

第 1 2 4 6 回東京都建築審査会  
同意議案

## 同意議案

開催日時	平成26年12月15日	午後2時10分～午後3時25分 午後5時38分～午後6時35分
開催場所	東京都庁第一本庁舎33階	特別会議室S6
出席者	委員	河島均
	〃	門脇雄貴
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	〃	寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	谷内都市づくり政策部景観担当課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、同意議案の審議を始めます。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、建築指導課が所管します個別審査案件のご説明でございます。

○相羽書記 それでは、議案第 30 号から説明させていただきます。

建築主は、新日鉄興和不動産株式会社で、中央区日本橋一丁目における事務所ビルの新築について、業務商業育成型総合設計の許可申請がなされたものです。

3枚おめくりいただき、2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示しします計画地は、東京駅、大手町駅から永代通りを東に 300m 進んだ先に位置しております。緑色の点は、地下鉄駅につながる出入り口を示しており、計画地の東側と南側は、都営浅草線日本橋駅の地上出口が隣接しております。

資料 2-2 ページ、現況図をご覧ください。計画地には、従前は新日鉄都市開発の本社として 9 階建ての事務所ビルが建っており、現在は解体中です。計画敷地は、四方が道路に囲まれており、東側の幅員約 44m の都道、南側の幅員約 33m の都道は、いずれも緊急輸送道路に該当し、西側は歩道がある幅員 11m の区道、北側は幅員 4 m の区道となっております。

2-3 ページ、建物利用現況図をご覧ください。青色が事務所ビル、赤色が商業施設を示しております。計画地周辺は、事務所ビルを中心に商業施設も混在した地域となっております。

2-4 ページ、高層建築プロット図をご覧ください。図の中央に赤色で示しているものが計画地です。また、①から⑯までが高さ 60m 以上の建物で、青色の枠が特定街区などによる建物、赤色の枠が総合設計制度による建物です。計画地の西側には高さ 121m の COREDO 日本橋が、また、永代通りを挟んで向かい側には都市再生特別特区が指定されており、高さ 180m の超高層建築物が、平成 29 年度、30 年度に竣工する予定です。

2-5 ページ、計画地周辺の写真をご覧ください。なお、写真は、敷地内に従前の事務所ビルが建っていたころのものです。写真①は永代通り前の様子で、写真奥に、従前の建物内に設けられていた地下鉄日本橋駅出入り口があります。写真②は、交差点からの様子です。写真③は、昭和通りに面する歩道の様子で、都営浅草線日本橋駅の出入り口があります。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。図をご覧くださいと、計画地は商業地域で、建ぺい率 80%、容積率は 800% に指定されております。日影規制はありません。

4-1 ページからは、東京都及び中央区の上位計画です。資料 4-1 ページ、都市再生特別措置法をご覧ください。本計画地は、図のとおり、都市再生緊急整備地域に指定されており、

右上の「整備の目標」に掲げてあるとおり、日本橋、八重洲、銀座地区においては、老朽建築物の機能更新などにより、歴史と文化を生かした潤いと風格あるまち並みを形成しつつ、国際的な業務・金融・商業機能や業務支援機能、生活支援機能などが適切に調和した魅力ある複合機能集積地を形成するとしております。

4-2 ページ、都市再開発の方針をご覧ください。資料右側の図のとおり、本計画地は、東京駅・有楽町駅周辺地域として2号地区に指定されており、資料の左側の表の「d 都市施設及び地区施設の整備の方針」として、「建築物の更新により整備される敷地内空地などのネットワーク化等により、安全・快適な歩行者空間を確保する。」としております。

4-5 ページ、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。資料左側中段の2つ目の図をご覧ください。まず左側の図ですが、本計画地はセンター・コア・エリア内の都心等拠点地区に位置しており、都市開発諸制度を活用して大規模な都市整備を進める地域とされております。

また、その右側の図のとおり、ヒートアイランド対策緑化推進エリアにも位置しており、環境都市づくりの方針として、緑化推進エリア内における開発は、壁面の緑化、広場等の芝生化など、熱環境に配慮した被覆対策も積極的に行うとしております。

資料右上の表 4-2 をご覧ください。計画地においては、割増容積率の2分の1以上を育成用途とする必要があります。本計画での育成用途割合は、表 4-3 の赤下線で示したとおり、商業施設として飲食店、生活支援施設として診療所や旅行代理店を計画しております。

4-7 ページ、中央区基本計画 2013 をご覧ください。中央区は「うるおいのある安全で快適なまちをめざして」、資料右上の「10-4 緑化の普及・啓発」により、下線のとおり、道路沿いの緑化や建築物の壁面緑化が進み、豊かさが実現できるまちとするものとしております。

4-8 ページ、中央区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例をご覧ください。計画地が位置する日本橋・東京駅前地区は、「①街並み誘導型地区計画」及び「②機能更新型高度利用地区」に指定されています。資料右下の「②機能更新型高度利用地区」をご覧ください。本計画地においては、容積率の緩和は最高で300%としており、そのための方法として、延べ面積の2分の1以上を飲食、物販、ホテルといった誘導容積にする必要があります。しかし、本計画は、従前の事務所用途を維持したままの建替えを目的としているため、高度利用地区ではなく、総合設計制度を用いて高度利用を図ります。

それでは、2枚ほどおめくりいただき、資料 5-1 ページ、計画概要書をご覧ください。資

料の左側5番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。12番敷地面積は、2,055.19㎡です。20番延べ面積は、2マンション7,370.25㎡。21番容積率対象延べ面積は、2マンション2,583.79㎡です。資料の右側に移り、容積率は、22番にあるとおり、基準容積率800%に対し、公開空地の割増が247.40%、防災による割増が49.95%、公益施設等による割増が1.52%、合計1,098.87%となっております。

なお、後ほど触れますが、防災による割増は緊急輸送道路・沿道建築物の耐震化、公益施設等による割増は地下鉄日本橋駅との連絡通路の設置によるものです。

次に、27番から29番までですが、主要用途は、事務所、飲食店、診療所、サービス店舗、駐車場です。階数は地上18階/地下3階/塔屋1階で、最高の高さは91.66mです。34番備考のとおり、業務商業育成型総合設計の要件として、割増容積の2分の1以上をサービス店舗、診療所、飲食店を含む育成用途としております。

5-2-3 ページ、計画建築物の高さをご覧ください。下段の「東京都高さ等誘導指針」の第2の1の(3)に基づき、計画建物は地区計画で定められている高さの1.5倍の84mを限度としており、建築基準法の高さでは83.925mに計画しております。

5-2-4 ページ、防災による割増1をご覧ください。本計画は、従前の昭和38年確認の旧耐震建築物を新耐震建築物に建て替えることから、防災による容積の緩和を受けております。その要件としては3つありまして、1点目は、右上の図のとおり、緊急輸送道路沿道にあること。2点目は、従前建物の高さが前面道路の2分の1を超えていること。3点目は、建替期間が平成23年度から32年度までの間に完了するという事です。以上により、本計画建物は49.95%の容積率の割増を受けております。

なお、従前の建物が地震に対して安全な構造であると認められなかったものであることについては、次の5-2-5 ページに耐震診断結果の評定書を添付しております。

1枚おめくりいただき5-2-6 ページに、従前の建築物の検査済証の添付をしておりますが、これにより、従前の建物が昭和41年の竣工、すなわち旧耐震基準によって建てられた建築物であることを確認しております。

3枚おめくりいただき、6-2-1 ページ、公開空地のコンセプト1をご覧ください。あわせて、模型をご用意してありますのでご覧ください。資料左側、歩行者ネットワークの用途配置に関する図をご覧ください。計画建物の北側には、オレンジ色で塗られた飲食店を配置することで、隣接する商業地域とにぎわいを連続させる計画としております。建物の南側にある低層エレベーターは、地下鉄駅の地下道に連絡しており、地下道から地上へのア

アクセスに快適性を持たせております。また、オフィスは、昭和通り、永代通りに面して配置することで、周辺のオフィスビルとの調和を図っております。

資料の右側、空地配置と緑地については、1枚おめくりいただきまして6-2-2ページの公開コンセプトの詳細をご覧ください。建物の北側をご覧ください。先ほどの配置コンセプトを踏まえて、飲食店舗を配置し、それに面して広場を設けております。また、敷地北側と西側に歩道状空地を配置することで、既存の狭小歩道を補完する役割を果たしております。さらに、緑色で示しますとおり、全周にわたり緑を配置することで既存の街路樹や隣接する緑地と連続性を持たせております。また、建物の南側にある低層用エレベーターホール、風除室1は地下鉄駅の地下道へ連絡しております。

