

第 1 2 5 2 回東京都建築審査会
同意議案

同 意 議 案

開催日時 平成27年6月29日 午後1時40分～午後3時15分
午後4時07分～午後5時40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 河 島 均
" 門 脇 雄 貴
" 百 濟 さ ち
" 島 崎 勉
" 有 田 智 一
" 泉 本 和 秀
" 寺 尾 信 子
幹 事 妹尾市街地建築部長
" 金子多摩建築指導事務所所長
書 記 岡本市街地建築部調整課長
" 相羽市街地建築部建築企画課長
" 飯塚市街地建築部建築指導課長
" 高野都市づくり政策部景観担当課長
" 曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

(傍聴人着席)

○岡本書記 ただいまから、第 1252 回東京都建築審査会を開催いたします。

本日は、委員 7 名全員にご出席いただいておりますので、委員の総数 2 分の 1 以上という定足数を満たしておりますことをご報告いたします。

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（その 1）としまして、第 10 号議案、個別審査案件 1 件のご審議をお願いします。

2 番目に、裁決書案の評議がございました。

3 番目に、同意議案（その 2）としまして、一括審査分 14 件、個別審査分 10 件、計 24 件のご審議をお願いします。

4 番目に、報告事項がございました。

以上が本日の議題でございます。

それでは、議長、よろしく願いいたします。

○河島議長 初めに、同意議案（その 1）の議案に入る前に、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・録音は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、よろしく願いいたします。

今、携帯電話が鳴りましたが、携帯電話もスイッチをオフにするか、マナーモードにしてください。お願いします。

それでは、同意議案（その 1）の審議をいたします。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 最初は、建築指導課が所管します個別審査案件の説明でございます。

○飯塚書記 議案第 10 号について説明します。

建築主は、独立行政法人日本スポーツ振興センター（以降、「JSC」と省略いたします。）です。建築敷地は、新宿区霞ヶ丘町ほかで、地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりです。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、国立霞ヶ丘競技場の建替えのため、新国立競技場（仮称）として、観覧場、集会場、物販店舗、飲食店、博物館、スポーツの練習場、自動車車庫、自転車駐車を新築するものです。計画敷地は、第二種中高層住居専用地域であり、観覧場、延べ床面積が 1,500 m²を超える集会場、物販店舗及び飲食店、博物館、スポーツの練習場、3,000 m²を超える附属の自動車車庫が、建築基準法別表第二（に）項に該当するため、第二種中高層住居専用地域には建築することができないことから、法第 48 条第 4 項のただし書きの規定による許可申請がなされたものです。

法第 48 条第 4 項の規定では、「第二種中高層住居専用地域内においては、別表第二（に）項に掲げる建築物は建築してはならない。ただし、特定行政庁が第二種中高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、又は、公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。」とされています。

また、法第 68 条の 3 第 6 項の規定では、地区計画の区域のうち再開発等促進区の建築物に対する法第 48 条第 1 項から第 12 項までの規定の適用については、「又は、公益上やむを得ない」とあるのは、「公益上やむを得ないと認め、又は地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」と読み替えることとされています。

本敷地は、神宮外苑地区地区計画区域内にあり、再開発等促進区が定められていることから、本件はこれらの規定により、「地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて」許可したいと考えております。

資料の 2 ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、新宿区と渋谷区の区境をまたいでおりまして、JR 千駄ヶ谷駅及び信濃町駅から約 300m、東京メトロ外苑前駅からは約 600 m、都営地下鉄線国立競技場駅すぐの位置にあります。なお、隣接して、聖徳記念絵画館、明治神宮球場、東京体育館などがあります。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、第二種中高層住居専用地域、第二種風致地区、第一種文教地区、準防火地域、容積率 200%、建蔽率 60%、都市計画公園区域内です。なお、高度地区は、新宿区側が 20m 第二種高度地区、渋谷区側が第二種高度地区ですが、新宿区側については、地区整備計画の建築物の高さの最高限度が高度地区の高さの最高限度と読み替えられるため、20m の絶対高さ制限と高度斜線制限は適用されず、75 m が限度となります。また、図の中で、青色の一点鎖線で囲まれた範囲は、再開発等促進

区を定める神宮外苑地区地区計画の地区整備計画の策定範囲であり、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第2条第1項第4号の規定により、日影規制の対象からは除かれております。

4 ページ、従前・従後の計画図をご覧ください。ページの左側には、現状の国立霞ヶ丘競技場などの敷地を示し、右側には本計画の配置をお示ししております。本件は、既存の国立霞ヶ丘競技場、JSC 本部棟、日本青年館を取り壊し、それらの敷地と明治公園(霞岳広場)、廃道される区道 43-660 号線及び区道 43-680 号線を敷地として、右側にお示ししますように、新国立競技場(仮称)を整備するものです。

なお、新国立競技場の敷地内に既存の JSC 本部棟及び日本青年館がありましたが、これらは合築による複合建築物として、明治神宮球場の西側に建て替えられる予定で、既に4月20日の建築審査会においてご同意いただきまして、法第48条第3項ただし書きの規定による許可をしております。

5 ページ、計画概要書をご覧ください。こちらには、敷地の概要、計画の概要をお示しておりますが、議案書の内容と大部分が重複しますので、説明は割愛させていただきます。

また、計画建築物の工期については、記載のとおり、平成27年10月から平成31年3月までを予定しております。

6 ページをご覧ください。敷地の南西から見た本計画完成時のイメージパースです。

7 ページから 14 ページにかけては、都市計画との整合を説明する資料です。本敷地は、神宮外苑地区地区計画区域内にあり、再開発等促進区が定められております。左側には神宮外苑地区地区計画の計画図書の内容を、右側には本計画における適用を示しております。計画図書のうち赤で囲った部分は、本計画の整備内容に該当する部分です。

10 ページの下の部分ですが、計画図1をご覧ください。こちらで青の塗りつぶしで示した部分が再開発等促進区の区域(A地区)です。さらに、その中で赤で囲った地区区分のA-2地区が本敷地のある地区です。

8 ページにお戻りいただきまして、下段、「再開発等促進区」の「土地利用に関する基本方針」の欄をご覧ください。土地利用に関する基本方針においては、A地区全体については、「既存スポーツ施設及び関連施設等の更新・再編により新たな時代のスポーツへのニーズに対応した施設の整備を図るとともに、神宮外苑の緑豊かな風格ある都市景観と調和しながら、地区に魅力的なにぎわいを与える商業、文化、交流、業務等の機能の集積を図る。」

ことが定められております。さらに、A-2 地区については、「国立霞ヶ丘競技場の建替えとともに、公園及び道路等公共施設の再編整備を図り、世界に誇れるホスピタリティ豊かなスタジアム施設と一体となる快適で安全なオープンスペースの整備を図る。また、施設の屋内外において、災害時には、帰宅困難者や避難者を受け入れるなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用を図る。」ことが定められております。

このページの最下段には、再開発等促進区における主要な公共施設の配置及び規模が定められておりまして、11 ページの計画図 2 のとおり、赤色で囲まれた部分の本敷地内の南北に緑色でお示ししておりますが、広場 1 号及び広場 2 号を、それぞれ約 3,000 m²確保することが定められております。

9 ページには、地区整備計画をお示ししております。歩道状空地 1 号から 4 号の地区施設や、A-2 地区の建築物等に関する事項として、用途の制限、容積率の最高限度。12 ページに計画図 3 をお示ししておりますが、壁面の位置の制限、高さの最高限度及び形態または色彩その他の意匠の制限が定められております。

13 ページには都市計画公園第 5・7・18 号明治公園の計画図書をお示しし、14 ページのとおり、立体都市計画の制度を活用し、この計画図のとおり、外苑西通りに面した一部範囲に公園を整備する立体的な範囲について定めております。

以降は、本計画による具体的な整備内容について説明します。

15 ページ、配置図をご覧ください。赤い線で囲まれた部分が本敷地で、北側には都道 414 号線、西側には都道 418 号線(外苑西通り)、南側には区道 43-690 号線、東側には区道 43-670 号線及び都道 414 号線らで囲まれています。図の中の数字は、東京湾平均海面 (T.P.) からの地盤高レベルをお示ししております。敷地内の人工地盤は (T.P.) +31.60m で均一なレベルですが、道路上の数値でおわかりのとおり、本敷地周辺の地盤高は東側が高く、西側に向けて約 7 m から 8 m 下がっていきまして、最大の周辺高低差は、北東から南西にかけて約 10m あります。また、この図に青い線でお示しのとおり、地区整備計画の壁面の位置の制限により、道路境界線から 8 m 後退する壁面線が定められており、人工地盤の歩行者デッキ部分を除き、後退ラインを遵守しております。

16 ページ、公共施設等の位置図 (地下 2 階平面図) をご覧ください。本敷地は、建物の地下 2 階レベルが敷地西側の外苑西通りに面しております。黄色で着色した部分ですが、西側の外苑西通り及び南側道路に面して、ピロティ状に幅員 8 m の歩道状空地 1 号が整備されております。

17 ページ、公共施設等の位置図（1階・2階平面図）をご覧ください。茶色く着色した部分に人工地盤を設け、立体都市公園として都立明治公園が整備されるとともに、別途整備される予定の歩行者デッキ1号、歩行者デッキ2号によって、歩車分離やバリアフリー動線を確認し、安全で快適な歩行者ネットワークの形成を図っております。また、黄色く着色した部分、南側、東側、北側の各道路に面して、幅員8mの歩道状空地2号、3号、4号が整備されております。さらに、緑色に着色した部分には広場1号及び広場2号を、建物1階から2階にわたって一体的に、それぞれ3,000㎡以上確保しております。

11 ページにお戻りいただきますと、右側の下に歩道状空地の整備イメージをお示ししております。敷地外周部の十分な歩行者空間を確保するとともに、ジョギング・散歩コースとなり、日常時のスポーツ、健康増進活動に寄与する空間としております。また、歩道状空地1号は、外苑西通りからの自然採光が取り入れられるエリアでは、壁面緑化を行い、親しみとぬくもりのある空間を創出しております。また、歩道状空地2号、3号、4号は、2列植栽をほどこし、緑陰を楽しみながら歩行できる空間を整備することとしております。

このページの左下には、広場1号及び広場2号のイメージをお示ししております。広場1号及び広場2号は、座って休憩できる階段広場とするとともに、高低差を活かした広場空間として、多様な文化活動や交流が生まれるにぎわいのある広場とすることとしております。

18 ページをご覧ください。こちらには、各用途ごとの面積集計表をお示ししておりますので、以降の各階平面図とともに随時ご参照いただければと存じます。

19 ページ、地下2階平面図をご覧ください。ピンク色に着色した部分が観覧場の部分であり、選手・大会運営に係るゾーン、管理に係るゾーン、器具庫などが設置されます。なお、フィールド内におけるピンク色に着色した部分は、床面積算定の対象となる屋根の水平投影部分をお示ししております。また、黄緑色の部分には、交流機能を確保するためのコンベンションホール、オレンジ色の部分には、スポーツの練習場、グレーの部分には駐車場、その他防災備蓄倉庫が設置されます。

20 ページ、駐車場ゾーニング図をご覧ください。本計画における駐車場については、競技場の運営に必要で、業務の利便の増進上やむを得ない最低限の台数である351台を敷地内に確保するものです。競技場を訪れる観客は、鉄道等の公共交通機関を利用いただき、一般観客専用の駐車場には、車椅子利用者用駐車場以外設置しない計画としております。なお、ページの右下の表には、台数計351台の利用者別内訳をお示ししておりますが、

実際の運用に応じてフレキシブルに対応可能な計画としております。

また、メインの車両出入口は、地下1階レベルの区道43-690号線に面して南側に設けるとともに、地下2階レベルの外苑西通りに面して、まず北西側には、スポーツ練習場利用者等々の出入口、外苑西通りに面した南西側には、イベント開催時その前後の準備期間等で使用するサブの車両出口を設けております。また、外苑西通りに面した専用車両の出入口は、地下1階のホスピタリティ関連専用です。

続いて、21ページ、地下1階の平面図をご覧ください。ピンク色の部分には、観覧場の観客ゾーンや観客用トイレがあります。水色の部分には、文化機能を確保するための博物館、黄緑色の部分にはコンベンションホールが整備され、これらは、地下1階の外苑西通りに面した部分に出入口があります。また、オレンジの部分はスポーツの練習場、グレーの部分には駐車場が整備されます。

