

第 1 3 1 3 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和2年7月20日 午後1時34分～午後3時53分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

| | | | |
|-----|----|-----------------------|----|
| 出席者 | 委員 | 佐々木 | 宏 |
| | 〃 | 野本 | 孝三 |
| | 〃 | 有田 | 智一 |
| | 〃 | 寺尾 | 信子 |
| | 〃 | 石崎 | 和志 |
| | 〃 | 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長 | |
| | 書記 | 松井市街地建築部調整課長 | |
| | 〃 | 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 | |
| | 〃 | 田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長 | |
| | 〃 | 村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長 | |

(傍聴人入室)

○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。

傍聴人の方々に申し上げます。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、以上、よろしくお願いいたします。

それでは、議案につきまして事務局から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。第11号議案よりお願いいたします。

○曾根書記 まず第11号議案からご説明いたします。

建築主は大林新星和不動産株式会社で、港区港南2-10-14の建築敷地において事務所を新築するものです。

地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりですが、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づき、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。また、本件は東京都総合設計許可要綱及び同実施細目の附則2の経過措置により、改正前の許可要綱を適用しており、総合設計の種類としては一般型総合設計の活用を予定しております。

それでは、資料2-1、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示した計画地は、JR品川駅から南に840mほどに位置しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-2、現況図をご覧ください。計画地には地上10階建ての事務所ビルが建っておりましたが、現在は解体工事中となっております。接道状況につきましては、東側は幅員約27mの都道、北側は幅員約11mの区道となっております。

1枚おめくりいただき、資料2-3、建物利用状況図でございます。計画地周辺は事務所や共同住宅が立地しております。

1枚おめくりいただきまして、次の資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。水色が高さ30m以上、黄色が高さ60m以上、ピンク色が高さ100m以上の建物を示しており、赤色の枠が総合設計の建物でございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。資料中央の写真5、資料右側下段の写真9は東側の都道でございます。資料中央上段の写真2、資料右側最上段の写真3は北側の区道の様子でございます。

続きまして、資料3、用途地域図をご覧ください。計画地は準工業地域に位置しております。容積率は400%となっており、高度地区や日影規制の指定はございません。

続きまして、次のページの資料4-1からが上位計画となっております。資料4-1、都市づくりのランドデザインをご覧ください。本計画地はページ左側上段の図のとおり、中核広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

次に、資料4-4-1をご覧ください。こちらは改正前の新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針です。ページの右側下段の表4-3のとおり、計画地が位置する品川地区においては業務施設も育成用途に含まれておりました。

1枚おめくりいただき、資料4-4-2をご覧ください。こちらは一昨年度の3月に改正されました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、ページ左側上段の図のとおり、中核的な拠点周辺地区に位置しており、ページ右側下段の表2のとおり、育成用途として業務以外の施設の整備が必要な区域に改正されております。しかしながら、本計画につきましては改正前から業務施設を育成用途として検討を進めておりましたことから、冒頭ご説明いたしましたとおり、経過措置を認め、旧要綱を適用しております。

続きまして、資料4-8をご覧ください。港区まちづくりマスタープランでございます。本計画地は、ページ右側下段の図にございますとおり、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、ページ左側上段にございますとおり、質の高い業務や商業、文化、交流を中心とした多様な機能の集積を促進することが求められています。

続きまして、資料5-1をご覧ください。5-1は計画概要書でございます。ページ左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12の敷地面積は2,635.57㎡、20の延べ面積は1万6,334.53㎡、21、容積率対象延べ面積は1万4,367.46㎡でございます。

ページの右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率400%に対して公開空地による割増しが65.14%、防災による割増しが80%、合計が545.14%でございます。27、主要用途は事務所、28、階数は地上12階・地下1階でございます。29、最高の高さは59.8mでございます。

続きまして、2枚おめくりください。資料5-2-2、防災による容積率の緩和についてでございます。先ほど申し上げました防災による容積率の緩和に関するご説明でございます。本計画は、東京都耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路に接する敷地で、昭和56年5月31日以前の耐震基準により建てられた建築物の建て替えであり、法に定める基準の1.25倍以上の耐震強度またはこれと同等以上の耐震性能を確保すること、耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものであること等から、許可要綱に基づく防災による容積率の緩和に該当し、従前の敷地面積の80%に相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合を容積率緩和の対象としてございます。

続きまして、資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。ページの上段右側の図、①にありますとおり、計画地北側、東側の道路に面して歩道状空地を整備することにより、ゆとりある快適な歩行空間を創出いたします。また、敷地北東の交差点に対しバッファゾーンとなる②のピロティー空間を設けることで、通行量の多い品川駅-天王洲アイル駅間に豊かな溜まり空間を創出いたします。

ページを1枚おめくりください。資料6-2-2でございます。ページ上段右側のイメージパースにございますとおり、計画地西側に広場状空地を設置することで、敷地北西方向にございます東八ツ山公園と緩やかにつながる開放的な憩いの場を整備いたします。また、公開空地内は落葉樹と広葉樹、高木から低木までバランスよく配置することで対照を持たせながら、彩のある植栽計画としております。

1枚おめくりください。資料6-3、公開空地計画図でございます。黄色や薄いピンク色の部分が歩道状空地、緑色、水色の部分が広場状空地でございます。広場状空地は所定の200㎡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からは平面図でございます。7-1-1から2枚おめくりいただきまして、資料7-1-3、1階平面図をご覧ください。事務所の主要な出入口は東側道路に面して計画しております。駐車場の出入口は敷地北側の区道沿いにございます。

1枚おめくりいただき、2階平面図をご覧ください。水色の部分が事務所でございます。2階以降、12階までが全て事務所となっております。

ページが飛びまして、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画の道路斜線制限は天空率により適合しております。

1枚おめくりいただき、資料7-4-1、落下物対策(Ⅰ)をご覧ください。窓は全て嵌め殺し窓でございます。

1枚おめくりいただき、資料7-4-2、落下物対策(2)をご覧ください。使用するガラスは衝撃強度及び耐風圧強度について十分な強度を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、資料8-1-1、完成予想図(1)をご覧ください。敷地北東方向の都道からの完成予想図となります。

続きまして、資料9-1-2までおめくりください。こちらは等時間日影図でございます。計画地周辺には日影規制はございませんが、おおむね8時間の日影は道路内に収まる計画となっております。

続きまして、資料9-3-1からは本計画に伴う交通量調査となります。9-3-1の右側の図のとおり、交差点4か所における自動車の交通影響と5断面における歩行者の交通影響を検討しております。

続きまして、資料9-3-4をご覧ください。ページ左側の表の赤枠にございますとおり、交差点需要率につきましては、開発後も全て限界値0.9に収まる計画となっております。また、車線別混雑度につきましても、開発後も1.0に収まる計画となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-3-5をご覧ください。ページ右側の図にございます5断面におきまして歩行者の交通影響を調査しておりまして、左側の表のとおり、開発後も全ての箇所サービス水準A評価となっております。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料9-4-1からが風環境調査でございます。本計画ではコンピューターシミュレーションによる調査を行っております。

1枚おめくりいただき、資料9-4-2、風環境調査(2)をご覧ください。ページ左側の図から順番に、現況、建設後、防風対策後における結果を示しておりますが、建設後も適切な防風対策をすることで、建設前よりランク3は増加せず、ランク2が増加する結果となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-5-1、電波障害予測調査をご覧ください。電波障害が発生した場合は必要な対策を講じることとしております。

続きまして、資料10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は昨年12月に近隣説明会を2回、都は本年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、資料10-2-1から10-2-3に公聴会議事録全文を添付しておりますのでご参照ください。

