

第1380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2月16日 午後1時35分～午後2時16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
" 上原市街地建築部建築威企画課長
" 桑原都市づくり政策部景観担当課長
" 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

○小林書記 ただいまから第 1380 回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。

本日の議題は、お手元に配布してございますとおり、一番目に同意議案としまして、個別審査分 1 件、一括審査分 3 件、計 4 件のご審議をお願いします。

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、よろしくお願いいたします。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。少々お待ちください。

<傍聴人 入室>

○杉藤会長 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、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局から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 それでは、議案第 25 号についてご説明いたします。

建築主は、日本生命保険相互会社。品川区西五反田一丁目 31 の建築敷地におきまして、事務所、診療所、飲食店、貸会議室及び自動車車庫を新築するものでございます。

地域、地区など及び建築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、一般形総合設計の許可申請がなされたものでございます。

A 3 資料の 2-1 付近見取り図をご覧ください。ページ左側赤の計画地は、J R 東日本、都営地下鉄、東急電鉄の五反田駅から南西に 200m ほどに位置してございまして、敷地の西側は国道の桜田通りでございます。

次の、資料 2-2 現況図をご覧ください。従前も事務所ビルがありまして、西側は 40m の桜田通り、北側、東側及び南側はそれぞれ幅員が 8 m から 6 m の区道に面しております。

次の、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、事務所、青ですが、が多く立地してございます。

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 60m以上、100m未満、オレンジが高さ 100m以上、赤枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

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。写真の赤線で囲まれた範囲は、従前建物でございまして、現在解体工事中になります。

2枚おめくりいただきまして、資料3-1 用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域で、指定容積率は 800%及び 700%、防火地域が指定され、日影規制はございません。

次の、資料4-1-1をご覧ください。都市づくりのランドデザインになりまして、ページの下の方ですけども、計画地は国際ビジネス交流ゾーンの大崎・五反田のエリアに位置してございます。

国際ビジネス交流ゾーンは、国際的な中枢業務機能が高度に集積した拠点が複数形成されるエリアと位置づけられております。また、大崎・五反田のエリアは、多様な機能の高度な集積が進んでいるほか、目黒川沿いでは遊歩道と一体となった公園、広場、敷地内緑化により広がりのある緑と潤いのある親水空間を形成することが特徴として挙げられております。

次の、資料4-1-2 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。左下の図のとおり、計画地は国際ビジネス交流ゾーン内の中核的な拠点地区に位置してございます。

資料3枚おめくりいただきまして、資料4-1-5をご覧ください。品川区マスタープランの地区別まちづくり方針等になりまして、ページ中央の大崎地区の計画地が位置する五反田駅周辺はベンチャースタートアップ等の場となって、産業集積が見られる地区とされておりました。次の資料4-1-6図をご覧ください。まちづくりの基本方針としましては、多様性を活かしたまちづくりや、住んで働く機能、空間の充実、国際ビジネスを支える外国人向けの生活支援機能の充実が挙げられてございます。

次の、資料4-1-7 ハザードマップ、浸水対策をご覧ください。計画地は、予想浸水深が、深さが 0.5mから 1.5mとされておりました。浸水対策として、右の図のとおり、防水範囲を設定しまして、必要な高さの止水板や水密性の高い扉を設置することとしてございます。

次の、資料5-1 計画概要書をご覧ください。ページ左側の 5番、緩和項目は容積率制限、ページ右側 22番、容積率は基準容積率 729.79%に対しまして、公開空地による割増が 256.45%となっております。

続きまして、資料を3枚おめくりいただきまして、5-3 面積表をご覧ください。左の表ですが、左から容積対象の面積になりまして、オレンジが事務所、ピンクが育成用途、グレーは共用部、容積対象の合計は 25,952m²でございます。その右側が駐車場やエレベーターシャフトなど、容積の対象外の面積がございまして、延べ面積の全体は 28,312m²になります。

次の、資料5-4-1をご覧ください。育成用途に関するご説明をいたします。ページ中

央ですが、国際ビジネス交流を支える生活支援機能の充実、商業機能や業務機能などの選択の幅を広げ、まちとして魅力に磨きをかけるとして、まちづくりを誘導することが掲げられてございます。

