

第 1369 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和 7 年 3 月 24 日 午後 2 時 45 分～午後 4 時 01 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 杉 藤 崇
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 伴 宣 久
" 藺牟田 洋 美

幹 事 飯泉市街地建築部長
" 茂木多摩建築指導事務所長
書 記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 島田都市づくり政策部景観担当課長
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 桑原多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 大野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○杉藤会長 それでは、再開させていただきます。同意議案の審議をいたします。

では、事務局からご説明をお願いします。

○鈴木書記 最初は建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明となります。

それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 議案第 28 号、第 29 号、第 31 号、この 3 件につきましては、同一の敷地での建築計画の説明となりますので、続けて説明させていただいてよろしいでしょうか。

○杉藤会長 お願いいたします。

○佐藤書記 それでは、まず初めに、議案第 31 号の総合設計の議案についてご説明させていただきます。

建築主は株式会社三菱 UFJ 銀行と東日本旅客鉄道株式会社及び三菱地所株式会社。千代田区丸の内 2 丁目 5 番 1 ほかの建築敷地におきまして、事務所、物販店舗、飲食店舗、集会場及び自動車車庫を増築するものでございます。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ございます。

A3 資料の表紙から 3 枚おめくりいただきまして、2－1、付近見取図をご覧ください。ページ中央、赤の計画地は、東京駅の南側約 200m 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、今回建て替える三菱 UFJ 銀行本館と、当時一帯で、2005 年竣工の東京ビルディングが立地しておりまして、総合設計の許可と一団地認定によりまして、2 つの敷地を 1 つとみなしてございます。今回、三菱 UFJ 銀行本館の建て替えに伴い、本許可と併せて一団地認定の申請を再度取得の予定でございまして、本申請はこういったことから増築となっております。資料では、仮称 M ビルとしての記載や説明になります。敷地が接している道路の幅員につきましては、東側、図面では上ですが、32.5m、右の南側が 36m、下の西側が 23m の道路に接してございます。

次に、資料 2－3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、青の事務所が多く立地してございます。

次に、資料 2－4、高層建物プロット図をご覧ください。高さ 100m 以上の建物を赤からピンクの濃淡で示しておりまして、薄い色が 100m 以上、中間の色が 150m 以上、濃い

赤が 200m 以上を示してございます。また、赤枠の実線が総合設計を活用したもの、赤枠の点線が都市再生特別地区を活用したものになります。

続きまして、資料を 1 枚おめくりいただきまして、2-5-1、計画地周辺の写真をご覧ください。各写真の赤線で M ビルやその敷地をお示ししてございます。現地は現在、解体工事中でございます。

次の資料 2-5-2 をご覧ください。既存の東京ビルディングの周辺状況で、同じく赤線で計画地を示してございます。

続きまして、2 枚資料をおめくりいただきまして、3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域、容積率が 1,300%、建蔽率が 80%、防火地域が指定され、日影規制はございません。また、都市再生緊急整備地域、特例容積率適用地区、大手町・丸の内・有楽町地区地区計画の区域内になります。なお、右の図ですけれども、黒枠が特定街区、細い赤枠が都市再生特別地区による街区でございまして、これらは都市計画に定められた街区ごとの形態になりまして、建築基準法の形態制限は法に基づき規制が及びません。

次に、資料 4-1-1 をご覧ください。東京の都市づくりビジョンですが、ページ左側の図でございすけれども、計画地は国際的なビジネス機能を備えた拠点の形成が定められてございます。

次に、3 枚資料をおめくりいただきまして、4-1-4、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。ページ中央ですが、計画地は中核的な拠点地区に位置づけられてございます。

資料を 2 枚おめくりいただきまして、4-1-6 からは東京都の景観計画になります。

ページは飛びまして、4-2-2 からが地区計画の資料になりまして、関連箇所にアンダーラインを引いております。4-2-2 の右下の計画図 3 ですが、街区の高さの最高限度が定められてございまして、計画地は 160m の定めがございす。

続きまして、2 枚資料をおめくりいただきまして、4-2-4 からが区の上位計画になりまして、関連箇所にマーカーやアンダーライン等を引いてございます。

ページは飛びまして、4-3-1 からが大手町・丸の内・有楽町まちづくりガイドラインになります。都や区、JR 東日本、まちづくり協議会により取りまとめられているガイドラインになります。

続きまして、3 枚資料をおめくりください。資料 4-4、ハザードマップになります。計画地は最大 1 m 未満の浸水が想定されてございまして、浸水想定の高さになる

T.P.+4.1m までの地上出入口に防水板を設置する対策を行う計画です。

次に、資料 5-1、計画概要をご覧ください。ページ左側の 5 番、緩和項目は道路斜線制限になりまして、これが総合設計による許可対象でございます。

ページ右側、22 番、総合設計による容積率の割増しはありません。特例容積率、あるいは一団地認定、この後の議案の法第 52 条第 14 項による容積率緩和になります。

次の資料 5-2-1 からが許可基準のチェックリストとなっております。M ビルにつきましては一般型総合設計の基準に適合しておりますが、既存の東京ビルディングにつきましては現在の基準に一部適合しない箇所がございます。

資料を 2 枚おめくりいただきまして、5-2-3 をご覧ください。左側に適用項目がございます。右側の 2 列目ですけれども、東京ビルディングの適合しない事項について、一部追加対策が困難な箇所がございます。これらにつきましては既存建築物の特例を適用しまして、現行規定の適用を免除するものでございます。

