

第 1 3 3 6 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6月20日 午後2時41分～午後3時41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
" 関 葉子
" 猫田 泰敏
" 石崎 和志
" 加藤 仁美
" 八木 佐千子
幹事 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所所長（建築指導第一課長事務取扱）
書記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 深尾都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 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

○佐々木議長 続きまして、同意議案の審議に入りたいと思います。

○鈴木書記 それでは、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。それでは建築指導課、よろしくお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第8号についてご説明いたします。

建築主は東京建物株式会社と株式会社東栄住宅で、東京都多摩市関戸1-20-3及び4の建築敷地におきまし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と、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2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ございます。

資料2-1、右下の記載のページですが、付近見取図をご覧ください。ページ中央に赤色でお示した計画地は、京王線聖蹟桜ヶ丘駅から北に200mほどに位置しており、計画地は、北側は多摩川になります。また、敷地東側には、同一プロジェクトとして事業が進んでございますA敷地、B敷地がございまして、前方の模型がございまして、高い建物がA敷地でございまして。

A敷地につきましては、令和2年2月に本審査会に付議してございまして、総合設計の許可を取得し、共同住宅を建設中でございまして、B敷地は一般設計で、商業施設を建設する予定でございまして。

ページ飛びまして、資料2-3-1、建物利用現況図をご覧ください。駅前には商業ビルや事務所ビルが立地しておりますが、周辺は住宅地となっております。

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。計画地周辺は、東側に約83mの事務所ビルと、総合設計許可を受けてございまして建設中のA敷地は、112mの共同住宅、駅の南側は、87mの主たる用途は共同住宅の建物が立地しております。

1枚おめくりいただきまして、資料2-5、敷地周辺写真をご覧ください。こちらが計画地周辺の状況で、区画整理事業により、道路や公園など基盤整備が行われまして、さらに、本プロジェクトにより広場や歩道状空地を創出し、一体的に市街地整備を実施するものでございまして。

2枚おめくりいただきまして、資料3、用途地域図をご覧ください。計画地は第二種住居地域に指定されており、容積率は300%、建蔽率は80%で、5時間3時間の日影規制が

ございますが、高度地区の指定はございません。

ページ飛びまして、恐縮ですが、資料4-1-4、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。ページ東側の図をご覧くださいと、計画地は地域の拠点地区に位置してございます。

恐縮です、さらにページを飛びまして、資料4-2-1、多摩市都市計画マスタープランをご覧ください。ページ左側の図ですが、計画地が位置する聖蹟桜ヶ丘駅周辺は広域拠点に位置づけられております。また、資料中央下段の赤線の部分ですが、聖蹟桜ヶ丘駅北側のまとまった低未利用地においては、周辺環境との調和を図りつつ、住機能を含めた複合型商業・業務地として、面的整備事業により土地の高度利用を図るとされております。

資料右側上段の赤線の部分ですが、聖蹟桜ヶ丘駅北側の低未利用地においては、駅近接の特性を生かした住機能の導入を促進すると位置づけられております。

これらを踏まえ、本計画地は、都市計画マスタープラン等において拠点を形成するため、高度利用を図るべき地域として位置づけられた地域として、住宅供給促進型総合設計を適用しております。

ページ飛びまして、資料4-2-5をご覧ください。聖蹟桜ヶ丘駅北側地区地区計画でございます。ページ左側の計画図2にお示ししておりますとおり、計画地内には地区施設として広場状空地が位置づけられております。また、ページ右下の図では、計画地は複合地区に該当し、計画地の東側には歩行者専用通路を多摩川への親水軸の位置づけがございます。

1枚おめくりいただきまして、資料4-2-6をご覧ください。ページ左下のその他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針では、計画地は、浸水対策として盛土を行う趣旨の記載がございます。

2枚おめくりいただきまして、資料4-4、浸水ハザードマップ及び浸水対策をご覧ください。ハザードマップにおきまして、計画地は、最大浸水深が3.0mから5.0mになっております。建築計画では、浸水対策として、居住者の専有部分や電気室については、最大浸水深以上の深さに計画し、また、1階には浸水を防ぐ躯体壁ですとか防潮板を設置いたします。

資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番の緩和項目としましては、容積率制限になります。ページ右側22番、容積率は、基準容積率300%に対しまして、公開空地による割増しが149.65%でございます。

