

第 1 2 7 8 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9月4日 午後1時40分～午後4時17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
		本多教義
	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、本日の審査会をスタートさせたいと思います。

初めに、同意議案の審議をいたします。事務局から説明をお願いします。

○飯塚書記 それでは、本日の議題順に、まず議案第30号についてご説明いたします。

建築主は丸紅株式会社で、千代田区大手町一丁目11番ほかの建築敷地におきまして、事務所、飲食店、貸し会議室及び美術品展示場からなる本社ビル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に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、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がなされたものでございます。なお、総合設計の種類といたしましては業務商業育成型総合設計の活用を予定しております。

恐れ入りますが、お手元の資料2-1の付近見取図をご覧ください。こちらの図で赤色でお示ししております計画地は、東京メトロ東西線の竹橋駅の出入口を出てすぐの場所に位置してございます。

1枚おめくりいただきまして、2-2の現況図をご覧ください。図面の上が北方向となっております。計画地には地上16階建ての旧本社ビルが建っておりましたが、現在は解体工事中となっております。接道状況につきましては、敷地の周囲3辺が接道しております。南側が幅員約40mの都道、通称内堀通り、西側は幅員38から45mの都道、通称白山通り、北側は幅員約18mの区道となっております。

1枚おめくりいただきまして、2-3の土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は事務所建築物が非常に多く立地した地域となっております。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2-4の高層建物プロット図をご覧ください。図の中央付近に赤色の斜線ハッチで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、敷地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。計画地周辺には薄い緑色でお示しする高さ60m以上の建物が点在しております。また、計画地南東側の大丸有地区には緑色でお示しする高さ100m以上の建物、また、青緑色でお示ししております高さ150m以上の建物が数多くございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、2-5の計画地周辺の写真をご覧ください。写真の③、⑥、⑦が敷地南側の都道、内堀通りの様子でございます。写真の⑧、⑨が西側の白山通りの様子でございます。写真の⑩、⑬が北側の区道の様子でございます。

続いて、3枚ほどおめくりいただきまして、3-1の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900%、建蔽率は80%となっております。なお、高度地区及び日影の規制はございません。また、計画地は赤色の破線で囲んでおります竹橋地区地区計画の区域内に位置してございまして、その内容は後ほどご説明いたします。

続きまして、4-1-1からが東京都及び千代田区の上位計画となっております。

まず、4-1-1の東京の都市づくりビジョンについてご覧ください。本計画地は、ページの中央の図のとおり、センター・コア再生ゾーンに位置してございます。また、ページ右下のとおり、大手町エリアの将来像といたしましては、日本経済の中枢を担う企業の本社など高次の業務機能や国際交流カンファレンス機能などが集積し、豊かな緑と美しい眺望景観を備えた、ゆとりと風格のある国際的なビジネス拠点を形成していくものとされております。

続いて、2枚おめくりいただきまして、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をご覧ください。本計画地は、ページの中央の図のとおり、センター・コア・エリア内の都心等拠点地区に位置してございまして、地域の活性化を図るための文化・交流施設や商業施設などの育成用途の整備を条件とすることにより、地域の活性化や魅力を向上させる機能を充実させていくこととされております。また、ページ中央下段の図にお示しのとおり、育成用途といたしまして、文化・交流、商業、生活支援、産業支援の用途が定められてございまして、本計画では、文化・交流施設に該当いたします貸し会議室、美術品展示場、さらには商業施設に該当いたします飲食店を育成用途としております。

続いて、3枚ほどおめくりいただきまして、4-1-6、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。ページ左側の中央の図のとおり、計画地は業務系複合市街地に位置してございまして、活力や賑わいのあるまちとなるよう、商業、文化・交流機能、住機能等の多様な機能の調和する複合市街地へと転換していくこととしております。また、計画地は水と緑のうるおいゾーンでもあり、水と緑のネットワークを新たな都市基盤として整備し、緑の広場や快適な歩行空間を創出し、公開空地を活かしたネットワーク化を進めることとしております。

続いて、ページが飛びまして、4-1-11、竹橋地区地区計画をご覧ください。土地利用の方針では、本地区の特性を活かし、水と緑を考慮した歩行者空間の創出や都市基盤ネットワークの向上及び多様な都市機能の充実を図る、また、周辺地区との結節点として駅前広場機能を確保し、地上や地下の多層的な歩行者ネットワークを拡充するとともに、地下鉄

竹橋駅と安全で快適なバリアフリーネットワークの構築を図ることとしております。また、地区施設の整備方針では、災害時の安全性を高め、潤いやゆとりのある空間を形成するため、誰もが安全・快適に利用できる歩行者空間を整備するとしておりまして、地区整備計画におきまして、計画地内に約800㎡の広場1号と、幅員約6m、延長約90mの歩行者通路1号を設けることとしております。なお、備考欄のとおり、歩行者通路の幅員につきましては、隣地境界線で両側3mずつの振り分けとなっております。さらに、建築物等の高さの最高限度につきましては、良好な市街地環境や都市景観の形成に資する場合は、工作物等も含め115mを限度としておりまして、本計画では、建築物の高さは111.9mとして区に届け出ておりまして、既に受理されております。

続いて、ページが飛びまして、5-1の計画概要書をご覧ください。ページ左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限でございます。12番、敷地面積は6,156.83㎡でございます。20番、延べ面積は8万602.62㎡でございます。21番、容積率対象延べ面積は7万2,930.40㎡でございます。ページ右側に移りまして、容積率は22番にございますとおり、基準容積率900%に対しまして、公開空地による割増が247.73%、公益施設等による割増が36.82%、合計で1,184.55%を計画してございます。次いで、下の27番から29番ですが、主要用途は事務所、飲食店、貸し会議室、美術品展示場でございます。階数は地上22階、地下2階で、最高の高さは111.9mでございます。33番、カーボンマイナスの取り組みについてでございますが、省エネルギー性能評価書の評価基準改正を受けまして、本年4月に許可要綱の改正がなされております部分でございますが、本計画につきましては計画中の建築物として経過措置を適用しておりまして、PAL*、ERR値とともに、旧要綱で定めます特に優れた取り組みの基準値をクリアする計画としてございます。最後、34番に記載のとおり、本計画では公開空地による割増容積の2分の1以上を育成用途としてございます。

次いで、4枚おめくりいただきまして、5-4-1、公益施設等の整備による容積率の緩和についてご覧ください。先ほどご説明のとおり、地区計画の土地利用の方針では、地上部や地下の多層的な歩行者ネットワークを拡充するとともに、地下鉄竹橋駅と安全で快適なバリアフリーネットワークの構築を図るとの位置づけに基づきまして、一般交通の機能の向上に資する施設といたしまして、本ページ及び次のページの5-4-2にお示しのとおり、新たに本敷地内に地下鉄竹橋駅の地下鉄通路を引き込みまして、また出入口を設ける計画となっております。当該施設の床面積は許可要綱に基づく公益施設の整備による容積率

緩和の対象としてございます。

次いで、資料5-4-3をご覧ください。千代田区の地球温暖化対策に係る上位計画に基づきまして、供給処理施設等の負荷軽減に寄与する施設といたしまして、本計画におきましても地域冷暖房方式を採用するものとしております。

次の資料5-4-4にお示しのとおり、地下2階の熱源引き込みに係る機器や、地上各階の空調機械室を設置するスペースの床面積につきましては、許可要綱に基づく公益施設等の整備による容積率緩和の対象としてございます。

続きまして、5-5-1の子育て支援施設についてご覧ください。本計画は延べ面積が3万㎡以上であることから、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きまして千代田区と事前協議を行っております。ページ左側のとおり、本計画につきましては、子育て支援施設は設置しないかわりに、赤ちゃん・ふらつとを設ける申し入れとなっております。ページの右側が事業主の申し入れに対する千代田区の回答書でございますが、保育園にかわりまして、次のページ、5-5-2にお示しする赤ちゃん・ふらつとを整備することでやむを得ないと回答されてございます。

続きまして、ページが飛びまして、資料6-2-1からが公開空地のコンセプトとなっております。また、あわせて模型もご覧ください。なお、模型につきましては、公開空地の部分をよくご覧いただくために、建物は低層部のみとさせていただいております。実際の建物の全般の見え方につきましては、資料7-5のパース図をあわせてご参照ください。

それでは、まず資料6-2-2についてご説明いたします。本敷地は、地区計画におきまして周辺地区との結節点として駅前広場機能を確保することとしてございます。そこで、ページ下段のイメージパースのとおり、西側広場及び南側広場を設けまして、従前を上回る公開空地を創出する計画としております。また、ページ中央の図のとおり、1階共通ロビーを災害時の帰宅困難者の一時待機施設といたしまして確保し、防災対応力を高めるとともに、南側広場内に無料Wi-Fi環境の整備をすることで、観光情報等の収集や災害時の通信手段を確保する計画としてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6-2-3をご覧ください。地区計画における方針では、地上地下の歩行者ネットワークの形成、バリアフリーネットワークの構築、回遊性のあるまちづくりなどが掲げられております。そこで、本計画では、まずページ左側の図のとおり、東側隣地境界沿いに設ける新たな貫通通路によりまして道路沿い歩道との歩行者ネットワークをつなぎ、回遊性を拡充いたします。また、ページ右側の下段の図のお

り、南側広場にバリアフリー化した地下鉄出入口を設けることで、竹橋駅まで至る安全で快適なバリアフリーネットワークを構築するとともに、地上地下の多層的な歩行者ネットワークを形成いたします。

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。本計画では、ページ右側の図のとおり、敷地南側や西側の広場に皇居の緑や街路樹とのつながりを意識いたしました緑化空間を整備することで、緑のネットワークをさらに強化いたします。

次いで、1枚おめくりいただきまして、6-2-5をご覧ください。公開空地と地区施設の整合状況をお示ししておりますが、敷地南側の広場1号は地区計画で定められた800㎡を上回る1,358.55㎡を確保するとともに、また、東側隣地境界沿いの歩行者通路1号につきましては、計画敷地側3m分が確保されている状況を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、6-3の公開空地図をご覧ください。敷地東側の隣地境界沿いが貫通通路、敷地北側と南側の道路境界沿いは歩道状空地となっております。また、敷地西側及び南側に設けている部分が広場状空地で、その面積はピロティと合わせまして約2,100㎡ほどございます。なお、地下鉄出入口の北側にお示ししております濃い緑色の三角形部分は、計画建築物によりまして冬至日の午前8時から午後4時までの間の全ての時間帯で日影となることから、評価上低減している箇所となっております。