続きまして、資料を 4 枚おめくりいただきまして、5-4-1 をご覧ください。今回、既存のビルの道路斜線制限が許可対象でございます。これまでの経過を含めてご説明させていただきます。既存の東京ビルディングは、平成 15 年に総合設計の許可を受けておりますが、当時は容積率が 1,000% でございました。このため、道路斜線制限の適用距離が 35m でございます。建物の赤の点線の道路斜線制限の適用範囲外に当時はありました。その後、平成 16 年に容積率の見直しがございます。容積率 1,300% に変更となっております。これによりまして斜線制限の適用距離が 50m に変更になりました。このため、既存の東京ビルディングが黄色の点線の道路斜線制限に不適合となっております。これは天空率によっても適合いたしません。

続きまして、資料を 2 枚おめくりいただきまして、5-4-3 をご覧ください。斜線制限につきましては、既存建物の増築における特例を設けてございまして、この規定を満たしていることから、本件は道路斜線制限を緩和するものでございます。

次の資料 5-4-4 以降が特例の適用についての詳細になりまして、資料を添付してございます。大きくは、公開空地に関する空間整備のほか、歩行者ネットワークの拡充やあるいは強化、2 枚資料をおめくりいただきまして、5-4-6 の右下部分ですけれども、既存の屋内の通行の空間がありますが、この通行が多い部分は特定天井の安全対策を行うものでございます。こういったことから特例を適用したいと考えてございます。

次に、資料 5-5-1 の面積表をご覧ください。今回新築する M ビルの面積表となっ

ておりまして、容積対象は合計で約 138,000 m²、容積対象外の面積は合計で 33,000 m²、延べ面積の合計は 172,000 m²になります。

次の資料 5-5-2 をご覧ください。既存の東京ビルディングの面積表でございまして、容積対象は合計で 128,000 m²、容積対象外は合計で 21,000 m²、延べ面積の合計は 149,000 m²でございます。

次の資料 5-5-3 をご覧ください。一団地認定の概要になります。既存は一団地認定を受けておりまして、建て替えに当たりまして再度の一団地認定の申請を現在受理してございまして、審査中です。

1 枚おめくりいただきまして、資料 5-5-4、容積関係ですが、この後の議案でご説明させていただきます。

続きまして、3 枚資料をおめくりいただきまして、5-8 をご覧ください。防災対応についてになりまして、本計画では帰宅困難者対策としまして、新築する M ビル側に一時滞在施設、防災倉庫、マンホールトイレを設置する予定としてございます。

資料を 2 枚おめくりいただきまして、6-2-1 からは公開空地のコンセプトとなっております。

2 枚おめくりいただきまして、資料 6-2-3 をご覧ください。隣接街区と連動した外部空間を形成しまして、空中歩廊を設けまして、開かれた立体的な広場を形成するといったコンセプトでございます。

次の資料 6-2-4 からは既存の歩行者ネットワークの拡充ですとか緑化による修景でございまして、街区全体で連続するオープンスペースや心地よい滞留空間を創出する計画とのことでございます。

3 枚資料をおめくりいただきまして、6-2-7 をご覧ください。街路樹と呼応した高木を列植し、良好な並木空間を形成する計画となっております。

次に、資料 6-3-1 をご覧ください。公開空地図になりまして、黄色が歩道状空地、緑が広場状空地、赤が貫通通路になります。

資料 6-4-1 からは緑や環境性能などに関する資料が続きます。

ページは飛びまして、資料 7-1-1 からは平面図になります。図面の下が M ビルです。地下 4 階から地下 2 階は機械室や自動車駐車場などがございます。

2 枚おめくりいただきまして、資料 7-1-3 の地下 2 階平面図をご覧ください。図面右下のクリーム色は、JR 京葉線への地下通路に接続する計画となっております。

資料 7-1-4、地下 1 階平面図をご覧ください。地下 1 階には店舗などが配置されまして、東京ビルディングでは M ビルと接続する通路が図面中央右側、南側に増築される予定です。

続きまして、資料 7-1-5、1 階平面図をご覧ください。敷地南側に車両の出入口、図面の右側ですね。そして北西に出口、建物の東西南北に風除室があり、出入口を設けてございます。店舗のほか、イベントスペースが配置されております。また、建物外周部のオレンジ色の点線が浸水対策部分でございます。

続きまして、資料 7-1-6、2 階平面図をご覧ください。会議室や集会場のほか、M ビルの南側には空中歩廊がございます。

資料 7-1-7、3 階平面図をご覧ください。M ビルには機械室などのほか、アトリウム付近に展示場や会議室があります。

資料 7-1-9 をご覧ください。5 階は事務所のロビーとなっておりまして、次の資料 7-1-10、6 階平面図の店舗は金融機関とのことでございます。7 階より上の階につきましては全て事務所となっております。