これらのことから、本計画では、育成用途としまして、外国語対応のクリニック、飲食店舗、貸会議室を整備することとしてございます。

ここで育成用途についてご説明いたします。

育成用途につきましては、これを評価して容積の割増をするものではございませんで、本計画は、公開空地を評価しての容積の割増を行ってございます。このうち、所定の割合となる部分につきましては、地域に必要な用途を育成用途としまして活用するよう定めているもので、本計画では、外国語対応の診療所、飲食店舗、貸会議室を、これにすることとしてございます。

テナント側が変更するなどの場合におきましても、将来にわたり育成用途の範囲で活用するよう、許可条件としてございます。

資料2枚おめくりいただきまして、5-4-3をご覧ください。クリニックについてですが、左上の記載になりまして、多言語対応のツールの導入ですとか、多言語対応の案内板などを計画してございます。その他、合計6つの計画を基本としまして整備しているところでございます。

続きまして、資料5-4-5をご覧ください。飲食店舗につきましては、桜田通りから裏通りへと人の流れを作るように、西側のエントランス及び北側の歩道状空地に面して配置することとしてございます。

次の資料5-4-6をご覧ください。五反田駅周辺は、スタートアップ企業の集積地として五反田バレーとも呼ばれているとのことでございまして、小規模から中規模までの幅広く貸会議室の利用率が高いものの、慢性的に不足しているということでございます。このため、弾力的な対応が可能となるよう可動式間仕切りにより、様々なオフィスで活用できる貸会議室を計画するとしてございます。

ページを飛びまして、資料6-2-3をご覧ください。計画地周辺の土地利用状況ですが、計画地は北側の目黒川の桜並木に近く、また、敷地北側と東側の道路は地区幹線道路として位置付けられ、安全な歩行者空間の整備や、沿道緑化を求められていることから、地域資源を活かし、賑わいや回遊性を高める公開空地を計画してございます。

次のページ、資料6-2-4ですが、敷地西側、緑色の部分ですが、歩道と一体的に広がりのある広場状空地、ピロティー空間を整備いたします。人を引き込むよう植栽やベンチ等を配することで賑わいを創出し、広がりのあるピロティー空間によって南北の道路へ視線が抜けやすくなり、通りの奥にある店舗の雰囲気や賑わいを感じられるよう計画してございます。

また、目黒川の桜並木の景観に合わせて桜を計画し、地域としての一体感を高める計画としてございます。

続きまして、資料6-2-5をご覧ください。北側、東側、南側に歩道状空を整備しまして、道路機能を補完するとともに、連続した緑化により快適な歩行者空間を計画し、また、地区幹線道路である北側に育成用途を配置します。

裏通りへの人の流れを生み出すとともに敷地東側の緑色の部分ですが、お神輿の展示スペースとなる倉庫を設置することで、地域性を感じられるオープンスペースとします。敷地東側のオレンジ色の矢印ですが、目黒川遊歩道から視線が抜けるように空を整備しまして、まちの回遊性に寄与する計画としております。

次の資料6-3公開空地図をご覧ください。黄色、オレンジ色が主な歩道状空地、緑色が広場状空地、黄緑色がピロティ状の広場状空地となっております。

次の資料6-4-1からは、面積の詳細になりまして、以降、緑や環境性能に関する詳細な資料が続きます。

ページ飛びまして、資料7-1-1からが平面図になります。敷地西側に事務所エントランス、北側に育成用途の飲食店舗と診療所、東側に車両の搬出入口がございます。

次の7-1-2ページの左側、地下1階ですが、機械式の駐車場とピットなどがございます。右側の地上2階は、診療所と貸会議室、あと防災センターなどがございます。

次のページ以降、3階以上の階は全て事務所となっております。

ページ飛びまして、資料7-2-1からが立面図ですが、道路斜線につきましては、適合していることを確認してございます。

続いて、資料7-4、落下物対策の資料をご覧ください。ページ左側のキープランですが、赤線の範囲は開口部が開閉しないフィックスの仕様でございまして、こちらの資料で、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行っており、支障ないことを確認してございます。