22ページ、1階平面図をご覧ください。1階が本建築物の主たる出入口となり、観覧場のコンコース及び観客席があります。赤い色の部分には、店舗及び飲食店があります。また、建物の外構には、歩行者滞留空間となるオープンスペースの人工地盤が整備されます。

23ページ、2階平面図をご覧ください。2階には、観覧場のコンコース、観客席、レストランがあります。南北には、1階の人工地盤から大階段等を経由して、2階のプラザからの建物出入口があります。

24ページ、3階平面図をご覧ください。観客席、観覧場のロビーなどがあります。

なお、次の25、26ページの4階、5階も同様です。

27ページ、6階平面図をご覧ください。6階には、観覧場の設備機械室があります。

29ページ、スカイブリッジ平面図をご覧ください。本建築の外周には、周回可能な、スカイブリッジと呼んでいる回廊状の空間が設置されております。

31、32ページが立面図です。また、33ページが断面図です。33ページの断面図において、競技場中央のフィールド上部に、建物の屋根を支える2本の構造体、通称「キールアーチ」と呼んでいますが、このキールアーチの間に天幕状の開閉式遮音装置がありまして、こちらの図面表現上は開放状況です。

34ページには等時間日影図、35ページには時刻別日影図で、ご覧のとおり、日影規制に適合している状況が確認できます。

36ページは、本計画における災害時における防災機能の強化についての説明をご覧ください。地区計画の土地利用に関する基本方針において、施設の屋内外において、災害時に

は、帰宅困難者や避難者を受け入れるなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用を図ることが定められております。

これらの対策として、イベント開催時や平常時における災害対応として、最大約8万人の観客等を、施設内待機及び残留させること。大地震等の災害時には、東京都震災対策条例に基づく避難場所に指定されていることから、広域的な避難機能である立体都市公園に加えまして、有効空地の一部等も避難場所として、有効な避難スペースを拡充するなどの対策を行っております。

また、十分な防災備蓄倉庫を確保するとともに、災害時におけるバックアップ機能の確保のため、非常用発電及び保安用の発電設備を設置するとともに、帰宅困難者のトイレ対策として、常設の水槽に必要水量を貯水するとともに、外構部分の一部にはマンホールトイレを設置します。さらに、災害に強い施設計画として、免震構造を採用し、耐震性を向上させるとともに、地盤の低い外苑西通りにおける浸水対策として、電気室や非常用発電機室、防災センター等の重要室は、浸水リスクのない床レベルに配置するなどの対応を行っております。

最初の議案書の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、土地利用に関する基本方針に則り、大規模な国際大会の開催を可能とするスタジアム施設、スポーツの練習場等を整備するものであり、新たな時代のスポーツへのニーズに対応した施設の整備を図るものであると考えられます。また、スタジアム施設は、コンサート等の文化活動に利用するとともに、スポーツ関連の博物館、コンベンションホール、物販店舗、飲食店等を整備し、地区に魅力的なにぎわいを与える商業、文化、交流、業務等の集積が図られていると考えられます。さらに、都立明治公園の再編整備、広場、歩道状空地の整備を行い、スタジアム施設と一体となる快適で安全なオープンスペースの整備を行うとともに、帰宅困難者の受け入れ、防災備蓄倉庫、非常用発電設備の整備を行うなど、地域の防災性の向上に資する防災拠点としての活用も図られています。

以上の理由から、本計画は、法第68条の3第6項の規定により読み替えられる法第48条第4項のただし書の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可したいと考えております。

なお、本件について、5月28日に公聴会を開催したところ、12通の意見書の提出、公述人7名の意見陳述がございました。お手元の資料の41ページ以降には、公聴会の議事録及

び意見書の各全文を添付してございます。なお、資料の 38 ページから 40 ページには、公聴会でいただいた意見並びに意見書について要約するとともに、それに対する JSC 及び都の見解を記載してございます。

これ以降、公述人 7 名の意見について、本計画の建設に係る工事費や費用負担等を除く本申請に係る用途規制上の許可を行う上で直接の関係を有すると認められる意見と、それらに対する見解について説明します。なお、この要約の順番は、紙面整理の都合上、議事録とは順不同となっておりますが、ご了承ください。また、該当する公聴会の議事録及び意見書のページを記載しておりますので、あわせてご参照いただければと存じます。

まず、38 ページ右側の公述人 1 からの意見です。まず、住環境の影響に関する意見として、1 点目、新国立競技場から■■■■しか離れていなく、67.05m という巨大なものが建つので、環境が著しく悪化する。2 点目、駐車場 600 台の出入口がマンションの■■■■にでき、住環境の悪化が予想される。3 点目、観音橋交差点から人工地盤の上に上がるための階段、エスカレーター、エレベーターが、マンションの■■■■にでき、騒音や排気ガスによる住環境の悪化が予想される。4 点目、JR 千駄ヶ谷駅から現在の仙寿院信号まで、風洞現象その他西日の反射などにも影響が出る。5 点目、新国立競技場及び周辺整備についての正式な説明を受けていない。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、建築主である JSC からは、1 点目、高さの最高限度 75m よりも低く抑え、周辺環境に配慮し、建物端部の高さは外苑西通りレベルから約 47m としてさらに低く抑え、建物形状や外壁素材、デザイン等により周辺に対して圧迫感を軽減している。2 点目、当該マンションから人工地盤までの距離は■■■■ではなく、約■■■■離れており、立体都市公園制度により整備する人工地盤も積極的に緑化し、マンション等への視線をできるだけ遮る計画としている。3 点目、近隣や周辺交通への影響を少なくするよう配慮し、駐車台数は 351 台としている。4 点目、マンション前の■■■■側車両出口は、イベント開催時、その前後の準備期間等に使用することとし、平常時は原則、敷地北側、南側の出入口を使用する。5 点目、風環境については、風洞実験により、敷地内に防風対策を講じることで、おおむね現状以下の風環境に抑える計画とし、周辺環境全体の風環境には影響しないことを確認している。6 点目、低層部はコンクリート系の外装が主体で、一部ガラスの外装についても、反射面を小さくするなど、影響を小さくする工夫をしている。7 点目、中高層建築物の条例に基づく説明会は、平成 27 年 3 月に実施し、当該マンションの住民の方に、問い合わせがあった日影、観客の視線及び駐車場計画等について回答している。と

いった旨の見解をお示ししております。

39 ページ左側、公述人 2 からの意見です。1 点目、新国立競技場の規模が大きいため、明治公園の四季の庭の樹木が半分以上伐採され、緑豊かな憩いの場が失われる。2 点目、コンベンションホール、商業施設など、スポーツには直接必要がない用途のものが増えているために巨大な施設となっており、景観や通風等が失われる。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、建築主である JSC からは、1 点目、本事業の実施に伴う影響を極力低減するため、計画地内の既存樹木について、専門家による樹木調査の結果に従って、移植に適合する樹木は、極力場外で仮養生を行い、緑化樹として活用するほか、新たな地上部緑化を行い、条例に基づく緑化基準を上回る緑化面積を確保する計画としている。2 点目、本計画は、神宮外苑地区地区計画における土地利用に関する基本方針に合致した計画としており、都市計画の目的に整合したものである。また、店舗、飲食店等は、外部空間に隣接し、緑豊かな公園等との機能連携や利便性の向上を図り、市民の集い、飲食、語り、休息、交流等のレクリエーション活動が楽しめ、地域活動の活性化につながる場を提供するとともに、公園機能の増進に資する便益施設として利用できる計画としている。さらに、コンベンションホールは、貸会議室である集会場機能として、地域の集会、お祭り等のイベントをサポートする場となり、地域住民に開かれた施設となるよう計画していることから、これらのスポーツ以外の日常における多様な文化交流活動は、地区計画の目標である「首都東京の顔にふさわしい緑豊かな風格と活力を兼ね備えた魅力あるまちづくり」に資する景観形成につながるものである。3 点目、建物形状や外壁の素材、デザイン等に十分配慮し、可能な限り圧迫感を軽減する計画とし、外構部において人だまり空間を除き地上部の緑化、壁面緑化、屋上緑化等を積極的に行い、緑化を最大限確保している計画であることから、周辺環境の気温や通風等には影響ないものである。といった旨の見解をお示ししております。

ページの右側、公述人 3 からの意見です。環境について、1 点目、区による環境保護条例に基づく審査か、都の自主アセスによって評価されるべき。2 点目、都市計画、環境、建築基準法、全てを包括して熟議してほしい、などの意見をいただいております。

これに対する見解として、都は、1 点目、本敷地は神宮外苑地区地区計画区域内にあり、再開発等促進区が定められている。本許可については、建築基準法第 68 条の 3 第 6 項の規定により、「地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該

地区計画の区域内における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて」許可するものである。2点目、本件は、2020年東京オリンピック・パラリンピック環境アセスメントとして、環境影響評価条例に準じて自主アセスを行っているが、前述の許可理由にもなじまないため、本許可に反映するものではない。といった見解をお示ししております。

続いて、公述人4からの意見です。遮音幕は、本来の目的であるスポーツのためには必要がないものである。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、建築主であるJSCからは、国際競技大会などのスポーツイベントだけでなく、コンサートなどの文化的なイベントの利用を想定した場合には、開閉式遮音装置を設置し、安定的に開催できる多目的スタジアムとすることが有効である。特に、オリンピック・パラリンピック後に持続可能な運営をしていく上で、コンサート等のイベントの開催回数を増やし、収益を確保することが重要であり、都心に位置するスタジアムとして、周辺地域への音漏れを防ぐ配慮などを求められるため、開閉式遮音装置の設置が必要である。といった見解をお示ししております。

40ページ左側、公述人5からの意見です。5月15日の「スポーツ報知」紙の報道で、民間会社によって新たな案が示されているというが、どちらの案が国民に歓迎されるか吟味した上で公聴会を開くべき。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、建築主であるJSCからは、「スポーツ報知」が掲載した民間からの新たな建設計画案については、JSCとしては詳細を承知しておらず、その計画を採用する予定はない。といった見解をお示ししております。

続いて、公述人6からの意見です。1点目、都営霞ヶ丘アパートの居住者は建替えを期待していたが、高齢化が進んでおり、移転するのは負担が大きい。2点目、都は、移転先を用意するというが、移転先はばらばらであり、居住者の心理的負担が大きい。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、都は、1点目、平成24年8月に全居住者を対象とする説明会を開催し、移転する必要があることを説明した。その後、これまで説明会を2回、個別相談会を3回開催し、居住者の移転に対する不安の解消に努めている。2点目、居住者ができるだけまとめて移転できるように、同じ新宿区内の百人町アパート、若松町アパート、近隣の神宮前二丁目アパートを移転先として確保している。現居住者134世帯のうち133世帯がどのアパートへの移転を希望するかの意向を示している。といった見解を示しております。

続いて、公述人7からの意見です。1点目、現状の都立明治公園が廃止され、代わりにつくられる都立明治公園のために、都営霞ヶ丘アパートが取り壊され、都民の財産が失われる。2点目、都立明治公園には、野宿で暮らしている方が大勢おり、追い出しが行われており、野宿者の人権が侵害されている。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、都は、都営霞ヶ丘アパートについての見解は、先ほどの公述人6の意見に対するものと同様であるほか、都立明治公園については、公園にテントや小屋を設置して起居することは、都民による公園利用を妨げる行為であり、都市公園法違反でもある。このため、都は、ホームレス自立支援法の趣旨に従い、人権にも配慮しながら、地道にホームレス一人一人と対話を重ね、特別区の福祉部門とも連携した取組等により、公園から自立することを目指している。といった見解を示しております。

続いて、40 ページの下段ですが、公聴会における意見陳述はなかったものの、事前に意見書を提出していただいていた5名の方の意見について、本申請に係る用途規制上の許可を行う上で直接の利害関係を有するものと認められる意見と、それに対する見解について説明します。なお、この5名のうち2名の意見については、先ほどの公述人6の方と全く同意見であるため、それに対する見解も同様であることから、ご紹介は割愛させていただきます。

まず、意見書1です。用途地域の規制に違反した建築物を建てることは、環境の質を悪化させ、周辺の用途地域を信頼して住んでいた住民を裏切るものである。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、都は、1点目、建築基準法第48条第4項ただし書きの規定により許可された建築は違反に当たらない。2点目、本件は、法第68条の3第6項の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務利便の増進上やむを得ないと認めて許可するものである。といった見解を示しております。

