

第 1 3 4 0 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10月31日 午後1時36分～午後3時37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

○鈴木書記 それでは、ただいまから第1340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、同意議案としまして、個別審査分7件、一括審査分7件、計14件のご審議をお願いいたします。2番目に協議事項がございます。以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○佐々木議長 それでは最初に、同意議案の審議に入りたいと思います。

傍聴人はまだいらっしゃらないですね。

○鈴木書記 そうですね、まだ。

○佐々木議長 分かりました。

それでは、同意議案についての審議をいたしますので、まず事務局から説明をお願いします。

○鈴木書記 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。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案の御説明をいたします。

初めに、議案第13号につきましては、議案第12号と同一の計画に関してのご審議をお願いすることになりますので、連続してご説明させていただいてよろしいでしょうか。

○佐々木議長 合わせて説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは説明させていただきます。

まず、議案第13号でございます。建築主はウエストゲート株式会社で、東京都豊島区西池袋3-28-4ほかの建築敷地におきまして、事務所、物販販売業を営む店舗、自動車車庫、飲食店を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要につきましては議案書記載のとおりでございまして、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ございます。

資料2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央の赤色でお示した計画地は、東京メトロ副都心線池袋駅に直結しており、アゼリア通り及び劇場通りに面した敷地になります。計画地には、地上8階、地下3階の物品販売業を営む店舗の丸井でございますが立地しておりましたが、現在は解体工事中でございます。

資料を2枚おめくりいただきまして、2-3をご覧ください。建物利用現況図でございます。計画地周辺につきましては事務所建築物や専用商業施設が多く立地しております。

1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。水色で着色しています建物が高さ60m以上の建物、緑色が高さ100m以上の建物を示してございまして、赤色の枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、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、現在、解体工事中でございます。

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でございます、容積率が案分で734.56%、建蔽率につきましては80%、防火地域に指定されてございます。なお、日影規制ですとか高度地区の指定はございません。

続きまして、ページが飛びまして恐縮ですが、資料4-4をご覧ください。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針となりまして、計画地は中央下段の図でございますけれども、中核的な拠点周辺地区に該当いたします。また、資料中央上段の(2)無電柱化の促進の部分ですが、都市開発諸制度を適用するに当たり、無電柱化について区市町村等と協議することになってございます。本件は、豊島区との協議によりまして無電柱化を実施することから、本件ではその取扱いを評価して容積率を割り増ししてございます。また、ページ右側最後の(2)駅利用の動線の改善等の促進が必要な地域でございます、歩行者流動やバリアフリー化などに課題がございまして、区や鉄道事業者と協議を行うことになってございまして、本件は、建物内に池袋駅地下通路と地上を結ぶバリアフリー動線を整備することとしてございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料4-6をご覧ください。豊島区の上位計画、都市計画マスタープランでございます。こちらは豊島区の都市づくりビジョンでございます、中央上段の図のとおり、本計画地は、豊島区都市づくりビジョンにおきまして池袋副都心区域に位置づけられております。ページ左側下段の第5、池袋副都心の再生方針の(3)土地利用でございますけれども、アゼリア通り及びこれらの周辺では、商業機能を強化するとともに、業務、文化、芸術、交流、娯楽、情報発信など、多様な機能が集積・連携した高度な土地利用を図るとされてございます。また、土地の有効活用や高度な都市機能の集積、防災性の向上、歩行者の安全性の確保、効率的なエネルギー利用と緑の確保などを推進するため、大街区化などの街区再編に取り組むとされてございます。

続きまして、資料を2枚おめくりいただきまして、4-8をご覧ください。計画地は池袋駅西口C地区の地区計画が指定されてございます。ページの左側の土地利用方針としまして、計画地東側の道路ですが、劇場通り沿道では、健全な商業・業務機能の連続性の維持・向上を図る。地区全体としましては、にぎわいの創出及び安全で快適な歩行者ネットワークの強化と定めてございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料5-1、計画概要をご覧ください。ページの左側の5、緩和項目でございまして、容積率の制限でございまして。ページに右側22、容積率につきまして、基準容積率が734.56%に対しまして、公開空地による割増が235.87%、公益施設等による割増としまして、無電柱化による割増が16.35%でございまして。法第52条第14項第1号に基づく許可による割増が5.67%、合計で992.45%でございまして。法第52条第14項につきましては次の議案第12号にてご説明いたします。

続きまして、恐縮ですが、ページが飛びます。資料6-2-1をご覧ください。公開空地のコンセプトでございまして。ページの左側下の図をご覧ください。道路に沿って歩道状空地を設け、敷地北側の池袋副都心軸に位置づけられているアゼリア通りの回遊性促進と、安全で快適な歩行者空間の創出を図るとともに、敷地南側及び西側の歩道が整備されていない区域につきましては、安全でゆとりある歩行者空間を提供いたします。敷地南側には、池袋駅方面から立教通り方面への交通利便性を高める貫通通路を設置いたします。広場状空地につきましては敷地南側と東側にまとまった面積を設けてございます。東側の交差点広場につきましては、大きな交差点に面し、滞留や回遊性を高める辻空間として設け、地域のイベントの開放ですとか会場等として提供し、にぎわいと交流の舞台の形成に寄与してまいります。南側の街角広場につきましては、緑の整備が進んでいない区道に面し、高木と芝生の整備することで、潤いのある街並みの形成に寄与するとともに、ベンチ等を整備し、まち歩きの休憩スペースを提供いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-2をご覧ください。公開空地のコンセプト-2でございましてけれども、地上の公開空地は災害時の一時待機場所、地下及び地上2階の一部は一時滞在施設として提供する予定です。今後、建築主が区と協定を取り交わす予定としてございます。

続きまして、資料を1枚おめくりいただきまして、6-3をご覧ください。公開空地図でございまして。黄色、だいたい色、赤色及び茶色が歩道状空地、緑色及び水色が広場状空地、オレンジ色が貫通通路でございまして。

続きまして、ページを飛びまして、7-1-1から計画図でございます。

3枚おめくりいただきまして、資料7-1-4、地下1階平面図をご覧ください。地下1階で地下鉄駅の通路を接続する計画としております。ピンク色は本計画の育成用途となる物販店舗でございます。

続きまして、資料7-1-5をご覧ください。1階平面図になります。物販店舗への出入口につきましては敷地北側及び東側となります。オフィス及び地下通路の出入口は敷地北西側でございます。地下鉄の始発から終電の時間帯まで開放いたします。駐車場及び駐輪場の出入口は敷地南西側からで、敷地南側に地下鉄通路へつながる階段がございます。こちらの階段は、従前と同様に、6時から22時の間開放いたします。ピンク色でお示しているのが育成用途である物販店舗でございます。

1枚おめくりいただきまして、資料7-1-6の2階平面図をご覧ください。2階にはオフィスエントランスがございます、2階から4階が主に物販店舗になります。

恐縮ですが、ページが飛びまして、7-1-9をご覧ください。5階平面図になります。5階はカフェテリアとなります。

1枚おめくりいただきまして、資料7-1-10をご覧ください。6階平面図でございます。6階から上につきましては全て事務所の用途になります。

恐縮ですが、ページを飛びまして、資料7-3をご覧ください。断面図でございます。斜線制限は天空率にて適合していることを確認してございます。

資料を1枚おめくりいただきまして、7-4-1をご覧ください。落下物対策でございます。外壁の開口部につきましてはフィックス窓としまして、耐風圧力及び耐衝撃力を検証し、支障がないことを確認しております。

続きまして、資料を1枚おめくりいただきまして、7-4-2をご覧ください。5階のテラスにつきましては高さ1600mm以上の手すりを設置しております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料8-1をご覧ください。無電柱化の範囲をお示しする図でございます。緑色のハッチでお示ししている範囲が本計画におきまして実施します無電柱化の工事範囲となっており、電線共同溝を整備いたします。

