

第 1 2 5 6 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11月2日	午後3時45分～午後5時07分 午後5時14分～午後6時28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	小菅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

(傍聴人入室)

○河島議長 それでは、同意議案に入ります。

最初に、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、同意議案の審議を行います。

事務局から説明をお願いします。

○小菅書記 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。

○飯塚書記 それでは、議案第29号について説明します。

建築主は日本テレビ放送網株式会社で、千代田区二番町14番地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テレビスタジオ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」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。

まず、お手元の資料1-1、申請理由書をご覧ください。建築主においては、港区東新橋の本社社屋における放送事業のバックアップ拠点としてきた麴町スタジオが旧耐震設計であることから耐震性能に不安を抱えており、放送事業の継続性確保のため新たなスタジオ等の整備を計画しているところです。

資料2-1、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は、地下鉄東京メトロ有楽町線麴町駅最寄りの出入口から北方向に130mほど進んだ先に位置しております。

資料2-2-1、現況図をご覧ください。計画地には、8階建てのテレビスタジオ棟及び日本テレビが所有する庭園、四阿、茶室などがありましたが、現在は、庭園側については解体工事済みです。

計画敷地は、北側が幅員約6～8mの区道、通称文人通り、西側が幅員約15mの都道、

通称日テレ通り、東側が幅員約5mの区道にそれぞれ接道しています。

なお、資料2-2-2から2-2-4までには、参考として、既存のテレビスタジオ棟の平面図、立面図をお示ししておりますのでご参照ください。

資料2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は紫色の事務所建築物を中心に、黄色でお示しする集合住宅やオレンジ色でお示しする教育文化施設などが混在した地域となっております。

資料2-4 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のが計画地です。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、黄色でお示した高さ60m以上の建物が点在している状況です。

資料2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。写真③、⑥は敷地東側の区道の様子です。写真⑦、⑧は敷地北側の区道、通称文人通り沿いの様子です。写真⑨は敷地東側の都道、通称日テレ通り沿いです。

2枚おめくりいただき、資料3-1、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、商業地域と第二種住居地域にまたがっており、過半は第二種住居地域で、容積率は、商業地域が600%、第二種住居地域が400%。建蔽率はそれぞれ80%、60%。防火・準防火の指定は、いずれも防火地域に指定されております。また、商業地域部分には第二種文教地区、第二種住居地域部分には第一種文教地区がそれぞれ指定されています。

右側の図をご覧くださいと、計画地は、千代田区が定める二番町地区地区計画の区域内に位置しています。なお、高度地区及び日影の規制はありません。

資料4-1-1からが東京都及び千代田区の上位計画です。まず、資料4-1-1ですが、「東京の都市づくりビジョン」をお示ししております。本計画地は、右側の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置し、番町・麴町地域における将来像は、「老朽化したマンションや業務ビルの建替えが進むとともに、業務、商業や大使館、行政施設など大規模な敷地内に豊かな緑が確保され、都心に近接する成熟した複合市街地を形成」とあります。

資料4-1-3、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針の左側の図表をご覧ください。本計画地は、センター・コア・エリア内の職住近接ゾーンに位置しており、業務商業の高度な集積地に近接し、良好な居住環境を育成整備する地域とされています。

資料4-1-4、東京都景観計画、資料の左側をご覧ください。本計画地は、皇居周辺地域の景観誘導区域におけるB区域に位置しており、外濠の水と緑や歴史的建造物と調和する、地域の特徴を活かした景観形成を図る地域とされています。

資料 4-1-6、千代田区都市景観マスタープランの右側、番町・麴町地域の将来像をご覧ください。当該地域の整備方針として、番町の落ち着いたたたずまいを生かし、住宅を中心として、教育施設、商業・業務施設が調和・共存したまちをつくることや、日テレ通り沿道では憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めることが挙げられています。

資料 4-1-9、千代田区二番町地区地区計画、資料の左側をご覧ください。地区計画の目標として、空地と緑豊かな空間の創出を誘導することにより、ゆとりと潤いのある住環境を形成する。また、魅力的な街並みを誘導しつつ、これまで培われたまちの住まい方や商業活動を尊重し、地域の活力を支える商業機能、定住を推進する居住機能を維持・創出します。

資料の左下側をご覧ください。計画地は、B地区、一部C地区にありまして、それぞれの土地利用の方針ですが、A・B地区については良好な住環境に配慮しつつ、商業・業務施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図る。C地区については、日本テレビ通りを軸として業務商業施設と共存・調和した中高層市街地の形成を図るとあります。

また、資料右側の地区整備計画をご覧ください。建築物の高さの最高限度は、C地区は60mとなっており、B地区についても通常50mのところ、建築基準法に基づく総合設計の適用を受ける建築物は60mとなっております。

3枚おめくりいただき資料 5-1、計画概要書をご覧ください。資料左側の5番にあるとおり、緩和項目は容積率制限です。12番敷地面積ですが、7,076.07㎡です。20番延べ面積は33,602.47㎡です。21番容積率対象の延べ床面積は30,311.20㎡です。資料右側に移りまして、22番容積率は、基準容積率412.38%に対して、公開空地による割増が15.99%、合計で428.37%を計画しております。下の27番から29番について、主要用途はテレビスタジオ、階数は地上11階地下5階で、建築基準法上の建築物の高さは59.90m、ペントハウス階を含む最高の高さは67.80mです。

4枚おめくりいただきまして、資料 6-1、配置図をご覧ください。計画建物は、現在のテレビスタジオである既存北館に隣接した位置に新設し、工事完了後に既存北館及び既存西館は解体する予定となっております。また、車両出入口は一方通行道路の文人通り側に設け、敷地東側からの出入りのほか、敷地内に設ける地上駐車場の車両出口を敷地中央部に設けております。なお、敷地内の車両動線は、地下1階駐車場へ出入りする車両を除き、地上面では一方通行で、敷地東側から建物南側を經由して敷地西側に至る経路となっております。

す。

資料 6-2-1、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、新たなまちのシンボルとなる緑です。日テレ通り、文人通りの交差部にシンボルツリーを植え、緑に囲まれた憩いの場を提供します。2つ目は、日テレ通りから住宅地へ連続する緑です。日テレ通りから住宅地側へつながる緑のネットワークを形成します。3つ目に、厚みのある緑と安全な歩行環境です。歩道状空地の整備により厚みのある緑を設けるとともに、安心・安全な歩行空間を創出します。

資料 6-2-2 をご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。文人通りについては、資料右側の現況写真のとおり、歩道がなかった通りに、断面図のとおり、歩道状空地を設け、緑に包まれた潤いのある歩行環境を整備します。また、資料の下側をご覧ください。敷地東側の区道沿いについても、資料右側の現況写真のとおり、歩道がなかった通りに、断面図のとおり、歩道状空地を整備します。なお、高木や中木とともに生け垣による緑のスクリーンを設置し、歩行者からの視線にも配慮します。

資料 6-3-1、公開空地図をご覧ください。黄色い部分が歩道状空地、緑色の部分が広場状空地です。敷地の西側に設ける広場状空地の面積は約 688 m²あります。

資料 7-1-1 からが平面図です。資料 7-1-5、地下1階平面図をご覧ください。ピンク色の部分がスタジオ棟、緑色が駐車場を示しております。車両は、敷地北東側の車両出入口から進入し、地下の駐車場に駐車する計画となっています。

資料 7-1-6、1階平面図をご覧ください。建物のメインエントランスは北西側とし、中央部には3層吹き抜けのスタジオを配置しています。また、南側には、美術用資材の荷捌きゾーンを設け、専用エレベーターにより上層階に設けたスタジオあるいは地下階に設けた美術倉庫への資材搬出入を行うものとしております。

資料 7-3 が断面図になります。ご覧のとおり、3層吹き抜けのスタジオ機能を地上1階から3階、5階から7階、8階から10階、3層を重層的に積み重ねた断面構成となっているほか、地上4階部分には出演者の控室、また、地下2階から地下4階までには、リハーサル室や美術倉庫など、スタジオ機能に付帯する諸室が設けられています。なお、図の中に赤線でお示ししている道路斜線及び隣地斜線につきましては、天空率による緩和を採用しており、後ほど説明します。また、アンテナを含む最高高さは 99.90m となっていますが、アンテナを設置する鉄塔部分については、建築基準法上の工作物扱いとしています。

資料 7-4、落下物対策をご覧ください。本件では、公開空地に面する北側及び西側と南側の 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。

資料 7-5 をご覧いただき、ガラスの安全性については、強度検証の結果によって確認しております。

資料 8-1、完成予想パースをご覧ください。敷地西側の都道日テレ通りより文人通り方向を見た様子です。

資料 8-2 には景観コンセプト、資料 8-3 には景観モニタージュパースをお示ししておりますので、あわせてご覧ください。資料 8-2 にお示しのとおり、通りから後退した位置に建物を配置し、街並みに配慮したボリューム配置計画とし、鉄塔を通りから見えにくい位置に配置するとともに、形状、色彩を工夫し、存在感を軽減しております。また、風格のある街並みに調和した、明るく清潔感のある外装計画とし、外壁にスリットを入れてボリュームを分割するとともに、低彩度の色彩とし、周辺に配慮したファサードとしております。さらに、通り沿いに豊かな歩行空間と厚みのある緑を計画しており、ヒューマンスケールの街並みの形成に配慮しています。

資料 9-2、等時間日影図をご覧ください。計画地及びその北側の周辺は、商業地域及び第二種住居地域に位置しておりまして、日影規制はありませんが、こちらでご覧のとおり、冬至日における 8 時間の終日日影は隣地にかからないように計画しております。

資料 9-4-1、天空率チェック表をご覧ください。敷地東側と北側の道路斜線制限及び南側の隣地斜線制限については、建築基準法第 56 条第 7 項に基づく天空率による緩和を適用しております。資料 9-4-1 には、それぞれの最も厳しい測定点を含む天空率計算リストを抜粋して載せてありますが、いずれの測定点においても制限をクリアしている状況が確認されています。

資料 9-5-1 以降が、本計画に伴う交通影響の検討の報告書です。資料 9-5-3 の左側のページをご覧ください。本計画のスタジオ用途という特殊性を考慮しつつ、既存施設である北館、西館の床面積規模と施設の出入り交通量調査結果をもとに発生集中原単位をページの右側のどおり設定してあります。

