

第 1 3 3 0 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和3年12月20日 午後3時07分～午後5時28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
	〃	関 葉子
	幹事	山崎市街地建築部長
	〃	浅井多摩建築指導事務所所長
	書記	松江市街地建築部調整課長
	〃	栗原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
	〃	竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	〃	大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	金子多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	河野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○松井書記 それでは、同意議案の審議を始めさせていただきますけれども、特定行政庁の方、移動してください。

議長、お願いします。

○佐々木議長 それでは、再開して、同意議案の審議に入りたいと思います。

傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○松井書記 はい、傍聴人はおりません。

○佐々木議長 それでは、議案について事務局から説明をお願いします。

○松井書記 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でございます。お願いいたします。

○曾根書記 議案第27号についてご説明をいたします。

議案第27号は、建築主、大和ハウス工業株式会社、東京都港区港南3-9-5の建築敷地におきまして、共同住宅、保育所、店舗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。ページ中央に赤色でお示しいたしました計画地は、JR品川駅から徒歩約15分ほどの場所に位置しており、計画地西側は高浜運河となっております。また、計画地は屋外駐車場としてこれまで利用されておりました。

続きまして、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には集合住宅等が立地しております。

次のページ、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。青色で着色している建物が高さ40m～60m、緑色が高さ60m～100m、黄色が高さ100m以上の建物を示しており、赤色の枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

次のページ、資料2-5、計画地周辺写真をご覧ください。こちらは計画地周辺の状況でございます。

続きまして、資料3をお願いいたします。用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は準工業地域で、容積率400%、建蔽率60%、防火地域に指定されております。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、資料4-4をお開きください。資料4-4は上位計画④新しい都市づくりのため

の都市開発諸制度活用方針でございます。計画地は、ページ左側の図のとおり、中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンの中核的な拠点周辺地区に該当しております。また、ページ右側の下段にございますとおり、水辺のにぎわい創出エリアで、都市開発諸制度を適用する際には、にぎわい施設と連動した水辺沿い空地や開発区域と一体となった親水空間の整備を誘導することとされております。

続きまして、資料4-8をお願いいたします。上位計画⑧港区まちづくりマスタープランでございます。ページの右側の下段の図のとおり、本計画地は集合住宅と商業・業務をはじめとした多様な機能が共存する市街地に位置づけられており、居住を中心として商業や業務などの多様な機能の調和を図るとともに、人口増加に対応した公共公益施設などの整備を推進するとされております。

続きまして、資料4-13をお開きください。質の高い住宅についてでございます。本件では、質の高い住宅として賃貸住宅部分を容積評価の対象としております。ページの左下をご覧ください。左下の表のとおり、計画地は芝浦港南地区にありまして、港区に居住する外国人数に占める割合が港区で2番目に高く、交通の重要な役割を担う品川駅に近接していることから、不動産としての流動性が高く、住み替えの容易な賃貸住宅を質の高い住宅として整備し、ビジネスパーソンやグローバルなビジネス展開を支える外国人等、多様なライフスタイルを持つ方々を受け入れる受皿といたします。

続きまして、1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。ページの右側に移りまして、22、容積率は、基準容積率400%に対しまして、公開空地による割増が300%、質の高い住宅による割増が99.99%で、合計は799.99%でございます。26にございますとおり、質の高い住宅は新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針に定める賃貸住宅といたします。

続きまして、資料6-2-1から始まります資料が公開空地のコンセプトでございます。

6-2-2をお開きください。公開空地コンセプト②でございます。公開空地の計画方針といたしましては、高浜運河や周辺既存開発との回遊性を意識した空地の配置、水辺とのつながりを持たせるオープンスペースの設置、都市に多様性をもたらす広場の配置を掲げております。具体的には、ページ右側をご覧くださいと、公開空地の計画方針イメージにございますとおり、計画地西側の高浜運河に沿って水辺沿い空地を設置して、階段やスロープで遊歩道とのつながりを確保し、水辺のにぎわいを創出いたします。あわせて、水

辺空間へのアプローチと地域の回遊性を発展させるための貫通通路を設けます。また、歩行空間の快適性や安全性を確保する歩道状空地や、歩行者動線の結節点に広場状空地を設ける計画としております。

次のページ、資料6-2-3、公開空地コンセプト③をご覧ください。こちらが公開空地のゾーニングと外構計画の考え方となります。

次のページ、資料6-2-4、公開空地コンセプト④をご覧ください。こちらが公開空地のイメージパースでございます。

次のページ、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の歩道状空地、だいたい色の貫通通路は幅員4m、緑色の広場状空地、水色の水辺沿い空地は規定の大きさを確保してございます。

続きまして、資料7-1-1からは平面図でございます。

7-1-1、1階平面図をご覧ください。図面の右側が真北方向となります。各用途の主要な出入口は敷地の東側、図面の下側でございます。駐車場の出入口は敷地北東側の区道からとなっております。また、1階には店舗がございます。

次のページ、7-1-2、各階平面図の2階平面図をご覧ください。2階には保育所がございます。

次のページ、7-1-3、各階平面図をご覧ください。3階以降は住宅となります。

次に、資料7-3-1、断面図をご覧ください。本計画は斜線制限に適合しております。

次に、資料7-4-1からが落下物対策となります。

7-4-1におきまして、落下防止の対策として、バルコニーの手すりを二重手すりとしております。

次に、資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地の南西側及び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9-3-11は交通量調査①、交通影響評価4となります。信号交差点7地点における評価結果をお示ししておりますが、いずれも交差点需要率は基準値の0.9を下回っており、車線別混雑度も基準値の1.0を下回っております。

続きまして、9-3-13をご覧ください。交通量調査③、交通影響評価6というシートでございます。ページの左側の図にございます2断面の歩行の交通影響についても、歩行者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。

続きまして、9-4-2、風環境調査②をご覧ください。ページ上段の左側から、建設前、

建設後、防風対策後における結果を示しておりますが、建設後におきましても、対策を講じることにより、建設前から黄色と赤の領域でありますC以上が増加しない予測結果となっております。

続きまして、資料10-1-1、近隣住民への対応等についてというシートをご覧ください。建築主は今年8月に近隣説明会を2回、東京都は今年11に公聴会を開催いたしました。公聴会に先立ちまして、意見書は1通提出されまして、公聴会での公述者は1名でございました。

なお、資料10-2におきまして意見書の写しを、資料10-3-1以降に公聴会議事録全文を添付しておりますのでご参照ください。

資料10-1-1の表1でございます。説明会の主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。表の左側の列にいただいた意見等の要旨、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主な意見といたしましては、土地利用・配棟計画等について、新築工事について、高さ・日影について、プライバシー等について、風環境等について、その他建築計画等についてなどの意見が出されまして、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。

また、右側の表2には意見書及び公聴会での公述意見の要旨をまとめております。いただいたご意見の要点をご説明いたします。

総合設計制度についてのご意見におきましては、計画地の都市計画上の位置づけを踏まえた上で、総合設計制度適用に際し、タウンミーティング等を開催して、近隣住民と議論し、意見を取り入れ、ゼロベースで計画立案するべき。事業主は、近隣住民に目的を明らかにせず計画地の地盤改良を行っている。また、法定の説明会、公聴会をこなすだけの不誠実な姿勢であり、総合設計制度により800%もの割増容積率を得るのは不適當。本計画は、基準容積率400%を目途に公開空地を3倍程度に拡張して運河に面した長辺を短くし、かつ建物高さを10層程度にまで抑えるべき。横幅の広い建築物は周辺に圧迫感を与え、日照を阻害し、強烈なビル風を発生させる。カルガモが子育てをする自然豊かな周辺環境を破壊し、市街地環境の改善という総合設計の趣旨に反するとのご意見が出され、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、資料右下の表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。総合設計制度についてでございますが、本計画は上位計画及び関係法令等に適合した計画となっております。風環境については風洞実験を実施

