

第 1 3 2 8 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10月18日 午後1時52分～午後2時51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 浅井多摩建築指導事務所所長  
書記 松井市街地建築部調整課長  
" 栗原市街地建築部建築企画課長  
" 曾根市街地建築部建築指導課長  
" 竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長  
" 大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長  
" 金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長  
" 河野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○松井書記 ただいまから第1328回東京都建築審査会を開催いたします。

本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1番目に同意議案といたしまして、個別審査分1件、一括審査分5件、計6件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○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ますが、今日は、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○松井書記 はい、ございません。

○佐々木議長 それでは、事務局から説明をお願いします。

○曾根書記 それではまず、議案第20号についてご説明いたします。

議案第20号、建築主は、積水ハウス株式会社、日本生命保険相互会社で、東京都港区赤坂2丁目410-1ほかの建築敷地において、事務所、飲食店舗、物販店舗、診療所、駐車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項に基づく総合設計の許可申請がなされたものです。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、計画中の建築物の認定を受けており、議案書に記載のとおり、一部改正前の許可要綱を適用しております。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。

続きまして、資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページの中央に赤い色でお示しした計画地は、東京メトロ銀座線溜池山王駅10番出口に直結しており、外堀通りに面しております。計画地には、地上20階、地下4階の事務所、店舗が建っております。

続きまして、資料2-3-1、港区土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所建築物が立地しております。

続きまして、資料2-4、高層建物プロットをご覧ください。緑色で着色している建物が高さ60m以上の建物、水色が高さ100m以上の建物を示しており、赤い色の枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

次のページ、2-5-1、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。

1枚おめくりいただきまして、2-5-2、こちらは計画地が地下鉄駅と直結しております。

続きまして、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%、建蔽率80%、防火地域に指定されております。日影規制や高度地区の指定はございません。

続きまして、資料4-4-3、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。計画地は、ページ左側下段の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点地区に該当しております。

1枚おめくりいただきまして、資料4-4-4をご覧ください。ページの左側下段のとおり、地下鉄駅と接続する都市開発を行うに当たっては、駅の視認性の向上に資する駅と一体となった都市開発を誘導するため、区や鉄道事業者との協議に基づき、開発区域内に地下鉄駅の連絡通路と接続する人だまり空間を駅前広場として整備する場合は、その取組を評価することができることとなっております。また、このページの右側下段にございまして、区市町等との協議に基づきまして、開発区域外の無電柱化に取り組む場合、その取組を評価し、整備延長に応じて容積率を200%まで割り増すことができることとなっております。

続きまして、資料4-6-2をご覧ください。港区まちづくりマスタープラン(2)というシートでございます。ページ中央の下段の図のとおり、本計画地は港区まちづくりマスタープランにおいて、業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地に位置づけられており、赤坂見附駅周辺や外堀通りなどの主要な幹線道路沿道では、都市の魅力やにぎわいを備えた商業・文化・交流等の多様な集客機能及び業務機能の集積をさらに促進するとされております。

続きまして、資料5-1をご覧ください。計画概要書でございます。ページの左側、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。ページの右側へ移りまして、22、容積率は、基準容積率700%に対しまして、公開空地による割増が300%、公益施設等の割増として、無電柱化による割増が39%、地域冷暖房施設に対する割増10.56%、合計で1,049.56%でございます。公益施設等の割増は、26にございまして、地域冷暖房施設に対するものでございまして、632.39㎡を整備する計画となっております。

続きまして、資料6-2-1からは公開空地のコンセプトとなります。

資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧くださいませでしょうか。本計画では、周辺と調和の取れた快適な沿道歩行空間の整備、周辺からの人の流れを受け止める広場状空地を整備し、歩行者ネットワークの強化、既存地下鉄駅溜池山王駅のバリアフリーが脆弱な点を補完し、駅まち一体整備により、利用者に配慮した交通結節点として駅前広場の整備することとしております。

続きまして、次のページ、6-2-2、公開空地のコンセプト(2)をご覧くださいませでしょうか。資料の左側からご覧ください。敷地の北側は、店舗や駅前広場への視認性の確保と周辺環境と調和した歩行空間の整備、敷地の東側は、まちの結節点となるオープンスペースの整備による歩行者ネットワークの強化と緑陰による憩い空間の創出、敷地南側は、安全な歩行空間の提供とヒューマンスケールな街並みとの調和を図る計画としております。

