

第 1 3 0 9 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同 意 議 案

開催日時 令和2年3月16日 午後1時39分～午後4時18分
午後4時29分～午後5時15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
" 石崎 和志
" 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 齋藤市街地建築部調整課長
" 谷内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
" 田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長

(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に入りたいと思います。

まず、傍聴人がいらっしゃるということでございますので、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、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局から議案についての説明をお願いします。

○齋藤書記 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 それでは、議案第39号についてご説明いたします。

建築主は三菱地所レジデンス株式会社で、千代田区三番町26-1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、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づき、住宅供給促進型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。図に赤色の斜線でお示しした計画地は、JR市ヶ谷駅東口、市ヶ谷駅交差点から900mほど東に位置しております。

1枚おめくりいただき、資料2-2、現況図をご覧ください。図面の右方向が真北方向となっております。計画地には、地上8階建ての事務所が建っていましたが、現在、解体工事中でございます。接道状況につきましては、敷地の周囲全てが接道しており、東側が幅員約16mの区道、こちらは通称大妻通りでございます。北側、南側、西側がいずれも幅員約5.4mの区道となっております。

1枚おめくりいただき、資料2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、教育文化施設や事務所、集合住宅などが立地しております。

1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。黄色で着色している建物が高さ40m以上、水色が高さ80m以上の建物を示しており、赤色の枠が総合設計の建物でございます。

1枚おめくりいただき、資料2-5、周辺の現況写真をご覧ください。写真④、⑤は敷地西側の大妻通りの様子です。写真⑧、⑨は敷地南側の区道、写真⑩、⑪は敷地東側の区道、写真⑫、⑬は敷地北側の区道の様子でございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域と第二種住居地域にまたがっており、容積率は、商業地域が500%、第二種住居地域が500%と400%になっております。なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料4-1-1、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、左上の図のとおり、中枢広域拠点域に位置しております。

恐れ入ります。3枚おめくりいただきまして、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。本計画地は、左下の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンに位置しており、中央下段のとおり、都市開発諸制度の活用による住宅整備としましては、質の高い、将来にわたって価値ある都市のストックとなるよう居住環境の整備を進めることとされております。

続きまして、資料4-2-2、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。ページ左側の図のとおり、本計画地は住居系複合市街地に位置しており、緑豊かな住環境や美しい街並みを維持創出するとされております。また、本計画地は表通りゾーンにも位置しており、表通りにふさわしい整えられた街並み形成を進め、ゆとりある歩行空間の確保とその連携を進めることとされております。

続きまして、4枚おめくりいただきまして、資料4-2-6、三番町地区地区計画をご覧ください。ページ右側の図のとおり、本計画地はB地区にしており、左側の表上段の土地利用の方針という欄がございますが、土地利用の方針として、B地区につきましては、業務・商業施設、住宅、教育施設が共存し、調和した中高層市街地の形成を図るとされております。また、ページ左下の建築物等の高さの最高限度につきましては、総合設計の適用を受ける建築物については60mとされております。

2枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。

ページ左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12、敷地面積は1,734.28㎡、20、延べ面積は1万6,701.53㎡、21、容積率対象延べ面積は1万1,571.58㎡でございます。

ページの右側に移りまして、一番上、22、容積率は、基準容積率470.81%に対しまして、公開空地による割増が196.42%、合計は667.23%でございます。続いて27、主要用途は共同住宅、28、階数は、地上17階、地下2階、29の高さ、建築基準法施行令第2条第1項第6号口に規定する高さは59.995m、ペントハウスを含む最高の高さは63.195mでございます。30、住宅戸数は102戸でございます。

続きまして、資料6-2-1、公開空地のコンセプトをご覧ください。ページ左上の図のように、敷地の中央に建物を配置し、北側と南側にまとまったオープンスペースを設けます。また、敷地の四周には歩道状空地を整備し、ゆとりある歩行空間を創出します。

続いて、2枚おめくりいただき、資料6-2-3をご覧ください。右上の図は計画地北側のイメージパースでございまして、ページ下の写真のとおり、現状は塀で囲まれた閉鎖的な空間であったところ、シンボルツリーや水盤を配置した広場状空地と歩道状空地を整備することで、開放的で豊かな街並み空間を形成いたします。

続いて、2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。だいたい色の歩道状空地は幅員3mとなっており、緑色の2つの広場状空地は、一体的に整備される歩道状空地と合わせた大きさが、いずれも規定の200㎡以上の大きさを確保しております。

続きまして、資料7-1-1から平面図となります。

7-1-1の次のページ、7-1-2をご覧ください。7-1-2は1階平面図でございます。右側が真北方向となっております。主要な出入口と駐車場の出入口は西側区道の大妻通りからとなっており、駐輪場への出入口は東側区道からとなっております。

1枚おめくりいただき、資料7-1-3をご覧ください。2階から17階までは住戸が計画されております。

続きまして、資料7-3-1、断面図-1をご覧ください。本計画は、道路斜線制限につきまして、天空率により適合しております。

2枚おめくりいただき、資料7-4、落下物対策をご覧ください。右上の平面図上で赤色で示す部分については嵌め殺し窓、表示の上ではFix窓となっております。それから、青色で示すバルコニー部分につきましては、高さ135cm、幅40cmの二重手すりとし、落下防止のための対策を講じております。

続いて、1枚おめくりいただき、資料7-5、完成予想図をご覧ください。ページ左側の図は計画地北西側から見た外観パースとなっております。

続きまして、資料8-2をご覧ください。資料8-2は遠景デザインコンセプトでございま

す。ページの右側上段のモンタージュは計画地北側の二七通りの西方向から見たもの、下段のモンタージュは大妻通りの南方向から見たものとなっております。

続きまして、資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。日影規制のない地域ですが、終日日影は敷地内におさまっており、おおむね4時間の日影は道路内におさまる計画となっております。

続きまして、資料9-4-1から本計画に伴う交通量調査でございます。

資料9-4-2をご覧ください。本調査では、ページ左側の図のとおり、信号交差点6カ所と無信号交差点3カ所における自動車の交通影響と、右側の図のとおり、8断面における歩行の交通影響を検証しております。

続きまして、資料9-4-6をご覧ください。左側は信号交差点の評価結果となっておりますが、いずれも車線別混雑度は限界値の1.0を下回っており、また、交差点需要率も基準値以下となっております。

資料9-4-8をご覧ください。左側の表のとおり、歩行の交通影響についても、歩道のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

続いて、資料9-5-1からが風環境調査でございます。本計画ではシミュレーションによる調査を行っております。

2枚おめくりいただき、資料9-5-3の風環境評価結果をご覧ください。ページ左側の図が建設前、右側が建設後の評価結果ですが、計画地周辺は建設後も住宅地相当の風環境である領域Aにおさまる予測結果となっております。

続きまして、資料9-6-4、電波障害調査-4をご覧ください。電波障害が発生した場合には問題解消に努めることとしております。

続きまして、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。本計画につきましては、昨年7月に建築主が2回の近隣説明会を行っており、昨年12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。意見書は4通提出され、公聴会での公述者は3名でした。また、意見書のうちの1通には248名の署名がございました。

資料11-2-1から資料11-2-24に意見書の写しを、資料11-3-1から資料11-3-7に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。

恐れ入りますが、資料を戻りまして、資料11-1-1をご覧ください。表1に説明会での主な意見の要旨をまとめております。左側の列にいただいたご意見を、右側の列に事業者の見解をまとめております。主なご意見といたしまして、工事の騒音はどの程度か、解体時

にアスベスト飛散の心配はないか、電波障害の受信障害予測範囲から外れていれば、電波障害の問題はないのかなどのご意見が出され、それに対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

続きまして、次のページ、資料11-1-2をご覧ください。表2が意見書及び公聴会での意見公述の要旨でございます。順番にいただいたご意見の要点をご説明いたします。

まず高さにつきましては、幅の広い靖国通りよりも、大妻通りなど幅の狭い道路に面する建物のほうが高く許可される異常事態が起こっている。地区計画の高さである50mに抑えるべきであるという意見などがございました。

次に、街並み・景観については、周辺は30m以下の建物が壁面をそろえている街並みであるが、計画建物は一気に60m立ち上がり、街並みを破壊している。歩道状空地のため、道路から3.5m以上後退することで街並みを乱しているという意見などがございました。

風環境につきましては、近隣で約60mのマンション建設によって突風が発生しており、建設前後で風環境に変化がないとする事業者の検証結果は疑問であるというご意見などがございました。

通風障害、ヒートアイランド現象につきましては、巨大な障壁のような建築物は、通風を阻害し、ヒートアイランド現象を引き起こすというご意見などがございました。

ページの右側に移りまして、日影、反射光害につきましては、計画建物は光を遮る巨大な障壁のようなもので、深刻な日影被害と反射光害を起こす。対面の高層マンションとの複合日影で全く日が差さなくなるというご意見がございました。

目隠しフェンスにつきましては、高さ4mの屋上の巨大フェンスは、周辺の環境、景観に配慮するとする地区計画に反するというご意見がございました。

天空率につきましては、適合建築物は壁面後退を考慮せず、道路斜線は各道路の制限を個別に反映させただけで、実際にはあり得ない形状となっているというご意見がございました。

プライバシーにつきましては、高層マンションから見下ろされるプライバシー被害が起こる。ガラス張りの住戸内からプライバシーが露出され、文教地区の落ちついた雰囲気阻害されるというご意見がございました。

公開空地につきましては、人が入れる範囲は幅1.8mの歩行路だけで、人が憩える広場状空地ではないというご意見などがございました。

1枚おめくりいただきまして、次のページ、11-1-3でございます。

落下物につきましては、地震時に重量のある家具等がガラスを破壊し公開空地に飛んでくるので危険であるというご意見などがございました。

駐車場の出入口の位置につきましては、交通事故が発生した交差点からわずか数m、児童の通行も多い大妻通り側に設けているが、危険なので、裏側に変えるべきであるというご意見などがございました。

