

第1346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4月17日 午後1時34分～午後3時08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

〃 上原市街地建築部建築企画課長

〃 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

○鈴木書記 ただいまから第 1346 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、お手元に配布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 3 件、一括審査分 1 件、計 4 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。

3 番目に、令和 4 年度東京都建築審査会実績報告がございます。

以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

○佐々木議長 それでは、ただいまから審査会を始めたいと思います。

まず、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、みだりに席を離れ又は談笑するなどの方法により会議の秩序を乱し、又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、よろしくお願いいたします。

それでは、議案につきまして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 1 号についてご説明させていただきます。

建築主は、中央日本土地建物株式会社で、東京都港区芝 5-513-1 ほかの建築敷地におきまして、事務所、飲食店、物販店舗、集会所、保育所、自動車車庫、自転車駐輪場を新築するものです。

地域地区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 2 第 1 項に基づき、一般型の許可申請がなされたものでございます。

資料 2-1 見取り図をご覧ください。ページ中央に赤枠でお示しした計画地は、都営浅草線三田駅に隣接しており、J R 田町駅から 100m ほどの場所に位置しております。また、敷地は国道 15 号線、いわゆる第一京浜に面しております。

1 枚おめくりいただきまして、資料 2-1 現況図をご覧ください。従前は UR による住宅・事務所が建っておりまして、敷地内の北側には地下鉄出入口がございました。

次いで資料 2-3 土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には事務所や教育文化施設等が立地してございます。

1 枚めくっていただきまして、資料 2-4 高層建物プロット図をご覧ください。うす紫色で

着色しているものが高さ 60m～100m未満の建物、水色が高さ 100m以上の建物でございます。赤色の枠が総合設計制度を活用した建物でございます。

1枚めくっていただきまして、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。

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。計画地は、用途地域は商業地域でございます。容積率は 700%、建蔽率が 80%、防火地域に指定になります。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 都市開発諸制度活用方針、東京都景観計画の資料をご覧ください。計画地は、中枢広拠点地域内の活力と賑わいの拠点地区群に該当してございます。

ページ飛びまして、資料 4-1-6 港区田町駅西口・札ノ辻交差点周辺地区まちづくりガイドラインをご覧ください。ページ左側にお示ししてございます計画地は、業務・産業活性化ゾーンに該当しまして、ページ左側の下線の箇所になりますが、低層階に飲食店など人を呼び込む店舗などを誘導し、賑わいを創出するエリアとされてございます。

また、ページ左下の図でございますが、赤い点線につきましては、歩行者動線の強化として、計画地の北側の第一京浜沿いと南側の線路沿いに、東西方向に連続した歩行者動線が位置づけられてございます。

それらをつなぐ南北方向の歩行者動線が、計画地の東西に示されてございまして、水色の矢印はデッキレベルの動線強化が示されてございます。

続きまして、資料 5-1 計画概要書をご覧ください。ページ左側の 5 番ですが、緩和項目につきましては容積率の制限でございます。

ページ右側 22 番容積率は、基準容積率 700%に対しまして公開空地による割増が 82.87%、防災による割増が 80%、公益施設等による割増が 25%の合計で 887.87%でございます。

公益施設等の割増につきましては、ページ右側の 26 番ですが、一時滞在施設 1,120m²、マンホールトイレ 10 基、子育て支援施設が 385.86m²、公共交通の用に供する空間が 159.83m²以上を緩和対象としてございます。

飛びまして資料 5-8-1 防災による容積率の緩和についてのページをご覧ください。ページ左側に要綱の抜粋を掲載してございますが、本計画は、東京都耐震改修促進計画に記載された緊急輸送道路に接する敷地でございます。

昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建てられた建築物建替えてございまして、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震強度、又はこれと同等以上の耐震性能を確保すること、耐震改修促進計画の計画期間内に工事に着手するのであること、こういったものなどから、許可要綱に基づく防災による容積率の緩和に該当し、80%を対象としまして割増容積率としてございます。

続きまして、ページ飛びまして資料 5-9-2 育成用途の整備計画 2 をご覧ください。本計画で設置します育成用途の概要ですが、4 点ございます。1 点目としましてはインキュベートオフィス、2 点目がカンファレンス、3 点目が賑わいを創出します商業施設、4 点目としま

して子育て支援施設、認可外保育園を予定してございます。

以上を整備いたします。

1枚めくっていただきまして、資料5-9-3をご覧ください。1階には広場上空地に面した店舗と子育て支援施設が計画されてございます。

次いで資料5-9-4をご覧ください。3階と4階にはカンファレンスとインキュベーションオフィスが計画されております。

ページ飛びまして資料6-2-3 公開空地のコンセプトをご覧ください。ページ左上のパーズですが、敷地北西部にポケットパークを整備しまして、地下鉄駅へのルートとなるエレベーターを設置いたします。歩行者が立ち寄りやすく、待ち合わせにも利用しやすい空間とするイメージでございます。

また、ページ右下のパーズですが、敷地の東側の公開空地については、キッチンカーなどと呼びまして、店舗と連携して賑わいを創出することとしてございます。

公開空地の管理につきましては、建築主は、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく制度の導入を検討しているとのことでございます。

続きまして1枚めくって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、緑色が広場状空地となっております。

ページ飛びまして7-1-1 からが平面図でございます。資料7-1-2 ですが、左側のB 2階の平面図をご覧ください。建物内部と地下鉄が接続されてございます。

資料7-1-3 をご覧ください。左側ですが、1階平面図になりまして、オフィス、カンファレンス、インキュベーションオフィスのエントランスは建物の北側にございます。南西側に保育園の出入り口、東側には店舗も出入り口がございまして、また、敷地の北東には地下鉄に繋がる階段がございます。

1枚めくっていただきまして、資料7-1-4 の3階4階の平面図をご覧ください。3階はインキュベーションオフィスのほか、電気室が計画されてございます。

次いで資料7-1-5、5階6階平面図をご覧ください。5階以上につきましては全て事務室となります。

続きまして資料7-3 断面図をご覧ください。計画地は隣地斜線制限が適用されない区域となっております。

1枚めくっていただきまして資料7-4-1 落下物防止対策Iの資料をご覧ください。外壁の開口部はフィックス窓といたしまして、耐風圧力と単一衝撃力を検証しまして、支障がないことを確認してございます。

次いで資料7-5 完成予想図をご覧ください。大きなパーズは敷地北東側からの外観パーズでございます。

ページ飛びまして資料9-4-1-10 交通量調査10の資料をご覧ください。信号交差点4地点におけます交差点の需要率と車線別交通容量比の評価結果になりますが、いずれの地点も開発後の需要率は基準値の0.9%未満。ページ右下の表のとおり、開発後の車線別交通容

