

第 1 3 1 9 回 東 京 都 建 築 審 査 会
同 意 議 案

同意議案

開催日時 令和3年1月18日 午後1時34分～午後2時50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
" 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所長
書記 松井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、ただいまから審査会を開催いたします。

同意議案の審議に入りますが、今日は、傍聴人はいらっしゃらないということによろしいですか。

○松井書記 はい、ございません。

○佐々木議長 それでは、事務局から、まず説明をお願いします。

○松井書記 最初は建築指導課で所管いたします個別案件の説明となります。第25号議案よりお願いいたします。

○曾根書記 それでは、議案第25号についてご説明いたします。

建築主は宗教法人明治神宮、建築地は港区元赤坂二丁目の明治記念館で、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。本計画は、明治記念館本館に附属する更衣室を別棟で増築するものです。

議案書の下半分、「調査意見」をご覧ください。計画敷地は、第二種中高層住居専用地域が過半を占めているため、建築基準法別表第二（に）項第七号及び第八号により、集会場は2階以下及び1,500㎡以下と定められております。敷地内の集会場である既存建築物は3階建て、かつ、1,500㎡を超えているため、建築基準法第48条第4項ただし書の規定による許可申請がなされたものです。既存建築物である明治記念館の本館については、平成8年から10年に増築を行った際にも法第48条の許可を取得しております。

それでは、資料のA-2ページをご覧ください。右下にページ番号が打ってございます。計画地は港区と新宿区にまたがっており、上が港区、下が新宿区の都市計画図です。上の港区側、緑色で示す部分が第二種中高層住居専用地域、17m第二種高度地区、黄色で示す部分が第一種住居地域、22m第二種高度地区、下の新宿区側、緑色で示す部分が第一種中高層住居専用地域、20m第二種高度地区にそれぞれ指定されております。過半は第二種中高層住居専用地域です。また、敷地全体に準防火地域が指定されております。

また、次のページ、3ページ、その次のページ、3aに示すように、風致地区、都市計画公園にも指定されております。

続いて、資料のA-5ページ、案内図をご覧ください。赤線で囲われた部分が今回の計画敷地です。ページ左上のJR総武線信濃町駅から徒歩3分、西側は明治神宮外苑、南側には赤坂御所が位置しています。

1枚おめくりいただきまして、A-6ページをご覧ください。ページの上が北となっております。計画敷地は、西側の外苑東通り及び南側で道路に接しています。北側の隣地に

は低層の事務所や専用住宅、共同住宅が立地しています。今回増築する建物は赤で着色した建物で、更衣室棟を建築する予定です。

続いて、A-10ページをご覧ください。計画建物の平面図です。計画建物の延べ面積は約244㎡でございます。地上2階、鉄骨造です。1階に庭園事務所とその倉庫、トイレ、菓子用冷凍庫がございます。

続きまして、A-11ページをご覧ください。2階に男子更衣室を配置する計画です。

続くA-12、13ページは立面図及び断面図でございます。

恐れ入りますが、ここで、このA3の資料の2枚目、表紙の次のページになりますが、理由書にお戻りいただけますでしょうか。明治記念館は、大正7年に本館、憲法記念館、旧赤坂仮皇居御会食所が港区元赤坂の現在の位置に移築され、長年、結婚式場などとして利用されてきました。昨年令和2年にその本館、憲法記念館が旧赤坂仮皇居御会食所として東京都指定有形文化財に指定されております。文化財部分は主に金鶏の間とも呼ばれていた部分を含み、現在は宴会場やラウンジとして利用されています。地下は更衣室や倉庫などバックヤード機能として使用しております。更衣室は日常的に使用し、利用頻度が高く、文化財の損傷の可能性があります。今後は、文化財である憲法記念館の地下1階にある更衣室、倉庫を移動し、文化財部分の使用頻度を減らして適切に保護しつつ、運営を続けていく必要があります。しかしながら、館内での移転場所の確保が難しいため、別棟での計画としています。

今ご説明いたしましたとおり、現在の明治記念館のバックヤード機能の一部を別棟に移転させるものであり、集会場機能を増大させるものではありません。そのため、一般に集会場として利用される部分についての変更はございません。現在の憲法記念館の地下にある倉庫及び更衣室は約190㎡であり、今回増築する建物は約240㎡でございます。敷地内には十分な駐車スペース及び滞留スペースを確保しており、館内にもホワイエ空間等が設けられていることから、以前から集会場として多人数の利用に対応できる計画となっております。

