

第 1 3 3 1 回 東京都 建築 審査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和4年1月17日 午後1時41分～午後3時10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
	”	猫田 泰敏
	”	石崎 和志
	”	加藤 仁美
	”	八木 佐千子
	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 ただいまから1331回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題は、お手元に配付してございますとおり、1番目に会長及び会長代理の選出をお願いいたします。2番目に同意議案といたしまして、個別審査2件、一括審査1件、計3件のご審議をお願いいたします。3番目に協議事項でございます。以上が本日の議題でございます。

なお、本日、事前に関委員から欠席の連絡をいただいておりますが、条例に基づき、開会に必要な委員総数の2分の1以上がご出席ということを確認させていただいております。

なお、新しい会長が選出されるまで、これまで会長をお務めいただきました佐々木委員に進行役をお願いしたいと存じ上げます。

それでは、佐々木委員、よろしくお願いいたします。

○佐々木委員 それでは、新しい会長が選出されるまでの間、進行役を務めさせていただきます。

まず、議題1の会長及び会長代理の選出についてお諮りをいたします。建築基準法第81条によりますと、会長は委員のうちから互選をすることとなっております。どなたかご推薦をいただければと思います。

○猫田委員 佐々木委員に会長をお願いしたいと思います。佐々木委員は、これまで会長として、東京都建築審査会の円滑な運営に尽力されてこられました。公正で的確なご判断と、いつも誠意ある取組をいただいております。引き続き、ぜひご推薦したいと存じます。

○佐々木委員 ほかの方でご発言はございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、ほかに特にご発言はないようですので、お諮りをさせていただきます。ただいま猫田委員より、私、佐々木を会長にというご推薦をいただきましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木委員 ありがとうございます。それでは、大変役目の重い仕事でございますけれども、皆様のご協力をいただきながら、引き続き東京都建築審査会の会長を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

続きまして、会長代理の選出を行いたいと思います。会長代理も互選となっておりますけれども、どなたかご推薦をいただけませんか。

○猫田委員 会長代理は佐々木会長自らをご指名されるのがよろしいかと存じます。

○佐々木委員 ほかにご発言はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、私から提案をさせていただきたいと思います。会長代理には、引き続き野本委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木委員 ありがとうございます。それでは、野本委員、どうぞよろしくお願いいたします。

新しい審査会の会長を私、佐々木が、会長代理を野本委員ということで決定をいたしました。どうぞよろしくお願いいたします。

以上で会長及び会長代理の選出を終わります。

それでは、ただいまから私が会長として議長を務めさせていただきます。

ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。

本日は、傍聴人はいらっしゃらないということでよろしいですね。

○松井書記 はい、ないです。

○佐々木議長 それでは、同意議案につきまして、事務局から順次説明をお願いいたします。

○曾根書記 それでは、まず初めに、議案第30号からご説明をいたします。

議案第30号は、建築主、住友不動産株式会社、東京都足立区綾瀬三丁目4-4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に記載のとおりでございますが、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。

次に、資料2-1、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した計画地は、JR常磐線・東京メトロ千代田線綾瀬駅前に位置しております。

続きまして、資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には商業施設等が立地しております。

次に、資料2-4-2、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から60mの建物を示しております。現況では周辺には60mを超える建物はございません。

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

続いて、資料3、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%で、防火地域に指定されています。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4-1-3、上位計画資料の③でございます。こちらは都市再開発の方針・新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針の資料でございます。計画地は、ページの右側の図のとおり、中枢広域拠点域内の活力とにぎわいの拠点地区に該当しております。

続きまして、資料4-1-5をご覧ください。上位計画資料の⑤でございます。こちらは足立区関連の資料でございます。ページ右側の中段のとおり、本計画地は駅前大規模用地地区に位置づけられており、人が集まるにぎわい施設の導入、駅前の顔としてふさわしい空間形成に向けて、計画的な土地利用の誘導を図るとされています。

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、5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。

ページの右側へ移りまして、22番、容積率は、基準容積率500%に対しまして、公開空地による割増しが300%、質の高い住宅による割増しが99.99%で、合計で899.99%でございます。

26番をご覧くださいまして、質の高い住宅といたしましては、子育て支援住宅を整備いたします。

次に、資料5-4-2をご覧ください。資料5-4-2ページは、子育て支援住宅の必要性の資料でございます。ページの右上の黄色の四角の中に記載してございますが、本計画地のある綾瀬地区は、足立区の17地区中16位と子育て世帯が少ないこと、ページの中央、ピンク色の四角の中に記載のとおり、令和3年4月時点では保育園等の子育て支援施設に余力が発生していることから、子育て支援住宅が必要であるとしております。

続きまして、資料6-2-1をご覧ください。6-2-1から後ろが公開空地のコンセプトとなります。

恐れ入りますが、そこからまた資料をおめぐりいただきまして、6-2-4ページをご覧ください。公開空地コンセプトの④でございます。綾瀬駅の玄関口として、駅に向かう信号待ちや交通広場のバスの待合のためのたまり空間の創出と、店舗前のにぎわいを創出する

