

第 1 3 0 8 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和2年2月17日 午後1時32分～午後2時50分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者 委員 佐々木 宏
" 野本 孝三
" 有田 智一
" 寺尾 信子
" 石崎 和志
" 関 葉子
専門調査員 関口 太一
幹事 青柳市街地建築部長
書記 齋藤市街地建築部調整課長
" 谷内市街地建築部建築企画課長
" 曾根市街地建築部建築指導課長
" 蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入りたいと思います。本日は傍聴人はいらっ
しゃらないということですのでよろしいですね。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○齋藤書記 最初は建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明となります。

○曾根書記 では、議案第36号についてご説明いたします。

本件につきましては、専門調査員の関口先生にあらかじめ意見照会させていただきました
ので、本日まで出席をいただいております。

建築主は東京建物株式会社と株式会社東栄住宅で、多摩市関戸1-6ほかの建築敷地に
おいて共同住宅を新築するものです。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりですが、裏面の「調査意見」のと
おり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供
し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づ
き、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤い色でお示した計画地は、京王
線聖蹟桜ヶ丘駅から北に200mほどに位置しており、計画地北側は多摩川に面する敷地と
なっております。

資料2-2-1、建物利用現況図をご覧ください。駅前には商業ビルや事務所ビルが立地し
ておりますが、周辺は住宅地となっております。

資料2-2-3、高層建物プロット図、右上の図をご覧ください。計画地周辺は、南側隣接
地に約83mの事務所ビルが建設中であるとともに、聖蹟桜ヶ丘駅の南側には約87mの共同
住宅が立地しております。

資料2-3、現況図をご覧ください。計画地は土地区画整理事業が施行中でございまし
て、計画地南側は幅員8m、計画地東側と北側は幅員7mの道路が、いずれも法第42条1
項4号の指定を受けまして整備中でございます。

続きまして資料2-5、敷地周辺写真をご覧ください。写真の1から3は多摩川の堤防か
ら計画地を見た様子となっております、写真9から11は南側道路の拡幅前の様子となっ
ております。

資料3、用途地域図をご覧ください。計画地は第二種住居地域に位置しており、容積率
は300%、5時間、3時間の日影規制がございしますが、高度地区の指定はございません。

続きまして資料4-1-2、都市づくりのランドデザインをご覧ください。計画地は、ペ

ージ中央上段の図のとおり、多摩広域拠点域に位置しております。

続いて、資料4-1-4をご覧ください。ページの左側になりますが、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。計画地は地域の拠点地区に位置しており、一般型の都市開発諸制度により居住を推進するエリアとなっております。

続きまして資料4-2-1、多摩市都市計画マスタープランをご覧ください。左側の図にありますとおり、計画地が位置する聖蹟桜ヶ丘駅周辺は広域拠点に位置づけられております。また、資料右側上段の部分の赤字の部分でございますが、聖蹟桜ヶ丘駅北側のまとまった低未利用地においては、周辺環境との調和を図りつつ住機能を含めた複合型商業・業務地として、面的整備事業により土地の高度利用を図るとされております。

資料4-2-4をお開きください。聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画でございます。ここから2枚おめくりいただき、資料4-2-6をご覧ください。ページ左下の図のとおり、計画地内には地区施設として広場状空地が位置づけられておりますとともに、ページ右上の方針附図にありますとおり、計画地の西側には、グレーで着色した丸い点線でお示しております多摩川への親水軸の位置づけがございます。

資料5-1、計画概要書をご覧ください。

ページ左側、5、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積8,556㎡、20、延べ面積4万7,976.75㎡、21、容積率対象延べ面積は3万8,753.68㎡でございます。

資料右側へ移りまして、22、容積率は、基準容積率300%に対しまして、公開空地による割増が144.59%、無電柱化による割増が8.36%、合計で452.95%でございます。27、主要用途は共同住宅、28、階数は、地上33階、地下1階、29、最高の高さは112.83m、30、住宅戸数は520戸でございます。

次のページ、資料5-2-1をお開きください。ページの右側の10、建築物の高さ等誘導指針のところをご覧ください。計画建物は(1)用途地域及び指定容積率に応じた高さの限度を超える計画となっておりますが、東京都総合設計許可に係る高さ等誘導指針第2-2-(3)-イ「第三者による意見」の基準を適用する予定としております。

お手元に高さ等誘導指針の資料をお配りしております。別の冊子となりますが、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針というものでございますが、よろしゅうございますでしょうか。4ページになりますが、黒い枠で囲ってあるところでございます。この部分が今回の規定でございますので、ご参照をよろしくお願いいたします。

本規定は、第三者に対する意見照会の結果、隣棟間隔の確保、高さのリズム感や balan

ス感の形成、都市における象徴性の創出等の観点から、よりよい景観形成につながると判断された場合には、周辺環境への配慮、都市基盤との均衡等を確保した上で、高さ等誘導指針の(1)や(2)の基準による高さを超えることができるとするもので、第三者については専門調査員をもって充てるとしております。この高さに関することにつきましては後ほどご説明をいたします。