資料10-1、左側の表1は説明会での主な意見と事業者の対応をまとめており、意見を出された発言者のお住まいをページ右側の図に赤色の数字でプロットしております。主な意

見として、工事中の地盤沈下に関する意見、騒音・粉じん、振動に関する意見、作業時間に関する意見、計画建物の見合い対策に関する意見、日光の反射に関する意見等が出され、事業者から記載のとおり回答しております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。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、下記の条件を付与して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

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

○野本委員 2点お伺いしたいのですが、まず1点目、防災による割増しということで、表紙の裏のところにも、1.25倍の耐震強度を求めるとのことなのですが、この耐震強度はどんな項目というか指標で1.25倍を求めるのか。例えば、よく我々身近なところでは構造耐震指標のIs値とか、あるいは今回の場合、多分構造計算のルート3でやると思うのですが、保有水平耐力を1.25倍とするのか、あるいはほかの指標なのか、それをお伺いしたいというのが1点です。

それから2点目なのですが、本件については経過措置により以前の要綱で対応するというので、それはそれで結構なのですが、仮に改正要綱になると何に抵触するのか。先ほどの説明の中で、私の理解では育成用途の項目がちょっと変わるのかなということで、この育成用途というのはどんなふうな扱いになるのか。今回のこの計画は、簡単に言うとほとんどが事務所なのですが、育成用途がないと総合設計は認めないというのか。先ほどの表の中では事務所のところは棒が引いてあるので、事務所は育成用途には入れませんよと、そういうことなのか。改正要綱に伴って、育成用途のこのところの理解が私は十分ではないものですから、それについての説明をお願いできればと思います。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 耐震の割増しについてなのですが、様々な設計方法がございます中で、一概にどの数字を1.25倍するという決め方はしておりませんで、私どものほうである程度の指標を持っておりまして、それに基づきまして今回の設計は、すみません、これは数値基準ということではないのですが、耐震の設計方法を記してある書籍なのですが、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」でありますとか、あと1つ「官庁施設の総合耐震計

画基準及び同解説」というものがございまして、これらに基づきまして時刻歴応答解析を行いまして大臣認定を取得することで、耐震安全性の分類のⅡ類と同等の耐震性を確保することで、今回の要綱に定める1.25倍と同等の耐震性能を確保するということを我々の指標として思っております。

それから2点目の経過措置につきましては、先ほどご説明したのですが、育成用途に関する部分で改正前の要綱を適用したいということで、今回、事務所を育成用途としてございますので、改正後は事務所が育成用途とはならないことから、経過措置として改正前の要綱を適用しているものでございます。改正前の要綱に基づきまして、事務所を育成用途として扱っておりますが、この育成用途は一般型総合設計を適用するに当たりましては必ず設置しなければいけないものでございます。育成用途の導入は必須事項となっておりますので、所定の面積は必ず育成用途を設置しないと、この一般型総合設計の適用はできないという扱いとなっております。

以上でございます。

○野本委員 2点目の育成用途のほうなのですけれども、この表を見ますと、今度の基準では業務以外の文化・交流であるとか、商業、生活支援、産業支援、住宅等が丸をしてあるのですが、これらについて、多分別の表にある一定の面積が必須のものとして、それらが無いといけない、そういうことでよろしいのでしょうか。

○曾根書記 改正前の一般型総合設計の容積率の割増しの限度175%に対して、割増し分の2分の1以上を育成用途としなければならないということが定められておりますので、その基準に従って所定の面積を育成用途として今回計画してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。今の点について私からも教えていただきたいのですが、今回の計画は従前の基準ですからよろしいのですけれども、防災の80%の割増し、これについても育成用途でなければいけないということになるのですか。

○曾根書記 防災の80%は、一般型総合設計の175%とは別枠となっております。なので、80%の分については育成用途の設置は義務づけられてはおりません。

○佐々木議長 そうすると、その場合は80%だけなら一般型総合設計で適用を受けることができるという基準だということよろしいわけですね。

○曾根書記 いえ、耐震のみの割増しではだめなんです。公開空地は必ず設置しなければいけない制度となっておりますので、公開空地で所定の割増しを受けて、それ以外に耐震割増しというのは可能なのですが、公開空地は設置せずに耐震割増しだけというのは認め

られておりません。

○佐々木議長 例えば公開空地はしかるべく設置をした上で、その分による割増しではなくて、80%のみの割増しを受けるということはあり得るのですか。

○曾根書記 もう一度よろしいですか、すみません。

○佐々木議長 公開空地を設置する。その部分の割増しは要らない、適用しないで、80%の防災割増しのほうを適用するという在り方はできるわけですか。

○曾根書記 それはできません。総合設計の制度の趣旨が、法律に立ち返りますと、空地の確保によって容積率とか高さを緩和するというのが建築基準法に定められているものでございますので、まずは公開空地は必ず設置してくださいというのがこの制度です。

○佐々木議長 公開空地の設置が市街地環境の整備改善に資するということの要件であるのはそのとおりなのですが、それは設置をする。設置をするけれども、耐震割増しの80%だけの適用を受けるということはあり得ないということになりますか。この件とはちょっと離れてしまうのですが。

○曾根書記 設置はするけれども、公開空地による割増しは要らない、それはできないと思います。

○佐々木議長 その辺はまた次の別の議論ということにしたいと思います。

ほかにご質問はございますか。

○有田委員 すみません、私の聞き落としかもしれないのですが、今の話を受けて、この制度活用方針について旧基準と新基準があって、今回は旧基準適用ということなのですが、どういう要件を満たせばさかのぼって旧基準を適用できるのかというのがちょっと理解できていなかったもので、そこを教えてくださいませんか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 ちょっとお時間をいただきますが、すみません。

失礼いたしました。総合設計の許可要綱の経過措置に規定がございまして、平成32年ですから、令和2年7月31日までに計画中の建築物であると認めた建築物でございまして、さらにその認められた建物のうち、平成33年ですから、令和3年3月31日までに許可を受けるということを条件に改正前の要綱の規定を適用することになってございます。

○関委員 幾つかあるのですけれども、まず先ほども少し出ていた1.25倍のところについてなのですが、いろいろな説明があったのですが、これは許可条件にされるものだと思うのですが、ここからは明確に読み取れないところもあるのかなと思ひまして、それが1

つ、確認をする側でこれを満たしているということは見るのかなと思うのですが、その辺はどういうふうになるのかということと、許可条件に違反したというときに、それを実際に判断できる状況になるのか。条件があまり明確でないと、許可条件に違反したというのも難しくなるのかなというところがもう1つと、同じ話なのですが、確認申請図書に添付の上で確認を受けることという書き方になっているところに何か特別な意味があるのかどうか。1.25倍の強度とすることと書いていなくて、確認の図書に添付して申請することという書き方になっているので、そこが何か特別な意味があるのかどうかというのがもう1つ。

2番目が、ピロティーの公開空地というのは個人的に初めて見たので、イメージ的にピロティーになっていると人様の建物の中というイメージがどうしても湧いてしまうので、一般の方が立ち入るというのも少し抵抗があるのかなと。商業ビルだったらそうでもないと思うのですけれども、こういったビルで公開空地としてピロティーを認めるための要件のようなものがあるのかどうか。例えば外側と一体感を持たせて誘導するような形になっているとか、ベンチが設置されているとか、何かそういうものがあるのかどうかを教えていただきたいということ。