ための空間として広場状空地を整備し、綾瀬駅東口から市街地に展開する歩行者空間を拡充させるための歩道状空地を整備する計画としております。また、歩道状空地には高木を配置することで、計画地の東側の東綾瀬公園と連続した緑環境を強化する計画としております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、6-2-5、公開空地コンセプトの⑤でございます。こちらに掲載しておりますのが公開空地のイメージパースでございます。

次の資料6-3ページをご覧ください。公開空地図でございます。黄色及び桃色の歩道状空地は幅員4m以上を確保し、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7-1-1からが平面図となります。

恐れ入りますが、その次の7-1-2をご覧ください。7-1-2ページ、1階平面図でございます。こちらは、方位は図面の右斜め上が真北方向となっております。1階でございますが、各用途の主要な出入口は敷地の南側で、駐車場の出入口は敷地北側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、7-1-3、2階平面図をご覧ください。2階には店舗のほか、浸水対策の一環として電気室を浸水想定高さ以上となるように配置しています。

次のページ、7-1-4、3階平面図をご覧ください。西側でございます集会室は、有事の際には一時避難施設とすることで足立区と協定を締結する予定と聞いてございます。また、3階から上の階は住宅となりますが、東側の2住戸は3階から32階まで子育て支援住宅とする計画です。

続きまして、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画は斜線制限に適合するよう計画しております。

続きまして、7-4-1ページ、こちらが落下物対策となります。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。ページ左側のパースは敷地南東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9-4-4、少々飛びますが、交通量調査の④でございます。信号交差点5地点における評価結果を示しておりますが、いずれも左側の表のとおり、車線別混雑度は基準値の1.0を下回っており、右側の表のとおり、交差点需要率は基準値の0.9を下回っております。

続きまして、9-4-7、交通量調査の⑦をご覧ください。9断面の歩行の交通影響につい

でも、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、9-4-10、交通量調査の⑩をご覧ください。足立区が整備予定の交通広場の影響について、交通広場に移設予定のバス停、タクシー乗り場の利用者を最大限に見込んだ検証となっておりますが、歩道状空地の2mの有効幅員を加味することで、自由歩行が可能なA評価となっております。

続きまして、資料9-5-2、風環境調査の②をご覧ください。ページ上段の左の図から順番に、建設前、建設後、防風対策後の結果を示しております。建設後も対策を講じることにより、建設前から黄色と赤の領域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、ちょっと飛びますが、資料10-1-1をご覧ください。近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は昨年10月に近隣説明会を4回、東京都は昨年12月に公聴会を開催いたしまして、公聴会では、意見書は3通提出されましたが、公聴会での公述者はいらっしゃいませんでした。

資料10-2-1から10-2-2には意見書の写しを、資料10-3-1以降には公聴会の議事録全文を添付しておりますので、ご参照いただけますでしょうか。

恐れ入ります、資料10-1-1に戻っていただきまして、(表1)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等の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。主な意見といたしましては、土地利用・建物計画内容について、このほか、交通広場、交通計画、風環境・電波障害、高さ・日影、防災、販売、騒音、粉じんについてなどのご意見が出され、それに対する事業者の対応と見解は記載のとおりでございます。

また、次のページ、10-1-2の右下になりますが、(表2)がございまして、意見書及び公聴会での公述意見の要旨の欄に意見書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と、1通目については、工事中の対応について、地域住民の安全確保を最優先とし、極力迷惑をかけないように工事を進めることを希望。2通目につきましては、自治会に一括加入されること、工事中は万全の対策で安全確保を最優先とし、騒音、振動、粉じんの抑制に十分配慮するよう事業者への指導を希望。3通目としては、日影図では日照時間が減となり、受入れは難しい。また、住民に対する説明機会が適切に担保されたとは言えない。都から事業者に能動的な説明等を働きかけるなどの対応を希望とございます。

同じページの右下、(表3)をご覧ください。いただきました意見書の意見に対する特

定行政庁の見解でございます。日影については、建築基準法及び総合設計許可要綱に定める要件を満足しており、説明については、事業者は説明会を4回開催しており、問合せがあれば個別の対応を行うとしております。工事中の安全確保と周辺環境への配慮については、適切な対応を要請してまいります。

では、恐れ入りますけれども、冒頭の議案書にお戻りいただけますでしょうか。資料一番最初の議案書へお戻りいただきまして、こ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、下記の条件を付して許可をしたいと考えております。

議案第30号の説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明について、委員のほうからご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 4点お伺いいたします。

まず1点目、子育て支援住宅と認定されるための要件はどのようなものでしょうか。

2点目、計画地東側に交通広場がありますけれども、地元区の要望に基づき確保されたようですが、生み出した仕組みと負担はどのようなものでしょうか、お伺いします。

3点目です。ページ7-1-3をご覧くださいたいんですけども、「電気設備諸室は浸水深5.0m以上に設置する」とありますが、この数値は当地区におけるハザードマップとの関係でどのように評価できるのでしょうか、お伺いします。

