

第1351回東京都建築審査会

同意議案

同意議案

開催日時 令和5年9月25日 午後3時17分～午後4時53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
" 加藤 仁美
" 八木 佐千子
" 杉藤 崇
幹事 飯泉市街地建築部長
" 名取多摩建築指導事務所長（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
" 吉丸都市づくり政策部景観担当課長
" 岩崎多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 鮫嶋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○佐々木会長 それでは、再開します。同意議案の審議をいたします。

傍聴人の方々に申し上げます。お手元にお配りしておりますとおり、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、また談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、または会議の妨害をしないこと。議長の許可のない写真撮影、録音をしないことと定められております。

また議長の指示に従わない場合は、退場を命じることもございますので、よろしく願いをいたします。

それでは、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、議案第12号についてご説明させていただきます。

建築主は、長瀬産業株式会社、中央区日本橋小舟町161ほかの建築敷地において、事務所、診療所、自動車車庫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すが、裏面の調査意見のとおり、本件は土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地、緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第59条の2第1項に基づき、一般型総合設計の許可申請されたものでございます。

A3資料の4枚目資料2-1付近見取り図をご覧ください。ページ中央赤の計画地は東京メトロ三越前駅から約400mに位置しており、敷地の南側は通称江戸桜通りの区道第5号線に面しております。

次の資料2-2現況図をご覧ください。従前は、長瀬産業株式会社の東京本店の敷地と、街区内のほかの4敷地にそれぞれ事務所ビルがあり、現在解体中です。

次に資料2-3土地利用現況図をご覧ください。周辺は事務所や集合住宅などが立地しております。

次に資料2-4をご覧ください。高層建物プロット図でございますが、薄い水色の高さ60mから100m未満、濃い水色が高さ100m以上の建物で、赤枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

次の資料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。

続きまして、2枚を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。計画地は商業地域でございまして、容積率600%、建蔽率80%、防火地域に指定されてございます。また、計画地の地区計画の区域内でございまして、高さ制限の指定があります。なお、日影規制の指定はございません。

3枚おめくりいただきまして資料4-1-3をご覧ください。東京都新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針です。中央の図ですが、計画地は中枢交易拠点域内の活力

と賑わい拠点地区区分及び国際ビジネス交流ゾーンに該当しております。

ページが少し飛びまして、資料4-1-7の上位計画6中央区日本橋問屋街地区地区計画をご覧ください。

左上の、地区計画の目標の下段に記載のとおり、本地区は賑わいのある街と安全で快適な暮らしやすい街が調和した都心複合市街地の形成を目指しています。

次に右側ですが、建築物の高さの最高限度が42mであるもの、総合設計の許可を受けた建築物はこの1.5倍の63mの制限になります。

続いて、次のページ資料4-1-8上位計画7中央区まちづくり基本条例をご覧ください。中央区のまちづくり基本条例では、敷地面積が3,000m²以上の総合設計などの開発におきまして、ページ左の表の各部分ごとに2つ以上、次ページ図右側の5つの部分から1つ以上計画に反映する必要がございます。

続きまして、ページが飛びまして、5-1の計画概要をご覧ください。左側の5番緩和項目につきましては容積率制限でございます。右側22番、容積率につきましては、基準容積率600%に公開空地による割増が、112.59%、防災による割増としまして、敷地の集約を評価し、22.40%、合計で734.99%になります。

計画建築物の割増容積率につきましては、算出される限度155.40%の範囲内でございます。

恐縮ですが、ページが飛びまして、資料5-6-1をご覧ください。本計画は、重点育成用途といたしまして、外国語対応の診療所を整備いたします。左側の上位計画にあります、中央区は基本計画で外国人が暮らしやすいまちづくりの推進を取組として挙げてございまして、計画地周辺では外国語対応の診療所需要が高まっております。

次に、資料5-6-2をご覧ください。左上になりますが、外国語対応の診療所を整備することを通して、国際競争力の強化と地域の新たな魅力を創出に貢献する計画です。具体的には、1階、2階に診療所が計画されております。

運営計画としましては、外国語対応のスタッフの配置をはじめ、高度医療機関との連携や建築主による支援を行っていくとのことでございます。

1枚おめくりいただきまして、資料5-7-1敷地の集約化の全体像をご覧ください。本計画では、隣接する4敷地の集約化を行っております。メニュー適用の条件がありまして、前所有者の保有期間が5年を超えているもの、事業者の保有期間が10年未満、これに該当しまして22.4%が割増し容積率になります。

ページが飛びまして恐縮ですが、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す。整備方針を定めております。

次の資料の6-2-2をご覧ください。歩道がない東西の道路沿い、街路沿いの公開空地につきましては、2列の並木を配置し、風格のある歩行者空間を整備いたします。南北の道路沿いでは、既存歩道と歩行者空地を一体的に整備して、歩道歩行者空間を補完いたします。

2枚おめくりいただきまして、資料6-2-4をご覧ください。南西側の角に広場状空地

に面する配置で、地域に公開するエリアを設けます。

続きまして、3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、緑色が広場状空地でございます。

ページが飛びまして、資料7-1-1からが平面図でございます。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、資料7-1-3の1階平面図をご覧ください。北側に診療所の出入り口が、南側にエントランスホールやギャラリー等のスペースがございます。

次の資料7-1-4、2階平面図でございますが、北側には診療所があるほか、防災センターが計画されております。

2枚おめくりいただきまして、資料7-1-6が、4階から13階の平面図になりますが、主に執務室の計画です。

ページを飛びまして、資料7-2-3断面図をご覧ください。道路斜線制限につきましては、天空率により緩和され適合してございます。

続きまして、次の資料7-4-1落下物対策をご覧ください。外壁の開口部につきましては、低層階はフィックス窓としまして、高層階は自然換気のための突き出し窓とフィックス窓でございます。テラスと屋上部分につきましては、高さ1,600mmのガラス手摺としまして、植栽等を設け、ガラス部分に容易にアクセスできないようにしてございます。

続いて、資料7-4-2をご覧ください。フィックス窓とガラスと手摺につきましては、耐風圧及び耐衝撃強度を検証し、支障がないことを確認してございます。

2枚おめくりいただきまして、資料7-5をご覧ください。南側から見た外観パースでございます。

続いて、ページが飛びまして、資料9-4-4をご覧ください。自動車と歩行者の交通を評価してございます。

まず、自動車交通につきましては、ページ左下の評価地点図になりますが、信号交差点2地点などについて解析してございます。交差点需要率と車線別混雑度の評価結果につきましては、ページ左側上段の表の赤の囲み部分ですが、いずれの地点も計画完成後の需要率と車線別混雑等につきましては、いずれも基準値未満となります。

