

第 1 3 2 6 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8月30日 | 午後1時45分～午後3時40分 午後3時48分～午後4時58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 |
| | ” | 寺尾 信子 |
| | ” | 石崎 和志 |
| | ” | 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 | 松江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、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。

傍聴人の方がいらっしゃるということでございますね。

○松井書記 傍聴人がいらっしゃいます。

○佐々木議長 もう入られていますか。

○事務局 入られています。

○佐々木議長 それでは、傍聴人の皆様に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、東京都建築審査会運営規程第3条によりまして、傍聴は静粛に行い、会議における発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明する等、発言を妨害しないこと、みだりに席を離れ、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと、議長の許可のない写真撮影、録音をしないことと定められております。また、議長の指示に従わない場合は退場を命じることもございますので、よろしくお願いを申し上げます。

それでは、事務局から議案について順次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となります。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○曾根書記 それでは初めに、議案第17号についてご説明をいたします。

建築主は日鉄興和不動産株式会社で、東京都港区西麻布4丁目ほかの敷地において、共同住宅、自動車車庫、自転車駐車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、住宅供給促進型総合設計の許可申請がなされたものです。

続いて、資料2-1、付近見取り図をご覧ください。ページ中央に赤枠でお示した計画地は、東京メトロ日比谷線六本木駅から西に徒歩10分ほどに位置しており、六本木通りに面しております。計画地には地上12階、地下1階の事務所が建っておりました。

次に、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所や集合住宅、独立住宅が立地しております。

次のページ、2-4、高層建築プロット図をご覧ください。オレンジ色で着色している建物は高さ60m以上、黄緑色が高さ45m以上、青色が高さ30m以上の建物を示しております。

次のページ、2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。こちらが計画地周辺の状況でございます。

次に、資料3-1をお開きください。3-1は用途地域図でございます。計画地の用途地域は商業地域と第一種中高層住居専用地域にまたがっており、商業地域が容積率600%、建蔽率80%の防火地域、50m高度地区に指定されており、第一種中高層住居専用地域が容積率300%、建蔽率60%で準防火地域、3時間－2時間の日影規制、24m第三種高度地区に指定されております。

次のページ、資料3-2、港区絶対高さ制限を定める高度地区の概要をご覧ください。本件は、ページ中央上段に示しております①市街地環境の向上に資する建築物の特例に係る許可基準を活用することとしておりまして、ページ中央の建築物等の整備に関する基準を満たすことで、第2段階の緩和として、区長の許可によって高さ制限を108.09mまで緩和することとしております。

なお、本計画に係る区長の許可ですが、7月30日付で許可通知書が交付されております。こちらの許可通知書は参考として資料10-5-1に添付してございます。

続きまして、資料4-1-4でございます。東京都の上位計画（新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針）をご覧ください。計画地は、ページ左側中央の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンに該当しております。

続きまして、資料4-1-9、港区の上位計画（港区まちづくりマスタープラン(1)）をご覧ください。ページ中央の図のとおり、本計画地は、まちづくりの方針として、まとまった良好な住宅市街地と、業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地の2つの土地利用の境界上に位置し、落ち着いたある街並みを保全し、良好な居住環境の形成や、居住機能も含めた複合的な土地利用の誘導を図ることがうたわれております。

次に、1枚おめくりいただきまして、4-1-10、港区まちづくりマスタープラン(2)をご覧ください。ページの左側中央にございますとおり、麻布地区のまちづくりの方針において、外国人も含めた多様な人々がともに住みやすい居住機能の整備・誘導の推進がうたわれていることから、本計画は、外国人居住にも対応できる賃貸住宅を整備いたします。

続いて、資料5-1、計画概要書をお願いいたします。ページ左側5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。

資料右側へお移りいただきまして、22番、容積率は、基準容積率が525.92%で、公開空地による割増しが300%、質の高い住宅による割増しが10.83%で、合計で836.75%となり

ます。

26番にありますとおり、質の高い住宅につきましては、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針に定める賃貸住宅を整備いたします。

続きまして、資料6-2をお願いいたします。こちらは公開空地のコンセプトになります。資料の上方向が真北方向となっております。敷地東西の歩道のない2項道路に沿って歩道状空地を整備し、安全な歩行空間として整備するとともに、南側の広場への視線や歩行アクセスを確保し、歩行者回遊を誘い込むアプローチ空間として整備をいたします。また、敷地南側の広場状空地は、北側、六本木通りから南側の住宅街に入った位置に設け、近隣住民に開放された落ち着いた空間を整備し、地域に不足しているポケットパークとして機能するようにいたします。

次のページ、6-3、公開空地図をご覧ください。青色及び橙色の歩道状空地は幅員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以降は平面図となります。

資料の7-1-2、1階平面図をご覧ください。主要な出入口は敷地の南東側で、駐車場の出入口は敷地北側となっております。

ページが飛びまして、続きまして、資料7-1-5、4階平面図をご覧ください。この階より上、32階までが共同住宅となっております。

続きまして、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画は、隣地斜線につきまして天空率を適用しております。

続いて、7-4-1をご覧ください。次のページでございます。こちらは落下物対策となります。バルコニーの二重手すりや開口部をFIX窓とするなどの落下防止のための対策を講じております。

続いて、資料7-5をご覧ください。資料7-5は完成予想図でございます。こちらは六本木通り側から見た外観パースとなっております。

続きまして、資料9-4-10までお願いできますでしょうか。交通量調査でございます。資料左側の表に信号交差点3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基準値の1.0未満、交差点需要率も基準値の0.9を下回っております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-11、交通量調査11をご覧ください。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、9-5-4をお願いいたします。風環境調査でございます。ページ一番下の図

でございます。左側から順番に、建設前、真ん中が建設後、一番右が対策後、これは防風の対策後でございます。こういった結果をお示ししておりますが、建設後につきまして、対策を講じることにより、建設の前と比べて黄色と赤の領域が増加しない予測結果となっております。

続きまして、資料10-1-1、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4月に近隣説明会を2回、東京都は今年7月に公聴会を開催しており、意見書は2通提出され、公聴会での公述はございませんでした。

なお、資料10-2-1、10-2-2に意見書の写しを添付してございます。

また、資料10-3-1から10-3-4まで、公聴会の議事録の全文を添付しておりますので、ご参照ください。

10-1-1の（表1）にお戻りください。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。説明会での主な意見として、違法駐輪対策、東西道路の駐車、北側六本木通りの駐車、植栽の落葉、工事の騒音・振動、地域での公開空地利用、家屋調査、風環境、公開空地のベンチ撤去、町会加入などのご意見が出され、それに対する事業者の見解は右側の欄に記載のとおりでございます。

1枚おめくりいただきまして、資料10-1-2をご覧ください。こちらの（表2）に意見書及び公聴会での公述意見の要旨をまとめております。順番にいただいたご意見の要点をご説明いたします。まず、広場状空地のベンチの撤去につきまして、飲食物を食べて騒いだりと近隣の迷惑となるため、広場状空地のベンチによる滞留をやめてほしいというご意見がございました。

次に、エントランスの位置の変更について、現在の計画位置にエントランスがあると、タクシーを停車させた際、擦れ違いができないため、迷惑になるので変更してほしい。現状で東側道路に渋滞が見受けられる。この場所に150戸ほどの住宅が建てば、交通上問題が起こるのではないか。そのため、北側にエントランスを設置してほしいという意見がございました。

続きまして、植栽の落ち葉について、北風による落ち葉が迷惑になるため、植栽の葉が落ちない樹木に変更してほしいというご意見がございました。

続きまして、賃貸住宅について、地域コミュニティとして醸成しにくく、ルールが無視や騒音問題なども考えられるため、分譲マンションに変更してほしいという意見がございました。

次に、風害について、東側の風がひどいため、高層の建物が建つことでの問題はないか。風害による保証はあるか。建物は低くできないかというご意見がございました。

次に、工事の騒音・振動について、現状、解体工事による騒音・振動がひどく、新築工事の騒音・振動を抑えてほしいというご意見がございました。

続きまして、資料右下の（表3）をご覧ください。意見書及び公述による意見に対する特定行政庁の見解をまとめております。初めに、エントランスの位置の変更につきましては、警視庁協議等を踏まえて、北側に駐車場出入口を設けたことにより歩車分離等の観点から南側に出入口を設けている。事業者は、タクシー配車の際には北側車路に停車するよう指導を徹底していくこと、東側道路は、交通量調査から交通量も少ないということであり、敷地東西の歩道のない道路に歩道状空地をつくることで安全な歩行空間を確保する本計画は、東側にエントランスを設けても支障がないと考えております。

次に、風害につきましては、風洞実験を実施しており、実験の結果、防風対策を施すことで従前建物での結果より風環境評価が悪化する地点がなく、計画地周囲の風環境は住宅地として許容できる評価となっていることから支障がないと考えております。

工事中の騒音等については、建築主には近隣住民の問合せに対して、丁寧な説明と対応を求めてまいります。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、議案書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。

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、ご質問、ご意見がありましたら委員のほうからお願いします。

○野本委員 3点についてお伺いします。

まず、ページ5-1ですけれども、右の備考の下のほう、建設副産物対策としての記述があります。環境への配慮として有意義なこととは思いますが、総合設計の許可の条件でもあるのかどうかということを1点お伺いします。

次に、ページ6-3ですけれども、敷地北側は駐車場出入口があるんですが、通常、歩道状空地というのは道路に沿ってずっと回っているんです。空間はあると思うんですが、歩道状空地の色塗りがしていないんですが、これは何か意図があるのでしょうかというのが1点。

最後に、ページ10-1-1と10-1-2に近隣住民への対応ということが書いてあるんですけども、周辺への配慮として説明会をするのは大変有意義なことかと理解していますが、説明の文書の中に公聴会と書いてあるんですけども、公聴会というと、これは法的に何か義務づけられているのかな、どうかなと思って、その辺の制度上の位置づけについてお伺いします。

以上、3点お願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 答えいたします。

まず、5-1の建設副産物の関係でございますが、建設副産物の対応そのものは、総合設計の許可の要件となっておりますけれども、総合設計を活用する際には、東京都建設リサイクルガイドラインに配慮した計画として、建設副産物の発生抑制でありますとか再利用に努めるように求めているものでございます。

それから、2番目でございます。資料6-3で、敷地北側の駐車場の出入口のところでございますけれども、歩道状空地の色塗りがしていないというところですが、これにつきましては、東京都の総合設計許可要綱の規定によりまして、駐車場への車路の部分は公開空地とすることができないという規定がございますので、こちらのほうでは公開空地の色塗りを外してございます。