4点目です。ページ7-4-2に西側立面図がありますけれども、中央部のバルコニーには落下物対策がないようにも見えますが、いかがでしょうか。

以上、4点お願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 4点いただきましたご質問にお答えいたします。

まず、子育て支援住宅の認定要件についてのご質問でございます。認定の要件を口頭でご説明いたします。対象の住宅となる要件としては、専有面積が50㎡以上であることが必要でございます。その他の認定基準としては、必須項目として63項目、選択項目としては35項目中13項目該当する必要があると定められております。このうち主な認定基準をご説明いたしますと、立地の要件として、周辺に子どもが遊べる広場、保育施設、医療施設などがあること、住戸内の基準といたしましては、段差解消、戸境壁等の防音装置、ドアの指挟み防止、建物内に子育て支援施設やキッズルームなどを設置すること、また、ソフト

面としては、コミュニティ醸成のために地域のイベントなどへの参加機会を創出するなどの事項がございます。以上が子育て支援住宅の認定要件でございました。

それから、2番目にいただきましたご質問でございます。交通広場について、この整備の仕組みとか要望のご質問でございました。こちらは、従前において交通広場を含めたこの敷地を住友不動産、今回の建築主が取得しておりましたが、そのうち、今回交通広場になる部分につきまして、住友不動産から足立区が売買契約によって取得をしたと聞いてございます。

次に、3番目でございます。ご質問いただきました7-1-3ページで、電気設備諸室を浸水深5.0m以上に設置するというので、ハザードマップとの関係でございますが、お手元の資料、右下のページ番号4-1-11をお開きいただけますでしょうか。こちらにハザードマップを添付してございます。この資料の中で、左の上をご覧くださいますと、荒川が氾濫した場合でございます。資料の右の上のほうが高潮による浸水が発生した場合のハザードマップとなっております。それぞれの場合において、計画地で想定される最大の浸水深は3mから5mとなっております。このため、本計画においては、5m以上の高さに電気設備諸室を計画するものでございます。

それから、4番目のご質問は落下物対策でございます。7-4-2の図面で、中央部のバルコニーの落下物対策についてのご質問をいただきました。総合設計の許可要綱において、落下物の危険防止について規定がございまして、公開空地への落下物の危険防止の観点から、計画建築物の高さの平方根の2分の1以内の距離の部分公開空地とする場合は、危険防止の措置を講じるものとする定められております。7-4-2の立面図でご指摘をいただきました部分につきましては、この計画では、この壁面の下部に公開空地を設置していないことから、要綱上、落下物対策を講じる必要がないというものでございます。

4点のご質問に対してのお答えは以上でございます。

○野本委員 2点目の交通広場のことですけれども、ひょっとしたら都市開発諸制度の中でうまく生み出すことができたのかなと思ったんですが、そういうことでなくて、売買でということなのですね。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 2点あります。

1点目は、すみません、ちょっと見つけられなかったんですけれども、10-1-2のところ

で、日影について、建築基準法及び総合設計許可要綱に定める要件を満足していると特定行政庁の見解として書いているんですが、総合設計許可要綱に定める日影に関する条件を私は見つけられなかったので、どこにあるのか教えていただければと思いました。

もう1点が、ここは駅前で、しかも新しくできる交通広場に面するというので、せっかくこういうところにつくる広場ですから、広場はできるだけ使いやすい、環境のいいものにしてほしいと思っていたんですけども、交通広場に面して店舗の入り口が少ないというのか、割と閉鎖的だなというのが計画を見ていて結構気になりました。ちょっと気になったのが、今、店舗の出入口に関しては、緩和の対象になる面積から抜くというのが一般的なルールになっていると思いますけれども、ひょっとしてそれがあせいで店舗の入り口が大きくなりづらいとか、そういう面があるのかどうか、もしあるのであれば、許可要件の見直しなども含めて少し検討されたいかがかと思ひまして質問です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 では、まず1点目、日影に関するご質問、10-1-2で特定行政庁の見解の部分のご指摘かと存じます。総合設計許可要綱に定める要件を満足しているというところでございますが、こちらは要綱本文ではなくて、東京都のホームページで公開しておるんですが、総合設計許可要綱のQ&Aというものがございまして、この中で、測定面をGL±0mとした場合の終日日影を原則として敷地内もしくは道路内に収めるようにというものがございまして、要は隣地にかかってはいけませんよというものがございまして、一般の建築基準法の規定よりもちょっと強化しているような規定がございまして、これと、あとは建築基準法の規定を満足しているというような意味でございました。