6-3ページ、公開空地図をご覧ください。黄色とオレンジ色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地、水色の部分がピロティです。先ほどのコンセプトを踏まえまして、敷地北側に広場状空地を合計100㎡ほど設けております。

7-1-1ページからが平面図です。

1枚おめくりいただきまして、7-1-2ページ、左側の地下2階平面図をご覧ください。紫色で示す部分は、東西線の日本橋駅につながる地下道と連絡する通路となっております。一般利用者のほかにオフィス勤務者の利用も見込まれているため、評価は通路幅の半分にしております。この通路により、地上の建物にアクセスすることが可能となります。また、エレベーターを設置することでバリアフリー対応もしております。

7-1-3ページ、左側の1階平面図をご覧ください。オレンジ色は事務用途を示し、東側にエントランスホールを設けております。一方、南側には、3階と4階にある診療所及びサービス店舗の利用者用エントランス及び低層用エレベーターを設けるなど、事務用途の動線と分離しております。さらに、北側には、濃いピンク色で示す飲食店、広場状空地に面して設けております。資料右側のとおり、2階は吹き抜けとなっております。

7-1-4ページ、3階、4階の平面図をご覧ください。3階は診療所、4階にはサービス店舗として旅行代理店を予定しております。いずれもこの地区における育成用途に該当しております。

7-1-5ページ以降が5階から17階の平面図となっており、全て事務用途となっております。

4枚おめくりいただきまして7-3-1ページ、断面図をご覧ください。西側の道路斜線については、天空率による緩和を適用しております。

2枚おめくりいただき、7-4-1 ページ、落下物防止対策をご覧ください。資料の左側の図で、A及びCの部分はFIX窓としております。Bの設備スペースは、メンテナンス以外の人の出入りを行わないこととし、あわせてルーバーの設置を行っております。

なお、次の7-4-2 ページは、FIX窓ガラスの衝撃強度及び耐風圧強度の検証結果を示しており、使用するガラスはいずれも必要な性能を満たしていることを確認しております。

8-1 ページ、モンタージュパースをご覧ください。資料上側の④のパースは、南東側の昭和通りと永代通りの交差点からの様子です。

8-2 ページ、公開空地のイメージパースです。資料の左側の①は、昭和通りから見た建物北側の様子です。北側には、飲食店とその奥に広場状空地を設けており、人々がたまる空間となっております。資料の右側の④、⑤は、建物東側のピロティ部分の様子です。

3枚おめくりいただき、9-1-2 ページ、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は商業地域であり、日影規制はありません。赤線で示しますとおり、冬至における8時間の終日日影は隣地にかからないよう計画しております。

9-6-1 ページ以降が、本計画における交通影響の検討の報告書となり、2枚おめくりいただいて9-6-3 ページの左側をご覧ください。自動車交通量の調査結果であり、調査に当たっては、計画地南側で行われる平成30年に竣工予定の日本橋二丁目地区の開発を見込んでおります。自動車交通量の調査は、図の主要な7地点で行われております。開発後の将来交通量を予測したところ、無信号のNo.3とNo.4を除く5地点の信号交差点需要率は許容値の0.9未満におさまっており、車線混雑度においても許容値1.0未満となっております。

9-6-4 ページをご覧ください。2つの無信号交差点3と4において検証しており、いずれも合流可能交通量の最大値を下回っているため、交通処理は大きな影響はないと考えております。

9-6-5 ページの右側は、歩行者の発生集中量を示しております。図の断面aからdにおいて調査したところ、表のとおり、歩行者サービス水準はAとなっております。

よって、自動車、歩行者とも、本計画が周辺交通に与える影響は問題ない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

9-7 ページからは風環境調査です。本計画はシミュレーションによる調査を実施しております。

2枚おめくりいただき、9-7-3 ページをご覧ください。下の図は、左から順に、建設前、建設後、防風植林後となっております。右の図で示しますとおり、6本の防風植林を配す

ることで、敷地内及び敷地周辺については、全ての測定点において住宅街相当の風環境である領域B以下におさまるという結果が出ております。

次に、9-8-1 ページ、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、必要な改善対策を講じることから、本計画における電波受信状況に影響が少ないと考えております。

2枚おめくりいただき、10-1 ページが近隣住民への対応等についてです。平成 26 年 11 月 2 日と 11 月 14 日の 2 回、近隣説明会を開催しております。説明会では、駐車・駐輪、風、工事中の騒音などについてのご意見、ご質問をいただきました。それぞれの対策、計画の際に配慮したい点などをご説明しております。

議案書にお戻りいただき、裏面となりますが、本計画は、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 第 30 号議案についての説明がなされました。本件について質問等がありましたらお願いします。

9-8-1 の図面は、緑色と黄色がスカイツリーからの電波の遮蔽障害があるところで、青色なのかと思ったら、東京タワーからのものです。こうして見ると、この位置は、東京タワーとスカイツリーの直線上にあるような感じになるわけですね。

○相羽書記 そうですね。

○河島議長 ほかに何かありますか。

○島崎委員 5-1 ページですが、20 番の延べ面積で、容積率の除外面積の部分ですが、エレベーターの部分は最近になって除外されることになったわけですね。

○相羽書記 はい。

○島崎委員 こういう審査は、例えば 1 年とか前からずっとされていると思いますが、途中で制度が変わった場合は、差し替えのようなことをするのでしょうか。

○相羽書記 今回の場合は総合設計許可申請後に法改正が施行されているので、エレベーター部分は除いて、総合設計申請がされております。

○島崎委員 新しい規定が適用されるわけですね。

○相羽書記 はい。

いつから施行ということはある程度わかりますので、設計者もそれを見込んで、今まで



も並行して両方の数字で進めていました。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、次の議案の説明をお願いします。

○相羽書記 次に、議案第31号について説明します。

建築主は、渋谷宮下町リアルティ株式会社です。本件は、渋谷区渋谷一丁目において、事務所、店舗、共同住宅の複合施設の新築について、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。緩和項目は容積率制限です。

2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の赤枠で示した計画地は、渋谷駅から明治通り沿いに北へ約400m進んだ先に位置しております。本計画は、都市再生ステップアッププロジェクトによる事業に位置づけられております。ステップアッププロジェクトとは、都有施設の移転・更新を契機に複数の跡地などの有効活用を行うことで、周辺開発の誘発を図る事業です。本計画地は、渋谷駅から北東に400mから500mほどに位置し、本プロジェクトの一つである渋谷地区にあります。当該地区は、第1に、渋谷駅の大規模開発が進み、一層のポテンシャルの向上が期待されていること、第2に、周辺に大学、専門学校等の教育型産業、デザイナーやクリエイターの工房など、クリエイティブ産業が多く立地し、本計画地の西側にあるキャットストリートに面する商業地には多くの若者が集まり、にぎわいのまちとなっております。

渋谷地区は、計画地である赤枠の①の都営宮下町アパート跡地のほかに、②の東京都児童会館、③の青山病院跡地は、渋谷地区における当該事業の活用予定地とされ、今後、順次事業化を図る予定です。なお、現在は、②の児童会館は解体工事中であり、解体後は、地元の渋谷区が区庁舎建替えの仮庁舎予定地として使用したいとの意向があります。また、③の青山病院跡地については、現在、住宅展示場として暫定貸付中となっており、本格的な利活用については今後検討していくと聞いております。

2-2 ページ、現況図をご覧ください。図の左側が北となります。計画地には、従前は都営宮下町アパートが3棟、そのほかに集会所、ポンプ室が建っていましたが、アパートの1号棟と2号棟は解体され、併存店舗がある3号棟や集会室などは今後解体を予定しております。当該敷地の活用にあたっては、東京都が事業期間を70年間とした定期借地を設定し、本事業の誘導目標を定めるとともに活用イメージを具体的に例示し、それに合わせ、民間の提案を誘導するといったものです。誘導目標については、後ほど説明いたします。

2-3 ページ、建物利用状況図をご覧ください。計画地周辺には、赤色やオレンジ色の商業系施設が存在していますが、青色の事務所、黄色や緑色の住宅系建築物なども点在しており、商業中心の渋谷駅の西側とは土地利用が異なっていることがわかると思います。

2-4 ページ、高層建築プロット図をご覧ください。図の中央に赤色で示したとおり計画地があります。図は、高さ 60m以上の建物をプロットしており、赤枠で囲まれているところが総合設計による建物です。本件敷地の東約 150mの位置に、高さ 120mの青山パークタワーがあります。また、約 60～70m程度の建物も点在しております。

2-5 ページ、計画地周辺の写真をお開きください。資料の左側、写真②は、明治通りから計画地を見たものです。手前に並んでいる店舗とその上の住宅は解体予定の都営宮下町アパート 3 号棟です。この地点では地盤面の高さが TP15 となっております。写真④をご覧ください。計画地の裏側、区道 903 号路線の様子です。この地点での地盤の高さは TP20 となっており、計画地西側と東側は 5 mの高低差があります。