量比は基準値の 1.0 未満となります。

続きまして資料 9-4-1-18 をご覧ください。交通量調査 18 の資料になります。

右上の図にお示ししています 6 箇所では歩行者サービス水準の調査をしております。

ページ左側上の 3 つの表がございますが、現状と将来、さらに本計画による影響を加えた調査結果になります。

まず、上段が現状となりまして、サービス水準が全て自由歩行可能な A というレベルになります。

中段ですが、将来サービス水準の表になりまして、左側は国道 15 号線整備後幅員としまして、近年大規模な開発が複数行われておりまして、街路樹の部分の整備により、歩道の幅員が一部拡幅されるものでございます。

しかしながら、計画地周辺では歩行者が増えることにより、1 箇所ではサービス水準がやや制約を受ける B という水準になります。

右側でございますが、本計画による影響を加えたものでございまして、サービス水準 B が 2 箇所となります。

ページ右側のグラフでございますが、2 地点におけます縦軸に歩行者サービス水準、横軸には時系列としまして、将来歩行者の流量を表したものでございます。

周辺開発の竣工時期が①から③、本計画が④となります。①は区の複合施設でございまして、もう既に 2022 年に竣工しております。②と③が現在工事中でございまして、今年から来年にかけて順次竣工いたします。

検討結果としましては、ページ左側の下線の部分になりますが、港区田町駅西口札ノ辻交差点周辺地区のまちづくりガイドラインに示されてございます、デッキレベルも含めた歩行者動線が整備されることによりまして、サービス水準が A に改善されることを確認してございます。

なお、竣工済みの区の施設につきましては、2 階レベルに歩行者空間を整備済みでございまして、本計画におきましても、デッキの整備について港区と協議し協力するということでございます。

また、交差点交通の影響検討につきましては、コロナ禍前と現在と比べますと、歩行者が多い交通量調査に基づき推定してございます。

直近の調査といたしましては、次のページの 9-4-1-19 になりますが、昨年 9 月の交通量調査の結果を基に検証を行いますと、右側になりますが、サービス水準は全て A になります。

続きましてページ飛びますが、資料 9-5-3 風環境調査の資料をご覧ください。ページ左側の図から建設前、建設後、対策後における風環境の評価結果をお示ししてございます。

建設後におきまして領域 C となる箇所がございますが、防風植栽による対策を施すことによりまして、領域 B の風環境に収まる状況となっております。

ページ飛びまして資料 11-1-1 近隣住民の方への対応等についてをご覧ください。建築主は、昨年 12 月に近隣説明会を 2 回開催いたしました。また、都におきましては今年の 3 月

に公聴会を開催いたしまして、意見書が1通出されてございまして、公聴会の公述人はお二方おりました。

なお、資料 11-3-1 から 11-3-5 に公聴会議事録全文を添付しておりますのでご参照ください。

資料 11-1-1 の表の1でございまして、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ございまして。左側にいただいた意見等の要旨、右側に事業者の対応と見解をまとめてございまして。

説明会の主な意見としましては、工事による騒音振動、既存地下鉄出入口、建物用途、外装計画などの意見がありました。それに対する事業者の見解は記載のとおりでございまして。

表2になります。意見書及び公聴会での当日意見の要旨をまとめており、意見をご説明いたします。

意見としましては、地元町会への協力について一時避難場所の設置、町会が利用できる防災倉庫、集会室の設置などの意見がございました。その他、将来のペDESTリアンデッキの整備時期や建物がどのようなものになるのかといった意見がございました。

それに対する事業者の見解は右側に記載のとおりでございまして。

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、容積率及び各部分の高さについて、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まして、下記の条件を付して許可したいと考えてございまして。

説明としては以上でございまして。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、委員からご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

野本委員。

○野本委員 4点お伺いしたいと思っております。まず最初に、ページ6-3の公開空地図から質問いたします。

公開空地Aと公開空地Bに分けて算定していますが、そのAとBの違いは、どのような区分の違いがあるのでしょうか。

2点目です。7-1-3の2階平面図から質問します。

エントランスホールが帰宅困難者の受入れ施設となっております。大規模災害の際に通勤者の大きな助けとなるかと思いますが、普段のときから帰宅困難者受け入れ施設というような表示をしておいたらどうかなど。

そうすると、特に遠慮なくというか、そこに来ることができて、役に立つのではないかとお聞きいたします。

3点目です。ページ7-1、7-2の立面図、それから、説明会での関係者からの質問内容からお尋ねします。

外壁が大きなガラス面となっております。周辺への反射障害が心配されます。反射障害

の心配に対しフィンを設けることで対応すると回答されたようですが、どのような仕組みで反射障害を防止しているのか。できれば図示していただけると分かりやすいのですが、いかがでしょうか。

4点目の質問です。ページ9-4-1-18 開発交通量の推計から質問します。

計画地西側の交通量が、現況Aのサービス水準が将来交通量によりサービス水準Bとなってしまうとありますが、改善するための何らかの方策は考えられるでしょうか。

以上4点、よろしく申し上げます。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

まず1点目の公開空地A、Bの関係でございましては、資料6-2-3をご覧くださいませでしょうか。

車道を挟んで東側を公開空地A、西側を公開空地のBとして、公開空地Aにつきましては、活気溢れる都市的スケールの広場、公開空地Bにつきましては、歩行者のためのポケットパークといった位置づけ、このような位置づけとなっております。

緑や室内空間を工夫することで、公開空地Aまた公開空地Bが一体で敷地内と周辺をつなぐ賑わいを創出するコンセプトでございませ。

2点目のご質問の帰宅困難者の受入れに関してでございませが、総合設計制度を活用した建物につきましては、敷地内の見やすい場所に公開空地の範囲などの表示を義務付けておりませ、一時滞在施設の容積の割増を受ける場合には、その範囲を掲示板に明示する必要がございませ。

なお、実際に大地震等が発生した際には、区におきましてホームページ等で公表するということで、具体的には一時滞在中施設の受入れ体制が整い次第、周知すると聞いてございませ。

3点目の周辺への反射障害に関してのご質問でございませ。

今、お手元に資料を1枚お配りさせていただきました。建物外装にフィンを設けませ。具体的には、アルミのフィンになるのですが、塗装を施しませして反射に配慮した仕上げをするとともに、例えば西日ですとかの反射を低減するよう角度を設定する工夫を行うと聞いてございませ。

4点目の歩行者のサービス水準に関してのご質問につきましては、将来的には地元のまちづくりガイドラインによるデッキレベルなど、歩行者ネットワークの充実化によりませ、サービス水準Aが確保されることを確認してございませ。

建築物につきましては港区と協議いたしませして、歩行者ネットワークの整備に協力するとなっておりませして、都としてもこのことを許可条件とさせていたしませしてございませ。

なお、資料9-4-1-18ですが、コロナ禍前の交通量調査でございませして、これを基に検討推計いたしませすと、歩行者サービス水準が一部下がったものが、9-4-1-19、昨年9月の時点の調査を基に検証しませすと、本件竣工時点でも歩行者サービス水準Aの予測となるもの