同じくキープラン青線は、メンテナンス以外で立入りができない範囲となっております。

続きまして、次の資料7-5、完成予想図になります。敷地北側の交差点からの外観になりまして、次の8-1以降、景観に関しては、都や区の景観基本方針に沿って、建物周囲との関連、夜間のライティングなど詳細に検討してございます。

ページ飛びまして、資料9-3-1から交通量調査となっております。資料9-3-5をご覧ください。ページ右の図のとおり、交差点AからE、この5箇所につきまして、自動車交通への影響を検討してございます。

次のページをご覧ください。9-3-6の右側でございまして、全ての地点の、交差点需要率、車線別混雑度、こういった基準を満たしてございまして、計画地開発後においても交通に対する影響はほとんどないことを確認してございます。

また、歩行者交通への影響につきましては、左の図ですが、4断面について検討がございまして、その結果は、資料9-3-7をご覧ください。中段の表にありますが、歩行者のサービス水準は自由歩行が可能な全てA評価となっております。

続きまして、資料9-4-1から風環境調査となっております。資料9-4-2をご覧ください。ページ右下の風環境評価結果ですが、左が建設前、右が建設後の風環境の評価

結果を示してございまして、建設後におきまして、低中層市街地相当であるランク 2 以下になってございます。

続きまして、ページ飛びまして、資料 10—1 をご覧ください。近隣住民への対応等になりまして、建築主は、昨年 11 月に敷地境界から建物の高さの 2 倍の 196m の範囲の近隣住民への説明会を 2 回開催しました。

問い合わせ等の対応も行っておりまして、説明会では主に公開空地の管理について、外装について、日影、電波障害について、工事について等の質問がございまして、意見の内容及び事業者の対応見解は、表 1 に記載がございましてご参照ください。

恐れ入りますが、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、かつ、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。

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、ご意見がありましたらお願いします。

菅谷委員。

○菅谷委員 すみません、聞き逃していたのかもしれませんが。育成用途の規模と割増の関係というのは何か決まりになっているか教えてください。

○佐藤書記 育成用途につきましては、資料 5—4—2 からが育成用途になりまして、整備の評価をしての割増ということではございませんので、この計画につきましては、公開空地を整備するその面積と質によって、250%強の割増をしております。

その割増する、評価している容積率の所定の割合を、その育成用途として地域に不足している、もしくは、今後必要といったような育成用途を設置することを定めてございまして、今回については、外国語対応の充実とか、店舗ですとか、貸会議室ですとか、ベンチャー等の利用も多いということで、そのニーズに合った会議室、この 3 点を育成用途としまして、その面積割増の所定の割合を確保して、今回 1 階、2 階に整備するというものでございます。

以上でございます。

○菅谷委員 その所定の割合というのは、特に決まっていない。もちろん内規としてはある程度決まっていて、ということですか。

○佐藤書記 そうですね。基本的に、評価容積の床に換算して半分を育成用途としよう。

ただし、今回、外国語対応というのは、東京は、特に拠点地区には必要なものですから、外国語対応については、割増した半分ではなくて、その 10 倍ですが、10 倍の面積があるものとみなして、そういった外国語対応については、誘導しているというところでございます。

以上です。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。八木委員。

○八木委員 今と同じ内容のことで、さらに教えていただきたいです。今回、育成を割増しに使っていないにもかかわらず、所定の割合は育成に使いなさいというのは、何に定められているかを教えていただけますか。

○佐藤書記 まず、議案書の裏面をご覧くださいまして、裏面の記書きの下の1項目目に、この許可要綱の実施細目というのがございまして、この中に通常公開空地ですとか、あるいは現地にも「この公開空地はここですよ」というような図を配置しているんですが、その他育成用途もこの看板に書いて、もし、場所が変わる場合など、基本はこういう実施細目に定めて、きちんと維持管理していただいて、現地にも表示を条件にしているということがございます。

割合につきましては、4-1-2が、これ総合設計に限らず、都の都市開発諸制度活用方針という、特定街区ですとか、ほかの都市開発の手法も、容積の緩和がございまして、その中で統一的に、この4-1-2の中の右側に、育成用途の設定というのがございます。