構造計画については、地震時に長周期パルスの直撃を受け大惨事になる可能性があるというご意見などがございました。

建物用途につきましては、まちとつながる施設がない住宅だけの建物は、地域との関係が希薄となり、地区計画の方針に反する。託児所を設置し、まちとの絆を深めるべきであるというご意見がございました。

工事につきましては、工事は9時から18時までとし、日曜、祭日はやめてほしいというご意見がございました。

そのほか、ページ右側の上段のとおり、総合設計制度に対するご意見として、総合設計は機械的に許可されることが多く、総合的な判断が厳正に行われているのか疑問であるというご意見や、建築審査会に対するご意見として、環境が壊されるデメリットより、環境が改善されるメリットが本当に上回っているのか、慎重に検討してほしいというご意見がございました。

続きまして、ページ右側の下の表3をご覧ください。意見書及び公述による意見に対する特定行政庁の見解をまとめております。

初めに、高さ、街並み・景観についてですが、本計画は、地区計画で定める高さの最高限度以下であり、街並み・景観については、関係機関との事前協議や必要な手続を踏まえた計画であると考えております。

次に風環境につきましては、建設後の風環境がいずれの地点も住宅地として許容できる評価であることから、支障はないと考えております。

日影の影響につきましては、おおむね4時間の日影を道路内におさめており、周辺の影響は既存建物と同程度であることから、一定の配慮がなされていると考えております。

屋上の目隠しフェンスにつきましては、建築主は、当初の4mを3.2mにする計画変更を行っており、また、区との事前協議により、地区計画上支障がないことを確認しております。

そのほか、公開空地や駐車場の出入口等についての見解は資料に記載のとおりですが、

特定行政庁といたしましては、引き続き近隣住民への説明を丁寧に行い、協議を継続していくよう要請してまいります。

恐れ入りますが、資料の冒頭、議案書にお戻りください。議案書の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ものと認め、下記の条件を付与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、ただいまのご説明につきまして、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 3点ほどお伺いしたいと思います。

まず1番目に、電気室の場所、図面は見たんですけれども、よくわからなくて、階数が一番大事かと思うんですけれども、電気室の場所と、ハザードマップに基づいた浸水対策は何か考えられておられるのかどうかということをまず1点目。

2点目に、ページ5-2-2を見ますと、住宅性能係数というのがありまして、そのところの欄のウのところでは劣化の軽減、エのところでは維持管理への配慮とあるんです。これは当然配慮してあるということかと思うんですけれども、劣化の軽減とか維持管理への配慮、具体的にはどんなことをされているのかをお聞きしたいということ。

3点目です。本計画は102戸の戸数があるんですけれども、人口構成等不明の中で、幼稚園とか保育園、小中学校の需要もある程度発生するかと思うんです。地元区等と調整されたのかどうなのか、あるいは幼稚園、保育園、小中学校の人口というか、どの程度発生する等の影響をどんなふう考えられておられるのか。その3点についてお伺いしたいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 お答えいたします。

まず2番目のご質問にお答えいたします。

5-2-2のところでございますが、住宅性能係数のご質問でございます。劣化の軽減、劣化対策等級につきましては、全ての項目を把握していないんですが、例えばコンクリートの強度ですとかスランプですとか水分量ですとか、そういったことへの配慮が住宅性能評価で決まっておりますので、その程度に応じた等級が定められておりまして、本件におきましては、劣化対策等級の3以上ということで予定をしてございます。

それから、エの維持管理対策等級でございますが、共用配管につきまして、簡単に申し

上げますと、維持管理容易性といったことが評価の対象となっております。

3番目にいただいたご質問でございますが、102戸という住宅戸数がございます。幼稚園、保育園、小中学校の需要が一定程度発生するが、そのことについて協議がなされているかといったご質問であったかと思えます。

まず保育園につきましては、こちらの案件が規模的に都市開発諸制度活用方針上の協議の義務づけられている案件ではございませんけれども、地元区との協議は行っておりまして、保育園に関する設置は必要ないということで協議をしております。同様に、幼稚園、小中学校につきましても地元区との協議を行っております。受け入れに関して支障がないという認識でございます。

1番目のご質問は、電気室の場所、ハザードマップ上のこの地域がどうなっているのかということと、それにあわせて浸水対策はどのようになっているかという御質問でございました。

まず電気室の場所につきましては、資料7-1-1をご覧くださいまして、地下2階でございますが、左の上のほうに電気室がございます。

それから、こちらのエリアは、ハザードマップ上、浸水エリアではないということでございますので、特段の対策は行っておりません。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。恐縮ですが、声が聞きにくいということですので、ちょっと大きな声でお話いただくようお願いしたいと思います。

ほかにご質問、ご意見がございましたらお願いします。

○寺尾委員 資料11-1-1の近隣住民への対応等についてというところでご質問があります。

近隣説明会が第1回と第2回、7月に行われ、公聴会が12月17日に行われているということで、意見書が計4通、うち1通は248名の署名ということで、1通に対して200名以上の署名のあるものが提出されたと拝見しております。

その次の次のページですが、11-1-3です。左側の下のほう、建物用途についてのところですが、**「業務や店舗などまちと繋がる施設がない住宅だけの建物は、地域との関係が希薄となり、地区計画等の方針にも反する」とか、「102戸の戸からなる建物は、地域のインフラに更なる負担を強いることになる」とか、「託児所を設置し、まちとの絆を深めるべきである」ということが記載されております。**

確かに義務がないのかもしれませんが、全体に計画を拝見して、やや地域とのつながりが感じられる部分が薄いかなというふうにも平面計画上感じられるんですが、今後、こういった地域からの声に対して、義務以外の面でお互いに双方向の意見交換をするとか、そういった機会は設けられないものなんでしょうか。このままなのかどうか、その点をお尋ねしたいと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 ご質問でございますが、11-1-1で、近隣説明会、公聴会、意見書の受理がございまして、そのうちの1通は248名の署名をいただいている。それから、11-1-3に移りまして、こちらの資料は意見書及び公聴会での公述の意見の要旨でございます。その中で、建物用途について、「業務や店舗などまちが繋がる施設がない住宅だけの建物は、地域との関係が希薄となり、地区計画等の方針にも反する」、「102戸の戸からなる建物は、地域のインフラに更なる負担を強いることになる」、「託児所を設置し、まちとの絆を深めるべきである」といったご意見に対しまして、今後、義務ではないものの、義務以外の面で住民さんと双方向の意見交換という場があるのかどうかといった御質問であったかと思えます。

まず建物の用途についてでございますが、地区計画をもう1回おさらいをいたしますと、資料4-2-6、ページの左側の表になりますが、土地利用の方針という項目が上のほうにございます。こちらのB地区におきまして、業務・商業施設、住宅、教育施設が共存・調和した中高層市街地の形成を図るというものでございます。

こちらの地区計画でございますが、1つの建物の中で、業務・商業、住宅、教育施設を複数入れるということではなく、この地区での土地利用の方針ということで認識しております。今回の計画建物につきましては住宅のみということでございますけれども、今回の計画に関しては住宅のみということで計画を受理してございます。

それから、義務以外の面での双方向のお話でございます。こちらにつきましてですが、総合設計制度という制度のおさらいになりますけれども、総合設計制度と申しますものは、建築基準法で定められた制度であり、公共的な空地、空間の確保により、市街地環境の整備改善等を図るため、建築物を容積及び形態の制限の緩和を許可するものでございます。その際は、周辺環境に十分配慮した計画とすることとなっております。なお、公開空地につきましては、先ほど申し上げました容積率とか形態の制限の緩和のもとになるものでございますが、こういった計画の建築物の容積率緩和との度合いとの関係において、計

画のしつらえが一律の基準によって定まるものとなっております。

住民様からのご意見につきましては、意見書や説明会でのご意見をいただいております。そういったご意見があったということをご検討の場にお諮りしたり、あるいは住民様のそういった声を事業者にお伝えをしているところでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問がございましたら。

○関委員 今、地区計画の話が出ていましたので、続きでお聞きしたいんですけども、地区計画だと、A地区もB地区も最高限度60mまでは総合設計で建てられることになっているということですね。

○曾根書記 A地区、B地区ともに総合設計の適用を受ける建築物は最高限度60mまでとなっております。

○関委員 2-4で、周辺の状況がわかる図があります。ここでいくと、17番、ラ・メール三番町とか、あと16番、二松学舎大学などは、大学は少し違うのかなと思いますけれども、60mぐらいの建物になります。これらもこの地区計画に基づいて建てられている建物ということになりますか。

○曾根書記 資料2-4、17番は59.9mでございますが、今ご質問を頂戴いたしましたのは、16番の二松学舎大学、15番の半蔵門ファーストビルなど、こういった……。

○関委員 ごめんなさい。15とか16は60mを超えていますから、恐らく別なんですか。17、19のあたりは、パークコート三番町ヒルトップレジデンス、20、プレミスト九段、このあたりは60mぐらいだと思うんですが、これらは住戸なので、恐らく似たような形かなと思うんですけども、地区計画に基づいて総合設計で建てられているという理解でよろしいのでしょうか。

○曾根書記 表の中で備考欄に総合設計と書いてございますものは、東京都が許可したものの、または区で許可したもののどちらかでございますので、左の図面におきまして、赤い枠で囲ってある案件につきましては、都または区のどちらかの総合設計の許可を受けた物件でございます。

○関委員 こういった結構大きな建物が、この地区の印象としては、私はもう少し低いのかなと思っていたんですが、意外と高い建物が多いんだなと思うんです。こういった建物が建ったときも、今回、それなりの方が反対されているようなところもあるんですけども、皆さん反対されているような状況だったのでしょうか。ご存じでないかもしれませんが、ご記憶の限りで結構です。