でございます。

答えとしては以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にございますか。

八木委員。

○八木委員 ちょっと理解が及んでいないのかもしれないですが、今のデッキというのがあちこちに書いてあって、田町駅と北東国道1号線沿いの東西を結ぶということが、いくつか書いてあるんですが、例えば4-1-6の左下のところに、水色で幅広の両矢印で線路と平行に国道沿いに書いてあって、「デッキレベルの動線強化」と書いてあるんですね。

それが今こちらの平面図とかには見当たらないんですが、これはどんなものができるのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

本件のこの計画の中ではデッキは計画されてございません。

将来的に、例えば両隣の土地利用がされるですとか、そういったものの中で順次デッキを整備していくという予定でございます。

敷地の東側の区の施設につきましては、建物の中に歩行者動線となる道路に面した通行できる歩行者空間が、バルコニー状に整備されてございまして、本件につきましては建物とは別に、敷地の上部にデッキを整備するという事で区と協議したというふうに聞いてございます。

○佐々木議長 八木委員、どうぞ。

○八木委員 それが整備されると、さっきのBになっちゃったのがAになるということは今説明されていたわけですね。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 はい、そうです。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にございますか。

○八木委員 はい、あと2つございますが、すみません。

もう1つは、風の被害を少し和らげるために植樹をするというふうに説明があったんですが、これは自分の敷地の中にやるということで、何か区が歩道に統一して何か街路樹をつけるとかということじゃなくて、各自の事業者が自分の施設の中で行うということでしょうか。

つまり、街並みの景観をこれでそろえるそういうことに作用するのかなと思ったんですが、そういう指導まではしてないということでしょうか。

もう1つ、容積割増に子育て支援施設を入れるということで、割増になっているんですが、例えばこの後どのような保育所が入って、何歳から何歳まで何人くらい受け入れるとか、ど

ちらかという保育所は運営とかソフトが大切だと思うんですね。その辺の指導とかどこまで都なんですかね。関与して指導し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 はい、まず1点目の風環境でございますが、今回その対策としましては、敷地の中の植栽をいたしますので、それを加味して風環境が改善されるというものでございまして、街路樹とか周辺というのは、その都度、今回も敷地の中の計画を植栽の関係部署とも協議しまして、一定の内容を確認した上で資料として整理してございます。

2点目の子育て支援施設でございますが、認可外の保育所を予定してございまして、これにつきましては、区の所管部署と照会回答といったやり取りをしてございまして、具体的に子どもさんの年齢につきましては、今のところ承知してございません。

恐らく、年少から就学前ぐらいまでの、地域のニーズに対応した構成かと考えてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

他に。

関委員、お願いします。

○関委員 このフィンのことですが、反射が変わるというふうに理解をしておりますが、フィンにぶつかった場合というのは、元の方に戻るのか、それとも光を吸収するんですか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

反射のフィンの塗装、反射を和らげる塗装を施しても、反射がゼロかということ、恐らくゼロはなかなか厳しいかなと思います。

ただ、カーテンウォールから反射するものを、フィンによって吸収といいますか、反射しにくい表面のフィンを設けて、角度も工夫して、最適な角度を設定して、周辺にそういった反射の、ある種“光害”といったことを低減するという工夫と思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にございますか。

○八木委員 7-4-1の落下防止対策のところ、左上にガラスの仕様のことが書いてあって、Low-Eガラス、及びフロントガラス（ダブルスキン 屋外側）と書いてあって、フロートガラス1枚で危ないんじゃないかなと思ったんですが、図面を見ると強化合わせガラスと書いてあるので、多分これはフロートガラスじゃなくて強化合わせガラスの間違いかどうか。ちょっとそこだけ確かめていただければと思います。

○佐々木議長 お願いします。

○佐藤書記 はい。確認します。

次のページに、4-2の計算結果というのがありまして、その品種ごとに応力とか判定結果があるんですが、ここを再度確認いたします。

○八木委員 落下防止対策がきちんとできているということであればよいと思うんですが。

○佐藤書記 すみません。耐風圧・耐衝撃の仕様部分でございます。

資料 7-4-1 と 7-4-2 ですが、八木委員からご指摘いただきましたフロートガラスが1枚というところ、使っている場所が違いまして、7-4-2 の計算結果で、G 1 からG 5 番までということで、その向きと仕様ごとに判定してございます。

具体的には7-4-1 に、ご覧いただけますと、断面図がありまして、その中で左上にはフロートガラスとして指定があり、これにつきましてはG 1 になりますので、下のA断面の事務室の部分ですが、このG 1 については、次のページのフロート板ガラスの 12mm という仕様になります。

G 1 のフロートガラスということで、Low-E 複層の厚み 12mm という判定としては○と。合わせガラスもありますが、それぞれ計算しているという結果になってございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

何かございますか。どうぞ。

○八木委員 ということは、フロートガラス 12mm、1枚という仕様もあると思うのですが、そうすると、落下防止は、何かフィルムを張るとか何か措置はしたほうがいいんじゃないかなと思ひまして、ちょうど落下防止についてという項目の記述なので、落下防止してないよということになりませんかねと言ったが。

○佐々木議長 いかがですか。

○佐藤書記 はい。落下防止は、フィックス窓としてこの開口部ガラスの強度が一定以上あるということで、ガラスがもし耐力が必要なレベルまでなければ、当然、落下の可能性が否めませんが、強度が満たしておりますので、ここでフィックス窓とすることで、特段、落下防止の対策を設けるというものではないと考えてございます。

○八木委員 そういうものですか。飛来物により何か破壊されたときには、そういった意味では、鋭利なものが降ってくるというのはいたし方なしと考えるんですか。

○佐々木議長 いかがですか。

○佐藤書記 万が一このガラスのカーテンウォールが確かに割れた場合というのは、この中では、この強度で判定しておりますので。

とはいっても、想定外ということもあるでしょうというご指摘かもしれませんが、この検討の中では、判定としては支障ないというふうに審査してございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○佐々木議長 他に何かございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、本件についてはこの程度としまして、次の議案についてご説明をお願いします。

○佐藤書記 模型を入れ替えますので、少々お待ちください。

それでは、議案第二号についてご説明いたします。

建築主は、MABD 合同会社で、港区南青山 3-85-2 ほかの建築敷地において、共同住宅、事務所、ホテル、自動車車庫、物品販売業を営む店舗、飲食店からなる複合ビル 1 棟と、東

屋を1棟新築するものでございます。

また、本計画におきましては、法第86第1項に基づく一団地認定をする予定となっております。

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項に基づく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付近見取り図をご覧ください。ページ中央に赤色でお示ししております計画地は、東京メトロ表参道駅から北東へ200mほどに位置してございまして、青山通りに面してございます。

2枚おめくりいただきまして、資料2-3土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は事務所や専用商業施設、住宅が多く立地してございます。

1枚めくっていただきまして、資料2-4高層建物プロット図をご覧ください。青色でお示ししているものが、高さ60m以上100m未満の建物、緑色が高さ100m以上の建物で、赤枠で囲まれた建物が総合設計制度を適用されたものでございます。