4 枚おめくりいただき、3-1 ページ、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は、左の図のとおり、東側の明治通り沿いから 30mまでが商業地域、その他は第二種住居地域です。また、右の図のとおり、容積率はそれぞれ 400%と 700%となっております。

資料 4-1 ページからは、東京都及び渋谷区の上位計画となります。4-1 ページの左側の図をご覧ください。計画地を含む渋谷駅周辺の地域は、赤と緑の枠内の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域に指定されております。右側の表をご覧ください。赤点線の枠で囲まれた整備の目標として、下線部で示すとおり、多世代による先進的な生活・文化等の、世界に開かれた情報発信拠点を形成するとしております。

3 枚おめくりいただき、資料 4-4 ページ、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針の左下の図をご覧ください。計画地は、副都心の複合市街地ゾーンに位置づけられております。

資料の中段「都市開発諸制度の戦略的活用」をご覧ください。複合市街地ゾーンでは、都心等に近接した利点を生かし、都市の充実した機能を楽しむ職・住・遊の複合空間の形成を図るため、特に都心居住を重視しております。

資料右側の真ん中の表をご覧ください。地区別育成用途一覧表です。計画敷地においては、割増容積率の 2 分の 1 以上の育成用途とする必要があり、その育成用途を赤枠で示しております。本計画は、業務用途以外に商業施設と住宅を計画しております。

3 枚おめくりいただき、4-7 ページ、渋谷地区ステップアップガイドラインをお開きくだ

さい。本計画は、先ほど説明した都市再生ステップアッププロジェクトのうち渋谷地区<sup>(4)</sup>に位置づけられております。本プロジェクトでは、誘導目標を3つ掲げており、資料の左側から、1つ目はファッション、デザイン等の産業、クリエイターの育成、交流・発信施設の誘導。2つ目はクリエイターなどが魅力を感じる居住空間や生活を支える商業などの複合施設。3つ目として、緑を連ねた開放的空間や店舗などの集客施設としております。赤線部分が今回の建築計画に盛り込まれた内容となってきますが、後ほど、配置図や図面等で具体的にご説明したいと思います。

2枚おめくりいただき、4-9 ページ、「渋谷駅中心地区まちづくり指針 2010」をお開きください。渋谷駅中心地区の将来像である「世界に開かれた生活文化の発信拠点」を実現するため、7つの戦略が打ち出されております。そのうち資料の中段の戦略2の「潤いある環境共生型都市空間の形成」においては、計画地は緑と水の空間軸に隣接していることから、さまざまなアクティビティに配慮しながら、建物・デッキ上の緑化等により、一体性、連続性がある緑を創出するとしております。

また、資料の右上の戦略3「開かれた歩行者ネットワークの強化・連携」においては、駅とまちを結ぶ、地上をメインとした開かれた歩行者ネットワークを強化、たまり空間をつくり、良好にお互いに接続することをうたっております。

4-10 ページは上位計画のまとめです。以上のことを踏まえ、本計画では3つの視点をもって計画しております。1つ目はオープンスペースの創出、2つ目は歩行者ネットワークの強化、3つ目は緑環境の整備です。

5-1 ページ、計画概要書をご覧ください。左側の5番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は 5,020.09 m<sup>2</sup>です。20番延べ面積は、35,069.00 m<sup>2</sup>です。21番容積率対象延べ面積は 29,062.79 m<sup>2</sup>です。22番の容積率は、基準容積率で 482.95%に対して、公開空地による割増が 95.98%、合計で 578.93%となっております。27番から 29番ですが、主要用途は事務所、店舗、共同住宅です。階数は地上 16 階地下 2 階/塔屋 2 階。高さは最高高さで 70.79mです。34番の備考のとおり、一般型総合設計の要件である割増容積の 2 分の 1 以上を店舗と共同住宅の育成用途としております。

5枚おめくりいただき、6-1 ページ、配置図をご覧ください。資料の左側が北となります。また、あわせて模型もご覧ください。計画地の西側は幅員約 12m の特別区道 1055 号路線に接道しております。この道路は、旧渋谷川遊歩道という名称でしたが、平成 8 年に遊歩道から区道となっております。また、東側は幅員約 8 m の特別区道 903 号線に接しており、

赤枠で囲われた地盤高の数値のとおり、西側区道で TP15 であるのに対して、東側区道では TP20 で、約 5 m の高低差があります。

6-2-1 ページ、公開空地コンセプト①をご覧ください。当該敷地は、東西を黄緑色の美竹公園と宮下公園に挟まれ、濃い緑色で示す総合設計制度などによる公開空地などまとまった緑地が点在しております。また、都有地活用予定地である東京都児童会館と青山病院跡地は、渋谷地区ステップアップガイドラインにおいて、斜線部分に壁面後退や緑化をほどこすことをイメージしております。こうした地域の状況を踏まえ、敷地西側に①ーロのオープンスペースを設け、③ーイ、③ーロの部分は緑化を図ることにより敷地周辺の緑と連続させます。さらに、敷地東西をつなぐ②ーイの通り抜けの通路を設けることで新たな歩行者ネットワークを創出します。

6-2-2 ページ、公開空地コンセプト②をご覧ください。図の左側が北となります。計画敷地西側の旧渋谷川遊歩道沿いには、建物を大きくセットバックし、赤点線で囲まれた①のみやした広場と、その左側の緑点線で囲まれている③の緑地帯で構成される広場状空地を設置しております。みやした広場のイメージについては、資料中段の上側「①オープンスペースの創出」に、みやした広場イメージのパースが示されております。①のパースを見ただくと、高層の建物、広場側に茶色い 2 層の低層部分が店舗となり、人を敷地内に呼び込み、さらに、資料右側の上の「②歩行者ネットワークの強化」にあるとおり、東西とおり抜け通路により、東側にある美竹公園とつながります。さらに、本空間は地域の交流を促す広場空間や災害時における帰宅困難者の一時受入スペースなどの機能を果たしております。また、美竹公園側には、水色の点線①で示しますゆとりある幅員の歩道状空地を設け、さらに、美竹公園と親和性の高い緑地帯とし、より快適で安全な歩行者空間を充実させていきます。

6-3 ページ、公開空地図をご覧ください。これも図の左側が北となります。計画地の東側区道に接するオレンジ色と赤色の部分に幅員 5 m 以上、西側区道に接する黄色の部分に幅員約 3 m の歩道状空地を計画しております。また、先ほどのコンセプトを踏まえ、西側には黄緑色の広場状空地を 800 m<sup>2</sup>ほど設け、東西の歩道状空地をオレンジ色の屋内外貫通通路で接続しております。

7-1-1 ページをお開きください。建物一般図です。

2 枚おめくりいただき、7-1-3 ページ、地下 1 階の図面をご覧ください。本件では、敷地東西に高低差があるため、地下 1 階部分は、みやした広場に面しております。赤字の吹き

出しは、渋谷地区ステップアップガイドラインの誘導目標に対応した取組です。まず、みやした広場は、誘導目標3として、地域の人のみならず来場者も気楽に落ち着けるオープンスペースなど、多様な人が集まる憩いの場を提供するものであり、地域に人の流れを呼び込む快適な歩行空間としております。また、広場に面する部分には、紫色で示します店舗を配置しキャットストリートと連続した路面型店舗等のにぎわい施設を提供してまいります。さらに、その奥には、深緑色のコラボレーションセンターと称する多目的ホールを設けております。このホールは、発信性があるイベントスペース等の提供に対応し、クリエイターによるレクチャーや物の販売など多様な活動により新しいクリエイティブを外部へ発信する場として計画しております。

7-1-4 ページ、1階図面をご覧ください。こちらは、敷地東側の美竹公園と同じ高さです。オレンジ色のコラボレーションオフィスは、クリエイターの工房やルーム1から10までの会議室が集まる場所となり、隣接する紫色のクリエイティブカフェとの連携を図っております。また、この施設は、誘導目標1であるインキュベータオフィスの提供やクリエイターのためのフリースペースなどの提供といった事項も対応しております。

7-1-5 ページをご覧ください。資料の左側、Y10通りからY11通りの間に、1階と2階を結ぶらせん階段があり、コラボレーションオフィスが2階にも設けられております。コラボレーションオフィスは、誘導目標1のインキュベータオフィスの提供にも対応しております。2階から12階までは事務所となりますが、小割りオフィスも設けることで幅広いクリエイティブ産業のニーズに対応しております。

