

第 1 3 2 5 回 東京都 建築 審査 会  
同意 議案

同意議案

開催日時 令和3年7月19日 午後1時33分～午後3時  
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  
" 猫田 泰敏  
" 関 葉子  
幹事 山崎市街地建築部長  
" 浅井多摩建築指導事務所所長  
書記 松井市街地建築部調整課長  
" 栗原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  
" 竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長  
" 大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長  
" 金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長  
" 河野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、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

○松井書記 ございません。

○佐々木議長 それでは、事務局から議案についての説明をお願いします。

○松井書記 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でございます。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○曾根書記 それでは、ご説明をいたします。まず、議案第13号と12号は同一物件の許可申請でございます。13号が総合設計、12号が建築基準法52条14項に基づく容積率の許可申請でございますので、続けて説明させていただいてよろしゅうございますでしょうか。

○佐々木議長 はい、まとめてお願いします。

○曾根書記 それでは、そのようにいたします。

初めに、議案第13号からご説明をいたします。

建築主は森トラスト株式会社で、東京都港区元赤坂一丁目の敷地において、ホテル、事務所、自動車車庫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。

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項に基づく総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページの中央にオレンジ色でお示した計画地は、赤坂見附駅Bの出口から西に隣接した場所に位置しておりまして、計画地は青山通りに面しております。計画地には、地上11階、地下2階の事務所と、地上10階、地下1階の事務所がそれぞれ建っております。

資料2-3をご覧ください。建物利用現況図でございます。計画地周辺には事務所や集合住宅が立地をしております。

次のページの資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。青色のハッチで着色してある建物が60mから100m、緑色のハッチが高さ100m以上の建物を示しております。なお、赤色の枠で囲っておりますのが総合設計を活用した建物でございます。

次のページ、2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。計画地周辺の状況をお示ししてございます。

続きまして、資料3-1、用途地域図・都市計画施設等図をご覧ください。計画地の用途

地域は商業地域であり、容積率700%、建蔽率80%、防火地域に指定されています。日影規制や高度地区の指定はございません。

続きまして、4-3までお願いいたします。東京都上位計画（新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針）でございます。計画地は、ページ中央上段の図のとおり、中核広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点地区に該当しております。

続きまして、4-5、港区上位計画をご覧ください。ページ中央上段の図のとおり、本計画地は、港区まちづくりマスタープランにおいて、業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地に位置づけられており、赤坂見附駅周辺や外堀通りなどの主要な幹線道路沿道では、都市の魅力やにぎわいを備えた商業・文化・交流等の多様な集客機能及び業務機能の集積を促進するとされております。

続きまして、資料5-1をお願いいたします。ページ左側、5番にございますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。

ページ右側をご覧ください。右側の22番、容積率は、基準容積率700%に対しまして、公開空地による割増しが299.99%、さらに建築基準法52条14項第1号に基づく許可による割増しが32.53%で、合計1032.52%でございます。建築基準法52条14項に基づく許可による割増しについては、この後、ご説明をいたします。

続きまして、6-2-1からが公開空地のコンセプトとなります。

恐れ入ります。6-2-1から1ページおめくりいただきまして、6-2-2をご覧ください。6-2-2の資料でございますが、図の右上方向が真北方向となっております。敷地の北側はバス停付近を含めて歩行者ネットワークを築く上でゆとりあるスペースがないことから、歩道状空地を整備した上で、広場状空地による滞留スペースを確保いたします。また、敷地の南側は歩道幅員にゆとりがないことから、歩道状空地を設け、緑陰のある快適な歩行空間を整備いたします。敷地東側は地下鉄出入口前に広場空間がないことから、まとまった広場をつくり、視認性、通やすさ、滞留スペースを確保いたします。

続きまして、6-3、公開空地図をご覧ください。オレンジ色及び黄色は歩道状空地でございます。幅員4mとなっております。緑色の広場状空地は規定の100㎡以上の大きさを確保しております。

続きまして、資料7-1-1からが平面図となります。

7-1-3までお願いいたします。7-1-3、1階平面図でございます。主要な出入口は敷地南側で、駐車場の出入口は敷地北側からとなっております。また、ピンク色で示す部分がホ

テルの附帯施設であるレストランとなっております。

1枚おめくりいただきまして、7-1-4、3階平面図をご覧ください。3階から13階までがホテルとなっております。

資料7-1-8をご覧ください。15階平面図でございますが、15階からが事務所となっております。

続きまして、資料7-3、断面図となります。7-3をご覧ください。本計画の道路斜線は適用距離から外れてございます。

次に、1枚おめくりいただきまして、7-4-1、落下物対策をご覧ください。開口部は嵌め殺し窓とし、落下防止のための対策を講じております。

続きまして、8-1、完成予想図をご覧ください。赤坂見附交差点側から見た外観パースとなっております。

続きまして、9-4-3をご覧ください。交通量調査でございます。9-4-3の左下の表に信号交差点2地点における評価結果をお示ししておりますが、いずれも車線別混雑度は限界値の1.0未満となっており、交差点需要率も限界値の0.9を下回っております。また、ページ右下の表のとおり、歩行の交通影響についても、歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