ページは飛びまして、資料 7-2-2 をご覧ください。西面の立面図でございまして、隣地斜線制限につきましては天空率により適合してございます。

7-2-4 の立面図をご覧ください。左側の東京ビルディングは道路斜線制限が不適合でございます。

3 枚おめくりいただきまして、7-3 の断面図をご覧ください。これも左側ですが、同じく道路斜線制限が不適合でございます。

次に、資料 7-4-1 をご覧ください。落下物対策になります。ページ右側ですが、高さ 1,600mm 以上の手すりや FIX 窓としまして対策します。

続きまして、資料 7-4-2 以降は、ガラスの耐衝撃強度、耐風圧強度を検討しまして、全て支障がないことを確認してございます。

続きまして、資料 7-5-1、完成予想図をご覧ください。南西交差点からのパースとなっておりまして、図面中央が M ビルになります。

次の資料 7-5-2 は、低層部分を同じ方向の交差点から見上げたパースになります。

続きまして、資料 8-2 をご覧ください。景観に関して、スカイラインや建物周辺との関連などを検討しております。

続きまして、資料を 2 枚おめくりいただきまして、9-1-2、等時間日影図をご覧ください。

ださい。通常の取扱いとしましては、終日日影は敷地内に収まることとしてございますが、東京ビルディングと M ビルの複合日影は敷地外に及んでいます。これにつきましても、既存の建物の特例を適用しまして免除するものでございます。

次の資料 9-1-4 と 9-1-6 は、それぞれ一つ一つの建物では終日日影は敷地内に収まる計画でございます。

ページは飛びまして、資料 9-5-1 をご覧ください。交通量調査の資料となっております、9-5-4 をご覧ください。交通量調査につきましては、現況の交通量に、本計画に伴う増加交通量を加算して、開発後の交通量としまして周辺交通へ与える影響を評価してございます。ページ左側、交差点需要率は上限値以下となっております。

次に、資料 9-5-5 をご覧ください。車線別混雑度は 1.0 以下でございまして、これも基準内に収まっています。

次に、資料 9-5-8 をご覧ください。歩行者流量ですが、ページ右側の表なのですが、いずれの地点もサービス水準 A を満たしている結果でございます。

続きまして、1 枚おめくりいただきまして資料 9-6-1、風環境調査をご覧ください。本計画では風洞実験により予測を行っておりまして、資料 9-6-2 に建設前後の結果を示しております。ページ左側が建設前、ページ右側が建設後の対策前になります。建設前に敷地の西側にあった 2 か所の領域 D が、建設後は 1 か所に減ってございます。周辺ビルでは B が C に一部悪化してございますが、次の資料 9-6-3 のページ左側をご覧ください。対策を講じることによりまして、敷地西側の領域 D が領域 C に軽減されます。

ページは飛びまして、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。建築主は昨年 9 月から 11 月にかけて敷地境界から建物高さの 2 倍となる 120m の範囲に計画の周知を実施しておりまして、その際の意見等の要旨と事業者の対応・見解は表 1 に記載のとおりでございます。また、都は今年 2 月に公聴会を開催しましたが、意見書の提出及び公述はございませんでした。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、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、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより、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ございます。

続きまして、議案第 28 号についてご説明いたします。

さきの議案、総合設計の計画のうち、既存の東京ビルディングに係る許可申請になりま

す。

建築主は三菱地所株式会社、東日本旅客鉄道株式会社、株式会社三菱 UFJ 銀行。建築敷地は千代田区丸の内 2 丁目 3 - 2。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す。

本計画は、事務所、物販や飲食の店舗などの用途に供する東京ビルディングについて、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率の許可申請がなされたものでございます。駅から道路等への通路、地域冷暖房施設、中水道施設が申請対象になります。

新築時に法第 52 条第 14 項の容積率緩和許可の申請が多いですけれども、本件は隣地の M ビルの新築に併せまして、接続する地下通路の増築に伴いまして既存の東京ビルディングの容積率緩和の許可申請になります。

A3 資料の右下 3 ページ、案内図をご覧ください。ページ中央の黄色囲みの計画敷地は、平成 17 年竣工の東京ビルディングです。

5 ページの用途地域図をご覧ください。本計画地は、基準容積率は 1,300%、水色のドットが特例容積率適用地区でございまして、既存の東京ビルディングにつきましては、建築時に現在の法第 57 条の 2 に基づく東京駅からの特例容積率 266%が定められております。いわゆる移転させているものでございます。

本申請と次の議案第 29 号の容積率については、後ほど説明させていただきます。

続きまして、6 ページをご覧ください。東京ビルディングの概要になりまして、敷地面積は 8,090 m²、延べ面積は 149,000 m²、地上 33 階、地下 4 階で、高さは 164m になります。

7 ページをご覧ください。都の 52 条 14 項の取扱い基準を確認してございまして、該当箇所は黄色部分です。

8 ページから 12 ページは、基準の要件に対して判定を整理してございます。

13 ページをご覧ください。都市計画に定めている計画図など、地域冷暖房施設に関する資料になります。計画地は丸の内 2 丁目地区地域冷暖房施設の供給区域にありまして、プラントと幹線が都市計画に定められてございます。

続きまして、14 ページをご覧ください。既存の地域冷暖房プラントの機器の更新についてまとめておりまして、右下ですが、当面の対応として、2030 年まで高効率の機器に順次更新していく予定を確認してございます。

続きまして、15 ページをご覧ください。ビルの断面の模式図に許可対象部分をお示し

してございます。地域冷暖房施設につきましては、緑のサブプラントと、オレンジ色の各フロアの機器設備部分と、メンテナンススペースが対象です。そのほか、中水道設備室と、駅との接続通路などが許可対象になります。地域冷暖房施設は地下4階にある緑色のサブプラントや、電気室、発電機室、各階の空調機械室のうち、冷暖房に使用するスペースの約5,100㎡が緩和対象です。中水道設備につきましては、地下4階にある紫色の中水道設備室の約430㎡が対象です。