それから、交通広場に対しての店舗のしつらえに関してのご質問でございます。今回の設計で交通広場側に出入口を設けなかった設計上の意図というところでございますが、この計画において、交通広場に面した公開空地は、交通広場の待合機能を有するというのと、あとは綾瀬駅の東口から横断歩道を渡って周辺の市街地へ展開する歩行者ネットワークの軸として、歩行者動線を重視した提案となっているということで、店舗の計画に際しては、このような歩行者ネットワークの機能と交錯しないように、店舗の出入口前にはピロティなどによってたまりの空間を設けた計画としている、そういった設計意図でございまして。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○八木委員 この書類を拝見するには交通に対する影響などは調査されているのですが、

給水とか下水などのインフラに対しての影響とかは調査されているのか読み取れませんでした。それから子育て支援住宅を入れるということは子どもが増えるということで、近くに小学校、中学校はあるようですが、そこでの受入れが可能なのかとか、そういうところは特に議論はしないのでしょうか。

○佐々木議長 いかがですか。

○曾根書記 今ご質問いただきました、例えば下水などのインフラ、あるいは子育て支援住宅、小中学校の受入れなどについてですが、今回、この資料にはつけておらないんですけども、総合設計の手続の中で、関係する都庁内部はもちろんですが、そのほかに警察であったり、消防であったり、当然地元区さんの中でも必要な部署に協議に行くことになっておまして、例えば小中学校の受入れに関しては、足立区の小中学校の受入れを管轄している教育委員会さんも協議先に入っております。また、子育て支援住宅については東京都の住宅政策部門が管轄になるんですが、こちらの認定については東京都の住宅政策部門のほうでやっております。例えば下水・水道関係についても、東京都の下水道局、水道局などといったところ、関係する部署は全て協議先にしておまして、そういった協議が全て終わらないと許可申請が提出できない。そういった協議を全てクリアして総合設計の許可申請をしていただくことになっておりますので、総合設計の手続の中で、そういった関係する部署の協議をやってもらっております。

○佐々木議長 総合設計の建築基準法の要件は、交通・防火・安全・衛生上支障がなく、かつ、その計画が市街地環境の整備改善に資するということが要件になっておりますので、交通は、そういう意味で交通上支障がないという判断がここで必要になるんですけども、その余のインフラについては、総合設計の要件という形では規定されていないということになります。ただ、一般のマンションでもそうなんですけれども、今、事務局からご説明があったような形での協議というのは一般的に行われておりますし、総合設計の場合には、それが終わらないと許可の手続に入れないという運用を東京都がしていますので、一般の計画の場合よりも、そういう意味ではチェックがかかっているということになるのかなと思います。ということでよろしいですか。

○八木委員 わかりました。質の高い住宅を整備することで容積率が100%プラスされますが、その質の高い住宅の条件として、子育て支援住宅が導入されているという理解でよろしいのでしょうか。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりでございます。総合設計許可要綱に緩和できるメニ

ューが幾つもございます、その中の一つに子育て支援住宅の認定というものがござい
ますので、今回そのメニューを活用しているというものでございます。

○佐々木議長 市街地環境の整備改善ということでもありますし、容積率の割増しという
制度の中で、行政的な課題、まちの課題、そういうものに応える建築計画を優遇していく
といたしますか、支援していくという意図での総合設計制度の運営がされているというこ
とですよね。

○曾根書記 はい。すみません、私の説明が不足しておりますで大変恐縮でございます。

○佐々木議長 そういうことで理解をしていければと思います。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 ほかによろしいですか。

○猫田委員 5-4-1でございますが、足立区長と会社との間でのやり取りの内容ですけれ
ども、左側の表の一番下の行に「子育て支援施設の設置予定の有無」という表現がありま
す。子育て支援住宅がどのような要件をチェックするかというお話は先ほど伺いたし
ましたけれども、ここで述べている子育て支援施設というのはどういうものなのか、それ
で、これは設置の予定はなしとなっていますが、この内容について、もしお分かりになれ
ば教えていただけますでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 この意味だけを申し上げますと、このマンションの建物の中には、例えば保
育所のような、そういった子育て支援施設の設置の有無と申しますと、設置はありません
というものでございます。これは子育て支援施設の設置に関する協議ということで、一定
規模以上のものについては、子育て支援施設の設置に関して協議をすることになっており
ますので、建築主と地元の区のほうで協議をすることになっておりまして、今回の計画に
関しては、足立区さんからも、そういった子育て支援施設の設置はしないということで妥
当であるという協議がなされたものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 今の子育て支援施設の件なんですけれども、そうすると、都の基準というこ
とで、先ほどのお話ですと、住宅の広さが50㎡以上とか、それから足元に広場とか保育と
か医療の施設があるみたいに伺ったんですが、あるいはイベントなんかができるというこ
とですけれども、そのうち何が子育て支援住宅に関わる緩和の要件に引っかかったのか。
先ほどのお話ですと、子育て支援施設なしで区と了解は得ているということですから

