

第 1 2 7 2 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成29年2月13日 午後1時43分～3時00分
午後3時09分～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
" 本多教義
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
" 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 まず同意議案の審議を行いたいと思います。

傍聴人はいらっしゃらないということですので、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 本日の議題順で、まず議案第37号の総合設計案件から説明させていただきます。

建築主は、東京建物株式会社及び三菱地所レジデンス株式会社で、千代田区一番町20-5の建築敷地におきまして、共同住宅を建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、市街地住宅の供給の促進に資することを目的とした市街地住宅型総合設計の活用を予定しております。

お手元の資料2-1-1、付近見取図をご覧ください。こちらで図に赤色でお示しした計画地ですが、東京メトロ半蔵門線の半蔵門駅から北方向に300mほどに位置しております。

資料2-2、現況図をご覧ください。計画地には、従前は事務用途の建築物が建っていましたが、現在は解体工事中となっております。計画敷地周辺の状況ですが、3辺が道路に接してまして、北側は幅員約8mの区道、通称、番町文人通り、東側は幅員約16mの区道、通称、大妻通り、南側は幅員約6mの区道となっております。なお、南側の区道は一方通行となっております。

資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、青色でお示しします事務所建築物や緑色でお示しします集合住宅が多く立地しております。また、近隣の街区には、ベージュ色でお示ししている教育文化施設等も多く立地しております。

資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。計画地周辺には、高さ80m以上の高層建物はありませんが、計画地の南側には、赤色の枠囲みでお示ししております総合設計制度を活用した建築物が複数立地しております。

資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真①は、敷地北東側から計画地を見た様子です。写真③、④は、北側の区道、番町文人通りの様子です。写真⑤は、東側の区道、大妻通りの様子です。写真⑥、⑦、⑧は、南側の区道の様子です。

資料3、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は、第二種住居地域、防火地域

で、計画地東側の大妻通り沿道 20mの範囲内は容積率 500%、建蔽率 80%。それ以外は、容積率 400%、建蔽率 60%に指定されています。また、第二種中高層階住居専用地区、後ほど説明します一番町地区地区計画のほか、計画地東側の大妻通り沿道 20mの範囲内は第二種文教地区、それ以外は第一種文教地区にそれぞれ指定されています。なお、高度地区及び日影規制の指定はありません。

資料 4-1-1、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。このページ以降が各種上位計画の説明となります。本計画地は、中央及び右側の下段の図のとおり、センター・コア再生ゾーンの中央部エリアに位置しています。地域の将来像として、中央部エリアである番町麴町エリアは、都心に近接する成熟した複合市街地を形成することとしております。

資料 4-1-3、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、本計画地は職住近接ゾーンに位置しています。職住近接ゾーンでは、主として、道路や駅などの都市基盤施設の整った地域における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います。

資料 4-2-3、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。本計画地が位置している番町地域の整備方針図では、番町の落ち着いたたたずまいを生かし、住宅を中心として教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくることを掲げております。

資料 4-2-6、一番町地区地区計画をご覧ください。本計画地は、右側の計画図 1 で示される地区区分の C 地区に位置しております。C 地区の土地利用の方針としては、教育施設、商業・業務施設が共存・調和した中高層の住居系複合市街地の形成を図ることとしています。また、地区施設の整備の方針として、緑の創出に配慮しつつ、歩行者の安全や環境のための機能を維持・保全することとしています。地区整備計画で定められた建築物等の高さの最高限度については、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項の適用を受ける建築物については、建築物の高さの最高限度は 60m とするとされております。

これら上位計画に続いて、資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページの左側、5 番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。12 番、敷地面積は 1,920.89 m²です。20 番、延べ面積は 15,557.63 m²です。21 番、容積率対象の延べ面積は 11,332.78 m²です。22 番、容積率は基準容積率 466.19% に対して公開空地による割増が 123.79%、合計で 589.98% を計画しています。27 番から 29 番については、主要用途は共同住宅、階数は地上 17 階地下 2 階、法施行令に定める建築物の高さは 59.95m、最高の高さは 63.80m としております。34 番、備考のとおり、市街地住宅型総合設計の要件である、住宅の用途に供する部分の床面

積の合計が敷地面積に割増容積率を乗じて得た数値以上かつ割増容積率に相当する部分の住宅の専有面積が 55 m²以上となる計画としています。

資料 6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。本計画における公開空地のコンセプトは、右側中段に掲げる 3 本の柱で構成しています。1 つ目は、周辺の緑と連なる緑化空間を形成すること。2 つ目は、安全で快適な歩行空間を形成すること。3 つ目は、交差点に面して 2 つの広場を形成することとしております。

資料 6-2-2 をご覧ください。本ページ以降では、公開空地のコンセプトを具体的に説明します。まず、周辺の緑と連なる緑化空間を形成する点ですが、本計画地は、千代田区の上位計画で緑豊かな環境を整備することと位置づけられており、計画地の南側には、大妻通り沿いに総合設計制度活用による緑豊かな公開空地が連なって整備されています。そこで、本計画では、これらの既存の緑と連携し、豊かな緑化空間を形成します。

資料 6-2-3 をご覧ください。本ページでは、計画前及び計画後の様子をお示ししております。左側は計画地南側の建設前後の様子です。建設前は、敷地境界線いっぱいに建物が建っていましたが、建設後は、計画建物の壁面をセットバックさせることで、交差点に対して間口の広い広場空間を形成します。広場空間では、周辺の公開空地と連続した豊かな緑化空間を形成し、水景を取り入れることで水と緑による潤いある広場を整備します。右側は、計画地北側の建設前後の様子です。従前建物は、道路境界線まで建物が建っていましたが、建設後は、高木植栽により見通しを確保した広がりのある公開空地を整備します。

資料 6-2-4 をご覧ください。安全で快適な歩行空間を形成する点ですが、本計画地の周辺は、左側の図のとおり、学校や事務所等も多く立地しており、通勤・通学ルートとなっています。一方、資料中央上段のパス図のように、現状では、歩道が 3.5m しか整備されていません。そこで、3 m の歩道状空地を設け、このうち 2 m を歩行空間とすることで、歩道を含めて 5.5m の歩行空間を整備し、歩行者の安全性に配慮します。また、歩行空間に沿って緑化し、身近に緑を感じられる快適な歩行空間を創出します。

資料 6-2-5 をご覧ください。交差点に面した憩いの広場を形成する点ですが、敷地の南側には、総合設計制度活用による既存の公開空地が計画されているため、計画地南側には、木陰や水景施設の傍らにベンチを設えることで既存の公開空地のたまり空間を連続させる計画とします。また、落葉樹の植栽を計画することで、季節のうつろいを感じることができ空間とします。

資料 6-2-6 をご覧ください。敷地北側には交差点における通りからの見通しを確保すると

ともに、歴史ある番町文人通りとにぎやかな通りの性格の異なる2つの通りを緩やかに結ぶ敷地内の動線をしつらえることで交流を促し、憩いの場を形成することとします。

資料6-3、公開空地算定図をご覧ください。だいたい色及び黄色が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地となっています。南側の広場状空地は約220㎡、北側の広場状空地は約110㎡あります。

資料7-1-1から各階の平面図となっております。

資料7-1-2、地下1階平面図をご覧ください。地下1階では、敷地東側の区道に面してメインエントランスを配置してあります。

資料7-1-3、1階平面図をご覧ください。自動車及びバイクの出入口は、敷地北側の区道に面して設けてあります。

資料7-1-4から7-1-5までは2階から17階までの各階平面図となっております、全て住宅を計画しています。

資料7-3-1及び7-3-2の断面図をご覧ください。本計画は、道路斜線及び隣地斜線については、建築基準法第56条第7項に規定する天空率による緩和を適用しております。

