

第 1 2 5 0 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4月20日 午後1時39分～午後2時33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
	〃	寺尾信子
	幹事	妹尾市街地建築部長
	〃	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企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	高野都市づくり政策部景観担当課長
	〃	曾根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
	〃	佐藤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、傍聴人の方に入室していただきたいと思います。

(傍聴人着席)

○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、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等、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・録音は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、よろしくお願いいたします。

それでは、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。

○岡本書記 最初は、建築指導課及び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9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1。建築主、[REDACTED]ほか。地名地番、大島町元町字[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2001。建築主、[REDACTED]。小金井市東町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2002。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。小平市鈴木町[REDACTED]。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2003。建築主、アイディホーム株式会社。小平市鈴木町1-80-3の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2004。建築主、アイディホーム株式会社。小平市鈴木町1-80-3の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2005。建築主、アイディホーム株式会社。小平市鈴木町1-80-3の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2006。建築主、アイディホーム株式会社。小平市鈴木町1-80-4、3の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号2007。建築主、並木不動産株式会社。西東京市ひばりが丘北4-1539-38の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2008。建築主、並木不動産株式会社。西東京市ひばりが丘北 4-1539-38 の一部。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、一括審査による許可同意基準に基づく許可申請について、事務局から読み上げがございましたけれども、これらの案件について、委員の方からご質問、ご意見がありましたらお願いしたいと思います。——よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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 2009。建築主、東京都。東村山市多摩湖町 4-30-5 ほか 40 筆。公園施設（公衆便所）でございます。

以上です。

○河島議長 用途規制に係る許可申請で、これも一括審査に基づくものです。今の案件につきまして、ご質問等がございましたらお願いします。——よろしゅうございますか。

それでは、次をお願いします。

○岡本書記 続いて、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す。

○曾根書記 議案第 1001 号をご説明します。

まず、1 枚目の議案書をご覧ください。建築主はサーラカーズジャパン株式会社。自動車修理工場及び自動車ショールームの新築に係る用途許可の申請です。

議案書の中ほど「調査意見」の 1 行目以降にありますように、本計画は、準住居地域内に自動車修理工場及び自動車ショールームの新築を行う計画ですが、自動車修理工場の作業場部分の面積が 150 m²を超えており、建築基準法別表第二（と）項に該当しないため、同法第 48 条第 7 項ただし書の適用につい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。

2 枚おめくりいただきまして、「理由書」をご覧ください。これまで、多摩地区において輸入車の販売・整備を行ってきた店舗が 2013 年 12 月をもって閉店したことにより、顧客サービス継続のため、ショールーム及びサービス整備工場の早期建設を目指す輸入元から依頼を受けた正規代理店である本件許可申請者が建設候補地の選定を行い、本件付議案件のとおり、多摩市唐木田一丁目の当該地を候補地といたしました。

3 枚おめくりいただきまして、左右に表がある A 3 の資料をご覧ください。こちらは、

自動車修理工場の用途地域許可に関する国の許可準則と技術的指針のチェックリストで、こうした指針等に配慮して計画されております。

1枚おめくりいただきまして、右肩に四角で囲ったページ番号がありますが、1ページ、付近見取図をご覧ください。図面の名称は右下の欄の中に記載してあります。本計画地は、小田急多摩線唐木田駅から南西方向、直線距離で約780mの距離に位置しております。敷地は、北側で市道、南側で都道の尾根幹線に接しております。

1枚おめくりいただき、2ページ、用途地域図をご覧ください。左側の下の図において赤色の実線で囲んだ本件敷地は準住居地域内にあり、建蔽率60%、容積率200%、23m絶対高さ制限の第2種高度地区が指定されております。

3ページ、周辺状況図をご覧ください。中央の赤く塗ってある部分が計画敷地です。敷地の北側は、道路を挟んで住宅地となっております。敷地の南側には、都道を挟んで大学があります。敷地の東側には事務所ビル、西側には自動車のディーラーがあります。

4ページ、現況図・写真撮影方向をご覧ください。計画地は、南側で幅員43mの都道尾根幹線、北側で幅員6mの市道と接しております。左側の列の一番下の写真は、敷地西側の歩道から撮影したものです。敷地内には、現在、自動車会社のデザインセンターがあります。右側の列の一番上の写真は、敷地北側の道路上から撮影したものです。北側の道路と敷地に高低差があることがご覧いただけると思います。

