

第 1 2 9 4 回 東京都 建築 審査 会  
同意 議案

同意議案

開催日時 平成30年12月17日 午後1時34分～午後3時46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	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	笹井	俊克
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	青柳市街地建築部長	
	〃	金子多摩建築指導事務所所長	
	書記	渡邊市街地建築部調整課長	
	〃	高橋市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	蓮見都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	小峰多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、審査会を開会したいと思います。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 それでは、ただいまから同意議案の審議をいたします。

まず、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、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、また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。

○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。

○曾根書記 では、まず最初に、議案第19号についてご説明いたします。

建築主はメゾン三田マンション建替組合で、港区三田2丁目31-1ほかの建築敷地において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、老朽マンションの除却・建て替えを促進するとともに、公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて市街地環境の整備改善に寄与するものとして、マンション建替法、正式な法律名はマンションの建替え等の円滑化に関する法律でございますが、同法の第105条第1項の規定に基づき許可申請がなされたものです。

ここで、マンション建替法に基づく容積率の許可制度について簡単にご説明いたします。この制度は、特定行政庁から耐震性不足の認定を受けたマンション、これを要除却認定マンションといいます。この認定を受けたマンションにつきまして、敷地面積や空地面積等に関し所定の条件を満たす場合に、特定行政庁が容積率の許可をする仕組みでございます。本日、机上にマンション建替法のパンフレット、容積率許可要綱の概要についてお配りしておりますので、ご参照ください。

なお、本件は、昨年8月にマンション建替法に基づく許可を取得いたしましたが、その後、東側隣接建物の一部が計画敷地に干渉していることが確認されたため、当該部分を敷地面積から除外することとなり、先ごろ再度の許可申請がなされたものでございます。

資料1-2、申請理由書をご覧ください。本件の許可申請経緯についてご説明いたします。本件は、築後50年が経過し、耐震性の不足が確認されたことから、平成28年7月に建

で替え決議を行い、事業を推進してきております。港区より要除却認定を受けた後、昨年8月に許可を取得いたしました。その後、敷地形状に変更が生じたため、再度の許可申請がなされたものでございます。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。図に赤色斜線ハッチでお示した計画地は、都営大江戸線赤羽橋駅から南に400mほど、また、都営三田線芝公園駅から南西に500mほどのところに位置しております。計画地西側にはイタリア大使館、南側には慶應義塾大学三田キャンパス等がございます。

1枚おめくりいただき、資料2-2、現況図をご覧ください。既存の建物は地上11階、高さ約30m、延べ面積約6,000㎡、住宅戸数77戸の共同住宅でしたが、現在は解体済みとなっております。敷地周辺の道路の状況は2辺で接道しており、北側は幅員約7mの区道で、東方向に下り坂道となっており、敷地との高低差は最大で約3m、一方、西側は幅員約6.8mの区道にほぼ高低差なく接しております。また、東側隣地とは約4mの高低差があり、計画敷地側が高くなっております。なお、東側隣地境界線上の真ん中あたりでクランクしている部分がございますが、こちらが隣地建物の干渉により敷地面積から除外する部分です。

1枚おめくりいただき、資料2-3-1、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は黄色で示す共同住宅が多く立地するほか、官公庁施設や教育文化施設等がございます。

3枚おめくりいただき、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。建物を赤色の枠で囲んでいるのが総合設計制度による建物でございます。計画地の北側約50m先には総合設計制度による高さ79mの共同住宅がございます。

続きまして、資料2-5-2から2-5-4は計画地周辺の写真となっております。

資料2-5-3をご覧ください。写真⑦が解体済みの既存建物で、写真⑧が計画地西側の前面道路の様子です。

1枚おめくりいただき、写真⑬が東側隣地との高低差の様子で、写真⑭が北側道路の様子です。

資料3-1-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は第一種住居地域で、容積率は400%、建蔽率は60%、防火地域に指定されております。また、第一種文教地区に指定されております。なお、計画地に日影の規制はありませんが、計画地西側には3時間-2時間の日影規制がございます。

2枚おめくりいただき、資料3-2-1、高度地区指定図をご覧ください。計画地は黄色

でお示ししております35m高度地区が指定されておりますが、ページ右側にお示しするとおり、経過措置が定められており、絶対高さ制限に係る規定の適用の日以前、または適用の日から起算して5年を超えない日までに区分所有法に基づく建て替え決議がなされ、区長が認めたものについては、絶対高さ制限の規定は適用しないこととされております。この規定に基づき、本計画は高度地区の緩和に関する認定を港区より取得しております。

次のページに認定通知書を添付しております。なお、認定通知書3の(4)にある建築物の高さは最高の高さではなく、建築基準法施行令第2条第1項第6号のロに基づく高さの限度を示しており、認定の高さが77.65mのところ、本件計画は75.76mとなっております。

続きまして、資料4-1からは東京都及び港区の上位計画となっております。資料4-1、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、ページ中央下段の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しており、目指すべき新しい都市像として、老朽建築物の更新や、緑や水辺空間の保全・創出、魅力的な居住生活の実現などが掲げられています。

1枚おめくりいただき、資料4-2、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。左側下段及び右側上段の図のとおり、本計画地はセンター・コア再生ゾーンの中央部エリアに位置しております。また、計画地のある田町・芝浦地域の将来像といたしまして、都心に近接した利便性と、恵まれた緑や運河の水面を生かし、魅力的なデザインの都市型住宅が立地する都心居住の拠点を形成することが示されています。

2枚おめくりいただき、資料4-4、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。本計画地は、ページ右側上段の図のとおり、職住近接ゾーンに位置しており、業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備するエリアとなっております。

続きまして、資料4-8、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。芝地区のまちづくりの方針では、三田1・2丁目地区では、緑と水の豊かな環境と歴史的・文化的な落ち着きある街並みを保全し、良好な居住環境を形成する。まちの機能の更新時に歩行空間の拡充を促すことで、地形の変化や歴史・文化資源、緑などを楽しみながら健康的に歩くことができる環境づくりを進めることとしております。

続きまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の10番、敷地面積は1,972.12㎡、18番、延べ面積は1万3,216.95㎡、19番、容積率対象延べ面積は9,111.45㎡でございます。右側に移りまして、20番、容積率は、基準容積率400%に対して公開空地

による割り増しが62.01%、合計で462.01%と計画しております。次に、25番、主要用途は共同住宅、26番、階数は地上23階地下2階、27番、最高の高さは78.76m、32番、備考のとおり、割増容積率に相当する部分は住宅用途とし、かつ、専有面積は55㎡以上とする計画となっております。

次に、資料5-4、要除却認定書をご覧ください。本件は、マンション建替法の容積率許可制度に基づく申請であるため、同法第102条第1項の認定、これを要除却認定といいますが、この認定を受けたマンションの建て替えである必要があります。本件については、平成28年4月に要除却認定を港区より取得しております。

次のページ、資料6-1、配置図をご覧ください。ページ右側で外壁の後退距離を確認しておりますが、今回、東側の隣地境界線が変更になりましたことに伴い、18階以上のバルコニーやひさし、外壁の一部を当初計画より内側にセットバックさせております。

2枚おめくりいただきまして、資料6-2-2、公開空地のコンセプトをご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。まず1つ目といたしまして、緑のネットワーク形成を掲げております。本計画地は、ページ左下の図のとおり、港区の上位計画において、緑の拠点及び地形を生かした緑の軸に位置づけられており、沿道と連携した緑化を推進し、厚みと広がりのある緑を形成することとされております。本計画では、隣接するイタリア大使館の庭園や周辺施設の緑地と連続した緑地空間を形成することで、緑のネットワークをつなげ、緑の軸を創出する計画とします。また、ベンチを植栽帯に設けることで身近に自然を感じながら、憩うことが可能な空間を創出します。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-3をご覧ください。2つ目といたしまして、安全で快適な歩行空間を掲げております。港区まちづくりマスタープランにおいては、歩行空間を拡充し、楽しく健康的に歩くことができる環境を整備することとされております。また、本計画地周辺は、左下の図上に緑色の実線でお示しする部分が通学路に指定されておりますが、現況写真のとおり、計画地西側には歩道がなく、北側も計画地側には歩道がありません。そこで、歩道状空地を設けることでゆとりある歩行空間を確保し、歩車分離による通学路の安全性に配慮した計画といたします。