資料7-4、落下防止対策についてご覧ください。資料右上段の凡例図で、緑色及び赤色の着色部分ははめ殺しの窓となっており、飛散防止フィルム貼りとしています。なお、使用するガラスは、資料下段のとおり、衝撃検証及び耐風圧検証を行っており、いずれも必要な性能を満たしております。また、青色に着色している部分はバルコニーとなっておりますが、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7-5、完成予想図をご覧ください。左側の図は、大妻通りの南側から計画地を見た様子です。また、右側の図は、大妻通りの北側から計画地を見た様子です。

資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は日影規制はありませんが、紫色の線でお示しする冬至日における8時間の終日日影は隣地にかからない計画としています。

資料9-4-1以降が本計画に伴う交通量調査です。右側の図のとおり、自動車交通量は周辺道路の3カ所の各交差点において、将来交通量における交差点需要率及び車線別混雑度を評価しております。また、歩行者交通量については、計画地に接する3カ所の断面で検討しております。

資料9-4-5をご覧ください。ページ右側の中段にある自動車交通量評価結果にあるとおり、信号交差点における交差点需要率は、基準値である0.9を下回り、車線別混雑度も基準値で

ある 1.0 を下回ることが確認できます。

資料 9-4-6 をご覧ください。ページの左側の自動車交通量評価結果にあるとおり、無信号交差点の交通容量比は、基準値である 1.0 を下回ることが確認できます。また、ページ右側の歩行者交通量評価結果では、開発後においても各歩行断面、歩道断面とも、サービス水準は A であることが検証されています。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のない範囲であり、交通処理は可能であると考えております。

資料 9-5-1 からが風環境調査です。本計画は風洞実験による調査を行っています。

資料 9-5-2 の上段にお示しの図は、左から順に、建設前、建設後、防風植栽による対策後における結果をそれぞれ示しております。本計画建物の建設による風環境の影響は、敷地内の一部で領域 C を観測していますが、防風植栽による対策後において、敷地内外とも住宅地市街地としての風環境である領域 B 以下におさまるとの結果が出ております。

資料 9-6-2、電波障害調査についてご覧ください。本ページ以降が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対する影響は少ないと考えております。

資料 10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。なお、10-2-1 からが公聴会議事録の全文を添付していますので、併せてご参照ください。本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づき、昨年 11 月に 2 回の近隣説明会を行っています。また、本年 1 月に、都が総合設計許可要綱に基づく公聴会の開催を行っています。近隣説明会におきましては、工事中の安全対策、騒音・振動への対応などについて意見・質問が出され、その対処方法について建築主側から説明されています。なお、公聴会開催に際し意見書の提出はなく、公聴会当日においても公述人はいませんでした。

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 ただいま、議案第 37 号について説明してもらいました。本件について、ご質問、ご意見がある方は、どうぞお願いします。

この計画地周辺に、総合設計で、南側に 3 つくらい、区の総合設計で建てられた建物があると。周辺の高層建物の状況図は何ページでしたか。

○飯塚書記 2-4 ページです。

○河島議長 2-4 ページと 2-5 ページで、2-5 ページの左上の図面にあるように、少し小ぶりの建物が南側に 3 棟あって、それらは区の総合設計で建てられている。その総合設計の公開空気を、今回、この建物が建つことによってさらに連続させて大妻通り沿いにつながっていくという、大変結構な計画であるし、単独の建物だけではできない、緑の充実というものを 4 つの建物のそれぞれの公開空地がつながりあって創出していく形になっており、そういう面では評価される計画ではないかと思えます。しかし、東京都の総合設計の許可基準と区の総合設計の許可基準は、細部についてはともかくとして、基本的には同じ考え方あるいは基準のつくり方についても同様の基準のつくり方と考えていいのでしょうか。それとも、結構、考え方において大きな違いがあって、違った運用がなされているものなのか、その辺がわかりましたら教えてください。

○飯塚書記 お答えいたします。

実際、千代田区における総合設計の許可に当たっての基準と申しますか、許可要綱は、申し訳ありませんが、都のほうでは詳細に把握していませんけれども、今、会長からご意見をいただきましたとおり、資料 6-2-2 に、実際に区で総合設計許可した 3 つの案件の公開空地の具体的なしつらえを掲載させていただいております。これを見る限りにおいても、都における総合設計の運用と大きく変わるものではないと理解しております。すみません、お答えになっているかどうかわかりませんが。

○河島議長 東京都の総合設計の許可要綱とその解説も、たしか、公開空地などが周辺の緑と連続する意識であるとか、あるいは、歩道状空地の連続性など、そうしたことが大事な視点として捉えられていて、実際に建築主側との事前協議では、ご担当の方はそうした視点から、建築計画がより良いものになるような調整をしておられると思えます。そうした考え方は、区の総合設計も恐らく持っていると思えますが、もし、その辺の確認をされていないようでしたら、そうしたことも意識して確認していただきたい。そして、何かそういう都と区の間連絡会議のような席では、それぞれの権限を損なうようなことになってはまずいわけですが、連携を協調できるところはできるだけ連携協調していこうという方針を共有するなど、何かそのようなことをなさるといいと思えます。この総合設計制度が最近は多用されていて、特に千代田区からこうした形で集中的に使われている面があるかと思えますが、適用の意義がより高まるのではないかと思えますので、ぜひ、そのような考え方でご対応いただくよう要望したいと思います。

○飯塚書記 ありがとうございます。ただいまいただきましたご意見を踏まえまして、今

後、より一層適切に運用がなされるように、私どもとしても取り組んでまいりたいと思います。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 資料 6-2-6 などに載っていますが、北側の空地には階段があるということでしょうか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○本多委員 角なので、外側を回るよりは内側を回っていきたいという気持ちになったりすると思うので、車いす対応などからして、できればフラットのほうがいいかなと思いますが、構造上やむを得ないということでしょうか。

○飯塚書記 そうですね。今ご指摘がありましたとおり、構造的にといいますか、高低差を解消する上でスロープの設置が物理的に厳しいという面があります。

なお、資料 6-3 で、実際に公開空地の有効面積の算定においては、北側の A 広場については評価していない形になっております。

○本多委員 それは、多少段差があるなどのことが要件に合わないということですか。

○飯塚書記 そもそも広場の面積が一定程度ないと評価できないということもあわせて。

○本多委員 では、広場として評価していないということがあるので、多少段差があることも、指導としてはなかなか難しいという感じでしょうか。

○飯塚書記 はい、やむを得ないとしております。

○河島議長 これは、地盤の高さ、周辺道路の高さの話が、今の階段の上と下ではどのくらいありますか。

○飯塚書記 資料 6-1 の配置図をご覧ください。図面上に TP のレベル表示がありまして、大妻通り側は TP+0.14 などの数値ですが、番町文人通り側は TP+2.17 など。そういったレベル差になっております。

○河島議長 大妻通りから北側の区道に向かって地盤が徐々に高くなって、結局、階段の上と下では 2 m くらいの高低差があつて、ここで 10 段分くらいの階段が、上と下をつなぐしつらえをしようとする、こういうものができてしまう。ただ、道路側の歩道はずっとスロープ状でつながっているので、そういう面では、周りの道がそもそものスロープとしての役割を果たしているという感じなのかなと。だから、階段によって人の行き来が、車いすなどを使う方にとって決定的に障害になるわけでもないと思っていたのですが、そういう理解でよろしいですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、次の議案に移りたいと思います。

○飯塚書記 議案第 38 号について説明します。

建築主は住友商事株式会社で、千代田区神田錦町二丁目 2 番 1 ほかの建築敷地におきまして、事務所、店舗、集会場、附属の自動車車庫等からなる複合用途建築物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」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、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 項に基づいて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、一般型総合設計の活用を予定しています。

資料 2.1、付近見取図をご覧ください。だいたい色でお示しした計画地は、都営地下鉄小川町駅及び東京メトロ淡路町駅から南西に約 200m 進んだ先に位置しています。