それから、10-1-1、10-1-2の公聴会のところでございますが、委員ご指摘のとおり、建築基準法上は、例えば用途許可であったりとか、そういった許可のような法定の公聴会の義務づけというのはないのですけれども、総合設計の場合、近隣への影響なども考慮いたしまして、東京都の総合設計許可要綱上で公聴会を規定してございます。こちらのほうも全てではないのですけれども、商業地域につきましては、今回、商業地域ですが、100m以上の建物については、都の要綱上、公聴会の開催を義務づけしているものでございますので、都の要綱に基づいて公聴会を開催したものでございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

公聴会ということは、要するに行政庁の主催だということですよ。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりでございます。特定行政庁として主催いたしました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 ちょっと話が出た駐車場の件で、出入口が六本木通りのほうを向いているのかなと思うんですけども、割とこういう建物は幹線道路でないほうから出入りするということが多いのですが、これが何でこっち側を向いているのか少し疑問です。この場所は、ふだんは結構間延びした側道で、隣にアンダーパスがあるので、そんなに車はいない気がするんですけども、夕方とかはすごくて、特にコロナ前の金曜日の夕方とか、かなり交通量が多かった記憶があります。バスもいて、タクシーもいて、詰まってしまって、すさまじい状況になっているときがありますので、この出入口自体を変えるということはなかなか難しいのかもしれないんですけども、相当出入りに注意するようにはしてほしいです。タクシーについては指導が入っていたようですが、タクシーを停めるのもそうですし、車が入り出すのもそうですけれども、賃貸マンションとしてやっていくということならば、賃貸借契約の際などに、入居者に対して車の出入りの注意であるとか、タクシーの駐車場の注意であるとか、その辺はきちっとオーナーがやるような形で指導していただけるといいのかなと思ったのが1つです。

もう一つは風の件で、解決しているようなので、いいなと思ったんですが、何をするとこんなに風がなくなるのかというところが知りたいので、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、最初のご指摘でございますけれども、敷地の西側については、42条2項道路という幅員4m未満の道路で、将来的にはセットバックして4mにするという法律上の規定がなされている道路ですが、西側の道路については、現在3.1mの幅員でございます。一方、東側の道路につきましても、幅員が3.9mから4.4mということで、東西ともに幅員が6m未満ということになりまして、駐車場法の関係から駐車場の出入口が設置できないということになっております。当然、総合設計の協議の中で警視庁とも協議をすることになっておりますので、そういった地域の事情も勘案して警視庁との協議を行った上で、現在の駐車場の出入口となっていると聞いております。

○関委員 駐車場法の何条か教えてください。

○曾根書記 駐車場法施行令第7条1項1号でございます。

第2点、風の対策でございますけれども、一般的にこういった計画での防風対策というのは防風植栽によります。こちらの計画につきましても、防風植栽によりまして対策を行っております。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 6-3ですけれども、運用の確認をさせていただきたいだけですが、歩道状空地になって係数0のところ、メインエントランスと駐輪場の入り口のところが係数0になっていますが、サービス用のエントランスのところについては特段そうならないので、運用がどのようになっているかの確認をさせてください。お願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 これも総合設計の決まりがございまして、計画建物の出入口につながる主要な通路部分は、原則として有効係数を0にするとなっております。ただいまご質問いただきましたサービス出入口につながる通路につきましては、主要な通路ではないということで、メインエントランスへの通路のみを主要な通路として係数を0としている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。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案について説明をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第18号についてご説明をいたします。

建築主は住友商事株式会社、三菱地所レジデンス株式会社、東京都新宿区四谷4丁目29-3の建築敷地におきまして、共同住宅、保育所、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、住宅供給促進型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、付近見取り図をご覧ください。ページ右側中央に赤いハッチでお示しした計画地は、東京メトロ丸の内線新宿御苑駅から東に徒歩3分ほどに位置しており、計画地は新宿通りに面しております。計画地には地上11階、地下2階の事務所が建っております。

続きまして、2-5、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所や集合住宅が立地しております。

次のページ、2-6、高層建物プロット図をご覧ください。青色で着色している建物が高さ100m以上、緑色が高さ60m以上の建物を示しており、赤枠でお示ししておりますのは総合設計を適用した建物となります。

次のページ、2-7、周辺状況の写真をご覧ください。こちらが計画地周辺の状況でござ

います。

次のページ、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域であり、容積率700%及び600%、建蔽率80%で防火地域に指定されております。なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

続きまして、資料4-4をお願いいたします。上位計画でございます。計画地は、ページ右側の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンに該当しております。

次に、資料4-7-1をお開きいただきます。上位計画として新宿区まちづくり長期計画、都市マスタープランでございます。ページ下に2つの図がございます。本計画地は、創造交流地区の都心居住推進地区に位置し、食、住、遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導します。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、4-7-2をご覧ください。ページ左側下段にございますとおり、安心して子育てができる居住環境づくりがうたわれていることから、本計画は子育て支援住宅を整備するものでございます。

続いて、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。

ページ右側へお移りいただきまして、22番、容積率は、基準容積率330.36%に対しまして、公開空地による割増しが300%、質の高い住宅による割増しが69.03%、合計で999.39%でございます。

下のほうに移りまして、26番にございますとおり、質の高い住宅として子育て支援住宅を20戸整備いたします。

続きまして、資料6-2をお開きください。こちらから公開空地のコンセプトとなります。

資料は6-3をお開きください。敷地の南側には歩道状空地及び広場状空地を整備し、街のにぎわいの中に憩う場を提供するオープンスペースを創出いたします。

1枚おめくりいただき、次の資料6-4をご覧ください。全周のうち、歩道のない道路に囲まれた3面には歩道状空地を設けることで開かれた歩行空間を形成し、街区の回遊性を高めます。

次のページ、資料6-5をお開きください。大通りからの視覚的な緑量を豊かにするとともに、全周に緑地を設け、コーナー部の見え方に配慮し、街並みに緑の潤いを提供いたします。

次のページ、資料6-6をご覧ください。公開空地図でございます。黄色で着色をいたしました歩道状空地は幅員4mとなっており、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以降は平面図でございます。

7-1-1は1階平面図でございますが、右側をご覧ください。共同住宅の出入口は敷地南側で、保育所の出入口は敷地北側からとなっております。駐車場の出入口は敷地西側からとなっております。

次のページ、資料7-1-2、2階の平面図をご覧ください。一番左が2階となりますが、赤色でお示ししておりますのが認可保育所となっております。真ん中の3階以降35階までが共同住宅となっております。

続きまして、資料7-2-1、立面図をご覧ください。本計画では、道路斜線につきまして天空率によりまして適合しております。

続きまして、資料7-4から落下物対策となります。バルコニーの二重手すりや開口部をFIX窓とするなどの落下防止のための対策を講じております。

続きまして、資料8-1、完成予想図をご覧ください。ページの左側は南西側から見た外観パースとなっております。

続きまして、資料9-5-8、交通量調査(8)をご覧ください。資料左側の表に信号交差点3地点における評価結果を示しておりますが、いずれも交差点需要率は限界値の0.9未満となっております。また、資料右側の表にございまして、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、資料9-6-2、風環境調査でございます。ページの上の段の左側から順に、建設前、建設後、一番右側が対策後、こちらは防風の対策後になります。こちらにおける結果を示しておりますが、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が増加しないような予測結果となっております。

続きまして、資料10-1-1をお開きください。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4月に近隣説明会を2回、都は今年8月に公聴会を開催しており、意見書は2通提出され、公聴会での公述者は2名でした。

なお、資料10-2-1、10-2-2に意見書の写しを、資料10-3-1から10-3-5に公聴会の議事録全文を添付しておりますので、ご参照ください。

10-1-1にお戻りいただきまして、（表1）でございます。説明会で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などの要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主な意見といたしましては、工事による騒音について、景観審議会について、眺望阻害について、解体工事・新築工事について、駐車場の出入口について、電波障害等について、これらに対する事業者の見解は記載のとおりとなっております。

1枚おめくりいただきまして、資料10-1-2をご覧ください。資料左側の（表2）に意見書及び公聴会での公述意見の要旨をまとめております。順番にいただいたご意見の要点をご説明いたします。

まず、工事中の安全確保及び建物懸念について、工事中の騒音、振動、粉じん懸念がある。工事トラックの往来による交通事故が増加しないか。居住者の車両が増えることによる交通事故が発生しないか。2階の認可保育園からの音により業務に影響がないか心配。高層階からの落下対策をどのようにしているかという意見がございました。

続きまして、工事について、新宿通り沿いは交通量が多く危険なため、工事で道路の歩道幅が狭くならないよう配慮してほしいという意見がございました。

続きまして、景観・眺望について、建物が建つことで新宿駅方面への眺望が阻害されるといったご意見等がございました。

続きまして、新宿御苑への影響について、予定地の周辺にこのような高層建造物はなく、新宿御苑からの外観を損なうのみならず、重要な国事行為を行う際に建物高層部から視察されるため警護の観点からも不適切という意見がございました。

続きまして、資料左側の一番下、（表3）をご覧ください。意見書及び公述による意見に対する特定行政庁の見解をまとめております。

工事中の安全確保及び騒音・振動等については、近隣住民への問合せに対して丁寧な説明と対応を求めてまいります。

景観・眺望につきまして、本計画は、上位計画及び関係法令等に適合した計画としております。

新宿御苑への影響につきまして、本計画は、上位計画及び関係法令等に適合した計画としております。

次に、駐車場の出入口につきまして、駐車場出入口の位置及び安全対策については、警視庁と協議済みでございます。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書に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。

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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 議案第18号について4点お伺いします。

まず、ページ1-2ですけれども、保育所を地域貢献施設として設けるとありますが、保育所の地域貢献施設というのは、総合設計の制度上の位置づけはどのようになっているのでしょうか。

それから、ページ5-1を見ますと、右下のやはり備考のところにユニバーサルデザインの記載があります。共同住宅は東京都のバリアフリー条例で特定建築物に指定されて強化されているわけですけれども、特定経路の整備などが義務づけられていると思いますが、その点で支障はないのでしょうかということ。

3点目です。ページ5-4をご覧くださいいたしたいんですけれども、下のほうの条件⑤に質の高い子育て支援住宅を確保するとありますが、質の高い子育て支援住宅とは具体的にどのようなものを指すのでしょうか。

最後に、ページ7-1-1をご覧くださいいたしたいんですけれども、1階ホールで斜線が引いてあるところとないところとあるんですが、斜線を引いてあるところが多分容積対象外で、引いていないところが容積対象ということですが、ホールの一部がこのように容積対象、容積対象外という、この線引きの基準はどのようになっているのか、お尋ねしたいと思います。

以上、4点お願いします。

○佐々木議長 一お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、保育園の地域貢献施設としての位置づけはどのようなものかというものでございますけれども、東京都の総合設計許可要綱におきまして、計画敷地のエリアとか計画の規模によりまして、地元の区市長と子育て支援施設の必要性などについて、まずは事前協議することが義務づけられております。待機児童等の問題の対処として、開発計画を検討する早い段階で計画区域周辺における子育て支援施設の需要につきまして区市長に確認をいたしまして、適切に計画に反映することで子育てに配慮したまちづくりを進め

