

第1379回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 令和8年1月19日 午後1時44分～午後3時4分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階21会議室

出席者 委員 杉 藤 崇
" 伴 宣 久
" 菅 谷 朋 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐 千 子
" 木 下 一 也
" 藺 牟 田 洋 美

幹 事 青木市街地建築部長
幹 事 茂木多摩建築指導事務所長兼建築指導第一課長
書 記 小林市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 目崎建築指導事務所建築指導第二課長
" 平栗建築指導事務所建築指導第三課長

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

傍聴人の方に申し上げます。

お手元にお配りしておりますとおり、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。

みだりに席を離れ又は談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、又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、よろしく願いいたします。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○小林書記 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 議案をご説明します。

まず、議案第18号から22号につきまして、この議案5件の申請はまとめておりますので、一括して説明させていただいてよろしいでしょうか。

○杉藤会長 はい、お願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第18号から22号につきまして、一括してご説明いたします。

建築主は、独立行政法人都市再生機構。建築敷地は、北区赤羽台一丁目1番17号の一部。地域地区・建築物の概要等は、議案書に記載のとおりでございます。

本件は、UR都市機構の旧赤羽台団地、現在のヌーヴェル赤羽台に令和5年にオープンしてございますURまちとくらしのミュージアム棟、これは、地域用途規制上は図書館等になります郷土資料館になりますが、これと隣接し、既に利用を終えたスターハウス型住棟の42号棟から44号棟の計4棟を展示場に、また、既に利用を終えた板状、イタジョウでございますが、住棟の41号棟を事務所にそれぞれ用途変更する計画でございまして、敷地は、第一種中高層住居専用地域に位置してございます。

展示場及び事務所につきましては、法別表第2（は）項により、第一種中高層住居地域内に建築することができる建築物にはないことから、建築基準法48条第3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。

A4の議案が議案ごとに5枚ございまして、A3資料の表紙から2枚をおめくりいただきまして、右下にあります2ページをご覧ください。5ページまで、各申請のそれぞれの理由書になります。

URまちとくらしのミュージアムのこれまでの経緯としましては、八王子に元々ございましたURの集合住宅歴史館を前身とする施設になりまして、ミュージアム棟は令和5年

にオープンしてございます。

また、旧赤羽台団地時代の4棟の住棟につきましては、令和元年に国の登録有形文化財に登録されてございまして、板状の41号棟は、日本の高度経済成長期の住棟形式を今に伝える事例として貴重。スターハウスの42号棟から44号棟は独自の住戸形式であることに加え、団地空間に変化を与える景観上の利点や3棟まとっている例は稀であるなど、それぞれ歴史的価値が高いとのことでございます。

この4棟は現在外観の見学は可能ですが、建設当時の住戸室内を再現しまして、内部も活用するにあたり、用途変更により、さらに、情報発信する施設としての機能を発展・展開していくとしてございます。

こういった内容は、北区の都市計画のマスタープランに位置づけがある施設になります。続きまして、4ページをご覧ください。

計画地は、埼京線、京浜東北線など乗り入れていますJR赤羽駅の北側約500mに位置しており、全体が一団地認定を受けてございまして、赤のハッチが申請地になります。

次の5ページですが、一団地認定の全体配置図になりまして、次の6ページは、申請部分の拡大図になります。旧赤羽台団地のスターハウス棟3棟、板状の41号棟とミュージアム棟の計5棟が申請対象でございます。

7ページの用途地域図をご覧ください。計画地は、第一種中高層住居専用地域にありまして、指定容積は、容積率は200%、建蔽率は60%、準防火地域が指定されてございまして、地区計画の区域内になります。

次の8ページの計画地の現況をご覧ください。赤枠で囲った部分が、黄緑が計画地です。左の黄色の屋根がミュージアム棟で、現在の建物用途は、郷土資料館となっております。青が板状住棟の41号棟、オレンジ色がスターハウス型住棟の42から44号棟になります。この4棟は、令和元年、2019年に国の登録有形文化財に指定されてございまして、現在は閉鎖しており、外観のみの見学は可能でございます。

地区計画におきましては、スターハウス型住棟を保存活用する等、情報発信施設の整備を進め、住宅団地を中心とした魅力あるまちづくりを全国に発信する。とございます。

ミュージアム棟、スターハウス型住棟を展示場に、板状住棟を事務所に用途変更を行い、情報発信施設としての機能をさらに発展させていく計画でございます。

景観等についてですが、黄色のミュージアム棟は旧公団住棟と同等程度の高さとしまして、オレンジ色のスターハウス型住棟3棟と青色の板状住棟を含めた4棟は、変化のある住棟配置、公団住宅の伸びやかな屋外空間が、高度経済成長期の住宅団地の様相を今に伝える歴史的資産として高く評価されてございまして、これらの建物を保存利活用することで建物を後世に伝え、育まれた緑豊かな住環境保全するとされてございます。

こういったことが、登録有形文化財の指定の際にお示しされてございます。

9ページをご覧ください。土地利用図ですが、計画地は団地内の東端に位置してございまして、高台になります。駅方向の東側が低くなりまして、緑色の戸建住宅や黄色の共同住宅

が多く立地してございます。

次の10ページをご覧ください。地区計画が決定されてございまして、赤線が関連する箇所になります。計画地は、中高層住宅地区になりまして、スターハウス型住棟ほかを保存するなど、住宅団地の歴史、景観の継承と未来の暮らしを思考する情報発信施設の整備を進め、北区の発展を支えた住宅団地を中心とした魅力あるまちづくりを全国に発信する。こういったことが定められてございます。