1枚おめくりいただき、資料6-2-4をご覧ください。3つ目といたしましては、防災拠点を掲げております。本計画地は広域避難場所の区域内にあり、災害時に拠点となる赤羽小学校、三田高等学校、慶應義塾大学等の中間に位置しております。そこで、災害時に一時的な避難が可能となるよう、地域に開かれたオープンスペースを約210㎡確保すると

ともに、災害時にかまど利用も可能なベンチを設けることといたします。

1枚おめくりいただき、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地でございます。また、薄い緑色の部分はピロティとなっております。広場状空地は約488㎡設けております。

次に、資料7-1-1までお願いいたします。資料7-1-1からは平面図でございます。

資料7-1-2、地下1階平面図をご覧ください。敷地北側の区道に面し、地下駐車場の出入口を設けております。

資料7-1-3、1階平面図をご覧ください。共同住宅の出入口は公開空地に面し、建物南西の角に設けております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-4から7-1-8、2階以上23階までは全て共同住宅となっております。

続きまして、7-3-1までお願いいたします。7-3-1及び7-3-2、断面図をご覧ください。本計画は、道路斜線制限及び隣地斜線制限については建築基準法第56条第7項に規定する天空率を適用した計画としております。

続きまして、資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。ページ右上にお示しのキープランにおけるB断面及びD断面は合わせガラスによる嵌め殺し窓とします。また、C断面はバルコニーとなっておりますが、1枚おめくりいただき、資料7-4-2の右側下段にお示ししておりますとおり、高さ1,350mm、幅400mmの二重手すりとし、安全に配慮した計画となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-5、完成予想図をご覧ください。左の図の①は計画地南西側から、右側の②は北東側から見た完成予想図となっております。

3枚おめくりいただき、資料9-1-1、等時間日影図をご覧ください。本計画により発生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よう計画しております。

1枚おめくりいただき、資料9-1-2をご覧ください。計画地西側には3時間-2時間の日影規制がございますが、適合していることがご確認いただけます。

続きまして、資料9-4-1までお願いできますでしょうか。9-4-1以降が交通環境への影響評価となっております。本検討では、資料9-4-1ページ、右側の図上①から③と記載があります信号交差点1カ所、無信号交差点2カ所での自動車交通量の影響を検証しております。また、歩行者交通量につきましては、図上④、⑤とあります2断面で検証しております。

資料9-4-3をご覧ください。信号交差点での検証結果ですが、ページ右下の表より、交差点需要率は指標値0.9未満、車線別混雑度は1.0未満となっております。

2枚おめくりいただき、資料9-4-5をご覧ください。ページ右下の表より、無信号交差点の交通容量比は2カ所とも1.0未満となっております。

資料9-4-7をご覧ください。歩行者交通量は、ページ左側下段の表のとおり、各断面とも自由歩行可能なサービス水準Aとなっております。

以上のことから、自動車、歩行者ともに、本計画が周辺交通に与える影響は少なく、交通処理は可能と考えております。

次に、資料9-5-1からが風環境調査でございます。本計画は風洞実験による調査を行っております。

1枚おめくりいただき、資料9-5-2をご覧ください。資料左側が建設前、右側は建設後の実験結果となっております。実験結果では、建設後において住宅地公園相当のランク2におさまっており、計画建物による風環境の変化が周辺に支障を与える可能性は低いと考えております。

次に、資料9-6-1、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降が調査結果となりますが、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。

続きまして、資料10-1-1及び10-1-2の近隣住民への対応等についてをご覧ください。まず、10-1-1でございます。本計画の建築主は、昨年2月に前願の許可申請に当たり、都の建築紛争予防条例に基づく近隣説明会を2回開催しております。また、本年11月には都がマンション建替法容積率許可要綱に基づく公聴会を開催しております。公聴会開催に当たり、事前に意見書が2通提出されており、公聴会におきましては3名の方が公述されました。資料10-1-1では、近隣説明会での主な意見の要旨と事業者の対応についてまとめております。

次の資料10-1-2では、意見書及び公聴会での公述の要旨と事業者の対応についてまとめております。また、各資料の左面には近隣説明会または公聴会での発言者及び意見書提出者のお住まい等の場所を地図にプロットしておりますので、あわせてご参照ください。

なお、資料10-2-1から10-2-19までは意見書の全文、資料10-3-1から10-3-4まで公聴会議事録の全文を添付しておりますので、ご参照ください。

資料10-1-2にお戻りください。資料の右側、表1に意見書及び公聴会での公述意見の



要旨と事業者の対応、見解についてまとめております。まず、敷地境界についてでございますが、敷地境界の問題について裁判所で和解に向け協議しているが、まだ解決していない中、なぜ事業が進行しているのか。筆界が確定していない中で何を根拠に敷地面積を算出したのか明確な説明がない。これに対します事業者の対応、見解でございますが、双方立ち会いのもと境界の位置と先方の建物が越境していることを確認し、和解協議中である。従前所有者との境界確定位置に基づき敷地面積を算出していたが、越境の解消には時間を要するため、当該部分は申請敷地から除外することとした。

続きます意見書及び公述意見の要旨でございますが、敷地境界位置が確定していない。境界付近の既存塀は当方の所有であり、塀の基礎底盤は計画敷地側に突出していることから、少なくとも突出部端部までは当方の敷地である。事業者の対応、見解でございます。従前から敷地として占有してきた現況に即し、既存塀の内側で敷地面積を算出している。既存塀の所有者は不明と主張しており、極めて現実的な内容と考えている。今後も円満な解決を目指し誠意をもって協議を継続していくというものでございます。

次に、セキュリティについてという項目でございます。意見書及び公述意見の要旨でございますが、建物の高さが倍になり、大使館の中が全て見られてしまう。要人の利用も多いので、セキュリティ上の問題がある。ウィーン条約上の問題であり、日本政府には大使館の安全を守ってもらう必要がある。こちらは西側のイタリア大使館からのご意見でございます。事業者の対応、見解でございますが、公聴会以降、大使館を訪問し、個別協議を行ったが、国際協約上の話であるとし、当方に対する具体的な要望はいただけなかったというものでございます。

続きまして、公聴会の周知方法についてでございます。公聴会の開催日を知らされていなかった。それから、公聴会の開催案内が当方には配られておらず、周知方法に不行き届きがあるのではないかと。再周知や再開催が必要なのではないかと。事業者の対応、見解でございますが、計画敷地の道路に面する部分の2カ所に案内を掲示するとともに、今回の再申請で変更することとなった東側敷地境界に接するお宅に対してはポスティングによる周知を行った。

意見書及び公聴会での公述意見の要旨と事業者の対応、見解に関するご説明は以上のおりでございます。協議中の事項につきましては、個別に説明する等の対応を行い、引き続きご理解いただけるように対応を図るよう指導いたします。

続いて、表2には意見書及び公述に対する特定行政庁の見解をまとめております。敷地

境界についてでございますが、東側敷地境界に関しましては、双方立ち会いのもと境界の位置と隣地建物が越境している状況を確認したとの報告を受けています。また、南側敷地境界に関することにつきましては、申請者からの報告により、従前より建築敷地として実質的に利用している部分であることを確認しております。

工事につきましては、近隣住民のお問い合わせ等に対し、丁寧な説明と対応を求めています。

セキュリティについてでございますが、高さに関しましては、高度地区の緩和に関する港区の認定を受けており、本計画はその範囲内となっております。セキュリティ上の懸念については、引き続き、必要に応じて協議していくよう事業者に対して要請していきます。

公聴会の周知につきましては、東京都マンション建替法容積率許可要綱実施細目取扱要領に基づき、許可に係る敷地等の見やすい場所に標識を設置いたしました。これに加えて、事業者に対して東側隣地境界に接する宅地についてはポスティングによる案内を行うよう協力を要請いたしました。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただき、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの事務局からのご説明につきまして、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。