では、続きまして資料5-4-1をご覧ください。こちらは無電柱化の協議書となっております。ページ右側の上段、想定している無電柱化の概要にございますとおり、本計画では、多摩市との協議に基づき、約250mの無電柱化工事を実施することとしております。

資料5-4-3をご覧ください。ページ右側の図の赤線でお示ししている部分が無電柱化の工事範囲でございます。また、ページ左側の表が無電柱化による割増容積率の評価シートとなっております。不動産鑑定士による調査報告書に基づき算定しております。本計画では、bの無電柱化工事費に対しまして、必要な床面積が1の1,169㎡ですので、割増容積率の限度はnの13.66%となっております。

続きまして資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。計画地西側には、親水軸に接する形で、地域のイベント等にも活用できる約2,800㎡のコミュニティ広場を整備するとともに、計画地南側にはみどりの散策路などを配置して、憩いのためのオープンスペースを整備いたします。また、敷地の3面には歩行者ネットワークの形成に資する歩道状空地を整備します。

資料6-2-3をご覧ください。敷地内にはかまどベンチやマンホールトイレを設置する計画となっております。資料の右側をご覧ください。大規模な水害が発生した際に、周辺住民が避難する場所として、計画建物の2階駐輪場を指定緊急時避難場所として活用できるよう計画されております。また、計画敷地は高規格堤防に準じた堤防として一体的に整備することで、地域の治水、防災機能の向上に寄与します。

資料6-3、次のページでございますが、公開空地図をご覧ください。オレンジ色が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地となっております。

続きまして資料7-1-2、1階平面図をご覧ください。建物へのメインエントランスは計画建物の南西側にございまして、エントランスホールのエスカレーターで2階のエントランスホールにアクセスいたします。駐車場への出入口は北側道路から、駐輪場への出入口は東側道路からとなっております。

次のページ、2階平面図をご覧ください。2階には、エントランスホールのほか、駐輪

場や電気室等がございます。

1枚おめくりいただき、3階平面図をご覧ください。3階から33階まで住戸となっております。中央にタワーパーキングがございます。こちらの自動車車庫は法第48条の許可が必要となりますので、後ほど第35号議案でご説明をいたします。

続きまして、資料7-4-1をお開きください。落下物防止対策でございます。バルコニー部分は高さ1,350mmの二重手すりいたします。また、コーナー部については複層合わせガラスによる嵌め殺し窓いたします。

続きまして資料7-5、日影図をご覧ください。計画地北側は多摩川となっており、市街地への日影の影響については支障がないものと考えております。

資料8-1、完成予想図をご覧ください。左側は計画地北側から見たもの、右側は計画地南側から見たパースとなっております。

続いて、資料9-1-1から交通量調査となっております。

恐れ入りますが、資料9-1-7をご覧ください。右側の図にお示ししております4カ所の交差点において、自動車の交通影響評価を行っております。上段の表のとおり、交差点需要率は基準値を下回る結果となっております。

資料9-1-9をお開きください。計画地からの歩行者交通は、ページ右側下段の図のNo.7を通る想定としておりまして、その上の表にありますとおり、歩行者流量のサービス水準は開発後も自由歩行可能なA評価となっております。

続いて、資料9-2-1から風環境調査となっております。本計画では、ページ右側中段の図のとおり、防風対策を講じる計画となっております。

1ページおめくりいただき、資料9-2-2をご覧ください。ページ左側から、建設前、建設後、防風対策後の結果をお示ししておりますが、建設後も対策を講じることにより領域Bの風環境におさまる結果となっております。

続いて資料9-3-2、電波障害調査をご覧ください。電波障害が発生した場合は必要な対策を講じることとしております。

続いて、資料9-5-1をご覧ください。先ほどご説明いたしました高さ等誘導指針の考え方についてご説明いたします。ページ上段に多摩市都市計画マスタープランの抜粋を記載しておりますが、聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、市北部全体にとっての広域的な拠点機能や交通結節点、市の玄関口としての機能を担っており、多摩市の顔となる景観形成を図ることが求められております。写真でお示ししておりますとおり、駅周辺には聖蹟桜ヶ丘ビュータワー

一が約87m、あいおいニッセイ同和損保の事務所ビルが約83mで建設中であり、本計画は、これらの建物とともに、広域拠点にふさわしいまとまりある群景観を形成するものと考えております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-5-2をご覧ください。資料上段にありますとおり、聖蹟桜ヶ丘地区地区計画では、多摩川の親水軸の形成とアクセスの改善が目標として位置づけられておりますとともに、東京都景観計画においては、河川から見たときの圧迫感の軽減や長大な壁面は避けることなどが求められております。そこで本計画では、計画地西側に地区計画で求められている面積の約4倍のまとまった広場状空地を設けることで、多摩川への見通しの確保や圧迫感の軽減を図る計画となっております。

資料9-5-3をご覧ください。右側の図のとおり、外観デザインにつきましては、基調色を多摩丘陵や多摩川の水面の色と調和するベージュやアースグリーンとしております。また、壁面の中央部をブルーグリーンとすることで壁面を分節化して、建物のボリューム感の低減に配慮しております。そのほか、本基準の適用に当たりましては、周辺環境への配慮や都市基盤との均衡が求められますが、先ほど日照や風環境、交通影響評価でご説明いたしましたとおり、特段の支障はない計画となっております。

