

第1381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3月23日 午後1時33分～午後2時27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

○小林書記 ただいまから第 1381 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、1 番目に同意議案としまして、個別審査分 3 件、一括審査分 13 件、計 16 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。

以上が本日の次第でございます。

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。

(傍聴人入室)

○杉藤会長 傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしてありますとおり、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。

議長の許可の無い写真撮影・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、ご説明をお願いします。

○小林書記 最初は、建築指導課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 28 号についてご説明させていただきます。

建築主は、渋谷コープ管理組合法人ほか 2 名。渋谷区桜丘町 15-1 ほかの建築敷地におきまして、共同住宅、事務所、店舗、自動車車庫等を新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、共同住宅建替誘導型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。ページ中央、赤色で示してございます本計画地は、J R 山手線などの渋谷駅から南に 100m ほどの直近に位置してございます。

北東には、渋谷サクラステージがあり、周辺は幹線道路を横断する歩行者デッキや新たな駅の改札などができるなど、基盤整備とともに土地の高度利用が進んでいるエリアになります。

模型につきましては、こちら側が線路でございまして、中央の赤く書いているのが本件建築敷地でございます。

1 枚おめくりいただきまして、資料の 2-2 現況図をご覧ください。現在、敷地には共同

住宅、店舗、事務所の複合ビルが3棟ございまして、それぞれ1961年、1976年、1980年に竣工してございまして、いずれも、旧耐震基準の建築物で、この3棟による共同建替えになります。

敷地は北東の一部を除き、4方向が道路に接しまして、北東側に隣接建物があります。北側、東側の道路は二項道路でございまして、計画に伴い図の青線で拡幅いたします。

次の資料2-3土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺にはオレンジの住商事混在施設ですとか、紫色の事務所施設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。薄めの色でございまして、水色が60m以上100m未満、ピンクが100m以上、赤枠が総合設計によりましてできている建築物でございまして。

次の資料2-5計画地周辺の写真をご覧ください。各写真の赤線が既存の建物とその敷地になります。

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容積率が500%、建蔽率が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。

次の資料4-1-3をご覧ください。上位計画になりまして、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」ですが、ページ中央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ます。

次の資料4-1-4をご覧ください。右側でございまして、都市開発諸制度の活用によって、高経年マンションの建替えを促進すること。将来にわたって価値ある都市のストックとなるような居住環境の整備、これらを掲げてございます。

ページ飛びまして、資料4-2-2から「渋谷区まちづくりマスタープラン」になります。図のとおり計画地は中央拠点ゾーンの渋谷駅周辺に位置してございまして、このエリアでは快適な歩行者空間の充実、歩いて楽しい地域の形成。これらを目指すとしてございます。

次の資料4-2-3をご覧ください。ページ左側ですが、災害に強い市街地を形成するため、耐震性の低い分譲マンションの耐震化や建替えを推進することが掲げられてございます。

次の資料4-2-4をご覧ください。ページ左側、都市開発や民間開発と連携した質の高い緑地の整備等により、緑豊かな都市景観の形成、潤いの創出につなげるとしてございます。

資料飛びまして、資料4-2-16をご覧ください。桜ヶ丘地区計画になります。ページ右側の土地利用の方針ですが、土地の高度利用、敷地の共同化、都市基盤整備等を促し、先端的な魅力ある商業、業務機能、教育、文化、交流施設、都市型居住等の多様な都市機能の成熟を図るとしてございます。

次の資料4-2-17をご覧ください。計画地はA地区に位置しまして、左下の赤線の建築物等の整備の方針ですが、主な歩行者ネットワーク道路沿いの建築物の低層部には賑わいが連続する用途を誘導することとしてございます。

続きまして、ページ飛びまして、資料4-4をご覧ください。ハザードマップになります。計画地は浸水が予想される区域には入っていないエリアになります。

次の資料5-1計画概要書をご覧ください。左側の5番、緩和項目は容積率制限、右上22番、計画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299.99%で、合計799.99%となっております。

続きまして3枚資料をめくっていただきまして、5-3面積表になりまして、表の左から容積対象床面積になりまして、オレンジが住宅専用部、ピンクが店舗、青が事務所のそれぞれ専用部になりまして、容積対象面積の合計は1万4,775m²。容積対象外の面積の合計は8,989m²。延べ面積の合計は2万3,714m²になります。