次いで資料2-5計画地周辺の写真をご覧ください。南側には私道の法第42条の2項道路による道路があります。

2枚めくっていただきまして、資料3-1用途地域図をご覧ください。計画地の寄る地域は商業地域と第二種住居地域にまたがっておりまして、容積率と建蔽率は加重平均で508.95%と87.26%となります。

また、商業地域は60m高度地区、第二種住居地域は35m高度地区が指定されております。なお、日影規制はございません。

2枚おめくりいただきまして、資料3-3港区東京都市計画高度地区の絶対高さ制限の特例に係る区長の認定及び許可に関する概要をご覧ください。

本件は、ページ右側上段の赤枠にお示ししております、①の市街地環境の向上に資する建築物の特例が適用されます。

ページ中段赤枠の建築物等の整備に関する基準を満たすことで、区長の許可により第二段階の緩和としまして、商業地域は高さ制限を150m、第二種住居地域は70mまで緩和されます。

なお、本計画は令和5年3月24日に港区建築審査会に諮られ、同意を得ていると聞いてございます。

ページ飛びまして、資料4-3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。

計画地は、ページ左側に中枢広域拠点域内の国際ビジネス交流ゾーンに該当いたします。

ページ飛びまして、資料4-6-2をご覧ください。港区まちづくりマスタープランでございまして。

ページ中央の図ですが、計画地は赤坂地区に位置しまして、赤坂地区のまちづくり方針としては、青山通りなどの主要な幹線道路沿道では、都市の魅力や賑わいを備えた商業、文化、交流等の多様な集客機能及び業務機能の集積を、さらに促進するとしてございます。

また、開発事業等においては、地域の賑わいを創出するイベント等が開催できるオープンスペースの整備を促進し、来街者や地域住民が日常的に利活用できる空間や、道路と一体となった良好な歩行者空間の確保がうたわれております。

ページ飛びまして、資料 5-1 計画概要書をご覧ください。ページ左側の 5 番にあります。緩和項目としましては容積率制限でございます。ページ右側 22 番容積率は、基準容積率 508.95%に対しまして公開空地による割増が 300%でございます。

ページ飛びまして、資料 5-6-1 からが「建築基準法第 86 条第 1 項の規定に基づく認定」のチェックシートでございます。本件は、いわゆる一団地認定について基準を全て満たしていることを確認しております。

資料 6-2-1 からが公開空地のコンセプトになります。

続きまして、資料 6-2-2 をご覧ください。道路に沿ってコの字状空地を設けまして、歩行者の安全かつ十分な通行幅員を確保いたします。敷地東側には開発許可に伴う提供公園と、一体的に整備するまとまった広場状空地を設けます。

資料 6-2-3 をご覧ください。南側の 2 項道路はやや勾配がございまして、青山通りから提供公園に至る敷地内の北側及び東側の公開空地は、バリアフリーを確保し、一体的な広場状空地としまして、青山通りから人を引き込む店舗や飲食店を計画してございます。

1 枚めくっていただきまして、資料 6-2-4 をご覧ください。東側の広場状空地は、港区と協議の上、防災空地として活用予定でございまして。

続きまして、資料 6-3 公開空地図をご覧ください。黄緑色が歩道状空地、緑色が広場状空地となっております。

ページ飛びまして、資料 7-1-1 からが平面図でございまして。

資料 7-1-3 地下 1 階平面図をご覧ください。地下 1 階南側にはピンク色に着色いたしましたレストランがございまして。計画地は青山通りから南側に高低差、下がってございまして、このレストランは広場に面するようになります。

1 枚めくっていただきまして、7-1-4、1 階平面図をご覧ください。各用途のエントランスは、事務所及び店舗は西側に、住宅は北側に、ホテルは南側にございまして。駐車場の出入り口につきましては青山通りからとなります。

次に、資料 7-1-5、2 階平面図をご覧ください。2 階から 10 階までが事務所となります。

続きまして、資料 7-1-10 をご覧ください。11 階平面図ですが、11 階から 14 階までがホテルとなります。

ページ飛びまして、資料 7-1-15 をご覧ください。16 階平面図でございまして。16 階から 38 階までが共同住宅となります。

ページ飛びまして、資料 7-3 をご覧ください。断面図ですが、低層部から事務所、ホテル、

共同住宅の用途構成がお分かりいただけるかと思えます。

資料 7-4-1 をご覧ください。落下物対策の図になります。

落下防止の対策としましては、外壁の開口部はフィックス窓としまして、耐風圧力と単一衝撃力を検証し、支障がないことを確認しております。

また、バルコニーは日常手すりとしまして、手すりの高さにつきましては、住宅は 1,350 mm、ホテルは 1,400mm としております。

次いで、資料 7-5 完成予想図をご覧ください。青山通りから見た外観パースでございます。

ページ飛びまして、資料 9-3-7 交通量調査をご覧ください。ページ左側は信号交差点 3 地点、3 箇所における評価結果をお示ししてございます。

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、車線別混雑度も、開発後において基準値の 1.0 を下回っております。

右上の表は歩行者交通について評価してございまして、歩行者サービス水準は自由歩行可能な A の評価となっております。

ページ飛びまして、資料 9-4-2 風環境調査の図をご覧ください。現況、建設後、防風対策後における結果をお示ししてございます。

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 10-1-1 近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画の事業者につきましては、昨年 9 月に近隣説明会を 2 回開催しております。

また、都におきましては、今年の 3 月に公聴会を開催しまして、意見書は 10 通提出されてございまして、公聴会での公述の方は 6 名おりました。

なお、資料 10-3-1 から公聴会議事録全文を添付しておりますので、ご参照ください。

資料 10-1-1 から 10-1-2 には、近隣住民の方への対応等について、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おります。表左側の列に意見の要旨を、右の列に事業者の対応と見解をまとめております。

説明会では、主に工事、計画、環境、建築主について、それぞれ意見と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、資料 10-1-3 から 10-1-5 にかけて、表 2 といたしまして、公聴会の主な意見の要旨と、10-1-5 の左下の表の 3 になりますが、特定行政庁の見解をまとめております。

主な意見の要旨をご説明いたします。表の 2 をご覧ください。

開発区域については、開発区域の公簿面積より実測した面積のほうが大きい。計画地は南東側の XXXXXXXXXX なども開発区域に含めるべき。周辺の境界が確定できていない。開発許可の区域の内側の敷地設定は基準違反ではないか。

続きまして、建築主についてをご説明いたします。

近隣説明会では一方的な説明に終始し、打ち切られた。その場で答えず次回の説明会で

聞こうとしたが無視された。事業主であるMABD社は実体のない会社ではないか。地番149-9上の建物所有権移転の仮登記をしていた。訴訟中の中、権利を有する土地も含めて、土地売買がなされ、信託受益権化された。その土地に総合設計の許可はおかしいのでは。

計画についてでございます。計画されているビルは160mと高層で、周辺のビルと比べ突出して高く、街並みの景観を著しく壊す。スーパーマーケットを入れるべき。南青山に足りないのは駐車場、気軽に入れるレストラン、診療施設、幼児教育施設、銀行など。