次に、資料10-1-2をお開きください。本計画については多摩市と専門調査員への意見照会を行っております。こちらの資料は多摩市の見解となっておりますが、ページ右下の下線部のとおり、マスタープランなどの上位計画との整合性に問題はなく、多摩川を渡り多摩市へ入る際の玄関口として、シンボリックな建物が求められていることなどから、都市計画上の観点においても支障がないとしております。

続きまして、資料10-2-2をご覧ください。こちらは専門調査員の見解書となっております。意見照会は本日ご出席いただいております関口専門調査員にお願いいたしました。見解書は、1の隣棟間隔の確保、2の市街地景観の特性に配慮した建物高さのリズム感やバランス感の形成、3の都市における象徴性の創出という観点からまとめていただいております。下線部を中心に要約してご説明をいたします。

まず、1の隣棟間隔の確保につきましては、隣地及び前面道路との間に十分な規模の公開空地を設け、建物の位置をセットバックさせることで余裕のある隣棟間隔を確保して、圧迫感が生じない適度な密度感を生み出している。縦長のタワー状にすることで隣地との間に空隙をつくり、多摩川側から多摩丘陵への見通しが得られるよう、後背地に対しても配慮しているというご見解となっております。

次に、2の市街地景観の特性に配慮した建物高さのリズム感やバランス感の形成につきましては、聖蹟桜ヶ丘駅周辺の市街地景観を主として低中層が織りなす一層目と、約80～90m級の超高層が織りなす二層目とで構成されているとした上で、ページ右側上段(2)の部分ですが、当該建物が二層の市街地景観のピークをなす効果は、聖蹟桜ヶ丘駅周辺から外側に向かって裾野が広がるように景観を形づくり、駅周辺を頂点として下向する市街地の外形輪郭線は、めり張りのあるリズム感を市街地景観に与えるという見解になっております。

次に、3の都市における象徴性の創出については、次のページをお開きください。10-2-3へ移りまして、建物デザインの象徴性について、①の縦基調のデザインと②の建物頂部のデザインからご説明いただいております。

①の縦基調のデザインにつきましては、構造材と色彩の両面から縦基調のデザインに分節化を入れて、垂直性を強調した上昇感のある象徴性を高める工夫を行っている。

②の建物頂部のデザインにつきましては、一般的な風除け壁とするのではなく、クランクを用いて、多摩川側、駅側のそれぞれの方向に合わせたデザインを行っており、象徴性を高めているというご見解でございます。

最後に、ページ右側に移りますが、以上の考察から専門調査員のご見解をまとめていただいております。①の隣棟間隔の確保につきましては、敷地周辺の景観を阻害しないよう配慮した建物配置の位置決めを行っている。②の高さのリズム感やバランス感の形成につきましては、駅を中心とする市街地の都市景観に一定のリズム感を与え、都市的景観と自然的景観との良好なバランス感を生み出している。③の都市における象徴性の創出につきましては、垂直性を強調することによって、上昇感を持たせた外観の設計を行い、当地区の特徴を捉えた象徴性を創出しているとの評価となっております。

以上の専門調査員のご意見も踏まえた上で、本計画につきましては高さ等誘導指針に適合するものと考えております。

続きまして資料11-1-1、近隣住民への対応についてをご覧ください。建築主は昨年11月に近隣説明会を2回、都は本年1月に公聴会を開催しており、意見書は2通、公聴会での公述は1名でございました。

1枚おめくりいただき、表2をご覧ください。左側に公聴会での公述及び意見書の要旨を、右側に事業者の見解をまとめております。

なお、資料11-2-1から11-2-4に意見書を、資料11-3-1から11-3-5に公聴会議事録全文を

添付しておりますので、あわせてご参照ください。

まず、周辺交通に与える影響についてでございますが、関戸二丁目住宅地内の道路の安全性に不安があるというご意見などがございました。具体的には、右の図に2カ所黒い丸があるかと思いますが、その交差点に進入する車両が増えて危険であるということでございます。これに対する事業者の見解は、幹線道路である川崎街道への最短ルートではないことから、交通影響評価では、住宅地側を通る車両ルートは想定していないが、住宅購入者に対しては、重要事項説明や駐車場の出入口への看板設置等により、住宅地内を通行しないよう周知を徹底していくとしております。

次に、歩行者の安全確保についてですが、駅への歩行者動線の中には幅員が1m余りの箇所があり、新たに520戸の住民をさばく歩行者容量があるとは思えないというご意見などがございました。これに対する事業者の見解ですが、本計画による歩行者流量は平日のピーク時で1分当たり5人程度であり、現況の交通量とあわせてもサービス水準はAであることから支障はないと考えるとしております。

