

第1269回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年11月28日 午後1時45分～午後3時54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	河島均
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	幹事	青柳市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所長
	書記	渡邊市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	寺沢都市づくり政策部景観担当課長
	〃	曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	富永多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、審査会を始めます。

傍聴人はいないということによろしいですか。

○事務局 はい。

○河島議長 それでは、同意議案について、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 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。

○飯塚書記 議案第 28 号について説明します。

建築主は住友不動産株式会社で、渋谷区宇田川町 49 番 1 ほかの建築敷地におきまして、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計の許可申請により、事務所、共同住宅を新築するものです。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、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。

○河島議長 ちょっと待ってください。

これは、今の説明は議案 28 号ですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 先に総合設計ということで、第 28 号から説明をされています。

○飯塚書記 それでは、資料 2-1、付近見取り図をご覧ください。この図に赤色の枠囲みでお示した計画地は、JR 渋谷駅から北西に約 500m 進んだ先に位置しています。

続いて、資料 2-2、現況図をご覧ください。図面の左上が北の方向となっております。計画地には、駐車場のほか、2 階建てから 5 階建ての事務所、住宅、店舗が計 7 棟建っていました。現在、地上部は既に解体済みとなっております。接道状況は、計画敷地は北西側及び南西側の一部を除き道路に接道しておりまして、北東側は幅員約 10m の区道（通称：井の頭通り）、南東側は既存道路の拡幅及び新設による幅員約 6 m の道路が整備予定で、こちらは建築基準法第 42 条第 1 項 4 号の指定済みです。南西側は幅員約 6 m の区道 890 号線、そして、北西側は幅員約 4 m の私道となっております。なお、後ほど説明しますが、敷地内外を貫通する法第 42 条 2 項道路及び法 42 条第 1 項 5 号道路及び区有通路は、都市計画法第 29 条の開発許可により廃止及び付け替えされることとなっております。

資料 2-3-01、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、井の頭通り沿いに紫色でお示しする事務所施設、その後背地にはだいたい色でお示しする住宅・商業・事務所混在施設、また、渋谷駅周辺には赤色でお示しする専用商業施設などが混在した地域となって

おります。

資料 2-4-01、高層建物プロット図をご覧ください。こちらの図の中心付近にお示しておりますのが計画地です。また、本計画のほか、建物を赤色の枠が囲んでいるものが総合設計制度による建物です。計画地周辺には、水色の高さ 60m以上の建物、緑色の高さ 100 m以上の建物が点在しております。

資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真①、②は、敷地北東側の井の頭通りの様子です。写真③から⑥は、敷地南東側の 2 項道路の様子です。

資料 2-5-02 は、写真⑧から⑩は、敷地西側の区道の様子です。写真⑪、⑫は、敷地北西側の 2 項道路の様子です。

資料 2-7-01 をご覧ください。本計画は、都市計画法第 29 条の開発許可を取得しております。

資料 2-7-02 をご覧ください。現況の課題として、入り組んだ街区、幅員の狭い街路、緑地や空地の少なさ、歩行者ネットワークの不連続などを解消するため、ページ右側の図のとおり、2 項道路、位置指定道路、区有通路を南東側 2 項道路の拡幅及び新設道路として付け替え、幅員 6 m の道路を整備することや、歩行者通行量の多い井の頭通り沿いに提供公園を配置するとともに、北西側の 2 項道路への通り抜け通路としての機能を持たせることとしております。また、渋谷区との子育て支援施設の設置に関する協議におきまして、本計画における事業主所有の土地のうち一部を隣接保育園の敷地として無償譲渡するとともに、園庭として整備することとしております。これについては、6-8-01 ページにあります子育て支援新設の設置に関する協議書でお示ししておりますので、あわせてご覧いただければと存じます。

資料 3-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は、近隣商業地域で、容積率は 400%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されております。なお、高度地区及び日影の規制はありません。

資料 4-1-01 からが上位計画となっております。

資料 4-1-02、東京の新しい都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページ中央の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置しております。センター・コア再生ゾーンにおける副都心では、充実した鉄道網を生かし、民間による質の高い複合開発を推進することとしております。また、渋谷における地域の将来像は、魅力ある商業・業務・文化・交流機能の充実など、総合的なまちづくりが進み、世界に文化を発信し、回遊性のあ

る、歩いて楽しい安全・安心な副都心を形成するとしております。

資料 4-1-04、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。ページ中央の二つの図をご覧ください。本計画地は、センター・コア・エリア内の複合市街地ゾーンに位置しており、都市開発諸制度等を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分に生かした整備を進める地域とされております。

資料 4-1-05 をご覧ください。ページの右下の表 4-3「地区別育成用途一覧表」をご覧ください。計画敷地におきましては、割増容積率の2分の1以上を育成用途とする必要があります。本計画での育成用途は、住宅施設として共同住宅を計画しております。

資料 4-1-08、渋谷区の都市計画マスタープランをご覧ください。ページの右下にある「まちづくりの方針図」をご覧ください。本計画地は、大向・恵比寿地域における商業・業務系複合地区に位置しており、利便性の高い都市型居住を推進することや、まちの特徴を生かした活気ある複合市街地を形成することとされております。

資料 4-1-13 をご覧ください。渋谷駅中心地区まちづくり指針では、渋谷駅とその周辺地域を結ぶ水と緑や歩行者のネットワーク形成を目指しており、また、街区再編により広場空間を創出するとともに、死角がなく歩きやすい安全・安心なまちづくりを目指しております。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は 5,226.06 m²です。20番、延べ面積は 37,950.32 m²です。21番、容積率対象延べ面積は 28,803.71 m²です。ページの右側に移りまして、容積率は、22番にありますとおり、基準容積率 400%に対して、公開空地による割増が 151.16%、合計で 551.16%と計画しております。27番から 29番ですが、主要用途は、事務所、共同住宅です。階数は地上 21階地下 2階で、建築基準法施行令第2条による建築物の高さ及び最高の高さはともに 119.94mです。34番、備考のとおり、割増容積率の2分の1以上を育成用途である住宅とする計画としております。

資料 6-2-01、公開空地の基本方針をご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。まず、基本方針の1点目です。渋谷駅を中心に広がる商業地・繁華街に緑地が不足していることから、本計画地に緑豊かな空地をつくり、誰もが集える憩いの場を提供することです。

資料 6-2-02 をご覧ください。公開空地の基本方針の2点目は、渋谷区の上位計画である渋谷駅中心地区まちづくり指針等では、計画地周辺において、駅を中心としたリング状の

歩行者ネットワークとなる都市回廊の創出が掲げられていることから、本計画地において回遊動線のネットワークを強化する歩道状空地と大きな広場状空地を整備することです。

資料 6-2-03 をご覧ください。公開空地のうちAからDのエリアごとのデザインコンセプトをそれぞれお示ししております。まず、敷地南東側のAエリアでは、道路拡幅により拡充される歩行者ネットワークに面し、緑豊かな潤いのある憩いの広場を設けます。敷地北東側のBエリアでは、井の頭通り沿いに見通しの良い高木を植栽し、緑陰のある快適で開放的な歩行空間を創出いたします。敷地の北西側のCのエリアでは、提供公園との一体的な整備によりまして、井の頭通りからの通り抜けを確保するとともに、開放的で安全・安心な休息空間を創出します。敷地西側のDエリアでは、四季を彩る木々やベンチを配置して、歩行者や近隣住民の方が気軽に立ち寄れる潤いとゆとりを与えるポケットパークを創出します。また、周辺住環境や隣接する保育園にも配慮して、緩衝帯となる緑地を整備します。

資料 6-2-06 をご覧ください。本計画地は、日本有数の繁華街である渋谷駅周辺に位置しておりまして、まちづくりにおける防犯対策も求められていることから、見通しのきかない狭隘な道路を廃止・付け替えることによって、街区を整形化及び周辺道路を拡幅整備するとともに、公開空地における死角がない見通しの確保にも配慮しております。

資料 6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の部分歩道状空地、緑色の部分が広場状空地です。敷地南側の広場状空地1は約 1,020 m²、敷地北西側・西側の広場状空地2及び3は、それぞれ約 400 m²、約 350 m²。さらに、敷地東側の広場状空地4は約 120 m²の面積があります。