ることを目的としてございます。

ちなみに、本計画におきましても、こちらは新宿区さんとの協議を実施いたしまして、子育て支援施設として保育所を設置することとしております。今回、この子育て支援施設を設けることによりまして、子育て支援施設での容積率の割増しは行っていないというものでございます。

それから、5-1の備考欄、ユニバーサルデザインの記述がございまして、ユニバーサルデザインにつきましては、こちらは共同住宅ということで、東京都の建築物バリアフリー条例がございまして、特定経路等を整備する計画としてございます。

それから、5-4、質の高い子育て支援住宅という記述の部分でございまして、子育て支援住宅というのは、東京都の子育て支援住宅認定制度要綱がございまして、この要綱に定める基準に適合するものとして知事が認定をする制度となっております。こちらは居住者の安全性とか家事のしやすさといったところに配慮された住宅で、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を認定する制度となっております。具体的には、例えば、子どもが遊べる施設などの周辺の立地基準とか、住戸内のバルコニーのエアコンの室外機が子どもさんの足がかりにならないように柵を設置するといったような転落防止の措置とか、子育て支援施設とかキッズルーム等の設置、あるいは育児相談などの子育て支援サービスの提供に関する基準などがありまして、こういった基準をはじめとして、もろもろの認定基準に適合したのに対して認定を行うといった制度となっております。

それから、7-1-1の容積対象、容積対象外のご質問でございましたが、1階とか地下1階部分でございまして、容積対象、あるいは容積対象外の整理につきましては、建築確認申請の段階で、建築主事とか、あるいは民間の指定確認検査機関のほうで確認をいたしますが、本件に関しましては、事業者から指定確認検査機関のほうに事前に相談する中で、共同住宅の共用廊下として歩く想定範囲を容積対象外としていると聞いてございます。

以上、4点でございました。

○野本委員 先ほども総合設計があったんですけれども、ホールのところの容積対象が、そちらは全部入っていたのかな。ということで、入っていたり入っていなかったり、もう少し明確な基準があればいいなと。より慎重に考えるディベロッパーだったら、これを容積対象として、もう少し積極的に面積を確保したいというところは、それをカウントしな

いとか、そういうものでなくて、廊下とか階段とか、そういうところは除外していいと明確にあるじゃないですか、何かホールが明確でないなど。特定行政庁として基準をお持ちなのではないのかなと思ったものですから聞きました。

○曾根書記 結論から言いますと、特に特定行政庁として基準というのは持ってありませんで、あくまでも建築基準法施行令第2条に手がかりがあります共同住宅の共用部分についての容積緩和が基となっておりまして、今回の四谷4丁目の計画につきましては、ホールの部分の容積対象外の斜線が引いていない、すなわち容積対象とする部分の考え方というのは、例えばラウンジのようなものになっていて、テーブルや椅子を置いて、来客の方か居住者の方がここに集まって談笑をすとか、そういった一定の用途が発生するようなことが見込まれる部分については容積対象と見込んでいるものでございますので、そういった部分も広く言えば共用部分と言えるのかもしれないんですけども、やっぱりここは用途が発生するということを捉えまして、容積対象とするというふうなもの聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 資料10-1-2の近隣住民への対応等についてですが、中段下の新宿御苑への影響についてというところですけども、その回答としては、本計画の高さは、景観審議会での協議を経て階数を1層減らし、可能な限り配慮させていただいているという説明がありますが、景観審議会のほうでどのぐらいの協議がなされたかとかいうのは、どこかに公開されているものでしょうか。特に、新宿御苑の中側から外に向けた景観というのは、往々にしてこういう建物が全て出来上がってしまってから、今まで見ていた景色の中に高層建物がポンと突き出て、ちょっとがっかりするというような一般的な市民の感情があるわけですが、その辺はどのぐらいの協議がされているのか、ちょっと興味があるところで

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、ここに書いてあります景観審議会は新宿区さんの景観審議会でございます。新宿区さんの景観審議会の審議状況につきましては、去年の段階でホームページで公開がされております。第69回新宿区景観まちづくり審議会の議事録なども公開されておまして、ここで議論の状況が明らかになっておりますので、これは区民の皆様、都民の皆様の目に触れるようなものでございます。実際、事業者からの報告で1層減らしたというふうには聞いてございます。そういった区さんの景観審議会でのご意見も踏まえて、

こういった対応をしたと聞いてございます。

それから、新宿御苑からの景観につきましては景観のほうから。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○竹内書記 景観のお話なので、景観担当のほうから説明させていただきます。

東京都の景観計画もございまして、その中で新宿御苑は文化財庭園等といったところで眺望点を設定させてもらっています。それを踏まえて新宿区の景観計画も策定されていて、要は新宿御苑からの見え方とか、そういったところをシミュレーションして、先ほどあった審議会の中でも、それを踏まえて協議はされていっているという形になっています。

○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 先ほど質疑の中で子育て支援住宅のお話があって、認定制度要綱に従って認定されているものに対して緩和しているというお話だったんですが、認定の基準の中に、例えば、子育て支援サービスのようなソフトの話が入っていたと今お聞きしたと思うんですが、そういうところについて、その支援サービスをやめてしまったとかいう形で、認定の要綱の対象として適合しなくなった場合、この総合設計の許可というのは一体どういふふうになるのか確認をさせてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 ちょっと間接的にはなるんですが、部署が異なってしまうんですけれども、子育て支援住宅につきまして、認定基準に合致しているかどうかを定期的に報告するという制度になっているものでございます。基本的には、認定基準に合うような形で住宅部門のほうで報告をもらって、そういったサービスとか認定基準に合致しないような部分が万が一出てくれば、そこは東京都の担当部署のほうから指導するという仕組みとなっていると聞いてございます。

○石崎委員 万が一の話なのでしょうけれども、例えば指導しても対応できないとなった場合、これは許可の取消しになるのでしょうか。

○曾根書記 住宅部門だけではなくて我々総合設計の側からも、認定基準にちゃんと合うように指導をしていくというのがまずは先決だと思ひまして、それを繰り返した後に、やはり認定基準に合致しないという状況が続いたときには、認定取消しというところまですぐに行くかどうかというのはその後の検討だと思ひますけれども、総合設計の許可そのものの在り方については、東京都の特定行政庁として検討していくものであると考えてお

ります。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、この件につきましては以上といたしまして、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14号についてご説明をいたします。

建築主は国立大学法人東京工業大学、建築敷地は大田区石川町1丁目ほかでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本敷地における過半の用途地域は第一種中高層住居専用地域でございまして、主要用途の大学については、建築基準法別表第2（は）項第二号に該当いたしますが、同敷地内に理工系大学として教育・研究に不可欠な化学薬品等の危険物を貯蔵する危険物倉庫を建設するに当たり、その貯蔵する数量が法施行令第130条の9における規制値上限を超えるため、別表第2（は）項第八号の附属建築物には該当せず、第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物にならないことから、平成29年11月30日付で建築審査会の同意をいただき、法第48条第3項ただし書の許可が既になされております。

ここで、大学で当面予定されております計画をご説明いたします。大変恐れ入りますが、議案第15号をお開きいただけますでしょうか。議案第15号の冒頭のほうでA4の資料がございます。A4の別紙2と書いてございます3ページの資料をご覧ください。現在、港区の田町キャンパスにあります附属科学技術高等学校を、ご覧の資料の左上に青い線で囲まれている緑が丘地区に移転する予定がございまして、これに先行して、緑が丘地区にあります建築学系、土木・環境工学系の機能を本申請敷地に移転する予定のため、総合研究棟を整備する計画でありまして、これに合わせて、資材置場、総合案内所、車両管理所を整備するものでございます。合計5棟を増築するものでございます。現在、敷地内に独立して建築されている危険物の貯蔵施設である実験廃液保管庫を撤去し、今回建築する研究室棟内に同保管庫を再整備いたします。この保管庫に貯蔵する危険物を含めた本件敷地内に貯蔵される危険物の数量が施行令第130条の9における規制値上限を超え、別表第2（は）項に掲げる第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しないため、改めて法第48条第3項ただし書に基づく許可申請がなされたものでございます。

恐れ入りますが、議案第14号へお戻りいただけますでしょうか。第14号の資料7ページをお開きください。案内図兼配置図でございます。赤のハッチング部分が今回の申請建築

物、計5棟でございます。このうち、小さくて恐縮ですが、横長の建物に挟まれたところが83番でございます。建物番号83の資材置場1の南側に青色のハッチでお示ししております既設の65、実験廃液保管庫を撤去し、一番西側の建物番号82、大岡山西6号館内の緑色の部分に移転、再整備をいたします。また、敷地南側に青色で点在いたします5棟の既存危険物倉庫内に実験等に用いる危険物が保管されております。

次の資料8ページ、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は第一種中高層住居専用地域及び近隣商業地域でございますが、その過半は第一種中高層住居専用地域でございます。

次の資料9ページ、周辺現況図をご覧ください。計画建物が最も近接する北側の敷地境界線は道路に接しており、その先は東急目黒線の線路、さらにその先は同大学のキャンパスが位置しております。敷地の西側は道路及び河川を介して専用住宅及び共同住宅が、東側は道路を介して店舗及び専用住宅、共同住宅などが混在するエリアとなっております。

恐れ入りますが、資料の3ページにお戻りください。冒頭のA4の資料の3ページにお戻りいただきまして、危険物取扱量一覧をご覧ください。敷地内に貯蔵する危険物の最大数量は、平成29年許可時の合計1万5,250ℓに対しまして、今回の申請に当たり、1万4,940ℓに減少いたします。

次の4ページをご覧ください。敷地内の危険物の貯蔵量についての資料です。上段、前回申請の建物番号65が今回撤去する実験廃液保管庫でありまして、下段の今回申請における本申請に基づき建築される建物番号82の大岡山西6号館内に移転、再整備されます。当該保管庫においては、敷地内で実験等に用いられた危険物の廃液を集約・保管し、これを定期的に回収・搬出するものですが、これまでの実験廃液の発生・保管実績を踏まえまして、必要最低限の室面積で整備するとともに、当該保管庫に保管される廃液の最大量も4,920ℓから4,610ℓに減少いたします。このことにより、敷地内に貯蔵する危険物の最大数量は、前回許可時の1万5,250ℓから1万4,940ℓに減少いたします。