次に、歩行者交通についてですが、右下の図に示す4か所で、歩道のサービス水準の予測評価を行っております。右側の表ですが、いずれの地点も計画完成後の歩道のサービス水準は、自由歩行が可能なAランクを確認してございます。

次の資料9-5-1からが風環境でございます。評価結果につきましては、資料9-5-3をご覧ください。左側が建設前、ページの中央が建設後の風環境の評価結果です。建設後は建設前に比べ、強風の発生頻度が高く、高くなる地点があるもの全てランク2の住宅街や公園のレベルの予測でございます。

次に、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すが、建築主は今年6月に近隣説明会を2回開催しました。左側に意見等の要旨、右側に事業所の対応など

をまとめております。

説明会での主な意見としましては、建築計画、日影、外観イメージ、工事関係などについてのご意見が出され、それぞ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裏面をご覧ください。

本計画は、交通上、安全上、防災上及び衛生上支障がなく、かつその建蔽率、容積率及び各ビルの高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に資すると認め、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。

○佐々木会長 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。野本委員、どうぞ。

○野本委員 議案第12号について4点お伺いします。

まず1番目ですが、ページ6-7-5からお尋ねします。EV、電気自動車の充電器としてプライベート用が1台、パブリック用として8台とあります。従来はかなり大きな開発計画でも、充電器が1台のことが多かったのに比べ、ずいぶん充実したと思います。パブリックが8台としたのには、それなりの計算根拠があるかと思いますが、どのようなものでしょうか。

2点目です。ページ7-1-2からお尋ねします。帰宅困難者滞在施設との記述がありますが、どのスペースを想定しているのかお伺いします。

3点目です。ページ9-5-3からお尋ねします。風環境調査によりますと、建設前はランク1だったところが、ランク2へと6か所増えております。ランク2が特に容認できない数値ではないと思いますが、歩道の高木の植栽を増やすなどの風の強度を低減するのは難しいでしょうか。

4点目です。ページ6-3の図面を見ますと、南側の歩道上空地が色塗りされてない、評価されない歩道状空地となっているかと思うんですが、この部分が評価されないのは理由があるかと思うんですが、どんなものでしょうか。

以上4点をよろしくお願ひします。

○佐々木会長 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EVの充電設備につきましては、今回のプライベート用としまして長瀬産業自社用に、急速充電器が1器、これは平置き駐車場につけてございます。パブリックとしましては、不特定多数が利用する診療所に、普通充電器を8器、これは機械式駐車場に設ける計画でございます。パブリック用につきましては、診療所として不特定多数が利用する駐車場として8器、普通充電器を設けることとしてございます。

パブリック用の普通充電器につきましては、将来的には長瀬産業自社の利用も想定しているということですが、当面は不特定多数の診療所向けに余裕を持った設定台数としていくことです。

なお、パブリック用につきましては、本来は急速充電器が望ましいところですが、機械式駐車場に設置できる製品が今のところはないということで、まずは、普通充電器の設備を設置する予定ということでございました。

2点目の帰宅困難者の滞在施設の記述、資料7-1-2ということでご質問をいただいておりますが、資料6-2-4をご覧くださいと思います。

1階の地域公開エリアの隣に区の条例に基づく約160m²の約96の方が一時帰宅困難に陥った際には、一時滞在できるスペースを用意するという計画でございます。

さらに必要が生じた際は、委員ご質問の地下1階にあります防災倉庫から、備品を1階に持ってきまして、帰宅困難の方に分配していただく計画でございます。

3点目の風環境につきましては、資料9-5-3の委員のご質問、建設後にランク2になる箇所につきましては、右の表の水色のハッチの数値がランク2ですが、これらは数字的にはランク1近いものでございます。

また、次の資料9-5-4をご覧ください、ページ右側の図ですが、公開空地に計画している高木の常緑樹をシミュレーションの条件に加えた結果でございまして、建設後にランク2になる箇所が6箇所のうち、3箇所が改善されて、強風を低減することを確認してございます。

こういったことから、都としましては、風環境について一定の配慮がなされているという計画と考えてございます。

最後の資料6-3の公開空地の色塗りの図面ですが、図面の下の見えるところにつきましては、

幅員が、現在の歩道が5mということで、一定の幅員の歩道の場合は評価しないけれども、4.5m以上の歩道に面する部分については評価しないということで定めてございます。

以上でございます。

○佐々木会長 野本委員。

○野本委員 1点目の質問の充電器パブリック8台について、何か計算根拠があれば、これから大規模開発で参考になるかなと思ったんですが、余裕をもってというのは分かりましたが、特段の計算根拠はないということですね。

○佐々木会長 どうぞ。

○佐藤書記 計算根拠ではなく、自社ビルでございまして、将来的な余裕をみているということで、数値的な検討の上に出しているものではないと聞いています。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 教えていただきたいんですが、5-7-1のところ、敷地を集約すると容積率が割増になるという部分、5-7-1ですね。

これはどういう原則で、こういう計算になっているのか、見れば分かるのかもしれないんですが、ほかにもこういう形で敷地を集約すると容積率が割増しになるとなっていると思うの

で、原則のようなものを教えていただければと思います。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず、今回4区画の集約に対して制度を適用してございますが、2つ条件がございまして保有期間というのがあります。前の所有者が5年以上保有している。今の事業者、今回は長瀬産業ですが、10年未満だということで、この4敷地については適用できるということでございます。

計算方法は、それぞれ小さい敷地の面積に応じて評価点を設けて、4区画①から④についてそれぞれ評価地点の点数付けをしております、その合計の点数に係数をかけて、メニューを設けているということでございます。

○佐々木会長 どうぞ。

○加藤委員 東京都で決めたルールですか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 都でこのように決めています。

○加藤委員 分かりました。

保有期間のことがありまして、長瀬産業が保有期間10年未満だといいうのは、これは10年持っていない、所有する保証はないということは分譲するということですかね。それを教えてください。

○佐々木会長 どうぞ。

○佐藤書記 建築主の保有期間が10年未満というの、こういった開発の機会を捉えて、狭小区画を集約し誘導していく趣旨で、設けているということでございます。

○佐々木会長 どうぞ。

○加藤委員 これも東京都の総合設計の考え方ということですね。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございました。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょう。猫田委員、どうぞ。

○猫田委員 2点お尋ねいたします。1点は議案の2ページ目に書かれております、下のところに条件が3つ付されておりますが、これは先方に対してどこにこのような報告等を行うことを義務付けるのか、あるいは、その義務付けることの実施頻度、それについてどういうことが決められているのかお尋ねいたします。

それと2つ目ですが、この建物には診療所が含まれた予定になっております。この診療所が含まれたことによって、容積率が広げられているわけですね。

仮にもしこの会社がビルをほかの会社を買収されて、そのときにその新たな買収先の会社が診療所は要らない、なくしたいというふうな意向があった場合には、どのような対応がなされるのか、この点について教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず1点目の議案の裏面の手記書きのところですが、これは今後、同意をいただいて許可する際には、この3点を条件として、建築主に通知するという形になります。