意見書2です。新国立競技場の建設と都営霞ヶ丘アパートの立ち退きの問題は不可分であり、多くの高齢者を含むアパート住民に多大な不利益を強いる移転を伴う建設は見直すべきである。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、都は、見解は、先ほどの公述人6の意見に対するものと同様であるとしております。

意見書3です。当該地は風致地区・第二種中高層住居専用地域であり、良好な住環境を

守るための地域に巨大なスタジアムを建設すること、樹木を伐採し良好な環境を破壊すること、生活道路を廃止することは、用途指定の考え方に反するものである。などの意見をいただいております。

これに対する見解として、都は、見解は、先ほどの公述人2の意見に対するものと同様であるとしております。

以上、大変長くなりましたが、議案第10号の説明は以上です。よろしくご審査のほどお願いいたします。

○河島議長 ただいま第10号議案について説明がありました。この説明に対して、ご質問、ご意見がありましたらお願いいたします。

○泉本委員 私の理解の確認のため質問します。17ページの公共施設等の位置図、広場2号の説明で、1階、2階にわたる緑のようなご説明がありましたが、それは、6ページの大きなイメージパースで見た場合、1階、2階というのはどこを見ればいいのか、説明していただけますか。

○飯塚書記 6ページのイメージパースをご覧くださいますと、このページは、南西側から俯瞰したパースですが、一番手前側、ちょうどピロティ状に口をあけているようになっていますが、その下に大階段がありまして、人工地盤が1階レベル、この大階段を昇った部分が2階レベルということで、このピロティ状の空間とあわせて広場2号として定められております。

○泉本委員 そうすると、先ほどの説明で、1階、2階にわたる緑という表現の緑は、明治公園からのつながりの全体のイメージということですか。

○飯塚書記 緑と説明したのは、図上、緑色でお示ししているということでありまして、17ページの表現上は、緑色で図示しているということです。

○泉本委員 それから、29ページでスカイブリッジの説明をいただきましたが、その際、集合可能というお話がありました。これは、この図面で見ると、例えばどのあたりにどの程度の集合可能なのか教えてください。

○飯塚書記 29ページはスカイブリッジ平面図ですが、まず、2階部分の図の建物の四隅に少しだけピンク色の色塗りがされていますが、ここが昇り口になっています。一方、右側の4階、5階の平面図のとおり、この建物の外周に沿って周回できるような、人が歩けるような回廊状の空間が整備されております。

○泉本委員 周回ですね。回って歩けるという意味ですね。

○飯塚書記　そうです。6ページのイメージパースでも、建物の外周に沿って人が歩いている様子をご覧いただけるかと存じます。

○泉本委員　はい、結構です。

○河島議長　ほかにはいかがでしょうか。

○百濟委員　仮称・新国立競技場の規模についてお伺いしたいと思います。

2020年のオリンピック・パラリンピックのメイン会場ということで、皆さんの参加も多いことですし、期待されている施設だと思いますが、オリンピック・パラリンピック期間中はもとより、運営が円滑に行われることが重要ですし、また、その後の利用についても期待されているということで、規模が設定されていると思います。この8万人という規模は、具体的にはどのような考え方で設定されているのでしょうか。

○飯塚書記　まず、8万人という規模をどのように設定したかというお尋ねにつきましては、建築主であるJSCが資料として公表している内容について説明します。

まず、新国立競技場は、2011年（平成23年）2月に、ラグビーワールドカップの2019年日本大会の成功議員連盟による国会決議、あわせて、平成23年12月に2020年オリンピック・パラリンピック大会招致に向けた国会議決などがなされたことを受けまして、文部科学省の指導でナショナルプロジェクトとして進められてきました。こうした経緯を踏まえて、JSCでは、国立競技場の将来構想有識者会議を設置していろいろ検討した結果、これまでの国立競技場が国際基準に合致しなくなってきたことを踏まえて、世界に誇れるスタジアムとするために改築を目指すことになったということです。先ほどの有識者会議の検討結果を踏まえて、8万人規模のスタジアムという具体的な与条件が導かれたと聞いております。

なお、この8万人というのは、サッカーのFIFAという国際団体がありますが、FIFAのワールドカップを2018年以降、開幕戦・決勝戦を行うスタジアムについては8万人以上ということがFIFAの規約で決まっています。要件を満たさないと招致できないことから、8万人としたと聞いております。また、日本が観光立国として海外から観光客を呼ぶためにも、国際的なスポーツ大会を招致する必要があるとして、そのためには、ホスピタリティに必要な諸施設も含めて、水準の高い、世界に誇れる競技場が必要であることから、8万人と設定されたと聞いております。

○百濟委員　オリンピック・パラリンピック大会後の具体的な利用はどうなっていますか。

○飯塚書記　大会後については、当然、オリンピック・パラリンピック大会だけではなく、

国際的なスポーツ大会の使用も当然想定しつつ、一方では、音楽のコンサート等にも使用する計画と聞いています。既に解体されてしまいましたが、もともとの国立競技場は、観客収容人数が5万4,000人規模でした。ただし、従前は屋根がなかったことから、周辺への音の影響等もありまして、開催する回数は年に1回程度ということが周辺との関係で決められたということです。今回、屋根付きのスタジアムとして8万人規模を想定し、音楽のコンサートに使用するに当たっては、年間12回ほどの使用を見込んでいるということで、そうした使用も運営上想定しながら計画されていると伺っております。

○河島議長 傍聴人の方で立ち上がっている方がいらっしゃいますが、着席いただけますか。

(「そのボードがあって見えない」の声あり)

○河島議長 では、ボードを少しずらしてください。

(ボード移動)

○河島議長 これで見えますか。

では、ほかにご発言をどうぞ。

○有田委員 都営霞ヶ丘アパートの件でお尋ねします。現在の居住者の方の居住の安定性の観点で、住宅政策上の重要性があるというか、検討事項もあるかと思いますが、こちらはいずれ移転して公園予定地になっていくことと、新国立競技場本体の建設のスケジュールとの直接の関連性はどのくらいありますか。

○飯塚書記 実際の事業スケジュール、公園部分の整備スケジュールについては、現状では把握していません。

○有田委員 工期に関しては、特に関連性がなく、それぞれ単独でできるという理解でよろしいですか。

○飯塚書記 新たに定める明治公園部分については、資料の17ページで説明しましたが、立体都市公園の歩行者デッキ2号でつながれて、人工地盤からそのままつながって行くことができるようになっていきますので、機能上は、いずれ連携が必要と考えております。

○河島議長 今のことに関連してお尋ねします。

6ページのイメージパースは、霞ヶ丘アパートの敷地が明治公園の区域になるわけですね。計画決定されているわけですね。そちらへ人工地盤から下りていけるようになっているように見受けられますが、当然、全体が一体的に人が流れるようにすることが前提ではないのですか。

○飯塚書記 6ページのイメージパースどおりの一体的な整備になるかと思います。

○河島議長 もし、霞ヶ丘アパートがずっと残ってしまうような事態になると、この人工地盤から明治公園へ抜けるルートはなくなってしまいますね。

○飯塚書記 そのように考えられます。

○河島議長 そうですね。だから、全体としては、これだけの規模の人を集める施設として、当然、一体的に整備されるべきもの、都市計画でもそういうことを前提として計画が示されているのではないかと想像します。

○飯塚書記 立体都市計画である都市公園は、計画図書に記載のとおりで、デッキ2号についても都市計画として定められております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○門脇委員 今の点に関連して、都営アパートがあって、そこは明け渡していただかなければいけないということだと思いますが、東京都の運用としてどうなっているのかはよくわからないのですが、入居していただく際に、例えば、何年間の入居というような、期間の定めはどのようになっているのでしょうか。

○妹尾幹事 都営住宅は入居の契約ではなくて使用許可ですので、入居期間の定めはありません。ただ、例えば収入などで一定水準を満たさなくなった場合、明け渡していただく規定になっております。

○門脇委員 入居した際に、期間を定めた使用許可をしているわけではないということですね。そうすると、アパートを明け渡していただく場合、現状の理解としては、既に移っている方もいるということだったと思いますが、入居している方が自発的に移ったという理解になりますか。許可を取り消したとかそういうことではなくて、入居している方が自発的にお移りいただいたという理解で東京都は対応しているわけですか。

○妹尾幹事 東京都としては、移転先を提示して、それに対してご理解を求めています。

○門脇委員 わかりました。ありがとうございました。

○河島議長 私は、その辺の情報はわからないのですが公園として整備しようとする限り、住宅として存続できなくなりますから、用途廃止をするのではないかと思います。用途廃止するということで、そこに建物が存続し続けられないので移転先をあっせんするという構造になっていると思います。

(「聞こえない」の声あり)

○河島議長 そうですか。今、申し上げたのは、都営住宅については、居住者の方の移転

が完了するまで、いつまでも存続が認められるわけではないのではないかと想像するわけです。というのは、先ほどイメージパースなどでは、明治公園という公園として整備して、全体として一体的な人の流れを確保しようという計画になっていると思われま。ということは、公園として整備しようということは、逆に言えば、住宅という行政財産の用途を廃止することに行政的にはなるはずですので、存続を前提として自発的に明け渡していただくということとは、少し性格が違っているのではないかと思うわけです。今、そのようなことをお話ししました。

ほかにいかがでしょうか。

○寺尾委員 寺尾です。

許可手続きについて、もう一度教えていただきたいのですが、建築基準法の第3節で、建築物の用途、用途地域について規定されている48条ですが、本件は、その第4項ただし書きの規定による許可申請という説明を先ほどいただきました。これは、法第68条の3第6項の規定による読替えが適用されると理解していますけれども、48条では、許可条件として、特定行政庁が、まず1番目に、良好な住居の環境を害するおそれがないと認める場合。2番目に、公益上やむを得ないと認める場合とあります。68条の3では、公益上やむを得ないと認め、または、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認める場合と、許可の条件を付与されていますね。

今回の同意議案は、最後の条件、すなわち、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務利便の増進上やむを得ないという理由で許可したいと、そう解釈してよろしいでしょうか。

○飯塚書記 ご理解のとおりです。法48条4項では、2通りありまして、一つは良好な住居の環境を害するおそれがないと認める場合。もう一つは、公益上やむを得ないと認める場合となっております。ただいまおっしゃったとおり、68条の3第6項の読替え規定によりまして、先ほどの2点の場合に加えてもう1通りありまして、それが、地区計画などで定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務利便の増進上やむを得ないということを認めて許可する場合ということで、本件については、この規定を適用したいと考えております。

○寺尾委員 ありがとうございます。

これに関連して、要望的なことがありますので、続けてお話しさせていただきます。

今の中で、地区計画が非常に大事なポイントになっていまして、平成25年6月に既に都市計画決定されていまして、その地区計画自体について、この建築審査会で議論すべき対象でないことはよく理解しております。個人的な思いとしては、深いものがいろいろありますが、それはこの審査会で議論すべきもではないと考えております。

今回、この用途許可は、建築基準法の手続きとして、第二種中高層住居専用地域である霞ヶ丘地区に8万人収容の競技場を整備することについて許可するというものであり、建設コスト、あるいは、メディアにもよく登場する開閉式遮音装置のように、具体的な整備内容について、そこまで許可するものではないと理解していますが、それはいかがでしょうか。

○飯塚書記 全くもっておっしゃるとおりです。

○寺尾委員 新国立競技場の建設は、2020年のオリンピック・パラリンピック東京大会のメインスタジアムとして、万が一にでも遅れるわけにはいかない、それが非常に重要なことであることは理解していますが、皆様ご承知のように、巨大な競技場について、大会後の利用、あるいは、神宫外苑の歴史的経緯を踏まえたさまざまな見直し提案があることも事実だと思います。私自身も、実は、旧競技場を生かした形の改修という提案に非常に興味を持っていて、個人的には強く願っていた者の一人です。

そうしたさまざまな背景があって、当競技場は、現在では世界から注目されるような多くの議論の対象になっていることをご承知のとおりだと思います。歴史的に深い意味を持ったこの地域に、50年、100年と存続し続ける建築物になるということで、かなり内容が詳細に見えてきている本日の資料を拝見しましたが、未来の世代から歓迎される建築として誕生することを願っております。そのためには、与えられている短い時間の中ではありますが、最大限、市民の意見を吸い上げる努力が必要ではないかと考えています。最初の地区計画が決定された時点から現在に至るまで、どのくらい市民の意見が反映されたり、吸い上げられたり、そういう機会が多数あったのかと思いますと、私自身が所属している建築の団体の本部もこの近隣にありますけれども、まだまだ十分ではなかったかもしれないと思える節があります。これから残された時間の中で、最大限そうしたことに配慮をお願いしたいと思います。