3つ目は、今回は近隣住民の方が結構いろいろおっしゃっているなというところなのですけれども、このあたりはそれほど実際問題として、現実に良好な生活環境を侵害するような具体的な状況が見出されているとは言えないという理解でいいのか。例えばガラスは配慮しているようなことは一応書いてあるのですけれども、ちょっと分からないところもあるので、ひとまず実態としてはそれほど被害がないと考えていいのか。質問が多くて申し訳ないのですが、教えていただければと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目の耐震の割増しについてなのですが、おっしゃるとおり、総合設計許可要綱上は何を指標にしているのかというのは分からない部分がありますので、私どものほうで緩和の指標を基準として持っておりまして、それが先ほどいろいろ読み上げたのですけれども、その基準になるのですが、今回の場合は何をもちいてそれを確認するかというところなのですが、時刻歴応答解析という解析をした上で大臣認定を取得いたしますので、その大臣認定の書類を私どものほうで確認をするということで、この要綱の適用に関して所定の事項が守られているということを総合設計の許可部署として確認をさせていただきます。ですので、先ほど関委員から御指摘のございました許可条件の違反というこ

とに関しては、私ども許可時あるいは大臣認定の取得時に書類を確認することになりますので、この部分を審査漏れということではなく、しっかりと私どものほうで確認をするということになってございます。

それからピロティーでございますが、ピロティーに関しましては、総合設計の許可要綱に基準がございまして、天上の高さが6 m以上必要というのが1つと、2つ目の基準として奥行きが高さの2倍以内ということで、あまり奥行きが深いピロティーですと、委員ご指摘のとおりなかなか人が入りづらいということもございまして、奥行きに1つの基準を設けてございます。今申し上げたのが1つの数値的な基準でございまして、あとは個別の計画を見ながら、閉鎖的にならないとか、青天井の広場状空地と一体的な計画になっているとか、そういったしつらえを見ながら設計の段階で協議をしていきながら、ピロティーの公開空地としてふさわしいかどうかというところを協議の中で詰めていくことになります。

それから近隣対応についてのご質問でございますが、一旦住民説明会を行いまして、こういった対応を事業者のほうでしておりますが、これで終わりではなくて、全般的にわたりまして引き続き近隣住民さんと協議をしていくということで事業者サイドから聞いてございます。

○関委員 ありがとうございます。1つだけ、さっきの大臣認定の話は、それ自体を許可条件にするわけにはいかないのですかね。端的に大臣認定を取得することというような許可条件でもいいのかなと。別にこのままでもだめということではないのですが、ちょっとそう思いました。これはあくまで意見です。

○石崎委員 今の大臣認定というのは、恐らく今の話だと建築基準法上の大臣認定のことを指していたのかなと思うのですが、建築基準法の時刻歴の認定は、単に建築基準法の一部、要するにこの1.25倍の1倍の認定をするだけですので、先ほど言いましたのは恐らく官庁営繕の指針の話だと思うのですが、その審査自体は全くそこではやられないことになると思いますので、それを見て許可を判断するというのは少し整理が違っていいのではないかと思います。

あと、ここは「建築確認申請時に確認を受けること」ですので、これも当然、指定確認検査機関であれば、建築基準法に合っているか確認しますので、そこでもってこの審査をするというのも手続上あり得ない手続だと思いますので、そこがこれでは整理ができていないように思うのですが、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 我々のほうで、許可時点では一応そういう確認なのですが、確認申請の中でということになってしまうのですが、ご存じではあるかと思うのですが、建築基準法施行規則の中で、総合設計の許可を取った場合の確認申請の書類として、許可条件を証する書類を確認申請図書に添付するというようになってございますので、それが建築基準法施行規則の1条の3で定められておりますので、こういう耐震の割増しの案件につきましては指定確認検査機関のほうで書類を添付したものを確認申請時に審査をするというような仕組みだと。

○石崎委員 そうなると、当然ながら東京都の許可担当部局のほうでこれが基準の1.25倍以上だったという証明書を出して、それがついているかどうかを確認部局が確認をするという手続になると思うのですが、そういう手続になるということなののでしょうか。ここを見ると、これが「確認を受けること」なものですから、事前に東京都の許可部局の審査を受けることであるならばわかるのですが、これだと確認部局が確認するようになってしまっているのですが。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 これは許可部局である私ども建築指導課のほうでも、確認任せではなしに、許可する立場として、この基準に合っていることを許可部局として確認をするということでございます。確認申請を民間機関のほうで下ろす際に、私どものほうに照会が来るんですね。その中で私どもとしてこの基準を確認したということをもって先方の確認機関のほうに回答を返すということになります。そういった仕組みの中で運用しております。

○佐々木議長 よろしいですか。今の点は、この許可条件のところに書いてある書き方ですと、確認申請図書に添付の上で確認を受けることと。先ほどお答えがあったように、許可条件に適合しているかどうかというのは確認検査機関であっても確認をしなければいけないこととなりますので、確認検査機関でもって最終的には確認するということになりますよね。ですから、その際に、今おっしゃったように都のほうで1.25倍に適合しているということをチェックすることは別に排除するものではないのですけれども、確認検査機関で1.25倍に適合しているということが確認できれば、そちらで確認をするということでも制度的には問題ないのかなと思うのですが、石崎委員、どうですか。

○石崎委員 ただ、先ほど説明の中で、1.25倍ではなくて、あくまで官庁営繕の基準のⅡ類を使われるという話を伺っていましたので、Ⅱ類は結構いろいろなことが書いてある複

雑な基準ですので、確認機関でそれを見るのは恐らく無理だろうと思います。

○関委員 今のことに関連して、保有水平耐力とかそういうことであれば確認機関でできるのですけれども、それ以外のことだとすると、これこれの大臣認定を受けること、みたいな明確な書き方をしてあれば、その大臣認定の書類を正確に検査機関で提出させて、それを見てオーケーということで、もうそれだけなので、それほど大した審査ではなく、通常行われるルーティンの中の1つにできると思うのですが、この書き方だけだと、指定確認検査機関などは少し戸惑うのかなと。もちろん照会して大丈夫ですと言われれば、そのまま進むとは思いますが、少し戸惑う場合もなきにしもあらずかなというのを感じました。

○佐々木議長 いずれにしても、先ほど石崎委員がおっしゃったように、大臣認定で1.25倍云々ということはあるということですよ。1倍の認定しかしないわけですね。そうすると、1.25倍を、1.25かどうかは別にして、Ⅱ類に該当するということを第三者的にチェックする仕組みというのがあるのですか。

○石崎委員 官庁営繕にその仕組みがあるというのは、あまりそういう認識はないですけども、今のお話ですと、都の許可部局がそこを責任を持って審査するというお話だったのかなと思うのですが。

○佐々木議長 そこは、今回は都がそういうことで事実上チェックをしますということで進めていただくということでもよろしいということですね。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 今後そういうのは研究していく必要があるかもしれないですね。流れの仕組みをもっと明確にするということですかね。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 ほかにございますでしょうか。

○寺尾委員 1階平面図、7-1-3なのですけども、1階にピンク色の地域防災の倉庫とかがございますが、12階建ての相当大きな事務所があるということで、災害時にどういふふうなことになるのかなと思うのですが、仮に災害時、帰宅困難者等が出たときに、そのビルの使用者の方々というのはこの1階で主に過ごすようなことになるわけでしょうか。それともほかに地域の別なところで帰宅困難者の方が待機できるような場所というのはあるのでしょうか。そのあたりをお伺いしようと思いました。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 このビルの方々に关しましては、このビル内での今ご覧いただいている7-1-3のエントランスホールを帰宅困難となった場合の待機場所と考えていると聞いてございます。

○佐々木議長 ほかにございますでしょうか。

それでは、本件につきましては以上としまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは続きまして、議案第12号についてご説明をいたします。