資料の11ページ以降に西6号館の各階平面図をお示ししております。

12ページをお開きください。1階平面図に緑色でお示しする部分に実験廃液保管庫が再整備されます。

続きまして、資料の15ページ以降が立面図、断面図でございます。

次の16ページ、また次の17ページに断面図の緑色でお示した部分が実験廃液保管庫の位置となります。

資料の18ページをご覧ください。廃液保管庫の詳細図でございます。図面の下が平面図、上が断面図であり、廃液保管庫の壁、柱、床、梁、上階の床を耐火構造といたしまして、出入口は特定防火設備で区画しております。また、床は危険物が浸透しない構造とし、側溝及び勾配を設け、ため柵を設置するなど、危険物の規制に関する政令に適合した計画となっております。左の表に各規定に適合する旨をお示ししております。

続きます19ページ以降35ページまで、本申請で建築するその他4棟の西5号館、資材置場、総合案内所、入退構車両管理所の各図面でございます。

恐れ入りますが、議案書にお戻りください。議案書の裏面でございます。「調査意見」になります。本計画は、消防法及び危険物の規制に関する政令に基づき、安全上の措置は十分に行っており、また、当該建築物は隣接する住居から十分な離隔を確保していることから、第一種中高層住居専用地域における良好な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。

なお、恐れ入りますが、38ページまで資料をめくっていただけますでしょうか。38ページから40ページまで、令和3年7月29日に公聴会を開催いたしましたが、利害関係人の出席及び意見書の提出はありませんでした。

また、41ページに掲載しておりますとおり、目黒区及び大田区へ都市計画上の意見照会を行いました。支障のない旨の回答を受けております。

さらに、次の42ページ、本件許可申請書（第一面）の写しのおり、所轄の消防署から既に同意を受けております。

議案第14号のご説明は以上でございます。

○佐々木議長 本件について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 本件は石油類などの火災危険性のある危険物の貯蔵をするということですが、ページ01の許可申請理由書を見ますと、防火区画とか耐火構造などハード面の対応というんですか、そういう対策は記載してあるんですが、例えば火災報知器とか窒素ガス消火設備とか、そういったいわゆる消防設備の設置状況は特に記載していないんですが、消防設備の設置状況はどのようになっているのでしょうか。

以上、1点お願いします

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 いわゆる消防機器でございますが、こちらは消防法の関連規定にのっとりまして、火災報知器については、室内に防爆仕様と言われる仕様のものを直天井に設置いた

しまして、保管庫の出入口の脇の外壁に消火器を設置する計画といたしております。いずれにしても、所轄の消防とも協議をいたしまして、消防法の関連規定にのっとり計画といたしております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 消防のほうで大丈夫とおっしゃっているの、大丈夫なのだと思うんですけども、もともと別棟にしていたのに、わざわざ人のいる建物に危険物を移動するというのは、一般的に言うと、あまり好ましくないのではないかと思うんですけども。今の技術だと、そこは支障がないと理解してよろしいですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 もともと独立の別棟だった時代、今現在そうなのですけども、既存の保管庫が独立の建物であることから、先ほど名前を出しました危険物の規制に関する政令というのがございまして、独立の建屋の場合は、屋根は軽量な不燃材料でつくることになっているんです。今回の大きい増築棟は、既存の軽量な不燃材料でつくられた屋根の保管庫に近接する位置に建築するということになりますので、既存の保管庫付近に今までなかった学生さん等の動線が発生することにもなりますので、今回、計画するに当たって、建物内の一室に保管庫を整備しようというのが今回の目的と聞いております。

建物の中に設置するということになりますので、当然、ご懸念いただいていますような防火性能は、耐火構造の壁、柱、床、梁、あるいは上の階の床を耐火構造とするといったようなことのほかに、出入口以外の開口部はつぐらないということと、厚さが70mm以上の鉄筋コンクリート造とする。こちらのほうも消防法令で決まりがございまして、そういった仕様を満足することによって、建物内のほかの部屋と区画して安全性を保っているということ、あとは廃液保管庫の管理責任者を同じ建物の中に常駐させて、万が一の際に迅速な対応が可能である。あとは危険物の搬出入の出入口、例えば、12ページの図面をご覧くださいますと、サービスヤードが真ん中にございまして、こちらの左側が廃液保管庫で、基本的に右側のほうが実験スペースとなっておりまして、建物の出入口については独立した出入口としているということで、関係者以外の学生とか教職員との動線を分離することに配慮していると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件についてご説明をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第15号についてご説明いたします。

議案第15号は、議案第14号と同じ東京工業大学の計画でございます。

議案書の「調査意見」の3行目をご覧ください。建築敷地内において昭和38年に建築された建築物が日影規制に不適合、また、昭和62年に建築された建築物が日影規制に不適合となっております。今回の増築に当たり、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、同条同項のただし書の適用による許可申請がなされたものでございます。

では、A4の資料になりますが、資料の4ページをご覧ください。こちらは一括許可同意基準チェックリストでございます。表の上段の一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合の基準の1、敷地面積等の条件、②容積率は100%以下または法定容積率の3分の2以下であることについて、本敷地の容積率制限は、右の欄のBのとおり、203%でありまして、その3分の2である135.33%よりも、本敷地における延べ面積の敷地面積に対する割合の139.04%が上回っており、一括許可同意基準に該当しないため、また、冒頭述べました昭和62年に建築された建築物が日影規制に不適合となっていることから個別審査をお願いするものでございます。不適合の発生理由については後ほど説明をいたします。

1枚おめくりいただきまして、資料の5ページ、案内図兼配置図をご覧ください。赤枠の範囲が本申請敷地でございます。図の右上に東急目黒線の大岡山駅がございます。また、線路の反対側は本大学の別地区のキャンパスがございます。赤色のハッチ部分が今回の増築建築物でございます。

資料の7ページ、用途地域図をご覧ください。日影規制は、第一種中高層住居専用地域につきましては3時間と2時間、測定面4m、近隣商業地域につきましては、大岡山駅近傍、図中の紫色の範囲は日影規制はございませんが、図中のピンク色の範囲は規制値(二)の5時間-3時間、測定面4mとなっております。

続きまして、資料の10ページ以降に今回増築する建物の平面図、立面図、断面図をお示ししてございます。

恐れ入りますが、15ページをご覧ください。総合研究棟2棟のうち、西5号館の4階の平面図でございます。移転してまいります建築学系の製図室を計画しております。

次に、24ページをご覧ください。総合研究棟2棟のうち、西6号館の2階、3階の平面図でございます。移転してきます土木・環境工学系の演習室や研究室を計画しております。

続きまして、35ページをお開きください。日影規制の基準時、すなわち昭和53年10月時

点の等時間日影図となります。図の右下の赤色丸囲みでお示しする敷地南東側部分に、図の左上の枠線囲み内に拡大してお示しするとおり、敷地境界線からの水平距離が10mを超える部分で既存不適格な日影があり、こちらは昭和38年に建築された建物番号1の大岡山南6号館の日影となっております。

なお、日影規制の基準時である昭和53年10月時点において、敷地北側の線路敷に面する部分においては、法施行令第135条の12 1項1号の規定による日影規制の緩和規定により、道路と線路敷を合わせた幅員が10mを超えているため、反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離5mを敷地境界線とみなしています。

続いて、36ページをご覧ください。こちらは現状の等時間日影図でございます。赤く塗られている建築物は令和元年に前回の許可を受けた建築物でございます。図の右上、赤色丸囲みでお示しする敷地北東側部分に、建物番号33の百年記念館の日影が不適合部分を生じております。その理由につきましては、前回の許可申請時においてもご説明いたしましたが、平成2年から9年にかけて実施された大岡山駅地下化工事に伴い、駅に隣接する地下化された線路上空の一部に人工地盤が整備され、地上面で建築敷地となったことにより、敷地北側の線路敷に面する部分の日影規制の緩和が適用できなくなったためでございます。

恐れ入りますが、ページをお戻りいただきまして、8ページをご覧くださいませでしょうか。ご説明いたしました大岡山駅地下化工事の前後における周辺状況写真がございますが、併せてご覧ください。番号①、③の写真をご覧ください。線路が地下化され、人工地盤が整備されまして、建築敷地になった状況をご確認いただけるかと思っております。③の写真に写っている店舗が、左側の図の番号③の矢印でお示ししている紫色の建築物でございます。

恐れ入りますが、また37ページへお戻りいただけますでしょうか。今回の増築時の等時間日影図でございます。総合研究棟2棟は敷地北側に配置しておりますが、規制時間の日影は線路敷の緩和規定を適用し、みなし敷地境界線の内側に収まっております。

続きまして、42ページをご覧ください。今回増築する建築物単体の時刻別日影図でございます。図の左下に拡大図をお示ししておりますが、増築する建築物から生じる新たな日影は不適合の日影部分に影響を及ぼすものではなく、一括許可同意基準において容積率の基準以外の項目については適合しております。

では、恐れ入りますが、議案書にお戻りください。議案書の2ページでございます。以

上のことから、本件は土地の状況等により周囲の居住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。

ご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、ご意見がありましたらお願いします。いかがですか。よろしいですか。

それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第16号についてご説明をいたします。

建築主は学校法人早稲田大学、建築敷地は新宿区大久保3丁目170番地184、204ほか、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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、早稲田大学の西早稲田キャンパスの敷地内に、大学の教育研究環境の充実を図ることから、教室・研究室棟などを増築するものですが、当該敷地内に昭和38年から昭和53年にかけて建築された校舎が日影規制に不適合となっており、増築に当たり、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、同項ただし書の適用による許可申請がなされたものでございます。

恐れ入りますが、許可申請理由書、A4の資料1-4ページをご覧ください。こちらにグラフがございますが、これは除却する建築物と増築する建築物の各用途の面積の比較を示しております。西早稲田キャンパスは理工系のメインキャンパスになっており、近年は大学院生の人数が増加していること、研究内容の高度化により研究室の狭隘化が深刻な問題となっており、研究スペース等の不足を解消するため、増築により整備拡充をする計画としております。

資料の2ページをご覧ください。2ページもA4の資料でございます。許可同意基準チェックリストでございます。表の上段、一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合の基準、1、敷地面積等の条件の②容積率は100%以下または法定容積率の3分の2以下であることという基準につきまして、本敷地の容積率制限は、右の欄のBより、417.82%であります。その3分の2である278.55%よりも本敷地における延べ面積の敷地面積に対する割合372.67%のほうが上回っており、一括許可同意基準に該当しないことから個別審査をお願いするものでございます。

次に、資料3ページ、案内図をご覧ください。こちらからA3の資料になります。建築場所は赤枠線で囲んだところございまして、東側には明治通り、東京メトロ副都心線西早稲田駅出入口があり、また、北側及び西側には都立戸山公園が隣接しております。

次の資料4ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地の用途地域は大半が第一種住居地域であるほか、本敷地東側の一部は商業地域となっております。日影規制は、本敷地内の第一種住居地域及び商業地域ともに規制はございませんが、隣接する戸山公園内では4時間-2.5時間、測定面4mの規制があります。建築物の生じる日影が戸山公園内に落ちる場合は、戸山公園の日影規制が適用されることとなります。