○曾根書記 今、例示でおっしゃっていただきました17、19、20の案件で、近隣様から何かご意見をいただいたかという点については把握はしておりません。これは私の個人の経験で恐縮でございますが、案件の特定は、ここでは差し控えたいと思いますが、番町地区で過去に総合設計の許可案件だったものが、近隣様からさまざまなご意見をいただいたことは記憶にございます。

○関委員 だから、地区計画ができて以降の話ということになりますね。

○曾根書記 はい。10年以内のお話でございますので。

○関委員 あともう1つ、風害について、公聴会で意見を述べられている方がいらしたと思うんです。風害について、風のテストの資料を出していただいているんですが、出されたものを前提に判断せざるを得ないところがあるんですけれども、今までにこういった風害のシミュレーションで実際出されたものと現実建てられたもので大きな差が出たという経験というか、そういうことが実際に発生したようなことはございますか。

○曾根書記 最初の議案書裏面をご覧くださいまして、許可条件がございまして、こちらの三番町の案件につきましては、主には高さの要件からシミュレーションによる風の予測となっております、繰り返しになりますが、規模、高さの要件から、竣工後の風環境の測定の対象とはならないんです。ただ、用途地域にもよりますけれども、例えば建物の高さが100mを超えるような案件であれば、ほぼ全て風洞実験などを行いまして、風環境の予測をいたしまして、そういった建物につきましては、竣工後に風環境の測定をいたしまして、1年間の測定結果を報告を受ける仕組みとなっております。仮に総合設計許可時のものを上回るようなものがあれば、追加の対策を求めることになります。

○関委員 ただ、それは本件は対象になっていないと。

○曾根書記 そうでございます。

○関委員 風害というのは割と最近言われ始めたような比較的新しいというか、昔の建物では、風害をシミュレーションすることはなかったと思うんですが、いつぐらいから風害のシミュレーションは行われるようになったんですか。

○曾根書記 風環境の予測がいつ頃から規定されたのかというのは今即答はできないんですが、総合設計のかなりの初期の案件であっても、風環境のシミュレーションはやっていたと思います。総合設計が昭和53年ぐらいからでございますので、昭和53年、54年の近辺であったかというのは、この場ではお答えができませんけれども、例えば昭和60年代ぐらいのもので風環境の測定をやっている事例はございますので、最近、この10年、20年

で始まったものではないと思います。

○関委員 やり方としてはただ進化しているということなんですか。昔と変わらないんですか。事前に予測することはなかなか簡単ではないだろうと思うんですけども、そうはいっても、昔に比べると、技術も少し進展しているところもあるかと思うんです。やり方としては少しずつ改善されてきているという理解でよろしいんですか。

○曾根書記 風環境予測の技術につきまして、詳しいことは申し上げられないんですけども、解析の精度ですとか実験方法といったものの技術は日々進化していると思います。

○関委員 済みません。答えにくい質問を続けてしまって申しわけないんですが、あと1つだけ、建物のデザインについて結構意見があるような感じがするんです。細かく見ていないんですが、地区計画で色とか規定している場合も結構あると思うんです。この地区計画ではそこまで細かいことが決まっておらず、意匠については、刺激的な色彩でないとか、そういったある程度抽象的な定めにとどまるので、行政側としてデザインの指導まではなかなか難しいということになりますか。かなり主観が入る話だとは思っています。

○曾根書記 意匠に関するご質問ですが、どのように確認をしているかということでございますけれども、総合設計案件は必ず事前協議を行っておりまして、地区計画であれば千代田区さん、また景観に関してであれば、東京都に景観部署がございますのと、千代田区さんにも景観部署がございますので、それぞれこちらに書いてあるような刺激的な色彩ですとか、形態、意匠に関することについては、地区計画でありますとか、それぞれ都や区の景観の協議の中で事前協議を行ってきたものでございます。

○関委員 そうすると、それを超えてさらにということになると、結局、地区計画でもう少し具体的に入れないと、なかなか強制まではできないことになりますか。

○曾根書記 地区計画の中で具体的な色までを規定している例は恐らくないんじゃないかと――ありますか。失礼いたしました。

○関委員 ほとんどないかと思いますが、聞いたことはあるので、全然ないかどうかは、余りないんですか。

○曾根書記 今回は4-2-6にお示ししておりますように、具体的な基準ではありませんがそれぞれ景観や地区計画の所管する部署との協議を行ってきているものでございます。

○石崎委員 2点質問です。

1点はまた風の話で恐縮ですけども、後ろの11-1-3の中で「シミュレーションは、学会等の基準に則り適切に実施している」と、これは特定行政庁の見解とされてございま

す。9-5-2ページのところを見ますと、「風工学研究所の提案する評価尺度を用いる」と書いています。風工学研究所の提案する評価尺度というのは、学会等で何かオーソライズされているものなんでしょうか。この尺度をどう考えたらいいのかわからなかったので教えてください。

もう1つ、せっかくの公開空地なのに結構評判が悪いというのはあれなんですけれども、要綱でいって、大きさである程度判断していくしかないんだろうなと思いますが、要綱で規定されている大きさを満たしたとございますけれども、そこについて、要綱でということが書かれているのか教えてください。2点です。

○曾根書記 まず、委員からご質問いただきました2番目からお答えいたします。

公開空地に関する規定でございますが、総合設計許可要綱がございます。お手元がございますでしょうか。オレンジ色のファイルのほうでございますが、総合設計許可要綱の14ページでございます。14ページの「カ 広場状空地」というところの項目に表がございます。用途地域ごとの定める広場状空地の面積が載っております。今回の計画は第二種住居地域でございますので、広場状空地の面積は200㎡が原則になります。

ただし、「カ 広場状空地」のところの項目(イ)のところ、なおというなお書きがございます。また、「なお、空地面積の最低限度の算定に当たっては、当該広場状空地と同じ高さで接する歩道状空地及び屋外貫通通路を含むことができる」というなお書きがございます。今回の計画はこのなお書きを適用して広場状空地の面積としてございます。

次に風に関してのご質問でございます。

風環境についてというところでございまして、ご質問いただきました11-1-3、「シミュレーションは、学会等の基準に則り」というくだり、それから風のシミュレーションのところにあります風工学研究所の記述でございます。

まず、11-1-3で「シミュレーションは、学会等の基準に則り」でございますが、こちらは、日本建築学会から市街地風環境予測のためのガイドブックが出ておりまして、そういったものを参考にさせていただきます。

最後の評価の部分につきましては、風のシミュレーションのところ記述がございますように、風工学研究所というところが開発いたしました評価方法に基づいて評価をさせていただきます。

○石崎委員 風工学研究所というのは、こういった評価のときにはかなり広く使われているものだと思いますね。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。現在、風工学研究所か村上式というほぼその二通りでございます。

○有田委員 先ほどの寺尾委員のご質問にも若干関連するんですが、大きく2つあるんです。

まず1つ目だけ先に伺いたいのですが、今回の住宅102戸のうちのかなり大半が相当な床面積を有しているんです。私の調べ方が誤っているかもしれないんですが、既に事前になんか販売が進んでいるように理解されたんです。大体どのくらいの価格帯で販売されているのかということについて、おわりの範囲内でよろしければ伺いたいんです。

○曾根書記 住戸の販売価格帯でございますが、これはまだ建築確認がおりておりませんので、販売はまだ始まっていないかと存じます。価格帯につきましては、特定行政庁の我々のほうでも把握していない事項でございますので、恐縮でございます。

○有田委員 質問の本題ですが、いずれにしても過半の戸数が100㎡から240㎡ぐらいのかなりの広さということで、推定すると、平米当たり単価をどのぐらいで想定するかかわからないんですが、私の勝手な予想で、例えば平米120~130万円からもう少し上のほうの価格帯かなと想像しますので、相当な高額物件になろうかと思えます。通常の子育て世帯がある程度増えてくるというイメージを想像すべきかどうかはちょっとわかりにくい。

そういう意味で言うと、今回、周辺の住民の方々は多くいろいろなことをご懸念されていると思うんですが、この中で、私としては、意見書の11-2-5にありますけれども、周辺のコミュニティーとの関係性について、特にご懸念を持たれるのは、私にとっても納得、ある程度こういうことが懸念されるのは想像するところでございまして、ここについては、総合設計の許可の可否と直接かかわりのない論点ではあるんですが、むしろ完成後にこちらの物件が地域社会とうまく共存していただくために、完成後にどういう工夫をしていただけるのかということについて、事業者の方に一定程度配慮していただけるよう、何らかの形でご要請いただけるとよろしいのかな。意見として申し上げたいと思います。

こちらの意見書の中にも、最新の[]のほうでもそういう似たような前例があって、ご懸念がある。この[]は、この地区計画区域からぎりぎり外れたところに建っていて、同じような高さの規模のものですけれども、そちらの間取りがわからないのでわからないんですが、似たような状況だとすると、そういうご懸念を持つのは多少理解される場所なので、許可が出た後、完成後にこの建物の運営管理に関して、可能な範囲に限られているかもしれませんが、事業者の方に、この建物の運営に関して、地域

社会との共存の方法は、地域によってそれぞれだと思いますので、特定の方向性ということではないかと思いますが、一定のご配慮をいただけるようにということがよろしいかと思われました。

○佐々木議長 ほかにございますか。

私から1点だけ確認させてください。2-4の周辺建物の高層建物プロット図ですけれども、この高さは、基準法のペントハウスを除いた高さということによろしいですか。

○曾根書記 ご指摘のとおりでございます。

○佐々木議長 そうすると、この計画地のところの、これが仮にここに載れば59.9と載るということですね。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 わかりました。

ほかにございますか。

○寺尾委員 最後に1点、資料4-2-6の地区計画のところに戻ってしまうんですが、三番町の地区計画が平成18年に決定しているということで、恐らく15年前後には、この地区計画を決定するに際してもいろいろ議論がなされたのではないかと思います。一般的に地域の住民の方々は、こういう決定の段階で、仮にパブリックコメントとかいろいろチャンスがあったとしても、自分自身の当事者としての問題意識はなかなか持てないで、実は決まってしまうと、そして12~13年経って、今の段階になって、近隣の建物を具体的に計画を見たときに、はっとする。かなり衝撃を受けたりということがどこの地域でもあり得ることだと思ふんです。