この中の報告の義務というのは総合設計制度では、年1回必ず現状の報告を求めています。例えば、公開空地の状況についてですとか、あるいは公開空地の看板の設置も必要なので、その状況写真を付けて都に報告することを求めています。

2点目の診療所につきましては評価対象ではなく、評価は公開空地ですとか、あるいは敷地の集約ですが、その評価容積の半分を育成用途に活用する必要があります。

もし将来的な診療所でない用途になった際も、その地域に必要な育成用途の中で、その床の利用を考えていただくということになります。

以上でございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、次の件についてお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第13号についてご説明させていただきます。

建築主は鹿島建設株式会社、港区新橋6丁目1の1ほかの建築敷地におきまして、事務所、保育所、飲食店、自動車車庫を新築するものでございます。

地域地区など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2第1項に基づく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。

A3資料2-1付近見取り図をご覧ください。ページ中央の赤色の計画地は、都営地下鉄御成門駅から200mほどに位置し、日比谷通りに面しております。

次の資料2-2現況図をご覧ください。従前は事務所ビルがありましたが、現在解体工事中です。

2枚おめくりいただきまして、資料2-4土地利用現況図をご覧ください。計画地の周辺には業務系の土地利用が多い状況です。

次いで、資料2-5高層建物プロット図をご覧ください。水色の高さ60mから100m未満、青は高さ100m以上を示しており、赤色の枠が総合設計制度を活用した建築物でございます。

次の資料2-6計画地周辺の写真をご覧ください。計画地のビルは現在解体工事中ですが、周辺の状況はご覧のとおりでございます。

2枚をおめくりいただきまして、資料3-1用途地域図、都市施設図をご覧ください。計画地は商業地域で容積率が700%、建蔽率80%、防火地域などの指定がございまして、日影規制や高度地区の指定はございません。

ページが少し飛びまして、資料4-4都の上位計画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。ページ中央上段の図でございますが、計画地は国際ビジネ

ス交流ゾーンの中でも中核的な拠点地区に該当しております。

3枚をおめくりいただきまして、資料4-7をご覧ください。区上位計画の新橋虎ノ門地区まちづくりガイドラインでございます。ページの右側ですが、計画地は新橋南エリアに該当しまして、周辺の豊かな緑と連携した緑のネットワークを構築するとともに、公園や広場などのオープンスペースを整備することで、潤いのある生活環境を創出するとのエリアにされてございます。

3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番緩和項目につきましては、容積率制限です。右側の22番、容積率につきましては、基準容積率700%に対しまして、公開空地による割増が242.8%、防災による割増が50%、無電柱化による割増が85.87%、公共施設等による割増が7%でございます、合計が1085.67%でございます。

公益施設等の割増につきましては、右側の26番、無電柱化のほか、一時滞在施設、地域防災倉庫、マンホールトイレが対象です。

ページが少し飛びまして、資料5-5-2をご覧ください。育成用途のコンセプトになります。ページの左側の上位計画でございますが、新橋虎ノ門地区まちづくりガイドラインでは、賑わいをもたらす施設や在勤者、来街者が憩える空間が不足のほか、国内外でグローバルに活躍する企業が増えており、大使館も多く立地していることから、外国人居住者が増加傾向とあります。

右上ですが、当地区は都や港区全体と比べましても、20代から30代の世代の若者が多く、9歳以下も増加傾向にございます。こういったことから子育て世代の割合が多い状況です。中央になりますが、外国人の統計としましては、都や港区全体よりも外国人居住者の増加率が高いことが示されております。

次の資料5-5-3をご覧ください。割増容積率の半分を育成用途とすることを義務付けてございまして、周辺状況を踏まえ、本計画では1階に賑わいのある街並み形成に寄与する店舗と、2階、3階には重点育成用途としまして、外国語対応の保育所が計画されてございます。

この外国語保育園の運営に当たりましては、バイリンガル教育や外国人を含む多世代の多様な交流促進、多言語による情報発信などを想定しています。なお、港区に照会しまして、港区の国際化をいっそう推進するために、外国語対応の施設を導入することは望ましいとの回答を受けてございます。

次いで、資料5-6-1緊急輸送道路沿道建て替えの資料をご覧ください。ページ左側が適用する要件になります。本計画は、東京都耐震改修促進計画に定める緊急輸送道路の沿道の敷地でございます、旧耐震基準による建てられた建物の建替えです。

次の5-6-2ですが、耐震判定書により危険性があるとされてございます。耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するものであることなども含めて、以上から総合設計許可要綱に基づく防災による容積率の緩和に該当いたしまして、メニューの適用の対象にな

ります。

次いで、資料5-7-1をご覧ください。地域の防災性向上に資する施設の整備ですが、ページ右下の1階平面図の赤色部分について、港区との協議に基づき、有事の際に帰宅困難者に開放することとしまして備蓄品も供えます。また、マンホールトイレの設置や地域の防災倉庫は区が活用する計画です。

なお、ページ7-5-3-1より一時滞在施設、マンホールトイレ、これは区の要請に基づき区が使用する防災倉庫設置することなど、区と事業者の確認書を添付しております。

少しページを飛びまして、資料5-8-1をご覧ください。無電柱化協議書回答書になります。本計画は無電柱化につきまして、区との協議に基づき実施する計画です。

次に、2枚資料をおめくりいただきまして、資料5-8-3をご覧ください。無電柱化整備範囲ですが、赤のハッチの範囲につきまして、建築主が無電柱化の工事を行います。計画地の周囲のほか、日比谷通りと赤レンガ通りをつなぐ特別区道1061号についても無電柱化を行う計画です。

ページを飛びまして、資料6-2-2公開空地のコンセプトをご覧ください。本計画では、敷地の周囲に緑豊かな公開空地を計画するとともに、西側と北側には二層吹抜けの高さ9mのピロティを設けます。ページ右側のパースのとおり、ピロティにも植栽を配置するほか、ベンチを設け、悪天候時や日差しが強い日などでも休息することができるように計画してございます。

次に、資料6-3公開空地図をご覧ください。黄色と赤色が主な歩道状空地、緑色が広場状空地、薄い緑色と水色がピロティ状の広場状空地になっております。

恐縮ですが、ページを大分飛びまして、7-1-1からが平面図でございます。次の資料7-1-2のB1階平面図をご覧ください。

右上北西部分ですが、区が利用する地域防災倉庫がありまして、次の資料7-1-3の1階につきましては、建物北西にはオフィスと店舗の出入り口がございまして、建物の西面には保育所と店舗の出入り口がございまして、建物の北側のエントランスホールには、帰宅困難者用のスペースを確保する計画です。