そして、舛添知事も、大会後のレガシーという言葉をつたつた口にはされていっていますが、この競技場が将来の世代に誇れるものとなるように、行政を所管する東京都として、整備主体である国やJSCとしっかり連携して取り組んでいかれるように要望します。

この際にも市民の意見を吸い上げ、地域社会から愛される建築物となるように、東京都として最大限の努力をお願いしたいと思っております。

長くなりましたが、そのように考えておりますので、要望として申し上げたいと思いません。

○河島議長 途中ではご質問もされていましたが、今の最終的なお話については要望として受けとめさせていただいてよろしいですね。

○寺尾委員 はい。

○河島議長 わかりました。

○島崎委員 取り壊された旧国立競技場は、建築基準法上では、いわゆる既存不適格であったのでしょうか。ないしは、何かの許可を得ていて建てられたのかということがわかれば教えてください。

現行の48条が相当昔なので、どのように対応しているかわからないのですが、たぶん何かそういう許可があつて建てられたのではないかと想像します。

○飯塚書記 手元に築年次の資料がないのですが、昭和39年の東京オリンピックの会場であったことから、その何年か前に竣工した建物でありまして、その当時の用途規制がどうであったとか、その状態において法律上どういう扱いをされていたかというお話になるかと思えます。建築基準法については、ご存知のとおり、昭和25年の法制定となっていますので、当然、法の手続きを踏んで計画され、建てられた建物であると考えておりますが、すみません、手元に資料がないので。

○島崎委員 たぶんそうではないかと私も思います。今回は、先ほど寺尾委員からもお話がありましたように、地区計画でさらに方向性が位置づけられているということなので、それを尊重して、今回、建築審査会として検討することになると思います。

平成25年6月11日に地区計画が定められていると理解していますが、この際、申請者側にも、いわゆる見直し相当用途地域が商業地域であるからと申請書にも書かれていますが、実際の地区計画を決める際の議論として、見直し相当用途地域が商業地域であることは若干議論されたのかどうか。それは担当が違うので、わからなければわからないで結構ですが、何か情報がありましたら教えていただきたいと思えます。

○飯塚書記 東京都の場合、再開発等促進区を定める地区計画を定める場合においては、通常、その区域内の地権者等から企画提案書を提出していただいて、その内容の検討を踏まえて都市計画を定めていく手続きになっております。その詳細については、再開発等促

進区を定める地区計画の策定の運用基準のようなものが東京都としてはありまして、その基準に従って見直し相当用途地域を設定しているという理解です。

先ほどお話があったとおり、所管ではないので、この場では正確なことを申し上げられないかと思いますが、基本的には、決められた都の基準に従って、見直し相当用途地域についても設定されているという理解です。

○島崎委員 私は、そういう意味で地区計画の決定内容を尊重して結論を出すべきではないかと思います。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○泉本委員 公聴会の際のご意見として、議事録では43ページに、マンション・■■■■■■■■■■の方からのお話で、要旨のご紹介でも少し触れられていますが、マンションから■■■■■■■■■■まで接近してしまうというご意見だったようですが、現実には■■■■■■■■■■離れているという見解がJSCのものとして示されております。また、このマンションの方のご認識では、現状も■■■■■■■■■■ということをおっしゃっているようですが、それも少し違っているようで、現状は■■■■■■■■■■離れていると。議事録では、44ページの左側の上から4行目でおっしゃっていますが、それも実際はもっと離れているということで先ほどご説明がありましたか。このあたりは確かに、外苑西通りを挟んで目の前に新しい大きな施設ができるということで、大変気になさっていると思います。数字が異なっている理由について、説明不足だったのか、どういうところに原因があるのでしょうか。

○飯塚書記 ただいまのご指摘について、まず、公述人から、■■■■■■■■■■しか離れていないという部分に関しては、実際は■■■■■■■■■■あることから、■■■■■■■■■■ではなく■■■■■■■■■■というところは、先ほど説明したとおりです。

また、もともとあった国立競技場からの距離が■■■■■■■■■■離れていたということですが、こちらの資料上では、その確認ができないのですけれども、従前は■■■■■■■■■■離れていた部分と、今回は■■■■■■■■■■という部分に関して、距離的には■■■■■■■■■■ほど近づいているということがあるかと思えます。先ほど、JSCからの見解を説明したとおり、人工地盤上の緑化を積極的にほどこして、周辺環境に配慮していると。あわせて、当該マンションから、視線等をできる限り遮る等の配慮をあわせて計画しているということですので、基本的には、従前と同等の配慮がなされていると理解しております。

○泉本委員 あわせて、住民の方は、駐車場600台の出入口がマンションの■■■■■■■■■■にできると、ご意見として書いてありますが、現実には、600台ではなくて351台であると。この

あたり、あまりにも数字が違うので、マンションの方々に正確な計画内容が伝わっていないようにも受け取られます。そのあたりはどういう経過があったのでしょうか。

○飯塚書記 駐車台数の説明の経緯を確認してみました。まず、駐車台数の周辺住民への説明の経緯ですが、平成24年11月ころに基本計画を策定して、それを周辺にご説明したようです。それについては900台規模というご説明だったということです。ただし、今年3月に、近隣にお住まいの住民の方々向けの説明会を開催した際には、駐車台数351台と説明しているということですので、600台とおっしゃっている部分がどこから出てきた数字なのかは、こちらでは確認できていません。

○泉本委員 今のお話ですと、351台ということ今年3月に住民説明会で説明していると。今回の公聴会を開いたのは、その後、今年5月の末ということですので、600台というお話をいただいたけれども、そういう時間的な経緯であるというご説明ですね。

○飯塚書記 はい。

○泉本委員 わかりました。

○有田委員 私の理解が不十分なところがあって、36ページのところで2点お尋ねします。

1点目は、非常用・保安用発電設備の設置ということで、非常用発電設備としてA重油10時間運転分と書かれています。この内容自体は、重油を一定量備蓄することに関して、この事態は二中高の規定範囲内の量であって、これ自体は特例許可の論点にはなっていないという理解でいいのかどうか、それが1点です。

2点目は、36ページの右側に浸水対策のことが記載してありますが、最大浸水深度1m程度の可能性と書かれています。これを想定される前提条件、どういうシチュエーションでこういうことが起きるか、私が聞き落としたような気がします。このあたりについて教えていただければと思います。

○飯塚書記 まず1点目の非常用発電設備の運転に必要な重油等の備蓄に関してのお尋ねだと思いますが、詳細な申請図面がまだ出ていませんので、どのような備蓄タンクで整備されるものか、現時点では把握していません。なお、一般的に、建築物内に設けられた備蓄タンクではなく、地下埋設型のタンクであれば建築物ではないということもありますので、その場合は、委員がご指摘いただいたような、用途上の規制には当たらないと考えております。

2点目の浸水対策の想定される浸水範囲についてですが、これについても手元に資料がないのですが、基本的には今、浸水ハザードマップと申しますものが、各区等で策定して、

かつ、区民の方々向けに公表しているようなマップがありますので、恐らく、そういった情報をもとに作成していると考えられます。

○有田委員 そのハザードマップで想定しているのは、局地的な集中豪雨のようなシチュエーションでということではなくて、もう少し大規模な浸水災害のようなシチュエーションでしょうか。

○飯塚書記 基本的には、浸水ハザードマップは、過去の浸水被災歴等も勘案しつつ、あるいは、土地の高低差等の物理的な状況も加味して、総合的に定められているものであると考えられます。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかにいかがですか。

○泉本委員 細かい話で恐縮です。

都営住宅の関係で、今回、このような公聴会を開催したり、必要な法的手続きが着実に行われていらっしゃると拝見しています。40 ページで、134 世帯のうち 133 世帯、つまり、1 世帯を除いて 133 世帯の方がどのアパートへ移転するかについて、既にご意向を示していらっしゃるということですが、これも、丁寧なご説明をそれなりにしてきている結果と考えていいのかなと読みます。現在、この時点で、実際に動いていらっしゃらない方、あのアパートに住んでいらっしゃる方は何世帯ですか。

○飯塚書記 都営住宅については、私どもは都市整備局に、都営住宅経営部という所管がありまして、この記載内容についてはそちらに照会して得た見解です。その辺の正確な数値は、今、こちらの手元には資料がありませんが、基本的には、都営住宅経営部で、こうしたことで対応してきていると聞いています。

○泉本委員 わかりました。

○河島議長 ほかにいかがですか。

では、私からも幾つか確認させてください。

まず、議案書ですが、延べ面積の欄に、許可対象として、自動車車庫として2万9,000余の規模が書かれていますけれども、これは、下の「調査意見」にあるように、附属の自動車車庫であって、附属ではない自動車車庫とは規制が違うと思います。正しく書くのであれば、附属自動車車庫と書くべきではないかと思いますが、いかがでしょうか。

○飯塚書記 そうですね。会長がご指摘のとおりで、基本的には、今回計画する建物については、単独の自動車車庫は設けずに、全て附属する自動車車庫ですので、ご指摘のとおり

り、修正させていただきます。

○河島議長 そうですね。手続きの中できちんと修正してください。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 3ページに高度地区規制の話があつて、この敷地の中を渋谷区と新宿区の区境が走ると。高度地区の規制は区によって異なる規制で、このスタジアムのほとんどが新宿区の中に含まれるようですが、そちらは、20mの絶対高さ制限はありますが、地区整備計画の中で決められた高さ制限があればそれに従うと。今回は75mということなので、67mはその範囲に入っているということですね。

○飯塚書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 一方、渋谷区のほうは、先ほど、マンションの [REDACTED] [REDACTED] まで人工地盤——人工地盤といっても建築物の一部ということですので、近いうちに出てくるものとはということで公述の方が指摘している部分がありました。それは渋谷区の区域に入るのかなと、この地図でお見受けしますが、第二種高度地区という、特に規制緩和を行っていない、制限の範囲内に、当然その部分は納まっていると考えてよろしいでしょうか。

○飯塚書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 それか、規制緩和ではない、一般の規制でも建てられる範囲に人工地盤の部分は存在していることになりますか。

○飯塚書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 再三、この許可は何を根拠にするのかというお話で、再開発促進区を定める地区計画の、土地利用に関する基本方針に適合するということが一つの要件としてあつて、かつ、その地区計画に定められている業務の利便の増進上やむを得ないこと。もう一つありますが、この「業務利便の増進」の「業務」は、ある種、少しわかりにくい言葉かなと思います。この地区計画でも、7ページに記載されている、区域の整備開発・保全の方針のところは、業務、商業、文化、交流等の都市機能を導入するという、そういう業務の言葉づかいです。この土地利用に関する基本方針の許可に適合し、かつ、その地区計画で定めた業務の利便の増進上やむを得ないというときの「業務」は一体何を指しているのか、説明いただければと思います。

○飯塚書記 ただいまの会長からのご質問ですが、確かに、この地区計画の計画図書には、商業、文化、交流等と並んで業務という言葉が使われています。建築基準法の条文の中に

定める「業務」は、計画図書の中の「業務」という言葉と完全に一致するものではなく、ある意味、この地区計画の、土地利用の方針に書かれているような、商業、文化、交流、業務、全てを包含するようなイメージで捉えています。

○河島議長 そういう各種の機能の集積を図ると書いてありますが、各種の機能の実現を図る上で、この場所で、この建物で行われるいろいろな事業運営全体を指すようなとらえ方でよろしいでしょうか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 わかりました。ということは、その中に当然、スポーツ施設として使用していくことも入るだろうし、将来的に、オリンピック後、音楽イベントなどをそこで開催するようなことも含めて、そうしたことを通じて、地区に魅力的なにぎわいを与える、そういう目的を達成しようとしているわけだから、そういうものがきちんとうまく実現するために、この許可はやむを得ないと判断されるのであれば、許可対象になるだろうということですね。

○飯塚書記 そうです。

附属する自動車車庫等についても、業務の利便の増進上やむを得ない範囲で設置可能と理解しております。

○河島議長 なるほど。

17 ページの公共施設等の位置図に、明治公園の一部が茶色で示されていますね。これ以外の部分、スタジアムのほとんどが含まれる部分は、たしか明治神宮外苑は都市計画上は公園の都市計画が決まっていると私は記憶しています。しかし、公園として整備し、開設されているわけではない状態だと。だから、明治公園の、非常に変則的な形で立体都市計画の公園区域が表示されていますが、それ以外の部分は、整備して供用がなされている都市計画公園ではまだないということになってくると。ただ、そこは都市計画上は公園として整備すべき場所であると。今はこのような状態になっていると理解してよろしいでしょうか。