資料 2.2、現況図をご覧ください。計画地には、東京電機大学、神田警察署、事務所建築物等が建っていましたが、現在は、東京電機大学、神田警察署は、移転に伴い解体工事済み、残る事務所等についても順次解体されることとなっています。

敷地周辺の状況ですが、南側は幅員約 22m の区道、通称、神田警察通り、北側及び西側並びに東側は幅員約 11m の区道に接しております。なお、周辺道路は全て一方通行です。

資料 2.3、土地利用状況図をご覧ください。計画地周辺は、紫色でお示しする事務所建築物のほか、北側は靖国通りを中心に赤色でお示しする専用商業施設が多く立地しています。

資料 2.4、高層建物プロット図をご覧ください。赤色の塗りつぶしでお示しているものが計画地です。高さ 60m 以上の建築物をプロットしてありますが、東京駅や御茶ノ水駅周辺を中心に、高さ 100m 以上の建物も多く立地しています。なお、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでいるものが総合設計制度を活用している案件です。

資料 2.5.1、敷地周辺写真をご覧ください。写真③及び④が敷地北側の区道の様子です。写真⑤は敷地西側の区道の様子です。写真⑥は敷地南側の区道、通称、神田警察通りの様子です。写真⑧及び⑨は敷地東側の区道の様子です。

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商業地域で、容積率は 600%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されております。また、神田錦町北部周辺地区地区計画の

区域内に位置しております。詳細は後ほど説明します。なお、高度地区及び日影規制はありません。

資料 4.1.1 をご覧ください。本ページ以降が各種上位計画の説明となっています。本計画地は、ページ右側の図のとおり、都市再生緊急整備地域の指定区域内に位置しています。整備の目標として、多様な魅力を持ったにぎわいのある安全で快適な複合市街地を形成することとしております。

資料 4.1.2、東京の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・コア再生ゾーンにおける中央部エリアに位置しています。ページ右下のとおり、神田地域の将来像としては、土地の集約化などにより道路環境の整備が進み、回遊性のある都市空間が創出されるとともに、居住・商業・業務機能が調和した安全で潤いのある市街地を形成することとしております。

資料 4.1.4、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いき、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位置づけられています。

ページ中央下段の地区ごとに促進すべき育成用途一覧をご覧ください。都心部で一般型総合設計を適用する場合には、総合設計許可要綱において割増容積率に相当する床面積の2分の1以上を区域ごとに定める育成用途または公益施設とする必要があります。本計画での育成用途は、文化・交流施設として集会場、商業施設として店舗をそれぞれ計画しています。

資料 4.1.7、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。ページ左側の中段、土地利用の方針図をご覧ください。計画地は、新下町型複合市街地に位置づけられていき、活力と賑わいのある市街地の形成を進めることとしております。

資料 4.1.10、神田警察通り沿道賑わいガイドラインをご覧ください。神田警察通りの道路整備を契機として、平成 25 年に千代田区が策定した同ガイドラインにおける、ページ左側中段の神田警察通り全体のまちづくり方針図において、計画地は文化・交流ゾーンに位置づけられています。また、ページ中央下段の区画道路等のガイドラインでは、南北の回遊動線を強化して、神田警察通り周辺の多様なにぎわいをつなげることとしています。また、回遊動線沿いに人の流れを呼び込む賑わい機能や多彩な緑などを導入することとしております。なお、文化・交流ゾーンのガイドラインとしては、靖国通りの集客力、電大跡

地や大手町方面での土地利用の変化を生かしながら、業務機能や文化・交流機能の充実を図ることとしています。

資料 4.1.12 以降が、神田錦町北部周辺地区地区計画です。先ほどの神田警察通り沿道賑わいガイドラインの策定をもとに、地区内の地権者等による合意形成がなされ、本地区計画は昨年6月に変更されています。本敷地の属する地区区分は C-2 地区に位置していますが、C-2 地区の土地利用の方針としては、土地の高度利用を図り、神田警察通りの中央地区として人を惹きつける文化・交流拠点機能や防災・緑化・環境・エネルギー・情報等のまちの価値向上に寄与する機能を有する開発を誘導する。また、神田警察通りに面して、ゾーンの中心性を発揮するような沿道空地を設け、多様な活動・交流の創出や地域の防災性向上を図ることが掲げられております。

また、地区施設の整備の方針としては、広場は、平常時には地域の多様な活動・交流が行われ、地域のにぎわいや魅力の向上につながるよう、神田警察通りと一体となった開放的な沿道空間として整備する。また、災害時には、帰宅困難者等の一時避難、滞留場所として受入れが可能となる地域の防災活動拠点として整備することとされております。

資料 4.1.13 の右下から 4.1.14 の左上にあります。地区整備計画において、建築物等の高さの最高限度が定められていまして、神田警察通りに接する 9,000 m²以上の敷地において、建築基準法 59 条の 2 第 1 項の適用を受ける建築物で、地域の防災拠点となる約 1,500 m²の広場を地区施設として設けるとともに、当該広場を含めて 3,000 m²を超える空地を一体的に整備し、地区環境の整備改善に資するものとして区長が認めた建築物の高さの最高限度は 130m とするとされています。なお、地区整備計画との整合については、次のページ以降のチェックリストにお示ししてあります。

資料 4.1.17 をご覧ください。赤色の枠囲み部分が地区施設となっている広場で、水色の塗りつぶし部分が地区施設広場内のピロティ空間です。地区施設広場の面積は、地区計画で掲げられている面積約 1,500 m²を満たし、ピロティ空間約 279 m²を含む計約 1,639 m²を確保しております。また、広場状空地と合わせて 3,000 m²を超える約 3,937 m²の空地を整備する計画となっております。高さの最高限度を緩和する際の要件を満たしております。

資料 5.1、計画概要書をご覧ください。5 番のとおり、緩和項目は容積率制限です。12 番、敷地面積は 9,761.29 m²です。20 番、延べ面積は 85,351.58 m²です。21 番、容積率対象延べ面積は 75,181.13 m²です。なお、本計画については、別途、バリアフリー法第 17 条による認定を取得予定であり、その分を床面積から控除しています。22 番、容積率は、基

準容積率 600%に対して公開空地による割増が 170%、公益施設等による割増が 0.2%、合計で 770.20%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・店舗・集会場・附属自動車車庫等です。階数は地上 21 階地下 1 階で、最高高さは 120.85m です。34 番、備考のとおり、本計画地におきまして一般型総合設計を適用する際の要件として、育成用途を割増容積率の 2 分の 1 以上とすることとしております。本計画では、店舗及び集会場を育成用途とし、要件を満たしています。

資料 5.5、子育て支援施設に関する協議資料をご覧ください。本計画は、延べ面積が 30,000 m²以上であることから、東京都総合設計許可要綱実施細目に基づきまして、子育て支援施設の必要性について千代田区と事前協議を行っています。本計画については、東京都が定める「赤ちゃんふらっと事業」にも適合できる授乳室やベビーベッド等を確保するとの申し入れとなっております。

資料 5.6 をご覧ください。事業主の申し入れに対する千代田区の回答書です。こちらの書面のとおり、本開発計画の周辺地域において子育て支援施設の需要があることから、原則保育園等が必要と考えられているが、平成 25 年度から神田警察通り賑わいガイドラインで示された事項について具体協議をされてきた経緯があるため、協議書に記載があった子育て支援施設を整備することでやむを得ないと判断されています。

資料 6.2.1、公開空地のコンセプトをご覧ください。あわせて模型もご覧ください。本計画のコンセプトは、上の 3 本の柱で構成されています。1 つ目は、神田警察通り賑わいガイドラインで示されている文化・交流施設の導入、地域共生イベントやプログラムの推進です。計画地の北西側には、町会建物に隣接したお祭り広場を配置し、町会広場と連携した広場空間とします。計画地の北側には、コミュニティ・アート・センターと連携した、アート活動ができる広場を設置します。また、計画地南西側には、神田警察通りに開かれた、まとまりのあるイベント広場を設置することとします。