建築主は損害保険ジャパン株式会社で、千代田区霞が関3丁目59ほかの建築敷地において事務所及び集会場を新築するものです。

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

続きまして、資料2-1、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示した計画地は、東京メトロ銀座線、南北線の溜池山王駅から東に300mほど、東京メトロ丸ノ内線、千代田線国会議事堂前駅からは南に300mほどの場所に位置しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-2、現況図をご覧ください。計画地には地上13階建ての事務所ビルが建っておりましたが、現在は解体工事中となっております。接道状況につきましては、北側は幅員約44mの都道、南側は幅員約9mの区道、東側は幅員約5.4mの区道となっております。敷地の高低差についてご説明をいたします。計画敷地北側の地盤高さは計画敷地南側に対して5mほど高くなっており、北側道路に接する敷地部分は地上2階レベルとなります。

1枚おめくりいただき、資料2-3をご覧ください。計画地周辺は事務所や官公庁施設が立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。水色が高さ60m以上、黄色が高さ100m以上、赤色が高さ200m以上の建物をお示ししており、赤色の枠が総合設計の建物でございます。

1枚おめくりいただき、資料2-5、周辺状況図をご覧ください。写真の①から④は敷地北側の様子です。写真⑥から⑧は敷地南側の様子です。写真⑨は敷地東側の様子です。

2枚おめくりいただき、資料3-1をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、容

積率700%、建蔽率80%、防火地域に指定されております。

2枚おめくりください。資料4-2、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、右下の図のとおり中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

次に、資料4-5、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。本計画地は、ページ左側の図のとおり中核的な拠点地区に位置しており、中央上段のとおり都市開発諸制度の戦略的活用としましては、地域の魅力や活力の向上等に貢献する育成用途の導入を条件とすることにより、地域の個性を発揮し、魅力や活力を向上させる機能を充実させていくこととされております。

続きまして、資料4-8、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。左下の図のとおり、本計画地は官公庁複合市街地に位置しており、国家中枢機能を担う地域として、良好な環境を生かし、緑豊かで親しみやにぎわいのあるまちとしていくとされております。

次に、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積は2,695.07㎡、20、延べ面積は2万4,808.16㎡、21、容積率対象延べ面積は2万1,849.39㎡でございます。

資料のページ右側に移りまして、22、容積率は基準容積率700%に対して、公開空地による割増しが110.72%、合計で810.72%でございます。27、主要用途は事務所と集会場、28、階数は地上16階、地下1階、29、最高の高さは86.77mでございます。

続きまして、資料6-2-1、公開空地のコンセプトでございます。左下の図にありますとおり、敷地には2か所の広場状空地を整備いたします。オレンジ色でお示ししております南側の広場状空地は、にぎわいあふれる動的な広場を形成、青色でお示ししております西側広場状空地は、落ち着いたある閑静な広場を形成いたします。

1枚おめくりいただき、資料6-2-2をご覧ください。地域全体の自然と調和した緑の連続を形成しながら、歩道状空地を整備することで、安全で快適な歩行空間を整備いたします。

次に、資料6-3、公開空地図をご覧ください。肌色や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となっております。

続きまして、資料7-1-1をご覧ください。7-1-1から平面図でございます。

2枚おめくりいただき、資料7-1-3、1階の平面図をご覧ください。オレンジ色で示す

育成用途であります貸し会議室へのエントランス部分をオレンジ色でお示ししてございます。育成用途への主要な出入口は、南側道路に面して計画しております。

1枚おめくりいただき、2階平面図をごらんください。グレーでお示ししている全体共用空間がございます。オフィスへの主要な出入口は北側道路に面して計画しております。

次に、2枚おめくりいただきまして、3階の平面図をご覧ください。7-1-6、3階平面図でございます。オレンジ色でお示する貸し会議室が計画されております。

次のページ、4階平面図をご覧ください。4階から16階までオフィスフロアとなっております。

続きまして、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画の道路斜線制限及び隣地斜線制限は、天空率により適合しております。

次のページ、7-4-1、落下物対策をご覧ください。窓は全て嵌め殺し窓であり、使用するガラスは衝撃強度及び耐風圧強度について十分な強度を確保してございます。

2枚おめくりいただきまして、資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地北東側からの外観パースとなります。

続きまして、資料9-2までお願いいたします。資料9-2は等時間日影図でございます。冬至日における8時間の終日日影は道路内に収まるよう計画しております。計画地周辺は商業地域であり、日影規制はございません。

続きまして、資料9-5-1までお願いいたします。9-5-1から交通量評価となります。

資料9-5-2をご覧ください。9-5-2のページ右側の図のとおり、計画地周辺の交差点6か所における自動車の交通影響と、10断面における歩行者の交通影響を検討しております。

資料9-5-5をご覧ください。9-5-5は信号設置交差点における容量検討の結果ですが、交差点の需要率はいずれも許容値の0.9を下回っており、流入部の混雑度も許容値の1.0を下回っているため、自動車交通上の支障がないことを確認しております。

続いて、資料9-5-8をご覧ください。ページ左側の表のとおり、歩行の影響評価について、全て自由歩行が可能なA評価となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-6-1からが風環境予測調査でございます。本計画はコンピューターシミュレーションによる調査を行っております。

3枚おめくりいただき、資料9-6-4をご覧ください。ページ左側の図から順番に、建設前、建設後、防風対策後における結果を示しておりますが、建設後もランク2以内に収まっており、風環境に与える影響は少ない結果となっております。

資料9-7-2、電波障害予測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としております。

2枚おめくりいただきまして、10-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画の事業者は、今年5月に建物高さの2Hの範囲の利害関係者へ計画概要資料の配付を行っております。左側の表に、配付資料に対する主な意見と事業者の対応をまとめており、右側に意見を出された発言者のお住まいの場所をプロットした図を載せております。主な意見といたしましては、首相官邸への配慮に関する意見、工事に関する意見、電波障害対策に関する意見、地域利用できる駐輪場の設置や災害時の避難利用など近隣要望についての意見が出され、事業者から記載のとおり回答をしております。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。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、下記の条件を付与して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

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

○野本委員 3点お伺いしたいのですが、最初に、ページ1-2のところに申請理由書があります。それで(2)安全で高品質なビルの3行目の後半のところに、高機能の業務施設としての事務所を構成用途とするとあるのですが、高機能の業務施設としての事務所というのはどういうことに配慮しているのか教えてください。

それから2点目に、ページ5-1をご覧ください。育成用途は集会場・貸し会議室を実現しているわけですが、当該地域での育成用途として、この集会場・貸し会議室以外にどんなものを育成用途としているのか、もしわかれば教えてください。

それから、P.7-3です。ここに断面図があるのですが、いわゆる中間階免震、中間階で免震装置をつけているのですが、従来、地下で免震装置をつける基礎免震と比べてどのような特徴を持つものなのか、あるいは今回の計画で中間階免震を採用した特別の何か理由があれば、それもあわせて教えてください。

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 お答えいたします。

まず1点目の理由書の「高機能の業務施設」という表現でございますが、通常、BCPを考える場合に3日間の業務継続というのが標準であるところを、本案件につきましては7日間ということで考えていると聞いてございます。

それから、2点目の育成用途についてでございます。今回は貸し会議室ということで、カテゴリとしては文化・交流施設というカテゴリに入りますが、この地域でございますと、文化・交流のほかに商業、生活支援、産業支援、住宅といったものがこの地域の育成用途となっております。例えば文化・交流ですと、今回は貸し会議室ですが、文化施設としまして劇場とか映画館といったものがございます。それから商業はいわゆる商業施設でございます、生活支援につきましては病院ですとか郵便局ですとか役所の窓口でございます。それから産業支援といたしましては、インキュベート施設でありますとか技術開発センターといったようなものが例示として掲げられてございます。

以上が育成用途についてございまして、3点目の免震についてでございますが、敷地が不整形であることなどから、あとは既存の地下の躯体を再利用することを検討、採用することになっておりますので、地下部分での建物制約が大きいことから、今回は基礎免震ではなく、中間階免震構造という設計としていると聞いてございます。