○飯塚書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 39 ページの公述人の方の指摘の部分で、今、話題にもなっていますが、開閉式遮音装置について、ここでは設置が必要であると考えますと JSC は述べていて、今、報道などで聞くとところによると、とりあえずオリンピックではそうした設備は必要ないので、オリンピックまでに整備するのではなく、整備する場合にはオリンピック後であるという

ような情報が報道で流れています。今の計画は、そういう装置もありきでこの申請書類は出来上がっていると。ただ、その装置自体は、先ほどの説明では、天幕状のものであって、建築物そのものではないというお話がありました。そうすると、とりあえず、現在の許可申請上は、それは建築物ではなくて工作物かもしれませんが、そういうものが将来的には整備される前提で申請書類が作成され、申請に及んでいるという理解でよろしいでしょうか。

○飯塚書記 はい、おっしゃるとおりです。42 ページの右側の一番下に、公聴会の際に建築主が説明した部分の議事録がありまして、5月の公聴会の時点で、今、会長からいただいた、いわゆる開閉式遮音装置と呼んでいるものについては、2020年のオリンピック大会後の施工ということ、その時点で検討している状況であるという説明が、建築主からはされています。

また、会長から今お尋ねがあったとおり、基本的には、天幕状で開閉可能な装置の計画であると聞いております。ただし、現時点では、建築確認申請がなされていない状況ですので、現時点では詳細が明らかになっていません。ただし、例えば、この建物内のイベント等で一時的な音の発生を抑制するために設置される天幕状のものである場合は、いわば常時設置される雨覆いとしての屋根とは基本的に違う、だから建築物には該当しないと考えられます。

基本的には、会長がおっしゃったとおりと考えております。

○河島議長 今後、許可の手続きが、仮に許可を得た後、建物を建てるためには、いわゆる建築確認の手続きに進む必要があります。その場合、今の真ん中の天幕状の遮音装置や、42 ページの建築主の説明にもありますが、伸縮型の可動スタンドの仮設化という検討もあるようです。ですから、そうした細部の具体的なしつらえについては、まだ決まり切っていない面もある。だけど、そうしたものについて、直接、先ほどの許可の要件とされるようなものに抵触するものでなければ、今後、細部が詰まったときに、許可申請の際に使われた図面と少し違った形になる可能性もあるわけです。そういう場合は、許可の取り直しにはならないと考えていいのでしょうか。

○飯塚書記 はい。おっしゃるとおりで、この場合の許可は有効であると考えております。

○河島議長 著しい変更があつて、許可の要件とされていることに抵触するようなことがあれば、当然、許可の取り直しをしていただく必要があると思いますが、そうでないと判断できる限りにおいては必要ないであろうということですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 私からは以上です。

ほかにはいかがでしょうか。——よろしゅうございますか。

ただいま大変活発なご質疑をしていただきましたが、本同意議案について、ご要望もありましたが、特に、この議案自体の許可について問題があるというご指摘はなかったように思いますので、本件についてお諮りしたいと思います。

原案どおり同意するということでよろしゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、本件につきましては、審査会として同意することといたします。

以上で第10号議案の議事を終了します。

(傍聴人退室)

○河島議長 それでは、同意議案（その2）の審議をいたします。

事務局から説明をお願いします。

○岡本書記 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1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件12件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

整理番号1番、議案番号1008。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市大神町 [REDACTED]。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1009。建築主、[REDACTED]。狛江市東野川 [REDACTED]。長屋でございます。

整理番号3番、議案番号1010。建築主、他喜不動産販売株式会社。稲城市大字矢野口2076-1の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1011。建築主、他喜不動産販売株式会社。稲城市大字矢野口2076-1の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1012。建築主、他喜不動産販売株式会社。稲城市大字矢野口2076-1、2077-1の各一部。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号1013。建築主、他喜不動産販売株式会社。稲城市大字矢野口2077-1の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2019。建築主、[REDACTED]。小金井市貫井北町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2020。建築主、[REDACTED]。小平市上水本町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2021。建築主、株式会社プレイス。小平市上水南町3-685-5、686-9。一戸建住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2022。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市回田町287-16。一戸建住宅でございます。

整理番号11番、議案番号2023。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市回田町287-17、-25の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号12番、議案番号2024。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市回田町287-25の一部。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいまの12件について、委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第48条第1項ただし書き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。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いいたします。

整理番号1番、議案番号2029。建築主、東京都。地名地番、小金井市関野町1-301-1ほか802筆。建築物の用途、公園施設でございます。

以上です。

○河島議長 この件について、ご質問等がありましたらお願いします。

ないようですので、次をお願いします。

○岡本書記 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でございます。

○曾根書記 それでは、議案第1014号を説明します。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は昭島市。道路内にバス停留所上屋を新築するに当たり、建築基準法第44条第1項第2号の適用について、許可申請がなされたものです。

2枚おめくりいただきまして、1ページ、許可申請理由書をご覧ください。本件計画は、昭島市が、JR及び西武線の拝島駅南口駅前広場に、バス停留所上屋を新設するものです。

3ページをご覧ください。建築基準法第44条第1項第2号に関する一括許可同意基準チェックリストをご覧ください。この中で、屋根の柱の基準、幅、長さなどの基準に合致しないため、個別審査をお願いするものです。

4ページ、案内図をご覧ください。本件計画地は、JR及び西武線が乗り入れる拝島駅の南口駅前広場となります。資料中央の赤い線が計画のバス停上屋です。

5ページ、拝島駅南口現況写真をご覧ください。現地は、駅前広場整備工事中です。右下の写真をご覧くださいますと、写真の左側に平屋の建物がありますが、これは既に設置されている地下駐輪場の地上入り口です。

6ページ、用途地域図をご覧ください。中央の赤い線が計画建築物です。計画地は、ピンク色の近隣商業地域です。

7 ページ、周辺状況図をご覧ください。計画地周辺は、店舗、商業施設、事務所、宿泊・遊興施設、住宅などが主な用途となっています。

8-1 ページ、シェルター平面図をご覧ください。赤い線が計画のバス停上屋です。上屋の全長は 148.6m、屋根の幅は標準部で 2.5m、駅舎から下りてくる階段との隣接部で最大 7.25 m となります。

10 ページ、シェルター立面図をご覧ください。バス停上家の立面図です。

13-1 ページ、13-2 ページをご覧ください。イメージ図となります。

本件につきましては、警察、消防、道路管理者、いずれからも、本計画に支障がない旨の回答をいただいております。

議案書をご覧ください。下から 3 行目。以上のことから、通行上支障がないと認め、許可をしたいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 議案第 1014 号についての説明がありました。質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○曾根書記 議案第 1015 号を説明します。

まず、1 枚目の議案書をご覧ください。建築主は国立市。道路内の既存建築物へ増築するにあたり、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の適用について許可申請がなされたものです。

1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。国立市では、駅のバリアフリー化を進めており、本件計画は、JR 南武線谷保駅の既存の南北自由通路に、改札階と駅前広場をつなぐエレベーター 2 基を増築するものです。

3 ページ、現況写真をご覧ください。右下の写真は、駅の南北をつなぐ自由通路です。

4 ページ、案内図をご覧ください。敷地は、図面の上方、北側で、都道である駅前広場と、市道である富士見台 3 号線に接しております。

5 ページをご覧ください。5 ページは、図面の下側が北方向になります。下側の北方向で、都道である駅前広場と市道である富士見台 3 号線に接しております。また、図面の上方、南側で、国立市道である 42 条 2 項道路に接しております。図面中央に、赤い文字で「棟番号①南北自由通路」と表示されています。この南北自由通路に、青色の網かけの 2 基のエレベーターを設置します。北側の駅前広場側に、横長の赤色の斜線部分「道路内建築範囲」という表示がご覧いただけると思いますが、この既存部分が道路内に存在するこ

とから、建築基準法第 44 条に基づく許可申請がなされました。

6 ページ、用途地域図をご覧ください。敷地が属する用途地域は、下半分の細かい青の網かけ部分が近隣商業地域、上側の網かけ部分が第一種低層住居専用地域でありまして、敷地の過半が属しているのは近隣商業地域です。

8 ページ、1 階平面図をご覧ください。青色の網かけ部分が今回設置の 2 基のエレベーターです。

9 ページは 2 階平面図です。2 階は改札階です。

説明の最後になりますが、警察、消防、道路管理者、いずれからも、本計画に支障がない旨の回答をいただいております。

最初のページに戻っていただきまして、議案書をご覧ください。下から 4 行目。以上のことから、安全上、防火上及び衛生上、他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 1015 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

私から確認です。5 ページの図面に赤いハッチが塗ってある部分が道路の中にあつて、これがかつて、これをつくる際に道路内建築物の許可を取って、線路をまたいで南側に行く、赤線で囲われているところが全体として道路内建築物の許可を取って建てられたということですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 今回は、青いメッシュがかかっているところにエレベーターを設置するけれども、ここは鉄道用地ですか。

○曾根書記 はい。青い部分は鉄道用地です。

○河島議長 この 2 基とも鉄道用地内に設置するもので、道路には全然かからないけれども、この建物は全体としては道路内建築物なので増築の許可が必要になるという事案ですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

では、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2025 号について説明します。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書きの適用につい

て許可申請がなされたものです。建築物の概要については、様式2のとおりです。

資料を3枚おめくりいただきまして、2ページの協定図をご覧ください。本件に係る道は、資料右下の黄色で塗られた法第42条第2項道路に接続する、現況幅員3.871～4m、延長114.896mの道です。道部分の関係権利者全員の同意が得られず一括審査による許可同意基準に適合しないため、個別審査をお願いするものです。

3ページ、同意状況一覧表をご覧ください。本協定につきましては、関係権利者22名中11名の同意が得られております。未同意者11名の未同意の理由ですが、2名が所在不明、1名が長期入院中、4名が反対ではないが実印の押印に抵抗感がある、残り4名が家族・親族と相談中と聞いております。

4ページ、現況写真をご覧ください。写真1の中央に白いバルコニーがある建築物の敷地が申請地です。道部分は、写真のとおり道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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。

5ページをご覧ください。申請建築物は、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とともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効50cm以上確保した計画としております。また、道は、歩行者は通り抜け可能ですが、自動車は通り抜けできないため、敷地内に回転広場に準ずる空地を設け、交通機能を確保した計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、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。

説明は以上です。

○河島議長 2025号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

今、説明がありましたが、地権者数で言うと半分の11名で、まだ承諾が得られない方は、病気だったり、実印を押すことまではということで、別に反対ではないと判断できるからということですか。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 前に、土地のうちどの範囲が承諾が得られた筆なのかということは表示するようにお願いしてありませんでしたか。要するに、数で言うと、全体の中の承諾が得られた範囲が、筆で言うと、将来ともきちんと担保できるくらいの範囲の承諾が得られているのかどうか。地権者数だけだと、共有の場合は、ほんのわずかな土地でも人数が増えたりしますね。そうすると、今のような説明だけだと、本当に個別で許可対象にしていいかどうか、判断しきれない。あまり少なければ、将来も担保できるかどうか怪しくなるわけ

です。その辺はどのようにお考えでしょうか。

○寺沢書記 権利者数が多いことと、3ページ右側の公図も少し小さめで、ここでは表記しきれなかったことは大変申し訳ないと思いますが、所内で検討しまして、権利者数の約半分で、また、担保される土地、同意を得られている土地が全体の半分くらいあるため、許可対象としました。

○河島議長 そこを聞きたいわけです。全体の半分くらいというのは、面積などで言っているのですか。

○寺沢書記 今回については、正直なところ、面積的には半分に達していません。

○河島議長 そういう状態であっても許可対象にしていいたろうというのは、何ゆえですか。

○寺沢書記 まず、現況幅員として、当該敷地の目の前は4mを欠けますが、道はおおむね4m以上あり、各権利者の方は塀等をその位置につくっています。

○河島議長 若干足りないところはあるけれども、ほぼ道路としての実態があって、確保されている、そこが大きいということですね。

○寺沢書記 はい。この状態が30年以上継続しているということもありますし、実際に、反対という方が、聞いているところでは1名もいらっしゃらずに、検討中であるとか、将来的に当事者になった際には押印するけれども、今は実印は押したくないという方が大半というのも判断材料となりました。