2枚おめくりいただきまして、資料8-3をご覧ください。無電柱化整備後のイメージになります。電柱を撤去する前の現況写真と撤去後のイメージでございます。

続きまして、資料を1枚おめくりいただきまして、資料9-1、完成予想図をご覧ください。敷地北東側から見た外観パースでございます。

続きまして、ページが飛びまして、資料10-5-6をご覧ください。交通量調査-6の資料になります。休日の信号交差点12点における交差点需要率と車線別混雑度の評価結果をお示ししてございます。いずれの地点も交差点需要度は基準値の0.9未満でございますけれども、車線別混雑度につきましては、現況、7-1の交差点で基準値の1.0を超える箇所がございます。表ではハッチがかかっている箇所でございます。さらに計画による交通量の上乗せすることにより、混雑度の数値が高まる結果となってまいります。このため、建設後を見越して信号の現示を調整する対策を講じることで、基準値の1.0以下となることを確認してございます。

続きまして、資料を1枚おめくりいただきまして、10-5-7、交通量調査-7をご覧ください。平日の信号交差点12点における交差点需要率と車線別混雑度の評価結果をお示ししてございます。休日と同様に、現状の交差点需要率は基準値の0.9未満でございますが、車線別混雑度につきましては、計画の交通量を上乗せすることにより混雑度が1を超える箇所がございます。表のハッチがかかっている部分でございます。このため、信号の現示を調整する対策を講じることで、基準値の1.0以下となることを確認してございます。

なお、ここにつきましては、区の池袋駅周辺基盤整備方針におきまして、混雑度の高い交差点7-1の五差路につきましては改良するなどの記載がございます。隣接の大規模開発に合わせまして、具体的な交差点改良がなされるとされてございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料10-5-9、交通量調査-9の資料をご覧ください。4断面における歩行者の交通影響について調査してございます。歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価でございます。

続きまして、ページが飛びまして、資料10-5-13をご覧ください。交通量調査-13の資料でございます。地下鉄駅の接続部分につきましては、必要な幅員を確保して、歩行者サービス水準がAとなっていることを確認してございます。

続きまして、ページが飛びまして、資料10-6-2、風環境の調査をご覧ください。ページの左側の図から建設前、建設後、暴風対策後におきます風環境の評価をお示ししてございます。建設により敷地の周囲ですとか領域Bの指標に変化する地点がございます。領域Bにつきましてはこの地域に該当するものでございますけれども、敷地内に暴風対策を講じます。

続きまして、ページを飛びまして、資料12-1-1をご覧ください。近隣住民への対応等についてでございます。建築主は今年8月に近隣説明会を2回、都は今年10月に公聴会を開

催しており、意見書は1通出されてございます。公聴会での公述はございませんでした。

なお、資料後段、12-3-1から12-3-4まででございますが、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12-1-1、ページ左側、表1に説明会での主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめてございます。左側の列にいただいた意見等の要旨を、右側には事業者の対応と見解をまとめております。説明会の主な意見をご紹介します。駐車場の計画、店舗の計画、テナント、風環境、建築主、竣工後の運用、こういったご意見が出されておりました、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。

ページ右側、表2に意見の要旨をまとめてございます。プロジェクトの内容が当方の事業、不動産価値、環境に多大な影響を受ける隣接の立地であることから、計画の内容について大なる関心を持たざるを得ない立場であることを理解いただきたい。同プロジェクトの進展に寄り添い、協力させていただくこと及び当方の意向を確かめつつ、地域全体も含めて向上に寄与する継続的な協議をしたいとの意見が出されてございます。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、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。

続きまして、議案第12号についてご説明いたします。議案第13号と重複する箇所につきましては割愛させていただきまして説明いたします。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本件は、事務所、物品販売業を営む店舗等を新築する計画に伴い、地下鉄有楽町線及び副都心線の池袋駅から道路に至る通路等を設けることから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく許可申請がなされたものでございます。本計画は、地下1階と地上1階に駅から道路等に至る通路等を設けることとしており、平成16年2月27日付、国の技術的助言ですが、ここに該当しまして、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2(2)、駅その他これに類するものから道路等の公共空地に至る動線上無理のない経路上にある通路、階段、傾斜路、昇降機その他これらに類するものを有するものに該当する建築物になります。

恐れ入りますが、ページが飛びまして、資料4-1をご覧ください。地下1階の駅から道路等に至る経路に関する資料になります。黄緑色に着色した部分が許可対象でございます。上部が地下鉄副都心線方面から道路に至る経路等で、エレベーター及びエスカレータ

一を經由しまして、道路へ至る幅員2m分が許可対象となります。下部が地下鉄有楽町線方面から階段を經由し道路に至る経路、幅員2mが許可対象となります。それぞれ幅員2mの通路を許可対象としております。また、地下鉄副都心線から道路等に至る経路につきましては、上り用のエスカレーターが2台ございますが、上り用と下り用でそれぞれ1台のみを許可対象としてございます。

1枚おめくりいただきまして、資料4-2をご覧ください。1階平面図になります。黄緑に着色した部分が許可対象になります。資料4-1と同様に、幅員最大2mまでを許可対象としてございます。エスカレーターにつきましては上り用と下り用それぞれ1台のみを許可対象としてございまして、合計189.87㎡の緩和となります。

ページが飛びまして、資料5-2-1をご覧ください。許可対象の幅員を2mとしていることに関する資料でございます。本件に関しましては、豊島区の景観アドバイザー会議におきまして指摘を受けてございまして、それらを踏まえ設定しております。具体的には、大人1人が子供と手をつなぎ、バリアフリーの観点も含めて大人とすれ違える幅員を2mと整理してございます。

恐縮ですが、ページをお戻りいただきまして、資料2-4の柱状図をご覧ください。本件、基準容積率が敷地内の指定容積率、加重平均によりまして約730%、総合設計による緩和のほかに、法第52条第14項によりまして189.87%分の緩和でございます。容積率5.67%が許可対象となります。その他グレー部分につきましては容積率不算入ということで扱ってございます。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面の後段をご覧ください。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ございます。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいま説明がありました第12号議案と第13号議案について、まとめてご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 まず、議案第13号から質問します。4点あります。

まず1点目ですけれども、電線共同溝特別措置法第3条1項に基づく電線共同溝を設置すべき道路と指定される。これを前提としているわけですが、それについての目処はついているのでしょうか。

2点目です。ページ1-3から質問します。申請理由書に地上と地下に帰宅困難者等の一

時待機スペースを設けるとありますけれども、どの部分がそれに当たるのでしょうか。また、そのスペースに帰宅困難者の一時待機スペースとの表示などはされるのでしょうか、お尋ねします。

3点目です。ページ10-6-2、それからページ12-1-1から質問します。周辺住民への説明の場で風害を心配する声が出ています。風環境予測結果では、防風対策後であっても、領域Bが13か所から12か所に1つ減少するだけですけれども、もっと効果的な対策はないでしょうか。例えば、素人考えで申し訳ありませんけれども、落葉樹が半分ぐらいありますが、それを常緑樹に変えるとか、そんなことにすれば、冬場の風害は多少たりとも改善されるんじゃないかなとも思いましたし、建築物の低層部に風害防止のひさしを設けるといふ例もあろうかと思うんですけれども、そんなことは考えられないか、お聞きしたいと思います。

4点目です。ページ12-1-1から質問します。隣接地の事業主の方が、当プロジェクトが事業主の事業や不動産価値に多大な影響があると心配されておりますけれども、具体的にはどのような内容なのでしょうか。説明できる範囲で結構ですので教えてください。

次に、議案第12号について1点お伺いします。ページ4-1から質問します。地下鉄池袋駅から道路に至る通路のうち、容積緩和の対象となる部分は色塗りでしてあるんですけれども、先ほどの説明で、2mのところだけ緩和の対象とするという説明でした。2mだけとする趣旨はどのようなもののでしょうか。

以上、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。まず1点目の電線共同溝の指定される目途というご質問でございました。本件、2022年10月25日に、電線共同溝を設置すべき道路として指定されてございまして、豊島区で公示をもう既にしてございます。