都心の国際ビジネス交流ゾーンの、今回は中核的な拠点地区になりまして、大崎という場所も入りますので、そこではこういうものですか、あと、どういったものが育成用途になるかという詳細については、様々決めていて、特に外国語対応は都としては、インセンティブが高いということがございます。

以上です。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。木下委員。

○木下委員 今回の育成用途というのは、建築計画というよりもソフトウェアに依るところが大きいですね。外国人向けのクリニックみたいな。

それで確認です。建築基準法92条の2に、許可の条件を付することができるという条文があります。この条文に基づく許可条件を付して、ソフトの面を将来にわたって担保すると理解をしてよろしいでしょうか。

○佐藤書記 おっしゃるとおりです。

○杉藤会長 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。

○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建築基準法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3件を読み上げます。

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1040。建築主、個人。稲城市矢野口、長屋の住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2033。建築主、株式会社東栄住宅。清瀬市竹丘三丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2034。建築主、三絆地所株式会社。清瀬市野塩四丁目、一戸建て住宅でございます。

以上となります。

○杉藤会長 ありがとうございます。ただいまの説明に対して、委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

加藤委員。

○加藤委員 どの案件についても伺いたいんですが。1040号ですと、様式の3を見ますと、この申請地の南側2軒、水路沿いのものがあるんですが。こういうのも同じ基準で、建てられたのかとか、それを教えてください。

それから、その次の2033ですが、これも、この協定幅員の周りには家屋がたくさんはり付いているんですが、この中に同じ許可基準で認められたものがほぼ多いというか、位置づけられると考えていいのか。

同じような質問で、最後もそうですが。最後の2034につきまして、これは、袋路地のところのところにある敷地ですが、この赤い、普通というか、2号の、内庭に沿っているものは3軒ございますが、これはもう既に認められているといたしますか、許可が得られると考えて、その経緯を教えてください。

○杉藤会長 お願いします。

○茂木幹事 1040号についてお答えいたします。こちらの今回の当該申請地の南側は、水路自体が暗渠になっておりまして、その上を含めて敷地として申請されてございます。

○目崎書記 2033号ですが、許可はこの道に関してはございません。確認できた範囲で、昭和62年に主事判断で建築確認が下りているのが1件ございました。

2034号につきましては、今回の道のみには接している敷地が、本件を含めて全部で4件ございまして、そのうち本件を除く2件が許可済みで、そして残り1件が、先ほどと同じく主事判断で建築確認が下りている履歴がございました。

以上です。

○加藤委員 最後の物件が行われているのはいつですか。

○目崎書記 時期の詳細は、確認ができていませんが、当時は許可条文ではなくて、建築主事が安全上支障がないと判断すれば確認申請の中で確認済書を交付しているものになります。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 伴委員。

○伴委員 2034号の様式3を見ているんですが、配置図のところ、道の現況幅員ですかね、2.91に対して、上の白い部分の2.010mというのは、これはどういう領域になるのでしょうか。

○目崎書記 質問いただきましてありがとうございます。資料が分かりにくくて大変恐縮ですが、2.010の北側の線ですが、こちらは筆界になっておりまして、この白い部分は、清瀬市が持っている土地になります。

将来的にこの白い部分も含めて市道にすることも検討していると伺っていますが、ただ、まだ確定している話ではないので、あくまで今回の協定につきましては、4m幅員の範囲ま

道を道として設定していると聞いております。

○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。

ほかはよろしいでしょうか。

よろしいですね。

○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、これより協議に入りますので、傍聴人の方はご退室をお願いします。

<傍聴人退室>

評議

○杉藤会長 それでは、これで協議を終了します。同意議案についてお諮りをします。

第 25 号議案、第 1040 号議案、第 2032 号議案、及び第 2034 号議案、計 4 件の議案をご審議いただきましたが、この 4 件の議案について原案どおり同意することよろしいですか。

<異議なしの声>

○杉藤会長 ありがとうございます。それでは、同意をすることといたします。