

第 1 2 7 4 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 平成29年4月24日 午後1時55分～午後3時41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
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	幹事	青柳市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	渡邊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
	〃	寺沢都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
	〃	尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、審査会を開会して、初めに同意議案の審議に入りたいと思います。

傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○渡邊書記 はい。

○河島議長 それでは、事務局から説明をお願いします。

○飯塚書記 それでは、本日の議題順で、まずは議案第5号についてご説明いたします。

建築主は住友不動産株式会社で、新宿区西新宿六丁目666番1ほかの建築敷地におきまして、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、共同住宅を新築するものでございます。

地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございますが、裏面の「調査意見」のとおり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地、緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとしたしまして、一般型総合設計の許可申請がなされたものでございます。

お手元の資料の2.1.1、付近見取図をご覧ください。こちらで図に赤色でお示しております計画地は、都営地下鉄大江戸線都庁前駅から北西に約500mほど進んだ先に位置しております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2.1.2、計画地周辺の開発状況についてご覧ください。計画地周辺では、ページの中央の図にお示しのとおり、市街地再開発事業などによる基盤整備とともに、大街区化が進むエリアとなっております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2.2、現況図をご覧ください。こちらは図面の左方向が北方向となっております。既存建築物の大半は除却工事済みとなっておりますが、一部が残存する状況となっております。なお、計画敷地の北側は、街区の一部が欠き込み状に隣地となっております。鉄骨造、5階建て、築20年の新耐震設計による住宅がでございます。接道状況につきましては、計画敷地の北側には幅員約6mの区道、東側は既存道路幅員8mを計画地側に4m拡幅済みであります幅員約12mの区道、くさび形状の敷地突端部である南側は幅員約4mの区道に接しております。また、敷地西側は区立けやき児童遊園に接しております。本計画では、街区の中央にある狭隘な2項道路及び位置指定道路を廃止するとともに、後ほどご説明いたしますが、街区内の狭隘になっております敷地を集約化する計画となっております。

また、1枚おめくりいただきまして、2.3のとおり、計画敷地は地区施設を定める地区

整備計画区域内となっております、東側道路拡幅は地区施設の定めに基づき整備されるものとなっております。

1枚おめくりいただきまして、2.4、土地利用状況図をご覧ください。計画地の周辺は、区立新宿中央公園や、紫色でお示しする事務所建築物、黄色でお示しする集合住宅のほか、十二社通りを挟んで西側では独立住宅、集合住宅が多く混在した地域となっております。

1枚おめくりいただきまして、2.5、高層建物プロット図をご覧ください。ページ中央付近にお示ししておりますのが計画地でございます。また、本計画のほか、建物を赤色の枠で囲んでおりますのが総合設計制度による建物でございます。ご覧のとおり、計画地周辺には高さ100m以上の建物が数多く建ち並んでおります。

次いで、1枚おめくりいただきまして、2.6.1、敷地周辺写真をご覧ください。写真①、②、⑧は敷地東側の区道の様子でございます。③、④は敷地北側の区道の様子でございます。⑤、⑥は西側の区立けやき児童遊園の様子でございます。⑦は敷地南側の区道の様子でございます。

1枚おめくりいただきまして、2.6.2、従前の敷地内写真をご覧ください。写真は従前の計画地内におけます老朽化した木造住宅などが密集していた様子でございます。

次いで、2枚おめくりいただきまして、2.8、開発許可書の写しをご覧ください。本計画におきましては、計画地内の私道であります2項道路及び位置指定道路の廃止及び敷地東側の区道拡幅への付け替えに伴いまして、都市計画法第29条の開発許可を取得しております。

2枚おめくりいただきまして、2.10では、本計画地に係る従前・従後の公共施設の面積がご覧いただけますが、ページ下の表のとおり、建築主から区へ569.94㎡の土地が道路用地として新たに帰属することがご確認いただけます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、3.1、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域で、容積率は600%、建蔽率は80%、防火地域に指定されております。また、計画地は西新宿六丁目西部地区地区計画区域に該当しております。なお、高度地区及び日影の規制はございません。

続きまして、4.1.1からが国、東京都及び新宿区の上位計画等となっております。4.1.2、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。本計画地は、ページの中央下の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置しております。センター・コア再生ゾーンにお

ける副都心では、充実した鉄道網を生かし、民間による質の高い複合開発を推進することとしております。また、新宿におけます地域の将来像といたしましては、西新宿の超高層オフィス街を中心に、業務、商業、文化機能など、質の高い多様な機能が集積し、21世紀の東京の発展を先導する副都心を形成するものとしております。

続きまして、2枚おめくりいただきまして、4.1.4、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。ページ中央の2つの図をご覧ください。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まして、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、ページの右下、地区別育成用途一覧表をご覧ください。計画敷地におきましては、割増容積率の2分の1以上を育成用途とする必要がございます。本計画での育成用途は住宅施設として、具体的に共同住宅を計画しております。

ページをおめくりいただきまして、4.1.8.1、新宿区の都市マスタープランをご覧ください。ページの右側の下段の市街地整備方針図をご覧ください。本計画地は、都心居住推進地区に位置しておりまして、住・職・遊が近接し、業務商業施設と複合した利便性の高い集合住宅等の整備を誘導していくこととされております。また、土地利用計画図では、創造交流地区に位置づけられておりまして、東京の広域業務商業機能の一翼を担い、また、先導的な中枢業務機能を担う業務商業拠点の形成を目指し、情報文化、業務、娯楽機能等からなる多様性を持つまちのにぎわいの創出を図ることとされております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、4.1.13、地区計画の計画図書をご覧ください。計画地は西新宿六丁目西部地区地区計画の区域内に位置しております。土地利用の方針といたしまして、市街地再開発事業等を活用して、街区単位での土地の健全かつ合理的な高度利用を図るとともに、住居と業務を適正に配置して、調和のとれたまちづくりを行うこと、区画街路や歩道状空地の整備を図り、防災面を配慮した良好な都市環境づくりを行うこととされております。また、地区施設の整備の方針といたしまして、地区の防災性を高め、安全で利便性のある歩行者交通及び自動車交通を円滑に処理するため、区画街路を整備するとされております。ページの右側に移りまして、地区整備計画といたしまして、先ほどご説明のとおり、本計画地の東側に位置する区画街路2号につきましては、幅員12mに拡幅することのほか、区画街路に沿って幅員3m以上の歩道状空地を確保すること、敷地面積が5,000㎡以上の敷地につきましては、原則敷地面積に対して150%以上を住宅の用に供するものとする、さらに、建築物の最高の高さは160m以下とすること等

が規定されております。

ページをおめくりいただきまして、5.1、計画概要書をご覧ください。ページの左側、5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12番、敷地面積は5,615.68㎡でございます。20番、延べ床面積は6万1,321.29㎡でございます。21番、容積率対象延べ床面積は4万6,940.90㎡でございます。なお、本計画につきましては、別途バリアフリー法第17条による認定を取得予定でございまして、その分を床面積から控除してございます。ページの右側に移りまして、容積率は、22番にございますとおり、基準容積率600%に對しまして、公開空地による割増が175%、公共空地による割増が60.89%、合計で835.89%と計画してございます。続いて、27番から29番でございますが、主要用途は事務所・共同住宅でございます。階数は地上34階/地下2階/塔屋2階で、最高の高さは160mでございます。最後、34番、備考のとおり、割増容積率の2分の1を育成用途である住宅施設とする計画としてございます。

ページをおめくりいただきまして、5.4.1をご覧ください。本計画は延べ面積が3万㎡以上であることから、東京都総合設計許可要綱実施細目に基づきまして、子育て支援施設の必要性等について新宿区と事前協議を行っております。本計画については、子育て支援施設の設置予定なしとの建築主からの申し入れに對しまして、区としては、私立の認可保育所を設置できる賃貸テナントスペースを確保することなどの条件を付した上で、適当と認める旨の回答をしてございます。

このため、次の5.4.2及び5.4.3のとおり、本件事業主は、計画建築物の12階にございます事務所テナントスペースの一面を将来的な認可保育所設置可能スペースとして確保いたしまして、本件については区との合意を得ているものという報告を受けてございます。