続きまして、9-5-3、風環境調査をご覧ください。ページ下段の左側から順番に、建設前、対策後——対策といいますのは防風対策でございます——における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、建設前から黄色と赤の領域C以上が増加しない予測結果となっております。

続きまして、11-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は今年3月に近隣説明会を2回、東京都は今年6月に公聴会を開催しており、意見書及び公聴会での公述はございませんでした。なお、11-2-1から11-2-4まで、公聴会の議事録全文を添付してございます。

11-1におきまして、(表1)で説明会の主な意見の要旨と、事業者の対応と見解をまとめております。左側の列にいただいた意見等の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主なご意見といたしましては、ホテルの内容、ブランドについて、飲食店について、解体時期及び設計の進捗について、基礎工法について、電波障害について、騒音対策について、地盤について、孔内水位についてなどのご意見が出され、それぞれに対する事業者の見解は右側に記載のとおりでございます。

それでは、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、議案書の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、下記の条件を付して許可したいと考えております。

議案第13号は以上でございます。

続きまして、議案第12号をご説明いたします。

議案第12号、冒頭の議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、事務所、ホテル、自動車車庫の用に供する建築物の新築において、建築物のバリアフリー化に寄与する浴室等及び便所を有することから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率制限緩和の許可申請がなされたものです。

建築物の概要については、議案書の表をご覧ください。

議案書を1枚めくっていただきまして、A4の資料がございます。国では、平成31年3月にホテル又は旅館における高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準の客室内の規定を改正しました。これを踏まえ、東京都は平成31年3月に東京都のバリアフリー条例を改正し、努力義務として、一般客室内の便所及び浴室等の出入口幅などを定めました。こうした規定に適合する一般客室を促進するため、平成31年3月に、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準に新たな規定を追加いたしました。具体的には、条例の努力義務規定及び国の建築設計標準に適合するホテル又は旅館の一般客室内に設ける浴室等及び便所について、床面積の合計が1.9㎡を超える部分の容積率を緩和する規定を設けております。本件はこの規定を利用した許可申請でございます。

では、A3の資料に移りまして、4ページをご覧ください。右上の表示、ページ番号4ページでございます。本計画の建築物のうち、3階から13階までがホテルとなっております。建築物全体の延べ面積は3万350.09㎡、そのうち本許可の対象となる面積は、資料中段右側のほうに③という表示がございますが、③の780.54㎡が本許可の対象となります。

資料の右下の図をご覧ください。議案第13号でご説明いたしましたとおり、基準容積率700%に対し、総合設計による割増しが299.99%、加えて本許可による緩和分が32.53%となっております。また、これらの許可とは別に、バリアフリー法に基づく認定を申請しており、これにより容積率不算入となる面積は547.33㎡となります。この面積と本許可の緩和対象面積を加えた面積は1,327.87㎡であり、東京都の取扱基準に示される緩和の限度であります基準容積率の0.1倍に相当する面積を下回っております。

続きまして、6ページから各階平面図となります。

9ページをお開きいただきまして、9ページから10ページ、11ページ、12ページまでが今回の許可対象部分のあるホテル階の平面図でございます。

ここから20ページまでお願いいたします。20ページはホテルの基準階におけるバリアフリー法による緩和対象部分及び各客室での建築基準法52条第14項第1号の許可による緩和対象部分を表しております。

続いて、21ページ以降は各客室の詳細図となっております。浴室、便所の出入口は有効で75cm以上の幅員を確保しているほか、その付近で車椅子使用者の経路が直角路となる場合は、通路の幅員を有効で100cm以上確保してございます。

では、恐れ入ります。冒頭の議案書へお戻りください。議案書の裏側になります。以上のことから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えてございます。

以上、議案第13号、12号のご説明でございました。ご説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまご説明がありました12号、13号ですが、一括してご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 議案第13号で3つ、12号について1つ質問をしたいと思っております。

まず、議案第13号です。ページ5-4を開いていただきたいんですけども、自家発電設備の燃料貯蔵量が4万0とありますが、基準法48条10による用途地域上の許可は必要ないでしょうか。

次に、建築設備について2点お伺いします。まずは1点目、ページ6-7-3をご覧くださいと思います。本件計画におきましては省エネに力を入れておりますけれども、ホテルゾーンと事務所ゾーンでは熱負荷低減の方法として、全熱交換器設備と適正外気量制御設備の採用で違いがあります。どのような理由で使い分けをしているのかお知らせください。