今後のさまざまなところでの地区計画の決定に際して、これは今、A地域、B地域ともに60mを最高限度とするとなっております。住民が参加するチャンスが、平成15~16年の時期にあったと推察しておられるか、その辺のことを教えていただきたいんです。私自身の地元の地域ですと、策定に当たっては、高さに関してもかなりきめ細かく検討するケースがあるものですから、ここの地域ではそういうチャンスがあったのかどうかということをも、もしご存じでしたら教えていただきたいと思ひます。

○曾根書記 ご質問のご趣旨としては、こちらの三番町地区地区計画が策定されたときに住民さんの参画のチャンスがあったのかどうかといったことでございますか。

○寺尾委員 いや、高さです。高さは割と数字で書くと簡単なものですから、ただし、実際の決定力というのは、60なのか、50なのか、40なのかというのはものすごく大きなこ

とですが、一般の区民の方にはなかなか気づきにくい部分があると思うんですけれども、そのあたりをご存じでしたら教えてください。

○曾根書記 お答えいたします。

平成18年のことですので、当事者が恐らく今いないか、私自身も都市計画部門にこのとき携わっていなかったんですけれども、一般論で申し上げますと、都市計画の策定に当たりましては、縦覧ですとか説明会といった手続を踏むことになります。今ご指摘になられた、当時、当事者意識がなかなか、というご指摘はあろうかと思うんですけれども、一般的な都市計画の手続といたしましては、法定の縦覧ですとか説明会といった手続を経て都市計画を策定していると考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますでしょうか。

それでは、次の案件に移りたいと思います。しばらくお待ちください。

(傍聴人入れ替え)

○佐々木議長 それでは、次の議案に移ります。

傍聴人が入れ替わられたということですので、改めて申し上げます。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でもありますので、よろしくお願いいたします。

それでは、次の議案についての説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第40号についてご説明いたします。

建築主は、株式会社田町ビル、徳栄商事株式会社、三菱重工業株式会社の三者でございまして、港区芝5丁目315番1ほかの建築敷地において、事務所、飲食店、保育所等から成る複合施設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、建築基準法第59条の2第1項に基づき、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。計画地は、JR田町駅及び都営地下鉄三田駅に

近接しており、第一京浜と日比谷通りの交差点付近に位置しております。

次のページ、資料2-2、現況図をご覧ください。計画地には2棟の事務所ビルがございましたが、こちらは現在、解体工事中となっております。接道状況につきましては、計画地北側は幅員約33mの国道、計画地東側は幅員4mの区道となっております。また、計画地南東側には本芝公園が隣接しております。

2枚おめくりいただきまして、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。黄色で着色している建物が高さ100m以上、オレンジ色が高さ150m以上、赤色が高さ180m以上の建物となっております。

続きまして、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真④は計画地の北東側から、写真⑤は計画地東側の本芝公園側から見た写真となっております。

続きまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地は商業地域に位置しており、容積率は700%でございます。

次のページ、資料4-1-1をご覧ください。計画地は都市再生緊急整備地域に位置しております。

次のページ、資料4-1-2、都市づくりのランドデザインをご覧ください。計画地は、ページ左側上段の図のとおり、中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

1枚おめくりいただき、資料4-1-3、都市開発諸制度活用方針をご覧ください。計画地は、中央上段の図のとおり、活力とにぎわいの拠点地区群に位置しており、ページの右側、表1のとおり、割増容積率の限度は250%となっておりますが、その下に赤色の文字で記載しておりますとおり、無電柱化による割増容積率は200%を限度として、整備区分ごとに定める割増容積率の上限を超えることができることとなっております。また、その下の表3にございますとおり、重点育成用途といたしまして、外国語対応の医療施設や運動施設等が指定されております。

続きまして、資料4-2-1、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。ページ右側の芝地区のまちづくり方針図にありますとおり、計画地は業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地に位置づけられております。

2枚おめくりいただきまして、資料4-2-3をご覧ください。4-2-3は田町駅西口・札の辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインでございます。ページ左下の図は歩行者ネットワークのイメージ図でございますが、計画地の周囲には、青色の矢印で示されておりますと

おり、歩行者動線の強化が求められております。

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5、緩和項目は容積率制限でございまして、12、敷地面積は8,617.93㎡、20、延べ面積は11万3,000㎡、21、容積率対象延べ面積は9万5,001.47㎡でございまして。

ページの右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率700%に対しまして、公開空地による割増が250%、無電柱化による割増が150%、公益施設等による割増が2.37%、合計で1,102.37%でございまして。公益施設等の割増につきましては、26にございまして、中水施設に対するものでございまして、204.24㎡を整備する計画となっております。27、主要用途は、事務所、飲食店、保育所等でございます。28、階数は、地上29階、地下2階、29、最高の高さは、施行令第2条第1項第6号ロに規定する高さともに160mでございまして。

資料5-6をご覧ください。子育て支援施設の設置に関する協議書、回答書でございます。本計画では、港区との協議に基づき、約400㎡の保育所を設置する計画となっております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料5-7-1、無電柱化の工事に関する協議書をご覧ください。本計画では、港区との協議に基づき、電線共同溝による無電柱化工事を実施することとしております。

続いて、資料5-9、重点育成用途についてをご覧ください。本計画では、重点育成用途といたしまして、運動施設と外国語対応の医療施設を設置する計画としております。

資料6-3-1をご覧ください。公開空地のコンセプトでございます。計画地北側、国道沿いの黄色でお示ししている範囲には、都営地下鉄三田駅とJR田町駅との交通結節機能を強化する駅前広場空間を整備いたします。また、青色でお示ししております計画地西側には、JR田町駅から隣接の森永プラザビルを經由してつながる歩行者デッキを整備するとともに、緑色でお示ししている計画地東側には、国道と本芝公園を結ぶにぎわいの広場空間を整備いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-3-2をご覧ください。ページ右側の図は駅前広場であるサンクンガーデンのイメージパースとなっております。

1枚おめくりいただき、資料6-3-3をご覧ください。こちらは計画地東側の広場状空地のイメージとなっております。

続いて、資料6-4-1をご覧ください。こちらは1階レベルの公開空地図となっております。

す。オレンジ色が歩道状空地、緑色が広場状空地、赤色の斜線部分が駅前広場、紫色が貫通通路となっております。

1枚おめくりいただき、資料6-4-2をご覧ください。こちらは2階レベルの公開空地図となっております、紫色でお示ししております部分がデッキ状に整備いたします貫通通路でございます。

1枚おめくりいただき、資料6-4-3をご覧ください。こちらは駅前広場の公開空地図となっております。駅前広場は、地下2階から地上2階の4層で構成されておまして、ページ左下の地下2階で都営地下鉄三田駅からの歩行者通路と接続し、ページ右上の地上2階でJR田町駅からの歩行者デッキと接続いたします。

続きまして、資料7-1-1をご覧ください。ここから平面図となります。

資料7-1-1は地下2階平面図ですが、紫色でお示ししている部分が容積率緩和の対象となっております中水設備室でございます。

2枚おめくりいただきまして、資料7-1-3、1階平面図をご覧ください。1階には、茶色でお示ししております全体共用部、緑色でお示ししております店舗などがございます。また、駐車場の出入口は計画地北西側の国道沿いにございます。

次のページ、7-1-4、2階平面図をご覧ください。2階には、歩行者デッキからつながる出入口がございまして、オフィスのエントランスホールや店舗等が配置されております。

1枚おめくりいただき、7-1-5、3階平面図をご覧ください。3階にはスポーツジムや保育所がございます。

1枚おめくりいただき、7-1-6、4・5階平面図をご覧ください。4階にはクリニックや会議室等がございます。5階には設備機械室等がございます。

1枚おめくりいただき、7-1-7、基準階平面図をご覧ください。6階以降28階までは事務所フロアとなっております。

資料7-2-1、立面図-1をご覧ください。道路斜線制限につきましては適用距離を外れております。また、港区内の商業地域で、指定容積率600%以上の区域については隣地斜線制限の適用がございません。

続いて、資料7-4-1をご覧ください。日影図-1でございます。計画地周辺には日影規制はございませんが、おおむね4時間の日影は道路内におさまる計画となっております。

続きまして、7-6-2、落下物対策図をご覧ください。建物の外周部は嵌め殺し窓となっ

ておりますが、上段の図で、一部テラス状になっております部分の側面側で、オレンジ色でお示ししている部分につきましては、ページ左下の図のように、換気のためのジャロジ一窓となっております。こちらにつきましては内側に傾く形の開放制限つき窓とすることで、落下物に配慮した計画としております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-7、完成予想図をご覧ください。計画地北東側の日比谷通りから見た外観パースとなっております。

続きまして、資料10-1をご覧ください。電線地中化協議資料でございます。薄いピンク色でお示ししている区道220号線が建築主が実施いたします無電柱化の工事範囲となっております。整備延長は約500mでございます。

次のページ、資料10-2をご覧ください。電柱を撤去する前の現況写真と撤去した後のイメージ写真でございます。

続きまして、資料10-4をご覧ください。右側の表は無電柱化による割増容積率の評価シートとなっております。不動産鑑定士による調査報告書に基づき算定しております。本計画では、bの無電柱化工事費に対しまして、必要な床面積が1の1万5,462㎡でございます。割増容積率の限度はnの179%となっております。

続きまして、1枚おめくりいただき、11-1-1から交通量調査となっております。

2枚おめくりいただきまして、資料11-1-3をご覧ください。ページ右下の図のとおり、8カ所の交差点で車両の交通影響評価を行っております。

次のページ、資料11-1-4をご覧ください。ページ左側の表の赤枠にございますとおり、交差点需要率につきましては、開発後も全て限界値内におさまる計画となっております。一方、車線別混雑度につきましては、周辺開発後に1.0を超える箇所が赤字で2カ所ございますが、こちらは他の開発による影響が大きいものでございまして、こちらにつきましては、ページ右側にお示ししてございますとおり、それぞれ信号の現示を調整することで混雑度を緩和することが可能であるとして、警視庁とは協議済みであるとのことでございます。