次いで、ページが飛びまして、7-1-1からが平面図となっております。

7-1-2の1階の平面図をご覧ください。本社事務室に勤務する利用者は、建物南側のエントランスホールに設けましたセキュリティゲートを経由いたしましてエレベーターを利用いたします。なお、上階に設けました育成用途である貸し会議室や飲食店、美術品展示場の利用者における建物の主な出入口は、建物右側のピロティに面した共通ロビーに設けまして、自由に入出入りすることが可能となっております。また、敷地内への車両の出入口は北側区道側に設けまして、1階車寄せとともに、地下駐車場への車路へと通じてございます。

1枚おめくりいただきまして、7-1-3をご覧ください。2階には育成用途である飲食店が、さらに3階には育成用途でございます飲食店、美術品展示場、貸し会議室が計画されております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-1-4をご覧ください。4階には育成用途であります貸し会議室が計画されておまして、5階以上22階までは事務所フロアが計画されてございます。

次いで、ページが飛びまして、7-3-1、7-3-2の断面図をご覧ください。7-3-2にお示ししておりますとおり、本計画は、隣地斜線制限につきましては建築基準法第56条第7項に規定いたします天空率を適用した計画としてございます。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-4-1、落下物対策についてご覧ください。ページの左下の図で、Aでお示ししておりますフロアの大半部分につきましては、ページ中央の図のとおり嵌め殺し窓、また、Bでお示ししております設備バルコニー部分につきましては、ページ右側の図のとおり、高さ160cmの手すりを設けまして落下物対策を講じてございます。

1枚おめくりいただきまして、使用するガラスにつきましては、衝撃強度、耐風圧強度の検証を行い、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。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7-5の外観パースをご覧ください。ページ左側は敷地南側からの外観パース、ページ右側上段は敷地西側における広場状空地の様子、同じくページ右側の下段は敷地北西側からの外観パースとなっております。

続いて、ページは飛びまして、9-1-2の等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は、日影規制はございませんが、計画建物につきましては、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。

続きまして、9-4-1以降が本計画に伴う交通量調査となっております。

9-4-9をご覧ください。本調査では、ページ左側の図のとおり、計画地周辺の信号設置交差点4カ所と無信号交差点2カ所、計6カ所の交差点における自動車の交通影響を検討しております。4カ所の各信号交差点においては、ページ左上の表のとおり、交差点需要率は開発後も限界需要率を下回っており、また、ページ右側の表のとおり、車線別混雑度の指標値である1.0を下回っております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9-4-10をご覧ください。無信号交差点⑤につきましては、ページ左上の表のとおり、開発後も流入可能交通量を下回っており、また、無信号交差点の②につきましては、一方通行であるため、計画地からの車両の流入はございません。以上の結果より、本計画の開発による自動車交通の影響は軽微であると考えられます。

続きまして、1枚おめくりいただきまして、9-4-11をご覧ください。本調査では、ページ左側下段の図のとおり、周辺歩道の計6断面における歩行者の交通影響を検討しておりますが、ページ左側上段の表のとおり、各断面位置における歩道のサービス水準は、自由

歩行が可能なA評価となっておるため、本計画の開発による周辺歩道に与える影響は少ないと考えられます。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、交通処理は可能であると考えております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9-5-1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、9-5-2をご覧ください。ページ下段の図は、左から順に建設前、建設後、防風対策後における結果を、また、ページ左上の図は、防風対策の植栽の状況をお示ししてございます。ページ下段の中央、本計画建物の建設後、計画地周辺の地点に事務所地相当のランク3と、ランク3を超えるランク外の評価が出ておりますが、防風対策の植栽を配置することで、対策後の図のとおり、住宅街相当の風環境であるランク2におさまるとの結果が出ております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、9-6-1、電波障害調査をご覧ください。本ページからは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。

続いて、ページは飛びまして、10-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づき、本年6月に2回の近隣説明会を行っております。また、本年7月に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。なお、資料では、近隣説明会での発言を丸数字でお示しし、発言者所在地等を右側の地図にプロットしてございます。近隣説明会では、(2)の表のとおり、大型ダンプ車両による近隣への迷惑の懸念、地下鉄出入口の接続について、本計画における日差しの関係についてご意見やご質問が出され、それぞれ建築主側から説明されております。また、公聴会開催に当たりまして、事前の意見書提出並びに当日の意見公述はございませんでした。

なお、資料10-2-1から10-2-4には公聴会議事録全文を添付しておりますので、ご確認いただければと存じます。

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

ご説明は以上でございます。

○河島議長 ただいま議案第30号の総合設計の案件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。

では、私の方から1つお伺いしますが、1階の平面図が7-1-2にあって、先ほどオフィスなどについては黄色に塗られたエントランスホールからセキュリティゾーンでチェックを受けて中に入れる、そんな形になっているということですが、その左の方に来客用エレベーターホール、そして来客用エレベーターがあって、これはどうやら3階に直通する美術品展示場の専用エレベーターになっているのだなど。恐らく、セキュリティもしっかりした形でやる必要があるので、こちらのゾーンについてもそういうチェックができるような方式になっているのだろうとは想像するんですけども、この美術品展示場というのは、料金を取るか取らないかは別として、例えば、この近くだと損保ジャパンの上の方に美術館がありますが、あんなイメージで、料金は取るかもしれないけれども、不特定多数の方が美術品に触れられるスペースだと考えてよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 ただいまご指摘いただきました美術品展示場につきましてですが、管理運営方法ですとか利用料金等々については現在検討中と伺っておりますが、広く一般の方にご利用いただける形態を前提に検討していると聞いてございます。展示する美術品につきましては、本件建築主でございます丸紅株式会社が所有されている美術品を中心に展示すると聞いてございます。なお、こちらにつきましては、従前の本社機能にはなかったということで、今回の建て替えに際しまして、こういったものを設定すると伺っています。

また、美術品展示場を含みまして、育成用途階でございます地上2階から地上4階までのご利用につきましては、今、会長からご指摘いただいた1階平面図にございます共通ロビーからアプローチする形態となっておりますけれども、これらの育成用途の利用時間帯については、基本的には、この共通ロビーはご自由に出入り可能だと聞いてございます。

○河島議長 育成用途の一環としてこういった施設を計画されているのですから、会社のごく一部の方だけがそのコレクションに触れられるというような、ほとんど私的領域であっては、育成用途として認めることは多分できないのだろうと思うんですね。そういう面では、ぜひ育成用途としての美術品展示場の管理ができるように、今後の計画の中で指導していただきたいと思います。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 それでは続きまして、議案第25号についてご説明させていただきます。

建築主は東京都及び公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会——以降組織委員会と省略させていただきます。——でございます。建築敷地は江東

区有明一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書のとおりでございます。

まず、「調査意見」をご覧ください。本計画は、展示場、日用品販売店舗、飲食店を新築するものですが、本計画の敷地が属する用途地域は第一種住居地域でありまして、3,000㎡を超える展示場は建築基準法別表第二(ほ)項に掲げます第一種住居地域に建築してはならない建築物であることから、同法第48条第5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。

恐れ入ります。お手元の資料1ページの申請理由書の左側でございます申請理由の1、施設の有効活用による後利用計画の上から6行目あたりからご覧ください。本計画建築物は、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会——以降東京2020大会と省略いたします。——におきまして、体操及びボッチャの競技会場として使用する施設であり、当初は仮設施設として整備し、東京2020大会後は取り壊す計画としてございました。しかしながら、2014年12月に開催されましたI O C総会で、オリンピック・ムーブメントに関する提言「オリンピック・アジェンダ2020」が採択されまして、大会の全ての側面に持続可能性を導入することが示されました。このため、東京都及び組織委員会は大会主催者として、アジェンダ2020の改革方針を軸にした各会場施設の有効活用について見直しを行い、本計画建築物は仮設競技会場ではあるものの、公設施設と同等の耐震性等を有しており、十分に使用可能であることから、東京2020大会後の有効活用について具体的な検討を行ってまいりました。その結果、本計画建築物は、ホール状の大空間を有する特徴を活かした活用によって、改修費用等を可能な限り抑えることに加えまして、中小企業を中心に都内にニーズが見込める展示場機能が最もふさわしいとの結論を得まして、東京2020大会後は、中小企業の振興等、都の産業振興施策の実現に資する展示場として後利用することとし、また、その利用期間につきましては、有明北地区まちづくりの将来像等や周辺の開発状況を踏まえて検討した結果、大会後10年程度とするに至っております。

なお、申請理由書のページ右側の下から7行目に記載のとおり、大会時には本展示場に仮設建築物許可申請によりまして約1万2,000席の仮設の観覧席を増築した上で、一時的に体操及びボッチャの競技会場として利用し、大会後には速やかに当該部分を撤去する予定であるとしてございます。

1ページおめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。計画敷地は新交通ゆりかもめ有明テニスの森駅から約350m、東京臨海高速鉄道りんかい線国際展示場駅から約850mの距離に位置しておりまして、敷地東側には放射34号線支線1、通称有明通

りが、また、南側には区道江609号がございます。

1枚おめくりいただき、3ページには計画地周辺の現在の状況を写真でお示ししておりますので、必要に応じましてご参照ください。

次いで、1枚おめくりいただき、4ページの用途地域図をご覧ください。こちらは図の中央、赤線で囲みしましたところが計画敷地で、第一種住居地域、建蔽率60%、容積率200%、防火地域でございます。また、後ほどご説明いたします再開発等促進区を定める臨海副都心有明北地区地区計画が定められておりまして、地区整備計画区域内におきましては、都の日影による中高層建築物高さの制限に関する条例の規定によりまして日影規制の対象からは除かれております。

1枚おめくりいただき、5ページをご覧ください。周辺の土地利用現況でございますが、敷地の南側は共同住宅や倉庫、運輸関係の建物が建ち並んでおりまして、西側は東京都港湾局による開発予定の埋立地が広がっております。敷地の北側は下水道ポンプ所を除きまして同様に埋立地でございます。また、敷地の東側は有明通りを挟みまして仮称有明アリーナの建設工事が現在進められております。

