

第 1 3 1 6 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10月26日 午後1時36分～午後2時50分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者	委員	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	石崎	和志
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	山崎市街地建築部長	
	〃	浅井多摩建築指導事務所所長	
	書記	松江市街地建築部調整課長	
	〃	谷内市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	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	

○佐々木議長 それでは、ただいまから審議に入りたいと思います。

本日、傍聴人の方はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○松井書記 はい、おりません。

○佐々木議長 それでは、同意議案の審議に入ります。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20号議案よりお願いいたします。

○曾根書記 ではまず、議案第20号からご説明をいたします。

議案第20号は、建築主が学校法人中央大学で、千代田区神田駿河台3丁目11番の建築敷地において学校を新築するものです。

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

資料2.1、付近見取り図をご覧ください。図の中央にオレンジ色でお示しした計画地は、JR御茶ノ水駅から南に200mほど、東京メトロ千代田線新御茶ノ水駅から西に100m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7階建ての学校が建っておりましたが、現在は解体工事中の状況でございます。接道状況につきましては、西側は幅員約11mの区道、北側は幅員約8mの区道となっております。また、敷地北西側を中心に南側と東側に向けて緩やかな下り坂となっております。敷地の北側と南側で2.5mの高低差がございます。

では、1枚おめくりいただきまして、資料2.3をご覧ください。左の図は土地利用現況図です。計画地周辺は教育文化施設や事務所建築物が立地しております。

1枚おめくりいただき、次の資料2.4、高層建物プロット図をご覧ください。青色が高さ90~100m、黄土色が高さ100~120m、赤色が高さ120m以上の建物をお示しており、赤色の枠で囲っておりますもの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、敷地周辺写真をご覧ください。写真01は従前の建物と敷地西側の様子でございます。写真11、12は敷地北側の様子です。

続きまして、2枚おめくりください。資料3.1、左側の図は用途地域図です。計画地の用途地域は商業地域で、容積率500%、建蔽率80%、防火地域に指定されております。

続きまして、2枚おめくりください。資料4.1.2、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、左下の図のとおり、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。

次のページ、資料4.1.3、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、ページ中央の図のとおり、活力とにぎわいの拠点地区群に位置しております。

続きまして、3枚おめくりいただきまして、資料4.2.1、千代田区都市計画マスタープランでございます。ページの左下の図のとおり、本計画地は学生街に位置しており、中央下段の図と右上の凡例のとおり、新下町型複合市街地に位置しており、防災性の向上のため、身近なオープンスペースの確保を進める方針が示されております。

続いて、資料4.3をお開きください。都市計画神田駿河台東部地区地区計画でございます。ページの左側、土地利用に関する方針の欄に記載のとおり、学習支援機能や交流促進機能等の導入を誘導するとともに、防災性の向上、環境負荷低減に資する機能の誘導により、災害に強く、環境性能の高い市街地形成を図るとされております。

続きまして、2枚おめくりください。資料5.1、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1,943.77㎡、20の延べ面積は1万5,651.91㎡、21、容積率対象延べ面積は1万2,866.2㎡でございます。

右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率500%に対しまして、公開空地による割増が91.86%、防災による割増が49.35%、公益施設等による割増が20.71%、合計で661.92%でございます。公益施設等の割増につきましては、26にございますとおり、地域冷暖房施設に対するものでございまして、402.71㎡を整備する計画となっております。27、主要用途は学校、28、階数は、地上20階、地下1階、29、最高の高さは91.38mでございます。

続きまして、5.4.1をお開きください。5.4.1は防災による割増でございます。本計画では、千代田区との協定に基づき、約2,400㎡の一時滞在施設を確保する計画となっております。

続きまして、ページが少々飛びますが、資料6.2.1をお願いいたします。公開空地のコンセプトでございます。ページの左下の図にありますとおり、敷地には道路に面して歩道状空地を整備し、敷地北側と西側にL型の広場状空地を整備いたします。広場状空地の一

部をピロティ化し、空間を広く設けることで、従前、建物に設けられていたショートカット機能を確保しております。

続きまして、1枚おめくりいただき、資6.2.2をご覧ください。広域的な緑のネットワークである西側道路側の御茶ノ水仲通りの沿道として、隣接する建物の緑化空間との連続性に配慮し、敷地内の積極的な緑化を図ります。

2枚おめくりください。資料6.3.1、公開空地図でございます。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となっております。