2点目につきましては帰宅困難者の関係でございました。どの部分が当たるかとか、あるいはそのスペースの表示がなされるかということでございました。資料につきましては6-2-2をご覧ください。一時待機場所につきましては地上部の公開空地に整備いたしまして、一時滞在施設につきましては地下広場と2階のオフィスエントランスに設け、災害時に開放するものでございます。また、一時待機場所と一時滞在施設につきましては現地に表示する予定はございませんけれども、今後、豊島区と協定締結後に池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画などに記載される予定でございます。

3点目の風害に関するご質問でございました。本計画につきましては、比較的風量が増加しやすい部分に暴風植栽、常緑樹を配置することとしてございます。歩行者空間の風環境の改善をこういったことでまず図っているということに加えて、さらに高層部分より低層部の建物の幅を広くするですとか外壁に凹凸をつけるですとか、建物形状の工夫によりまして風量低減に努めている計画でございます。

一方、委員ご指摘のとおり、悪化する箇所がございますので、建築物につきましては、竣工後1年間、風環境調査を実施する予定でございます。その報告を我々も受けまして、建築物に起因する風環境によりまして影響が生じた場合につきましては、必要な対策を実施すると確認してございます。

なお、本計画の地域につきましては業務商業地でございますけれども、領域Bにつきましては住宅市街地の一般的な風環境とされてございます。

4点目につきましては意見書の内容についてのご質問でございました。資料12-2に意見書を添付してございますが、ご意見は意見書が届いたものでございまして、公聴会での意見公述はございませんでした。このため、懸念がどのような点かは明らかではございません。しかしながら、本計画による日影など、近隣市街地環境に少なからず影響を与えることから、建築主は今後、ご意見やご要望がある場合に適宜協議を行っていくと確認してございます。

続きまして、容積率の52条14項についてのご質問をいただきました。資料は5-2-1をご覧ください。駅から通路の容積率対象につきましては、都の取扱基準におきまして、駅等から道路等に無理のない経路上にある通路と定めてございまして、このため、必要な範囲に限り許可対象としてございます。一方、豊島区の景観アドバイザー会議からの指摘がございまして、そういったことも踏まえて、安全に通行できる幅員を2mと設定して今回緩和対象としてございます。また、バリアフリーに配慮しまして、エレベーターに至る経路は緩和対象としましたが、エスカレーターと併設の階段につきましては緩和対象とはしてございません。

回答としましては以上でございます。

○野本委員 まず議案第13号のほうですけれども、帰宅困難者の一時待機スペースの表示は特になんかということですが、表示が出ていますと、いざ、そういう帰宅ができないような大地震とか、そういうときに周辺住民の方、あるいは通勤している方も含めて、あつ、あの場所が一時待機できる場所なんだなということになるので、できたらふだんから表

示があったらいいなという思いはあります。

それから、議案第12号のほうですけれども、色塗りしてあるのは2mの範囲ということですが、これは2mが基準ということなのか、それともこの場所については2mあれば十分で、それ以外のところは余裕のスペースなので、許可の対象とはしなかった。それはどちらなのか教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず帰宅困難者の表示につきましては、ご意見いただきまして、今後、区とも協議して、その辺も含めて検討していく、あるいは区とのいろいろな協定の中で、地域の中での指定がございまして、全体のバランス等もあり、今後検討していくと聞いてございます。

2点目の52条14項の2mの設定に関してのご質問でございますが、まず都の要綱につきましては、無理のない経路ということがございまして、必要な範囲にはやはり限りがある。そういった中で、ただ一方では、区のアドバイザー会議の議論を踏まえて、2m、子供さんと手をつないだ大人がすれ違えるということを踏まえて、総合的にこの件につきまして設定したということでございます。

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か。

○関委員 ちょっと話がずれるかもしれないんですけども、緑化について、恐らく総合設計の基準は満たしていると思うのですが、13号のほうの6-2-1を見ると、一般的な最近見かける総合設計などの緑化に比べると、どこか寂しい感じというか、結構すかすかだなと個人的には思いました。道路沿いにあるケヤキなのか、高木があって、一部は芝生で緑化するというんですけども、ほかの芝生で緑化しない場所というのは、地面近くというのは灌木も植えないで、普通にコンクリートのままだんでしょうか。この辺は何かもう少し緑化できるのではないのかと。もちろん義務ではないので強制はできないとは思いますが、ですけども。

以上です。

○佐々木議長 お答えはありますか。

○佐藤書記 本件、6-2-1のパスですとか、委員ご指摘のとおり、全体としては緑量が少し寂しいなという感じがいたします。一方で、この立地が駅至近の業務商業地でございます、そういった観点から、やはり歩行者の動線確保と、高木を、暴風植栽もそうです

が、木陰をつくったり、緑被として上部は緑がありまして、一方でG L部分につきましては、歩行者が歩けるということも、歩行者空間を補完するという趣旨もありまして、現状こういった計画かと思えます。今後、またさらに計画の深度化を図っていくと聞いていますので、委員からのご指摘も事業者に申し伝えたいと思います。

○関委員 ありがとうございます。本件はこれでいいと思うんですけども、今後のことを考えると、最近は上層階とかを緑化するのも多いので、今後はもう少し商業地においても緑化の工夫を検討していただけるといいのかなと思いました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、この件につきましてはこの程度といたします。

(傍聴人入室)

○佐々木議長 傍聴人の方々が入ってこられましたので、あらかじめ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、次の議案についてご説明をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第14号についてご説明いたします。

建築主は日鉄興和不動産株式会社で、東京都港区港南3-7-2ほかの建築敷地におきまして、共同住宅、自動車車庫、店舗を新築するものでございます。

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出されたものでございます。

続きまして、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ました計画地につきましては、JR品川駅から徒歩約15分ほどの場所に位置してございます。計画地につきましては、従前、URの住宅2棟とその足元には物流施設などが立地しておりましたが、現在解体中でございます。

続きまして、資料を2枚おめくりいただきまして、資料2-3をご覧ください。土地利用

現況図になります。計画地周辺には集合住宅や事務所建築物が立地しております。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料2-4をご覧ください。高層建築プロット図になります。青色の文字の建物が高さ60m～100m、緑色の文字が高さ100m以上の建物をお示ししております、赤色の枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料2-5-(1)からが計画地周辺写真でございます。こちらが計画地周辺でございますが、計画地の建物は解体中でありまして、地上部はほぼ終了しているということで確認してございます。

続きまして、ページを飛びまして、資料3-1をご覧ください。用途地域図でございます。計画地の用途地域は準工業地域で、容積率が400%、建蔽率が60%、防火地域に指定されてございます。なお、日影規制や高度地区の指定はございません。

ページを飛びまして、資料4-4をご覧ください。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。計画地につきましては、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。

続きまして、恐縮ですが、ページが飛びまして、資料4-13-(9)をご覧ください。区のマスタープランになりますが、本計画地につきましては芝浦港南地区に位置しておりまして、ページ右側上段の方針1：土地利用・活用のおり、住宅を中心として店舗やオフィスなどの多様な用途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及び生活基盤を支える施設等を整備・誘導するとされてございます。

ページが飛びまして、4-20-(1)をご覧ください。本計画は、東京湾の海風を生かし、環境モデル都市を実現するため、都が定めます品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン2020により風の道の検討を行っております。

3枚おめくりいただきまして、資料4-20-(4)をご覧ください。解析モデルによりまして、建設後の風速を評価した結果、評価範囲である地上50mにおける評価風速1.9m/s以上の発生比率につきましては、基準の50%以上の61%ということで評価してございますが、基準を満たしております。

続きまして、少しページが飛びまして、資料5-1をご覧ください。計画概要になります。ページ左側の5、緩和項目につきましては容積率制限になります。ページの右側22、容積率につきましては、基準容積率が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%、合計では799.99%になります。質の高い住宅としまして、26に記載してございますけれども、子育て支援住宅を整備いたします。

続きまして、ページが飛びまして、資料5-4-(1)をご覧ください。子育て支援住宅に関する資料になります。一番下段のグラフでございますが、地区別家族構成の割合をご覧くださいなのですが、計画地の芝浦港南地区につきましては、ほかの5地区の中で一番ファミリー世帯が多く住む地区でございます。