12ページ以降は、計画図になりまして、赤枠が各敷地になります。

ページ飛びまして、17ページをご覧ください。本計画の交通についてになります。

来館者向けの駐車場は、施設内にはございません。電車やバスといった公共交通機関を利用していただくようになってございまして、展示場の用途に変更されましても、車両の交通量が増えることはございません。

また、赤羽駅から徒歩8分ほどのアクセスでございまして、崖線沿いの団地の外周の通りからのアクセスになりまして、歩行者の安全上も問題ございません。

施設の来館者についてですが、ミュージアムの見学は事前予約制のツアー形式となっております。1日当たり3回、各回定員は20名ほどだということでございます。現状、この予約枠に対して6割から8割程度の来館者とのことでございます。用途変更後も、これまでどおりの予約見学方法の内容で運営していくとのことございまして、用途変更後も来館者数も大きく増えるということございません。

41号棟の事務所棟につきましては、現在ミュージアム棟にある事務所を移転する予定でございまして、現在、運営に従事している職員は5名程度で、これも大きく今後も増えないということでございます。

19ページの動線計画になります。歩行者の動線をオレンジ、車両動線を青、交通量を太さで表してございます。崖下への通り抜けは、車両導線はなく団地関係以外の流入は少ない状況です。また、団地内は見通しのよい歩行者空間が整備されてございます。

続きまして、20ページ以降につきましては、各棟の図面となっております。ミュージアム棟の平面、立面、断面の各図面は24ページまで。板状の41号棟は同様に25ページから29ページまで、スターハウスの42号棟から44号棟は同様に33ページまでになります。

それでは、34ページをご覧ください。本件につきまして、地元の北区へ意見照会を行いました。都市計画の見地から支障はない旨の回答でございます。

続きまして、35ページ以降は、公聴会議事要旨になります。12月18日に公聴会を開催しまして、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。

それでは、議案書へお戻りいただきまして、2枚目の調査意見の後段をご覧くださいませでしょうか。

以上のことから、法第48条第3項ただし書の規定に基づきまして、第一種中高層住居専用地域における住居の環境を害する恐れがないと認めて許可したいと考えてございます。

説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明いたしまして委員の方から、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

八木委員。

○八木委員 ご説明ありがとうございました。

いくつかあるんですが、基本的には用途変更ということによろしいかと思っているんですが、まず、現在、このミュージアム棟は、図書館、郷土資料館という用途で運営しているということですが、これを展示場に変更するという理由がよく分からなかったもので、何か運営方法を変えるのかと思ったのですが、裏のページを見ると、「運営の方法や来館者数は変わらない」と書いてあったので、まず、用途変更の理由を聞かせていただきたいと思いました。

続けて言うと、その用途変更に伴って何か工事が発生するのか、単に申請上の用途変更であるのかということをお教えください。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、1点目の、今回、用途変更の理由ということで、本件、令和3年当時、現在のURとまちづくりのミュージアムの確認申請といった手続きを経て、令和5年にオープンしてございます。

当時、用途地域の規制の範囲内の図書館等というカテゴリーの中の、具体的には郷土資料館ということでオープンしてございまして、そのとき、既に国の有形登録文化財に指定されていますし、様々方向性はあったとのことですが、スターハウスほかの住棟の展示も含めて、規模を拡大していくということが、当時そういう方向性もあったということでございます。

ただ、いろいろ詳細な内容のことを検討して進めてきていて、今回、そういった情報発信の様々なことが定まったということで、用途地域の変更を行って、より情報発信の拡大と展開を行っていくということで確認してございます。

あともう1点、今回、この用途変更に伴いまして工事ということでございますが、まずミュージアム棟につきましては、今回の展示物の内容や改修を行うことはあるとあるそうですが、用途変更にあたり大きな工事は行わないと確認してございます。

文化財等も、復元ですとか、現行の単体規定ですとかいったことの改修も必要になりますので、そういうことは4棟については行うということでございます。

以上です。

○杉藤会長 いかがでしょうか。

○八木委員 確認ですが。現在も図書館ということで、完全予約制にして人数を規定しているということですが、図書館という用途だと不特定多数の方を入れてはいけないとか、そういう運用に規制があるということなんではないでしょうか。展示場にすれば、完全予約制も解けて入場できるとか、そういった何か運用に違いがあるのか。そのあたりがよく分かりませんでし

たので、教えてください。

○佐藤書記 現在のミュージアム棟につきましては、図書館等、具体的には郷土資料館でございます。不特定多数の利用は、申込みをしていただいて、その上で、人数の、その回ごとの確定をしながら、展示物、資料の理解を深めていただくようにということのようです。

係員が、ツアーの形式で、解説しながら館内を見学するという方式でございまして、また、展示している昔の住棟の生活上の、内装もそうですし、いろんな家具ですとかもあるんですが、そういった展示物の取扱いに、やはり注意が必要だということ、あとは展示物に実際触ってもよいですとか、写真撮影の可否なども、そういったガイドの係員が注意しながら案内して、理解を深めていただくと同時に、そういった貴重な史料を、不特定多数の方が自由にということではなくて、今回ツアー形式で見ていただいて、より理解を深めていただく、完全予約制ということと聞いてございます。

以上です。

○杉藤会長 よろしいですか。

○八木委員 すみません。まだいいですか。

○杉藤会長 どうぞ。

○八木委員 2つあって、この21、22の議案書の下から4行目ですが、既存の42号棟については、と全部、第21号も22号も既存の42号棟についてはと書いてあるんですが、これは43号棟と44号棟の間違いかと思ったんですが。

