

第 1 3 1 5 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和2年9月28日 午後1時33分～午後2時53分
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者	委員	佐々木	宏
	〃	野本	孝三
	〃	有田	智一
	〃	寺尾	信子
	〃	石崎	和志
	〃	猫田	泰敏
	〃	関	葉子
	幹事	山崎市街地建築部長	
	〃	浅井多摩建築指導事務所長	
	書記	松江市街地建築部調整課長	
	〃	谷内市街地建築部建築企画課長	
	〃	曾根市街地建築部建築指導課長	
	〃	竹内都市づくり政策部緑地景観課景観担当課長	
	〃	大塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長	
	〃	田辺多摩建築指導事務所建築指導第二課長	
	〃	村岡多摩建築指導事務所建築指導第三課長	

○佐々木議長 それでは、ただいまから議事に入りたいと思います。

本日、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですね。

○松井書記 はい、ございません。

○佐々木議長 分かりました。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、最初に議案第14号についてご説明をいたします。

建築主は神六再開発株式会社です。建築敷地は渋谷区神宮前6丁目、地域地区等及び概要は議案書記載のとおりです。

議案書の1ページをご覧ください。本計画は、神宮前6丁目の表参道と明治通りが交差する神宮前交差点の南西において、既存の変電所及び地下鉄出入口のある土地で、それらに覆いかぶさる形で物品販売業を営む店舗等から成る地上9階、地下3階建ての建築物を増築するものです。計画建物は、鉄道の用に供する変電所及び駅から道路に至る経路を有していることから、建築基準法第52条第14項第1号に規定する同一敷地内の建築物の機械室、その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物に該当するものとして、許可申請がなされたものです。

資料の2ページをご覧ください。本計画地の地域地区は第二種中高層住居専用地域、商業地域、また、敷地全体が高度利用地区に指定されております。地区計画は神宮前五・六丁目地区地区計画、表参道地区地区計画に指定されており、加重平均及び高度利用地区の容積割増により、容積率の最高限度は502.12%とされております。

3ページは計画地の周辺の写真となります。

続いて、4ページをご覧ください。右下の模式図にありますとおり、本計画建物は既存の変電所に地上9階、地下3階の物販店舗等を増築する計画であり、許可の対象となる施設は地下鉄の出口に至る通路と鉄道の用に供する変電所でございます。

続きまして、5ページの配置図をご覧ください。本計画地は、敷地の3面が道路に面しており、また、隣地側に貫通通路を設ける計画となっております。また、本計画地には北から南にかけて低くなる緩やかな傾斜がついており、約3.5mの高低差がございます。

8ページをご覧いただきまして、8ページ以降の図面におきまして、水色に着色した部分が今回許可対象となる部分でございます。

次の9ページをご覧ください。変電所部分と地下鉄出口に至る通路が許可の対象部分で

ございます。

続きまして、28ページをご覧ください。今回許可の対象となる地下鉄から地上に至る経路は、改札から計画敷地内に設置される地下鉄7番出入口へ至る経路でございます。

次の29ページをご覧ください。今回許可の対象となる施設の面積は青く塗りつぶしてある部分の1793.45㎡となります。基準容積率を超える部分の面積はそのうちの1771.38㎡となり、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で定められている容積率の緩和の上限である基準容積率の0.25倍以内に収まる計画となっております。

続きまして、32ページをご覧ください。本計画は、幅員3.7mの区道630号を廃止し、その代替機能として敷地内に歩行者用の貫通通路を設ける計画となっており、五差路の解消により安全性が向上する計画となっております。また、許可対象施設は既存の地下鉄変電所であり、周囲の道路等への負荷を増す施設ではなく、交通上の支障はございません。

33ページをご覧ください。本建築物は、耐火建築物であり、延焼のおそれはなく、安全上及び防火上の支障はございません。さらに、本計画敷地は敷地の3面が道路に面しており、また、隣地側に貫通通路があることから、通風及び採光などの衛生上の支障はありません。

恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただきまして、議案書の2枚目をご覧ください。議案書2枚目の一番下の部分でございます。以上のことから、本計画は、法第52条第14項第1号の規定に該当し、かつ交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 容積緩和に直接関係ないところで恐縮ですが、3点ほどお伺いしたいと思います。

まず、17ページ、主要部に屋上避難広場とあるんですけれども、このスペースはどんな使い勝手になるのか、分かれば教えてください。

それから2点目に21ページ、立面図があるんですけれども、凡例を見ますと、熱反射ガラスということであります。熱を反射するのは省エネ上いいことですが、光が反射して周辺ビルに障害となる事例がたまに見受けられるんですが、これは大丈夫でしょうか