ここで、再びA-10ページをご覧ください。計画建築物は、北側の隣地境界線からは10m離れた場所に計画しており、また、延焼のおそれのある部分に該当する部分には防火設備を設け、防火上支障のない計画としています。また、集会場として利用する本館のエントランスから一番遠い位置に配置しており、敷地内から一般の方々が目にすることは少ないと思われれます。道路からも離隔を取っており、道路に沿って植栽もございませぬので、道

路からは見えにくい場所となっております。

続いて、A-14ページをご覧ください。計画建物は、高さを10m以下に抑え、周辺市街地へ日影等の影響を与えるものではありません。

16ページをご覧ください。本計画は、集会場の機能を増大させるものではないため、交通上の影響が変わることはございません。車両の往来について検討したところ、需要率や混雑度について余裕のある計画となっております。

次の17ページをご覧ください。港区へ意見照会を行いました。早朝及び深夜における騒音等、近隣住民に対して住居の環境を害することのないよう十分な配慮をするよう回答をいただいております。

また、令和2年12月17日に公聴会を開催した結果、利害関係人の出席及び意見の提出はございませんでした。

それでは、冒頭の議案書にお戻りいただき、2枚目をご覧ください。今までご説明いたしました理由から、本計画は、法第48条第4項ただし書の規定により、第二種中高層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め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。

○佐々木議長 それでは、ただいまのご説明について、委員のほうからご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点お伺いしたいんですけども、まず1点、これは明治記念館の建物なんですが、明治記念館は東京都指定有形文化財に指定されているということですけども、建築的にはどのような規制があるのか教えてください。

2点目、今回、増築部は鉄骨造の2階ということで、立面図も出ているんですけども、既存の明治記念館へのデザイン上の配慮、バランス、その辺はいかがでしょうか。この2点をお答えいただければと思います。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、1点目の東京都指定有形文化財の指定によります建築的な規制でございますけれども、指定に及ぼす範囲で改修工事ですとか、そういった工事等を行う場合には、必ず東京都の教育庁に事前相談をして、必要に応じて変更申請を行う必要がございます。現状変更に関して規制がかかるというものでございます。

2点目の既存の建物に対するデザイン上の配慮でございますが、既存への配慮という意

味では、既存建物と近似した色として計画をしてございます。それから、景観上の配慮といたしましては、隣地や道路から離隔を取りまして、先ほどもご説明いたしましたように、なるべく道路から見えにくい位置への建築というものを考えてございます。また、建物の高さを10m以下に抑えるものとしてございます。

以上でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 すみません、幾つかあるんですけども、まず、この建物は用途上不可分という扱いですか。

○曾根書記 はい、本体と今回の建物は用途上不可分の考えでございます。

○関委員 あと、先ほど、更衣室は人の出入りが多いので、文化財の価値が維持されないおそれがあるという話があったんですけども、これは女子の更衣室はないんですか。

○曾根書記 女子更衣室は建物本体に取り込んでおりまして、場所柄、施設の特性といたしまして、雨天のときの移動、女性の和装というのでしょうか、そういったことを考慮いたしまして、女子更衣室については本体に取り込みまして、男子更衣室を今回屋外の更衣室棟に集約したものでございます。

○関委員 あと、周囲の住環境に影響がないという判断ですけども、これは文化財ということで、公益上やむを得ないにはやっぱりできないんですかね。その要件は、特段検討はされなかったということですか。

○曾根書記 今回のこの明治記念館の建物自体は集会場ということで、結婚式ですとか、あとは各種の集まり、講演会ですとか、そういったものに利用されている建物でございますので、公益上にはなじまない。住環境に影響を与えないということの判断でございます。

○関委員 あと、すみません、要件と関係なくて申し訳ないんですけども、令和2年に文化財に指定されたということで、この建物とか庭園は、写真がついていないんですが、私はすごくすばらしい建築ないし庭園だと思っていたので、今までされていなかったのは少し意外な気もしたんですけども、令和2年までされなかったというのは何か理由があるんですか。

○曾根書記 建物はこれまで増築を繰り返してきた経緯がありまして、改修工事も行われてきたんですけども、約3年かけて移築当時のたたずまいに戻す改修工事が行われたのを機に、こういった憲法記念館として利用されていた建物を大事に保存活用していくとい

うことを次世代に受け継いでもらうとの意思表示のために、今般、指定を目指すということになったと聞いてございます。

○関委員 最後に、こういった周辺の住居環境の話が出てくるときは、周辺住戸のポストに入れるなどしているケースも多いと思うのですが、今回は日影の影響がないからなのか、こういう場合はそういうことをしないということなのか、すみません、手続的な切り分けが分からないので教えていただけますか。