○佐藤書記 そのように、訂正させていただきます。申し訳ございません。

○八木委員 最後にもう1つですが、Aの16の図面が挿入されていて、地区計画変更に関する用途地域等の変更についてと書いてあって、これは何か今回の関係する資料だとすると、ご説明していただきたいと思いました。

○佐藤書記 すみません。資料Aの16の用途地域の変更について、令和4年1月という資料でございます。

その前の資料が、地区計画の現在最新の当初決定であって、その後変更してございますが、その都市計画変更のタイミングで、これは駅に近いこのハッチ部分を用途地域の変更にしてございますので、本件とこの用途地域の変更等については関係ありません。

一式で当時決定している都市計画資料ということで添付させていただいておりますが、直接は、16ページは関係ございません。分かりにくくて申し訳ございませんでした。

○八木委員 分かりました。以上です。

○杉藤委員 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。どうぞ。

○菅谷委員 菅谷です。

先ほどの八木先生がおっしゃったことと近いかもしれませんが、より積極的に情報発信をしていくという形で、展示場にあえて用途変更するけれども、最大でも1日60名程度というふうな縛りがかかっているのが、ちょっと腑に落ちなかったというところがあります。

この最大1日、もちろん予約制であったり、ツアー形式であったりというところは重要だと思わんですが、この予約の規模感というのが、今回のこの我々の審議にあたって、注視すべきものなのかどうかというところをどこまで意識したらいいかということで、何か補足があれば教えていただきたいんですが。

○佐藤書記 今回、展示場としては用途変更でございますが、住居系でございますので用途地域が、住居の環境を害しないということが本件、許可できるかどうかということになります。

ちなみに、この施設につきましては、赤羽台団地の記憶ですとか、団地の建物そのものを残すのもありますし、UR都市機構という公営住宅事業者の東京にかつてあったいろいろな団地の当時から先端的な住戸を移設した資料が、元々は八王子にあった施設を、ある程度人数を限定した上で、しっかり理解を深めていただくということが、この施設の運営方針ということでございまして、一方で、やはり住戸の環境を害しない範囲の施設立地ということがありますので、そこを守って今後とも運営していくと認識してございます。

○菅谷委員 ここで意見として何か申し述べても構わないですか。

○杉藤会長 はい、結構です。

○菅谷委員 、現在の運営の方法であったり、この立地であったりという意味でいうと、許可をしても余り大きな問題を感じない位置関係にあるかと思っている中で、あえて制限的に60人という数字をうたう必要はむしろないのではないかと、むしろ、広く市民に発信していただきたい内容なのではないかなというような感想を持ちました。

以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第23号をご説明いたします。

建築主は、囲町西地区市街地再開発組合。建築敷地は、中野区中野四丁目2番178ほか。地域地区など建築物の概要は、議案書記載のとおりでございます。

調査意見をご覧ください。

本計画は、共同住宅、自動車車庫、自転車駐車場、店舗、事務所などを新設新築するものでございまして、敷地は第一種住居地域に属してございます。

計画建築物の自動車車庫は、タワー型エレベーター式になりまして、国の通達によりまして、階数が3以上と判断されるため、建築基準法別表第2へ項第4号により、第一種住居地域には建築できないことから、同法第48条第5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。

A3資料の2ページをご覧ください。再開発事業の概要になりまして、計画地はJR中央線、総武線、東京メトロ東西線の中野駅の北側に位置してございます。

地区計画が2015年に都市計画決定されてございまして、建築計画の具体化が図られてご

ざいます。

右側の配置図ですが、地区の北側は、警察大学校跡地の開発によりまして、中央に大規模な公園が配置され、業務、商業、教育機関などが集積した、中野四季のまちが整備されてございます。

東側は、囲町東地区による再開発事業が進んでございまして、NTTドコモビルを挟んで、中野駅では西側に橋上駅舎や南北通路とともに新北口の広場の整備が行われてございます。

本地区におきましては、南側の都市計画道路補助 221 号線が未整備であるほか、地区内は戸建住宅など密集した市街地でございました。

そのため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、都市計画道路の整備を促進するとともに、より安全で快適な住宅市街地を形成することを目的としてございます。

3 ページは、南北の方向からの外観イメージ図となります。赤の線で囲まれたところが計画地になりまして、南側は都市計画道路補助 221 号線が整備される予定で、環状 7 号線まで整備される予定でございます。こうした事業が進行中でございます。

4 ページは、案内図になりまして、北側は、明治大学の中野キャンパスなどがございます。

5 ページは、敷地周囲の写真になりまして、地区内は解体工事が進んでおります。西側は、杉並区との区境になっております。

6 ページは、駅の北側の商店街や中野四丁目地区の業務商業ビル、または、大学などの主なポイントと 8 番の写真につきましては、南西からの遠景になります。

次の 7 ページをご覧ください。左側の用途地域図ですが、赤の点線の計画地は、第一種住居地域になります。容積率 300%、建蔽率は 60%、防火地域が指定されてございまして、日影規制はなく、地区計画が定められてございます。

右側の都市計画概要図ですが、計画地は、高度利用地区が定められております。計画地の北側は、再開発等促進区を定める地区計画の区域になります。

次の 8 ページは、都市計画に位置付けられている公共施設の整備に関してになりまして、右上の位置図をご覧ください。西側の区画道路 2 号は、既存道路と合わせて約 10m の幅員になり、そのほか、広場や歩道上空地などを整備していく予定です。