○野本委員 2点ほどお聞きしたいんですけども、まず1点、マンション建替法に基づく容積許可は、ベースとすると総合設計の基準にのっとってやっているということで、資料もいただきました。そうすると、今回、資料6-3にありますように、歩道状空地と広場状空地を設けているんですけども、これについては、近隣の方にとって通行とか立ち入りができるのかどうか、それを1点お聞きしたいということ。

もう1点、今回も該当するかどうかと思うんですけども、マンション建替法の105条で、敷地の規模が一定以上というような要件があるんですけども、これは当然守られてはいると思うんですけども、具体的には幾つの数字となっているのか教えていきたい。その2点です。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、公開空地でございますが、今、委員のご指摘がございましたように、歩道状空地、広場状空地、ピロティにつきましては、居住者だけではなく、一般の方の通行、利用も可能でございます。

それから、敷地規模でございますが、ちょっとお待ちください。

○佐々木議長 すぐ出ますか。

○曾根書記 少々お待ちください。今調べておりますので、申しわけございません。

○佐々木議長 その間、次の質問に行きましょうか。ほかに。

○寺尾委員 資料10-1-2の近隣住民への対応等についてのところですが、右側中ほどのセキュリティについてということで、先ほどご説明がありましたように、イタリア大使館からの申し入れがあると思うんですが、これを拝見しますと、具体的な要望はいただけなかったということで、物別れのような状況に見えるのですが、将来ともずっと近隣関係になるということで、その辺のコミュニケーションは今後心配ないのかどうかということをお聞きしたいです。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 今回の公述あるいは意見書をいただいた後に私どものほうで事業者指導をいたしまして、それを受けて事業者が直接イタリア大使館のほうに赴いております。実際にイタリア大使館からいただいたお話として、やはりここに書いてございますとおり、セキュリティ上の問題というのは日本政府が解決するべきであるということで、さらに、何か具体的な建物計画に対するご要望ということでも再度お聞きしたところですけども、セキュリティについては、やはり日本政府に対する事柄であるということで、具体的な内容はいただけなかったのですが、今後、特定行政庁の見解というところにありますように、もし協議の場があれば、積極的に対応していくように我々からも要請しております。

あるいは工事中にもしこの大使館に例えば要人、VIPの方がいらっしゃるようなときには、工事を一時止めるとか、そういった対応をするように我々のほうからも事業者に対しては申し伝えておまして、また、イタリア大使館からもそのような要望が出る可能性がございますので、その点も含めて、今後、事業者のほうも必要があればしっかり協議していくようにということで伝えておまして、それについては事業者のほうも了承をしておるところでございますので、特に物別れということではなくて、一義的には日本政府の問題でございますけれども、現場レベルでは、隣り合う敷地でございますので、お話し合いの機会がもしあれば対応していきますということで事業者のほうからは返答をもらって

おります。

○寺尾委員 東京の場合、特に港区を中心として、ほかにも大使館とかはたくさんある中で、ここで初めての問題ではないのかなど。もしかしたら今までにも事例があったのではないだろうかとか、それに対してどういうふうな対応をとってきたとか、きっとあるだろうと思うんです。この場でということではないのですが、これから増えていくであろうこういう問題に対して、一定程度の情報公開とかをしていただければありがたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 お答えはよろしいですか。それでは、先ほどのご質問についてお願いします。

○曾根書記 先ほどの野本委員のご質問でございます法律の敷地規模でございますが、用途地域ごとに分かれておりますが、第一種住居地域に関しましては500㎡以上という敷地規模が設定されてございます。大変失礼いたしました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○関委員 敷地境界がちょっと紛争になっているということですが、結論としては、安全側に計画しているので、全部譲歩することになったとしても成り立つという理解でよろしいですか。

○曾根書記 2-2をご覧ください。東側の一部、「敷地境界線」と書いてある吹き出しのところでございますが、ここが以前は直線だったものが、干渉によりまして、今回の本件の敷地において、敷地面積を一部減少させるという対応をとってございます。ですので、本計画に関しましては不利側の対応ということになります。

○関委員 あと、どこに載っていたかわからなくなっちゃったんですけども、写真があったと思うんですが……。

○曾根書記 2-5-1から写真でございます。

○関委員 2-5-4の写真⑬ですが、この手前の方々というのは特段何もおっしゃっていないですか。かなり高低差があって、現状でも後から建てるとなれば問題になりそうなくらいの高低差ですけども、これがさらに高くなるんですが、特段何も言っていらっしゃらないということよろしいですか。

○曾根書記 高低差というよりは近接しているということで、事業者から聞き及ぶところでは、家屋補償などについて今お話し合いをしていると聞いております。これにつきまして

ではまだ協議中ということでございます。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいですか。

それでは、次の議案に入りたいと思います。

(傍聴人退室)

(傍聴人入室)

○佐々木議長 それでは、傍聴人の方々に改めて申し上げます。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、または談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、また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、次のご説明をお願いします。

○曽根書記 それでは、議案第15号についてご説明いたします。

建築主は春日・後樂園駅前地区市街地再開発組合です。建築敷地は文京区小石川1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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、文京区小石川1-100地先において、春日・後樂園駅前地区市街地再開発事業における南街区と北街区をつなぐ道路上空通路を設置するため、建築基準法第44条第1項第4号の許可申請がなされたものです。

A3の右下にページ数がございますが、1ページとございます案内図をご覧ください。本議案の道路上空通路が含まれる市街地再開発事業の区域は、東京メトロ後樂園駅より北東の文京シビックセンターの北側に位置しており、本議案の通路は北街区と南街区の間を通る区道上に赤い印でお示しした部分でございます。

2ページに平成21年6月21日付の文京区決定地区計画の内容を抜粋しています。文章中の赤線で強調した部分に「歩行者が歩きやすい安全で快適な回遊性のある歩行者空間の整備を図る」ということと、「2階レベルに歩行者の回遊動線を確保する」との記載がございます。さらに、その右下にお示しする方針付図には、その位置と、「2階レベル」の記載まで明確に示されてございます。

次の3ページの都市計画図の中央の赤枠でお示しする範囲が申請敷地であり、敷地全域

が商業地域です。敷地南側の後樂園駅を含み、周辺は南北に商業地域が広域に広がり、西側、図面の左方向、紫色の区域は準工業地域、計画敷地の東側、黄色の区域は第一種住居地域となっております。

4ページは道路上空通路の趣旨をまとめたものですが、資料の右側、青い字でお示ししておりますが、①安全で快適な歩行者動線の確保、②歩車分離による安全性の確保、③災害時対応動線の整備、この3点について、駅前への動線について、地上レベルにおける歩道と車道との動線交錯を避け、かつ、屋内空間で段差なく経路を連続することにより、バリアフリー対応と歩車分離による安全性の確保、さらには災害時対応の動線の確保にも寄与しております。

続いて、5ページは北街区と南街区の間の中通りと呼ばれる区道の現況写真、6ページに計画イメージパースを載せております。

続いて、7ページの配置図には申請敷地を赤枠で示した南街区と中通りを挟んだ北側の北街区、それから中通り上の上空通路をお示ししております。

9ページ、2階平面図をご覧ください。2階が上空通路となっております。

10ページの立面図、断面図にお示しするように、床上1.5m以上の部分は十分開放しているため、床面積は発生いたしません。道路路面からの高さは約5.2m確保しており、道路上の見通しにも配慮しています。また、屋外に面するガラスについては、合わせガラスを採用するなど、飛散防止の配慮もなされております。道路内には柱は設けておりません。

続きまして、12ページから13ページは建築基準法、建築基準法施行令の規定、13ページから14ページに文京区の道路占用許可基準、14ページから15ページに国土交通省の技術的助言、これは道路上空に設ける通路に係る建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく許可の運用に関する技術的助言でございます。あわせて、各基準類のチェックリストを掲載しております。なお、警視庁及び東京消防庁及び道路管理者である文京区土木部管理課とも協議済みでございます。

恐れ入ります。議案書、A4の1枚目、「調査意見」の2段落目の記載になります。本計画の道路上空通路は、これを支える柱を道路内には設けず、道路の路面からの高さを十分に確保することで地上部からの見通しを担保した計画になっております。また、上空通路の壁面部分は床面から十分な高さを確保し、通行者の安全に配慮がなされております。そして、屋外に面する部分は、飛散しにくいガラスを採用するなどの措置を講じることに