○曾根書記 今回の計画に際しましては、建築主側のほうで昨年の12月末に、工事を行う旨の内容を、近隣の戸建てとかマンションも含めまして、200戸程度の近隣さんにポスティングをしたと聞いてございます。そういった周知を図っているというものでございます。

○関委員 では、特段つけていないというだけであって、やっていないということではないということですか。

○曾根書記 法定でございますので、一番最後の公聴会は開催したというものでございます。

○関委員 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。ほかにございますか。

○石崎委員 何点か。正直なところ、周辺への影響はそれほど大きなことはないのですが、増築自体をとにかくという話ではないんですが、文化財の指定が気になっているというところがある。本当にそうなのかというのはなかなかよく分からなくて、まず、文化財の指定を受けたときに、その建物の中にあってはいけない、もしくはないほうが良いという用途は、今回これで全て移るのでしょうか。そこがまず1つ、よく分かりません。

もう1個、もともと190㎡ほどあったんですが、190㎡のところは結局どうなるのでしょうか。その2点について教えてください。

○佐々木議長 お願いします。

○曾根書記 まず、今回、別棟での建築に至った経緯としては、憲法記念館の地下がコンクリート造で、100年以上経過したコンクリートが歴史的に大変価値があるということですが、更衣室として利用いたしますと、これまでもあったようですが、くぎを打ったり、傷つけやすいといったような現象がございまして、それで常時人が入るような用途とならないようにするために、現存する更衣室を移すというものでございます。

一方、今ご指摘いただきました、では移転した後はどうなのかというところですが、先

ほだのご説明の中で、利用上の配慮といったところで、女子更衣室については残りますのと、倉庫についても一部残るものでございます。女子更衣室につきましては、もともと既存の建物の一番東側、すみません、既存の図面をつけていないんですが、A-6の図面の今回の増築が一番近い東側、グレーの建物の一番右側の部分にそのまま残るというものでございます。

○石崎委員 先ほど既存の更衣室や倉庫は190㎡あって、それが移って二百数十㎡の建物ができるというご説明だったと思っていましたので、その190㎡のところは用途が移転されるので、そこは抜けるということなのかなと思ったんですけども、そういうことではないんですか。それですと、抜けた190㎡がどうなるのかを教えてくださいということですね。

○曾根書記 抜けた部分につきましては、日常的に更衣室として使っていたところは倉庫として利用するというものでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○猫田委員 2つのことについてお尋ねします。

まず1つ目は、議案第25号の申請書の申請の要旨のところですけども、A4サイズの紙です。「集会場の増築」という言葉を使っておりますけれども、更衣室棟の増築とは違うんですね。それが1つ目です。

2つ目は、A-10の平面図の中に、北側の建物の下の4分の1程度に、恐らくこれはトイレだと思われまますけれども、MWCとWWCという区別がありまして、大きさが違っておりますが、男子更衣室のみがある建物に、恐らくWが女性のウーマンという意味かと思ったんですけども、これを設置する義務があるかどうか、あるいはこういう建物をつくる時に、手洗い場としては、こういう面積であれば何人分、性別で見た場合にこういう基準でつくらなくてはならないという決まりがあるのでしょうか。

以上です。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず、議案書のほうなんですけれども、申請の要旨のところですね。「集会場の増築に伴う」という2行目のところだと思うんですけども、今回、建物というか、敷地全体の用途を捉えておまして、集会場という第二種中高層住居専用地域に不適合な用途の、そういった敷地の中で行う増築行為ということでございますので、敷地全体の用途として捉えて、2行目の申請の要旨のほうは「集会場の増築」という言葉を使ってござ

います。

それから、A-10ページですが、おっしゃるとおり、WWCのほうは女性トイレでございまして、同じA-10に庭園事務所がございまして、ここで女性の職員さんがいらっしゃるような場合を想定して、女性のトイレも設置しているものでございまして、建物全体といたしまして必要なトイレの数につきましては、本体の集会場のほうで満たしているというものでございます。トイレの数につきましては、建築物のバリアフリー法ですとか、あと東京都のバリアフリー条例のほうで、用途とか規模によりまして所定の数を設けるといった規定がございまして。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございましてか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、続きましてのご説明に入りますが、議案第26号と第27号は同一の物件に関します用途規制の緩和と斜線規制の緩和でございまして、2件を一括でご説明してもよろしいでしょうか。