表3をごらんください。特定行政庁の見解をまとめております。事業者は、周辺交通の安全対策について引き続き関係者と協議していくとしております。また、車両交通への影響については、開発後も交差点需要率などは許容値以内におさまっており、歩行者交通についても自由歩行可能なA水準であることから、本計画が周辺交通に与える影響は支障がない範囲であると考えております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ市街地環境の整備改善に資するものと認め、下記の条件を付与して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお伺いしたいんです。

まず、建築主が東京建物さんと東栄住宅さんということで2つになっていますけれども、計画実施の責任であるとか、あるいは完成後の維持管理の責任、そういったことについてはきちんと明確になっているんでしょうか、まず1点お聞きしたい。

2点目に、地区計画の中では、この地区は複合地区ということで、生活サービス機能と住機能を共存させるということになっているんですけども、地域としてはその方向とな

っているのかどうかということをお伺いしたいということ。

3点目に、この敷地は多摩川に隣接しているわけです。説明の中でも水害への配慮をいろいろされているということは説明がありましたけれども、ハザードマップでのこの地域の位置づけと、万が一、水害であふれる可能性があるのであれば、水害のときのマンション居住者、あるいは、これは水害時避難場所ともなっているもので、避難してきた人たちへの支障とか、その辺は大丈夫でしょうか。その3点についてお伺いしたいと思います。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 計画上の実施主体は、幹事としては東京建物で、こちらは分譲マンションになりますので、基本的には、販売後は管理組合での管理ということになります。

2点目のご質問でございますが、地区計画での目標でございます。今回の計画では住機能が中心でございますけれども、引き続きまして敷地の西側にもまだ土地がございますので、こちらはまだ事業主体などは未定ではございますけれども、こちらでサービス機能などを整備することと聞いてございます。

3番目の水害に対するものですが、まずは建物での対応といたしましては、先ほど委員からもご指摘いただきましたとおり、説明の繰り返しになるんですけども、まず資料6-2-3で盛土ですとか駐輪場の一時的な避難ということのほかには、建物としての対応といたしましては、資料7-1-3の2階平面図をご覧くださいまして、本計画は、電気室でありますとか非常用発電機室を2階に配置するというので、水害への対策を図ってございます。

最後に、委員からご質問いただきました居住者でありますとか、ほかからの避難者の支障についてでございますけれども、先ほどの繰り返しですが、もう一度お聞きいただきたいんですが、資料6-2-3で、こちらの建物の駐輪場が一時的な避難の場所になるとともに、あとは周辺にもショッピングセンターなどがございますので、ショッピングセンターの中での避難施設の位置づけは把握していないんですけども、そのあたりは、基本的には各建物において、多摩市さんのほうでそういったご検討がなされていると考えてございます。

あと、ハザードマップ上のお話です。境目がはっきりしないんですが、想定される水深といたしましては、0.5m～3m未満という位置づけがございますのと、一部3m～5m未満といったことが想定されておるようでございます。今回の計画では、そういったハザードマップなども参考にして計画をしているものでございます。

○野本委員 ありがとうございます。昨年だと思っんですけれども、川の近くのマンションで水があふれて、エレベーターが使えなくて、高層でもあったものですから、生活が長い間、非常に支障が出たということです。このマンションについては、万が一水があふれても、支障は生じないということによろしいんでしょうか。

○曾根書記 電気室等の配慮をさせていただきますので、そういった心配はないものと聞いております。

○寺尾委員 2点ございます。資料7-3-2をご覧くださいまして、断面図があります。今の野本委員の質問の続きですが、2階に非常用電源とか何とか配置されていて、これだけ高ければ、1階にある状態、あるいは地下にあたりするよりは、ここが水害を受ける頻度は少ないかと思いますが、ややもう一息心配な感じがしないではないという感じを印象として受けました。特にご質問ではございません。

2点目ですが、資料5-4-3をご覧ください。無電柱化工事のところです。無電柱化工事の対象としたのは赤い矢印の区間としたんですが、これだけの開発といいますか、熟慮された開発の中で、ちょっと中途半端な気がするんです。全体に周囲をぐるりと無電柱化の対象としなかった理由が何かあれば教えてください。

○曾根書記 こちらの区域は現在、土地区画整理事業を行っております、今ご指摘いただいた、例えば5-4-3でいきますと、北側、東側については、この区画整理事業の中でそういった配慮を行っていくことになるんですが、南側につきましては、既存の市街地ということもございますことから、今回のプロジェクトで一定の無電柱化を図るものでございます。

○関委員 私も幾つかあるんですが、まず2階の駐輪場のところに被災時の避難をさせるということですが、その場合、自転車はどこに行くのかな。決めても、自転車を移動させる場所がないと、実際はできないということになりはしないかと思っております、例えば規約で、各住戸の人が自転車を自分の部屋に持っていくとか何か決めないと、こういうふうになっても実現しないんじゃないかということが1つ。

あと、駐車場が外に機械駐があるんですけれども、これは建築物という扱いなのか、それとも工作物なのかということ。

それから、道路についていろいろ不安を書いている方がいらっしゃるんですが、住宅地に行かないようにということで、重要事項説明をしますということですが、実際問題、ルートとして、このあたり私も全然わからなくて、懸念されている場所は、特段