続きまして資料3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になります。左の図ですが、計画地は東側に再開発事業で整備されました「渋谷サクラステージ」の「サクラタワー」がございまして、西側につきましては、総合設計で整備された「インフォスタワー」がございまして。

北側では再開発事業の予定地がありまして、また、敷地の前面道路は歩道の整備がされてございません。これらを踏まえまして、右側のパースですが、道路に面して4mの歩道状空地を整備しまして、ゆとりある歩行者空間を整備します。

次の6-2-2ページをご覧ください。右の図になりまして、北西と南西の角にコミュニティ形成の場として広場状空地を整備します。また、低層部は道路に面して店舗を計画しまして、広場状空地は桜ヶ丘の特徴である「桜」をアイストップとして配置しまして、緑に囲まれたベンチ等の長期滞在が可能なファニチャーを計画します。

次のページ6-2-3をご覧ください。計画地は東側の「サクラステージ」の「はぐくみステージ広場」に面して接してございまして、ゆとりある歩行者空間の整備とともに植栽とベンチの計画を行います。また、駐車場も緑化を行いまして、左下の写真ですが、「はぐくみステージ」との連続性を持たせます。

次の資料6-3公開空地図をご覧ください。黄色、灰色などが歩道状空地、緑、黄緑が広場状空地及びピロティとなっております。

次の6-4から公開空地の求積、緑や環境性能などの資料が続きます。

ページ飛びまして、7-1-1からは平面図となっております。地下2階は機械式の駐車場等、地下1階は防災センター、電気室等が計画されてございます。

次の7-1-2ページをご覧ください。左側の1階平面図ですが、1階は西側に店舗、北側に住宅のエントランス、駐輪場用のエレベーターで、南側に事務所用のエレベーター、東側に車路がございまして、2階は事務所が計画されてございます。

次の7-1-3ページですが、3階は主に住宅用駐輪場、4階から上の階は全て住宅になります。

ページ飛びまして、資料7-3をご覧ください。断面図になりまして、道路斜線及び隣地斜線は天空率によりまして適合することを確認してございます。

次に資料7-4をご覧ください。落下物対策の資料となります。ページ上段の平面図ですが、赤線部分はフィックス窓、青線部分はバルコニーとなっております。バルコニーにつきましては、5階から29階までは、手すりの高さが135cm、手すり間隔、二重の手すりを設けます。40cm手前に設けます。30階から33階の手すりは、高さ160cmのパネルの形式になります。また、ガラスの衝撃強度、対風圧強度を検討しまして、支障がないことを確認してございます。

続きまして、資料2枚おめくりいただきまして、7-6をご覧ください。完成予想図になります。左が敷地、西側から。右が、東側のパースになります。

次の8-1-1以降の景観に関してですが、モンタージュで検討してございます。8-1-1以降になります。

ページ飛びまして、資料9-1-1をご覧ください。終日日影ですけれども、終日日影は敷地内に収まる計画になります。

ページ飛びまして、資料9-4-1からは交通量調査になります。9-4-3をご覧ください。ページ右側ですけれども、交差点1から3の3か所につきまして、交差点需要率及び車線別混雑度を検討してございます。

次の9-4-4をご覧ください。左ですが、交差点需要率及び車線別混雑度は平日休日共にそれぞれ基準値である0.9以下、あるいは1.0以下となっております。

続きまして、資料9-4-6をご覧ください。右下ですけれども、休日の歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価。次の資料9-4-7ですが、これも右下ですけれども、平日の歩行者のサービス水準も自由歩行が可能なA評価となっております。

続きまして、次の資料9-5-1から風環境調査の資料になります。本計画では風洞実験を行っておりまして、資料4枚おめくりいただきまして、9-5-5ですが、建設前後の結果をお示してございます。右上が建設前、左下が建設後、右下が建設後で防風対策後の結果になります。上の図が、この対策の内容の資料になりまして、これらの対策によりまして、周辺の風環境につきましては、新たにランク3以上が発生しないという結果を確認してございます。