6枚おめくりいただき、7-1-11 ページ、13階の図面をご覧ください。13階以上は共同住宅となります。13階においては、誘導目標1に対応して、青色で示すコモンリビングやコモンダイニングという場を設け、クリエイター同士が情報交換しながら創作活動に取り組むことができる共有スペースなどを提供します。黄色の住戸については、誘導目標2のとおり、職住近接の活動の場を提供し、さらには可変的な間取りや便利な設備などを備えたスケルトン住宅の提供といったことに対応しております。住戸面積については、クリエイターの住居に対応したコンパクトな住戸割りになっております。

7-1-12 ページは14階の図面です。14階から16階まではレジデンスタイプの住戸と位置づけ、外国人などが安心して利用でき、中長期滞在も可能な居住施設としております。

7-3-2 ページの断面図をご覧ください。北側及び南側については、本計画建物が、隣地斜線制限については天空率による緩和を適用しております。

さらに2枚おめくりいただき、7-4-2 ページ、落下物防止対策1をご覧ください。計画建物は、資料下の凡例にあるとおり、落下物対策は3つの手法を検討しております。

7-4-3 ページ、各仕様の断面図です。資料の上側に示します3つの仕様の詳細です。それぞれ、バルコニーに二重手すりを行うもの、1,600mm 以上の手すりを設置するもの、はめ殺し窓にするものとなっております。また、ガラスの安全性については、資料の下側、衝撃検証の結果によって確認しております。

8-1-1 ページから 8-1-5 ページまでが建物のモンタージュパースとなります。資料 8-1-1 ページをご覧ください。明治通りから旧渋谷川遊歩道側への入り口からのパースです。建物のセットバックにより緑地帯の構成される広場を設けております。

4枚おめくりいただき、8-1-5 ページ、宮下公園側からのパースです。手前に見える壁面は緑化し、立体的な緑を感じることができる計画となっております。

9-2 ページをご覧ください。等時間日影図です。計画地西側を含む明治通りから 30m の区域は商業地域であり、日影規制はありません。また、計画地の大半を占める第二種住居地域も日影規制はありません。右下の凡例のとおり、黄緑色の線が冬至における終日日影の範囲になりますが、敷地内におさまるように計画しております。

9-5-1 ページ以降が自動車交通量の調査結果です。

9-5-9 ページをご覧ください。資料の右下に、計画地周辺の主要交差点AからEにおける開発後の予想結果を示しております。無信号交差点であるDを除く全ての信号交差点A、B、C、Eにおいて、開発後の交差点需要率は許容値の0.9未滿となっております。また、無信号交差点Dにおいても可能交通容量を下回る結果となっております。

9-5-10 ページ、左側の表をご覧ください。車線別の混雑度を示しております。赤枠で示します数値が、当該計画による開発後の車線別交通容量ですが、いずれも許容値の1未滿という結果が出ております。また、右側の表は、計画地周辺の主要な地点での歩行者サービス水準を示しております。計画地周辺の歩行者サービス水準は、将来的にもA水準が確保できるとの結果が出ております。よって、自動車・歩行者とも本計画が周辺交通に与える影響は問題ない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

9-6-2 ページをお開きください。本計画は風洞実験を実施しております。資料右側の上は建設前の評価結果となっております。その下の建設後の図をご覧くださいと、建設後は、敷地右側に領域Cが出ていますが、右上の防風植林位置図のように、一本の防風植林を配することで右下の防風対策後の図のとおり、敷地内及び敷地周辺については、全ての測量

点において住宅街相当の風環境である領域Bにおさまるとの結果が出ております。また、資料の下側には、屋内の貫通通路内の風環境評価についてもお示ししております。こちらは住宅外相当の領域Aにおさまるという結果が出ております。

3枚おめくりいただき、9-7-3 ページ、電波障害調査結果をご覧ください。計画により電波障害が発生した場合は、必要な改善対策を講じることから、周辺の電波受信状況に支障がないと考えております。

10-1 ページ以降が近隣住民への対応です。まず、10-1 ページをご覧ください。本計画は、昨年11月に2回の近隣説明会を実施しました。その後、本年4月に近隣住民からの意見書を受理し、その後、公聴会を開催しております。

左側の表1をご覧ください。近隣住民への説明会での主な意見などです。主な意見として、駐車場出入口の位置を旧渋谷川遊歩道側に変更してほしい、周辺交通環境を踏まえた安全面に配慮してほしいというものでした。これに対して、周辺の交通状況を改めて確認して検討する旨の説明をいたしました。また、歩行者などに対する安全喚起について引き続き検討する旨の説明をしております。

表の一番下のマスの意見は、防災上の観点から、既存都営住宅アパートの集会所及び広場を計画敷地から除外してほしいというものでした。これに対し、都の事業として計画敷地が決定しているため、敷地から除外は難しい旨の説明をしております。集会所については代替機能を設けるとともに、広場についても計画の中で新しく広場を設け、災害時の非難スペースとして機能を果たす旨を説明しております。

表2をご覧ください。4月の公聴会において出された意見書の要旨です。駐車場出入口の変更、プライバシーに配慮した不透明なガラスへの変更、建物高さの低減、駐車場台数の軽減、既存都営アパートの集会所及び広場を計画敷地から除外などのご意見が出ております。

右上の表3をご覧ください。こちらは、4月23日に開催された公聴会における意見公述の要旨です。駐車場の出入口の変更、既存都営アパートの集会所及び広場を計画敷地から除外すること、北側通り抜け通路の中止などのご意見が出ております。

これに対して、1枚おめくりいただき10-2-1 ページをご覧ください。先ほど説明した近隣住民の意見を踏まえ、事業者側で計画の変更をしております。資料左側の図は見直し前の計画となりますが、変更前は、敷地内東側、図面では右側の1カ所において車両が出入りする計画となっていました。また、敷地北側に通り抜け通路がありました。この計画を

見直したものが右側の図となります。東側区道の負担を減らすため、出口は西側に設け、交差点から入り口までの一方通行までの距離を縮めるということで、入り口の位置を見直しております。このほかの変更内容としては、図の下に記載してありますとおり、駐車台数の軽減、北側通り抜け通路の中止、建物高さの低減です。

10-2-2 ページをご覧ください。この計画変更を受け、事業者は、本年 11 月 14 日と 15 日に計画変更に関する近隣説明会を実施しております。表 1 をご覧ください。計画変更に対する説明会での意見、事業者の対応について説明します。主な意見として、駐車場出入口の位置については評価するというものです。これに対して、出入口位置の変更に合わせて、引き続き、出口に誘導員を配置するなど安全面での配慮を徹底する旨の説明をしております。オフィスからの見合いに対して配慮してほしいとのご意見が出ていましたが、オフィスの窓にブラインドを設置すること、セットバックして植栽を行うなどの配慮を行っている旨を説明しております。その上で、具体的な方法については引き続き協議していくという説明をしております。そのほか、工事中の通学路安全配慮、美竹公園側の風環境に対する配慮などのご意見が出ております。

10-3 ページ、10-4 ページは、本年 4 月 23 日の公聴会議事録となります。

議案書第 31 号にお戻りいただき、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。

説明は以上です。

○河島議長 では、議案第 31 号について、質問等がありましたらお願いします。

○有田委員 理解が足りていないのかもしれないのですが、今回のステップアッププロジェクトの説明があつて、それに対応して、紫色で塗った施設やエレベーター、オフィスを設置されていると図面でご説明いただいたのですが、この部分は、容積率割増には直接は関連していないということによろしいですか。それとも、関係していますか。

○相羽書記 ステップアップだからということで特別何かということではなく、要綱に合わせて実施する中で、一般型の総合設計制度を使ってできる範囲の中で事業者は提案して、いろいろなものを組み入れていると思います。

○有田委員 そうすると、今回、許可条件で、この育成用途に供する部分についての報告の条件が付いていますが、事業者からの提案内容の状況については報告対象になるのですか。



○相羽書記 総合設計としては育成用途になります。

○有田委員 実際、こういうものは、定期借地で長期間とおっしゃっていたと思いますが、その期間中、こうしたものは状況に応じて用途の使い道を自由に変更可能なのでしょうか。

○相羽書記 その辺は、私、直接の関係ではないのですが、一般公募型のプロポーザルを実施して、事業者から幾つかの提案を受けた上で策定されている計画ですので、ある程度、その計画に沿ったもの——その都度、まちづくり担当部署との打ち合わせになるとは思います。一定のまちづくりの方向性から逸脱しないということしか、私からは言えません。

○有田委員 20年、30年たって状況が変わった場合、ある程度柔軟に変えることは許容されているのか、それとも、最初からこういう用途ということが固定的に長期間運用してもらわなければ困るという条件が付いているものと理解すればいいのかというところが、少し。