○河島議長 個別審査なので、その辺の見通し感が極めて重要だと思います。一括審査で機械的に基準に合っているかどうかで進むものではないから。そうすると、そういう印象を、許可しようとする特定行政庁サイドの感じを我々に伝えて、我々もそういうつもりにならないといけないわけです。その伝え方は、今の補足説明で、実態としてこういう状態であるということをかかなり大きな要素として捉えて、人数だけで言うと22分の11で過半にもなっていないけれども、その11名は、説明があったように、反対の意思表示はなくて、協定に参加することに躊躇するという状態であると。あとは、面積的なカバー率というか、そういうものが、実際にほぼできているということだから、もしかしたら、そこにあまり重きを置く必要はないかもしれないけど。要するに、広げなければいけないところ、そうではないところの割合からすると、広げなければいけないところのほうが少ないのかもしれない。そのあたりもうまく説明してくれることによって、審査会としても、確かにそうだな、これは個別でも許可してよさそうだという感じになりますから。

そういう今後の資料整理と説明の仕方は、そのようなことに留意してお願いしたいと思います。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ほかには質問はよろしいですか。

○有田委員 現況幅員が 1.82 の 2 項道路から出てきて、大きな長い L 字型で、最終的には行き止まりということよろしいですか。

○寺沢書記 協定図の先にも道は続いていまして、車は行き止まりです。ただ、歩行者については、様式 3 をご覧いただきますと、案内図が付いていますが、歩行者は階段で河川管理用通路につながる通路があります。

○有田委員 これだけ奥行き長い道路に関して、普通の道路だと、転回スペースの規定などがありますね。そういうものはないわけですが、ない代わりに、将来的にそれを代替する何かという議論は、特にこういう場合はあきらめるほかないという理解でいいですか。通常の道路に期待される、これだけの機能が担保できるというものに欠けているものがあるわけですね。同意状況云々とは別に。それについては、こういう場合は断念するということで了解しているということですか。

○寺沢書記 5 ページの配置図をご覧いただきますと、敷地の一部に引出し線で「回転広場に準ずる空地」と記載してあります。敷地内ではありますが、空地を設けていただいて、ここで転回していただく形になっております。

○有田委員 それは、そういう指導があるのでしょうか。

○寺沢書記 指導しております。

○有田委員 それは個々の敷地内ですか。

○寺沢書記 はい。行き止まりの道路であれば、そういう指導をしております。

○有田委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2026 号について説明します。

本件についても、一戸建ての住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 1 項ただし書きの適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、様式 2 のとおりです。

資料の 2 ページ、協定図をご覧ください。本件に係る道は、資料の左側に黄色で塗られた法第 42 条第 2 項道路に接続する、現況幅員 3.93～4.08m、延長 33.21m の道です。道部

分の関係権利者全員の同意が得られず一括審査による許可同意基準に適合しないため、個別審査をお願いするものです。

資料右上の同意状況一覧表をご覧ください。本協定については、関係権利者8名中6名の同意が得られております。未同意者2名の未同意の理由ですが、2名とも所在不明と聞いております。

3ページの現況写真をご覧ください。写真⑤の、外壁が水色の建築物の敷地が申請地です。道部分は、写真のとおり、道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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。

4ページの配置図をご覧ください。申請建築物は外壁及び軒裏を防火構造とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効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ため、南側隣地への避難口を設け、2方向の避難経路を確保した計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、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。

説明は以上です。

○河島議長 2026号議案の説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第2027号について説明します。

本件についても、一戸建ての住宅を新築するにあたり、法第43条第1項ただし書きの適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要については、様式2のとおりです。

資料を3枚おめくりいただきまして、1ページの協定図をご覧ください。本件に係る道は黄色で塗られていますが、法第42条第1項第5号道路に接続する、現況幅員2.945～4m、延長35.71mの道です。道部分の関係権利者全員の同意が得られず一括審査による許可同意基準に適合しないため、個別審査をお願いするものです。

右側の同意状況一覧表をご覧ください。本協定については、関係権利者8名中6名の同意が得られております。未同意者2名の未同意理由ですが、1名が[REDACTED]、もう1名が、反対ではないが実印の押印に抵抗感があると聞いております。

2ページの現況写真をご覧ください。写真②のに軽自動車写っていますが、この敷地が申請地です。道部分は、写真のとおり道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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。

3 ページの配置図をご覧ください。申請建築物は、準耐火建築物とし、防火性能を向上させるとともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 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、敷地内に回転広場に準ずる空地を設け、交通機能を確保するとともに、北側への水路敷への避難口を設け、2 方向の避難経路を確保した計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、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。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの 2027 号議案についての説明に対して、ご質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○寺沢書記 続いて、議案第 2028 号について説明します。

本件も一戸建て住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 1 項ただし書きの適用について許可申請がなされたものです。建築物の概要につきましては、様式 2 のとおりです。

資料を 3 枚おめくりいただきまして、1 ページの協定図をご覧ください。本件に係る道は、法第 42 条第 1 項第 1 号道路に接続する、現況幅員 3.90～4.04m、延長 36.56m の道です。道部分の関係権利者全員の同意が得られず一括審査による許可同意基準に適合しないため、個別審査をお願いするものです。

資料右側の同意状況一覧表をご覧ください。本協定については、関係権利者 8 名中 7 名の同意が得られております。未同意者 1 名の未同意理由は、接道条件を満たしているためと聞いております。

2 ページの現況写真をご覧ください。資料左下の写真⑤の外壁が木造の茶色の建築物の敷地が申請地です。道部分は、写真のとおり道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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。

3 ページの配置図をご覧ください。申請建築物は、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とともに、外壁から隣地境界までの離れ寸法を有効 50cm 以上確保した計画としております。また、道路が行き止まりであるため、敷地内に回転広場に準ずる空地を設け、交通機能を確保するとともに、西側隣地への避難口を設け、2 方向の避難経路を確保した計画としております。

以上のことから、当該許可申請の建築計画は、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。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまのご説明について、ご質問等がありましたらお願いします。

今の説明で、1人だけ反対している人は、接道条件を満たしているというご説明でしたが、この協定道路の中の敷地延長のような形で満たしているということですか。

○寺沢書記 反対されている■■■さんという方は2筆持っております。1筆は■■■道路に接しております。

○河島議長 わかりました。■■■に面する土地と、その裏の筆と、両方を持っておられて、一体で見れば満たしているという意味ですね。

○寺沢書記 はい。

○河島議長 ■■■番自体で見ると、協定道路の中で敷地延長しているような感じになりますが、そうではないわけですね。

○寺沢書記 そうではありません。

○河島議長 こういう計画は、協定道路は道路並みに扱うわけだから、敷地カウントはしないですね。建蔽率などはどうするんですか。

○寺沢書記 協定に同意されている方については、道として道路に準ずる扱いですから、敷地面積からは除きます。

○河島議長 そうですね。だから、■■■さんが、■■■の部分だけそれを誰かに処分して、そこで建てようとする、■■■は、敷地としては評価できなくなるわけですね。

○寺沢書記 そうです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○岡本書記 多摩建築指導事務所所管分の案件が終わりましたので、次に、建築指導課の分になります。

○河島議長 では、次をお願いしたいと思いますが、先ほど、一括審査対象のものを1件飛ばしているようですので、その説明を書記からお願いします。

○岡本書記 次は建築指導課が所管する案件ですので、説明者が交代します。

(幹事・書記席交代)

○岡本書記 はじめに、建築指導課が所管します建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書き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。議題の番号では 3 番目でしたが、建築指導課の分とあわせてご審査をお願いします。

それでは、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 14。建築主、磯野不動産株式会社、広尾ホームズ管理組合、東京地下鉄株式会社。地名地番、港区南麻布 4-1。建築物の用途、地下鉄駅舎でございます。

以上です。

○河島議長 今の日影規制に係る一括許可同意基準の対象になるものということで、資料集の最後、14 号議案について説明がありました。地下鉄駅舎の増築に伴う日影規制緩和で、これが一括許可同意基準に該当するという説明を受けました。これについて質問がありましたらお願いします。

なければ、次の個別案件に移ってください。

○岡本書記 続きまして、建築指導課が所管します個別審査案件の説明です。

○飯塚書記 議案第 13 号について説明します。

建築主は住友不動産株式会社で、港区芝浦三丁目 1 番 75 の建築敷地において、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づく総合設計の許可申請により事務所ビル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、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料 2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示しした計画地ですが、JR 田町駅から南に 300m ほど進んだ先に位置しております。

2-2 ページ、現況図をご覧ください。計画地には、従前は建設会社の本社として 9 階建ての事務所ビルが建っていましたが、現在は地下躯体を残して解体済みです。計画敷地は、三方が道路に囲まれており、南側は幅員 27.27m の都道、北側は幅員約 7.92m の区道、西側は幅員約 7.25m の区道で、いずれも路側帯や歩道があります。

2-3 ページ、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、図中、紺色でお示しする事務所建築物を中心に、黄緑色でお示しする教育文化施設や薄黄色で示す集合住宅などが混在した地域となっております。

2-4 ページ、高層建物プロット図をご覧ください。図の中央に赤色でお示ししております

ところが計画地です。また、建物を赤色の枠で囲んでいるものが総合設計制度による建物です。計画地周辺には、緑色でお示しした高さ 60m以上の建物や、水色でお示しした高さ 100m以上の建物が点在しております。

2-5 ページ、計画地周辺の写真をご覧ください。写真①は敷地西側の区道の様子です。また、写真②は、敷地北側の区道の様子です。また、下の 3 つの写真⑤から⑦については、敷地南側の都道からの様子です。

3-1 ページ、用途地域図をご覧ください。左側の図をご覧くださいと、計画地は、準工業地域と商業地域にまたがっており、過半は準工業地域で、右側の表のとおり、容積率はいずれも 400%、建蔽率は準工業地域が 60%、商業地域が 80%、防火・準防火の指定は、いずれも防火地域に指定されています。また、高度地区及び日影の規制はありません。

4-1-1 ページからは、東京都及び港区の上位計画となっております。まず、4-1-1 ページ、東京の都市づくりビジョンをお示しします。本計画地は、左上の図のとおり、センターコア再生ゾーン及び東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンに位置しております。センターコア再生ゾーンは、多様な機能が集積するメリットを生かしながら、国際的な競争力を有するビジネスセンターとしての機能強化を図る地域としております。また、沿道における建築物の更新の機会を捉えた敷地内緑化など、大規模緑地を幹線道路の街路樹や沿道の緑で結ぶグリーンロード・ネットワークを形成していくとしております。

資料の右側をご覧ください。東京湾ウォーターフロント活性化ゾーンの中でも、計画地が位置する竹芝・天王洲地区は、業務、商業、居住、文化などの機能が複合したにぎわいと魅力がある市街地を形成するとしております。

4-1-3 ページ、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。資料の左側中段の 2 つの図表をご覧ください。本計画地は、センターコアエリア内の複合市街地ゾーンに位置しており、都市開発諸制度等を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分に生かした整備を進める地域とされております。

また、資料の右下の表、4-2 と 4-3 をご覧ください。計画敷地においては、割増容積率の 2 分の 1 以上を育成用途とする必要があります。なお、本計画での育成用途は、文化・交流施設として貸し会議室を計画しております。

4-1-5 ページ、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインをご覧ください。まず、資料の左側をご覧ください。品川駅・田町駅周辺の将来像の一つとして、「世界に向けた次世代型の環境都市づくりを実現するまち」を掲げており、実現に向けた具体的な取組として、

風の道の確保等による快適な都市景観づくりを挙げております。

右側の「風の道に関する技術指針」をご覧ください。風の道を確保するための方策を示す図の中で、青い矢印が東京湾からの風を引き込む風の道をお示ししております。本計画地は、凡例の中の黄色い区域に位置しており、建築物の配棟等を工夫するとしております。その具体的方法としては、主な風方向に沿うようにピロティや通路を設けること、主な風方向に向けた見付け面積を少なくするよう工夫する、などが挙げられております。

4-1-7 ページ、港区景観計画の左側をご覧ください。景観形成の基本方針として、「誰もが楽しく歩ける、賑わいや風格のある通りを創る」ため、地域の暮らしやにぎわいにかかわる通り沿いにおいては、快適な歩行空間を創出するとしております。また、右側の形成基準の中で、オープンスペースには、ベンチの設置などにより、憩いの空間として親しまれるように工夫するとしております。

4-1-9 ページ、港区の水と緑の総合計画をご覧ください。道路や古川・運河とこれに沿った敷地が一体となって緑を創出し、水と緑のネットワークを充実させていくため、道路を生かした緑の軸を設定し、沿道と連携した緑化を推進し、厚みと広がりのある緑を形成することに取り組むとしております。