続きまして、公開空地のコンセプト(4)に移ります。6-2-4となります。本計画は、資料にございますとおり、地下鉄駅と接続する計画としております。

次のページ、公開空地のコンセプト(5)をご覧くださいませ。ページの上の段の図に黄色でお示ししている部分を、地下鉄駅の連絡通路等と接続する人だまり空間である駅前広場としております。ページ下段の中央のパスと右側のパスが駅前広場のイメージパスとなっております。

続きまして、1枚おめくりをいただきまして、資料6-3-1、公開空地図をご覧くださいませ。オレンジ色及び黄色が歩道状空地、緑色が広場状空地、赤色が駅前広場となっております。

1枚おめくりいただき、資料6-3-2をご覧くださいませ。地下1階と地下2階にも赤色で示す駅前広場がございます。

続きまして、資料7-1-1から平面図となります。

恐れ入りますが、資料7-1-3をお開きいただけますでしょうか。平面図(3)、地下1階平面図でございます。ピンク色でお示ししているのが育成用途の物販店舗でございます。

続きまして、資料7-1-4、平面図(4)をご覧くださいませ。こちらは1階平面図でございます。グランドロビーへの出入口が東西南北の4面にありまして、地下鉄の始発から終電までの時間、開放いたします。駐車場の出入口が敷地北側で、駐輪場の出入口が敷地南側となっております。ピンク色でお示ししておりますのが育成用途である飲食店でございます。

続きまして、資料7-1-6をご覧くださいませ。こちらは平面図(6)となります。このうち、4

階平面図をご覧ください。4階は育成用途であるシェアオフィスがございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-1-7、平面図(7)、5階、6階平面図でございます。5階が貸会議室、6階が診療所となります。

続きまして、資料7-1-9、平面図(9)をご覧ください。8階からは事務所となっております。

次に、資料7-2-1をご覧ください。立面図(1)でございます。道路斜線制限については適用距離を外れております。また、港区内の商業地域で、指定容積率600%以上の区域については隣地斜線制限の適用がございません。

続きまして、資料7-4-1、落下防止対策をご覧ください。外壁の開口部はフィックス窓とし、リフレッシュコーナーは、ページ下段右側のBの図でお示ししているとおり、落下防止の観点から手すり高さを2mとし、合わせガラスとしております。

続きまして、資料7-5でございます。こちらは完成予想図となります。左側の外観パースが敷地東側の六本木通りから見たパースで、南側の外観パースが敷地北側の外堀通りから見たパースでございます。

続きまして、資料8-1へお願いいたします。こちらは無電柱化範囲図でございます。ページの左側で赤色でお示ししている特別区道1171号線が建築主が実施します無電柱化の工事範囲となっております。整備延長は435mでございます。ページ右側の①、②は、電柱を転居する前の現況写真と撤去した後のイメージでございます。

ページは飛びますが、資料8-4、無電柱化評価シート・工事費をご覧ください。左側の表は、無電柱化による割増容積率の評価シートとなっております。不動産鑑定士による調査報告書等に基づき算定しております。本計画では、bの無電柱化工事費に対しまして、必要な床面積が1の2,339㎡でございます。割増容積率の限度はnの39%となっております。

続きまして、資料10-4-4、交通量調査をご覧ください。資料左側の表に信号交差点4地点における評価結果をお示ししておりますが、いずれも交差点需要率は基準値の0.9未満となっております。車線別混雑度につきましては、現況で基準値の1.0を超える交差点がございますが、信号の現示を調整することで、将来の予測結果は基準値の1.0以下となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料10-4-5をご覧ください。ページ右下の表のとおり、歩行の交通影響についても、歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

ります。

続きまして、10-5-2、風環境調査をご覧ください。ページ左側から建設前、建設後における結果をお示ししておりますが、建設前から黄色と赤の領域C以上が増加しない予測結果となっております。

続きまして、資料12-1-1をお願いいたします。12-1-1は近隣住民への対応等についてというシートでございます。建築主は今年6月に近隣説明会を2回、東京都は今年9月に公聴会を開催いたしまして、意見書及び公聴会での公述はございませんでした。