より、道路上に落下するおそれのない十分な安全性が確保されています。さらに、構造は耐火構造として防火性を確保しているほか、外気に十分に開放されたものとなっており、通風・採光など周囲の建築物へ与える影響を少なくし、衛生面に配慮した計画としています。

よって本計画は、建築基準法施行令第145条第2項第3号及び第3項の規定に該当することから、建築基準法第44条第1項第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、11月21日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、文京区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はございませんでした。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、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。

○野本委員 2点ほどお聞きしたいんですけども、まず1点、上空通路の下端から道路面の高さが5,269となっています。この高さは、例えば、絵では乗用車が描いてあるんですけども、大型バスとか、大型トラックとか、そういった背の高いものが通っても十分な安全な数値となっているのかどうか、何か根拠みたいなものがあれば教えていただきたいというのが1点。

それから、今お尋ねしたのは下の安全性ですけども、今度設けようとする、いわゆる上空通路のほうですが、多分交通量を予測していると思うんです。かなりたくさんの方の通行が予想されているかと思うんですけども、幅員が要するに交通量に対して安全なようになっているのかどうか。今度法の緩和などもありまして、上空通路については、場合によっては、今まで1カ所、最大6mでしたっけ、そういう緩和も設けられたということで、上空通路の幅員と安全性をもし検討してあれば教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 高さの根拠についてでございますが、少なくともバスとかトラックなどの大型については対応していると考えております。そうしたいろいろな車の仕様なども含めて、こういった道路上空につくる場合の建築限界といたしまして、4.5mというのが1つの目安としてございまして、それを上回る数値ということで計画をしております。

それから、上空通路の幅員、交通量についてのご質問でございますけれども、4ページをご覧くださいますと、右側に緑の枠で囲ってございますが、その緑の枠の3つ目の文章でございます。道路上空通路の歩行者交通量をピーク時で1時間当たり869人と推計をいたしております。これに対する幅員でございますが、さまざま検討は行ったようでございますが、その上の青い囲みでございますが、幅員の根拠といたしましては、人がすれ違える幅、それに車椅子がすれ違える幅、こうしたことを考慮いたしまして、幅員を3.53mと設定しておりますので、交通量やすれ違いなどのことを勘案して、こうした3.53mという幅員を設定しておると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。

○関委員 済みません、今お聞きになったことと重複するんですけれども、まず1つ目が、この上空通路はどちらの建物に属している計画なのかということと、ちょっと形が複雑なので、構造上、少し難しいような気がするんですが、例えば、通常のピーク時ではなく何らかイベントなどがあって、人が大勢同じ時間に殺到することがないのかどうか。ここは一応建物の中という扱いなのではないかと思うので、警察が交通整理することもないかと思うんですけれども、そのあたりはどのような担保があるのかという点をお聞かせいただければと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、1つ目でございますが、今回の申請単位でございますが、7ページをご覧ください。赤く囲っております敷地でございますが、今回付議させていただきました道路上空通路に関しましては、便宜上ではございますが、南側の南街区、赤い敷地から派生する道路上空通路ということで設定をしております。ちなみに、一番最初の議案書でございますが、こちらに書いてございます敷地面積、建築面積、延べ面積、高さなどは、今申しあげました南街区の高さ、建築面積、敷地面積などでございます。

それから、構造上の話でございますけれども、今回の敷地でございますが、南側に東京ドームがございます。1ページに案内図がございますが、位置関係から言って、例えば東京ドームのようなものは北側の後樂園駅などを使いますので、今回の計画敷地に関しましては、特段大きなイベントはないということでの想定で計画をしていると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにごございますか。

○笹井委員 審査方法についての疑問というか、そういうことに絡むんですが、今回、歩



行者動線をつくるということですが、いただいている図面の限りにおいて、どこから歩行者があらわれて、どう流れるかというのが読めないというか、どちらかという、道路空間上にどれぐらいの人がピーク時に動くということが、いわば予見義務のような形で審議するような形になっているんですが、許可基準で言うとそういうことになるのか。発生交通についても、どういうふうに動くということを確認した上で行くのかということについて、ちょっと戸惑いを持っておるんですが、どんなものですかね。

○曾根書記 目安としては、4ページをご覧いただきたいのですが、交通量が発生する要因といたしましては、右側の3段目ぐらいに黒い四角で道路上空通路を整備した場合の動線ということで、都営三田線、都営大江戸線、南北線の改札などへの人の流れが想定されてございます。そして、今回の市街地再開発事業におきまして、ところどころ地下接続というような表示がご覧いただけるかと思うんですが、これら地下鉄の駅に接続をしますことから、この再開発ビルから地下鉄各駅への人の流れが主な人の流れになるのではないかとこの計画と想定をしております。

○笹井委員 そうすると、ここを通り道に使うというよりも、ビルから発生する交通量が、例えば南棟から北の三田線のほうへ上空通路を通っていくとか、もともと発生するのは主に再開発の地区内から発生するという想定だということでしょうか。

○曾根書記 お答えいたします。利便性が高まりますことから、必ずしも再開発ビルだけからの流れということではないかと思えますけれども、地下鉄からおりた方がこのビルを使う場合とか、あるいはちょっと考えにくいかもしれませんが、このビルの上空通路を使って駅から駅への移動、そういったことも恐らく想定はされているのかと思われま

す。

○佐々木議長 今の点を私から確認的に。2ページの地区計画の想定を見ると、どちらかという、地下鉄の駅3つの間の行き来というイメージが強いように受けとめるんですが、そういう感じではないということですか。

○曾根書記 そうですね。済みません。地区計画のこちらの目標の記述では、そういった意味合いが強いのかなというふうには思います。失礼いたしました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本議案につきましてはこの程度にいたします。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 それでは、次の議案についてご説明をお願いします。

○曾根書記 議案第16号についてご説明いたします。

建築主は最高裁判所事務総局経理局です。建築敷地は目黒区中目黒2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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、現在、千代田区霞が関にある東京高等裁判所及び東京地方裁判所が近年の事件増加に伴い、事務所諸室の狭隘化が著しく、事件の適正迅速な処理を維持するため、知的財産権部、商事部、破産・再生部を分室として目黒区中目黒2丁目310-1ほかに新築するものです。

計画地の用途地域は第二種中高層住居専用地域であり、用途規制につきましては、法の別表第2によります。本計画の裁判所を建築する場合、法律上の用途は事務所となりますが、事務所の用途を第二種中高層住居専用地域で建築する場合の規制をご説明いたします。第二種中高層住居専用地域においては、第一種中高層住居専用地域で建築することができる用途以外の用途部分が1,500㎡を超えるものは建築することができません。本計画は事務所の用途に供する部分が1,500㎡を超え、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項ただし書の許可申請がなされました。

A3の資料、右下にページ番号がございますが、1ページの案内図をご覧ください。計画敷地は東急東横線中目黒駅より南東に約900m、山手通りと並走する目黒川沿いの赤斜線でお示しする範囲です。厚生労働省庁舎などの跡地で、現状は更地になっております。

2ページ、都市計画図をご覧ください。赤い斜線でお示しする範囲が申請敷地であり、敷地全域が第二種中高層住居専用地域です。敷地の西側、薄い紫の区域は準工業地域、さらに西側、山手通り沿いの両側30mの範囲、ピンク色の区域は商業地域、申請敷地の北側、東側の区域、水色の区域が第二種中高層住居専用地域となっております。

3ページから5ページは目黒区都市計画マスタープランを抜粋掲載していますが、3ページの左側に街づくりの目標を4つ挙げています。本計画がそのうちの黄色で示す防災・防犯街づくりの推進、歩行者空間の拡充、水とみどりの保全・創出の趣旨に整合した計画になっていることを後ほどご説明いたします。

次に、6ページの東京都都市整備局ホームページ掲載の「23区別避難場所指定図 目黒区」によりますと、申請敷地は近傍の中目黒公園と連続して避難場所に指定されており、近傍東側の恵比寿ガーデンプレイスや国立科学博物館附属自然教育園と連携して、周辺の