ページ飛びまして、資料6-2-1を、公開空地のコンセプトでございますが、ご覧くださ

い。敷地西側には、駅方向から河川方向に親水軸を設け、空間的な広がり確保した地域の憩いの場となるよう、広場状空地を整備いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2でございますが、ほかの敷地も含めたプロジェクトの区画全体の公開空地のコンセプトでございます。区画道路に沿って歩道状空地の配置や、さらに、それぞれの敷地内には、連続させるしつらえで、みどりの散策路を設け、地区全体の回遊性を高めます。広場状空地には、防災性向上の取組として、かまどベンチやマンホールトイレを設置いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地で、緑色が広場状空地となっております。地区計画に定められている広場状空地の面積や歩道状空地の幅員は、規定の数値以上を確保してございます。

ページ飛びまして、資料7-1-1、1階平面図をご覧ください。建物へのメインエントランスは、計画建物の南西側でございます。駐車場及び駐輪場への出入口は、北側の道路からとなります。

1枚おめくりいただきまして、7-1-2、2階平面図をご覧ください。2階には駐輪場のほか、電気室や自家用発電の諸室がございます。3階から17階までにつきましては住戸となっております。

ページ飛びまして、資料7-3-1、7-3-2、断面図をご覧ください。本計画の斜線制限につきましては、天空率により適合してございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-4をご覧ください。落下物防止対策になります。バルコニーは、高さ1350mmの二重手すりとしてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-5-1、完成予想図①をご覧ください。こちらが敷地南側から見た外観パースでございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-5-2、完成予想図②をご覧ください。こちらが敷地北側から見た外観パースとなっております。

ページ飛びまして、資料9-4-8、交通量調査の資料をご覧ください。信号交差点4か所におきまして評価結果を示しておりますが、交差点需要率は、開発後も基準値の0.9を下回る結果となっております。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-9をご覧ください。車線別混雑度も、開発後におきましても基準値の1.0を下回ってございます。

1枚おめくりいただきまして、資料9-4-10をご覧ください。ページ左側の下の図でござ

いますが、5つの断面の歩行の交通影響について評価してございまして、歩行者のサービス水準につきましては、自由歩行が可能がA評価となっております。

ページ飛びまして、資料9-5-2、風環境調査をご覧ください。建設前、建設後における結果をお示ししてございますが、適切な防風対策を行うことで、建設前から黄色と赤の領域C以上が減少する予測結果となっております。

ページ飛びまして、資料10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画の事業者は、今年3月に建物高さの2Hの範囲の利害関係者への計画概要資料の配布を行っております。東京都は、今年5月に公聴会を開催しており、意見書の提出及び公聴会での意見の公述はございませんでした。

なお、資料10-3-1から10-3-3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。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ市街地環境の整備改善に資するものと認め、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 ただいまの説明について、ご質問、ご意見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1点目なんですけれども、1ページと、それからページ4-4をご覧くださいなんですけれども、当該建設地が多摩川に隣接しまして、また、最大浸水深さが3mから5mということで、浸水対策が大切な案件かと思われまして、多摩川の堤防の洪水対策はどのようになっているのでしょうか。また、今回の建築に伴い、盛土をするとありますけれども、どのような盛土を実施するのでしょうか。それから、最大浸水深さ3mから5mに対して防潮板が500mm、50cmということなんですけれども、支障はないのでしょうか、お尋ねしたいと思います。

それから2点目でございます。ページ6-1を見ますと、A部、B部、右端のほうなんですけれども、後退距離の不足を補うため、危険防止の措置を講ずることとなっております。ページ7-4を見ますと、当該部分と他の開口部との違いがよく分からないのですけれども、どのような違いがあるのでしょうか、お尋ねします。

以上2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。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。お答えいたします。

まず1点目の浸水あるいは多摩川の洪水対策というご質問をいただきました。まず洪水対策、多摩川の堤防につきましては、国は多摩川水系河川整備計画を定めてございまして、法に定める構造に基づき多摩川の堤防を整備しております。敷地内につきましては、地元市と事業者協議によりまして、高規格堤防に準じた盛土としてございまして、敷地北側から南側にかけて30分の1程度の緩やかな勾配で下るよう計画しております。これにより多摩川堤防の安全度を向上させてございます。