資料 7-1-01 からが平面図になっております。

資料 7-1-02、1階平面図をご覧ください。建物北東側にはオフィス用のエントランス、南東側には住宅用のエントランスを設けております。また、地下駐車場等への車両の出入口は井の頭通りに面して敷地の北東側に、駐輪場の出入口は建物の西側に設けております。

資料 7-1-04 をご覧ください。2階から3階には中間免震層や設備機械室等を挟みまして、4階から16階に事務所が計画されております。

資料 7-1-05 以降は、17階の設備等切替階を挟みまして、18階から21階の平面図となっております。共同住宅が計画されています。

資料 7-3-01、断面図をご覧ください。本計画は、隣地斜線について、法第56条第7項に基づく天空率による緩和を適用しております。

資料 7-4-01、落下物対策をご覧ください。ページの左下の図のとおり、断面構成の種類ごとにAからD及びアルミルーバー部に分類し、各断面位置での構成をページ中央の表にまとめてあります。このうち 18 階から 21 階の住宅ゾーンにおけるバルコニー部分の落下物対策は、資料 7-4-02 から 7-4-03 にお示しのとおり、バルコニー部分の手すりの高さを 1,350mm、二重手すりの間隔を 400mm とすることを講じております。また、バルコニー部以外の開口部は、開放できないフィックスの窓として落下物対策を講じております。また、こちらで使用するガラスは 7-4-04、7-4-05 において、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行い、必要な性能を満たしていることを示しております。

資料 8-1、完成予想パースをご覧ください。敷地南東側から建物外観を見た様子です。

資料 9-1-02、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は日影規制の対象外ですが、冬至における 8 時間の終日日影は発生しない計画としております。

資料 9-4-01 以降が本計画に伴う交通量調査です。

資料 9-4-10 をご覧ください。本調査では、自動車交通量については、計画地周辺の 8 つの交差点における交差点の需要率及び混雑度を算出しております。各交差点において、表 9 「交差点の需要率」から、いずれも上限値である限界需要率を下回っており、また、資料 9-4-11 の表 10 「流入部の混雑度」からも、いずれも上限値 1.0 を下回っていることが確認できます。

資料 9-4-14 は、計画地周辺の 9 カ所の歩道断面による歩行者の交通影響の検討結果となっております。表 18 「歩行者交通の影響評価」のとおり、現況のサービス水準 A が、開発完了後においても確保されることが検証されております。よって、自動車・歩行者ともに、本計画が周辺交通に与える影響は問題ない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

資料 9-5-01 からが風環境調査についてです。本計画は、風洞実験による調査を実施しております。

資料 9-5-02 をご覧ください。お示しの図は、左から順に建設前、建設後、防風植栽後における結果をそれぞれお示ししております。ページ中央の図をご覧ください。本計画建物の建設によりまして、計画地周辺の地点に領域 C の評価が出ていますが、右側の対策後の図でお示しするとおり、ページ右上の防風植栽の対策によって、低中層市街地相当の風環境である領域 B におさまるとの結果が出ております。

資料 9-6-01、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降が電波障害の調査結果となっておりますが、電波障害が発生した場合は、必要な改善対策を講じることから、本計画に

よる電波受信状況に影響は少ないと考えております。

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。なお、資料 11-2-1 からが公聴会の議事録全文を、11-3-1 からが意見書の全文をそれぞれ添付しておりますので、あわせてご参照ください。本計画の建築主は、東京都の建築紛争予防条例に基づき、本年 8 月に 2 回の近隣説明会を行っております。また、11 月には、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。公聴会の開催に当たり、事前に意見書が 9 通提出されましたが、公聴会においては意見公述はありませんでした。なお、資料には、意見書提出の方にそれぞれ意見書到達順ごとに丸付き数字の番号を付して、右側のプロット図にお住まいの場所とともにお示ししております。

近隣説明会では、(2) のとおり、公開空地、日影、風環境、電波障害、工事対策などの意見・質問が出され、それぞれの具体的な内容や対処方法について、建築主側から説明しております。

資料 11-1-2 をご覧ください。意見書の要旨として、1 点目、工事安全性等について、通学路である井の頭通りや隣接する保育園への配慮を求める。2 点目、繁華街における治安について、落書きや路上駐輪の防止の対応、繁華街における治安上支障のある群集行動等の抑止対策を求めるもの。3 点目、公開空地への要望について、治安や隣接住環境の維持に配慮した整備を求めるもの。4 点目、日照について、居住地域への日照時間確保を求めるもの。5 点目、電波障害について、障害発生時の対策を求める、などというものでした。

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、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おります。

説明は以上です。

○河島議長 第 28 号議案について説明してもらいました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

資料 2-2-01、従前の状況から開発許可を受けて道路・通路等の廃止と道路の拡幅をしていますが、これは、全てこの開発許可どおり、この敷地の接道条件は、現状、満たされる状態になっていると考えていいですね。1 項 4 号の、要するに、予定道路としての指定が既に、廃止するものとはかくとして、新たな敷地が接道する部分について、道路条件が変わるのは、南側の部分ですね。これについては 1 項 4 号の指定がなされているので、基準法の道路の扱いになっているということでもよろしいですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○有田委員 今、会長がお尋ねになられた 2-1-01 の関係で、私の理解が不十分ですみません。そうすると、道路部分の面積が付け替わって等積になっているということでしょうか。

○飯塚書記 資料 2-7-03 をご覧いただきたいと思います。こちらは開発許可における開発登録簿になっていまして、基本的には、ページの右下にお示ししております「土地利用計画図」が、付け替え後の敷地形態となっております。

○有田委員 少し出入りがあるということですね。

○飯塚書記 そうですね。

○有田委員 ありがとうございます。

○河島議長 今の 2-7-03 の道路面積の数値を見ると、開発許可の中で保育園の用地が拡張されていると考えていいですね。

○飯塚書記 はい。資料 2-7-03 のページの右下で、斜線のハッチでお示ししておりますが、保育園に編入される敷地面積が 130.9 m²で、こちらは南西にある保育園の敷地に譲渡するということです。

○河島議長 道路自体は、私道などもあって、道路は減っているけれども、保育園の拡張に使われる部分や提供公園、拡幅される道路などをあわせると、廃止される道路面積よりも多い面積が公共施設ないしは公共的な用途にシフトしているという関係になっていそうだと思いますが、そういう理解でよろしいですか。

○飯塚書記 手元の数字で申し上げます。従前・従後の渋谷区が所有する土地面積で比較しますと、従前の渋谷区の所有面積は 422.39 m²、開発後の渋谷区の所有面積は 639.48 m²ということで、区の土地所有としては、むしろ増えます。

○河島議長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。

資料 11-1-2 あたりに意見書の要旨が整理されていますが、繁華街のはずれにあった、かなり路地の多い場所だったようで、治安に対して懸念されているご意見が出されたようですね。これに対する対応について、改めて説明していただけますか。

○飯塚書記 資料 6-2-06 をご覧ください。このページの左上の枠囲みにもお示ししておりますが、渋谷駅中心地区まちづくり指針の中でも、まちの防犯対策として、死角がない見通しの良いまちづくりを掲げております。こうした考え方を受けまして、本計画地においても、周辺道路からの見通しを確保するとともに、本建物の管理者においても、管理員を

常駐させる、防犯カメラの設置等によって、安全・安心のまちづくりに協力するというこ
とを掲げております。

○河島議長 従前は、相当の部分が駐車場として利用されているような状態で、夜は、監
視する人がいなかったのだらうと思いますが、この開発がなされると、入り込める敷地内
の公開空地は広がるけれども、それらに対して、日夜をたがわず目配りはきちんとできて、
防犯上の問題が生じそうな場合は、管理員が適切な対応がとれるから、防犯上・治安上、
問題はないと事業者側は説明していると考えてよろしいですか。