資料 6.2.2 のページ左側をご覧ください。2 つ目の柱として、南北の回遊動線の確保です。計画地の東側に店舗を配置し、歩道状空地を整備することで沿道の賑わいを形成します。また、計画地の西側に南北に連続する広場を整備し、歩行者の南北の回遊性を創出します。

3 つ目の柱として、防災機能の強化です。神田警察通り賑わいガイドラインや地区計画において、本計画地では、防災拠点や災害時の帰宅困難者受入機能の導入等が掲げられています。そこで、南西広場とピロティを設け、防災活動の拠点として整備します。さらに、建築物 2 階のホール・ホワイエ空間を帰宅困難者等へ開放することとされています。

資料 6.3、公開空地図をご覧ください。黄色及びびだいだい色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地です。敷地北側及び北西側の広場状空地は合わせて約 1,114 m²、敷地南西側の広場状空地は約 980 m²あります。

資料 6.8.1、土地集約化をご覧ください。本計画では、割増容積率の算定における敷地規模別係数の前提となる同一街区内の土地の集約化を行っています。なお、ページ右側のとおり、単独所有し続けたい意向の地権者が所有する土地が同一街区内に計 3 筆あるものの、次のページの資料 6.8.2 の右側の表のとおり、地元の千代田区の指導のもと、本申請の建築主においては、平成 24 年ごろから約 3 年をかけて地権者意向を尊重しながら土地の集約化がなされるとともに、千代田区においては、昨年 6 月の地区計画の変更に至ったという経緯があると聞いております。

資料 6.9.1、その他の公益施設の整備による容積率の緩和についてをご覧ください。本計画敷地内に整備予定のサイクルポートは、次のページの資料 6.9.2 にもお示しのとおり、千代田区の要請に基づき設置する公益施設であることから、東京都総合設計許可要綱に基づきまして、一般交通の機能の向上に資する公益施設の整備による容積率緩和の対象としております。本計画では、公益施設として 20 m²を整備する予定となっております。なお、サイクルポートの整備については、神田警察通り沿道賑わいガイドラインによりまして、自動車中心から、歩行者や自転車中心への転換が推進されていること、自転車利用ガイドラインによりまして、民間施設やオープンスペースの活用を含めた駐輪場整備を推進することを掲げております。

資料 7.1.1 からが平面図です。まず 1 階平面図をご覧ください。計画地の北東側にオフィス及びホール用エントランスを設けています。また、地下駐車場等への出入口及び駐輪場は、敷地の北西側の区道に面して配置しています。また、1 階には育成用途の店舗を配置しています。

資料 7.1.2、2 階平面図をご覧ください。免震層より上の 2 階には、オレンジ色でお示しする、上階のオフィスへつながるエントランスやエレベーターホール、また、ピンク色でお示しする育成用途の集会場であるホールをそれぞれ配置しています。

資料 7.1.3、3 階・4 階平面図をご覧ください。3 階には、育成用途の集会場となる貸会議室を配置しています。

資料 7.1.4 以降、5 階以上 21 階までは全て事務所を計画しております。

資料 7.3.1 及び 7-3-2、断面図をご覧ください。本計画では、建築基準法に規定する天空

率計算は適用せず、道路斜線制限及び隣地斜線制限に適合した計画としております。

資料 7.4.1、落下物対策をご覧ください。基準階となる事務所部分については、左下の図に赤色でお示しする範囲は、ガラスはめ殺し窓となっておりまして、開口部を設けない仕様となっております。また、水平庇を設け、万が一ガラスが割れた場合も各階の水平庇によって下階への落下物の飛散を防止しています。

なお、窓ガラスの性能については、資料 7.4.2 にお示しのとおり、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行いまして、必要な性能を満たしていることを示してあります。

資料 7.4.3 をご覧ください。ページ左側の 2 階平面図のとおり、外部に開放して設けているテラス部分につきましては、次の資料 7.4.4 にお示しのとおり、高さ 1,350mm、幅 400mm の二重手すりとしております。

資料 7.5、完成予想図をご覧ください。左側の図は、北東側から見た完成予想図です。

資料 9.1.2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は商業地域に位置しておりまして、日影規制はありませんが、冬至日における 8 時間の終日日影は隣地にかからないように計画しております。

資料 9.3.1 以降が本計画に伴う交通量評価です。

まず、9.3.2 の右下の図をご覧ください。本調査では、計画地周辺の信号交差点 8 カ所、無信号交差点 8 カ所、計 16 カ所の交差点における自動車の交通影響と、計 13 断面における歩行者の交通影響を評価しています。

資料 9.3.10 をご覧ください。ページの右側の表に、8 カ所の信号交差点における交差点需要率及び車線別混雑度を算出しています。これによりますと、周辺の交差点においても交差点需要率は、基準値である 0.9 を下回り、車線別混雑度も基準値である 1.0 を下回っていることが確認できます。

資料 9.3.11、右側の表をご覧ください。8 カ所の無信号交差点の交通容量比を算出していますが、いずれの交差点においても、基準値である 1.0 を下回っています。

資料 9.3.13 及び 9.3.14 をご覧ください。歩行者による交通影響の検討結果ですが、いずれの断面においても、現況のサービス水準 A が開発後においても確保されていることが検証されています。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がない範囲であり、交通処理は可能であると考えております。

資料 9.4.1 からが風環境調査です。本計画は風洞実験による調査を行っています。

資料 9.4.3 をご覧ください。ページ下段にもお示しの図ですが、左から順に、建設前、建

設後、防風植栽による対策後におけるそれぞれの結果を示しております。右上には、防風植栽の位置を示しております。本計画建物建設による風環境の影響は、敷地の東側で領域Cを観測していますが、防風対策後において、低中層市街地相当の風環境である領域B以下におさまるとの結果が出ております。

資料 9.5.3 から 9.5.4、電波障害予測調査をご覧ください。こちらが電波障害の調査結果となりますが、電波障害が発生した場合には速やかに必要な対応を行うこととしております。

資料 11.1、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 から公聴会議事録を全文添付しておりますので、あわせてご参考にしてください。

本計画の建築主は、都の建築物紛争予防条例に基づきまして、昨年 11 月に 2 回の近隣説明会を行っています。また、本年 1 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。近隣説明会においては、計画地南側のにぎわいの強化、事業者の町内イベントへの参加、建物用途、工事中の騒音対策について意見・質問が出され、その対処方法については、建築主側からそれぞれ説明されております。

なお、公聴会開催に際して意見書の提出はなく、公聴会当日の公述人はいませんでした。

資料 11.3、千代田区への意見照会をご覧ください。千代田区に対して、総合設計許可要綱実施細目に基づき区が定める計画マスタープラン等の上位計画との整合性、本計画の高さ等に関する意見について照会を行いまして、地区整備計画における建築物等の高さの最高限度について、地域の防災拠点となる約 1,500 m²の広場を地区施設として設けるとともに、当該広場を含めて 3,000 m²を超える空地を一体的に整備し、地区環境の整備・改善に資するものとして認め、高さの最高限度は 130m とすること。その他、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 ただいま議案第 38 号について説明がありました。この議案について、ご意見、ご質問等がある方はお願いします。

私からお伺いします。この計画は、東京電機大学の跡地を使いながら、幾つか歯が抜けたようになっているところがありますけれども、街区を全体的に使う計画ということで、

恐らく、最初は全部一体的に敷地として計画的開発をしようということを目指されたのではないかと思います。最後は、都市計画的な手法ではなくて、総合設計でこれを進めていくに至った一連の経過とといいますか、事務局で把握されていることがありましたらご紹介いただきたいと思います。