後ろの資料12-2-1から12-2-4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。

12-1-1にお戻りいただきまして、表1に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。左側の列にはいただいた意見等の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主な意見といたしましては、工事による影響について、計画について、防災・避難について、無電柱化について、電波障害について、説明会についてなどの意見が出され、それに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 議案第20号について4点お伺いします。

まず1番目ですけれども、表紙の裏面の記というところがあります。記の4番のところを見ますと、電線共同溝の整備等に関する特措法で共同溝を整備すべき道路として指定する云々とあります。この特措法に指定されますと、どのような規制や、あるいは効果が生じるのかお尋ねします。

2点目です。ページ6-3-1です。中央部にグランドロビーとありまして、その一部が駅前広場として評価され、公開空地として評価されるエリアになるんですけれども、グランドロビー全体の半分ぐらいというんでしょうか、一部の区域ということになっているんですが、駅前広場としての評価する区域は、どのようにしてこういう区域になるのでしょうか。

かお伺いします。

3番目にページ7-1-4です。1階平面図を見ますと、今お話しした中央部のグランドロビーがあるんですけども、地元の説明会で、この場所は、大きな災害時に帰宅困難者を受け入れると説明されていました。折しも10月7日には首都圏で大きな地震があって、そのときに大勢の帰宅困難者が、駅周辺でタクシー待ち等の行列をしているのが放映されました。大きな災害時に帰宅困難者がどこに行けば一時避難できるのか、分かりやすくなっているのかなとテレビを見ながら心配しまして、都心部などで帰宅困難者はどこに行けばよいのか、例えば、こういうビルのところには、どこかに緊急時の帰宅困難者受入れ場所ですよとか、そんな表示があるとか、あるいは区役所に行けば分るとか、受入れ場所はどんなふうにして一般の人にお知らせできるようになっているのかお伺いします。

最後4番目です。ページ10-4-4に車線別混雑度があります。今回、若干問題になっているのが交差点2ですけども、①が左直、②が左直・直、③が左直右、④が左直・直、これはどのような車線を示しているのでしょうか。また、車線別混雑度を信号現示調整で1.0以下とするとありますけれども、これはどのような調整をするのでしょうか。

以上4点、よろしくお願ひします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目でございますが、電線類地中化の特措法のご質問でございました。こちらに記載がございますとおり、電線共同溝の整備等に関する特別措置法第3条1項というのがこの法律でございますけれども、その条文といたしまして「電線をその地下に埋設し、その地上における電線及びこれを支持する電柱の撤去又は設置の制限をすることが特に必要であると認められる道路又は道路の部分について、区間を定めて、電線共同溝を整備すべき道路として指定することができる。」とこの法律でされております。

今回の案件であります地元区の港区では、開発事業者でありますとか電線の管理者と事前に協議調整をした上で、電線共同溝を整備する道路を指定して告示することとしております。議案書に書いてあります道路の指定がなされますと、電線共同溝の占有を希望する電線の管理者等は、道路の管理者に占有の許可を申請することができるようになります。今回、道路の管理者は港区さんになります。道路の管理者は、指定された道路の地上に設置された電線でありますとか電柱の設置及び管理を行う者に、電線共同溝の占有の申請をするように勧告ができるようになるものでございます。一方、港区が指定をいたしました道路には、新たに地上に電線でありますとか、これを指示する電柱の占有許可を行うこと



ができなくなるのが、こちらの特措法3条1項の立てつけでございます。

2番目のご質問でございます。6-3-1でございます。6-3-1の図面におきまして、駅前広場となっております赤い色の区域の設定の根拠がどのようなものかというご質問でありました。6-3-1をご覧くださいますと、色の塗っていない左側のエスカレーターは、事務所に行くためのエスカレーターでございます。図面の右側が地下の駅へ向かうエスカレーターでございます、こちらの地下に行くエスカレーターを対象にいたしまして、赤色の部分に上のほうに風除室(1)、赤色の部分の東側に出ます風除室(2)という出入口をご覧くださいただけるかと思うんです。この風除室(1)、風除室(2)を直角の範囲で結んだものを駅前広場としております。グランドロビーは全て開放しておりますので、今申し上げたようなその範囲を駅前広場として評価しているものでございます。