2枚おめくりいただき、6ページ、配置図（配慮）をご覧ください。この資料で、周辺への配慮事項について説明します。まず、騒音については、東京都環境確保条例に定める規制基準値以内としております。敷地内の北側部分については、極力既存樹木を残すことで見合いに配慮しております。敷地内北側の工場棟は、北側に面する部分は開口部を設けないことで騒音に配慮しております。敷地内南側のショールーム棟は、屋上に駐車する車両のライトによる光害防止のため、外壁を1.1mまで立ち上げております。次に、南側の道路に面する車両出入口については、車両の退出時に従業員が誘導すること、ミラーを設置すること、警報システムを設置すること、以上により、歩行者の安全確保、車両の道路へのスムーズな合流を確保する計画としております。

7ページ、配置図（騒音用）をご覧ください。こちらは、騒音予測計算を行っているものです。左下の表をご覧ください。ピンク色の部分をご覧くださいと、準住居地域において隣地との境界線における音量の規制値は45dBとなっておりますが、本計画では、周辺環境を考慮してさらに自主的に5dBを引いた40dBを自主的規制値として計画しております。

す。

8 ページ、騒音合成値・平面図（工場棟）をご覧ください。ここでは、工場棟内で使用する機器類の敷地北側境界線上及び敷地東側境界線上における騒音値を予測しております。その結果、いずれの地点におきましても、自主規制値である 40 デシベルを下回る結果となっております。

9 ページ、交通量の検討をご覧ください。検討の結果、ピーク時の予測入店台数である 1 時間当たり 5 台の台数を考慮しても、前面道路への影響は少ないものと考えております。なお、繰り返しになりますが、出入口には、ミラー、警報の設置のほか、従業員が行う車両誘導により、歩行者の安全確保、道路へのスムーズな合流を確保する計画としております。

10 ページ、配置図をご覧ください。ここからは施設の計画図となります。敷地内南側にあるのでショールーム棟、北側にあるのが工場棟です。車両は敷地南側から出入りします。

11 ページは、ショールーム棟の平面図です。

12 ページは、工場棟の平面図です。

13 ページは、東面、南面の立面図です。

14 ページは、西面、北面の立面図です。北側立面図をご覧くださいと、外壁を 1.1 m まで立ち上げて、ヘッドライトによる光害の防止に配慮しております。

7 ページおめくりいただき、21 ページの日影図（計画）をご覧ください。こちらは等時間日影図です。日影規制値以内としております。

22 ページは完成予想図です。

資料の最後に、A 4 判の公聴会議事録要旨がありますが、本年 3 月 17 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、資料の最後のページにお示ししておりますが、多摩市長からは、都市計画の観点から、特段支障がない旨の意見をいただいております。

資料冒頭の議案書にお戻りください。議案書の 2 ページ、下から 3 行目。以上により、準住居地域における住居の環境を害するおそれがないとき認め、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 ありがとうございます。

それでは、1001 号議案について、ご質問、ご意見等がございましたらお願いします。

私から質問させていただきます。工場の建物も、お客さんの相手をする商業棟も、両方も屋上は駐車場にするわけですか。

○曾根書記 駐車場となっているのはショールーム棟のみです。

○河島議長 この屋上には、車はどうやって上げるのでしょうか。

○曾根書記 11 ページの平面図（ショールーム棟）をご覧くださいますと、右上に「カーリフト」とありますが、これで屋上まで上げる計画としております。

○河島議長 屋上では車が自走して停車位置に停めるという形ですか。

○曾根書記 はい、そういうことです。

○河島議長 すぐ北側に住宅地があつて、現在もかなり緑地帯になっているようですが、この緑は、工場棟などが建つ建物の地盤まで擁壁の上に土塁のようになっているわけですか。

○曾根書記 はい、そうです。資料の4 ページ、右の一番上の写真、あるいは、左の一番上の写真をご覧くださいますと、右上の写真が最も顕著だと思いますが、少し斜面になっているところに低木があることと、その上の部分——宅盤に既存の樹木がありまして、これを残す計画としております。

○河島議長 そうすると、今、宅盤とおっしゃった、この建物が建つ地盤面よりも土の部分が高くなったりはしないわけですね。

○曾根書記 それはありません。

○河島議長 あくまでも植栽帯が少し分厚くなる。

○曾根書記 はい。道路側から少し分厚くとの計画となっております。

○河島議長 実際、騒音もシミュレーションで予想していますが、それは緑や土塁に頼っているわけではなくて、建物の壁の遮音性、それで基準よりも5 dB 低い40dB 以内におさまるといふことで考えているわけですね。