9 ページにつきましては、建築物の整備に関するものと壁面の位置の制限などになります。

10 ページは、再開発事業の計画図書になります。

11 ページは、高度利用地区の計画図書になりまして、容積率の最高限度が 550% などと指定がございます。

12 ページからは、地区計画図書になりまして、赤枠が本計画の該当部分になります。本地区は、北側の中野四季のまちと連携し、公共施設の整備等を行う位置づけがございます。

13 ページ、14 ページは、計画図などになります。

続きまして、15 ページから 17 ページは、市街地再開発事業ですとか高度利用地区計画の都市計画に対しての本計画に係る部分の抜粋と、そういった都市計画などに適合について

一覧表にしたものになります。

公共施設は、補助 121 号線及び区画道路第 2 号が定められておりまして、本計画によって整備され、壁面の位置の制限は 3 m と指定されてございます。歩道上空地 3 号と敷地内通路としての 3 m で整備するとしてございます。

続きまして、16 ページですが、土地利用に関する基本方針につきましては、土地の合理的かつ健全な高度利用を図り、複合市街地を形成すること、都市計画道路補助 211 号線や区画道路の整備に合わせ、中野駅や中野四季のまちを結ぶ歩行者ネットワークを形成するなどございます。

次の 18 ページをご覧ください。計画の中の配慮をまとめた資料になります。地下 1 階平面図になりまして、紫の 2 基のパレットからタワーパーキングに駐車する計画です。

立体駐車場を建物内に組み込むことで、騒音・振動への配慮のほか、夜間の車両の照明によるグレア、周辺にこういったものが及ばない計画でございます。また、タワーパーキング用の消火設備を設置してございます。

19 ページは、1 階平面図になりまして、地階へのスロープがありまして、道路から駐車場までの距離を十分確保し、道路交通に影響のない計画としてございます。

次に、資料 3 枚をおめくりいただきまして、22 ページをご覧ください。形態、意匠、色彩に関する配慮につきまして、整備方針を定め、計画の具体化を行ってございます。

23 ページからは、図面になりまして、配置図ですが、接道は、北側が幅員 12m の区道、東側が幅員 14.3m、南側が幅員 16m、西側が幅員 10.5m の区道になります。

建築物の駐車場の出入り口は、北側区道に設ける予定でございます。

続きまして、ページ 4 枚をおめくりいただきまして、27 ページは、地下 1 階平面図になりまして、駐車場スロープからタワーパーキングへの動線や、住宅用の自転車置き場があります。

28 ページは、1 階平面図でございますが、タワーパーキングのほか、店舗や事務所などが予定されてございます。

29 ページは、2 階の平面図になりまして、2 階から上の階は全て共同住宅で、あとはタワーパーキングのシャフトになります。

37 ページの 25 階平面図まで平面図が続きまして、39 ページから 40 ページまでは立面図、41 ページから 42 ページまでは断面図、住戸のほか、タワーパーキングシャフトの断面図になります。

43 ページからは、タワーパーキングの資料になりまして、特殊装置の認定証などです。

44 ページからは、図面。46 ページの断面図をご覧ください。すみません、資料が横になってございまして。地上 1 階から 25 階まで、タワーパーキングの機械が組み込まれるものでございます。

続きまして、47 ページをご覧ください。災害対策としまして、上段に地震対策として所定の震度に対する対策ということが記載されてございます。

右側が、感知器によりそういった地震を感知した場合、機械設備を一旦停止させ、安全確認の上、復旧するといったことが記載されてございます。

下段は遠隔地からの常時監視するシステムになってございまして、必要に応じて人員を派遣し、復旧の手配を行うという対策を講じる内容です。

次の 48 ページは、火災が発生した場合の消火設備に関してになりまして、中央の作動フローですが、上段左側で火災が発生した場合に、感知器によりまして火災を感知しまして、人員の退避を促す放送を行います。消火はガスにより行いますが、中段から下になります。

続きまして、51 ページにつきましては、駐車場条例による附置義務台数と、実際計画の台数の比較になります。附置義務の台数を満たしているということでございます。

52 ページからは、交通量の調査になりまして、将来交通量の予測を行ってございまして、国のマニュアルに基づきまして、評価検証をしてございまして。

53 ページは、交差点の調査地点などの箇所を示してございまして。計画地周辺では、現在複数の事業が同時に進んでございまして、交通量の予測調査、予測を行うにあたりまして、現況の調査地点の交通量をベースに、周辺開発の竣工後の交通量を上乘せしまして、その後になる本計画の竣工後の交通量をさらに上乘せするといった検証を行ってございまして。

このため、調査地点が通常よりも広範囲になっていると思われまして。

54 ページにつきましては、歩行者の検証でございまして、左の図の、小さくて恐縮ですが、黄緑の矢印が、調査地点になります。その下の表は、歩行者のサービス水準の指標になりまして、快適な歩行環境の水準は、Aとして幅が1m当たり、1分間当たり27人が通行されるというものが、快適な歩行環境の水準Aになります。右側が、現況調査地点ごとの平日の12時間の交通量の調査した結果になります。

55 ページからは、自動車の交通量になりまして、左の表は平日の開発による交通量推計になりまして、次の56ページの左側は休日のものになります。右側は、15か所の信号交差点の交差点需要率を算出してございまして、自動車の発生集中交通量の検討になりまして、住戸数よりも台数の多い、床面積から台数を算出してございまして。