4 枚おめくりいただきまして、資料 9-5-7 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、交差点需要率はいずれも許容値 0.9 を下回っていることが確認されています。

資料 9-5-8 の右上の図をご覧ください。緑色でお示ししている No. 8 から 10 及び No.12 の無

信号交差点についても、一方通行道路の分岐交差点であるNo.8での影響はありません。また、ほかのNo.9、No.10、No.12、いずれも最大流入交通量が非優先側交通量を上回る結果となっていることから、影響は軽微であると考えています。

資料 9-5-15 では、歩行者の発生集中量をお示ししております。ページの左側の図面で、断面アからケ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となっています。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のない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

資料 9-6-1 からは風環境調査です。本計画は風洞実験による調査を実施しております。

資料 9-6-2 をご覧ください。下の図は、左側から順に、建設前、建設後、防風植栽後における結果をそれぞれお示ししております。

中央の図をご覧ください。本計画建物の建設により、計画地東側にランク3の評価が出ていますが、左上の図のとおり、防風植栽と生け垣、防風フェンスを設置することで、右の図にお示ししますとおり、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。

資料 9-7-1、電波障害調査をご覧ください。本ページ以降が調査結果となりますが、電波障害が発生した場合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に影響は少ないと考えております。

ここで議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認め、こちらに下記記載の条件を付して許可したいと考えています。

なお、ここで、資料末尾の資料 10-1-1 以降には、近隣住民への対応等についての資料をお示ししておりますので、説明します。

まず資料 10-1-1 をご覧ください。本計画に係る近隣対応については、建築主が、東京都建築紛争予防条例に基づき、本年5月に計2回の近隣説明会を実施しております。また、総合設計許可要綱に基づき、本年10月に公聴会を開催したところ、7通の意見書の提出、うち2名の公述人による意見陳述がありました。

まず1枚おめくりいただき、資料 10-1-2 の近隣説明会要旨をご覧ください。右側の地図内にお示したマル付き数字が、説明会における発言者の所在地に対応しております。説明会での主な質疑内容は記載のとおりです。

1点目。敷地の東側に公開空地を設け、駐車場出入口は別の位置に設けてほしいという

ものがありました。これに対して建築主からは、放送局としてのスタジオ利用を継続するため、既存建物を残しながら新しい建物を建てる必要があることから現計画の配置になっている。計画建物はなるべく西側に寄せ、車両出入口を計画建物の東側に配置し、圧迫感の低減を図っている。歩道状の公開空地は外周の道路沿い前面に設け、広場状空地をより公共性の高い日テレ通り側に配置しているとの見解が示されております。

このほか、文教地区でのスタジオ用途の建築の可否、鉄塔の計画内容、建築主が所有する周辺敷地を含めての将来的な計画内容、工事による騒音・振動・大型車通行の影響、地下掘削工法の影響などに関する質疑応答があったとの報告を受けております。

資料 10-1-3 の公聴会意見公述要旨をご覧ください。右側の地図内にお示ししたマル付き数字が公聴会における意見書提出者及び公述人の所在地に対応しております。

また、資料 10-2 には公聴会の議事録全文、資料 10-3 には公聴会に寄せられた意見書各全文を添付してあります。

なお、意見要約の各欄ごとに、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、公述人 1 からの意見ですが、1 点目、ほぼ 100m のスタジオ棟は、女子学院敷地から 3 m の歩道や 10m のトラックの通路を含む 18m 離れたところに迫っており、圧迫感を軽減するためのセットバックをしたとは言えない。本校 3 階にある屋上庭園で生徒が引き続き憩うことができるか懸念がある。2 点目。南側にある天文台の天体観測に西側方面については支障があり、日本テレビ通り沿いへの建設を要望する。3 点目。日本テレビ通り沿いの地区計画 C 地区に十分な公開空地が備えられ、住居地域寄りの B 地区での教育機関・住環境に配慮された公開空地となっていない。4 点目。車両出入口の位置は、女子学院の通学路としてたどり着く T 字路となり、スタジオ棟の車両や工事車両による事故を誘発するおそれ大きい。5 点目。授業への集中を妨げるような工事騒音がたびたび発生しており、防音パネル設置等による対応を要望するとともに、工事協定について早めに協議したい。6 点目。二番町、四番町の再開発については、文教地区の事業制限緩和をしないことについて求めていくつもりであり、できるだけ早い町会・近隣住民との話し合いを要望す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いたしまして、建築主である日本テレビからは、1 点目。近隣からの要望により、計画建物は日本テレビ通り側の既設建物に可能な限り寄せた位置に計画を変更し、さらなる圧迫感の軽減を図った。また、学院に面する建物の東面にはガラス窓を

設けない計画とし、学院側への視線が発生しないように配慮している。歩車が構造的に分離されていない道路沿いに連続的な歩道状空気を計画し、安全な通学環境を確保するとともに、敷地東側からの離隔をとり、圧迫感の軽減を図っている。

2点目。天文台への影響は、スタジオ棟の鉄塔に起因すると聞いており、これについては検証資料等の提出の申入れを行っている。

3点目。公開空地は、まず安全な通学環境を確保するために、歩車が構造的に分離されていない道路沿いに連続的な歩道状空気を計画している。また、広場状空地については、日本テレビ通り沿い沿道では憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めるという上位計画との整合性や、多数の方が利用しやすいという観点から、日本テレビ通り側に計画している。

4点目。工事中は、学校側の車両出入口は、4トンを超える工事車両は使用しないこととしている。建物完成後も車両出入口部に警備員を配置し、歩行者の安全確保を第一に考える予定としている。工事中も、建物完成後も、車両が敷地内で滞留できるスペースを確保し、車両が道路上に滞留しないように配慮している。

5点目。準備工事を含めた騒音対策、交通安全対策のため、地下の逆打ち工法、地上外壁のPC化、防音シート等による防音対策を実施する予定である。さらに、本年8月8日に教室等で作業騒音を測定し、さらなる測定として、教室窓の二重サッシ化、必要高さの防音シート設置など、重層的な改善提案を行っている。騒音などに対応するべく、工事協定について近隣と協議を進めているが、今後も引き続き適切に対応を図りたい。

6点目。将来計画は現時点では未定であるが、計画時には近隣住民と協議を行う予定である。日本テレビは約60年間この地に社屋を構え、番町のまちづくりに取り組んできた。今後もよりよいまちづくりに向けて近隣と協議を行いながら事業を進めていきたいといった旨の見解をお示ししております。

続きまして、公述人2からの意見です。1点目。建築基準法第59条の2第1項の適用を受ける計画建物の高さは59.9mあり、公開空地の設置場所は近隣住民に及ぼす悪影響を緩和する場所に計画するのが本来の法の趣旨と考えるべきである。

2点目。近隣住民の住環境の悪化を緩和することを第一義的に考えるのであれば、計画建物をより西側に移動させるべきである。また、視覚的に圧迫するテレビ棟は屋上の最も西側に設置しておらず、近隣住民への配慮が不十分である。

3点目。計画建物は公開収録により第二種住居地域内において、娯楽を目的とした不特

定多数の者が、常時、昼夜を問わず集散し、環境悪化の要因となることは明白である。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、建築主である日本テレビからは、1点目。公開空地は、まず安全な通学環境を確保するために、歩車が構造的に分離されていない道路沿いに連続的な歩道状空地を計画している。また、広場状空地については、日本テレビ通り沿道では、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進めるという上位計画との整合性や多数の方が利用しやすいという観点から日本テレビ側に計画している。

2点目。本計画は、放送法施行規則第104条に関連して、放送局としての機能を継続させながら耐震性の優れた新しい建物に切り換えるものである。計画建物には、放送継続に必要な設備と番組制作に必要な機能が集積されている。計画では、現在の放送の継続性を担保しながら新しいスタジオ棟を建設し、移転、既存のスタジオである北館を解体することとしています。以上のことから、計画建物は、既存北館の東側に配置されている。鉄塔については、3つの外周道路側から見た場合の鉄塔の存在感を極力低減させる観点から極力西側に寄せた結果、現状の位置に配置しています。

3点目。スタジオ収録では、エキストラとして業者に発注して人を入れることはあるが、観覧客ではないため、娯楽目的とした不特定多数ではない。集合する時間、マナーなども業者から指導を受けている。また、今回の計画は、より一層環境悪化を避けるために、計画建物内に人が滞留できるスペースを設け、待ち合わせ等で敷地外に行列ができないように配慮している、といった旨の見解を示しております。

続いて、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の提出をいただいている方の意見について、建築主の対応と見解について説明します。

意見書としては、本計画に賛成する旨の意見が意見①から意見③の計3通寄せられた一方、反対する意見は意見④から意見⑦までの計4通ありました。

まず意見①です。本計画は、歩車が混在する文人通りに歩行者専用通路を設けており、ぜひ実現してほしい、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、建築主からは、日本テレビ通りから番町文人通り沿いに、道路に面して幅4m以上の連続的な歩道状空地を設置する、といった見解を示しております。

意見書②です。地域を支えてきた日本テレビを麹町に残してほしい、などの意見をいただいております。これに対する建築主の見解として、新スタジオ棟の建設により麹町に日本テレビの拠点を残す、といった見解を示しております。

意見書③です。日本テレビ通りから女子学院までに設けられる歩行空間により安心して歩くことができる本計画に賛成する、などの意見をいただいております。これに対する建築主の見解として、日本テレビ通りから番町文人通りに道路に面して幅4m以上の連続的な歩道状空地を整備する、といった見解を示しております。