続きまして、資料7.1.1をお願いいたします。こちらからが平面図でございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、7.1.3、1階平面図でございます。建物への出入口は敷地の西側から、車両の出入口は北側に面して計画しております。

続きまして、1枚おめくりいただき、7.1.4、2階平面図・3階平面図をご覧ください。3階部分にはグレーでお示しする機械式駐車場を計画しております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、4階平面図・5階平面図をご覧ください。赤色とオレンジ色で示す大学の教室等が計画されております。以降、19階までが大学機能としての自習室、研究室、図書館などが計画されております。

続きまして、資料7.3をご覧ください。7.3は断面図でございます。道路斜線制限及び隣地斜線制限につきまして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まして、資料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おります。

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。左側のパースが敷地北西側から、右側のパースが敷地南西側からの外観パースとなります。

続きまして、資料9.1.2をお願いいたします。等時間日影図でございます。冬至日における8時間の終日日影が敷地内に収まるよう計画しております。

続きまして、資料9.4.1以降に交通量調査を載せてございます。

9.4.3をご覧ください。資料9.4.3の右側の図のとおり、計画地周辺の信号交差点7か所、無信号交差点3か所における自動車の交通影響を検討しております。

また、1枚おめくりいただき、資料9.4.4のページ左側の図のとおり、計画地周辺の6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9.4.12をお願いいたします。こちらは信号設置交差点における容量検討の結果でござ

ざいますが、ページ左側の表のとおり、交差点の需要率はいずれも許容値を下回っており、また、右側の表のとおり、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はないことを確認しております。

続きまして、4枚おめくりいただきまして、資料9.4.16をご覧ください。ページ右側の表のとおり、歩行の影響評価についても全て自由歩行が可能なA評価となっております。

続きまして、2枚おめくりください。資料9.5.1でございます。ここ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。

2枚おめくりいただきまして、9.5.3をご覧ください。ページ中央の図が建設前、右側の図が建設後における結果を示しておりますが、建設後においてもランク2以内に収まっており、風環境が与える影響は少ない結果となっております。

続きまして、資料9.6.3、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策を講じることとしております。

続いて、資料11-1-1、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3月と7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建物の場所をプロットした地図を載せてございます。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、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。

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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 3点お伺いしたいんです。

まず、中央大学は八王子キャンパスが中心なのかなと思うんですけども、駿河台のキャンパスはどのような役割を果たして、あるいはどういう学部が置いてあるとか、そんな役割等が分かれば教えてください。

2番目に5.1ページ、計画概要書がありますけれども、その延べ面積のところにはバリアフリー緩和902.05㎡とあるんです。バリアフリー緩和というのはどういうものなのか、目新しいというか、そういうことなので、教えていただければと思います。

3点目に6.4.1ページから6.4.5ページで、省エネ関係の資料がついております。それで

PAL、断熱性能かと思うんですけども、10%以上、ERR、設備の省エネ性が20%以上等となっているんです。このPALとかERRの評価と総合設計の関係、例えば省エネ性がより高ければ、より容積の緩和を得られるのか、いやいや、そうじゃなくて、一定以上の数値にいていれば、総合設計そのものを認めるというのか、省エネ性能等と総合設計の関係を教えていただければと。

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 まず1点目ですが、このキャンパスの役割でございます。今予定してございますのは、こちらのキャンパスには、法学部のロースクールが建設予定になってございまして、先ほど委員おっしゃられました多摩キャンパスの法学部と後樂園キャンパスのビジネススクール、こちらはロースクールでございます。多摩の法学部と後樂園のロースクールをこちらの計画建物のほうに移動する予定と聞いてございます。

2点目、5.1のバリアフリー緩和でございますが、こちらは建築物バリアフリー法の認定のことでございます。御説明はしなかったんですが、資料の一番後ろの近隣住民対応シートの手前にバリアフリー認定による緩和の図面、概要が添付してございます。総合設計の許可とは別途バリアフリー法の認定も取得する予定でございます。

3点目でございますが、省エネ性能でございますけれども、省エネ性能と総合設計の容積割増との関係でございます。こちらは6.4.1をご覧くださいますと、6.4.1の左側の一番上に黄色の部分に1.2という数字がございます。適用する環境性能係数という欄がございまして、適用する環境性能係数、業務で1.2というのがございます。こちらの環境性能係数が総合設計の容積率割増の算定式の中に反映される数値でございますので、簡単に言いますと、環境性能がよければ、この数字が高くなるものですが、上限が1.3となっております。