というところが2点目。

それから3点目に32ページです。左下のところに歩行者ネットワークの説明がありまして、計画のところ③地下通り抜け通路の将来整備とあります。左側のほうの②の貫通通路は今回整備ですけれども、③の地下通り抜け通路は将来整備とあるんですが、これは今回の事業でなくて、将来としたのは何か理由があるのかどうか。それから、将来実施の担保性というんでしょうか、その辺はいかがでしょうか。その3点教えてください。

○曾根書記 まず、1番目の屋上避難広場でございますが、これはよく昔、百貨店なんかで地上へ逃げるほかに、屋上への避難、上層階の方の避難用の広場として屋上の避難広場を確保してあるというものでございます。

それから、2点目の光の反射ということについてのご質問ですが、ご指摘のとおり、ガラスの立面となっておりますけれども、設計の工夫でガラスの傾斜角度を小さく抑えまして、一般的な垂直面のみ建物と大差のない反射光となるように、ガラスの光の反射を抑えるような工夫をしていると聞いてございます。

それから32ページの部分ですが3点目につきましては今調べておりますので、後ほどご対応いたします。

3点目のご質問でございますが、32ページの将来整備につきましては、ただいま事業者と東京地下鉄で協議をしているというものでございまして、協定のようなもので計画を担保していくという予定であると聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 まず、地下鉄の出入口があると思うんですが、これは今あるものと特に変えないという理解でよろしいですか。あそこ、結構新しいですよ。

○曾根書記 基本的には、地下鉄の階段はそのままとなっております。

○関委員 あともう1つは、これ自体は都市計画で決められていることではあるんですけれども、コープオリンピアの脇の道がなくなってしまう。新しく敷地内通路ができますということではあるんですが、コープオリンピアの脇から出ていた道が区道630号、奥のほうにつながっていく道があると思うんです。今までこちらのほうに車で行っている人たちはどうやって行くのかな。区道623号って一通ではないですか。公安防衛上ということなので、交通上というところで質問しているんですが。

○佐々木議長 お答えできますか。

○曾根書記 お答えをいたします。

ご覧いただいている32ページの一番下の左側、現況という図でございますが、廃道する部分がオレンジを塗った区道630号線でございます。基本的には、自動車につきましては、左側の赤い点線が引いてあります。これは歩行者動線と書いてありますけれども、自動車も歩行者動線と書いてあります。赤い点線のほうで代替ができるということで、630号線を廃道いたしますが、もともと余り交通量は多くないということで、ここを廃道して代替をこちらの西側の道路とすることで支障がないということで、道路管理者と打合せをしていると聞いてございます。

○関委員 新しく造られる貫通通路を使うわけじゃないですね。

○曾根書記 貫通通路は歩行者の専用でございます。

○関委員 このビルの車自体は623号のほうから入るんですか。

○曾根書記 図面番号の11ページをご覧くださいまして、車両は広い明治通りから左へ入りまして、図面でいきますと、一番下側のところに駐車場入口という表示がございます。11ページの図面の左の下のほうに駐車場入口というものがございまして、ここから出入りをするものでございます。

○関委員 だから、基本的には割と623号って、駐車場出入口の道に周りの交通自体は集中するのかなと思うんですけれども、警備員を立てるとか、その辺は何か計画されていまずでしょうか。

○曾根書記 特にそういった運営面でのものは聞いてはいないんですけれども、交通量などの算定をして、警察と道路管理者と協議をしていると聞いてございます。

○関委員 必要があれば配置していただけるという理解でいいんですか。

○曾根書記 運営上、入口のところと、あと駐車場の車路を少し入りました、カーブミラーという表示がございますが、ここに警備を立てると聞いてございます。

○関委員 両方に立てられるということですね。分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○有田委員 重複になってしまうんですが、先ほどの地下通り抜け通路の将来整備ですけれども、協定で担保されるということだったんです。区道を廃道しているということなので、その区有地の分は床に権利変換されているんでしょうか。あるいは、地下通り抜け通路というのは民有地ですけれども、そこは公的管理なのか、民有の管理のままで協定で担保することなのかということと、あとこういったものは、ほかの地区ですと、民有地の敷地内通路で地区計画で担保している事例もあったかと思うんですが、こちらは特に地区

計画ではそういう記載はしないということでしょうか。

○曾根書記 ご質問を繰り返させていただきます。廃道した分の土地をどのように交換…
…。

○有田委員 もともと区有地だと思うので、それをどう交換されているかということですね。

○曾根書記 敷地内通路は民営の管理となるのかということと、あと地区計画など、都市計画での担保がされているのかどうかという3点でございますね。後ほどお答えをさせていただきますとうございます。

