

第 1 2 4 8 回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成27年3月2日 午後3時01分～午後4時12分
開催場所 東京都庁第一本庁舎33階 特別会議室S6

出席者	委員	河島均
	〃	門脇雄貴
	〃	百濟さち
	〃	島崎勉
	〃	有田智一
	〃	泉本和秀
	幹事	久保田市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所所長
	書記	岡本市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築指導課長
	〃	木村市街地建築部建築企画課長
	〃	谷内都市づくり政策部景観担当課長
	〃	飯塚多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	寺沢多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	尾上多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 同意議案に入ります。

事務局から説明をお願いいたします。

○岡本書記 多摩建築指導事務所が所管いたします、建築基準法第 43 条第 1 項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 8 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。

では、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1063。建築主、[REDACTED]。地名地番、昭島市中神町 [REDACTED]。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1064。建築主、[REDACTED]。稲城市大字東長沼字 [REDACTED] ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1065。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口字 [REDACTED] の一部ほか。長屋でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1066。建築主、[REDACTED]。稲城市大字矢野口字 [REDACTED] の一部ほか。長屋でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2079。建築主、[REDACTED]。清瀬市元町 [REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2080。建築主、有限会社ひばりが丘ハウジング。東久留米市幸町 3-1195-3。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2081。建築主、株式会社西東京リフォーム。東久留米市学園町 2-598-48 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2082。建築主、[REDACTED]。西東京市向台町 [REDACTED]。長屋でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、今、読み上げがありました一括審査分 8 件について、委員の皆さんからご質問等がありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

なければ、次をお願いします。

○岡本書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第 48 条第 1 項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 1 件を読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 3018。建築主、日の出町。地名地番、西多摩郡日の出町大字大

久野字羽生 1218 の一部ほか。建築物の用途、消防団施設でございます。

以上です。

○河島議長 ただいまの読み上げについて、質問等がありましたらお願いします。

これは、第一種低層住居専用地域内の消防分団施設であることによる用途許可ですね。

○尾上書記 そうです。

○河島議長 よろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○岡本書記 次は、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 1 件を読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1067。建築主、XXXXXXXXXX。地名地番、多摩市一ノ宮 XXXXXXXXXX。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、ただいまの読み上げについて質問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、次に移ります。

○岡本書記 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。

○尾上書記 議案第 3019 号について説明します。

本件は、公衆便所の新築にあたり、敷地が接する道が建築基準法の道路に該当しないため、法 43 条第 1 項ただし書の許可申請がなされたものです。

本件については、平成 26 年 3 月の建築審査会において同意いただきましたが、敷地形状及び建物配置が変更になりましたため、再度許可申請がなされたものであります。この原因として、工事施工前に赤道に電線管を埋設するために境界確定測量した結果、赤道の位置に変更が生じたため敷地の位置が変更になったものです。建築計画にかかわる概要については様式 2 をご覧ください。

続いて、許可申請書をご覧ください。本件建築物は、本件計画地近傍に存在する既存の公衆便所老朽化のため本件敷地に建て替えるもので、御岳山三頭山線歩道利用者のための公衆便所でございます。

続いて、1 ページの案内図をご覧ください。本件施設は JR 青梅線御岳駅から南西約 4.5km の御岳山中にあります。前面の道である御岳山三頭山線歩道は、北東約 1 km 先の武

蔵御嶽神社付近で、建築基準法第 42 条第 2 項の道路に接続しております。

2 ページ、3 ページをご覧ください。周辺の状況写真です。写真①、②が、本件計画敷地周辺で、比較的平坦な土地となっています。写真②から写真⑫については、計画地から御嶽神社に至る御岳山三頭山線歩道で、比較的なだらかな道が続いています。

4 ページは公図です。地目としては山林になっております。

5 ページをご覧ください。配置図です。申請建物－1 の公衆便所と、その汚水排水を処理する申請建物－2 の機械室、2 棟の建築物があります。敷地北西側と南西側で道に接しております。周囲の状況は山林となっております。

6 ページが平面図、7 ページが立面図、8 ページが機械室の平面・立面図、断面図です。計画建物については、2 棟とも主要構造が鉄骨造でつくられております。手洗いは、雨水排水を利用し、洗浄水は排水再利用処理装置により汚水・排水等を循環再利用し、外部へ排出することはありません。