○佐々木議長 そのようにお願いします。

○曾根書記 ありがとうございます。そうしましたら、まず最初は、議案第26号からご説明をいたします。

建築主は中野区、建築場所は中野区中野四丁目2番139ほかです。計画地は、地域地区が第一種中高層住居専用地域、防火地域、中野四丁目地区地区計画に指定されております。本計画は、築48年を迎え、老朽化している現在の中野区役所の庁舎を建て替えるものです。

議案書の下半分、「調査意見」をご覧ください。計画地は、第一種中高層住居専用地域に指定されており、建築基準法別表第二（は）項によりまして事務所を建築することができません。本計画では、中野区役所の新庁舎約4万7,000㎡を新築することから、建築基準法第68条の3第6項に基づき読み替えられる法第48条第3項ただし書の規定により、地区計画において定められた土地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ものとして許可申請がなされたものです。

では、資料の1ページ、理由書をご覧ください。計画地は、再開発等促進区を定める中野四丁目地区地区計画に指定されております。地区計画の区域は、商業、業務、居住、公共公益等の機能を備えた複合市街地を形成する地区とされており、特に当該地は、区役所用地を含む公共公益機能と都市型居住機能を主体とする複合機能ゾーンとして位置づけら

れています。

1枚おめくりいただきまして、資料2ページ、案内図・計画概要をご覧ください。計画地はJR中野駅の北側に位置し、現在の中野区役所の北西に位置してございまして、現地には現在、中野体育館がございまして。大きい赤枠で囲っておりますのが中野四丁目地区地区計画の範囲でございまして、計画地は地区計画の中でも一番東側、中央に位置する中野四季の森公園の北東側に隣接するエリアでございまして。新しい区役所庁舎となる計画建物は、地上11階、地下2階、高さ約53mで計画されております。

ページの右側は、南西側から見上げた外観パースとなっております。

1枚おめくりいただきまして、3ページ、用途地域図をご覧ください。ページ中央の赤点線で囲った範囲が計画敷地です。用途地域は、薄緑色で示すとおり、第一種中高層住居専用地域に指定されています。その他、防火地域、容積率の最高限度は200%、建蔽率の最高限度は60%となっております。

4ページ、土地利用現況図をご覧ください。現在、計画地には中野体育館が建っております。敷地の北及び南側は事務所、西側には共同住宅が建っており、東側はけやき通りを挟んで小規模な事務所や住宅が立ち並んでいます。

次の5ページ以降に再開発等促進区を定める中野四丁目地区地区計画の都市計画図書を掲載してございます。

7ページをご覧ください。7ページの右の上、計画図の1をご覧ください。計画地は区域3-4に指定されております。

恐れ入りますが、5ページにお戻りいただけますでしょうか。5ページの左側の下段、土地利用に関する基本方針でございまして。将来の区役所用地を含む区域3は、公共公益機能と都市型居住機能を主体とした複合機能ゾーンとして、都市機能の更新を図るとされ、区役所の建て替え敷地として想定されています。

5ページの右の下から次の6ページの左上にかけてご覧いただきますと、容積率の最高限度は450%、高さの最高限度は55mと定められております。

次に、1枚おめくりいただき、7ページをご覧ください。7ページの左下、計画図の2をご覧ください。敷地内には、西側に公共空地2号、北側に緑道1号、東側に歩道状空地8号、南側にかけて歩行者通路4号といった地区施設を設けることとしています。そのほか、地区計画の内容にはいずれも適合する計画となっております。

続きまして、2枚おめくりいただき、8ページをご覧ください。8ページは配置図でござ

ざいます。敷地は、東側及び南側で幅員20mの区道に接しております。西側に公共空地2号を確保するため、L字型の敷地に対し、建物を東側に寄せるような配置と計画しています。

次の9ページ以降に平面図を掲載してございます。

また、18ページは立面図でございます。

19ページ以降は、断面図、日影図を掲載してございます。

計画建物は、地上11階、地下2階の構成になっております。19ページをご覧いただきながらご説明をいたします。地下は駐車場、1階は区役所のエントランスと、コンビニエンスストアや食堂が入る予定となっております。2階から9階は主に執務スペースとなっており、5階には東京都建設局第三建設事務所が入居予定です。6階に区長室、10階から11階に区議会の議場や議会関係諸室を配置する予定でございます。現在の中野区役所の庁舎は、地上9階、地下2階建て、延べ面積は約2万8,000㎡となっており、これに分散している区役所機能を集約し利便性を高めるため、新しい庁舎は約2万㎡弱を拡大する計画となっております。