恐れ入ります。3点のうち、まず2点にお答えさせていただきます。

地区計画上の位置づけはございませんが、こちらは再開発事業になりますので、再開発事業の中で、地元区との協議で敷地内地下通路を整備することが再開発のほうで定められているものでございます。

こちらの管理は、敷地内ということでもございますので、民営の管理、こちらの事業者の管理となると聞いてございます。

あと1点は今調べておりますので、すみません。

大変お待たせしました。廃道した分につきましては、権利変換方式で建物の中に渋谷区の床を確保しているものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

私から1点確認をしたいんです。9ページの地下鉄の通路ですが、入口部分ですね。ここも既存の地下鉄の入口の上に新しい建物がかぶさる形ということになるわけですね。

○曾根書記 はい、そうでございます。

○佐々木議長 そうすると、9ページのブルーに塗られた、要するに緩和部分ですが、入口のほうは途中、要するに敷地の外と中で、今回は中だけカウントしているということなわけですね。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 そうすると、既存の地下鉄の通路もこういう容積率上の扱いをしているという理解になるんですか。確認だけです。

○曾根書記 既存の地下通路につきましては道路下になりますので、建築物としての床面積は発生しないものでございます。

○佐々木議長 ブルーに塗られた部分は既存部分ですね。

○曾根書記 はい。

○佐々木議長 この部分は敷地内ですよね。

○曾根書記 敷地内ということです。敷地内の水色で塗られた部分は、今まで地下鉄からの通路として床面積カウントしておりましたが、当時、この建物を建てたときに、52条14項を使っていたかどうかといいますと、それは許可の対象にはなっていないと思います。

○佐々木議長 分かりました。結構です。

ほかによろしいですか。それでは、この件についてはこの程度にしまして、次の件についてご説明をお願いします。

○曾根書記 では、続きまして議案第15号をご説明いたします。

議案第15号は、建築主は東京駅前八重洲一丁目東B地区市街地再開発組合でございます。建築敷地は中央区八重洲1丁目、地域地区等及び概要は議案書記載のとおりです。

1ページの案内図をご覧ください。本計画敷地は八重洲1丁目でございます。図面でお示ししております赤い枠の中の斜線部分が敷地となります。東京駅の東側に位置しており、都道外堀環状線と都道八重洲宝町線等に接道しております。計画建物が地域冷暖房施設を有していることから、建築基準法第52条第14項第1号に該当するものとして許可申請がなされたものです。

続きまして、9ページをお開きください。9ページ左側の都市計画図をご覧ください。計画地は地図の北西側にあります赤枠内の一部でございます。地域地区は商業地域であり、国家戦略特別区域及び都市再生特別地区となっております。地区計画は日本橋東京駅前地区地区計画に指定されており、容積率の限度は1,760%とされております。

13ページをご覧ください。交通処理計画でございます。左側に計画建物供用時点の自動車交通量の評価を行った結果を示しております。自動車交通量の評価は、将来交通量を基に交差点需要率による評価を行い、その結果、交差点需要率は0.9を下回っていることとなります。また、ページ右側に計画建物供用時点の地上部分の歩行者交通量の評価を行った結果をお示ししております。その結果、計画建物の供用後、全地点でサービス水準Aが確保されております。

続きまして、19ページをご覧ください。工事概要でございます。工事概要の表の2、建物概要というところがございますが、こちらに記載のとおり、少々字が小さいんですが、延べ面積が約22万5,000㎡、建物の最高高さは249.27mとなっております。

続きまして、29ページ以降に図面を掲載してございます。その図面の30ページをご覧ください

ださい。30ページは地下4階部分をお示ししております。図の中の焦げ茶色に着色されている部分が本許可に当たっての対象用途部分となります。

34ページをご覧ください。34ページは1階部分を示しており、赤枠で囲んだ部分が本計画敷地となります。本計画敷地は、北側及び東側、そして西側及び南側の一部の4面で道路に接しております。

恐れ入りますが、ここで19ページにもう一度お戻りいただけますでしょうか。先ほどもご説明いたしました左側の表でございます。左側の表の中段、1の一般概要の下のほうに備考欄というものがございます。こちらの※2にございますように、今回許可の対象となる施設用途の面積は4,307.5㎡となります。基準容積率を超える部分の面積はそのうちの4,213.79㎡となりまして、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で定められている容積率の緩和の上限である基準容積率の0.25倍以内に収まる計画となっております。また、この表の一番下の部分、建物概要の法定構造部分に記載のとおり、本建築物は耐火建築物となっております。