議案書にお戻りいただきまして、特定行政庁の所見をご覧ください。計画建築物は、主要構造が鉄骨造でつくられた小規模な建築物であること、敷地周辺は山林であること、雨水や浄化した排水を利用する水洗式の便所であることから、当該許可申請の建築計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。ただいまの説明に対して、質問等がありましたらお願いします。

これは、境界確定の結果、敷地が変わったことが最大の要因であって、建物の規模や構造、設備内容などは基本的に前の許可のときと同じであると考えてよろしいですか。

○尾上書記 建築計画は変わっていません。

○河島議長 よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○尾上書記 続いて、議案第 3020 号について説明します。

本件は、四阿の新築にあたり、敷地が接する道が建築基準法の道路に該当しないため、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について申請がなされたものです。建築物にかかわる概要については、議案書の様式 2 をご覧ください。

1 枚おめくりいただきまして、申請理由書をご覧ください。本建築物は、そこに記載されておりますように、東京秋川ライオンズクラブが結成 25 周年目を迎えるにあたり、地域

貢献を目的として、金比羅山登山者や金比羅山神社、金比羅山公園利用者のための四阿を建築するものです。

続いて、A3横の1ページ、案内図をご覧ください。左下の図に○印でプロットしておりますが、計画地はJR五日市線武蔵五日市駅から西北西約2kmの金比羅山公園内にあります。右の図をご覧ください。ハッチで示している本件敷地が接する道は、南東約1km先で、黄色で着色した建築基準法42条第1項1号の道路に接続しております。

2ページ、配置図をご覧ください。敷地は、幅員2.1～2.4mのあきる野市道五日市103号線に接しております。建築物の敷地の所有者はあきる野市です。

3ページ、平面図・立面図をご覧ください。建築物は、ベンチを有した柱と屋根で構成された平屋建ての小規模なものです。

6ページ、7ページが写真となっております。4ページ、5ページの撮影点位置図とあわせてご覧ください。①から順に金比羅山方面の道の状況を撮影したものとなっております。⑨から⑫が本件敷地内を撮影したものです。

議案書にお戻りください。「3 特定行政庁の所見」です。計画建築物は小規模な建築物であること、敷地周辺は山林であり広い空地を有していること、人が常時滞留する施設ではないことから、当該許可申請の建築計画は、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものと認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの説明について、質問等がありましたらお願いします。

これは、市は協議したと書いてありますが、市は、この公園の中にライオンズクラブが四阿を建設して、その寄付を受ける形になるのでしょうか。

○尾上書記 そうです。最終的には、建物は市に寄付することになっております。

○河島議長 そういうことで、市とは完璧に話がついているわけですね。

○尾上書記 はい、そう伺っております。

○河島議長 よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

(幹事・書記席交代)

○岡本書記 続きまして、建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明となります。

○相羽書記 それでは、議案第33号について説明します。

建築主は東京都で、建築敷地は足立区南花畑五丁目、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、都立南花畑学園特別支援学校の整備に伴い、児童や生徒の通行の危険を防止するため、肢体不自由教育部門校舎と知的障害教育部門校舎を結ぶ通路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す。

本校は、都立城北特別支援学校と都立南花畑特別支援学校を統合するもので、道路を挟んで北側に肢体不自由教育部門・管理部門・厨房を配置し、南側に知的障害教育部門とグラウンドを配置します。体育館のほか、議案書に示します部屋などは両部門の児童及び生徒が使用するものです。そこで、本計画は、通路を道路上空に設け、児童などが車道を横断せずに、より円滑な移動を確保していくということで通行の危険防止に寄与するものがあります。

資料の2ページ右側の案内図をご覧ください。赤線で囲った敷地は、つくばエクスプレス六町駅から、赤点線で示す北に2kmの位置にあります。資料の左側、事業概要をご覧ください。本校は、肢体不自由特別支援校の都立城北特別支援学校と知的障害特別支援学校の南花畑特別支援学校を統合し、肢体不自由と知的障害の教育部門を併置した学校計画です。資料の左下の配置図のとおり、現況では道路を挟んで北側に知的障害特別支援学校、南側に肢体不自由特別支援校がありますが、建替後は入れ替わり、北側に肢体不自由教育部門校舎、南側に知的障害教育部門校舎が配置されます。

3ページをご覧ください。本敷地周辺では、東京都施行の土地区画整理事業が実施されております。区画整理事業前には隣接していた敷地が、右側の区画整理後の敷地状況のとおり、沿道宅地の利便性確保により間に道路が整備され、A敷地とB敷地の2つに分断されています。