し、適切な防風対策を行うことで、建設後において、建設前と同程度の風環境の予測となることを確認しております。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

○野本委員 議案第27号について5点の質問をいたします。

最初に、ページ6-1の右側のほうに海岸保全区域と港湾隣接区域とありますけれども、建築物への規制内容等、当該建築物への影響はどのようなものでしょうか、お尋ねします。

2点目です。ページ6-3をお開きいただきたいと思います。図面左側のほうに広場状空地ということでまとまった緑のところがあるんですけども、薄黄色の歩道状空地と両者の区分けはどのような考え方になっているのでしょうか、お尋ねします。

3点目です。生活基盤を支える施設として保育所を設けるとなっていますが、面積はどのように決まったのでしょうか、お尋ねします。

4点目です。ページ7-1-2のB1の平面図を見ますと、フィットネスのスペースが、斜線が引いて容積対象外となっておりますけれども、対象外ということで支障がないのでしょうか、お尋ねします。

5点目です。ページ7-1-3を見ますと、廊下の幅員が、小さいのであまりよく見えないんですけども、有効1,200以上となっておりますけれども、1,600は必要ないのでしょうか。

以上5点、よろしく申し上げます。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 答えをいたします。

まず、海岸保全区域と港湾隣接区域についてですけれども、ちょっと長くなりますが、海岸保全区域は、地表から深さ1.5mを超える土地の掘削を行う場合でありますとか、耐荷重が1㎡につき10tを超えるような海岸保全施設以外の施設の新築等に対して許可を要するものとなっております。港湾隣接区域といいますのは、荷重が1㎡につき0.5t以上

の構築物の建設に対して許可を要するものでございます。

許可に当たりましては、東京都港湾局が許可を両方とも所管しておりまして、建物の基礎杭は規定を満たすような計画となっているか、建物及び建物基礎杭と護岸構造物との間に必要な離隔が取れているか、あるいは植栽等の荷重が1㎡当たり0.5tとなっているかなどを審査いたしまして、そのほかの技術的な基準とも合わせまして、東京都の港湾局と協議を行うこととなっております。この計画につきましても東京都港湾局と技術的な協議を行っているという聞いてございます。

2番目のご質問でございます。広場状空地と歩道状空地の分けの考え方でございます。6-3からのご質問でございます。まずこの敷地は道路と敷地に高低差がございまして、歩道状空地は原則段差を設けないこととしておりますので、道路として段差が生じないところまでを歩道状空地と評価いたしまして、道路と敷地に高低差が生じる部分につきましては、歩道と敷地境界の間に道路の植栽帯があることから、広場状空地として評価をしているという考え方でございます。また、道路境界線に沿って設ける有効幅員2mの通路につきましては、歩道状空地、広場状空地ともに同様のしつらえといたしまして、敷地西側のスロープまでつなげて、水辺の回遊性を高める計画としてございます。

3番目でございます。生活基盤を支える施設でございます。

○曾根書記 生活基盤を支える施設としての保育所の面積規模でございますが、こちらは港区と協議をいたしまして、認可保育園を設置するに当たりましては、定員が60人程度で、400㎡程度が適当ということで、保育所の面積約477㎡を設けているというものでございます。引き続き港区のほうとの協議を続けていくことと聞いてございます。

それから7-1-2でございますが、B1階、フィットネススペースが容積対象外というところでございます。こちらのフィットネススペースは、このマンションの住民のみの利用となるということでございまして、住宅の用途に供する部分として、建築基準法52条3項に基づきまして、建物の地階にある住宅部分の床面積として容積率の対象外としているという考え方でございます。

それから第5番目のご質問でございます。廊下の幅員に関するご質問でございました。図面に有効1,200mm以上という記載がございまして、こちらは東京都のバリアフリー条例におきまして、有効幅員が120cm以上とすることという規定がございまして、この規定に適合していることを図面上表記したものでございまして、実際の幅員は1,600mm以上取れているということを確認してございます。

以上5点ございました。

○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 資料7-1-2をお願いいたします。2階平面図があります。電気室とキュービクル室について、ここの位置は、建物の心臓部だと思うんです。ハザードマップとかその他のところから、ここで安全という判断で計画されたのかどうかということをお聞きしたいと思います。

2点目ですが、東京都ではゼロエミッション東京戦略を進めておられると思いますが、2030年カーボンハーフ、2050年カーボンゼロといった環境的な視点、脱炭素のまちづくりの視点から何か配慮しておられることがあれば教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず電気室、キュービクルでございますが、昨今の浸水被害を踏まえまして、浸水被害のおそれの少ない2階に電気室とキュービクル室を持つてくる計画としてございます。

それからゼロエミッション、脱炭素というところでは、総合設計の取組といたしましては、ご質問の観点に関係するシートといたしましては、6-7-2に電気自動車等の充電設備に関するチェックシートということで、EV対応の充電設備を、これは総合設計の許可要綱に基づいて設置することとなっております。あとは、各住戸にLED照明の採用でありますとか、高効率の給湯器を設置するという取組をこの建物でやってございます。

以上でございます。

○寺尾委員 追加でよろしいですか。そうすると、建物に地産地消型の再生可能エネルギーということで、太陽光発電であるとか、そういったものの配置は特にはなさっていないということですか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 先ほどのシートの前の6-7-1をご覧いただきまして、6-7-1のほうに太陽光発電の10kwの設置ということで予定をしております。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 ちょうどEVのことで伺いたかったんですが、これは5基充電器があるんですけども、こういうタワーパーキングで5基あるということ、どういうふうな充電になるんでしょうか。止める方は機械に入れてそのままどこかへ行ってしまうのかなと思うんですけども、160数台あって、5基分のどこかに電源があるのかもしれないんですが、皆さ

ん、必要なときに充電できるような台数と考えていいのかどうかをお願いします。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 充電器の数につきましては、先ほどのキュービクル、電気の容量から換算をいたしまして、5基が適当であるということで予定をございまして、使い勝手でございますけれども、これは各パレットに充電器がございまして、各パレットで電気自動車をお持ちの方がそれぞれ充電をするということになっておりますので、特段何か使い勝手に不便を生じるとかということのないような計画にはしていると聞いてございます。

○関委員 では、基本的には、その5台というのはパレット以外に5台あるということですか。

○曾根書記 160台のうちの5台ということでございます。

○関委員 パレットについているのが5台。

○曾根書記 そうです、はい。

○関委員 これからどのぐらいの勢いでか分からないんですけども、かなりの勢いでEVにシフトしていくのかなという印象を抱いているので、それで足りるのかな。これはあくまでも単なる意見ですが、今後、そういう運用をもう少し厳しくしていくとか、そういう予定はないんでしょうか。

○曾根書記 6-7-2のシートをお開きいただけますでしょうか。6-7-2の一番右の下にその他ということがございまして、将来的に電気容量はあと5基増設可能な電気容量を持っているということでございますので、将来対応も考慮しているという計画となっております。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

あと2つですが、1つは、これは単なる意見です。外国人が多いので、賃貸住宅だということですけども、一時的なものかもしれません、今、どちらかということ、分譲住宅が足りないんじゃないのかなと思っております、これは港区の方針なんですか。

○曾根書記 データとしては、港区内の地域で、こちらの地域が外国人居住者の数が2番目に多いというのは港区のデータですけども、今回の場合は、外国人居住者に対応する賃貸住宅を容積評価するのは、東京都の都市開発諸制度活用方針に基づきまして、今回はこういった外国人にも対応するものとして容積評価をする。これは東京都の総合設計のこの案件での対応でございます。