ページ飛びまして、資料10-1-1をご覧ください。近隣住民への対応等についてになります。建築主は、昨年11月に敷地境界線から建物高さの2倍となる約240mの範囲に案内状を配布し、2回説明会を行っております。また、都は、ことし2月に公聴会を開催してございまして、意見書は1通提出がございまして、公聴会では1名の方から公述がございました。

なお、資料10-2に意見書、10-3-1からは公聴会議事録全文を添付してございます。事業者による説明会の意見等とそれに対する事業者の見解を、資料10-1-1からの表1に記載してございまして、主に計画について、外観について、風環境について、工事について、日影についてといった意見等になります。

また、意見書及び公聴会の要旨と、事業者の見解を資料10-1-2の表2に記載してご

ざいまして、敷地西側の道路における歩行者空間についてご意見がございまして、これらに対する事業者の見解は表2の右側に記載のとおりです。

続きまして、右下の表3になります。特定行政庁の意見としまして、歩行者空間の整備ということで、お付けしてございます。本計画は、区道432号線を含む接続部分に沿って、ほぼ幅員4m以上の歩道状空気を計画しており、ゆとりのある歩行者空間の整備や歩車分離に資する計画としてございますという旨でございます。

それでは、恐れ入りますが、議案書に戻り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、衛生上の支障がなく、建物の建蔽率、容積率及び各部分の高さにつきまして総合的な配慮をされることにより、市街地環境の整備改善に資する計画と認め、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、ただいまの説明に対して、委員の方から御質問、御意見があればお願いします。

八木委員。

○八木委員 ご説明ありがとうございます。2-2の現況図で教えていただきたいんですが、東側の道路、前面道路ですが、42条1項1号で現況幅員6mというところと、それで同じ道路に見えるんですが、42条2項、現状幅員3.68mと2つ記述がありまして、これはどういうことなのかを教えてください。

○佐藤書記 2-1-2の2ページの現況図の東側の道路ですが、確認しました。42条2項1号、これは区道が現況でも6mあるということと、あと二項道路はもともとあったので、それで、自分の敷地側はセットバックは行うということになります。

なので、この赤と、実際今回この事業で青の線までセットバックしますので、その部分の隙間、今後その区の狭隘道路事業等で、費用負担ですとか、指定の範囲ですとかということも、進んでいくのかなと考えてございます。

○八木委員 はい、分かりました。

○杉藤会長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

加藤委員。

○加藤委員 ただいまのご質問の関係ですが、現況図の2-2の図ですね。それで北側の敷地側のみ、中心線から外れてしまうということですが。こういう計画を練るのであれば、もう少し前向きにと言いますか、少しセットバックを多くするとか、そういうことが検討されたのかと思ひまして、その辺の質問です。何かございましたらお願いいたします。

○佐藤書記 道路としましては、こういった道路として、あるいはセットバックを行うことはもちろんありますが、それ以上という話につきましては、本件は、道路に歩道がないものですから歩道状空気を外周については設けた上で、歩行者空間はこの敷地については安全に確保できると。

どうしても角のところは隣地になりますので、そこについては、当面は難しいという状況

でございます。

参考までに、本件の角の隣接地が別敷地でございます。こちらについても、望ましいのは、一体としての開発計画なり、地域のまちづくりとしては、一体が望ましいということで、そういった検討もされたということは聞いていますが、なかなか現実的には難しく、今回3棟の既存の建物をまとめた建替えということで、進めていきたいということでございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○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。

八木委員。

○八木委員 1個前の私の質問に戻ってしまうんですが、2-5の周辺写真というのを見ると、④の写真が、さっき言った道路だと思うんですが。見かけはきちんと広がった道路に見えるんですが、これはどういうことでしょうか。

○佐藤書記 2-5の写真の④についてですが、この計画の隣接地の東側につきましては、サクラステージ、これは都市再生特別地区と市街地再開発事業で整備された街区になりまして、写真④でも広場が、緑がかなりあると思います。

道路につきましては、こちらについては詳細はまた別の敷地になりますが、若干その二項道路のセットバック部分もあるかもしれませんが、この区道の路線としては、指定がされてあって、ただ、二項道路としては残っていて、本件については若干セットバックするというところでございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第26号についてご説明いたします。