57 ページですが、交差点需要率などの結果でございまして、開発後はそれぞれ基準値以下になりまして、交通管理者等と協議し結果をまとめてございまして。具体的には、車線別混雑度は左の地図の地点ごとに現況交通量に開発を合わせた将来交通量、さらに本計画の交通量を乗せた交通量を算出しています。右の表の①でございまして、地図のほうでは赤の①、青梅街道と環状七号線の交差点の車線別交通量になります。

同様に各交差点の結果が58ページから59ページに続きまして、いずれも基準値以下になりまして、本計画による影響は少ないと考えてございまして。

60ページからは平日、63ページからは休日の予測で、これは交差点の右折レーンの滞留長がほぼ既存のものに収まる結果でございまして。

次の64ページからは、歩行者の交通になりまして、左は歩行者の発生集中交通量を算出し、このページと次の65ページは、公共交通利用の分担などを推計してございまして。

66 ページから 68 ページは、検討上の条件設定などを行ってございまして、69 ページは平日、70 ページは休日によつての予測結果となります。

一部は歩道を拡幅するようですが、評価の結果、歩行者水準は全てAを達成してございませぬ。

続きまして、71 ページからは風環境についてになります。

次の 72 ページをご覧ください。左上が現況、開発後が左下で、防風植栽等の対策後が右上になります。

右の真ん中の表ですが、現況と比べて建設後は領域Bや領域Cが増えるものの、対策によりまして、領域Cのプロット数が減少する結果でございませぬ。

73 ページは、電波障害になりまして、左が地上デジタル放送、右側はその他の電波の遮蔽部分になります。電波障害の発生が、本計画案による影響ということが明らかになった場合は、共同受信設備により対策を講じるとのことです。

続きまして、74 ページは日影になります。計画地の北側は再開発促進区の区域でございまして、地区整備計画ということで、詳細な建築計画も踏まえたものが定められてございまして、条例によりまして、これは、この再開発促進区は、規制の対象外、日影の対象外でございませぬ。西側の、ちょうど杉並区境の杉並区側は、第一種低層住居専用地域になりますが、日影の規制はありますが、本計画による規制に抵触する部分はないことを確認してございませぬ。

75 ページからは、環境への配慮事項として騒音による検証をしてございませぬ。

78 ページをご覧くださいまして、中野区へ意見照会を行いまして、都市計画上の支障がない旨の回答でございませぬ。

79 ページから 80 ページですが、10 月 24 日に公聴会を開催しまして、その議事録を添付してございまして、利害関係人の方からの意見書の提出、口述はございませぬでした。

それでは、議案に戻りまして、2 枚目の調査意見の後段をご覧ください。

以上のことから、本計画は、法第 48 条第 5 項ただし書の規定によりまして、第一種住居地域における住居の環境を害する恐れがないと認めて許可したいと考えてございませぬ。

説明は以上でございませぬ。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、委員の方からご質問、ご意見があればお願いしませぬ。

八木委員、どうぞ。

○八木委員 ご説明ありがとうございます。

72 ページの風環境のお話ですが、①で予測現況があつて、建設後があつて、最後に対策後というのがあるんですが、この対策というのはどんなことをされたということでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

72 ページの風環境の検証の右側、対策後でございますが、まず防風植栽ということで、5 m以上の高木ですとかで、一定の風の影響を和らげる方法がございます。本件につきましては、恐らくこういった植栽はあると思いますが、他には防風するための工作物を設置するケースもございますが、本件は植栽かと考えてございます。

○八木委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。菅谷委員。

○菅谷委員 駐車場の台数に関して、附置義務を大分上回っているようですが、これについての必要性といたしますか、やむを得ないような事情というのは何かございますでしょうか。

○佐藤書記 駐車場が余っていると申しますのは、どういう、

○菅谷委員 附置義務台数を上回っている、

○佐藤書記 すみません。まず、今回住宅ですとか、少し店舗、事務所もあるんですが、そういった用途ごとに必要な面積、戸数から、附置義務台数は設定してございまして、それを超えることが原則でございます。

本計画は、再開発組合、再開発事業ですので、権利者さんもいれば、今後ほかで新規に入居される方達の予定はあると思いますが、そういったことで必要台数を満たす、それ以上を設置するということが原則となっております。

○菅谷委員 以上であれば、上限がというのは事業者の任意の計算に委ねられるという考え方ということですね。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○菅谷委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

交通量のチェックは別途しているということですね。

ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、次にお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第 24 号についてご説明いたします。

建築主は、国土交通省。建築敷地は、千代田区霞が関二丁目 2 番地 1 号他。地域地区、建築物の概要等は、議案書に記載のとおりでございます。

調査意見をご覧ください。本計画は、警察総合庁舎などを建て替える計画でございまして、敷地は商業地域に位置してございます。

建替えにあたりまして、設置する非常用発電設備のための第 2 種石油類の貯蔵量が法別表第 2 項第 4 号に定める規定数量、これは軽油でございますが、1 万リットルを超えることから、同法 48 条第 10 項のただし書き規定による許可申請が出されたものでございます。

A 3 資料の表紙から 2 枚をおめくりいただきまして、右下 2 ページをご覧ください。赤の計画地は、東京メトロ桜田門駅、霞ヶ関駅に隣接した官庁街の一角にございます。