それから、ページ7-3をご覧ください。14階と26階に設備階が分かれていますけれども、どのような使い分けを意図しているのか教えてください。

議案第13号は以上です。

それから、議案第12号でございます。ページ3-4の断面図をご覧くださいんですけども、本計画はバリアフリー推進を目指しているものと思いますが、本件建築物の地下部分と地下鉄の地下コンコースで、例えば同一レベルで接続することができればバリアフ

リーが一層進むと思いますけれども、地下レベルでの接続は難しかったのでしょうか。

以上、よろしく申し上げます。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 では、お答えをいたします。

議案第13号のほうからでございます。まず、5-4の自家発電の4万ℓに関するご質問でございます。本計画は、自家発電設備の燃料として、第三石油類となります重油を、外構の下にタンクを埋めて4万ℓを貯蔵しております。外構の地下ということで建築物には該当しないということで、ご指摘いただきました法第48条第10項の許可は必要ございません。

2番目でございますけれども、6-7-3の全熱交換器と適正外気量制御の使い分けというご質問ですが、簡単に全熱交換器設備というのは、室内と室外の空気を換気いたしまして快適な室内環境を保つ省エネルギーシステムでございます。室内と室外の空気を交換する装置を通して、熱を交換しながら空気を取り入れる設備でございます。一方、適正外気量制御設備といいますのは、外気量を供給先の必要量に合わせて調整いたしまして、外気の取り入れ、停止などもできる設備ということでございまして、一般的にオフィスでは執務室の在籍人数が多いことから導入する外気量が非常に多くて、外気の負荷も大きいので、外気負荷の低減を行うという意味で室内の熱エネルギーを回収する全熱交換器設備を採用するというものでございます。これに対しまして、ホテル客室の排気というのは水蒸気とか臭気を含みますので、客室に安定した導入外気量を供給して、客室内のトイレとか浴室の排気量との風量バランスを適正に取るといったような目的で適正外気量制御設備を採用するというもので、それぞれ部屋でありますとか用途に応じた使い方で、こうした使い分けをしているというものでございます。

3点目、ご質問いただきました設備階、14階と26階の使い分けといったようなところでございますけれども、7-3をご覧くださいますとおり、設備階が14階、26階とございますが、14階のほうは主にホテル用の設備機器類、これは例えばセントラル給湯機器とか排煙機などでございます。ホテル用の設備機器とか建物全体の消火設備、電気室などを配置しています。14階が今ご説明したようなものです。26階のほうは、14階のホテル用の設備を除きました建物全体の設備機器とかオフィス用の設備機器類を配置することで使い分けを行っているというふうに聞いてございます。

それから、ご質問いただきました議案第12号、3-4の断面図で、地下のコンコースと建物の地下を同じレベルで接続することは難しかったのかというご質問でございました。本

件は計画段階で鉄道事業者や地元区と協議を行ってきたんですけれども、現在の地下鉄出入口には階段とエレベーター、エスカレーターが設置されていることから、現在でもバリアフリー化がされているので、地下接続の必要性がないということで、協議の結果、地下接続はしないということになったものと聞いてございます。

—以上、4点お答えをさせていただきました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はありますか。

○関委員 両方とも容積率緩和を認めているものですが、52条14項のほうはバリアフリーということで、違う趣旨だというのは理解できるんですが、例えば14項2号ですと周囲に空地とかがあるという規定になるんですけれども、この場合も59の2とダブルで、プラスする形で緩和が認められるのかなど。総合設計というのは全体を包含しているようなイメージでいたものですから、それがそういう解釈になるのかどうかと、ほかの建築物でもそういうものがあるかどうか。要するに、今までプラスして認めてきているかどうかというところをお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、総合設計は建築基準法59条の2で、主に公開空地を設けるといったような規定でございまして、今、関委員からのご指摘で、52条14項2号というご指摘があったんですけれども、今回、明確に52条14項1号で、条文上は機械室その他これに類する部分の床面積の合計が著しく大きいということで、「機械室その他これに類する」という書き方をしているんですが、運用の準則と申しますか、決まりがございまして。建築物バリアフリー法という法律がございまして、こちらで浴室とかトイレ、建築物特定施設と呼ばれておりまして、こういった施設が高齢者とか障害者等の円滑な利用を確保するために通常の床面積よりも著しく大きい建築物については、52条14項1号の許可による容積率の割増しができることとされております。52条14項1号のほうで明確に許可対象になるということで、今回、52条14項1号の適用を受けたいということでお諮りしているものでございます。総合設計制度の許可と建築基準法52条14項1号の許可につきましては、国土交通省の許可準則というものがございまして、こちらの許可準則において、総合設計と52条14項の許可を併せて行うことができるということが規定をされてございます。