23ページ以降は周辺交通への影響について検討をした資料です。再開発等促進区を定める地区計画の企画提案書から抜粋したものを掲載してございます。

28ページ、上段の表をご覧ください。28ページ、上段の表でございますが、今回の計画を考慮した場合でも、歩行者空間について、各点においてサービス水準Aを確保していることを確認しており、歩行者の通行に問題はない計画となっております。

続く29ページから31ページは、昨年令和2年12月17日に開催した公聴会の議事要旨を添付しております。利害関係者の出席及び意見書の提出はありませんでした。

恐れ入りますが、議案書へお戻りいただきまして、議案書の2枚目になります。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項ただし書の規定により、地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認めて許可したいと考えております。

議案第26号の説明は以上でございます。

続きまして、議案第27号のご説明に入らせていただきます。

建築主、建築敷地等は、先ほどの議案第26号と同様でございます。

続きまして、申請の理由書をご覧ください。許可申請の理由書でございます。計画地を

含む警察大学校等の跡地の活用については、中野区都市計画マスタープラン、中野駅周辺まちづくり計画、中野駅周辺まちづくりランドデザインなどで検討されてきました。周辺の既存の都市機能と連携し、中野の新たな顔となる魅力的な複合市街地の形成を図るため、再開発等促進区を定める地区計画として中野四丁目地区地区計画が定められました。昨年令和2年10月には、防火地域、高度地区の指定の変更や再開発等促進区の範囲の拡大を行う地区計画の変更を行っております。

今回の計画建物は、中野区役所の新庁舎として、区民サービスに必要な機能に加え、災害応急対策、災害復旧・復興の拠点として、災害対応能力、自立性、事業継続性の高い区役所を目指しています。これらの機能を満たすために必要となる床面積や高さを確保すると、北側斜線制限に適合しない計画となってしまいます。このことから、再開発等促進区を定める地区計画の地区整備計画が定められている区域内において、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、法第56条の規定の緩和を受けるため、法第68条の3第4項による許可申請がなされたものです。

続いて、資料の8ページをご覧ください。中野四丁目地区地区計画を策定するに当たりつくられました企画提案書からの抜粋でございます。ページの左上、01. 計画区域の土地利用方針をご覧ください。計画地は、区域3-4として、黄色で示す範囲で公共公益機能及び区民交流機能を誘導することとされています。また、敷地の形状はL字型になっており、西側に突き出た部分には地区施設である公共空地2号が配置されております。公共空地2号は、青色で示すように、公共基盤として地区計画区域の中心に位置する中野四季の森公園に連続し、一体的な広場となることを目指しております。

ページの右側、02. 配置・動線計画をご覧ください。建物や地区施設の位置を模式的に表した図でございます。ほぼ全ての面に対して、おおむね8mの壁面位置の制限が定められており、青色の点線で示しております。

ページの左下、03. 見直し相当用途地域及び容積率の設定をご覧ください。企画提案書の中で、計画地の見直し相当の用途地域は近隣商業地域とされており、そのほか、有効空地の評価による積み上げも含めて、計画地の容積率の最高限度は450%となっております。

続きまして、20ページをご覧ください。20ページの下側、東側の立面図でございます。区役所の機能を確保するための規模、あるいは今までご説明してまいりました地区計画の

中で定められた地区施設の位置などを考慮いたしますと、北側斜線制限に不適合となる計画となってしまいます。そのほかの斜線制限には適合しております。

続いて、25ページをご覧ください。天空率で検討した場合においても、複数の点で不適合となっております。

恐れ入りますが、9-2ページへお戻りください。こちらは日影の検討図でございます。ページの右下をご覧ください。建物の配置は同じ条件で、北側斜線に適合するように南側にボリュームを持たせ、階段形状にした場合と、今回の申請建物の日影の状況をおおよそ比較したものでございます。北側斜線が適合しない今回申請建物の日影の線は青線、北側斜線に適合する形状の建物の日影の線は赤線で示しております。申請建物の日影の青線は規制ラインに収まっているのに対し、赤線は東側の第一種住居地域に規制を超えた日影を落とすこととなります。既成市街地に対して規制を超えた日影を落とすことはできず、階段形状の建物とすることはできないという検討結果となっております。