以上、3点のお答えでございました。

○野本委員 ありがとうございます。育成用途なのですけれども、今聞いていて、文化・交流、商業、住宅と割と手広くというか育成用途として、言えるのは、総合設計であっても、ある程度都心部であっても、事務所だけというようなことでなくて、事務所プラスほかの用途、そういうものを導入していこう、それを条件にしよう、そういうふうな意図が込められている、そういうことでよろしいのでしょうか。

○曾根書記 はい。特にこちらの地域は、いわゆる業務用途、事務所は育成用途になっておりませんので、今ご指摘をいただいたとおり、事務所以外の用途を導入していくということの趣旨でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 確認なのですが、この建物は駐車場の出入口は裏側のほうに設置されていて、ただ車寄せの出入口は六本木通りから出入りするという前提になっているのでしょうか。

○曾根書記 はい。先ほどご説明いたしました高低差のある敷地でございまして、北側の一番幅員の広い道路からの出入りは車寄せのみでございまして、実際、駐車場に入る出入口といたしましては、南側の低いほうの道路からの出入りとなります。

○関委員 この車寄せの出入りというのは多くないと考えていいのでしょうか。

○曾根書記 そうですね。駐車場ほどの出入りは見込まれないと思いますが、そこら辺も含めて、警視庁、警察との協議を行ったと聞いてございます。

○関委員 警察がいいと言ったのかよくわからないのですけれども、今までの建物は恐らくこっち側から出入りしていないですよ。

○曾根書記 通常は、一般的に聞いているところでは、駐車場の車両の出入りは狭いほうからと、よくそういった話は聞きます。

○関委員 この道は個人的にもすごくよく通る道なので、すみません、そういうのが多くて申し訳ないのですけれども、ここの場所というのは一番危険なんです。私が事務所から家まで車で行く場合に、今までは一番危険なのは国交省の前だったので、横断歩道がなくなったので、そこは解決したのですが、それがなくなってから一番気を使うのがこの場所で、何でかという、内閣府の前で3車線あるのですけれども、2-1とかで見ますと、内閣府前が多分246号と交わっているところだと思うのですが……。

○曾根書記 内閣府……。

○関委員 内閣府前という信号がありまして、計画地の右側に交差点みたいなものがありまして、これは内閣府前の信号のところだと思うのですが、ここに3車線あるんですね。下りなんです。しかも左にカーブしてしまっていて、次の信号が見えない状況なんです。どうなっていくかという、内閣府の前に止まる車というのは3車線で、右側は次に外堀通りで右折する。真ん中は直進する。一番左が問題で、一番左は直進と左折なんですけれども、左折する車は少ないのです。だから何が起きるかという、タクシーとか急いでいる車両はみんな左に行きます。何でかという、真ん中は混むので左に行って、一気に行く。もちろん外堀通りのところは常時左折になっているので、左折する車もいるのですけれども、逆に言うと常時左折なのでさっさと行ってしまおうので、直進で急いでいる車はみんな左へ行きます。そこで次の交差点は見えないのですけれども、走っていると見えるのです。うまくいけば直進の矢印が出ていて、そうすると、あとは一気に谷町ジャンクションの下まではかなりのスピードをどの車両も出してしまっていて、左から行った車両はその後、目黒方向、五反田方向の左へ行く車もいるのですけれども、途中で右に車線変更したりしながら真ん中の車線と同等の走りをしていくのですが、ちょうどこの坂道というのは先が見えないけれども、みんなが急いで下りていく。しかも具合の悪いことに、右折レーンにいる車が時々間違っと思って坂の途中で真ん中の車線に入ってくるということがあ

りまして、それが私などはすごく気を遣う。しかもウインカーを出さずに入ってきたりする車があるので、常に周りに注意を払って、変な挙動の車がないかというのを注意していないと、ぶつかったりしそうだなという、この場所というのは、ほかの場所に比べると、周りの車に対する警戒心が相当要求される場所なのですが、ここでさらにこんな場所から車が出てくるというのはおよそ想像しがたいというか、まだ入るといふのだったら、手前から左ウインカーを出して減速しているからわかると思うのですが、出てくる。しかも出てくる車を警備員がコントロールするとしても、多分信号が見えないと思うのですね。内閣府のほうか、逆に下のほうか、両方の信号が見えるようにするには、かなり顔を出さなければいけないので、一体どうやってここの交通整理をするのだろうと、すみません、本当に個人的な経験に基づいてお話しして恐縮なのですが、本当にすごく怖いなど、見た瞬間に思いまして、交通量調査とかでもあまりそれが書いていないというか、9-5-3とかを見ますとあまり書いていない。

今は恐らく駐車場だけしか考えていない交通量調査なのかなと。車止めについては特に考えていないのかなと思うのですが、車止めが本当に安全にできるのか。3車線あるけれども、左の1車線はこの建物の車止めのために事実上使わせませんとかいうのだったら、それはそれで混むとは思いますが、そういうことならばまだ分からなくもないのですが、現状だと、ただでさえちょっと怖い。特に国会前から下り坂なんです。なので、もし内閣府前が、もしというか、当然2分の1の確率で直進も青なので、そうすると一気に加速したまま下まで行きますので、そこで車が出てくるというのは死角ですので相当注意が必要かなと。そこは協議されるのだと思うのですが、本当に注意していただかないと、事故のリスクは高まるのかなと私は個人的には思っております。

以上です。

○佐々木議長 何かご説明はありますか。

○関委員 すみません、もう1つだけつけ加えさせていただくと、一番左の車線はちょっと狭いので、しかも自転車の通路までついているのです。なので、左から出てくる車が頭突き出してしようものなら、右に避けることもちょっと難しいのかなというぐらい、今度は真ん中の車線の車とぶつかってしまうので、よけるのもちょっと難しいかなとは思いますが。

○曾根書記 ただいまご指摘をいただいた点でございますが、警察のほうでも恐らく今ご指摘をいただいた点を非常に認識をしているということのようでございまして、1つ事実

としては、従前の建物も車寄せについてはこちらから出入りはしていたそうなのですけれども、ただ、今のような交通の状況でございますので、この車寄せに関しては極力使わないという言い方はちょっとおかしいのですが、基本的にアポイントを取った方についてのみの使用ということのようでございます。そのあたりを担保するために、事業者と警視庁のほうでそのあたりの車寄せの使い方について覚書を交わすこととなっているようでございます。先ほど申し上げた利用を最小限度にする、事前に予約をした方のみ利用ということに関しましても、その利用がある場合には必ず警備員をつけて車の誘導を図るといったようなことで協議をしている最中でございます。これについては今後も警視庁のほうと継続して協議をしていくということでございます。

○関委員 警視庁のほうでも認識してくださっているということですので、では、お任せしたいと思います。本当に要注意だと思います。

○曾根書記 かしこまりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、本件についてはこれまでとしたいと思います。

次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは続きまして、8号議案についてご説明をいたします。

建築主は日本医科大学で、建築敷地は文京区千駄木です。

当該道路上空通路は区道の中心を境にして2つの部分に分割され、それぞれを本館及び東館の部分としているため、許可申請としては2件の許可申請がなされておりますが、議案としてはこの8号議案1つでご審議をお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

それでは1ページ、許可申請理由書をご覧ください。本計画は、日本医科大学付属病院の本館を建て替えるに際し、区道を挟んで隣接する東館と本館をつなぐ既存の道路上空通路を更新するために、建築基準法第44条1項4号の許可申請がなされたものです。この上空通路は、平成23年2月に道路の路面から有効の高さ5.5mという設計で既に許可を取っておりますが、その後、許可の根拠となりました昭和32年の通達が平成30年に廃止されまして、道路面からの有効高さに関する具体的な数値基準が撤廃されました。このため、連絡通路のスロープの勾配を可能な限り緩くし、病院利用者の負担を軽減するため、有効高さ5.2mで再度、許可申請がなされたものでございます。