このマンションに住んでいて通ることがない、通常、例えばどこかへ行くというと、都心方面か、あるいは逆に郊外だと思うんです。そういう場合のルートとして想定される道には、これらの交差点は入らないということなのか。特に本件は容積を緩和するということで、基本的には地域の人口密度とか交通量とか、そういう点からの検討が重要なのかなと思ってしますので、交通の点はどういうルートで行くのが知りたいということ。

あと、これに関連して、重要事項説明というのでは少し足りないというか、もしそこまでやるんだったら、絶対通るなどとは言えないにしても、極力通らないぐらいのことは規約に入れるぐらいしないと、実際誰も気にしないで終わっちゃうのかなというのが個人的な感想です。これは実際できるかわかりませんが、もし現実にそういう支障が懸念されるということであるならば、そのほうが望ましいかなと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目です。2階の駐輪場が被災時に指定緊急避難場所となることについてですが、万が一被災したときには、指定避難場所としては、自転車はあるという想定で、先ほどご指摘いただいた6-2-3のピンク色のところが囲ってはあるんですけども、この中の車路部分を基本的には指定緊急避難ということで、自転車を緊急時に移動することも難しからうということで、ここでの想定は車路部分と想定していると聞いております。

○関委員 車路は一応休まるということ変ですけども、しばらくいるぐらいのスペースはあるということですね。

○曾根書記 そうですね。

それから、外部の機械駐車場でございますが、これは工作物の扱いでございます。

○関委員 済みません、ちょっと先に。そうすると、工作物として、高さが8m未満とかそういう考え方ですか。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。8mを超えますと、建築物という扱いもございますので、立面図をご覧くださいますと、8mにはいかないというものであろうかと思えます。

○関委員 構造がわからないんですけども、パレットが動くような、お皿が動くような機械駐ですか。今答えていただかなくても結構ですが、8mという条文上の法的根拠が余りなくて、ただ、皆さんがその基準をとっているというだけですけども、8m基準を裁判所では条文がないので通用しないんですよ。パレットが雨風をしのぐ機能があるかどうか

かとかいうところで、そういうところが意外と、ちゃんとすき間なく並べられていたりすると、これは屋根と一緒にだと言われてしまうこともあるということで、本件については、そんなにすぐそばに人がいるというわけでもないので、大丈夫かなと思うんですが、そういう裁判例もあるというところで、そこは参考までに意見ということで結構です。

○曾根書記 それから、交通についてのお話でございます。これは繰り返になってしまうんですが、11-1-2の図の中で、丸印のところでの交通が不安であるというご心配なんですけれども、これに関しては、事業者見解と同じではございますが、主要な動線ではないことが想定されることに加えて、交通のシミュレーションにつきましても、警察のほうの協議をした上での結果となっておりますので、その結果を踏まえて、我々としても了解としているものでございます。

○関委員 わかりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○有田委員 2点ございます。

1点目は、済みません、私が聞き落としたかもしれないので恐縮ですが、資料6-2-3の例の駐輪場を指定緊急時避難場所として計画というところなんです。実際、指定緊急時避難場所として指定されるまでの具体的な手続のイメージを教えてくださいませんか。最終的には、管理組合と自治体との関係、あるいは周辺町内会との関係なのでしょうか、その具体的なこの場所が指定されて、どう運営されるかというあたりについてのことをお伺いできればというのが1点目です。

○曾根書記 後ほどお答えさせていただきます。

○有田委員 では、2点目は、まことに恐縮ですけれども、きょうご同席いただいている関口専門調査員からいただいた書類の最後のところに、景観のこととは別に、防災上の改善点についてご意見をされて、それについて改良を加えられたと書かれているんですが、その内容について具体的に教えていただければと思います。

○関口専門調査員 お答えします。

私が最初に図面を見たときの電気室の配置でしたが、電気室の配置が1階部分になっておりました。その1階部分は、多摩川の堤防の高さよりも低い位置でありますので、先ほどどなたかご質問があったように、万が一という場合において、これまでの水害上の被害は、まず電気室が水浸しになってやられてしまうのが、マンションの機能を損なうということがありましたので、それを1階ではなくて、上に上げたらどうか。何階とは申しませ

んでしたが、上に上げたほうが防災上いいですよというアドバイスをさせていただきました。

○曾根書記 もう1点については少々お時間をいただけますでしょうか。

○佐々木議長 ほかにございますか。かかりそうですか。

○曾根書記 もうしばらくかかりそうです。

○佐々木議長 わかりました。それでは、本件についてご質問がこれ以上ないようでしたら、先ほどの件は後ほどということで、次の案件についてのご説明をお願いいたします。

○曾根書記 そうしましたら、専門調査員の関口先生におかれましては、これをもちまして退室なさいます。

(関口専門調査員退室)