も、では何が採用されたのでしょうか、それを教えていただきたいと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 先ほどの要件として、周辺に子どもが遊べる広場とか保育施設、医療施設などがあるということで、今回、資料の2-1をお開きいただきますと、赤色で囲った計画地のすぐ東側に都立東綾瀬公園というのがございます。これが周辺に子どもが遊べる広場があるということで、これを評価して、認定基準の一つである子どもが遊べる広場ということクリアしての認定を受けたものとなっております。

以上でございます。

○加藤委員 何かちょっと不思議な感じがしました。そうすると、立地条件によっては、容積緩和を受けてこういう高い建物が建てられるということですね。

○曾根書記 はい。

○加藤委員 では、この建築計画の中で地域に貢献していることというのは、子育て関係では、せいぜい平米数ぐらいしかないということなののでしょうか。

○曾根書記 今回の計画では、子育て支援住宅を入れることも容積緩和の一つのメニューになっております。先ほどの子育て支援施設の足立区さんとの文書の取り交わしがございましたが、東京都の総合設計許可要綱では、子育て支援施設の設置について、地元区と協議するのが義務となっております。必ず設置しなさいということではなくて、まず地元区さんのご意向を聞くように、事業者が区と協議してくださいというものでございます。その結果、必要だよということになれば、これは当然設置せねばなりませんけれども、今回の場合は、足立区さんからは設置しなくていいですよということで協議がまとまったものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○加藤委員 分かりましたけれども、不思議だなという気がしました。先ほどの子育て支援住宅が50㎡以上なんていうのは当然のことですし、子育て世代が巣立ってしまった場合、それは一体どうなるのかとか、今時点で50㎡のような基準というのはい体何なのかなという気がいたしました。すみません、それは感想ですので、許可要件とは関わりないかもしれませんが、ちょっと不思議な感じがしました。すみません、意見です。

○佐々木議長 ありがとうございます。ほかにございますか。

○八木委員 私もちっと不思議だったので、伺ってみたいのですが、5-4-2で子育て支援住宅を導入するストーリーを読むと、この周辺地域には子育て支援施設は余っているか

らそれはこれ以上整備する必要がなく、従って「子育て支援住宅」が必要だ、という論法になっているのですが、この理論の展開がよくわかりません。この周辺は子育て支援施設は余っているのでファミリー層は今転居するとお得ですよ、と言いたいのでしょうか。この論法について皆さんは納得されたのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いしますか。

○曾根書記 すみません、うまく説明できるかというところはあるんですが、5-4-2の一番右上の黄色い囲みのところですけども、この綾瀬地区は子育て世帯の数が全地区の中で非常に少ない。17地区中16位ということで、区としては、ここに子育て世帯を呼び込みたいというところがございまして、そこに子育て支援施設が充足してきているところから、今回の開発において、この地区に子育て世帯を誘導するような子育て支援住宅を設置して、この綾瀬地区の子育て世帯の少ない状況を改善していくという足立区の行政ニーズにも寄与するといったような意味合いと理解してございます。

○佐々木議長 今おっしゃった点は上位計画に何か定めているのでしたっけ。この地区は子育て支援住宅を積極的に誘導すると。

○曾根書記 4-1-8をご覧くださいまして、左側が足立区の住生活基本計画ということでございまして、一番上の少子高齢化の進展や居住ニーズの多様化、その次の黒いポツ、若年世帯向け住宅の供給誘導ということで、こちらは足立区全体でのお話になるんですけども、こちらの項目の中で、一定の水準を満たす良質な子育て世帯向け住宅の供給を誘導でありますとか、子育て支援施設の整備推進でありますとか、ファミリー層の転入を促進といったようなことで、足立区全体として若年世帯向けの住宅供給誘導とか、ファミリー層の転入を促進しているといったようなことが区の上位計画からもうかがえるものでございます。

○佐々木議長 要するに、全体としてファミリー層向けの住宅を誘導したいという行政意図が先にあって、その際、例えばワンルームマンションでは駄目よ、ファミリー向けの住宅をできるだけつくってほしいということ誘導するという意味で、その場合の総合設計には容積率割増しを上積みしましょう、通常の総合設計よりも少し上積みしますという形で、この計画は計画されているということですね。

○曾根書記 はい、おっしゃるとおりでございます。

○八木委員 そういう話の流れはよく分かるのですが、先ほど私が申し上げたかったのは、割り増しを受けるために子育て支援住宅と支援施設を両方同時に計画するのが一

般的な流れですが、この周辺は保育所が余っているので、ここでは子育て支援施設の計画は伴わないけど容積割増しは認めてほしいという流れではないかなと思いました。

○佐々木議長 分かりました。要するに、例えば保育所が余っているから住宅をつくりましょうという議論ではないでしょうということだと思います。そういうことですよ。いかがですか。