また、1枚資料をおめくりいただきまして、5-4-(2)をご覧ください。中段のグラフの年齢三区分別の構成比（地区別）でございますけれども、5地区の中で、この地区につきましては最も年少人口の割合が高く、将来においてもその傾向が続く予想となっている地区でございます。このため、子育てに適した住宅の質の向上が重要でございまして、質の高い住宅として子育て支援住宅の整備に取り組むということでございます。

次に、資料を2枚おめくりいただきまして、5-4-(4)をご覧ください。子育て支援住宅の基準などをまとめた資料でございます。右側ですが、立地に関する基準に周辺に遊び場が必要となっております。

1枚おめくりいただきまして、5-4-(5)をご覧ください。ページの左側でございますけれども、専用部分につきましては、段差の解消、あるいは転落防止、防音性能などの基準がございます。共用部につきましては、段差の解消ですとか、あるいは集会室の設置などの基準がございます。

ページが飛びまして、資料6-2-(1)をご覧ください。公開空地のコンセプトになります。本計画では、公共施設との連携を高める歩行者ネットワークの形成と、緑の拠点の創出と周辺地域に貢献する広場の整備といった2つの方針を定め、公開空地を計画してございます。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-(2)をご覧ください。ページの左側の図でございますけれども、道路に面する3方向全て幅員4m以上の歩道状空地を設け、新設歩行空間及び周辺の歩道と連続する安全で快適な歩行者空間を確保いたします。また、計画地北側隣接境界に沿って通り抜け通路を設けることで、東西の歩行者空間をつなげる回遊性を持たせます。こういったことで、公共施設との連携を高める歩行者ネットワークの形成を図るという趣旨でございます。

1枚めくりいただきまして、資料6-2-(3)をご覧ください。本計画では、広場状空地を4か所設けます。広場状空地①につきましては、計画地東側にある区立の老人ホームや区立図書館に近い位置になりまして、多世代の周辺住民が憩える場となるよう整備いたします。広場状空地②につきましては、計画地南側に歩行空間から一步入った木陰で一息つく

空間として水盤を整備いたします。広場状空地③につきましては、敷地南西側に街角ポケットパークとしてシンボルツリーを整備する計画にしております。広場状空地④につきましては、敷地西側に設けてございまして、バス停が近接してございますので、バス停の利用者の待合スペースとして利用できるよう整備いたします。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、資料6-3、公開空地計画図をご覧ください。歩道状と広場状の空地の面積などの詳細になります。

続きまして、ページは飛びまして、7-1-(1)からが建築計画の図面になります。

ページを1枚おめくりいただきまして、資料7-1-(2)ですが、1階平面図でございまして、共同住宅のエントランスは敷地南側、図面では右側になります。駐車場の出入口につきましては敷地の西側となります。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、7-1-(3)をご覧ください。2階に自家発電設備等電気室を設けます。

続きまして、資料7-1-(4)をご覧ください。3階平面図になります。3階から上の階は住宅になります。

ページが飛びまして、資料7-2-(1)をご覧ください。立面図になります。斜線制限は天空率により適合しております。

ページを3枚おめくりいただきまして、資料7-4-(1)からが落下物対策になります。落下物の防止対策としまして、フィックス窓やバルコニーの手すりを二重手すりとしております。

続きまして、資料7-5をご覧ください。完成予想図、外観パースとなっております。

続きまして、資料が飛びまして恐縮ですが、資料9-4-(6)をご覧ください。交通量調査でございます。信号交差点4地点におきます交差点需要率と車線別混雑度の評価結果をお示ししております。交差点需要率はいずれの地点も基準値の0.9を下回っており、車線混雑度はほぼ基準値1.0を下回っておりますが、No. 6、交差点のA流入部につきましては1.0を上回っております。これにつきましては幹線道路でございまして、交通計画上、本計画により交通負荷を増大させたものではございません。こういったことを交通管理者と確認しております。

ページを3枚おめくりいただきまして、資料9-4-(9)をご覧ください。3断面におきます歩行者の交通影響について調査してございます。ページ右側の表でございまして、全ての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。

ページを飛びまして、資料9-5-(2)をご覧ください。風環境調査になります。ページ下段の左側から建設前、建設後、対策後となります。対策におきましては暴風対策を施しているということでございます。建設後につきましては、領域Cが建設前と比べて増加しないという結果でございます。

続きまして、ページは飛びまして、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でございます。建築主につきましては今年6月と7月に説明会を計2回、都につきましては今年9月に公聴会を開催しており、意見書は2通出され、公聴会での公述人は1名でした。

なお、資料10-2-1から10-2-9に意見書の写し、資料10-3-1から10-3-6に公聴会議事録全文を添付してございます。

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。左側の列に意見書の要旨を、右側の列に事業者の対応と見解をまとめております。説明会での主な意見をご紹介します。工事、外観、あるいは店舗、電波障害、日影、こういったことに関してご意見が出されたそうです。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、次のページの10-1-2から10-1-3の表2に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。いただいた意見の要点をご説明いたします。

まず10-1-2の左下の説明につきまして、建築主は、当該プロジェクトが与える影響について十分な説明を行っていない。ページの右側の日影につきましては、東面及び西面に非常に悪質な日影がかかっており、とても受忍できない。事実上の終日日影といった極端な被害を出さないように努めてほしい。

続きまして、資料を1枚おめくりいただきまして、10-1-3をご覧ください。右上の工事についてでございます。解体工事の段階で大音響を響かせており、配慮するという文言を信用できない。工事に伴う音、粉じんの関係から土曜日毎週休工にしてほしい。これから先の工事も心配であるでございます。

続きまして、資料右下の表3に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。日影につきましてですが、建築基準法及び総合設計許可要綱に定める要件を満たしていることに加え、建築主は今後さらなる日影の影響の軽減に向けて、建物頂部の外郭ラインを含めて、高さや位置について検討を行うこととしてございます。近隣への説明につきましては、建築主は本計画に関して計6回の説明会を開催しており、また、建築主は個別の問合せに対しても継続して対応を行っているとしてございます。工事

中の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。

それでは、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。

説明につきまして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、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 3点お伺いします。

まず、ページ5-1から質問します。質の高い住宅として子育て支援住宅とありますけれども、子育て支援住宅として認められるにはどのような要件があるのか聞きたいんです。5-4-(4)のところに耐火性とか面積の規定はあるんですけども、いかにも子育てというのがあまりよく見えないので、耐火性とか面積がある程度必要だというのは一般論としては分かりますが、いかにも子育てのためにというのを、もしそういう規定もありましたらご説明をお願いします。

2点目です。ページ6-8から質問します。電気自動車の充電設備の記載ですけれども、駐車台数267台に対して2台の充電設備との記載があります。電気自動車は今非常に普及が進んでおりまして、充電設備の台数が足りないということはないでしょうか。

3点目です。ページ10-3-5から質問します。住民の方から工事騒音の苦情とか日照環境の悪化を懸念する声が出ております。中でも解体工事における工事騒音については、ブレーカーなどの大型破碎機の同時複数施工を避けるとか、一例を挙げましたけれども、そういった改善の余地はないのかどうかお伺いします。

よろしくをお願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 3点のご質問をいただきました。まず1点目が子育て支援住宅に関してということでございます。住宅供給促進型総合設計制度では、300%を超える容積率の割増の要件としまして、子育て支援住宅の認定を受けることが必要でございます。委員、先ほどお話があった5-4-(4)ページの一般的な構造ですとか、さらに子育て的なものにつきましては5-4-(5)のページに、立地に関する基準のほか、室内の子育てする際の安全に関し、指を挟まないですとかある程度の幅員が必要だとか、あるいは玄関にベビーカーの置場の確保ですとか、要件として定めてございます。その要件につきましても、必須の要件と選択の項目ということで、選択につきましては13項目以上適合する必要があると確認して

ございます。

さらに、住戸内や共用部の仕様の基準に加えまして、区市町村から意見の反映に関する基準と管理運営に関する基準がございまして、例えば管理運営に関する基準につきましては、入居者の入居前後に住民が交流する機会を設けるですとか、あるいは周辺の町会との交流の機会を設けるですとか、地域のコミュニティーに関係もする基準も設けてございます。