続きまして、5.5をご覧ください。本件事業主と新宿区とによります開発協議によりまして、本敷地北側及び東側の区道につきましては、事業主負担で電線共同溝を整備し、無電柱化を図るとともに、西側の区立児童遊園につきましても、電線の地中化や不要となった電柱を撤去する予定となっております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、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。コンセプトの1つ目は、木造密集地域を解消し、敷地基盤を整備することで防災機能を強化することでございます。ページの左下をご覧ください。従前、計画地は木造住宅が密集しており、狭隘な2項道路が位置し、細分化された街区にはオープンスペースや緑地がない状況でした。そこで、ページ右側の計画案

のとおり、南側に1,000㎡以上のオープンスペースを確保し、災害時には一時滞留できる空間を設けます。また、敷地東側は4m幅幅いたしまして、地区施設として定められた幅員12mの区道を整備するとともに、街区内にあります2項道路及び位置指定道路を廃道いたしまして細街路を解消することで防災機能の強化を図っております。敷地東側・北側の接道部は公共歩道に加えまして3m以上の歩道状空地を設置いたしまして、安全安心の歩行者空間を整備いたします。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6.2.2をご覧ください。ページの左側のとおり、計画地は公開空地等の緑化や開発にあわせて緑の景観を整備するエリアに位置しております。敷地西側は神田川と新宿中央公園を結ぶ散歩道の整備の検討が位置づけられております。また、ページの右側をご覧ください。計画地周辺は都市開発諸制度によりオープンスペースの整備が数多く実施されているエリアとなっております。

1枚おめくりいただきまして、6.2.3をご覧ください。計画地周辺の課題といたしましては、まとまりのあるオープンスペースは整備されてきているものの、地域のオープンスペースの連携が計画地において分断されていること、けやき児童遊園に公園・散策路としての機能・魅力が不足していること、計画地接道部は幅員の狭い歩道のみとなっていることがございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6.2.4をご覧ください。課題に対します本計画における公開空地の対応といたしまして、まずページの左側のとおり、地域のオープンスペースの連携が計画地において分断されていることに対しましては、敷地南側に集散・交流の場を提供する広がりのある憩いのオープンスペースを整備いたします。このオープンスペースでは、緑陰やベンチ等の滞留機能を有する日常の憩いの場の提供だけでなく、お祭りなどの地域イベントの開催や災害時の防災広場としての利用も可能となります。

続きまして、ページの中央のとおり、けやき児童遊園に公園・散策路としての機能・魅力が不足しているという点に対しましては、けやき児童遊園と一体となるオープンスペースの整備を行います。ページ下段の計画後のイメージのとおり、ベンチの配置による滞留機能の創出や、四季の変化を感じられる植栽による潤いの創出などにより、狭隘な児童遊園と一体となるオープンスペースの整備を行います。なお、児童遊園の舗装につきましても、本件事業主の負担で整備を予定しております。

さらに、ページの右側のとおり、計画地接道部は幅員の狭い歩道のみとなっているという点に対しましては、周辺と調和のとれた快適な沿道歩行者空間の整備を行います。ペー

ジ下段の計画後のイメージ図のとおり、安全な歩行者空間の形成に貢献する歩道状空地の整備とともに、隣地と樹種や樹形を合わせた調和のとれた街路景観の創出をいたします。

次いで、2枚ほどおめくりいただきまして、6.3.1、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でございます。敷地の南側にあります広場状空地のFは約1,000㎡ほど、区立けやき児童遊園に面する敷地西側の広場状空地Jは約600㎡ほどございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、6.7.1.1、土地の集約化についてご覧ください。本計画では、割増容積率の算定におけます敷地規模別係数の前提となります同一街区区内での土地の集約化を行っております。なお、右側の図のとおり、計画敷地内の計2筆が今年の5月末までに本件事業主へ所有権を移転する予定となっており、その同意書は次のページの6.7.1.2に写しを添付してございます。ちなみに、先ほどご説明いたしましたとおり、計画敷地の北側は街区の一部が欠け込み状に隣地となっておりまして、鉄骨造、5階建て、築20年の新耐震設計によります住宅が現状建っておりまして、こちらは単独所有し続けたい意向の地権者が所有する土地が同一街区内にまとまって計3筆ございます。経緯といたしまして、本街区につきましては、平成15年ごろから街区全体のまちづくりによる都市基盤整備の準備が図られておりましたが、その後、本件事業主による大半の土地の取得が進み、新宿区と協議の上、既存地権者の意向を尊重するとともに、平成27年12月に本件事業主による単独事業として進めるに至ったものと聞いてございます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、6.8.1、公共空地の整備による容積率の緩和・道路求積図をご覧ください。計画建築物の整備と一体的に計画配置される道路で、事業主の無償譲渡等に係るもので、かつ、地区計画等の都市計画決定されたものにつきましては、当該公共空地面積に基準容積率を乗じて求められる面積を計画建築物の許容延べ面積に加えることができることとなっております。本計画では、道路用途として569.94㎡を無償譲渡することとなっております、容積率60.89%が緩和される計画となっております。

続きまして、7.1.1からは平面図となっております。7.1.3の1階の平面図をご覧ください。建築物南東側及び東側にはオフィス用出入口及びエントランスホール、建築物の北東側には住宅用の出入口及びエントランスホールをそれぞれ設けております。また、地下駐車場及び1階車寄せを利用する車両の出入口は敷地東側で、幅員12mの区道に面して設け、また、駐輪場の出入口は建物の北側で、幅員6mの区道に面してそれぞれ設けており

ます。

ページをおめくりいただきまして、7.1.6、4階の平面図をご覧ください。1階エントランスホールの上部吹き抜け空間や構造切り替え階を挟みまして、4階から上の10階までに共同住宅が計画されております。

次いで、7.1.13、12階平面図をご覧ください。中間免震層や構造切り替え階を挟みまして、12階から32階までに事務所が計画されてございます。

ページをおめくりいただきまして、7.2.3の断面図をご覧ください。本計画は、道路斜線及び隣地斜線につきまして、建築基準法第56条第7項に規定する天空率を適用してございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7.3.1、落下物防止対策をご覧ください。ページの左下の赤色で示す範囲におけます事務所部分の開口部には、ガラスはめ殺し窓として落下物対策を講じてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、同じくページ左下の赤色でお示しする範囲におけるバルコニー部分の落下物防止対策でございますが、こちらは内側に高さ1 m20cm、手すり子の間隔が10cmピッチの手すりを設けまして、また、手の届かない離隔幅である80cm外側にも手すりを設ける二重手すりを設置するとともに、賃貸住宅居住者へは二重手すりの間の空間への進入及び物を置くことなどの禁止を定めました管理規約を周知徹底するなどの対策を講じてございます。

1枚おめくりください。使用するガラスにつきましては、衝撃強度及び耐風圧強度の検証を行いまして、必要な性能を満たしていることをお示ししてございます。

ページをおめくりいただきまして、7.4の完成予想パースをご覧ください。ページの左側は敷地の南側の栄町通りから、ページの右側のパース図は敷地の北側の十二社通りからのものがございます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、9.1.2の等時間日影図をご覧ください。計画地の周辺は日影規制の対象外でございますが、冬至日におけます8時間の終日日影は敷地北側の道路内におさまっております、隣地にかからない計画となっております。

次いで、ページをおめくりいただきまして、9.5.1以降が本計画に伴う交通影響検討の報告書でございます。9.5.1のページの右下の図をご覧ください。本調査では、計画地周辺の信号交差点8カ所、無信号交差点4カ所、計12カ所の交差点における自動車の交通影響と、計4断面におけます歩行者の交通影響を検討してございます。

ページをおめくりいただきまして、9.5.5をご覧ください。本計画敷地の周辺地区では、ページの左側にお示ししております開発計画がございますことから、これらの発生集中交通量も加えまして将来交通量予測を行っております。

ページをおめくりいただきまして、9.5.9をご覧ください。本調査では、計画地周辺の8つの信号交差点における交差点需要率を算出しております。これによりますと、需要率はいずれも限界需要率を下回っております。

1枚おめくりいただきまして、9.5.10をご覧ください。計画地の周辺の8つの交差点における車線別混雑度を算出しております。ページ左側の表をご覧のとおり、3の成子坂下における交差点の右折レーン2カ所におきまして、基準値の1.0を超える混雑度となっております。こちらにつきましては、表の②及び③の欄における数値に変化がないことから明らかなように、本計画の影響によるものではございません。なお、成子坂下交差点に隣接もしくは近傍の開発事業による影響と推測されておりますが、このうち交差点に隣接する地区の開発事業におきましては、車線別混雑度の緩和へ向け、信号時間の調整について、現在、交通管理者との事前協議中で、今後、引き続き協議するものと聞いてございます。