1枚おめくりいただきまして、6ページをご覧ください。こちらは臨海副都心における展示施設の概要等をお示ししております。臨海副都心有明南地区にございます東京国際展示場、通称東京ビッグサイトは、平成8年4月に開業いたしまして、国内最大規模である約8万㎡の展示面積を有する展示場でありまして、平成27年度における催事開催数は302件を数え、その稼働率は77.5%という高い状況となっております。都の産業振興施策である中小企業振興の一翼を担う施設として機能しております。一方、都では、国際的なMICE機能の誘致をめぐる都市間競争の中で、臨海副都心における東京ビッグサイトを含めた展示会機能の拡充が課題となっており、既に現状の高い稼働率の東京ビッグサイトでは新たな展示会の開催が困難な状況となっております。このため、あるいは地元江東区における中小企業振興の取り組みとも連携いたしまして、本計画建築物は、先ほどご説明のとおり、東京2020大会後10年程度の間、中小企業振興に資する展示場として機能することが期待されております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、7ページをご覧ください。臨海副都心有明北地区における各種上位計画等の位置づけをお示しする資料となっております。ページの左下をご覧ください。昨年7月に東京都港湾局が改定いたしました臨海副都心まちづくりガイドラインにおきまして、本計画敷地が位置する有明北地区の区域別土地利用方針では、

平成25年9月に東京都が2020夏季オリンピック・パラリンピック競技大会開催都市に選定され、有明北地区の新埋立地が競技会場建設地となったことに伴い、今後はオリンピック・パラリンピック競技大会開催計画との整合性を図り、開発を進めていくと定められております。

同じくページの右下、本年4月に東京都オリンピック・パラリンピック準備局が策定いたしました新規恒久施設の施設運営計画をご覧ください。東京2020大会後の「面的なレガシーの創出に向けて」といたしまして、本計画敷地を含むエリアを有明レガシーエリアと位置づけまして、本計画建築物を大会後に展示場として後利用することを明記してございます。

続いて、ページをおめくりいただきまして、9-1ページから9-5ページまでが本計画敷地が位置しております臨海副都心有明北地区地区計画の計画図書をお示ししてございます。

9-4ページの上段にお示ししておりますとおり、有明北1区域におきます地区整備計画の建築物等の用途の制限といたしましては、附属の自動車車庫を除きまして、建築基準法別表第二(ほ)項に掲げる建築物は建築してはならないと定めておりますが、こちらにつきましては、2枚ほどおめくりいただきまして、10-1ページにお示ししております江東区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例によりまして、建築基準法第68条の2に基づく条例の規制が行われております。なお、同条例の第18条におきまして、「区長が公益上必要な建築物で構造上又は用途上若しくは建築物の敷地面積の規模等からやむを得ないと認めて許可した建築物及びその敷地」については、許可の範囲内において、その条例の規定を適用しないと定めてございます。このため、本件許可申請と並行いたしまして、別途本建築主より江東区長へ特例許可申請がなされておりました、次の10-2ページにお示しのとおり、本年8月24日に開催いたしました江東区の建築審査会におきまして同意がなされ、それを踏まえまして許可手続を進めていると江東区から報告を受けてございます。

続いて、1枚おめくりいただきまして、11ページをご覧ください。こちらは敷地北側から見た本建築物の外観イメージパースを添付してございます。

次いで、1枚おめくりいただき、12ページをご覧ください。東京2020大会時と大会後における本計画建築物の利用イメージをお示ししております。本件許可申請は大会後の後利用施設である展示場として許可申請がなされておりますが、先ほどご説明いたしましたとおり、大会時は体操及びボッチャの競技会場施設として約1万2,000席の観覧席等が必要

となるため、別途建築基準法第85条5項に基づきます仮設許可を受けまして本件の計画建築物に仮設の観覧席等を増築いたしまして、また、大会後には速やかに撤去する予定となっております。

1枚おめくりいただきまして、13ページをご覧ください。敷地及び計画の概要面積表をお示ししております。議案書への記載内容と大部分重複いたしますので、説明は割愛させていただきますが、最後に記載のとおり、計画建築物の工期は本年11月から平成31年10月までを予定しております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、14ページには本建築物におけます駐車場の計画台数をお示ししております。本計画では、建築物としての自動車車庫は設けず、敷地内の東側に附置義務台数92台を上回る95台の青空駐車場を確保するほか、また、敷地西側の大会後整備予定の道路を挟みまして320台の青空駐車場を確保いたしまして、計415台により本施設における駐車需要を満たす計画としております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、15ページでは周辺環境への配慮事項をお示ししております。敷地の西側には地区施設として定められております宅地内広場1-6号及び広場と連続してまとまった空地を設けまして、賑わいや憩いのオープンスペースを整備するとともに、敷地東側には展示場に併設される飲食店前に設けられるカフェテラス広場や芝生大広場を設けまして、地域の賑わい創出に寄与する計画としております。また、このカフェテラス広場や芝生大広場に隣接いたしまして敷地内を貫通する南北通路を設けまして、有明北地区の既成市街地エリアと運河沿いの水辺空間をつなぐ歩行者ネットワークを整備するとしてございます。

次いで、16ページ以降が本計画建築物の図面となっております。

まず、16ページの配置図をご覧ください。地区計画では壁面の位置の制限はなされておりませんが、有明北地区まちづくりガイドラインに壁面線が定められておりますが、断面図にお示しのとおり、本計画はいずれも当該ガイドラインの壁面線の位置の制限を遵守してございます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、17ページから19ページは各階の平面図をお示ししてございます。

17ページの1階平面図ですが、1階には展示場のほか、日用品販売店舗、飲食店がございました。

次いで、18ページ、2階の平面図ですが、2階には屋外コンコース空間となっております。

ます。

19ページ、3階の平面図ですが、3階には機械設備諸室となっております。

次いで、20ページから21ページは立面図、22ページには断面図をお示ししております。

22ページの断面図では、各種斜線制限に適合している状況をご確認いただけます。

次いで、ページをおめくりいただきまして、25-1ページには本計画による発生集中交通量の周辺への影響予測評価についてお示ししております。本計画敷地の周辺地区では、ページ右側の下段にお示しする各種開発計画があることから、これらの発生集中交通量も加えて補正の上、将来交通量予測を行っております。

次いで、25-2ページの左側、自動車交通への影響予測結果についてご覧ください。本計画敷地の周辺6カ所の交差点における交差点需要率及び車線別混雑度をお示ししておりますが、いずれの交差点においても交差点需要率は指標値となる0.9を下回っており、車線別混雑度も指標値となる1.0を下回っていることから、周辺自動車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。

次いで、ページの右側、歩行者交通への影響予測結果をご覧ください。本計画敷地の周辺歩道7断面におけるサービス水準をお示ししておりますが、いずれの歩道断面におきましても、現況同様、自由歩行が可能なサービス水準Aとなっております。周辺歩行者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。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、交通処理は可能であると考えております。

なお、25-3、25-4ページには、敷地北側の大会後整備予定の道路が全面開通した場合についても同様に影響予測評価を行った結果をお示ししておりますが、同様に交通処理が可能であることをお示ししております。

次いで、26-1ページ、風環境影響の検証についてお示ししております。本計画は数値シミュレーションにより検証を行っております。

26-2ページをお開きください。お示しの図は、左から順に建設前、建設後、防風植栽対策後の各予測結果となっておりますが、建設後におきましても、いずれの地点も住宅街、公園相当のランク2以下におさまっております。さらに防風植栽対策によりまして建設前と同様の風環境を確保するという結果を得ております。

恐れ入りますが、議案書の裏面「調査意見」にお戻りください。臨海副都心有明南地区にある東京ビッグサイトは、中小企業の販路拡大や取引拡大を進めるに当たっての機会を

創出する産業振興の拠点としての役割を果たしておりますが、現在は利用ニーズが高く、新たな展示会の開催需要に応えることが困難な状況となっていることから、近接する立地条件にある本計画建築物の展示場を整備することにより、これまで開催が困難であった展示会の開催が促進され、東京都の産業振興施策を推進するとともに、臨海副都心のMICE機能の向上にも貢献することができます。以上によりまして、本件については、公益上やむを得ないと認めて許可したいと考えてございます。

なお、資料27-1ページから27-3ページには、本年7月27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ございませんでした。

また、28ページには、江東区への意見照会におきまして、都市計画上の見地から検討した結果、公益上の必要性に鑑み、支障はない旨の回答を得たことをお示ししてございます。

また、29ページには、警視庁交通規制課への意見照会において、交通安全上の支障はない旨の回答を得たことをお示ししてございます。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 議案第25号、用途の許可ですけれども、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。

○泉本委員 ちょっと教えていただきたいのですけれども、今回この施設の活用は「大会後10年程度とすることとなった」と1ページにございます。今、最後に読み上げられた「調査意見」の裏面の一番上の行に「後利用することとした」とございますけれども、10年程度という言葉が「調査意見」の中に書かない理由というのはどういうことなのか教えていただきたいと思うんです。

○飯塚書記 ご説明の中でも若干述べさせていただきましたけれども、本計画建築物につきましては、有明北地区のまちづくり将来像ですとか、あるいは計画建築物の周辺の開発状況を踏まえまして、おおむね10年程度の暫定利用を今現在計画していると聞いてございます。なお、この臨海副都心エリアにつきましては、これまでも地権者でございます東京都港湾局によりまして、いわゆる暫定利用と呼んでございますが、土地の有効活用を運用してございまして、そういった暫定利用状況につきましても10年程度ということで運用していると聞いてございますので、これまでの運用実績等も踏まえて、本計画におきましても10年程度と聞いてございます。

○有田委員 基本的な質問かもしれないのですが、今の内容に関連して、今回の特例許可

の効果というのは、10年の暫定利用を前提として10年間だけということではなくて、その後、期間が延びたとしても、内容が変わらない限りはずっと有効であるという前提でよろしいのですよね。

○飯塚書記 7ページの左下でも若干ご説明いたしたのですけれども、昨年の7月に地権者であります東京都港湾局を中心に策定しております臨海副都心まちづくりガイドラインの改定を行っております、この計画地も含めまして2020年大会の開催が決まりまして、具体的にその建設地となった競技会場を中心に、開催計画との整合性を図りながら開発を進めていくとされておりますので、今後のまちづくり計画に競技会場となったものがどのように後利用として活用されていくのかという意味では、今現在は概ね10年と聞いておりますが、今後の検討の結果次第では、あるいは10年以上存続する可能性も否定するものではなく、将来においては、その状況でまた判断せざるを得ないと考えております。この地区につきましては、再開発等促進区を定める地区計画が定められておりますので、本来であれば、その地区計画に示されております土地利用の方針に整合するものであることが、まちづくりという観点からは望まれるところでございますけれども、展示場施設に関しましては、今現在の地区計画の土地利用の方針には必ずしも整合していないというところもありますので、今後、引き続きそういったまちづくり等々の検討をされながら、当面は10年間活用するという考えでいると聞いてございます。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