5-1 ページ、計画概要書をご覧ください。まず、資料の左側の5番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は2,166.10㎡です。20番、延べ面積は1万1,826.37㎡です。21番、容積率対象延べ面積は1万421.16㎡です。資料の右側に移りまして、容積率は、22番にあるとおり、基準容積率400%に対して、公開空地による割増は81.11%、合計で481.11%と計画しております。次に、下の27番から29番についてですが、主要用途は事務所、集会場です。階数は地上12階建てで、最高高さは73mです。34番、備考のとおりに、一般型総合設計の要件として、割増容積率の2分の1以上を育成用途として貸し会議室を計画します。また、バリアフリー法第17条による認定を別途取得予定であり、その分を容積率対象床面積からは控除しております。

6-2-1 ページ、公開空地のコンセプトをご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。本計画では、3つのコンセプトをもとに公開空地を計画しております。1つ目は、地域の顔づくりに貢献する沿道景観の形成です。計画地南側の旧海岸通りには、東京都都市づくりビジョンや水と緑の総合計画において、グリーンロード・ネットワークの形成がうたわれているにもかかわらず、現状は、中高木の街路樹が少ないことを踏まえまして、沿道に、樹形が端正で、新緑や紅葉が美しい高木を等間隔に植栽します。2つ目は、安全で

快適な緑を感じる歩行空間の整備です。計画地北側のしおかぜ通りや西側の区道第 235 号は歩道幅員が狭い現状を踏まえて、歩行者が安全かつ快適に通行できる歩道空間を創出します。3つ目は、地域に開かれた「たまり」空間の創出です。計画地周辺は、多くの周辺住民や就業者が歩行者として付近を往来しております。また、図の右側の青い矢印のとおり、品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドラインにより、海から内陸へ流れる風の道があります。これらを踏まえまして、動線が最も集中し、風の風向に沿った敷地西側の区道 235 号に面して、ベンチのあるくつろぎスペースや植栽スペース、緑陰スペース、ピロティスペースなどを確保します。

6-2-2 ページ、公開空地のコンセプトをご覧ください。先ほどのコンセプトを踏まえ、公開空地内のゾーニング計画について説明します。あわせて模型もご覧ください。

資料の左上の図をご覧ください。道路に接する三方には、黄色で示すとおり、緑豊かで安全な歩道状空地を計画します。資料右下の図がイメージ図になります。また、敷地の西側には、緑色でお示ししますとおり、「たまり」空間として広場状空地を計画します。資料右上の図がイメージ図です。

6-3-1 ページ、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地、水色の部分がピロティです。広場状空地は 330 m²ほどあります。

7-1-1 ページからが平面図です。

7-1-2 ページ、1階平面図をご覧ください。水色が全体供用、オレンジ色が事務所、ピンク色が育成用途の床を示しております。北側に設けられている風除室 1 は、3階に設ける育成用途である貸し会議室利用者向けのエントランスとしております。南側に設けられている風除室 2 は、4階以上の事務所利用者向けのエントランスとしております。なお、おのおのに専用のエレベーターを設けております。

7-1-3 ページをご覧ください。左側の 2階平面図のとおり、2階は機械式駐車場となっております。また、その上は免震層です。

7-1-4 ページをご覧ください。左側は 3階平面図で、育成用途である貸し会議室を計画しております。右側は 4階から最上階までの平面図で、全て事務所用途で計画しております。

7-3-1 ページから 7-3-2 ページは断面図です。西側と東側の隣地斜線制限、西側と北側の一部の道路斜線制限については、天空率による緩和を適用しています。

7-4 ページ、落下物対策をご覧ください。資料の左側の図のとおり、本件では、公開空地に面する北側と西側、南側の 3面について、落下物対策として、はめ殺しのガラス窓を使

用しております。こちらで使用する窓ガラスは、衝撃強度及び耐風圧強度の検証結果をお示ししており、いずれも必要な性能を満たしております。

8-1 ページ、完成予想パースをご覧ください。こちらは、敷地南側の都道からの様子です。

9-1-2 ページ、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は、準工業地域及び商業地域に位置しており、日影規制はありませんが、赤い線でお示ししていますように、冬至における8時間の終日日影は隣地にかからないよう計画しております。

9-4-1 ページ以降が、本計画に伴う交通影響検討の報告書です。

9-4-3 ページの右側をご覧ください。開発後の将来交通量を予測したところ、信号交差点であるNo.4とNo.6における交差点需要率は、許容値0.9を下回っており、車線別交通容量比も許容値1.0を下回っております。また、無信号交差点であるNo.1、No.2：No.3、No.5における交通容量比も許容値1.0を下回っております。

9-4-4 ページでは、歩行者の発生集中量をお示ししております。左の図の断面のアからカにおいて調査したところ、表のとおり、歩行者サービス水準は全てAとなっております。よって、自動車・歩行者ともに本計画が周辺交通に与える影響は問題ない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

9-5-1 ページからは風環境調査です。本計画は、風洞実験による調査を行っています。

9-5-2 ページをご覧ください。下の図は、左から順に、建設前、建設後、防風植栽後における結果を示しております。中央の図6をご覧ください。図が小さくて申し訳ありません。本計画建物の建設により、計画地北側の地点番号85にランク3の評価が出ておりますが、右の図でお示しますとおり、計画で計30本の防風植栽をほどこすことで、住宅街・公園相当の風環境であるランク2以下におさまるとの結果が出ています。

9-6-1 ページ、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降は調査結果となりますが、電波障害が発生した場合には必要な改善対策を講じることから、本計画による電波受信状況の影響は少ないと考えております。

11-1 ページ、近隣住民への対応等についてです。平成27年2月に2回の近隣説明会を開催しております。また、4月、5月には、意見書の受理と公聴会の開催を実施しております。説明会や意見書において、工事中の安全対策、計画建物の概要などについて、意見、質問をいただきました。それぞれの対策、計画の際に配慮した点などを、その際に説明しております。なお、公聴会での公述人はいませんでした。

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

火災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。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの13号議案について、質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第9号について説明します。

建築主は医療法人財団健貢会で、建築敷地は中野区江古田三丁目。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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、病院の新築工事に伴い、区道を挟んで隣接する既存の病院へ結ぶ通路を道路上空に設けることから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づく道路内の建築制限の緩和に係る許可申請がなされたものです。

資料の2ページ、付近見取図をご覧ください。本計画は、都営大江戸線新江古田駅から南西の方向約700mの位置にある既存の総合東京病院と隣接敷地に新築する病院を、区道34-950号線の道路上空で結ぶ計画です。

3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、第一種中高層住居専用地域、準防火地域、第二種高度地区容積率200%建蔽率60%のところにあります。

4ページ、計画概要をご覧ください。本計画では、道路上空を道路中心線で振り分け、西側の部分は既存病院の増築扱いとし、東側部分は新築する病院の一部として扱います。なお、オレンジ色と赤色の合計部分58.44㎡が今回の許可対象部分です。

5ページ、現況写真をご覧ください。写真①、②が、それぞれ北側から見た道路上空通路の完成イメージとなります。下段の写真③、④が、それぞれ南側から見た道路上空通路完成イメージとなっております。

6ページ、機能構成図をご覧ください。赤い色のゾーンは病棟、紫色のゾーンは検査、診察、手術、リハビリ部門をお示ししております。本計画は、既存と新築の各病院の3階レベルを道路上空通路により結ぶものになります。病院の主要な手術、検査、診察部門は既存病院に、リハビリ部門、救急部門は新築病院にあり、病棟はそれぞれの病院に存在します。このように、病院の機能がそれぞれの敷地分散しているため、区道上空に通路を設けることによって、両病院間の患者等が車道を横断せずに、より円滑な移動が可能となる動線を確保することで通行の危険の防止に寄与するものです。

7ページ以降 16ページまでが、本計画の接続先となる建築物の配置図及び全体平面図を添付してあります。機能構成図に応じて、赤色のゾーンが病棟、紫色のゾーンは検査・診察・手術・放射線・リハビリ・食堂部門となっており、それぞれの病院の各階に機能を配置していることがわかります。詳細説明は割愛させていただきますが、随時ご参照願います。

17ページ、上空通路平面図をご覧ください。上空通路部分の構造は耐火構造とし、排煙設備及び当該通路へ容易に進入可能な代替進入口を設置するとともに、上空通路とそれ以外の部分は特定防火設備を設けて区画することにより防火性を確保するとともに、他の建築物への防火上の利便を妨げないこととしております。また、上空通路の幅は5.0mとし、廊下の幅員は4.0mとなっております。

左上の断面概要図にお示しおりますように、廊下の幅員の4.0mは、上空通路部分を行き交う患者やスタッフが支障なくすれ違うことができる幅員となっており、病院運営上必要かつ道路上空占用を最小とする幅員としております。

18ページ、19ページは立面図です。19ページをご覧ください。上空通路は、これを支える柱を道路内には設けず、道路の路面からの高さを6.5m確保することで、地上部の見通しを確保するとともに、病院の病室などに対しての通風、採光上の影響がないことにより周囲の環境を害することなく、衛生上も支障のない計画としております。

20ページ、21ページは断面図です。21ページをご覧ください。側面の開口部は網入りガラスとし、床からの高さ1.5m以下ははめ殺しとすることで道路への落下を防止しております。

22ページ、既存開口部改修図面をご覧ください。既存建築物の外壁の開口部で、上空通路の接続部分から3m以内にある開口部を防火設備に改修し、既存建築物の防火性も確保しております。

23ページをご覧ください。区道の平面・断面図をベースとした視認障害の検討を行っていますが、本計画により見通しが妨げられる範囲は限定的であり、交通標識の視界を妨げるものではなく、交通上の支障はありません。

以上ご説明した上空通路の使用については、24ページから27ページまでに、建築基準法施行令第145条第2項及び第3項、道路の上空における通路の許可基準、道路占用物件配置標準、消防法のチェックリストを添付しておりますが、法令や基準に適合した計画となっております。

議案書の「調査意見」の2ページ目にお戻りいただき、下から7行目をご覧ください。
以上により、本計画は建築基準法施行令第145条第2項第1号及び同条第3項の規定に該当することから、建築基準法第44条第1項第4号の規定に基づき、安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがないと認め、許可したいと考えております。

なお、6月3日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、中野区、消防署、警察署の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 第9号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

なければ、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第11号について説明します。

建築主は、北関東防衛局です。建築敷地は、新宿区市谷本村町で、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、新宿区市谷本村町五丁目の防衛省航空自衛隊市ヶ谷基地に、火薬類取締法施行規則第20条に規定する範囲内で最大で、爆薬換算で700kgの火薬及び爆薬を保管する倉庫ほかを新築するものです。本敷地は、第二種住居地域であり、建築基準法別表第二(へ)項第一号に該当し、20kgを超える火薬の貯蔵及び爆薬の貯蔵が制限されることから、第48条第6項ただし書きの規定により許可申請がなされたものです。

防衛省・自衛隊は、外国から弾道ミサイルが我が国に飛来する可能性がある有事において、迅速に国民の生命・財産を守るため、迎撃ミサイルを保管する倉庫ほかを設置しております。迎撃ミサイルの防護範囲を踏まえて、弾道ミサイルから国家中枢を防護することが可能であること、火薬類取締法令に定められた保安距離を確保できること、部隊の円滑な活動が可能であることなどから、防衛省航空自衛隊市ヶ谷基地に設置することとしております。

資料2ページ、案内図をご覧ください。敷地は、JR市ヶ谷駅からすぐの防衛省航空自衛隊市ヶ谷基地であり、青線で囲われたところが本敷地です。

3ページ、用途地域図をご覧ください。計画地は第二種住居地域で、容積率300%建蔽率60%です。

4ページ、全体配置図をご覧ください。防衛省本省庁舎などとともに赤線で囲んだエリア

ア全体に、法第 86 条に基づく一団地認定の区域内となっております。図中、青線で囲われたところが本敷地であり、今回、保管庫、哨舎、機械棟の 3 棟を建設する計画ですが、このうち保管庫が危険物を貯蔵する建築物としての本件許可の対象となっております。

5 ページ、配置図をご覧ください。本計画は、火薬類取締法施行規則第 23 条第 5 号の規定により、第一種保安物件である市街地の家屋より 90m の保安距離をとることが定められており、それを遵守した計画としております。