○飯塚書記 はい、そのように考えております。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

○有田委員 育成用途の考え方について教えてください。資料 4-1-05 で、育成用途は住宅
となっていて、「多様なニーズに応じた住宅」という表現があるのですが、現実には、資料
5-1-01 を見ると、40 戸で約 4,000 ㎡あって、実際、育成用途の方針が示されている中で、
個々のプロジェクトで、分譲なのか、賃貸なのか、どういう間取りなのか、住宅に関して、
個別に地区ごとに何か協議をされるようなことがあるのか、それとも、それは一般的には、
事業者の提案をある程度そのとおりに受けとめると考えてよろしいのでしょうか。

あと、場所によっては、住宅のプランであっても、現実に居住に供するような用途とし
て実際に機能するかどうかは、現実のオペレーション上はいろいろあり得るかと思いま
すが、完成後に住宅用途としてどう機能しているかについて、何か報告義務のようなもの
を課されているのかどうかを伺います。

○飯塚書記 お答えします。

1 点目は、この育成用途で配置した住宅用途についての具体的な住戸の形態といいま
すか、そこに関して何か行政庁の指導があるのかというお尋ねかと思えます。基本的には、
事業者が計画する内容を、行政の立場から案件ごとに協議を受けるものですが、一方で、
例えば、今、子育て支援施設の協議等も同時に行う必要がありますので、そういう意味で
は、供給される住宅が賃貸であるのか、分譲であるのか、あるいは、ファミリー向けの住
宅形態になるのか、単身者向けなのかなど、そうした実際の居住形態によって、必要とさ
れる公益施設も行政のほうでその都度準備していかなければならないという関係性もあ
りますので、案件ごとに、状況も見ながらご協議させていただいているところではないかと
考えております。

2 点目の、居住開始後、こうした住宅形態が適正に運用されているかどうかの確認はさ

れているのかというお尋ねかと思えます。総合設計の案件については、建物の供用開始後、毎年、管理報告書が管理者から提出されていますので、そちらにおける記載等によって確認しております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 続いて、議案第 29 号について説明します。

建築主は、南青山第一マンションズ管理組合及び相互住宅株式会社の 2 者で、港区南青山五丁目 1 番 10 の建築敷地において共同住宅の建替えを行うものです。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、土地の高度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、緑化の推進等に寄与するものとして、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計の許可申請がなされたものです。

なお、総合設計の種類としては、建築後 30 年を経過した主たる用途が共同住宅である建築物の建替えにおいて、良質な住宅ストックの形成に資することを目的とした共同住宅建替誘導型総合設計の活用を予定しております。

資料 2-1、付近見取り図をご覧ください。図の中心にだいたい色でお示ししておりますものが計画地です。国道 246 号線（通称：青山通り）の表参道交差点、東京メトロ表参道駅の至近に位置しております。

資料 2-2、現況図をご覧ください。図の右上が真北方向となっております。計画地には、地上 12 階地下 1 階の共同住宅及び地上 6 階地下 1 階の事務用途の既存建物が建っております。建設年次は昭和 45 年となっており、築 46 年ほど経過しております。共同住宅は、総戸数 121 戸、うち 80 戸が個人権利者の所有、残り 41 戸が本件の申請者でもある法人権利者の相互住宅が所有しております。なお、事務所部分の所有は、法人権利者である相互住宅の所有となっております。

敷地北東側は幅員 14.54m の都道（通称：みゆき通り）、敷地南東側及び南西側は幅員 4 m 及び 3.5m の建築基準法第 42 条第 2 項の道路である区道に接しております。区道部分は、都市計画法第 29 条に基づく開発行為によって幅員 6 m に拡幅整備を行う予定としております。また、敷地西側の一部に青山通りからつながる、建築基準法第 42 条第 2 項の道路が行き止まり道路として接しております。

本計画地は、開発行為によって、区道部分の拡幅整備及び敷地北東側に提供公園の整備を行うこととしているため、現状の敷地ラインを青、計画の敷地ラインを赤でそれぞれお示ししております。

資料 2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、大通り沿いを中心に紫色の事務所建築物のほか、赤色の専用商業施設等、オレンジ色の住商併用建物、黄色の集合住宅等がそれぞれ混在しています。

資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。ページ中央の計画地周辺における建物高さ 40m以上の建築物をプロットしております。水色でお示ししている建物が 40m以上、紺色でお示ししているものが 60m以上の建物で、このうち赤枠で囲っているものが総合設計を活用した建物です。計画地の北西側には総合設計制度を活用した高さ約 66.8mの建物である青山ライズスクエアが近接しております。

資料 2-5-1、計画地周辺の写真をご覧ください。①から③は敷地周囲の状況です。④は、計画地北西側の青山通りからつながる行き止まりの 2 項道路の状況です。⑤、⑥は、敷地東側のみゆき通り交差点部からの状況です。⑦は、現状の地下鉄表参道駅の出入口の状況となっております。

資料 3-1-1、用途地域図をご覧ください。図の中央、赤の枠線でお示ししているところが計画地です。ここは、だいたい色で示している第二種住居地域に位置しており、建蔽率は 60%、容積率は 400%です。防火地域内で日影規制はありません。

資料 3-1-2、港区絶対高さ制限を定める高度地区の指定図をご覧ください。本計画地は、黄色で示している 35m高度地区が昨年 10 月より指定されています。港区が定める絶対高さ制限を定める高度地区においては、ページの右側にお示ししますとおり、特例的な運用が定められております。本計画では、③の総合設計制度を活用する建築物の特例を活用することとしております。その特例の内容は、建築基準法第 59 条の 2 に基づく許可を受けた建築物で、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると区長が認めて許可したものについては、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針の範囲内で高さを算定することができるとされております。

このため、本計画については、ページ右側下段の赤の囲みのおり、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針の規定により、用途地域に応じて算出される上限値高さ 80m以内としております。本計画に係る区長の許可については、港区が 11 月 21 日に開催の港区建築審査会での審査を経て、本件総合設計許可と同日付けで許可通知書を交付する

予定であると聞いております。

資料 3-1-3 をご覧ください。港区では、昨年 10 月からの絶対高さ制限の運用開始に当たって、平成 25 年に区民から寄せられた意見を反映し、平成 26 年に資料中央の「主な修正内容一覧」のとおり、総合設計制度が分譲マンションの建替え促進に効果を上げている状況を踏まえ、総合設計制度を活用する建築物の特例を素案に追加・修正しているという経緯もあります。

資料 4-1-1 からが上位計画となっております。まず 4-1-1、東京都都市づくりビジョンをご覧ください。ページ左下の図にお示ししますとおり、本計画地はセンター・コア再生ゾーンに位置しまして、公開空地等による都市緑化の進展や居住機能の保全、コミュニティの活性化に配慮された利便性の高い、安全で快適な都市型住宅地の形成を図ることとしております。

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。このページの右側の図をご覧ください。計画地は、センター・コア・エリア内の職住近接ゾーンに位置しております。職住近接ゾーンでは、都市開発諸制度を活用し、積極的な居住の推進を図ることとしております。

資料 4-1-5、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。ページ右側の「青山周辺地区のまちづくり方針図」では、計画地周辺は、沿道の有効利用により都市型住宅環境の整備を進めることや、細街路の整備を行っていくとしております。また、将来のまちづくりの方向性として、青山通りなどの道路沿道の街並みと、その後背地に形成されている良質な住宅地との共存を図ることや、老朽マンションの建替え等を促進することとしております。

資料 4-1-6、港区住宅基本計画をご覧ください。安全で安心できる住まいの形成として、分譲マンション及び賃貸マンションの建替え等に対し、合意形成に向けた支援を行うこととされております。また、地区別の課題と住宅施策の方向性として、計画地がある赤坂地区では、経年マンションに対しての建替えに向けた取組を支援することとしております。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の 5 番ですが、緩和項目は容積率制限です。12 番、敷地面積は 4,716.31 m²。20 番、延べ面積は 47,311.45 m²。21 番、容積率対象の延べ面積は 29,877.76 m²となっております。ページの右側に移りまして、22 番、容積率は基準容積率 400%に対して本計画の割増は公開空地による割増のみで 233.50%、合計 633.50%となっております。27 番、主要用途は共同住宅、戸数は 258 戸です。28 番、階数

は地上 22 階地下 3 階。29 番、高さは塔屋等を含む最高高さが 79.95m となっております。34 番、備考として、共同住宅建替誘導型総合設計の適用要件である割増容積率に相当する部分の住宅の専有面積が 55 m²以上あることとの規定に適合した計画となっております。