1枚おめくりいただきまして、9.5.11をご覧ください。計画地周辺の4つの無信号交差点における交通容量比を算出しております。これによりますと、交通容量比はいずれも基準値である1.0を下回ることが確認いただけます。

1枚おめくりいただきまして、9.5.12でございますが、歩行者による交通影響の検討結果となっております。ページの右下の表のとおり、現況のサービス水準Aが開発完了後においても確保されることが検証されております。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のない範囲であり、交通処理が可能と考えてございます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、9.6.1からが風環境調査でございます。本計画は風洞実験による調査を行っております。

1枚おめくりいただきまして、9.6.2をご覧ください。お示しの図は、左から順に、建設前、建設後、防風植栽対策後における結果をそれぞれお示ししております。ページの中央の図をご覧ください。本計画建築物の建設により、計画地周辺の地点に領域Cの評価は出ず、住宅地・公園相当の風環境である領域Bにおさまるとの結果が出ております。なお、右側の対策後の図でお示しのとおり、防風植栽を配することで敷地南側の観測点2カ所が領域BからAに転じるなど、風環境に対するさらなる配慮を行っております。

ページをおめくりいただきまして、9.7.1をご覧ください。本ページ以降が電波障害の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。

次いで、ページをおめくりいただきまして、11.1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。なお、11-2-1には意見書の全文、11-3-1からは公聴会議事録を全文添付してございますので、あわせてご参照ください。本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づき、本年2月に計2回の近隣説明会を行っております。また、3月には都が総合設計許可要綱に基づく公聴会を開催しております。公聴会開催に当たり、事前に意見書が6通提出されております。なお、ページでは、近隣説明会での発言と意見書を丸数字でお示しし、お住まい等の場所を右側の地図にプロットしてございます。計画説明会では、(2)の表のとおり、工事車両の安全確保に対する動線・通行時間帯・路上駐車、工事に対する周辺の清掃・美化、近隣マンションへの見合い等プライバシーの配慮、新築建物への人の歩行動線、計画敷地内喫煙所の設置、今後の行政手続き、町内会活動や祭礼行事などへの協力などについて意見が出され、それぞれ具体的な内容や対応方法については建築主側から説明されております。また、提出されました意見書の要旨といたしましては、周辺地域の環境の向上、プライバシーの保護、喫煙所の設置位置、工事中の安全対策という内容でございました。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま第5号議案について説明がございました。本議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 寺尾です。5.4.2あたりの子育て支援施設のことでお尋ねしたいのですが、こういう子育て支援施設が不足であるという社会全般のニーズから考えると、将来的に、単なる計画ではなくて、これが実際の施設になる可能性というのは高いと思うんですが、それが12階のオフィスの真ん中ということで、これを利用する、この建物とかかわりのない近隣住民の方が、ここにエレベーターを使って上がってくるような状況が想像されるわけですが、完全に空調空間に区切られたオフィスの一画のような、やや違和感のあるものですが、ここに至るまでにもう少し違った計画が考え得なかったのか、そのあたり

をちょっとお伺いしたいのです。

○飯塚書記 お答えいたします。

資料にもございますけれども、今現在、新宿区といたしましては、子育て支援施設の設置の需要はないというところですが、本件事業主と新宿区との間で協議いたしまして、将来的な需要の変動を見込みながら、あらかじめ可能な範囲で、本計画においても、具体的にそういう需要が生じた際には、テナントとして受け入れ可能な区画を用意することという指導があったと聞いてございます。

それから、資料5.4.3にございますとおり、具体的にその設置スペースを確保するに当たっては、児童福祉施設等の整備に係る基準ですとか条例等々に当然準拠するということになってございます。こちらにつきましては、新宿区の子育て支援施設に係る所管部署とも事業主のほうで協議済みというふうには伺ってございます。委員ご指摘のとおり、具体的にこの施設の利用しやすさ等々については、このとおり設置される場合において、さらに協議を進めて、計画の具体化を図る必要があるかというふうには認識しておりますけれども、現状ではそのような協議経過の報告があったと理解しております。

○有田委員 済みません、一般論のお尋ねになるのかもしれませんが、先ほどご説明があった資料9.5.10で、交通負荷の処理のところですが、現況または将来的に明らかに混雑が予想される場合等々で、迂回ルートの設定も検討するとか、その後は「交通管理者との協議・指導をもとに対応します」という表現がありまして、あと資料9.5.4でも、利用者との賃貸借契約の契約段階で推奨ルートの周知をさせるというような表現があるのですが、こういった実際でき上がった後の交通負荷の低減の具体的な方策というのは、交通管理者がそのフォローアップは全部やられるというか、特定行政庁のほうは特に関与する段階にはなくなると理解すればいいのですか。

○飯塚書記 お答えいたします。

委員ご指摘の9.5.10、車線別混雑度の検証結果において、成子坂下の交差点で2カ所、右折レーンが1.0を超過しているという状況でございますが、こちらについては、まず本計画については、交通管理者との協議によりまして、このシミュレーション上では、こちらの交差点を経由しないルートを設定いたしまして、交通管理者としてもそれが妥当と判断したと聞いております。ちなみに、この成子坂下の交差点に面して、9.5.5のページの左側に周辺開発計画の状況がご覧いただけるかと思うんですが、こちらのページの左側で、この交差点に面しました西新宿五丁目北地区というエリアが平成32年度ぐらいま

で事業が続く予定となっております、本件事業主が西新宿五丁目北地区の防災街区整備事業の事業協力者にもなっていると伺っております。こちらの事業において、先ほどご説明いたしましたとおり、信号時間の調整等々について、今現在、交通管理者と事前協議を行っております、そういった話がまとまっていると聞いております。ご説明になったかどうかわかりませんが、そのような状況でございます。

○有田委員　そういう意味で言うと、交通管理者と適切に協議をしているということの確認で、特定行政庁側として、どこまで立ち入る必要があるのか、ないのかというあたりについて言うと、交通負荷を具体的に下げるために、特定行政庁側から具体的なご指導とか要望を直接されるわけではないと思えばよろしいですか。

○飯塚書記　お答えいたします。

特定行政庁と交通管理者の関係ですけれども、通常、本案件のような総合設計許可につきましては、個々の申請の際に交通管理者との協議が必要となっております、あくまでも本計画につきましては、今こちらで検証結果をお示しのとおり、交通管理者と最終的な協議が調っているという状況でございます。一方、ご説明しました後発の開発になる西新宿五丁目北地区の防災街区整備事業につきましては、その事業が具体的に、かつ、私ども特定行政庁にも何かしらの申請があった際に、また事前に交通管理者との協議の義務が生じているということでございますので、正式にはその時点で私ども特定行政庁と交通管理者のほうで、こちらの計画についても支障がないかどうかという確認をさせていただいているという状況でございます。

○河島議長　今のお話に関してちょっと確認をしておきたいのですが、9.5.10のNGになっている車線別の2つの部分について、本計画自体が影響してNGに至っているという関係にはなっていない、そういう見方をしていると理解してよろしいですね。

○飯塚書記　9.5.4のページの右側の図をご覧いただければと思いますが、本計画におけます経路といたしましては、こちらで図示しているような経路を想定しております、ご覧のとおり、成子坂下の交差点におけます、今1.0を超過している右折レーンの使用というものは、本計画における経路には載っていないということがご確認いただけるかと思えます。

○河島議長　この計画自体で何らか悪影響があるならば、この計画の許可の処分の際に、必要な対策を求める必要性はやっぱりあるかもしれないと思うんですが、今回の計画の場合には、この計画自体によって状態を悪化させているということにはなっていないがゆえ

に、この計画の許可処分の中では、警察の意見などは聞くけれども、特定行政庁としては主体的に、もっと低減できるようにしろとか、そういうことは言えないし、言う必要もないだろうと考えているという理解でしょうか。

○飯塚書記 おっしゃるとおりでございます。

○河島議長 わかりました。

ほかにいかがでしょうか。

○泉本委員 参考にだけ教えていただければと思うんですけれども、7.1.3の1階の平面図の左のあたりに倉庫1（近隣用）ということがあります。それから、同じく7.1.3の左側のあたりに紫色で防災備蓄倉庫（区）とございますけれども、（近隣用）とか（区）の考え方と実際の使い方みたいなこと、例えば、近隣用であればどの程度の近隣の計画か、その辺の状況を教えていただければと思います。