資料4ページ、敷地現況写真をご覧ください。右下の写真⑩に示します道路上空に、当該通路を設置する予定です。

資料5ページをご覧ください。道路上空通路で結ばれる2敷地のうち、本件許可対象の道路内通路は、資料の左側に赤枠で示します、北側A敷地の校舎の一部となります。計画概要は、延べ面積約1万6,353.91㎡のうち道路上空の対象部分の面積は18.66㎡、建築面積は6,834.41㎡のうち18.66㎡となります。

6ページ、配置図をご覧ください。資料の左側が北になります。道路を挟んで北側に肢

体不自由教育部門、管理諸室、厨房を配置し、南側に知的障害教育部門とグラウンドが配置されます。

資料7ページ、1階平面図をご覧ください。通路が設けられる資料中央A・B敷地の間の道路は、土地区画整理事業により築造された法第42条1項4号道路で、現在は施行者である東京都が閉鎖管理しております。将来的には、法42条1項1号道路として足立区に移管される予定です。

黄色で示す部屋が肢体不自由教育部門、知的障害教育部門、両部門の児童・生徒が利用するところで、緑色の矢印線が動線となります。まず、1階では、体育館、図書館、視聴覚室、グラウンドがあります。

次の8ページをご覧ください。2階では、第2体育館、上肢下肢訓練室があります。

9ページをご覧ください。3階では、プール、会議・研修室、生活訓練室、食道、陶芸室が、両部門の児童・生徒が利用する部屋となります。これらの教室などの行き来を、車道を横断せずにA敷地、B敷地を結ぶ道路上空通路により移動するものであります。

12ページ、道路上空通路平面図・立面図・断面図をご覧ください。上空通路は、これを支える柱を道路内には設けず、道路の路面から通路下段までの高さを6.524mとすることで地上部の見通しを確保し、安全性を確保しております。また、渡り廊下部分の構造は耐火構造とし、排煙設備、スプリンクラー、代替進入口を設置するとともに、上空通路とそれ以外の部分は常時閉鎖の特定防火設備を設けて区画することにより、防火性を確保しております。

13ページ、道路上空通路詳細図をご覧ください。上空通路の幅は、外寸で4.6mと必要最低限とし、周囲の建物に与える影響を少なくするとともに、隣接する校舎の教室に対しても、通風・採光を確保できるような計画としており、衛生面に配慮されております。

14ページ、15ページ、16ページに、道路の上空における通路の許可基準、建築基準法第44条、同法施行令第145条第2項、道路法第32条、足立区道路占用許可基準のチェックリストを添付してあります。法令・基準に適合した計画であることを確認しております。

17ページ、18ページに、本計画の外観パースを添付しております。赤点線で囲った部分が上空通路部分となります。

以上により、建築基準法施行令第145条第2項第1号及び3号の規定に該当することから、法第44条第1項第4号の規定に基づき、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1月29日に、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、区画整理事業の施行者の東京都、将来道路管理者の足立区、消防庁、警視庁の各関係機関と本計画案について協議を行いました。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

○河島議長 説明は終わりました。ただいまの説明に対しまして、質問等がありましたらお願いします。

○河島議長 知的障害教育部門と肢体不自由教育部門、この2つの施設は、区画整理前は真ん中に道路がなくて隣接敷地にそれぞれ建っていたわけですね。

○相羽書記 はい。

○河島議長 従来は、1ページの区画整理前の図面を見ると、両方にプールがあったりして、敷地は隣接していても、独立してそれぞれの施設で完結して運営が行われていた。それが、「調査意見」を読むと、今回の建替えにあわせて2つの教育部門を統合して一元的に運営するために、先ほどご説明があったような黄色い部分については共用施設として利用する必要がある。道路の横断でそれを行うのは利用する児童・生徒のことを考えると大変危険だから、道路を横断しなくても済むように上空通路を設けるということによろしいでしょうか。

○相羽書記 はい、そのとおりです。

補足させていただきます。12ページをご覧くださいと、特徴としては、常時閉鎖の特定防火設備で閉鎖するという事です。従来、こうした支援学校は、知的障害、肢体不自由、それぞれの障害者の学校が主でしたが、このような形で施設を統合する中で、管理上のいろいろな問題点や課題がありまして、それについても検討しておりました。特に建築で関係しているのは、特定防火設備を設けることで、常時は閉鎖してそれぞれ行き来できません。児童・生徒が1人で行き来できないように、先生方が連れ添って移動する計画です。そうした工夫もされております。