○飯塚書記 ご説明いたします。

先ほどの説明でも触れさせていただきましたが、資料 6.8.2 のページ右側の表をご覧ください。本申請の事業主におきましては、平成 24 年ごろから段階的に土地の集約化、事業の共同化について、隣接する地権者等と協議を重ねてきたと聞いております。協議を開始した当時は、計 7 名の個人地権者がいらっしゃったようですが、今般に至ってなお 3 名の個人地権者が敷地外にいらっしゃるという状況です。地元の千代田区としても、これら計 3 名の地権者については、依然として、単独所有し続けたいという意向が強く、区としても、地権者の方の意向を大切にしようという指導が事業者に対してなされたと聞いております。

また、神田警察署が移転によって、地番で言うと 2-2 の土地が平成 27 年に、こちらの事業主が東京都から取得したという経緯もありまして、こうした状況を見定めて、地元の千代田区としても、ガイドラインの策定から地区計画の変更という手続きに至ったという経緯があると聞いております。

○河島議長 当初から再開発事業を目指すとかそういうことではなくて、土地を、電気大の土地にしても、警察署の土地にしても、今回の開発者が取得して、土地の集約化を図って、それで進めよう。当初から、どちらかというところそういう方向感の開発ということでしょうか。

○飯塚書記 そうですね。お聞きしている範囲では、地元では、いわゆる市街地再開発事業等よりは、各個人地権者の意向を大事にするという方向から、まちづくりのこういう改定がなされまして、本件の事業者についても、そうした地元区のまちづくりの考え方も踏まえて、段階的に土地の集約化あるいは事業としての共同化を図ってきたと聞いています。

○河島議長 地区計画でその都市計画の枠組みのようなものを決めた上で、その中で、容積緩和の部分については、総合設計制度を使って、それが東京都の所管になるというような感じの見方になっていると思います。地区計画の中身が、先ほど、高さのところなどは、区が決めた地区計画の、C地区の原則的な高さかなり超える 130m まで、こういう 9,000 m² を超える敷地であって云々ということで、広場も具体的にこの計画にあったような広場

を確保すれば、130mまでいいよと。その辺はネゴシエーションの結果、設定されたルールのように見えます。

都市景観の視点から考えると、開発者のいろいろな公共貢献があれば、高さは開発が成り立つように認めていきたいと思いますというの、やや景観を阻害するおそれがそこに生じていいのかという部分もあるのではないかと思います。

これは、東京都の景観計画に基づく誘導はどのような対処をなされたか、教えてもらえますか。

○寺沢書記 まず、資料 4.1.5 ページをご覧ください。東京都景観計画についての記載があります。資料右側のとおり、本計画地は、皇居周辺地域のB地区に位置しています。このため、同景観計画に定める皇居周辺の計 19 の主要な眺望点からの景観シミュレーションを行っていただいております。その結果、本計画は、樹木や既存の建物にほとんど隠れてしまうことから、皇居周辺の風格ある景観への影響は及ぼさないことを確認しております。

また、資料 2.4 ページをご覧ください。本計画の西側や東側に、100m級の建物が建ち並び始めていますので、それら計画についてと、周辺との連続性や一体性を持ったスカイラインを形成していると判断しております。

○河島議長 東京都の景観誘導の立場からすると、この 130m という高さは、このエリアにおける建ち方として、周辺との街並みの調和といったことを阻害するものとは言えないというご判断に立っているということでしょうか。

○寺沢書記 遠景的にはそのような形です。そのほか、中景として、建物をセットバックしていただいたり、低層をピロティとすることで圧迫感を軽減したりというようなことで、総合的に街並みに配慮した計画としていただいていると判断しております。

○河島議長 東京都としては、こういう地区計画で、C地区の中の C-2 地区ですが、この敷地を含むエリアについて、40mを原則とする中で、こういう条件を満たせば 130mにするというあたりが、それは区が決めた地区計画の規制を緩めて 40mが 130mになるものであるから、そこは区の判断で、そういう考え方もあり得るでしょうと。このエリアは、東京都の立場から見ると皇居周辺という景観形成を重視する場所であって、そうしたところでの視点から見た場合は、区の 40mをベースにした中での 130mというところは、都の考え方で誘導したり、指導したりすることにはなかなかならないという感じでしょうか。

○寺沢書記 最初に高さが出てしまっている以上景観誘導的に大変でしたが、高層部のガラス基調のデザインやファサード等で軽やかなものにしていただいているとか、そうした

ところは最大限配慮していただいて、景観誘導をさせていただいております。

先ほど申しましたように、ピロティのことや圧迫感軽減などを低層部についても対応していただいて、建物単体としての景観の誘導は最大限させていただきました。地区計画は区の話なのでなかなか難しいと思いますが、そうした形で、できることは対応していただいたと思っております。

○河島議長 千代田区が、こういう協議の結果、こういう開発で行こうではないかとなって、この地区計画を変えて、そして、130mというルールも、その時点で導入されたかのよう先ほどの説明では受けとめました。この130mについて、千代田区は、周辺40mというルールの中で130mというのはそれなりの合理性があるのだという、千代田区としての説明は何かありますか。

○飯塚書記 お答えします。

特に区の地区計画所管部署から、130mという上限を定めた考え方といいますか、つぶさにはお聞きできなかったのですが、先ほど説明したとおり、地元において、この前面道路である神田警察通りの沿道のにぎわいを創出していこうと。つきましては、この通りに面する、南側に面した広場の創出などが、こちらのエリアとして望まれる要素といいますか、まずは、そこありきだっただようにお聞きしております。必ずしも130mという高さが、千代田区全域において突出した高さではないと思いますので、ほかの地区との整合バランスもとりながら、本地区において130mという条件を定めたと理解しております。

○河島議長 地区計画で、基本的には40mのエリアだけど、こういう中のほかの街区では確保することが難しいような大規模な空地を敷地内に確保するためには、それはどうしても建蔽率を絞りながら、高さを高くしていかないと、足元における大規模空地は確保できない。周囲の40mは決して、地区計画のルールをこれによってないがしろにするということではなくて、あくまでも、40mの高さで将来は基本的にはそろっていく街並みの中に、足元にこういう大規模な地域のイベントなどにも活用できる空地を確保する、そうした、この街区における高さとして130mを景観的調和の面でも、区としてはいいのではないかと判断をしたという理解でしょうか。

○飯塚書記 はい、今おっしゃったとおりと考えております。

○河島議長 ほかにいかがですか。

○佐々木委員 一つだけ教えてください。先ほどの河島会長のお尋ねにも関係があります。幾つか開発にならなかった敷地が残っている中で、町会事務所がありますね。これの中身

と、これは全く別計画だということなのか、それとも、今回の計画と一体的な計画と配慮があるのかどうか、教えてください。

○飯塚書記 資料 6.8.1 をご覧ください。左側の図が、大学等が移転する前の土地の所有状況ですが、かつて町会が、水色の点線でお示ししている地番 2-7 として存在していました。さらに、取付きの区道として、こちらのページの左側の図でグレーで表示していますが、区が所有する道が存在していたという状況でした。こちらを、ページの右側のとおり、等積で交換しまして、地番 2-42 に移転しております。なお、現在、町会は既に建て替えられている状況です。また、区が所有していた道については廃道し、既に所有権は本件申請者である建築主のほうに移転しております。

また、町会との関係ですが、先ほどの説明の中でも触れさせていただきましたが、町会建物に隣接しまして、公開空地と「お祭り広場」と称するようなオープンスペースを設けまして、機能的な連携を図っていると理解しております。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

よろしければ、議案第 38 号についてはこのくらいにしたいと思います。

3 時になりましたので、ここで 10 分ほど休憩を取らせていただきます。

(休 憩)

○河島議長 それでは、休憩前に引き続いて再開したいと思います。

次の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 34 号について説明します。

建築主は東京都です。建築敷地は江東区有明一丁目で、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、体育館・観覧場・集会場、スポーツの練習場、飲食店ほかを新築するものですが、計画敷地は第一種住居地域にあり、観覧場及び床面積の合計が 3,000 m² を超える体育館、集会場、スポーツの練習場、飲食店が建築基準法別表第二 (ほ) 項に掲げる第一種住居地域に建築してはならない建築物であることから、同法第 48 条第 5 項ただし書の規定による本件許可申請がなされたものです。