次いで、資料7-1-4の2階平面図と7-1-5の3階の平面図ですが、ツーフロアにわたりまして保育所を計画しております。

資料7-1-6の4階から9階の平面図になりますが、事務所・事務室になります。

続きまして、ページを飛びまして、資料7-3の断面図をご覧ください。

道路斜線制限につきましては天空率により検討しており、適合してございます。

次の資料7-4-1落下防止対策をご覧ください。外壁の開口部はフィックス窓としまして、耐風圧と耐衝撃強度を検証し、支障がないことを確認しております。

2枚をおめくりいただきまして、資料8-1の完成予想図をご覧ください。北西側の日比谷通り側からの外観パースになります。

ページを飛びまして、資料9-5-3の交通量調査をご覧ください。信号交差点3地点で

の評価結果になります。ページ右側ですが、交差点需要率、車線別混雑率ともに開発後におきましても、基準値未満でございます。

続きまして、2枚をおめくりいただきまして、資料9-5-5交通量調査、詳しく交通調査の中の歩行者サービス水準の關係の資料です。全ての箇所自由歩行が可能なランクAの結果でございます。

3枚飛んでいただきまして、資料9-6-3をご覧ください。風環境調査ですが、ページ左側の図は建設前、右側は建設後におけます風環境の評価です。建設後におきましても、風環境が悪化する地点がない予測となっております。

ページを飛びまして、資料10-1-1をご覧ください。近隣住民や対応等についてですが、建築主は今年6月と7月に近隣説明会を2回開催しました。左に意見等の要旨、右側に事業者の対応等をまとめております。

説明会の主な意見としましては、解体による振動の対策、建物の高さなどの意見があり、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、かつその建蔽率、容積率及び各ビルの高さについて総合的な配慮がなされていることにより、市街地環境の整備改善に資すると認め、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。

○佐々木会長 それでは、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 議案第13号について1点お伺いします。

ページ7-1-3、7-1-4、7-1-5から質問します。育成施設である保育所は2階、3階合わせて約1,800㎡ありまして、一般的な保育所に比べるとゆとりがあるように見えます。

一方、同じ育成施設の店舗は約60㎡と1,500人の勤務者がいるビルにしては少なめにも見えます。事業の計画者は、それぞれの育成施設の面積・規模について、どのような考え方で決められたのでしょうか。お伺いします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず保育所につきましては、既に特定の事業者の入居を前提としまして、検討を進めているとのことでございます。

地域ニーズを踏まえまして、1クラス30人程度の教室が10室程度を予定しているほか、体育ルームなどの各種専用室が必要でございまして、2フロアの約1,800㎡の規模の保育所を計画していることを確認してございます。

一方、店舗につきましては、就業者の利用に加えまして周辺の方の利用を想定しているということですが、テイクアウトの需要も高いということで、面積は大きくは必要ないということだそうです。一方、この計画では歩いて楽しいまちなみ形成をつくってほしいというこ

とを重視し、正面に店舗の用途を配置しているというところでございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 新橋ですが、非常に都心の中心部で、率直に言えば、そんなに人が集まるのかなと要らぬ心配をしたわけですが、もう既に事業者はそういった 30 人が 10 室とおっしゃいましたか、かなりの需要があるという調査の上でそれを決めたとそういうことになりませんか。

○佐々木会長 どうぞ。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○佐々木部会長 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、次をお願いします。

○佐藤書記 では、議案第 10 号についてご説明いたします。

建築主は、東日本旅客鉄道株式会社、建築敷地は港区芝浦四丁目、地域地区など及び建築物の概要は議案書記載のとおりでございます。

A 3 資料の 1 ページの左側の許可申請理由書をご覧ください。本計画につきましては、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の許可を既に受けている道路上空通路につきまして、区内に存在します高輪築堤が国史跡に指定され、保存等を行うことによりまして上空通路の位置や形状の変更に伴いまして、再度許可申請がなされたものでございます。

ページの 2 ページ、付近見取り図をご覧ください。

赤囲みの計画地につきましては、高輪ゲートウェイ駅の北側に位置しておりまして、品川駅北周辺地区の 1 街区と 2 街区のデッキレベルでつなぐ通路のうち、グレーの道路状況部分が対象になります。

次に、3 ページの用途地域図をご覧ください。

計画地は、準工業地域に位置してございまして、国道 15 号線道沿道につきましては商業地域になります。

次の 4 ページと 5 ページにつきましては、都市再生特別地区の企画提案書の抜粋でございまして、本地区では重層的な歩行者ネットワークを形成することとしてございまして、駅と街全体をデッキレベルでも歩行者ネットワークを形成するというところでございます。

次の 6 ページから 12 ページまでは都再生特別地区と地区計画の図書でございます。この 9 ページをご覧いただきたいのですが、右上の赤囲みの歩行者通路 2 号の一部が許可対象になります。

次に、13 ページの配置図をご覧ください。薄いピンク色の本体棟から北側左側でございまして、細長く伸びる部分がデッキ部分になります。少し濃い赤の範囲が許可対象の範囲になりまして、道路は現在工事中でございます。

ページを少し飛びまして、29 ページをご覧ください。デッキのレベル別の平面図になりまして、まず中段の 2 階レベルですが、赤部分、延長 34.26m、幅員が 5.19m が許可対象範

囲になります。有効幅員につきましては、約4m、延長が全体で約100mになります。柱や梁などの構造体上の主要な部分は耐火構造としまして、その他は不燃材料でございます。

下段の地表面、GLレベルの図面をご覧ください。

4か所の柱脚のうち、1か所は歩道に位置するものの、その柱脚付近の敷地の1部は歩道状の空地に整備しまして、十分な歩行者空間を確保する計画です。後ほど別の資料でもご説明いたします。

次いで、資料30ページですが、全体の断面図と立面図になります。側面の手すりは合わせガラスとしまして、飛散防止の対応を測ります。

31ページの断面図の詳細図、詳細ですが、車道面からデッキ下を見上げる部分までの高さは道路中心の位置で約5.2mになります。歩行者の通行部分のデッキの上部ですが、半分程度をカバーする庇を設ける計画でございます。

次の32ページから36ページにつきましては、チェックリストを添付しております。建築情報で、道路占用許可基準等につきまして、適用項目は、いずれも適合をしております。

次に、37ページですが、当初の計画は令和3年3月ですが、許可の時点と今回の計画の比較資料になります。左側当初計画では小さいスパンで柱を多く設けていましたが、右側の変更案では史跡指定の範囲を避けまして、最小限の柱の本数で支える形式に変更しております。

P2の柱をご覧くださいいただきたいんですが、歩道の位置になります。その周囲の敷地を歩道状の空地、黄色い部分ですが、に整備することで、合わせて歩行可能が3m以上の幅員を確保いたします。