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 多分基礎的な話で申し訳ないんですけども、育成用途（学校）という形であるんですが、育成用途は、今回の容積割増にはどういうふう効いているんでしょうか。それがよく分からなかったので1点。

あと、それについては、要綱の実施細目に従って、維持管理、標示及び報告を行うことと書いてあるんですが、実施細目を探せなかったもので、どこなのか教えていただきたいな

ということ。

あと、地域冷暖房施設に関しましては、受入れ側ですが、それとも出す側でしょうか、どちらののでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 まず1つ目の育成用途でございますが、これは資料5.1、ちょっと細かくなってしまうんですけれども、34の備考欄に、これは、国際ビジネス交流ゾーンという場所で一般型総合設計を使う場合は、割増容積率の2分の1につきましては、育成用途としなければならないというものでございますので、割増を受ける代わりに一定の育成用途は必ず設けてくださいという規定がございまして、そちらが……。

○石崎委員 細かいことはあれですけれども、要するに、前提条件になっているということですね。

○曾根書記 そうですね。実施細目の第20というところで維持管理の規定がございまして、公開空地の管理ですとか育成用途の管理をしっかりやってくださいというのが規定されてございます。

それからDHCでございます。これは5.5.1の資料でございまして、5.5.1の上の図になりますが、赤い印が供給側でございますので、今回の計画地は受入れ側ということになります。

○石崎委員 この前よく分からなかった。受入れ側の場合、要するに、普通の空調設備、単独の地域冷暖房じゃない建物の冷暖房設備と、受入れ側の冷暖房設備はどんなふうに分けをされているのでしょうか。要するに、増えた分というイメージですね。どこがどんなふうに分かれていると、出す側だと割と簡単ですけれども、受入れ側は結構難しいような気がするんですが、どんなふうに分かれているのでしょうか。

○曾根書記 一定の機器の周りのメンテナンス空間ですとか、そういったところを、例えば5.5.3の赤い部分は機械室ですけれども、空調機の周りも一定のメンテナンススペース、黄色い線、今回で言うと、こういったところを割増の対象としているものでございます。

○石崎委員 そういう趣旨ではなくて、普通の建物にも空調機は設けられると思うんですけれども、これは普通の建物より大きい、そういう大きいという部分ではなくて、余りそういうのは関係なく、とにかくつけば受入れ側であっても割り増ししますよ、そういう趣旨でしょうか、それとも普通のビルよりも大きい空調機を要するから割り増しします

よ、そういう趣旨ですか。

○曾根書記 今回につきましては、要綱上は、公共的な施設を設けることによって、一定のボーナスをあげましょうということですので、趣旨としては、52条14項とはまたちよつと異なりまして、この施設を造るからボーナスで見ましょうという趣旨だと思います。

○関委員 すごい基本的なことですけども、育成用途はかなり広いんだなとこれを見て思ったんですが、定義はどこかに書いてあるんですけど。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 こちらは、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針というものに定められておりまして、単純に読み上げになってしまいますけれども、「地域の個性や魅力を発揮する機能の誘導を図るため、容積率を割り増す場合において、容積率の割増し相当部分に充当させるべき用途をいう」ということで、もう1回申し上げますと、「地域の個性や魅力を発揮する機能の誘導」が目的ということございまして、地域によって定められているんですが、文化施設であったり、商業施設であったり、この地域の場合は学校用途も育成用途になり得るというものでございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

私から1点、今回の計画地は、街区で見ると、隣に日本大学のキャンパス、校舎があり、もう1つ、三井住友海上の社屋があり、日本大学のほうは総合設計ですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○佐々木議長 三井住友海上のほうは総合設計ではないようですが、三井住友海上のもう1つの建物と一緒に結構公開空地を持っているということですが、公開空地の配置などの上で、街区としての配置の考え方とか連携とか、そういうものはどこにあるのかどうかということをお教えいただけますか。

○曾根書記 6.2.1をご覧くださいと、そのあたりが表現されているかと思えます。6.2.1の右側の上の図でございしますが、黒っぽく塗ってあるのが今回の計画地で、お隣の日本大学さんが総合設計、その下側の三井住友さんが、これは特区でやっておりますので、それぞれ公開空地、空地的なものがございまして、そのあたりにつきましては、先ほどの右側の上の図にもございまして、当然歩行者ネットワークということで、それぞれの敷地の歩道状空地が連続するような位置づけができるような、そんなしつらえをするようにしてございます。