○飯塚書記 確認いたしまして、後ほどお答えいたします。

○河島議長 わかったら、後ほどまた報告をしてください。

ほかにいかがでしょうか。

先ほどの質問にあった保育所の件ですけれども、このやりとりを見ると、認可保育所が設置可能などという新宿区からの求めになっていて、事業者との調整の中で、やはり認可保育所が設置可能なようにしていくという事業者の資料になっているのですが、直接建築許可の話とは関係ないのですけれども、こういう12階の一面を認可保育所にすることは可能なのですか。その点はいかがでしょうか。

○飯塚書記 新宿区の所管部署に確認いたしましたところ、条例・基準上、特に問題はないとお聞きしております。例えば、園庭等の整備というのは義務づけられていないということとございまして、また近隣に区立新宿中央公園等もございまして、そういったところで代替的に児童の散策等もできると伺っております。

○河島議長 わかりました。

ほかにいかがですか。

○飯塚書記 先ほど泉本委員からご質問いただいた件につきましてご説明いたします。

7.1.3でございまして、北側にございまして（近隣用）と書いてございまして倉庫につきましては、近隣からのご要望に基づきまして、例えばお祭り等々の必要な備品等を収納することが可能な倉庫として設置されたものでございまして、また、紫色でお示ししております防災備蓄倉庫につきましては、新宿区からの指導によりまして設置されているものと聞いて

てございます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○佐々木委員 今の認可保育所のところですが、5.4.2のペーパーで、2番に総合設計許可申請上は子育て支援施設設置可能範囲を明記する。先ほどの図面のとおりですね。設置する場合は用途を事務所から変更するものとするというのは、基準法上の用途変更の手続きのことを指している。その意味は、この部分に保育所を設置するということに当たっては、基準法上の要件を満たすように、あらかじめ準備をしておきますという趣旨で、現にそうなっているということよろしいですか。

○飯塚書記 お答えいたします。

5.4.3で設置が可能なスペースとしてお示ししておりますけれども、ただいま佐々木委員からご指摘があったとおり、具体的な用途の変更につきましては、特殊建築物で100㎡以上でございますので、別途、建築基準法上の用途変更の申請が必要と理解しております。また、その際に、ほかの事務所部分等の区画、例えば異種用途区画ですとか、そういったものが発生した場合につきましては、当然その用途変更の申請の確認審査の対象となると理解してございます。現状は区画等はされておりませんが、必要な場合において、そのような措置もされると理解しております。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、この議案についてはこの程度にして、次をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第1号についてご説明いたします。

建築主は東京地下鉄株式会社で、建築敷地は中央区銀座四丁目1番地先の東京メトロ銀座線、丸ノ内線及び日比谷線の銀座駅でございます。地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、道路内に設置されております銀座線、丸ノ内線、日比谷線の銀座駅の地上出入口12カ所の上屋を、老朽化及び浸水対策のために更新するものでありまして、建築基準法第44条第1項第2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ございます。

お手元の資料の2ページの案内図をご覧ください。地下鉄の銀座駅は、銀座線、丸ノ内線、日比谷線の計3路線が交差した位置にございまして、こちらの図面にお示ししますとおり、3路線が一体となった黒の斜線の部分が建築物となっております。このうち、図面上でございしますが、銀座線の銀座駅のA1からA3、A5、A8からA10、A13の出入

口、丸ノ内線の銀座駅でございますが、C 2の出入口、日比谷線でございますが、B 4、B 5、B 10の出入口、計12カ所の上屋を建て替えるものでございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページの都市計画図をご覧ください。各出入口の上屋につきましては、商業地域、容積率800%、建蔽率80%、防火地域のところがございます。

ページをおめくりいただきまして、4ページから5ページが付近見取図となっております。4ページのとおり、A 1、A 5、A 10、B 4、B 5、B 10、C 2、計7カ所の出入口は、都道304号、通称晴海通りの歩道部分でございます。

1枚おめくりいただいて、5ページでございますが、A 2、A 3、A 8、A 9、A 13、計5カ所の出入口は、国道15号、通称中央通りの歩道部分となっております。

次いで、6ページから13ページまでは、計12カ所の各出入口上屋の配置図となっております。それぞれの出入口上屋から交差点までの距離及び歩道の残余幅員が記載されておりますが、全て現況との変更はなく、自動車や歩行者の通行上、支障のない位置となっております。なお、詳細につきましては、交差点までの距離が一番短くなっているA 5の出入口と、歩道の残余幅員が一番狭いA 2の出入口について、現状と計画をご説明させていただきます。

ページをおめくりいただきまして、17ページのA 5の出入口上屋の新旧対照図をご覧ください。既存は、長さ7.51m、幅2.35m、高さ2.875mで、対する計画は、長さ7.51m、幅2.16m、高さ3.37mでありまして、大きな規模の変更はございません。また、平面図、立面図のとおり、出入口横の袖壁には浸水対策用の止水板を設置する部分がございます。災害に対する安全性が確保されるものでございますが、この止水板につきましては後ほどご説明いたします。

1枚おめくりいただいて、18ページをご覧ください。左側には現況の写真、右側に完成予想パースをお示ししてございます。現況では出入口上屋に腰壁以外の外壁はございませんが、本計画では腰壁上部を強化合わせガラスの外壁として、浸水並びに風雨の侵入を防いでございます。

次いで、ページが飛びまして、35ページ、A 2の出入口上屋の新旧対照図をご覧ください。既存は、長さ7.8m、幅2.06m、高さ2.875mで、対する計画は、長さ7.8m、幅2.06m、高さ3.42mでありまして、こちらも大きな規模の変更はございません。

36ページには現況写真と完成予想パースをお示ししておりますが、こちらも先ほどのA

5と同様でございます。

その他の出入口につきましても、ご説明したA2、A5の出入口上屋と同様に、大きな規模の変更や交差点からの距離、歩道の残余幅員の変更もなく、また同様に、腰壁上部を強化合わせガラスの外壁として風雨の侵入を防ぐ等の措置をしておりますが、詳細のご説明は割愛させていただきます。

ページが飛びまして、50ページの浸水被害想定図をご覧ください。本計画におきましては、国の中央防災会議によります大規模水害対策に関する専門調査会におきまして、1,000年に一度の発生確率で発生する浸水水位の想定と、東京都建設局の都市型水害対策連絡会によりますシミュレーションによりまして、平成12年9月に発生した東海豪雨と同等の雨量により発生する浸水水位の想定を比較いたしまして、厳しいほうを設計用の想定数値として採用してございます。

なお、ページの左下の立面図のとおり、浸水時には、地下1階に設けた収納から、2枚組で高さ70cmとなる止水板を取り出して、まずは1段目を固定いたしまして、駅利用者等の避難完了後に2段目を取り付ける仕様となっております。これによりまして、ページ右下の表のとおり、想定浸水深さが最大の約50cmとなるA1の出入口におきましても、浸水想定ラインであるT.P. +4.544mを20cm上回っておりますT.P. +4.744mの防水ラインが確保されております。

続いて、51ページから54ページには銀座駅全体の平面図をお示ししております。

52ページ、地下1階の平面図でございますが、紫色に着色した部分がラチ外で建築物扱いとしている部分でございます。一方、黄色に着色した部分がラチ内コンコースとして建築物扱いしていない部分でございます。また、赤の点線が、ラチ内の駅プラットフォームから改札を經由いたしまして、ラチ外通路を經由し、地上の各出入口に至る経路でございますが、動線上支障のない計画となっております。

恐れ入ります。議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の2ページ目、下から5行目をご覧ください。以上により、本計画は、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて許可したいと考えております。

なお、本年3月15日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしまして、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である国土交通省東京国道事務所並びに東京都建設局の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 今説明のありました第1号議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○寺尾委員 寺尾です。資料の52ページあたりですが、止水板の格納箇所がありまして、これは職員の方が人力で設置するということだと思うんですが、こういったことが想定されるのは大体どのぐらい前、例えば1日前とか何時間前とか、そのような予想というのはあるものなのでしょうか。