6 ページ、土地利用図をご覧ください。図中、青線で囲われた部分が本敷地です。本敷地周辺には、黄色に着色した集合住宅、緑色に着色した独立住宅、その他予備校、神社、ホテル等がありますが、どの建物からも 90m 以上の保安距離をとっております。

7 ページから 9 ページの、保管庫の各階平面図、立面図、断面図をご覧ください。保管物は、1 階搬入口から地下 1 階搬入室 2、前室、保管室に運ばれます。また、火薬類取締法施行規則に定められた地下式一級火薬庫の技術基準に適合した計画としており、赤字でその対応をお示ししております。

12 ページ、火薬設置庫等の技術基準をご覧ください。先ほどの図面上の番号が、この基準の番号に対応しております。保管庫には、搬出入用トンネルを設け、かつ、これとは別に放爆用トンネルを設けております。また、排水口を設け、湿気の滞留を防ぐとともに、警報装置を設置し、鍵付きの衝動波流入防止扉を設け、盗難防止等の措置をしております。

13 ページ、14 ページは、設置承認書、設置承認申請書をご覧ください。本計画は、火薬類取締法施行規則の規定（地下式一級火薬庫）に適合していることから、火薬取締法第 12 条第 1 項及び自衛隊法施行令第 145 条第 1 項の規定により、経済産業大臣の承認を受けております。

議案書の裏面にお戻りいただきまして、「調査意見」をご覧ください。保管する火薬類は自然性がなく、発射装置からの電氣的な点火信号なしに自然発火せず、これ以外の方法による電気信号は保管容器により遮断される仕組みとなっております。また、保管物品には安全装置があり、その解除がされなければ点火されない仕組みです。さらに、保管物品に異常がないかを定期的に点検し、安全のための管理体制が講じられる予定です。以上により、本計画は、公益上やむを得ないと認めて許可したいと考えております。

資料の 15 ページ、16 ページ、公聴会の議事録要旨をご覧ください。本年 5 月 28 日に公聴会を開催したところ、利害関係人の出席及び意見の提出はありませんでした。また、17 ページのとおり、本年 5 月 8 日に、本申請について新宿区に意見照会したところ、都市計

画面上支障がない旨の回答を得ております。さらに、18 ページをご覧ください。許可申請書第一面の写しですが、下側の「消防同意」欄のとおり、消防からの同意もあります。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、第 11 号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

○百濟委員 公聴会が開かれていますが、公聴会の案内を差し上げる場所は、先ほどの敷地周辺のどのあたりまでに差し上げていますか。

○飯塚書記 いわゆるお知らせ看板の対象建築物の高さとなる 10mには達していないことから、標識設置の義務はありません。ただし、建築主からは、この周辺地域の方々の町会長などの方に事前のご説明を差し上げていると伺っております。

○百濟委員 そういうことをなさっていて、それでもなかったということですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○飯塚書記 議案第 12 号について説明します。

建築主は、国立大学法人東京大学。建築敷地は、文京区本郷 7-1-1 ほか。地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載のとおりです。

申請建築物は、既存の大学病院約 85 万 4,000 m²に、延べ面積約 5,121 m²、高さ 17.81m、鉄骨鉄筋コンクリート造、地上 14 階地下 1 階の研究棟ほか付属建築物を増築するものです。

「調査意見」の 4 行目をご覧ください。本件は、昭和 17 年から 38 年に建設された校舎棟が日影規制に不適合となっており、本計画において当該敷地内に増築することによって、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項に抵触することから、本申請がなされたものです。

5 枚ほどおめくりいただき、A 4 縦の資料の 3 ページ、許可同意基準チェックリストをご覧ください。表の上段で、一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合の基準の中の「1 敷地面積等の条件」の②につきまして、本敷地の容積率の制限は 300.33%ですが、その 3 分の 2 を掛けた 200.22%よりも、本敷地における延べ面積の敷地面積に対する割合 213.07%が上回っており不適合となっていることから、一括許可基準に該当しないため個別審査を行うようお願いするものです。

資料の 9 ページ、案内図・付近見取図をご覧ください。場所は、東京大学本郷キャンパスで、地下鉄本郷三丁目駅を最寄駅とし、本敷地の東側には国道 17 号線（本郷通り）に、

北側は都道 390 号線（言問通り）に、南側の一部は国道 254 号線（春日通り）にそれぞれ接しております。

10 ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地における用途地域は、春日通り境界線から 20m の範囲内が商業地域で、敷地東側の一部が第二種住居地域、それ以外の大半が第一種中高層住居専用地域です。また、言問通りを挟んで北側は東京大学弥生キャンパス、浅野キャンパスは、第一種中高層住居専用地域、住宅市街地がある部分は第二種中高層住居専用地域となっております。日影規制は、第一種及び第二種中高層住居専用地域について、4 時間、2.5 時間の測定面は 4 m です。

12 ページ、認定区域図・配置図をご覧ください。本郷キャンパス全体は法 86 条の一団地認定区域となっており、計 9 つの設定敷地があります。本計画は、図の中で薄ページュ色の学校（大学）地区の設定敷地において、一つは、本敷地西側の赤門近くにある建物番号 2-7 の経済学部棟の一部を除却し、建物番号 2-37 文系総合研究棟の増築。2 つ目は、本敷地北側の弥生門の近くにある建物番号 2-72 理学部 1 号館の一部及び建物番号 2-96 資源開発研究棟を除却し、建物番号 2-73 理学系総合研究棟の増築をするもので、赤色でお示しした計 2 棟を青色の既存部分に対して行うものです。

13 ページ、敷地全体の断面図をご覧ください。左下には、本敷地のキープランを掲載しており、それぞれの敷地の断面をお示ししたものです。敷地は、南西側が高く、東側に向かってなだらかに低くなっております。図の中で、B 断面において、各建物地盤面の高低差が約 15.5m と最大となっております。

15 ページ以降は、今回増築する建築物の計画図です。

14 ページは、除却する経済学部棟の現況図です。

15 ページから 23 ページは、増築する建物番号 2-37 文系総合研究棟の配置・平面・立面・断面図で、こちらは地上 14 階地下 1 階建て、高さ約 59.9m。低層部は教室及び会議室が配置され、中高層部は教員研究室と演習室が大部分を占めております。

24 ページは、除却する理学部 1 号館の現況図です。

25 ページから 43 ページは、増築する建物番号 2-73 理学系総合研究棟の配置・平面・立面及び断面図で、地上 6 階地下 2 階建て、高さ 29.1m。実験室、講義室及び図書室が大部分を占めております。

44 ページ、45 ページをご覧ください。本計画の時刻別日影図及び等時間日影図ですが、45 ページのとおり、10m ラインを超える範囲でオレンジ色でお示しした等時間日影 2.5 時

間について、5mラインを超える範囲で緑色でお示しした等時間日影また4時間について、それぞれ不適格の日影がありますが、これは、本敷地の北側にある茶色で着色した建築物ですが、昭和36年に着工された建物番号2-84工学部5号館、昭和32年に着工された建物番号2-93工学部7号館、大正13年に着工された建物番号2-95工学部4号館、昭和17年に着工された建物番号2-92船舶動揺実験室の日影であることが明らかです。

46、47ページをご覧ください。既存部分を含めた本計画建築物のみの時刻別日影図及び等時間日影図です。等時間日影4時間、2.5時間、ともに本敷地内にありまして、日影規制に適合しております。

また、法第56条の2第1項の規定により、敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から30分を減じた時間——この図の中では、黄緑色の線の等時間日影2時間ですが、この時間以上日影となる部分が敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲には生じさせていません。

48ページをご覧ください。今回申請建築物の日影不適格部分への影響を検証しております。左側の図のとおり、既存部分を含めた今回申請建築物が日影不適格部分に日影を落としているものの、真ん中の図のとおり、基準時の日影の内側にあるため新しい日影を生じさせることはなく、不適格部分を増加させることはありません。また、左側の図のとおり、本計画により、基準時よりも平均地盤面は19cm下がりますが、一括審査基準ただし書きの適用により、基準時と平均地盤面が変わらないものと見なすこと。さらには、昨年、建物番号2-95工学部4号館の一部を高さ24.02mの4階建てから19.02m3階建てにしたため、基準時に比べて不適格部分が減っていることがおわかりいただけます。

議案書の「調査意見」の2ページにお戻りいただきまして、最終行をご覧ください。以上のことから、本件は周囲の居住環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、12号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

日影の許可案件で、東大の敷地は大学全体として一団地の扱いで広い。不適格な日影の影響がないところでも、地盤面が変わっているようなこともあって、一括では対応できなくて個別で時間をかけている。そうしたものに対応するような一括許可同意基準の審査基準をつくってもらいましたが、容積でこういう形でオーバーしていると、どんなに小さなものでもアウトとなるわけですか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 これは、そもそもの条件の容積率が100%以下または法定容積率の3分の2以下であることという決りが、3,000㎡以上の大きな敷地を対象にはしていますが、それにしても、東大のような、ほかにはないような敷地を前提としたものではないだろうと思います。周囲が囲まれていたり、向こうには普通の市街地があったりするようなイメージのもとでこれができているだろうと想像します。工夫の余地はないでしょうか。

○妹尾幹事 これは東大専用というわけではないのですが、例えば、浅野キャンパスや弥生キャンパスでは基準におさまります。本郷キャンパスだけが特異な感じですか。

○河島議長 最近、建替えが活発だから、容積が全体として200を超えてきているわけですね。しかし、これだけ広大な敷地で、全く外に関係がないようなところで行うものについて、このような個別審査をすることのむなしさを私は感じます。どういうところを許可案件として慎重に審査会として見るべきか。そういうあらかじめ決めた基準で処理するには、やはり問題が生じる可能性がある場合は個別審査で対応すべきだと思いますが。

何とか工夫の余地がないかどうか、さらに検討していただけたらありがたいと思います。

ほかにはよろしいですか。

○島崎委員 審議の中身とは関係ないのですが、一括審査の14号の地下鉄の出入口のところで、14号の4ページと12ページで、一団地認定の境界区域の敷地の取り方の図があります。これはどう見ればよろしいでしょうか。

例えば、14号の4ページの「今回申請設定敷地境界線」は、一団地認定の中でさらに敷地を設定するという理解でしょうか。

○飯塚書記 4ページの中で、まず、凡例にあるとおり、二点鎖線が一団地の区域で、このうち、今回申請対象は地下鉄の出入口でありまして、赤い色の実線で囲まれた部分が設定敷地です。区域内に、そのほか設定敷地が2つほどあるということで、あわせて一団地の区域として設定されております。

○島崎委員 今の東大の話とも関連するかと思ったのですが、日影の部分を敷地に割って、その部分に対してできるとなると、今の河島会長のお話とも関係するのかなと思ったものですから。なぜこの図面があるのかなと思っただけです。

○飯塚書記 この案件につきましては、一括基準の2つ目、一定規模以下の増改築の場合、1.2倍を超えないという許可基準を適用しておりますので。

○島崎委員 一団地という中にさらに敷地を設定して、その部分に関しての日影を検討す

るという仕組みではないのですが、そういうことは可能でしょうか。——議論の対象外なので、結構です。

○河島議長 東大の一団地認定は、真ん中に道路がありましたかね。

○飯塚書記 あくまでも日影規制の適用範囲は、一団地の区域全体での影響を考えております。

○河島議長 個別の敷地割は、それ自体で審査しなければいけないものに対応して設定するということですね。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 そういうことで、齟齬を来すようなことになってはいけないけれども、一括許可同意の基準がうまく構成できればね。また、それが問題を生じないように。だから、大きなもの、特殊なケースに合わせて容積率の基準をあまり安易に変えてしまうと、うまくチェックできていたものができなくなりますから、そういうことはないようにしてもらいたいと思います。

東大のケースを考えると、もう少しうまく工夫することによって、そういう問題を生じないで、時間的にも、合理的に処理できる可能性があるかもしれないというつもりで申し上げました。決してルーズにしろということではありません。

ほかにはよろしいでしょうか。

では、12号議案の質疑は以上で終了します。

○岡本書記 同意議案（その2）に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、一連の説明と、それに対する質疑を行っていただきました同意議案（その2）につきましてお諮りしたいと思います。

第9号議案、第11号議案から第14号議案、第1008号議案から第1015号議案、第2019号議案から第2029号議案、計24件の議案のご審議を願いました。この24件の議案について、全て同意するというところでよろしゅうございますか。

（「異議なし」の声あり）

○河島議長 ありがとうございます。それでは、24件全てについて同意することといたします。