また、防潮板のご質問がございました。防潮板につきましては、ゲリラ豪雨が近年増加してございますけれども、その対策の一つとして設置してございます。高さにつきましては、計画地周辺における想定最大降雨量などを勘案しまして、支障がない高さということで設置の寸法を決めてございます。

以上でございます。

2点目のご質問でございました危険防止、建物の配置上の後退距離の不足の関係と、あとは落下物の関係の危険防止の質問でございました。

まず、ページ6-1のA及びBにつきましては、建物高さに対します落下物の曲線の外壁の後退距離が不足してございます。総合設計の許可要綱に定める、必要な歩道状空地の幅員以上を後退した上で落下物対策を講じてございます。

7-4の建物の詳細の図面ですが、7-4の右の図をご覧いただきたいのですが、落下物対策としましては、A部に水色の点線のA断面、B部につきましては緑色の点線のB断面に、図面が細かくて恐縮でございますけれども記載しており、手すりの高さにつきましては、いずれも高さ1350mmの二重手すりとしてございます。

説明としましては以上でございます。

○野本委員 まず質問1のほうの多摩川なんですけれども、国が基準を設けて、それで進めているということなんですけれども、ここについては、もう既にその基準に見合った整備が終わっているということなのかどうか、それを1点。

それから、2点目のほうのお尋ねなんですけれども、後退距離が足りないと言われるのは、この図面で言うと右端、右肩と言うのでしょうか。ただ、いわゆる後退不足部分の同じ仕様を四隅でやっているのは、まあ、念のためにほかのところもその仕様でやったということなのかどうか。7-4を見ますと、この図面で言えば、右端が必要なところなんですけれども、左端、それから左の下のほう、右の下のほうも、みんな同じような仕様になっ

ているのですが、それは念のためにやったという、それでよろしいのかどうかお伺いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 お答えさせていただきます。

まず1点目の多摩川の堤防の整備につきましてでございますが、現状でもう整備済みと聞いてございます。

2点目の落下物の防止対策の図ですが、確かに委員おっしゃるとおり、6-1と7-1の図の図面の整合性といいますか、6-1では図面の右上、実際に後退距離が不足の部分を示している一方で、7-4では、建物の南側で断面を取っているというところで、ちょっと分かりにくいですが、7-4の図面の下に、青と緑と赤で凡例をございまして、その落下物対策の手すりの高さですとか、高さは同じなんですけど、断面部の違いを、建物の構造上の、後で設置する建具、部品的な手すりとか、あるいは躯体の手すりですね、躯体の上に設ける手すりというふうに仕様を分けてございまして、すみません、若干図面が、見にくい点につきましては、申し訳ございません。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。

○関委員 今の話と若干重複するのですが、浸水に関してはある程度、今お話しいただいたような対応がされているということで、電気室を今2階に持ってきていて、非常によいと思うのですが、他方で駐車場は1階ということになっていて、その設計からすると、一応1階は2階に比べると、やはり浸水のリスクがあるという見立てだと思います。駐車場が浸水するというのも結構大変なことだとは思いますが、そこはもう仕方がないという理解なのかどうか1つと、それからもう1つは、この建物に限ったことではなく、よく交通量の調査の資料が出てきますが、これは出しっ放しなのか、それとも、その予測の信憑性について何かチェックをされるものなのかという点について教えていただければと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問をありがとうございます。お答えいたします。

まず1点目の資料4-4の関係でございますが、車は浸水してもやむを得ないのかというご質問でございました。洪水の浸水想定につきましては、国が現時点の多摩川とかの河道の整備状況を勘案しまして、想定最大規模の降雨に伴います洪水によりまして氾濫した場

合をシミュレーションにより予測したものでございます。

前提となる降雨量を超える規模の降雨による氾濫等が起きてしまいますと、想定よりも最大浸水が高くなるとは考えられます。それでこういった浸水の想定となっております。また、車の浸水につきましては、ゲリラ豪雨等による浸水を防止するための、駐車場出入口に高さ500mmの防潮板を設置しております、仮に防潮板の高さを超えるような浸水が発生する場合につきましては、事業者を確認しましたところ、事前に管理人から居住者の方等に案内を行うと聞いてございます。