以上でございます。

○関委員 よく理解できたんですが、2号の場合はどのような扱いになるのでしょうか。

○曾根書記 東京都では、過去を全て調べてみたわけではないんですけれども、52条14項

2号を適用した例というのは記憶にないといいますが、実績のほうが明らかでないというところもございます。

○関委員 国交省の許可準則のほうも2号についてだけ言及されているということですか。

○曾根書記 先ほど申し上げた許可準則は52条14項第1号の許可準則という……。

○関委員 ごめんなさい、1号についてだけ言われているということですね。

○曾根書記 そうでございます。

○関委員 分かりました。

○曾根書記 それから、先ほどのご質問で、ほかに併用しているような事例があるかというところですが、今回のような事例は割と数は少ないかと思うんですけども、総合設計ではなくて都市再生特別地区の容積割増しに併せて、52条14項の例えばコージェネレーションとか地域冷暖房施設の許可を建築基準法で行った事例というのがございまして、実際これまでも建築審査会のほうでご審議いただいたことが幾つかございました。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 すみません、私の不手際で、先ほどの野本委員からのご質問の内容で、そのご回答を私が聞き損じてしまって、もう1回教えていただきたいのですが、敷地内に危険物というか、重油の施設を設けるに当たって、敷地内だけでも、建築と一体ではないということなので、用途特例許可の対象ではないというご回答があったのですが、その趣旨がよく理解できなかったもので、教えていただきたいんです。用途の特例許可というのは、要するに集団規定なので、建築そのものではなくても、主たる建築と一体不可分の機能を想定して、敷地内に危険物が想定されているよりもかなりの量が入るということに関して、それを審査対象としないというのは理屈がよく分からなかったもので教えていただきたいんです。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 これは一言で申し上げてしまいますと、建築基準法施行令、2021年度版ですと369ページに130条の9というのがございますでしょうか。369ページの下から7行目ぐらいに、地下貯蔵槽により貯蔵される第一石油類、これは括弧がいっぱいあって読みにくいんですけども、2行下に行って第二石油類、1行下に行って第三石油類及び第四石油類を除くということで、地下貯蔵槽により貯蔵されるこういった類いの石油類は用途規制の対象外という考え方になります。そういうことが建築基準法のほうで明確に定められて

いるということでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○有田委員 分かりました。ありがとうございました。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見はございますか。

○関委員 今の質問で分からなくなってしまったんですけども、それは自由にできるということではないですよ。別の規制はあるんですよ。

○曾根書記 用途規制という意味では建築基準法の適用外になるのですけれども、それ以外では、主には消防法で規制がかかるかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 13のほうで、ページで言いますと、7-1-4、2階の平面図と3階の平面図に出てくる図で2点教えてください。

まず1つ目です。左側の図で、これは2階の平面図ですが、真ん中の南といいますが、一番下の部分に授乳室があります。ここはホテルのエレベーターホールでもあり、ホテルのフロントが位置する階でもありますけれども、ここに授乳室を置く意味が私はよく分かりませんので、それを教えていただければと思います。これが1つ目です。

もう一つは、右側の3階の平面図の真ん中にはフィットネスというのがあります。フィットネスは、普通は商業活動とみなされますが、これは恐らくこのホテルに特有のものかなと見ていて思うんですが、この場合には今回の申請の容積率の制限には影響はしないものなのでしょうか。

以上、2つ教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、2階の授乳室でございますが、これはホテルのエントランスでございますので、ホテルが何層かにわたっておりますけれども、ホテル利用者の方の中で授乳が必要になったときに、フロントの近くに授乳室を設けることで、ご案内のしやすさなどを考慮して、このフロアに授乳室を設けたのかなと理解をさせていただきます。

それから、3階のフィットネスですが、こちらは、委員からご指摘のとおり、このホテル利用者の方のフィットネススペースになるかと思えます。今回、フィットネスにつきましては、容積率の基準そのものには関係がないのですけれども、7-1-4の右下に凡例がございまして、地区に応じて育成用途を設けなければならないことになっているのですけれども、こちらの案件に関しては、ホテルの用途が育成用途ということで、ホテル用途の一

部であるこのフィットネスも育成用途の一部ということになりますので、一言で言えば、許可要件の一つにはなるかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件についてはこの程度としまして、次についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 続きまして、議案第9号及び第10号でございますが、議案第9号、10号は、三宅島三宅村におけます噴石シェルターを兼ねたバス停上家の2件の許可申請でございます。場所は異なりますが、同じ島の中における同種の施設でございますので、続けて説明をさせていただきますもよろしいでしょうか。

○佐々木議長 はい、まとめてご説明をお願いします。

○曾根書記 ありがとうございます。

そうしましたら、まず議案第9号からご説明をいたします。

建築主は東京都三宅島三宅村で、建築敷地は三宅島三宅村伊ヶ谷、建築物の概要は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。本件は、噴石シェルターの機能を備えたバス停留所の上家を道路内に建築することから、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