建築主は、東京都及び公益財団法人後藤安田記念東京都市研究所。建築敷地は千代田区日比谷公園一番の一部ほか。地域、地区等及び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。本件は、都立日比谷公園にあります都の有形文化財の建造物に指定されている市政会館及び日比谷公会堂につきまして、保存及び活用を目的として増築を行うにあたりまして、建築基準法第3条第1項第3号に基づく法適用除外の建築物の指定に係る申請になります。

本建築物は、昭和4年、西暦1929年に市政会館と日比谷公会堂を一体の建築物として竣工してございまして、法第3条第2項の規定による既存不適格建築物になります。

現行の制限の遡及によりまして、文化財としての価値を損なうことから、法の適用除外としたい考えでございます。

申請の根拠となります法第3条第1項第3号につきましては、文化財保護法第182条第2項の条例等の定めるところにより、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている保存建築物であって、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したものは法的適用

除外となるという規定でございます。

本件は、必要な措置が講じられているものとして、指定の申請がなされたものでございます。

既存の写真は2-4-1ページ以降、右下に記載がありまして、外観や内観を掲載してございます。

令和5年3月16日に東京都指定有形文化財の建造物として指定されてございます。

では、資料1-2-1にお戻りいただけますでしょうか。左下の文化財の指定理由になりまして、市政会館と日比谷公会堂の異なる機能と空間を複合的な建物として一体的な立面により実現させた極めて完成度の高い建築物。鉄骨鉄筋コンクリート造の初期の建築物であり、本格的な音響設計が試みられた公会堂として建築技術史上重要。戦前からの市民文化や芸能の発信、国民に深く印象を残した場所として周知され、日比谷公園と一体となって変化し続ける都市の記憶と景観を継承し続ける重要なランドマークであり、東京ならではの地域的特色が顕著な建物などと評価されてございます。

ページ右側の平面図は文化財指定の範囲を示してございまして、斜線のハッチ部分は指定の範囲から除かれてございます。

続きまして、資料1-3-1ページをご覧ください。文化財指定にあたりまして、保存活用計画を作成してございまして、左側はその目的や基本方針、計画の概要。右側は関連する専門的立場からの意見を聴取するために、合計9回の検討委員会を経て策定する等記載されてございます。

左上ですが、この計画は、保存活用を図るために必要な事項や所有者が自主的に行うことのできる範囲等を明らかにし、関係者間の合意形成により、所有者等の自主的な保存と活用が円滑に促進されることを目的としてございます。

次の資料1-3-2ページをご覧ください。保護方針を定めてございまして、分類としましては、建築物の部分とその構成要素としまして、部位を定め、整理してございます。右の表ですが、その価値や保存の優先順位が高い順に保存、保全などと分けまして、黒囲みが特に厳密な取扱いが必要な部分で保存と位置づけてございます。赤の点線、赤の実線、その程度に応じて改造が許容される部位が設定されてございます。

続きまして、1-3-3ページ以降では、具体的にどの部分、部位がどの種別であるかを記述してございまして、1-3-5ページ以降で、その部分と図面で色分けしてございます。

ページ飛びまして、資料2-5-1ページをご覧ください。本建物は歴史的価値への評価が高い一方で、現状ではいくつかの課題がございまして、その解消のために増築工事を計画しているものでございます。

左側ですが、計画の概要としましては、4つの目的がございまして、免震化や、耐震補強、階段、手摺、寸法などの改善により利用者の安全を確保。創建時の意匠を復元しまして歴史的価値を保存・継承。設備スペースの分化等、所有区分に応じた建物管理。客席や舞台の改修や楽屋の増設、エレベーターの設置等機能の向上となります。

続きまして、資料 2-6-1 ページをご覧ください。建築確認手続きの整理をしてございます。本建築物では、文化財指定がされていない箇所は撤去や拡幅を行いまして、現行法規に適合させ、指定されている部分については、現行法規にできるだけ適合させる一方、文化財の価値を損なわないよう行う考えでございます。

文化財指定がされる部分につきましては、ピンク色で、ページ右側ですが、既の黒の①部分の文化財指定範囲の現行法規に適合していない部分につきましては、耐震性能に係る部分は構造評定を、避難安全に関わる部分は防災評定を取得しまして、安全性を確認してございます。