なお、本件は、地区地区計画の区域のうち再開発等促進区の建築物に対する同法第 68 条の 3 第 6 項の読み替え規定によりまして、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、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認められる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

資料3ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、新交通ゆりかもめ 有明テニスの森駅及び同新豊洲駅から約700m。東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅及び同東雲駅から約900mの距離に位置しておりまして、敷地の西側には、放射31号線支線1、通称、有明通りが、敷地の南東には区道江609号線があります。また、敷地の東側及び北側は、東京都港湾局により海上公園として整備予定の有明親水海浜公園に隣接しております。

4ページ、用途地域図をご覧ください。赤線で囲んだところが計画敷地で、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、防火地域です。また後ほど説明します再開発等促進区を定める臨海副都心有明北地区地区計画の地区整備計画が定められていまして、地区整備計画の区域内においては、都の日影による中高層の高さの制限に関する条例の規定によりまして、日影規制の対象からは除かれています。

資料5ページ、土地利用現況図をご覧ください。本敷地の南側は、共同住宅や倉庫、運輸関係の建物があります。また、有明通りを挟んで西側には、下水道ポンプ所のほか、東京都港湾局による開発予定の埋立地が広がっております。

資料6ページには、敷地周辺の状況の写真をお示ししてあります。必要に応じて、以降、ご参照いただきたいと思います。

7ページ、計画概要書をご覧ください。敷地の概要、計画の概要をお示ししておりますが、議案書の内容と大部分が重複しますので説明は割愛いたしますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は、本年4月から平成31年12月までを予定しております。

8ページをご覧ください。敷地北東側から見た本計画建物の外観のイメージパースとなっております。

9ページから11ページは、本計画における地区計画への適合状況をご説明する資料となっております。ページの左側には、臨海副都心有明北地区地区計画の内容をお示しし、本敷地に関連する部分を赤のアンダーラインでお示ししております。また、ページの右側に、本敷地における地区計画への適合の内容を記載しております。また、12ページから13ページには、地区計画の計画図等を記載してあります。

まず、9ページの左下ですが、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針があります。こちら、有明北1区域は、緑豊かな旧防波堤と海の眺望を活用した潤い豊かな居住機能を基本としつつ、活力やにぎわいの創出を図る商業機能がバランスよく複合した市街地を形

成する。また、東エリアの周辺には、まちの活性化やにぎわいの創出を図るため、ウォーターフロントの景観を活かしたスポーツ・文化機能やにぎわい機能を配置することが定められております。

10 ページには、地区整備計画に定める地区施設として、面積約 2,000 m²の地区広場 1-3 号、幅員 4 m 延長約 80m の歩道状空地 1-4 号、幅員 4 m 延長約 220m の歩道状空地 1-5 号がそれぞれ定められております。

11 ページには、地区整備計画の建築物等に関する事項として、本敷地のある地区区分 1-3 街区の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

12-2 ページをご覧ください。ページ右側の計画図 3 において、本敷地では、壁面の位置の制限として、凡例にお示しする 2 号壁面、3 号壁面、6 号壁面及び 11 号壁面が指定されております。

13 ページをご覧ください。ページ左の計画図 2 において、地区施設の位置をわかりやすくお示ししております。本敷地におきましては、薄緑色の塗りつぶしでお示ししております地区広場 1-3 号、黄色の線でお示ししております歩道状空地 1-4 号及び 1-5 号がそれぞれ位置づけられております。また、ページ右側には、地区施設によるネットワーク状況、また、ページの下段には、整備イメージをそれぞれお示ししておりますが、地区広場は、東京都港湾局による海上公園として整備予定の運河沿いの公園 1 号と一体となった広場の整備により、公園・水辺へと人々を誘う憩いの空間を形成するとしております。また、有明通り及び区画道路沿いに歩道状空地を整備してゆとりある歩行者空間を整備するとともに、まちと水辺をつなぐ潤いとゆとりある歩行者ネットワークを形成するものとしております。

14 ページには、各断面位置における地区施設の整備状況をお示ししております。D 断面のとおり、有明通り及び区画通り沿いに幅員 4 m の歩道状空地を整備し、また、C 断面のとおり、敷地南側の公園 1 号である有明親水海浜公園に隣接して 2,000 m²の地区広場を整備します。なお、A 断面、B 断面のとおり、本敷地と隣接する有明親水海浜公園との境界部分には、高低差なく、かつ、フェンス等の境界工作物も無くつながり、一体的な親水空間となるように計画しております。

15 ページ、壁面の位置の制限をご覧ください。本敷地と有明通りとの境界沿いには、建物高さに応じて 2 m から 10m の位置に 6 号壁面、区画道路の境界沿いには、同じく高さに応じて 4 m から 10m の位置に 2 号壁面、さらに南側隣地境界沿いには、建物高さに応じて

4 mから 10mの位置に 3 号壁面、さらに、北側及び東側の有明親水海浜公園との境界沿いには建物高さに応じて 2 mから 10mの位置に 11 号壁面がそれぞれ定められていますが、ページ右側の断面図にお示しします通り、本計画建築物は壁面の位置の制限を遵守しております。

16 ページには、各用途ごとの面積集計表をお示ししております。赤線の枠で囲まれている体育館・観覧場・集会場、スポーツの練習場、飲食店が本件の許可対象となっております。

17 ページには、附属の自動車車庫について計画台数をお示ししております。本計画では、東京都駐車場条例により求められる必要台数計 144 台を満たす計 153 台を計画しております。かつ、業務上必要な範囲であり、過大な駐車台数を設けるものではありません。

18 ページから 25 ページまでは、本申請建築物全体の平面図です。

まず、18 ページの 1 階平面図をご覧ください。1 階には、メインアリーナ、サブアリーナのほか、地区施設の広場に面したレストラン、また、有明通り側には附属の自動車車庫等があります。

19 ページ、20 ページの 2 階平面図をご覧ください。東・南・北側の 3 方向に建物外周を取り巻くデッキテラスとつながる出入口がありまして、建物の内部は、観客席・コンコースのほか、北側のメインエントランスに面したカフェ、地区施設の広場に面してスポーツの練習場となるスタジオ等があります。

21 ページ及び 22 ページの 3 階平面図をご覧ください。3 階には、1 段目の観客席及びコンコース等があります。

23 ページ及び 24 ページ、4 階の平面図をご覧ください。4 階には 2 段目の観客席及び通路等があります。

26 ページから 27 ページは、立面図・断面図となっております。27 ページの断面図のとおり、建築基準法における斜線制限、地区計画で定める壁面の位置の制限等に適合していることがご確認いただけます。

28 ページから 29 ページは、等時間日影図及び時刻別日影図となっております。再開発等促進区を定める地区計画区域のうち、本敷地を含む地区整備計画区域内は、都の日影による中高層の高さの制限に関する条例第 2 条第 1 項第 4 号の規定によりまして、日影規制の対象からは除かれています。また、ピンク色でお示ししている日影規制の対象区域には、規制対象となる等時間日影は発生していない状況をご確認いただけます。

議案書の裏面にお戻りください。本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、国際大会を含むスポーツ大会や各種イベント等を行うことができる体育館・観覧場・集会場等の機能を備えたメインアリーナ、日常的なスポーツに利用できるサブアリーナやトレーニングジムの機能を持つスタジオ等の複合施設を整備し、有明北地区のにぎわい形成に寄与するスポーツ・文化・交流ゾーン及び日常的なスポーツ・レクリエーションゾーンを形成するものです。また、敷地外周部の道路沿いには、幅員4mの歩道状空地を設け、まちと水辺をつなぐ潤いとゆとりのある歩行者ネットワークを形成するとともに、敷地南側には公園・水辺と一体となる約2,000㎡の広場を整備しまして、歩道状空地と連携して有明親水海浜公園へ人々を誘う憩い空間を形成しまして、水辺への回遊性の高い歩行者空間を形成しております。