中目黒公園一帯の既成市街地から避難民の受け入れを分担する計画となっております。

続いて、7ページをご覧くださいと、周辺状況図でございます。本敷地の周辺状況は、図面上側には道路を挟んで低層住宅が並び、その西側、左側には中層の共同住宅などがあります。さらに、その西側には目黒川が流れており、図面下側の敷地南東側は道路を挟んで中高層の東京共済病院、図面右側の敷地北東側は高層の公務員住宅が隣接しております。

続いて、8ページ、配置図をご覧ください。新築する庁舎棟は延べ面積約1万6,000㎡で、地上5階地下1階であり、北西側の低層住宅に配慮して、庁舎棟の配置を敷地の北東側に寄せて計画し、正門の出入口も歩車ともに反対側の南東側に計画することにより、周辺環境に配慮した計画となっております。また、敷地内の右側に薄い紫色でお示しておりますが、図面の上から下まで通っております通り抜け通路を設けるほか、道路沿いには歩道状空地を設け、安全・安心に通行できる歩行空間の確保・充実に貢献するものであり、先ほどマスタープランの抜粋のところでご説明した歩行者空間の拡充にも整合したものと考えております。次に、図面左側の敷地南西部には既存樹木を保全して、さらなる充実を図り、目黒川沿いの一体的な潤いのある都市環境を形成することに貢献しております。また、敷地内に防災器具置場や防火水槽を設ける等、広域避難場所の防災機能の維持向上にも貢献することにより、水とみどりの保全・創出や防災・防犯街づくりの推進の街づくりの目標にも整合したものと考えております。

9ページの1階平面図をご覧ください。1階玄関ホール脇の待合コーナーなどを災害時の帰宅困難者の受け入れ場所としても利用できる計画としております。

11ページ、3階部分に裁判の行われる法廷を配置して、他の階は裁判所関係者の事務室が大部分を占める計画となっております。

16ページ、17ページは立面図でございます。

次の18ページには断面図をお示ししてございます。18ページの下段にお示ししている断面図のとおり、階段状にセットバックさせた断面計画は、19ページ、20ページの日影図でお示しする北西及び西側の周辺の既存住宅への日影を低減するものであります。また、目黒区が定めている高度地区の17m高さ制限については、目黒区の高度地区の許可に関し、本申請とともに協議済みであります。

21ページ、22ページには、平成30年11月22日に開催した公聴会の議事要旨を添付しております。公聴会には、利害関係人の出席、意見はございませんでした。

23ページをご覧ください。目黒区への意見照会を行いました。都市計画上支障ない旨の回答を受けております。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りください。「調査意見」2枚目の3段落目でございます。本計画の事務所は、事件当事者及び関係者の来庁を主として利用されるものであり、車両の出入りも限定的であり、周辺の交通量への影響は少ないものと考えます。また、敷地北西側に現状低層住宅があるため、計画建物を敷地南東側に寄せた配置として、周辺への圧迫感や日照に配慮した計画となっており、周辺環境への影響が最小限になるように配慮しています。

以上のことから、本計画は、法第48条第4項ただし書の規定により、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て許可したいと考えております。

ご説明は以上でございます。

○佐々木議長。それでは、ただいまのご説明について、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

○野本委員。もともとの規制が1,500㎡ですよね。今回、1万6,200㎡なので、通常だと随分なオーバーだなということですが、ただ、用途が裁判所の分室、本体ではたくさんの傍聴とか、あるいは記者が来たりとかということで、たくさん人が出入りする可能性はあるけれども、分室ではそういう可能性が低いからと。一般論として、都心のいわゆる民間の事務所であれば、この面積というのはどんなものかなとは思いますが、裁判所の分室ということなので、住環境に大きな支障はないとは考えますが、ちょっと気になるのは、そんなことはないかもしれないけれども、仮に民間に売った場合に、これを全く民間の事務所として使うことになれば、あまりよくないのかなと思ったりするんですが、今回判断するのは裁判所としての事務所ということなので、それについてはやむを得ないかなと思います。

○佐々木議長。よろしいですか。ほかに。

○関委員。反対するというほどではないのですが、破産・再生部は本当に住環境に全く変化がないのかなというのは、場合にもよるかもしれないとはちょっと思います。ただ、確かに普通の法廷が移動するよりは人数も少ないことは事実なので。これは公益上やむを得ないという要件はないのでしたっけ。

○曾根書記。ございます。良好な住居の環境を害するおそれがないか、または公益上やむ

を得ないと認めて許可した場合でございますので。

○関委員 少なくとも公益上やむを得ないと思いますので、住環境も恐らく大丈夫だとは思いますが、本当は破産・再生部とかはないほうがいいのかと個人的には思いますが、やむを得ないのかなと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 ここは桜の時期になると人出が1年間の中で多くなる時期だと思うんですが、今、パース等がないものですから、8ページの配置図のほうしか状況がわからないんですが、逆に一般の人たちが不用意にどんどん入ってきちゃう。塀についての考え方とか、その辺の外構計画についての考え方を、口頭でも結構なので、ちょっと教えていただきたいんです。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 その点につきましては、歩道状空地までは入れるようになっておるのですが、それより中に関してはセキュリティをしっかり設けて、一般の人が入れないようにするというで聞いております。そのあたりは、こちらもちよっと懸念があったものですから裁判所の方に確認をしてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○笹井委員 発生交通はそんなに多くないということですが、念のために、1ページの図面がいいかと思うんですが、幹線道路からどういうふうに入ってくるのか教えていただきたいと思うんです。現在は隣に東京共済病院があるので、恐らくそちらに出入りする車も共通で動くのかなと思うので、一応確認したいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 配置図のほうで、8ページをご覧くださいませでしょうか。8ページで左側に「山手通りへ」というのがございますが、山手通りが幹線道路でございまして、基本的にはこちらの山手通りから橋を渡って裁判所の敷地、あるいはお隣の東京共済病院のほうへ出入りする車がこちらを通ると想定されます。

○笹井委員 そうすると、1ページのほうの図面で言うと、橋を渡った先、山手通りまでの間はちょっと道路が細いのですが、そこはそれで通っているということなんですかね。

○曾根書記 そうでございます。山手通りから一番近いアクセスということで、こちらのほうを使っているという想定かと思われませ。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 今回の概要の用途に事務室と書いていて（裁判所）となっているんですけども、断面図を拝見してみますと、法廷もあるんですが、法廷も事務室に分類されるんですか。それがよくわからなくて。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 用途でございますけれども、議案書のほうで用途につきまして事務所ということになっております。事務室という扱いではなくて、建物全体を事務所というふうに扱ってございます。法廷自体は事務室ではないんですけども、建物全体としては事務所ビルという扱いで建築基準法上の用途を想定してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件につきましてはこの程度にいたしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 続きまして、第17号議案についてご説明をいたします。

建築主は勝どき東地区市街地再開発組合です。建築敷地は中央区勝どき4-501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、共同住宅、事務所、飲食店、附属自動車車庫ほかを新築するもので、敷地は第二種住居地域に属しております。今回の計画建築物の附属自動車車庫は、タワー型エレベーター式の自動車車庫で、議案書の別添にお示しする旧建設省の通達、議案書の次につけてございますけれども、こちらの旧建設省の通達によりまして、階数が3以上と判断されるため、建築基準法別表第2（〜）項第四号の規定により、第二種住居地域には建築できないことから、同法第48条第6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ございます。

2-2ページをご覧ください。右側図面の中央に赤色の太い一点鎖線で囲んでいるA2棟が本件の敷地です。なお、A2棟の左側にA1棟がご覧いただけるかと思いますが、A1棟につきましては、本件第17号議案同様、附属自動車車庫に関する許可申請がなされておりますので、後ほど議案第18号におきましてご説明いたします。

3-1ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は図面中央、赤色塗りの部分で、都営大江戸線勝どき駅から約150m南側に位置しており、地下道を通じて地下鉄出入口が本計画敷地内に新設される予定となっております。