ビルにはホテルやマンションではなく、これらの施設を入れた複合ビルへの計画変更を。幅員4mの道路を区道として提供するとのことだが、都市づくりのグランドデザインや区の都市計画マスタープランを満足させるようなものではない。幅員は6mとすべき。なぜこの地に38階、160m超の高さが建てられるのか。青山通りに超高層ビルが建ち上がった場合、日影、風害、交通渋滞等周辺住民に日常的に被害を及ぼす。一団地認定の要件を満たすため、敷地内の通路を2mは歩道状空地に含めるべきではない。広場状空地があったにもかかわらず、予定建築物の周囲に限られた狭い範囲の回遊性に過ぎず、賑わいの波及効果はない。北側の広場状空地の有効性は低い。青山通りから大きくセットバックさせ、広い歩道を確保してほしい。

続きまして、その他についてご説明いたします。

災害が発生した際一時的に避難ができ、周辺住民にとってありがたい計画。緑豊かな公開空地を設け、駐車場は地下にするなど、人や車の流れや街の環境・景観に配慮した計画。などのご意見となります。

これらの意見に対しまして、資料の右側の事業者の対応と見解をまとめております。

続きまして、資料10-1-5左下の表3をご覧ください。意見書に対しまして特定行政庁の見解をまとめてございます。

風環境につきましてご説明いたします。

本計画は風洞実験を実施しており、実験の結果、防風対策を施すことで、計画地周辺の風環境は住宅地として許容できる評価となっており 支障はないと考えます。

建物高さにつきまして、港区において、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する建築物であると認められれば、高度地区における高さ制限の特例の許可は港区においてなされると認識してございます。

景観においては、関係機関との事前協議や必要な手続きを踏まえた結果と考えております。

その他についてご説明いたします。

開発許可については、地元区において法に基づき審査し、許可がなされていることを確認しています。

建築主に関する会社法等の事項、土地取得の経緯については、審査対象外となります。

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

び各部分の高さについて、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 ただいまの説明について委員の方からご質問、ご意見がございましたらお願いします。

野本委員。

○野本委員 3点についてお伺いいたします。

まず1点目ですが、当計画では建築基準法86条の、いわゆる一団地の認定を受けているかと思いますが、認定の主な要件はどのようなものでしょうか。

2点目です。ページ9-1-2に等時間日影図がございますが、それから質問します。

当該地区は、商業地域で日影規制がかかっていないと思いますが、周辺の日影規制状況と、当計画の適合状況はいかがでしょうか。

3点目です。周辺住民への説明会あるいは公聴会で、建築主に関する質問が出ております。建築主はMABD合同会社、プロジェクトマネージャーが三井不動産となっております。完成後の管理責任等はどのようになっているのかお聞きしたいと思います。

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。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

まず1点目につきましては、資料5-6-1をご覧ください。法86条第1項の規定に基づく認定のチェックシートになります。

認定の主な要件としましては、空域面積が500m²以上とすることや、建築物の構造を耐火構造にすること。また、接道条件としまして概ね4分の1以上を幅員6m以上の道路。この道路につきましては、歩道状空気を併せて6m以上ということも可能でございます、そういった道路あるいは歩道状空気を整備するというようなことが要件となります。

2点目の日影図に関するご質問でございます。資料3-1の用途地域図をご覧ください。

当該敷地の周辺で1時間以上日影を落とす範囲につきましては、おっしゃるとおり、商業地域と、あとは近隣商業地域、第二種住居地域となっております。いずれも日影規制はございません。なお、周辺への配慮としましては、終日日影が敷地内におさまることを確認してございます。

3点目のご質問に対してお答えいたします。MABD合同会社の建築主ですが、完成後のビルの管理業務を行う責任者につきましては、三井不動産グループとなる予定と聞いてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にございますか。

関委員。

○関委員 高さ制限については、港区に権限があるというふうになっておりますので、そちらの問題なのかもしれないですが、こういうふう用途地域をまたぐ形になると、どうしても商業地域のところに突出して、緩和容積が乗せられて、ここから見ても周辺から見てかなり大きな建物が建ってしまうというような状況になるわけですが、こういったものについては、今のところ許可基準などによる制限はないということになるのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

資料3-3をご覧ください。本計画につきましては、港区東京都市計画高度地区の絶対高さ制限が定められておりまして、特例として、区長の許可等によりまして、高さ制限が緩和される基準が適用されることとなります。

この基準によりまして、本計画は商業地域で高さ60mが150mまで、第二種住居地域で高さ35mが70mまでの規制となります。

具体的には、この基準の中では空地率が50%以上などの基準に適合することと、建物の間口や奥行きにオープンスペースが生まれまして、隣地側に離隔の距離が確保されるなど、市街地の環境の向上に資するように定められた建築物の特例でございます。

説明といたしましては以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

関委員。

○関委員 港区でその基準を持っているということで、東京都としては、もちろんこれはこれとしてということではあるんですが、総合設計としては基本的には高さ制限については特別区でやるということで、そこはもう用途地域をまたぐこういう現象が起きるといってもありますが、そこまでの規制はかかっていないという理解でよろしいということですね。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、絶対高さ制限といたしましては、各区で定めているのはそういった規制でございます。委員のおっしゃるとおりです。

一方、総合設計といたしましては、容積率の緩和がありまして、高さについては法定の斜線制限を満足するすとか、あるいは終日日影を敷地内ですとか道路内まででおさめるといようなことで、周辺への配慮というふうに我々の指導といたしましては考えてございます。

○佐々木議長 関委員。

○関委員 あともう1つ。東屋という話がありましたが、これはどういうものでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。東屋につきましては、2項道路の先に、提供公園がございまして、今回のこの建築計画の敷地も少しその中には入ってございまして、一体的に整備した上で、管理は建築主が管理していくと聞いてございます。

その提供公園に東屋を設けて、休憩とか、そういった公園のしつらえとして東屋を設ける予定でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にございますか。石崎委員。

○石崎委員 広場状空地ですが、6 m以上で接する空地の面積というのを前提にして、道路と面する道路と面しない部分で数字が大分変わっていると思います。この道路に面する部分と面しない部分の判断基準を教えてくださいたいんですが。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。資料 6-2-2 と 6-2-3 の資料をご覧くださいませでしょうか。公開空地のコンセプトになります。

本計画の広場状空地につきましては、青山通りに面してはおりますが、狭い範囲になる一方、2項道路にも面してございまして、青山通りから連続的な空間を整備するもので、この空地に沿って滞留空間ですとか、店舗、レストランといった施設を配備して、空地としても一体性を確保するというふうに聞いてございます。

○佐々木議長 石崎委員。

○石崎委員 じゃ、その道路に面するか、面しないかというのは、例えばその道路の間口に対して何メートルまでの奥行とか、そういうような考え方の基準があるわけではなくて、その計画の良し悪しで道路に面しているかないかを判断するということですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