○河島議長 建築基準法上、総合設計の許可制度を使って対応する部分と、ステップアッププロジェクトで定借70年の契約を結んで、その契約条件としてどのようなことを事業者を求めるかという2つのお話があって。

○有田委員 そこが直接関連しているとは言い難いところもあるわけですね。

○河島議長 私がお答えする立場ではないですが、今の主旨は、渋谷地区においてどのようなことを育成用途として位置づけて、それが確かに割増容積が2分の1以上ある、これは建築基準法がしっかり見えて、それを下回ることがないようにすると。それに含まれるコラボレーションセンターと書いてあるような、こうしたものや、あるいは、インキュベータオフィスのようなものについては、基準法の世界とは別にステップアッププロジェクトの事業管理の中で行うということだと思っていますが、そのような理解でよろしいですか。

○相羽書記 そうです。育成用途の枠があって、その中にステップアップの用途が具体的にそれに当てはまるかどうかという形だと思います。

先ほど少し説明したのですが、東京都児童会館や青山病院の跡地などは、まだこれから具体的な絵ができていないということなので、それに合わせて、またいろいろ連携を図っていくのではないかと思います。

○有田委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにどうぞ。

○泉本委員 関連で教えていただきたいのですが、例えば、8-1-2ページの絵にあるような、これまで現況としてあった道路沿いの店舗がきれいになるわけですが、今度新しくできる茶色の屋根の店舗部分に入るような営業権の関係は、実際にはどういう扱いになりましたか。

○相羽書記 併存店舗が既存にあったのですが、それについては、事業者が買収するものと、中に残る方もいらっしゃいますので、出ていく方と、再度この計画の中に残られる方と両方いると聞いております。

○泉本委員 10-1 ページで、ご意見等としていただいている中で、防災上の観点から既存の都営アパートの集会所及び広場を計画敷地から除外してほしいというご意見は、どういう意味なのでしょう。

○相羽書記 2-2 ページの現況図をご覧くださいますと、上の左寄りに集会所があると思います。その部分は、左側の都営渋谷一丁目アパートの自治会長の方から、東日本大震災の際にもこの集会所を使用して、そういう意味では機能を果たしたということで、引き続きこの部分を、都営住宅の自治会のほうから残してほしいというご要望がありました。ただ、ここは今回の事業敷地に入っているのです、それはかないませんということが事業者の答えでした。

○泉本委員 既存の都営渋谷一丁目アパートの28、29の人たちから、残してほしいという要請があったけれども、残せませんよと。

○相羽書記 そうお答えして、代替のスペースを設けますということで、資料7-1-3ページをご覧くださいますと、集会所があった位置に近いのですが、上の少し左側に深緑色で「集会所」とあると思います。その部分を代替施設として提供していきたいということで回答しております。

○泉本委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

私から1つ。初めの計画では北側道路に車の出入口を設けたものを、キャットストリート側に設けるようにしたと。それは地元の強い要請でもあるから、そういう対応をしたと。このキャットストリートは、先ほどの説明の中で、もともとは旧渋谷川遊歩道ということで、車を通さない道路として使われていたものを、平成8年に区道になって以来、今は対面交通で車が通れる道路になっているわけですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 そうすると、キャットストリートも人のにぎわいということを考えると、大丈夫かなという気も少しします。基本的には、車道と歩道が分離された、一般の車の通行ができる道路に出入口を設ける。さらに安全対策として交通誘導員を配置することを考えていきたい、こういう話になっているということですか。

○相羽書記 そうです。もともとキャットストリート側はかつては歩道があるということで、警察からも、最初にあった裏側の出入りを検討してほしいということで進めていました。ある程度、説明会までは進んでいたのですが、住民の方の要望、特に裏側は一方通行ということで住宅街の負担が大きいというご要望から、再度検討して、最終的には警視庁との協議し、半年以上かけた結果、新たな計画で今回の許可同意ということになっております。

○河島議長 もう一つは、北側の通り抜け通路をやめるという話が地元の要望の中にあつて、それでやめた。ただ、7-1-3 ページの地下1階平面図を見ると、北側通路が残される都営住宅側にありますね。これは通り抜け通路とは違うのですか。

○相羽書記 これは外側には出ない、いわばメンテ用のものです。

○河島議長 北側の区道には出られないわけですか。

○相羽書記 そうです。通り抜けはできないものとなっております。これも誤解があつたので、事業者を確認したところ、住民の方が言われている通路とは違うもの、メンテ用の通路空間になります。

○河島議長 そうすると、このあたりのつくり込み方は変な空間ですね。盲腸のようにゆきどまりの細い通路がある。そういうところは、出入りの必要がないメンテのためだけだとすると、きちんと柵か何かで出入りできないようにするとか。「北側通路」と書いてあること自体が、少し違うのではないかという感じもします。その辺は、実際のつくり込みの中で、特にここは公開空地でも何でもありませんよね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 ですから、そういうところは、人を通さないということであれば、逆に、人が入ってしまって防犯上の支障がないようにするなど、そういう工夫が、実際に建築物を建てる際に必要になるのではないかと思います。意見としてお話ししておきます。

○相羽書記 必要があれば、12条5項等でご報告を求めて、きちんと残すようにしたいと思います。

○河島議長 そうですね。審査会での意見を踏まえて、適切につくり込みが行われている

かどうかを後でチェックしてもらえたら、それはそれで望ましいかなと思います。

○相羽書記 わかりました。

○河島議長 今回の図面のすぐ右側の空間は何ですか。

○相羽書記 この間は、7-1-4 ページをご覧くださいと、上が植栽になるのですが、コンクリートで、埋め戻しをして、土というか、デッドスペース空間になります。

○河島議長 ここは埋め戻してしまうわけですか。

○相羽書記 はい。

○河島議長 ただ、構造物としては、こういうコンクリート壁がここに入るといっていいですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 では、全く使われない空間ですね。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 7-1-3 ページの図を見ると、ちょっと見ると何かの空間のような感じがしますが、むしろ、このコンクリート壁で都営住宅側の土留めのように、押さえにしているような感じですか。

○相羽書記 7-1-3 ページの右側を見ていただくと、小さく「埋戻し」と書いてあるところと同じです。こちら側には欠落していますが。

○河島議長 わかりました。

あと、全体的にいろいろな意見が出て、意見書もたくさん出されて、それに対して、車の出入口などのように、住民意向を踏まえて大きな修正をしたものもあれば、集会所のように、100%ではないけれども、代替的な措置を講じるといったようなさまざまな計画修正が最初の公聴会以降になされて、基本的には、住民の皆さんのご理解がかなり得られていると考えていいですか。

○相羽書記 はい。ここには、説明会と公聴会の資料がありますが、事業者は個別に住民の方にもお会いして話を聞いて、メインとなる方にご理解いただいて、この説明会に臨んでおります。

ここにあるとおり、高さの問題などについては、逆に、計画変更の中身が出たことによって、特に声が上がらなくなったということも聞いております。ですので、あとは、この計画の話し合いの中で対応できるということで進めていくと聞いております。

○河島議長 ほかにございますか。

なければ、第 31 号議案についてはこの程度にさせていただきたいと思います。  
それでは、ここで休憩します。

○河島議長 それでは、審査会を再開いたします。

先ほど、口頭審査の前に同意議案として建築指導課所管分2件の説明を受け、質疑を行いました。それ以外の第29号議案の説明をお願いします。

○相羽書記 それでは、議案第29号について説明します。

建築主は、日本橋二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は中央区日本橋二丁目、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。

議案書の下側「調査意見」をご覧ください。本計画は、事務所、物販店舗、自動車車庫を新築し、地下ピット内等に18万2,250リットル分の危険物の貯蔵施設を整備するものです。本件敷地は商業地域内にあり、この貯蔵する危険物の数量は規定の2万リットルを超える計画であることから、既に平成26年4月24日付けで法第48条第9項ただし書による許可通知を受けたものです。その後、同年7月1日の法改正により、エレベーターの昇降路部分の床面積が容積率に算入されなくなったことに伴い、階数、延べ床面積等の計画変更が生じたため、再度許可申請に至ったものです。

裏面をご覧ください。当該貯蔵施設を必要とする理由は前回と同様となりますが、貯蔵する危険物は第三石油類に分類されるA重油であり、敷地内の非常用発電機の燃料として利用されることで、停電時の一部エレベーターの運転や被災生活に最低限必要な照明設備、法令上必要な防災設備の使用などのため、非常用発電機の72時間稼働が可能となり、帰宅困難者対応にも寄与するものとなっております。なお、今回、貯蔵量、設置場所、安全対策等に変更はありません。