浸水に関する回答につきましては以上でございます。

2点目の交通量の予測についてご質問いただきました。この信頼性はどのように確認するのかということでもございました。本計画につきましても、交通量の調査を事前に実施してございまして、それを基に、望ましい都市交通の実現を図ることを目的として策定されてございます国による大規模開発地区関連交通計画マニュアルというのがございます。それに基づきまして、我々は事業者に指導し、交通管理者との協議をしております。その予測において交差点ですとか、あるいはいろいろな時間帯もございまして、調査の時間帯等もありますし、警視庁と協議して、発生集中交通量の予測の結果も警視庁に報告しまして、それで今回、こういった議案に載せていただいているということでもございます。

あと、本計画の交通量の予測につきましては、敷地単位ではございまして、プロジェクト全体の街区、もう2年前のA敷地も含めて、今後開発予定の商業施設がB敷地にございますが、そういった全体を見込んで、国のマニュアルの基準に基づきまして検討を進めてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがでしょう。

○加藤委員 多摩川沿いの浸水対策も含めた計画だというふうにご説明いただいたわけですが、制度的にぜひ教えていただきたいことがございまして、多摩川沿い、やはり垂直避難も可能だということで、少し高い建物をというお話が他の自治体でも出ているようなんですね。そういう中で、例えば先ほど国のマニュアルという話がありましたけれども、どのように建物計画に反映しているのか、今ご説明にあったものなのかもしれませんけれども、それを教えていただきたいということ。

それから、計画概要書を見ますと、あくまでも容積率の緩和は公開空地だけで行っているように見えるんですね。ということは、防災対策というんでしょうかね、その浸水対策

を含めた、そういうものとは関係ないというふうに見てよいのか、その辺の制度的なことを教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問をありがとうございます。まず1点目の浸水対策を事業者が検討する場合のマニュアル等ということでした。やはり数年前に、川崎での大規模なマンションの水害があり、数日間停電により、実質機能不全といった状況がありました。その後、東京都につきましても、浸水対策を開発事業、建物設計する場合のマニュアルを作成してございます。

そういったものを踏まえて、今回、電気室が浸水により、停電になりますと、エレベーターも使えませんが、高層の建物につきましても、おおよそ一層影響が甚大であり、浸水しない高さに設け、避難につきましても、いろいろな事業におきまして、高いところに避難するというのを、制度間の連携も含めてやっている状況でございます。

すみません、先ほど説明いたしました、建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインは国が定めてございまして都としましても、ガイドラインを活用して開発計画あるいは建築計画の誘導をしているということでございます。

次の質問につきましては、今回この計画につきましては、公開空地を評価した容積率の緩和でございますけれども、委員がおっしゃるように、防災面の取組を評価するという緩和事項のメニューもございます。今回は特段評価はしていないのですが、資料6-2-2に、説明の中で申し上げました防災上の取組としまして、かまどベンチですとか、あるいはマンホールトイレといったものを広場の中に設けるということで聞いてございます。ただ、今回は評価はしてございません。

以上でございます。

○佐々木議長 加藤委員、よろしいですか。

○加藤委員 今、都のマニュアルがあると。先におっしゃった国の基準というのは、また別途といいますか、関係ありますか。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 すみません、私、都の基準と申し上げたものは、私の誤認でございまして、国が建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインというものを設けてございます。恐らく浸水の問題になったのが令和元年10月でございまして、その後に国が今申し上げたガイドラインを設けております。

以上でございます。

○加藤委員 分かりました、ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがでしょう。

○八木委員 3つありまして、1つは、この電気室は2階ですが、給水ポンプは1階にあり、浸水時に問題はないのかということが1つ。

それからもう1つは、先ほどの二重手すりの断面は、7-4のB断面ですが、手すりの高さが1350mmは分かりますが、この900の逆梁のところ足がかりになって、かえって危ないのではないかというふうに見えるのですが、それに対してどのように考えていらっしゃるかということ。

それから3番目が、資料5-6で子育て支援施設の設置について。左側の内容が、事業主さんが多摩市長に宛てて出したもので、右側が多摩市長からの回答なんです。ちょっとこれがよく分からなかったのでご説明をお願いします。事業者さんとしては子育て支援施設を設置すると、割増しの容積がもらえるから、その施設を設置しますよ、ありというところに丸をつけて多摩市に出したところ、多摩市からは、設置がないことはやむを得ないと考えるという返事のようなのですが、これはどちらの意図で、結果的に子育て支援施設は設置しないという結果だったのかが分かりませんでした。東京建物さんは設置をして割増しをもらいたかったのだけれども、多摩市としては要らないという返事のようにも見えます。これはどういう経緯かということをご説明をお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問をありがとうございます。