A4の資料の1ページ、P1という資料をご覧ください。許可申請理由書でございます。三宅村では、噴火発生時に屋外にいる住民や観光客を小さな噴石や火山礫の飛来から守るため、三宅村地域防災計画に基づきまして、島内一円の必要箇所に噴石シェルターやその機能を備えた退避施設の整備を進めております。また、三宅島火山避難計画において、噴火発生時の避難方法として、村営バスを利用し、住民等を地域のバス停から避難所まで輸送する計画となっております。以上のことから、噴石シェルターの機能を備えたバス停を整備する計画となっております。本件は、噴石シェルターの機能を兼ねたバス停の上家について、道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

続きまして、A3の資料に移りまして、10ページをご覧ください。右下に番号が打ってございます。Pのついている番号でございます。P10でございます。計画地の伊ヶ谷地区は三宅島の北西部に位置しております。

続きまして、12ページをご覧ください。12ページは現況写真でございます。

続きまして、13ページをご覧ください。周辺の状況図でございます。バス停留所の上家周辺の歩道は歩行者が少なく、バス停留所の上家に近接して信号機はなく、道路標識、カ

カーブミラー等をバス停留所の上家が視覚的に遮ることもないため、自動車の通行に支障がない計画となっております。

次の14ページをご覧ください。断面図、平面図、立面図でございます。歩道上のバス停屋根がかからない部分の幅員を50cm以上確保しており、歩行者の通行に支障がない計画としております。

次の15ページ以降は建築基準法、道路占用許可基準、道路法などの関係法令のチェックリストをお示ししており、いずれの規定にも適合することを確認しております。

続いて、議案第10号をご説明いたします。

建築敷地は三宅村神着、建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

A3の資料10ページの案内図及び敷地概要をご覧ください。計画地の神着地区は三宅島の北部に位置しております。

続いて、11ページをご覧ください。こちらは配置図でございます。

続きまして、12ページの現況写真をご覧ください。こちらが現況写真でございます。

次の13ページの周辺状況図とも併せてご覧いただければと思いますけれども、周辺状況といたしましては、バス停留所の上家周辺の歩道は歩行者が少なく、バス停留所の上家に近接して信号機はなく、道路標識、カーブミラー等をバス停留所の上家が視覚的に遮ることもないため、自動車の通行に支障がない計画としております。

続きまして、14ページをご覧ください。断面図、平面図、立面図でございます。歩道上のバス停屋根がかからない部分の幅員を50cm以上確保しており、歩行者の通行に支障がない計画としております。

15ページ以降には各基準、関係法令のチェックリストをお示ししており、いずれの規定にも適合することを確認しております。

では、恐れ入りますが、議案書裏面の「調査意見」にお戻りください。本年6月25日付で書面により東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、三宅村消防本部、道路管理者である三宅支所の各関係機関に議案第9号及び第10号について意見を求めましたが、いずれも支障がないとの意見をもらっております。

以上、議案第9号、第10号につきまして、両計画は、建設基準法第44条第1項第2号の規定に基づき、公益上必要な建築物であり、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまご説明がありました9号、10号について、ご質問、ご意見を願います。

○野本委員 9号、10号と共通した質問になりますので、併せてお尋ねします。2点あります。

まず1点、申請理由書の2ページの5番です。歩行者の安全及び通行云々というところで、その中に3か所のシェルターとあるのですけれども、今回、2か所の申請ということで、これは将来もう一つやる、単にその程度のものでしょうかというのが1点。

2点目に、14ページにA-6という図面がありますけれども、その断面図を見ますと、屋根は鋼板で厚さ3.2mmとあります。また、側面に壁もありませんけれども、火山噴火の際にシェルターとして滞在者の安全を十分図れるかどうか心配だなと思いますので、お尋ねしたいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、最初のご質問でございますが、今後、同様のシェルターを3か所整備する予定でございますけれども、そのうち2か所について、今回の許可申請がなされたものでございます。

それから、14ページのシェルターの仕様といったご質問かと思えますけれども、最初のA4の資料2ページの中段より少し上の辺りになるんですが、前回の噴火を踏まえての分析といった記述がございます。前回の噴火は、島周辺部の居住地域にはほぼ真上から噴石が落下する弾道で、今後の噴火においても同様の真上からの落下が想定されるといったものでございます。屋根の構造につきましては、内閣府が出しております活火山における退避壕等の充実に向けた手引きに記載がされておまして、この手引きに準じた仕様としてございます。

ご説明は以上でございます。

○野本委員 私は以前、大島の噴火のときに、直後ではなくて少し時間がたったときに調査に赴いたことがあるんですけれども、トタン屋根が上のほうから見たらみんな穴ぼこだらけなんですね。ですから、この3.2mmというのは、いわゆるトタン屋根に比べれば厚いのでしょうかけれども、多分ちょっとした大きい石だと防げないのではないかと。それから、真上から非常にきれいに落ちてくれればいいんだけど、そんなにはうまくいかないと思って、これを全部否定するわけではないんですが、シェルターと言って、そこで島民の方が被害を受けると、かなり具合が悪いのではないかなと。別にシェルターと言わなくて