続きまして、16ページをご覧ください。許可対象の駅から道路等に至る通路部分につきまして、赤点線でお示ししています地下2階のJR京葉線の駅からの道路に至る通路、地上までのバリアフリー動線の約80㎡が対象になります。

次の17ページをお開きください。容積率の詳細についてご説明いたします。本申請につきましては、既存の東京ビルディングを建築する段階で2棟を一団地認定で1つとみなしまして、容積について、いわゆる移転させてございます。表につきましては、左から右に向かって段階的に整理してございまして、まずローマ数字Ⅰの段階についてですが、平成15年許可時点、東京ビルディングの新築時の容積率になります。東京ビルディングの容積率につきましては、総合設計での緩和、一団地認定での三菱UFJ本館ビルからの容積と、さらに東京駅からの特例容積の合算になります。この時点の基準容積率は1,000%でございまして、具体的には総合設計で公開空地による容積率と、一団地認定の容積率は赤でお示ししていますけれども、東京ビルディングに集約しまして、さらに東京駅からの特例容積266%を加えまして、東京ビルディングの容積率は1,720%となります。この時点で三菱UFJ本館は、表の赤部分ですが、996%になります。

次に、左から2列目をご覧ください。第2段階ですが、当時、都市計画に定められていた基準容積が1,000%から平成16年に1,300%に見直されておりまして、さらにその後の建築基準法の改正によりまして、エレベーターの昇降路が平成26年、防災備蓄倉庫が平成24年、そのほか、非常用発電機室等が容積の対象床面積から除くことができることとなった時点で、東京ビルディングの容積率は1,720%から65%を差し引きまして、1,655%となります。

次に、表の中央の列ですが、第3段階からは、今回、三菱UFJ銀行本館をMビルに建て替えた後の容積率です。新Mビル敷地から東京ビルディングに89%の容積率を乗せてございまして、Mビル敷地の容積率に換算しますと66%となります。基準容積率1,300%から66%を差し引いた1,234%がMビル敷地の許容される容積率となります。

次に、右から２列目の第４段階についてご説明します。こちらは本件の東京ビルディングの容積率になります。既存の地域冷暖房施設、中水道施設、駅から道路までの通路等が該当し、該当部分の容積率 69%が申請対象になりまして、この結果、M ビルは 1,280% となります。

最後に、一番右側の列の５段階目ですが、議案第 29 号の M ビルにつきまして地域冷暖房施設を計画しておりまして、容積率緩和の許可対象部分 31%を加えまして、M ビルの容積率は 1,311%になります。

続きまして、18 ページにつきましては、東京ビルディングの容積率につきましてまとめた図になります。延べ面積約 150,000 ㎡のうち、駐車場、エレベーター昇降路など、15,000 ㎡は容積対象外になります。指定容積率 1,300%に一団地認定での配分 20%と、東京駅からの特例容積 266%、さらに本申請の合計約 5,500 ㎡、これを容積率に換算した 69%を加えまして、容積率は全体で約 1,655%となります。

続きまして、19 ページは面積表になりまして、20 ページ以降が各階平面図になります。

次の 21 ページは地下４階平面図になりまして、以降、許可対象部分を種類ごとに着色してございます。

それでは、議案にお戻りいただきまして、裏面の下段をご覧ください。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ございます。

本計画の最後になりまして、議案第 29 号についてご説明いたします。

建築主は株式会社三菱 UFJ 銀行。建築敷地は千代田区丸の内 2－5－1。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。

本計画は、事務所、物販店舗、飲食店舗、集会場、銀行店舗などの用途に供する建築物を建設することに伴い、中水道施設、地域冷暖房施設を設置することから、建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号の規定に基づく容積率制限緩和の許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の 2 ページの案内図ですが、本計画地はページ中央に赤囲みの、先ほどの東京ビルディングの西隣の敷地となります。

続きまして、4 ページをご覧ください。計画概要になりまして、M ビルの敷地、延べ面積、地上の階数、高さとかの概要の記載がございます。

6 ページをご覧ください。都の 52 条 14 項の取扱い基準を確認してございまして、該当

箇所は黄色部分です。

続きまして、7ページをご覧ください。ビル断面の模式図に許可対象部分を入れてございます。地域冷暖房施設につきましては、緑のプラントと、オレンジ色の各フロアの機器設備部分のメンテナンススペースが対象でございます。3階のサブプラントや地域冷暖房施設の熱源ポンプ室、各階の空調機械室の関連スペース等の約 2,900 m²が容積緩和対象になります。中水道施設は、地下4階にあります紫色の中水道設備室の約 490 m²が緩和対象でございます。

8ページから12ページは、許可基準の要件に対しまして判定を整理してございます。

13ページは、先ほどもご説明しましたけれども、緩和の経過、段階的な説明資料になりまして、左側から平成15年許可の既存の東京ビルディングの段階では、基準容積率が1,000%でございまして、一団地認定で容積率を集約させ、さらに東京駅からの特例容積を乗せてございます。左から2列目は、指定容積率が1,300%になりまして、エレベーターの昇降路などが容積緩和の対象から外れる法改正があったものでございます。中央が、今回、Mビルを建て替える計画につきまして、それまでに東京ビルディングに乗せていた容積をMビル敷地から差し引く整理を行っているもの。右から2つの列は、それぞれ第52条第14項による緩和を反映した容積になります。