5-1ページ、左側の用途地域図をご覧ください。赤色点線で囲んだ部分が計画敷地で、

第二種住居地域、容積率400%、建蔽率80%、防火地域、勝どき東地区地区計画、第二種中高層階住居専用地区、第三種特別工業地区が定められております。ただし、容積率及び建蔽率の最高限度は、勝どき東地区地区計画において、それぞれ950%、60%とされております。なお、日影規制はございません。

ページ右側、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は黄色でお示ししております住商併用建物、青色でお示しする事務所、灰色でお示しする倉庫・運輸関係施設が多く立地しております。

6-1ページ、勝どき東地区地区計画をご覧ください。本地区計画は再開発等促進区を定める地区計画となっております。ページ右側上段の土地利用に関する基本方針では、低層部に業務・商業・生活支援機能を、高層部に居住機能を集約して配置するとともに、防災機能を兼ね備えた広場を初めとするA1地区と連続した緑豊かなオープンスペースを整備することとしています。先ほど容積率の最高限度は地区計画において950%と定められていることをご説明いたしましたが、ページ右下の表、建築物の容積率の最高限度の欄におきまして、10分の95、すなわち容積率950%であることが示されております。

飛びまして、9ページ、配置図をご覧ください。資料右上が北方向となっております。本計画地の周囲の状況ですが、北西側及び北東側が幅員12mの区道、南側は幅員4mの区道に接しており、いずれも建築基準法第42条第1項第4号の指定がなされております。駐車場への出入口は敷地北西側の区道に設けております。

10-3ページ、地下1階平面図をご覧ください。車は地上からスロープを通過して下り、地下1階の赤色で塗った4基のパレットからタワーパーキングに駐車される計画となっております。

10-4ページ、1階平面図をご覧ください。敷地北側には共同住宅の出入口を配置しております。また、道路に沿って店舗の出入口を配置しております。

10-5ページ、2階平面図をご覧ください。2階には店舗及び駐輪場を配置しております。

1枚おめくりいただき、10-6ページは3階平面図で、店舗及び保育所などを配置しております。

10-7ページから10-10ページは4階から7階の平面図で、事務所を計画しております。

10-11ページからは8階以上の平面図ですが、8階以上は全て共同住宅となります。

11-1ページから12ページまでは立面図、断面図です。

13ページはタワー型エレベーター式の自動車車庫の安全性についての資料です。タワーパーキングの骨組みは建築物本体と一体に検討しているため、耐震性能を有していると考えております。また、各パレットには落下防止装置を設置しており、地震時の揺れによる車両の落下を防ぐ構造となっております。火災時には火災検知器が作動し、退避放送を発令するとともに、消火ガスが噴射、充満し鎮火する計画とし、安全性に配慮しております。

14-1ページ、左側の一番上のところで駐車場の附置義務台数と本計画駐車台数の比較表を添付しておりますので、ご参照ください。

15-1ページからは本計画における交通量の検討です。

15-3ページをご覧ください。ページ左側の地図にプロットした5カ所の信号交差点における交差点需要率を算出しております。いずれも0.9を下回っており、交通容量比は1.0を下回ることから、影響は少ないものと考えております。

16ページをご覧ください。中央区への意見照会において、都市計画上特に意見がない旨の回答を得ております。

17-1ページから17-2ページに本年11月22日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

以上、ご説明してまいりましたことから、本計画は、第48条第6項ただし書の規定により、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、次の18号は隣接地で、同趣旨ですね。

○曾根書記 若干形が異なりますので、別でご説明をさせていただこうと。

○佐々木議長 別のほうがよろしいですか。

○曾根書記 そうですね。若干異なる部分がございますので、別でお願いしたいと思っております。

○佐々木議長 わかりました。それでは、ただいまの17号につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○野本委員 あわせて聞こうかなと思ったんだけど、聞きにくくなっちゃったんですが、4点ほど聞きたいと思っています。A1棟、A2棟があるんですけども、そのほかに別



敷地にB棟がありますね。B棟も多分同時期に計画し、工事するのだらうと思うんですけども、これはいわゆる附属車庫の許可申請は特に必要ないのか。そこにも駐車場がついているんですよね。それはどうなっているのか。これからということであれば、それはそれでお答えください。

次に、ピーク時発生交通量というのを検討してくれて、それぞれ0.9を下回っているのが大丈夫だということですけども、A1棟とA2棟あわせてその数値を検討されているのかどうか教えてください。

それから、今回は駐車場についての許可というか、緩和ですけども、台数だけではなくて、出口の安全上の配慮がなされているかどうか。特に、大きな駐車場の出口ですと、信号というのか、警告灯というのか、そういうふうなものを設けたりとか、もちろん安全条例で決まっている見通し角度というのでしょうか、そういうものはあるかと思うんですけども、出口の安全上の配慮がどんなふうになっているのかということ。

もう1つ、これは駐車場とは直接関係ないんですけども、勝どき駅が非常に混雑しているということで、テレビでかなり報道されていまして、私も通勤時間帯にあそこへ行ったことがあるのですが、勝どき駅も大変なんですけれども、出たからの歩道も、特に通勤時間帯だと思うんですけども、非常に混雑している。これは駐車場と直接関係はないんですけども、またここでもって大きな住宅なり駐車場ができれば、かなり影響が出るだろうと思うので、これについてどんなふうに考えておられるか教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 そうしたら、まず2番目からお答えいたしますと、交通発生量につきましては、一般的に、例えば今回の区域で言えば、A1棟とかB棟を含むのは当然のことながら、将来的に周辺での大規模開発なども勘案して交通発生量を算定しておりますので、同一区域内のA1などについても考慮した数値となっております。

それから、出口の安全上の配慮でございますけれども、委員からご指摘がございました東京都建築安全条例のほかには、例えば交差点からの距離で何m以内の区域には駐車場の出入口を設けてはいけないといったような配慮がなされております。安全条例の見開きですか、60度の線でございますね。そういった配慮など、法令を満たすような計画としております。

それから、勝どき駅の混雑につきましてですが、2-2をご覧くださいますと、A2の敷地から紫色の線で勝どき駅に向かって地下連絡通路というのが出てございますが、これは

今回の再開発等促進区の地区貢献という言い方が適当かどうか、適当でないのかもしれないんですが、こういった地区内貢献ということで、今回の市街地再開発事業の中で勝どき駅までの地下連絡通路を整備する。先ほど委員がおっしゃられた晴海通りのことだと思うんですけども、大変な混雑であるということを私も存じておるんですが、今回はそちらまでいかずに、幾分の交通混雑の緩和ということに貢献するべく、こちらの地下連絡通路を設置するというのを聞いております。

それから、たしか現在、勝どき駅に関しては、これは再開発事業とは直接関係ないのですが、こちらに書いてございますが、勝どき駅のホームにホーム増設・コンコース一体化予定ということで、東京都の地下鉄部隊のほうで今こういった工事を進めていると聞いてございます。

最初のB棟についての許可は、済みません、今情報を持っておりませんので、ちょっと確認をさせていただきたいと思います。

それから、3番目の出口の安全上の配慮につきましては、追加で警告灯を設置すると設計者のほうから聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにはございますか。

○寺尾委員 この住宅のほうは賃貸住宅が中心なのか、分譲住宅が中心なのかというのを伺いたいのが1つと、それから駐車場については、一時的に入る方のために、お金を払ってもらって使われるものなのか、例えば住宅の居住者の方々に一定程度、長期的にお貸しするものなのか、その辺のことを質問したいです。

○佐々木議長 まず、先ほどの野本委員のご質問部分ですね。

○曾根書記 まず、B棟のほうでございまして、計画が大分先でございまして、今まだ計画中ということでございますけれども、恐らく許可が出てくるのではないかという見込みでございます。

それから、寺尾委員のご質問でございまして、住宅は全て分譲でございまして、駐車場のほうは居住者用の駐車場と聞いてございます。

○寺尾委員 そうしますと、車を持っていらっしゃる方は、平日は電車通勤をしたりして、そんなに頻繁に使わずに、出入りという意味では、そんなに頻繁でないような駐車場というイメージを今のお答えで推測しましたが、そんな感じでしょうか。