も、バス停そのものは十分必要なものだと思いますので、許可申請そのものを否定するわけではないんですけれども、シェルターはやっぱり命を守るものであってほしいなという思いがあったものですから、何となくシェルターという名前をつけないほうがいいのではなからうかという気がしました。これ以上は言いませんけれども。

○佐々木議長 今のご意見ということによろしいですか。

○野本委員 はい。

○関委員 御嶽山のときに想像以上に噴石の威力というのを思い知らされましたよね。報道などで金属のものにも穴が開いたと報道されていたので、そういうことは起きる可能性はあると思います。バス停として許可するのは全く問題ないと思うんですが、シェルターというふうにこれだけ書かれて、もし何かあったときには、東京都もシェルターとして許可していたではないかという話にもなるのかなというところが少し気になります。もちろん、建築基準法上の基準としては別に問題はないと思うんですが、恐らくシェルターとしては、小さな噴石であれば防げる程度のものということだと思いますので、どういうふうにしたらいいのか分からないんですけれども、シェルターとして許可するというのは少し抵抗感があります。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 今回、審査をするに当たって、我々のほうもこの強度などについては建築主側に問合せをいたしました。その結果、先ほどの内閣府の基準などもあるというお話だったんですけれども、1つ前提としては、こちらは噴火口からそれぞれ3kmぐらい離れているということでございまして、3km離れていると飛んでくる噴石というのは、ここに書いてありますが、10cm以内ぐらいのもの——10cmといっても結構な大きさだと思うんですけれども、そういったものに耐えられる構造ということで聞いてございます。ここにずっと長くいるわけではなくて、しかも利用が想定される人数はそんなに大勢ではないということで、ここに一時的に避難された方々をバスで安全な避難所へ輸送するということを建築主のほうからは伺ってございます。

一方、建築基準法上の観点から見ますと、野本委員、関委員からのご指摘のとおり、「調査意見」のほうにも書かせていただいたとおり、あくまでも私どもは建築基準法44条第1項2号の規定に基づく許可でございまして、安全上、防火上、衛生上、建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないといった観点で、あくまでも建築基準法の観点から許可をするということで、噴石シェルターとしての構造とか仕様の安全性の

担保を与えるといった趣旨ではない、我々としてもそのような理解であると考えております。

○野本委員 この許可云々ではなくて、噴石のシェルターとして心配する意見があったということを伝えてくれたらどうなのでしょう。私どもは、非常に狭く捉えれば、単に道路交通の邪魔にならないからとか、そういうことだけでいいのでしょうかけれども、若干プラスチックのことも心配したりするので、そういう意見があったということを申請者のほうへお伝えしていただいたらどうなのでしょう。その後は別にとやかく言わないということで、よろしくお願いします。

○寺尾委員 寺尾です。私も全く野本委員のお話と同感で、審査会でそういう意見があったということをお伝えいただいて、今後これが3か所から、また6か所とか7か所とか、増える可能性も多少あるのでしょうか。

○曾根書記 今のところ、3か所と聞いてございます。

○寺尾委員 今日、そういう意見が委員からあったということをお伝えいただければいいかなと思いました。ありがとうございます。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 いただきましたご意見は、審査会の委員の皆様からあったということをお伝えしたいと思います。

○佐々木議長 ほかにございますか。では、この件については、ただいまの皆様のご意見について、ご議論があったということで、そういうことをきちんと伝えていただくという前提でお願いしたいと思います。

○曾根書記 はい、かしこまりました。

○佐々木議長 ほかによろしいですか。

それでは、次の案件についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 続きまして、議案第11号をご説明いたします。

建築主は住友不動産株式会社、建築敷地は足立区千住橋戸町です。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、第一種住居地域内の計画敷地に共同住宅、保育所、自動車車庫を新築するものでございます。本件計画建築物の附属自動車車庫は、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3以上と判断できることから、建築基準法別表第2（ほ）項第1号及び別表第2（へ）項第4号より、第一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。そのため、建築基準法第48条

第5項ただし書による許可申請がなされました。

では、資料の2ページ、案内図をご覧ください。計画地は京成線千住大橋駅の南西に位置しております。

続きまして、4ページ、用途地域図をご覧ください。計画地は資料の下のほうに赤い線で囲った部分で、計画地全体が第一種住居地域に指定されております。

続きまして、5ページをご覧ください。こちらは完成のイメージでございます。

続いて、8ページをご覧ください。東京都集合住宅駐車施設附置要綱に基づきますと、147台の駐車施設が必要となりますが、本計画では、周辺物件の事例、足立区からの意見書によりまして、住戸数の52%である245台を計画しております。