3番目のご質問であります。帰宅困難者に関するご質問でございました。都心部などで帰宅困難者がどこに行けばよいのか。分かりやすくなっているのだろうかといったご質問でございました。

都心区の代表的な区ということで、1つ例示をご紹介しますと、例えば中央区さんにおかれましては、一時滞在施設は全てホームページで公表をしております。万が一、災害が起こった場合には、中央区のアプリですとかホームページで一時滞在施設の開設状況などを公表すると聞いてございます。それから千代田区さんですが、災害時の退避場所は公表しているんですけども、一時滞在施設は公表はしていないものでございます。万が一、災害が起きた場合には、災害時退避場所にご案内をして、受入れ施設が開設されましたら、災害時退避場所でご案内をすると聞いてございます。当該計画の区であります港区さんでございますが、一時滞在施設は公表していないというものでございます。災害が起きた場合は、ホームページでありますとか駅に案内を貼り出して公表すると聞いてございます。

なお、本計画につきましては、竣工後に港区と協定を結びまして、帰宅困難者の一時滞在施設を設ける予定としております。事業者は、災害時に港区から協力の要請がありましたら、一時滞在施設に滞留者を受け入れまして、協定に基づいて備蓄している3日分の水ですとか食料を滞在者に供給するということとなっていると聞いてございます。

少々長くなりましたのが、今のが3つ目のご質問のお答えでございました。

4つ目のご質問でございます。10-4-4のまずは表示のお話でございました。例えば交差点2の表示でございます。10-4-4をご覧くださいますと、左の表をご覧くださいまして、

赤く囲っている交差点2でございます。例えば①の左直という表示でございますが、左直というのは1つの車線で左折と直進ができる車線でございます。②の左直・直というのは、左直というのは左折と直進ができる車線が1つ、・以降の直というのが直進の車線でございます。同じように、③の左直右というのは、左折、直進、右折ができる車線でございます。ですので、③は1つの車線で全て、左折、直進、右折を行うものです。1車線しなくて、その1車線で全て行うものでございます。④左直・直というのは、左折と直進ができる車線、それからもう1つが直進の車線をお示ししている車線でございます。

ちなみに、これは表のつくりの都合となっておりますが、右折車線の評価は、この表の右側、車線右という欄がございますが、こちらで右折のみの車線の評価を行ってございます。

それから、信号の現示の調整はどのようなことをやるのかというご質問でございましたが、現示調整といいますのは、信号機の表示が変わるタイミングを調整するというものでございまして、青信号の時間の調整を行うものでございます。

以上、4つのご質問のお答えでございました。

○野本委員 最後の交差点の評価のことですけれども、①、②、③、④とあって、左直とか左直・直とかあるものですから、ここは片側で4車線あるのかなと思ったら、1車線でそういったものを同時に評価している。1車線しかないんだけど、評価とすれば、4つに分けて評価している、そういうことでしょうか。4つ車線があるということじゃないと。

○曾根書記 あくまでも1つの交差点での評価でございますので、左折の車線、直進の車線、右折の車線を全て一緒くたにした——右折は別ですね。右折車線だけは別で評価いたしまして、直進、左折、あるいは1つの車線でも、右折も全て行うものは1つの車線で評価をしております。右折のみの車線は右折のみの車線で評価をしているものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 主に資料8-2を見ながらご質問したいんですけれども、無電柱化のことで少し詳しく教えてください。

かなり小さいビルがたくさん関係しているように思うんですが、無電柱化に関しての小規模ビルに対しての予告みたいなのは、どういう時期に行われるのかということが1点目です。

それから、原則、無電柱化が決定されると、路上に出る電柱は使えなくなるわけですが、それに関して、同意を皆さん全員がしてくれるのかどうか。何らかの理由で同意しないとかということがあり得るものなのかということが2番目です。