○関委員 ちょっと資材の値上がりとか、短期的なものかもしれませんが、今、不

動産市場が物すごい上がっていると思いますので、その辺も、今後の趨勢にもよるんですが、何か考慮していただけるといいのかなと少し思いました。

最後に、公聴会の意見は、10-2の意見が公聴会の意見書なんですか。

○曾根書記 10-2が意見書として書面で東京都に届きました意見書でございます。

○関委員 しょうがないのかもしれないんですけども、匿名を希望されているようなので、記録の保管とかにおいて何か考慮していただくといいのかなと少し思いました。

以上です。

○曾根書記 その点、情報管理はしっかりとやってまいります。

○有田委員 お尋ねしたいんですが、先ほどのご質問があったんですが、5-1で、今回は東京都の都市開発諸制度の基準で質の高い住宅ということで、100%の容積割増が認められていて、質の高い住宅についての説明が4-13にあるんですけども、東京都の評価基準としては、外国人対応も可能な賃貸であればよろしいということでしょうか。この資料には、質を高める仕様ということでいろいろな施設の名称もあるんですけども、東京都として容積割増を認める必要最小限の基準は、何をクリアしてもよかったのか、その辺の対応をお尋ねしたいんです。

○曾根書記 まず都市開発諸制度活用方針というものがございます。これは総合設計を含めまして、ほかの都市計画の諸制度、再開発等促進区であったり、特定街区であったり、そういう4つの制度を総称して都市開発諸制度と呼んでおりますが、その活用方針というものがございまして、規模的な面と、あと所有面ということで、同一の所有者が一括して所有権を有する賃貸住宅であることというのがまず条件でございます。

それにプラスいたしまして、住戸の最低面積が25㎡、かつ賃貸住宅の総住戸の3分の1以上が55㎡以上ということで、あとは管理人室の設置であったり、管理人の配置がされていることが条件になってくるんですが、特段この中で、外国人対応が条件になっているわけではございませんで、総合設計の評価をしていく中で、住宅政策の面も考慮いたしまして、今回のこの案件については、我々のほうで外国人対応を評価した。それがどこの地域でもというわけではなくて、この地域では外国人居住の率が高いということで、そういった方々に対応できる住宅を、今回この案件では容積評価をしたものでございます。特段外国人対応であることを条件とはしていないものでございます。

○有田委員 ありがとうございます。それで、今おっしゃっていただいた、一の主体が一括して総合設計に関して賃貸住宅として運営するのが条件だということで、それについ

ては永続的にその状況が担保されるかどうかというのは、許可条件の中の内容で読むということでしょうか。

○曾根書記 大本の活用方針ということで定まっておりますので、これは永続的な、総合設計の許可をやるに当たっての条件ということになりますので、今後、そういった管理形態がなされていくことを一つの条件としております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、この件についてはこの程度としまして、次の件についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第28号に参ります。

建築主は原宿パーク・マンション管理組合法人で、東京都渋谷区宇田川町29-4ほかの建築敷地において、共同住宅、店舗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、共同住宅建替誘導型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

資料1-3、付近見取図をご覧ください。ページの中央に赤色でお示した計画地は、JR原宿駅、渋谷駅から徒歩13分ほどの場所に位置しておりまして、敷地の東側は区道を挟んで渋谷区役所となっております。

続きまして、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所や公共施設が立地しております。

次のページ、資料2-4、高層建物プロット図をご覧ください。青色で着色しておりますのが建物の高さが60m以上の建物をお示しておりまして、赤色の枠でお示しているものが総合設計制度を活用した建物でございます。

次のページ、資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。こちらは計画地周辺の状況でございます。

続きまして、資料3-1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、容積率500%、建蔽率80%、防火地域に指定されております。日影規制や高度地区の指定はございません。また、駐車場整備地区の指定がございます。

続きまして、資料4-4、上位計画4でございます。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針でございます。計画地は、ページ中央上段の図のとおり、国際ビジネス交

流ゾーンの中核的な拠点周辺地区に該当しております。

次に、資料4-16をお開きください。こちらは上位計画16、神南・宇田川周辺地域まちづくり指針でございます。ページ左の図のとおり、本計画地の南北に回遊性を強化する東西ネットワークが位置づけられており、中央の図のとおり、にぎわいと緑をつなぐ軸に挟まれた場所に位置しております。

続きまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページの左側の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。ページの右側に移りまして、容積率としては、基準容積率500%に対しまして、公開空地による割増が249.8%で、防災による割増が50%でございます。

続きまして、資料5-4をお開きください。こちらは先ほどご説明をいたしました防災による容積率の緩和でございます。ページ左上をご覧くださいと、既存建物概要のとおり、既存建物は築51年の共同住宅でございます。耐震診断ではIS値が0.3を下回る箇所がございました。ページ右下の図のとおり、計画地は黄色く塗られました。一般緊急輸送道路の沿道でございます。総合設計許可要綱によりまして、前面道路の幅員と既存建築物の高さの関係が一定の基準を満たすため、建て替えることにより容積率50%の割増を受けることができます。

続きまして、資料6-2-1からが公開空地のコンセプトになります。

6-2-2をお開きください。公開空地コンセプト1でございます。ページの左の図のとおり、本計画では、敷地南側に広場状空地を設け、緑化することで東西の総合設計を活用した敷地の公開空地の緑をつなぎ、新たな緑のネットワークを創出いたします。

続きまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色で塗られておりますのが歩道状空地、茶色が貫通通路となっております。緑色の広場状空地は規定の大きさを確保しております。

続きまして、資料7-1からが平面図となります。図面の左側が北方向となります。

資料7-3、地下1階平面図をご覧ください。駐車場の出入口は敷地西側の私道からとなっております。また、地下1階には店舗がございます。

1枚おめくりいただいて、7-4、1階平面図をご覧ください。1階には店舗がございまして、住宅の出入口は敷地東側の区道からとなっております。

次に、資料7-5、2階平面図をご覧ください。2階以上は住宅となります。

次に、資料7-14、立面図をご覧ください。斜線制限は天空率により適合を確認しており

ます。

続きまして、7-18以降が落下対策となります。落下防止の対策といたしましては、バルコニーは二重手すりとしたしまして、開口部はフィックス窓や固定網戸を設置して落下物対策としております。

続いて、資料8-1、完成予想図をご覧ください。敷地の北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9-4-10、交通量調査10をご覧ください。信号交差点4地点における評価結果をお示ししておりますが、いずれも交差点需要率は基準値の0.9を下回っております。

次のページ、9-4-11、交通量調査11をご覧ください。車線別混雑度におきましても基準値の1.0を下回っております。

続きまして、資料9-4-13、交通量調査13をご覧ください。ページ左側の図にございます5断面の歩行の交通影響についても、歩行者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。

続きまして、9-5-2、風環境調査2をご覧ください。ページ左側から、建設前、建設後における結果をお示ししておりますが、建設前から黄色と赤の領域のC以上が増加しない予測結果となっております。

次に、資料10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は今年10月に近隣説明会を2回開催しております。左側の表1に説明会の主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめております。左側の列にいただいた意見の要旨、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主な意見として、解体工事について、建物について、環境について、建替え手法についてなどの意見が出され、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。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、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 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。

○野本委員 議案第28号について2点お伺いします。

まず1点目ですけれども、ページ6-3を見ますと、貫通通路が下のほうにあります、評価がゼロとなっております。貫通通路の位置づけや評価がゼロとなる理由はどのようなものでしょうか、お伺いします。

同じP6-3の左のほうに道路境界線と書いているようなところがあるんですけども、安全条例10条の2のただし書き、駐車場と接道の問題ですね。安全条例10条の2のただし書きを念頭に42条2項道路と2mの後退が予定されています。道路と後退部分の境界に段差や自動車走行の支障となるものはないのでしょうか。