次の2ページの都市計画図をご覧ください。本計画地の用途地域は第一種中高層住居専

用地域、近隣商業地域で、防火地域、準防火地域にまたがっております。

1ページおめぐりいただき、3ページ、周辺状況図をご覧ください。本計画地は根津神社の北側に位置し、本郷通りと不忍通りをつなぐ日医大つつじ通り沿いにあり、周囲には住宅街が広がっております。また、敷地には高低差があり、西側が高く、東側が低くなっております。

5ページの計画概要をご覧ください。日本医科大学付属病院は、幅員4mの区道を挟んで向かい合う本館と東館で構成されております。今回建て替えを行う病院本館は地上10階地下5階建て、既存の病院に渡り廊下を増築する東館は地上7階地下2階建てとなっております。本計画敷地は高低差があるため、許可対象である渡り廊下は、本館では地下1階、東館では地上3階レベルでの接続となります。

次の6ページをご覧ください。先ほどご説明いたしました区道が図面の真ん中にございます。その左側に本館、右側が既存の東館となっております。

続きまして、資料7ページをご覧ください。幅員4mの区道を挟んで向かい合う本館と東館は、手術やリハビリ、検査など様々な場面において相互棟間の移動が必要となるため、患者の安全を確保するべく本上空通路が計画されました。なお、本館建て替え前もほぼ同様の位置に道路上空通路が設置されておりました。

続きまして、資料の8ページ、9ページは上空通路の詳細な平面図と立面図です。

資料10ページをご覧ください。上空通路立面図でございます。上空通路はこれを支える柱を道路内に設けず、また、ガラス面は全て飛散防止フィルムが貼られる計画となっております。破損時も道路上に落下するおそれがないものとしております。

資料11ページ、断面詳細図をご覧ください。上空通路は歩行者、車椅子利用者だけでなく、医療用のベッドの移動も想定されております。よって、上空通路の幅員は、ベッドの幅の1mに生命維持のための装置の幅を加えた状態で、ベッドのすれ違いに最低限必要となる3mとしております。

次のページ、資料12ページをご覧ください。写真左は建て替え前の上空通路となります。道路の路面からの高さを架け替え前と同様の5.2mとすることで地上部の見通しを確保しており、交通の妨げとならない計画としております。また、上空通路付近には道路標識等はないため、標識の視認性に影響を与えることはございません。

資料の13ページ以降は関係法令チェックリストでございます。建築基準法施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合する計画となっております。

資料19ページ以降は、本館及び東館の平面図、立面図、断面図となっております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りください。議案書の2枚目でございます。「調査意見」の一番最後の部分でございます。本年6月12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、道路管理者である文京区の各関係機関に本計画案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いただいております。以上のことから、本計画建物は建築基準法施行令第145条で定める建築物に該当し、安全上、防火上及び衛生上、他の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認められることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき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、ご意見をお願いいたします。

○野本委員 2点お伺いします。

まず1点目なのですが、1ページの申請理由書のところに経緯を丁寧に書いてくれています。昭和32年に建設省通達で5.5mとあったものが、平成30年に通達が廃止になって、技術的助言のところでは高さの明記なしということでございます。道路構造令では、ご存じのように建築限界4.5mというのがあって、私も4.5m以上は必要なのだろうなと思っているのですが、今回の5.2mというのはそれは十分上回っているのですが、5.2mというのは根拠基準は何かあるのかどうなのか、教えてください。

それから2点目の質問なのですが、9ページのところに上空連絡通路の平面図なり断面図があるのですが、連絡通路の屋上が歩行用となっていて、手すりもついている。メンテナンスパイプともなっているのですが、どうかとは思いますが、要するに通常時の屋上利用はないのですねということを確認しておきたいと思っております。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 5.2mについてですが、もともと昭和60年にこの通路を設置したときには5.2mでございまして、その後、平成23年に建て替えのときの許可に際しまして、先ほどの通達によりまして5.5mを確保したわけですが、繰り返しの説明となりますが、その通達が撤廃されたことによりまして、もともと昭和60年当時の5.2mに戻したわけですが、これは5.2mそのものに基準というのはないのですが、設計上の配慮といたしまして、5.5mのときよりも上空連絡通路のスロープの勾配を緩くして、よりバリア

フリーに配慮した設計にしたいということで、5.2mという高さになったというものでございます。

それから2点目でございますが、ご指摘のとおりメンテナンス用の通路でございますので、一般の利用でありますとか、通常時に利用するということは一切ございませんで、あくまでもメンテナンス用ということに限られます。

○野本委員 5.5mを5.2mにした経緯はここに書いてあるし、よくわかるのですが、また今説明もいただいたのですが、上空の連絡通路というのはほかにもよく出てきますよね。そのときにはどういう数値で道路の上空を確保すればいいのかという意味でお聞きしたのですが、さっき私が言いましたように道路構造令では4.5mとあるので、4.5mを上回っていれば特段支障がないという判断で事務局のほうもやっているのか、ほかの基準があるのかという意味でお聞きしたわけです。

○曾根書記 基本的には4.5mを基準といたしまして、標識ですとか電線などの周囲の状況を踏まえまして、私ども特定行政庁、それから先ほどもご説明いたしました路上建築物等連絡協議会の中で道路管理者のほうのご意見も伺いますので、道路管理者あとは警察、消防のご意見もいただきながら妥当な高さを審査することとなっております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 連絡通路の両側にエキスパンションジョイントがあると思うのですがけれども、この連絡通路の本館と東館の分かれ目というのは、そのどちらのエキスパンションでもなくて、道路の上かなんかになっているのですが、この分かれ目というのはどういう理由でここになっているのか。2層でしか接続していないから一の建築物になるわけがないということならばいいのですが、あまりはっきりここで構造上分断されているということもないので、どちらかの端っこで切れているというのなら、何となくありそうだなと思うのですが、その基準というか、何でこうなっているのか教えていただきたいのですが。

○曾根書記 1つは、言ってしまうと設計思想ということにもなるかと思うのですが、あとは考えられますのは、冒頭でご説明したのですが、確認申請、あるいは許可申請の形態として、今回の案件は道路の中心線で許可申請とか確認申請が分かれております。直近の許可申請ですと、道路を挟んで両側にあるような建物をつなぐ渡り廊下であれば、どちらか一方の建物に上空通路が全て含まれるというのが多いケースなのですが、本件につきましては、平成23年当時に道路の中心線で申請を分けるという形態をとっておりますことから、その申請に対応する形で道路中心線でその構造的な分けをしたということが考

えられるものでございます。

○関委員 要するに、前にそうだったから今回もそうしますというだけということですね。わかりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、本件についてはこの程度にしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第9号についてご説明いたします。

建築主は野村不動産株式会社及び株式会社ジェイアール東日本都市開発、建築敷地は品川区西五反田でございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、第二種住居地域内の計画敷地に、共同住宅、物品販売業を営む店舗、事務所、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、建築基準法別表第二（へ）項第4号より、第二種住居地域内には建築することができない建築物となります。そのため、建築基準法第48条第6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。

5ページの用途地域図をご覧ください。計画地は赤く囲った部分で、計画地全体が第二種住居地域、防火地域に指定されております。

また、次の6ページ以降にございますが、西五反田三丁目地区地区計画の区域に属してあります。

6ページをご覧くださいまして、6ページの左下になりますが、地区区分を掲げてありますが、本計画地は住宅地区に位置してあります。

続きまして、9ページ、駐車施設の概要をご覧ください。本計画における駐車台数は123台となっており、そのうち112台は本件許可申請の対象となるタワー型の自動車車庫に駐車される計画となっております。