今回の25号議案は、再開発等促進区を定める地区計画の中における用途の例外許可なのだけれども、通常ですと再開発等促進区を定める地区計画の土地利用の方針に即した用途で、現行用途地域規制には抵触するものに対して、その地区計画が目指すまちづくりに即したものとして、業務の利便の増進にかなっているということで許可するというのが通常なのですが、今回はそういう許可理由ではなくて、あくまでも地区計画との法的整合性は見出せないという中で、48条の用途規制そのものの公益上やむを得ないという理由を使って許可をするという極めて特殊なケースになっていると私は考えるんです。その公益性というものが、本音を言えば、オリンピックの競技施設として使うということが非常に大きな目的であるところ、それは非常に一過性のものであって、もともと仮設建築物でやろうとしていたような施設であって、本当に仮設であれば用途の例外許可はとらなくても建てられてしまったわけですよね。ところが、アジェンダ2020などとの絡みで、後利用も一定の時間やっていかなければいけない状況が生まれてきたとなると、もう仮設建築物の許可

ではできなくなっているのです、仮設でない通常の建築物として取り扱っていく必要がある。そのときの公益性の理屈づけというのは、オリンピックから少し離れて、周りで展示場が不足しているからというところに切りかわっている。それで、何となくしっくりしないという印象を感じてしまうのかなと思うんですけども、本来的には、再開発等促進区を定める地区計画、要するに都市計画の方の調整の部分が出ていない、なかなか容易にはできない状況の中で、オリンピック施設、これまた大変な公益性があるわけだけども、それを建てていかなければいけないということで、私は、都市計画との整合感のなさみたいなものが違和感の根本にはあるような気がするんですね。

もし、展示場が足りないのです、その展示場をこの場所につくることが公益上やむを得ないという判断でやるのであるならば、本来、都市計画の方もそういう判断をすべきなのかもしれない。ただ、もともと住宅を中心としたゾーンとして再開発等促進区の地区計画は土地利用の方針を定めている中で、そこまで用途、土地利用のイメージを変えるということは、やはり都市計画の方でもなかなか受けとめられないという中で、今回、基準法の許可の方での対応を恐らくせざるを得ないような状況になっているのかなと理解するわけですけども、ここで我々は基準法の許可をするときに必要となる審査会の同意の審議をしているわけですが、10年程度の期限限定の公益性をもって許可をするということについての違和感はどうしても感じざるを得ないのです。

そういう面では、さっきのご説明では、10年程度というのは、都市計画の建前からすると、本来の都市計画の方向性をないがしろにするわけにはいかないという意味合いを持って、こういうことも言わざるを得ないのかなと思うんですけども、今後の話になりますが、まず展示場としてつくって、その展示場の中に仮設の観覧席などをつくってオリンピックを実施できるようにして、オリンピックが終わったら仮設の観覧席は撤去して、そして展示場として使う。それは、今の説明は10年程度ということなのだけども、その段階での都市計画の整合性というのはしっかりと保っていくようにするのが東京都としての責務だろうと私は思うんですね。論理的に考えていくと何か違和感が残ってしまう。それは、オリンピック施設を急いでつくり、なおかつ、こういう大規模な施設を仮設施設として、わずかな期間のためだけに使うことの不経済といえますか、そういったものに対して、そういったことが生じないように持続性を保つてということを出ているようですから、本来の公益性はそういったところまで含めて認められる中で、10年程度とはいえ長い期間使うのは展示場ですから、その展示場用途としての必要性を認め得るかどうか、オリ

ンピックだけではなくて、展示場施設としての有用性を認め得るかどうかという視点で考えたとき、近辺のビッグサイトの状況などからすると、ぎりぎり認め得るのではないかという立場に立って特定行政庁はこれを付議されているのだらうと思いますので、その状況は、私としては理解するものですが、都市計画的な整合性をちゃんと保つという立場に立った作業は残されていると思いますので、それはぜひ今後の課題として整理をされるようお願いしたいと私としては思います。

ほかにはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次の議案をお願いします。

○飯塚書記 それでは続きまして、議案第26号についてご説明いたします。

建築主は虎ノ門駅前地区市街地再開発組合、建築敷地は港区虎ノ門一丁目で、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ございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、市街地再開発事業の施行によりまして、商業地域に新築する建築物の地下3階、地上4階及び24階に第三種石油類（A重油）13万2,900ℓを貯蔵する危険物の貯蔵施設を設置するに伴いまして、貯蔵する危険物の数量が規制値上限の2万ℓを超えまして、建築基準法別表第二(り)項第4号に該当し、商業地域内に建築してはならない建築物となることから、同法第48条第9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。

恐れ入りますが、資料1ページの申請理由書をご覧ください。本計画敷地は、都市再生特別地区虎ノ門一丁目3・17地区のB街区に位置しておりまして、本件建築主による都市計画提案時におきましては、防災機能の強化と環境への取り組みといたしまして、帰宅困難者支援機能の整備と自立性の高いエネルギーシステムの導入を実施することとしておりまして、備蓄する燃料によって約72時間分の電力を確保するものとしております。

恐れ入りますが、ページが飛びまして、10ページ、11ページに都市計画提案時の資料を抜粋してお示ししてございますので、ご覧ください。

10ページでございますが、帰宅困難者支援機能の整備といたしましては、災害時に発生すると予想されております帰宅困難者に対する受け入れ空間を整備することとなっております。本計画敷地であるB街区では約420人分の空間を整備いたしまして、周辺地域を含む防災対応力の強化に寄与するものとなっております。

また、次の11ページにお示ししておりますが、自立性の高いエネルギーシステムの導入によりまして、国際的ビジネス拠点におきまして、災害時における高い事業継続機能の整

備が必要である中、電力やガスの供給が遮断された際にも最低限必要な電力を確保することにより、事業継続や施設の機能維持を実現するものとなっております。

恐れ入りますが、ページをお戻りいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。本敷地の場所でございますが、図の中、赤色の一点鎖線の枠囲みでお示ししております外堀通りと桜田通りの交差点に面しております。また、東京メトロ銀座線虎ノ門駅に直結する計画となっております。

1枚おめくりいただきまして、3ページの用途地域図をご覧ください。青線の枠内が本件申請敷地でありまして、用途地域は商業地域となっております。また、赤色の枠線でお示しのとおり、虎ノ門駅前地区地区計画が、また、緑色の枠線でお示しの都市再生特別地区虎ノ門一丁目3・17地区がそれぞれ指定されてございます。

続いて、ページが飛びまして、18ページの配置図についてご覧ください。本敷地の四周は、先ほどご説明いたしましたとおり、外堀通りと桜田通りのほか、2つの区道に接道してございます。

続いて、2枚おめくりいただきまして、20ページの地下3階の平面図をご覧ください。赤線で囲んでおります部分にオイルタンクを設置する計画となっております。

続いて、ページをおめくりいただきまして、27ページの地上4階の平面図をご覧ください。こちらも図の中で赤い枠囲みされております発電機室内の赤色の斜線でお示ししております部分に燃料小出槽を設置する計画となっております。

次いで、35ページの地上24階の平面図をご覧ください。こちらも同様に、赤色の斜線でお示しする部分に燃料小出槽を設置する計画となっております。

次いで、ページが飛びまして、42ページのオイルタンクの平面図をご覧ください。こちらは地下3階におきますタンク設置位置の詳細図となっております。1万8,000ℓ、1万6,000ℓ、9,000ℓのA重油を貯蔵するオイルタンクがそれぞれ3基ずつ設置されております。オイルタンクは1基ずつ防火区画された専用室に設置する等、安全上の配慮を行ってございます。

次いで、1枚おめくりいただき、43ページのオイルタンク断面図をご覧ください。こちらは漏油対策といたしまして防油堤を設ける等の措置を講じ、安全上に配慮してまいります。

次いで、44ページ、45ページには、地上4階の非常用発電機設備の配置図、それから24階のテナント用の非常用発電設備の配置図をそれぞれお示ししてございますが、赤色の斜

線でお示しする部分に1,950ℓのA重油を貯蔵する燃料小出槽が1基設置されまして、また、漏油対策として防油堤を設ける等の措置を講じ、安全上に配慮してございます。

続いて、47ページの給油計画図をご覧ください。地上1階に計画されております駐車場の車路部分にタンクローリーの停車スペースを確保いたしまして、駐車場を利用しない夜間に敷地内で給油を行う計画となっております。給油作業に伴う交通上の支障はないと考えております。

48ページには危険物の規制に関する政令等の法令チェックリストを添付してございますが、政令及び規則に照らしまして、各項目について適合することを確認してございます。

恐れ入りますが、議案書の裏面の「調査意見」にお戻りください。以上によりまして、本件危険物の貯蔵施設につきましては、その使用目的が帰宅困難者支援機能の整備等でありまして、商業地域において立地誘導すべき事務所等の建築物の機能を拡充するものでありますとともに、また、危険物の規制に関する政令等に基づき、安全上の措置も十分に行っておりますことから、商業地域における商業の利便を害する恐れがないと認めて許可したいと考えてございます。

なお、51ページ、52ページには、本年7月27日開催の公聴会議事録要旨を添付しておりますが、利害関係人の方のご出席並びに意見書の提出はございませんでした。

また、53ページの左側には許可申請書の1面の写しを添付しておりますが、消防関係同意欄のとおり、消防からの同意を既に取得してございます。また、ページの右側には港区への意見照会を行っておりますが、支障のない旨の回答を得ております。

ご説明は以上でございます。

○河島議長 26号議案の説明がございました。この議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

○本多委員 必要性のところでは帰宅困難者に72時間分の電力確保ということが書かれているのと同時に、事業継続ということを言われていて、80%の電力確保が事業継続で可能だと言われているのですが、これだけのタンク貯蔵が必要なのは、72時間避難者に対する対応をするということが必要とされている量なのか、事業継続というところもさらに付加してプラスしている量なのか、その辺のきっちりした線引きがないのかもしれませんが、どんな形でこの容量が必要かというところはいかがでしょうか。

○飯塚書記 ご説明いたします。

冒頭でもご説明させていただきましたが、この場所に都市再生特別地区の都市計画決定

がなされておるのですけれども、その都市計画手続に先立ちまして、本件事業主の方から都市計画提案された内容については、先ほどの10ページ、11ページでご説明したとおりなのですが、ただいま委員の方からご指摘があったとおり、帰宅困難者支援対策と並びまして、11ページにお示しのとおり、事業継続性の確保といたしますか、そういった内容についても、この虎ノ門地区を国際的なビジネス拠点として育成していくという位置づけもございまして、都市計画提案として示されているところも都市計画決定時には非常に評価されているということも鑑みまして、本件につきましても、危険物の貯蔵ということではありますが、許可することが相当であると判断してございます。