また、念のためにお聞きしますが、42条2項の部分は敷地面積には含まれていないと思いますが、いかがでしょうか。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 今2点ご質問をいただきました。6-3の公開空地図で貫通通路、茶色の部分でございますが、評価がゼロとしてございます。こちらは、総合設計の許可要綱のお話になるんですが、貫通通路は、敷地内の屋外空間及び計画建築物内を動線上自然に通り抜け、かつ道路、公園、その他これらに類する公共施設相互間を有効に連絡する歩行者空間を言うことと定められてございまして、規模、形状の基準としては、幅員が3m以上で、かつ有効幅員が2m以上であることと定めております。この計画では、コンセプト上、隣地の公開空地と連携を図ることとしているため、公開空地として位置づけておるんですけども、先ほど条件として申し上げた公共施設相互間を連絡するものではないものでありますので、公開空地ではあるんですが、係数をゼロとしているものということでございます。

2番目のご質問でございます。東京都の建築安全条例10条の2のお話でございました。こちらは、東京都建築安全条例の10条の2のただし書きによりまして、4mの道路と敷地内の2mの後退と併せまして道路状に整備する。そのことで安全上支障がないといたしまして、6m未満の道路からの自動車の出入りを認めるという予定をしております。このため、道路と道路状に整備する後退部分の境界には段差や自動車走行の支障となるものはございません。

それから、42条2項道路の後退部分については、建築基準法に基づきまして敷地面積には含まないこととしております。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 貫通通路のところ念のために確認しておきたいんですけども、行き先の日本アムウェイという会社でしょうか、そこについては貫通について協力が得られるというか、そういう協議が調っているということによろしいのでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 お隣の同じく総合設計のビルとは協議がまとまっていると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 資料7-1、地下3階平面図をお願いいたします。先ほどと同様の質問を2つお願いしたいんですけども、まずここは地下3階に電気室があるということで、ここにも浸水対策ということで、電気室扉に水密扉を設置しているということで、万全な対策を考えてはおられると思うんですが、その次のページの地下2階のほうで、自家用電気室というのがあって、そちらのほうの開口部のところは、同じような水密扉をしていないのかどうかをお聞きしたいのが1点です。

それから、先ほどと同様に、地産地消型再生可能エネルギーということで、例えば太陽光発電のようなものはどの程度の量を用意しておられるのか、それを教えてください。

以上です。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず1つ目のご質問でございますが、ハザードマップを調査いたしましたところ、計画地には一部浸水予測区域があるんですけども、1階の床レベルは敷地内の浸水予測レベルよりも高い設定としております。あとは、地下のドライエリア部分につきましては、立ち上がりを設けまして、1階の店舗出入口には防潮板をつけまして止水を形成するというので、加えて、まさにご質問いただきました地下の電気室の扉につきましても、水に対して密閉できる構造として考慮した設計となっております。

もう一つ、太陽光の話は今ちょっと確認をさせていただきますので、少々お時間を下さい。

○佐々木議長 よろしいですか。

○曾根書記 大変お待たせをいたしました。先ほどの寺尾委員の2つ目のご質問でございます。6-9-1というシートをご覧くださいませでしょうか。黄色の資料でございますが、こちらに右の下のほうに再生可能エネルギー等の利用ということで、赤い文字でございます。すみません、80kwとなっておりますが、これは記載ミスでございます、0.8の間違いでございますが、太陽光発電の設置を予定してございます。再生可能エネルギーの利

用に関しては以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 8-3で道路の図面があるんですけども、車の出入りが太いほうの1項1号ではなくて、西側にした理由は何かあるんでしょうか。

○曾根書記 こちらは警察との協議でございまして、広い道路から入るよりも、こちらの西側、この42条2項道路がこちらのパーク・マンションの出入りにしか使わないということで、こちらのほうが安全だという警察の指導がございまして……。

○関委員 なるほど、分かります。

○曾根書記 ごめんなさい、それに加えて、今ご指摘をいただきました広い通りのほうが、この通りに面して神南小学校という小学校がございまして、スクールゾーンに指定されていることもございますので、そういった要因からも逆側の道路から出入りするようという指導でございました。

○関委員 それは仕方ないですね。個人的には、この道は公園通りから井の頭通りに抜ける場所で、右折信号があるので、結構突っ込んでくる車が多くて、しかも視界が悪いので、ちょっと見づらいかないと思ったんですけども、今のお話からすると、仕方がないのかなという感じでした。分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 6-3ですけども、公開空地の歩道状空地というのがちょっと分かりにくいんですけども、恐らくこれ、6-3のところ、出入口部分でハッチがかかっているところの歩道が2m以上あるので、あとは別に通れなくてもいいよ、そういうことなんだと思いますが、それでいいんでしょうか。

○曾根書記 委員、今ご指摘いただいた歩道状空地の有効が取れている部分ということでございますね。こちらは、この図面でいきますと、図面の上の左右に通っている広い通りの下あたりの、建物のピロティ状のところにありますハッチ部分で有効2mが取れているということで計画してございます。

○石崎委員 それですと、歩道というか、ピロティのところですね。このピロティのところを含めて公開空地だということなので、要するに使用制限と言っちゃなんですけれども、開き続けなきゃならないというのがかかっている、そういうことなんでしょうか。

○曾根書記 こちらはハッチがかかって分かりにくくございますけれども、この下は薄い黄色が塗ってございます。ピロティにはなっているんですけども、総合設計の要綱で、

ピロティ状の部分も公開空地として評価できると読んでございますので、この部分は公開空地として、一般の利用は可能でありますけれども、何か工作物を置いたりとか、そういった制限はかかってきます。

○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、この件については以上といたしまして、次の件についてご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、続きましてですが、議案第22号、23号が同じ世田谷区の駒沢公園に関する議案でございますので、連続してご説明申し上げてよろしゅうございますでしょうか。

○佐々木議長 それでは、まとめてご説明とご質疑をお願いします。

○曾根書記 ありがとうございます。

そうしましたら、議案第22号、第23号について一括してご説明させていただきます。

建築主はいずれも東京都、建築場所は世田谷区駒沢公園682-2ほかでございます。

まず、議案第22号からご説明をいたします。

議案書をご覧ください。地域地区等は議案書記載のとおりでございます。本計画は、駒沢オリンピック公園内に休憩所、倉庫、事務所を増築するものです。議案書の下半分、「調査意見」をご覧ください。計画地は、第一種中高層住居専用地域に指定されておまして、建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築することができる建築物に該当しないため、法第48条第3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。

では、資料1ページ、申請理由書をご覧ください。計画地であります駒沢オリンピック公園は、昭和39年に開催されました東京オリンピックの第二会場として使用された後、総合運動公園として整備されました。園内にジョギングコース、サイクリングコース、ゲートボール場、スケートボード場など、特色ある施設を有し、多くの利用者でにぎわう大規模な公園でございます。本計画は、開園当時より利用され、老朽化した既存の休憩所8棟、管理用倉庫2棟、駐車場管理室1棟のほぼ同位置、同規模での建替え、それから芝生やデッキを備えた休憩所1棟の増築を行い、公園利用者及び管理者にとって、より安全で快適な公園を提供するものでございます。

それでは、2-1、案内図兼全体配置図をご覧ください。駒沢通りより北側の部分、こちらはAブロックになりますが、こちらが第22号議案、駒沢通りより南側の部分、Bブロックになりますが、こちらが第23号議案となります。公園全体が一の敷地とみなすこと等に

よる制限の緩和を受けておりまして、通称一団地認定と呼んでおりますが、これによりまして、球技場、競技場、体育館などの運動施設ごとに敷地が設定されておりまして、今回の申請には運動施設等の敷地は含まれてはおりません。66の休憩所が新たに増築する建築物でございます。66といたしますのは、この配置図の縦の水色の線の道路のちょっと下のほうの左側に赤い囲みがございまして66休憩所というものでございます。こちらが新たに増築になりますが、それ以外は既存の建替えでございまして。