2点目につきましては、電気自動車の普及が進んでいて、充電のスペースの数が足りないのではないかということでございました。本計画におきまして計画している2基の充電設備につきましては急速充電器でございます。1回当たり充電する時間は30分程度で充電できるというスペックでございまして、2基ございますので、1日当たり24台以上充電可能と聞いてございます。ただ、充電設備が全体の駐車場の台数に比べて確かに少ないのではないかというご指摘につきましては、事業者につきましても、今後の検討によりまして、タワーパーキング内に充電設備の増設ができるよう設計上の考慮をしていると聞いてございます。

3点目につきましては、解体工事の苦情等の改善の余地はないのかといったご質問でございました。建築主に確認しましたところ、解体工事中の施工で、工事現場内の複数箇所ではブレーカーの作業を進めざるを得なかった。作業間隔を調整するですとか、あるいは騒音が最小限になるよう配慮を行ったということでしたけれども、9月に苦情をいただいているとのことでした。10月の2週目以降につきましては、比較的な大きな騒音の発生する作業は行っていないとのこと、現在は地上部分の解体はほぼ終了しているということでございます。地下の基礎、杭、こういったさらに今後進める解体につきましては、低騒音の重機を多く使用しまして、作業間隔の調整を行いながら作業を進めさせていただきたいとのことございました。解体工事を終わりますと、また本計画の工事となりましては、騒音・振動計を現場に引き続き設置いたしまして、できるだけ低騒音の工法で周辺に配慮しながら進めていきたいとのことございました。このように、建築主におきましては、騒音や振動に配慮して工事を進めていくとともに、苦情については真摯に対応していくということを確認しております。

以上でございます。

○野本委員 解体のほうは多分もうほとんど終わりに近いところなのかと思うんですけれども、今最後のほうに説明がありましたように、今後、建築工事というんでしょ

か、そちらのほうでも時として音の出ること、場合によったら、夜間というんでしょうか、暗くなってから工事するかもしれないんですが、その辺については、できるだけ周辺に迷惑を及ぼさないように配慮をお願いしたいと思います。

以上です。

○佐々木議長 ほかにご質問、ご意見は。

○関委員 今も少し話に出ていましたが、近隣から日影についての苦情が出ていると思うのです。大体同じところの方から出ているかなと思うのですが、総合設計を取らなかった場合の容積というか、その場合は、あまり今のような状況の日影にならないということなのかというのが1つと、あと東側に配慮して西に寄せられたという意見もあるのですが、それはもうどうしようもないことなのかというのがもう一つ。

あと、すみません、事前に聞いていないんですけれども、吹き抜けがあるようなのですが、これは外側とは別に、吹き抜けについても転落対策とかはあるんでしょうか。

以上です。

○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。まず1点目の、やはり苦情がかなり多くて、総合設計でない場合の状況ということでご質問をいただきました。総合設計制度につきましては、市街地環境の整備改善に資する空気を多く設けまして高度利用を図る仕組みでございまして、計画される建物につきましては比較的スリムになります。一方、総合設計を活用しない場合につきましては、建築物の高さですとか配置、形状により異なって一概に言えないんですけれども、一般的には建物が低くなって、建築面積のボリュームが大きくなる違いがございます。このため、総合設計を活用しない場合、ご意見を多く出されている建物への日影の影響につきましては、高層部分へは影響は少なくなる一方で、中低層といった部分につきましては、より長い時間日影が及ぶようになるのかなと推測いたします。

もう1点、建物の配置、西側に寄せたということで、建築計画上、周辺の隣接する街区ですとか、あるいは歩道の関係ですとか、そういったことから、敷地形状に合わせてこの建物配置となっているのかと思われま。

3点目の吹き抜けといいますのは、例えば7-1のあたり、建物の廊下から外、タワーパーキングがあるんですけれども、こちらにつきましては壁になっていて、そういったご心配はないことを確認してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

○八木委員 子育て支援住宅のことに関わりますが、都の容積割増の認証制度の中で、資料5-4-(4)ですが、分譲または賃貸の集合住宅ということで、本計画における対応は分譲と書かれております。子育ての期間は長くても10年というぐらいのことだと思うのですが、これは子育てが終わった人たちでも分譲だから住み続けられるわけですね。となると、容積割増をしている都の意図とこれは合致していることなのかなと少々疑問があります。このまま分譲で住み続けた場合に、同じ世代の人たちが住んで、全員が高齢化するという、今度は高齢化したまちをつくることに助長しているような気がするのです。そもそも子育て支援をしている住宅を設けると容積割増をするというのは、元々、都はどのような意図でこういうことをされているのか、コンセプトをもう一度確認したいと思います。

あと2つありまして、もう一つ、5-5-(4)のところに認定基準に、立地に関する基準があります。公園とか図書館等が1つ以上あることが必須項目となっておりますが、周辺の環境が変わって行って、こういう施設がなくなっていく場合が考えられます。そういうときは、それはこの事業者ではなく行政のほうに、図書館とか公園をつぶしてはいけないという条件をつけているのでしょうか。

最後に、5-4-(3)のところ、子育て支援施設を設置しないことに認めますと港区から出ているのですが、これは、港区にこの周辺には待機児童がいないことから、子育て支援不要という回答をしているということですが、ここに子育てファミリーをたくさん住ませたら、今後は待機児童が増える可能性があると思います。その関係性はどのように考えていらっしゃるのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 3点の質問をいただきました。まず1点目が、子育て支援住宅の趣旨と申しますか、仕組み、あるいは考え方かと思えます。その中で、まず都の子育てということについての趣旨としましては、子育てということを重要視してございます。庁内でもそういった部署を新たに設けまして、あらゆる点から子供の生活について連携しながら推進していく、あるいは民間の取組も後押ししようとして進めてございまして、そういった一環でこの制度についても、これは住宅の部門でございまして、制度を設けているかと思えます。委員おっしゃるとおり、確かに子供さんがいないご家庭が住まわれる場合ですとか、あるいは将来、子育てが終わってしまった世代、そういった住民の方の世帯の状況の変化については、特段規制はかけていないと考えます。

あと、ハード面の、将来、例えば共同住宅でも、何10年たちますと、いろいろなりニュ

ーアル、リフォームいたしますので、そういった際には仕様の変更もございますけれども、我々、この住宅についても適切に維持管理していることを確認するための報告を定期的に求めますので、その中で子育て支援住宅の範囲から外れるという場合については、容積の緩和をしてございますので、その点について、具体的な協議をしながら、政策目的にかなった住宅ということが必要と考えてございます。

続きまして、立地に関する基準で、周辺の公共施設に変化が生じた場合というご質問でございました。今回、この許可に当たりましては、立地に関する基準のうちの項目は、東側に図書館ですとか区の施設がございまして、もし将来なくなるということについては、特段規制はかけてございませませんが、そこも含めてその段階でチェックといいますか、確認していくことになろうかと思えます。

3点目の資料5-4-(3)の港区との子育て施設の設置協議でございしますが、現状では、この周囲には、保育所、認証保育所も含めましてかなり余裕があるということで、区も子育て支援施設を設置しないということかと思えます。ただ一方で、今回、この住宅の整備によりまして新たな子育て世帯が増えることも当然ありますけれども、それを見越しても、待機児童が発生しないということで、地元区につきましてはこの回答をしている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。

今のご質問の中で、遊び場所としての広場や公園、図書館等が1つ以上という点ですが、これは公共施設に限っているんですか、公共団体の設置したものに。

○佐藤書記 立地に関する基準で、特段公共ということは限定して定めてはございません。

○佐々木議長 ただ、一般的に言えば、公園であり、図書館は公共団体が設置したものと、いうことが一般的だとは思いますが、そうすると、私設の図書館、あるいは遊び場でもいいことになるという意味では、安定性ということが八木委員のご質問の中に出てくるということになります。この場合にはいかがですか。この場合に、この要件を満たすための公園とか図書館は、設置者は誰なのかというのはある程度分かりますか。