加藤委員。

○加藤委員 全体をよく理解できてないんですが、今もご説明のありました2項道路というのは、一体どれなのかというのを教えてくださいたいと思います。

あと、周辺の基盤がやや脆弱なように、2項道路も含めて、感じがしたんですが、その中でこれだけ高いものが建っていれば、写真だけで見るとやはりやや抵抗感があるように思いました、率直に言って。

それで、まず2項道路云々なんですが、これをどんなふうに考えて、この3-3ページの許可に至ったのか。先ほどご説明があったと思うんですが、それをもう一回教えていただけないでしょうか。

それもまた、全体の高さが、相当2倍以上に高くなるという、これも基準だからしょうがないというふうに言われても厳しいんですが、どうもこの建物の周りの部分の空地等が、それほど地域に貢献しているというか、空間的な貢献というのが少ないように感じてしまうんですが、そのことをご説明いただけるでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

まず2項道路につきまして、例えば、資料6-2-4の公開空地のコンセプト4という資料になりますが、青山通りが資料6-2-4ですと、左側に青山通りがございまして、下、西側につきましてこのネズミ色が2項道路になります。

これは現状私道で、2項道路の指定がされていて、今回の開発におきまして、区が道路認定すると聞いてございます。

敷地がこの高い建物とあと、西側の提供公園部分と、この6-2-4の赤の点線が、敷地としての公開空地、その他のさらに西側につきましては提供公園として整備と、管理を一体的に行うというものでございます。

高さ制限につきましては、本件の青山通りの沿道は商業地域で、確かに規制の2.5倍は決して小さくないかと思えます。

資料3-3に区の特例的な運用概要という資料がありますが、敷地面積が1,000m²以上、あるいは接道が6m以上、8分の1以上の接道長、あるいは空地率が50%以上ですとか、植栽も一定の水準以上のものを求めておりまして、こういった基準を満足した上で、港区の建築審査会に3月に付議され、同意されていると聞いてございます。

都としましては、今回の付議に関しましては、高さ制限の同意許可があつて容積率の緩和というものを、今回付議させていただいております。

高さについては一定のこういった区の基準を満足して、区の同意も得て許可されると聞いてございますので、それをもって容積率の制限については、総合設計の要綱にも基づいて一定の配慮がされているかということで、審査をした経過がございまして。

以上でございます。

○佐々木議長 加藤委員。

○加藤委員 ありがとうございます。

ただいまのご説明で大体分かったんですが、もう一回伺いたいのは、2項道路の私道が区の道路になるということですね。これは拡幅等はされないんですか。幅員等は敷地とは関係ないのかもしれないですが、どういう状態になるのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。2項道路につきましては、区の認定、区の道路法の指定をしていくということでございまして、その幅員も、4mではなくてもっと幅広い幅員、例えば6mといったようなことも、説明会等でもお話があつたということを聞いてございます。

一方で、周辺の住民の方からは、車両が通行することに対する懸念もあると。

現在は車が入れないような道路でございまして、その幅員を広げるということではなくて、4mの指定の幅員に加えて歩道状空地を整備してということで、この計画としては整理しているものでございます。

○佐々木議長 加藤委員。

○加藤委員 はい、分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 他にございますか。

八木委員。

○八木委員 その敷地そのものですが、このAとBという、今の2項道路を挟んで、両方を敷地としているわけですが、これは両方を使わないと何か法的に成り立たない理由があってやっているんですか。

非常にイレギュラーな感じがしたんですが、その辺の一緒にした理由を教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。敷地AとBの関係につきましてのご質問につきましては、まずAとBにつきましては一体的に管理し、その運用をしていくということがございます。

Bにつきまして、要は敷地面積としてはBも含めて建築計画として策定しているものでございます。

○佐々木議長 どうぞ。

○八木委員 なぜBを敷地面積に入れたんですか。その理由を聞かせてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

まずこのBにつきましても一体的に管理し、建築敷地として要件を満たして、その上で、敷地としまして容積率ですね、建築物としての機能を発揮していくというものでございます。

○佐々木議長 どうぞ。

○八木委員 すみません、ちょっと理解が悪いんですが、その道を挟んで2つの敷地を一緒にして、それに対しての容積率ということが、それは別に基準法上問題ないですかね。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい。基準法上は、一団地認定を取得して、敷地として1つとして見て、建築計画の作成ということになってございます。

○八木委員 それで、結局Bを入れないと、要するに何がネックになっていたんですか、容積率とかですか、建蔽率とか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 いくつかあると思います。

まずはやはり容積率、延べ床面積、容積対象のその延べ床面積です。その上で一定の機能を構成して、建築物として地域に貢献していくという趣旨だと思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

関委員。

○関委員 今の件に関連して、法的には問題ないというところは理解はするんですが、他方で、やっぱり一団地認定まで取ってやってしまうと、ある意味で、公園のほうで恩恵を受ける人と、建物側で不利益を受ける人が、若干ずれてしまうというところは、課題としてあるのかなと思います。

要するに、いろんな意味で基準の中に想定していない面もあると思いますし、それは逐一

基準を曲げて適用することは難しいということは理解をしているところではあります。

ただ、緑地とか公開空地とかを利用してという場合は、どこかの場所に空地が偏ることが必ず起きることではあると理解しているんですが、一団地認定まで取ってというのは、少し残念な感じがします。本来はもう少し建物の周りに空地が集まっているほうが、周りの環境としてはいいんだろうというふうに、これはあくまでも個人的な感想の域を出ませんが、そういうふうには思います。

○佐々木議長 よろしいですか。

加藤委員。

○加藤委員 ただいまの二人のご意見に続くんですが、3-3 ページに建築物等の整備に関する基準で、これが敷地面積が、第二段階の緩和が1,000平米以上になっています。

これを緩和条件がクリアされる部分ということですが、これを1,000平米以上にするために、この部分を入れたということになるんですか。ちょっと頭が悪いから、分からないんですが、その辺のところをご説明いただけますか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○佐藤書記 はい、お答えいたします。

本件、敷地の面積につきましては、4,350m²でございます。この提供公園と一体の空地敷地部分を除いても4,000m²程度はございますので、要件は満たします。

○加藤委員 失礼しました、ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にいかがですか。

1点だけ。先ほどの2項道路ですが、これは既に現況4mになっているのか、その点をお願いします。

○佐藤書記 2項道路につきましては、現状ほぼ4mあるんですが、一部4mに欠ける部分もあるというふうに聞いてございます。

○佐々木議長 そうすると、それは今回のこの計画によって解消されるということでしょうか。

○佐藤書記 はい、そのとおりでございます。

○佐々木議長 では、区に移管される段階では、4mの幅員が確保されるという理解でよろしいわけですね。

○佐藤書記 はい、そのとおりです。

○佐々木議長 他にございますか。

よろしいですか。

それでは、本件につきましては以上といたしまして、次の件のご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○鈴木書記 続きます。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。