次いで、資料38ページにつきましては、歩行者交通量の検討資料になります。今回の変更箇所、記号のOになりますが、これを含めまして歩行者のサービス水準は全て自由歩行が可能なA水準でございます。

次に、39ページをご覧ください。デッキ完成後の車両からの見え方のイメージです。デッキの下をカーブで進行する運転席からの見え方の検討でございまして、①から②までがデッキ付近となりまして、デッキ下を抜けますと③になります。左のイメージ①ですが、歩道の位置になります。

柱P2ですが、スリムな形状でございますので、見通しの支障にはならないと考えてございます。

次の40ページにつきましては、逆方向からの検討になりまして、同様に支障にならないと考えてございます。

41ページをご覧ください。築堤跡に関しての建築主のJR東日本によるプレス資料です。左の42ページの左側ですが、デッキのイメージパースになります。①は隣接する外公園から②は本体棟の3階からのものになります。

43ページからは文化庁のプレス資料になります。44ページは、国から建築主あての文書、45ページは官報を添付しております。

それでは、議案にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。中段、やや下段になりますが、本年8月23日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催しまして、警視庁、消防庁、道路管理者に意見聴取を行いまして、反対意見は特にありませんでした。

以上のことから、本計画は建築基準法第44条1項第4号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上、ほかの建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害する恐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。

○佐々木会長 ただいまのご説明についてご質問、ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 2点お伺いします。

まず、37ページの別紙1から質問します。当初の申請計画では、柱脚の配置がデッキ両側に配置されまして、間隔も5から7m程度でしょうか、となっておりますが、今回の申請計画では柱脚がデッキの中央、あるいは端部の位置にと、ヤジロベエというのでしょうか、そんなふうな構造になっているか、間隔も目分量で見ると40m近くとんでいます。構造的な無理はないでしょうか。お伺いします。

次の質問です。これは上部通路には直接関係ないとは思いますが、25ページの立面図からお聞きします。外壁面にらせん状のものが回っていますが、この構造物の機能用途などどのようなものでしょうか。お願いいたします。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず、デッキの構造についてですが、柱脚につきましては史跡指定範囲はもとよりその範囲以外にも配慮しまして、文化庁などと協議の上、掘削の箇所ですとか、あるいは大きさ、これが最小限となるよう計画しているとのことでございます。

今のご質問の30ページの資料をご覧いただきたいのですが、30ページあるいは31ページの断面図ですが、杭につきましては本数を絞込んだ結果、大口径としまして、鋼管に一部コンクリートを充填した、いわゆるCFT構造形式を採用してございます。

デッキの横架材でございますが、土木橋梁に準じた構成の箱桁構造を採用しまして、柱脚のスペンがとんでいるんですが、構造計算を行って構造耐力に支障がないということを確認してございます。

2点目のご質問ですが、ご質問の本体棟につきましては文化創造施設としまして、文化育成拠点あるいは交流の発信拠点として活用される計画となっております。また、外観につきましては、隣接の外公園と一体的にデザインされていることで、緑と黄のスパイラルの連続性が特徴でございます。

機能面では集会場、展示場などが主な用途でございますが、一方歩行者空間は全体としては連続する計画ではないもの、開放的なテラスは来訪者の憩いの場として計画されているということでございます。

以上でございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 外壁のらせん状部分ですが、多少想像のところですが、ひよっとするとぐるぐるぐるっと回ってほかの階に行ける、そんなところになっているのかなと思ったりもしたんですが、もしもそうだとすると、よく美術館で、どこの美術館ですか、上からぐるっと螺旋状のところを回ると、自然に全部見れるなんていう美術館がどっかにあったような気がしたんですが、ひよっとしたらそんなことを、これは美術館ではないんですがね、そんなふうに通路を兼ねたものなのかな。

もしそうだとしたら、例えば、これは外部ですよ。内部に、雨に濡れない階段とかがちゃんと設けられているのかなとかと、そんなことを考え過ぎなのかもしれないけれども、想像もしたりしたんですが、そんなところはいかがでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 25 ページ、26 ページですが、全体としてはスパイラルの連続でございますが、ここはテラスになっているということでございます。

ただ、全体として連続はしてないということで、部分的には連続は当然していても、全体を通してという動線にはならないと。ただ、開放的なテラスは、来訪者の憩いの場として計画しているということでございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 そうすると、建物内のほかの階に行くときには内部の階段なり、そういったもので十分行き来できる、そういう計画となっているという理解でよろしいでしょうか。

○佐々木会長 お願いします。

○佐藤書記 断面図 27 番にもありますが、各階の移動についてエスカレーターですか、エレベーターがでございます。

一方で、屋外のテラスについて、テラス利用もあれば、図面表記でも屋外階段が部分的にありますので、そこは各スペースを効果的に活用するよう計画されていると考えてございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 37 ページの関係ですが、道路上空通路は通常道路に直行して設けられて、当初案はそうなっているんですが、これは、建築基準法上の許可基準なのか、それとも道路法上の許可基準なのか、もともとあるこの直行原則があるのですが、それはどちらでしょうか。

○佐々木会長 よろしいですか、お答えをお願いします。

○佐藤書記 今回は史跡指定が生じて、道路管理者との協議した上で、歩道に柱を一カ所設けるということで、歩行者空間として歩道状空地を設けて支障がないように協議を重ねた結果、例外的に道路部分に柱が配置されるということと考えてございます。

○佐々木会長 どうぞ。

○杉藤委員 その道路と直交するのが原則で、余り斜めにはかけないのは、例えば警察の協議

で交通安全の観点から支障があるとか、そういうことではないんですか。

○佐々木会長 どうぞ。

○佐藤書記 失礼しました。資料 33 ページが各チェックシートでございまして、33 ページのちょうど真ん中の(三)の基準で、原則的に道路中心線に対して、その上空通路を直角に結ぶというのがございます。

今回、その右側のさらに詳細なコメントがありますが、路面に対してほぼ並行するという事で、今回の計画としてはこういった基準などに合致しているということでございます。失礼しました。

○佐々木会長 どうぞ。

○杉藤委員 そうすると、原則は道路占用は最小限にとというのがありながら、今回は史跡の保存ということがあるので修正したと。それで、安全上等々の支障は特にないという理解でよろしいでしょうか。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○佐々木会長 この 44 条許可のときは、ご存じかもしれませんが、建築部局と道路管理者と、それから交通管理者、警察、それと消防、この 4 者協議が行われて、この基準もその 4 者で、昔は国の 4 者連名の通達だったんですが、そういう中でこの基準をつくられているということですよ。