続きまして、資料 2-6-2 ページ以降は、今回の増築計画に関しまして、各階平面図に文化財指定の範囲はピンク色、黄色と青は指定の範囲外となりまして、緑色は、今回増築する部分になります。2-6-21 ページまで続きます。

続きまして、2-8-1 ページ以降の図面につきましては、左に現況図、右に計画図を並べてございまして、先ほど申し上げました 4 つの目的のために、各種の工事を計画してございます。具体的な内容は、現況図のページ下にまとめておりまして、こういった資料が 2-8-13 ページまで、階ごと図面ごとに続きます。

続きまして、資料 3-1-1 ページをご覧ください。現行規定に不適合の部分につきましては、状況と対応方針をまとめてございます。水色は構造に関する事項で、構造評定を取得しまして、ピンクは避難安全に関する防災評定を取得してございます。具体的には、3-2-1 ページは構造評定、3-3-1 ページは防災評定についてそれぞれ安全性を確認しているといった資料になりまして、次のページ以降、詳細な資料になります。

3-4-1 ページ以降は、構造避難の評定対象外の不適合要項についてまとめまして、7 階の一部には耐火構造ではない屋根の部分がございまして、不適合となりますが、文化財としての現状維持が求められている箇所でございます。この部分は面積が小さく、居室からの避難経路上の屋根ではないこと、ほかの部分と防火区画がされること、近隣建物からの受害、加害の可能性が低いだろうから、指定上は支障がないと考えてございます。

次のページ、3-4-2 は用途地域に関する事項になりまして、敷地は第一種住居地域になりまして、公会堂、事務所ともにその規模から不適合になりますが、これまで百年近くの期間、同用途で使用し続けられてきたこと、周囲は商業地域であり、一体的な活用が今後とも見込めるなど、整理してございます。

最後に、3-4-3 ページの消防救助に関する事項になりまして、現行の制限は 3 階以上の階には非常用の進入口または代替進入口の設置が求められますが、日比谷公会堂側の開口部は、これらの要件に適合する大きさを満たしてございませぬ。一方で、外壁や開口部の意匠は創建当初の使用がよく残っておりまして、歴史的価値を高く評価されていることから、開口部の大きさや仕様を法に適合されることが困難でございます。

次の資料 3-4-4 ページをご覧ください。対応方針を整理してございまして、日比谷公会堂客席においては、3 階のテラスへの避難が容易であること。法 86 条の 7 第 3 項の既存

の制限の緩和、これは、建築基本法の比較的最近できた規定ですが、この規定によりまして、制限が及ばないこと。以上によりまして、非常用進入口又は代替進入口は現行規定の適用を受けないと整理してございます。

次のページ以降、法令のチェックリストになります。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面の後段をご覧ください。

以上により、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、法適用除外の建築物として指定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。ただいまご説明に対しまして、委員の方からご質問等がございましたらお願いします。

伴委員。

○伴委員 この建物が免震構造で、という記載があるんですが、免震で応答解析したときに建物が横にずれると思うんですが、敷地の中には収まっているんでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。今、タブレットに資料を用意してございまして、画面の右側、南側ですが、委員がおっしゃるように、敷地境界に近い位置に免振層がござい

ます。
既存建物、今回レトロフィットということで免震層を入れまして、敷地には収まってございます。まず、免震クリアランスとしては計算上の水平最大変異は463mmということで、最大変位を、600mmを設けておりまして、これが敷地内に収まっていることを確認してございます。

以上でございます。

○伴委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 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。

○佐藤書記 続きまして、議案第27号についてご説明いたします。議案の説明に入りまして、本計画につきましては複数の申請がございまして、全体像をまずご説明いたします。

計画地は、再開発促進区による地区計画の区域についてございまして、文教地区が指定されてございます。そのため、再開発促進区の法第68条の3に基づく2件の申請と文教地区条例に基づく1件の合計3件の申請を受け付けてございます。

再開発促進区の法第68条の3につきましては、本議案の用途の制限のほか、容積率制限の申請がございまして、容積率制限は地区計画への適用などによりまして、特定行政庁の認定により、制限の規定は適用しないとされてございます。

文教地区条例の制限につきましては、本計画ではホテルの用途が規制を受けませんが、文教上必要または文教上の目的を害する恐れがないと認める場合は建築することができるとなっております。本件はこれに該当するものと考えてございます。