3番目に、港区に対して申請を小規模ビルの方々もすることになるんだと思うんですが、申請はそれぞれが自ら行うことになるのかということです。

4番目は、費用はこういった小規模のビルの方々は一切かからないと考えていいのか。

以上4点、もし分かれば教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず無電柱化は、今回のケースにつきましては、この範囲の無電柱化は全て今回の事業者が行うものでございます。ですので、小規模な沿道のビルさんとか建築の方々のご負担はございません。全て今回の事業者が行うものでございます。工事につきましては、事業者の責任におきまして、建物の工事の説明と併せてそういったインフラ、今回の無電柱化に関する工事の説明を行いますので、その中で近隣の方々にご説明をしていくものでございます。ですので、先ほど野本委員のご質問にもございました電線共同溝の特措法の指定に基づくもの、そういった行為は全て今回の事業者が行うものでございますので、そういった小規模な沿道の事業者さんが何かご負担があるものではございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○有田委員 大きく2つあります。

1つは育成用途の件です。育成用途については、4-4-3と5-3の資料でということですが、5-3に育成用途が対象になっているのが書いてあって、シェアオフィスと貸会議室が育成用途に含まれているのですが、4-4-3を見ると、業務以外は幅広く育成用途で読めることは分かるんです。シェアオフィスと貸会議室が一般の業務の定義に当てはまらないということで、該当するとなっているように見えるんですが、シェアオフィスとか貸会議室と通常業務の定義の違いは何なのかというのを教えていただきたいのが1点です。

2つ目は、資料8-4で、無電柱化の評価シートです。これは工事費用が書いてあって、工事費用を賄うためにプラスアルファとして容積率39%だと。ですから、39%の割増容積を金銭評価しているわけです。そうすると、この金銭評価が妥当なのかどうかということをお伺いしたくなるんですが、今キャップレートが3.9%になっています。私はさっきからウェブで勝手に拝見していて、私は素人なので分からないんですけど、大手町とか六本木の辺りは2%台から3%前後が大体と見えるんです。この3.9というのは、それよ

り少し大きいように見えたので、3.9の妥当性について分かる範囲で教えていただければということです。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず育成用途のご質問でございます。ご質問の意図に沿っているかどうかは分からないんですけども、まずはお答えいたします。

5-3で表示のございますシェアオフィスですとか貸会議室、委員おっしゃっておられましたこの2つについて申し上げますと、シェアオフィスは、育成用途を定めている基準があるんですけども、その基準上は産業支援というカテゴリーに入っております。貸会議室は文化交流施設ということでございますので、一般的なオフィスが含まれる業務のカテゴリーには入っていないものでございます。

○有田委員 今、多分業務のカテゴリーに入っていないからそうだったと思うんですけども、シェアオフィスの運営形態について、これはシェアオフィスでやって、通常の業務じゃないというのを峻別する方法は何ですか。

○曾根書記 一般の許可申請の段階で、これは事業者サイドからヒアリングを行いまして、これは育成用途であるから、育成用途としてのシェアオフィスということを事前協議の段階、あるいは許可申請の審査の段階で事業者側に確認をいたしまして、通常のオフィスではなく、シェアオフィスであることを確約してもらうということで、育成用途としての評価を行っております。

○有田委員 要するに、テナントのタイプが違うことをあらかじめ決めるということなので、完了検査の後にテナントの質によって変わる問題ですね。それをどういうふうに担保することになりますか。

○曾根書記 ここは、1つは事業者責任ということもございますけれども、今仕組み上は、どういうテナントが入っているか、これは実際にオフィスとしてちゃんと評価されているかということを許可の段階、あるいは許可後、それを確認する。なので、テナントが決まったら、それを報告してくださいという仕組みではないんですけども、1つは、管理報告がございますので、そういった仕組みの中で育成用途がちゃんと管理されているか、許可どおりの条件で運営されているかどうかをこちらで年に1回チェックをいたします。

それから、もしかしたら、皆様、ご覧になる機会がおありになるかもしれないんですけ

れども、公開空地ゾーンに必ず、この建物は総合設計を使っているということで、公開空地の表示があるんですけども、それと併せて、育成用途についても、その表示の中で何階と何階が育成用途になっていることを表示板でお示ししております。そういった意味では、対外的に育成用途であることをお示ししているということもございますので、その点で、管理者でしっかりと管理をしていくという仕組みを、幾つかの面から担保させる仕組みを取ってございます。