○本多委員 許可申請理由書を見ると、発電機、72時間対応で必要なのだということで、ビル・地域防災拠点用とテナント用非常用と書いてあるので、これだけを稼働させると80%の電力が確保されて、避難者に対する対応と、ある程度の事業継続が可能になる、そんな理解でよろしいのでしょうか。

○飯塚書記 おっしゃるとおりだと考えてございます。

○河島議長 ほかにいかがですか。

直接今回の危険物絡みの用途許可とかかわらないのですけれども、この建物には地下駅前広場と地上駅前広場という、これは地区施設で位置づけられているものがあるようですが、その辺の心はどういう狙いを持ったものなのかといったようなことはわかりますか。

○飯塚書記 ただいま会長からございましたとおり、いわゆる交通結節機能の強化というところも都市計画提案時において提案がなされたと聞いてございます。今まさにおっしゃったような機能につきましては、この地区計画の中の地区施設として都市計画的には担保されているということ、また、その都市計画の中で、そういった交通結節機能を事業者側からの提案によりまして都市計画的に位置づける、その提案を評価するというに伴いまして、本計画事業の容積率上の評価をしていると聞いてございます。

○河島議長 15ページに地区計画の計画書が出ているのですけれども、再開発等促進区を定める地区計画で、地上駅前広場、地下駅前広場、その他の公共空地ということで、地区施設よりグレードの高い、昔の再開発地区計画の2号施設みたいな位置づけのようですね。さらに、この計画書を見ると、地下歩行者通路が幅員6mで240mと結構長い。16ページの右下の図を見ると、今回の建物は、この図で言うB街区に建つ建物で、今回の敷地には含まれませんけれども、南の方のA街区とつなぐ地下通路をこの地区計画の中で主要な公共施設として位置づけて、それに接続する形で地下駅前広場があって、銀座線の虎ノ

門駅に直結するような感じになるようですね。確かに虎ノ門の駅前というのは、そういう広場的なところは全くないわけだから、そういう面では、この計画で歩行者の動線は飛躍的によくなりそうな感じがしたわけですが、参考までにお伺いしました。

ほかにはよろしいですか。

よろしければ、次をお願いします。

○飯塚書記 それでは続きまして、議案第27号についてご説明いたします。

建築主は三菱地所株式会社です。建築敷地は千代田区大手町二丁目の大手町土地地区画整理事業区域内におけます仮換地内となっておりますが、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ございます。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存の事務所ビル及び東京電力常盤橋変電所におきまして建て替え及び改修を行う常盤橋地区第一種市街地再開発事業の施行におきまして、事務所、飲食店及び自動車車庫を増築する計画に伴い、地域冷暖房施設を導入いたしますことから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率制限緩和の許可申請がなされたものでございます。

資料の1ページの申請理由書をご覧ください。本計画は、地域冷暖房施設の導入によりまして温室効果ガスの削減、ヒートアイランド現象の抑制及び高い省エネ効果の実現を図るものとしております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、2ページの案内図をご覧ください。本計画建築物はA棟となっております、赤く塗った敷地が計画地となっております。本計画では、こちらの図の中のA棟からD棟までの4棟を含みます一団の土地を一の敷地とみなして取り扱っております、別途建築基準法第86条の一団地の認定の申請がなされてございます。

続きまして、3ページから8ページまでは都市計画に関する資料となっております。3ページは用途地域図、4ページからは都市再生特別地区大手町地区についての都市計画図書となっております、本敷地につきましては、6ページの右上の計画図書の中の計画図1にございますとおり、D-1街区に含まれてございます。

続きまして、資料をおめくりいただきまして、9ページの地域冷暖房施設の概要のご説明をご覧ください。本計画が導入いたします地域冷暖房施設の事業主は丸の内熱供給株式会社でありまして、その供給区域は、図にお示しのとおり、日本経済を支えます大手企業や官公庁が集積いたします大手町地区となっております。1976年の供給開始を皮切りにエ

リアを拡大いたしまして、現状では30を超えるビルや駅施設等に対して供給を行っておりまして、その供給エリア面積は約41万㎡、延べ面積は約250万㎡となっております。なお、本計画建築物のA棟は、ページ右側の図の下側にお示しのとおり、西側隣地のC棟敷地を経由しての蒸気の引き込みを行っております。

1枚おめくりいただきまして、10ページでは、本件許可対象範囲を断面図でお示ししております。大手町センターのメインプラントから西側隣地のC棟敷地を経由いたしまして、こちらの図の中の紫色の点線でお示しする熱源配管を地下1階、2階レベルから引き込みまして、地上7階の同じく図の中で紫色でお示ししております地域冷暖房の受入室とプラントに接続いたしまして、各階空調機械室へと供給される計画となっております、こちらの図の中で紫色でお示ししている部分は、先ほどご説明いたしました都市計画の都市再生特別地区の方で容積率不算入と定められております。したがって、本件許可対象範囲は、地上6階のDHCポンプ室及び地下1階、地上2階、3階及び5階から39階、図の中で薄い水色でお示ししておりますが、各階の空調機械室と、地上7階から39階までの同じく図の中で赤色でお示ししております熱源配管スペースが対象範囲となっております。

次の11ページには、建築基準法第52条第14項第1号に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準等を抜粋添付しておりますので、ご参照ください。

次いで、ページをおめくりいただきまして、13ページには面積表をお示ししておりますが、各階の小計及び全体での各階合計の許可対象面積を赤線の枠でお示ししておりますが、合計で3,213.90㎡となっております。なお、本件許可により緩和される容積率は、先ほど4ページでお示しいたしました取扱基準における緩和の上限であります基準容積率の0.25倍以内となる約0.01倍におさまっております、その検討式はページの右下にお示ししております。

次いで、1枚おめくりいただきまして、14ページの配置図をご覧ください。図の中でピンク色の部分が本計画建築物のA棟でありまして、先ほどご説明のとおり、A棟からD棟までの4棟は一団地認定による複数建築物の計画となっております。

続いて、16ページから38ページまでは各階の平面図となっております。

20ページ以降にお示ししております各階空調機械室についてでございますが、こちらは室全体ではなく、室の部分を許可対象としてございまして、茶色でお示しする機器部分と青色でお示しする保守・管理スペースの各合計となっております。

また、熱源配管スペースにつきましては27ページ以降にございますが、図の中でピンク色でお示いたします保守・管理スペースを含みます円形の部分の面積の合計としてございます。

それぞれの詳細につきましては、ページが飛びますが、45ページ、46ページにお示ししてございます。図の中で茶色でお示しております機器設置スペースに加えまして、機器の点検、維持管理を行うための青色でお示する点検スペースでございますが、凡例のとおり、機器正面側は開き戸部分を考慮して奥行1 m、他の周囲3方は奥行50cmを原則として設定いたしまして、ただし、配管スペースや室形状の事情により、その奥行寸法が確保できない場合についても、安全側で許可対象面積を設定してございます。また、熱源配管スペースにつきましては、周囲に手作業による保守・管理を想定いたしまして、150mmの半径を加算いたしました円形面積を許可対象範囲としてございます。なお、保守・管理スペースの奥行寸法の考え方といたしましては、平成12年告示1413号や、国土交通省官庁営繕部監修の建築設備計画基準平成27年度版を参考として計画してございます。

恐れ入りますが、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。以上のことから、法第52条第14項第1号の規定に基づきまして、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 議案第27号について説明がありました。この27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。

○佐々木委員 これは第86条、一団地認定のうちの1棟だということですが、このプラントはA棟のプラント、要するに、B・C・D棟については、今後、別途同じ手続がとられると考えるのかどうか。9ページの供給エリア図だとA棟のところにプラントがあるわけですが、今回もA棟の中の空調機器室とパイプスペースが対象になっているわけですが、B棟、C棟、D棟については今後どういう計画、扱いになるのかということをお教えいただければと思います。

○飯塚書記 お答えいたします。

A棟からD棟までございますけれども、今現在聞いておりますのは、本計画建築物でありますA棟のほか、B棟が同じく第52条第14項第1号の許可の適用を想定していると聞いております。なお、計画としては、今回ご説明したA棟の方が先行しておりますので、後ほど将来的にB棟の申請が出てくるものと想定してございます。

○佐々木委員 そうすると、C棟とD棟は、A棟あるいはB棟のプラントから供給を受けるとい形になっていくわけですか。

○飯塚書記 C棟とD棟につきましては、地域冷暖房施設を導入するの否かというのはこちらの方では聞いておりませんが、計画としては、繰返しになりますが、法86条の一団地を適用して、一の敷地として建築基準法上は扱うとしてございます。

○佐々木委員 要するに、86条が絡んでいて、その中の1棟だけこういう形で許可をするという形になるものですから、扱い方が今後どうなっていくのかなど。例えば、仮にA棟のプラントからC棟の中の空調機器室なりパイプスペースなりに供給していたとしたときに、C棟について空調機器室やパイプスペースについての緩和申請がやっぱりあるのかどうか。今後のことで、これは仮の話ですが、これの許可に当たっては、要するに、棟単位ではなくて、86条だから、1つのプラントから供給されていても、そっちも許可対象になり得るとい形で広がっていくものなのかどうかということですが、

○飯塚書記 済みません、若干ご説明が足りない部分があったかと思っておりますが、資料の5ページの左上をご覧くださいと思っております。先ほどご説明いたしましたとおり、この計画敷地を含みまして都市再生特別地区が指定されておるのですけれども、その都市計画の中で、容積率の適用につきましては、5ページの左上、Dゾーンと呼んでいますが、A棟からD棟までの4棟は全てこのDゾーンに含まれるわけですが、ページ左上の一番右側の欄、備考欄になっておりますが、上から3つ目、地域冷暖房施設その他これらの用に供するものとしては、2万6,000㎡を上限として容積率の算定の基礎となる延べ面積から除くと。都市再生特別地区の方で法52条の当該用途については延べ面積から除くとなっているのですけれども、実はこの都市再生特別地区が都市計画決定されましたときは、11ページの右側の地域冷暖房施設の容積率の許可に関する取り扱いについて、これまではいわゆる引き込みエリアしか容積率を緩和していなかったのですが、昨年の夏ごろから各階の空調機械室についても許可の対象とするように取り扱いを変えまして、この考え方は都市計画の方でも同様に運用を開始してございます。したがって、今現在では、都市計画の方であらかじめそうした定めをしていけば、実は今回の許可は不要という扱いも可能なのですけれども、今回の計画建築物でありますA棟が都市再生特別地区の都市計画手続に入るに当たっての都市計画提案をされた際には、まだ各階空調機械室については容積率算定の適用除外にはなっていないという経緯がございまして、今回、いわば暫定的にといいますか、当該各階空調機械室について建築基準法の方で容積率算定の適用除