○飯塚書記 お答えいたします。

50ページでお示ししております浸水想定によりますと、国の中央防災会議が想定しているのは荒川の防波堤が決壊した場合と聞いておりまして、一方、東京都建設局のシミュレーションによれば、平成12年に発生した東海豪雨相当の雨量と聞いておりますので、それぞれの当該地におけます浸水深さに至る経過時間というのでしょうか、詳細には把握しておりませんが、ある程度必要な対策といえますか、こういった止水板の設置に必要な時間は当然確保できると理解してございます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、次をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第2号についてご説明いたします。

建築主は東京瓦斯株式会社、建築敷地は港区芝浦三丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、事務所、物販店舗、飲食店、自転車駐車場、附属自動車車庫からなる建築物を新築するのに伴い、JR田町駅東口から周辺街区まで連続する歩行者ネットワークの形成に寄与する建築敷地間を結ぶ屋根付きの歩行者デッキ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ございます。

お手元の資料2ページの案内図をご覧ください。本計画敷地は、JR田町駅より東の方向約130mに位置しておりまして、図の中で青線の囲みでお示しております本計画敷地と、東側の区道を挟んだ先にある隣接街区との間の道路上空を歩行者デッキで結ぶ計画でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は準工業地域、防火地域、容積率400%、建蔽率60%でございますが、ピンク色の網かけ部分でお示しの田町駅東口北地区地区計画区域内となっております、本敷地の属する街区の容積

率の最高限度は940%となっております。なお、地区計画につきましては、後ほど計画図書でご説明いたします。

1枚おめくりいただきまして、4ページの計画概要をご覧ください。本計画では、黄緑色の本敷地内デッキ部分と、本件許可対象でありますピンク色の道路上空部分を一の建築物として申請上取り扱うことといたしまして、一方、道路を挟んで反対側の青色の接続部は隣接街区の建築物の増築扱いとしてございます。なお、ピンク色の部分の100.21㎡が許可対象の建築面積でございますが、外気に有効に開放されていることから、床面積算入の対象外としてございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページをご覧ください。本計画敷地は、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域であります品川駅・田町駅周辺地域の整備計画区域内に位置づけられておりまして、こちらの地域整備方針では、公共施設その他の公益的施設の整備及び管理に関する基本的事項として、歩行者デッキの整備等による、歩行者ネットワークを充実・強化していくことが位置づけられております。

ページをおめくりいただきまして、8ページ、田町駅東口北地区地区計画の計画図書をご覧ください。ページの左上、公共施設等の整備の方針でございますが、田町駅からI街区までを連続するバリアフリー化された歩行者ネットワークを形成するため、歩行者デッキを整備する旨が掲げられておりまして、ページの右下、地区整備計画では、今回の許可対象部分であります道路上空通路は、地区施設である幅員7m、延長約130mの歩行者デッキ3号の一部として定められております。

1枚おめくりいただきまして、9ページのページ左下、地区整備計画でございますが、壁面の位置の制限が定められておりますが、本計画敷地を含む地区区分Ⅱ-2街区につきましては、歩行者の通行の用に供する歩行者デッキについては適用除外されてございます。

ページをおめくりいただきまして、11ページをご覧ください。地区計画の計画図の2におきまして、赤線囲みでお示ししております部分が本件許可対象でございますが、地区施設の歩行者デッキ3号の一部となっております。

次いで、資料の13ページ以降は本計画建築物のご説明となっております。13ページの配置図をご覧ください。本計画敷地内には、薄い灰色の着色でお示ししておりますB棟及び赤線囲みでお示ししておりますデッキ棟の計2棟の建築物がございまして、赤色に着色している部分が幅員12mの特別区道第829号の上空の本件許可対象部分でございます。

1枚おめくりいただきまして、14ページにはJR田町駅東口から地区計画区域内の各街区における建築物を結ぶ歩行者動線を確保する計画の状況、1枚おめくりいただきまして、15ページには外観イメージパースがございますので、あわせてご参照ください。

次いで、1枚おめくりいただきまして、16ページ、歩行者デッキの詳細図をご覧ください。ページの右上の断面図のとおり、外気に十分に開放されたものとなっております、有効幅員は地区施設として定められた幅員7mを確保してございます。手すり壁部分のガラスは合わせガラスとすることで道路への落下防止対策としておりまして、また、歩行者デッキを支える柱は道路内に設けない計画となっております。

以上ご説明した歩行者デッキの仕様につきましては、23ページから30ページまで、道路上空における通路の許可基準、建築基準法施行令、道路占用許可基準及び消防庁予防事務審査・検査基準のチェックリストをお示ししておりますが、基準上のただし書き適用としております、こちらのリストで※でお示ししている部分につきまして、以下ご説明をいたします。

まず、23ページでございますけれども、許可基準の1. 通則(6)にございます通路の幅員は6m以下という基準のただし書き適用についてでございますが、当該歩行者デッキは、地区施設として定められた幅員7mを有効幅員として確保した上で、全幅は8.35mとしてございます。こちらは、恐れ入りますが、ページをお戻りいただきまして、17ページをご覧ください。地区計画の策定段階におきましては、本件歩行者デッキの交通量につきましては、計画区域内の2つの街区内施設が、ともに災害時におけます地域防災拠点や帰宅困難者受け入れ拠点としての役割を担うことから、災害発生時におけます歩行者交通量の想定を算定した結果、必要な歩行者デッキの有効幅員を7mとして、地区施設として定めてございます。また、歩行者デッキの有効幅員を確保するとともに、安全安心な歩行者空間を確保するために手すり壁等を設置することから、ページの右下にもお示ししますように、これらの設置に要する幅員を加えまして、全幅は8.35mとなっているものでございます。

続きまして、24ページでございますが、許可基準の3. 通路の構造の(2)にございます通路の路面からの高さは、電線、電車線等の路面からの高さを考慮し、これらの物件に支障を及ぼさないような高さ(5.5m程度以上)とする基準についてでございます。恐れ入ります。ページをお戻りいただきまして、18ページをご覧ください。本計画の歩行者デッキは、モノレール軌道の下を、1mの離隔距離を確保する必要があるとともに、バリアフリ

一動線とするために、本件歩行者デッキと隣接街区の接続レベルである2階床との間における勾配が極力生じない計画とした結果、デッキ下端の路面からの高さは4.75mとなっております。しかしながら、道路構造令の建築限界であります路面からの高さ4.7m以上を確保しているとともに、デッキの周辺は電線が地中化されておきまして、電車線等の道路上の架空線も存在しないことから、支障を及ぼすことはないと考えられます。

また、20ページをご覧ください。周辺を通行する車両からの信号や交通標識等の視距の確認を行い、問題ないことを確認しておきまして、交通管理者である警視庁からも了解を得ております。

なお、25ページから27ページの消防庁予防事務審査・検査基準のチェックリストにも、基準上のただし書き適用としております、リスト上で※でお示ししている部分がございますが、ご説明は先ほどと重複いたしますので割愛させていただきます。

議案書の「調査意見」裏面にお戻りください。以上により、本計画は、建築基準法施行令第145条第2項第3号及び同条第3項各号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号の規定に基づきまして、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、本年3月15日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催いたしまして、警視庁、東京消防庁、道路管理者であります港区の各関係機関と本計画案について協議を行いました。が、反対意見はございませんでした。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 それでは、ただいま説明のありました第2号議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

では、私のほうから1つお聞きしたいのですけれども、今回の許可対象となる歩行者デッキというのは、II街区の建物を増築することで行くということで、I街区のほうは、もちろん敷地の先はI街区のものとして行くのでしようが、今回の申請上は、そちらとは切り離れた形で申請がなされているということではよろしいのでしようかね。

○飯塚書記 4ページでも若干ご説明させていただきましたが、本件許可対象でございます道路上空部分は、全て本計画敷地側でございます、13ページでお示ししておりますが、地区計画の地区区分で言うところのII-2街区に存在しております計画建築物の一部ということで、対する道路を挟んで反対側の接続部でございますが、こちらは隣接街区の増築扱いとしてございます。

○河島議長 そういう構造になっているために、I街区のほうの建物の内容だとか、さっき必要幅員の話がちょっと出ていましたけれども、どういう施設であるから、これだけの6mを超えるような幅員が必要なのだというあたりが、なかなか説明資料としても含まれていない形になっているのですが、そういった関係で、I街区、東側のほうの建物、みなとパーク芝浦と書いてあるのですけれども、これはどんな施設なのかというのをちょっと説明してもらえますか。