資料 6-1-1、配置図をご覧ください。図の右斜め上側が真北方向となっております。敷地内は、計 3 棟の建築物を配置しております。主要な住宅棟となる棟 1 のほか、本敷地の北側にある棟 2 は本計画によって再整備する東京メトロ表参道駅の出入口となっております。棟 3 は駐輪場を計画しております。なお、地下鉄出入口の東側には、開発許可によって約 160 m²の提供公園を設ける計画としております。

資料 6-1-4 をご覧ください。こちらでは、本計画の工程と行政手続等の関係をスケジュールでお示ししております。現状は、本件事業主に対して、本年 10 月 5 日付けで港区から交付された都市計画法第 29 条に基づく開発許可によりまして、計画地東側及び南側の区道をそれぞれ幅員 4 m、3.5m から幅員 6 m の道路に拡幅予定としております。なお、本計画地に隣接する東側角地の大松稲荷神社の敷地についても、開発許可による幅員 6 m の拡幅予定となっております。今後、来年 4 月に予定されていますが、建築確認申請前において、特定行政庁である港区が当該道路拡幅部分に建築基準法第 42 条第 1 項 4 号の道路指定を行う予定としております。

なお、後ほど説明しますが、港区への意見照会に対する回答においては、建築基準法第 42 条第 1 項 4 号の道路指定について、指定は、建替え決議後かつ指定区域内に既存建築物がなくなった後に指定を行うとの条件付きですが、指定に当たり、特段の支障はないという回答を得ています。このことから、許可条件を付すこととなりますが、共同住宅建替型の計画要件である 6 m 以上の道路に敷地境界線の長さの合計 6 分の 1 以上接するという接道長の要件を満たす計画としております。

資料 6-2-1 から 6-2-3 まで、公開空地のコンセプトについて説明します。また、模型とあわせてご覧ください。

まず、資料 6-2-1 をご覧ください。公開空地の方針として、隣地の既存公開空地と新設する公開空地、地下鉄の出入口等を連続させ、歩行者空間の利便性を強化することを掲げております。

右側の現況写真及び計画図をご覧ください。敷地の北側に現存する、現況①の地下鉄出入口を、計画①のように、提供公園及び公開空地と一体的な再整備を行うことで、利便性・快適性を向上させます。また、現況②の青山通りからの行き止まり道路については、計画

②のとおり、貫通通路を整備することで、青山通りから本敷地周辺道路への通り抜けを可能とし、歩行者の回遊性や既存公開空地との連続によるオープンスペース機能の向上を確保しております。

資料 6-2-2 をご覧ください。2 番目の方針として、周辺街路樹や既存空地の緑との調和によるネットワークを形成することとしております。大通り沿いの周辺街路図や周辺提供公園、公開空地等の緑との連続性に配慮して、まち全体に緑のつながりと流れを生み出し、敷地に取り込んだ緑豊かな空間を創出してまいります。

資料 6-2-3 をご覧ください。3 番目の方針として、提供公園と公開空地の一体的な整備により、まちの憩いの場所を創出することとしております。提供公園と広場状空地を建築物の 1 階に設けたピロティ空間を介してつなげ、一体的に整備することで、人々が集い、交流が生じる憩いの場を提供してまいります。また、みゆき通り側に地下鉄出入口や提供公園等様々な空間構成を有する広場や空地等を配置し、沿道との一体性を確保するとともに、人が集う空間を創出してまいります。

資料 6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の部分は歩道状空地をあらわし、前面道路に接する部分に設置する計画としております。また、赤色の部分は、貫通通路になっております。現状の行き止まりの 2 項道路から再整備する地下鉄出入口及び東側のみゆき通りとをつないでおります。また、緑色の部分が広場状空地、水色の部分がピロティとなっていて、広場状空地は全体で約 1,115 m²を計画しております。

資料 7-1-1 からが平面図となっております。

資料 7-1-4、1 階平面図をご覧ください。地上 1 階は、エントランスホール、メールコーナー等を配置しております。車両の出入口は南側の 6 m 拡幅区道に面して設けております。車両の出庫時においては、見通し角を十分確保することや、出庫警告等を設けることで安全に配慮した計画としております。

資料 7-1-5、2 階平面図をご覧ください。2 階の中央部分には共用室、両端にコア機能を配置しております。

資料 7-1-6 以降が 3 階から 22 階までの平面図となっておりますが、全て住宅を計画しております。

資料 7-2-1 から 7-2-3 までは立面図、7-3-1 から 7-3-2 が断面図となっております。なお、道路斜線及び隣地斜線は、建築基準法第 56 条第 7 項による天空率を適用しております。

資料 7-4-1、落下物対策をご覧ください。バルコニー部分は二重手すりとし、高さ 1,350mm、

二重手すりの間隔は 400mm とすることで落下防止対策としております。

資料 7-4-2 をご覧ください。フィックスの窓に使用する窓ガラスは衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行い、いずれも必要な性能を満たしております。

資料 8-1-1、建物完成予想図をご覧ください。敷地の東側のみゆき通りから建物外観の完成予想図です。

資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺には日影規制はありませんが、終日日影は隣地境界線の内側におさまるように計画しております。

資料 9-4-1 以降が交通量調査です。

資料 9-4-10 をご覧ください。本計画の開発により、自動車交通量について影響を受ける計画地周辺の信号交差点 4 カ所について、信号交差点需要率及び混雑度を算出しております。ページの左側の表-6 のとおり、信号交差点の需要率はいずれも上限値である限界需要率を下回る結果となっております。また、ページの右側ですが、表-7 のとおり、車線別混雑度は基準値の 1.0 を下回る結果となっております。

資料 9-4-11 をご覧ください。ページ右側の図のとおり、計画地周辺の 2 カ所の無信号交差点における自動車交通量の影響を検討しております。表-8 のとおり、交通容量比は問題ない範囲でありまして、本計画による影響は少ないと考えております。

資料 9-4-12 をご覧ください。計画地周辺の 7 カ所の歩道断面における歩行者サービスレベルの検討を行い、サービス水準 A を確保できるとの結果を得ております。

以上の結果より、自動車・歩行者ともに、本計画による影響は軽微であり、交通処理は可能であるとと考えております。

資料 9-5-1 以降が風環境の予測結果となっております。本計画では、風洞実験による予測調査を実施しております。

資料 9-5-2 をご覧ください。ページの左側には建設前の予測、中央の図は建設後の防風対策のない状態の予測結果を示しております。敷地内では、住宅・公園相当のランク 2 以下を予測していますが、敷地北東側みゆき通り沿道部分で一部ランク 3 を観測しております。ページ右側の図は防風対策後の予測図です。防風対策によって、敷地内及び敷地周辺における測定点では、住宅地・公園相当のランク 2 以下と予測しており、適切な防風対策を行うことによって本計画による風環境への影響は軽微であると考えております。

資料 9-6、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降が電波障害の調査結果となりますが、電波障害に関する事前予測を行い、障害が発生した場合には必要な対策を講じること

としております。

資料 10-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。なお、資料 10-3-1 からは意見書の全文、10-4-1 からは公聴会議事録の全文を添付しておりますので、あわせてご参照ください。

本計画の建築主は、東京都の建築紛争予防条例に基づきまして、本年 2 月に計 2 回の近隣説明会を実施しております。また、11 月に、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。公聴会の開催に当たり、事前に意見書が 16 通提出されていまして、公聴会においては 4 名の方が意見公述をされています。なお、資料では、発言順や意見書到達順に丸付き数字でお示しし、お住まい等の場所を右側の地図にプロットしております。

まず、近隣説明会では表 1 のとおり、まちづくり、建物用途、高さ、景観、公開空地、駐車場、工事対策などの意見・質問が出され、それぞれの具体的な内容や対処方法について建築主側から説明しております。