3 ページの用途地域図ですが、計画地は商業地域になりまして、指定容積率は 500%、建

蔽率は80%、防火地域が指定されてございまして、地区計画の区域内になります。

一団地の官公庁施設の都市計画の範囲でございまして、建蔽率は、指定建蔽率よりも厳しい50%というものが指定されてございます。

4ページをご覧ください。土地利用現況図となります。周辺は、官公庁施設が多く、公園等も多い場所ということになります。

ページ飛びまして、8ページをご覧ください。危険物、軽油を貯蔵する箇所をお示してございまして、建て替える警察総合庁舎の建物内には、地下1階に6万リットルのタンクを3基、合計18万リットルを貯蔵し、2階の発電機室に1,800リットル、合わせて18万1,800リットルを貯蔵する計画です。

また、敷地内のほかに、地下貯蔵所に9万リットルと燃料小出し槽に950リットルを貯蔵しておりますが、これらは建築物の躯体から切り離された敷地内の地下に埋設するため、許可の対象外になります。

9ページからは、各階平面図、10ページは1階平面図になりまして、赤が貯蔵部分。

12ページは、2階平面図になりまして、赤が発電機室。

24ページの14階まで平面図が続きまして、27ページまでが、塔屋、屋根伏図です。

28ページから30ページまでが、立面図になりまして、赤が発電機室など関連部分をお示してございまして、31ページからが断面図になりまして、同様に発電機室や地下タンク貯留所をそれぞれお示ししてございます。

33ページからは、設備系の図面になりまして、軽油を貯蔵します箇所を赤で囲ってございます。

34ページは、燃料の配管ルート図になります。1階には給油口のボックスがございまして、道路側から給油する計画となっております。地下1階には、地下タンクを設置してございまして、18万リットルの軽油を分割貯蔵するとともに、コンクリート躯体に堅固に固定して保護されるということでございます。

右上の図は、オイルタンクの断面詳細図ですが、オイルタンクの内角、外角の間には感知器層を設けた構造としまして、内部から漏油または外部からの浸水があった場合、警報が作動します。

右下の図は、オイルタンクの断面図になりまして、オイルタンクの上部にはメンテナンススペースがありますが、メンテナンススペースにも非常放送、自動火災報知設備を設置してございます。

35ページも燃料配管ルート図になりまして、2階には非常用発電機室が2室ございます。それぞれに900リットルの貯蔵量のある燃料小出し槽がございます。

これらの発電機室は、それぞれ防火区画をしまして、万が一どちらかで火災があっても、隣室に火災が広がらない計画としてございます。

36ページは、非常用発電設備の配置図になりまして、37ページは同様の展開図になります。

38、39 ページは、消火設備の系統図と平面図になります。

発電機室には、それぞれ不活性ガスの消火設備が設置されます。

40 ページは、危険物規則に関するチェックリストになります。2階の発電機室、地下のオイルタンクとともに対象となる項目は全て適合してございます。

このほか、消防庁及び所轄消防署と協議の上安全対策を講じる計画でございまして、協議を進めているということを確認してございます。

次の41 ページをご覧ください。地元千代田区へ意見照会を行いまして、支障ない旨の回答でございます。

42 ページ以降は、公聴会議事要旨になりまして、12月18日に公聴会を開催いたしました。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。

それでは、議案書へお戻りいただきまして、2枚目の調査意見の後段をご覧ください。

以上のことから、法第48条第10項ただし書の規定に基づき、商業の利便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。

説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明について委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。伴委員。

○伴委員 基準法上の用途地域に対する許容値の数量が、最大量を超えているので、この案件は合っているというふうに理解しているんですが、どこに書いてあったか忘れたんですが、消防法上の何か基準を超えてというような記載があって、そのことは、この議案書の裏に書いてある消防庁と所轄で協議の上、設置基準を満たすものとして安全対策を講じているということで、基準を超えることを許容しているという理解でよろしいでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、建築基準法とも、その許容する量を超えていますが、消防法上の取扱いにつきましては、確認しましたところ、貯蔵量の制約のない地下タンク貯蔵槽になるということでございます。

貯蔵量にかかわらず、消防法に基づく危険物設置の許可申請に向けて、消防庁と所轄と協議を行っているようで、許可を得て、実際の工事に着手していくということを確認してございます。

なお、事業スケジュールからは、こういった消防法の申請につきましては、令和10年以降を予定しているということですが、先んじて消防との協議を進めているということを確認してございます。

以上です。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 41 ページの右側に、本物件は地区計画の区域内に入っていないため、とある

んですが、千代田区は非常に地区計画を広い範囲で指定するようなイメージがあったんですが、この、例えば、3ページの用途地域図などで見ますと、なぜここに地区計画がないのかとか、そういう背景みたいなものがあるのでしょうか。ここで聞くのもちょっと違うかもしれませんが、もしお分かりになったら教えてください。

○佐藤書記 本件、ここにつきましては、一団地の官公庁施設という都市計画がかかっているんですが、地区計画がなぜかかかっていないかというのは、まちづくりの関係ですね。よくありますのは、まちづくりの視点から、いろんな展開を図っていく上で、例えば、住宅団地につきましては、その廃止とともに地区計画に変えまして、具体的な公共施設の整備ですとか、高さですとか、壁面の位置の制限ですとか決めているということがございます。

本件につきましては、確かに日本で1つしかない官公庁の一団地の地域でございますが、そういったまちづくりというものではなくて、自主的にいろんな官公庁施設が集積して、そういったまちの観点からも、現状では地区計画というものは指定されていないということかと思えます。

○加藤委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。木下委員。

○木下委員 建築基準法の政令では、危険物の貯蔵・処理のうち、地下貯蔵槽で貯蔵される石油類は適用除外になっていますが、今回、48条ただし書きで出てきたというのは、消防法に基づく地下貯蔵槽の基準には適合しないということで理解をすればよろしいでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