次のページ、資料11-1-5をご覧ください。ページ右側上段の図にございます5断面におきまして、歩行者の交通影響を検証しております。ページ左下の表のとおり、開発後も全ての箇所サービス水準はA評価となっております。

続きまして、資料11-2-1から風環境調査でございます。

次のページの11-2-2をご覧ください。ページ右側の図は建設前の風環境となっております。

して、計画地周辺は領域Aまたは領域Bとなっております。

2枚おめくりいただき、資料11-2-4をご覧ください。こちらは建設後の風環境となっております。ページ左上の図のとおり防風対策を行うことにより、建設後も領域B以内におさまる計画となっております。

続きまして、2枚おめくりいただけますでしょうか。資料11-3-2でございます。電波障害調査をご覧ください。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としております。

続きまして、その次のページの一連の参考図の次のつづりになります。資料12-1でございます。近隣住民への対応についてをご覧ください。建築主は昨年11月に近隣説明会を2回、都は本年2月に公聴会を開催しており、意見書は1通提出され、公聴会での公述はございませんでした。

なお、資料12-2に意見書を、資料12-3-1から12-3-3に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。

恐れ入ります。資料12-1にお戻りいただきまして、ページの左側、表1でございますが、近隣説明会において出されました質問や意見の要旨をまとめております。歩行者通路の整備や保育所に関するご意見、ご質問がございましたが、それらに対する事業者の見解は右側の列に記載のとおりとなっております。ページ右側、表2には意見書の要旨をまとめております。意見書では、計画建物により午前中の日照が全く確保できなくなるというご意見がございました。これに対する事業者の見解ですが、冬至日で3時間程度の日影が生じるが、商業地域で日影規制のない立地であることから、引き続き理解が得られるよう丁寧に説明していくとしております。

恐れ入ります。議案書にお戻りいただけますでしょうか。冒頭の議案書の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ものと認め、下記の条件を付与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、本件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点お伺いしたいんです。

まず1点目、5-1ページのところの34の備考のところ、割増容積率部分の用途の制限として、育成用途面積1万4,208.06㎡ということで、飲食店とか集会所等々、そこに記載してあるんですけれども、この育成用途というのは、計画地によって違うと思うんです

が、位置づけそのものは都市再生緊急整備地域の中で指定するのか、あるいは別のあいで指定するのか、育成用途はどんなふうな上位計画というんですか、そういうところで決めているのか教えてください。

2点目です。7-1-3ページ、1階平面図がありまして、先ほどもお聞きしたんですけれども、真ん中の左あたりに特高電気室とありまして、7-1-6のところは4・5階の平面図がありまして、そこに副電気室L1、L2とL3、副電気室の1つは1階から4階、L3は6階から16階。電気室がこういうふうに分散しているのは珍しいな。このところ、例のマンションの浸水以降、高層建物の浸水については、私も神経質になっちゃっているんですけれども、これも1階の特高電気室と上のほうの副電気室とわざわざ分けたのは、そういうふうな浸水対策として分けたのか、あるいは、いやいや、そういうことじゃないということなのか、その辺を教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 順番にお答えいたします。

5-1の育成用途の位置づけでございますが、資料4-1-3をご覧くださいませでしょうか。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針、東京都で出しております方針でございます。このシートの一番右側の列の下の方に表2というのがございます。地区ごとに促進すべき重点育成用途一覧というものがございまして、こちらの地区につきましては、活力とにぎわいの拠点地区群ということで、丸印をつけている用途がこの地区におきます育成用途という位置づけでございまして、根拠となっておりますのは、このシートにございます都市開発諸制度活用方針で定められているものでございます。

2番目につきましては、ちょっとお待ちください。2番目のご質問でございまして、7-1-3、特高電気室、7-1-6の副電気室の扱いでございまして、まず7-1-3の特高につきましては、1階より上に設けますと、基準が厳しくなりますので、今回、1階に設けているものでございまして、副電気室につきましては、上の階に設けているものでございます。

ちなみに、港区の浸水ハザードマップによりまして、この地区TP4.17mという想定でございまして、4.17mより高いレベルを防潮レベルとして設定をいたしまして、建物の出入口、あるいは地下鉄への階段などには、防潮レベルを満たす防潮板を設置しているものでございます。

また、1階に特高電気室を設けておりますが、1階の特高電気室周りにつきましては、コンクリート躯体を立ち上げて防潮板などをつくりまして、浸水対策を施しているもので

ございます。

○野本委員 前段のところが理解できなかったんですけども、特高、二種電については、上階に設けることはできない規定になっていて、だから、1階に設けるんだ、こういう説明でよろしかったんですけど。

○曾根書記 基準の詳細は把握していないんですが、上層階になると、基準が厳しくなるということで、今回、下層階に設けているものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 7-1-3で、グレーのところが自動車の出入口かと思うんですけども、田町駅、記憶が余り定かじゃないんですが、今までは多分JRの方って、森永ビルから三田側に出ていたのかなと思うんです。それが分散されるという理解ではあるんですが——そうじゃないでしたっけ、済みません。

質問を完結させますと、気になるのが第一京浜側からしか多分出入りできないと思われるので、しょうがないんだろうと思うんですけども、この場所は、通勤時間帯はかなり人の出入りの激しい場所という認識がありまして、車の出入りもそれなりにはあるんだろうと思います。

質問としては、ここは歩道橋とかなかったですよねというのが1つです。第一京浜の向こう側に行く人たちの流れがどうなるのかというところで、1つそれが質問と、あと今度、地下でつながるということで、NEC方向とかに行く方は地下を使えるのかなという気もします。ただ、地下通路の出口は、今回のビルにつくられるだけで、例えば道路の向かい側とかにはつくられないということなのかどうか。つくられれば、渡るときに下から行けるのかなと思ったんですが、その辺が、道路の向かい側に行く人の流れはどんなのかなと。公聴会の意見の中にも同じようなことが書かれていて、気にされている方は少しいらっしゃるのかなというところでしたので、お聞きしております。

○曾根書記 付近見取図、2-1をご覧くださいますと、歩道橋は、都営浅草線の三田駅という表示の左側に歩道橋がありますが、これは今回のこちらの計画による人の流れとはあまり関係ないかもしれないですが、歩道橋はこういった位置にございます。

○関委員 三田駅のNECの周りは出口が複数あったような気がするんですが、要は、計画地から第一京浜の反対側に行きたい人は、結局、地上を歩いていくことになるのかな。今後、デッキをつくるということなので、本当はそのデッキが反対側まで延びれば、歩行者的には一番いいんだろうかと、すごい手前勝手な単なる意見ですけども、歩行者がど

んなふうに、日比谷通りのほうに行く方はどうやって行くのかなというところが、イメージとして少しつかみにくいかなというところですよ。

○曾根書記 6-3-1をご覧くださいますと、6-3-1の左のほうにJR田町駅がございまして、ここが改札階になります。人がここから日比谷通りのほうに行くには、JR田町駅のほうから森永プラザビルのピンク色のデッキを通過して、今回の計画建物のほうのデッキを通りまして、そこからエスカレーターをおりて、今回の計画敷地の駅前広場というところがございまして、エスカレーターをおりて、今回の計画敷地を通過して、この図でいきますと、右上の横断歩道を渡って日比谷通りへ行くという流れが想定されます。

○関委員 そうすると、自動車で出入口の前は通らないことになりますね。

○曾根書記 そうですね、はい。

○関委員 では、そこは心配がないと。

・あともう1つだけ、建物としてはエクspansionで森永プラザビルとつながっていくような感じになるんだと思うんですけども。

○曾根書記 デッキがつながります。

○関委員 デッキはこっちの建物の一部という考え方ですか。

○曾根書記 敷地境界で分かります。森永さんの敷地と今回の敷地の境界で建物の区分が分かります。

○関委員 こうやってつながる場合、一建築物になるとかならないとか、その辺はどういうふうに区別されるのでしょうか。

○曾根書記 今回は完全に森永プラザビルと敷地が分かれておりますので、それは今回の建物と森永プラザビルさんとの間の隣地境界線で区切られておりますので、これは今回の計画建物のデッキ、森永プラザさんのほうのデッキということで明確に分かります。

○関委員 わかりました。要するに、たくさんつながったりした場合、客観的には、場合によってはツインタワーみたいになっちゃう場合もあるのかなと思ったので、本件は恐らくそこまでの接続はないかなと思うんですが。

○曾根書記 お隣の森永プラザとは、仮に何か一団地とかで森永さんのほうと一体の開発とかになると、そういった建物の1棟性みたいな話は出てくる可能性はあるんですが、今回は明白に敷地が分かれておりますので、一敷地の中に今回の計画建物が存在するものでございます。森永さんのほうとはもう完全に別の建物という整理でございます。

○関委員 わかりました。

○有田委員 資料10-1、電線地中化協議の内容についてお尋ねしたいのですが、今回の電線地中化の公共貢献に伴って、資料5-1ベースでは150%の割増が認められているということです。一般のことを申し上げると、公共貢献があって、それに対してインセンティブというか、ボーナスが供与されている。ボーナスがもらい過ぎということはないのか、あるいはその逆で、公共貢献を過大に要求し過ぎていることはないのか。いつもそういうことを心配するんですが、今回は収益還元法で計算しているから、負担とボーナスはバランスがとれているはずだということかと思うんですが、それはその計算ではいいんですけども、ただし一方では、ここでこの場所にあとプラス150%積む必然性は、それとは別じゃないかと思うんです。