資料の1ページ、許可申請理由書をご覧ください。資料の左上「(1)申請理由」の①から④が主な変更点です。

この内容については、資料2-1ページの変更内容をご覧ください。第1に、基準階の追加により26階から27階建てに、第2に、22階から24階の吹き抜けにコア内事務室の追加です。その結果、資料の下側、赤い文字の数字で示すとおり、延べ面積が約5万8,000㎡から約6万㎡と2,000㎡ほど増加し、高さも141.93mから144.94mとなります。

2-2ページ、確認申請時と計画変更時を比較した表です。さらに、第3に、高さに関しては、当初の計画時に近隣関係者に145m以下とすることを説明していることから、階高を低くする調整をしております。表の「(階高)」の欄をご覧くださいと、計画変更時の赤字で示す7つの階の層で高さを低くしております。第4に、右側の面積表、赤色、水色、緑色の各階の面積の数字ですが、外壁の位置などの変更に伴い、各階の面積の増減があり

ます。

3 ページ、案内図をご覧ください。本計画は、東京メトロ銀座線日本橋駅の東に位置した、中央の斜線がかかっているA街区で、都市再生特別地区日本橋二丁目地区が指定された区域内にあります。

4 ページ、都市計画図をお開きください。図の中央に赤枠で囲っている部分が本敷地であり、商業地域が指定されております。

5 ページ、都市再生特別地区の諸元です。資料の右下、計画図2の赤枠のとおり、建築物の高さの最高限度は160m以下となり、本計画の高さはそれ以下となっております。なお、今回計画の変更に伴いまして、手続については、都市再生特別地区の関係部署とも調整を行っていることもあわせて確認しております。

15 ページ左側のピット階平面図をご覧ください。前回の許可申請と同様、オイルタンク設置部分は、本件建築物の最下層となります。

19 ページの左側、3階平面図をご覧ください。これも前回同様、浸水等の災害時に非常用発電機が使用できない事態を避けることから、電気室や機械室など、3階に非常用発電機、燃料小出槽の計画をしております。

27 ページ、28 ページが、オイルタンク、発電機室等の詳細図です。防火区画、火災感知器などの設置、2万リットルごとに小分けしたA重油オイルタンクなど、防災、安全対策の措置についても前回と変更はありません。

29 ページ、1階給油口の配置も変更なく、敷地内の駐車場に停車し、給油を行うものとなっております。

30 ページから32 ページをご覧ください。その他の安全上の措置についても、危険物の規制に関する政令、規則（技術上の基準の細則を定める告示）により再度確認しております。

以上のことにより、本危険物の貯蔵施設については安全上の措置も十分行っていることから、商業の利便性を害するおそれがないと認め、許可したいと思っております。

なお、33 ページに、平成26年11月20日に開催した公聴会の議事要旨がありますが、利害関係人の出席、意見書の提出はありませんでした。

最後に、34、35 ページは、消防同意手続に加え、中央区に対して都市計画上の見地から意見照会を行ったところ、特に支障がないとの回答も得ております。

説明は以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

既に当審査会にかかっているものですが、エレベーターの昇降路の不算入という制度変更に対応して、建築計画が、1層分増やすという変更になるので、再度の許可申請になった案件です。本件についてご質問等がありましたら、お願いします。

これは、危険物の貯蔵量の許可ですが、この案件ではなくて、今後、総合設計の許可案件などで、一旦、昇降路を面積に算入するところにて取得した建築計画で、まだ実現していないものが、容積緩和になるようなこの措置を生かして床を増やそうということになると、総合設計の場合、容積制限の緩和になって、不算入措置があると、それが床にうまく切り換えられると。そうすると、その中のオフィスなり住宅なり、人間が増えることになって、結果的に交通量予測や何かにも影響を及ぼす可能性があり得るのではないかと思います。本件は、そういう容積緩和の許可とかそういうことではないので、交通量予測ももともとしていないわけですが、今後、もしかしたら出てくるかもしれないこういう許可の変更の際に、容量が増えることによって、当初の許可のときの数値よりも上回る可能性があるようなケースがあり得ますので、そういうものに対する対処はきちんとチェックを再度行うということをお願いしたい。本件とは直接関係なくて、関連して、今後の審査の対応としてお願いしたいと思います。

○相羽書記 はい。

○河島議長 ほかに何かございますか。

よろしければ、次の議案をお願いします。

○岡本書記 建築指導課が所管いたします案件の説明は以上です。  
説明員の席を交代します。

(幹事・書記席交代)

○河島議長 引き続き同意議案ですが、これから一括案件について審議を行いたいと思います。説明をお願いします。

○岡本書記 次は、建築指導課及び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1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件10件を読み上げます。

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いたします。  
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27。建築主、静岡県。地名地番、大島町元町字家の上465・6の一部。建築物の用途、防災無線中継局舎でございます。



整理番号2番、議案番号1048。建築主、[REDACTED]。地名地番、稲城市大字東長沼[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1049。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。稲城市大字東長沼[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1050。建築主、株式会社ホーク・ワン。稲城市大字東長沼字一号179-3。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2063。建築主、[REDACTED]。東村山市諏訪町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2064。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。東久留米市神宝町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2065。建築主、株式会社ホーク・ワン。東久留米市南沢2-291-1の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2066。建築主、株式会社ホーク・ワン。東久留米市南沢2-291-1の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2067。建築主、一建設株式会社。東久留米市下里3-754-12。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号3014。建築主、[REDACTED]。福生市大字福生[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま一括審査対象の43条ただし書案件について説明がございました。これについて質問等がありましたらお願いします。

大島の案件は、静岡県が建主になっていますが、これはどういうものですか。

○相羽書記 静岡県の防災無線の中継所ですので、場所としては、伊豆半島に送るための中継ということで、位置的に大島に置きたいということで静岡県が建築主になっております。

○河島議長 確かに、伊豆半島の東側に大島があるからということですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 なるほど。

ほかにごございますか。

なければ、次に日影規制に係る既存の不適合建築物の増改築に関する一括許可同意基準

に関する案件の説明をお願いします。

○岡本書記 次は、建築指導課が所管いたします、建築基準法第56条の2第1項ただし書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。

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28。建築主、学校法人日本大学。地名地番、世田谷区桜上水3-371-1ほか。建築物の用途、大学でございます。

以上です。

○河島議長 日影についての一括審査基準該当の議案について、指導課の議案書の28号に図面等も含まれているようです。これについて質問はございませんか。

一括審査基準に該当することをチェックした上での付議ですので、よろしいでしょうか。

よろしければ、次の議案の説明をお願いします。

○岡本書記 次は、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。

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3015。建築主、西東京バス株式会社。地名地番、青梅市本町129-2。建築物の用途、バス停留所上家でございます。

以上です。

○河島議長 道路内建築物の一括許可同意基準該当案件ということで、これについて質問がありましたらお願いします。

よろしいですね。

○島崎委員 戻って恐縮ですが、2065議案と2066号議案は、道路に接しているところに敷地があるというのは、どう理解したらよろしいですか。

○河島議長 説明できますか。

○寺沢書記 赤いただし書のこの道は一筆の共有のもので、それを皆さんでただし書の道ということで協定を結んでいますので、黄色の1項1号の道路には接していません。ですので、ただし書の扱いになります。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 上の案内図を見ると、この突っ込み道路を囲むようにしてミニ開発が行われた感じで、その開発が行われた際に、共有地として薄皮のような部分も含めて分筆されているということですね。

○寺沢書記 皆さんの協議が整って、例えば分筆が必要ですが、ここは市にお渡しして道路になれば 2066 の方は接道できますが、今の段階ではできないということです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

では、一括許可同意基準についての説明、質疑は以上で、次に個別審査に移ります。

○岡本書記 それでは、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でございます。

○飯塚書記 議案第 1051 号について説明します。

建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。「調査意見」にありますように、本計画は、第一種中高層住居専用地域内に下水投入施設及び事務所を新築するにあたり、その用途が建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、同法第 48 条第 3 項ただし書の適用について許可をする上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

A 4 縦の右上 1-1 ページ、申請の理由書をご覧ください。本計画の下水投入施設は、次の 1-2 ページの下から 5 行目、現処理施設が築後 50 年以上経過して老朽していますので、武蔵野市、小金井市、小平市、東大和市及び武蔵野市、計 5 市で構成されている湖南衛生組合が施設の更新を計画しているものであります。