資料 10-1-2 をご覧ください。公聴会開催前の意見書、公聴会当日の意見の公述の要旨です。まず 1 点目、工事の安全性や家屋被害の補償について懸念をお示しするものがありました。2 点目、前面道路の交通容量について、一方通行への車両出入りを懸念する意見がありました。3 点目、高さ、景観に関する懸念について、日照確保の面を含めて、高さ 80 m は高すぎるという意見がありました。4 点目、風害の増加について、ビル風の発生を懸念するご意見がありました。5 点目、まちづくり、建物用途について、青山という地域性を無視している、あるいは、高齢者や障害者等にも配慮すべきという意見がありました。6 点目、公開空地等の地域貢献について、貫通通路、提供公園、広場状空地の設置に賛成するというご意見がありました。7 点目、その他として、生活による排気、車両排気等の影響について懸念をお示しするご意見がありました。あるいは、周辺地区への開発協力を求めるという意見等がありました。

これらに対して事業者は、公聴会開催後にも各意見公述者等に対して個別に説明する等の対応を行っておりまして、引き続きご理解いただけるように丁寧な対応を図っていると聞いております。

資料 10-4 をご覧ください。本件については、港区に対して、総合設計許可要綱実施細目に基づき、区が定める都市計画マスタープラン等の上位計画との整合性、本計画の建物高さ等に関する意見について照会を行いまして、先ほど説明しましたが、建築基準法第 42 条第 1 項 4 号の道路指定については、指定は建替え決議後かつ指定区域内に使用中の既存建

建築物がなくなった後に行うという条件付きですが、特段の支障がない旨の回答を得ております。

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、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おります。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま第 29 号議案についてご説明をいただきました。この議案について、ご質問、ご意見を申し上げます。

資料 6-1-4 に手続きの進め方のスケジュール図が載っていますが、区分所有の建替えということで、総合設計の許可について、審査会の同意を経て、許可を受けてからでないで建替え決議ができないという状況にあると考えていいですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 都としては、そういうものに対しても、権利者の方の建替え意思が必ずしも法的に実現できるような状態になっていなくても、共同住宅の建替えを更新する総合設計の制度の趣旨から、建替え決議の前においても許可していこうという考え方でいるということでしょうか。

○飯塚書記 はい、都としてそのように考えております。

○河島議長 今後、建替決議が仮にうまくいかなかったらどうなるのでしょうか。

○飯塚書記 仮に建替え決議がなされなかったという場合においては、幾つかの方針があると思いますが、本許可を一旦取り下げていただくこともあろうかと思えますし、あるいは、計画を見直して再度建替えの決議を諮るなど、いろいろな場合が考えられるかと思えます。

○河島議長 都としては、建替えを応援する立場から、その辺は柔軟かつ法的にも適合した形で指導していこうというお考えでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 もう一つ。手続きで複雑に見える部分としては、開発行為の許可について、こちらは逆に、区のほうは、建替決議がなされ、組合が設立されて、1項4号の指定申請がなされてから指定しましょうというわけですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 先ほど説明を受けて、既存の建築物が除却されないと指定しないと、区から

都への回答書には記述があるけれども、これは支障がないというのは、既存の建物がまだ残っていても、それは構わないわけですね。

○飯塚書記 基本的に、今回、この区道に面して後退する部分として、まず、南青山第一マンションズの敷地自体は、後退部分は、塀といいますか、工作物ですので建築物ではないということ。また、みゆき通りとの交差点において、神社がありますが、開発許可としては、この神社敷地についても後退を予定しております、こちらについては、この神社の社務所といいますか、事務所建物が一部かかっていますので、こちらについては、港区の法42条1項4号の指定までに何らかの除却等の工事が必要と、現状では認識しております。

○河島議長 10-4-1を見ると、区からの回答によれば、指定区域内にということなので、あくまでも1項4号指定の道路の区域内に既存建築物がなくなる状態であれば、指定を予定する道路外に建物の除却が完結していなくても、それはいいということになるわけですね。

○飯塚書記 はい、そのように把握しております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○佐々木委員 今の点で、開発許可の申請者の中に神社関係者の名前はないのだろうと思いますが、要するに、この部分は、神社が対応したら指定すると。今回の敷地にかかわる部分と神社のところは別々の指定もあり得るという理解になっているのでしょうか。あるいは、同時にできる、神社が対応することがはっきりしているのかどうかということですが。

○飯塚書記 まず、神社敷地については、当然、所有者及び管理者はこちらの神社自体が所有するものですが、開発許可によりまして、道路整備のための敷地後退をする影響部分については、本事業計画のほうで整理することになっていると聞いております。なお、神社建物の社務所が建替えになるのか、部分的な除却になるのか、その辺については現在協議中と聞いております。

○佐々木委員 そこは適切に対応していただくということがあろうかと思えます。

もう一つ。先ほど会長もお尋ねになった点の関係で、今のところは管理組合の申請になっているわけで、管理組合として、申請を行うに当たっては何らかの議決なりが行われているのかどうか。あるいは、建替えについて、正式な建替議決ではなくても、建替推進決議など、通常そのようなことが前段としてよく行われるわけですが、そういうことの手順

は踏まえているのでしょうか。教えてください。

○飯塚書記 資料 6-1-4 にお示ししておりますが、区分所有法の建替決議については、上段のスケジュール表でもお示ししておりますように、予定としては来年3月に建替決議を予定しております。なお、同じく建替推進決議については、一昨年の夏に既になされていたと聞いております。

○事務局 議事中に申し訳ありません。一部、公聴会議事録部分で1枚だけ落丁がありました。大変申し訳ございません。今お配りしますので、差し込んでいただければと思います。公聴会議事録の 10-3-4 でございます。

(資料配付)

○事務局 失礼しました。

○河島議長 落丁の1ページが追加配付されましたので、挿入しておいてください。

ほかご質問等はいかがでしょうか。

先ほどの佐々木委員の質問絡みで、稲荷神社の部分の指定道路が、仮にその部分が指定されないとすると、今回、南側の道路を6mに広げるという、その6mというあたりが、必ずしもしっかりと、それ以上の幅員のところに接続しない状態になって、いわゆるへび玉的な道路になってしまう可能性があるわけで、東京都としては、総合設計許可要件の中で、6m以上の道路に一定割合以上接道しないと、総合設計の成立要件を欠くという問題が生じますね。ですから、東京都としては、都道413号線、14.54mの道路まできちんと6mで抜けて初めてこの総合設計許可は有効になるというお考えとあってよろしいですか。

○飯塚書記 今、会長がおっしゃいましたとおり、幅員6mの道路に敷地周長の6分の1が接道していなければならないという総合設計許可要綱上の要件がありますので、その要件にも抵触する可能性もあります。なお、今後、建築確認申請がなされる場合、通常、特定行政庁である都に対して、仮に民間の指定確認検査機関に申請が出されたとしても、指定確認検査機関から私ども東京都に対し、本許可との整合性について意見照会がなされますので、その際に、そうした状況も含めてきちんと精査してまいりたいと考えております。

○河島議長 それと、意見書等、公聴会や事前説明会等で出される中で、高さや景観のあたりについて懸念するご意見も出ているようですが、区のほうは、区分所有ビルの建替えを促進するような中で、わざわざ絶対高さ制限の特例許可の対応について、総合設計で行う場合はということで1項目追加したような形だから、区はこうした高さについては、決して支障になるものではないし、むしろ、共同住宅の建替えを促進する上では必要なもの

と認めているのだらうと思います。この辺、実際に景観的な側面で支障を及ぼすものではないというあたりは、たしか景観計画でもチェックしているのではないかと思います、その辺について、どのような検討がなされたかというあたりを説明してください。

○寺沢書記（景観担当） 本計画は総合設計ということなので、許可申請に先立ち、本年2月に景観の事前協議を提出していただいております。その中で、色彩等について協議を行い、景観等について、景観計画に則った形で計画されていることを確認しております。

○河島議長 東京都の景観計画の一定の基準をお持ちだと思いますが、そういうものにこの建物が適合しているものと、景観計画サイドでは認めたということですね。

○寺沢書記（景観担当） はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○有田委員 今、建替決議前の段階で、まさに建替決議を行うべき当事者の方は、公聴会の場には参加されていないのでしょうか。

○飯塚書記 当然、組合の理事長の方は本件申請をご説明する立場でいらしていましたが、公聴会当日は、組合の個人権利者の方はほとんどお見えになっていないと聞いております。