個別の許可にあたって、それぞれこの 4 者協議を行って許可を行っているという形になっているということです。よろしいですね。

○佐藤書記 そのとおりでございます。

○佐々木会長 よろしいですか。

ほかにいかがですか。八木委員、どうぞ。

○八木委員 まず、今はこの道路上のこの橋についてだけの許可の話ですよ。そのときにこちらの建物とかの図面とかが全部出ているんですが、これは全部必要なものなんでしょうかというのが 1 つと、それともう 1 つがビフォー・アフターみたいなさっき直角にかかっていた 37 ページですか、当初申請計画というのから今回のものになって、どちらかという、この道路の歩道橋の線状から言うと、今回申請計画のほうが真っ当な気がするんですね。

どうして初めからこういう申請にしなかったのかといいますか、当初申請から何か史跡にぶつかるのでこうしましたという理由のように見えるんですが、初めからこの今回申請をすると通らなかったんでしょうか。

○佐々木会長 どうぞご説明をお願いします。

○佐藤書記 当初の申請の道路の上空部分、実は一般的には最短距離にする必要がございます。

通常であれば今回の申請のような、どちらかというところこういったデッキの形状が直線的になっているほうが、委員のおっしゃるとおり自然ではあるんですが、道路占用許可ですとか、交通管理者との協議におきましても、できるだけ道路の上空は最小限というのが原則であ

りますので、今回はこういった形態での計画があったと考えてございます。

○佐々木会長 先ほどの杉藤委員がおっしゃったのと関係するんですが、要するに原則はこの当初案、直角に横断するというのが原則的な考え方でやっているのだが、ということで今回は遺跡の関係でこういう形に変更が行われたというのが経緯としてはあるということですね。

ただ、この今回の変更案で最初から出てきたとしたらどうだったかという議論が、恐らくその4者協議が整っているのであれば、道路管理者も異論がないということであれば、こちらの方がむしろ線型としては真っ直ぐなのでいいのかもしれないという判断があったのもあると思うんですね。

それから、本体の建築物についての図面がついているのはなぜかということですが。

○佐藤書記 今回建築物間を結ぶという観点から本体も添付させていただいてございました。

一方で、確かに委員のおっしゃるとおり、図面の種類、資料の数も多くなりますので、もう少しスリムになるよう検討したいと考えてございます。

○佐々木会長 どうぞ。

○八木委員 逆に設計者目線で言うと、この歩道橋のためにたくさん用意して大変なんだろうなというのと、もう1つは恐らく早く協議をするために、最初の当初申請計画というのをとりあえず出して変更されたんじゃないかなという苦肉の策が見えるので、初めからこれがきちんと一発で通るような柔軟な対応というのはないものなのかなと感じた次第です。

○佐々木会長 何かありますか。

○佐藤書記 はい、今後の協議を行っていく上での参考にさせていただきたいと思います。

○佐々木会長 これは道路上空の建築禁止の解除なので、原則的に言えば、両側の建物、片方かもしれませんが、その建物にとって必要であるということでこの許可をするわけですね。

ですから、通常、例えばデパートの2棟あるときの真ん中の間をつなぐとか、病院をつなぐとか、学校つなぐとかで、そういう意味でその判断のために両側の建物がどういう構造でどうなっているんだと、何の用途なんだと、必要性は何なんだという趣旨で、この建築計画の概要もある程度は分らなければいけないというのはあると思います。

そういうことを踏まえて、適切に用意していただければと思います。最小限のものでお願いします。

ほかにどうですか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 それでは、議案第11号についてご説明をします。建築主は月島三丁目南地区市街地再開発組合、建築敷地は中央区月島三丁目、地域地区と建築の概要は議案書記載のとおりでございます。

議案書の後段調査意見をご覧ください。本件は市街地再開発事業によりまして、共同住宅、

物品販売業の店舗、飲食店サービス業となる店舗、自動車車庫、自転車駐車場などを新築する計画に伴いまして、浸水想定区域等の地域において、住宅用途の変電設備室が浸水リスクが低い一定の高さの地上階に設置されることから、建築基準法第 54 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。

A 3 資料の 2-1 ページをご覧ください。赤の建築敷地でございますが、清澄通りに面してございまして、月島駅の南西側になります。

ページを飛びまして 4-2 ページをご覧ください。計画地につきましては、都の高潮浸水想定区域に指定されておりまして、地盤面からの高さにつきましては 1 m から 3 m の想定がございます。

2 枚をおめくりいただきまして、4-4 ページの地下 1 階平面図をご覧ください。許可の適用要件の一つになりますが、地階等に当該変電設備を設置できるスペースがあることが必要です。仮に住宅用途の変電設備室を設ける場合、そのスペースが赤の部分ということでございます。

4-6 ページをご覧ください。2 階の赤枠につきましては実際の電気室になりまして、許可対象部分になります。

次の 4-7 ページをご覧ください。3 階の赤枠で囲った範囲につきましても、許可対象になります。

2 枚おめくりいただきまして、4-9 ページをご覧ください。断面図ですが、許可対象部分につきましては、2 階、3 階に住宅用途の変電設備室等の赤枠部分になりまして、最大浸水深さにつきましては 3 m、これよりも高い位置に計画してございます。

本件の計画につきましては、地階に住宅用の変電設備を設けるスペースはありますが、浸水想定レベルよりも高いフロアに許可対象部分を計画してございます。

次の資料 5-1 面積内訳をご覧ください。柱状図になりますが、全体計画の容積率 936.81%のうち、今回許可申請部分につきましては 214.76m²、緩和対象につきましても 3.81%になります。

ページを飛びまして、9-1 ページから 9-10 ページまでが主な図面になりまして、適宜ご覧ください。

10 の 1 ページをご覧ください。イメージパースになります。なお、本件法第 52 条 14 項の適用にあたりましては、条文上は建築物の機械室、その他、これらに類する部分が著しく大きい場合ということでございますが、国の技術的助言によりまして浸水リスクに配慮した電気室の特例として、取り扱って差し支えない建築物に該当します。

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。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、安全上及び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。

説明は以上です。

○佐々木会長 ご質問、ご意見をお願いします。

野本委員、どうぞ。

○野本委員 議案第 11 号について 2 点お伺いします。

今回提案の法 52 条第 14 項第 1 号の容積率緩和ですが、その中でも特に電気室を上の方に設けた場合の制度ですが、令和 4 年の 10 月 1 日施行ということで、まだ最近ということで十分馴染みのない制度かと思えます。

基本的なことをお尋ねしたいんですが、1 つ、制度が創設された背景はいかがでしょうか。それから 2 点目に規定適用に際しての主な条件はどのようなものでしょうか。3 点目に電気室を地下から上部階に移した際、空いたスペースの利用について何か制限などはあるのでしょうか。説明をお願いします。

それから、もう 1 点です。ページ 4-1 においてですが、中央区の高潮特別警戒水位は A P + 3.6 m とあります。ページ 4-2 においては、当該計画地の高潮浸水想定が 1 m 以上 3 m 未満とあります。