○名取幹事 はい。議案 1002 号の案件で説明させていただきたいと思います。

申請者は国立市長。受付敷地は国立市谷保地域地区と建築物の概要は議案のとおりでございます。申請建築物は延べ面積 263.55m²で高さが 7.43m、木造で地上 1 階建ての建物です。

調査意見をご覧ください。

本件は、東京都文化財保護条例第 4 条第 1 項に基づき、令和 2 年 3 月 16 日に東京都指定有形文化財の建造物として指定された、国立市谷保に存する旧本田家住宅に対して、建築基準法第 3 条第 1 項第 3 号に基づく法適用除外建築物の指定に係る申請がなされたものでございます。

1 ページ目をご覧ください。

本件は、整備に伴い一旦解体し敷地内で再度建築を行うものです。

しかし、この建築物は既存不適格建築物でありまして、再建築にあたり現行法規が適用されると文化財としての価値を損なうこととなること、また、文化財保護条例により、現状変更の規制や保護のための措置が講じられていることから、今回申請がなされたものでございます。

東京都文化財保護条例に定めます、有形文化財の建築物は、令和 5 年 3 月 8 日に現状変更の許可を受けております。

資料番号 3 ページをご覧ください。申請の概要になります。

右の欄の 4 の既存不適格事項ですが、本建築物は構造及び屋根の性能が不適格事項となります。5 の代替措置ですが、不適格建築物に対して、構造及び防火避難の安全性に対する措置を行います。内容はまた引き続き説明いたします。

3 ページをご覧ください。当該敷地は J R 南武線の谷保駅から南東に 500m の甲州街道に面している敷地でございます。

4-1 修理前の配置図でございます。

4-2、4-3 ページです。これが解体前の写真となります。解体前の屋根は茅葺屋根の上に鉄板をふいておりますが、修理後は鉄板を撤去し茅葺の屋根とします。

4-4 ページをご覧ください。写真の左側、9 と 10 ですが、こちらの薬医門とありますが、この門も東京都有形文化財として指定されております。写真 11、12 の板塀につきましては文化財の指定は受けておりませんので、現行法規を適用するように改修いたします。

5 ページからは修理後の配置平面図でございます。6 ページには立面図・断面図、7 ページには先ほどの表門の図面になります。8-1 から 6 までですが、これは主屋及び表門の建築基準法の適合判定の一覧になります。

主屋におきましては、法第 20 条の構造規定、第 22 条、第 37 条と第 62 条の屋根の性能が不適格事項となります。また、表門は第 20 条の構造規定、第 37 条が不適合事項となりま

す。

9 ページをご覧ください。左の 1. 整備における保存の上の措置事項のすぐ下に「防火」とありますが、防火についてです。

火災早期覚知及び初期消火の対策といたしまして、自動火災報知機の煙感知器ですが、自動火災報知機及び放水銃と連動する煙感知器を設置いたします。また、敷地内の火気使用の禁止の徹底及び定期的な消火訓練を行います。

次に、管理に対するソフト体制、左下のところですが、開館時には管理人を2名ほど配置しまして、来館者対応や点検を行います。また、避難時には利用者に関係者が立ち会いまして、適切な避難誘導を行い、閉館時は施設に外部から立ち入ることを禁じ、主屋に機械警備を設置いたします。

10 ページをご覧ください。避難経路、放水銃の設置位置を示しております。

11 ページをご覧ください。活用方法ですが、修理後は非公開エリアを除きまして、展示施設としての博物館として活用するほか、一部の部屋を体験スペースとしても活用する予定でございます。

13 ページをご覧ください。構造補強の説明になります。限界体力計算に準じまして、安全性を確認しています。診断の結果を踏まえまして、基礎の設置及び既存壁を構造用合板に置き換えるなど、必要対策をいたします。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきます。

議案書の裏面に書いてありますとおり、東京都文化財保護条例により、現状変更の規制及び保存のための措置が講じられていることから、建築基準法第3条第1項第3号の規定に基づき、法適用除外の建築物として指定したいと考えております。

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。

関委員。

○関委員 建築基準法第3条第1項第3号に規定があるんですが、これだけ読むとどういいうときに指定するのか全然、他にこの指定に関する法規範というのはないという理解でよろしいのでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 はい、ありません。

○関委員 そうすると、文化財保護条例に基づいて、東京都指定有形文化財に指定されているということであれば、特段の事情がない限り指定するということであれば、同意するということになるんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 はい、一般的に法規範はないんですが、実態的に人に見せる場合は、安全性、防火上の取組み、また、もらい火等がありますので、その対策といったものを鑑みて、総合的にこれを維持すればいいんじゃないかということで、指定するにあたって審査会の同意

を得る。

それを踏まえて指定するという形になっていまして、細かい規定は文化財の関係でいろいろマニュアルには出ておりますが、それを参考にして実際の文化財をどうしているかということ参考をしながら、実際、専門にやっている設計者が手配してきているという形で、それを私どもも参考にチェックしております。

○佐々木議長 どうぞ。

○関委員 そうすると、いわゆる建築基準法に基づくチェックは当然できないという中で、ここの資料にあるように、一応耐震性の補強というか、ある程度耐震性能を確保されて、防火対策もされてというようなところは、確認されているという理解でよろしいでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 はい、おっしゃるとおり、計算は現状でできます。

また、防火上も消防法では文化財に対しては規制はあります。

そこについては、建物ですと、内部で火が出たときに対する自火報、避難誘導等、消火器はあります。

外部からの火のもらい火や防火対策というのは、特に規制はありませんので、文化財等については、今回も入っていますが、加味しているかどうかを確認はしております。それを踏まえて今回報告させていただいている次第でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

他にいかがですか。八木委員。

○八木委員 今の法適合していないという中に、茅葺の屋根という扱いはあると思うんですが、これは具体的に言うと、例えば実験とかで燃えにくいとか、燃えたときにどう対処するとか何か、結構日本全国であるじゃないですか。どういう判断をされているんですか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 仰るように、燃えないようにというか、燃えやすいですから、基本的には今回の案件は、1つは延焼線から離れていることを確認してますし、一般的に文化財もそうですが、放水銃という形でもらい火をしない、輻射熱で燃えないように放水で対処しています。

実際に文化財もかなりありますが、実際は放火がやっぱり多いという資料もありますので、それに対しては炎感知器といって、紫外線なり赤外線を感知して、警報が鳴るようなシステムもあります。

そういったもので警報によって駆けつけるという対策をし、現状では他の文化財もそのようになっておりますので、それに準拠してやっています。ただ、燃えないようにというのは、材料が燃えやすいですから

文化財として残すために、今回の計画の中では、火を使わないように考えておりますので、中では火が出ないようにというのは徹底と言っています。

○佐々木議長 どうぞ。

○八木委員 もう一つ。先ほどの説明の中に、板塀は適合させるとおっしゃっていましたが、

何を適合させて何は適合しないというのは、もう建築主の判断ということですよ。

逆に言うと、板塀に関しては適合して、どんな感じになるのかなと思ったんですね。せっかくこの板塀の風情があったほうが良いと思うということですが、これは改修しちゃうということですか。