以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定により読み替えられる法第48条第5項のただし書の規定によりまして、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、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可したいと考えております。

なお、資料の30ページから32ページには、本年1月に開催しました公聴会議事録要旨を添付していますが、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。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま議案第34号について説明がありました。本議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 私が聞き落としたかもしれないので、1点だけお伺いします。

臨海副都心の有明北地区の地区計画が最後にこの内容になることが決まったのはいつの時点でしたか。

○飯塚書記 お調べしまして、後ほどお答えします。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

この施設は、オリンピック・パラリンピックに向けて整備するということだと思いますが、その後利用については、どのような使い方をイメージしているのか説明してもらえますか。

○飯塚書記 お答えいたします。

基本的には、引き続き、体育館機能として国際大会の開催が可能な体育館としての利用のほか、コンサートなど大規模な集客が可能なホール空間としての活用も想定していると

聞いております。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

○飯塚書記 先ほどご質問いただいた地区計画の策定の件ですが、直近で地区計画の変更がなされたのは昨年6月と聞いております。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

よろしければ、次の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第35号について説明します。

建築主は森ビル株式会社です。建築敷地は、港区愛宕一丁目で、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、共同住宅、店舗、飲食店、託児所及び附属自動車車庫を新築するものです。敷地の過半は第二種住居地域に属していますが、計画建物に附属する自動車車庫が、いわゆるタワー型の自動車車庫を計画していることから、次のページに別添えしてありますとおり、旧建設省の技術的助言によりまして、階数が三以上と判断されまして、建築基準法別表第二（へ）項第四号によりまして、第二種住居地域には建築することができない建築物となっております。このため、同法第48条第6項のただし書の規定により許可申請がなされたものです。

資料2ページ、案内図をご覧ください。こちらで赤囲みでお示ししているものが本件敷地でありまして、東京メトロ虎ノ門駅の南約700m、また、神谷町駅北東約600mの位置にあります。

3ページ、用途地域図をご覧ください。こちらで図の青線の枠内が計画敷地ですが、用途地域は第二種住居地域と商業地域にまたがっておりまして、敷地の過半が属する地域は第二種住居地域となっております。第二種住居地域は、防火地域、容積率400%、建蔽率60%、商業地域は、防火地域、容積率500・600・700%、建蔽率80%となっておりますが、再開発等促進区を定める愛宕地区地区計画の地区整備計画区域内でありまして、建築物の容積率の最高限度は1,200%に定められております。

4ページ、周辺状況図をご覧ください。敷地の北側には、道路を挟んで虎ノ門ヒルズがあるほか、近隣には、紫色でお示ししている事務所用途が多く立地しています。また、敷地の南側には愛宕神社が隣接するほか、集合住宅、独立住宅があります。

6ページ、事業概要・完成予想図をご覧ください。本件の敷地及び計画の概要を記載しております。議案書の記載内容と大部分が重複しますので説明は割愛しますが、表の最下

行に記載のとおり、本計画における駐車台数は 312 台となっており、将来、用途地域が現行の第二種住居地域から商業地域へ見直される想定で適用されることになる駐車場条例に基づく付置義務台数 305 台を満たす計画となっております。

15 ページから 16 ページ、計画配慮図をご覧ください。本件敷地の接道状況ですが、敷地の北側は幅員 15m の区道、西側は幅員 11m の区道、東側は路地状となった敷地で、幅員 22.5 m の愛宕下通り、南側は一部幅員 4m の法 42 条 2 項道路にそれぞれ接しています。自動車出入口は、敷地の接する道路のうち交通量の少ない西側の区道に面して設け、道路境界には歩道状空気を整備しまして、敷地内に歩行空間を確保するとともに、車両出口から歩道状空地への見通しを十分確保しており、交通上、安全上支障のない計画としております。また、計画するタワー型の自動車車庫は、周辺に対して、景観や騒音、ライトグレアの影響がないように、建物に内包する計画としております。なお、入庫スペースは、16 ページにお示ししておりますとおり、入庫待ち待機による周辺への影響がないように、建物内の車路を経由して地下 3 階に計画しております。

17 ページ、18 ページには、交通影響評価の資料があります。現況交通量をもとに本計画により生じる発生集中交通量と、想定される臨海部を含む周辺の大規模開発に伴う交通量の増加を反映させ、将来交通量の予測を行った結果、18 ページにおいて、計画地周辺における計 12 カ所の交差点需要率をお示ししておりますとおり、いずれもの交差点においても、本計画完成後の交差点需要率は基準値となる 0.9 を下回っておりまして、周辺交通に与える影響については支障がないものと考えます。

19 ページ、20 ページは、機械式駐車場による駐車滞留検討図です。19 ページのとおり、敷地への自動車出入口から地下 3 階の機械式駐車場入り口までは約 360m の車路を設けております。

20 ページのとおり、発生集中交通量のピーク時における想定機械式駐車場利用台数と機械の処理能力に基づき検討した結果、必要滞留長は 0.048m とされ、敷地内に設ける車路は十分な長さを有していることから、入庫待ちによって周辺交通への影響が発生しないことが確認できます。

22 ページから 47 ページまでは、各階平面図・断面図・立面図をお示ししております。

42 ページ、43 ページに断面図がありますが、本許可対象部分であるタワー型の自動車車庫は建築物内に内包されていることが確認できます。

50 ページ、タワー型駐車場の火災対策についての資料をご覧ください。タワー型のエレ

ベーター式駐車場は、建物の揺れに追従する低剛性の構造設計にしているほか、パレットロック機構の搭載や耐震実験を行うことにより、パレットや車両の脱落防止対策を講じております。また、周囲の壁等は防火区画を形成しているほか、ハロゲン化物消火設備を設けることで、万が一火災が発生したときにも、延焼防止とともに直ちに消火活動が行えるように備えております。

議案書の裏面、「調査意見」にお戻りください。以上により、本計画は、第二種住居地域における住居の環境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、51 ページ及び 52 ページには、昨年 12 月開催の公聴会議事録の要旨を添付していますが、利害関係人の出席並びに意見書の提出はありませんでした。また、53 ページの左側には、港区への意見照会によって支障がない旨の回答を得たことを示しています。また、53 ページの右側には、警視庁への意見照会によって支障のない旨の回答を得たことを示しております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第 35 号について説明をいただきました。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。

○寺尾委員 この駐車場は、住戸の住民用と外部の公開用と、どのくらいの配分で計画されていますか。

○飯塚書記 6 ページの左側の表をご覧ください。表の一番下の行に駐車台数について記載がありますが、本建物に整備する駐車台数の内訳として、住宅用に 295 台。その内訳として、機械式 200 台。これらは全て住宅居住者用となっております。

○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、第 35 号議案はこの程度にさせていただきます、次に、第 36 号議案に移りたいと思います。

傍聴人がいらっしゃる予定があったようにも聞きましたが、いらっしゃらないということで大丈夫ですね。

○事務局 はい。

○河島議長 それでは、引き続き、議案第 36 号の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 36 号について説明します。

建築主は、日本生命保険相互会社ほか 8 名です。建築敷地は渋谷区本町一丁目 1 番ほか

で、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、既存の事務所、劇場、店舗等からなる建築物のうち、オフィスビル部分の地下3階に第三石油類（非常用発電設備用燃料であるA重油）40,000リットル分の危険物の貯蔵施設を新たに設置するものです。現在、本件敷地内には、非常用として第三石油類であるA重油が10,400リットル設置されており、合計50,400リットルの貯蔵となっております。敷地は、商業地域でありまして、第三石油類であるA重油を貯蔵する危険物の数量が規制値上限の20,000リットルを超えるため、建築基準法別表第二（り）項第四号に該当しまして、商業地域内に建築してはならない建築物となることから、第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。