続きまして、14ページをご覧ください。Mビルの容積率の関連事項をまとめた図になります。延べ面積が170,000 m²のうち、駐車場、エレベーター昇降路など、26,000 m²は容積対象外。バリアフリー法による認定で容積不算入の予定をしている面積が約3,000 m²でございます。指定容積1,300%に一団地認定で配分される15%と、さらに本申請の合計3,400 m²を容積に換算しますと31%、これらを加えまして全体で約1,311%の容積率となります。

16ページ以降は、各階平面図などになりまして、許可対象部分のスペースを着色してございます。

それでは、議案にお戻りいただきまして、裏面の下部をご覧ください。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ございます。

説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対して委員の方からご質問・ご意見があればお願いします。

○佐藤書記 すみません、1点、説明に誤りがありましたので、訂正させていただきたい
と思います。

総合設計の近隣住民への対応の箇所で、建築主はこの9月から11月にかけて、私、
先ほど近隣の120mの範囲と申し上げましたが、330mの範囲でございました。
120mは誤りでございました。申し訳ございません。

○杉藤会長 ありがとうございます。いかがでしょうか。

○関委員 すみません、特に問題はないと思っているので、少しずれる質問で恐縮な
のですが、車の充電ブースを増やすような記載があるのですけれども、将来というの
はいつ増やす予定なのか分かりますか。

○佐藤書記 EVの充電ブースでございますが、資料6-7ですとか、あるいは5-2に
チェックリストがございます、5-2-3のチェックリスト中段になるのですけれど
も、将来対応につきましては、供用後のニーズに応じた増設ということなので、
当面は全体で、Mビルが44ブース、東京ビルディングも5ブース設置して、合計で
49ブースあるのですけれども、将来対応としましては、将来ニーズに合わせて、
Mビルに12ブースですとか、東京ビルディングは9ブースですとか、そういった
余裕を見て計画しているということを確認してございます。

○関委員 増やそうと思えば増やせるような仕様になっていると。分かりました。

あと、これはますますずれますけれども、この計画ということではないのです
けれども、同じような高層ビルがどんどん建築されていることについて、オフィス
需要がダブつくことはないのだろうかとか少し勝手に心配しておりまして、
あと、いわゆるカーボンニュートラルの面からも、かなり短期間で建て替
えるということについては特段問題ないという捉え方でよいのか。すみ
ません、答えづらい質問で恐縮なのですが、お願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、高層ビルのオフィスがかなり
ダブつくといいますか、多いのではないかとすることにつきまして、まず本
計画につきましては、三菱UFJ銀行本館を建て替えまして、銀行のほか、
グループの信託ですとか証券などの周囲に分散している多くの社員を集約
しまして一体的に運営を強化するということを確認してございます。なお、
オフィスを賃貸で貸し出すというものではないということでした。

また、この計画ではなくて東京駅周辺ということで確認したところ、
コロナ禍を経て、出社を基本とする会社も多く出てきているなど、
オフィス需要は堅調であるということの

ようです。また、リモートワークですとか、あるいはいろいろな勤務のハイブリッドな働き方というものもあるわけですが、郊外移住者も増加しているということが実際はある中で、やはり交通利便性が高い、そういった立地の優位性が今後まちの魅力ですとか、これまで以上に重要になってくるということで、東京駅周辺の競争の優位性といいますか、そういった需要はあるということを確認してございます。

もう1つの、カーボンニュートラル、環境についてということで、今回、この三菱UFJ銀行本館は1980年に竣工してございますので、築45年になります。今後、10年、20年ということで先を見据えると、維持管理コスト等々もかなりかさむということで、比較した結果、今回建て替えるということでございました。なお、既存ビルはOAフロアになっていないということで、やはりそういったオフィス環境の整備が喫緊の課題ということでございました。

環境性能につきましては、資料6-6-2をご覧くださいますと、本計画につきましては断熱性能の指標のPAL*低減率が20%以上ですとか、あるいは高効率の設備システムの指標のERRの目標値も20%以上ですとか、環境に配慮した計画としてございまして、そのほかにも将来的なレイアウト変更、機器更新も見据えたいろいろな工夫をしているということでございました。

以上でございます。

○関委員 ありがとうございます。よく理解できました。

○杉藤会長 木下委員。

○木下委員 制度適用の事実関係ですけれども、この敷地について、都市計画で定められた容積率が1,000%から1,300%になって、道路斜線制限の適用距離が50mに延びて、東京ビルが既存不適格になるので、それを総合設計で緩和したんですね。

それと、一団地ですが、今回の計画と東京ビルとの間の隣地斜線制限は、一団地認定により緩和したと受け止めたのですが、合っていますか。

○佐藤書記 はい、そのとおりです。

○木下委員 容積率をまだ少しかだけ移転するので、その分を一団地認定でやっているということですね。

規制誘導手法としては、例えば容積率の移転でしたら、特例容積率適用地区の容積率の指定を両敷地でしてあげるとか、一団地認定と総合設計の併用については、総合設計型の一団地認定を適用するという形もあるのかなと。都市開発の手法としていろいろなやり方

があるなど思いながら見ていました。いずれにしろ、特例容積率適用地区にしろ、一団地認定にしろ、総合設計にしろ、特定行政庁でできる制度を最大限活用していただいたということで、大変いい計画だと思います。