続きまして、10ページ、事業概要をご覧ください。本計画地は地形的には武蔵野台地と目黒川の間位置しており、最寄り駅であるJR目黒駅、五反田駅、東急目黒線不動前駅までの間に多くの高低差がございます。本プログラムはA棟、B棟、C棟が立地する3つの敷地において一体的に計画されており、A敷地には地上13階建ての事務所、物販店舗、B敷地には24階建ての共同住宅、保育所、今回の敷地でございますC敷地には32階建ての共同住宅、店舗、事務所が建設される予定でございます。ただいまA棟、B棟と申し上げ

ましたが、右上の図の中にA棟、B棟等の表示がございます。

続きまして、11ページをご覧ください。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、建築物と一体と見えるようにしております。また、道路から敷地への自動車の出入口には道路境界にゲートを設けず、かつ十分な距離の敷地内車路を確保することにより、タワー式駐車場の待機車両を表に出さない計画となっております。さらに、駐車場出入口を地下とすることで、夜間のグレア、騒音、振動等の軽減を図っております。

続きまして、資料の13ページ以降は現況の写真となります。

続きまして、資料18ページをご覧ください。18ページは浸水ハザードマップでございます。計画敷地は浸水想定区域外となっておりますが、タワー式駐車場の浸水対策として地下1階出入口にはグレーチングを設け、排水対策をしております。

続きまして、20ページをご覧ください。機械式駐車場の処理能力は1時間当たり32台となっており、交通量のピークとなる休日午後の1時間当たり20台を上回っております。

続いて、資料22ページ以降に配置図、各階平面図、立面図、断面図を掲載してございます。

続きまして、資料54ページをご覧ください。54ページ、ページ左下の地図にプロットをいたしました4か所の交差点需要率を算出しております。本計画完成後の計画地周辺における交差点需要率は、いずれの交差点においても0.9を十分に下回っており、周辺交通に与える影響は微少で、交通基盤施設への支障はないものと考えております。

続きまして、資料68ページ、公聴会議事要旨をご覧ください。本年6月25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ございませんでした。

続いて、資料71ページをご覧ください。左側は品川区への意見照会を添付しておりますが、都市計画上、支障のない旨を回答いただいております。また、資料右側には警視庁への意見照会を添付しておりますが、交通安全上、支障のない旨の回答をいただいております。

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

説明は以上でございます。

○佐々木議長 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 3点お伺いします。

まず、1ページ、許可申請理由書なのですけれども、これは表現の問題なのですが、冒頭の拝啓以下のところの5行目から6行目、48条6項による用途制限を適用しないように言うのですが、48条6項にただし書の許可も載っていますので、本来は48条6項によるただし書の許可をお願いしますとか、そのほうが妥当なのかなと思いました。

それから2点目です。やはり理由書のところで右側のほうに、許可に際しての計画の検証と計画的配慮ということで、駐車場台数をどういうふうに計画したかという根拠が載っているのですけれども、都の附置要綱では91台か90台のどちらかでしょうか。それから区の要綱では84台。この両方をクリアしているとおあるのですが、両方クリアしているから問題ないと言えば問題ないのですけれども、仮にこういう両方の基準がある場合、これはどちらを基準とするのか。何か考え方があればお示してください。

それから18ページです。18ページにハザードマップがありまして、目黒川に沿ったところは浸水のおそれがあるということで色塗りもされているのですけれども、今回の計画地は隣接はしているのですが、一応外れている。ただ、20ページの配置図を見ますと、左のほうの区道から下ってきて、駐車場、タワーパーキングに入ることになっているのですが、この地域はハザードマップから若干外れているとはいえ、浸水の心配があるのですが、水があふれたときに駐車場の車路からずっと水が集まってきて、駐車場なり、ほかに同じ地下1階には電気室とかそういうふうな重要な部分がありますので、浸水の危険は大丈夫なのかと感じます。この文章の中にも、その途中のところ、建物の手前のところでグレーチングがあって、多分これで防ぐということなのでしょうけれども、水が集まってきたときにはとても吸収し切れないのではないかという心配があります。その辺についてどんなふうに考えているのか説明をお願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず1点目の許可申請理由書の表現につきましては、ご指摘のとおり「適用しない」というのは不適切な表現でございますので、ここは再度、表現を見直すようにいたします。

それから、同じく1ページの都の駐車施設附置要綱と区の開発指導要綱での台数でございますが、これは基本的には両方を満たしている必要があるというものでございます。も

ちろん東京都といたしましては、都の附置要綱ということになるのですけれども、当然、許可物件でございますので、事前に品川区とも事業者のほうで協議をしておりますので、区の開発指導要綱に基づく台数というのも1つの指標でございますので、区の台数も満たしている必要があると考えてございます。

それから3点目でございますが、まず、こちらは地形的に山手線との間に急斜面がございまして、相当地形が急でございますので、浸水の危険は少ないと考えた設計としているということでございますが、設計上の配慮といたしましては、先ほどのグレーチングのほかに、20ページをご覧いただきまして、20ページの車路を入れてきますと、車路から建物に入るところにちょうどセキュリティSHという線がございまして、この部分でまず一回水を防ぎまして、それでも入ってきた場合に、駐車場の中のちょっと入ったところに入りますがございまして、このまずで排水をするような設計としているということでございます。いずれにいたしましても、1つの考え方といたしまして、1つはハザードマップを参考にしていることと、あとは地形的な特殊性から、水が集まってくるということは考えづらいのではないかとこのものでございます。

以上、3点でございました。

○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。

よろしいでしょうか。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 では続きまして、議案第10号についてご説明をいたします。

建築主は清水建設株式会社、建築敷地は江東区豊洲6丁目、東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業4-1街区の一部でございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりでございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、ホテル、飲食店舗、物販店舗及び附属の自動車車庫を新築するものでございます。このうちホテルは建築基準法別表第二(を)項第2号に該当するため、工業地域には建築することができないことから、法第48条第12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。法第48条第12項ただし書の規定では、ただし、特定行政庁が工業の利便上または公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでないとされています。また、法第68条の3第6項の規定では、地区計画の区域のうち再開発等促進区の建築物に対する第48条第12項の規定の適用につきましては、工業の利便上または公益上必要とありますのは、次のように読み替えることとされております。工業の利便上もしくは公益上必要と認め、または地区計画もしくは

沿道地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画もしくは沿道地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと読み替えることとされております。本件は、これらの規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可したいと考えております。

なお、本件は令和元年5月27日の建築審査会においてご審議いただき、許可を行ったものについて、歩行者ブリッジに変更が生じたことから、今回再度付議をさせていただくものでございます。

では、3ページ、案内図をご覧ください。赤囲みでお示ししておりますのが計画敷地で、新交通ゆりかもめ市場前駅から約160mの位置にございます。

次のページ、4ページ、用途地域図をご覧ください。右の図の赤枠内が計画敷地ですが、用途地域は工業地域で、指定容積率は200%となっております。

容積率につきましては、別途、地区計画で定められております。容積率につきましては、恐れ入りますが、ページが飛びまして、13ページをご覧ください。13ページ、豊洲地区地区計画の指定の図書でございます。本件の4-3街区につきましては、表の中ほどに建築物の容積率の最高限度として10分の34、340%と定められております。

では、恐れ入りますが、5ページにお戻りいただけますでしょうか。5ページ、土地利用現況図でございます。計画敷地の南側を青い斜線でお示ししておりますが、こちらは豊洲地区地区計画の4-2街区となっております。オフィス棟などの建設予定地となっております。