続きまして、次の2-2ページ、増築、既存建物リストをご覧ください。議案第22号で増築する建物は12棟でございます。全て鉄骨造で平家です。

続きまして、3ページをご覧ください。用途地域図でございます。計画地は過半が第一種中高層住居専用地域となっております。

続いて、4-1ページからが周辺状況図となります。

4-2をご覧ください。続いて4-3、4-4、4-5とご覧いただきまして、計画地の周囲には住宅が多く立地してございますけれども、計画地の周囲は緩衝帯となる植栽がございまして。

次の5-1ページからが計画建築物の各図面となります。

5-1ページから5-5までが管理用の倉庫、6-1から6-2ページが東屋の位置、7-1、7-2が東屋3、8-1から8-5が倉庫1、9-1から9-5が駐車場の管理室、続きまして10-1から15-2までが東屋5～10の共通の仕様でございます6棟でございます。続いて、16-1、16-2が東屋13でございます。

続きまして、17-1ページをご覧ください。こちらのページ以降に公聴会の議事要旨を添付してございます。本年11月18日に開催いたしました公聴会の議事要旨を添付しております。利害関係者の出席及び意見書の提出はありませんでした。

続きまして、議案第23号のご説明をいたします。

議案書をご覧ください。地域地区等は議案書記載のとおりでございます。本計画は、駒沢オリンピック公園内にガードマンボックスを増築するものでございます。

資料1、申請理由書をご覧ください。ガードマンボックスは、議案第22号と同様の理由でガードマンボックスの建替えを行うものでございます。

次に、2-1ページ、案内図兼全体配置図をご覧ください。駒沢通りより南側の部分、南側というのは、図面上、縦に通っております水色の通りの右側の部分がBブロックとなります。こちらにガードマンボックス、47の番号でございます。ガードマンボックスの建替えを行うものでございます。

続きまして、資料はちょっと飛びますが、5-1をお開きいただけますでしょうか。5-1以降がガードマンボックスの図面でございます。5-2が配置図、5-3に平面図・天井伏図・屋根伏図、5-4に立面図を掲載してございます。

続いて、6-1以降をご覧ください。6-1以降は公聴会の議事要旨でございます。11月18日に公聴会を開催いたしまして、先ほど議案第22号と同様、利害関係者の出席及び意見書の提出はございませんでした。

最後のページをご覧ください。7ページでございます。世田谷区に対しまして意見照会をいたしましたところ、都市計画上の支障の有無がない旨の回答をいただいております。

恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただけますでしょうか。議案書の2枚目になります。本計画は、法第48条第3項ただし書きの規定により、第一種中高層住居専用地域において、公益上やむを得ないと認めて、許可をしたいと考えております。

議案第22号、第23号の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、ご意見がありましたら。

○関委員 意見というかなんですが、時々、大きな公園にこういう小さな管理施設とかを増築したり建て替えたりという同意案件はあると思うんですけども、個人的には、どう考えても、このぐらいのものが建てられても全く周りに害がないというか、何か少し簡略化する方法はないのかなとちょっと思いました。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 こちらは用途地域上の規制がございまして、第一種中高層住居専用地域で許可なしで建てられるものが、いわゆる近隣公園という、例えば近隣の児童遊園でありますとか小規模な公園、そういったものに建てるトイレなどは許可不要で建てられることになるとは、今回、駒沢公園が大規模な総合運動公園ということで、来場される方は、近隣の方だけではなくて、広く別の地域からもいらっしゃる。例えば競技場なんかもございまして、都内だけではなくて、各地からいらっしゃるということにもなりますので、そういった公園の施設は、第一種中高層住居専用地域では原則建てられないものでございまして、用途地域の規制上、これは今回、小規模な建物ばかりになるんですが、審査会にお諮りして同意をいただいた上で、特定行政庁の許可が必要になるという手続になってございます。

○関委員 許可が必要なことは大前提で、ただ、こんなにたくさん書類をつける必要があるのか。東屋的なものとか物置的なものとか、ここまでたくさんつけなくても、何か簡略

化する方法があるのではないかと、分かりません。もしかしたら簡略化しようとするほうがかえって難しいのかもしれないんですけども、多少もし何か工夫の余地があるのであれば、少しでも減らしたりできるといいかなと思いました。別にすぐやってくれという意味ではないです。

○曾根書記 分かりました。事務局ともちょっと相談をいたしたいと思います。ありがとうございます。

○佐々木議長 これはそもそものことで言えば、これだけまとまった総合公園が用途地域がこうなっていること自体から、本当はご議論いただきたいというのが建築行政としてのスタートだろうと思います。

○野本委員 2点お伺いします。

図の2-1を見ますと、今も説明がありましたように、敷地内に多くの競技場、球技場がありますけれども、これは一中高には許可がないと建てられないかと思うんですが、これは別途に許可を取っていて、これとは別に今回公園管理事務所として用途許可を得る、そういうことなのかということをお伺いしたいということ。

もう1点、駒沢公園の公園管理事務所として許可を得るということだと、公衆便所、休憩所、物品販売業、それらは全部公園管理に付随するものという解釈で、そもそも今回の許可が必要だというのは、一言で言えば、事務所だから一中高にそのままでは立地できないということで許可を必要とするのか。その2点、お伺いしたいと思います。

○曾根書記 こちらは先ほどのご説明とも重複する部分はあるかもしれないんですけども、球技場などの施設は、ご指摘のとおり、過去に許可を取って建てたものでございます。球技場などの建物は、今回の申請とは別敷地の建築物になりますので、その建築に当たっては、先ほどのただし書きの許可を取ることになります。今回の用途許可の申請に関しましては、公園の管理事務所とかそれに付随するものではなく、公園施設として同意案件としてお諮りしているものでございます。

これは先ほどの繰り返しになっちゃうんですけども、第一種中高層住居専用地域ということで、近隣に居住するものの利用に供する公園に設けられる公衆便所または休憩所であれば、許可なしで建築は可能ですけれども、駒沢オリンピック公園はその公園に該当しないため、許可が必要になるというものでございます。ですので、公園管理事務所としての許可ではなく、公園施設としての許可ということになります。

○野本委員 一団地といったので、全体を一敷地としてやっているんじゃないのかなと思

ったんですけれども、そうすると、競技場、球技場、体育館と今回の建てる管理事務所とは別敷地で、それぞれぼつぼつと、そういう立地ということになるんですか。

○曾根書記 一団地なのですが、2-1をもう1回ご覧いただきますと、ちょっと分かりにくいんですが、緑の点線で囲ってあるものでございますが、これが、例えば一番上ある陸上競技場のところが緑の点線で囲ってあったりとか、その下の丸い体育館が緑の点線で囲ってありますが、これが一つの設定敷地ということになっておりまして、今回の申請はそれ以外の敷地になるので、許可を必要とすることになります。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次の案件についての説明をお願いします。

○曾根書記 議長、ちょっと訂正がございます。先ほどの原宿パーク・マンション、0.8kwと申し上げたのですが、これも誤りでございまして、0.08kwでございました。申し訳ございません。

○佐々木議長 よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○曾根書記 続きまして、議案第24号をご説明いたします。

建築主は大和ハウス工業株式会社で、建築場所は江東区豊洲6丁目でございます。

議案書をご覧ください。計画地は、地域地区等が工業地域、防火地域、豊洲地区地区計画となっております。本計画は、オリンピック・パラリンピック後も広く地域に利用される病院として機能を充実させるために、物販店舗の一部を病院に変更するものでございます。病院は、建築基準法別表第二（を）項に掲げる工業地域内に建築してはならない建築物に該当いたしますが、建築基準法第68条の3第6項に基づき読み替えられる法第48条第12項ただし書きの規定により、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ものとして、許可申請がなされたものでございます。