続いて、資料の5ページ、付近状況図をご覧ください。本敷地の周辺は、北側や南側に公共施設、共同住宅が立地しており、東側に店舗、商業施設や公共施設等が立地しております。

続いて、資料6ページ、建物概要一覧をご覧ください。中段の表が解体建築物の概要、一番下の表が増築建築物の概要でございます。増築する建築物は、教室・研究室棟のほかに、守衛所や資材置場など計8棟でございます。

次の資料7ページの現況図をご覧ください。教室棟や研究室棟などが配置されており、グレーで塗られている建築物が日影規制上の基準時の昭和53年10月時点に存在していた建築物でございます。また、建築物の番号で、赤字のものが本計画で除却する建築物になります。

次の8ページ、本計画の配置図をご覧ください。赤色でお示しておりますのが本計画で増築する建築物で、教室・研究室棟のほかに、守衛所や資材置場など計8棟でございます。

資料の10ページ以降は今回増築する建築物の計画図でございます。資料10-2をご覧ください。教室・研究室棟の1階の平面図になります。教室や試験機室等を計画しております。

次の10-3ページをご覧ください。2階、3階の平面図ですが、教室や研究室を計画しております。なお、既存の建物で、旧52号館と記載している建築物は、西早稲田キャンパスの初期に建築されており、キャンパスの空間性を構成する重要な一つであることから、除却しないで残す計画としております。

続きまして、10-5ページをご覧ください。5階、6階の平面図でございますが、こちらには研究室を計画しています。以降の上部の階には研究室が計画されております。

資料の12ページをご覧ください。敷地全体の断面図でございます。敷地全体にわたり、既存建築物、増築建築物の断面図を表しているものです。一番下の断面図をご覧ください。東西の断面図でございますが、既存の旧52号館の上部を増築建築物が覆うような計画

としています。

続いて、次の資料13ページをご覧ください。等時間日影図をお示ししております。昭和53年10月の基準時の等時間日影図でございます。敷地北側のオレンジ色や緑色に塗られている部分が基準時の建築物の日影で基準を超える部分でございます。これは主に本敷地北側にある建築物から生じる日影の影響でございます。

以降、14ページが現状の等時間日影図、15ページが今回の増築時の等時間日影図でございます。

資料16ページから18ページが時刻別日影図でございます。等時間日影図同様に、16ページが基準時、17ページが現状、18ページが今回の増築の時刻別日影図でございます。

続いて、資料19-1ページをご覧ください。ここから21ページまでの資料は、今回の増築建築物につきまして、一括許可同意基準の日影や外壁の後退距離の基準への適合を検証している資料でございます。

19-1ページは、一括許可同意基準のチェックリストの2、日影の基準、①を検証している資料でございます。基準では、増築建築物の新たに生じさせる日影が既存建築物の日影部分の時間を増加させないものであり、かつ、同項の規定による日影時間の限度を超える部分を増加させないものであることとしています。資料では、8時、8時30分、15時30分、16時の4つの時間における時刻別日影図をお示ししております。青色の日影は基準時の建築物の日影、ピンク色の日影は今回の増築建築物の日影でございます。

左上の8時の日影図をご覧ください。ピンク色の今回の増築建築物の日影が既存不適格の日影部分である緑色やオレンジ色の部分にかかっておりますが、青色の線でお示ししております基準時の建築物の日影の内側にあるため、新たな日影を生じさせていないことから、一括許可同意基準の日影の基準に適合しております。同様に、8時30分、15時30分、16時の各時間でも適合しており、資料ではお示ししていない他の時間においても適合していることを検証しております。今回の増築は、研究スペース等の不足の解消のため、増床による整備拡充のためでございますが、増築する教室・研究室棟は敷地の南側に配置をし、増築する建築物から生じる新たな日影が既存不適格の日影部分に影響を及ぼさない計画としております。

なお、今回の既存建築物の建て替えと同様に、主に敷地北側にあります既存不適格建築物についても、いずれは建て替えが順次あるかと思いますが、その建て替えに伴いまして不適格な日影部分が順次解消されていくものであると考えております。

続きまして、資料の20ページをご覧ください。一括許可同意基準のチェックリストの2、日影の基準、②を検証している資料でございます。基準では、増築建築物の新たに生じさせる日影が、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から30分を減じた時間以上日影となる部分が、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲に生じさせてはならないこととしております。本敷地においては、3時間から30分を減じた時間は2時間30分となり、今回の増築建築物の2時間30分の等時間日影を緑色でお示ししており、5mラインに収まっていることから基準に適合しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りください。議案書の2ページでございます。以上のことから、本件は周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可をしたいと考えております。

ご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。

○野本委員 議案のページ20を見ますと、今回増築部分の等時間日影の5時間－3時間の区域とも敷地内に収まっております。その点では周辺への影響を新たに生じるところは少なくて済んでいるなど評価はしますが、ただ、大学全体の将来計画について考えますと、都心部での大学立地はどうしてもある程度の高度利用が必要となるでしょうし、その一方で、戸山公園の日影規制の在り方について、東京都、新宿区、早稲田大学、そのほかの関係者間での意見交換をしながら、都心部での大学立地と都心部での公園の在り方、こういったことについて考え方を整理することが必要ではないかと考えるんですが、いかがでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 ただいまご指摘をいただいた点についてでございますけれども、大学側としては、戸山公園の日影規制の在り方につきまして、敷地周辺の開発状況とか、地区計画手続による開発の状況などを踏まえながら、今おっしゃられました東京都、新宿区、大学の三者での意見交換についても検討していきたいと考えていると大学側からは聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○関委員 すみません、2つあって、1つは答えようのない質問で恐縮ですが、かなり敷地内にみっちり建物がかままっているような印象を視覚的に受けておりまして、で

も、建築面積としてはこんなものなんですかね。かなり空地が少ないような印象を受けたんですが、数字的に見ると、それなりに空地がある。これで正しいんですよね。当たり前なんですが、一応確認させていただければと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 8ページですけれども、数字で表しますと、今回の計画が完了いたしますと、建築面積が2万7,600㎡ぐらいになりまして、ここの敷地の制限の建蔽率が、用途地域が複数ございますので加重平均でとりますと、法定の建蔽率が71.78%に対して、今回の増築計画が完了いたしますと62.26%でございますので、数値上クリアしているというものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 すみません、もう一つだけ。52号館は囲まれるようにして建つということですが、同じ高さの部分はどうなるのですか。行き来はできず、52号館は52号館として独立して存在するという理解でよろしいですか。

○曾根書記 12ページをご覧くださいますと、こちらは囲まれるだけではなくて、同じフロアの部分は行き来ができるような構造となるものでございます。

○関委員 そうすると、既存の52号館の壁に穴を開けるような感じになるのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 例えば、平面をご覧くださいますと、10-3で2階平面、3階平面となりまして、既存の建物と52号館と申請建物が、一定の廊下部分を介してつながるというものでございまして、行き来はできるということになります。

○関委員 囲まれるので大丈夫だとは思いますが、渡り廊下をつけるに当たって、もともとドアがあるような設計であれば別ですが、特に外に出ることを通常予定していないと思うので、壁に渡り廊下用の穴を開けることになると思うんですが、これは全体として構造を検討されるということになるのですか。

○曾根書記 7ページをご覧くださいますと、現在、既に52号館とそのお隣の建物、黒い字で2と書いてある建物の右側に渡り廊下で、2と書いてある建物の左側にも廊下がございまして、左側のほうは、全部のフロアではないんですけれども、右側については、3階までは開口部がございまして、つながった後は、基本的には増築する建物と一連の1棟という扱いの設計となります。

○関委員 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。

念のためですけれども、申請建物の中には、北側のほうに小規模な守衛所とか、そういうものが何棟かありますが、それらは低層のものだということですね。

○曾根書記 北側にある建物は平屋で、全て高さ4mです。6ページの辺りに記載がございます。

○佐々木議長 分かりました。

ほかにご質問、ご意見はありますか。よろしいですか。

それでは、本件につきましては以上といたします。

ちょうど2時間ほど経過しましたので、ここで一旦10分ほど休憩ということでよろしいですか。それでは、今40分ですので、50分に再開したいと思います。

(休 憩)

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 それでは、再開したいと思います。

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個別審査案件の説明となります。

○大塚書記 それでは、議案第1019号についてご説明をいたします。

議案書をご覧ください。建築主はスズキ株式会社、建築敷地は昭島市郷地町2丁目677番4ほか、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

A3判の資料、右下のページ番号1ページ、申請理由書をご覧ください。本件は、スズキアリーナ昭島店を、敷地を移転して建て替えるものでございまして、準住居地域及び第一種低層住居専用地域内に自動車修理工場等の新築を行う計画でございまして、自動車修理工場の作業場部分の面積が150㎡を超えており、敷地の過半を占めます準住居地域の制限である建築基準法別表第2(と)項の建築してはならない建築物に該当するため、同法第48条第7項ただし書の適用による許可申請がなされたものでございます。

なお、準住居地域内におけます自動車修理工場の建築の許可につきましては、法の48条第16項第2号におきまして、同法施行規則第10条の4の3第三号に掲げる措置が講じられている場合につきましては、許可に当たって建築審査会の同意の取得を要しないとされて

おりますけれども、本件につきましては、一部、接道に関する措置のみでございますが、適合していない部分がございますので、本審査会に付議させていただいております。この内容につきましては後ほど説明をさせていただきます。

では、2ページ、案内図をご覧ください。計画地はJR青梅線の西立川駅から約1.5km、新奥多摩街道沿いに位置しております。

3ページの都市計画図をご覧ください。計画地は準住居地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域と、第一種低層住居専用地域、建蔽率40%、容積率80%、防火指定なしにまたがる敷地でございます。過半は準住居地域となります。

4ページ、近隣現況図をご覧ください。計画地の北側は黄色の一戸建て住宅、新奥多摩街道を挟みまして南側には同業の自動車ショールームをはじめ、事務所や店舗が立地しております。

5ページの計画地周辺状況図をご覧ください。計画地の南側には、ページ右下の写真①のように、水路を挟んで幅員22mの都道がございます。西側から北側にかけては、ページの左上の写真③、④の辺りでご覧いただけますような幅員6mの市道と接しております。北側には昭島市が管理する児童遊園がございます。東側は写真⑧のような幅員5.6mの暗渠水路がございます。

6ページの配置図をご覧ください。計画地南側にあります水路を一部占用することによりまして幅員10mの出入口を設けまして、自動車が都道側から出入りできる計画となっております。

7ページの1階平面図をご覧ください。南側の都道に面して自動車ショールームが配置されており、その裏に工場、作業場がございます。また、敷地北西部には別棟で門型の洗車機が計画されております。