それでは、本件用途規制の申請に係る議案第 27 号につきま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、港区北青山三丁目 301。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、事務所、飲食店、物販店舗、ホテル、体育館、自動車車庫等の新築でございまして、敷地は第一種住居地域及び商業地域に位置します。

敷地の過半は第一種住居地域となっております。事務所、ホテル、店舗の床面積がそれぞれ 3,000m²を超えることから、建築基準法別表第 2 項第 4 号によりまして、建築することができないため、法第 48 条第 5 項ただし書の規定により許可申請がなされたものでございます。

A 3 資料の 3 ページの案内図をご覧ください。赤の計画地は、東京メトロ表参道駅と外苑前駅の間に位置しまして、青山通に面してございます。かつて都営青山北町アパートがあった土地での計画になります。

次に、資料 4 ページをご覧ください。本計画の概要になりますが、第一種市街地再開発事業によりまして、事業が進められてございまして、条例アセスの手続きを経てございます。建築物は地上 38 階、地下 2 階建て、建物高さは約 180m。主な用途は事務所で、低層部にホテルや店舗、体育館等がございまして。

次に、5 ページをご覧ください。全体配置図になります。赤枠が計画地で、点線の枠が再開発事業の区域になりまして、広場 2 号や歩行者通路、区画道路 1 号、2 号が整備されます。

南西側の A 1、A 2 地区は既に竣工してございます。

続きまして、資料 2 枚おめくりいただきまして、7 ページをご覧ください。地区計画の図書になりまして、赤枠は関連する箇所でございます。かいつまんでご説明いたします。

左下の土地利用に関する基本方針ですが、本計画地の B 1 地区は、良好な都市環境の創出に資する広場等のオープンスペースの確保、業務機能を中心に賑わいを創出する商業機能や多様な人材の滞在を受け入れ、交流を満たす宿泊機能、文化交流等機能、公共公益機能等を整備することで、質の高い複合市街地の形成を図るとされてございます。

次のページ以降は、地区計画の計画図になりまして、11 ページは、建築計画の地区計画への適合を整理してございます。

続きまして、13 ページをご覧ください。右側中段から下段の導入機能の整備イメージですが、土地利用に関する基本方針に位置付ける機能を配置しまして、賑わい文化、緑をつなぐまちのロビーとする計画としてございます。

続きまして 14 ページでは、再開発促進区を兼ねる地区計画において、都市基盤や建築計画の整備とともに用途地域や指定容積を変更していく予定でございまして、その見直し相当用途地域と見直し相当容積率を設定してございます。

下段のオレンジの枠ですが、B 地区の第一種住居地域は、将来的には商業地域となると位置づけているものでございます。

15 ページでは、道路交通の影響評価をしてございまして、計画建物による交通量のシミ

ュレーションをしてございます。本計画の竣工後においても、交差点需要率は0.9未満。

ページをめくっていただきまして、次のページで既にサービス水準がBである個所が、歩行者のサービス水準ですが、一部を除いて全ての箇所で、一部は解消されますが、一部はなかなかB以上、Aにはならないですが、こういったことで、本計画によるサービス基準はAを確保しております。

17 ページでは、安全上の対策について記載してございまして、区画道路1号、2号と歩道上空地の整備によりまして、それぞれ、車両、歩行者、自転車の動線を分離し、安全を確保してございます。また、A2街区と地区内車道とのネットワークを設け、歩行者との動線が交錯しない計画としてございます。

18 ページにつきましては、防災上の対策になりまして、大規模広場の整備や一時滞在スペース、滞留スペースとして使える開放空間の配置によりまして、災害発生時の支援など、発災時に有効な機能を備えます。

19 ページからは、衛生上の対策になりまして、次の20 ページをご覧ください。風環境のシミュレーションを行ってございまして、左側の図から建設前、建設後を検証してございまして、右側は、対策を行った結果でございまして。敷地内に植栽を行うことで、周辺へのビル風等にも配慮している結果となっております。

続きまして22 ページからは、配置図、平面図、立面図などの図面が続きまして、飛びまして49 ページをご覧ください。本件地元区に意見照会を行いまして、都市計画上支障がない旨の回答でございまして。