続きまして、15ページをご覧ください。車両動線図でございます。図面の左上が北方向となります。車両は北方向の出入口から入出庫いたします。ご覧のような動線で、①のタワー駐車場、②、③の駐車場を出入りする計画となっております。

16ページ以降、18ページでございますけれども、こちらは3か所の駐車場の処理能力を検証しており、いずれも前面道路への路上待機は発生しないことを検証しております。

続いて、22ページをご覧ください。災害対策をお示ししております。タワーパーキング内での火災を検知して、不活性ガスであります窒素により消火する計画となっております。消火ボンベ室は2階と24階に設置しております。また、電気室などの電気機器、防災センターは2階に設置して、外水氾濫に備えています。自家発電設備とキュービクルはごみ置場屋根に設置し、かつ壁で覆うことで外水氾濫に備えております。

25ページをご覧ください。2階以上の平面図でございます。タワーパーキングは23階まで計画されております。

続きまして、28ページをご覧ください。こちらの断面図でタワーパーキングがご確認いただけます。中央の赤く囲った部分でございます。許可対象であるタワー式駐車場の車庫部分は建物に内包することにより、外観上、建築物と一体に見えるようにしております。また、建物内に組み込むことで、周辺に対しての騒音、排気ガス、ヘッドライトの影響を抑えた計画としております。

29ページ以降に公聴会の議事要旨を添付しております。本年3月18日に公聴会を開催いたしました。利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

恐れ入りますが、議案書へお戻りください。議案書の裏面になります。以上により、本件につきましては、法第48条第5項ただし書の規定により、第一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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○有田委員 資料の9ページと22ページについてお尋ねしたいんですが、9ページで、足立区の都市建設部長から意見書が出されているのですが、8のところに印もついているのですが、この8点の意見書に対して、この計画は全て対応されているのかどうかということをお尋ねしたい。

それから、23ページ目に書いてあるのですが、荒川の氾濫の地域だということで、これに対応して、国交省のガイドラインを踏まえて、電気設備等を高い位置に設置されているということかと思うんですが、浸水の高さが何mかになるというだけではなくて、今拝見したんですけれども、浸水が継続する期間が2週間ぐらいであるということも書いてあるんですが、そういう2週間という時間軸の中で、安全対策は総合的に考慮されているものなのかということをお尋ねできればと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○首根書記 まず、9ページでございますけれども、自治会の掲示板とか、そういったところは、今回の図面には許可に関係がないということで載せてはいないんですが、意見書ということで、これは足立区のほうからの意見でございますので、建築主側でこちらの8点の意見書については対応を検討していると聞いてございます。

それから、23ページでございますが、氾濫した場合の対応について、江東5区に該当する地域でございますので、当然こういった計画は外水氾濫ということを想定しているんですけれども、基本的にそういった想定の下に計画をされていると聞いております。仮に地下部分が浸水した場合の想定ですけれども、駐車場のほうは機械式でございますので、人が乗った状態で地下に行くというのはありませんので、仮に地下部分が浸水してしまった場合は、駐車場の地下部分に排水ポンプを設置して排水をする計画としてございます。2週間とか長期にわたる浸水は、被害が緩和されてきた段階でメーカーの点検後に復旧作業を行うという計画としてございます。そういったことで、こういった場所でございますので、冠水は想定した計画としてっていると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

今の2点目は、駐車場が浸水するということよりも、2週間という長期間にわたって湛水するということについて、全体はどうなのだという趣旨ですよね。

○有田委員 2週間以上浸水が継続するだろうということなので、駐車場を含めて、電気とか防災機能が2週間継続的にちゃんと担保されるのかなという趣旨でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○曾根書記 先ほど有田委員からご指摘いただきました22ページの図面で、左側、平面図の下側に断面図を載せさせていただいております。青い線が外水氾濫時の水位でございます。機械室の関係はこの青い線よりも上に計画をしておりますので、自家発電設備とか電気設備は浸水しないような場所に設置する計画としてございます。それから、住民の方の避難につきましては、地元足立区の避難計画に基づきまして避難が行われるものと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○野本委員 お尋ねしたいと思います。8ページをご覧になっていただきたいんですけども、身障者用の駐車施設1台とありますが、これだけの全体の規模に比べて1台は少ないようにも思いますけれども、いかがでしょうか。それから、身障者用駐車場の設置台数の基準のようなものがあればお知らせください。

2点目に、質問は予定していなかったんですけども、もし分かればお答えいただいて、分からなければ後日でも結構です。今回、窒素ガスの消火設備を用意するということですが、炭酸ガスの消火設備で何回かの事故があって、安全対策についてはお願いしてきたところですが、今回は窒素ガスの消火設備を使うということで、これは炭酸ガスに比べるとより安全ということなのか、分かればお答えください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 1点目でございますが、後段のご質問に併せてお答えする形になるかと思うんですけども、東京都の建築物バリアフリー条例と東京都の福祉のまちづくり条例におきまして、車椅子用を1台以上設置することが求められておりますので、今回、基準に照らして1台設置ということで、条例には適合する計画としてございます。