続いて、8ページの2階平面図をご覧ください。事務所と屋根なしの駐車場が計画されております。

ここから周辺環境への配慮についてご説明をいたします。まず、騒音対策についてでございます。4枚おめくりいただきまして、12ページをご覧ください。音の出る作業場部分を建物中央部に配置し、ショールームや車両置場など諸室を建物外周部に配置しております。また、住宅地と児童遊園側は防音壁や防音フェンスにより防音性に配慮した計画としております。

4枚おめくりいただきまして、16ページをご覧ください。騒音シミュレーションの結果

でございます。計画地周辺におきまして、東京都環境確保条例による規制値であります45デシベルを下回る計画となっております。

続きまして、周辺交通への対策についてご説明いたします。恐れ入りますが、4枚またお戻りいただいて、再度12ページをご覧ください。計画地西側に設けます出入口につきましては、左折入場禁止看板、左折出庫看板を設置いたしまして、併せて利用者に対しては来店ルートを知徹底することで、住宅地側であります北側の道路が利用されることがないように配慮することとしております。また、出入口での車の滞留が生じないように、敷地内には自動車の停車や旋回ができるスペースを確保する計画としております。

3枚おめくりいただきまして、15ページをご覧ください。交通量の検討結果でございます。ピーク時の予測入店台数であります1時間当たり13台の台数を考慮いたしましても、前面道路への影響は少ないものと考えております。

最後に、その他の対策についてでございます。何度も恐縮ではありますが、再度12ページをご覧ください。敷地境界からの離隔距離をできるだけ確保しまして、併せて植栽帯を設置することにより周辺への圧迫感を軽減し、また周辺住環境との調和を図る計画としております。

1枚おめくりいただきまして、13ページをご覧ください。屋上では光害対策といたしまして、外灯は全て内向きとし、車両のヘッドライト拡散防止壁を設置しております。

17ページをご覧ください。こちらは、最初に少しご説明いたしましたけれども、許可に当たって建築審査会の同意の取得を要しないための条件となります。法施行規則第10条の4の3第三号に掲げる措置のチェックリストとなっております。イにおきまして、敷地は幅員16m以上の道路に接することとありますが、本計画は、敷地と南側の幅員22mの都道との間に水路がございますため、関連する項目でありますハ、二及びリとともに要件には適合していません。しかしながら、水路占用によって幅員22mの都道に幅10m以上で出入りができるため、同等の措置は講じられていると考えております。

また、次の18ページに記載しておりますが、自動車修理工場の立地に関する国の許可準則、技術的助言も参考に、必要な対応や対策がなされる計画となっております。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目でございます。以上のことから、本計画は準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られるので、許可したいと考えております。

なお、令和3年7月27日に公聴会を開催いたしましたところ、利害関係者の出席はあり

ませんでした。また、昭島市長からは本計画に対しまして都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 公聴会の議事要旨を見ますと、一番最後のほうですけれども、近隣への説明状況の中で、敷地境界からの離隔距離について質問があり、対応したということがありますが、具体的にはどのような要望があって、どのように回答されたのか、お尋ねしたいと思います。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 本計画につきましては、主に計画地北側の住宅の方々に対しまして事業者が個別に説明を行っておりまして、その中で敷地境界からの離隔の距離とか作業場の騒音についての質問があったと聞いております。その内容としましては、要望の類いのようなものではなくて、建物はどれくらい離れているのかとか、騒音はどの程度発生するのかというような計画の具体的な内容を質問されたということでございまして、今回の計画建物の敷地境界からの離隔距離、また防音の対策とか植栽帯を設けることなどをご説明いたしまして、ご理解をいただいていると聞いております。

○野本委員 そうすると、具体的に説明する中で、おおむね理解されたというか、了解されたということでよろしいんですね。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 計画の内容につきまして、理解を得られたということで報告を受けております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 すみません、読み方がよく理解できていないのかもしれないんですけれども、これはもともと昭島にあったお店を移転するということですか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 別の場所にあった建物を、敷地を移転して、この敷地については新築ということになるかと思えます。

○関委員 もともとこれに相当する工場があって、移転ではあるんですよね。お聞きしたのは、シミュレーションのところで類似施設の騒音を使っているんですけれども、移転だとすれば現状の移転する対象施設の騒音を測ればいいのかとちょっと思ったので、そう

しなかった理由は何だろうと思ったんですが。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 現在の店舗につきましては、規模が小さくて、機器も古い機器を使用していることから、より適切な騒音の対策を行うために、近年建てられた類似の店舗の数値を採用しているということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

あと、ここはそういうものが固まっているエリアというわけではないんですかね。ホンダのお店みたいなのが向かい側にありますけれども、これは特に修理工場とかではないですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 向かい側も自動車修理工場を備えたカーディーラーのようではございます。

○関委員 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。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件について説明をお願いします。

○金子書記 続きまして、議案第2015号についてご説明させていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、法第43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3の案内図をご覧ください。様式3は左側が北向きとなっております。申請地は東久留米市金山町で、西武池袋線東久留米駅から北西に約1.1kmの場所に位置しております。また、申請地の南側の赤色の点線でお示ししている部分は都市計画道路となっており、既に事業中ではございますが、現時点で法第42条第1項第4号道路の指定はなされていない状況でございます。

続きまして、配置図をご覧ください。本件に関わる道は、現況幅員3.9mから4.04m、延長85.48mで、北端及び西端で法第42条第1項第1号道路に接続しております。このたび、この道に関する協定におきまして、道部分の権利者全員の承諾が得られないことから個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、2ページの協定内容説明図をご覧ください。ページ右上の赤枠で囲われた部分が申請地となっております。また、黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件に関わる道、桃色に塗られている部

分が道の将来後退部分でございます。

同ページ中央下段の道の所有者の一覧表のとおり、関係権利者18名中15名からの承諾が得られております。なお、本件に関わる道沿いでは、これまで■■■■、■■■■などの敷地におきまして、本件と同様に法第43条に基づく許可を得ております。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、ページ左下の写真①、②のとおり、現状更地となっております。また、本件の道は、その他の写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。さらに、申請地南側は将来建築基準法上の道路となり、接道する予定でございます。

1枚おめくりいただきまして、4ページの配置図をご覧ください。こちらの図面は上側が北向きとなっております。計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。

続きまして、5ページが1階及び2階平面図、6ページが立面図、7ページが断面図になっております。計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

ご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。

○野本委員 説明の中でもあったんですけども、南側に隣接する都市計画道路の整備が進んでいるようですが、その進捗状況と用地の買収状況、それから見通しなども分かれば教えていただきたいんですけども、いかがでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 答えいたします。

まず、用地の買収状況につきましては、当該都市計画道路の所管は東京都建設局でございますけれども、約25%と聞いております。また、道路の整備の進捗状況につきましては、現時点で用地の取得率が低い状態ですので、まだ工事に着手できていないと聞いております。今後の見通しですけども、現状では令和9年の完成に向けて事業を進めていると聞いております。

○野本委員 そうすると、現状では1項4号に指定される見通しも今のところはまだつかないということですね。

○金子書記 そうですね。委員のおっしゃるとおり、まだ1項4号指定についても見通しがついていないという状況でございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 今の質問の流れで、見通しが見つからないということなのでお聞きしてもしようがないのかもしれないですけども、この通路協定が将来どういうふうになるのかなというのがちょっと気になっておまして、真ん中に大きな道路が通ることになるので、そうなったとしても、ひとまずほかの部分は維持しますという前提で皆様は通路協定を結ばれているのか、そういうことは今全く考慮しないで協定を結ばれているのかというところを教えてくださいいただけますか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 現状につきましては、これは前回、平成28年度に許可しておりますけれども、1項4号の指定もまだ先の状態なので、従前の許可のものを踏襲して今回協定を結んでいるという状況でございます。ただ、委員のおっしゃるとおり、今後、1項4号に指定されれば当然道の状況も変わってきますので、事業の進捗状況を踏まえて、今後は道の範囲であるとか協定内容も見直す必要が出てくると考えております。

○関委員 この案内図でいくと、 と の間の通路はもう要らなくなるかもしれないともちょっと思うのですが、逆に反対側は恐らく必要ということになると思います。どういうふうに説明していくかとかはすごく難しいんですけども、皆さんが、これができたらもう今までの話はなくなったみたいに思わないように、少しずつ意識を浸透させていただけるといいのかなと思っております。

○佐々木議長 お答えはありますか。

○金子書記 引き続き、進捗状況を見ながら、申請者等にそういった指導をしてまいりたいと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。

ちなみに、この計画道路の幅員は何mなんですか。

○金子書記 18mとなっております。


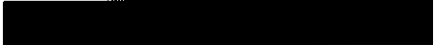
○佐々木議長 ほかにありますか。よろしいですか。

それでは、次の案件について説明をお願いします。


○金子書記 続きまして、議案第2016号についてご説明をさせていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、法第43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は東久留米市本町で、
の場所に位置しております。本件に関わる道は、配置図のとおり、現況幅員3.685mから6.15m、延長136.98mの道で、北端で法第42条第2項道路に接続しております。このたび、この道に関する協定におきまして、道部分の権利者全員の承諾が得られないことから個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただきまして、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は左側が北向きとなっております。ページ右下の赤枠で囲われた部分が申請地となっております。また、黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件に関わる道、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページの道の所有者一覧表をご覧ください。関係権利者32名中25名から承諾が得られております。なお、本件に関わる道沿いでは、直近、令和3年3月に、ページ左側の公図の写し、右下辺りになりますけれども、の敷地におきまして、本件と同様に法第43条に基づく許可をしております。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地は、左下の写真⑥の右側に写っております1階部分が白色、2階部分が薄茶色の建物の敷地となっております。建物の老朽化に伴い建て替えを行うものでございます。また、本件の道は、その他の写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるとともに、権利者の過半以上の承諾が得られていることから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。さらに、本件の道は南側で自動車が通行可能な河川通路に接続してございまして、左下の写真⑦のとおり、行き止まりにならない形態となっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページ、右側の配置図をご覧ください。計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。

続きまして、5ページが1階及び2階平面図、6-1、6-2ページが立面図、7ページが断面図になります。計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

ご説明は以上となります。

○佐々木議長 ご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○関委員 許可と関係なくて申し訳ないんですけども、申請地の西側には何があるのでしょうか。

○金子書記 それでは、恐れ入りますが、様式3をもう一度ご覧いただければと思います。委員ご指摘の申請地の西側がのり面部分のようになってはいますが、こちらは西武鉄道が管理します送電線用の鉄塔用地の一部となっております。こののり面の部分のさらに北側に四角で示された絵柄がございますが、こちらが鉄塔になりまして、さらにこの案内図の一番北になりますけれども、西武鉄道の久留米変電所がございます、そちらのほうに送電線が送られているというものでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、次の案件についてご説明をお願いします。