1枚おめくりいただきまして、6ページ、計画地及び周辺の現状写真をご覧ください。計画敷地の西側は環状2号線となっております。計画地では本件建物の工事が進行しております。

では、前回の許可時からの変更点をご説明いたします。恐れ入りますが、16ページをご覧ください。16ページの左側、着色してある敷地が本件の敷地でございます。その右側でございますのが別敷地のオフィス計画です。この左右の2棟を2階レベルでつないでいるのがブリッジでございます。隣地建物ブリッジと表示している部分はそのブリッジでございます。ブリッジの下部は、交通広場と表示されておりますとおり、交通広場が計画されております。

それでは、再び8ページへお戻りください。今回の変更点をお示した図面です。先ほ

どのブリッジに関する変更でございますが、左側が変更前、右が変更後でございます。ブリッジの面積が増加しております。これは交通結節機能の拡充、新たな広場空間と滞留スペース形成のための見直しでございます。

次の9ページをご覧ください。14階におきましてランドリーを追加いたしましたことと、プールの拡大とそれに伴いまして屋外露天風呂を中止したという変更がございます。

続きまして、10ページをご覧ください。10ページはイメージパースをお示ししております。

1ページおめくりいただき、11ページ以降、豊洲地区地区計画の計画図書でございます。11ページの左側、一番下の欄に土地利用に関する基本方針がございます。この中の土地利用に関する基本方針の7)で、区域4においては、駅及び幹線道路側を中心に商業・業務等を、晴海運河側を中心に住宅・宿泊等の用途を適正に配置し、地域のにぎわいを創出するとともに、水際の良好な環境や眺望を生かした市街地を整備するとされております。本計画はホテルを整備する計画なので、土地利用に関する基本方針に適合する計画となっております。

恐れ入ります、16ページへお願いいたします。16ページは配置図兼屋根伏図でございます。本計画は地区計画に適合した内容であり、計画敷地の東側には緑道、西側には歩道状空地、南側には地区内通路、北側には水際緑地を設けており、交通上の配慮がなされております。また、区域内の建築物は歩道状空地の確保、壁面後退等により、周囲の建築物との十分な離隔を確保することで、安全上、防火上及び衛生上支障のないよう配慮されております。

次のページの17ページ以降に、各階平面図、断面図、立面図をお示ししております。

続きまして、28ページ以降に本年6月25日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

それでは、冒頭の議案書の裏面にお戻りください。本計画は、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる法第48条第12項ただし書の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域内における業務の利便の増進上やむを得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、ご意見、ご質問をお願いいたします。

○野本委員 1点だけお伺いしますけれども、3ページの案内図を見ますと、まさに豊洲

市場に囲まれた中で、千客万来施設の隣接というか、そういうところにあるということを見ると、このホテルは豊洲市場のためのというか、ほかから来てもいいのでしょうかけれども、まさに豊洲市場の立地のためのホテル、そんなふうな理解でよろしいのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 1つは豊洲市場の多数の観光客の皆様を想定しておりますが、のみならず、今、海外のお客様という点ではいろいろございますけれども、国内ほか海外の幅広いお客様をお迎えするというものでございます。東京の観光にいらっしゃるお客様を幅広く迎えるということ想定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。ほかにご質問、ご意見はございますでしょうか。

○石崎委員 都市計画の話なのですが、ここはこれだけ用途がもう工業系ではないものになっていますが、工業地域を見直すという検討はされたことはない場所なのでしょうか。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○曾根書記 再開発等促進区で見直し用途などを設定いたしまして、将来的には用途地域を変えるというような想定のもとに促進区をかけているということの想定だと思われませんが、近々用途地域を変えるような状況にまではまだ至っていないという状況だと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにごございますか。

それでは、本件につきましてはこの程度にいたしまして、次をお願いいたします。

(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8件を読み上げます。お手元の資料をご覧ください。この一括審査分の議案につきましては、その後、合わせて質疑をお願い申し上げます。

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1008。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市猪方3-443-15。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1009。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市岩戸南4-132-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1010。建築主、有限会社東洋ハウス。武蔵村山市大南3-108-3ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2011。建築主、ダイワ住販株式会社。小金井市前原町2-538-16。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2012。建築主、[REDACTED]。小金井市前原町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2013。建築主、株式会社ワタナベ興産。東村山市久米川町2-44-19。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2014。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。東久留米市下里[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号3002。建築主、[REDACTED]。あきる野市小中野字大鳥前[REDACTED]の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの件につきまして、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 別に順を追わなくても全部でいいのですね。議案第2013号なのですけれども、東村山市久米川町のもので。様式3の配置図を見ますと、協定通路がありまして、42条1項1号道路につながっているということなのですけれども、上のほうにずっと上がって行って、北東と言うのでしょうか、白くなっているところなのですが、市道第406号線2、これが幅員がよく明記はされていないのですが、多分4mはない市道があるということかと思うのですが、これについて将来、基準法上の例えば43条、要するに許可の対象となるような道路になり得るとか、その辺についてはいかがでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○田辺書記 それでは、お答えをさせていただきます。

委員ご指摘の市道につきましては、境界も明確な状態になっておりまして、建築基準法上の道路にはなっておりませんが、道路法上の道路にはなっております。市からは拡幅の予定があるというふうには聞いてございません。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 多分これが道路になると、周辺の住宅の人たちのふだんの生活のみならず、防災というのですか、避難とかそういうときにも有効かなと思うんですけども、この市道に沿って住宅が建つような機会があれば、拡幅して将来的に整備するなどということも念頭に置いて指導してくれると、市街地の整備が進むなと思ったのですが、いかがでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○田辺書記 お答えさせていただきます。現時点では、様式3の案内図をご覧くださいますと、ご指摘の市道の北側にも宅地がありますけれども、そのさらに北側に道路がありまして、そちらで建築基準法上の接道がとられている状況でございます。申請地の東側につきましても、さらにその東側に建築基準法上の道路がございます、そこで接道がとれておりますので、今回の2項2号の道沿い以外の部分では建築基準法上の接道は十分確保できているような状況になっていることから、そういった状況を鑑みて指導しているところでございます。

○野本委員 要するに、この市道を前面道路とする敷地はほかにはないということですね。

○田辺書記 現時点ではそのように考えられます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見。

○猫田委員 基準4のところ、権利者全員の2分の1以上の承諾というのが右側の括弧の中に何名申何名とあるのですけれども、例えば2012の例で言いますと、5名中3名の方が承諾をしたとなっているのですね。将来的にですが、承諾をした人がお亡くなりになって、その遺産を継いだ方が、親はああ言っていたけれども私は反対と言い出したらどうなるのですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○田辺書記 お答えをさせていただきます。

委員ご指摘の件につきましては、承諾している旨について継承するルールが民間の協定内にございまして、相続などが発生した場合についても承諾された協定の内容を継承していくということも含めて、現時点でご承諾をいただいているものを、承諾されているとして扱ってございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 若干補足させていただきますと、民間の協定では、売買なので、次の人に行

ったときにはこの協定を承継させるということが書かれていますので、通常、協定を結んだ人の義務として次の人にも承継される。ただ、相続の場合は包括承継ですので、そのまま親が持っていた義務を子供が相続するということになるのかなと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますでしょうか。

よろしいですか。

それでは、同意議案についてのご説明は以上ですね。

○松井書記 はい、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、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いたします。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 それでは、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。

(評 議)

○佐々木議長 よろしいでしょうか。

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第8号議案から第12号議案、第1008号議案から第1010号議案、第2011号議案から第2014号議案、第3002号議案、以上、計13件の議案についてご審議を願いましたが、この13件につきまして、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、原案どおり同意をすることといたします。