浸水被害想定する場合、どちらの数値を参考とするのでしょうか。また、その量、数値の違いと言いますか、その違いはどのようなものでしょうか。お伺いします。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○佐藤書記 まず 1 点目の今回のこの制度の背景ということでございますが、令和元年の東日本台風によりまして、高層マンションの地下変電設備が冠水し、その停電により、エレベーターや、給水設備などのライフラインが使用不能となる被害が多く発生したことが起因してございます。

次に、緩和条件、その規定の条件につきましては大きく 3 点ございまして、1 点目は浸水リスクのある地域の住宅等の用途に供する建築物であることということでございます。

2 点目につきましては、電気室の想定浸水高さ以上の地上階に当該施設を設けるということでございます。

3 点目に地下階に当該変電設備を設置できる空間を有していることということの、以上の 3 点が条件になります。

最後に、地階に電気室を仮に設置することができるわけですが、その空いたスペースの利用については特に制限はございません。

○佐々木会長 よろしいですか。

○野本委員 はい。

○佐々木会長 ほかに、ございますか。

○佐藤書記 2 点目の、浸水層とか指標が浸水と高潮、2 つございます。浸水被害を想定する場合の指標としましては、高潮浸水想定の方を採用いたします。

一方、高潮特別警戒水位は都民等に、その警報を発する水位ということでございます。

具体的なその浸水想定、浸水被害の想定につきましては、その地域の地盤面からの高さということで、今回月島地区につきましては 1 m 以上 3 m 未満を実際の浸水想定の数値になります。

○佐々木会長 よろしいですか。

杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 まず、5-1ページですが、手続き面が複雑なので確認をしたいんですが、これは通常の建築確認で、基準容積率なり、あるいは地下室が抜けてないんですね。というものの以外に、今回のこの52条14項の許可と、それから容積適正配分地区計画、これはあれですかね、特定行政庁の敷地指定して容積率が規定されるという仕組みですよ。

ですから、そうすると建築確認で済む部分と都の特定行政庁の敷地指定によって容積配分される部分と、この本件52条の許可とこの3つが重なってこの図になっている、そういう手続になるということよろしいですか。

○佐々木会長 答えをお願いします。

○佐藤書記 ご質問につきまして、まず今回の許可申請部分はその制限を超えられる部分としてあるというほかに、もう2点、高度利用地区につきましては、区の決定の都市計画になります。

容積適正配分型の地区計画につきましても、その認定等の手続が実際ございまして、その元になる地区計画につきましては区の指定で定めていて、その認定等の手続によってこの容積率になるということでございます。

○杉藤委員 分かりました。

それでは、高度利用地区の方は手続き等の確認で、容積適正配分のほうは、東京都の認定ということですね。

○佐藤書記 高度利用地区も区の決定なので、例えばこれは民間確認機関になろうかと思いますが、その照会は民間確認機関から区の方に照会し、そういった都市計画の内容についても確認した上で、都の許可と区の認定ですとか、都市計画についてもやり取りした上で確認処分されるということです。

○杉藤委員 分かりました。ちなみに、この容積適正配分地区計画のこのB敷地というのは、どこのどの辺にあるんでしょうか。

○佐藤書記 資料2-1が位置図ですが、計画地がA敷地のちょうど北側に、細長い区画がB敷地になろうかと、これが再開発事業としては一体でございまして、この細いところについては低層建築物として利用されると認識してございます。

○杉藤委員 すると、隣ということですか。

○佐藤書記 資料9-1ページの左上にあるんですが、今回のA敷地の上に細長く色で囲っている敷地がございまして、こちらがB敷地になります。

○杉藤委員 分かりました。

それから、もう1件よろしいでしょうか。4-4ページに地下1階で平面図がありますが、この中で非常用発電用オイルタンク室とポンプ室というのが右上のほうにあるんですが、この部屋の機能はどんなもので、もし浸水した場合はその機能はどうなるのか教えていただければと思うんですが。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 この計画につきましては、地下1階に委員のお話のとおり、オイルタンクがございます。有事の際にはこの地下1階タンクから上階の、非常用発電設備に給油をした上で発電させるということも考えております。

○杉藤委員 そうすると、もし浸水してきちゃったときは、浸水までに時間がかかるからですかね、その間に運転してこのオイルを上にあげて駆動させるということを想定しているんですか。

○佐々木会長 どうぞ。

○佐藤書記 すみません。浸水した際のオイルタンク・ポンプ室の関係について確認いたしました。後ほど本日中にお答えしたいと思います。

○佐々木会長 ほかによろしいですか。

加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 1つ確認ですが、先ほどの令和1年の東日本の台風ですが、それを背景にこういうルールができた。それを総合設計制度の基準の中に設けたという理解でいいでしょうか。それが1つです。

それから4-2の右側の断面図ですが、水防法第14条の3に基づく指定する区域とありまして、これは太い赤線で囲まれているんですが、これは左側の地図に点線で描かれているエリアなんでしょうか。それを教えてください。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 まず1点目の52条14項の許可制度につきましては、令和元年の東日本台風を契機としていまして、これを国の技術的助言もございまして、令和4年の施行ということで運用してございます。

2点目の4-2の浸水の大きな図面左の住宅があって、4-2ページでよろしかったですか。

○加藤委員 4-2ページの右側の断面図の下になぜか書いてあって、水防法第14条の3に指定する区域となっていて、区域というのはこの地図上のこの薄い赤のことですかね。

○佐藤書記 そうです。この広域の左の図面の中で道路面ですとか、例えば、月島地区の外形の方を薄く細い赤い線で運河と陸地の線だと思います。

○加藤委員 そういうことですね。じゃ、ほぼその指定する区域に広がっているということ、この辺りはですね。

○佐藤書記 そのようです。

○加藤委員 そうすると、今のようなケースがたくさん出てくるといこと、今後。それから、もう既に建ってしまったものについても、そういう配慮しなきゃいけないということになるのでしょうか。