○飯塚書記 7ページをご覧くださいと思いますけれども、再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書からの抜粋でございます。今、会長から、道路を挟んで反対側のI街区の計画建築物の概要がわからないというようなご指摘でございましたが、7ページにお示ししておりますとおり、港区の関係施設、あるいは病院等があるということでございまして、これらは災害時におきましては防災対策拠点にもなる、あるいは帰宅困難者の受け入れ施設にもなるという想定のもとに、この地区施設で歩行者ネットワークの必要幅員7mを設定したと聞いてございます。

○河島議長 7ページの左下にあるように、港区の地区総合支所、男女平等参画センターといったような行政関係の施設と、スポーツセンター、体育館のようなものなのでしょうか、そういったものと、あとは病院、それと避難広場にもなるような公園がそばにある、こんな感じのところだということですね。わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、次をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第3号についてご説明いたします。

建築主は公益財団法人日本体育協会でございます。建築敷地は新宿区霞ヶ丘町16-8の一部ほかでありまして、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、事務所、博物館、附属自動車車庫を新築するものですが、計画敷地は第一種中高層住居専用地域内にあり、事務所、博物館、300㎡を超える自動車車庫が建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、同法第48条第3項ただし書きの規定による本件許可申請がなされたものでございます。

なお、本件は、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同法第68条の3第6項の読み替え規定によりまして、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

と認められる場合に許可できる規定の適用を予定してございます。

お手元の資料2ページの案内図・土地利用現況図をご覧ください。計画敷地は、現在建設工事中新国立競技場の敷地の南側に位置しておりまして、東京メトロ銀座線外苑前駅及び都営大江戸線国立競技場駅から約500m、JR中央線千駄ヶ谷駅及び東京メトロ青山一丁目駅からは約750mの距離に位置しておりまして、敷地の東側においては区道43-670号に接道してございます。また、区道を挟みまして向かい側には明治神宮野球場、明治神宮第二球場がございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページには敷地周辺の現況写真をお示ししておりますので、必要に応じてご参照いただければと思います。

1枚おめくりいただきまして、4ページの用途地域図をご覧ください。こちらで赤線で囲みましたところが計画敷地で、第一種中高層住居専用地域、容積率300%、建蔽率60%、準防火地域、第一種文教地区、30m第三種高度地区、神宮外苑地区地区計画、第二種風致地区がそれぞれ定められております。

1枚おめくりいただきまして、5ページの計画概要書をご覧ください。敷地概要、計画概要をお示ししておりますが、議案書の内容と大部分が重複いたしますので、ご説明は割愛いたしますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は本年7月から平成31年5月までを予定してございます。

なお、ページの右側の配置図のとおり、本計画敷地は、建築基準法第86条第2項に基づきまして、隣接する建築敷地との連担建築物認定を予定しております。隣接する敷地における現在工事中の建築計画につきましては、建築主である独立行政法人日本スポーツ振興センター、通称JSC及び一般財団法人日本青年館から、一昨年の3月に同法第48条第3項ただし書きの規定による許可申請がなされまして、同年4月の建築審査会でご同意いただいた後、6月に許可通知書を交付した経緯がございます。

1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。敷地の北東側から見た本計画外観のイメージパースを添付してございます。

次いで、7ページから10ページには本計画における地区計画への適合状況をご説明する資料となっております。

1枚おめくりいただきまして、8ページの左下に再開発等促進区の土地利用に関する基本方針がございます。本計画敷地の属する地区区分のA-4地区は、国立霞ヶ丘競技場の建て替えに伴う関連施設の集約的な整備を図り、青山通りと地区を連絡する区道43-670

号沿いの魅力的なにぎわいを創出する宿泊、文化、交流、業務等の諸機能の導入を図る。また、外苑前駅方面から新スタジアムへのバリアフリールート、公園、隣接街区と一体的な広場・緑道等の整備を図ることが定められております。

次いで、9ページの左側でございますが、計画敷地内におきまして、地区整備計画に定める地区施設といたしまして、幅員約6mの歩行者通路、幅員約4mの歩道状空地5号、面積1,200㎡の広場3号、幅員約4mの緑道4号がそれぞれ定められております。ページ右側には地区整備計画の建築物等に関する事項といたしまして、A-4地区では用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

1枚おめくりいただきまして、10ページをご覧ください。ページの右下の計画図の3におきましては、本敷地では、凡例にお示しします2号壁面が指定されてございます。

1枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。地区施設の整備のイメージをわかりやすくお示ししてございます。本計画敷地におきましては、敷地内に346㎡を確保するとともに、先ほどご説明いたしました法第86条第2項の連担建築物認定制度を活用いたしまして、隣接地と連携して合計1,200㎡の広場3号を設けまして、西側に隣接するA-3地区における都立明治公園との一体的な整備によりまして、周辺施設を訪れた歩行者が安全・快適に滞留できる場所を設けるものとしてございます。また、区道43-670号、通称スタジアム通り沿いには、連続した幅員4mの歩道状空地5号を整備いたしまして、スタジアム通り沿いの並木に平行して並木を設けまして、周辺の緑豊かな風格ある都市景観を継承するとともに、スタジアム通りから広場を通り、敷地西側のA-5地区まで幅員6mの歩行者通路を設け、周辺地域の回遊性を高めるものとしてございます。さらに、A-4地区の中央部には、スタジアム通りからA-5地区に続く幅員4mの緑道4号を設けて、周辺地区との回遊性を高めるとともに、周辺の緑豊かな地区にふさわしい歩行環境の整備を図るものとしてございます。

2枚おめくりいただきまして、12ページでは壁面の位置の制限についてお示ししております。敷地と道路境界及び隣地境界沿いには、建物高さに応じまして2mから8mの位置に2号壁面が定められておりますが、ページ右側の断面図にお示しのとおり、本計画建築物は壁面の位置の制限を遵守してございます。

2枚おめくりいただきまして、14ページでございますが、附属の自動車車庫につきまして計画台数をお示ししております。本計画では、東京都駐車場条例により求められる附置

義務として、必要台数計46台を満たす計47台を計画しておりまして、業務上必要な範囲であり、かつ、過大な駐車台数を設けるものではございません。

次いで、1枚おめくりいただきまして、15ページは計画建築物の配置図、16ページから24ページまでは平面図でございます。

17ページと18ページにお示しのとおり、地上1階・2階にオリンピックレガシーを伝える発信地となることが期待されますオリンピックミュージアムとなる博物館、次いで、18ページから24ページまでには、お示しのとおり、3階から14階までは事務用途となる計画でございます。

25ページから28ページまでは立面図、断面図となっております。必要に応じてご参照いただければと思います。

次いで、29ページから30ページには等時間日影図、時刻別日影図をお示ししておりますが、本件申請と併願で法第56条の2第1項ただし書き許可申請がされておりました、後ほど議案第4号でご説明させていただきます。

議案書裏面にお戻りください。本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、スポーツ団体の連携・協働に向けた活動拠点機能を有する施設、及び、オリンピックレガシーを伝える発信地となることが期待されるオリンピックミュージアムを整備するものであります。また、敷地北側には隣接地と合わせて約1,200㎡の広場を整備するとともに、敷地外周部の道路沿いには幅員4mの歩道状空地、敷地西側の隣地境界沿いには幅員6mの歩行者通路及び幅員4mの緑道を設けて、周辺施設を訪れた歩行者が安全・快適に歩行・滞留でき、また、周辺の緑豊かな風格ある都市景観やにぎわいを安心して楽しめるよう、拠点性のある地区にふさわしい歩行環境を整備する計画としてございます。

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3項ただし書きの規定によりまして、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、31ページから33ページには、本年3月23日開催の公聴会議事録要旨を添付してございますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はございませんでした。

説明は以上でございます。

○河島議長 日影規制については、次の第4号議案で許可を得ることを前提にということですね。第3号議案だけでは、そこの部分だけは基準法に抵触する形になってしまうの

で、時間の関係もあるので、次の第4号議案も一緒に説明してもらえますか。そして、第3号と第4号を一緒に質問を受けることにしたいと思います。

○飯塚書記 それでは続いて、議案第4号についてご説明いたします。

本件の計画建築物の敷地は、先ほど議案第3号でご説明したとおり、建築基準法第86条第2項に基づきまして、隣接する建築敷地との連担建築物認定を予定しておりますことから、本議案第4号の申請に係る建築主は公益財団法人日本体育協会、独立行政法人日本スポーツ振興センター、通称JSC及び一般財団法人日本青年館でございます。建築敷地は新宿区霞ヶ丘町16-8ほかで、地域地区等及び建築物の概要は議案書の記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本件の計画建築物は、先ほど議案第3号でご説明したとおりですが、計画敷地が第一種中高層住居専用地域、30m第三種高度地区、日影規制値(二)の地域内でありまして、敷地外に落とす日影が日影規制に適合しないため、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定による許可申請がなされたものでございます。