まず、本件は、消防法上の取扱い貯蔵所、地下タンク貯蔵槽になります。それには合致するもので、計画をまとめていると。

資料8ページに、配置図に建物内の危険物の設置場所がいくつかありまして、都におきましては、130条の9号の地下貯蔵の場合の適用除外というのは、敷地内の地盤面下に、建物躯体とは別に、貯蔵するものを除外するというので、運用してございます。

今回、危険物を貯蔵する位置は地下になりますが、建物躯体部分に貯蔵するものにつきましては、許可対象ということで取り扱っているものでございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。藺牟田委員。

○藺牟田委員 ご説明ありがとうございます。

1点質問させていただきます。議案書の2ページ目のところに、搬送施設の総合耐震耐津波計画と書いてあるんですが、このような建物を建てる際に、どの程度のレベルの、地震とか津波ということを想定されて設計されているのか、そのあたり、よろしければご説明いただきたいと思えます。よろしく願いいたします。

○佐藤書記 議案書 2 枚目の 2 段落目の官庁施設の総合耐震耐津波計画基準ということかと思えます。

まず、耐震につきましては、都もそうですが、通常の地震の割増しというのがありまして、設計を行う上で、より安全性を高める。災害時には、拠点となる施設だったりしますので、それは通常 1.5 倍ということかと思えます。

あとは、もう 1 つ、耐津波計画基準も建物が立地する場所によると思えます。この場所につきましては、ほぼそういった浸水も含めて、津波も影響がない場所になりますので、計画の設計上はそういった津波については勘案していないのかと考えてございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、次をお願いします。

○小林書記 続きまして、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となります。

それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○茂木幹事 それでは、説明させていただきます。

議案第 1038 号及び 1039 号につきましてですが、同一の申請者で、それぞれ隣接する案件であるために、2 件合わせてのご説明をさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○杉藤会長 お願いします。

○茂木幹事 ありがとうございます。

それでは、合わせて説明させていただきます。なお、共通事項につきましては、議案第 1038 号の資料にてご説明いたします。

それでは、まず、議案第 1038 号の A 4 の様式 2 の建物概要書をご覧ください。

本件は、一戸建ての住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 2 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。

建築物の概要につきましては、表をご覧ください。調査意見 (2) にございますように、一部の幅員が 4 m に満たない道に接する敷地において将来にわたって幅員 4 m 以上の道を確保する道の協定について、権利者全員の承諾が得られないことから、一括許可同意基準により取り扱うことができず、個別審査をお願いするものでございます。

1 枚おめくりいただき、様式 3 上段の案内図をご覧ください。

申請地は昭島市緑町二丁目に位置してございます。本件に係る道は配置図の赤色でお示ししたとおり南側で法第 42 条第 2 項道路に接続する現況幅員 2.6m から 4.88m、延長 50.37 m の道でございます。

2 枚おめくりいただきまして、右上の 2 ページの協定内容説明図をご覧ください。

配置図のうち赤枠で囲まれた地番 J と表示のある敷地が本件の申請地となっております。

左側の黄色に塗られている部分が、建築基準法第 42 条第 2 項の道路でございます。赤色に塗られている本件の道は、アコーディオン門扉やコンクリートブロック塀によって幅員が 4 m に満たない部分があり、道の最小幅員は、道の終端部の地番 S 前面の 2.6 m となっております。図上の桃色に塗られている部分が、協定の中で、将来後退し幅員 4 m の確保を図る部分でございます。

また、右下の道の所有者一覧表に示すとおり、本件の道に係る道の権利者のうち、今回許可申請に際しまして、承諾が得られているのは 17 名のうち 10 名でございます。

不同意者の理由につきましては、図の一番右上のピンク部分の地番 G、H 及びその左隣の地番 F の所有者は、道とは反対側の北西側の位置指定道路からの接道が取れているため不同意となっております。

道の下側に移りまして、右奥付近の地番 R の所有者については連絡が取れてございません。隣の道の北側、中央付近にございます地番 N の所有者のうち 2 名は関わりたくないという理由で協議ができてございません。道のとば口にあります地番 I の所有者については、協定内容には同意されておりますが、実印を押したくないとのことで不同意となっております。

1 枚おめくりいただきまして、右肩 3 ページの現況写真をご覧ください。写真 2 は、写真右側ブロック塀より現況幅員が 3.55 m である部分を写したものになってございます。写真 4 は、写真右側の地番 G、H の住宅のブロック塀により、道の最小幅員が 2.6 m となっているところでございます。

また、この道の先についても道路状となっており、北東側にある建築基準法の道路まで、自動車も通抜けが可能となっております。

1 枚おめくりいただき、4 ページの配置図をご覧ください。外壁及び軒裏は防火構造とし、外壁面から隣地境界線までの距離を 50 cm 以上確保した計画となっております。

さらにおめくりいただきまして、5 ページに平面図、6 ページに立面図、7 ページに断面図を添付してございます。

恐れ入りますが、議案第 1038 号の様式 2 にお戻りください。

3 の特定行政庁の所見に述べたとおり、現況の道は将来にわたり維持管理されるものと見込まれるとともに、幅員が不足する部分も将来的に後退して 4 m を確保することが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画においても、防火、避難上の一定の配慮がなされていることから、本件は交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

引き続き、議案第 1039 号につきましてご説明いたします。

本件は、一戸建ての住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 2 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。説明が重複する部分については割愛させていただきます、4 ページの配置図からご覧ください。