○野本委員 規模に関係なく、すごく大きい駐車場でも小さな駐車場でも1台？

○曾根書記 共同住宅以外につきましては、全ての台数に即した車椅子用の駐車スペースが必要になってきます。ちなみに、仮に今回の用途が共同住宅ではなかったとしますと5台の台数が必要になりますが、福祉のまちづくり条例のほうもバリアフリー条例のほうも、今回、共同住宅ということで、1台以上ということになってございます。

2番目のご質問ですが、窒素ガスにつきましては、先日まさに事故があった炭酸ガスの

ようなものとは——機構については把握していないんですけども、窒素ガスであれば先日のようなものにはならない、安全なものとして把握してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

すみません、今の身障者用駐車場のことで1つだけ教えていただきたいんですけども、タワーパーキングの中に身障者用駐車場と書いてあるんですが、タワーパーキングの中で身障者用駐車場というもののイメージが……。平面であれば、例えば出入口に近いとか、少し大きめであるとかということですけども、タワーパーキングの中で身障者用というのは、どういうところが身障者用なのかを教えていただければと思うんです。

○曾根書記 15ページのピンク色に塗った③という駐車場の右の脇に身障者用平置きというものがございます。ですので、タワーパーキングの中ではなくて、平置きで車椅子用を計画してございます。

○佐々木議長 機械式の中ではないということですね。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 分かりました。ありがとうございます。

ほかにございますか。

○石崎委員 有田委員の最初の質問で、よく分からなかったので確認なんですけれども、駐車場の設置台数が32%で出てきて、足立区から意見がついて、その後、調整して52%になっているんですね。これで足立区は調整が済んだという状態だと考えていいのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 8番の覚書の条件は満たしているがというところで、近隣の計画との整合でありますとか、利用実態を踏まえまして、今回の52%という計画で足立区と協議を終えたというものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○曾根書記 すみません、議長、先ほど第13号で猫田委員から授乳室のご質問をいただきましたが、私の説明が不十分でございましたので補足をさせていただきます。授乳室でございますけれども、ホテルで5,000㎡を超える用途につきましては、東京都のバリアフリー条例で授乳室を設けることが義務づけられておりまして、ホテルをチェックアウトした方でも利用できるように、2階のエレベーターホールに設けているといったようなことでございました。先ほどのご説明に補足をさせていただきます。

○佐々木議長 猫田委員、よろしいですか。

それでは、以上の件につきましてはこの程度としまして、次をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 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4件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1007。建築主、[REDACTED]。国立市西[REDACTED]一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1008。建築主、[REDACTED]。国立市谷保[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1009。建築主、[REDACTED]。国立市谷保[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2010。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井北町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 議案第1007号と1009号についてお尋ねします。

まず、1007号ですけれども、国立市の案件です。今回、申請敷地南側は図面を見ますと道路状になっているように見えますが、もしそうであるならば、最低限の2m接道と言わず、協定通路を延長して、より安全な接道長とすることはできなかったでしょうかというのが1点。

それから、議案第1009号、これも国立市です。敷地の路地状部分の幅員が一部2mに満たないように見えますが、いかがでしょうか。もしも2mに満たないのであれば、それも含めて許可申請という解釈でしょうか。

以上、2点よろしくをお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○大塚書記 お答えいたします。

まず、1つ目の議案第1007号についてですけれども、本件の道の部分は1つの筆となっております。道の終端につきましては、この配置図中の赤く塗られたところまででございます。委員ご指摘の道路状になっているように見える敷地南側の部分につきましては、

隣地の敷地でございます。

2点目の議案第1009号についてのご質問ですけれども、敷地の路地状部分の幅員につきましては2m以上を確保する計画となっております。

以上でございます。

○野本委員 1009号の一部ボトルネックというか、狭まっているように見えるんだけど、その部分も2mあるということですか。

○大塚書記 狭まっている部分で2m以上を確保する計画となっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○松井書記 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44条第1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1件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1010。建築主、京王バス株式会社。多摩市愛宕4-50の一部。バス停留所の上家でございます。

○佐々木議長 本件について、ご質問、ご意見はございますか。よろしいですか。

○松井書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、以上で審議を終わりにして、評議に移りたいと思います。

これより評議に移りますが、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すでしょうか。よろしいでしょうか。

( 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9号議案から第13号議案、第1007号議案から第1010号議案、第2010号議案、以上、計10件の議案についてご審議を願いましたが、この10件の議案について、原案どおり同意することで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、ご異議ないようですので、以上10件について同意をすることといたします。