なお、隣接する敷地における現在工事中の建築計画につきましては、建築主であるJSC及び日本青年館から、一昨年3月に同法第56条の2第1項ただし書きの規定による許可申請がなされ、同年4月の建築審査会でご同意いただいた後、6月に許可通知書を交付した経緯がございます。

お手元の資料の5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、指定容積率300%、第三種高度地区であり、日影規制値(二)が適用されるため、敷地境界線から5mを超える範囲の日影規制時間は4時間で、10mを超える範囲の日影規制時間は2.5時間で、測定水平面の高さは平均地盤面から+6.5mでございます。一方、当該敷地から区道43-670号を挟みました反対側の地域は第一種中高層住居専用地域、指定容積率200%、第二種高度地区でありまして、日影規制値(一)が適用されまして、敷地境界線から5mを超える範囲の日影規制時間は3時間、10mを超える範囲の日影規制時間は2時間で、測定水平面の高さは平均地盤面から+4mとなっております。

ページが飛びまして、9ページの左下の神宮外苑地区地区計画の計画図1をご覧ください。先ほどご説明のとおり、本計画敷地は、再開発等促進区を定める地区計画の地区区分A-4地区にありまして、地区整備計画が定められておりますことから、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4号の規定によりまして、規制の対象区域からは除外されてございます。一方、当該敷地から区道43-670号を挟みました反対

側の地域は、地区区分によりA地区とされておりますが、地区整備計画が定められておりませんので、日影規制の対象区域となっております。

ページが飛びまして、41ページ、等時間日影図をご覧ください。真北は、図面の左側の方位記号のとおり、右下方向になってございます。当該敷地から区道43-670号を挟んだ反対側の敷地に、5mを超える範囲では黄色の斜線ハッチ、10mを超える範囲では赤色の斜線ハッチでお示ししております日影規制値（一）に抵触する日影がございました。なお、この規制に抵触する日影が生じる部分は、現在野球場として必要なスタンド（観覧場）、更衣室等で使用するクラブハウス（事務用途）及び駐車場として利用されておりました、居住の用に供する建築物はございません。

恐れ入りますが、議案書の裏面の2ページにお戻りいただきまして、下から7行目をご覧ください。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と認めて許可したいと考えております。

なお、お手元の資料の末尾の43ページでございますが、地区計画に定めた神宮外苑地区の地区内の緑豊かな風格ある都市景観を保全しつつ、スポーツクラスターと魅力ある複合市街地を実現することを目標に、関係者が相互に連携・協力してまちづくりを進めていく旨の東京都都市整備局が報道発表した資料を添付してございます。この中で、都と地区内の関係権利者は、こちらの資料の図の中で赤く囲んだ区域を対象に、地区計画に定めた目標を実現するため、誠意を持って協議を進めるものとする覚書が平成27年4月1日に締結されてございます。

また、お手元の資料の1ページにお戻りいただきまして、申請理由書の3に記載のとおりでございますが、野球場の所有者であります地権者からは、規制に適合しない日影を落とすことにつきましては了解を得ているとのことでございます。

また、資料の10ページから11ページでございますが、こちらは東京都長期ビジョンの抜粋資料となっております。東京都が平成26年12月に策定した東京都長期ビジョンでは、神宮外苑地区では、新国立競技場の建設を契機として大規模スポーツ施設の更新を促進し、これらの施設を中心に多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点形成を推進するとされておりました。都といたしましても、神宮外苑地区のまちづくりを推進するため、都市計画手続き等について、平成27年度から29年度までの3カ年の年次計画を立てているところでありまして、現在、地区整備計画の策定に向けて地権者間の調整を進めているところでございます。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま第3号議案と第4号議案を関連するものとして一緒に説明をしても
らいました。これら両議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 特に第3号議案のほうでお尋ねしたいのですが、いつもこういうものを拝見
していて、理解が至っていないで申しわけないのですけれども、例えば、第3号議案のよ
うな案件のときに、交通影響評価をどういうふうにされたかということに関しての評価資
料は特に今回添付されていないのですが、ここで言えば、一中高で300㎡を超える車庫が
できないからというのは1つの理由かと思うんですけれども、そういった場合に、そもそ
も用途の特例許可のときは、特段そういう交通影響評価の評価書のようなものはそもそ
も添付していなかったのか、あるいは今回の規模の問題で、そういうものは必要ないとい
うことなのか、あるいは今回、地区計画に適合しているということの読み替えの規定でやっ
ているので、地区計画の都市計画のときに既に判断済みだよということなのか、どうい
う理由で今回は特にこの評価書がなしで審査ができるということなのか、ちょっと教えてい
ただきたいのです。

○飯塚書記 お答えいたします。

東京都では、こちらの地区計画もそうですけれども、再開発等促進区を定める地区計画
につきましては、事業者からの企画提案書というものを提出させまして、その中で、今、
有田委員がご指摘のような発生交通の影響検証等も含んだ、いわゆる環境アセス的な検討
というものを都市計画決定段階で検証しているという前提でございますので、法第68条の
3第6項の読み替えによる用途許可につきましては、通常、審査会にお諮りする資料に
は、そうした検証資料は割愛させていただいております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

第3号議案の5ページに連担建築物で一団地認定をとってつくる、そのときの敷地のと
り方の図面が入っていますが、非常に特殊な形をした2つの敷地ということできている
のだけど、この辺はなぜこういうふうにしているのかということについて、ちょっと説明
をお願いしますか。

○飯塚書記 お答えいたします。

ご説明の中でも触れさせていただきましたが、地区計画の地区施設として、この地区に
1,200㎡の広場3号を設ける必要があるということで、ただ、その広場の設置位置につい
て、こちらの敷地と、西側にさらに隣接するものとして、11ページをご覧くださいます

と、A-3地区といたしまして都立明治公園の予定地がございます。これらオープンスペースを一体的に整備するという意図から、この敷地内に設けます広場3号につきましては、最も北側に配置する必要があったというところから、このような敷地になったと聞いてございます。

○河島議長 広場の位置は、そういう地区計画で定められているということから、そうすると、その広場の土地の部分を日体協のほうの敷地にはせずに、日本青年館ないしはJSCのほうの敷地にしているというあたりが、やや特殊な切り方なのかなと思うんですけども、その辺の理由は何かあるのでしょうか。

○飯塚書記 お答えいたします。

この場所は風致地区等の制限もございまして、敷地内緑化といいたまうでしょうか、そういったものの規制もされているというところもございまして、その風致地区の緑化面積を確保し、かつ、広場3号に必要なオープンスペースも生み出す必要があるということから、このような敷地形状になったと理解してございます。

○河島議長 いろいろな制度にうまく適合するように調整する中で、こういった敷地のあり方が必要になってきたということのようですね。わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。なければ、このぐらいにさせていただきたいと思います。次をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第43条第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3件の読み上げとなります。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、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1001。建築主、ティーア라운드株式会社。狛江市猪方3-343-11。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1002。建築主、ティーア라운드株式会社。狛江市猪方3-343-10。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1003。建築主、XXXXXXXXXX。稲城市XXXXXXXXXXの一部ほか。長屋でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま3件の一括審査による許可同意基準に該当する議案についての読み

上げがございました。これら3件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしければ、次をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします個別審査案件の説明となります。

○河島議長 お願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第2001号についてご説明させていただきます。

本件は、一戸建て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。建築物の概要につきましては、様式2の表をご参照ください。

1枚おめくりいただき、様式3をご覧ください。申請地は小平市上水本町六丁目で、西武多摩湖線一橋学園駅から南西に約1km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、西側で法第42条2項道路に接続する現況幅員3.71mから4.006m、延長17.104mの道です。「道に関する協定」において、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなどから、個別審査をお願いするものでございます。