というのは、10-1で、今回のプロジェクトの敷地のかなり外側のここまでの延長を整備しなさいということですが、このプロジェクトでここまで責任を持たなきゃいけないという何か計画上の根拠がわかりにくいので、例えばこの立地で、プラス100%ぐらいの床総量が適正だという考え方があれば、ここまでの延長を途中で切ったっていいわけですね。だから、ここまでの延長を今回のプロジェクトに伴って、なぜ一体的に整備することが合理的なのか。これだけ整備するんだから、150%積まなきゃいけないということはわかるんですけども、そこら辺の背景がこの資料だけではわかりにくいので、一般的にどこまでの、敷地以外にわたってこれだけの電線地中化を、このプロジェクトと関連性が深いものとして整備する区域を設定するのが妥当なのかというお考えがあったら教えていただきたいということ。

それから10-4、キャップレート、今回4.6%ですけども、これはこの立地における基準階のオフィス賃料がベースで4.6が設定されているのかということと、この2点をお尋ねしたいです。

○曾根書記 今回、これだけの容積を積むこと、あるいは敷地外貢献でここまでの範囲を整備することの妥当性といったことだと思うんです。都市開発諸制度、総合設計とかほかの制度の中で、電線の地中化の事例が、今回、これで恐らく2つ目だと思うんです。余り事例がないんですけども、整備範囲の考え方がどうなのかというところにつきましてですが、資料5-7-1をご覧くださいまして、こちらも都市開発諸制度活用方針の中で、無電柱化の協議を地元区と行うという仕組みがございます。

その中で、港区さんから、ここまでの範囲を整備してくださいということで、今回の事業者と港区さんで協議が行われておりますので、整備範囲につきましては、事業者と地元

区さんとの協議によるものということになっておりますので、私ども特定行政庁といたしましては、その範囲でやることは前提といたしまして、その範囲の整備を容積率に換算するとどうなるかというところを審査するわけです。そこで、先ほどのシートでございますが、賃料等々につきましては、こちらに表示がございますが、不動産鑑定士のほうで責任を持って提出してまいりました資料をもとに、こちらのシートを作成いたしまして、割増容積率を算定することとなっております。

当然整備すればするほど、どんどん容積率が増えてしまうことにもなるんですが、そのあたりは上限を設けておまして、本件の敷地におきましては、公開空地による割増250%が既にございますが、無電柱化を上乗せした場合の上限が400%になりますので、公開空地の250%が既にございますので、上限の400というものが設定されますと、無電柱化による割増は150%ということで頭打ちとなります。確かに委員ご指摘の統制というところでは、1つこちらの上限を設定しておりますので、妥当なものであると考えてございます。

○有田委員 あともう1つだけ。実際電線地中化の工事の進捗と本体の総合設計のビルの進捗の前後関係はどのように調整を通常されることになるのでしょうか。

○曾根書記 今回、電線地中化による割増をメニューとして積んでおりますので、総合設計の許可を仮にできた時には、総合設計の許可後に港区さんで、電線共同溝整備範囲の確定、道路の指定を行うんだそうです。総合設計の我々の許可の後に港区さんが指定を行いまして、建築工事の着工前までに、港区さんと事業者で電線共同溝整備に関する基本協定を締結するものでございますので、無電柱化による容積率の割増を担保するものがこの道路指定と考えておりますので、着工の前までには道路の指定と基本協定の締結を行っていただくということで事業者には伝えてございます。

○石崎委員 今の有田委員のお話に対する回答がよくわからなかったんですけども、電線の地中化は、あくまでも基本的には、要綱とか見ると、建設予定地の境界域に緩和の対象のものを設けるところというので要綱で読むのかなと思っているんです。少なくともこれは総合設計ですから、この敷地の環境が高くなることと何かバターの関係のものがあることが初めて緩和の対象になると思うんです。そうなると、何らかの形でこの敷地と一体性があるという説明が多分必要になると思って、全然離れたところで、お金を出せばやれるだろうという性格のものじゃないように思うんですが、何か一体性みたいなものに対してのご説明はないんでしょうか。

○曾根書記 総合設計の許可要綱に関するQ&Aというのを出しておりまして、これはホームページで公開しているんですけども、この中で、容積緩和の評価の対象となる道路は、原則として計画敷地が接する道路とするんですが、交差点の間と間など、無電柱化の整備を行うことが合理的な範囲としますということで、整備範囲については個別の協議という整理としてございます。

○関委員 私、無電柱化についてさっきからずっと考えていたんですが、自分の建物の前だけやると、隣の建物が普通の電柱だと、どうつなげるんだろうと考えていたのです。ある程度まとまった区間を無電柱化しないと、結局、うまく工事できないのかなと思っていたんですが、そのあたりはいかがなんでしょうか。

○有田委員 その観点で言えば、受益者負担の考え方をぎりぎり言えば、路線の無電柱化で便益を受ける人がいろいろそれぞれ負担をすべきなので、今回の事業者が全部負担をするのは妥当な範囲かどうかを考えるべきという話が出てくると思います。

○関委員 だから、それはそれぞれが工事をするとなると、実際は余り合理的じゃないというか、別の業者がそれぞれの敷地の前で同じときにやるのもできないし、結局、ある程度まとまった区間を一遍にやるしかないのかなと。

○有田委員 一遍にやることと費用負担の分担は別じゃないですか。

○関委員 その費用負担を地元の人にしろというのは法的根拠としてあるんですか。無電柱化をしましたから、お金を払ってくださいとはなかなか、法律がありますか。そこが私は逆にわからないんですが、なかなかないのかなという中で、無電柱化を進めるにはこういう方法になるのかなと思ったんです。

○曾根書記 法令の規定は把握していないんですが、総論的な話になってしまうんですけども、東京都として無電柱化を強力に推進するという中で、こういった都市開発諸制度で容積率を割り増すそのメニューの1つに入れ込んで、東京都が推進する無電柱化をさらに促進させていこうというものなのかなということで、余りお答えになっていないんですが、法令的な根拠等については、今この時点で把握はしていません。

○佐々木議長 私の承知している範囲では、強制的に無電柱化をするという制度はなかったと思います。したがって、これまで道路管理者が共同溝をつくって、その上での占有は許可しないよとって、共同溝の中におさめるという形でやってきたんだろうということですが、それだと、できる範囲は非常に限られてしまうので、完全な共同溝ではない、こういう電線だけの共同溝とか、いろいろなやり方でやるようになってきて、費用について

も、そういう形で、恐らく民間のいろいろな負担とか、そういうことを求めながら、少しでもやっていこうというのが現状だということの流れだろうと理解はしておるところですけども、そんな感じですね。

○曾根書記 そうだと思います。

○猫田委員 1つだけ教えてください。中層階から高いところまでの平面図を見てみると、ほとんど全ての階が事務室だけがあるような図になっておりますが、例えば7-1-7とかですね。そのときに、事務室の中で喫煙することについては、副流煙対策ということで何か法令の決まりはあるんでしょうか。それを教えてください。

○曾根書記 副流煙、出る煙のほうですね。済みません、ちょっとお時間をいただけますでしょうか。

○寺尾委員 3点ほどございます。

6-3-5で質問ですけども、ここで青い点々で歩行者動線がございまして、J R 田町総合事務所と書かれたところ、矢印がここで切れていますが、これは、実際的には田町駅のほうにこの矢印はつながると考えてよろしいでしょうか。

○曾根書記 お答えいたします。

6-3-5、J R 田町総合事務所の付近の矢印でございましてね。実際、森永プラザビルさんの私有地ではあるんですが、現実的にこちらは歩行者が通れるような状況となっております。

○寺尾委員 ありがとうございます。実際的には、多分ここを通行する人が多いんじゃないかなと想像いたしました。

次は、5-6の子育て支援施設の設置に関する協議書のところですが、恐らくここには、この申請書に添付した格好で具体的な施設の資料が出ているんだろうとは思っています。平面図等から見ますと、例えば、3階レベルですから、7-1-5の3階平面図のところの右下のところに保育所がございまして。規模が400㎡程度で、定員が60名程度と書かれておりますが、この辺の規模的なものの協議は何か根拠があるのかどうか。この施設の規模に対して、このぐらいの保育所になった根拠があるのかどうかをもしご存じでしたら教えてください。1点。

もう1つ、この階には隣にスポーツジムもあつたりしますが、昨今、感染症対策なんかで、一般的な換気設備でよしとされているもののほかに、完全に窓を開放して、空気のよさをなくすとか、そういったことも望ましいとされているような状況の中で、この辺の

保育所の空気環境なんかは、実際の具体的な詳細な計画に窓開け等のことが配慮されているのかどうか。それから、恐らく公園方向に保育所が出られるようにつながっているとは思いますが、そういう関係でこの配置になっているのかという気もします。その辺の窓開け換気に関することと、公園につながる動線の有無、そのあたりを教えていただきたいということです。

以上です。

○曾根書記 まず規模につきましては、あくまでも港区さんと事業者さんとの協議の中で決まるものでございまして、設置可能な規模ということで、両者で協議する内容であろうかと思えます。

それから換気設備でございますが、ご指摘のとおり、恐らく現在のこのプランでいきますと、窓は開かない構造となっていると思いますが、必要な換気設備は当然法令に従って設置するものでございます。あとは、今ご指摘いただいたような感染症対策でのより積極的な換気というところでの窓開放については、事業者のほうで設計の中で反映をすべきところはすると考えております。

それから配置でございますが、1階の店舗ですとか2階の店舗、あるいは保育所といった施設が本芝公園側を向いておりますので、当然この立地からいけば、近隣にこういった公園がございますので、そういった配置は、保育所を公園側に向けるのは考慮に入れての配置計画だと考えております。

それから、直接ここから何かデッキでつながっているということではありませんけれども、3階の保育所のところにエレベーターがございますので、こちらのエレベーターを使って1階に降りまして、近接する公園、あるいは北側、公開空地がございますので、こういった環境のよい公開空地を通過して、公園側に向かうという動線計画であろうと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。では、先ほどの件。