1-2 ページの中段、「1)都市計画決定の経緯等」をご覧ください。本施設を含む湖南衛生組合の所有地は、従来、都市計画汚物処理場として昭和 36 年度に都市計画決定がなされ、操業してまいりました。し尿処理施設の能力は、昭和 40 年には 1 日当たり約 600 キロリットルでしたが、5 市の下水道普及による処理量の減少に伴い、平成 20 年度には 1 日当たり約 6 キロリットルにまで大幅に減少しております。しかしながら、し尿の処理が公共下水道へ全面的に切り換わるまでにはまだ相当の期間を要し、今後においても 1 日当たり 3～4 キロリットルの処理量が見込まれることから、湖南衛生組合が処理を継続することが必要となっております。このため、平成 20 年度には、本施設内の施設の一部を内部改修しまして、前処理希釈方式、いわゆる下水投入方式を導入して操業を継続しております。

下水投入方式というものは、し尿運搬車によって搬入されたし尿からごみを除去して、なおかつ井戸水により希釈して下水道法の排出基準値以下にした上で下水道へ放流するものです。

一方、いわゆる都市計画汚物処理場、こちらで採用される方式は、1-3 ページの理由書上段に記載がありますけれども、し尿に生物学的または理学的な操作を加えた上で短期間に

分解または分離処理して、衛生的に無害化、安定化させるものとされております。したがって、現在、こちらの施設で採用されている下水投入方式については、都市計画で定める汚物処理場には該当しないことになっていまして、現在、5市の都市計画審議会にそれぞれ付議された後に、本日付けで都市計画汚物処理場の廃止の告示がされております。

なお、平成20年度より導入してまいりました下水投入方式を、今回の施設更新においても引き続き導入するわけですが、今回の申請にかかっても同じく汚物処理場に該当しないこととなりますので、本施設の立地にあたって、建築基準法の第51条の許可は不要としております。

申請理由書の1-4ページから1-5ページに記載がありますが、まず、1-4ページの中段「3.施設建設場所の検討」をご覧ください。こちらに記載のとおり、現位置以外に他の場所への機能移転も含む検討をしてまいりました。ただし、その結果、新たな水源や用地の確保の必要がなく、早期に建設可能な現処理施設の敷地の一部を引き続き計画敷地として選定することが妥当という結論に達しております。

さらに、1-6ページから1-7ページに記載しておりますが、1-6ページの下段「5.都市計画上の対応」に記載のとおり、武蔵村山市は、本計画地の部分に武蔵村山市のまちづくり基本方針——3-1ページに基本方針を一部抜粋して掲載しておりますので、ご参照いただきたいと思います。市のまちづくり基本方針において、し尿の処理を目的とした公共公益施設地区の位置づけを今回申請敷地に行っております。

さらに、今回、都市施設の廃止に合わせて新たに本施設と周辺住宅市街地とが共存するまちづくりを目標とする大南五丁目地区地区計画を策定しております。

4-1ページから4-6ページに地区計画の原案をお示ししております。なお、本原案は、縦覧手続を行った上で、11月20日に開催された武蔵村山市の都市計画審議会に既に同意を得ておりまして、こちらにつきましても本日付けで決定の告示がなされております。

続いて、計画地の概要等について説明します。

A3横の5ページをご覧ください。案内図及び付近見取図です。本計画地は、多摩都市モノレールの桜街道駅から南西方向約850m、あるいは、西武拝島線の玉川上水駅から北西方向に約1.1kmの距離に位置しております。

6ページ及び7ページ、都市計画図及び周辺状況図をご覧ください。6ページは都市計画図で、赤い実線で囲んだ部分が本件敷地ですが、第一種中高層住居専用地域内にあり、かつ、南半分が先ほどご説明した地区計画区域内、北半分が隣接する大南公園と一体的に

都市計画公園区域内として定められております。申請地の北側は、市が管理する大南公園、建築主が管理する提供公園等があります。東及び西側は、2階建ての一戸建住宅等が建ち並んでおります。南側は、老朽した処理場施設の撤去工事を現在行っておりまして、撤去工事が終わった後には宅地に整備する予定となっております。

8ページには、周辺の状況の写真等をお示ししておりますので、あわせてご覧ください。航空写真等で従前の汚物処理場の状況をご確認いただけるかと思っております。

9ページをご覧ください。本件敷地の北側は、認定幅員6mの市道及び建築主が管理する提供公園となっております。東側は、認定幅員が5mから5.27mの市道、西側は認定幅員10mの市道に接しており、いずれも42条1項1号の道路です。

周辺への配慮事項について説明します。凡例のように色付けして配慮事項等を整理しております。まず、赤色でお示しした部分です。配置計画についてですが、計画建築物の配置は、敷地東及び西に広がる住宅地や南側の宅地予定地に配慮し、中央に寄せております。及び敷地の周囲には緑地帯を整備しております。続いて、凡例の紫色にお示しのとおり、地域に貢献する施設として、敷地の南側には東西を貫通する歩道や、西側の市道沿いを拡幅整備する等を行っております。さらに水色の部分ですが、景観面の配慮として、22ページをご覧くださいますと、完成イメージパースが載っておりまして、こちらは平屋建ての勾配屋根等を採用することにより、周辺の住環境との調和を図っております。

9ページに戻りまして、凡例の青色です。施設の運用面についてですが、し尿運搬車の搬出入は、現在操業している状況と同様に大南公園に面した北側道路に1カ所のみ設けることとしておりまして、周辺道路への影響が最も少なくなるようにしております。

周辺交通量について説明します。12-1ページをご覧ください。想定される車両動線は、敷地北側に接する市道を経由して出入りすることになっております。

12-2ページから12-5ページまでにお示しのとおり、現在の周辺交通量を調査した結果、本計画の建物からの発生交通量であるし尿運搬車の日中5往復の発生台数の推計に照らして、12-2ページ右側で囲んで総括しておりますとおり、周辺交通量への影響は少ないものとなっております。

10ページをご覧ください。周辺への配慮事項について説明します。1階部分はし尿の搬入及び廃棄物の搬出に必要な諸室、地階は希釈に必要な設備等を設けております。凡例の桃色でお示ししております騒音・振動対策ですが、発生源となる処理に必要な設備は屋内に設置し、外壁で囲み、設置面に防振ゴムを取り付けるなどの工夫を行っております。凡

例の黄色の臭気対策ですが、し尿受入場所を屋内化し、出入口にはシャッターを設置し、臭気漏れを防止しながら、次の11ページのとおり、処理後の排気をできるだけ敷地境界から離れた排気口から排出するとともに、脱臭装置を設ける等の配慮を行っております。

これらの対策の効果を検証すると、まず騒音については、13-2ページをご覧ください。右側の図に騒音の予測レベル結果図をお示しておりますが、施設の稼働時間帯である午前9時から午後4時までの処理設備の騒音源に対して、敷地境界付近の施設騒音値は10dB以下となり、そのほか環境騒音等を考慮しても、都の環境確保条例に定められた基準を下回っております。

振動については、13-3ページをご覧ください。中央から下にある図で、振動レベル予測結果図を掲載しております。こちらにお示しのとおり、最大予測値は37dBとなり、都の環境確保条例に定められた基準を下回っております。

臭気対策については、13-3ページの右側、臭気濃度予測結果グラフをご覧ください。検証の結果、敷地境界線付近の最大臭気濃度は0.13となり、いわゆる臭気指数に変換すると、マイナス値となり、都の環境確保条例に定められた敷地境界線付近における規制値を大幅に下回っております。

最初にお戻りいただきまして、議案の様式2の2ページをご覧ください。下から3行目、以上により、第一種中高層住居専用地域内における公益上やむを得ないものと認め、許可したいと考えております。なお、資料の最後には、A4の議事録要旨を添付しておりますが、11月14日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、武蔵村山市長からは、都市計画上支障なしとのご意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 1051号議案についての説明が終わりました。この件について、質問等がありましたらお願いします。

○百済委員 こと同様の施設は都内に何か所もありますか。

○飯塚書記 資料の末尾に参考資料としてお付けしておりますが、A4縦で参考3-1ページをご覧ください。こちらに、いわゆる下水投入方式の前例といいますが、類似例を調査したものがありません。都内では、東村山市に1件あるのみとなっております。なお、今回、こちらの施設同様48条許可を適用したものについては、神奈川県のア野市に1件の事例がありました。

○百済委員 大規模災害のときにはこういう施設が必要になるのではないかと思います。

が。下水処理が間に合わないですよ。

○飯塚書記 建築主からも、そのようなこともご説明いただいております。

○百濟委員 徐々に縮小されていっているようで、都内では2カ所しかないわけですね。大規模災害が起きたら、し尿処理はどうするんでしょうね。

○有田委員 騒音や臭気は、現行施設のレベルは測定できるわけですが、予定しているものは、いわばアセスメントやシミュレーションですね。

○飯塚書記 はい。

○有田委員 現状のものでもレベルが下がると考えていいですか。

○飯塚書記 現操業時点よりも下がります。

先ほどご質問いただいたことで、こうした施設が災害時にほかにもないと困るのではないかというお話ですが、下水投入方式以外に、汚物処理の方式として固液分離方式というものがありまして、こちらは都内に、23区でしたら二十三区清掃一部事務組合が施設を持っていますし、そのほか多摩地域でも各市におおむね1施設程度は所在しておりますので、災害時には、そうした施設が稼働できると考えております。