○曾根書記 はい。建物のみで効果で予測しております。

○河島議長 わかりました。

ほかにいかがでしょうか。——よろしゅうございますか。

それでは、本件についての質疑はこの程度にしたいと思います。

次の説明をお願いします。

○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です。

説明者が変わります。よろしくをお願いします。

(幹事・書記席交代)

(傍聴人着席)

○河島議長 この案件から入室された傍聴人がいらっしゃいますので、改めて傍聴人の方に対する注意事項を読み上げます。

今お入りになった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・録音は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、事務局から説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第2号及び第4号ですが、同じ場所での建築計画の説明となりますので、続けて説明してよろしいでしょうか。

○河島議長 はい。

○飯塚書記 では、まず議案第2号について説明します。

お手元の議案第2号の議案書のとおりですが、建築主は独立行政法人日本スポーツ振興センター（以降、「JSC」と省略）及び一般財団法人日本青年館（以降、「日本青年館」と省略）です。建築敷地は新宿区霞ヶ丘町で、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す。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、既存のJSC本部棟及び日本青年館の共同による建替えのため、劇場、ホテル、事務所、飲食店、物販店舗、自動車車庫を新築するものです。計画敷地は、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域で、過半は第一種中高層住居専用地域でありまして、劇場、ホテル、事務所、床面積の合計が3,000㎡を超える付属の自動車車庫が、建築基準法別表第二（は）項に該当しないため、法第48条第3項ただし書の規定による許可申請がなされたものであります。

A3判の3ページの案内図をご覧ください。この図面上赤く囲んだ場所が本敷地です。JRの千駄ヶ谷駅から南に約1km、東京メトロ銀座線の外苑前駅からは北に500mほどのところにあります。なお、こちらの図面上、赤く塗りつぶしております建物配置のとおり、建替え前のJSC本部棟及び日本青年館は近隣にあります。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。この図上で赤く囲んだ場所が本敷地です。先ほど申し上げたとおり、第一種中高層住居専用地域、一部第二種中高層住居専用地域となっております。いずれも指定容積率 300%です。後ほどご説明いたしますが、本敷地におきましては、神宮外苑地区地区計画の地区整備計画によりまして、建築物の容積率の最高限度は 600%に定められております。また、高度地区は、同じ地区整備計画による建築物等の高さの最高限度を読み替えて適用されまして、80mが限度となっております。

2 ページにお戻りいただきまして、本計画の経緯をご覧ください。ページの左側には現状の JSC 本部棟及び日本青年館の敷地をお示ししており、一方、右側には本計画による配置をお示ししております。こちらでおわかりになるかと思いますが、JSC 本部棟の敷地と日本青年館の敷地が、建替えを予定しております新国立競技場（仮称）の敷地の範囲となるため、近隣の敷地に移転し、合同で建て替えるものです。

5 ページから 7 ページの神宮外苑地区地区計画の計画書・計画図をご覧ください。本敷地は、先ほど申し上げたとおり、再開発等促進区を定める地区計画が策定されておりました。その地区計画の地区区分 A-4 地区内にあり、地区整備計画が定められているところです。5 ページの右下には、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針が記載されておりますが、敷地がある A 地区全体については、既存スポーツ施設及び関連施設等の更新・再編により、新たな時代のスポーツへのニーズに対応した施設の整備を図るとともに、神宮外苑の緑豊かな風格ある都市景観と調和しながら、地区の魅力的なにぎわいを与える商業・文化・交流・業務等機能の集積を図ると記載されております。また、本敷地が属する A-4 地区については、国立霞ヶ丘競技場の建替えに伴う関連施設の集約的な整備を図り、青山通りと地区を連絡する区道 43-670 号沿いの魅力的なにぎわいを創出する宿泊・文化・交流・業務等の諸機能の導入を図ることが定められております。

続いて、6 ページには、地区整備計画の具体的内容がご覧いただけますが、先ほどご説明したとおり、本敷地が属する A-4 地区については、建築物の容積率の最高限度や建築物等の高さの最高限度ほかについて定められているところです。