意見書④です。1点目。基準を超える高い建物を建築するにもかかわらず、公開空地は住民の利便性がほぼない場所に予定されており、総合設計の趣旨に反する。2点目。駐車場出入口が文人通りに集約され、関係者車両等交通量の増加により交通渋滞等環境の悪化、交通事故の増加が予測される。3点目。近隣説明会の質疑において、真の目的を隠蔽し、虚偽の発言で住民を欺こうとする姿勢を感じさせた。また、意見・要望を出しても大きな改善が見られず、そのまま押し通そうとしているように見られる、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、建築主からは、1点目、公開空地は、まず安全な通学環境を確保するために、歩車が構造的に分離されていない道路沿いに連続的な歩道状空地を計画している。また、広場状空地については、日本テレビ通り沿道では、憩いや集いの広場を備えた個性と魅力のあるまちづくりを進めるという上位計画との整合性や、多数の方が利用しやすいという観点から、日本テレビ通り側に計画している。2点目。車両による周辺環境への影響を減少させるため、敷地内車両動線の一方通行化、車両が敷地内で滞留できるスペースの確保、警備員の配置等を計画している。3点目。中高層説明会では、スタジオ棟だけではなく、今後の計画などについても質問が出されたため、計画が定まっていない事項を除き答えられる範囲で回答した。また、その後、要望があった隣接住民、学校法人に対し、個別訪問により、自動車交通量、工事車両出入口、ダンプ排ガス、騒音・振動対策等について追加説明を実施した、といった見解を示しております。

意見書の⑥です。1点目。第一種文教地区では、劇場、映画館、演芸場または観覧場は建設できず、現スタジオの使い方が抵触しているのではないかという疑問がある。2点目。計画建物は地下5階まで掘り、商業地域から第二種住居地域に建設場所を大きく移動させているため、地区整備計画における現存する建物と同等の規模・配置で建築物の敷地として使用される場合の建物の高さの特例は適用されないと考える。3点目。第一種文教地区にスタジオを建設しないことを求める。4点目。建替えは、現在建物がある場所に位置することを求める。5点目。建物の高さ制限を守り、ほぼ100mにもなる鉄塔を建てないことを求める。6点目。緑道は第二種住居地域内に必要面積を配置することを求める。7点目。

大型トラックの出入口を日テレ通りに配置することを求める、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、建築主からは、1点目、今回の計画は、テレビ撮影用のスタジオと、そのスタジオを支える関連施設のみを集積した施設にあたり、建築基準法上に規定される建築物の用途の区分は「映画スタジオ又はテレビスタジオ」、「用途番号 08480」となる。そのため、劇場、映画館、演芸場または観覧場ではない。また、スタジオ収録では、エキストラとして業者に発注して人を入れることはあるが、観覧客ではない。

2点目。本計画は、既存建物のうち、放送局としての放送継続に必要な設備と、番組の制作に必要な機能のみを集積した建物となっている。計画では、放送の継続性を担保しながら、建設移転と機能維持を前提としているため、新スタジオ棟建設後に既存のスタジオである北館を解体することとしている。今回計画の建物の建物高さの緩和については、総合設計制度の適用によるものであり、地区整備計画の「現存と同等の規模・配置」の規定による適用ではない。

3点目。本計画は、放送局としての機能の継続性確保の観点から、災害に強い麴町地区に新たな放送拠点を設置することが必要なため計画するものである。また、今回の計画建物は建築基準法上の「映画スタジオ又はテレビスタジオ」であり、法的にも建設可能である。

4点目。本計画は、放送局としての放送継続に必要な設備と番組制作に必要な機能のみを集積された建物である。計画では、放送の継続性を担保しなければならない機能上の要請により、新スタジオ棟建設後に機能を移して運用を開始してから既存のスタジオである北館を解体することとしているため、計画建物が既存北館の東側に配置されている。

5点目。鉄塔は、中継先からの電波を受信するほか、テレビ送信所までの回線を構築するものである。都内建物の高層化に伴い機能上、既存の鉄塔と同程度の約100mの高さが必要である。また、本計画の鉄塔は既存の鉄塔の更新と考えている。

6点目。広場状空地については、多数の方が利用できる日本テレビ通り側に計画している。安全な通学環境を確保するために、歩車が構造的に分離されていない道路沿いに連続的な歩道状空地を計画しており、植栽などの計画も行っている。

7点目。本計画は、新スタジオ棟建設後に既存スタジオである北館を解体する順番から、本計画案のような配置となっている。東側への圧迫感軽減のために建物は西側に寄せて配置していることから、車両入り口は東側に配置している。車両による周辺環境への影響を

減少させるため、敷地内車両動線の一方通行化や、車両が滞留できるスペースの確保、警備員の配置等を計画している、といった見解をお示ししております。

大変長くなりましたが、説明は以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

ただいまの第29号議案の説明について、ご質問等がありましたらお願いします。

○泉本委員 細かいことですが、公聴会議事録の10・2・3ページ、「6、説明会後の対応」のところで、中高層説明会の後、2つの学校法人からご要望があったということですが、差し支えなければ、その2つの学校法人はどちらだったのでしょうか。

○飯塚書記 まず、一つについては、計画敷地の東側にある女子学院からです。

もう一つの学校法人については、調べまして、後ほどお答えします。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

では、私から何点か伺います。

資料6・2・1に、公開空地の考え方のようなことが配置図で書いてあります。ここの表示で、日テレ通り側に「広場状空地」と記載してあります。それから、2枚後の公開空地の求積図を見ると、広場状空地というのは、日テレ通り、文人通り沿いの4m幅の歩道状空地の内側の部分を広場状空地と位置付けて計算がなされているようですが、6・2・1ページは、黄色と茶色と緑色の色はそもそも何を示しているのか、そのあたりを説明してもらえますか。

○飯塚書記 資料6・2・1で色の塗り分けが若干されていることですが、確認して後ほどお答えいたします。すみません。

○河島議長 この総合設計評価にあたっての広場状空地の位置が資料6・3・1の⑤であると考えていいですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 先ほど、説明会、公聴会での質疑応答の中で、できるだけ日テレ通りに賑わいのある沿道を形成しようという位置づけがあるので、できるだけ西側に寄せてという表現が何回か出てきていますが、西側にとというのは、東西に細長い敷地の中で⑤の位置が西側だと。東側の女子学院側のほうではなくて、そういう意味でできるだけ西側に寄せたということになりますか。

○飯塚書記 説明の中でも、資料4・1・6で、千代田区の都市計画マスタープランの地域別将来像について説明しましたが、資料4・1・6の右側に、具体的に番町エリアの整備方針として、日テレ通り沿道については、憩いや集いの広場も備えた個性と魅力あるまちづくりを進め

ると。要は、大通りである日テレ通りに、現状はこうしたオープンスペースが若干不足しているというまちづくりの考え方がありまして、今回の計画においては、日本テレビ沿道側に広場を寄せたということが基本的な考え方としてあります。

○河島議長 日本テレビが現状使っている敷地を分割して今回の敷地設定が行われていて、この中だけで考えると、広場状空地の位置は、先ほどのマスタープラン的なものの考え方と合致しているのかどうかがよくわからない。この敷地の中で文人通り沿いに、日テレ通り側に延びている敷地の中で、歩道状空地と平行するような形で広場状空地をとったことはわかりますし、全体としては、この敷地を見る限りにおいては、東ではなくて西側に寄せたということはわかりますが、本来であれば、今後、日テレが順次建替えを進めようとしている日テレ通り側とどうリンクさせて、このマスタープランに位置づけられているこのエリアの土地利用の考え方を実現するか、本来はそういう大きな構想の中でこの広場状空地も位置づけられるべきではないかと思います。その点はいかがでしょうか。

○飯塚書記 今、会長がおっしゃったとおりでと思います。ただ、説明の中でも申し上げたとおり、今回はスタジオ棟の件に関しては、建築主である日本テレビとして具体的な計画を持っているわけですが、そのほかの部分、日本テレビ通り沿いの土地利用に関する計画は、現在は具体的な計画を持っていません。ただ、住民説明会等でも説明しているとおりで、今後、計画が具体化するに当たっては近隣の方々も含めて、そうした計画について協議していきたい旨も説明しているとおりでですので、こうした地区計画の考え方、あるいは、千代田区の都市計画マスタープランの考え方も取り入れながら、そうした方向へ誘導していくべきではないかと考えております。

○河島議長 敷地を分割して、しかも、分割した敷地の線に既存の建物が建っていて、今回の総合設計による新しい建築物が、建設期間中は北館も残る形ですね。建設後に機能を、新しい総合設計による建物に移して、そして北館を除却するということからすると、隣接する残余の土地と密接なかわりがあつて、それは総合設計の許可要件にそこまで含まれるかどうかは別ですけれども、大きな土地利用の構想としては、今回の計画が全体として、マスタープランの考え方などに整合性を持っていることを求めることは、総合設計としては良好な環境を形成していくという立場からすると、もう少し積極的に説明を求めることもできるのではないかと思います。このように敷地を設定したら、あくまでもこの敷地の中で考えることしかできないのかということ、許可というのは、もう少し、さらにグレードの高い、隣の残余の土地がどのように開発されようが構わないという立場で行うべき

ものでもないのではないかと。そういうことにも意を払いながら進めていく必要もあるのではないかと。特に今回は北館がまたがる形で土地利用の転換が行われることからすれば、許可に同意するかどうかを問われている我々の立場からすると、そういうあたりについて、より望ましいそういうまちが本当にできるのかどうかというあたりは、やや気になる点でもあります。

ですから、総合設計の誘導を行うにあたって、全体計画について、もちろん確定的なものでは今の段階で求めるとすると少し無理があるという状況があり得ることはわかりますが、そういう大きな方向感というか、ビジョン、そうしたものがどのようになっているのか。それが今回の敷地計画と十分整合しているものなのかどうかという話は、許可する側としては考えてもいいのではないかと気がします。その点、何かご意見があればお願いします。

○飯塚書記 今、会長がおっしゃったお考えは、まさにそのとおりに思います。一方で、千代田区が定める二番町地区の地区計画は平成20年に既に都市計画決定されていますけれども、その時点で、当然、具体的な構想があったわけではなく、一方で、日本テレビとしては、この場所を創業の地と称していますし、基本的には、麴町一帯のまちづくりに寄与してきたことから、平成20年に策定した地区計画においても、当然、まちづくりに協力する姿勢は変わらないものと理解しています。今後、計画の具体化がなされた場合には、こうした既存の上位計画、都市計画との整合も図りながら、都として関与する機会があれば指導していきたいと考えております。

○河島議長 地区計画の決定がなされていて、細部にわたっては地区整備計画で決まっているわけではないけれども、大きな枠組みとしては、今後、開発を行う方々は、その枠組みを尊重して行う必要があるし、行政側もそれを誘導することは可能だろうと思います。そういう中で、この地区計画が目指すようなまちづくりを実体化していくことは可能であるという考え方でしょうか。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 電波塔の位置ですが、説明会や公聴会のご意見の中で、少し西側にあったものが今回の建築によって東側に移し換えられるような形になる。そういうことに対する懸念というお話があって、できるだけ西側に寄せるとお答えの中で言っているようですね。平面図を見ると、今回の建物の東西方向でいえば真ん中のスパン、ちょうど中心部に計画され、南北方向で見れば南のほうに計画されているように見えます。これが、できるだけ