○河島議長 普通は、路上建築物の橋のようなものは、デパートや病院など、多人数が行き来しやすくするためということで、常時閉鎖は通常ないところを、ここは管理上、障害の特性が違う、内容が違うということもあって、行き来をコントロールする必要があるために常時閉鎖の扉を付ける形態になるということですね。

○相羽書記 はい、そうです。

○河島議長 よろしいでしょうか。必要性は大変よくわかりました。

それでは、次をお願いします。

○相羽書記 議案第 34 号について説明します。

建築主は葛飾区であり、第一種中高層住居専用地域内に体育館等を新築するにあたり、建築基準法第 48 条第 3 項ただし書の許可を申請するものであります。建築敷地は葛飾区水元一丁目で、地域地区等及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

「調査意見」をご覧ください。本件は、区立水元中央公園内の既存の区立体育館を建て替えるとともに、自動車車庫、渡り廊下、ごみ置場、日除け屋根、公衆便所を建築するものです。建築敷地は第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び準工業地域にまたがっており、その過半が第一種中高層住居専用地域に属しております。体育館は、建築基準法別表第二（は）項に掲げる第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物に該当しないことから、同法第 48 条第 3 項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。許可対象の建築物のうち体育館については、平成 24 年 8 月に許可され、現在工事中ですが、今回新たに渡り廊下やごみ置場などの付属建築物を別棟で建築することとなったため、再度許可申請がなされたものであります。

資料 3 ページ、右上の案内図をご覧ください。ハッチで示されたところが本件敷地で、常磐線金町駅より北西約 1.7km に位置しております。さらに、その下、付近見取図をご覧ください。敷地南西には葛飾清掃工場、北東には都立特別支援学校の計画地が隣接しており、周辺は主に小規模な住宅が立地しております。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。赤く囲った部分が本件敷地で、過半が①の第一種中高層住居専用地域であり、容積率は 200%の指定がなされております。

5 ページ、配置図をご覧ください。黄色で着色された箇所が今回計画の建築物となりますが、体育館は、平成 25 年 3 月に着工しており、現在、屋根工事に着手しているところで、今回申請の建物は、赤枠吹き出しの「1）体育館」の付属建築物である「ごみ保管庫」の建築、「2）車椅子利用者用駐車場」の位置の変更、その駐車場から体育館までの屋根付き「3）渡り廊下」の建築、既設建築物の回りの「4）日除け屋根」の建築、既存「5）公衆便所」の建替えとなります。

本計画は、第 1 に、体育館を公園中央部に配置しております。第 2 に、建物から敷地境界線までの距離を十分確保するようにし、最短部分で 3）渡り廊下から北側の道路境界線までを 16.7mとしております。よって、敷地周辺に対する騒音や通風、採光の影響が少なくなる配慮がなされております。

次の6ページから15ページまでは、前回許可いただきました体育館の平面図・立面図・断面図となります。

16ページから19ページが、今回新たに許可申請の建物ですが、全て1階あるいは1層の建築物となります。

20ページ、21ページが日影図となります。体育館以外の今回申請する建築物の高さは、日影の測定高さ4m以下となっております。

22ページ、敷地南西方向から見たパースです。

23ページ、本計画に伴う区道廃止・付け替えの資料となります。体育館の建替えにあたり、青色で塗ってある左側の廃止前の区道を、右側のオレンジ色の区道に付け替えており、現在、交通開放がされております。交通量調査については、道路の付け替え後の影響を踏まえた上でのものです。

24ページをご覧ください。前回許可時に実施した交通量調査の資料です。今回新たに建築することとなった附属建築物については、集客力のある建築ではなく、当該公園の利用者数の想定に変更はないため、交通量調査の結果に影響はないと考えております。よって、交通上の支障はありません。

以上の理由などから、法第48条第3項ただし書の規定により、第一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、許可したいと考えております。

なお、26ページに、本年1月29日開催の公聴会議事録要旨がありますが、利害関係人の方の出席、意見書の提出はありませんでした。

また、27ページに、葛飾区からは、都市計画上支障がない旨の回答を得ております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまのご説明について、質問等がありましたらお願いします。

これは、既に受けた許可で現在体育館を建築中で、工事がまだ終わっていない段階で許可を取り直して、計画通知も改めて今回追加する建物も含めた計画通知を新築で出して、それで全体を完成させることになるわけですか。