○百濟委員 ありがとうございます。

○河島議長 23区の中もまだ部分的に公共下水道につないでいなくて、バキュームカーが来ているところがあると思いますが、それらは、区内の水再生センターというか、下水処理施設に持っていっているのでしょうか。

○飯塚書記 23区につきましては、品川に清掃作業所がありまして、こちらで固液分離方式という処理施設を設けています。ちなみに、手元の資料では、1日当たりの処理能力が100キロリットルですので、23区を一括して処理しているということで、それ相応の処理能力はあるということです。

○河島議長 全くないわけではないということですね。

ほかにはいかがでしょうか。

先ほどの説明にありましたが、都市施設の都市計画をはずさざるを得ないという状況の中で、でも、行政の責務として、し尿処理のための対応をせざるを得ないわけで、そのためにこういう建築許可の制度を活用して行う。許可をするについて、単なる用途地域の許可というだけでは、将来にわたってうまく運営できるかどうか。こういう施設が周辺とうまく調和して運営していけるのかどうかというあたりについて検討を深めてもらい、地区計画をかけて、これは現在の処理施設の跡地には住宅も建つ予定ですね。そういう調整が

うまく進められるように、東京都の許可サイドと地元の都市計画サイドが連携して対応してくれたのではないかと思いますので、そういう面では大変よく対応してくれたと思います。ほかにはよろしいですか。

では、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第 1052 号並びに議案第 1053 号について説明します。

本件は、第一種中高層住居専用地域及び第二種高度地区内に位置する共同住宅において、日影規制に対して既存不適格並びに高度地区に対して不適合な既存建築物に増築を行うにあたり、1052 号は法第 56 条の 2 第 1 項ただし書、並びに、1053 号は法第 58 条に基づく高度地区の特例、こららの適用について許可申請がなされました。建築物にかかる概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

本件の経緯については、右上に⑦ページと記載がある計画概要書をご覧ください。東京都都営狛江アパート団地内での住棟に昇降機施設を設置し、バリアフリー化を進めるにあたって、昭和 41 年 12 月に建築された既存建築物の一部が、昭和 48 年 11 月の高度地区の施行について既存不適格となっております。さらに、団地内公園の昭和 51 年 3 月、狛江市の移管に伴いまして、敷地形状の変更によって高度地区が不適合となっております。さらに、昭和 53 年 10 月の日影規制の施行によって既存不適格となりまして、平成 16 年より、これまでは計 3 回ほど許可を行ってきた履歴があります。

議案書の 2 ページにお戻りください。「調査意見」で、(1) にありますとおり、日影規制については、平成 16 年 10 月に許可を受けた住棟のうち、計 2 棟の増築部分が一括同意基準に該当しないため個別審査の上で同意をいただいた経緯があります。今回申請に係る新たな日影は、既存不適格部分に影響を及ぼすものではありませんが、法第 86 条に基づく一団地の認定により、団地全体が一敷地の扱いを受けることから個別の審査をお願いするものです。

さらに、(2) にありますとおり、高度地区については、まず高度地区の計画書については、A 4 縦の④ページから⑥ページにお示ししておりますが、市に移管した公園 4 カ所のうち 1 カ所に面した住棟 1 棟のみが不適合となっております。したがって、今回申請に係る新たな増築部分は適合しているのですが、⑤ページの中段で、「1 制限の緩和」の(2)のAのとおり、法第 86 条に基づく一団地の認定によって、団地全体が 1 敷地の扱いを受け、高度地区についても 1 敷地の扱いを受けることになっております。したがって、⑥ページの中段にあります「4 許可による特例」のとおり、第 3 号の特例許可の適用に係る建



築審査会の同意について個別審査をお願いするものです。

続いて、A3判の1ページ、案内図をご覧ください。本件敷地は、京王線国領駅から南東方向約1.2kmのところ、狛江通り沿いに位置しております。ページの右側、用途地域図をご覧ください。赤い実線で囲んでいる申請敷地は、第一種中高層住居専用地域で、日影規制が3時間・2時間の測定面4mとなっております。

2ページ、周辺状況図をご覧ください。市に移管した公園4カ所は、緑色の点線による斜線ハッチによりお示ししております。また、敷地の周囲には、北側は幅員16mの市道を挟んで公園が広がり、公共施設や住宅等が建ち並んでいるほか、道路に面して店舗等もあります。東側は、大型商業施設、工場、学校、住宅等に面しております。一方、西側は、幅員16mの市道を挟んで大学病院施設や店舗等が建ち並んでいる状況です。

続いて、3ページ、全体配置図をご覧ください。今回の増築部分は赤色でお示した25号棟、31号棟、33号棟、計3棟の昇降機施設です。

4ページから9ページには、当該増築部分の平面図、立面図、断面図をお示しております。

なお、先ほど説明した高度地区の適合状況について説明します。

16ページをご覧ください。こちらには、高度地区による高さ斜線制限の適合状況を立面図でお示しております。図の中で、㊸でお示しております藤塚第四公園に面した36号棟のみ不適合となっている状況で、ほか3カ所の公園に面した住棟については適合しております。また、㊸でお示しております団地南西側の敷地境界線に面した5号棟及び㊸、㊹でお示した団地東側の敷地境界線に面した37号棟、38号棟、以上3棟については、昭和48年11月の高度地区施行時より既存不適合となっております。こちらでご覧のとおり、今回申請に係る新たな昇降機施設の部分は、高度地区の高さや斜線制限に適合しており、不適合となっている36号棟については、申請理由書にも記載がありますが、今後も増築計画はなく現状を維持していくものとしているところから、不適合箇所は増加しません。

10ページ、11ページをご覧ください。こちらは、日影規制の基準時における時刻日影図及び等時間日影図をお示しております。日影規制の既存不適合部分については、11ページの等時間日影図の凡例のとおりですが、5mラインを超える既存不適合部分は緑色のハッチ、10mラインを超える不適合部分はオレンジ色のハッチでお示しております。

12ページ、13ページには、基準時以降の増築後における時刻日影図及び等時間日影図をお示しております。こちらにつきましては、13ページの等時間日影図の凡例のとおり、

今回、増築による日影時間が増加する部分はグレーのハッチでお示ししておりますが、今回増築部分については規制値に適合している状況です。

なお、13 ページの左上の藤塚第一公園部分に発生する等時間日影の面積が、昭和 60 年 10 月の許可に基づく 15 号棟の増築で、若干増加して、この許可の際に一括審査の同意基準には該当していない状況になっております。

また、15 ページには、増築部分のみの等時間日影図をお示ししておりますが、団地南西側の敷地境界線に面した、こちらも平成 16 年 10 月の許可によって 5 号棟の増築を行っておりますが、5 m ラインの外側に 10 m ライン日影規制の限度の数字から 30 分を減じた時間である 1.5 時間以上の日影を落としてしまっているということで、一括審査同意基準には該当していない状況になっております。ただし、13 ページの等時間日影図のとおり、今回増築による日影時間が増加する部分は、既存不適合部分に影響を及ぼすものでないことがわかりいただけるかと思えます。

議案書の 2 ページにお戻りください。「調査意見」の (1) にあるとおり、法第 56 条の 2 第 1 項ただし書の適用につきましては、本申請に係る新たな日影は不適合部分に影響を及ぼすものではないことから、周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。また、同じく「調査意見」の (2) にありますとおり、調布都市計画高度地区の計画書第 4 許可による特例第 3 号の適用については、本申請に係る新たな昇降機施設の部分は高度地区の高さ斜線制限に適合しており、不適合箇所が増えるものではないことから、周囲の状況等により環境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。

○河島議長 1052 号の日影規制、1053 号の高度地区制限、この 2 件は同じ建築物に対する許可ということで一緒に説明してもらいました。これらについて、質問等がありましたらお願いします。

非常に複雑で、ほとんど謎解きの状態になっていますが、正しく行くと、このくらい資料を整理しないと正しい行政運営にならないということなのかなと思いました。よろしいですか。

それでは、両議案については終わります。

○岡本書記 同意議案は以上でございます。

○河島議長 それでは、評議を行います。

同意議案につきまして、第 27 号議案から第 31 号議案、第 1048 号議案から第 1053 号議

案、第 2063 号議案から第 2067 号議案、第 3014 号議案から第 3015 号議案、計 18 件の議案をご審議願いましたが、この 18 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)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、これら 18 件の議案について同意することいたします。