西側に寄せたというのは、どういう意味でしょうか。

○飯塚書記 こちらのアンテナ塔については、まず、機能としては、スカイツリーに対する電波の送受信を目的としていますので、電波を送信するための指向性を得るための位置の妥当性もあるかと思えます。その中で、こうした鉄塔が建つことによる周辺への影響などを勘案した結果、現在の位置に計画することが最もふさわしい形になったと聞いています。鉄塔自体は、この計画建物が建っている屋上の中でも、もう少し西側に寄せられないかなど、そういうお話があることは承知していますが、アンテナとしての機能というか、そうした部分を果たすために必要な位置というふうにも聞いております。

○河島議長 質疑の記録を見ると、東側の学校の天文台との関係や何かについて、どのような影響があるのでしょうか、そういう資料を出してほしいと学校には伝えているとか、そういうことからすると、その辺については、建主側としても、何が何でもここということでもないのでしょうか。それとも、ここは電波送受信のルートを考えると、ここはもう動かさない、ここしかあり得ない、これが最も西側に寄った位置だということになるのでしょうか。

○飯塚書記 鉄塔の位置については、この位置が必要と聞いています。隣接する学校法人から、公述でも、天文台との位置関係ということでご要望がありましたが、建築主側の見解・対応として、実際に天文台への影響が、鉄塔に影響するの否かについては、まだ正確な検証もされていません。現在、学校法人側に具体的な調査、検証資料等の提出の申入れを行っている段階であると聞いています。

○河島議長 景観計画の話が出ていましたが、皇居周辺の地域として位置づけられた、景観計画上も位置づけられている区域にあって、景観計画に基づいて誘導すると。それは、この地域にふさわしいデザインの建物や、周辺の街並みとも調和するなど、そういうことがたしか資料としてもあったかと思えます。

パースを見ると、実際にどうなのかよくわかりませんが、真っ白なボックスが、スリットの部分がはめ殺し窓になって建ち上がる。パースをそのまま見るとそのようにも見えます。これが、景観計画の事前の審査もしていると思いますが、皇居周辺のデザイン誘導という面でマッチしたものであると判断した理由というか、どのように検討されたのかというあたりをお聞かせください。

○高野景観担当課長 今ご質問の件について説明します。

これは総合設計案件ということで、東京都の景観条例に基づく事前協議の取扱いとなり

まして、実際に事前協議を本年4月に実施しております。その中での景観上の配慮ですが、会長がおっしゃいました白いという点につきましては、周辺の街並みに調和するようということで低彩度の色彩とし、また、軽やかなデザインにしているということで受けております。また、ボリュームの軽減という視点で外壁にスリットを設け、そのようなことで周辺に配慮したファサードとしているということです。

○河島議長 8-1 ページに完成予想パースがありますが、これはほとんど真っ白に描かれています。必ずしもこれがこの建物の壁面の色をあらわしているということではないということですか。

○高野景観担当課長 実際には、この色は N8 というマンセル値ですが、比較的白い外壁になっておりまして、このパースは、実際に目指している色をあらわしていると聞いています。

○河島議長 そうすると、低彩度というか、色味があまりつかない、黒白の世界であれば低彩度だと、そういうことになりますか。

○高野景観担当課長 そういうことになります。

○河島議長 この周辺にこういう真っ白な建物はほかにありますか。

○高野景観担当課長 この周辺については、白い建物が多い地域ということではありませんが、今回、建物のボリューム自体が非常に大きいということがもともとありますので、そうしたことでなるべく印象をやわらげるような工夫をしているということかと思えます。

○河島議長 資料 4-1-4 ページの景観形成方針には、場所ごとの街並みの連続性・一体性を充実させるという話がありますが、そういうけばけばしい色使いがないのであれば、この界隈の建物としては調和を乱すようなものではないという判断をされているということですか。

○高野景観担当課長 そのとおりです。

○河島議長 ほかにご質問がございますか。

○島崎委員 用途地域の話は、特に問題ないという説明をされたと思いますが、一つ確認したいことと、周辺との関係は、9-2 に等時間日影図がありますけれども、断面的な図面は資料の中にありますか。模型では見せてもらっていますが。例えば、この建物と女子学院を分断したときの断面図のようなものが資料の中にはありませんか。

○飯塚書記 まず、用途地域の観点からどうかということですが、先ほど少し説明しましたように、建築基準法上の用途はあくまでもテレビスタジオであることから、第二種住居

地域には可能な用途と判断しております。

2点目の断面的な高さ関係と申しますか、そうした図がないかということですが、資料2-4ページの下側に、略図のような形ですが、周辺建物との高さ関係を表示した立面図があります。簡便なものですが、概ねの高さ関係はこの図のとおりとなっております。

○島崎委員 現在でもスタジオがあるという理解でいいのでしょうか。

○飯塚書記 既存北館がテレビスタジオ棟ですので、従来からテレビスタジオが存在しているということです。

○島崎委員 通常、物販店などは、面積として何平米以上とか何かで分けている部分がありますが、そういう形ではないわけですね。

○飯塚書記 そうです。第二種住居地域ですので、建築基準法上はできない建築物を列挙しているということで、テレビスタジオという用途が禁止されていないので建築できるということになっています。

○島崎委員 新スタジオは、面積的にはどのくらい広くなりますか。

○飯塚書記 資料9-5-3ページをご覧ください。右側の一番上に既存スタジオとの面積の比較がありまして、既存の北館が2万4,300㎡。一方、交通量調査のほうでは3万5,000㎡としていますが、実際の計画面積は3万3,602.47㎡となっております。1.4倍弱となっております。ただ、面積的には大きくなっていますが、聞いているところによりますと、実は、既存の北館は、熱源や電源は隣接する既存の南館からインフラを引いていたり、あるいは、今回新設するにあたって美術倉庫を面積的に拡大して、そうすることによって、できるだけ敷地内に入出入りする車両を、回数を少なくする。要は、資材等をストックするキャパを大きくするという考え方をとっているということです。

○寺尾委員 資料8-1に完成予想のパースがありまして、下から見上げたパースなので緑の量が多いように見えますが、実際には、建物のボリュームがかなり大きなもので、必ずしもこのパースのイメージよりも、模型のほうが実際に近いかと思えます。緑量という点で、正直、少し残念だなと最初の印象として持ちました。

先ほど会長からいろいろなお話がありましたが、実際には、この周辺には、そう真っ白な建物がない中でこれが建設されると、今さら言うようなことでもないし、東京都が気にするようなことでもないかと思えますが、もう少し壁面緑化とか、何かそのあたりで、今こういう時代ですから、緑化に対するボリュームを全体でつくっていくような計画だったらよかったなと思って、正直、残念な気がしました。感想です。

○河島議長 そのような検討も今後できたらいいのではないかという思いも込めてのご意見と受けとめさせていただいてよろしいでしょうか。

○寺尾委員 はい。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

私も少しお願いしたいのですが、資料 6-2-1 に公開空地の位置の話が載っていますけれども、東側の女子学院との間の道路は、道路自体としては 5.4m くらいで、そう広い道路ではないですね。今回の敷地側には、歩道状空地で、3m 下がる。その下の 6-2-1 のイメージの絵を見ると、女子学院側にもかなり、現状で歩道状の空地整備がなされているのでしょうか。

○飯塚書記 資料 6-2-2 の右下に現況写真をお示ししております。一方、配置の状況については 6-1 の図面で、女子学院側の校舎棟の配置のアウトラインをお示ししております。道路境界から、この建物の最も出っ張っている部分まで、上にバースケールが載っていますが、約 8m。さらに、女子学院のほうから、3階に屋上広場があるということもありましたが、屋上広場があるのは、建物の配置上、窪んだ部分になっていまして、この部分は道路境界から約 18m 下がっております。ですから、女子学院側の敷地においても、歩道状空地やメインエントランス前の広場的な空間がある状況です。

○河島議長 東側の道を南のほうに行くと 5.4m の幅しかなくて、歩行者としてはあまり歩きやすい道路ではなさそうに見えます。今回の開発によって、歩道状空地の整備が行われると同時に、既に女子学院側でもかなり充実した歩行者空間が整備されて、その両方をあわせると、南のほうは抜けては行けないようですが、この敷地周りにおいては、歩行者にとってはなかなか充実した空間に今回の開発で出来上がって、それは日テレ通りと文人通り沿いの歩道状空地でつながる、そのような計画になっているのかなと見て、その点では、歩行者の環境は飛躍的に良くなるのかもしれないという感じを受けました。

7-4 ページに落下防止対策について記載されています。落下曲線を立面図に表示していますが、10 階レベルから、落下曲線は公開空地に触れてしまうわけです。10 階、11 階は少しセットバックしていますが、ここはどういう整備がなされて、ここからの落下防止は、この線のとおりで何も防止策がないと危険ではないかと思いますが、どうなっていますか。

○飯塚書記 資料 7-1-15、10 階平面図をご覧ください。今、会長からご指摘があった落下物曲線の壁面というのは、図面上は北側の部分ですが、若干セットバックしている状況があって、屋上庭園が一部しつらえられていまして、実際に屋上庭園として出入りできるの

は、図面上、デッキ状に表現されている部分のみです。この外側、破線から先は植栽帯になっていますので、通常、人が出入りするような場所ではありません。さらに、その先は、いわゆるパラペットの立ち上がりであり、落下するおそれは通常はないと考えています。

○河島議長 人の出入りは、きわまでではなくて、当然のことながら、植栽などを行うスペースの周囲は立ち上がりの壁がきちんとあるということですか。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○飯塚書記 先ほど、調べて後ほどお答えしますと申しましたことに関してですが、まず泉本委員からの冒頭のご質問で、2つの学校法人の内訳ですが、一つは女子学院で、もう一つは千代田女学園高校で、本計画地の北側、少しはす向かいにあるところです。