○曾根書記 次に議案第35号についてご説明をいたします。

この案件は先ほどの議案第36号と同じ案件でございます。説明が重複する部分については省略をさせていただきたいと存じます。

建築主、建築敷地は先ほどと同様で、地域地区等及び建築物の概要も議案書記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は共同住宅を新築するものでございます。計画敷地は第二種住居地域に属しておりますが、計画建築物の附属自動車車庫がタワー型のエレベーター式となっており、旧建設省の通達により、階数が三以上と判断されることから、建築基準法別表第2（ハ）項第4号より、第二種住居地域内には建築することができない建築物となります。このため、同法第48条第6項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

02ページ、案内図兼計画概要をご覧ください。ページの左側に赤囲いでお示ししておりますのが本件敷地となり、計画の概要は右側に記載されているとおりです。右下をご覧ください。必要な駐車台数の根拠をお示ししております。多摩市まちづくり条例により、住戸数の50%の駐車台数を確保することが義務づけられております。カーシェア設置により台数の緩和が受けられることとなっており、本計画ではカーシェアを2台設置し、駐車台数は204台となります。そのうち100台が本件許可申請の対象となるタワー型の自動車車庫に駐車される計画となっております。残りの104台は建物の東側に設置する機械式駐車場に格納する計画となっております。

04ページ、用途地域図をご覧ください。用途地域は第二種住居地域が指定されております。

す。

1枚おめくりいただき、05ページ、土地利用計画図をご覧ください。計画敷地は、北側、東側及び南側を道路に囲まれ、敷地内西側には聖蹟桜ヶ丘北地区地区計画の地区整備計画に定められている広場状空を整備することで、回遊性及びにぎわいの向上に配慮しています。

次の06ページをご覧ください。都市づくりのグランドデザインでございます。本計画地は多摩広域拠点域に位置しており、公共交通と一体となった楽しく歩きたたずめる広場空間の創出、駅周辺のにぎわいを生み出す空間等の整備、地域の魅力を向上させる拠点の形成といったことが記述されております。

11ページをご覧ください。聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域まちづくり計画の概要となります。定住人口の増加を目途として、都市型住宅の整備、安全・安心で回遊性の高い歩行者空間の確保などの記述がございます。

続きまして13ページ、配置図兼1階平面図をご覧ください。本件の対象であるタワー型の自動車車庫は、周辺に対して、景観、騒音の影響がないよう建築物の内部におさめる計画としております。駐車場出入口は計画地北側にあり、車は敷地及び建築物内の車路を通り、計画建物1階に設置されておりますパレットからタワーパーキングへ進入いたします。道路境界には歩道状空を整備し、敷地内に歩行空間を確保するとともに、車両出口から歩道状空地への見通しを十分に確保できる計画とし、交通安全上支障のない計画となっております。また、敷地の東に設ける2基の機械式駐車場は、外周部をルーバーで覆うことにより、外観上、建築物と一体に見えるよう景観に配慮した計画となっております。なお、タワーパーキングは32階まで設置される計画です。

続きまして、23、24ページの公開空地のコンセプトは、先ほど総合設計の際にご説明したものと同様でございます。

続いて、25ページをご覧ください。タワー型エレベーター式駐車場の安全性をお示した資料でございます。タワー型の自動車車庫の上部及び下部に窒素ガスによるガス消火設備を配置し、火災時の安全性を確保しております。

続いて、26ページから32ページまでは交通量調査と交通影響評価の資料でございます。こちらも総合設計と同様の資料となっております。

33ページをご覧ください。完成予想図でございますが、タワー型駐車場は建物内部に内包されているため、外観上、住宅部分と同様の外観となっております。

続いて、34ページから36ページには、本年1月23日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はございませんでした。

37ページをご覧ください。左側は警視庁への意見照会を添付しておりますが、交通安全上支障のない旨の回答をいただいております。また、資料右側には多摩市への意見照会を添付しておりますが、都市計画上支障のない旨の回答をいただいております。

では、恐れ入りますが、議案書へお戻りいただき、2枚目の「調査意見」をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第48条第6項ただし書きの規定により、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認めて、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 02ページに概要があるんですけども、駐車場ですが、多摩市のまちづくり条例に基づくもので、多少の緩和があったとしても、204台の駐車場を確保することは理解しておりますが、今回の計画は駅にもかなり近いですね。そういうふうなこともあると、規定は多分戸数の半分程度ということでしょうけれども、こんなに需要がないんじゃないかという気もするんですが、いかがでしょうか。

○曾根書記 野本委員、ご指摘のとおり、駅には至近でございます。ただ、郊外型の共同住宅ということもございまして、通常こういった共同住宅の計画をする際には、聞くところでは、周辺のマンションなどの駐車場の利用状況なども踏まえた上で計画とするということをお願いして、本件に関しても、駅近ではございますけれども、こういった台数が必要とのことで計画をしているという認識でございます。

○関委員 タワーパーキングですが、これは将来的なメンテナンスは、建物の中にあっても問題ないのかどうかというのが1つ。

あと、何だっけな。ちょっともう1回思い出すので、今のを先をお願いします。

○曾根書記 メンテナンスでございますが、恐らくこういった専門のメーカーの関連するメンテナンス会社がメンテナンスをいたしますので、建物の中に内包されていても、その点では問題ないと考えております。