外をしようと考えています。

また、今後、A棟以外のB棟も含めまして、事業の具体化に伴いまして、あるいは将来的に都市計画の変更等がなされる場合においては、今回扱いました各階空調機械室も含めまして、法52条の容積率からは適用除外とされるような整理がされるのではないかという見込みでございますけれども、現時点では、A棟につきましては、各階空調機械室につきましては建築基準法の方で特例許可をさせていただいているという経緯がございます。

○佐々木委員 その経緯はよくわかっているつもりなのですが、例えば、11ページの取り扱いの模式図ですが、今、受入建物が1棟になっているのですが、地下の受入室が1つで、仮に隣の棟があつて、そこに分けているということになつても、隣の建物もやっぱりこの手続の対象になる。必ず受入室がその建築の中になければいけないということではないという扱いをするということでしょうか。基本的には、私は、ここは弾力的な方がいいのかなと思つているんですけども。

○飯塚書記 お答えします。

法86条で一の敷地とみなす各条項というのは定められているのですが、その中に、第52条については第1項から第14項までと定められておりますので、建築基準法上は、法86条の認定によりまして、52条14項につきましても一の敷地と取り扱ふと定められておりますので、そのように扱ふということでございます。

○佐々木委員 それは可能だということですね。

○河島議長 ほかにはいかがですか。

休憩も入れたいのですが、個別案件をもう1件やって、それから休憩という形でよろしいですかね。

それでは、次の案件をお願いします。

○飯塚書記 それでは、議案第29号についてご説明いたします。

建築主は学校法人東京女子医科大学、建築敷地は新宿区河田町9番13号ほか、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ございます。本計画は、既存の病院等約4万7,000㎡の一部、1万4,000㎡等を除却いたしまして、新たに延べ面積約2万㎡、高さ約37m、鉄骨造一部RC造、地上7階地下2階の大学校舎棟を増築するものでございます。

「調査意見」の3行目をご覧ください。本件は、昭和5年及び昭和50年に建設されました病棟が日影規制に不適合となつておりまして、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項の日影規制に抵触することから、同条ただし書

きの適用による許可申請がなされたものでございます。

ページをおめくりいただきまして、資料1ページの左側でございます申請理由書をご覧ください。下から10行目に記載がございますけれども、本敷地全体の整備計画では、今から7年後の平成36年に中央病棟の解体工事を完了させまして、日影規制の不適合状況を解消する予定とされてございます。

ここで、ページが飛びまして、資料末尾19ページの病院キャンパス全体の再整備計画に係るフロー図をご覧ください。まず、ページの左上の図1のとおりでございますが、本敷地内では、中央病棟と同じく不適合の日影を発生させておりました旧1号館を解体する際の機能移転のため、新たに教育・研究棟を建設しております。本件につきましては、本申請と同様に、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの適用につきまして、一昨年5月の建築審査会でご同意いただきまして、既に許可を取得してございます。

その後、図3になりますけれども、これが本計画における申請状況となっておりますが、教育・研究棟の竣工後、旧1号館、2号館等を解体いたしまして、新たに新校舎棟-1を計画するものでございます。

そして、今後でございますが、ページ下段の左側、図5及び図6のとおり、本敷地から女子医大通りを挟みまして反対側の若松町キャンパスというものがありますが、この若松町キャンパス敷地内にあります中央校舎棟を解体の上、新たに第2病棟を建設いたしまして、さらに、その後、不適合の日影を発生させております中央病棟を解体して、図7のとおり、新たな本部・講堂棟を建設いたしまして、最終的には図8のように日影不適合部分が解消されるという工程となっております。

恐れ入りますが、1ページにお戻りいただきまして、ページの右側になりますが、日影規制の許可同意基準チェックリストについてご覧ください。表の上段のI、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1、敷地面積等の条件の②についてでございますが、本敷地の容積率制限は330.45%でありますけれども、表の右側の所見欄のGの数値となりますが、その3分の2を掛けた220.30%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、この表の中でGとなりますが、Gの数値325.59%が上回っておりますので、一括許可基準に該当しないため、個別の審査をお願いするものでございます。

1枚おめくりいただきまして、2ページの現状の配置図と棟別の概要についてご覧ください。本計画は、水色に着色してございます建物番号が①から⑦の1号館等及び建物番号

が⑫のバス運行員休憩所、⑭から⑯の第2別館等を除却いたしまして、新たに建物番号⑰新校舎棟-1を増築する計画となっております。先ほどご説明いたしましたとおり、既存建築物のうち、昭和5年に建設されました建物番号①の1号館、昭和50年に着工されました建物番号⑧の中央病棟が、後ほどご説明いたしますが、基準時が昭和53年である日影規制について不適合となっております。また、建物番号⑩の教育・研究棟につきましては、先ほどご説明したとおり、一昨年5月の建築審査会でご同意いただきまして、法56条の2第1項ただし書きの許可を取得してございます。

ページをおめくりいただきまして、3ページ、付近見取図をご覧ください。場所は都営地下鉄大江戸線若松河田駅の若松町口の南方約180mに位置しておりまして、赤色の一点鎖線で囲みました本敷地でございますが、北側の区道、通称女子医大通り及び西側の一方通行である区道にそれぞれ接道してございます。なお、本敷地のほか、周辺には本件建築主が所有いたします別の敷地内に病院及び関係する事務所等がございます。

ページをおめくりいただきまして、4ページの用途地域図をご覧ください。本敷地の用途地域は、区道境界線から20mの範囲が近隣商業地域で、それ以外は第二種住居地域となっております。また、本敷地北側の女子医大通りを挟んで反対側にある病院関係敷地は、同じく区道境界線から20mの範囲内は近隣商業地域、その先は第一種住居地域となっております。また、本敷地西側の一方通行の区道を挟んで反対側は、同じく区道境界線から20m範囲が近隣商業地域、その先が第一種中高層住居専用地域となっております。近隣商業地域には日影規制はございませんが、第一種及び第二種住居地域につきましては4時間/2.5時間の測定面4m、第一種中高層住居専用地域につきましては3時間/2時間の測定面4mの日影規制がかかってございます。

続きまして、5ページ以降が本計画で今回増築いたします大学校舎棟の図面となっております。5ページは配置図、6ページから9ページが平面図、10ページから11ページは立面図、12ページは断面図となっております。本計画建築物は、地上7階地下2階、高さ約37mで、講義室、実習室、実験室、図書館、学生食堂等の諸室が計画されてございます。

続いて、13ページ、14ページをご覧ください。こちらは本計画による建て替え前の時刻別日影図及び等時間日影図となっております。

14ページにお示しの等時間日影図のとおりでございますが、本敷地の北側の女子医大通りを挟んで反対側の病院関係敷地内にある第一種住居地域には、図の中でオレンジ色でお示ししております10mラインを超える範囲で等時間日影2.5時間につきまして不適合の日

影がございますが、先ほどご説明した昭和50年に着工された建物番号⑧の中央病棟の日影の影響であるということがご確認いただけます。

続きまして、15ページ、16ページをご覧ください。こちらは本計画建築物を含めた敷地内建築物全体の時刻別日影図及び等時間日影図となっております。先ほど14ページでお示しした建て替え前の等時間日影図と比べますと、本計画によって従前より平均地盤面が若干上がりますことによりまして、相対的にオレンジ色の不適格の日影部分が減少していることがご確認いただけます。

また、17ページをご覧ください。こちらは中央病棟が解体されまして不適格が解消された時点での敷地内建築物の等時間日影図となっておりますが、今回の計画建築物が基準を満たしていることがご確認いただけます。

続きまして、不適格になっております日影時間の限度を超える部分の現況についてご説明いたします。資料18ページの検証資料をご覧ください。本計画の新校舎棟－1における冬至日午後4時の時刻日影でございますが、本敷地から女子医大通りを挟んで反対側の若松町敷地内に発生させている、こちらの図の中でオレンジ色の不適格の日影、すなわち日影時間の限度を超える部分に日影を新たに落としていないということがご確認いただけます。よって、冬至日の午前8時から午後4時までの全ての時刻において、本計画建築物により新たに増加させる各時刻の日影は、日影時間の限度を超える不適格部分に及ばないことがご確認いただけます。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」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恐れがないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 議案第29号について説明がありました。この29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。

よろしいでしょうか。

済みません、今の説明者がかわらないで、一括案件がもう1件ありますので、これを済ませてから休憩にしたいと思います。ご協力をお願いします。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 では続きまして、建築指導課が所管をいた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。

この一括審査分の議案につきましては、読み上げ後に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28号。建築主、北区。北区王子5-1-1ほか。公衆便所でございます。

以上でございます。

○河島議長 一括許可同意基準に基づくものですが、28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。

よろしいでしょうか。

それでは、ここで休憩を10分程度入れたいと思いますので、一応予定としては15時35分ということで、皆さんその前にお集まりでしたら、それ以前でも再開いたしますけれども、一応10分程度休憩をとらせていただきます。

(休 憩)

(幹事・書記 席交代)

○河島議長 それでは、皆さんお集まりになられていますので、休憩前に引き続いて審査会を再開したいと思います。

事務局、お願いします。

○渡邊書記 それでは、休憩前に続きまして、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11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、読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1019。建築主、XXXXXXXXXX。武蔵村山市大南XXXXXXXXXX。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1020。建築主、株式会社ホーク・ワン。狛江市駒井町2-374-7。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1021。建築主、株式会社ホーク・ワン。狛江市岩戸南3-275-13。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1022。建築主、株式会社ホーク・ワン。狛江市岩戸南3-275

ー14。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号1023。建築主、[REDACTED]。狛江市東野川[REDACTED]ほか。長屋でございます。

整理番号6番、議案番号2019。建築主、[REDACTED]。小金井市緑町[REDACTED]ほか。長屋でございます。

整理番号7番、議案番号2020。建築主、[REDACTED]。東村山市萩山町[REDACTED]。一戸建て住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2021。建築主、株式会社イーカム。東村山市萩山町3-23-29。一戸建て住宅でございます。