次に、10ページをお開きください。先ほどご説明いたしました地区計画の中で定められた地区施設を着色し、青色の点線で壁面線の位置を示しております。これらを満たしつつ、北側の隣地に与える影響を抑えるため、建物の配置は、東側及び南側は壁面線の位置まで寄せ、北側は壁面線よりさらに後退した位置としています。また、西側は公共空地2号、約2,600㎡を確保できるようにしています。北側の隣地の建築物は地上6階建ての事務所で、現在は資格学校として使われております。こちらの建物は竣工から30年以上を経過していますが、建て替えについての具体的な話は出てございません。地区計画では、この北側建物を含む区域3-5で都市型居住、複合用途の建て替えを誘導していく予定です。見直し相当の用途地域などは今後協議して決めていくこととなっております。また、先ほどご説明いたしましたように、計画地の見直し相当の用途地域は、北側の早稲田通り沿いと同様の近隣商業地域となっております。将来、用途地域が見直され、近隣商業地域となりますと、法第56条第1項第3号より北側斜線の規定はなくなり、本計画は法第56条の各種の斜線制限に適合する建築物となります。

それでは、議案書にお戻りください。議案書の一番下から次のページにかけてでございます。以上の理由から、本計画は、法第68条の3第4項の規定により、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないと認め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。

○佐々木議長 ただいま26号、27号、2つの議案についてのご説明を一括で伺いましたが、これらについて、ご質問、ご意見をお願いします。

○野本委員 では、両方合わせて4点の質問をさせていただきます。

まず1点目で、公聴会で建築主が地区計画を変更したとの発言がありますけれども、どのような変更がなされたのでしょうか。それが1点目。

2点目、東側に隣接する敷地といいますか、地域は中野四丁目西地区ということですが、市街地再開発事業が検討中とありますが、進み具合はいかがでしょうか。この地区を含めて、周辺住民の新庁舎建設への理解度はいかがでしょうか。

3点目、新庁舎は特に防災上の配慮がなされているようですが、区民にとって防災上どんな配慮がなされているのか、説明していただければと思います。

4点目に、議案第27号のほうに雨水貯留槽の記述があるんですけども、この地域は以前、ずっと昔になるのかもしれないんですが、水がたまりやすいといいますか、そういう場所のようなことも聞いたことがあるんですけども、雨水貯留槽を設けるということは、下水道のキャパシティに問題や課題があるということなのかどうか。その4点をお願いします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず1点目、公聴会の発言での地区計画の変更について、どのようなものかということでございますけれども、こちらは、今回の中野区役所の計画敷地を含む3-4区域につきまして、防火地域へ変更すること、第二種高度地区を廃止すること、それから隣接する区域でございます3-5の区域が再開発等促進区に含まれるといったような変更がございました。

それから、東側の地域におけます再開発事業の進み具合、庁舎建設への理解度といったご質問であったかと思いますが、今回の計画敷地の東側の街区におきましては、中野四丁目西地区市街地再開発の準備組合が設立されておりまして、中野区としても来年度には都市計画手続を進める予定と聞いてございます。

それから、区民の皆様へのご説明でございますが、これまで中野駅周辺のまちづくりに関しまして、駅周辺全体が目指すまちの将来像でありますとか、各地区の事業の区民への説明に努めてまいりまして、この新庁舎の建設も含めて、区民の皆様への理解は十分得られているということを区役所からは聞いてございます。

それから、防災上の配慮でございますけれども、例えば、災害対策拠点としてこの区役

所が機能を維持するために免震構造を採用していることですか、また、仮にインフラが途絶えた場合におきましても、非常用発電機によりまして庁舎の機能を5日間程度維持できる計画としてございます。また、給水につきましても、飲料水の備蓄や防災井戸等の活用でありますとか、便所の洗浄水の確保ですとか、そういったことで災害時の業務継続といったようなことができるように計画をしていると聞いてございます。

4点目が雨水貯留槽でございます。雨水貯留槽の設置につきましては、条例で下水道本管の容量に応じた放流量が定められていることから、その基準を満たす計画としているということでの記載でございます。

以上、4点でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 では続きまして、議案第28号をご説明させていただきます。

建築主は独立行政法人国立印刷局、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。国立印刷局東京工場には、既存の印刷棟、工場本館など40棟がございまして、この東京工場では日本銀行券等の製造を行っております。現在稼働している排水処理設備は稼働開始から約50年が経過し、老朽化していることから、施設の更新を予定しておりますが、昭和6年に竣工した工場本館は、昭和53年に日影規制が規定された時点から日影規制に不適合の状態となっております。このため、今回、排水処理棟の建築に際し、建築基準法第56条の2第1項ただし書による許可申請がなされました。