○関委員 済みません、思い出しました。あともう1つは、こういった容積の緩和とか用

途の緩和とかに関連して、こういう駐車場で、例えばEV対応の駐車場だと、緩和が大きくなるとか、そういった環境配慮の基準とかはあるんでしょうか。

○曾根書記 お答えいたします。

今のところ、東京都、あるいは多摩市さんの条例でも、そういった規定は設けてございません。

○関委員 低炭素化社会というか、ちょっとは温暖化も進んでいるので、将来的にはそういうものもあっていいのかなと個人的には思います。これに関しては特に意見としてはないです。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

よろしいですか。それでは、先ほどの件、ありましたらお願いします。

○曾根書記 大変お待たせいたしました。先ほどの有田委員のご質問でございますが、指定緊急避難場所の指定手続、その後の管理運営のお話でございます。今回、多摩市が指定緊急避難場所として指定する予定でございます。運営方法につきましては、今後、建築主と多摩市さんとで協議をして、その後に多摩市さんと建築主さんと協定を締結する予定でございます。協定の締結後に、その協定自体は管理組合に継承されるというものでございます。

ざっぱくでございますが、以上がご説明でございます。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございますか。

それでは、次の議案についてのご説明に移りたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○齋藤書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします個別審査案件のご説明となります。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 それでは、議案第2053号についてご説明させていただきます。

本件は、道路内にバス停留所の上家を新築するに当たりまして、法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要につきましては議案の表をご参照ください。

本計画は、既存バス停留所の移設に伴いまして、従前のバス停留所と同様の上家を移設先に新築するものでございます。

2枚おめくりいただきまして、2ページの一括審査による許可同意基準チェックリスト

をご覧ください。本件は、上家を設置する歩道の幅員が2.48mであることなどから、表中央の判定①列の赤文字でバツ印とさせていただいておりますとおり、設置基準の1、設置場所及び3、構造規模等(2)の屋根の幅について、一括許可同意基準に適合せず、個別審査をお願いするものでございます。また、判定②列につきましては後ほどご説明させていただきますけれども、隣接地に歩道に準じる幅1.7mの空地を設けることとしておりまして、その部分を歩道幅員に加えて検討した場合は、一括許可同意基準に適合する旨をお示ししております。

右上3ページの案内図をご覧ください。計画地は西武線花小金井駅から南に700mほどの位置にございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの用途地域図をご覧ください。用途地域は第二種中高層住居専用地域となっております。

さらに1枚おめくりいただきまして、5ページの現況写真・現況写真撮影方向図をご覧ください。こちらの図面は左側が北となっております。各写真の赤色で表示しております道路内の部分に上家を新築する計画となっております。なお、今回新築いたしますバス停上家は、各写真に写っている既存の上家と同じ形のものでございます。

6ページの計画平面図をご覧ください。上家の屋根幅は1.8m、長さは6mで、設置される歩道幅員は2.48mでございます。あわせて、隣接地に歩道に準じる幅員1.7mの空地を図のように確保いたしまして、歩行者等の通行に支障のないように計画しております。空地の確保につきましては、数枚おめくりいただきまして、9-1、9-2ページに添付しております申請者と隣接地土地所有者間で、バス停の存続期間にこの空地を確保いたしまして、乗降客や歩行者等が立ち入ることを認めるなどの内容の覚書を交わしております。将来にわたってこういった内容のものが担保されるものと考えております。なお、既存の上家についても、同様の考え方に基つき平成28年度に許可をしております。

また、本件につきましては、東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしまして、道路管理者、交通管理者であります警察及び消防の各関係機関から支障なしとの回答をいただいております。

以上のことから、本件につきましては、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認めて、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いしま

す。

○野本委員 参考としてお聞きしたいんです。今回のバス停にかかわるところで、地先の大規模開発ということですが、事業者は、覚書からすると住友不動産と推測するわけですが、その住宅開発の規模がどんなものなのか。それから開発のスケジュール、そのスケジュールによっては、バス停の通行に支障なくするための後退というか、その辺の確保は考えているかと思うんですけども、スケジュールとそんなふうな後退の確保は大丈夫でしょうかというところをお聞きしたいと思います。

○田辺書記 隣接地でございますので、別の建築計画にはなっておりますけれども、申請者から聞いているところだと、隣接地の住宅開発においては、計画戸数は740戸、工事期間については2019年12月から2022年2月までを想定しておると聞いておまして、現在設置されております仮囲いについては、今後、上家の移設時に空地の確保と一緒に位置を変更する予定であると聞いてございます。

○野本委員 そうすると、バス停ができたときには、後退する場所はきちんと確保されることで間違いはないということですか。

○田辺書記 おっしゃるとおりです。

○野本委員 わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 まず、旧バス停の上家は昔建てられたので、同じような計画だと思うんですけども、当時はそういう余白というか、歩道に準ずる空地がなくてもできたということでしょうか。

○田辺書記 お答えいたします。

平成28年度に許可をした際にも、今回の計画と同様の歩道状空地が設けられる前提で許可申請がなされて、建築審査会の皆様方にご同意いただいた上で許可をしております。今回は、隣接地の計画の内容が一部変更になりまして、それに伴ってバス停上家を7mほど北側に新築する必要が生じたことから、再度許可申請がなされたものです。