資料の51ページ以降に断面図をお示ししてございます。

恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りいただけますでしょうか。議案書の2枚目、裏面でございます。一番下の部分でございますが、以上のことから、本計画は、法第52条第14項第1号の規定に該当し、かつ交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるため、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 3点ほどお伺いしたいんです。

22ページの下段のところに災害時支援機能とありまして、帰宅困難者一時滞在施設3,000㎡と一時滞留スペース1,880㎡とありますけれども、どの部分がそれに該当するのか教えていただきたい。

それから、同じ22ページの中段のところライフサイエンスビジネスとあります。直訳すると、生命科学とかそんなふうなことなのかなと思うんですけども、具体的にはどのようなまちを目指すのか教えていただきたい。

それから、55ページは断面図となっておりますけれども、下のほう、地面に近いところでバスの進入路があります。道路構造令では、建築限界高さ4.8mという規定がありまして、これはビルの中なので、多分道路構造令は適用にはならないんでしょうけれども、バ

スが利用するという事なので、高さについて、車高の点で支障がないんですねということ、念のためということでございます。

以上、3点お願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○曾根書記 まず、3点目の車路のことですが、55ページ、ご指摘がございましたとおり、こちらはバスの車高等を考慮いたしました設計で、バスの進入時に支障のない高さとして、4100の表示がございしますが、ご指摘のとおり、道路構造令、建物の中はかかりませんので、設計上の配慮でバスが通れる高さを考慮した設計となっております。

細切れで恐縮でございます。1点目の災害時の滞留スペースでございますが、図面の中での34ページの中段あたりに白くなっているところに、小さい字ですけれども、イベント対応想定スペースというのがございしますが、1階ではイベント対応想定スペースということとなります。あとは、2枚おめくりをいただきまして、36ページの3階の劇場スペースを滞留施設として設定に盛り込んでいるというものでございます。

最後のライフサイエンスでございますが、資料の18ページをお開きいただけますでしょうか。18ページの表の中に大見出しの「2) 国際競争力を高める都市機能の導入」の①といたしまして「日本橋のライフサイエンスビジネス拠点と連携した交流施設等の整備」が貢献項目として掲げられてございます。この中で、ちょっと読み上げになってしまいますが、「日本橋で展開されているライフサイエンスビジネス拠点の形成を推進」というものでございます。必要性と効果につきましては、「東京都発グローバルイノベーション特区プロジェクト5創業メッカ形成プロジェクト」というものが位置づけられてございますので、創業メッカ形成というのが、ライフサイエンスビジネス拠点のまちづくりのコンセプトが、こちらのまちづくりの目指すところであるというものでございます。

○野本委員 最後の説明いただいたライフサイエンスビジネスの拠点、私も知識がなかったんですけども、日本橋エリアには製薬会社等があつて、そういった創業メッカ形成と。今コロナが大分蔓延しているということで、医療も大きなビジネス的な要素も強い。そういうことを考えると、こういったライフサイエンスビジネスをベースとしてまちづくりを進めるのも意味があるんだ、そういう趣旨ですか。

○曾根書記 ここに記述がございしますような日本橋エリアの製薬会社等の集積を生かしてというところが、現在の社会情勢に見合ったものであると考えてございます。

○有田委員 私が基本的な理解に至っていない質問で恐縮ですけれども、今回機械室だと

ということで、基準法上の容積率をカウントの除外対象にできるということですが、今回のプロジェクト全体としては、17ページにありますように、こちらは特区がかかっている、特区として評価する項目が3項目大きな柱が立てられていて、その3つ目に、緑色の枠で「エネルギーネットワークの構築による環境負荷低減」ということが書いてあって、ですから、地域冷暖房ネットワークを整備すること自体が、都市再生の貢献対象として評価されていて、それによってベースの容積率を100%上げる根拠の一部になっていると考えられるんです。こういった場合に、こちらの特区で地冷が入ることによって、容積率を上乗せできるという考え方と、基準法で除外できるというのをどういうふうに両立して運用するんだと考えればよろしいのかを念のためお尋ねしたいです。

○曾根書記 ご指摘のとおりでございます、特区のほうで地域冷暖房施設の容積除外を行っております。ただ、建築基準法の枠内では、これはちょっと時系列の話になるんですが、ある一定の時期まで建築基準法の東京都の取扱いでは、地域冷暖房の、この施設は受入れ施設になるんですけども、受入れ施設のほうは対象になっていなかったんです。これが平成20年代の後半ぐらいだったと思うんですが、2次側といいますか、受入れ施設のほうも52条14項の対象になったものでございまして、特区の都市計画決定を受けた時期がそれよりも前でしたので、東京都の基準が変わる前に特区の都市計画提案があったものですから、当初の特区の提案のときには、まだ東京都の取扱基準が変わっていなかったものですから、今回、このプロジェクトに関しては、特区での容積除外と建築基準法の許可を併用する形となったものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。要するにダブっていないということですね。