○曾根書記 猫田委員のご質問でございますが、喫煙の関連でございます。現在想定しているところでは喫煙所の設置はないんですけれども、仮に設置する場合は、当然ながら必要な換気回数を確保した上で、例えば、先ほど猫田委員からご指摘いただきました、どこでもいいんですが、7-1-7の図面、基準階平面図をご覧くださいますと、真ん中の中層という図面の中で、平面図の一番下のところ、Y2通りに設備バルコニーというものがあるんですけれども、ここに換気を行うということは可能でございます。仮に喫煙所をつくると

すれば、事務室の6あたりに間仕切りをつけて喫煙所をつくることは、今後の運用と、あとは技術的な面でも対応は可能というものでございます。

○猫田委員 それでは、今のことをお聞きしてご質問ですが、では、当面は事務室の中で喫煙をしたい方がいれば、喫煙してもいいような法令になっているのでしょうか。あるいは、たばこを吸わない人を守るように、その人たちが禁煙するような法令になっているのだろうかということは。

○曾根書記 このビルにおきましては、現在、喫煙は想定をしていないものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

では、私から1つ。一般論で結構ですが、育成用途、今回の場合、特に外国語対応診療所とかスポーツジムが入ってきているんですけども、これの維持についての担保、公開空地の場合には看板だし、あるいは住宅総合設計のときも、住宅部分の標示をしています。この育成用途の類についてのそういった担保はどのように今行われているのか、教えていただけますか。

○曾根書記 育成用途の担保でございますね。議案書の裏面をご覧くださいますと、記書きで許可条件がついてございますけれども、これの1番目に総合設計許可要綱実施細目に従って、公開空地、育成用途に供する部分について、維持管理、標示及び報告を行うことというのがございます。

1つは、現地で目に見える形で、公開空地のお知らせ看板をよくご覧いただいたことがあるかと思うんです。あそこに建築基準法に基づく総合設計によって建てられた建物で、ここはそれに基づく公開空地ですという標示とともに、育成用途に関する標示がございまして、あとは現地の標示のほかには、先ほど議長がおっしゃっていただいたような住宅の維持管理とかを、年に1回の報告でいただくようになっているんですけども、同様に、育成用途につきましても、適正に維持管理されているかどうかということが報告の対象になりますので、仮にテナントの入れ替えがあるようなときには、当然ながら東京都の我々の窓口のほうにご相談をいただいて、その計画の妥当性をチェックすることになってございます。

○佐々木議長 わかりました。

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。何かございますか。

○曾根書記 先ほど私の説明の中に誤りがございまして、資料7-4-1の部分ですが、日影

の説明でございました。先ほどおおむね4時間の日影は道路内におさまる計画となつてい
るとご説明したんですけれども、これは5時間の誤りでございました。訂正して、おわび
を申し上げます。失礼いたしました。

○佐々木議長 訂正がございましたけれども、よろしいですか。

それでは、本件につきましては、質疑は以上のとおりといたします。

傍聴者の入れ替えもございしますが、大分時間も経過しましたので、10分間程度休憩をし
たいと思います。あの時計で30分からということにします。

(休 憩)

○佐々木議長 それでは、次の議案に入りますが、改めまして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
もございしますので、よろしくお願いいたします。

それでは、次の議案についての説明をお願いします。

○曽根書記 それでは、議案第37号についてご説明いたします。

建築主は三井不動産レジデンシャル株式会社、建築敷地は千代田区四番町4番6号ほか
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。本計画は共同住宅及び附属の自動車車庫を新築するもの
でございます。計画では、建物に附属する自動車車庫をいわゆるタワー型の自動車車庫と
して計画しております。

議案書の次の紙、A4の紙で、右上に議案第37号別紙と書いてある紙でございます。敷
地の過半は第一種住居地域に属しておりますが、この資料の旧建設省の通達により、計画
の自動車車庫は階数が3以上と判断され、建築基準法別表第2(ほ)項第1号より、第一
種住居地域内には建築することができない建築物となります。このため、同法第48条第5
項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

資料に入りまして、02ページ、付近見取図をご覧ください。資料番号は右下に書いてご
ざいます。赤く塗ってあります箇所、計画敷地の表示の箇所が本件敷地で、JR総武線市
ヶ谷駅から約250mの位置でございます。

次の03ページをご覧ください。用途地域図でございます。左の拡大図の中央に赤い色でお示した部分が計画敷地です。計画敷地の用途地域は第一種住居地域と商業地域にまたがっており、敷地の過半が属する地域は第一種住居地域となっております。商業地域は、防火地域、容積率600%、建蔽率80%、第一種住居地域は、防火地域、容積率400%、建蔽率60%となっております。

続きまして、次の04ページと05ページは四番町地区地区計画の都市計画図書でありまして、04ページ、05ページともに赤色で囲った部分が本計画の整備内容に該当する部分を示しております。

05ページをご覧くださいまして、右側の表のとおり、本件はいずれの事項にも適合する計画となっております。

次の06ページをご覧ください。周辺状況図でございます。本敷地の周辺状況は、南側には道路を挟んで、事務所、保育園、児童館、東側には事務所、北側には共同住宅、西側には、事務所、郵便局などが隣接しております。

続きまして07ページ、計画概要書をご覧ください。本件の敷地及び計画の概要を記載してございます。本計画における駐車台数は98台となっており、そのうち88台が本件許可申請の対象となるタワー型の自動車車庫に駐車される計画となっております。

続きまして08ページ、配置図をご覧ください。本件敷地の南側は幅員6.6mの特別区道第212号に接しております。道路からの自動車出入口は、道路の対岸に位置している保育園、児童館の出入口からの離隔をとり、敷地東側に設け、道路境界には歩行者通路を整備し、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に確保できる計画とし、交通安全上支障のない計画としてございます。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建物に内包する計画としております。

2枚おめくりください。10ページでございます。機械式駐車場の入口は、建物内の車路を経由し、建物の中央部に計画してございます。図面の中央、ピンク色の部分が本件許可対象部分でございます。

この資料以降には、各階平面図、断面図、立面図をお示ししております。

11ページ、2階の平面図をご覧くださいまして、タワー型の自動車車庫が建築物内に内包されていることが確認できます。

続きまして、24ページをご覧ください。ここから交通量推計と交通影響評価の資料で

ございます。

1枚めくりいただき、25ページをご覧ください。本計画のピーク時の発生集中交通量は左側の太字でお示ししているとおりで、休日午後に1時間当たり8台と推計されております。

続きまして、28ページをご覧ください。左側の表にお示ししておりますように、本計画完成後の計画地周辺における交差点需要率は、いずれの交差点においても0.9を下回っており、周辺交通に与える影響については支障ないものと考えられます。

30ページをご覧ください。自動車車庫の安全対策に関する資料です。タワーパーキングの骨組みは建築物本体と一体で耐震性能を確保するよう検討しております。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。

次の31ページから34ページに本年2月20日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。公聴会に先駆けて1通の意見書の提出、また、公聴会当日は3名の公述がありました。

35ページに意見書を添付してございます。意見書の提出者と公述人はいずれも同じ方々で、いただいたご意見は、日照時間の減少による環境悪化を改善するための計画変更、緑地の位置の変更、駐車場の出入口の位置の変更を求めるもの、計画建築物の高さが規制に適合するか、駐車場の台数の合理性についてを問うもの、そのほか工事時間や騒音、振動への配慮を求めるものであります。

続きまして、36ページをご覧ください。千代田区への意見照会を添付しておりますが、都市計画上の支障のご意見はいただいております。

37ページには、警視庁交通規制課への意見照会において、交通上支障ない旨の回答をいただいたことをお示ししております。

恐れ入りますが、議案書へお戻りください。冒頭の議案書2枚目、「調査意見」をご覧ください。「調査意見」の2枚目のページでございます。以上により、本件につきましては、法第48条第5項ただし書きの規定により、第一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 ただいまご説明がございました件について、ご質問、ご意見がございませ

たらお願いします。

○野本委員 3点質問があるんです。

まず、02ページを見ますと、周辺には幼稚園とか小中学校ありますけれども、車の出入りと安全上の配慮はどんなふうになっているのかお尋ねしたいと思います。

2点目に、タワー型の駐車施設ということで、機械で車を収容するというかと思うんですけども、深夜とか早朝とか、そういう時間も出入りはあるかと思うんです。その操作の安全性、例えば専門に係の人がついているんだったら、それはもう全く安全なんでしょうけれども、一般の住民の方がやると、安全性は大丈夫でしょうかということで、操作の安全性はどんなふうになっているんでしょうかということが2点目です。

3点目に、機械式駐車施設の火災時は窒素ガスで消火するということですが、住宅とある面では一体となっていますので、窒素ガスが住宅部分に漏れることはないんですねと、常識的には漏れないと思うんですが、念のために住宅部分に漏れることはないですねということを念を押しておきたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 まず、周辺に幼稚園などの教育施設があるが、車両の出入りということでしょうか、車両の出入りの安全上の配慮でございます。野本委員から今ご指摘のいただいた図面02でございます。敷地の前面道路を挟んだ反対側でございますが、反対側のほうにパーキングがあるんですけども、ご覧いただけますでしょうか。これは道路沿いに㊦という敷地がございまして、その右隣が現在、仮設ですが、仮移転している保育園がございまして、今回の計画敷地の車の出入口がこちらの仮設の保育園とふくそうしないような配慮をしております、そのため、駐車場の出入口につきましては、08をご覧いただきまして、08のとおり、駐車場の出入口を東側に設けているものでございます。

ちなみに入庫入庫、主に入庫のお話ですね。出庫時には出庫灯にて歩行者へ出庫を知らせるでありますとか、あとは東京都の建築安全条例上の規定ではございますけれども、出入口の視界を120度以上確保するといった安全対策を講じてございます。

2番目のご質問でございますが、操作の安全性でございます。操作に当たりましては、番号を入力してパレットを出し入れするものでございます。万が一、中に人がいるような場合には装置が動かないようなものとなっているということでございます。