○佐藤書記 5-4-(4)ページの付近見取図ということでありますが、図の中に黄緑色で子供の遊び場所というのがございます。この中では、近傍で、少し距離もあるところもありますけれども、区立がほぼ多いかなと思えます。一方で、区立でないそういう遊び場所も

あるのかなとも見えます。この地域につきましては比較的子育て世代が多いということで、現状ではかなり立地に関する基準の施設、遊び場、そういったものも含めて多いんですが、こういうものが今後どうなるかということも含めて、我々は事業者の報告を確認していきたいと思っております。

○佐々木議長 区立の公園などが多いということは、逆に言うと、区がそれだけ責任を負っているということではありますので、安定性については、そういったものも比較のあるのかなという気がいたします。八木さん、いかがですか。

○八木委員 1番目の質問の回答でちょっと気にはなったのですが、ハードとしては子育て支援に適した住宅という項目をクリアしているけれども、そこに入居する人は必ずしも子育ての家族じゃなくてもいい。その規制はないということなのですね。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○八木委員 それはそういう仕組みなのですね。だから、ここに限ってのことじゃないということですね。

○佐々木議長 販売のときに、こういう都の認定を受けたものですよということを表示して販売することができるということになりますね。そういう制度だということです。

よろしいですか。ほかにいかがですか。

○石崎委員 1つだけ、10-1-3で、近隣住民への対応で、特定行政庁の見解のところですが、建築主は、今後さらなる日影影響の軽減に向けて、建物頂部の外郭ラインを含めて高さや位置について検討を行うとしているとなっておりますが、これは具体的にもうそれが反映された計画になっているのでしょうか。もし反映されているのであれば、どういうところが対応したのかについて教えてください。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 現状ではまだ反映はしてございません。こういったご意見があって、今後詳細な設計を進めてまいりますので、そういう中で、建物頂部の外郭ライン、できる範囲は限られるかもしれませんが、ペントハウスですとか機械の目隠しですとかの部分も含めて配慮するよう検討するという趣旨でございます。

○石崎委員 許可を受けた後に設計変更した場合、許可はどうするんですか。許可の変更をするのでしょうか、それとも何か軽微な変更みたいな範囲があるんですか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 その内容によります。例えば、周辺市街地への影響の範囲、逆に周辺市街地

への影響についてよりよくなる、より影響を少なくするといった場合ですとか、あるいは本当に軽微な場合については、特に報告を求めて再許可ということは考えてございません。一方で、今回、例えばこういった内容で許可をし、その後にある程度変更項目が大きかったり、建築計画の内容も範囲から外れるという計画になりますと、再許可ということで我々は指導してございます。

○佐々木議長 いいですか。ほかにいかがですか。

私から1つ、2-4の周辺図を見ますと、このエリアは総合設計の許可が非常に集中しているということで、これだけ多くの総合設計が集まっているわけですがけれども、全体を整備していくための大きなマスタープランと申しますか、地区計画のようなものは、ご説明もなかったもので、現実には具体的なものは存在していないということになるかと思うんです。先ほどご説明のあったまちづくりマスタープランとかそういったレベルのものはありますけれども、地区計画のようなものはない。そういう中で、公開空地が個別の建築計画ごとに計画されていくことについて、都としては、公開空地の配置とかそういったことについてどのような方針で臨んできているのか、あるいは今回の計画の中で、その点について特に配慮した事項があるのかどうか、その辺をちょっとお答えいただけますか。

○佐藤書記 確かに会長おっしゃるとおり、2-4を見ていただくと、赤枠の総合設計が多い地域でございます。今回もこの計画に当たりましては、東側、図面では右側ですが、こちらに既存の住宅がございまして、そちらの施設との連携ですとか、西側につきましても、配置の要件整理しながら設計したと聞いています。例えば今後、北側についてもまだ街区がありまして、そういった街区が連続する、あるいは道路を介しても、歩行者空間ですとか、あるいは貫通も含めて、周辺の建築計画も確認しながら、総合設計制度の案件については我々処理しておるところでございます。ただ、その中で、個別の建築計画になりますの、我々との意見の食い違いも必ずしもないとも限りませんが、どういうふうに事業者の開発計画が周辺とマッチするといえますか、そういったことでやっておるところでございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。

ほかにいかがですか。よろしいですか。それでは、この件については以上といたしまして、次についてのご説明をお願いします。

○鈴木書記 続きまして、前回の審査会におきまして同意が保留となっておりました第11号議案の説明となります。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第11号についてご説明いたします。

本件は、第二種市街地再開発事業によりまして、共同住宅、事務所、飲食店、駅施設などを新築する計画に伴いまして、地域冷暖房施設、駅からの道路等に至る通路等及び住宅用途の変電設備室を設置することから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づき、許可申請が出されたものでございます。

前回の10月3日の建築審査会に付議した案件でございますので、前回の審議におきましていただきましたご質問をまずご紹介させていただきたいと思っております。地域冷暖房施設、駅から道路等に至る通路との2点のご質問が保留となっておりました。その2点につきましては、建築主側に内容を確認及び調査をいたしましたので、改めてご回答させていただきます。

まず、地域冷暖房に関する説明でございます。

資料23ページをご覧ください。上の赤字部分をご覧くださいのですが、平成16年2月付の国からの技術的助言の抜粋になります。建築物の機械室その他これらに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合には、建築物に一般的に設けられるものではないが、その設置を促進する必要性の高い機械室等を建築物に設置する場合を含むものであるとございます。許可対象としましては※で別添とありますけれども、昭和60年12月付の国からの文書に地域冷暖房施設の記載がございます。

資料18ページには、本件建築計画の面積表をおつけしておりまして、地域冷暖房の部分につきましては、各階機械室が合計で約1,480㎡となっております。

保留とさせていただきますご質問ですけれども、地域冷暖房施設の部分がほかの機械室その他これらに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積が著しく大きい場合ということで、ほかよりもかなり割合が大きいということかというご質問でございました。設計者に確認しましたところ、地域冷暖房施設の熱供給を受け入れし、活用するために必要な諸室部分は通常よりも大きく、また都としましても、一般的に設けられるものではないと認識しており、加えてその設置を促進する必要性が高いものと考えております。このため、図示のピンク色部分が該当しまして、容積率の緩和対象とするものでございます。

続きまして、駅から道路等に至る通路についてご説明いたします。資料はA3、13ページに今回新たに13-2ページを追加させていただきました。

保留とさせていただきます質問でございますが、南側の駅改札から直近のエスカレーターへの動線に人流が滞留しないのかのご懸念でございました。3mと1mはエスカレ

ーターで、残りの3mは階段なので、エスカレーターのように利用者が偏ってしまい、混雑したり危ないのではないかとのご心配をいただきました。13-2ページを見ていただきたいんですが、結論としましては、改札を出たところに方面別の動線がありまして、それには余裕がございます。さほど滞留することなく、さらに危険となるようなことはないということをご確認しております。

左側の図をご覧くださいなのですが、地下1階の平面図になりますけれども、改札から地上に向かう方は、正面のエスカレーターを利用するほか、もう一方のエスカレーター、あるいは2方向の階段を利用するすとか、あるいはバリアフリー動線になりますエレベーターの利用も可能でございます。このため、動線が方面別にございまして、利用者は分散するという計画上の考え方でございます。その上で動線の計画につきましては、余裕を持たせる一方で、許可対象としましては必要最低限の合計7mの幅員分としてございます。ちなみに、ほかの色塗りしていない部分につきましては合計では10mの幅員になります。

なお、人流シミュレーションも検証しておりまして、歩行者の滞留はほぼないという結果が出ていますと確認してございます。

また、利用者が円滑に移動できるよう、不慣れな方もできるだけ円滑に移動していただくために、サインなどによる誘導も図るということで、大きな混雑が生じることはなく、さらに危ないということもないと確認しております。

それでは、恐れ入りますが、議案にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。後段になります。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ございます。