○杉藤会長 ほかに。よろしいですか。八木委員。

○八木委員 なかなかついていくのが大変で、なので、きっとどこかに書いてあるのだと思うのですが、31 号の 5-4-1、道路斜線のところが私も気になっているのですが、まず用途地域の見直しで 35m から 50m に変わったというのは、用途が何かから何に変わったのかなというのが 1 つ。

それから、今回東京ビルディングのほうは何の改修もしないのであれば、この既存不適格のまま建てておくというか、放置しておいて別に構わないのですよねということ。それを総合設計に使ってという話はあったのですが、これに今、あえて触れる必要があるのでしょうかという。すみません、根本的な質問かもしれませんが。

○佐藤書記 資料 5-4-1、総合設計の斜線制限緩和資料とありますけれども、東京ビルディングは平成 15 年に竣工してございまして、この資料の左にもありますが、当時は指定容積 1,000%だったと。それで、基準法の別表で容積率ごとに適用の範囲がありまして、1,000%の場合は 35m、この右側の図でいきますと赤が平成 15 年当時の東京ビルディングの規制範囲で、一方、1 年後の平成 16 年になりますけれども、用途地域の見直しというのは、東京全体の中で一斉見直しというのがありまして、その中で、この場所につきましては当初から商業地域でしたので、1,300%の指定容積率に変わったということでございます。用途地域の見直しは、ほかではいろいろな変更があったのですが、ここでは商業地域は変わらず、容積率が 1,300%になったと。これも建築基準法の別表で、道路斜線制限につきましては、1,300%になりますと 50m に、さらに敷地側に及ぶ規制になりますので、その結果、この右側の図のように、黄色の規制線が建物に当たるように、上の南の立面図で当たっている、あるいは下の立面図でも当たっているということが発生したということでございまして、今回、既存の緩和、いろいろその分の空地の整備ですとか、いろいろな観点からの検討を加えて、許可したいということでご説明させていただきました。

あと、今回、東京ビルディングにつきましては増築、一部 M ビルと地下で接続する、要は地下のネットワークが東京駅周辺としてありますので、そういったことで、東京ビルディングは一部増築を行いまして、ガイドラインですとかいろいろな上位計画にありますけれども、回遊性ですとか必要な機能を確保する計画を策定してつくり上げているといっ

た内容でございます。

○飯泉幹事 ちょっと補足で、すみません。今回、M ビルのほうを建て替えるということで、先ほど木下委員からもいろいろお話があったのですが、なるべく M ビルのほうの建て替えに当たって、容積率を積み上げたいという意向も建て主のほうにもありまして、これが一団地認定で T ビルと一団地を組んでおりますので、その中で、T ビルで消化していない分を M ビルのほうに容積を飛ばしたいというのもあって、T ビルのほうで増築という行為がありましたので、それを機にいろいろ容積の計算をして、M ビルのほうに一団地を使って最大限の容積を飛ばして高度利用を図っているという構図になってございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○八木委員 はい。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。加藤先生。

○加藤委員 先ほどのご質問の答えで大分分かったのですが、なぜ 1,000%という容積率が 1,300%になったのかというのは、用途地域の見直しで商業地域のままになったというお話なのですが、例えば特定都市再生緊急整備地域であるからとか、そういう背景はないわけですね。要するに、法的にそうなったと。

○飯泉幹事 はい。

○加藤委員 分かりました。

それから、5 ページのほうを見て確認しているのですが、あらゆる手段を使って今回のことをやられたんだというふうに、非常に感銘を受けたのですが、ここにある用途地域図を見ると、特例容積率適用地区というのが水玉模様のところですよ。かなりこのエリアでそういうことがされているというのは、具体的には分からなかったのですが、よく分かりました。

それだけで結構です。ありがとうございます。確認だけです。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいよろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第 27 号についてご説明いたします。

建築主は学校法人東邦大学。建築敷地は大田区大森西 7－80 ほか。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す。

議案書の調査意見をご覧ください。本計画は、東邦大学医療センター大森病院の1号館（外来棟）の建て替えに伴いまして、既存の病院施設（2号館）とつなぐ道路上空通路を増築するため、建築基準法第44条第1項第4号の許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の右上2ページをご覧ください。ページ左側の敷地案内図の赤枠が申請敷地となりまして、京浜急行の梅屋敷駅の約500m西に位置します。敷地南側や、都道を挟みまして同病院の敷地が複数あります。

次の資料3ページをご覧ください。航空写真になりますが、敷地内の緑色は除却予定の建物になります。

続きまして、4ページをご覧ください。計画敷地は、準工業地域と道路沿道の近隣商業地域にまたがり、ともに準防火地域になります。建蔽率は、準工業地域が60%、近隣商業地域が80%、容積率はともに300%、高度地区は準工業地域が第二種高度地区、近隣商業地域が第三種高度地区になります。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。赤枠が許可対象部分になりまして、面積は161.89㎡、高さは10.30mになります。

次の6ページは、段階的に行う工事のステップ図になります。ページ左側中段の図ですが、現在は既存棟の若草寮ですとか医局といったものの代替の仮設建築物がございまして、左下が今後の計画になります。新外来棟を含めまして建築が完了した後、既存の除却部の機能は病院1号館に集約される予定でございます。