続いて、本計画についてご説明します。8 ページをご覧ください。配置図となっております。地区整備計画で定めている壁面の位置の制限によって、建築物においては、道路及び隣地境界線から必要な後退を行うとともに、敷地内には地区施設ですが、歩道状空地 5 号を整備することで地区内の歩行者ネットワークを確保しております。

10 ページをご覧ください。地下 1 階及び地下 2 階の平面図です。地下階には、本建築物

における業務上必要な機能であり、かつ、東京都駐車場条例による付置義務台数を満たすための駐車場及びその他機械室等があります。

11 ページから 13 ページ、1 階から 4 階までの平面図をご覧ください。1 階には、エントランスホール、劇場、飲食店、物販店舗があり、地区の区道 43・670 号沿いに、にぎわいを創出する文化・交流等の機能が配置されております。劇場の客席部分は、4 階まで吹き抜け空間となっております。

14 ページから 15 ページ、5 階から 8 階の平面図をご覧ください。5 階から上は、本建築物における業務上必要な機能である JSC 本部の事務室及び日本青年館が運営するホテルの事務室があります。

16 ページから 18 ページ、9 階から 16 階までの平面図及び PH 階の平面図をご覧ください。9 階には、ホテルのレセプションルーム、10 階から 15 階まではホテルの宿泊室がありまして、地区のにぎわいを創出する宿泊・交流等の機能が配置されております。

議案書にお戻りいただきまして、議案書の裏面、下から 8 行目をご覧ください。本計画は、再開発等促進区における土地利用に関する基本方針に則り、劇場、ホテル、事務所、飲食店、物販店舗、自動車車庫からなる複合建築物を建築するものでありまして、にぎわいを創出する宿泊、文化、交流業務等の諸機能の導入を図るものと認められます。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。

なお、26 ページ、27 ページには、本年 3 月 26 日開催の公聴会議事録の要旨がありますが、利害関係人の方の出席及び意見書の提出はありませんでした。また、28 ページに記載のとおり、新宿区の意見照会では、支障がない旨の回答を得ております。

議案第 2 号の説明は以上で、引き続きまして、議案第 4 号について説明します。同じく建築主は JSC、日本青年館で、建築敷地その他は先ほどご説明のとおりです。

議案第 4 号の「調査意見」をご覧ください。本計画の敷地は、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域、30m 第三種高度地区、20m 第三種高度地区、日影規制値（二）の地域内にありますが、敷地外に落とす日影が日影規制に適合しないため、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項のただし書の規定による許可申請がなされたものです。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、第一種中高層住居専用地域及び第二

種中高層住居専用地域、指定容積率 300%、第三種高度地区であることから、日影規制値(二)が適用されるため、敷地境界線からは 5 m を超える範囲で規制される日影規制時間は 4 時間で、10m を超える範囲で規制される日影規制時間は 2.5 時間、それぞれ測定水平面の高さは平均時盤面から +6.5m となっております。先ほど、議案第 2 号でご説明したとおり、本敷地は、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ことから、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の第 2 条第 4 号の規定により、規制の対象区域からは除外されております。

一方、当該敷地から区道 43-670 号を挟んだ反対側の地域は、第二種中高層住居専用地域、指定容積率が 200%、第二種高度地区であることから、日影規制値の(一)が適用され、敷地境界線から 5 m を超える範囲で規制される日影規制時間が 3 時間、10m を超える範囲で規制される日影規制時間が 2 時間、それぞれ測定水平面の高さは平均地盤面から +4 m となっております。

7 ページの左下、神宮外苑地区地区計画の計画図 1 をご覧ください。先ほど説明したとおり、本敷地は再開発等促進区を定める地区計画の地区区分 A-4 地区内にありまして、地区整備計画が定められていることから、先ほど申し上げたとおり、東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例の規定によりまして、規制の対象区域からは除外されているところです。一方、当該敷地から区道 43-670 号を挟んだ反対側の地域は、地区区分により A 地区とはされていますが、地区整備計画が現在定められていませんので、日影規制の対象区域となっております。

若干ページは飛びますが、25 ページの等時間日影図をご覧ください。北方向は、図面右下の方位記号のとおり、右下方向になっております。当該敷地から区道 43-670 号を挟んだ反対側の敷地に、5 m を超える範囲である緑色のハッチ、10m を超える部分についてはオレンジ色のハッチでお示ししておりますけれども、日影規制値(一)に抵触する日影があります。この規制に抵触する日影を生じる部分は、現在、野球場として必要なスタンド(建築基準法は「観覧場」)、更衣室等で使用するクラブハウス(建築基準法は「事務所」)及び駐車場として利用されておりました、居住の用に供する建築物はありません。