○河島議長 ほかによろしいですか。

それでは、特にないようですので、第29号議案についての質疑はこの程度にしたいと思います。

次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第26号、第27号議案は、同じ場所での建築計画に関する説明となりますので、続けて説明させていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○河島議長 はい、お願いします。

○飯塚書記 では、議案第26号について説明します。

建築主は虎ノ門一丁目地区市街地再開発組合、建築敷地は港区虎ノ門一丁目、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、都市再生特別地区区域内における第一種市街地再開発事業として、事務所、共同住宅、店舗、附属自動車車庫からなる建築物を新築することに伴い、東京メトロ銀座線虎ノ門駅と日比谷線新駅を結ぶ地下歩行者通路や都心や臨海部・空港とを結ぶ新設のバスターミナルを整備するとともに、周辺市街地と愛宕方面とをつなぐ歩行者ネットワークの一部として建築敷地間を結ぶ屋根付きの歩行者デッキを道路上空に設けることから、建築基準法第44条第1項4号の規定に基づく、道路内の建築制

限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

お手元の資料2ページ、案内図をご覧ください。本計画敷地は、銀座線虎ノ門駅の南方約200mに位置しており、同じく西側の約100mの位置には日比谷線新駅の設置が予定されております。敷地南側の特別区道1013号線を挟んで虎ノ門ヒルズがあり、その建築敷地と本計画地との間において、道路上空を歩行者デッキで結ぶ計画です。

資料3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、商業地域、防火地域、容積率700%、一部600%、建蔽率80%のところですが、本敷地を含む区域に黒の一点鎖線の囲みでお示しのとおり、都市再生特別地区が指定されていまして、本敷地に属するA-1街区の容積率の最高限度は1,450%となっております。また、本計画建物は、虎ノ門駅南地区地区計画の区域内、また、本件許可対象である道路上空の歩行者デッキは、環状二号線新橋虎ノ門地区地区計画の区域内となっております。なお、都市再生特別地区並びに地区計画については、後ほど計画図書を説明します。

4ページ、計画概要をご覧ください。本計画では、道路上空の歩行者デッキを虎ノ門ヒルズ側の道路境界で区切りまして、オレンジ色の道路上空部分及び緑色の計画建物接続部は本計画の一部として申請上取り扱ひまして、一方、青色の虎ノ門ヒルズ側の接続部は既存の虎ノ門ヒルズ棟の別棟で増築扱いとしております。なお、オレンジ色でお示しする部分約116.15㎡が今回の許可対象面積です。

5ページ、都市再生緊急整備地域の整備計画をご覧ください。当該敷地は東京都心・臨海地域環状第二号線新橋・虎ノ門周辺地区の都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の整備計画区域内に位置づけられておひまして、本計画による歩行者デッキの整備は、都市の国際競争力の強化のために必要な公共公益施設の整備に関する事業の一つである歩行者ネットワーク整備事業として位置づけられております。

6ページ、7ページ、都市再生特別地区虎ノ門一丁目3-17地区の都市計画図書をご覧ください。こちらで赤色の囲みでお示しのとおり、6ページの左上の表の備考欄及び7ページの左下の別添図に記載のとおり、歩行者デッキの整備が位置づけられております。

なお、8ページから11ページまでは、都市計画決定手続き時の参考図から、歩行者デッキに係る関連資料を抜粋してお示ししておりますので、必要に応じてあわせてご参照ください。

12ページ、本件許可対象の歩行者デッキが区域内に位置する環状第二号線新橋・虎ノ門地区地区計画の計画図書をご覧ください。ページの左上、公共施設等の整備の方針には、

歩行者デッキ等の整備を行い、快適な歩行者空間を確保する旨が掲げられていまして、同じく 12 ページ右下の地区整備計画では、今回の許可対象部分である道路上空通路は、地区施設である幅員 5.5m の歩行者デッキ 1 として定められております。

15 ページをご覧ください。ページの左上、地区計画の計画図 2-1 において赤色でお示しする部分が本件許可対象である地区施設の歩行者デッキ 1 となっております。

18 ページ、本計画建物が区域内に位置している虎ノ門駅南地区地区計画をご覧ください。ページの左下、公共施設等整備の方針には、隣接する街区に接続する歩行者デッキ等を整備する旨が掲げられておりまして、20 ページには、参考図ですが、方針付図として、歩行者ネットワークの位置が示されております。

25 ページ、第一種市街地再開発事業の都市計画図書をご覧ください。ページの左上、建築敷地の整備計画におきまして、虎ノ門ヒルズに連絡する歩行者デッキの整備を行い、地区内外の回遊性を高める歩行者ネットワークを形成すると定められております。

27 ページ以降が本計画建物の説明となっております。27 ページの配置図をご覧ください。赤い囲みでお示しする部分が歩行者デッキの範囲で、そのうち赤色に着色した部分が幅員 18m の特別区道 1013 号上空の許可対象部分となっております。

28 ページには、歩行者デッキが接続する地上 2 階レベルの平面図、29 ページ、30 ページには、計画地周辺の地上 1 階・2 階及び地下 1 階レベルにおける歩行者動線についてお示した図面となっております。

29 ページの左側、地下 1 階レベルですが、銀座線虎ノ門駅と日比谷線新駅とを結ぶ別途整備予定の新設地下通路と本件計画建築物が接続しております。また、同じくページ右側の地上 1 階レベルでは、都心や臨海部、空港等を結ぶバスターミナルが整備されること等により、計画敷地は交通結節点の機能を有することとなっております。歩行者は、敷地内のエレベーターやエスカレーターを利用し、上下階に移動します。

30 ページ、地上 2 階レベルにおいては、本計画の歩行者デッキによって、隣接する虎ノ門ヒルズへの行き来することが可能となり、また、安全で快適な歩行のため屋根を設ける計画となっております。

31 ページ、歩行者デッキの詳細図をご覧ください。デッキは、ページ右側の断面図のとおり、外気に十分に開放されたものとなっております。さらに、高欄部分のガラスは合せガラスとすることで道路への落下防止対策としていまして、デッキの有効幅員は 5.5m と、地区施設で定められた幅員を確保しております。また、ページ左上の側面図にお示ししま

すとおり、デッキを支える柱は道路内に設けない計画としております。

34 ページには、歩行者デッキのイメージパース図をお示ししておりますので、ご参照ください。なお図の左側が申請敷地、右側が虎ノ門ヒルズとなっております。

以上、説明した歩行者デッキの仕様については 35 ページ以降、道路上空に設ける通路の許可基準、建築基準法施行令、道路占用許可基準及び消防庁予防事務審査検査基準のチェックリストとなっておりますが、基準上のただし書適用としてありますリスト上で※印でお示ししている部分について、以下、説明いたします。

まず 1 点目は、35 ページの許可基準の「1.通則」の（6）にあります、通路の幅員は 6 m 以下という基準のただし書適用についてです。当該歩行者デッキは地区施設として定められた幅員 5.5m を有効幅員として確保した上で、全幅は 7.7m となっております。

ページをお戻りいただきまして、32 ページをご覧ください。本件歩行者デッキの交通量は、地区計画の策定段階で、大規模開発地区関連交通計画マニュアル等に基づいて算定し、歩行者デッキの有効幅員を 5.5m として地区施設に定めております。したがって、デッキの有効を 5.5m 確保し、安全・安心な歩行者空間を確保するために、手すり、柱、防風壁を設置することから、ページ右下の図 2 にお示ししますとおり、これらの設置に要する幅員を加えて全幅は 7.7m となっております。本件については、35 ページ上段の枠囲みに記載のとおり、許可基準の適用を除外することが妥当であると考えております。

2 点目です。36 ページ、許可基準の「3.通路の構造」の（2）にあります、通路の路面からの高さは電線、電車線等の路面からの高さを考慮し、これらの物件に支障を及ぼさないような高さ 5.5m 程度以上とすることという基準についてです。

31 ページにお戻りください。デッキが接続する虎ノ門ヒルズは、既存建築物でありまして、接続レベルである 2 階床レベルと本件歩行者デッキをバリアフリー動線とするため、勾配が極力生じない計画とした結果、デッキ下端の路面からの高さは 5.2m となっておりますが、道路構造令の建築限界である 4.7m 以上を確保しているとともに、本歩行者デッキの周辺は電線が地中化されており、また、電車線等の道路上の架空線も存在しないことから、これらに支障を及ぼすことはないと考えられます。