2点目として、会長からのご質問で、資料6-2-1の図面表現上の色の違いについてのお尋ねでした。資料6-2-1で茶色に表現されている部分は舗装部分です。緑色に塗られている部分は植栽帯です。広場状空地の中でも、手前の歩道状空地と一体的に整備されるものが西側のエリアです。

○河島議長 ということは、6-2-1に、かなりぶ厚く広場状空地として——ここは歩行者動線もきちんと入っているの、人が入れないというわけではないですね。

○飯塚書記 そういうことはありません。

○河島議長 植栽が多い場所と、植栽よりも人の通行やたまり、そういうものを重視するゾーンと、それを舗装の違いで分けるとこんな感じになると。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 当然、広場状空地の緑色で塗られた部分もそれなりに、単に植栽でびっしりとしていて人が入れないということではないと考えていいですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

よろしいでしょうか。

それでは、いろいろな観点からの質疑応答をさせてもらいましたが、本件について、ここで同意することがよろしいかどうか決定したいと思います。

本件について、原案どおり同意するということに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。特に異議がないということですので、第29号議案に

については、原案どおり、当審査会として同意することにしたいと思いを。

(傍聴人退室)

ここで暫時休憩します。

(休 憩)

○河島議長 再開します。

先ほど審査を行った第 29 号議案以外の同意案件について、説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 26 号について説明します。

建築主は東京都及び東京都交通局であり、第一種住居地域内にバス整備場等を増築するにあたり、建築基準法第 48 条第 5 号ただし書の許可を申請するものです。

建築敷地は江戸川区中葛西四丁目で、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。

既存は都営住宅と都営バス営業所・整備場などの合築施設となっており、建築主は既存の都営住宅部分が東京都、既存のバス営業所及び今回申請のバス整備などが東京都交通局となります。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、都営バス、江戸川自動車営業所内の既存のバス整備場、バス営業所、自転車駐輪場、給油取扱所、油庫、ごみ置場、廃棄物置場を建て替えるものです。計画敷地は第一種住居地域及び準工業地域にまたがり、その過半は第一種住居地域に属しています。

バス整備場は原動機を使用する工場で、作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるものであり、原動機の出力が合計 1.5kWh を超える空気圧縮機を使用する作業及び原動機を使用する塗料の吹き付けが行われていることから、建築基準法別表第二 (ほ) 項第一号に掲げる、第一種住居地域内に建築してはならない建築物に該当します。

また、敷地内に設けられるバス営業所、バス整備場、給油取扱所、油庫、廃棄物置場、自転車駐輪場の合計の床面積が 3,000 m²を超えるため、建築基準法別表第二 (ほ) 項第四号に掲げる第一種住居地域内に建築してはならない建築物に該当することから、同法第 48 条第 5 項ただし書により許可申請がなされたものです。

資料 2 ページの左側、案内図をご覧ください。ハッチでお示ししたところが本件敷地で、東京メトロ葛西駅より北西約 700m のところに位置しています。

右側の用途地域図をご覧ください。ハッチでお示ししたところが計画敷地です。本敷地は第一種住居地域と準工業地域にまたがっており、過半は第一種住居地域となっております。

す。第一種住居地域は準防火地域、容積率 300%、建蔽率 60%となっており、一方、準工業地域は防火地域、容積率 400%、建蔽率 60%となっております。

3 ページ、周辺状況図をご覧ください。敷地は、一角を除き四周を道路に囲まれた街区にあります。周辺には低中層の住宅・集合住宅や商業施設、工場、事務所などが混在しています。

4 ページ、江戸川営業所立地図をご覧ください。左側が都営バス江戸川自動車営業所の位置と幹線道路及び鉄道の整備状況を示した図となります。また、右側は、本件バス営業所が所管するバス路線を示した図となっております。

左側の図のとおり、江戸川区内には、北側から京成電鉄押上線、JR 総武線、都営地下鉄新宿線、東京メトロ東西線、JR 京葉線の 5 本の鉄道路線がありますが、そのいずれもが東西方向を結ぶ路線であり、南北方向を走る鉄道路線はありません。なお、バス営業所には、車両の出入庫を安全に行うために幹線道路に面していることや、多くのバスを収容するために一定規模以上の面積を有していることが必要となっております。

一方、本件バス営業所が所管するバス路線は右図のとおりです。江戸川区西部を主な事業エリアとしています。バス路線は、区域内的の鉄道駅や駅間と主要拠点を中心にバス停を配置しており、都営バスは南北間の移動を担う主要な公共交通機関となっております。また、公共交通機関であることから、さまざまな災害や事故等に対して、鉄道よりも早期の運行再開及びタイヤの回復が求められているため、バス営業所は事業エリアの中心に位置していることが求められております。このため、当該敷地に引き続きバス営業所を設置する必要があるとしております。

5 ページをご覧ください。上段の表が計画概要です。今回の申請は、表右側の欄のとおり、既存の施設内にある整備場、給油取扱所の建替え及び油庫、廃棄物置場、ごみ置場、自転車置場の増築の計画となっております。中段の表は許可の経緯です。建築基準法第 48 条の許可を昭和 48 年の既存の整備場を建築する際、及び昭和 50 年のバス営業所・整備場、都営住宅・保育所と営業所付属の車庫・職員寮を増築する際にそれぞれ取得しております。

また、下段の表が本申請に係る許可内容です。表の左側が現状を示しており、一方、右側は今回申請となっております。赤枠で囲った部分が今回申請に係る許可対象部分で、建替えを行う整備場等が第一種住居地域で建築することができない原動機を使用する工場、作業場の床面積の合計が 50 m²を超えるもの、また、原動機の出力が合計 1.5kWh を超える空気圧縮機を使用する作業に抵触しています。また、江戸川バス営業所に係る既存建替え

による施設面積の合計が 4,514.19 m²となり 3,000 m²を超えることから、第一種住居地域に建築してはならない建築物に該当する計画となっております。

なお、ページの右側に記載のとおり、本計画については、環境確保条例に基づく工場変更認可申請を行うこととしております。

6 ページの配置図をご覧ください。敷地は4面で道路に接しており、北側の幅員 25mの都道、通称葛西橋通りにバスの出入口があります。西側の棟が既存の都営住宅・バス営業所及び整備場・保育所の複合建築物で、東側の棟は、既存の営業所付属の車庫、職員寮の複合建築物となっております。また、南側には、今回建替えとなる整備場、敷地の中央には、同じく建替えとなる給油取扱所、北側には油庫が位置しています。今回申請対象となる建物は、整備場、給油取扱所、油庫、廃棄物置場、自転車駐車場、ごみ置場の計 14 棟の建築物が建築されるものです。このうち、図面上ピンク色で塗られた、①整備場、②給油取扱所、③油庫、④廃棄物置場、⑤営業所用の自転車駐車場、計 5 棟が許可対象建築物になります。

7 ページは既存の配置図です。従前の整備場は敷地南側の建替え後と同じ位置にあり、今回の計画により周辺環境に与える影響は大きく変わる計画にはなっていません。

8 ページをご覧ください。敷地全体の1階平面図に周辺環境への配慮を示した図面です。水色に塗られた部分が今回の許可対象となる江戸川自動車営業所の施設です。現在、バスの出入口は北側の幅員 25mの幹線道路である葛西橋通りに面して設けられており、周辺の居住環境や道路交通に影響が少ない計画となっております。また、今回の計画によって車両数が増加する計画ではないため、本計画に伴う周辺道路交通への影響は概ね現状どおりとなっております。

敷地南側に配置される整備場は、現在のノンステップバスの車両規格に適合した施設とするために、作業場の面積が大きくなりますけれども、整備台数は従前と変わりありません。また、建替え後の建築物は、従前の鉄骨造であった建築物と比較して遮音性能を高めた鉄筋コンクリート造の計画となっております。なお、整備場では、原動機の出力は合計 1.5kWh を超える空気圧縮機を使用する作業が行われますが、防振ゴムを設置することや、隣地境界線に面した開口部を防音サッシにするなどの対策を施しております。後ほど、騒音の予測結果について説明します。

さらに、敷地周囲には、周辺環境への配慮として、隣地境界線沿いに可能な限り緑地を配置する計画となっております。

9 ページをご覧ください。今回の計画の騒音予測を行った結果を示しております。騒音源として、建て替える新整備場に設けるエアコンプレッサー、インパクトレンチ、既設整備場のインパクトレンチ、敷地中央の洗車機、整備場西側のスチーム洗浄機を設定し、影響が大きいと考えられる道路境界部分の赤い三角形でお示しした5つの測定点について測定しました。結果は、43～46dB となり、どの地点においても東京都環境確保条例に定められた基準値 50dB を下回る結果となっており、整備場で用いられる機械によって発生する騒音が周辺環境に与える影響は軽微なものと考えられます。

10 ページをご覧ください。敷地内の危険物貯蔵箇所をピンク色でお示しております。整備場、給油取扱場、油庫、廃油タンクに、危険物である石油類を保管していますが、建築基準法の用途規制対象となる屋内の危険物貯蔵をする建築物における危険物の容量は、ページの右上の表にお示しますように、法施行令第 130 条の 9 の規制値の範囲内となっています。また、可燃物であるタイヤの貯蔵倉庫や用途規制対象にならない、地下に埋設されるタンクも含め、消防法及び火災予防条例に基づく基準を満たした施設として整備されるものです。

11 ページから 16 ページが、今回建て替えるバス整備場の平面図・立面図・断面図です。

11 ページの 1 階平面図をご覧ください。ピンク色に塗られた部分が今回許可対象であるバス整備場の作業場となります。整備場は 2 層分の高さがあり、計 4 台のバスを整備することができます。周辺環境への配慮として、建築物の構造は遮音性の高い鉄筋コンクリートとし、敷地境界に面した開口部は防音サッシとする計画となっております。また、騒音・振動の原因となるコンプレッサーは、建物左側中央の鉄筋コンクリートの壁で囲われた部屋に収納し、防振ゴムの上に静置するとともに作業には低騒音型のインパクトレンチを使用します。

12 ページが 2 階の平面図となっておりますが、大部分の作業場の吹き抜け部分で、一部バスの屋根の上で作業するための高所作業場やタイヤ置場、倉庫等が配置されております。

