

第 1 2 4 5 回東京都建築審査会  
同意議案

## 同意議案

開催日時 平成26年11月17日 午後4時19分～午後4時35分

開催場所 東京都庁第一本庁舎33階 特別会議室S6

出席者	委員	河島均
	〃	門脇雄貴
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	〃	寺尾信子
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	谷内都市づくり政策部景観担当課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 では、再開したいと思います。

○岡本書記 続きまして、同意議案の審議でございます。

それでは、多摩建築指導課が所管いたします、建築基準法第43条第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5件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

整理番号1番、議案番号1045。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。地名地番、狛江市東野川3-400-10。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1046。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。地名地番、稲城市大字大丸[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2060。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井北町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2061。建築主、[REDACTED]。西東京市向台町[REDACTED]、[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2062。建築主、[REDACTED]。西東京市富士町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいまの読み上げに対して何か質問がございましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第44条の第1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件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1047。建築主、京王電鉄バス株式会社。地名地番、多摩市大字落川字十八号1239-7。建築物の用途、バス停留所の上家でございます。

以上です。

○河島議長 道路内建築物の一括審査基準案件です。今の案件について、質問等がありましたらお願いします。

ないようですので、次をお願いします。

それでは、なければ、次に移ります。

(幹事・書記席交代)

○岡本書記 続きまして、建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明でございます。

○相羽書記 それでは、議案第 26 号について説明いたします。

建築主は、赤坂九丁目北地区市街地再開発組合となります。建築敷地は、港区赤坂九丁目。地域地区及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、赤坂九丁目地区地区計画内に、共同住宅、小規模多機能型居宅介護施設、子育て支援施設の用途の建築物を新築するものです。下から 2 行目となりますが、本計画では、敷地の有効利用を図るため、建築物を高層化し、周辺地域の憩いの場となるよう空地を確保するために、施設のための駐車場として機械式駐車施設を採用しております。このため、建築物内に 3,627.33 m<sup>2</sup>の自動車車庫を計画するものですが、法別表第二（に）項第八号に定められた第二種中高層住居専用地域において建築してはならない建築物に該当するため、法第 48 条第 4 項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

それでは、資料 2 ページの案内図をご覧ください。本敷地は、東京ミッドタウンの北西側、赤坂通り沿いの南側に位置しております。近隣には、赤坂中学校、赤坂小学校などがあります。

3-1 ページ、都市計画図をご覧ください。点線で囲った部分が本敷地であり、第二種住居地域及び第二種中高層住居専用地域にまたがっており、過半が属する地域は第二種中高層住居専用地域となります。

3-2 ページ、3-3 ページが、赤坂九丁目地区地区計画の諸元図書となります。3-3 ページ右下の計画図 1 をご覧ください。本計画地は、地区計画の C 地区内となります。

5 ページ、配置図をご覧ください。本計画地は、北西側で幅員 14.25m の赤坂通りに、西側で幅員 4 m の法第 42 条第 1 項 3 号及び法第 42 条 2 項道路に接しております。また、計画地の高低差は、赤坂通り側の黒枠で囲った「16.0」と書いた 16m と、資料の下側「東京ミッドタウン」と書かれたミッドタウン側の黒枠の 28.0m と、12m ほど赤坂通り側が低くなっております。さらに、東側には歩行者専用道路がありますが、現在、急傾斜となっている緩衝帯を穏やかな法面に整備します。また、敷地北東側には、地区計画にも定められた児童遊園があります。

1 枚お戻りいただき、4 ページの配置図をご覧ください。周辺への配慮について説明いたします。赤の点線で示す敷地中央の建物棟内に埋め込み型の機械式駐車場を採用し、自動車の出入り及び待機場所を地下に計画しております。このことにより、景観に配慮する

とともに動作音による騒音や排気ガスの影響及びライトによる光害の発生を抑制しております。また、道路から自動車の出入り口を赤坂通りの1カ所のみとし、交差点からは14.25m、児童遊園の出入り口からは33.95m離す計画とし、歩行者の安全性を配慮しております。

少し飛んで12ページ、20階から27階までの平面図をご覧ください。計画建物はセンターコアの形状で、25階までの、青い部分で示したところがタワーパーキングとなります。

17ページ、断面図をご覧ください。地下1階から25階までがタワーパーキングで、その上には機械室、住戸がございます。

23ページ以降に交通量調査がございますが、26ページの右側の黒の太枠No.1からNo.5までが解析対象の交差点です。

27ページをご覧ください。資料の左側、上から2つ目の黒ボチの箇条書きがあります。解析対象交差点のうちNo.5の六本木交差点については、周辺開発からの負荷が大きいと思われることから、さらにその下側に表がありますが、①から⑤の開発計画による自動車増大分を加味して検討を行っております。

それでは、資料の右側をご覧ください。開発後の交通負荷の調査結果です。表のとおり、計画地周辺の主要な交差点の交差点需要率は、全ての点で許容値の0.9以下に、また、車線混雑度についても、全交差点について許容値である1.0未満であるとの結果が出ております。

29ページをご覧ください。駐車施設の待行列の検討となります。資料の右上、「3.入庫台数の設定」ですが、ピーク時に入庫11台、出庫11台の予想としております。

これを踏まえまして、次の30ページ、待ち行列シミュレーションをご覧ください。シミュレーションソフトを用いて、資料の右上、※印にありますように、24時間のさまざまな状況の、例えば駐車パレットの移動距離などを想定したデータを1つとして、1,000通りのデータを検証しております。その結果、下のグラフにあるとおり、入出庫の最大の待ち台数は5台と想定しております。

これを踏まえまして、22ページにお戻りください。再度、地下1階の平面図となります。図面内の赤枠が、先ほど説明した最大の待ち配置台数の5台となります。入出庫に伴う待機車を建物の地下1階におさめ、他の車との動線にも影響がないという計画になっていることがわかると思います。

以上のことから、本件自動車車庫については、第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと思っております。

なお、資料の最後、31ページに、平成26年9月4日開催の公聴会議事録要旨があります

が、利害関係人の方の出席、意見書の提出はありませんでした。

続いて、32 ページには、港区への意見照会を行っており、支障がない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 26 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

これは、今回、用途許可で、機械式駐車場がかなり規模が大きなもの、高さが上のほうまで届くものということでの許可申請ですが、この建物自体、地区計画の中でいろいろ規制を受けて建てられる、また、容積緩和などのボーナスも受けながら建てられるものようです。03-3 ページに地区計画の記述がありますが、こうした建築物が守らなければいけない事項については全部クリアしているということによろしいですか。

○相羽書記 そうです。

○河島議長 地区計画にはきちんと適合しているということできていると。

ほかにございますか。

赤坂通りは、車が混むときは渋滞したりする場所でもあるかもしれませんが、一応シミュレーションも行い、道路混雑の影響度についてはクリアできているし、また、この建物の中の待ち行列に対しても配慮して、きちんと計画ができているということで環境を害するおそれはないと判断できるのではないかということでの許可をしたいという特定行政庁の考え方です。

よろしゅうございますか。

では、本件についての質疑はこれで終わります。

○岡本書記 同意議案に係る案件は、以上です。

○河島議長 それでは、一括審査案件から用途許可の案件まで、同意議案についての説明と質疑は終了いたしました。これから評議を行いたいと思います。

同意議案につきまして、第 26 号議案、第 1045 号議案から第 1047 号議案、第 2060 号議案から第 2062 号議案、計 7 件の議案をご審議願いましたが、この 7 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しょうか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、この 7 件の議案全てについて同意することといたします。