33 ページをご覧ください。周辺を通行する車両からの信号や交通標識等の視距離の確認を行い、問題がないことを確認しておりまして、交通管理者である警視庁からも了解を得ております。

なお、38 ページから 40 ページ、消防庁予防事務審査検査基準のチェックリストにも、基

準上のただし書適用としているリスト上で※印でお示ししている箇所がありますが、内容は今ほど重複しますので割愛させていただきます。

議案書の「調査意見」の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、建築基準法施行令第145条第2項第3号及び同条第3項の規定に該当することから、建築基準法第44条第1項4号の規定に基づき、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、許可したいと考えております。なお、10月25日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、消防庁、道路管理者である港区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

続いて、議案第27号について説明します。

建築主、建築敷地は議案第26号と同じです。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、商業地域に新築する建築物の地下ピット部及び地下3階に第三種石油類（特A重油）187,800リットルと、第四種石油類（潤滑油等）600リットル、合計188,400リットルの危険物の貯蔵施設を設置することに伴いまして、貯蔵する危険物数量が規制値上限の20,000リットルを超え、建築基準法別表第二(り)項第四号に該当し、商業地域内に建築してはならない建築物となるため、法48条第9項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

お手元の資料1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画は、都市再生特別地区の都市計画提案時におきまして、防災機能の強化と環境への取組として、帰宅困難者支援機能の整備と自立性の高いエネルギーシステムの導入を実施することとしておりまして、備蓄する燃料によって約72時間分の電力を確保するものとしております。

なお、お手元の資料8ページには、都市計画提案の資料を抜粋してお示ししております。

帰宅困難者支援機能の整備として、災害時に発生すると予測される帰宅困難者に対する受入空間を整備することとなっており、本計画敷地であるA街区では、約1,000人分の空間を整備し、周辺地域を含む防災対応力の強化に寄与するものとなっております。また、自立性の高いエネルギーシステムの導入によって、国際ビジネス拠点において災害時における高い事業継続機能の整備が必要である中、電力やガスの供給が遮断された際にも最低限必要な電力を確保することにより、事業継続や施設の機能維持を実現するものとなっております。

資料9-1ページ、ピット階の平面図をご覧ください。地下3階の1層下に設けられるピッ

ト階におきましては、図に赤く囲まれている部分の各躯体内にオイルタンクを設置する計画となっております。

9-2 ページ、オイルタンク配置図をご覧ください。ピット階におけるタンク設置位置の拡大図となっております。図面の左側がピット下部の平面図となっております、45,000 リットルの特A重油を貯蔵するオイルタンクが4基設置されています。オイルタンクは二重殻タンクとし、タンクの周囲には乾燥砂を詰める等、安全上の配慮を行っております。

10 ページ、オイルタンク断面図をご覧ください。高性能オイルタンクをFRP樹脂でおおう二重殻タンクを採用し、その隙間に漏洩検知器を設置します。また、オイルタンク自体は乾燥砂で埋め、さらに、厚さ30cmのコンクリートで上部と区画することで安全性を高めております。なお、二重殻構造のタンクは腐蝕に大変強い為、原則としてメンテナンスが必要ない構造となっております。

11-1 ページ、地下3階平面図をご覧ください。赤色と青色でお示しする部分が危険物が貯蔵される位置です。

11-2 ページ、燃料小出槽 地下3階配置図をご覧ください。紫色でお示しする部分に1,950 リットルの特A重油を貯蔵する燃料小出槽が4基設置されています。また、水色でお示しする部分には発電機用の潤滑油として400リットル、140リットル、60リットル、20リットルずつがそれぞれ貯蔵されております。発電機室には、不活性ガス消火設備を設けるほか、漏油対策として防油堤及び油溜升を設ける等の措置を講じ、安全上に配慮しております。

12 ページ、給油計画図をご覧ください。地上1階に計画されているバスターミナルの車路部分にタンクローリーの停車スペースを確保し、バス運行時間外に敷地内で給油を行う計画となっております、給油作業に伴う交通上の支障はないと考えております。

36 ページ、危険物の規制に関する政令等の法令チェックリストをご覧ください。政令及び規則に照らしまして、各項目について適合することを確認しております。

議案書裏面の「調査意見」にお戻りください。以上により、本件危険物の貯蔵施設については安全上の措置も十分に行われていることから、商業地域における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おります。

なお、43 ページから44 ページには、本年11月15日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。

また、45 ページの左側をご覧ください。本件許可申請書1面の写しですが、下側の消防

同意欄のとおり、消防からの同意もいただいております。また、同じページの右側の港区への意見照会では、支障のない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま第 26 号の道路内建築物、第 27 号の危険物貯蔵施設、2つの許可案件、同一建築物に係るものですので続けて説明してもらいました。これらの議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

特にないようですので、議案第 26 号、第 27 号については以上としたいと思います。

それでは、次の議案の説明の準備をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管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 10 件の読み上げとなりますが、読み上げに先立ちして、資料の訂正をお願い申し上げます。

お手元に A 3 横の一枚ものの資料で、「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」があるかと存じますが、整理番号 6 番の備考欄の 2 行目に変更前の許可の記載があるのですが、その末尾に不要な文字「0」が記載されております。大変申し訳ありませんが、この 1 文字を削除していただきたくお願い申し上げます。

それでは、一括審査分の案件 10 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 1054。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市田中町 [REDACTED] ほか。建築物の用途、長屋でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1055。建築主、株式会社エピア。武蔵村山市大南 3-107-10。一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1056。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市本町 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1057。建築主、[REDACTED]。狛江市西野川 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2057。建築主、[REDACTED]。小金井市桜町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2058。建築主、[REDACTED]。小金井市梶野町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2059。建築主、[REDACTED]。東村山市美住町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2060。建築主、[REDACTED]。小平市小川町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2061。建築主、[REDACTED]。小平市花小金井南町 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2062。建築主、タクトホーム株式会社。清瀬市上清戸1-1747-7。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま43条1項ただし書による一括審査の許可同意基準該当案件について説明がありました。これらについて、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

今、2058号議案は再許可ですが、これはどういう経緯のものでしょうか。

○富永書記 この案件は、9月の審査会でご審議いただいたものの再許可ですが、建築主が替わったことによって、建築計画の見直しということで、今回は再許可とさせていただきます。

○河島議長 前回の一括審査の許可同意基準該当ということで、許可となっていたものが、特に内容的に同意基準にさわるような変更はない中での再許可申請ということですか。

○富永書記 前回は個別審査案件としてご同意いただきましたが、構造、階数、規模、敷地の状況等について変更がないということで、基準5の再許可ということにさせていただきます。

○河島議長 それは、この一括審査の許可同意基準該当案件ではないということですか。

○富永書記 9月に受けた際は個別案件としてご審議いただきました。

○河島議長 それが今回は一括審査許可同意基準に該当する案件として再許可するのは、どういうことでしょうか。

○富永書記 戸建ての住宅で、階数は2階建てのままであることと、敷地は個別でいただいたとおり、隣地への避難扉も設けていること、回転広場に準ずる空地を設けること、敷地の状況等、道等の関係には変更がないということで、再許可ということで。

○河島議長 そうした状況を満たせば、許可同意基準の基準5に該当するということが、許可同意基準の中に明記されていて、そちらに該当するからということですね。

○富永書記 そのとおりです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいですか。

それでは、次の説明をお願いします。

○渡邊書記 次は、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。

○曾根書記 最初に、議案第 1058 号について説明します。

1 枚目の議案書をご覧ください。建築主は稲城市。稲城市道上に公衆便所を新築するに当たり、法第 44 条第 1 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案書の表をご参照ください。

2 枚おめくりいただきまして、「稲城市内における公衆便所の設置について」をご覧ください。本件計画は、稲城市がサイクリングロード利用者や多摩川緑地公園の利用者等の要望を受け、稲城市道であるサイクリングロード脇に公衆便所を新設するに当たり、道路区域内の建築であることから、法第 44 条第 1 項第 2 号により許可申請がなされたものです。