○曾根書記 不動産会社などに聞きますと、都心のこういったマンションにつきましては、駐車場の台数はそんなに多くはとらないというふうには聞いたことがございまして

で、これはまた場所にもよるのだと思いますが、この計画に関しましては、そんなに頻繁に車を使うという計画ではないだろうと思っております。

○佐々木議長 いいですか。

○関委員 その駐車場に関連して、こういうタワーパーキングがマンションなどの中につくられるというのは結構あるケースと理解してよろしいですか。

○曾根書記 ケースとしてはあると思います。実際にこうしたタワーパーキングの許可案件というのは過去にも幾つかあったと記憶しております。

○関委員 特段今までトラブルというか、火災などの問題が起きたことはないという理解でよろしいですか。

○曾根書記 そうですね。火災とか事故とか相隣トラブルといったようなことは聞き及んではございません。

○佐々木議長 よろしいですか。

では、私から1つ。この計画の中にA3棟ということで消防署が入っていますけれども、ここの出入口の調整等はされているということでもよろしいですね。

○曾根書記 お答えいたします。2-2のシートでございますが、A3棟の消防署につきましては、前面道路がございますので、こちらのほうからの出入りということになるかと思っておりますので、そこら辺の調整というのは当然されているかと思っております。

○佐々木議長 わかりました。ほかにはございますか。よろしいですか。

それでは、次の議案に入りたいと思います。18号議案についてご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第18号についてご説明いたします。

先ほどと同様、建築主は勝どき東地区市街地再開発組合です。建築敷地は中央区勝どき4-705ほかで、地域地区等及び建築物の概要は議案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、喫茶店、附属自動車車庫を新築するもので、敷地は第二種住居地域に属しております。同じく今回の計画建築物の附属自動車車庫は、タワー型エレベーター式の自動車車庫で、階数が3以上と判断されるため、建築基準法第48条第6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ございます。

5-1ページ、左側の用途地域図をご覧ください。地域地区等は先ほどの議案第17号と同様ですが、容積率及び建蔽率の最高限度は、勝どき東地区地区計画において、それぞれ1070%、60%とされております。

ページが飛びますが、9-1ページをお願いいたします。資料の右上が北方向となっております。

ります。本計画地の周囲の状況ですが、北西側が幅員12mの区道、西側及び南側は幅員4mの区道に接しており、いずれも建築基準法第42条第1項第4号の指定がなされております。駐車場への出入口は敷地北西側の区道に設けております。

10-5ページ、地下1階平面図をご覧ください。車は地上からスロープを通過して下り、地下1階の灰色で塗った12基のパレットからタワーパーキングに駐車する計画となっております。

10-6ページは1階平面図です。敷地南側の運河沿いにはカフェを配置しております。

10-7ページ、2階平面図をご覧ください。2階にはライブラリーや電気室を配置しております。

1枚おめぐりいただき、10-8ページからは3階以上の平面図です。3階以上は全て共同住宅となっております。

11-1ページから12-2ページまでは立面図、断面図でございますので、ご参照ください。

ページが飛びますが、13-1ページ、こちらはタワー型エレベーター式の自動車庫の安全性についての資料でございます。タワーパーキングは、地震時にはパレットを前後左右から保持する機能とし、パレットの落下を防止いたします。火災時には避難を促す放送を流すとともに、一定時間が経過すると消火剤を放射する仕組みとして安全対策を施しております。

13-2ページをご覧ください。本計画では、敷地北側に立体駐車場を集約しておりますが、高層部とデザインを分節することで圧迫感を低減いたします。

14-1ページには駐車場の附置義務台数と本計画駐車台数の比較表を添付しております。

15-3ページをご覧ください。ページ左側の地図にプロットした5カ所の信号交差点における交差点需要率を算出しておりますが、いずれも0.9を下回っており、交通容量比は1.0を下回ることから、影響は少ないものと考えております。

16ページをご覧ください。中央区への意見照会において、都市計画上特に意見がない旨の回答を得ております。

17-1ページから17-3ページには本年11月22日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。利害関係人の方からの意見書の提出及び公聴会当日の公述はありませんでした。

以上、ご説明してまいりましたことから、本計画は、法第48条第6項ただし書の規定に

より、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。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、今のご説明について、ご質問、ご意見はございますか。いかがですか。

○笹井委員 大丈夫だろうと思いながらの念押しなんですけれども、こちらの棟の場合には、駐車場のタワーが前と奥という形になっているので、恐らく入出庫に結構1台当たりの時間がかかるのではないかなと思うんですが、住宅なので交通が集中することはないと思うんですが、入庫のほうを待っていて、アプローチを越えて公共の道路まではみ出るようなことはよもやないと思うんですが、入庫時間とアプローチの関係というのは何か検証しているのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 今回のケースも含めてですけれども、資料のほうには車線別混雑度とか交通容量比ということで載せておるんですが、今回の計画につきましても、大規模開発につきましても、通常、警視庁と協議をいたしまして、交通量のほかには、こういったタワーパーキングとかパレット式の駐車場につきましても、入出庫待ちの時間ということも計算して警視庁協議を行っているというのがごく一般的なケースでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかには。

○野本委員 エレベーター式立体駐車場への安全上の配慮ということで、地震対策が13-1などに書いてあるんですけれども、パレットから車が落ちこちてしまったりとか、そういった大きな事故が過去の地震なんかで出たことはあるのでしょうか、教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 自走式の自動車車庫などでは、よくアクセルとブレーキを踏み間違えて壁を突っ切って下に行ってしまったという事故は時々聞くんですか、こちらのタワー式の駐車場に関しては、大きな事故の事例は聞き及んだことはございません。

○野本委員 特に地震のときに過去に大きな事故があったかどうか。

○曾根書記 仮にそういった事故がありますと、既存のものを含めて、当市街地建築部のほうで情報を把握することにはなるんですけれども、特段パレット式のこうしたタワー型の駐車場から車が落下したという報告は、済みません、全くなかったかということ、データは今持ち合わせていないものですが、大きな事故ということでは、例えば東日本大震災の

ときとか、そういう地震での事故事例というのは聞いてはございません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかには。

○寺尾委員 14-1ページ、附置義務台数と駐車台数のところですが、これ自体に異論があるわけでは全くないんですけども、こういった都心部のマンションですと、最近、車を持つ人自体が減る傾向にあって、どちらかといえばカーシェアリングとか、共同で使う使い方が増えてきたりとか、そのような状況が想定されると思うんですが、分譲住宅の住人から申し込みが少なくて、余っちゃったような場合というのはどのような使い方を認めているものなのか、その辺をもしご存じでしたら教えていただきたいと思います。

○曾根書記 基本的には、附置義務台数ということがございますので、その台数以上は確保しなければならないんですけども、共同住宅とか、あるいは事務所ビルなんかでは、まれにですが、ご相談があるのは、今、委員からご指摘があったように、駐車場の需要が減っているので減らしたいというご相談は受けることがございます。このようなケースでは、駐車場条例の附置義務台数は上回るという条件でございしますが、現在の台数から減らすという認定を行っているケースはございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

私から1つ。まず、先ほどの17号のほうでのご説明で、ちょっと戻っちゃいますけれども、共同住宅の居住者用の駐車場だというご説明だったのですが、4本あるタワーのうち、1本は事務所・店舗利用者用という記載になっていますので、そういう理解でよろしいですよ。

○曾根書記 失礼いたしました。第17号議案にお戻りいただきまして恐縮でございますが、10-8ページで5階の平面図、こちらの……。

○佐々木議長 10-3ですね。

○曾根書記 10-3でございます。失礼いたしました。タワーパーキングの4号機というものが、78台が業務商業用、2台が住宅用ということで、説明を誤っておりました。申しわけございません。

○佐々木議長 もう1つは18号のほうですが、17号と違って、こちらは外部に面している位置にタワーが設置されているわけですけども、一般的にこういう形の駐車場になりますと、いわゆる光害とか、あるいは騒音とか、そういった住宅地の環境上の配慮ということが話題になることが多いわけですが、そういった点については、18号のほうについてはいかがですか。