説明については以上でございます。

○佐々木議長 では、ただいまのご説明についていかがですか。ご質問、ご意見があればお願いします。石崎委員は特によろしいですか。

○石崎委員 はい。

○佐々木議長 前回この点、八木委員からのご質問だったと思いますが、いかがでしょうか。

○八木委員 分かりました。

○佐々木議長 ありがとうございます。ほかに重ねてご質問、ご意見がございましたらお願いします。

よろしいですか。それでは、この件につきましては以上といたします。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 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)

○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個別審査案件の説明となります。それでは、多摩建築指導事務所よりお願いいたします。

○金子書記 議案第2016号及び2017号についてですが、同一の申請者で、それぞれ隣接している案件であるため、2件合わせてのご説明とさせていただきたいのですが、よろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにご説明をお願いします。

○金子書記 ありがとうございます。それでは、2件合わせてご説明いたします。共通事項につきましては議案第2016号の資料にてご説明いたします。

本件は、それぞれ一戸建て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、案内図のとおり、小金井市中町2丁目で、中央線の東小金井駅から南西に約700mの場所に位置しております。また、本件に関わる道は、配置図のとおり、現況幅員3.97mから4m、延長83.55mの道で、北側で法第42条第1項第1号道路に接続しております。このたび、道に関する協定におきまして、道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、2-1ページの協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は左側が北向きとなっております。ページ真ん中の赤枠で囲われた部分が申請地本件の南側の敷地が議案第2017号の敷地となっております。また、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関わる道、詳細図におきまして桃色に塗られている部分が道の将来後退部分でございます。

なお、図面右下の地番■■■■及び■■■■の敷地におきまして、平成28年に法第43条許可に基づく許可をしております。

1枚おめくりいただきまして、2-2ページの道の所有者一覧表をご覧ください。まず全体の承諾状況ですが、ページ右下に記載しております、関係権利者123名中20名からの承諾が得られております。一方で、承諾が得られていない大半の方は、当該道の西側に立地する2棟の分譲マンションの区分所有者の方々となっておりますが、当該区分所有者が所有する道の部分である地番[REDACTED]及び[REDACTED]は既に公衆用道路として登記がなされている状況です。また、人数ベースでの承諾率は低い状況となっておりますが、マンションの区分所有者を除きますと、ページ左上に記載のとおり、16名中14名からの承諾が得られている状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの現況写真をご覧ください。申請地はページ左下の写真⑥のとおり、現状更地となっております、駐車場として利用がなされております。また、本件の道は、その他の写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確となっております。さらに、先ほどご説明したとおり、マンションの区分所有者が所有する道の部分についても公衆用道路として登記されていることなどから、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。

1枚おめくりいただきまして、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以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東側に隣地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図、7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。

引き続き議案第2017号につきましてご説明いたします。

説明が重複する部分については割愛させていただきます、4ページの配置図からご覧ください。計画建築物は、議案第2016号と同様、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保するとともに、敷地東側に隣地への避難口を設けまして、2方向への避難経路を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、5-1ページが1階平面図、5-2ページが2階平面図、6ページが立面図、7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、本計画は、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 ただいまご説明のありました2016号及び2017号について、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、次の議案について説明をお願いします。

○河野書記 それでは、議案第3005号についてご説明いたします。

こちらについては、建築主は秋川農業協同組合でございまして、第一種低層住居専用地域内に農協金融店舗を新築するに当たり、建築基準法第48条第1項ただし書の許可が申請なされたものでございます。

建築敷地は西多摩郡日の出町大字平井2500番の一部ほかでございまして、地域地区等及び建築物の概要については議案書に記載のとおりでございまして。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、秋川農業協同組合日の出支店の農協金融店舗棟、それから附属倉庫棟の2棟を新築する計画であります。計画敷地は第一種低層住居専用地域、それから第一種中高層住居専用地域にまたがっており、その過半が第一種低層住居専用地域でございまして、農協金融店舗は建築基準法別表第二(イ)項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しませんことから、同法第48条第1項ただし書の規定により許可申請がなされております。

資料の3ページ、概要、案内図をご覧ください。ページ左側の赤いハッチで示されたところが本件敷地でございます。敷地の北側で都道である永田橋通り、幅員12m、それから敷地の北西側に一部町道、幅員6.2mに面してございまして、こちらの敷地につきましては、日の出町役場から西に400m行ったところであって、また、最寄り駅としましてはJR五日市線武蔵増戸駅から北方に1.7kmに位置してございます。

続きまして、4ページの周辺都市計画図をご覧ください。本件敷地の用途地域は、都道永田橋通りから20m以内までが第一種中高層住居専用地域、その他については準防火地域、容積率200%、建蔽率60%の指定がなされてございまして、また、20mを超える範囲につきましては第一種低層住居専用地域、それから法第22条区域、容積率80%、建蔽率40%の指定がなされております。そして、敷地の過半は、先ほど申し上げたとおり、第一種低層住居専用地域となっております。

続きまして、5 ページ、計画地周辺現況図をご覧ください。計画敷地周辺の土地利用の状況でございます。敷地、赤いハッチがある真ん中のところでございます。その東側の青い建物につきましては、子会社の J A あきがわエネルギー株式会社が経営していますガソリンスタンド、そのさらに東側の黒い建物は N T T の電話交換局、また、都道永田橋通りを挟んだ北側の青い建物は J A 秋川が経営する日の出町ふれあい農産物直売所及び日の出経済センターでございます。これらにつきましては、それぞれの地元の農畜産物の直販売、それから農業用品ですとか食料品、日用雑貨、花、観葉植物等の販売所となっております。また、既存の農協金融店舗と一体となって昭和40年代から地元のサービスの拠点となっております。また、それ以外、申請地の西側、それから崖上となる南側に桃色の建物が点在しておりますが、こちらは戸建ての住宅でございます。

なお、この申請地は最寄り駅から 1.7km 離れており、周辺約 1 km の範囲には金融店舗や郵便局などはございません。一番近いコンビニエンスストアが 350m ぐらい離れている状況でございます。

続きまして、6 ページの敷地周辺図をご覧ください。右上に写真 A がございまして、こちらは今回の敷地から北方の都道永田橋通りを撮影しております。写真の右側に写っておりますものが、先ほど申し上げた J A 秋川子会社が経営されるガソリンスタンドが写っています。それから、写真 B は永田橋通り北側の日の出町ふれあい農産物直売所等が写っております。そして、写真 C は西側の住宅地の様子でございます。そして、写真 D は敷地の南側、こちらは崖上になりますが、同じく住宅地の様子を写しております。もう一つ、左上の写真 E ですが、こちらは今回の建て替え前の既存の金融店舗で、延べ面積が今回の申請建物の 2 倍程度の 1,000㎡程度の建物として存在しております。

このページの真ん中に図として描かれているものが申請建物になります。

続きまして、7 ページの配置図をご覧ください。申請建物は、その上側にある都道永田橋通り沿いの一種中高層住居専用地域内に納まる形に配置されておまして、周辺の住宅から隔離するような配置としております。また、駐車場は規模が過大なものにならないように配慮しながら、職員用 16 台のほか、車椅子使用者用が 1 台、それから荷さばき用 1 台を確保しているといった状況でございます。駐車場の出入口の設置の考え方、入出庫の動線等は現状と変更がございません。また、敷地の南側は住宅地ですが、それは崖上となっております。この崖は約 10m の高低差があります。こちらにつきましては東京都建築物安全条例の第 6 条に基づき、十分な距離を空けることによって適法なものにしておりま

す。

続きまして、8ページ、1階平面図をご覧ください。こちらは金融店舗としての営業室、それからお客様用のロビーがまずは真ん中辺りにございます。実際には1部屋のようになっていますが、真ん中のところでカウンターで仕切られて、下の営業室のところは金融機関の事務スペース、ロビーと書いてあるところはソファなどが置かれるようなお客様のスペース、そのようなイメージでございます。それから、左側にある会議室は、組合員の地元の農畜産物の直販計画に関する打合せや、組合員、それから地元の住宅の方々への融資、保険、生活、健康、預貯金相談、営農指導、そういったことを多目的に行える室となっております。