○加藤委員 そうしますと、ここにマンションをつくることは非常にいい話だと思うんです。それで、何で容積割増しをオーケーにしているかがやはりよく読めない。協議をしてオーケーだったからということになるんですけども、高層の建物は風害の話とか、いろいろ周辺に影響はあるわけですよ。それから、人口が今後減って行って空き家が増えたらどうするかとか、いろいろあると思うんですね。結局、協議の結果、その棟には何も子育て支援施設はないけれども、容積割増しはオーケーとするという、その流れがどうも納得いかないというふうに思いました。でも、今まではそういう形でやってきたということですので、私は意見として申し上げます。すごく不思議だと思います。これも一度建てしまったらもう数十年あるわけですね。今後、それが一体どうなっていくかということもきちんと考えるべきかなと思います。これは足立区さんのご意向もあると思いますので何とも言えませんけれども。すみません、失礼いたしました。

○野本委員 経験者に口幅ったいことを言って恐縮ですけども、そもそも総合設計は周辺に空地を確保して、歩道状空地とか広場をつくって、それで環境を整備する。それによって容積割増しをするというのが一番ベースかと思います。この地区では、そうした上で、なおかつ何か整備するしたら子育てができる住宅をつくっていかうということで、その前段として、空地を確保することによって容積割増しがあるというところをもうちょっと説明してくれたほうが理解が進むのかなと思ったんですが、いかがでしょうか。

○曾根書記 先ほど議長のほうから建築基準法の大本にございます市街地環境の整備改善というところ、この言葉自体は非常に抽象的な言葉ではあるんですけども、それを東京都の総合設計許可要綱の中で、例えば公開空地であったりとか、あと今回は入っていませんが、東京都、あるいは広く言えば国が抱えているような社会問題などを、この容積緩和の制度の中にいろいろとメニューとして入れ込んで、極力そういった都市政策に貢献するような建物を総合設計の中でつくっていくという趣旨でございます。一番基本となるのは、今、野本委員からおっしゃっていただいたような公開空地をつくるというのを一番の基本として、今回は子育て支援住宅ということで、地域の課題解決に寄与するような建物

を誘導していくといったような役割を総合設計は担っているのかなと考えます。

○加藤委員 ちなみに、子育て支援住宅関係でプラスアルファになっている容積率というのは、この中のどのくらいなのでしょう。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 5-1が計画概要になるんですけども、右側の一番上に22番、容積率という欄がございます、ここの質の高い住宅の99.99%、こちらが子育て支援住宅の割増しの方でございます。

○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、本件についてはこの程度としまして、次をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第29号をご説明いたします。

議案第29号、建築主は森トラスト株式会社とエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社でございます。

地域地区等及び建築物の概要は、議案書記載のとおりです。

議案書の「調査意見」をご覧ください。表の下の部分でございます。「調査意見」と書いてございますが、本計画は、事務所、ホテル、共同住宅、飲食店、物販店舗、診療所、展示場、集会場、自動車庫、自転車駐車場の用に供する建築物の新築において、建築物のバリアフリー化に寄与する浴室等及び便所を有することから、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。

右下のページ番号、赤い番号で振ってございますが、1ページの理由書をご覧ください。こちらをかいつまんでご説明いたしますと、本計画は、令和3年1月に建築確認が下りまして既に着工しておりますが、このたびバリアフリー対応の浴室等及び便所を設けるに当たり、計画の変更を行うものです。また同時に、建築基準法86条第2項の一団地の認定の申請もなされております。その認定区域を一の敷地とみなして、建築基準法第52条第14項を適用するものとなっております。

次の2ページをご覧ください。計画地は港区赤坂二丁目で、溜池山王駅や赤坂氷川神社に近い場所となっております。

続きまして、3ページをご覧ください。用途地域と都市施設などを示しており、続く4ページ以降は都市再生特別地区と地区計画の図書となっております。

続いて、7ページをご覧ください。7ページは各建築物の面積表でございます。本計画では、建築基準法第86条の規定に基づき、本体棟の敷地に加え、NTT棟の敷地及びその

他の敷地として防災空地等を一の敷地として扱うものとなっております。

続きまして、8ページでございますが、非常に細かい字となっております恐縮ですが、こちらが面積の詳細となっております。

続きまして、9ページをご覧ください。本件は都市再生特別地区の都市計画決定を受けている案件でございますが、この柱状図の左から順番に、都市再生特別地区の提案時の面積、真ん中が当初の確認申請時、そして一番右側が今回のそれぞれの段階における区域内の各面積の内訳となります。この図におきましては、下のほうに線が引いてございます0%と記載されている線から上側に容積対象面積、下側に容積対象外の面積をお示ししております。この敷地では、都市再生特別地区によりまして、容積率の上限は1,150%となっております。着工時におきましては、一団地認定区域全体で21万8,000㎡、容積対象の延べ面積が約18万㎡であったものが、今回の申請では、延べ床面積が約22万㎡、容積対象の延べ面積が約18万1,000㎡となっております。今回の計画、右側の柱状図の一番上の部分でお示ししておりますとおり、容積率の上限を上回る約1,180㎡分が本件許可の対象の面積となります。都市再生特別地区の提案時には、ホテル、サービスアパートメントを約1万8,500㎡で計画しておりますが、それが当初の確認申請時には、これを上回る約1万8,600㎡の計画で着工しております。今回は第52条14項の許可を受けることにより、ホテル、サービスアパートメント部分を約1万9,700㎡に拡大することを計画しております。