○曾根書記 はい、そういうことです。

○石崎委員 今回、緩和の対象となる許可対象面積は4,307.5ですね。今回、結局それを使わないことに、恐らくダブらないということになっているんだと思うんですけども、都市計画のほうだと2,500までを上限としてという形で書いているんですが、これは何でこのくらいの差が出てきているんでしょうか。20ページです。

20ページの7の2のところ、地域冷暖房の用に供する部分は2,500を上限として算定から除くという都市計画になっていて、今回除いている面積は、地域冷暖房だと4,307になっているので、大分面積が違うので、どういう考え方の違いがあったのかを教えてくださいました。

○曾根書記 先ほどのご説明が分かりにくかったかもしれないんですが、当初特区で除け

る部分が2,500㎡で、建築基準法で除く部分が4,213.79㎡というものの違いでございます。

○石崎委員 これは考え方の整理だけ教えていただければと思ったんですけども、要するに、都市計画で除いている地域冷暖房施設は地域冷暖房施設の一部だったということなんでしょうか。

○曾根書記 図面の中に焦げ茶色の部分が上層階までずっと続いていくわけで、焦げ茶色の部分は地域冷暖房施設関係の用途の部分になるんですが、焦げ茶色の部分が50何階までずっと続いていくわけです。その中で特区で面倒を見るというか、特区で除外できる部分が2,500㎡だったというものでございます。

○石崎委員 特区のほうで足切りしたというか、それは何か理由があったんですか。地域冷暖房関係の施設を……。

○曾根書記 全部ではなくて足切りしたと。

○石崎委員 性格の違いみたいなものももしあったのであれば教えていただきたいなと思ったんです。

○曾根書記 特区のほうも受入れ施設、2次側、各フロアへの供給に係る部分の床面積が特区のほうでも容積除外にならないものでございましたので、それを今回、東京都の基準が変わったということもございまして、東京都の容積許可のほう、建築基準法の許可で除外をしていくというものでございます。

○佐々木議長 いかがですか。よろしいですか。

○石崎委員 はい。

○佐々木議長 それでは、この件については以上としまして、次の件についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 では、議案第16号をご説明いたします。

議案第16号、建築主は東京都と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の2者でございます。建築敷地は江東区有明1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ございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催に伴い、本建築物を男子体操、女子体操、トランポリン、新体操、ボッチャの競技会場として用いる仮設興行場として、建築基準法第85条第5項に基づき、平成30年5月に仮設許可を取得し、令和元年10月に工事が完了した後、令和2年10月末を期限として使用

を開始した仮設建築物でございます。先般、オリンピック・パラリンピック競技大会の延期に伴い、その使用期間が1年を超えることとなったため、建築基準法第85条第6項に基づき、国際的な規模の会議または競技会の用に供すること、その他の理由により1年を超えて使用する特別の必要があるものとして、撤去期間を含めた令和4年3月までを期限とする許可申請がなされたものです。なお、本計画は、レガシー利用となる展示場に対して、仮設建築物を増築して使用していく計画となっております。

07ページの工程表をご覧ください。2019年11月から2021年9月上旬までの期間、本建築物を使用する計画となっております。

続きまして、08ページは仮設建築物のため適用除外となる項目のリストです。表中の丸印があるところが適用除外、つまり、緩和を受ける項目となります。緩和を受ける項目があるものの、本計画は仮設部分の状態を考慮した上で、耐火、避難に関する性能評価、大臣認定を取得した点や防災計画書の任意協定を取得していることにより、防火上、安全上の支障のない計画としております。

続きまして、1枚おめくりいただきました09ページ、案内図をご覧ください。中央の赤枠でお示ししておりますのが本計画敷地で、東京臨海新交通臨海線、通称ゆりかもめでございますが、有明テニスの森駅に隣接した位置でございます。

次の10ページ、現況写真をご覧ください。本体のほうは令和元年10月に工事が完了しており、写真⑬の右側に本体建物がございます。

続きまして、17ページをご覧ください。仮設建築物として増築された範囲を赤線でお示ししております。仮設の観客席や左上の1階平面図部分にございます計画建物3と書いておりますウォームアップ棟などが仮設許可の対象となっております。