続きまして、9ページ、2階平面図をご覧ください。こちらにつきましては、書庫、それから倉庫、職員用の食堂、更衣室などが配置されております。

続きまして、10ページ、11ページは立面図をお示ししております。申請建物1の金融店舗棟の方は、最高の高さは9.36mとなっております、第一種中高層住居専用地域における日影規制の対象とはならない高さとなっております。また、室外機による騒音を低減するための高さ2m程度の防音壁を室外機周りに設置しているという状態です。また、東京都の中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例というものがございます。こちらにつきましては、計画の敷地の過半が第一種低層住居専用地域ですので、軒高が7mを超える建築物は標識設置の対象となりまして、こちらについては既に標識が設置されておまして、その届出についても適正に受理されている状況です。

続きまして、12ページ、断面図をご覧ください。こちらは斜線制限を示していますが、北方の都道永田橋通りが幅員12mと広いものですので、道路斜線につきましても、また第二種高度地区につきましても余裕のある設計内容となっております。

続きまして、次の13ページの図面ですが、こちらは申請建物2の附属物置の図面になります。面積は14㎡程度、高さが2.385m、鉄骨造の建築物でございます。

最後に14ページ、建物のイメージパースとなります。

では、お手数ですが、議案書の「調査意見」にお戻りください。以上のことから、建築基準法第48条第1項ただし書の規定により、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて、許可したいと考えております。

なお、地元の日の出町への意見照会、それから本年9月30日に開催しました公聴会の議事録要旨を添付しておりますが、日の出町からは都市計画上支障がない旨の回答を得てお

りまして、また、公聴会では利害関係人の出席、また意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、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、次をお願いします。

○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7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1035。建築主、中嶋鍍金株式会社。昭島市郷地町3-751-31。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1036。建築主、[REDACTED]。国立市北[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2011。建築主、株式会社ハウジング・エス。小金井市貫井北町5-708-5の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2012。建築主、株式会社ハウジング・エス。小金井市貫井北町5-708-5の一部。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2013。建築主、株式会社ハウジング・エス。小金井市貫井北町5-708-21。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2014。建築主、[REDACTED]。東村山市秋津町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2015。建築主、株式会社エスアールグランディ。東久留米市本町4-769-20。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、ご意見があればお願いします。

○野本委員 議案第1035号と1036号について一つずつお聞きしたいと思います。

まず、議案第1035号です。当該地区には地区計画がかかっているようですねけれども、申請建築物に影響を及ぼすような規制はあるのでしょうか、ないのでしょうか、お教えください。

それから議案第1036号です。接道部の使用について、国立市土地開発公社の意見はどの

ようなものでしょうか、お尋ねします。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 1035号の昭島市郷地の案件からです。地区計画の内容について質問があった件ですけれども、こちらについては、平成3年にこの辺り一帯地区計画をかけられておりまして、その当時、工場地域跡にホテルなどの申請が見られたので、地域の環境悪化を防ぐために、主に建築用途を規制したものでして、ホテルやキャバレー、パチンコ屋、風営法関係、そういったものを規制しているものでございまして、今回住宅ですから支障はないと考えております。

もう一つの1036号の国立の案件で、都市計画道路がかかっている部分ですけれども、そこについて、国立市の土地開発公社で買収をされた件でございまして、これにつきましては承諾書が建て主さんに対して土地開発公社から出ていまして、承諾されています。その承諾条件には、一般的な土地の善管義務的なもの、目的外使用はだめです、第三者には使用させてはならないといった一般的な内容の承諾条件がついて承諾されておりまして、当然これに基づいてこちらの申請をされている状態でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○関委員 すみません。幾つかあるんですけども、1035号は通り抜けができそうな感じですが、1項1号道路になる予定がないのかどうかということと、あと1036号は、今ちょっとお話が出ていたんですが、結局、これは道路になる予定があるということなのかどうか。どういう経緯でこういうふうになっているのかが分からなかったのを教えていただきたいです。

それから、2011号、2012号は、路地状部分が多いために、旗竿で言う旗の部分にかなりいっぱいいっぱい建てられるような状況ですけれども、特に防火上などの問題はないと考えていいのかということ。

あと、2014号が赤く塗られている通路の延長が、赤い点線になっている部分があるんですけども、これがどういう意味なのかというところを教えていただきたいです。

以上です。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○名取幹事 ありがとうございます。1035号の昭島市の案件ですけれども、これは通り抜け状態に現状も実際なっています。ただ、1項1号になるためには、実際市の認定は3.64

でして、今各自が後退している状態です。いつか1項1号なる条件はありますが、現段階は4mの認定はされていない。通り抜けしていますから、将来可能性は十分あると思います。

それと、次の国立市の1036号の計画道路の部分で、土地開発公社の買収があった部分の使用に関してですけれども、様式3のところの下に配置図がありますが、赤い帯の部分も含めて、図面で申しますと、東西に計画道路16mが昭和36年頃に指定されています。この赤い部分の長さが約6mあって、1項5号の道路は6mあって、その北側にも16mですから、あと4mぐらい帯になった状態で都市計画決定されている状況です。市の土地開発公社で買収を順次している状況でございます。上の配置図ですと、上の帯のところと黄色い都市計画道路の上に長方形に短冊のようになっていますけれども、実際現地は花壇というか、草とかが生えています。それを予定している状態で下がっています。

○関委員 だから、すごい太くなるわけですね。

○名取幹事 そうです。16m。

○関委員 ここの赤い部分も含めて、その両側も含めて全部最終的には道路になる。

○名取幹事 道路になる。そういう状況でございます。

○関委員 分かりました。

○金子書記 続きまして、2011号と2012号のご質問についてお答えいたします。

まず、路地状敷地部分が多いために、隣地境界線近くまで建物が建てられているが、防火上問題ないかというご質問についてですが、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離につきましては、東京都の許可運用指針に規定がございまして、50cm以上確保することとされておりまして、様式3の配置図をご覧くださいと、括弧書きの部分ですが、50cm以上確保されておりまして、運用指針上は適合したものとなっております。また、計画建築物自体の外壁に求められる防火性能につきましても、建築基準法に基づく性能を確保した計画となっております。以上のことから、本計画は防火上支障ないものと考えております。

続きまして、議案第2014号のご質問についてです。赤い点線の部分はどういう状況かというご質問についてですが、本計画の道の協定とは別に過去、道の協定が結ばれている範囲になりまして、道の状況としては、道路状に整備がなされており、道の幅員は4m以上確保できている状況です。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

○加藤委員 図面に寸法等、様々な情報が示され、以前から意見として申し上げていたことが反映されていて、感激しました。ありがとうございました。

2011号のところですが、旗竿敷地の反対側、様式3の案内図で言いますと、申請地と書いてある矢印があります。ここの部分はどのような地形になっているのでしょうか。その横が空き地で、万が一の場合はそこに逃げられるのか、こちら側との関係がどうなっているのかということをお教えください。

もう一つ、その南側の赤い通路と黄色い道路、これはつながる可能性はないんだろうなと思いつつ、状況をご説明いただければと思います。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○金子書記 答えいたします。

まず1点目の申請地と書いてある矢印部分から、より西側に逃げられるかというご質問についてですが、現状、塀等が設置されておりまして、実態的には西側に移動はできない状況になっております。また、西側のほうは開発分譲地となっておりますので、今後、住宅が建っていくものと考えております。

また、2点目の赤色の今回の協定の道と西側の黄色い部分の道路がつながる可能性があるかについてですが、現状、ブロック塀とメッシュフェンスがございまして、今のところ、将来的につながる予定はない状況でございます。

○加藤委員 ありがとうございます。先ほどの隣の敷地の間に当然塀があるというのは分かるんですけども、他の行政庁の許可基準によっては、そこに扉を設けるような基準を設けているところもありますので、一応意見として申し上げておきます。ありがとうございました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにいかがですか。

それでは、以上で質疑を終わりたいと思います。

○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をいたします。第11号議案から第14号議案、第1035号議案から第1036号議案、第2011号議案から第2017号議案、第3005号議案、以上、計14件の議案についてご審議をいただきましたが、この14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、全案件について同意をすることといたします。

何かほかにございますか。