また、隣接の敷地内で、同じ歩行者ネットワークの図ですけれども、太いオレンジ色の矢印でお示ししてございますとおり、隣接の敷地相互で行き来ができるような、この街区については、全て都市開発諸制度、あるいは特区を活用しておりますので、今、会長ご指摘のような歩行者ネットワークですとか、公開空地の連携といったことを考慮してございます。

また、次の6.2.2をご覧くださいますと、もうちょっと広い街区で見ますと、緑化の連続性といったことも考慮をしているものでございます。

○佐々木議長 分かりました。6.2.2の図を見ると、こういうふうには総合設計なり、こういう制度による建物が連続してまちをつくっていくことが、都心部を中心にだんだん増えてくるんだろうと思うので、こういう連続といいますか、全体としてうまく町並みが、あるいは空間ができるように努力をしていただければなということです。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、この件についてはこれまでとして、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18号へ参ります。

議案第18号、建築主は株式会社NTTドコモ、建築敷地は渋谷区千駄ヶ谷5丁目、地域地区等及び概要は議案書記載のとおりでございます。

それでは、1ページをご覧ください。ページ数は右肩のところでございます。本計画は、5Gサービスの開始に伴い増加する通信需要に対応するべく、電気通信施設及び事務所の用途に供する建築物を新築するものです。6階から11階に電気通信交換施設を有することから、建築基準法第52条第14項第1号に規定する同一敷地内の建築物の機械室、その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物に該当するものとして、許可申請がなされたものでございます。

続きまして2ページ、計画概要をご覧ください。本計画地は、代々木駅の北側、NTTドコモ代々木ビルの南側に隣接する敷地に地上13階、地下1階建ての電気通信施設及び事務所の用途に供する建築物を新築する計画です。

次の3ページをご覧ください。本計画地の地域地区は、商業地域、防火地域、地区計画につきましては千駄ヶ谷五丁目北地区地区計画に指定されており、容積率の最高限度は

600%とされており。

5ページ以降34ページまでは各階平面図、立面図等をお示ししてございます。

5ページをお開きください。5ページは配置図でございます。本計画地は敷地の2面が道路に面する計画となっております。

続きまして、13ページをご覧ください。13ページ以降17ページまでの赤囲いの部分が今回許可の対象となる電気通信交換施設となります。今回許可の対象となる施設は、地上6階から11階にかけてございまして、通信装置及びそれに附帯する空調、電力装置を設置する部屋となります。13ページから17ページまで許可対象部分の図面を掲載してございます。

続きまして、30ページをお開きいただけますでしょうか。30ページは面積表でございます。今回許可の対象となる施設の面積は、赤く塗りつぶした部分でお示ししておりますとおり、4,926.32㎡となります。基準容積率を超える部分の面積は、そのうちの1,818.48㎡となりまして、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積の許可に関する取扱基準で定められている容積率の緩和の上限である基準容積率の0.25倍以内に収まる計画となっております。

続きまして、35ページをご覧ください。本計画地でございますが、ハザードマップ上、浸水の可能性は低い区域となっております。

続きまして、36ページをご覧ください。本建築物は、低層階に事務所、多目的スペースを有していますが、これらに係る容積率は基準容積率を大きく下回っております。また、本計画の6階から13階は電気通信施設の用途であり、1日6人程度が保守のため訪れる施設でございますので、周囲の交通等に過大な負荷を与える施設ではありまして、交通上の支障はございません。

次の37ページは地区計画の写しとなります。

続きまして、1枚おめくりいただいて、38ページでございますが、本計画は、西側の幅員12mの区道に沿って4mの歩道状空地を設けており、また、敷地内を緑化することにより、通風、採光上支障のない計画としております。

続きまして、39ページでございますが、こちらはBCP対策でございます。

続く40ページは消火設備の計画となっております。

では、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。以上のことから、本計画は、法第52条第14項第1号の規定に該当し、かつ、交通上、安全上、防火上及

び衛生上支障がないと認められるため、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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

まず1点目は、2ページを開いていただきたいんです。建物概要表がありまして、一番左の下のほうに、免震構造、耐火構造、主体構造、基礎地業とありまして、免震構造でベタ基礎とあるんですけども、今回の建物は高さが85mを超えるかなり高層のものです。一般的にはくいを打たれていることが多いと思うんですけども、これは直接基礎、ベタ基礎ということなので、直接基礎かなと思うんです。それでやっているのかどうかということ、やっているということでしょうけれども、構造上のことについてお伺いしたいのが1点。