13 ページは 3 階平面図で、職員の厚生室、倉庫などが配置されています。

17 ページから 23 ページまでが、給油取扱所、油庫、廃棄物置場、自転車駐車場の平面・立面・断面図となっております。給油取扱所や油庫については、消防法、危険物の規制に関する政令等に基づく基準に則り整備されるものです。また、資料 18 ページのとおり、給油取扱所のオイルタンクは地下埋設式の工作物となっていることから、建築基準法の用途規制は受けません。廃棄物置場、自転車駐輪場は平屋建ての軽易な建築物となっております。

24、25 ページは、既存建築物の断面図です。24 ページは西側の建築物です。1 階のバス整備場及び1 階にはバス整備場、バス営業所などの事務所があり、2 階は保育所、さらに、2 階以上のその他の部分は都営住宅の住戸となっています。

25 ページは敷地東側の建築物です。1 階が都営バスの駐車場となっており、2 階以上は職員寮です。

26、27 ページは日影図です。26 ページの等時間日影図をご覧ください。10m ラインで規制される3 時間の日影が5 m ラインの内側におさまっており、周辺への影響が少ない建築物の配置となっております。

議案書の裏面にお戻りいただきまして、下から2 行目をご覧ください。以上の理由から、法第48 条第5 項ただし書の規定により、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。

なお、28 ページから30 ページまでに、本年10 月8 日開催の公聴会議事録要旨がありますが、利害関係人の方の出席、意見書の提出はありませんでした。

また、31 ページに記載のとおり、江戸川区への意見照会では、支障がない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま26 号議案の説明がありました。この議案について質問がありましたらお願いします。

○有田委員 9 ページの振動・騒音予測ですが、右上のほうに騒音予測の表があって、地点1 から地点5 まであります。音源ごとにいろいろ数字が書いてあって、最終的にはその合成という数字という形で出していますが、合成の数字を出す考え方について教えてください。

これはシミュレーションですね。

○飯塚書記 はい。

お答えします。

あくまでも騒音規制法及び環境確保条例の考え方になるかと思いますが、音源として、表に記載のとおり、新整備場に設置するコンプレッサーやインパクトレンチ、あるいは、既設の整備場にあるインパクトレンチや洗車機、スチーム洗浄機、これらの音源が同時に音を発した場合の合成数値に対して規制値以下かどうかをシミュレーションしたものです。

○有田委員 私は素人で申し訳ないのですが、例えば、同時ということであれば、44 と43

が同時に起きたとして、それが干渉して最終的には47程度に納まると理解すればいいですか。単発では、44、43、22とかとなるわけですね。

○飯塚書記 それを全部足し併せても47になるという意味です。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

今の騒音のところ、先ほどの説明で43～46dBとおっしゃったけど、47ですね。

○飯塚書記 すみません。47です。おわびして訂正させていただきます。

○河島議長 これは昼間ということで、基準を示す右側の表ですと、8時から19時の時間帯を「昼」と呼んでいるわけですね。それは、第二種区域では50dBを超えてはいけないことになっている。こういう作業について、8時以前、19時以降に実施されることはないですか。

○飯塚書記 9ページの「予測対象時間帯」の箇所に記載がありますがけれども、あくまでも設備の稼働時間帯の8時半から17時15分までとなっていますので、それ以外の時間はありません。

○河島議長 作業をしないという前提で使われるものであるということですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 今回の再整備にあたって充実させようということのようですが、それが最も目立つのが敷地の北東部の、街区がL型に曲がって欠けている部分には、今まで緑地はなかったのでしょうか。

○飯塚書記 これまではありませんでしたが、今回の整備に合わせて設置するものです。

○河島議長 そうすると、今回は、そういったあたりについては配慮しながら緑化に努めるということが、この辺で出てきているということですね。

○飯塚書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 ほかにはよろしいですか。

なければ次の議案に移ります。

事務局から説明をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第27号について説明します。

建築主は六本木三丁目東地区市街地再開発組合です。建築敷地は港区六本木三丁目、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、既設の変電所に対し、共同住宅、事務所、テレビスタジオ及び自動車車庫等を増築するもので、敷地の過半は第二種住居地域に属して

いますが、計画建物の共同住宅部分に付属する自動車車庫が、階数が3以上と判断される機械式立体駐車場となっており、建築基準法別表第二（へ）項第四号に該当し、第二種住居地域内に建築してはならない建築物となります。

また、平成25年5月17日付けで、建築基準法第48条第6項ただし書の規定により、許可を受けた経緯はありますが、その後、法改正により、エレベーターの昇降路の部分が容積対象外となったことに伴い、延べ床面積の増加等の計画の変更が生じたため、再度許可申請に至ったものです。

2ページ、変更概要をご覧ください。延べ床面積が約20万2,500㎡から20万7,500㎡へ約5,000㎡増加し、建物高さは242mから230.76mへ低くなっております。延べ床面積の増加の内容としては、建物形状の変更による外壁ラインの変更、構造空間への防災備蓄倉庫や事務室等の設置です。そのほか、一部、従前の多目的ホールからテレビスタジオへの用途変更があります。断面図中、オレンジ色でお示ししている許可対象部分の自動車車庫には計画の変更はありません。

3ページの右側、付近見取図をご覧ください。本敷地の場所は、東京メトロ南北線の六本木一丁目駅の西に位置する赤枠の中です。ページの左側、配置図をご覧ください。向かって右側が北方向です。本計画建物は、住宅棟と業務棟で構成されており、本許可対象となっている自動車車庫部分は共同住宅に付属するものであり、住宅棟内にあります。

4ページ、都市計画図をご覧ください。図の太枠が本計画敷地です。左側の現在の都市計画図でお示しのとおり、現在の用途地域は第二種住居地域と商業地域にまたがっており、敷地の過半が属する地域は第二種住居地域です。なお、本計画地は、再開発等促進区を定める地区計画区域内にあり、ページの右側にお示しのとおり、見直し相当の用途地域は商業地域とされていることから、将来の用途規制にも適合するものとしています。

6ページ、駐車台数の比較概要をご覧ください。用途の変更、延べ面積の増加に伴い、業務棟における駐車台数は増加していますが、許可対象である住宅棟における駐車台数に変更はありません。

7ページ以降の交通量調査をご覧ください。延べ床面積の増加及び用途の一部変更に伴う交通計画の見直しを行っております。

結果においては、8ページのとおり、本計画後の計画地周辺の交差点需要率は0.9を下回っており、交差点への負荷が軽微であることから、周辺交通に与える影響については支障ないものと考えられます。

9 ページ、日影規制の比較概要をご覧ください。一部、今回、外壁形状の変更はありますが、日影に対する影響はありません。

10 ページ、11 ページの風環境評価の比較概要をご覧ください。対策後において、全ての地点でランク 2 におさまっており、風環境による影響もありません。

12 ページ、周辺環境に対する配慮事項を示した配置図をご覧ください。図面の右側が北方向です。本計画の自動車車庫について、共同住宅に不足する自動車車庫の出入口は、南側の幅員 12m の区道側に 1 箇所設け、その他の自動車車庫の出入口は 3 箇所設けております。これらの出入口は、その周辺に位置する交差点及び横断歩道から最低 9.6m 離隔させ、交通安全上支障のない計画となっております。加えて、本計画敷地の南側及び西側に位置する区道の拡幅整備、右折レーンの設置により、外周道路への交通負荷の軽減を図る計画となっております。

14 ページをご覧ください。本計画敷地内においては、道路から本許可対象であるタワーパーキングまでの出入口についての距離を十分に確保し、停車・転回スペースを設けることで道路交通に支障のない計画となっております。

15 ページから 36 ページまでは各階平面図、37 ページから 40 ページまでは断面図をお示ししております。こちらで赤いハッチング部分が本許可対象部分です。

39 ページの住宅棟の断面図のとおり、タワーパーキング部分を建築物内に内包し外壁によって囲むことにより、周辺に対する騒音や排気ガスの影響を抑える計画となっております。

議案書の裏面、「調査意見」にお戻りください。以上により、第二種住居地域における住居の環境を害するおそれがないと認めて許可したいと考えております。

なお、41 ページ、42 ページには、本年 10 月 8 日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。また、43 ページには、港区への意見照会では、支障ない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、27 号議案について、ご質問がございましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 28 号について説明します。

建築主はダイワロイヤル株式会社です。建築敷地は江東区有明三丁目で、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。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、ホテル、店舗、集会場、駐車場からなる複合建築物を新築するものです。計画敷地は工業専用地域であり、ホテル、集会場、店舗が建築基準法別表第二（を）項に該当しないため、法第48条第12項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。なお、本敷地は、有明南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、本件は法第68条の3第6項の誘替え規定により、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したいと考えております。

2ページ、案内図をご覧ください。計画敷地は、東京臨海高速鉄道りんかい線の国際展示場駅及びゆりかもめ線の有明駅に隣接した敷地にあり、臨海副都心地域における都市空間の軸線となっているセンタープロムナードとイーストプロムナードに駅前広場及び道路を介して面しております。

3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、工業専用地域、防火地域、容積率200%、建蔽率60%、臨海副都心有明南地区地区計画区域内です。後ほど説明しますが、再開発等促進区を定める有明南地区地区計画の地区整備計画により、容積率の最高限度が300%に定められております。

4ページ、周辺現況図をご覧ください。本敷地は、りんかい線の国際展示場駅とゆりかもめ線の有明駅を結ぶ交通結節点にあり、北側は高速道路の湾岸線に面するほか、周辺にはシンボルプロムナード沿いに事務所、宿泊施設、また、東側の都道を挟んで東京臨海公益防災公園、有明の丘防災拠点施設、がん研有明病院等が立地しております。

5ページは、敷地概要、計画概要となっております。右側の建築計画概要をご覧ください。本計画は、ホテル、店舗、集会場が許可対象となっております。延べ床面積は2万604.84㎡の新築の計画です。

6ページは、本計画の完成イメージ図です。

7ページから9ページには、地区計画で定められた内容との整合を説明する資料をお示ししております。表の左側に有明南地区地区計画の計画図書の内容をお示しし、右側には、本計画における適用をお示ししております。

9ページの左上の計画1をご覧ください。図面に赤色の塗りつぶしでお示しした部分が本計画敷地が位置する有明南3区域のK街区です。

前のページの8ページの左上、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針のうち赤枠で囲われた部分をご覧ください。有明南3区域については、イーストプロムナード沿いの