まず1点目の、ポンプ室が1階にあって、これが例えば浸水した場合の影響ということで伺いました。このポンプ室につきましても、建物の躯体が緑色でRC壁としてございますので、あとGLから1m床が上がっているんで、防潮板を設けていないという考え方でございます。1点目は以上でございます。

2点目の資料7-4のB断面で、確かに委員おっしゃるとおり、これは逆梁の躯体の高さが900ということで、上に造作の手すりを設けてございますが、現状、基準については900以上の高さで、こういったケースの場合は設けるといふふうに考えてございます。

ただ、こういった足がかりになるのではないかというご指摘で、我々としましても、できるだけ何か改善できないかというのは、改めて検討確認したいと思います。

3点目の子育て施設、資料5-6でございますが、この事業者が、市との協議の中で、今

回、C敷地でございますけれども、B敷地も、もう少ししますと計画していくと聞いてございます。B敷地の中で認証保育所を設置する予定と聞いてございます。今回のこのC敷地では必要ではないということのいろいろな整理と考えてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○八木委員 今のポンプ室に関して言うと、RCの躯体に囲まれて1m上がっていると言っても、今浸水は、ハザードマップ上では、もうちょっと上まで行ってしまいますよね。その場合、そのポンプ室の中のポンプは機械性能上、そこまで水が浸入してきてもちゃんと動くのか、コンクリートの壁で防火戸か何かで閉じられているので、仮に浸水してもそこに水は入らないという構造になっているのか、そのあたりは十分吟味されているのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 1階にあります給水ポンプのご質問については、もしも1m以上の浸水があって、ポンプの機械が浸水してしまった場合につきましては、やはり一旦部品の交換ですとか、そういったことをしないと再稼働させることはできないと考えます。事業者におきましてはコストも含め、様々な検討をした上で、一定程度そのリスクとなる浸水後の改修、部品の交換等も必要になってくるわけでございますけれども、そういったことも考慮して、計画にしていると考えます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにもございますか。よろしいですか。

それでは、次の案件について説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第7号についてご説明いたします。

建築主は南池袋二丁目C地区市街地再開発組合、建築敷地は豊島区南池袋二丁目になりまして、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、共同住宅、専修学校、飲食店、物品販売業を営む店舗、保育所、自動車車庫、自転車駐車場等を新築するものでございまして、計画敷地には第一種住居地域でございます。計画建築物の附属自動車車庫につきましてはタワー型エレベーター式でございまして、旧建設省の通達により、階数が3以上の判断となり、建築基準法別表第二(ほ)項第一号により、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るため、建築基準法48条第5項ただし書きにより許可申請がなされたもので

ございます。

表紙から2枚おめくりいただきまして、02ページをご覧ください。事業の概要になりますが、中央の区域図Aゾーンには、近年建設されました豊島区役所を含めまして、南池袋二丁目地区街並み再生地区として都市再生緊急整備地域内に位置づけられてございます。本計画は、赤枠のCゾーンの南側になりまして、右上のイメージパースでございますが、1枚おめくりいただきますと、拡大したパースがございます。今回の北棟と南棟は、一体の第一種市街地再開発事業として計画されておりますが、区画道路の拡幅整備ですとか、あるいは地区広場をはじめとした基盤整備も含めまして、それぞれ異なる事業主体により事業を行ってございます。

04ページをご覧ください。計画地は東京メトロ有楽町線東池袋駅の南、都電荒川線の雑司ヶ谷駅の北側に位置してございまして、現在、北街区、南街区でそれぞれ事業が施工されてございます。このうち、今回の議案としましては、ハッチがかかった南街区になります。また、北街区につきましては別の事業主体の申請によりまして、先月5月の審査会に付議させていただきました。

3枚おめくりいただきまして、07ページ、用途地域図をご覧ください。計画地は、中央の赤で囲った青の斜線部分になります。第一種住居地域に指定されております。

ページ飛びまして、16ページをご覧ください。車両の動線図になります。車両の出入りにつきましては、交通管理者、警視庁との協議によりまして、幹線道路を避け、図面の下、東側の道路を拡幅整備する区画道路に集約してございます。

1枚おめくりいただきまして、17ページをご覧ください。地下1階の平面図でございまして、道路から駐車場までの距離を十分確保し、停車、回転スペースを設けることで、道路交通に影響のない計画としてございます。