2点目に、この施設は災害時に大変重要な拠点となるものかと思えます。バックアップ機能というんでしょうか、これらが故障してしまったり、災害によって機能しないことになると、非常な混乱を招くと思うんです。そのための対策も取られていると思うんですけども、都内における拠点施設とか、あるいは相互のバックアップとか、その辺はどんなふうになっているのか、分かれば教えてください。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 最初の基礎のお話でございますが、ベタ基礎ということになります。この辺りの地盤のデータをちょっと持ち合わせていないんですが、例えば新宿のこの一帯とか、あるいは代々木の辺りにかけては、地盤が割といい地盤だと、私、以前聞いたことがございまして、あやふやな知識でちょっとあれですが、都庁舎もたしかベタ基礎だったと聞いたことございます。恐らく地盤のデータを勘案した上で基礎設計をしていると思えますので、その点については安全上支障がないと考えてございます。

それから、2点目の災害時のお話でございますが、まずは、こちら、災害からしばらくの間は自家発電設備で機能を維持しまして、万が一、それで長引いた場合には、周辺に同様の機能の建物があるということで、そちらのほうでバックアップが可能だと聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○関委員 ちょっとずれた質問になるんですが、NTTって代々木に今大きいものが1個

ありますね。NTT以外の電話会社でこういうのを造っているのかな、余り見たことがなくて、この建物はNTTドコモ用なのか、それとも一般のほかの通信業者も含めて使うものでしょうか。

○曾根書記 こちらはNTTグループということでの利用だと思っております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 電池が大分置かれるんだと思うんですけども、これは危険物というものでしょうか、それともそういうようなおそれはないものでしょうか。

○曾根書記 要は、電池自体が危険物か否かというところですね。ちょっとお待ちください。

建築基準法で制限するようなそういう危険物には該当しないことは確認してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、この件につい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 では、続きまして議案第19号についてご説明をいたします。

議案第19号、建築主は浜松町二丁目地区市街地再開発組合です。建築敷地は港区浜松町2丁目、地域地区等及び概要は議案書記載のとおりでございます。

ではまず、議案書をご覧ください。本計画は、共同住宅、事務所、劇場、飲食店、物品販売業を営む店舗、自動車車庫等の用途に供する建築物を新築するものです。これに伴い、都営浅草線及び都営大江戸線の変電設備が設置されることから、建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可申請がなされたものです。

では、資料の06ページをご覧ください。計画地は、山手線浜松町駅の西側、斜線で囲った範囲でございます。世界貿易センタービルや浜松町バスターミナルを含む再開発区域内に位置しており、再開発の最後のエリアとなっております。ページの右側は完成のイメージパースとなっております。

続きまして、07ページをご覧ください。計画地は、商業地域、浜松町駅西口地区地区計画、高度利用地区に指定されております。

続く08ページから10ページまで地区計画の都市計画図書を掲載してございます。

10ページをご覧ください。左上の計画図1をご覧ください。浜松町駅の西側の再開発区域全体に地区計画がかかっており、計画地はそのうち南西の赤枠の範囲でございます。

続きまして、次の11ページをご覧ください。こちらは高度利用地区の都市計画図書でございます。本計画地は高度利用地区に指定されており、ページの左上に容積率の最高限度の欄がございますが、10分の90、900%と指定されております。

続きまして、12ページをご覧ください。浜松町二丁目地区の再開発について概要をまとめたものです。ページ上段中央付近にあります位置図をご覧ください。再開発エリアは山手線浜松町駅の西側にありまして、北側に都営大江戸線大門駅、西側に都営浅草線の大門駅が位置してございます。また、浜松町A街区及びB街区は先行して工事着手しており、今回のC街区が最後の街区となります。

ページの右側にあります施設構成図をご覧ください。計画建物は、主に共同住宅、事務所、劇場で構成されています。地下1階及び地下2階に位置する赤茶色で着色された部分が今回許可対象部分である地下鉄の変電施設でございます。計画地は、従前、東京都交通局の大門庁舎と都営浅草線の変電所があった場所でございます。東京都交通局は、この再開発の組合員として今回の再開発に合わせ、従前からの機能の再整備と都営大江戸線の変電所を新たに増強する計画としています。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、14ページをご覧ください。こちらは面積表となります。中央左側に赤く囲った部分が許可対象部分でございます。地下2階から地上3階の地下鉄の変電施設、合計2,263.54㎡を許可対象としております。