街区ではコンベンション関連の宿泊機能や業務機能を集積する市街地を形成し、センタープロムナード沿いの街区ではファッション、デザイン関連業務や商業、住宅、宿泊、学校機能等からなる良好で賑わいのある複合市街地を形成することが定められ、本計画における許可対象部分であるホテル、店舗、集会場の用途は、土地利用に関する基本方針に適合しております。

9 ページをご覧ください。先ほど計画図1でお示ししましたが、計画図1で、地区施設の貫通通路、また、計画図2でお示しする壁面の位置の制限などが地区整備計画で定められており、こちらについても適合した計画となっております。

10 ページの配置図をご覧ください。敷地の東側には幅員 50m の都道 484 号線が、また、敷地南側及び西側には臨港道路として整備した都道から国際展示場駅前広場につながる位置指定道路があり、周囲の3方が接道した敷地になっています。

11 ページから 21 ページまでは、本計画の平面・立面・断面図です。

12 ページ、1階平面図をご覧ください。1階は、許可対象であるピンク色で塗られたホテル側の水色の店舗、付属建築物である灰色で塗られた自動車車庫となっております。

13 ページ、2階平面図をご覧ください。オレンジ色で塗られたホテル、緑色で塗られている集会場、水色の店舗部分が許可対象となっております。こちらで地区施設である貫通通路は、国際展示場駅前の駅前広場側から階段、エスカレーター、エレベーター等で約 4 m 上がり、こちらの建物の2階部分にある通り抜けプロムナードを経由し、1.5m ほどスロープで下りて東側の都道に抜け、ゆりかもめ線の有明駅コンコースに上がるエスカレーターの上り口へと至る経路となっております。

14 ページから 16 ページは3階以上の平面図となっております。許可対象部分がオレンジ色で塗られたホテルのみです。

議案書の裏面にお戻りいただき、下から7行目をご覧ください。本計画は、法第68条の3第6項の規定に基づき読み替えられる法第48条第12項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したいと考えております。

なお、23 ページ、24 ページには、本年9月10日に開催した公聴会の議事録を添付してありますが、利害関係者の出席、意見書の提出はありませんでした。また、26 ページには江東区の意見照会を載せてありますが、都市計画上支障ない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、28号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。
よろしいですか。

それでは、次の議案に移ります。

(幹事・書記席交代)

○小菅書記 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9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。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1033。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市田中町 [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2052。建築主、エムズコーポレーション株式会社。小金井市桜町2-511-5。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2053。建築主、[REDACTED]ほか。小金井市緑町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2054。建築主、東洋地所株式会社。小金井市貫井北町3-985-20の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2055。建築主、東洋地所株式会社。小金井市貫井北町3-985-20の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2056。建築主、東洋地所株式会社。小金井市貫井北町3-985-20の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2057。建築主、[REDACTED]。東久留米市南沢 [REDACTED]、[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号3006。建築主、[REDACTED]。あきる野市下代継字 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号9番、議案番号3007。建築主、[REDACTED]。西多摩郡日の出町大字大久野字 [REDACTED]ほか。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、43条の1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準該当の議案について読み上げがありました。これ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、次の議案についてお願いします。

○小菅書記 次は、建築指導課及び多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第 56 条の 2 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 3 件を読み上げます。

それでは、読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 30。建築主、国立大学法人東京芸術大学。地名地番、台東区上野公園 5-9。建築物の用途、大学（校舎）でございます。

整理番号 2 番、議案番号 3008。建築主、羽村市。羽村市東 2-320-1 ほか。建築物の用途、小学校（体育倉庫）でございます。

整理番号 3 番、議案番号 3009。建築主、社会福祉法人東京リハビリ協会。地名地番、西多摩郡日の出町大字平井字三吉野桜木 218-1 ほか。建築物の用途、児童福祉施設等（指定障害福祉サービス事業所（就労支援施設））でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま、56 条の 2 による一括審査同意基準該当案件 3 件についてのご説明がございました。これ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、次の議案の説明をお願いします。

○小菅書記 次は、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。

○曾根書記 それでは、議案第 1034 号を説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。

今回ただし書の道につきましては、「調査意見」2 の（2）にありますように、現況の道を拡幅して幅員 4 m とする「道の協定」について、権利者 9 名のうち 4 名の同意を得ていますが、権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

2 ページ、A 3 の資料右肩に「②」の表示があります付近見取図をご覧ください。本件敷地は、JR 中央線国立駅から南へ直線で約 1 km の場所に位置しております。

3 ページをご覧ください。当該「道」の協定図です。赤色部分の協定区域部分の総延長は 27.34m、現況幅員は 3.8～4 m で道路状に整備されております。

4 ページ、同意状況一覧表をご覧ください。同意状況を○×印でお示ししております。権利者 9 名のうち 4 名の同意という状況ですが、こちらの道については、平成 24 年、26 年に当該道の協定を根拠とした許可実績があること、当該「道」の部分は道路状に整備されること、以上により、将来的にも道としての機能が確保されているものと判断しており

ます。

5 ページ、現況写真をご覧ください。道の部分は舗装され、道路状に整備されております。

6 ページは、計画建築物の配置図です。外壁面から隣地境界までの距離を有効で 50cm 以上確保し、建物は準耐火構造としております。

7 ページは平面図、8 ページは立面図です。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3番、下から2行目ですが、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 1034号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。

9名中4名ということで、2分の1以上の承諾が得られなかったのが個別審査案件になっているわけですね。

○曾根書記 はい。

○河島議長 過去の許可実績というのは、どこが許可を受けていますか。

○曾根書記 3ページの左側に協定図の敷地がありますが、今回は赤線で囲った22-13という宅地が許可申請の対象になります。その■■■■側、■■■■という宅地が平成■■■■年の許可、その上、■■■■という宅地が平成■■■■年の許可です。

○河島議長 今のお話をお聞きすると、■■■■は許可を受けて平成■■■■年に建ったけれども、今回同意していないことになりますか。

○曾根書記 はい、そういった事実になります。

○河島議長 許可を受けて建てた方は、その前提となった道路の協定が当時は結ばれていて、それを前提に、接道は法律的に適合していないけれども、許可で、ただし書で認めて適法に建てようということを実現した人ですね。その人が同意しないというのが、普通の常識的な感覚からするとおかしい感じがします。

○曾根書記 前回の平成■■■■年に許可を取ってからこれまでの■■■■年の間に、所有形態に若干変化がありまして、平成■■■■年から■■■■年の■■■■年間で、右側の公図の写しをご覧くださいますと、赤い部分の左の上に■■■■という筆がありますが、この筆を新たに■■■■の■■■■さんが、この1年の間に新たに■■■■を所有するに至りました。それで、■■■■については、■■■■と■■■■さんの共有ということになりました。そうした変化もありま

して、今回新たに、再度、■■■さんの同意について意向を確認したところ、こちらについては同意しかねるということです。その理由ですが、■■■の工事の施工などに起因するものであったものと聞いております。実際、■■■は共有ですので、こちらの方が■■■について、道路形態を閉鎖してしまったりなど、そういうことは考えづらいと。実質的には、道路形態は将来的に確保されていくだろうという判断のもとに、今回付議させていただいたという次第です。

○河島議長 過半数の同意があれば一括審査基準でいいのではないかとということになりますが、過半数に至らない場合、過半数でなくても、これが安定的に将来とも道路として維持されるかというあたりについて検証する必要があるのではないかと思います。そうでないと、過半数でなくてもこういう案件で許可が得られる、現在「道」の形をしていればそれでいいということでもないのかなと思います。今のような、自分が許可を受けて、同じ道路の区域について、将来とも道としてみんな認めていきたいと思いますと判子を押した人が、今度はほかの人の場合には押せませんよというのは、今、権利関係が少し変わりましたという事情があっても、その当時の、■■■という土地について判子は押されていなかったのですか。

○曾根書記 平成■■■年の際は、■■■についてはこちらの方がまだ所有していませんでした。ですので、当時は、■■■は■■■1名の所有でしたので、株式会社ネクステージの同意をもって■■■については同意が取れていたという状況がありました。

○河島議長 ですから、■■■は同意が取れた筆でしょう。

○曾根書記 はい。

○河島議長 現に、平成■■■年に同意が取れた筆であるという事実は変わっていないわけですね。

○曾根書記 変わっていません。

○河島議長 その後、権利が変わったとしても、その協定は継承されますよね。だから、判子を押すかどうかという、今回の、押してくださいという要請に対して拒否しているわけで、協定の考え方からすると、判子を押さなかった■■■さんも、当然、■■■の共有権利者として後から入ってきたわけですから、それを承継する義務があるのではないですか。

○曾根書記 協定については、実際に協定書の原本をこちらに付けていませんが、協定書には、こちらの協定は権利者が変わったとしても継承していくという文言が入っていますので、協定書は確実に継承されていく仕組みになっております。

○河島議長 今回、改めて、権利関係が変わったから協定を取り直すということを行い、その結果から過半数に満たないような状況になっているけれども、その経緯からすると、**■**さんという人が、かつて同意をした筆の権利を共有権利者として承継しているのであれば、その同意の意思決定は、所有権者としては、承継されるのだということを前提にして、ただし書の許可を特定行政庁はするし、我々もそれに同意しているのではないかと思います。それが、承継されないことがあるという話になってくると、ただし書の許可とは何なのかと。その時点で判子を押したか押さないかで、それ以後は効力を持たないのかということでは、ただし書の許可に同意したくなくなりますよね。

○曾根書記 協定書については、先ほども申し上げましたとおり、確実に承継されていくものですので、基本的には、この協定は平成**■**年当時と同じ効力を持つものと考えております。

○河島議長 本件の1034号は、単純に現状を道路形態としてしっかりしたものがあって、あと、過半数には満たない9分の4の同意があることをもって同意するという判断をするのかどうか。そうではなくて、平成**■**年の協定もあって、そこで同意された道の区域の中の一つの筆において、平成**■**年当時に同意されていた筆であるにもかかわらず、今回、そこにおいて同意していない人があらわれている。しかし、その人は、同意した考え方は承継しなければならない義務を負っている。そういう特殊事情がある案件であって、そういうことからすると、過半数の同意があることとほぼ同等。平成**■**年の協定と今回の協定をあわせて見れば過半数の同意があることと同等に見なし得るものではないかと考えます。そうであれば、過半数に満たなくても個別案件で許可することは、判断として十分納得できるものではないかと思えます。私はそういう考え方になるのではないかと思えます。