整理番号9番、議案番号2022。建築主、株式会社三協住宅社。東村山市富士見町3-24-88ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号10番、議案番号2023。建築主、株式会社アート・ハウジング。東久留米市幸町2-1021-11ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号11番、議案番号3004。建築主、アイディホーム株式会社。青梅市今寺1-760-9。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○河島議長 ただいま多摩建築指導事務所所管の一括審査による許可同意基準に係る案件11件の読み上げがありました。これらの案件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次の案件は傍聴人の方がいらっしゃるようなので、入室をお願いします。

(傍聴人入室)

○河島議長 傍聴人の方に申し上げます。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など、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、よろしく願いいたします。

それでは、次の案件について説明をお願いします。

○尾関書記 それでは、議案第1024号をご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は国立市で、建築敷地は国立市東、地域地区等、建築物の概要は議案書に記載のとおりでございます。

「調査意見」をご覧ください。本件は、国立市指定有形文化財に指定された旧国立駅舎に対し、その原形を再現するため、建築基準法第3条第1項第4号に基づく法適用除外建築物の認定に係る申請がなされたものです。

本件建築物は、文化財として指定された後、国立市文化財保護条例に基づく現状変更の許可により、現在は解体保存されております。本建築物は、国立市の駅周辺まちづくり基本計画に基づき、ほぼ建設当初の位置に地方公共団体の支所として新築することを目的としております。新築に当たりましては耐火建築物とする必要がありますが、計画建築物は木造で、現行法規への適用が困難であることから、建築基準法の適用除外とする必要があるため、今回申請がなされました。

続きまして、資料の3ページをご覧ください。こちらに本件に関する事業概要をお示ししております。左側の(2)事業背景・目的ですが、旧国立駅舎は数少ない大正時代の木造駅舎です。赤い三角屋根に白い壁という洋館風の外観にアーチ窓を組み合わせたデザインは、国立の開発意図を示す貴重なものであることなどから、市の文化財に指定されています。JR中央線の連続立体交差事業により平成18年に解体されまして、その後、部材はJR東日本から国立市に引き渡され、現在は保管庫の方で保管されております。そして、この旧国立駅舎の文化財的価値を継承・向上させつつ、耐震性や機能性、安全性、防災性を有するように再築することを事業の目的としています。なお、右側に記載の経緯のとおり、平成18年に市の有形文化財に指定されております。

続きまして、4ページをご覧ください。当該敷地はJR中央線の現在の国立駅のすぐ南側に位置しております。また、現在の敷地周辺の状況を写真でお示ししてございますが、現在、敷地はこのように白い仮囲いで囲われてございます。

続きまして、5ページをご覧ください。本件計画地周辺の土地利用状況を示しております。計画地周辺は国立駅前でありますことから、駅ビルのほか、商業施設や共同住宅等が分布しております。

続きまして、6ページと7ページに建築基準法への適合状況をお示ししております。本件は建築基準法への適用除外の申請ですが、極力建築基準法への適合を図っております。

6ページには意匠及び設備の法適合を整理してございまして、一番上、駅前なので防火地域のため、建築基準法61条等に基づき耐火建築物であることが求められますが、木造建築

物であり、不適合となっております。その代替案として、隣棟間隔の確保や消火設備を追加するなどの措置を講じております。

7ページには構造の法適合について整理しております。計画建築物は建築基準法上の小規模建築物に該当し、それに基づき壁量計算等を確認し、お示しのとおり、全て適合となっております。

続きまして、8ページに配置図をお示ししております。隣地からの間隔を延焼の恐れのある範囲を踏まえて5m以上確保しております。

続きまして、9ページに平面図をお示ししております。こちらに多目的室とありますのは、休憩やイベント等により市民に幅広く利用される空間を考えているとのこと。また、観光案内室では国立市の案内、展示室では旧国立駅舎の部材や市内の文化財の展示を行うとの利用計画となっております。

続きまして、10ページと11ページには立面図をお示ししております。

続きまして、12ページには火災時の安全性の確保についてお示ししております。避難安全性については、建物が倒壊する恐れのある30分以内に在館者の方が全員避難できるかを計算し、問題なく避難できるということを確認しております。また、周辺建築物からの延焼についても、前述のとおり、5m以上間隔をとっており、問題はございません。万が一の消防設備についても、パッケージ型消火器により消火可能であり、文化財の価値を損なわないものと考えます。

続きまして、13ページには構造の安全性の検討についてお示ししております。現在保管されている当初材のうち、JAS目視等級を満たす部材のみを再利用し、その他の部位は新規材を用いる計画としております。このパースの赤い部分が保存を行っていた当初材、青い部分が新規材となっております。一方、筋交い及び面材耐力壁は全て新規材を用い、現行法の壁量計算を満足する計画としております。さらに、補足的に地震に対する検証として限界耐力計算を行い、必要な耐震性能を確保する計画としております。

続きまして、14ページからは周辺計画をお示ししております。本計画は、国立駅周辺まちづくり基本計画に基づき、周辺の交通広場の整備もあわせて行いますが、こちらには整備後の駅前広場の姿をお示ししております。

続く15ページには駅前広場の歩行者動線のサービス水準をお示ししております。今回の申請建築物も含めた新たな施設の整備により歩行者の増加が生じますが、これによるサービス水準の増加の影響について検討しております。左側、2の(2)にありますとおり、現

状の歩行者交通量に新たな施設の利用者を加えてピーク時における断面交通量を算出し、サービス水準の評価を行っております。4. 検討結果の(1)現状及び(2)将来、本施設周辺の3カ所において、各サービス水準がいずれもAとなることを確認しております。

16ページには現況、17ページには将来の歩行者動線を拡大してお示ししております。

それでは、冒頭の議案書の2枚目にお戻りください。上から4行目、本建築物を建築するに当たっては、火災時の避難安全性や延焼危険性を確認するとともに、消火器・自動火災報知設備に加えパッケージ型消火器を設置するなど、防災上の措置をあわせて行っています。また、構造上必要な軸組等を配置した上で、さらに詳細な構造計算により建築物の安全性を確認しています。さらに、運用に当たっても、防火管理者を選任し、消火体制及び避難誘導體制を確立するというございます。以上により、建築基準法第3条第1項第4号の規定に基づき、法適用除外の建築物として認定したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 1024号議案の法適用除外建築物の認定の議案です。この議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

この建物の昔は切符を売ってお客さんがいたあたりが多目的室と表示されていますけれども、具体的にどんな利用を想定しているのでしょうか。

○尾關書記 先ほどの説明と重複しますが、市民の方の休憩や、あとはイベント等を行うということを市の方で考えているようでございます。

○河島議長 この部分というのは、特に駅利用者の歩行者をさばくスペースにはならないと考えてよろしいのでしょうか。

○尾關書記 こちらの資料のとおり、一応周辺歩行者への影響も計算しておりますが、規模がそれほど大きな施設ではございませんので、妨げになるようなものではないと考えてございます。

○河島議長 駅から多目的室を通過して南の歩道の方に行くこともできるようですが、別にこのスペースを前提としなくても、駅の流れは十分さばける状態になっているということでしょうか。

○尾關書記 こちらに将来の歩行者の予測もしておりますが、駅前広場の再整備をあわせて行うことで、この建物を除いた歩道の幅員も広がりますので、余裕を見て歩行をすることができのかなと考えてございます。

○有田委員 今回の「調査意見」の文章を拝見して、「原形の再現がやむを得ない建築物

として、認定」という言葉があるのですが、許可ではなくて認定という手続は、この要件を満たせば認定できるという要件が事前に明快に決まっているものかなと一般的に考えていたものですから、今回、認定するに当たって、やむを得ないと認められるという事前に決められている要件はどこまでを含むのかを教えていただければということと、もう一つ、今回、消防の側が問題ないとは判断された判断基準について教えていただけるとありがたいです。

○尾関書記 まず1点目でございますが、建築基準法第3条第1項の中で、重要文化財でありますとか、そういったものは法適用除外とすることができるという記載がございます。第3号に条例で規定されている文化財をつくる場合とあって、第4号にその他重文等も含めて、それを再現するものは法適用除外という決まりになってございます。ですから、文化財を再現する場合は、一般的に法適用除外とすることができると思うので、特段委員がおっしゃるような決まり等はないと思うんですけども、今回は、さりとてなるべく建築基準法のルールを守るようにということで、かなり安全性には配慮してやっているところでございます。

○有田委員 そういう意味で、構造とか防火の安全性がどの程度基準法に近づいているかということ自体は、特に認定の要件ではないという理解でよろしいですか。

○尾関書記 そのように考えておまして、委員の2つ目のご質問の消防の関係につきましても、消防からの指導で消火器や自動火災報知機を設置してくださいということがございましたので、消防からの指摘としては、そのようなことをしっかりと、あと避難等もちゃんと行うようにすれば問題ないということでお話をいただいております。

○河島議長 私の理解では、その建物によって法規定に対してどういった抵触する部分があるかというのは違いますし、実際の建物の態様も違っているという中で、それを適用除外としても周辺への火災の危険性だとか、歩行者の安全性だとか、そういったようなものがちゃんと確保できるかどうかというあたりは、包括的にこの審査会が判断していかなければいけないのだらうと思うんですね。法に抵触している部分があるものを適用除外としても大丈夫かどうかということがこの審査会にかけられて、審査会として、いろいろな代替の措置が講じられている中で、それらの措置によって適用除外としても大丈夫だらうと判断すれば認定ができるということなので、具体の基準というのは法律的にはうたわれていない。そういう中で、個別案件ごとに講じられている措置を我々が見て、そして判断をしていくということだらうと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

○佐々木委員 参考までに。今回建てる場所はもとの場所ですか。

○尾關書記 若干南にずれてございます。

○佐々木委員 先ほどの有田委員のご質問とも絡むのですけれども、もう3条3項の保存建築物ではないという前提で、4号でやっているという理解でよろしいですね。

○尾關書記 はい。今はないので、第4号で再現という言葉を使わせていただきました。

○佐々木委員 保存修理というのもあり得るかなと一瞬思ったんですけれども、理解はそういうことで、わかりました。

○河島議長 これは、事業者はもともとどこでしたっけ。国立の開発をしたのは西武でしたっけ。

○尾關書記 はい、そうです。それで国鉄が請願したという経緯になっております。

○河島議長 鉄道省に寄附をしたと書いてありましたかね。まちの玄関口として、駅舎も含めて市街地開発をやったという歴史があるということですね。

ほかにはよろしいでしょうか。

では、なければ次の案件に移りたいと思います。

(傍聴人退室)