続きまして、15ページをご覧ください。建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準への適合状況を示すチェックシートでございます。本取扱基準で定められております容積率の許可の対象となる施設のうち、基準3の(1)⑨、機械室、変電施設、その他これらに類する施設を有するものを設置するものでございます。ページの右側5(2)をご覧ください。本取扱基準で定められている容積率の緩和の上限である基準容積率の0.25倍以内に収まっていることを確認しております。

続きまして、18ページをご覧ください。地下2階の平面図でございます。建物の一番南側、オレンジ色の線で囲った部分が許可対象部分の変電所でございます。地下2階と地下1階はほぼ同じ構成でございます。地下2階は都営浅草線用、続く19ページの地下1階は都営大江戸線用の変電所となっております。

20ページをご覧ください。1階平面図でございます。オレンジ色で囲った許可対象部分は変電所用の風洞や室外機置場でございます。2階及び3階も同様の構成となっております。

続きまして、23ページ以降に平面図、立面図、断面図を載せてございます。

続きまして、38ページをご覧ください。38ページ、39ページには交通量調査をお示ししてございます。浜松町二丁目地区市街地再開発事業について検討した結果をお示ししてございまして、38ページの左側下段をご覧ください。自動車交通につきましては混雑率1.0を下回る結果となっております。

続きまして、39ページの右側でございます。こちらは歩行者のサービス水準でございます。上の段の図でお示しする各点で歩行者サービス水準を検討した結果、全ての点においてサービス水準Aを確保していることを確認してございます。また、今回の許可対象は地下鉄の変電施設であるため、常時人の立入りはなく、交通量を増大させるものではありません。

続きまして、40ページは日影図となっております。本計画による周辺市街地への影響は支障がないことを確認しております。

続きまして、恐れ入りますが、議案書にお戻りください。冒頭の議案書裏面でございます。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

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、ご意見をお願いします。

○野本委員 1点お伺いします。12ページに市街地再開発事業の事業概要がありまして、右側のほうに配置図がございます。配置図の中で広場6号というのがありまして、公園の右側にあるんです。20ページに1階平面図があるんですけども、この広場の部分に建物があるんですが、これは特段支障はないということよろしいでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 今ご指摘がございました12ページの広場6号でございますが、広場の場所が2階部分になってございます。いずれも広場が地上ではなく、広場6号が2階で、広場5号が3階部分に配置をされてございますので、都市計画のほうもこの配置で決定をしているものでございます。

○関委員 少し似たような話ですが、計画地の位置というか、範囲がよく分からなくて、地区計画で赤く囲っていただいている図が10ページにあったと思うんです。これで見ると、第一京浜から離れているように見えるんですが、ほかの図面だと、緑化するような感じに見える図も、例えば12ページの図とか16ページとかを見ると、第一京浜までこの建物

から緑化が続くのかなど、敷地に含まれているようにも見えるんですが、ここの計画地はどこからどこまででしょうか。

○曾根書記 今ご指摘のあった12ページの左側の位置図で、オレンジ色で囲ってありますこの範囲が、左側の第一京浜から一側入ったところとありますが、1街区入ったところからオレンジ色の街区になっておりまして、そのお隣の配置図をご覧くださいますと、第一京浜から1つ入った裏の通り沿いを緑化するという計画でございますので、直接第一京浜には面していないということで、特別区道の816号沿いは歩道状空気を設けて緑化するものでございます。

○関委員 分からなかったら結構ですけども、何で第一京浜までこの街区じゃないのかな、これだけ大きなものを造るのになぜだろうと、素朴に疑問があるんですが、もし分かれば教えていただけると。

○曾根書記 詳しい状況は把握していないんですが、いろいろ関係権利者さんとの交渉ですとか、あとは事業スケジュールとかを考えた末に、この街区での施工になったと思われまます。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、この件についてはこの程度としまして、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21号についてご説明をいたします。