2枚おめくりいただきまして、19ページをご覧ください。駐車場の消火設備の配置となりまして、28階と29階に消火設備の諸室を配置しまして、仮にタワーパーキング内で火災が発生した際には、検知して、不活性ガス、具体的には窒素による消火をするという計画でございます。

ページ飛びまして、26ページをご覧ください。北街区と南街区を含めました全体の配置図となります。北街区につきましても、車両は東方向の出入りから入庫する計画にしてございまして、北街区と南街区一体で交通管理者との協議を取りまとめております。27ページにつきましては、南街区のスケールアップした図をおつけしてございます。

恐縮ですが、ページ飛びまして36ページをご覧ください。こちらの断面図のうち、薄いピンクの色がタワーパーキングでございます。許可対象でございますタワー式駐車場の車庫部分につきましては、建物内に取り込むことで、周辺に対して騒音などの影響を抑えた計画としてございます。

資料37ページからにつきましては、機械式駐車場の詳細となりまして、39ページにつきましては、恐縮ですが、向きが横になります、断面図でございまして、エレベーター式の格納がご覧いただけるかと思えます。

ページ飛びまして44ページにつきましては、駐車場条例に基づきます台数の関係を表で整理してございます。細かい表で恐縮ですが、本件開発、今回の計画につきましては、196台の駐車台数が必要なところ、実際の計画では198台ということで、必要な台数を上回る台数を計画してございます。

1枚おめくりいただきまして、45ページをご覧ください。地元区への意見照会を行いまして、本件の許可に当たり、都市計画上の支障のない旨の回答を得てございます。

1枚おめくりいただきまして、46ページでございますが、公聴会の議事要旨となります。本年5月26日に公聴会を開催いたしまして、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

恐縮ですが、議案書へお戻りいただきまして、2枚目、調査意見書をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第48条第5項ただし書きの規定によりまして、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ございます。

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、ご意見ありましたらお願いします。

○野本委員 本件につきまして3点お伺いしたいと思います。

まず最初に、駐車場で入り口を予定している東側区道についてお尋ねします。08ページを見ますと、既存道路から開発側に後退することで幅員9mを確保するようにも見えますけれども、14ページを見ますと、東側民地の3m後退でもって9m確保できるようにも見えます。もし民地の後退を待つということになると、幅員9mの確保は将来的なものというのでしょうか、そういうふうなことになるのかどうかをお伺いします。

2点目にお伺いします。18ページでお尋ねしたいんですけれども、立体駐車場の出入りは、地上から斜路で地下へ誘導されまして、地下1階から車庫に、タワー内に入る構造と

なっています。集中豪雨などの際に、あふれ出た水が地下に流入するおそれがありますけれども、その対策として、地上から地下への入り口部分に防潮板が設置されております。当該防潮板の高さとハザードマップの浸水予想の関係はどのようになっているのか、お伺いします。

それから、防潮板の作動する仕組みはどのようになっているのか、溢水するおそれがある場合の防潮板の管理体制はどうなっているのか、防水対策についてお伺いします。

3点目でございます。用途規制についてお尋ねします。第一種住居地域では、別表第二(ほ)第四号に該当するものは3000㎡以下と規定されていますけれども、当該建築物では、この数値が幾つとなっているのか、お尋ねしたいと思います。

以上3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。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。3点ご質問いただきました。

まず1点目は区画道路の拡幅等の質問でございました。議案書08ページにつきましては、既存の土地利用図に街区の位置をプロットした図になりまして、計画地東側の既存道路から計画地側に一方後退で道路用地を創出する計画でございます。

一方、委員御指摘のとおり、14ページにつきましては、ちょっと分かりにくく恐縮ですが、14ページにつきましては事業完了後の配置図でございまして、民地側の道路の境界が、この14ページの公共施設境界として、14ページではお示ししてございます。その境界から新たに道路を、歩道を3mで設けまして、やはり再開発事業の一方後退で道路を拡幅整備する計画ということでございます。

2点目は防潮板に関する質問をいただきました。資料については18ページになりますが、まずハザードマップの浸水の予想ということでございまして、豊島区のハザードマップでは、本計画地につきましては、約10cm程度の浸水の想定ということでございます。

本計画の防潮板の仕様でございますけれども、18ページの図でいきますと、入出庫の区画道路から入るところから、車線が曲線から直線に変わる位置付近に防潮板を設置する計画になってございまして、高さは600mmでございます。