3番目の御質問でございます。住宅とタワー式駐車場がほぼ隣接するような形となって

おりますが、火災の際のガスの漏れということでございます。ガスにつきましては、駐車場部分のシーリングをしっかりと施工いたしますので、ガスが漏れることはないというものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 タワー型のパーキングですが、周りを何か囲っているような、遮音性の高い壁で囲っているような説明があったと思うんです。うまく言えないんですけども、これはタワーと建物本体の間にさらにそういう壁があるんですか。どういう構造になっているかを知りたい。

○曾根書記 内包されておりますので、駐車場の装置を囲む壁がございまして、その壁が遮音性のある材料を施しまして、騒音の発生を外に漏らさないという仕様でございまして。

○関委員 これは住戸に囲まれているから、基本的には、外からは聞こえないような感じになりますね。

○曾根書記 当然外への配慮もございまして、中の居住環境の確保といった両面のことがございまして、遮音性の高い仕様とすると聞いてございまして。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○石崎委員 公聴会の議事録の中で1つだけ、19日の説明会で説明が行われていませんというのを公述の方がおっしゃっているんですけども、説明会というのは、都の許可の手續として必要なものなのか、全くそうではない、一般的な近隣への説明会として行われたものなのか、どちらなのでしょう。

○曾根書記 お答えいたします。

千代田区の建築計画の早期周知に関する条例がございまして、千代田区の条例の中で近隣説明会を義務づけております。

○石崎委員 許可の手續として前置されているものではなくて、あくまで一般的な建築の説明会ということですね。

○曾根書記 そうですね。

○石崎委員 わかりました。

○曾根書記 ただ、連動して、当然千代田区の手続を経ないと許可に至らないものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、本件につきましては以上で質疑を終了いたします。

(傍聴人入れ替え)

○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 それでは、議案第38号についてご説明いたします。

建築主は西新宿五丁目北地区防災街区整備事業組合、建築敷地は新宿区西新宿5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、共同住宅、店舗、保育所、自転車駐車場及び附属の自動車車庫を新築するものでございます。敷地の過半は第二種住居地域に属しておりますが、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、旧建設省の通達により、階数が3以上と判断され、建築基準法別表第2(へ)項第4号により、第二種住居地域内には建築することができない建築物となります。このため、同法第48条第6項ただし書きの規定により許可申請がなされたものでございます。

なお、本計画は令和元年5月28日付で建築基準法第48条第6項ただし書きの規定により許可を受けたものですが、計画の一部に変更が生じたため、改めて許可申請がなされたものです。変更内容につきましては後ほどご説明いたします。

では、資料の2ページ、付近見取図をご覧ください。赤く塗りつぶしてお示しておりますのが本件敷地で、東京メトロ丸ノ内線西新宿駅、同じく丸ノ内線中野坂上駅からいずれも約600mの位置にございます。

4ページをご覧ください。用途地域図でございます。図の中の赤い色の太い一点鎖線で囲まれた範囲がございしますが、その中にさらに内側に赤い一点鎖線の枠がございしますが、こちらが計画地敷地でございます。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、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。商業地域は、防火地域、容積率600%、建蔽率80%、第二種住居地域は、防火地域、容積率300%、建蔽率60%となっております。

続きまして、11ページまでめくっていただけますでしょうか。11ページは高度利用地区の指定の図書でございます。右下の総括図に示されますとおり、商業地域に係るB-1ゾーンの範囲は、容積率の最高限度が1,050%、建蔽率の最高限度が50%、第二種住居地域に係るB-2ゾーンの範囲は、建築物の容積率の最高限度が550%、建蔽率の最高限度が30%と定められております。

恐れ入りますが、6ページへお戻りください。6ページは事業概要・完成予想図でございます。本件の敷地及び計画の概要を記載してございます。本計画における駐車台数は114台となっており、そのうち100台が本件許可申請の対象となるタワー型の自動車車庫に駐車される計画となっております。

7ページをご覧ください。先ほどご説明いたしました、本計画は令和元年5月28日付で、建築基準法第48条第6項ただし書きの規定により許可を受けたものですが、計画の一部に変更が生じたため、改めて許可申請がなされたものです。

変更内容といたしましては、次の7-1ページをご覧ください。建築面積、延べ面積、建物の最高高さが変更となっております。

おめくりいただきまして、7-2ページでございます。延べ面積につきましては、設計が進んだことによる面積の調整がありまして、それに伴って駐車台数の算定の変更をいたしました、台数の変更はございません。ページの下、③でございますが、駐輪場ひさし等の形状の変更による建築面積の増がございました。

続きまして、7-3ページでございますが、④のところは駐車場の車路の車回し形状の変更がございました。下の段、⑤につきましては、各階の階高を50mm低くしたために、建物の高さが減少いたしました。

計画変更の内容は以上でございます。

続きまして、8ページをご覧ください。西新宿五丁目北地区地区計画の計画図書、そのうち赤色で囲った部分が本計画の整備内容に該当する部分をお示ししております。

続いて、11ページは先ほどご説明いたしました高度利用地区の都市計画図書をお示ししております。

続きまして、18ページをご覧ください。配置図、駐車場平面図でございます。図面の上が北方向となります。本件敷地の北、南、西側は幅員8mの区画道路に、東側は幅員25mの都道、通称十二社通りでございますが、こちらの道路に接しております。道路からの自動車出入口は、敷地の接する道路のうち、交通量の少ない北及び南側の区画道路に設け、道路境界には歩道状空地を整備し、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に確保できる計画とし、交通安全上支障のない計画としてございます。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、建物に内包する計画としております。

次の19ページをご覧ください。機械式駐車場の入口は、建物内の車路を經由し、地下1

階に計画してございます。

1枚おめくりいただきまして、20ページ以降に各階平面図、断面図、立面図をお示ししております。赤色の部分が本件許可対象部分でございます。

恐れ入りますが、41ページをご覧くださいませでしょうか。41ページは断面図でございます。断面図をご覧くださいませると、タワー型の自動車車庫が建築物内に内包されていることが確認できます。

続きまして、46ページをご覧ください。本計画の将来の発生集中交通量は右上の表にお示ししているとおりで、本計画完成後の計画地周辺における交差点需要率を右端にお示ししております。いずれの交差点においても、交差点需要率は0.9を下回っており、周辺交通に与える影響については支障ないものと考えられます。

次の47ページはタワーパーキングによる駐車滞留検討図でございます。図でお示しのとおり、敷地への自動車入口から地下1階の機械式駐車場入口までは約146mの車路を設けております。ピーク時における発生集中交通量は1時間当たり、入庫3台、出庫3台、計6台となっておりますが、機械式駐車場の処理能力は1時間当たり13台であるため、滞留車両は発生しない見込みとなっております。なお、ピーク時の10分間に入出庫が集中した場合にあっても、滞留台数は1台と見込まれることから、入庫待ち車両による敷地外の交通への影響は発生しないものと考えられます。

次の48ページに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お示ししております。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。

続きまして、49ページから52ページに本年2月20日開催の公聴会議事録要旨を添付しております。1名の公述、1通の意見書の提出がございました。

53ページをご覧ください。新宿区へ意見照会をいたしまして、都市計画上支障のない旨の回答をいただいております。

恐れ入りますが、議案書へお戻りいただけますでしょうか。「調査意見」の2ページ目をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第48条第6項ただし書きの規定により、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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見を申し上げます。

○野本委員 1点お伺いしたいんです。今回の駐車場は、台数とか出入口等に特に変更はないということは承知してはいますけれども、今回の駐車場の用途規制の緩和の許可と直接関係はないんですが、公聴会の公述書によれば、樹木、特に高木の伐採に心を痛めておられると見受けられます。今回の計画で新たに高木の植樹計画があれば、説明をお願いしたいと思います。

以上です。

○曾根書記 もともとは敷地内にありました植栽につきまして、残せるものは残す、あるいは移植をするというものでございまして、ただ、移植に耐え得ると判断された樹木につきましては、可能な限り移植をするものでございます。ただ、今回の事業の性質上、狭小敷地の統合を行って、既存の街区の大幅な再編を行うというものでございまして、全ての樹木を残すことはなかなか難しいものではございますが、先ほど申し上げたとおり、可能な限り保存あるいは移植をするというのが事業者の見解でございます。

○野本委員 新たに、特に高木を植栽する計画はいかがでしょうか。

○曾根書記 大変失礼いたしました。新たな植栽もございまして、22ページのB地区平面図というものがございまして、こちらの道路沿いにございまして四角いものが植栽になります。道路沿いに計画されているこちらは新たな植栽となります。

以上でございます。

○野本委員 結構ですけれども、17ページを見ますと、風環境の図面ですが、そこに今おっしゃったような位置に高木らしきものがずっと表示されていたので、これらが高木として植栽されるということかなと思って、それで確認したんです。

○曾根書記 17ページのこちらの植栽が新規の植栽でございます。

○野本委員 了解しました。

○佐々木議長 いいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についての説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○齋藤書記 それでは、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3件を読み上げさせ

ていただきます。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1036。建築主、株式会社コーリッチ。昭島市田中町1-2356-23ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2054。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3番、議案番号3014。建築主、[REDACTED]。羽村市双葉町[REDACTED]。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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がございましたらお願いします。

よろしいですか。ご説明は以上ですか。

○齋藤書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、以上をもちまして同意議案についての説明とこれに対する質疑を終了いたします。説明者は席へお戻りください。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 それでは、ただいまから評議に入ります。傍聴人の方は退室されたということですのでよろしいですね。

それでは、評議に移りますが、本日付議されました同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございますでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。第37号議案から第40号議案、第1036号議案、第2054号議案、第3014号議案、計7件の議案についてご審議を願いましたが、この7件の議案について原案どおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 ありがとうございます。それでは、同意をすることといたします。

ほかございますでしょうか。

それでは、特にないようですので、本日の審査会はこれで終了といたします。