続きまして、11ページでございます。11ページは配置図でございます。法第86条の認定によりまして、一の敷地とみなされる区域内に計画される建築物は、本体棟に加えまして、西側に歩行者用のエレベーターがございます。また、南側にはNTTの既存棟があり、全部で3棟となっております。

次の12ページ以降は建物の各階平面となります。59ページまで続きます。

恐れ入りますが、57ページをご覧くださいませでしょうか。57ページ以降に建築基準法第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に対しての適合状況を表したチェックリストとなっております。対象となるホテルは、東京都のバリアフリー条例第11条の2第1項に定めるものでありまして、緩和対象部分の浴室及び便所は、この東京都の取扱基準に定めるものとなっております。また、本建築物は既に建築物バリアフリー法の第17条の規定による認定を受けておりまして、本件の許可の申請と同時に、バリアフリー法第18条の規定による計画の変更の認定申請も行っております。これによりまして、容積率の不算入となる面積と本件の許可の緩和対象面積を加えた面積は、東京都の取

扱基準に示される緩和の限度である基準容積率の0.1倍に相当する面積を下回っております。

次に、61ページをお開きください。61ページでございますが、こちらは各階におけますホテル客室のタイプごとに許可対象面積をまとめたものでございます。各客室の浴室、便所などの面積から1.9㎡を引いた面積の全ての客室の合計が1,183.48㎡でございます、この面積が本件の許可対象面積となっております。

次に、62ページ以降でございますが、62ページ、63ページは各客室の詳細をお示しております。こちらの図面でピンク色の部分が今回の許可による緩和対象部分をお示しております。浴室、便所の出入口は有効で75cm以上の幅員を確保しているほか、その付近で車椅子使用者の経路が直角路となる場合は、通路の幅員を有効で100cm以上確保しております。

続いて、64ページ以降には交通量の検証の結果をお示した資料を掲載してございます。歩行者交通量につきましては、地上部ではいずれの地点でもサービス水準がAとなっているほか、自動車交通の交差点需要率は各地点で0.9を下回っております。

恐れ入りますが、資料の一番初めの議案書にお戻りいただきまして、以上のことから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づきまして、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可を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、野本委員、お願いします。

○野本委員 3点お伺いします。

まず最初に、今回の許可申請は、バリアフリー法に基づく容積緩和であると同時に、地区計画でもバリアフリーに配慮するとの記述があります。今回の計画で、周辺市街地へのアクセスをする上でのバリアフリー化はどのようになっているのか、お伺いします。

2点目です。サービスアパートメントの設置が計画されておりますけれども、建築基準法上、サービスアパートメントはホテルなのか共同住宅なのか、どちらに属するものなのか、お伺いします。

3点目です。32ページの平面図を見ますと、ヘビーデューティーゾーンとの表示がありますが、これはどのようなものでしょうか。

以上、3点お願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、バリアフリー関係のご質問でございました。2ページをご覧くださいませでしょうか。ちょっと範囲が広いんですけども、2ページ、案内図になるのですが、計画地の東側に地下鉄の溜池山王駅の12番出口というのがございまして、道路とか隣地を介すことにはなるんですが、今回の計画で、そういった道路とか隣地を介して地下の通路で溜池山王駅と接続するというようになっておりまして、こうしたことから地下鉄の出入口のバリアフリー化とか地下の歩行者通路の整備を計画しております。また、計画地の内部におきましては、バリアフリーのエレベーターとか歩行者通路の整備といったものを予定しておりまして、こちらは高低差がございまして、計画地の西側のほうがちょっと高くなっているんですが、そういった高台エリアへのバリアフリー動線も整備する計画としておりまして、この計画の中でバリアフリーへの配慮をしているというものでございます。

それから、2番目のご質問でございます。サービスアパートメントの建築基準法上の扱いでございますが、サービスアパートメントにつきましては、建築基準法上は共同住宅という扱いでございます。旅館業法の適用はされないというものでございますので、建築基準法上は共同住宅と扱っております。

それから、32ページのヘビーデューティーゾーンでございますが、こちらはサーバーとか書庫などの重量物を設置できるように、床の耐荷重を補強しているという意味で、比較的荷重の重いものに対する配慮に対応したエリアということで、ヘビーデューティーゾーンとしてございます。

以上、3点のご質問でございました。

○野本委員 1点目のバリアフリーのことですけれども、溜池山王まで地下でつながっているということですが、そこは段差等がなく、ほぼスロープ等で行ける。もちろん平面であれば、なおさら結構なんですけれども、段差を介することなく行けるということでしょうか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 こちらは当初の都市再生特別地区の提案の中におきましても、エレベーター、エスカレーターの設定ということで、段差のないバリアフリーのルートの設定をさせていただきます。