右上のページ番号で1ページの申請理由書をご覧ください。本計画は、平成29年10月に建築基準法第68条の3第6項に読み替えられる建築基準法第48条第11項ただし書き、こちらは現在の法律では第12項のただし書きになってございます。当時の11項ただし書きの規定に基づきまして許可を得ました施設の一部用途変更を行うものです。竣工時から病院及びドラッグストアを想定していた物販店舗部分は、テナントが決まっておらず、未開設の状態でございました。今般、運営事業者が決まり、病院機能の見直しを行ったところ、機

能的な面積不足を補う目的から、建物内の空き店舗を病院へ用途変更する必要が生じました。このため、前願の許可時よりも建築できない用途である病院及びホテルの面積が増えるため、改めて許可申請がなされたものでございます。

2ページ、案内図をご覧ください。計画地は東京臨海新交通ゆりかもめ市場前駅の北東側に位置した赤枠で囲っている場所になります。また、こちらは再開発等促進区になりますが、この地区計画の区域を青の点線で囲ってございます。

次の3ページをご覧ください。用途地域は工業地域で、指定容積率は200%となっております。

続きまして、9ページまで飛んでいただきまして、左側の中段をご覧ください。再開発等促進区を定める豊洲地区地区計画では、土地利用に関する基本方針において、本敷地は、業務・商業・住宅等の複合系施設を整備する区域として、当該区域とそれを囲む幹線道路沿道は、業務、商業・アミューズメント、文化等の機能を集積させ、にぎわいを創出することが定められています。

続きまして、11ページをご覧ください。計画建物が位置する場所は、区域4の4-1B街区でございます。赤枠で囲っております。容積率の最高限度は10分の40、400%、高さの最高限度は75mとなっております。なお、今回の用途変更に伴いまして、法第68条の3第1項の容積率の再認定に係る申請も同時になされております。

恐れ入りますが、6ページへお戻りいただけますでしょうか。計画の建物の用途は、ホテル、病院、スポーツの練習場、店舗、附属自動車車庫でありまして、敷地全体での容積率の合計は約311%、敷地面積は約7,400㎡、計画建物の最高高さは70.75mとなっているほか、地区計画で定められた制限には全て適合しています。

続きまして、また13ページまで飛んでいただけますでしょうか。幹線道路沿道や敷地内に歩行者通路や歩道状空地を整備し、歩道状空地と一体的な広がりのあるオープンスペースをしつらえ、施設利用者や地域住民の憩いの空間を形成するというコンセプトにも変更はございません。

17ページをご覧ください。17ページは平成29年の許可時における図面でございます。これに対しまして、20ページをご覧ください。20ページが今回の変更後の図面でございます。用途変更箇所は1階平面図における赤枠の部分でございます。具体的には、用途変更①の部分で、平成29年当時、物販店舗の用途部分だった箇所を病院に、用途変更②の部分ですが、こちらは病院用途でありました医療ガスボンベ室を供用の施設となる不感知対策

サーバー室に変更しております。

続きまして、19ページ以降に各種の図面を添付してございます。19ページから平面図が続きます。29ページまでが平面図となります。30ページ、31ページに立面図、32、33ページに断面図となっておりますので、ご参照いただけますでしょうか。

36ページをご覧ください。36ページは周辺交通への影響について検討した資料でございます。今回の変更を考慮した場合では、ピーク時発生交通量は減少する結果となっております。

また、37ページは歩行者交通計画となりますが、全ての歩行断面においてサービス水準Aを満足していることを確認しており、歩行者の通行に問題のない計画となっております。

資料の最後になりますが、38、39ページに令和3年11月18日に開催いたしました公聴会の議事要旨をつけてございます。公聴会への利害関係者の出席及び意見書の提出はございませんでした。

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12項ただし書きの規定により、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、許可をしたいと考えてございます。

ご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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 1点お伺いします。既にある病院を増強する計画のようですけれども、現在の病院の利用状況はいかがでしょう。アスリートの方が多いのか、あるいは周辺住民の方が多いのか。また、来院の患者数などはにぎわっているのでしょうか、そんなのところをお聞きしたいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 こちらは令和元年9月に竣工したんですが、病院に関しましては未開設の状態となっております。現在は、ホテル、レストラン、スポーツの練習場、水泳場、日用品販売店舗が営業している状態でございます。施設全体の利用状況としては、年間の来館者数としては延べ45万人と聞いてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 病院が入っているというのが何となくイメージ的にあまりぴんとこないんですけれども、これはどういう病院なんでしょうか。例えば救急車両とかが頻繁に出入りするような病院なんでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 こちらは病床数が32床で、診療科目としては5つほど、心臓血管外科であったり、脳神経外科であったりということで、診療科目から見ますと、総合病院にはならないということでございます。救急の指定病院ではないということで、救急車が頻繁に出入りすることはないだろうと聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 細かいことで、不感知対策サーバー室は何ですか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 20ページの不感知対策サーバー室ですね。ちょっとお待ちください。

申し訳ございません。不感知対策ですね。携帯電話の電波が悪いような状態の対策といたしまして、建物側で基地局を設けるという施設のようにございます。

○石崎委員 ありがとうございます。

○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、次についてご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、続きまして議案第25号についてご説明をいたします。

建築主は浜松町二丁目地区市街地再開発組合でございます。建築敷地は港区浜松町2丁目、地域地区等及び概要は議案書に記載のとおりでございます。

議案書をご覧ください。本計画は、共同住宅、事務所、劇場、物品販売業を営む店舗、飲食店、自動車車庫等の用途に供する建築物を新築するものです。これに伴い、都営浅草線及び大江戸線の変電設備が設置されることから、建築基準法第52条第14項第1号に基づく許可申請がなされたものです。

それでは、資料に入ります。

1ページをお開きください。ページ番号は右下に打ってございます。本計画は、令和2年11月に建築基準法第52条第14項第1号に基づき許可を受けたものでございまして、現在は既に工事中でございますが、主に延べ面積が増加するなどの計画の変更があるため、改めて許可申請がなされたものでございます。住宅のバルコニーの一部を占有化すること、

住宅の共用廊下や防災備蓄倉庫を変更することなどから延べ面積が増加しております。また、その他敷地面積と建築面積の増加、平均地盤面の変更による高さの増加がございます。この増減については次の2ページの左側の表にまとめてございます。なお、本件許可に係る地下鉄の変電所部分については、前回許可からの変更はございません。

続きまして、7ページをご覧ください。計画地は山手線浜松町駅の西側、斜線の範囲でございます。世界貿易センタービルや浜松町バスターミナルを含む再開発区域内に位置しており、再開発の最後のエリアでございます。

続いて、8ページをご覧ください。本計画地は、商業地域、浜松町駅西口地区地区計画、高度利用地区に指定されております。

次の9ページから11ページは地区計画の都市計画図書でございます。

12ページをご覧ください。高度利用地区の都市計画図書です。本計画地は、高度利用地区に指定されており、ページ左上のとおり、容積率の最高限度は900%となっております。

次の13ページをご覧ください。浜松町二丁目地区の再開発についての概要をまとめたものでございます。ページの右側にあります施設の構成図をご覧ください。計画建物は、主に共同住宅、事務所、劇場で構成されております。地下1階及び地下2階に位置する茶色で着色された部分が今回許可対象部分である地下鉄の変電施設です。

15ページをご覧ください。こちらは面積表となります。赤く囲った部分が許可対象部分で、地下2階から地下3階の地下鉄の変電施設合計2,263.54㎡を許可対象としております。