○佐藤書記 今後様々な建築計画において、こういった想定を十分に踏まえて計画していただきたいと思います。

- 加藤委員 分かりました。
- 佐々木会長 ほかにございますか。八木委員、どうぞ。
- 八木委員 重複かもしれないんですが、さっきの5-1のいろんな割増制度を使っていて、これは先ほど区の指定の認定手続とか複数の種類があったんですが、それはそれぞれのところで認定を受けて、今回この建築審査会で話し合うべきところは法の52条のところだけということですね、一番上のこの機械室の部分ですよ。
- 佐藤書記 そのとおりでございます。
- 八木委員 それで、この全部の許可を得た後で建築の確認申請に出すという順序なわけですか。
- 佐々木会長 どうぞ。
- 佐藤書記 許可ですとか、認定手続の後に確認申請が提出できるということになります。
- 佐々木会長 よろしいですか。
- 先ほどの件、お答えできますか。
- 佐藤書記 すみません、先程の地下1階の、オイルタンク、ポンプ室のご質問ですが、密閉型の水が透過しないように堅固な建具で、浸水しても室内には水は入らない設えをするということを確認しました。
- 佐々木会長 よろしいですか。
- 杉藤委員 はい。
- 佐々木会長 ほかによろしいでしょうか。
- 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。
- 名取幹事 議案1019について説明いたします。
- 建築主は、京王電鉄株式会社と野村不動産株式会社でございます。建築敷地は多摩市関戸四丁目地区等及び、建築の内容につきましては、議案書の記載のとおりでございます。
- 議案書後段になります調査意見欄をご覧くださいますと、共同住宅等の新築に伴い、受変電設備等の設置を計画しておりますが、これを地階等に設けるのではなく、浸水リスクを考慮してリスクの少ない上層階に設ける計画とするため、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づきまして、容積緩和の許可申請がなされたものでございます。
- 3ページの案内図をご覧ください。計画地は京王線聖蹟桜ヶ丘駅の近傍150mぐらいの位置にありまして、幅員28mの都道41号線川崎街道に面しております。
- 次に5-1をご覧ください。多摩市作成のハザードマップでございます。地図の中心あたりに計画位置がございますが、多摩川とそれに合流する下の大栗川に挟まれたエリアに位置しております。この両河川に挟まれたエリアが概ね2.5m以上、一部3m以上を想定されております。

このエリア内には、北西の日野市の方面から東にながれる複数の水路がありまして、これらの水路はいくつかの水門に集約されて大栗川に流れ込みます。このハザードマップの元資料が次の5-2、5-3の国交省の作成の浸水予想区域図でございます。

5-3を見ていただきますと、そこに一部3m以上浸水する場所がありまして、今回の敷地ですと最大値のメッシュが3.3m近くとなっております。

次の6ページに、今回の基準法第52条14項第1号に関する都の取扱いと、本計画との適合状況をまとめております。全て適合しております。

次の7ページですが、本計画の延べ面積のところでございます、左上の着色分で書いています建築部分に建築基準法の容積率の適用除外部分と、今回の緑の、電気室の緩和により、容積率対象面積が許容する容積率で全部収まっているということが分かるようになっていきます。

次の8ページが断面図でございます。計画敷地内の浸水深さの最大値の3.3mを破線で示しております。本計画ではこの最大浸水深さより高い2階に電気室を計画しておりまして、容積率緩和を受けようとしているものでございます。

9ページが地階の平面で電気室を予定した部分は、補修用資材の置き場となっております。

10ページが2階の平面図、11ページがその電気室の平面図になります。

12ページに配置図、13ページから各階平面図、16ページが立面図と17が地階図でございます。

恐れ入りますが、議案書に戻りいただきまして、議案書の裏面になりますが、これらの以上のことから、法第52条14項第1項に基づきまして、交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないと認め、本件を許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木会長 これは先ほどの件と同じ趣旨のものでございますが、ご質問、ご意見をどうぞ。野本委員、お願いします。

○野本委員 2点お伺いします。議案表紙の調査意見欄を見ますと、今回の容積率制限の緩和の適用対象は、住宅または老人ホーム、福祉ホームと、住宅関係とありますが、住宅系に限る理由はどのようなものでしょうか。

それから、もう1つお聞きしたいことですが、9ページの地下1階平面図を見ますと、補修用資材置き場とあります。このスペースは外部への出入りするための階段があることから、ピットではなく地下1階としての部屋があるということから、適用対象となったという理解でよろしいでしょうか。よろしく申し上げます。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 住宅に限っている件ですが、基本的には住宅用途に関する部分が地階部分にあれば、容積率は算入しないというのがありますので、それを地上階に持っていったときには、同じように算入されないようにしている規定でございます、元々住宅以外ですと地下

室の緩和がないので、その場合は上に来てもということだと、その整合性が取れないということから、国の技術的助言もこのような住宅系の表記になっておりまして、東京都でもその基準をつくらせていただいている状況でございます。

それと、9ページの地階ですが、1部屋だけ地階をつくっています。そこから階段で上に出れるようになっていますが、この部分は実際に地階となっておりまして、資材置き場として使えるようになって、実際にそのように使うという計画でございます。

○佐々木会長 野本委員、どうぞ。

○野本委員 1点目の質問のほうですが、例えばオフィスでも、事業の継続性というんですか、そういう点からすると、電気室等が水に浸かって長期間使えないというのが具合が悪いかと思うんですが、今のところは住宅系に限ると。

オフィス等に拡大ということは制度としてできてないということで理解でよろしいでしょうか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 要綱でも書いていますが、住宅または老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものに供する部分を有する建築物ですので、今回も一部でございますが、住宅が含んでいるものはそれが使える。

ただ、おっしゃるようにオフィス 100%ですと、まだそれは使えない状況でございます。今後どうなるか分かりませんが、現在はそういう使い方しております。

○佐々木会長 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3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1016、建築主株式会社三協住宅社。武蔵村山市大南一丁目1戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1017、建築主株式会社ライブラリアルティ、稲城市平尾二丁目1戸建て住宅でございます。

修理番号3番、議案番号1018、建築主株式会社ライブラリアルティ、稲毛市平尾二丁目1戸建住宅でございます。

以上でございます。

○佐々木会長 ただいまのご説明についてご質問、ご意見をお願いします。

よろしいでしょうか。杉藤委員、どうぞ。

○杉藤委員 1016号ですが、現道が4メートルあって、地権者が全員同意しているんですかね。そうすると道路位置指定ではなくて、この許可になるのはどういう理由があるんですか。

ようか。

○佐々木会長 お答えをお願いします。

○名取幹事 1016号ですが、隅切の一部後退が十分でない部分がございます、そこが合意できませんので、位置指定にはできないと判断しました。

○杉藤委員 分かりました。

○佐々木会長 よろしいですか。

○杉藤委員 はい。

○佐々木会長 ほかにどうでしょうか。

よろしいですか。

それでは、以上で質疑を終了いたします。

○鈴木書記 用意された同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木会長 それでは、ただいまご審議いただきました案件につきまして、委員の間で協議によってさらに議論すべき事項がございますでしょうか。

よろしいですか。

それでは、同意議案についてお諮りをいたします。

第10号議案から第13号議案、第1016号議案から第1019号議案、計8件の議案についてご審議をいただきましたが、この8件の議案について原案どおり同意することによりよろしいでしょうか。

ありがとうございました。

それでは、このとおり同意することといたします。

ほかにございますか。なければ、本日の審査会はこれで終了いたします。ご苦労様でございました。