続きまして、50 ページをご覧ください。都は、ことし2月19日に公聴会を開催してございまして、利害関係人の出席及び意見書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。

後段になりますが、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ついて、法第68条3第6項の読替えに基づき、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、地区計画の区域における利便の増進上やむを得ないと認め、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、ただいまの説明に対しまして、委員からご質問、ご意見等はございますでしょうか。

木下委員。

○木下委員 14 ページの右下のところを見ると、地区の北側について、住居系の用途地域がかかっている、土地利用としても住宅地になっているのではないかと思います。

議案となっている用途の緩和とは別なのですが、この部分は日影規制がかかっていないのでしょうか。この部分は、地区計画はかかっているのですが、再開発等促進区はかかっていないので、都の日影条例では、日影規制が外れないのではないかと思います。

北側にかなり大きな広場を設けているので、もしかしたら日影がその中で収まってしま

うのかということも含めて、ご説明いただくと良いかと思えます。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。確認しまして、北側につきましては、第一種住居地域になりますが、日影の規制がないといということを確認してございます。

経過も確認しましたところ、平成 25 年に街並み誘導型地区計画というのが北側の住宅地にかかってございまして、その際、日影規制を適用除外したという決定をしているということでございます。

ただ、本件は、周辺への配慮事項としましては、任意に日影の規制と申しますか、任意に計画上の制限を設けてございまして、敷地境界から 5 m、10m という通常の日影規制の範囲の中で、4 時間あるいは 2.5 時間という日影の制限を自主的に設けて、その中で計画しているということを確認してございます。

今のお話は、渋谷区側ですが、港区側、西側ですか、こちらについては住居系ではあったんですが、日影規制が元々なかったということで、ただ、その周辺への配慮ということでは、同じく一定の、計画上の制限を自主的に設けて、その中で収めて、計画をしているということを確認しております。

○木下委員 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。

よろしいですか。

それでは、次をお願いいたします。

○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議案件 11 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 1041。建築主、株式会社樺乃ハウス。昭島市東町 1 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 2 番、議案番号 1042。建築主、株式会社樺乃ハウス。昭島市東町 1 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 3 番、議案番号 1043。建築主、株式会社樺乃ハウス。昭島市東町 1 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 4 番、議案番号 1044。建築主、個人。昭島市中神町。一戸建ての住宅です。

整理番号 5 番、議案番号 1045。建築主、株式会社あさひホーム。狛江市岩戸北 4 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 6 番、議案番号 1046。建築主、個人。東大和市清水 1 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 7 番、議案番号 2035。建築主、個人。小金井市東町 2 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 8 番、議案番号 2036。建築主、個人。小金井市緑町 2 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 9 番、議案番号 2037。建築主、株式会社サーブ。小金井市中町 3 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 10 番、議案番号 2038。建築主、ダイワ住販株式会社。東村山市久米川町 3 丁目。一戸建ての住宅です。

整理番号 11 番、議案番号 2039。建築主、株式会社アーネストワン。東久留米市下里 1 丁目。一戸建ての住宅です。

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まして、委員の方からご質問、ご意見ございましたらお願いします。

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第 48 条第 1 項ただし書に関する一括審査許可同意基準に係る審査の案件を読み上げます。

読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 1047。建築主、東京都。多摩市連光寺 5 丁目。公園管理施設、倉庫でございます。

○杉藤会長 ただいまのご説明に対しまして、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。

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 56 条の 2 第 1 項ただし書に関する、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 2040。建築主、小金井市。小金井市緑町 4 丁目。小学校の多目的教室他の増築でございます。

以上です。

○杉藤会長 ただいまの説明に関しまして、委員の方からご質問、ご意見等はございますか。

よろしいということですね。

○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、これより評議に入りますので、傍聴人の方は退出をお願いいたします。

(傍聴人退出)

○杉藤会長 これより評議に入ります。本日付議されました同意議案につきまして、委員の間でさらに検討すべきことはございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、これで評議を終了します。

同意議案についてお諮りします。

第 26 号議案から第 28 号議案、第 1041 号議案から第 1047 号議案、第 2035 号議案から第 2040 号議案、計 16 件の議案をご審議願いましたが、この 16 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。

(異議なしの声あり)

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。