続きまして、23ページをご覧ください。23ページの右側のほうに表示がございましたが、計画建物5（歩廊棟2）と書いておるものでございます。こちらと次の24ページの左のほうにございますが、計画建物1（本体）と書いてございます。この計画建物1、右側のほうに移っていただきまして、計画建物3（ウォームアップ棟）と書いてあるものでございます。そのウォームアップ棟の上のほうに計画建物4（歩廊1）と書いてございますが、計画建物4、以上の4棟が本件許可対象と建築物でございます。

26ページ以降には、平面図、断面図、立面図をお示ししております。

33ページ、断面図をご覧ください。こちらの本体建物の最高高さは29.82mとなっております。

それでは、恐れ入りますが、議案書へお戻りいただき、議案書の2ページ目、「調査意見」の最後の部分をご覧ください。以上により、本件につきましては、法第85条第6項の規定により、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ公益上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 今説明していただいたんですけども、18ページの仮設範囲図を見ると、非常に分かりやすくなっているんですが、赤の破線等でやっている仮設の観客席、あるいはその下の関連諸室といったところと、別棟のウォームアップ棟等が仮設建物ということですね。これはオリンピックの延期に伴い手続をまたしたということですけども、それ以外の赤塗りじゃなくて、黒というか、ほかの建物については恒常的な建物として確認を取っているのですねということと、当然取っているだろうとは思いますが、そうすると、オリンピックが終わったときには、申請のあった仮設観客席とかウォームアップ棟等は撤去して、維持される建物は何の用途に使われるのか、併せてお聞きしたいと思います。

○曾根書記 まず1点目でございますが、ご指摘のとおり、黒塗りの部分は、仮設ではなく、恒久的な建物として確認を取ってございます。したがって、オリンピックが終わりますと、赤の部分は撤去をいたしまして、こちらのもともとの当初の確認を取ったときの用途は展示場というものでございまして、展示場で確認を取っておりますので、オリンピック終了後は何らか展示場の機能を果たしていくものと思われま。

以上でございます。

○佐々木議長 いいですか。ほかにご質問、ご意見はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、本件についてはこの程度にして、次の件についてご説明をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第17号についてご説明をいたします。

議案第17号は、建築主は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、建築敷地は江東区有明3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ございます。

議案書の「調査意見」をご覧ください。東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催に伴い、こちらの建物は東京ビッグサイトになるんですが、東京ビッグサイトをIBC/MPC、国際放送センター/メインプレスセンターと呼ばれております。こうした

ものとして使用するため、利用する本敷地において、セキュリティ検査所等の仮設建築物の設置が必要となりまして、建築基準法第85条第5項に基づき、令和2年1月末に仮設許可通知書を取得いたしました。その後、令和2年3月末に工事が完了し、令和2年11月末を期限として使用を開始したものでございます。先般、オリンピック・パラリンピック競技大会の延期に伴い、その使用期間が1年を超えることとなったため、建築基準法第85条第6項に基づき、国際的な規模の会議または競技会の用に供すること、その他の理由により1年を超えて使用する特別の必要があるものとして、撤去期間を含めた令和3年11月までを期限とする許可申請がなされたものです。

1 ページ目は当該の許可申請理由書となります。

続きまして、2 ページの工程表をご覧ください。本計画の許可対象となる仮設建築物は合計5棟でございます。そのうちの1棟について、2020年、本年4月から2021年、来年の11月下旬までの期間使用する計画となっております。

続きまして、3 ページでございます。仮設建築物でありますため、適用除外となる項目のリストでございますが、表の中の丸印があるところが適用除外、つまり、緩和を受ける項目となります。緩和を受ける項目はございますが、本計画では、火気使用室の設置がないことや消防計画、維持管理計画等を策定し、避難誘導、初期消火、情報連絡を速やかに行う体制を構築しているなど、防火上、安全上の支障のない計画としております。

続きまして、5 ページの案内図をご覧ください。右側の地図上の斜線でお示ししている部分が本計画の敷地となります。左側の図の中央、赤枠でお示ししておりますのが最寄り駅でございまして、東京臨海新交通臨海線、ゆりかもめの駅から本計画敷地は徒歩6分の位置でございます。

続きまして、次の6 ページの現況写真をご覧ください。令和元年6月末までに本計画敷地内の工事が完了しており、4枚の写真はそれぞれ本許可対象建築物の合計5棟の写真でございます。本計画では、事務所2棟、車両スクリーニング棟1棟、倉庫2棟の合計5棟の計画となっております。