○曾根書記 おっしゃるとおり、平成**■**年、**■**年当時とあわせてみれば9分の5という状況は継承されていくと考えております。

○門脇委員 本件は、過半数でいい案件でしたか。全員の承諾が必要な案件ではないですか。

○曾根書記 基本的には全員承諾です。

○門脇委員 本件はそうですね。

○曾根書記 はい。

○門脇委員 わかればいいのですが、**■**という筆を**■**さんが共有するようになった経緯はわかりますか。

先ほどのお話では、[]さんという人は[]と施工上の問題があった状況にも
かかわらず、共有関係に入っているということは、普通は考えられないですね。

○曾根書記 []につきましては、将来的に、[]を[]が所有していますが、
将来的には、[]が売却した後に、[]について[]が売却した買主さ
んと[]さんの共有にするという意向があつて、それで当時、[]さんも[]の共有に
入ったということです。[]と共有しようという意思ではなくて、[]と[]
を持っている方と一緒に[]についても共有名義にしようという意向がありまして、そ
れで、[]さんも[]について所有されたという経緯があります。

それから、先ほど、施工上の問題といった説明をしましたが、それも一つの要因ではあ
ったようですが、こちらも、入り口の部分の[]の赤い部分の協定の区域の一番表側
になる部分も、もともと昔から同意がいただけていない状況もありまして、[]さんのほう
が、表側で同意が得られていないということで、今回、[]について同意することは見合
わせるという事情もあつたと聞いております。

○門脇委員 []さんが[]を譲り受ける際に、当然、協定書は見ているわけですね。

○曾根書記 はい。平成[]年のときにご自身で許可を取っていますので、協定書は、ご自
身で見ているほか、当然、協定書の写しはお持ちです。

○門脇委員 そうですよ。協定書には、当然、承継人は拘束されるということは書いて
あるわけで、そもそも同意しないことはできないというか、既に同意していると見なされ
るべきではないかと思えます。

○曾根書記 そうですね。この1年間で新たに所有形態が、[]についても新たに所有が
増えたということで、念のためということもあつてご意向を確認して、同意が得られない
ということはあまり想定していなかったのだと思えます。[]も新たに所有部分が増えた
ということで念のために確認したところ、想定外ではありますが、同意いただけなかった
という状況かと思えます。

○門脇委員 つまり、所有する時点で同意していると見なされる、同意しているから譲り
受けられるものだと思います。本来は、その後に同意を確認する必要すらないのではない
かと思えます。その辺は毎回、同意を確認することになっているわけですか。

○曾根書記 基本的には承継していくわけですが、所有者が変わったりしたときなど、念
のために同意状況を確認する作業はしていますが、今回の場合、協定書に出てくる人は変
わりありませんでしたので、承継という形での処理というか、同意状況は変わらないとい

うことで進めても、それは差し支えないとは思いますが。

○門脇委員 ありがとうございます。

○有田委員 この案件について具体的にどうこうということではないのですが、先ほどの河島議長のご指摘のとおりかと思えます。その場合に、今後、今日伺ったような口頭でのエビデンスの追加ということよりも、事前に可能な範囲で、総合的に過去の状況についても勘案して判断するというのであれば、そのエビデンスを最初から可能な範囲で文書で出していただければありがたいと思えます。

それから、門脇委員のご指摘もありましたが、協定が承継されているものがきちんと担保されているのであれば、仮に、その承継の状況について、事後的に、協定を承継したと言われているけれども、私はそんなものに同意した覚えはないというトラブルがあった場合——そういうことはあまりあり得ないかもしれませんが、そういうトラブルがあった場合、承継の趣旨が書いてある協定書がどれだけきちんと法的な有効性を持つのかということについて、協定の形式がきちんと標準化されているのか、どういうものなのかということとは、またいずれ教えていただければと思いました。

○曾根書記 協定書につきましては、ある程度のひな形は特定行政庁である多摩建築指導事務所で作成しておりまして、基本的にはそれに沿って協定を結んでくださいということでご案内しています。承継についても、一文、間違いなく、協定書を承継するという一言が入っていますので、基本的には、その協定に参加されている方はその部分をご理解して協定を結んでいただいていると判断しております。

○河島議長 今回のように、一度同意された方が、ほかの関係地権者の方が建築行為に及ぶ際に同意しないということは、許すべきではないのではないかと思います。今回、これが、「同意していない人」という形で資料としてもこういう形に出ることは、この人が同意しているのか、同意していないのか、特定行政庁はどのように見ているのでしょうか。例えば、この人から土地建物を買うような人が見た場合、訳がわからなくなるのではないかと思います。そこはもう少しきちんと、本人の意思表示のままに受けとめるのではなく、あなたは一旦同意しているわけだから、その意思を覆すことはできませんよと。そういうことを認めていたら、この道の安定性が保たれなくなるので、それは認められませんと。あなたは同意した、あなたの土地を承継する方も同意したと見なされる、そういうことで建築行政は運営されていることをきちんと伝えて、その上で、有田委員がおっしゃったように、過去の経緯をあわせて示すことによって、今回は同意を求めたが、現時点では同意

の判子を押してもらえなかったけど、そういうことは、特定行政庁側としてもそれをよしとは思っていないと。それは当然承継されるべきものだから、考え方としては、同意が得られているものとして見なす、その上で許可の判断をすべきである。そのように整理しておかないと、あれは昔のことで今は違うんですよ、みたいな話になってしまうと、許可制度の安定性が損なわれるのではないかと、私はそちらのほうを危惧します。

○曾根書記 私どもでも、設計事務所や測量会社を通して、過去の同意の経緯は特定行政庁として、承継についての意味合いを、窓口でもしっかり伝えていきたいと考えております。

○河島議長 この事案を参考にしながら、今後の取扱い、意思表示をひるがえすような形になる場合にはどう対処するかということは、よく検討してほしいと思います。よろしくお願いいたします。

○金子幹事 今のお話ですが、よく検討させていただきますので、よろしくお願いいたします。

○河島議長 ほかによろしいでしょうか。

では、次の議案の説明をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2058 号について説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するにあたり、法第 43 条第 1 項ただし書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 の表をご覧ください。

1 枚おめくりいただき、様式 3 をご覧ください。申請地は、小平市小川東町 [] で、西武線 [] 駅から [] に約 [] の場所に位置しております。本件に係る道は、配置図のとおり、西側で法 42 条 2 項道路に接続する幅員 2.98～4 m、延長 44.92m の道です。「道に関する協定」において、道部分の関係権利者全員の承諾が得られないため、個別審査をお願いするものです。

2 枚おめくりいただき、右上 2 ページの協定図をご覧ください。黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件の道です。また、桃色に塗られている部分が将来的に後退する予定の道の部分です。

資料右側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者 8 名中 7 名の承諾が得られております。承諾が得られていない権利者 1 名は、道の入り口 [] 側の [] に接続している土地の所有者です。

3 ページ、現況図をご覧ください。申請地は、写真②の正面に写っている薄桃色の外壁

の建物が建っている場所です。本件の道は、写真のとおり道路状に整備がなされており、敷地との境界も明確であるため、将来にわたって道として維持管理されるものと考えています。

4 ページの配置図をご覧ください。計画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います。

以上により、本建築計画は、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 2058 号について、ご質問等がありましたらお願いします。

よろしゅうございますか。

ないようですので、次の議案の説明をお願いします。

○寺沢書記 議案第 2059 号について説明します。

本件は、道路内にバス停留所の上家を新築するにあたり、法 44 条 1 項 2 号に基づく許可申請がなされたものです。

本件は、西東京市ひばりが丘団地内において、バス利用者の利便性の向上を目的として、西武バス株式会社がバス停留所の上家を新築するものです。建築物の概要については、議案の表をご覧ください。

右上 1 ページのチェックリストをご覧ください。本件は、表の①設置場所及び⑤屋根の幅が建築審査会の一括許可同意基準に適合しないことから、個別審査をお願いするものです。①設置場所については、基準が幅員 3 m 以上の歩道のところ、計画は 2.5m です。また、⑤屋根の幅については、基準が歩道幅員の 2 分の 1 以下、つまり 1.25m 以下のところ、計画は 2 m となっております。

3 ページの案内図をご覧ください。計画場所は赤く塗られた場所です。ひばりが丘団地の南西部に位置しています。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。用途地域は第一種中高層住居専用地域です。

5 ページ、現況写真をご覧ください。既存道路にバスベイのある歩道を整備し、その歩道上にバス停留所の上家を新築する計画です。①から③の写真に赤線でバス停留所上家の計画位置を図示しております。

6 ページ、計画配置図をご覧ください。図面の赤線の場所にバス停留所上家を新築する計画ですが、資料の右下に記載しておりますとおり、道路北側の土地所有者である都市再

生機構は、現在空地となっているこの土地の売却にあたり、敷地内に歩道に準ずる空地を歩道と一体的に整備することを公募の条件とし、一括許可同意基準に相当する歩行者空間を確保することとしております。

7ページ、計画断面図をご覧ください。計画のバス停留所の上家は、柱を片側とし、車道側に設ける形状としています。

9ページ、竣工イメージをご覧ください。これは、同系統のひばりが丘団地内のバス停留所の上家の写真です。上家の形状、上家と歩道、バスベイの関係性が本計画と類似していますので、竣工イメージとしてご参照いただければと思います。

なお、本件につきましては、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、道路管理者、警察及び消防の各関係機関から支障なしとの意見をいただいております。

以上により、公益上必要な建築物で、歩道の通行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 それでは、2059号議案について、ご質問等がありましたらお願いします。
よろしいですか。

それでは、29号議案は既に評議して同意決定をしていますが、それ以外の、本日同意議案として付議された案件について、これからお諮りしたいと思います。

第26号議案から第28号議案及び第30号議案、第1033号議案から第1034号議案、第2052号議案から第2059号議案、第3006号議案から第3009号議案、計18件の議案をご審議いただきました。これは29号議案を除いて18件の議案をご審議願いましたが、この18件の議案について、原案どおり同意するという事に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、18件の議案について同意することといたします。