防潮板の作動する仕組みにつきましては、浸水があった場合の浮力により、自動的に路面からパネルが立ち上がる方式を採用してございます。また、その水位が下がりますと、その防潮板のパネルが元に戻るという仕組みでございます。

防潮板につきましては以上でございます。

もう1点ご質問をいただきました。用途規制についてでございました。今回、第一種住居地域の建築規制のうち、別表第二の（ほ）の第四号につきましては、第一種中高層住居専用地域で規制される建築物を除く建築物を規制するというふうになってございます。つまりは、その3階以上の自動車車庫ですとか、店舗、飲食店が規制されてございます。

本計画につきましては、店舗と飲食店が予定されてございまして、合計で440㎡程度の店舗、飲食店の用途の予定と聞いてございます。

回答としましては以上でございます。

○野本委員 ありがとうございます。防潮板が浮力式というのですか、自動で上がるというので、よかったなと。ともすると、大雨が降ってきたときに、管理する人が十分気がつかなくて、水が増えてから起こそうとしたりして、間に合わないということもあるので、自動で上がれば、そういうことはないのでは、よかったなと思います。

以上です。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 すみません、ちょっと教えていただきたいというか、調査意見のところの基本的なことで申し訳ないのですが、自動車車庫がタワー型のエレベーター式になっていて、旧建設省の通達により階数が3以上と判断できることから、第一種住居地域内には建築することができないというのは、別表の第二の（ほ）項の一号で（へ）項に行って、（へ）項の四号に行き、そして（へ）項の四号で、その建築物に附属するもので、政令で定めるものは除く、その政令が130条の8となっているあたりで、ちょっともう挫折しそうになったのですが、すみません、ちょっとこの辺の条文の読み方を教えていただけるとありがたいのですが。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。

今回の第一種住居地域に建築できない自動車車庫につきましては、具体的には別表に（ほ）の第一種住居内にできない建築物として列記されてございまして、1号で二種住居地域の規制を準用してございます。一定規模以上を超えるものとして、二種住居につきましては300㎡ですとか、一方で（ほ）項の一種住居では3000㎡としてございまして、そういった面積での規制があるということでございます。

さらに3階以上を規制しており、面積の規模と階数の規模を規制しているということでございます。

このうち面積規制につきましては、単独の自動車車庫の場合でございます、130条の8の第1項では、附属する自動車車庫については、過半を超えないことにより、その適用除外になり、今回、住宅がかなり大規模であるなど、そういった主体用途に附属する駐車場については、大本の住宅等を超えなければ、面積の規模については適用除外になると読めると思います。

一方で、ただ、3階以上に設けるというのは、そういった適用除外がございませんので、今回、許可申請がなされたものでございまして、少し分かりにくいのですが、規模要件は整理され、今回は階数による3階以上ということでの許可ということでの議案になります。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○関委員 要するに、でも、結局3階以上の部分にあるものは全部除外されてしまうということですね。

○佐藤書記 そうですね。

○関委員 そして、そのタワー型が、3階以上が、この通達によるというのは、タワー型のエレベーター式については、すみません、通達ではどう定められているのですか。

○佐藤書記 タワー型につきましては、階という概念ではなくて、設備と申しますか、工物と申しますか、そういった建物の中に附属する、階ではない一方で、その設備自体は高層になってしまいますので、階の考え方を適用させると、3階以上の用途規制には抵触するという趣旨のことを記載してございます。

○関委員 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、この件については以上といたしまして、次の件についてお願いします。

○鈴木書記 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件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号6。建築主、合同会社善次丸電工。神津島村字鉄砲場11ほか。事務所、倉庫でございます。

以上でございます。

○佐々木議長 この件についてご質問、ご意見ございますか。よろしいでしょうか。

それでは、次の件についての説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 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8件を読み上げます。

整理番号2番、議案番号1009。建築主、株式会社あさひホーム。狛江市駒井町1-154-2。一戸建て住宅です。

整理番号3番、議案番号1010。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市駒井町1-154-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1011。建築主、アイディホーム株式会社。狛江市岩戸南3-339-2。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1012。建築主、株式会社東栄住宅。狛江市岩戸北3-1086-8ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1013。建築主、[REDACTED]。多摩市一ノ宮[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2002。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小金井市本町[REDACTED]の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2003。建築主、株式会社エステートコスモ。東村山市栄町2-26-15。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号3003。建築主、株式会社山一建設。羽村市羽中1-2926-17。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、ご意見はございますか。