○曾根書記 18号のほうは、ご指摘のとおり、一部低層階のほうでタワーパーキングが建物の中に内包されていない形となっております。例えば、第18号議案、10-8ページをご覧くださいますと、内包されていないというところがご覧いただけるかと思うんですけども、こちらは直接この機械が外側に面しているということではなくて、この機械を包み込むように軽量気泡コンクリート、外装材、一般的にALCと呼ばれておりますが、ALCパネルで囲われております。数社ほどカタログを見てみますと、ALCの透過損失というのは大体38デシベルぐらいでございます。それで、こちらの機器の騒音が大体85デシベルということのようですが、ALC板で38デシベルぐらいの透過損失がございますと、50デシベル弱の騒音になります。45デシベルから50デシベルというのは一般的な生活騒音レベルと考えておりますので、近隣への影響は小さいと考えております。

あとは、おっしゃった光の害についてですが、基本的にタワーパーキングへの入出庫は建物内で行います。それから、タワーパーキング自体は、先ほど申し上げましたとおり、外装材で覆われておりますので、ヘッドライトなどの光の害は及ばないと考えてございます。

○佐々木議長 タワーパーキング内は、そもそもエンジンがとめてあるでしょうから、光の心配はないのかなと思いますが。

ほかには。

○有田委員 基本的なことの確認で恐縮ですが、公聴会の資料のところはわかりやすいんですが、完成時でA1棟、A2棟、B棟で、駐車台数と出入庫の台数の見込みの数字が書かれているんですけども、これの算定根拠に関しては、自動車発生集中交通量のところの資料で計算の根拠が示されているかと思うんですが、この発生集中交通量の根拠というのは、附置義務の駐車台数をどれだけ上回っているかどうかということではなくて、そもそもここにどれだけ住宅の戸数があるか、あるいはどれだけ商業・オフィス床があるか、そちらのほうで決まってしまうということですよ。ですから、附置義務の規定の台数をどれだけ上回っているかとか、実際そこにどれだけ駐車場が設置されているかということとはかかわりなく、1日の発生交通量は決まっているということよろしいですか。

○曾根書記 そうですね。実際の計画と大規模マニュアルですか、こちらのマニュアルに沿って行くとされておりますので、発生集中交通量は国土交通省のマニュアルのほうで算定してございます。

○有田委員 実際のところ、駐車場の台数を増やすことによって出入りの台数が変わるということはあり得るのでしょうか。

○曾根書記 実際は、マニュアルのほうで住戸数で計算するとなっておりますので、マニュアルと実態がそんなにかけ離れているということはないと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。  
それでは、次の議案をお願いします。

(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査案件13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。

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1023。建築主、[REDACTED]。昭島市美堀町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1024。建築主、[REDACTED]。国立市北[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1025。建築主、[REDACTED]。国立市大字谷保[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1026。建築主、[REDACTED]。国立市大字谷保[REDACTED]の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1027。建築主、[REDACTED]。武蔵村山市本町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2037。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市梶野町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2038。建築主、株式会社檀設計事務所。小金井市梶野町1-178-3の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2039。建築主、株式会社檀設計事務所。小金井市梶野町1-178-3の一部ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2040。建築主、[REDACTED]。小平市仲町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2041。建築主、[REDACTED]。東村山市秋津町[REDACTED]。一戸建



て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2042。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]。東村山市諏訪町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2043。建築主、有限会社青晃商事。清瀬市元町1-972-85。一戸建て住宅でございます。

整理番号13番、議案番号2044。建築主、[REDACTED]。東久留米市本町[REDACTED]ほか。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。

○関委員 2042号ですが、赤い道と河川管理用通路、歩道というのがあるんですけども、これは外観上はどういう関係になっているのかが知りたいんです。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 配置図で（河川）北川となっているところが水の流れているところで、河川管理用通路というところが歩道状に整備されております。ただし、ここ全部が河川区域になっておりますので、河川占用許可は赤に塗っている部分、歩道状になっている部分を含めて占用許可をとっているという状況でございます。

○関委員 そうすると、見た目は全然区別がつかないというか、この通路部分と占用許可をとっていない周りの通路部分は一体というか、全然区別がつかない状態ということではないんですかね。

○鈴木書記 そのとおりです。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いいたします。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管をいたします個別審査案件の説明となります。

○鈴木書記 それでは、議案第2045号について説明させていただきます。

まず初めに、本日配付しております資料ですが、委員の方々に事前に送付いたしました資料から若干修正を加えてございますので、差し替えてあるということについてご了承いただきたいと思っております。よろしく申し上げます。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法第43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。様式3は図面左側が北となっております。申請地は東村山市本町■■■■で、■■■■線■■■■駅から■■■■に約450mの場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、南側で法第42条1項1号の道路に接続する現況幅員3.894mから4m、延長53.5mの道です。道に関する協定において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなどから、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただき、右上2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面も左側が北となっております。図面で黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道、詳細図のほうで桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。申請地は、図面右側から2区画目の赤線で囲まれた6-48の敷地です。

2-2ページ左側の道の所有者一覧表をご覧ください。道の部分の協定におきまして承諾を得られているのは、関係権利者30名中10名となっております。このうち■■■■及び■■■■の所有者は、■■■■にあるマンションの区分所有者19名となっており、この19名の承諾が得られておりません。

この19名の所有者一覧表は、次の2-3ページにございますので、ご参照ください。

今回の一戸建て住宅の計画に当たり、所有者及び代理者は、約3年前よりこのマンションの区分者の承諾を得るべく管理組合の代表者との協議を重ねてまいりました。しかし、遠方に居住されている区分所有者が多いことなどから、総会を開催することができないとの回答になりました。そこで、おのおのの権利者へ個別に説明を行いましたが、管理組合の代表者より、個別に交渉することは認められず、また、区分所有者全体としての承諾はできないとの回答があり、承諾のないまま今回の申請に至ったという経緯でございます。ただし、この■■■■の部分につきましては、既に道路状に整備がされており、2-2の道の所有者一覧表のところにも書いてございますが、地目も公衆用道路となっております。また、■■■■にあるマンションの出入口はこの道に面して設けられており、住民はこの道を利用して出入りをしているという状況です。

2-2ページをご覧ください。その他の権利者の承諾の状況につきましては、道路に接している、先ほどご説明しました■■■■の向かい側にあるアパートの敷地である■■■■及

び■■■■の所有者1名を除いて全員の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真③の左側、植木が植わっているところの敷地になります。本件の道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

4ページの配置図をご覧ください。こちらの図面は上が北となります。計画建築物は準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地北西角に隣地への避難口を設け、2方向への避難経路を確保しています。

以上により、本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、今のご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 配置図を見て質問させていただきたいんですけども、道の延長が53.5m、なおかつ行き止まりということで、回転広場に準ずる空地を指導されて、非常にいいことかなと思うんです。念のためお聞きしたいんですけども、これは公開というよりは私的な場所で、ほかのお宅も沿道に住んでいるかと思うんですが、車が入ってきた場合に、自分のうちは当然にここでUターンできるんだけど、ほかのうちには利用させるものではないという、いわゆる公開性というよりは私的な利用ということで指導されている性格のものだと理解していいのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○鈴木書記 今回の回転広場に準ずる空地は、あくまでも敷地内ではありますが、誤って入り込んできたような車について回転できるようにするために設けるような指導をしておりますので、利用については完全に個人のというものではございません。

○野本委員 私は、多分よその人がここで回転するなんていうことに使ったらだめだよという性格のものだと思ったのだけれども、間違えて入ってきた人なんかは、ここでUターンしてもらっても差し支えないということなんですね。

○鈴木書記 そのように指導しております。

○佐々木議長 ありがとうございます。ほかにはございますでしょうか。よろしいです

か。

それでは、以上で同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了とさせていただきます。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 それでは、これより評議に入りますが、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がございましたらお願いします。

( 評 議 )

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りをさせていただきます。第15号議案から第19号議案、第1023号議案から第1027号議案、第2037号議案から第2045号議案、計19件の議案についてご審議を願いましたが、この19件の議案について、原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、同意をすることといたします。

ほかに特にございませんでしょうか。

それでは、本日の審査会はこれにて終了といたします。