○佐々木議長 どうぞ。

○名取幹事 何が適合するかしないかといいますと、最初に適合しなくても指定するのは、主屋と表門は文化財指定に入っていますから、これは3条で法適合を除外しますが、板塀は、先ほど言いましたように特にありません。

法適合するというのは、一部この東側は2項道路になっておりまして、そこをセットバックするので建替えになっています。そこについては、どういうふうにするか最終案はないですが、そこは撤去して下がって、新たな囲いにするかということですが、どういうものにするかの絵はないです。

今後、管理面、あと意匠面も含めて、市の予算もあるので、まだ設計図はそこまでは見ていません。解体したところまでで、これから引き続き保存しながら建て替える。最終的に塀も直すということですが、その最終形がどういった姿になるか。まだいいイメージ図が出ていませんので、逆に、今後を期待しております。

○八木委員 分かりました。

○佐々木議長 よろしいですか。

なかなか難しい問題で、関委員の質問にもあったように、規範もないんですよ。

そもそも重要文化財になれば自動的に適用除外になるということで、それに準ずる価値があるものという位置づけだと思うので、そういう意味では、審査会で個別に判断していくということで、それをどこまで安全対策なりそういうものを講じるかということについては、相対的にその都度判断せざるを得ないのかなと思いますね。

今の屋根の問題についていえば、この場所は準防火地域に一部なっていますので、延焼線云々というのではなくて、屋根は不燃にしなければいけないし。そもそも屋根不燃地域なんですよ。

そういうこともあるので、不燃材料でふくのが本来の基準法なんですけど、それにもかかわらず、ここは茅葺にして保存する意味があるという判断だろうと思うんですね。

茅葺屋根というのは、延焼だけでなく飛び火に対しては極めて弱いのは間違いありませんから、そういう意味では、放水銃で防御するというのは、有名な白川郷の放水銃のあれが、毎年ありますが、ああいう形で保全しているという例は非常に多いです。他の重要文化財でも一般的に行われているので、一定の効果はあるのだらうと思います。

この場合、そういう意味では、周辺の状況等も鑑みて、こういう対策でいいであろうという相対的な判断を、行政側もしたし、それから地元の市でもしているという趣旨で、ここに同意を求めてきているということだと思いますので、そういう観点で見ただけならばと思うんですが。いかがでしょう。

○佐々木議長

他に。加藤委員、どうぞ。

○加藤委員 先ほど話題に出ましたが、2項道路の部分、これは法適用除外になっていますが、2m中心線が後退しないといけないんですか。この法適用除外の建築物に指定されたとしてもどうなのかと思ひまして、教えていただければと思ひました。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○名取幹事 はい。実際、先ほど出た放水銃とか施設を、将来博物館的に使うと、トイレとかも別途につくりますので、その建物を建てるということになれば、建築工事があります。

その場合は、敷地として2項道路はセットバックしなければいけませんので、そこで建築行為が発生するという形で、2項道路は解消しなければならないという形になります。

ですので、先生がおっしゃるように、文化財だけだったらどうなのというのは確かにあると思ひます。3条適用除外になりますから。先生がおっしゃるように、2項道路は適用除外でないかと思われるところも確かにあるでしょうが、今回は結果的にトイレを建てるので、建築行為が発生するので、それについては2項道路で下がるのが、そこは適用されますので、最終的には2項道路を後退するという事です。

○加藤委員 そうすると、板塀については壊して、

○名取幹事 結果的に。石段みたいな、そこからずらして、もう一回つくり直す。

○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。

他にございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、次の議案について説明をお願いします。

(書記 席交代)

○鈴木書記 はい。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1001。建築主、清和工業株式会社、国立市谷保7-14-15。事務所兼用住宅でございます。

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。

よろしいでしょうか。

それでは、質疑を終了といたします。

○鈴木書記 はい。同意議案は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまから評議に入りますので、傍聴人の方はご退室をお願いいたします。

(評議)

お諮りをさせていただきます。

第1号議案から第2号議案、第1001号議案から第1002号議案、計4件の議案についてご審議をいただきましたが、この4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」)

それでは、原案どおり同意することといたします。

何かほかにございますか。

第1346回東京都建築審査会
報告事項

報 告 事 項

開催日時 令和5年4月17日 午後3時17分～午後3時21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

〃 上原市街地建築部建築企画課長

〃 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

○佐々木議長 それでは、先に報告事項に入らせていただきます。

報告事項として、令和4年度東京都建築審査会実績報告がございますので、ご報告をお願いいたします。

○鈴木書記 昨年度総括としまして、実績報告をいたします。

お手元の資料、「令和4年度東京都建築審査会実績報告」をご覧ください。A4、4枚綴りとなっております。

はじめに「1 令和4年度 開催日別審議等件数」をご覧ください。

昨年度は、計12回開催しております。

まずは、同意議案の欄、下の合計欄をご覧ください。同意議案では119件の付議がございまして、119件同意されております。

次に、審査請求議案でございますが、口頭審査1件、裁決4件となっております。

参考までに、過去5か年の件数を記載しておりますので、ご参照ください。

続きまして、2ページ目「2 令和3・4年度別同意件数内訳一覧」をご覧ください。

令和3年度及び4年度に付議された同意議案を種類別に整理しております。

主な内訳を申し上げます。

主だったところでは、2番の法第43条第2項第2号に基づく接道義務の緩和に係る同意が96件。

次に4番の法第48条に基づく用途地域規制の緩和に係る同意が9件。

5番の第52条第14項に基づく容積率制限の緩和に係る同意が4件。

10番の総合設計制度に係る許可の同意が5件でございます。

次に、3ページ目「3 令和3・4年度 審査請求等取扱件数一覧」をご覧ください。

令和4年度の実績は、前年度より繰越しが5件となっております。

令和4年度の受理は3件となっております。

令和4年度の裁決は4件となっており、次年度繰越しが4件となっております。

1ページ枚おめくりいただきまして、「5 令和4年度 裁決等件数内訳」をご覧ください。

こちらは、令和4年度に裁決を行った審査請求事件の内訳となります。昨年度裁決に至ったのは4件でございます。

指定確認検査機関が行った確認処分の取消しを求める審査請求事件4件でございます。

練馬区春日町一丁目にかかる審査請求事件は、審理中に計画変更が行われたことから、確認処分ごとに審査請求が提起されました。

これらは同一の建築計画に関する処分であることから、迅速かつ円滑な審理の進行のため、審理手続きの併合を行いました。

計画変更前及び計画変更後の処分はいずれも却下となっております。

北区上十条二丁目にかかる審査請求事件は、1つの審査請求において、計画変更前の確認処分及び計画変更後の確認処分の取消しを求めるものでございました。

計画変更前の処分は却下、計画変更後の処分は棄却となっております。

以上で審査会の令和4年度実績報告を終わります。

○佐々木議長 ただいまのご説明についてご質問・ご意見はありますか。
よろしいですね。