○相羽書記 はい。まだ工事中ですので、新たな計画通知ではなく計画変更での手続がなされます。

○河島議長 よろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○相羽書記 それでは、議案第35号について説明します。

建築主は学校法人日本大学で、千代田区神田駿河台三丁目における大学の新築について、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。

3枚おめくりいただき、2-1 ページ、付近見取図をご覧ください。図の中央に赤色でお示しした計画地は、JR お茶ノ水駅から本郷通りを南に 250mほど進んだ先に位置しております。また、半径 300mの徒歩圏内には、都営新宿線や東京メトロ千代田線、丸ノ内線の駅が存在する交通利便性の高い地域であります。敷地の北側には、国指定の重要文化財であるニコライ堂があります。

2-2 ページ、現況図をご覧ください。計画地には、現在はいずれも旧耐震基準で設計された大学の校舎が 3 棟あります。計画地敷地は、北側が幅員約 8 mの区道、東側の幅員約 27 mの都道に接しております。

2-3 ページ、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺は、緑色の学校施設と茶色の商業系施設、紫色の事務所が混在した地域となっております。

2-4 ページ、高層建物プロット図をご覧ください。図の中央に赤色でお示ししておりますのが計画地です。また、建物を赤色の枠で囲んでいるものは総合設計制度による建物で、青の枠で示した敷地は都市再生特別地区に指定された地区です。計画地周辺には、青色で着色されている高さ 90m以上の建物が点在しており、敷地南に隣接する三井住友ビルをはじめ、100mを超える建築物も多く立地しております。

2-5 ページ、計画地周辺の写真をご覧ください。写真⑦は、十分な歩道が確保された本郷通り前の様子です。写真④は北側区道を写したものですが、敷地前面の歩道空地は脆弱であると言えます。また、写真⑧は南側隣地から撮影したものです。写真の右側に地下鉄の連絡口が写っております。

資料 3-1 ページ、用途地域図をご覧ください。左側の図をご覧くださいと、計画地は商業地域で、建ぺい率 80%の指定があります。容積率は 500%と 600%の地域にまたがっております。また、高度地区及び日影の規制はありません。資料の右側をご覧ください。本計画地は、神田駿河台東部地区地区計画区域内です。

次の 4-1-1 ページからが、東京都及び千代田区の上位計画となっております。

資料 4-1-3 ページ、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。資料中段のとおり、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、資料左下側の赤下線、複合市街地が地域の特性を生かして展開するよう都市開発諸制度を有効に活用していく地域とされております。また、資料の右側図 4-2 の赤枠の説明のと

おり、計画敷地においては、割増容積率の2分の1以上を育成用途とする必要があります。右下の表4-3の赤枠のとおり、その育成用途は文化・交流施設の中の教育施設である大学としております。

4-1-4 ページ、東京都景観計画をご覧ください。資料右上の図に示しますとおり、本計画地は、青枠内の皇居周辺の景観誘導区域のB区域に位置し、外濠の水と緑や歴史的建築物と調和する建築物の高さ・配置・形態・色彩の誘導により、地域の特性を生かした景観形成を図るとしております。

4-1-6 ページ、千代田区都市計画マスタープランをご覧ください。資料右下をご覧ください。計画地が位置する神田駿河台一・三・四丁目は、中高層の複合市街地として御茶ノ水駅周辺のにぎわい、ニコライ堂などの歴史的建築物を生かし、緑やオープンスペースを維持・保全し、文化的なたたずまいを大切にしながら、教育施設などと住宅が調和したまちをつくるとしております。

4-1-10(1)ページ、神田駿河台地域まちづくり基本構想をご覧ください。資料右上に示しますとおり、本計画地は、青い破線で囲まれたアーバン・キャンパスコアに位置し、教育を担う拠点としての機能のほか、資料の右下に示します緊急災害時の拠点として、避難・救護・救急収容施設の確保を求められている地域でもあります。

4-1-12 ページ、神田駿河台東部地区地区計画をお開きください。資料の中央上の地区整備計画をご覧ください。本計画地はB地区に該当し、建築物などの用途の制限はありますが、高さの最高限度や壁面線の位置の制限などはありません。