それでは、資料の2ページをお開きください。2ページは許可同意基準チェックリストでございます。表の上段で、一定規模以上の敷地を有する建築物の増改築の場合の基準として、1の敷地面積等の条件の②、③、2の日影基準の②について不適合となっております。また、表の下段におきまして、一定規模以下の増改築の場合の基準におきましても、1の増改築の規模、2の日影基準について不適合となっていることから、一括許可基準に該当しないため、個別審査を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、3ページの案内図-1をご覧ください。こちらは用途地域図でございます。本敷地における用途地域は準工業地域、日影規制は4時間2.5時間、測定面は4mです。また、北側の敷地の一部に沿って第一種中高層住居専用地域の日影規制3時間2時間、測定面4mとなっております。

1枚おめくりいただきまして、4ページの案内図-2をご覧ください。場所は東京メト

口南北線西ヶ原を最寄り駅といたしまして、都道本郷赤羽線に接しております。

1枚おめくりいただき、5ページ、全体配置図をご覧ください。本件は、敷地の上のほうにございます黄色で着色いたしました排水処理棟を建築するものです。図面の中央に建物番号4と付してございますのが昭和6年竣工の工場本館です。表示は4工場本館となっております。

続きまして、7ページをご覧ください。7ページは今回建築する建築物の詳細な配置図でございます。

1枚おめくりいただきまして、8ページは平面図、1枚おめくりいただき、9ページは立面図となっております。

9ページでご覧をいただきますと、計画建築物は地上2階、高さ8.53mでございます。

次に、11ページをご覧ください。敷地内の全ての建物の時刻別日影図です。

続いて、14ページをご覧ください。14ページは敷地内の全ての建物を対象とした等時間日影図です。

赤点の枠で囲った部分の拡大部分が次の15ページとなります。10mラインを超える範囲で、青色でお示した等時間日影2時間及び5mラインを超える範囲で、赤色でお示した等時間日影3時間について、それぞれ既存不適格の日影がございます。

次に、17ページをご覧ください。17ページは工場本館のみの等時間日影図をお示しております。不適格部分を示す青と赤の日影の部分は、先ほどの14ページでお示しいたしました全ての建物を対象とした等時間日影図における不適合部分と同じでありますことから、既存不適格の日影は工場本館のみの日影であり、他の建物の影響はございません。

それでは、恐れ入りますが、議案書の裏面にお戻りいただき、最後の行でございます。以上のことから、本件は、周囲の居住環境を害するおそれがないものと認め、許可したいと考えております。

なお、本件につきましては、平成11年、インキ棟の増築を行う際に、工場本館の屋上部分を一部解体したことにより日影の不適合状態が是正されたものとして、平成11年以降、許可申請を行わずに4回の増築が行われてきました。しかし、今回の計画に際し、改めて精査いたしましたところ、当時の平均地盤面の取り方に誤りがあったことが判明いたしました。この点について、過去の増築を正しい平均地盤面でチェックいたしましたところ、いずれも既存不適格の日影に影響を及ぼさないことを確認いたしましたことから、考え方としては、許可の対象に該当するものと判断いたしまして、今回、本件をお諮りできるも

のと考えております。

説明は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明について、ご質問、ご意見をお願いします。よろしいですか。

では、私から。今の最後のご説明の部分ですけれども、要するに、過去の4回の増築に際しても、正しい地盤面で既存不適格部分、影の部分を広げることはなかったと。したがって、過去においても許可の手続が取られていたとすれば、許可の対象とすることは可能であったという理解の仕方ということですね。

○曾根書記 はい。過去の許可を取っていない4回につきまして正しい地盤面で算定をいたしまして、日影の増大はなかったということを確認してございます。

○佐々木議長 ありがとうございます。

ほかに。

○関委員 すみません、既存不適格の日影部分は建物などはあるのですか。

○曾根書記 隣地でございますね。

○関委員 はい。

○曾根書記 4ページの案内図-2をご覧ください。すみません、ちょっと見にくいんですが、4ページと14ページを交互に見比べていただきますと、14ページのほうの赤い部分と青色の部分が既存不適格の日影でございます。この部分が4ページの線路沿いになるわけですけれども、土地利用図をご覧くださいと、専用住宅ですとか共同住宅といった住宅群が立ち並んでいるような状況でございます。