16ページをご覧ください。建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準への適合状況を示すチェックシートです。本取扱基準で定められております容積率の許可の対象となる施設のうち、基準の3(1)⑨、機械室、変電施設、その他これらに類する施設を有するものを設置するものでございます。ページの右側、5(2)をご覧ください。本取扱基準で定められている容積率の緩和の上限であります基準容積率の0.25倍以内に収まっていることを確認しております。

次の17ページをご覧ください。配置図でございます。計画地は、西側及び南側を幅員11mの区道に接しており、東側も地区計画で定められた地区内通路に接しております。

続いて、19ページをご覧ください。地下2階の平面図でございます。建物の一番南側、オレンジ色で囲った部分が許可対象部分の変電所でございます。地下2階と地下1階はほ

ば同じ構成でありまして、地下2階は都営浅草線用、地下1階は都営大江戸線用の変電所となっております。

続いて、21ページをご覧ください。こちらは1階の平面図でございます。オレンジ色で囲った許可対象部分の変電所用の風洞や室外機置場でございます。2階及び3階も同様の構成となっております。

39ページ、40ページをご覧ください。39、40ページには交通量調査を添付してございます。本再開発事業につきまして検討した結果を示しております。

39ページの左側下段をご覧くださいますと、自動車交通については、混雑率は1.0を下回る結果となっております。

40ページをご覧ください。右側でございます。上の段の図でお示しする各点におきまして歩行者サービス水準を検討いたしました結果、全ての点においてサービス水準Aを確保していることを確認してございます。今回の許可対象は地下鉄の変電施設でございますので、常時人の立入りはなく、交通量を増大させるものではございません。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、2枚目をご覧ください。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、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 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。いかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次の件についてのご説明をお願いします。

○松井書記 続きまして、建築指導課が所管いたします建築基準法第56条の2第1項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件1件を読み上げます。

表にございます。整理番号1番、議案番号26。建築主、豊洲ハイライズ管理組合。江東区豊洲1-1-3。共同住宅でございます。

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

○石崎委員 これは許可の対象は防災備蓄倉庫だけなんですか。それとも実際の日影は既存不適格になっている本体の建物を許可するわけではなくて、防災備蓄倉庫だけを許可する、そういうことなんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 許可対象としましては共同住宅を含めた建築物全体でございます。敷地全体が許可の対象ということになります。

○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、次をお願いします。

○松井書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします個別審査案件の説明になりますので、移動をお願い申し上げます。

(幹事・書記 席交代)

○松井書記 それでは、大塚書記から第1028号議案の内容の説明をお願いします。

○大塚書記 それでは、議案第1028号についてご説明をいたします。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、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。申請地は狛江市岩戸南4丁目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条第1項第2号の道路に接続する現況幅員3.82mから4m、延長126.39mの道でございます。道に関する協定において、道の部分の権利者全員の承諾が得られないことから、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まして、右上のページ、2ページの協定内容説明図をご覧ください。図の中ほど、赤線で囲った49-5が本件の申請地です。図面左下の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に係る道、拡大図にありますようなピンク色で塗られている部分が道の将来後退部分でございます。ページ右上の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者21名中20名から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、右上ですけれども、写真⑤、⑥で更地となっております敷地となります。本件の道は、写真でご覧いただけますとおり、道路状に整備されておまして、敷地との境界も明確であるとともに、権利者の過半の承諾が得られていることから、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。計画建築物は外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保しております。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、隣地への2方向避難が可能な計画としております。

続く5ページ、6ページ、7ページで、平面図、立面図、断面図をお示ししております。

計画建築物の延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、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 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○関委員 不同意の飯島建設というのは、昔、この辺の土地を持っていたとかそういうことですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 今の所有は、ご覧いただきますとおり、53-8ということで、道の一部を持っておりまして、過去については、申し訳ありません、ちょっと分からないんですけども、この道の部分を所有しておりますが、所有をしている会社が既に存在をしないということで、役員であるとか清算人の所在も不明であるということで、不同意ということになってございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

この道の沿道では過去に許可をした実績は結構あるわけですね。

○大塚書記 許可をした実績がございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○大塚書記 それでは、議案第1029号についてご説明いたします。

議案書をご覧ください。本件は昭島市における既存の学校給食共同調理場の建替えに伴う用途許可の申請となります。建築主は昭島市、建築敷地は昭島市東町2-119-28の一部、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

A3判の資料、右上の四角のページ番号ですけれども、01ページ、申請理由書をご覧ください。現在、昭島市の学校給食は、小学校8校と中学校3校について共同調理場で調理した給食を各学校に配送しておりますが、調理場の開設から約50年が経過し、施設、設備

の老朽化が進んでおります。このため、昭島市では、中学校分については、本年2月に建築審査会の同意をいただき、関連の許可を行いましたけれども、共同調理場での調理ではなく、親子調理方式へと移行することとしておりまして、小学校8校分については、共同調理場を現敷地で建て替えることを計画しております。本件は、第一種中高層住居専用地域内における学校給食共同調理場の建築であり、その用途が建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、同法第48条第3項ただし書きによる許可申請がなされたものでございます。

なお、第一種中高層住居専用地域内におきます共同給食調理場の建築の許可につきましては、法の第48条第16項第二号において、同法の施行規則第10条の4の3第二号に掲げる措置が講じられている場合は、許可に当たって建築審査会の同意の取得を要しないとされておりますけれども、本件につきましては、調理業務の用に供する部分の床面積の規定のみでございますが、適合していない部分がありますため、本審査会に付議をさせていただいております。この内容につきましては後ほどご説明をさせていただきます。

02ページをご覧ください。左側が案内図でございますが、計画地はJR青梅線の東中神駅から約430mの場所に位置しております。右側の用途地域図をご覧ください。計画地は第一種中高層住居専用地域、建蔽率60%、容積率200%、準防火地域となっております。

03ページの近隣現況図をご覧ください。周辺には、桃色の昭島市立東小学校、都立の昭和高校、黄色の一戸建て住宅やオレンジ色、共同住宅が立地しております。

04ページをご覧ください。写真の③に写っておりますのが現在の学校給食共同調理場となります。

05ページの配置図をご覧ください。調理場の機能を継続させながら建替えを行うため、従前の敷地の南側、図ですと、右側になりますけれども、南側に隣接します小学校敷地の一部を含んだ敷地とする計画となっております。敷地内には、共同調理場のほか、受水槽ポンプ室、倉庫、駐輪場が計画されております。

06ページ、給食共同調理場の1階平面図をご覧ください。調理室となっております。

次の07ページ、2階には事務室や機械室等が計画されております。

続く08ページから11ページまでが立面図、断面図等、12ページには等時間日影図をお示ししております。

13ページをご覧ください。こちらは、初めに少しご説明をいたしましたけれども、許可に当たって建築審査会の同意の取得を要しないための条件となります法施行規則第10条の

4の3第二号に掲げる措置のチェックリストとなっております。イにおきまして「調理業務の用に供する部分の床面積は、五百平方メートル以内とすること」というのがありますが、本計画は小学校8校分の給食を調理するのに必要な規模とするため、調理業務の用に供する部分の床面積が500㎡を超える計画となっており、要件には適合していません。しかしながら、その他の項目に掲げられる措置は講じられているとともに、この後ご説明いたしますように、周辺環境への配慮がなされた計画となっております。

まず騒音、振動に係る環境配慮についてでございます。14ページ、15ページをご覧ください。屋上に設置する空調室外機などの騒音については、遮音壁の設置などの対策を行い、また、屋内に設置するボイラーなどの騒音につきましては、外壁開口部を必要最低限とすることなどにより、東京都環境確保条例で定める基準値以下とする計画となっております。