2 ページをご覧ください。本件計画地は、JR 南武線矢野口駅から北へ約 300m の多摩川沿いに位置しております。

5 ページ、周辺状況図をご覧ください。計画地北側は多摩川河川敷、南側は稲城市道、さらに市道の南側は住宅です。薄いオレンジ色の場所は高校のグラウンドです。

6 ページ、周辺写真をご覧ください。⑤の写真で、道路の向こう側に見える薄い緑色のネットフェンスのあたりが計画地です。

7 ページ、配置図をご覧ください。

なお、本件建築物の新設に当たり、既存のサイクリングロードの線型を変更することとしております。線型の変更については、3 ページへお戻りください。緑色の帯状で示す現在のサイクリングロード内に計画建築物が入り込むため、新たに赤く着色した部分をサイクリングロード区域とし、最終的には、青色の枠に青の車線を引いた部分を新規のサイクリングロードとする区域変更を行います。

8 ページ、平面図をご覧ください。多機能トイレ、男子用・女子用トイレがあります。

9 ページは、立面図・断面図です。

11 ページをご覧ください。こちらは、安全対策を示す資料です。路面の注意喚起表示、ゴムチップ舗装などにより、自転車運転手に対し注意喚起するほか、公衆便所出入口とサイクリングロードとの離隔距離を 0.9m 確保することで、トイレ利用者と自転車との衝突防止を図っております。このほか駐輪スペースを設け、サイクリングロード上の駐輪を防止

しております。

最後に、本件については、警察、消防、道路管理者、いずれからも支障がない旨回答をいただいております。

最初のページにお戻りください。議案書をご覧ください。「調査意見」の最後の段落です。以上のことから、通行上支障がないと認められるので、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 では、第 1058 号議案、道路内建築制限に係る案件です。これについてご質問等がありましたら、お願いします。

安全対策としてゴムチップ舗装というのはどういうものでしょうか。

○曾根書記 運転に支障がない範囲で色を変えたり、若干高くなるようなマウンド舗装をすることによって注意喚起をする、あるいは、スピードを落とすなどして意識を高めるような舗装です。

○河島議長 車もハンブをつけてガタガタするような、あれに近いものですか。

○曾根書記 あれに近いものです。

○河島議長 サイクリングロードというのは、道路としての位置づけはどのようになっているのでしょうか。

○曾根書記 まず、法律上は、道路法には第 48 条の 13 で、自転車専用道路等の指定を道路管理者は指定することができるという条文がありますが、このサイクリングロードについては、この道路法に基づく自転車専用道路等の指定はなされていません。車道、サイクリングロードを一体的に稲城市道として管理しているということです。すなわち、道路区域の一部としてサイクリングロードが存在するものと道路管理者には聞いております。

○河島議長 あくまでも道路の一部で、実質的には、自転車専用道に近いものとして供用されていると。議案書にも書いてあるように、警察も、交通上支障がないという意見を出しているので、一応、警察も道交法に基づく規制対象であると捉えていると考えていいのでしょうか。

○曾根書記 厳密に言うと、警察のほうは、車両交通に対する規制権限は持っているのですが、いわゆる歩道やサイクリングロードについては道路管理者が管理権限や規制権限を持っているということで、今回、警察に照会したところ、南側の車道とトイレとの関係性については警察からご意見をいただいておりますが、サイクリングロードに関しては稲城市の権能ということで、警察、稲城市にはそれぞれ確認を取っております。

○河島議長 そうすると、ここで自転車専用道そのものということではなく、あくまでも道路の一部の、稲城市が管理している道路の中の車道ではない部分についての規制ということなので、警察はこのサイクリングロードについて直接、道交法上の規制を行うなどの立場には立たないということですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 しかし、6ページの写真を見ると標識などもあって、そこは市道管理者、車道を主として見る警察などの交通管理者、それらが調整し合いながら対応していくということですか。

○曾根書記 恐らく、⑤の横断歩道の標識に関しては、この横断歩道が車道にあるもので、車両交通と歩行者との関係で、これは標識の認識番号までは見ていませんが、警察のほうで立てたものではないかと思います。

○河島議長 これはサイクリングロードではないわけですね。

○曾根書記 そうですね。

○河島議長 わかりました。では、堤防の上のほうには、こうした標識はあまり見当たらないわけですね。

○曾根書記 そうです。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

それでは、次の案件についてお願いします。

○富永書記 議案第2063号について説明します。

本件は、道路内にバス停留所の上家を新築するに当たり、法第44条第1項第2号に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要等につきましては、議案書をご参照ください。

2枚おめくりいただきまして、2ページ、一括審査による許可同意基準チェックリストをご覧ください。表右が判定の×印となっている項目、設置基準2の「形態」、屋根は原則として当該地の建築物から歩道幅員の2分の1以上離れたもの及び3の「構造規模」等の(2)の「屋根幅」、歩道幅員の2分の1以下であることが、一括審査による許可同意基準に適合せず、個別審査をお願いするものです。

3ページ、案内図をご覧ください。申請場所は、西東京市新町四丁目、JR中央線武蔵境駅から北に約1.2kmの場所で、五日市街道沿い、武蔵野市との市境に隣接した位置となっております。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。用途地域は、第二種住居地域となっております。

5 ページ、現況写真をご覧ください。現況のバス停上家を三方から写したのですが、今回、既存のバス停上家の老朽化に伴い、新築するもので、新築するバス停上家も同じ形、同じ位置という計画となっております。

6 ページの計画配置図をご覧ください。こちらの図は、恐れ入ります、下側が北側になっております。上家の屋根幅 2 m、長さ 4.034m で、設置する歩道の幅員が 3.5m となっております。一括許可同意基準に適合しない部分ですが、1 点目が上家と南側隣地の境界が 1,220mm (1.22m) となっております。歩道幅員の 2 分の 1 の 1.75m 以下となっていること。2 点目が、屋根幅 2 m となっておりますが、歩道幅員の 2 分の 1 の 1.75m を超えるものになっていること。この 2 点です。

しかしながら、上家の柱を車道側に設け、かつ、現在の植栽と植栽の間に設けることで、通行上、配慮した計画としております。参考までに、現状の上家の設置、運用状況において、これまで苦情等はないと聞いております。

7 ページは、屋根伏図、平面図、立面図、断面詳細図等となっております。

以上により、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。なお、本件につきましては、道路管理者、警察及び消防の各関係機関と協議を行いまして、支障がない旨の意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 2063 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

上家のすぐ向かい側の建物は、写真を見ると、アパートのように見えますが、そうでしょうか。

○富永書記 こちらはアパートです。

○河島議長 離隔距離を、本来、建物が建たないはずの道路内に建物が建築許可によって建つ場合、歩道幅員の 2 分の 1 以上離すべきであるというのは、それに近接する建物への影響を考慮しての一括審査基準の考え方なのかなと思います。そうすると、今回の場合は、従前全く同じような位置に上家があったわけですね。全く同じ形で建てるようですから。そういう面では、今までどおりの、単に老朽化したからそれを建て替えるということであって、向かい側のアパート居住者に対して特に影響が増大するような形にはなっていないということでしょうか。

○富永書記 はい、そのとおりだと思います。

○河島議長 その辺を斟酌しながらの許可になるのかなと思いますが、一概に、近接しても構わない、柱が植込みの幅の中にあるから歩行者の支障にはならないからもっと近接しても構わないということには、一般論としては、必ずしも言えないような気もしますが、この案件については、従前の状態をそのまま継承するような形であり、そういう面での影響の問題は決して増大しているわけではないという特殊性が、ここにはあるのかなという感じがします。

ほかにはよろしいですか。

なければ、本件についてはこの程度にしたいと思います。

以上で本日の同意議案についての質疑は全て終了したかと思いますが、よろしいでしょうか。

○渡邊書記 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、これから評議に入りますので、説明者は席にお戻りください。

(評 議)

○河島議長 同意議案についてお諮りいたします。

第 26 号から第 29 号議案、第 1054 号議案から第 1058 号議案、第 2057 号議案から第 2063 号議案、計 16 件の議案をご審議いただきましたが、この 16 件の議案について、原案どおり同意することによろしゅうございますか。

(「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、全ての議案について、審査会として同意することといたします。