○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 基本的なことでは申し訳ないんですけども、バリアフリー法の認定による緩

和と、今回の許可による緩和の役割分担が頭にすっきり入ってこないので、教えてくださいというのが1つ。

もう一つは、緩和する面積が、この面積から1.9㎡を抜いた部分が恐らく大きくなるということだと思うんですけども、この1.9㎡というのはどういうものなのかがよく分からないので教えてください。認定基準を見ると、例えば便房が1㎡、浴室が2.5㎡とかという数字が出てくるので、恐らくこれに何か数字がかかったりして1.9になるのだと思いますので、すみません、教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、石崎委員の1点目のご質問でございますバリアフリー法の認定は、主には廊下とか、そういったところの通常よりも広い部分の面積を緩和することになるんですけども、今回の52条14項の緩和は水回り、ホテルの客室の浴室とかトイレの部分の緩和ということで、それが基準法の52条14項に該当するというので、バリアフリー法の認定にはそういった水回りの面積緩和がございませんので、それを52条14項のほうで緩和するというものでございます。

1.9㎡につきましては、東京都のほうで容積率の許可に関する取扱いというものを定めておきまして、多くのホテルで使用されているユニットバスの面積がおおむね1.9㎡ということで、この標準的な面積は緩和の対象からは抜きましようということを東京都の基準の中で定めてございます。ですから、浴室全てを緩和することではなくて、標準的な面積は控除しましよう、緩和対象から抜きましようというような考え方でございまして、それで1.9㎡というものを定めてございます。

○石崎委員 今、私の手元にこの黄色いファイルがあるんですけども、52条14項第1号に基づく容積率の許可に関する取扱基準があって、この中に1.9という数字が見つからなかったのと、これを見ると、便房で1㎡、浴室2.5㎡という数字が出てきたので、それとの関係がよく分からないなと思ったんですが、それはどんな関係になっているのでしょうかね。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 ご覧いただいております取扱基準の7ページの表の下辺りに④というのがございまして、こちらに1.9㎡を超える床面積とするところを定めてございます。

○石崎委員 失礼いたしました。ここですね。見落としていました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○八木委員 設計者の立場としてしてみると、すごい大変更ではないですか。それで、これはもう着工されているということですが、これを見ると、変更前、変更後だと柱のスパンとか大きさも変わっているようですが、まだそこには工事着手していないのですか。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 現在の工事としては、地下躯体の構築中でございますので、主な地上の躯体はこれからということになるかと思います。当然、この許可を受けて、確認申請のほうは計画変更ということになってまいります。そこで例えば構造的なチェックなども受けることとなります。

○八木委員 52条14項が平成31年に定められたので、これを利用しようという流れと理解していいのですか。

○曾根書記 52条14項自体は大昔からあったんですが、東京都の容積率の取扱基準で、バリアフリー関係について改正が行われたのが平成30年度だったのです。その時点では、まだこの計画では許可基準を適用できるような仕様の浴室とか便所ではなかったんですけども、設計の深度化に伴いまして、今回、さらなるバリアフリー性の向上でありますとか、広い客室を増やすことによる利用者の快適性の向上ということで設計を変更したというものでございます。それで、今回、52条14項の許可が必要になった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。よろしいでしょうか。

それでは、次についてご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○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1件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1030。建築主、株式会社創建ライフ。狛江市中和泉5-28-35。一戸建て住宅でございます。

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。

○野本委員 1点お伺いします。計画地南側の案内図では、 という名前が入っておりますけれども、この 宅は、このままだと無接道の宅地となってしまうように見えますが、将来の建て替え等を考えた上での何らかの工夫の余地はなかったのかどうか、お伺いしたいと思います。

○佐々木議長 ご説明をお願いします。

○大塚書記 お答えいたします。

今回の敷地の南側に隣接します、ご指摘の敷地につきましては、様式の案内図では確かに無接道のように見えるのですが、実際の土地の所有とか建築の敷地につきましては、下の配置図をご覧くださいと思いますが、赤く塗られている道の突き当たりの部分の南側のところに接続する路地状の敷地になっております。

○野本委員 上の案内図で見ると無接道に見えるんだけど、下のほうで見ると、いわゆる43条2項2号の道の半分、2m何がしのところは路地状で接道できるということですか。

○佐々木議長 お願いします。

○大塚書記 はい、おっしゃるとおりでございます。赤い道の部分に接続をしているということでございます。

○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、以上で質疑を終了したいと思います。

○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、これより評議に移ります。本日付議されました同意議案について、委員の間でさらに評議ということで議論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、同意議案につきましてお諮りをいたします。第29号議案、第30号議案及び第1030号議案、以上、計3件の議案についてご審議をいただきましたけれども、この3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 ありがとうございます。それでは、原案どおり同意をすることといたします。