○金子書記 続きまして、議案第2017号についてご説明させていただきます。

まず、議案書をご覧ください。建築主は国土交通省、建築敷地は東村山市青葉町4丁目1番-83で、地域地区等及び建築物の概要は記載のとおりでございます。

続きまして、中段の「調査意見」をご覧ください。本件は、第一種中高層住居専用地域内におきまして、既存の国立ハンセン病資料館に附属する建築物として、収蔵庫棟及び渡り廊下棟を増築する計画でございますが、資料館の用途が建築基準法別表第2（は）項各号に該当しないため、法第48条第3項ただし書の規定による許可申請がなされたものでございます。

引き続き、増築に関わる経緯についてご説明いたします。「調査意見」の上から5行目をご覧ください。既存の国立ハンセン病資料館は平成5年に新築され、その後、展示機能等の拡充を図るため、平成18年に増築がなされております。それから約15年が経過しておりますが、全国の療養所の関係者等から集まる収蔵品が年々増加傾向にありまして、収蔵品の保管に対応し切れない状況となっております。また、今後も増加することが予想され、適切な温湿度環境を備えた収蔵空間を整備する必要があることから、今回増築を行うものでございます。

続きまして、具体的な計画についてご説明いたします。恐れ入りますが、3枚おめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。申請地は西武新宿線清瀬駅から南西に約2kmの場所に位置しております。また、ページ下の航空写真のとおり、東側は都道東村山清瀬線に、東側以外の三方は多磨全生園に接している状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの用途地域図をご覧ください。赤線で囲った部分が申請地となります。用途地域は第一種中高層住居専用地域、建蔽率30%、容積率100%で、準防火地域に指定されております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの周辺状況図をご確認ください。申請地内には既存の国立ハンセン病資料館が立地しており、既存1期棟は平成4年に、既存2期棟は平成17年に、法第48条ただし書による許可を受けております。また、申請地の東側は都道を挟んで清瀬市となっております。黄土色の一戸建て住宅や青色の共同住宅、桃色の病院などが立地しております。それ以外の周辺は多磨全生園の敷地となっております。主に緑地となっております。

1枚おめくりいただきまして、5ページの現況写真をご覧ください。ページ真ん中、最上部の写真①になりますが、こちらは申請地東側の都道から国立ハンセン病資料館への出入口部分を写したものでございます。また、写真③は既存国立ハンセン病資料館であり、地上2階建ての建物となっております。さらに、ページ左上の航空写真や、写真⑥、⑦、⑧のとおり、申請地の周辺には多磨全生園内の緑地が広がっている状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、6ページの配置図をご覧ください。斜線部分の建築物が既存の国立ハンセン病資料館でございます。今回増築する部分でございますが、既存2期棟の南東部分で接続される建築物が渡り廊下棟、渡り廊下棟の南側で接続される建築物が収蔵庫棟でございます。増築する部分の延べ面積の合計は1,589.56㎡となります。また、申請地の南側の全生園中央通りや西側のつつじ通りから建物の外壁面を極力後退させるとともに、既存樹木を可能な限り保存、移植することで、既存環境や景観に配慮した配置計画としております。

1枚おめくりいただきまして、7ページのピット・1階平面図をご覧ください。右側にお示ししている図面が収蔵庫棟の1階平面図になります。北側には搬入車駐車場と荷さばき室、南側には収蔵庫が計画されております。収蔵品の搬入車両の頻度は月3回程度で、原則9時から17時までの搬入を予定しており、周辺環境への影響は少ないものと考えております。

1枚おめくりいただきまして、8ページの2階・R階平面図をご覧ください。左側にお示ししている図面が収蔵庫棟の2階の平面図となります。北側には電気室と機械室、南側には収蔵庫が計画されております。また、北側の屋上3には空調設備の室外機の設置が計画されておりますが、シミュレーションにより東京都環境確保条例に基づく規制値内に収まっていることを確認しております。なお、今回の平面計画では、展示空間の拡張はなく、来館者が増加するものではないことから、大きな騒音や振動は発生しない計画となっております。

続きまして、9ページが収蔵庫棟の立面図、10ページが収蔵庫棟の断面図になります。収蔵庫棟の最高高さは9.89mとし、建物高さを抑えることで周辺環境に配慮した計画としております。また、既存棟との軒線や主要な外壁材を統一することで、既存棟との調和を図る外観計画となっております。

1枚おめくりいただきまして、11ページが渡り廊下棟の平面、立面、断面図になります。

また、参考といたしまして、12、13ページに既存棟の平面図を添付しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の一番下の行及び次ページも併せてご覧ください。以上のことから、本計画は第一種中高層住居専用地域内における良好な住居の環境を害するおそれがないと認められるので、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録を添付しておりますが、本年7月29日に開催した公聴会において利害関係者の出席はなく、また、東村山市から都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

ご説明は以上となります。

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

○野本委員 当該施設の過去の来場者数と、車での来場者数はどのようになっているのか、分かれば教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 まず、コロナ禍前とコロナ禍で来場者数が変化しておりますので、直近のそれぞれの人数につきましてお答えいたします。まず、コロナ禍前の2019年度の実績ですけれども、1日平均約110名程度と聞いております。また、2020年度になりますけれども、

コロナ禍を踏まえまして、来場者数を1日最大20名までの完全予約制としておりまして、それ以後は1日約15名と聞いております。

続きまして、車での来場者数につきましては、正直、コロナ禍前は、そういった台数については細かく管理していないという状況でございますが、コロナ禍では人数同様、車の台数も管理し始めたということで、直近のコロナ禍での車の来場者数につきましてお答えいたします。全体の来場者数のおよそ30%が車での来場者という形になっておりまして、それ以外は、資料館の出入口付近にバス停がございまして、通常は公共機関を活用して皆さん来場していると聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 これは一の建築物になるんですか。

○金子書記 今回は、接続はされておりますけれども、別棟の増築として取り扱っております。

○関委員 屋根があるので何となく1つのようにも見えるんですけども、どういう基準で1つになったり、ならなかったりするのでしょうか。

○金子書記 一の建築物の判断につきましては、主に3つございまして、外観上と構造上と機能上を総合的に勘案して決めておりますけれども、今回、収蔵庫棟は倉庫的な扱いで、機能上は、ある意味、独立した形で利用できるものです。それを渡り廊下でつなぎ、何かのときに資料を運んだりするということで、常時使うものではないものですから、今回は一の建築物とはみなさず、あくまで資料館、渡り廊下、倉庫といった形で、総合的に検討しまして、このように判断をさせていただいております。

○関委員 用途上不可分ということになりますか。

○金子書記 そうですね。用途上不可分ということで判断しております。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○寺尾委員 収蔵庫棟ですが、今後、何年間ぐらいのキャパシティーと考えて計画されているものなのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○金子書記 現状、現敷地でこれ以上拡張できる敷地はないものですから、本計画の収蔵庫棟の中で整理をしながら、この施設の中で今後に対応していくと申請者から聞いております。

○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、次の案件について説明をお願いします。

○河野書記 では、議案第3005号についてご説明をいたします。

本件は、羽村市緑ヶ丘における水素ステーションの新築に係る建築基準法第48条第13項ただし書、用途規制の緩和許可でございます。

まず始めに、全体の概要をご説明いたします。建築主は岩谷産業株式会社、建築敷地は羽村市緑ヶ丘3-3-1の一部、地域地区は工業専用地域、容積率が200%、建蔽率が60%、準防火地域、第一種特別工業地区でございます。

建築物の用途は水素ステーションでございまして、水素スタンドとも言いますが、ガソリン車がガソリンスタンドでガソリンを供給するような形で、水素を燃料とする燃料電池自動車に水素を供給する施設で、建築基準法上は物品販売業を営む店舗として取り扱っております。

それから、建築敷地、建築面積等は議案書に記載のとおりでございます。

今回、水素ステーションを新築するに当たりまして、その用途が建築基準法別表第2の(わ)項に掲げる工業専用地域内に建築してはならない建築物に該当することから、法48条第13項ただし書による許可申請がなされたものでございます。

続きまして、本計画についてご説明いたします。本計画は、脱炭素社会の実現に貢献できる持続可能なエネルギーとして水素が注目されている中、燃料電池自動車の普及に必要な不可欠なインフラとして水素ステーションの整備を図るものでございます。

では、資料の4ページをご覧ください。真ん中より少し上に赤い所が計画敷地でございます。下のほうにJR青梅線がございまして、小作駅、羽村駅が表示されていますけれども、そこから約2kmの距離に位置しており、日野自動車の羽村工場に隣接しております。

資料の5ページをご覧ください。真ん中より少し下のほうに赤い敷地がございまして、その周りの用途地域は水色で全体的に塗られていまして、こちらは工業専用地域であり、その中ほどに位置しております。

続きまして、資料の6ページをご覧ください。こちらは敷地周辺の土地利用を示す周辺状況図でございます。敷地周辺は工業専用地域の工業団地となっておりまして、ほとんどが工場、倉庫、事務所といった土地利用となっております。

次の資料7ページをご覧ください。こちらは敷地周辺の状況が分かる写真を並べてあるものです。資料の左側にございます①から③をご覧くださいますと、今回の申請敷地は、

現在は日野自動車の羽村工場の敷地になっております。こちらと工場敷地を分割して、建築主であります岩谷産業株式会社が水素ステーションを整備するものでございます。資料の右側にございます⑧から⑪の辺りですが、敷地の東側の道路の様子を写真にしたものです。歩道が整備された幅員16mの、名称が動物公園通りという道路に面しておりまして、交通量は少ない状況でございます。また、下のほうの写真の④、⑤、⑦、こちらは工場の中から周辺を見たものですが、敷地の周辺は、先ほど申し上げたように、工場や倉庫が立ち並んでいるような状況でございます。

続きまして、資料の8をご覧ください。申請建物は赤く塗りつぶしてあるものになります。敷地の中央にあります燃料供給装置の上家であるキャノピー、それから敷地の左側にある方が管理棟で、その2棟が申請対象でございます。また、水素燃料の処理設備が管理棟の周辺に配置されています。上のほうに道路が横の方向に通っていますけれども、道路からの自動車の出入口が2か所ございまして、それぞれ交差点からの離隔距離を確保しております。

続きまして、資料の9ページをご覧ください。こちらは先ほどの申請建物の1つ、キャノピーの図面になります。鉄骨造の開放型の上家になってございます。

続きまして、10ページ、11ページも併せてご覧いただきたいのですが、こちらは管理棟の図面になります。こちらの水素ステーションでは、水素燃料の販売のみを行う施設でございますので、整備工場や洗車場はございません。