8 ページをご覧ください。赤で着色している建物の合計5棟が本計画建築物でございます。5棟につきましては先ほど申し上げたものでございます。

続きまして、12 ページ以降に各建物の図面をお示ししております。本計画建築物には火気使用室の設置はございません。

恐れ入りますが、議案書へお戻りください。議案書の2 ページ目、一番下の部分となり

ます。以上により、本件につきましては、法第85条第6項の規定により、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ公益上やむを得ないと認め、許可したいと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 今のご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。よろしいでしょうか。

それでは、本件については以上にいたしまして、次の件についてのご説明をお願いします。

○松井書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします個別審査案件の説明でございます。席を移動させていただきます。

(幹事・書記 席交代)

○佐々木議長 説明をお願いします。

○村岡書記 それでは、議案第3003号の説明をいたします。まず議案書をご覧ください。

本計画は、第一種低層住居専用地域に事務所を新築するものであり、その用途が建築基準法別表第2(イ)項に該当しないため、法第48条第1項ただし書きによる許可申請がなされたものであります。本建築物の概要につきましては議案書の表のとおりです。

続きまして、第01ページの許可申請理由書をご覧ください。あきる野市では、平成27年3月の武蔵引田駅北口土地区画整理事業の都市計画決定以降、事業の施行に向けた準備が進められており、今後、家屋移転や公共施設の整備が本格化する予定です。本建築物は、土地区画整理事業の施行に当たって、関係者の利便の向上や円滑な事業の推進を目的に設置されるものであります。

それでは、02ページの案内図をご覧ください。本計画地はあきる野市伊奈地内でございます。JR五日市線武蔵引田駅から北西に約500mの場所に位置をしております。また、本計画地の北側は幅員18mを有する都道165号伊奈福生線に接しております。

1枚おめくりいただきまして、03ページ、用途地域図をご覧ください。計画地の用途地域は第一種低層住居専用地域となっております。

もう1ページ進んでいただきまして、04ページの土地利用現況図をご覧ください。本計画地につきましては、少し見にくくて恐縮ですが、中央の赤い四角で囲わせていただいた部分になりまして、現在は未利用地でございます。畑や樹園地などに囲まれておりまし

て、計画地の北側や東側に、緑で着色されておりますが、住宅が立地されておるという状況です。また、北東約300mの場所には亜細亜大学日の出キャンパスが立地されております。

1ページ進んでいただきまして、05ページ目です。こちらは土地区画整理事業と地区計画の区域を示した図になっておりまして、現在の地区計画の内容を紙面右側に掲載させていただいております。地区計画の目標の中に、駅周辺における土地区画整理事業による都市基盤の整備に合わせ、住宅・商業・工業及び農業系の土地利用の集積を誘導し、職住近接による利便性の高い複合市街地を形成するとされております。

1枚進んでいただきまして、06ページ、現況写真をご覧ください。紙面左下の⑧の写真の中央辺りに本件計画建築物が建築される予定であります。

もう1枚進んでいただきまして、07ページ、配置図をご覧ください。敷地東側には、徒歩以外の方の来客への対応として、駐車スペース、駐輪スペースを設ける計画となっております。また、敷地北側の道路の歩道の部分と接している範囲につきましては、現在の歩道と一体になるように、歩道状空道を50cmの幅で整備する予定でございます。これにより近隣歩行者の利便性を向上させる計画となっております。

1ページ進んでいただきました08ページをご覧ください。こちらは平面図になっておりまして、基本的には、事務室はあきる野市の職員が常駐して事務を行うスペースとなっております。約8名の職員が常駐する予定となっております。

1ページ進んでいただきまして、09ページは立面図と断面図となっております。建物の高さは2.825mということで、高さを抑えた計画となっております。

もう1ページ進んでいただきまして、10ページと、11ページに本年9月1日開催の公聴会議事録の要旨を添付しております。公聴会に先駆けて1通の意見書の提出があり、当日は1名の公述がございました。

12ページにはその意見書を添付しておりまして、意見書を提出された方と公述人の方は同一人物でした。

もう1ページ進んでいただきまして、13ページをご覧ください。8月に行われました住民説明会並びに9月に行われました公聴会の意見の要旨、それに対する見解を記載しております。

続きまして、1枚進んでいただいて、14ページをご覧ください。こちらはあきる野市への意見照会ということで、都市計画上支障ない旨の回答をいただいております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、裏面の中段をご覧ください。以上のことから、本件計画は、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、許可をしたいと考えております。

説明は以上です。

○佐々木議長 ただいまの説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 本件は一低層に事務所を設置するということでの例外許可ということかと思うんですけども、2点お尋ねしたいところがあります。

区画整理に伴う、言ってみれば、現地事務所といったものとなれば、区画整理が終われば必要なくなるということで、仮設建築物の扱いはできないのかどうかということをお伺いしたい。