次の7ページをご覧ください。当該上空通路の設置理由の詳細になります。大森病院は、地域の基幹病院であることに加えまして、都の災害拠点病院に指定されてございまして、外来棟の建て替えに当たっては、現状の外来棟と同程度以上の規模が必要となっておりまして、令和5年度の実績では、外来の患者は1日平均2,000人、検査数は1日平均1,000人を超える利用がございまして、棟をまたぐ往来が頻繁に発生している状況がございまして、

続いて、8ページをご覧ください。すみません、ページは右上の大きな数字です。今は8ページになります。

左側になりますが、既存の1号館から2号館への上空通路の利用状況につきまして、計測調査の結果をまとめてございます。1日の往来は6,313人に上りまして、その半数が患者となっております。また、患者数全体の1割は自力歩行が困難な患者という結果でございまして、

続いて、新外来棟の建築後横断することとなります東邦医大通りの交通量についての調

査結果ですが、車両の往来は 9,715 台、両側の歩道の往来は 6,597 人という結果でございます。道路の横断は 3,543 人となっております。上空通路を設けなかった場合の道路を横断する人数は、この道路横断 3,543 人に現状の 6,313 人を加えまして 9,856 人以上となることが推定されます。さらに、外来患者のうち 70 歳以上の高齢者は 4 割に達してございまして、車椅子や、つえ、押し車等を利用する患者の往来が患者数の 1 割に達していることから、横断歩道を利用した移動は安全確保の観点からもリスクが大きく、また、医療従事者や薬品等の物品移動における衛生面の配慮からも上空通路が必要であるということでございます。

続きまして、9 ページですが、こちらは上空通路の通路幅の検討になります。車椅子やつえ等の自力歩行困難な患者等への配慮から、往来に必要な幅員は 6.5m としてございます。

続きまして、10 ページにつきましては完成予想パースを添付しております。外装はガラス張りで、見通しや採光に配慮した計画としてございます。

次の 11 ページは配置図になりまして、上空通路部分の主要構造部は耐火構造であり、通路両端部には特定防火設備が設けられ、柱は敷地内に設置する計画となっております。

次の 12 ページは当該通路の平面図を添付しておりまして、さらに 13 ページは当該通路の立面図 2 面を添付してございます。

14 ページは通路の長手方向の断面図になります。

15 ページをご覧ください。当該通路の短辺方向の断面図を添付してございまして、通常時は左側になりますけれども、道路から 5.1m が通路部分の下端になりまして、5.1m 以上を確保するということでございます。右側は、メンテナンスも必要になってきますので、その場合は足場を設置することになりまして、その際でも有効で 4.5m を確保する計画でございます。これらは交通管理者・道路管理者と協議しまして、車両通行に支障がないという計画としてございます。

続きまして、16-1 から 16-3 までが構造の検討の資料になります。前面道路は一般緊急輸送道路となっております。上空通路は大地震時にも損傷が生じない構造としてございます。

次の 17 ページから 20 ページは外来棟の平面図になります。

21 ページから 30 ページはチェックリストになりまして、法施行令、あるいは道路法など、いずれのチェック項目にも適合していることを確認してございます。

続きまして、31 ページから 33 ページは前面道路の調査結果の抜粋になります。

それでは、議案にお戻りいただきまして、裏面の中段ですが、本年 3 月 7 日に路上建築物等連絡協議会を開催しまして、警視庁、東京消防庁、道路管理者の東京都建設局の各関係機関に対しまして本計画案について意見を伺いましたが、反対意見はございませんでした。

以上のことから、本計画は建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づき、建築基準法施行令第 145 条第 2 項及び同法第 3 項に定める基準に合致し、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て、許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして、ご質問・ご意見があったらお願いします。

○関委員 すみません、説明にあったかもしれないですけども、これらの建物は一団地なのかということと、渡り廊下はどちらの建物に帰属するのかということと、あと、説明で 1 号館が老朽化しているので機能移転すると書いてあるのですけれども、時系列で 1 号館が残ることになっているので、1 号館というのはこのまま残るのですかという質問です。

○佐藤書記 まず初めの、本件は一団地かというご質問につきましては、資料右上の 5 ページをご覧ください。今回の上空通路でございますけれども、左側の新外来棟については単独でございまして、右側の緑色のハッチがかかっている 4 つの街区がございますが、こちらにつきましては一団地の区域でございます。

続きまして、渡り廊下はそれぞれどこに帰属するかという、これも 5 ページで、赤が上空通路でございまして、これらは水色の新外来棟に属する計画になります。

最後に、次の 6 ページの工事ステップ図をご覧ください。今回建て替えることによって、左下の「Phase-2」というのが建て替え後なのですが、現在仮設がございまして、それらは、この街区の右側の上に既存の 1 号館がありまして、こちらに移すということになります。1 号館は、実は日影規制の既存不適格がございまして、これらも改修して適合させていく予定と聞いてございます。

そのほか、例えば「Phase-3」というのが右上にあります。この赤、これもやはり最終的には 1 号館のほうに移転させて、1 号館は引き続き活用していくということを確認してございます。

以上になります。

○関委員 では、築 60 年以上ですけれども、構造上は問題ないということですか。

○佐藤書記 はい。1 号館は、築年数はたっているのですが、耐震補強を行って耐震性能を備えているといったことで、総合的に病院、あるいは大学も隣の街区にありますけれども、こういった中で計画を、建物の機能を移しながら順次更新していくということでございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 続きまして、建築指導課が所管いたします建築基準法第 55 条第 4 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 件を読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 30。建築主、東京都。中野区上鷺宮 2 丁目、高等学校でございます。