続きまして、資料の12ページをご覧ください。こちらのステーションへの水素燃料の供給についてですが、大体月に1回の頻度で、大型のローリー車で水素を運搬してくる計画で、この図は、そのローリー車の入りと出の軌跡を示すものでございます。まず、水色の軌跡が入りの軌跡で、赤の軌跡は、一番左側のところで供給をし終わった後に、一度後退をして外に出ていく状況を示したものでございます。こちらにつきましては、警視庁、地元の警察署も含めて協議を行いまして、例えば車両の出入口の位置や幅、出庫灯の設置などについて指導に基づき計画しており、道路交通に支障がないよう配慮がなされております。

続きまして、資料の13ページをご覧ください。こちらは一般車の軌跡を示したものです。敷地内の車両動線は、右側のほうから入ってきて左側のほうから出ていくというもので、一方通行になっております。万が一、待機車両が発生した場合にも、キャノピーから入り口までの部分で、十分な車両待機スペースを確保しており、道路上に待機車両が発生

しないような配慮がなされております。

では、最初の資料の2ページのほうにお戻り願います。水素スタンドにつきましては、平成23年に国土交通省のほうから用途許可に関する許可準則というものが示されております。この表は、申請に係る水素ステーションのその許可準則への適合状況をまとめたものになります。第1、第2に分かれてございますけれども、第1の許可方針のほか、第2のところを示されている安全性とか貯蔵量、自動車出入口の位置、騒音など、全ての項目について適合するものとなっております。

では、お手数ですが、議案書裏面の「調査意見」のほうにお戻りください。本計画は、水素スタンドにおける圧縮水素の貯蔵又は処理に対する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用についてという、今申し上げた許可準則に照らして審査した結果、全ての基準に適合し、また、交通上の支障となるおそれもないことから、法第48条第13項ただし書の規定に基づき、工業の利便を害するおそれがないと認めまして許可したいと考えております。

なお、令和3年8月3日に開催しました公聴会におきまして、利害関係人の出席はございませんでした。また、本計画について、地元の羽村市長のほうから都市計画上支障がない旨のご意見をいただいております。

ご説明は以上でございます。

○佐々木議長 今のご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 水素ステーション、あるいは水素自動車というのは、まだよくなじみがないものですから、すごく基礎的なことをお聞きしたいんですけれども、水素自動車が脱炭素社会の推進に向けて有効なのは理解していますが、水素自動車の値段、充填後の走行距離、燃費など、将来の普及に向けてそういうものが要素になるかと思うんですけれども、そういったものが分かれば教えていただきたいというのが1点。

それから、ページ2を見ますと、水素の圧縮処理のために空気圧縮機や水素圧縮機が必要なようなんですけれども、こういう圧縮機は何のために必要でしょうかというか、どんな使われ方をするのか、分かれば教えてください。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○河野書記 それでは、お答えいたします。

まず、1点目の水素自動車の価格等のご質問についてお答えします。こちらについて

は、車種、グレードによって当然違いはあるかと存じ上げておりますけれども、代表的な燃料電池自動車でありますトヨタの新型MIRAIを一例として、私がホームページで調べた範囲でお答えさせていただきたいと思っております。まず、車体本体の価格でございますけれども、グレードがいくつか設定されていて、おおむね700万円台から800万円台のようでございます。また、水素を充填した後の走行距離、航続距離は、カタログベースで750km程度でございます。最後に、燃費につきましては、乗り方とか走行条件によって大きく変わると思っておりますので、こちらでは分かりかねます。こちらで調べた限りでは、グレードによって差がございますが、カタログ表示のベースで、水素1kgで140km程度走行可能なようです。水素自動車のことについては以上でございます。

次に、圧縮機があるけれども、それがどのように使われているかというご質問についてお答えします。こちら専門的な分野なのでお答えが難しいのですが、申請者から聞いた中では、まず管理棟の機械室にある空気圧縮機につきましては、敷地の配管経路の中に空気圧で作動させるバルブが幾つかあるようで、これを調整するものでございます。このバルブの一例として、地震や火災のときに作動する緊急遮断弁や、ディスプレイ内の流量調整をする弁があります。もう1点は、運ばれてきた水素を気化させたものを圧縮させるための機器ですので、こちらは圧縮機ユニットと書いてある部分の中にある圧縮機でございます。その2つが敷地の中にある圧縮機でございます。

以上です。

○野本委員 水素は液化されてタンクローリーで持ってくるのかなと思って、それで車へ注入するときも、要するに液体でやって、使うときに気化して燃焼に使うのかなと思ったんですけれども、タンクローリーは気化したものを持ってくるのですか。

○河野書記 タンクローリーは液体のまま持ってきて、液化貯槽という大きなタンクの中に一度ためて、それを気体にして圧縮し、蓄圧した状態のものを車のほうに充填すると聞いております。

○佐々木議長 私の知っている範囲でご説明すると、車の中に水素のタンクがあるわけですね。その中に、吸蔵合金という水素を物すごく大量に吸収する合金があって、そこに物すごい圧力をかけて吸蔵させるのだそうです。それを少しずつ取り出して燃料として走行する。ですから、タンクに送るときは、数百キロ気圧というような非常に高い圧力をかけると私の知識では聞いています。

○野本委員 だから、何としても圧縮機が必要だというわけなんですね。

○佐々木議長 そうですね。液体だと零下200度以上ですから、普通の車ではとても維持できないと思うんですね。

ほかにございますか。

○寺尾委員 資料の1、A3判の許可申請理由書の中で、都内における水素ステーションの設置箇所数を2020年21か所程度から、2030年までに150か所ぐらいまで拡大するという計画が掲げられているということですが、今、羽村市近辺ではどのぐらいの離隔距離で設置されているのか、もし分かれば教えていただければと思います。

○河野書記 お答えします。

今日現在は東京都内で22か所設置されております。そのうち多摩部で設置されているところは八王子市、多摩市、東久留米市の3か所で、それに今回羽村市が加わるという状況で、区部のほうに多く設置されております。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 ご説明にもあったんですけども、物品販売業に当たるとというのがどうしても受け入れられないのです。工業専用地域に物品販売業を営む店舗などをつくってはいけないのは、ボウリング場とか、図書館、博物館とか、大勢の一般人が集まるからですよ。要するに、一般人がたくさん集まるようなものを工業地域につくるとというのは、人々に危険が及ぶ可能性とかもありますしというような意味で、物品販売業をもともとは挙げていたのではないかと思っているものですから、むしろ水素スタンドというのはまさにこういう場所につくるべきもので、もちろん住宅地につくってはいけないという意味ではないんですけども、少し危険なものという位置づけなので、どちらかというところにつくられることが本来予定されているものなのかなという印象があるので、なぜこういうふうになっているのか。この通知も見ると、工業地域だけが入っていないので、確かに——ただ、物品販売業だとすると、近商地域、商業地域にはつくれますよね。国交省の通知の許可方針のところ用途地域が幾つか並べてあって、「許可の対象とするものとする」となっているんですけども、物品販売業だとすると、商業地域とかでは許可が必要ないような気もするんです。

○河野書記 この案件は工業専用地域を対象としたものですので、一度に多くの人が集散するような施設を建ててはいけないという視点に立っていたこともあり、許可準則で商業地域が並んでいることに違和感を覚えられるのだと思います。

○関委員 物品販売業だとなると、物品販売業は、商業地域の場合、48条の用途許可は要

らないのかなと思ったので……。

○河野書記 そうですね。商業地域において、物品販売業であれば許可不要でございます。

○関委員 だから、物品販売業なのだけれども、危険物……。

○河野書記 危険物の貯蔵や処理という視点は、用途地域によっては必要となります。

○関委員 なるほど、では物品販売業で行くしかないんですね。

○河野書記 現時点では、水素自動車の導入時期ですので、水素ステーションにはあまりお客さんが来ていない状況のようです。一方、ガソリンスタンドは、待機自動車が道路にはみ出す場合もあり、こういったものを規制する意味もあり、物品販売業を営む店舗として取り扱っており、水素ステーションもそれと同じなのですが、水素自動車がまだ普及していないので、イメージしにくいのかもしれません。

○関委員 ガソリンスタンドも物品販売業なのですね。

○河野書記 そうです。

○関委員 そこからして私は何となく落ち着かないんですけども、でも、もうこういうふうになっているから仕方ないということで納得します。

○佐々木議長 ガソリンスタンドを工業専用地域の中につくって駄目かということ、それはまさに一くくりになっているということもあると思うんですけども、工業専用地域は大きな工場を中心にまちづくりがされているので、そういうところに物品販売のための施設が建つと、街のつくり方自体にいろいろな面で支障が起こる。工場の利便をむしろ阻害するおそれがあるというような観点ではないかなと思います。

よろしいですか。

○関委員 物品販売業が外されることは理解できるのです。工場とかのまちづくりの目的を阻害するような物品販売業が——通常、物品販売業がそうだというのは分かるんですけども、そこにガソリンスタンドとか水素ステーションが入るのがどうしても受け入れられないんですが、現行法だともうこれしかないということだと理解しました。

○佐々木議長 そうですね。

私から1つ。この場所は特別工業地区がかかっているわけですね。そちらの条例の上では、特段の手続きは必要ないわけですね。

○河野書記 そちらについては、全ての対象項目に該当しませんので必要ございません。

○佐々木議長 分かりました。

では、この件について、ほかにご質疑はございますか。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いたしまして、次に移りたいと思います。

○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11件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1011。建築主、タクトホーム株式会社。国立市泉3-14-19ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1012。建築主、[REDACTED]。東大和市桜が丘[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1013。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市和泉本町3-1171-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1014。建築主、株式会社東栄住宅。狛江市西野川2-792-19。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1015。建築主、[REDACTED]。稲城市大字[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1016。建築主、[REDACTED]。稲城市大字[REDACTED]。長屋でございます。

整理番号7番、議案番号1017。建築主、株式会社田園都市住宅。稲城市平尾2-53-7の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号1018。建築主、株式会社田園都市住宅。稲城市平尾2-53-7の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2011。建築主、株式会社朝商。小金井市貫井南町3-544-20。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2012。建築主、[REDACTED]。東村山市栄町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2013。建築主、[REDACTED]。東久留米市本町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上。

○佐々木議長 ただいま読み上げました11件について、ご質疑がございましたらお願いします。よろしいですか。

それでは、以上で質疑を終了といたします。

○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、以上で質疑は終了いたしまして、これより評議に入りますので、傍聴人の方はご退出をお願いします。

(傍聴者退室)

○佐々木議長 それでは、ただいまから評議に移りますが、本日付議されました同意議案につきまして、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14号議案から第18号議案、第1011号議案から第1019号議案、第2011号議案から第2013号議案、第2015号議案から第2017号議案、第3005号議案、計21件の議案についてご審議を願いましたが、この21件の議案について、原案どおり同意すること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、21件について同意をすることといたします。