○関委員 特段そこから今まで何か日影について話があったなどのことはないですか。

○曾根書記 そうですね。これまで近隣様から、この工場でありますとか日影に関して何かご意見を頂戴したということは聞いておりません。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 手続的な話ですけれども、過去の増築部分、要するに平成11年からの部分というのは、何も手続もなく、許可を後からするというのもできない性格のものなのでしょうか。

○曾根書記 手続といたしましては、ご覧いただいていると思うんですが、1(2)にございまして、平成11年4月以降でございますが、計画通知のほうは手続がしてございますけれども、56条の2の許可が抜けてしまったというものでございます。

○石崎委員 要するに、許可をしないでやっているの、手続上は違法になっているんですよね。

○曾根書記 はい。

○石崎委員 それはもう違法のまま、特に後から許可をすとか、そういうようなことはできない。どっちにしても、許可を出していれば十分許可対象だったろうというお話だと思うんですけども、後から許可をすとか、そういうことはできないので、要するに、手続として違反の状態のまま残ってしまうということなのでしょうか。

○曾根書記 過去の手続をしなかった部分について再度検証いたしましたところ、仮に許可申請が出てきていけば許可の対象となったというもので、過去においての許可をすることはできませんので、今回それを再度チェックしたというものでございます。

○佐々木議長 いわばリセットですか。

○関委員 こういうことが時々あると思うんですけども、ただ、今回は別に増えるわけではございませんし、この既存不適格部分も含めて許可するというので、基本的には治癒されるのではないかというふうには考えます。

○佐々木議長 よろしいですか。

では、本件については以上といたしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○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建築基準法第43条第2項第2号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件4件でございます。

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1017。建築主、XXXXXXXXXX。昭島市中神町XXXXXXXXXXほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2029。建築主、株式会社エム・ティ・エム。小金井市緑町4-2422-6。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2030。建築主、ダイワ住販株式会社。小平市上水南町2-517-14。一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2031。建築主、株式会社マイタウン西武。東久留米市中央町2

-1288-4。一戸建て住宅でございます。

以上です。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 議案第1017号についてお聞きしたいんですけども、様式3の案内図あるいは配置図を見ますと、今回の申請敷地と北側の黄色いところ、42条1項4号との間に白いところとありますが、90cmから1.8mぐらいのものが1項4号の道路に沿ってずっとあるんですけども、この土地はどういうものなのでしょうか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○大塚書記 答えいたします。

ご質問の部分については、北側にあります1項5号の道路の部分を含めて1つの筆になっておりまして、今回の申請者の方とは別の方の所有地になっております。この道路につきましては、配置図に記載の部分が道路になりますので、本件の敷地については道路には接しておらず、今回の43条の許可の申請に至ったということでございます。

○野本委員 形からして実質道路の一部なのかなと思ったんですけども、公のところでも所有していながら手続的に道路になっていないというだけではなくて、個人の要するに私有地ということですか。

○大塚書記 はい、私有地でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

今の部分、実態はどうなっているんですか。

○大塚書記 現地は道路状のようにはなっております。一体のようには見えるんですけども、42条1項5号の道路の位置というのははっきりしておりまして、道路には接していないということでございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいですか。

○関委員 2030号の赤い塗りつぶし部分が、ちょうど両側、道路と接続しているのですけども、この赤い部分は道路にできないのだろうかと思いましたが、お願いいたします。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 答えいたします。

2030号の様式3でお示しさせていただいております赤色に着色しております部分でござ

いますけれども、現状、現況幅員が4mに満たない部分がございます、そういった状況から建築基準法上の道路にはできない状況がございます、このような許可申請に至っているということでございます。

○関委員 将来的には、かなりきれいな形に見えますので、もしかして広げられない事情があるのかもしれないのですけれども、目指していただくといいのかなとは個人的には思います。

○佐々木議長 お願いします。

○田辺書記 答えいたします。

許可申請に当たりまして、将来的に位置指定道路等への指定については目指してきたものということで許可申請理由などに表現されておりますので、そのような状況は今後も周辺の土地所有者さん等々には求めていくことになろうかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、ご質問、ご意見については以上とさせていただきますと思います。

○松井書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○佐々木議長 それでは、これより評議に移りますが、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。よろしいですか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、お諮りをいたします。本日、同意議案として、第25号議案から第28号議案、第1017号議案、第2029号議案から第2031号議案、以上、計8件の議案についてご審議をいただきましたが、この8件の議案について原案どおり同意することによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、同意をすることといたします。

何かほかにございますか。

それでは、本日の審査会はこれで終了といたします。