5-1 ページ、計画概要書をご覧ください。資料左側の5番にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12番、敷地面積は3,432.93㎡。20番、延べ面積は2万7,300.39㎡。21番、容積率対象延べ面積は2万4,289.73㎡です。資料の右側に移りまして、容積率は、22番にありますとおり、基準容積率533.47%に対し、公開空地による割増が123.00%、防災による割増が30.00%、公益施設などによる割増が21.09%、合計で707.56%となっております。なお、後ほど触れますが、防災による割増は重点的に耐震化を図るべき建築物の建替え、公益施設等による割増は一時滞在施設の整備によるものです。次に、27番から29番までですが、主要用途は大学です。階数は地上19階地下3階。最高高さは82.9mです。34番、備考にありますとおり、割増容積率の2分の1以上を育成用途とし、今回全て大学施設となっております。

5-4-1 ページ、重点的に耐震化を図るべき建築物の建替えをご覧ください。本計画は、資

料左上の枠内にある総合設計許可要綱に基づき、赤下線で示しますとおり、従前敷地の存在する旧耐震建築物を法に定める基準の1.25倍以上の耐震強度を確保することにより、計画敷地の30%に相当する面積を割り増しております。

5-5-1 ページ、公益施設による割増をご覧ください。一時滞在施設に求められる基準は、東京都総合設計許可要綱の実施細目に定められております。資料左側の表の(2)にありますとおり、待機スペースの0.015倍以上の防災備蓄倉庫の整備や、設置位置——具体的には、資料中央黒枠の断面模式図にありますとおり、1階、3階、4階の待機スペースに対し、地下1階と地上4階の防災備蓄倉庫が規定を満たしていることや、(3)に示しますとおり、自立性確保のための自家発電設備に加え、待機スペースの面積を付加した自家発電設備の出力数の確保、燃料を貯蔵する施設の整備を行うことが要件となります。また、(6)のとおり、帰宅困難者用のトイレ対策や、(7)のとおり、地元自治体と協定を結ぶことが許可要件となります。

5-5-2 ページの左側に、千代田区との協定書の表書きと、右側には、区と取り交わした細目の抜粋があります。

5-5-3 ページには、細目の本文を参考に添付しております。

これらの各種要件を満たしているため、本計画建物は、一時滞在施設面積の40%に相当する容積率の割増を受けております。

6-1 ページ、配置図をご覧ください。あわせて、前にある模型もご覧いただければと思います。建物は、東側の都道403号線本郷通りからセットバックさせて配置し、大学へのアプローチは東側と北側に計画しております。また、車路や車椅子駐車場、駐輪場は、本郷通りの逆になる敷地の西側に計画しております。また、計画敷地北側には日大理工学部の既存校舎3棟があります。なお、敷地北西に赤い破線がありますが、それらは既存3棟の将来建替え時に設置する予定の道路上空の渡り廊下です。

6-2-1 ページ、公開空地のコンセプトの詳細です。建物の東側をご覧ください。建物をセットバックして創出した空間を広場状空地として整備します。広場状空地には、日本大学のシンボルである八重桜を植樹し、まちに彩りを与えます。また、敷地南側の都市再生特別地区の空地と一体利用するような設えとし、本郷通りや地下鉄からの歩行者を引き込み、地域貢献、交流の拠点となる広場を目指しております。さらに、敷地北側及び東側に歩道状空地を配置することで歩道機能を保管する役割を果たしております。

6-2-2 ページをご覧ください。緑化の詳細が載っております。全周にわたり緑を配置する

ことで、既存の街路樹や隣接する緑と連続性を持たせる計画としております。

6-3 ページ、公開空地図をご覧ください。模型と合わせながら見ていただければと思います。濃い緑色の部分が広場状空地で、それ以外が歩道状空地です。敷地の北西側、ピロティ等の薄い緑色の部分は、敷地北側に隣接する、先ほど説明した既存校舎3棟の建替え時に設置する予定の渡り廊下であることを踏まえ、あらかじめピロティとして係数を低減しております。

7-1-1 ページまで飛んでいただき、平面図をご覧ください。1階はエントランスホールや大教室があります。

7-1-2 ページからは各階平面図があります。7-1-2 ページは、1階から6階までの教室。

7-1-3 ページから 7-1-5 ページまでの3ページにまたがりませんが、7階から18階までが研究室や実験室、製図室があります。

7-1-7 ページは地下の平面図です。地下1階、地下2階には実験室が、地下3階には駐車場や機械室があります。

資料 7-3 ページは断面図です。

7-4 ページ、落下物防止対策をご覧ください。公開空地に面する外周部のガラスは、内側に飛散防止フィルムを貼った複層ガラスとし、衝撃に対する検証を実施しております。また、避難バルコニーへの扉は破壊錠とし、通常時は外に出られません。テラスには植栽帯を設けまして、さらに1.4mの高さの手すりを内側に設けることで、利用者が外周部分へ近づけないようにしております。