資料1ページ、許可申請理由書をご覧ください。東京都帰宅困難者対策条例では、大災害時の一斉帰宅による混乱を防ぐため、企業に対しまして、施設の安全確保や従業員の3日分の食料等備蓄の努力義務を課しております。本計画の既存建物である新国立劇場及び東京オペラシティビルのうち、現在、当該オフィスビル部分に非常用発電機、オイルタンク、小出し槽が各1基設置されていますが、運転可能時間は6時間程度となっております。3日分の供給に対応できるものになっていません。そこで、本計画は、非常用発電機の72時間運転を可能とするため、オイルタンクを40,000リットル分増設する計画となっております。

3ページ右側の案内図をご覧ください。本敷地の場所は、赤色の枠囲みでお示しします、渋谷区と新宿区の区境にまたがっておりまして、また、京王新線の初台駅に直結しています。

4ページ、用途地域図をご覧ください。図の緑色の枠内が本件申請敷地でありまして、用途地域は商業地域となっております。また、緑色の枠線でお示しのとおり、初台淀橋特定街区が指定されています。

10ページ、配置図をご覧ください。敷地の北東側には幅員40mの都道環状6号線、通称、山手通り、南東側は幅員40mの国道20号線、通称、甲州街道、南西側は幅員9mの渋谷区道9号線にそれぞれ接道し、また、北西側は、一部が路地状敷地部分によりまして幅員15mの都道角筈和泉町線、通称、水道道路にそれぞれ接道するほか、事務所及びテニスコートの敷地が隣接しています。

本件建築物は、東京オペラシティ棟のオフィスビルと新国立劇場棟が中央部のガレリアにより接続されておりまして、申請上は1棟として扱っています。今回オイルタンクを増設するのは東京オペラシティ棟のオフィスビル側となります。

11 ページ右側の東京オペラシティビルの地下3階平面図をご覧ください。今回、従前の駐車場の車室でした、赤色の斜線でお示しする場所に、20,000 リットルのオイルタンクを2基増設します。なお、本計画により駐車スペースが4台分減少しますが、従後におきましても、東京都駐車場条例に基づく付置義務台数を満たすものであり、既設駐車場を減少させる際に必要な手続きである同条例第19条の2に規定する認定申請を合わせて行っています。

なお、ページ左側の地下4階平面図に青色でお示ししている部分に、東京オペラシティビル側の既設オイルタンク及び非常用発電機室内の燃料小出し槽がそれぞれ設けられています。

12 ページをご覧ください。新国立劇場側においては、既設のオイルタンクが1階床下ピット内に、また、既設燃料小出し槽が地下3階の自家発電機室内にそれぞれ設けられています。

13 ページから 15 ページ、地下3階オイルタンク室平面図及び断面図をご覧ください。オイルタンクの設置に際しましては、危険物の規制に関する政令等に基づきまして、防火区画された室内にA重油を設置し、また、漏油対策としてオイルタンク室内は防油堤及び油溜め升を設ける等の措置を講じております。

18 ページ、給油作業配置図をご覧ください。資料右上の配置図に給油口の位置をお示ししております。今回増設するオイルタンクへの給油は、既存の給油口に隣接して新たに2口の給油口を設置して、左上の図でお示しますように、敷地内の車路部分にタンクローリーを停車し、給油を行う計画となっております。給油作業に伴う周辺への交通上、安全上の支障はないと考えております。

43 ページ、危険物の規制に関する政令等のチェックリストをご覧ください。これが、規則に照らして各項目について適合する状況を確認しております。

議案書の裏面、「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きましては、その使用目的は災害時における帰宅困難者一時滞在施設の機能維持でありまして、商業地域において立地・誘導すべき事務所建築物の機能を拡充するものであるとともに、本施設は生産等の行為を伴う工業的な土地利用ではないこと、また、貯蔵量の規制値を超えるものの危険物の規制に関する政令等に基づき安全上の措置も十分に行っていることから、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、47 ページ、48 ページには、本年1月に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の提出はありませんでした。

49 ページをご覧ください。許可申請書の1面の写しですが、下側の消防同意欄のとおり、所轄消防からの同意もいただいております。

50 ページをご覧ください。新宿区及び渋谷区への意見照会では、いずれも支障ない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第36号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。

○有田委員 18 ページに給油作業の手続きが記載してありますが、この給油作業は、標準的にこういう方法で行うことが書かれています。これは、消防か何かの規定でこういう方法が標準的に、こういうことに遵うと安全性がきちんと担保されることになっているのかどうかということと、今回の用途特例許可の中に、こういう作業を行うという標準的な手順は、暗黙のうちに許可条件に含まれていると解するべきか、そこまでは判断基準になっていないのか、教えてください。

○飯塚書記 まず給油作業について、標準的な作業というか、そういうものがあるのかどうかというお尋ねかと思います。基本的に、消防の指導で、こうした危険物の取扱いについて、こうした作業も含めてご指導があるものと理解しています。

また、給油作業の位置についてですが、私どもとしては、できる限り、道路上ではなく敷地内でこうした給油作業ができるように指導していきまして、それによって、交通上、安全上支障がないようにということは、指導上、心がけています。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

なければ、本件についてはこのくらいにして次の議案に移りたいと思います。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、建築指導課及び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16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します。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号33。建築主、東京都。地名地番、小笠原村父島字東町166の一部ほか。建築物の用途、倉庫でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1066。建築主、アクセスホーム株式会社。狛江市駒井町 2-375-4。
一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1067。建築主、株式会社日本ハウザー。狛江市元和泉 3-2701-11。
一戸建住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1068。建築主、[REDACTED]。狛江市東野川 [REDACTED]。一戸建住宅
でございます。

整理番号 5 番、議案番号 1069。建築主、サンユー建設株式会社。多摩市連光寺 5-7-30。
一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 1070。建築主、サンユー建設株式会社。多摩市連光寺 5-7-29 の
一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 1071。建築主、[REDACTED]。稲城市大字 [REDACTED]。一戸
建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2069。建築主、[REDACTED]。小平市学園東町 [REDACTED] ほか。長屋で
ございます。

整理番号 9 番、議案番号 2070。建築主、ワースクリード株式会社。小平市鈴木町 2-674-4
の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2071。建築主、[REDACTED]。清瀬市上清戸 [REDACTED] の一部ほ
か。一戸建住宅でございます。

整理番号 11 番、議案番号 2072。建築主、[REDACTED]。東久留米市八幡町 [REDACTED]
ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 12 番、議案番号 2073。建築主、株式会社富士富建設。西東京市東町 6-42-9。
一戸建住宅でございます。

整理番号 13 番、議案番号 2074。建築主、ダイワ住販株式会社。西東京市北町 5-1009-7。
一戸建住宅でございます。

整理番号 14 番、議案番号 2075。建築主、アイディホーム株式会社。西東京市緑町
2-2495-113。一戸建住宅でございます。

整理番号 15 番、議案番号 2076。建築主、[REDACTED]。西東京市谷戸町 [REDACTED]。一戸建住
宅でございます。

整理番号 16 番、議案番号 3010。建築主、[REDACTED]。青梅市今井 [REDACTED]。一戸建住宅で
ございます。

以上でございます。

○河島議長 それでは、ただいまの一括審査による許可同意基準に係る案件についての説明に対して、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。

これで全てでしょうか。

○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 以上で、議題のうち同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了します。

説明者は自席にお戻りください。

これより評議に移ります。

(評 議)

○河島議長 それでは、お諮りします。同意議案、第 33 号議案から 38 号議案、第 1066 号議案から第 1071 号議案、第 2069 号議案から第 2076 号議案、第 3010 号議案、計 21 件の議案をご審議いただきましたが、この 21 件の議案について、原案どおり同意することによって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。全員「異議なし」ということですので、全ての議案に対して審査会として同意することといたします。