計画建築物は、議案第 1038 号と同様、外壁及び軒裏を防火構造とし、外壁面から隣地境

界線までの距離を 50cm 以上確保した計画としております。

さらに、おめくりいただき、5 ページに平面図、6 ページに立面図、7 ページに断面図を添付してございます。

恐れ入りますが、議案第 1039 号の様式 2 にお戻りください。

3 の特定行政庁の所見に述べたとおり、現況の道は将来にわたり維持管理されるものと見込まれるとともに、幅員が不足する部分も将来的に後退して 4 m を確保することが協定に盛り込まれていること、今回の建築計画についても防火、避難上の一定の配慮がなされていることから、本件は交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、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。

ただいまの説明につきまして、委員の方からご質問、ご意見はございますでしょうか。伴委員。

○伴委員 2 件については、隣接しているところというところで、1039 号の図面の□4 ですが、見ると階段が通路のところであって、高低差があるように思われるんですが、この高低差の部分は、どのぐらいの差があるのかというところと、宅地としての安定性というのは担保されているのでしょうか。

○茂木幹事 ご質問ありがとうございます。

こちらは、当初、自宅地から道は少し斜面になっておりまして、その中から自宅地を切り分けて 2 宅地にしたものでございます。

その際に、敷地の一番北のところが一番高いんですが、そこに合わせて設置、計画されたために、多少高低差ができる計画となっております。

そこで、こちら敷地の 1038 号、1039 号の敷地の境界については、おおむね高いところで約 75cm、図面上で 75cm の高低差が生じております。これについては、重量ブロックではなくて C P 型枠擁壁を設置して、安全上支障のないように配慮しているものでございます。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、次をお願いします。

○平栗書記 それでは、議案第 3003 号についてご説明いたします。

本件は、長屋を新築するにあたりまして、法 43 条第 2 号第 2 号の適用について許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、様式 2 の表をご参照ください。

1 枚おめくりいただきまして、様式 3 をご覧ください。

申請地は、案内図のとおり、あきる野市の雨間に所在しております。J R 五日市線秋川駅から南東に約 800m の場所に位置しております。

また、本件に係る道の現況幅員は 2.8m から 3.66m、延長は 24.84m で、東側で法第 42 条第 2 項の道路に接続しております。

このたび、道に関する協定において、現況幅員が 4m に満たず、また、権利者全員の承諾が得られていないことから、一括審査による許可同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものでございます。

2 枚おめくりいただきまして、2 ページの協定内容説明図をご覧ください。

ページ中央の地番 D 及び地番 L が本件申請地となっております。

黄色に塗られている部分が、建築基準法による道路、赤色に塗られている部分が、本件に係る道となっております。

また、桃色に塗られている部分については、道の将来後退部分となっております。

2 ページ右上の道の所有者一覧表をご覧ください。全体の承諾状況でございますが、関係権利者 6 名中 4 名の承諾が得られております。

また、申請者が所有いたします地番 J、地番 K の部分につきましては、既に公衆用道路として分筆、地目変更がなされております。

なお、本件の道につきましては、平成 23 年に、今回申請地同様の地番 D 及び地番 L におきまして、一戸建て住宅の計画に対し、法第 43 条に基づく許可が行われておりますが、許可後に建築が行われず、その後所有者が変更となり、新たな建築計画のもと、本申請がなされたという経緯になってございます。

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。申請敷地はページ左下の写真③及び写真④に赤枠でお示しております敷地となっております。現状更地となっております。

また、本件の道は、写真②及び写真⑤にお示ししますとおり、表面がアスファルト又は砂利敷により道路状に整備されている状態となっております。

1 枚おめくりいただきまして、4 ページの配置図をご覧ください。計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を 50cm 以上確保した計画としております。

また、前面の道が行き止まりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地南側に隣地への避難口を設けまして、2 方向への避難経路を確保してございます。

1 枚おめくりいただきまして、5 ページが計画建築物の平面図、6 ページが立面図、7 ページが断面図となっております。

計画建築物については準耐火建築物としまして、防火性能を向上させる計画としてございます。

冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見の下段をご覧ください。

特定行政庁の所見といたしまして、本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいもの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。

ただいまの説明につきまして、委員の方からご質問、ご意見があればお願いします。

菅谷委員。

○菅谷委員 基本的なことで恐縮ですが、回転広場に準ずる空地については、特段寸法等の指定は不要ということになりますか。

○平栗書記 ご質問ありがとうございます。

基準上最低限の寸法というのは、特に定められておりませんが、計画の都度、軌跡等を確認しつつ、必要なスペースが取れているかというのを確認してございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、次をお願いします。

○小林書記 続きまして、多摩建築指導事務所の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4件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1036。建築主、一建設株式会社。昭島市東町4丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1037。建築主、株式会社オープンハウスディベロップメント。狛江市駒井町3丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号3、議案番号2031。建築主、個人。東村山市荻山町2丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号4、議案番号2032。建築主、株式会社エステートコスモ。東久留米市本町4丁目。一戸建て住宅でございます。

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、委員の方からご質問、ご意見はございますでしょうか。

よろしいでしょうか。

○小林書記 同意議案に係る案件は以上となります。

○杉藤会長 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します。

<傍聴人退出>

○杉藤会長 それでは、これより評議に移ります。

評議

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 24 号議案、第 1036 号議案から第 1039 号議案、第 2031 号議案から第 2032 号議案、第 3003 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よろしいでしょうか。

<異議なしの声あり>

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。