2点目に、11ページに公聴会の様子の資料がございます。9月1日に公聴会が開催されて、意見書が提出され、公述もされた。内容を見ると、区画整理事業の進め方といったものに不満というか、ご意見をお持ちやに見受けられます。区画整理事業への地権者の理解はどの程度進んでいるのかお伺いしたい。

以上です。

○村岡書記 1点目の仮設の取扱いについてです。法第85条5項の適用も考えられなくはないですが、仮設については原則1年、また、施行の代替ということで、施行上必要な期間であれば認められます。今回、特段代替という概念はございませんので、法第48条の許可相当が相当ということで判断をさせていただいています。

2点目の公聴会についてですが、委員、もう一度質問を確認させてください。

○野本委員 区画整理事業への理解、地権者が当然たくさんいると思うんですけども、そういった多数の地権者の皆さんの区画整理事業への理解は進んでおるんでしょうかということです。

○村岡書記 失礼いたしました。現在の土地区画整理事業の状況におきましては、仮換地指定が9月に行われたと聞いておりまして、地権者の皆様の同意状況につきましては、正確な数字は申し上げられませんが、ほぼ大多数の方は賛同いただいていると市の担当者から聞いております。

○野本委員 今回は仮設でなくて、こういった本設という手続を進めるということですけども、参考にお聞きしたいんです。区画整理は仮換地が始まって時間になかなかかかるとは思いますが、この事務所はどのぐらいの期間設置される予定なのか、もし見通

しがあれば教えてください。

○村岡書記 こちらの区画整理事業につきましては、事業期間が令和7年度までを予定しておりまして、この事務所につきましては令和8年3月までの設置を予定しております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにご質問。

○石崎委員 これは期間限定の建物ということですが、許可条件等で期間の限定は付されないのでしょうか。

○村岡書記 法第48条の許可につきましては、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないということのため、特段期間とは別と認識しており、今回期間については特段許可の要件としていませんが、一定期間内で撤去されるということも1つの要素であるとは捉えております。

○石崎委員 ということは、今回のこの判断は、理由としてはありますけれども、要するに、永久的に建ってもいい建物として許可していいかどうかと。

○村岡書記 そのとおりでございます。

○石崎委員 そうですね。了解しました。

○関委員 ちょっとずれる質問で申し訳ないんですが、区画整理のエリアが第一種低層住居専用地域が中心なのかなと思うんですが、実際はほとんど畑かなという感じもしておりまして、これは東のほうにある住宅を畑のほうにばらけさせようとしているのか、もともとそういうことを見込んで第一種低層の用途にしているのか、用途と実態が余りマッチしていないような気がしたので、お尋ねしております。

○村岡書記 過去の経緯で申しますと、平成27年3月に土地区画整理事業の都市計画決定がされており、それに合わせてほぼ現状の土地利用計画のまま市街化に編入がされております。既存の住宅の立地状況との関係性等は特段なく、計画的な市街地の整備が進むということで、第一種低層住居専用地域を指定し、将来的には、地区計画なり用途地域の細部の指定を行い、地区計画等の目標に沿った町並みとしていく計画でございます。

○佐々木議長 こういうケースはよくあって、市街化調整区域から市街化区域に編入するときに、一番厳しい用途をまずかけて、そこに区画整理をむしろ誘導するというので、用途地域は厳しくしておく。区画整理が終わった段階で用途地域を見直すのが一般的に行われているケースですね。ということでよろしいですね。

ほかにご質問ですか。よろしいですか。それでは、質疑につきましては以上とさせていただきます。

それでは、これから評議に入りますが、本日付議されました同意議案について、委員の間でさらに検討すべきことはございますでしょうか。

(評 議)

○石崎委員 先ほど15号で、私、ちょっと誤解して質問していたものですから、再確認ですけれども、今回、都市計画で外されている地域冷暖房の施設に加えて、各階のスペースとかそういうのも抜くということだと思えます。特定行政庁側としては、各階の地域冷暖房関係も通常の施設にないようなといいたいまいしょうか、通常施設よりも大きい施設部分だと整理されている、そういうことでよろしいんですね。

○曾根書記 おっしゃるとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますでしょうか。

それでは、以上といたしまして、同意議案につきましてお諮りをいたします。第14号議案から第17号議案、第3003号議案、計5件の議案についてご審議を願いましたけれども、この5件の議案について原案どおり同意をすることでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 ありがとうございます。それでは、同意をすることといたします。

ほかにございますでしょうか。なければ、本日の審査会はこれで終了といたします。ご苦勞さまでございました。