議案第21号、建築主は公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会、建築敷地は中央区築地5丁目で、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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催に伴い、旧築地市場、中央卸売市場の旧築地市場敷地に選手及び大会関係者に輸送サービスを提供する車両運転手の休憩、待機施設等を整備するため、建築基準法第85条第5項に基づき、令和元年11月及び令和2年2月に仮設の許可通知書を取得したものでございます。その後、令和2年3月末に工事が完了し、令和2年12月末を期限として使用を開始したものでございます。しかしながら、先般オリンピック・パラリンピック競技大会の延期に伴いまして、その使用期間が1年を超えることとなったため、建築基準法第85条第6項に基づき、国際的な規模の会議または競技会の用に供すること、その他の理由により、1年を超えて使用する特別の必要があるものとして、撤去期間を含めた令和

3年12月までを期限とする許可申請がなされたものです。今回の付議に当たりましては、既存仮設建築物の期間の延長のみで、建築行為はございません。

では、1ページでございます。資料の1ページは許可申請理由書となります。許可申請理由書には先ほどご説明した内容を記載してございます。

次に案内図でございますが、右下に番号のございます9ページでございます。敷地は中央卸売市場の旧築地市場でございまして、黄色い着色をしてある部分でございます。

恐れ入りますが、続きまして2ページへお戻りください。図面上の緑色の線で囲んでいる部分が本計画敷地となります。図面上部の黄色で塗ってあります場所が最寄りの駅で、都営大江戸線築地市場駅でございます。

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。令和2年3月末までに本計画敷地内の工事が完了しており、①、⑥などの写真はそれぞれ本許可対象建築物を撮影したものでございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、5ページの工程表をご覧ください。本計画の許可対象となる仮設建築物について、2020年4月から2021年9月上旬までの期間使用する計画となっております。

続きまして、6ページでございます。6ページは、仮設建築物のため、適用除外となる項目のリストでございます。表の中の丸印のあるところが適用除外、つまり、緩和を受ける項目となります。緩和を受ける項目はございますが、本計画では、火気使用室の設置がないこと、消防計画、維持管理計画等を策定し、避難誘導、初期消火、情報連絡を速やかに行う体制を構築するなど、防火上、安全上の支障のない計画としております。

続きまして、13ページをご覧ください。配置図1でございます。黄色で着色している建築物、合計16棟が本許可対象の計画建築物でございます。

恐れ入りますが、議案書へお戻りいただきまして、「調査意見」の裏面をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第85条第6項の規定により、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、公益上やむを得ないと認め、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 ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 3点お伺いしたいんです。

7ページに許可通知書が2通あって、ひょっとしたら前に同じような質問をしたかもしれないんですけども、ちょっと忘れてしまいましたので、すみません、もう一度、許可

通知書がなぜ2回にわたったのか教えてください。

2点目に、例えば21ページに平面プラン等あるんですけども、かなり狭隘と言っちゃいけないのかな、この面積の中でかなりの仕事をやらなきゃいけないんだなと思ったんです。今コロナのことでいろいろな対策を求められているんですけども、完全に収束すればよろしいんですが、少し残っているような状況だと、コロナ対策として、もっと間隔を開けるとか、規模を減らして規模を大きくするとか、そんなことが必要になるかな。それはまたその話ということかもしれないんですけども、もし分かれば教えてください。

3番目の質問です。同じ21ページにB-2棟にディスプレイ室とあるんですけども、これはどういう部屋なのか分かれば教えてください。

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 答えをいたします。

では、まず2点目になりますが、コロナ対策というところでございます。これはヒアリングしたわけではないんですが、当然オリンピック施設ということでございますので、そのあたりの感染防止策は万全を期しているのだと思います。机の配置等は許可を取った時点のものでございますので、ご指摘があったような、なるべく密状態を回避するような対策は当然組織委員会のほうで取られるべきであるものと考えております。

3番目のディスプレイ室でございますが、運転手さんへの鍵の受渡しなどを行う事務室である、そんな用途のものであると聞いてございます。乗用車の運転手さんへの鍵などの受渡しを行う事務室と聞いてございます。

許可通知書の件についてお答えいたします。

2枚でございますのは、一旦配置を変更した経緯がございまして、許可を取り直してございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 はい。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。

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

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 続きます、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1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、その後併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3004。建築主、[REDACTED]。青梅市長淵[REDACTED]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 ただいまの説明について、ご質問、ご意見を申し上げます。よろしいですか。

それでは、同意議案についての質疑を終了いたします。

これより評議に入ります。傍聴人はいらっしゃらないですね。

○松井書記 はい。

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

(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18号議案から第21号議案、第3004号議案、以上、計5件の議案についてご審議を願いましたが、この5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、原案どおり同意をすることいたします。