続きまして、16ページをご覧ください。臭気に係る環境配慮についてです。屋上に設置します排気ファンに対して脱臭装置を設けることで、東京都環境確保条例で定めます基準値以下とする計画となっております。

1枚おめくりいただいて、17ページをご覧ください。臭気の発散を防ぐために、搬入搬出部分にはエアカーテン及びドックシェルターの設置を行っております。

続きまして、18ページをご覧ください。周辺交通への影響についてです。現在と比較しまして、建替え後も配送車両の台数に変化はなく、現在も周辺交通への負荷を与えている状況ではないため、周辺交通への影響は少ないと考えられます。また、敷地内には十分な駐車スペースを確保し、車両出入口付近には見通しを確保するための空地やポールを設けるなど、交通上の配慮がなされた計画となっております。

お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。2枚目でございます。以上のことから、本計画は、第一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られるので、許可したいと考えております。

なお、令和3年11月16日に開催された公聴会には利害関係者の出席はありませんでした。また、本計画につきまして昭島市長からは都市計画上支障がない旨の意見が出されております。

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、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

まず、図面番号で02、案内図を見ますと、西側に隣接して都立昭和高校が立地しております。ほかに住宅などは近接するところはなさそうですけれども、これまでの給食共同調理場の運営に際して、昭和高校から騒音とか臭気などの苦情というんですか、あるいは問題が生ずることはなかったでしょうか、お伺いします。これがまず1点。

2点目です。今回は8校分の調理をするということで、図面を見ましても、かなり大規模というんですか、そういう工場的なところがあって、許可が必要なのかなと思うんですけれども、1校というか、自分の学校だけの調理だったら、これは多分学校付随施設ということで要らないと思うんですが、親子何とかかんとかというので、2校とか、あるいは3校とか、そういうふうな小規模なものでも、仮にこの用途地域で立地する場合には48条の許可を要するのか。何かそういう基準みたいなものがあれば教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 まず1点目のご質問ですけれども、これまでの給食共同調理場の運営に関して、特に都立昭和高校との間で問題が生ずるようなことはなかったということで聞いております。

2点目ですけれども、2月の審査会のときにもご説明をさせていただいたかと思うのですが、自校だけではなくて、複数の学校分の給食を作るようなことになると、それは学校ということではなくて、工場の用途になるということで、今回も、です、8校ということで、それは用途としては、第一種中高層住居専用地域ではできない用途であるということで認識をしております。

○野本委員 そうすると、1校、自分のところだったら当然いいんですけれども、かなり小規模ですけれども、もう2校となったら、他校のものをやったら、それは工場扱い、そういう解釈ということですね。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 そのように認識をしております、中学校のときの親子調理方式というのは2校ですけれども、その際も第一種低層住居専用地域にございましたので、許可ということで扱っております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 奥に共同住宅があるんですか。ここは特に問題はないということでよろしいですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 周辺ということで説明を行っておりますけれども、特にご意見等はなかったということで聞いております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにごございますか。

それでは、次についてご説明をお願いします。

○金子書記 それでは、議案第2029号についてご説明させていただきます。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たりまして、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ございます。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。申請地は小金井市前原町2丁目、中央線武蔵小金井駅から南に約1キロメートルの場所に位置しております。また、当該敷地は、配置図のとおり、西側で昭和43年に旧住宅地造成事業に関する法律により築造された法第42条第1項第2号の道路の自動車回転広場部分に接しております。しかしながら、当該敷地が接する部分の幅員が4m以上ないことから、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まして、2ページの現況写真をご覧ください。申請地は赤枠で囲われた部分であり、建物の老朽に伴い建替えを行うものでございます。また、申請地は、写真③、⑥のとおり、現状更地となっております。幅員3.14mの自動車回転広場部分に接道長さ2.43mで接しております。さらに、写真⑤は当該敷地北側に位置する小金井市が所有管理する遊歩道の状況になりまして、現状、建築基準法上の道路とはなっておりません。

1枚おめくりいただきまして、3ページの配置図をご覧ください。当該敷地は幅員4m未満の自動車回転広場部分に接しておりますが、そこから南方向へ有効に幅員4m以上の道路に通じていることから、交通上支障はないものと考えております。また、敷地北東部に小金井市が所有管理する遊歩道へ通じる避難口を設けることにより、2方向避難が可能な計画としております。さらに、計画建築物は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。

続きまして、4-1ページが1階平面図、4-2ページが2階平面図、5ページが立面図、6ページが断面図となっております。

計画建築物の外壁及び軒裏を防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としており

ます。

では、恐れ入りますが、冒頭の議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の下段をご覧ください。以上のことから、当該許可申請の建築計画は、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。

ご説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。よろしいですか。

それでは、次の件についてご説明をお願いします。

○松井書記 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5件を読み上げさせていただきます。資料にございます順番からでございます。

整理番号2番、議案番号1027。建築主、有限株式大野ハウジング。昭島市朝日町5-692-5。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2025。建築主、[REDACTED]。小金井市梶尾町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2026。建築主、MIO・PRECIOUS株式会社。小金井市梶尾町3-318-10ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2027。建築主、[REDACTED]。小金井市東町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2028。建築主、[REDACTED]。小金井市東町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○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。

○関委員 ちょっとどうやって聞いていったらいいのかあれなんですけれども、2025と2026は住宅地図みたいなので、周りがすごい白いんですが、ここはどういう場所なのか。周りに何も無いんでしょうか。

○金子書記 お答えいたします。

まず2025号の様式3を改めてご覧ください。赤枠で囲われた申請地の南側ですが、こちらも、約1.5m程度高くなっておりまして、案内図上、空地のように見えますが、こちらは

■■■■の敷地内の庭等になっておりまして、民有地になっております。また、それ以外は住宅で囲まれている状況でございます。

○関委員 2026も同じだったの、ついでに質問しちゃったんですけども、2026も何か、同じか。同じなんですね、これ。

○金子書記 2026が北側で、2025はその南に隣接している申請地になっております。

○関委員 分かりました。

あと、2027で、通路の北側も続いているように見えるんですけども、これは通路として続いていっているわけではないんでしょうか。

○金子書記 こちらは、過去、個別許可を適用した際の協定の道になっております。

○関委員 上のほう。

○金子書記 上のほうです。

○関委員 北のほうも。

○金子書記 さらに北側です。

○関委員 では、通り抜け……。

○金子書記 通り抜けはできないものとなっております。

○関委員 何か建っているんですか。

○金子書記 その先に西武鉄道の多摩川線がありまして、行き止まりになっている状況です。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 もう一つ——すみません。いいですね。これで結構です。

○佐々木議長 よろしいですか。

先ほどの2025号ですけども、ご説明があったように、今回の申請者は■■■■で、その南側の敷地も同じ■■■■が持っている。

○金子書記 おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 南側の敷地は、右側の黄色く塗ったところに接道している非常に広い敷地ということになるわけですね。

○金子書記 はい、そうですが、南側の敷地は一段上がっております。

○佐々木議長 そうすると、ここの新しい今回申請のあったところは、どちらを接道にするかというのは、もちろん申請者の理由だと思いますが、これは敷地分割になるんですか。

○金子書記 先ほど申し上げたとおり、今回の2025号の申請地から南側の■■■■の広い敷地は、段差が1.5m以上ありまして、一団の土地として利用できないものですので、別々の敷地という認識で考えております。

○佐々木議長 なるほど、分かりました。ほかによろしいですか。

それでは、以上でご説明が終わりました。

○松井書記 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、評議に移りたいと思います。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はございますでしょうか。よろしいですか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第22号議案から第28号議案、第1027号議案から第1029号議案、第2025号議案から第2029号議案、以上、計15件の議案についてご審議を願いましたが、この15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 それでは、原案どおり同意をすることといたします。