○関委員 そうすると、5ページの図面のところでいくと、旧バス停上家の余白が少なく見えますけれども、②の写真で見ると、実際は道路は広いなと思ったんですが、これは現実には下がっているということですね。

○田辺書記 おっしゃるとおりです。

○関委員 なるほど。あと、今度下がる場所は、こっちの隣地の開発においては、一応敷

地面積には加えられるという前提になりますか。

○田辺書記 敷地面積には含まれます。

○関委員 わかりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 バス停のこういう許可の場合、後ろの空地がなければ認められないものでしょうか。要するに、これがなければ認められないものなのかということと、あと後ろの空地、基本的には許可を受けた人と別の敷地の権利、幾ら承継のものがあったとしても、文書があったとしても、必ずしもそれが安定的なものじゃないと思うんですけども、土地がなくなったときに、その許可はどういうふうになるんでしょうか。

○田辺書記 まず一般論といたしまして、必ずしもこのように後背地に大規模な敷地がない場合もございますので、その際、歩道幅員が狭いことなどによって一括基準に適合しない場合については、その都度、その状況に応じて設置者に工夫をしてもらうことなどを通じまして、通行上の支障がないような計画にさせていただいているところです。

本件については、バス事業者と隣接地の土地所有者の間で歩道状空地を設ける内容の覚書が結ばれており、少なくとも通行上の支障がないと認められると考えております。

法的な拘束力までは問えない民民の覚書ではございますが、歩道状空地の計画を含む覚書が締結されていることなどを鑑みまして、歩道状空地の設置による通行上支障がない状態が維持される計画であると考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 こちらも質問ですけれども、資料5ページをご覧ください。②に上家の写真が出ておりまして、大体これと同じものが設置されるということですが、こういうバス停のデザインは、路線ですと1つの上家デザインで決まると、ある時点から新しいデザインになるとかそういうことはなく、ずっと継承されるものでしょうか。お答えになりにくいかもしれませんが、ご存じでしたら教えてください。

○田辺書記 本件は、西武バスの停留所の上家になりますけれども、少なくとも小金井街道沿いにある同社の上家ですと、同様のデザインになっていることが多いと思います。あくまでも事業者が選択する建築デザインになりまして、建築計画については、特段統一なルールがある等と聞いたことはございませんけれども、概ね同様のデザインを採用されるものと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、次の案件についてのご説明をお願いします。

○齋藤書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第43条第2項第2号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件6件を読み上げさせていただきます。この一括審査分の議案につきましては、その後あわせて質疑をお願いしたいと思います。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1035。建築主、株式会社藤住宅。昭島市中神町字東新畑1295-9。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2048。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市中町[REDACTED]の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2049。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市中町[REDACTED]の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2050。建築主、[REDACTED]。清瀬市上清戸[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2051。建築主、株式会社ハウジングフォレスト。清瀬市中清戸5-83-29。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2052。建築主、株式会社アート・ハウジング。東久留米市南沢5-1808-15。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 2つあるんですが、1つは1035号です。この敷地と1項5号の間のすき間は何か、赤道なんだろうかとというのが1つ。

もう1つが、2048と2049というのは隣地同士だと思うんです。多分同じ人たちでつくるんだと思うんです。これはそれぞれの路地状部分の間に何か建てたりしないという前提だと思われませんが、そのとおりでいいかどうかということをお願いします。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○小峰書記 それでは、1035号からご説明させていただきます。

こちらの白い部分ですが、もともと道路が指定されたときに、この路線形で指定されてございまして、白い部分については含まれておりません。この白い部分の敷地の所有者は

本申請とはまた別の方の敷地でございまして、こちらとしては直接道路に接していないという判断をさせていただきます。

○田辺書記 2048及び2049号間の路地状部分の境界の工作物の有無でございませうけれども、配置図にお示ししてありますとおり、ブロック塀等の設置をするような計画にはなっていないとさせていただきます。

○関委員 いいんですけれども、これはちなみに何でこういうふうに分けたのか。2049号のほうがすごい変な形だなと思ひまして、何か理由とかは聞いていらっしやいますか。

○田辺書記 特段どういふ経緯で敷地を分合筆するに至ったかは把握していないんですけれども、2048、2049号の敷地については、このような路地状部分を設けて43条2項第2号の道として着色している土地に敷地を延長していかないと、建築計画としても実現しないところから、このような敷地の利用となったと理解しております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございませうか。

それでは、以上で同意議案についての説明とこれに対する質疑を終了といたします。説明者の方は席へお戻りください。

それでは、これより評議に移ります。本日付議されました同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございませうでしょうか。よろしいですか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第35号議案から第36号議案、第1035号議案、第2048号議案から第2053号議案、計9件についての議案のご審議を願ひましたけれども、この9件の議案について原案どおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、原案どおり同意をすることといたします。

ほかに何かございませうでしょうか。

特になければ、本日の審査会はこれで終了といたします。