8-1 ページ、モニタージュパースをご覧ください。敷地北側からの様子です。隣接する特区と一体的に利用できる公開空地をご覧ください。

8-2-1 景観コンセプトをご覧ください。本計画は、上位計画や地域特性及び周辺立地特性を踏まえ、周辺の建物群との調和やニコライ堂に配慮した外観デザインとなっております。

8-2-2 ページをご覧くださいと、建設後の街並みのイメージをご覧ください。

9-1-2 ページ、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は商業地域であり、日影規制はありませんが、冬至日における終日日影は隣地にかからないよう計画しております。

9-3-1 ページ以降が交通影響検討の報告書です。

9-3-2 ページの右側をご覧ください。自動車交通量の調査結果であり、調査にあたっては現況施設の発生交通量と延べ面積により発生集中原単位を設定し、将来の施設延べ面積に対する自動車発生集中交通量を算出しております。開発後の将来交通量を予測したところ、

全ての信号交差点需要率は許容値 0.9 未満におさまり、車線別混雑度においても許容値 1.0 未満におさまっております。

9-3-3 ページの右側では、歩行者の発生集中を示してあります。図の断面アからオにおいて評価したところ、表のとおり、歩行者サービス水準はAとなっております。よって、自動車、歩行者とも、本計画が周辺交通に与える影響は問題ない範囲であり、交通処理は可能と考えております。

9-4-1 ページ以降が風環境調査です。本計画は、シミュレーションによる調査を実施しております。

9-4-4 ページをご覧ください。下の図は、左から順に、建設前、建設後、植栽後となっております。右のケース3の植栽後に示しますとおり、植栽を配することで敷地内及び敷地周辺については、全ての測定点において低中層市街地相当の風環境である領域B以下におさまるとの結果が出ております。

9-5 ページ、電波障害予測調査をご覧ください。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。

10-1 ページ、工事ステップ図をご覧ください。今回の建替え構想には、当該工事後、北側の既存3棟の建替えと渡り廊下の設置を計画していることがわかるものを示しております。

11-1 ページ、近隣住民へ対応等について、ご覧ください。平成26年7月11日と9月20日の2回、近隣説明会を行っております。資料左側表の丸付き数字の番号の質問は、資料右側の地図中の建物関係者から出たものです。

主な質問として、①の■■■■の方から、近隣建物の事前調査の要否についての質問があり、それに対して事業者からは、ニコライ堂などの歴史的建築物については、建築主や施行者側としても事前調査を行うことが望ましいと考えていることから、建築主からも事前調査の実施をお願いさせていただくことになると思うとの説明をしております。

また、⑤の方からは、計画敷地北側の計画建替えについてのご質問がございました。事業者からは、敷地北側についても建替えの構想であり、南棟の同程度の規模・用途を想定しております。時期は、南棟の建設後なるべく早い時期を想定しているとの説明をしたというものです。

議案書の第35号にお戻りいただき、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。

説明は以上です。

○河島議長 ただいまの総合設計の許可に関する議案について、質問等がございましたらお願いします。

ここの模型にもありますが、そばにニコライ堂がありますが、景観誘導の考え方も先ほど東京都景観計画に基づいて、4-1-4 ページに記載があつて、周辺に歴史的建造物等がある場合には、これらと調和した配置、高さ、形態に配慮するという考え方があつて、この計画はそれに即している。具体的にどのような配慮点があつたかについて、説明いただけますか。

○相羽書記 これは東京都景観審議会の対象ではありませんでしたが、千代田区との協議の中で景観アドバイザー会議を2回実施しております。その中において出た意見が、開口部のデザインが強調しすぎではないかということでした。途中で開口部などがありますが、その辺を強調しないように配慮している点が一つあります。

また、北側の壁面がやや単調であるということで、壁面についてのご注文が出ました。あと、外壁広告物のサイズが——大学の名前が入った部分だと思いますが、その部分が少し大きいというご意見がありました。あとは、今会長からご質問がありました、ニコライ堂越しの計画の見え方の検証ということで、そちらから見た景観について検証が行われて、それが8-2-2 ページに景観コンセプトの絵がありますが、真ん中の上の部分に将来予測写真がありますが、これも景観アドバイザーの中で検証した合成写真の一部です。