2枚おめくりいただき、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、桃色に塗られている部分が道の将来後退部分です。右側の道の所有者一覧表のとおり、関係権利者7名中4名の承諾が得られております。

3ページの現況写真をご覧ください。申請地は写真④の右側に写っている茶色の外壁の住宅の敷地です。本件の道は、写真①及び②のとおり、道路状に整備がなされており、塀等によ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が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。計画建築物は、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、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保するとともに、図面の右側になりますが、東側に隣地への避難口を設け、2方向の避難経路を確保する計画としております。

以上により、本件は、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。

説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま第2001号議案について説明がありました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○有田委員 お尋ねしたいのですけれども、2の図面を見ると、7名の方の1筆の共有で、地目は公衆用道路になっているという理解でよろしいですか。

○鈴木書記 道の部分は1筆で、地目は公衆用道路になってございます。

○有田委員 ということで、単なる憶測ですけれども、こういうふうになっているということは、以前にも第43条第1項ただし書きを出した実績があるのではないかという想像はつくのですが、にもかかわらず、今回、不同意の方が3名いらっしゃるというのはちょっと不思議な感じがしたので、それだけお尋ねしたいと思いました。

○鈴木書記 今回、協定は初めてでございまして、これまで近隣の共有者の方々へ申請者のほうで数カ月をかけて交渉してまいりましたが、高齢であるとか、家族の承諾を得なければとか、あとは今のところは建築基準法の道に接道しているので、かかわり合いたくないということで、積極的な反対はございませんけれども、印鑑証明までの協定はできないというお答えをいただいております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

○佐々木委員 2番目の4mに対して突出しているのは上り段という部分だけですね。玄関前の踏み段のように見えるのですが、上には屋根とかひさしとかは飛び出していないということでよろしいわけですね。

○鈴木書記 資料3ページの写真⑤が該当部分の上り段になりまして、上の部分は写っておりませんが、上空にひさしなどは突出しておりません。上り段の部分のみです。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

以上できょう予定されている同意議案についての説明と質疑が終了したと思いますが、ほかにはないですね。

○渡邊書記 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、説明者の方は席へお戻りください。

これより評議に移りたいと思います。

(評 議)

○河島議長 本日付議されました同意議案についてお諮りしたいと思います。第1号議案から第5号議案、第1001号議案から第1003号議案、第2001号議案、計9件の議案をご審議

いただきましたが、この9件の議案について、原案どおり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。異議なしということでございますので、全ての議案について、審査会として同意することといたします。

第 1 2 7 4 回 東京都 建築 審査 会
報告事項

報 告 事 項

開催日時 平成29年4月24日 午後3時41分～午後4時2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
" 泉 本 和 秀
" 有 田 智 一
" 寺 尾 信 子
" 佐々木 宏
" 長 野 み さ 子
幹 事 青柳市街地建築部長
" 金子多摩建築指導事務所所長
書 記 渡邊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
" 寺沢都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長
" 尾關多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 鈴木多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 船橋多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 次に、本日の議題の2番目の報告事項に入りたいと思います。時間が3時を大分過ぎて、皆さんお疲れかと思うんですが、それほど時間もかからないので、もしよろしければ、このまま続けたいと思いますが、よろしいですね。

それでは、事務局のほうから報告事項の説明をお願いします。

○渡邊書記 それでは、報告事項1点目でございます。昨年度の総括といたしまして実績の報告をさせていただきます。お手元の資料1「平成28年度東京都建築審査会実績報告」をご覧ください。

まず、1の「平成28年度開催日別審議等件数」でございます。昨年度は計12回開催をしております。まずは同意議案の欄、下の合計欄をご覧ください。同意議案では229件の付議がございまして、全て同意されております。次に、右のほうに移りまして、審査請求議案でございますが、口頭審査につきまして1回開催をしております。それから、裁決につきましては1件となっております。参考までに、下のところに過去5カ年の件数を記載しておりますので、ご参照ください。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、2ページ目、「平成27・28年度別同意件数内訳一覧」でございます。ご覧ください。ここでは、平成27年度及び28年度に付議された同意議案を種類別に整理してございます。平成28年度の主な内訳を申し上げます。初めに、番号2番の建築基準法第43条第1項ただし書きに基づく接道義務の緩和に係ります同意が163件。次に、番号3番の第44条第1項ただし書きに基づく道路内建築制限の緩和に係る同意が19件。4番の第48条に基づく用途地域規制の緩和に係る同意が25件。7番に移りまして、第56条の2第1項に基づく日影規制の緩和に係る同意が10件。さらに、下に移りまして、11番の総合設計制度に係る許可の同意が11件でございました。

続きまして、1枚おめくりいただいて、3ページ目、「3 平成27・28年度審査請求等取扱件数一覧」をご覧ください。平成28年度の実績は、前年度よりの繰り越しが1件、新規の受理が5件となっております。なお、新規の受理件数につきましては、28建審・請第1号審査請求事件におきまして、一団地認定処分の取り消し及び建築確認処分の取り消しが同時に提起されておりますので、これを2件分としてカウントしてございます。平成28年度中の裁決は1件、29年度への繰り越しが2件となっております。

続きまして、その下、「4 平成27・28年度審査請求受理件数内訳一覧」をご覧ください。ここでは平成27年度、28年度に受理した審査請求の内訳を記載してございます。処分庁が特定行政庁であるものの内訳は、その他で一団地認定処分の取り消し、XXXXXXXXXXの

案件と、建築安全条例第4条第3項ただし書きの規定に基づく認定処分、 の案件の2件でございます。それから、処分庁が指定確認検査機関であるものの内訳ですが、全部で3件ですが、建築確認処分の取り消しを求めるものということになってございます。うち2件が の案件、1件が の案件でございます。

以上が審査会の実績報告となります。

○河島議長 ただいまの平成28年度建築審査会の実績報告の説明について、ご質問等がありましたらお願いします。

○泉本委員 3ページの「審査請求等取扱件数一覧」の平成28年度の勘定ですけれども、前年度より繰り越し、aが1件ということで、次年度への繰り越しが2件。fの算式がここに書いてありますけれども、確認ですが、平成28年度は前年度より繰り越しがaで1、bの受理が5、aとbで6ですね。そして、引くほうのcが1、dが0、eが2、 $c + d + e$ は3なので、 $6 - 3$ は3かなと思います。このところは、さっきの※のつけ方でのあれかもしれないので、確認します。

○渡邊書記 そうですね。そういう意味では、この計算式の書き方が正しくないということで、申しわけございませんでした。先ほど少し説明で触れましたが、28建審・請第1号審査請求事件につきましては、3ページの一番下の※に記載のとおり、一団地認定処分の取り消しと建築確認処分の取り消しが同時に提起されているということで、ここを2件分としてカウントしてございます。ですので、実際次年度へ繰り越されたものということと言えますと、この計算式とは違ってしまうのですが、2件が今繰り越されているという形になっております。

○泉本委員 きれいにしたほうがいいかなという感じがありますけれども。

○渡邊書記 そうですね。この表記の仕方につきましては、申しわけございません、事務局のほうで改めて、正しい形で混乱のないように記させていただければと思います。ご指摘ありがとうございます。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

これは、それ以前の状況からすると、提起されるものも審査請求が出てくるものもかなり少なくなり、それに対して審査会として裁決するものも少なくなっているような感じも受けるわけですけれども、基準法の改正で、審査請求をしないと訴訟を提起することができないという決まり、審査請求前置主義がなくなって、いきなり訴訟提起ができるようになった。その影響なのかどうかというあたりが、なかなか把握は難しいのかもしれない

んけれども、特定行政庁のほうでは、審査請求を行わないで、建築基準法関係の処分に対して直接訴訟が提起されたものの数は把握できるのでしょうか。

○渡邊書記 当然、都知事のものにつきましては、被告が都知事になりますので、それは把握できますが、民間の指定確認検査機関が実施しているものについては、今、事務局として正確な数字を把握できてはおりませんし、できるかどうかにつきまして、申しわけございませんが、不勉強で、そこはまだ十分に確認できてございません。

○河島議長 もしかすると国のほうで、そういう法改正をした効果みたいなものの把握ということをされている可能性もあるので、そういった状況について把握ができるものかどうかというあたりを問い合わせするなどして、法改正が現実の世界の中でどのような影響を生んでいるのかというのがわかったら、きょうではなくて結構ですから、教えていただけたらと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

以降の議事については非公開となります。