○野本委員 議案第1012号、狛江市の接道許可についてお尋ねします。

様式3の配置図を見ますと、市の管理証明を得られた道と、協定通路の道の部分が、まあ、それぞれ連続するというのですか、そういうことになっているのですが、市の管理証明の部分と、その協定通路の部分、どのような経緯でこんなふうになったのか、分かれば教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 お答えします。1012号の狛江市の案件ですけれども、この案内図と配置図を

ご覧になっていただければと思います。

この配置図で、下の絵で黄色い色になっています部分については市道616号線と書いてありますけれども、この市道616号は、もともと幅員1.82で、南北に抜けておりまして、上の案内図で言いますと、南北はずっと抜けていまして、この赤でL字になっていますが、その下のほうに抜けています。もともと1.82の南北に抜けている市道でして、沿道の土地が後退した部分につきまして市と権利者の調整が整いまして、幅員4mの道路として市の道路区域編入した部分は、この黄色い部分でございまして、その黄色い部分の南側、この赤い部分につきましては一部市道があるのですが、それ以外の権利者の部分ですが、権利者との調整後、道路区域編入までの手続は、まだ未了の部分がありまして、そこについては、市の管理証明、または市の管理予定証明というのも一部含んでおります。この管理証明と管理予定証明を含めて、ここの案内図では、市管理証明と書かせていただいています。

この配置図の市の管理証明と書いている、ここの区間について、一部民地もございまして、その民地の部分も含めて、L字で言いますと、横に行っている道の協定の区間も併せて、今回、申請という形を取っています。

したがって、前のページの様式2の議案書のほうを見ていただくと、基準2、基準4、両方に丸しています。それでまとめて、合せ技みたいな形になっていますので、そういったことで表記させていただいております。そういった次第でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 協定通路も一定の担保性というはあるかと思うのですが、市の管理ということになれば、もっと安心できて、道路状の確保ができるということで、市の管理証明あるいは市が管理する市道になれば、道路の確保による住宅地の安全性と言うのですか、そういうことについては非常に前向きかと思うので、まあ、権限が及ぶかどうか分かりませんが、こういった私道もできるだけ市の管理、私道を市の管理の方向になればいいなど。もし何かそのような指導をするチャンスというかがあったら、そんなことも念頭に置いてくればなと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○加藤委員 先ほど、会が始まる前の協議のときに、新たにこんなふうに記載しますという変更の図面を頂いたのですが、これは次回からということになりますでしょうか。

○名取幹事 はい、次回以降でございます。今回はちょっと申請者との都合で、今回では

なくて、次回以降検討させていただきたいと思います。

○加藤委員 分かりました。よろしく願いいたします。

○佐々木議長 よろしいでしょうか。ほかにございませんか。

それでは、以上で質疑を終了させていただきます。

○鈴木書記 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。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案につきましてお諮りいたします。第6号議案から第8号議案、第1009号議案から第1013号議案、第2002号議案から第2003号議案、第3003号議案、以上、計11件の議案についてご審議を願いましたが、この11件の議案について、原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、同意をすることといたします。

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 それでは、次をお願いいたします。

○鈴木書記 建築指導課から令和4年5月23日の開催されました第1335回東京都建築審査会において同意をいただきました第4号議案につきまして報告事項がございます。建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 ご説明します。5月の本審査会でご審査いただきました江戸川区東葛西、通称妙見島の破碎処理施設、48条第11項ただし書きの許可申請につきまして報告させていただきます。

当日のご意見を踏まえまして、その後再検討いたしまして、お手元に許可通知書の案をおつけしてございますけれども、その一番下ですが、下記の条件を付すこととしたいと考えておりますので、ご報告申し上げます。

読み上げますと、東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価書において配慮した事項を遵守し、工場の稼働及び搬出入車両の出入りに伴い発生する騒音、振動、粉じん、臭気等には十分に対策を講じ、常時適正な状態に維持管理を徹底することといった条件をつけさせていただきたいと考えてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。それでは、この件についてはご報告をいただきました。

ほかにごございますでしょうか。

それでは、ほかにないようでしたら、以上で本日の審査会を終了といたします。ご苦勞さまでございました。