2番目のご質問でございますが、工事の費用とか、あとは金銭評価が妥当なものか、あとキャブプレートの話ですけども、こちらは、8-4のシートを出していただくに当たりましては、仕組み上、不動産鑑定士の方の評価で出していただくこととなっております。ですので、不動産鑑定士の方がその資格に基づいて適正な評価を行っているということで、この評価を行っているものです。それから加えまして、職員のほうでもこちらのシートをチェックしております。

○有田委員 ちなみに、不動産鑑定士への依頼は申請者の負担で、申請者が出されるという感じですか。

○曾根書記 そうでございます。申請者の負担で申請者が不動産鑑定士さんに依頼をするものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 1つ教えてください。12-1-1に近隣住民への対応等について、要旨、対応、見解が書かれております。表1の2つ目のところに「解体工事の際に敷地内からネズミが出ないようにしてもらいたい」。ネズミは感染症を引き起こすことがありますので、重要な公衆衛生対策に関わると思うんですけども、対策については、事業者の対策のみが書かれておまして、これについて建築基準法令に関連するネズミ対策の基準はあるんでしょうか。それを教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 解体工事の際してのネズミの対策は、建築基準法には定めはございません。一般的な方法といたしましては、事業者で解体工事前に、もちろん居住者さんですとかビルの利用者が完全に抜けた時点でネズミの調査を行いまして、必要に応じてネズミの駆除を行ってから解体工事に入るのが一般的な流れかと存じます。

○猫田委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 建築基準法には、床下空間には換気の穴を開けなきゃいけないんですけども、

ども、そこに防鼠対策の柵、あれは今あるんでしたっけ。

○石崎委員 規定はあります。

○佐々木議長 規定はありますね。防鼠対策は歴史的に非常に重要な対策だとされています。ほかにございますか。

私から1つ、容積率の緩和の中に地域冷暖房施設の分が入っていますけれども、これについてご説明がなかったんですが、ちょっと教えていただけますか。

○曾根書記 5-1の地域冷暖房施設の緩和の件でございますね。資料でいきますと、5-4-1に地域冷暖房施設のシートがございます。都市計画で永田町二丁目地区ということで、地域冷暖房区域が定められておりまして、今回、延べ面積が1万㎡を超えてございますので、熱供給の受入検討報告書の提出が東京都の制度で義務づけられております。それに基づいた報告書を提出いたしまして、この施設については、地域冷暖房施設を活用するという事で事業者サイドで検討いたしまして、その結果、本総合設計におきまして容積評価をしているものでございます。

○佐々木議長 これは、プラントは外にあるんですね。

○曾根書記 大本のプラントは外にございまして、2-4のシートをご覧くださいまして、高層建物プロットのシートの、今回の赤い敷地の上の北側に山王パークタワーがご覧いただけるかと思うんですが、こちらがプラントになってございます。

○佐々木議長 分かりました。ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、この件につきましては以上といたしまして、次の件についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 議長、ちょっとよろしいでしょうか。先ほど議長からご教授いただきましたネズミ対策でございますが、私のほうが不案内でございまして、建築基準法施行令第22条に「壁の長さ五メートル以下ごとに、面積三百平方センチメートル以上の換気孔を設け、これにねずみの侵入を防ぐための設備をすること。」といった条文がございました。すみません、私のほうで説明ができなくて申し訳ございませんでした。

○佐々木議長 ありがとうございます。

ほかに、では以上としまして、次の件についてのご説明に移りたいと思います。お願いします。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第43条第2項第2号に関する一括審査による許可同意基準案件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1020。建築主、株式会社ホーク・ワン。国立市西2-29-37の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1021。建築主、株式会社ホーク・ワン。国立市西2-29-37の一部でございます。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1022。建築主、[REDACTED]。狛江市岩戸北[REDACTED]。長屋でございます。

整理番号4番、議案番号2022。建築主、株式会社シティータータルプラン。東村山市廻田町3-4-10。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2023。建築主、[REDACTED]。東久留米市滝山[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいですか。

それでは、この件については以上といたします。

○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、これより評議に移ります。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、同意議案についてお諮りをいたします。第20号議案、第1020号議案から第1022号議案、第2022号議案から第2023号議案、以上、計6件の議案についてご審議を願いましたけれども、この6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、6件について同意をすることといたします。