○河島議長 次の案件をお願いします。

○尾關書記 それでは、議案第1025号をご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は東京都、事務所の増築に係る用途許可の申請でございます。

議案書の中ほど、「調査意見」にございますとおり、本計画は、事務所に附属する倉庫を増築するに当たり、敷地の過半が第一種低層住居専用地域であり、その用途が建築基準法別表第二(イ)項の各号に該当しないため、同法第48条第1項ただし書きを適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものでございます。

議案書の下から5行目、本申請に係る東京都南多摩東部建設事務所多摩工区事務所は、多摩市及び稲城市に存する都道や、都管理の河川の管理業務を行っております。現在、敷地内には事務所棟及び倉庫2棟が存在しますが、敷地が接する都道が多摩川を渡河する関戸橋の架け替えに伴い、現在の敷地内に道路擁壁が設置される計画となり、既存倉庫のうち1棟の撤去が必要となったことから、移設し建て替えを行うものです。なお、敷地内に残存する事務所棟及び倉庫1棟は、平成7年に用途に係る許可を得て建築されておま

す。

資料の2ページをご覧ください。計画地は京王線の聖蹟桜ヶ丘駅から北東に約1.1km、徒歩13分程度の場所に位置しております。敷地西側に都道18号線、北側に道路を挟んで多摩川がございます。

済みません、1枚お戻りいただきまして、1ページ目をご覧ください。左側に建物の概要が書いてございまして、倉庫2（新設）と書いてございますのが今回の許可対象の建築物になります。事務所（既存）と倉庫1（既存）とありますが、先ほどご説明したとおり、平成7年に許可を得て建築したものでございます。

続きまして、3ページの用途地域図をご覧ください。本計画地は赤枠で示しておりますが、近隣商業地域と第一種低層住居専用地域にまたがっており、過半は第一種低層住居専用地域となっております。

続きまして、4ページ、周辺状況図をご覧ください。本計画地周辺は共同住宅や専用住宅が多く分布しておりますが、敷地南側には商業施設であるガソリンスタンドがございます。

続きまして、5ページ、計画地周辺の写真をお示ししております。写真⑬の倉庫になりますが、倉庫が2つ写ってございますが、奥にあるのが撤去予定の倉庫になります。右側、手前の倉庫はそのまま残す計画となっております。また、写真⑩に写っておりますのが既存の多摩工区の事務所建物で、こちらで執務する職員が書類のほかには使うのが今回申請の倉庫という関係になっております。

続きまして、6ページをご覧ください。こちらに上空より俯瞰した写真をお示ししており、黄色の丸で示してある箇所に今回許可対象の倉庫を計画しております。

続いて、7ページに建て替え前の現況の配置図を示しております。倉庫（撤去）とあるのが今回建て替えを行う倉庫になります。倉庫1（既存）及び事務所棟はそのまま残す計画となっております。

続いて、8ページには建て替え後の配置図を示しております。真ん中に倉庫2（新築）とありますが今回の許可対象の建築物でございます。

続く9ページには、今回許可対象の建築物の倉庫の平面図、立面図、断面図をお示ししております。

続いて、10ページには本件建築物を使う多摩工区事務所が所管する区域をお示しております。この多摩工区事務所の主な業務としては、都道や河川の維持保全及び道路占用許

可の受け付け等であるために、当該敷地の場所は所管する主要な都道や河川の管理業務を行う上で立地優位性があるものと考えております。

次のページには公聴会の議事録要旨を添付しております。本年7月28日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はなく、意見書の提出もありませんでした。

公聴会議事録の次をご覧くださいますと、多摩市長から本件に関し特段意見のない旨の回答をいただいております。

それでは、冒頭の議案書にお戻りいただけますでしょうか。2枚目の上から2行目、本申請に係る倉庫は、周辺の住宅地への影響を考え、高さを抑えるとともに、施設規模の縮減を図っております。また、図書、備品の備蓄を目的とした施設の建て替えであることから、周辺環境を悪化させる恐れはないと考えられます。さらに、本計画地は、当事務所所管の主要道路の交差点部、主要河川の合流部、いずれにも近接していることから、日常業務の利便及び災害発生時等の迅速な対応の面から、ほかの場所に比べ格段の立地優位性を有していると認められます。以上のことから、本計画における既存倉庫の建て替えは、第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害する恐れがなく、かつ一定の公益性があると認められるので、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 1025号の用途許可に係る議案の説明がございました。それでは、この議案に対して、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○尾關書記 それでは、議案第1026号をご説明いたします。

まず、1枚目の議案書をご覧ください。建築主は学校法人日本大学、大学施設の増築に係る用途許可の申請でございます。

議案書の中ほど、「調査意見」にございますとおり、本計画は、第一種低層住居専用地域内における運動施設内の管理棟について、トレーニングルーム及び管理室を有する建築物への建て替えに当たり、建築基準法別表第二(イ)項の各号に該当しないため、同法第48条第1項ただし書きを適用して許可する上で同意をいただきたく、個別審査をお願いするものです。

資料の2ページをご覧ください。こちらに案内図をおつけしております。本件計画地は、京王相模原線若葉台駅から南東へ約800m、徒歩10分程度の場所に位置してござい

す。

続きまして、3ページは用途地域図になります。資料中央に赤線でお示ししている場所が本計画地で、水色で示されているとおり、第一種低層住居専用地域となっております。

続きまして、4ページに航空写真及び敷地周辺の建物用途をお示ししております。今回計画敷地に隣接して高等学校、中学校がありますが、それ以外に隣接するのは山林となっております。少し離れて住宅等が分布しております。

続く5ページに周辺状況の拡大図をお示ししております。今回の計画建物から北に隣接する都立若葉総合高校までは約200m、東に隣接する稲城市立第二中学校の校舎までは約50mという形になっております。

続く6ページに本件敷地内の緑化計画等の状況をお示ししております。敷地内には複数の既存建築物がありますが、この資料のとおり、敷地内に緑地がありまして、こちらの緑地保全を行う必要がありますことから、今後これ以上の建築計画はないということがございます。

続く7ページに敷地内の建物関係図をお示ししております。今回の計画建物をピンク、その他敷地内の既存建築物を青色でお示ししております。これまで今回の計画敷地内にて、学生寮や倉庫棟でお示しのとおり、用途に関する許可申請がなされているという経緯がございます。

続きまして、8ページに周辺状況の写真をお示ししております。⑥、⑦などに今回計画建築物の建て替え前の管理棟をお示ししております。

9ページから平面図でございます。こちらに管理棟のピット階及び1階の平面図をお示ししております。

続きまして、10ページには2階及び屋上階の平面図をお示ししております。

続いて、11ページ、12ページには立面図をお示ししております。

続いて、13ページには断面図、14ページ及び15ページには日影図をお示ししております。

続きまして、16ページをご覧ください。こちらに建築主である日本大学からの要望文と稲城市からの回答文をお示ししております。まず、左側の日本大学から稲城市宛ての要望文をご覧ください。こちらは本年2月に出されたものでございまして、下から11行目、施設の建築等が可能な都市計画になるよう、次回の都市計画マスタープラン改正に伴う本件計画地の用途地域の見直し等を要望してありますとのことです。

これに対して、右側の稲城市から日本大学宛ての回答文をご覧ください。下から3行目、都市計画マスタープラン改正に伴う用途地域の見直し等について検討していく旨が示されており、実際に都市計画マスタープランの改正には相当の時間がかかりますが、それまでの間にも日本大学は、市道である前面道路の歩道の拡幅の実施や災害時の対応等に関する協力など、市と必要な連携を図っていくという旨を聞いております。

次のページに公聴会の議事録要旨を添付しております。本年7月28日に公聴会を開催したところ、利害関係者の出席はありませんでした。また、意見書の提出もございませんでした。

公聴会の次をご覧くださいますと、最後、稲城市長から本件に関し特段意見のない旨の回答をいただいております。

それでは、冒頭の議案書の方にお戻りいただけますでしょうか。1枚目の下から5行目、本計画の敷地周辺にある学校等は十分離れており、また、本施設を利用する学生には自動車等の使用を認めておらず、周辺交通への影響も少なく、さらに、建築物の高さを抑え、施設内の緑地保全など周辺環境との調和を図っております。そのため、本計画は、第一種低層住居専用地域内における良好な住居の環境を害する恐れがないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○河島議長 議案第1026号の用途許可の案件です。この1026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。

○有田委員 今、公聴会の議事録を拝見して、その拝見した範囲では、課長が公聴会でご発言されているように、この特例許可の運用のあり方として、その趣旨から少し逸脱しているような運用ではないかというご懸念を示されているように見受けられて、きょういただいた資料の範囲では私もそういうふうな印象を一瞬受けてしまうのですが、それに対して16ページに大学と市からこういう資料が出されているのです。しかし、今回の許可を得るためには、ちゃんと考えていますということを示さないと、16ページの書類がないと、きょうは、この議論は難しくなるのではないかという印象を与えるようなのですが、実際この学校法人と市ほどのくらい16ページの内容について考えていらっしゃる、今まで何回も特例許可を乱発しなければいけないという事態になぜ至ったのかということについて、可能な範囲で教えていただければと思います。

○尾關書記 まず経緯としましては、こちらが昔、市街化調整区域であったことから、そ

お手元の資料3-1ページ、現況写真をご覧ください。申請地は写真⑨手前の既存建物のある敷地でございます。写真②が本件道が建築基準法に接続する部分でございます。現況幅員が1.82mとご説明しましたが、現地で道路状に整備されている幅員は1.82mより広くなっている様子がわかります。なお、写真位置図は次から3-2ページ、3-3ページで示しております。3-1ページ、本件の道は、写真②から⑩の間でございます。ご覧いただけますとおおり、道路状に整備がなされておりました、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。また、写真⑩をご覧ください。協定の範囲におきまして回転広場に準ずる空地も確保しております。

4ページの配置図に移らせていただきます。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。

以上より、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。

説明は以上であります。

○河島議長 3005号について今説明がございました。それでは、この3005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。

よろしいでしょうか。

それでは、以上で同意議案についての説明と、これに対する質疑が終わりました。説明者は席へお戻りください。

これより評議に移ります。

(評 議)

○河島議長 これから同意議案についてお諮りをいたします。第25号議案から第30号議案、第1019号議案から第1026号議案、第2019号議案から第2023号議案、第3004号議案から第3005号議案、計21件の議案をご審議願いましたが、この21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しょうか。

(「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。