○河島議長 その模型の後ろの半透明の形のものは、この南側のビルの形状を示しているのでしょうか。

○相羽書記 そうです。資料2-4 ページに高層プロット図がありますが、計画地の南側の三井住友海上新館、再生特区の105mの建物です。一つの配慮としては、この建物が既に建っておりますので、それに合わせた幅や高さに包含できるようなものにおさめているということで、今の景観に対しても調和したものと言えると聞いております。

○泉本委員 今回建つ建物の北側に現存の理工学部の4号館、3号館、7号館があつて、それを近々また作り直すと。そうすると、「同規模程度の」と書いてあるようですので、今回の建物以上にニコライ堂にもっと寄ったところで、この景観がどうなるかということのほうがむしろ大きいのかなと、お伺いしながら改めて感じました。

○相羽書記 北側の既存建物に関しては構想段階で、同規模となるということだけで、総

合設計を使うことなどもわからない状況です。今後の構想ですので、今回いただいたご意見は、事業者には伝えたいと思います。

○河島議長 北側の区道には、パーキングメーターか何かありますか。区道の中に「駐」がたくさん並んでいますね。例えば6-2-2 ページのコンセプト(2)に、区道の中に「駐」が並んでいますね。これはパーキングメーターか何かですか。

○相羽書記 そうです。パーキングメーターです。

○河島議長 これは、将来構想を示した歩道状空地沿いイメージ図が6-2-1 ページにあります、これは大変広々としていて、北側区道に人も歩いていますが、車が停まるようなところは書いてないですね。挟んだところも何らかの建替えを行う際に、歩道状空地を道路沿いに設けたとすると、あまり面白くないなという感じも少しします。あまり直接的な関係はないのですが、歩道状空地を生かして、向かい側がどうなるかは、総合設計で行うかどうか、いろいろな都市開発諸制度を使うかどうかかわからないということもありますが、歩道状空地沿いの道路空間のつくり方は、公共施設側とのタイアップの問題があると思います。その辺についても、十分連携がとれた形で、公共施設のほう、道路空間の整備も一体的に進めていただくことが望ましいのではないかという感じを持ちました。今あるからそのままということではなく、何か改善の余地があるならば、そういう方向でご検討いただけたらというのが要望です。区役所に言わなければいけないことになりましたが。

○相羽書記 はい。

○河島議長 ここは一方通行ですね。

○相羽書記 そうです。

○有田委員 単なるコメントですが、今回、今お話に出た公開空地のコンセプトの6-2-1 ページにある広場状空地の絵、あるいは、景観コンセプトの8-2-2 ページの図を出していただいて、景観面でどのような議論がされたのかわかりやすかったのでありがたかったです。ここは景観の議論を直接行う場ではないと思いますが、8-2-2 ページのような図を出していただくと、実際には、8-1 ページのように、建物を上から下まで一望できる視点は、実際にはあまり想定できないというか、あくまでも示したものであって、実際のところは8-2-4 ページのように見るとすると、建物の上部だけが独立してほかとどういう関係に見えるのかとか、逆に、6-2-1 ページのように、歩道状空地イメージもアイレベルではなく、もう少し高いところから見ていますが、アイレベルで広場状空地がどれだけ豊かな空間なのかということ、もう少しわかりやすい図でいろいろ皆さんご検討されているのかわかるよう

な資料があればいいなと思いました。今回の件に限らないのですが、感想です。

いつもそうですが、今回は特に、8-1 ページの図は、これだけでは、この模型があつて、8-2-2 ページがあつてわかりやすいと思ひましたし、逆に、8-2-2 ページだけでは、広場状空地を歩いた際のイメージ、雰囲気判断しにくい面がありますので、もし可能であればお願いします。

○相羽書記 資料を作成する段階で、その辺を意識しながら誘導していきたいと思ひます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。——よろしゅうござひますか。

○岡本書記 同意議案に係る案件は以上でござひます。

○河島議長 それでは、同意議案についての説明と質疑が終了しました。

これより、同意議案についての評議を行いたいと思ひます。第 33 号議案から第 35 号議案、第 1063 号議案から第 1067 号議案、第 2079 号議案から第 2082 号議案、第 3018 号議案から第 3020 号議案、計 15 件の議案をご審議願ひましたが、この 15 件の議案について、原案どおり同意することによろしゅうござひますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、全ての案件について同意することといたします。