以上です。

○杉藤会長 ただいまの説明に対して委員の方からご質問・ご意見がございましたらお願いいたします。

○関委員 敷地内で建て替えということなのですからけれども、今までの校舎というのはどこにあるのでしょうか。

○佐藤書記 資料右上の 14 ページをご覧ください。これ自体は日影規制の比較図で、左側が既存になりまして、右側が建て替え後になるのですけれども、既存の校舎は左側、建て替え後もほぼ同じ場所に建て替えるのですけれども、建て替え中はグラウンドですとかテニスコート側に仮設の校舎を設けて、これからその手続も行うと聞いてございまして、仮設校舎で学校を運営しながら建て替えていくということを確認してございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○鈴木書記 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 9 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 1042。建築主、有限会社マコトプランニング。昭島市拝島町 3

丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1043。建築主、株式会社ホーク・ワン。狛江市猪方 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1044。建築主、株式会社アップスタート。東大和市向原 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1045。建築主、株式会社アップスタート。東大和市向原 3 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2028。建築主、株式会社リアルウィンズ。小金井市梶野町 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2029。建築主、株式会社リアルウィンズ。小金井市梶野町 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2030。建築主、株式会社エステートコスモ。東村山市恩多町 4 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2031。建築主、株式会社タウンホーム。東村山市久米川町 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2032。建築主、株式会社東栄住宅。東村山市秋津町 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまのご説明につきまして質問等はございますでしょうか。

○関委員 1043 号なのですが、この敷地の手前というか、通路側に、これは回転広場に準ずる空地ではないのでしょうか、意識的に空けたような場所があって、ちょっと気になっているのですが、これはそういうわけではないですか。

○大谷書記 ご質問ありがとうございます。申請建物の南側に少し空地があるような、この空間についてのご質問だと思いますけれども、こちらは一括の同意基準でございますので、回転広場に準ずる空地を必ず設けるように指導するような案件ではございませんで、申請者のほうで何かしら考えがあって設けているものでございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 ご説明いただいた多くが、道路についての承諾、基準 4 をクリアしている部

分が多いのですけれども、幾つかそうでないものがある、1043号とか、それから最後にご説明いただいた2031号と2032号なのですけれども、これは承諾されなかった方の敷地がどこにあるかとか、そういうことがもし分かったら教えてください。

○大谷書記　ありがとうございます。ご質問の向きは、必ずしも権利者全員の同意がなされていない案件について、具体的にどちらでこういった調整経緯でということをご質問とお受けしてご案内させていただきますけれども、まず第1043号でございますが、こちらは委員のご指摘のとおり、基準4の、過半の承諾があれば一括ということで取り扱わせていただいておりますが、実質は13名中9名の承諾となっております。

こちらの承諾が得られていない権利者の場所につきましては、いわゆるとぼ口といいますが、一番入り口に入る部分で、自身は前面の42号1項1号の道路に面するお宅が1軒でございます。それと、地図上で確認いたしますけれども、とぼ口に権利を有している方が筆を2つお持ちで、そちらが13名中9名のうちの不同意の4名中の2名の方になってございます。それから、あとは反対側、とぼ口のもう一方の方も2筆、ご自身の敷地に道がかかっていることと、道の中にも自身の権利を有していられるので、筆が2つございますので、ちょっと確認に手間取りまして申し訳なかったですけれども、いずれにせよ、とぼ口の両サイドの方が、ご自身の敷地であったりご自身が権利を有している道の方に同意いただいていないということでございますが、いずれにしても、接触してご説明差し上げて、実印は押すことはできないけれどもということで、現状の道の状況を積極的に変える意思はないというものでございます。

○加藤委員　分かりました。

○杉藤会長　ほかは。

○桑原書記　よろしいですか。建築二課の桑原でございます。

ご質問いただいた2031号のほうですが、こちらは18名中13名の承諾を頂いてまして、結構細かく道の中の筆が分かれていますのですが、先ほどの案件と同様に、向かって右手の1号道路に接する出入口の部分が同じように「今回は」ということでご遠慮いただくと。ただ、今回のケースに関しましては、両側で道路に接しているという形状でございますので、向かって左側のもう一方のほうについては承諾いただけているという形です。

それから、2032号のほうは17名中12名ということなのですが、こちらも筆が細かく分かれていますので、まばらに取れていない箇所があるのですが、特に共有持分の部分で全員の承諾が取れていない箇所がまばらにあるような形です。一筆の共有者全員で承諾が

得られていないのは、今回の敷地から左手に行ったところ、道の中央部分でございます。
こちらの計画に関しては逆に、出入口部分に関しては一定の承諾が得られているという形でございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

ちょっと失礼かもしれませんが、その承諾が得られなかったところはどこにあるのか、それから、もう承諾が得られているところは逆に色塗りをするとか、そうすると、この道が将来一体どうなっていくかというのが分かりやすいので、いいかなと、かねてから思っているのですけれども、そちらのお話はまたお任せしたいと思います。ありがとうございました。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案についてお諮りします。第 27 号議案から第 31 号議案、第 1042 号議案から第 1045 号議案、第 2028 号議案から第 2032 号議案、計 14 件の議案をご審議願いましたが、この 14 件の議案について原案どおり同意することによろしいですか。

（「異議なし」の声あり）

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、同意することといたします。

何かほかにございますか。よろしいですか。