次の 26 ページには、参考までに、囲み凡例で①から④であらわしておりますが、スタンド各部分の高さで生じる等時間日影をお示ししております。3 時間部分は、スタンド最上段の高さでごくわずかに日影が生じるのみです。また、2 時間部分についても、レフト側のスタンドの中段から最上段にいくほど日影が生じなくなることがおわかりになるかと存じ

ます。

8ページから9ページにお戻りいただきまして、東京都長期ビジョンの抜粋資料をご覧ください。こちらは、東京都が平成26年12月に策定した東京都長期ビジョンですが、神宮外苑地区では、新国立競技場の建設を契機として大規模スポーツ施設の更新を促進し、これらの施設を中心に多様な機能が集積するスポーツ・文化の拠点形成を推進するとされており、都としましては、神宮外苑地区のまちづくりを推進するため、都市計画手続等について、平成27年度から29年度までの3カ年の年次計画を立てており、現在、地区整備計画の策定に向けて地権者間の調整を進めているところです。

議案書にお戻りいただきまして、議案書の裏面の下から6行目をご覧ください。以上のことから、本件は、周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて許可したいと考えております。

なお、資料の末尾の28ページには、地区計画に定めた神宮外苑地区内の緑豊かな風格ある都市景観を保全しつつ、スポーツクラスターと魅力ある複合市街地を実現することを目標に、関係者が相互に連携・協力してまちづくりを進めていく旨の東京都都市整備局報道発表資料を添付してあります。この中で、都と地区内関係権利者は、資料の図中に赤く囲んだ区域を対象に、地区計画に定めた目標を実現するため、誠意をもって協議を進めるものとする覚書が本年4月1日に締結されております。また、1ページの申請理由書にも記載されておりますが、野球場の所有者である地権者からは、規制に適合しない日影を落とすことについては了解を得ているとのことでした。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま、同一の建築物に関する2つの許可申請について説明してもらいました。

○河島議長 今の説明に対して、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

私からお聞きします。第4号議案のほうで、再開発促進区を定める地区計画で地区整備計画が決定されているところについては日影規制の対象から外れると。この敷地自体は外れるけれど、まだ地区整備計画が定められていない、A地区と称しているところは、A-1やA-4を含んでいますか。それとも、A-1やA-4を除く地区ですか。

○飯塚書記 A地区の中に、A-1からA-4の地区が包含されているという理解です。

○河島議長 A地区というのは、地区計画で言うところの方針だけ定められている方針地区ということで、A-1からA-4までは地区整備計画が方針に基づいて既に決定されている地

区と考えていいですね。

○飯塚書記 はい、そうです。

○河島議長 そうすると、A地区の中で、まだ地区整備計画が定められていない部分として、最後のページ、基本覚書を締結という資料に、秩父宮ラグビー場や神宮球場などを囲う赤いラインがありますが、この部分がまだ地区整備計画が立てられていない地区であると。

もう一つ、この敷地のすぐ隣接地にはマンションの用地も残っているように見えますが、これもA地区ですか。

○飯塚書記 こちらもA地区に該当します。

○河島議長 そうすると、この許可申請が出された本件敷地については、その周りについて、道路を挟んで神宮球場側のエリアに落ちる影と、この袋路状の敷地になっているようですが、隣接するマンションの土地に落ちる影が規制対象になっていると。

○飯塚書記 そうです。

○河島議長 ただ、XXXXXXXXXXに対しては規制の範囲内の影であるので、そこについては別に問題はないけれども、神宮球場側については先ほどの等時間日影図のように規制時間を超える影が落ちるから、その部分について許可の必要性があるという理解でよろしいでしょうか。

○飯塚書記 はい、そうです。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○島崎委員 地区計画で用途の方針が決められているのでこういうことだと思いますが、もともと現況の日本青年館はどういう用途だったのででしょうか。

○飯塚書記 今回建て替えられることによっても、基本的な用途といいますか、機能は現状の機能をそのまま移転して改築することになっておりまして、現在も、ホテルや劇場等は全て機能としてあります。

○島崎委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

現状の日本青年館の使い方について、27 ページに、公聴会の議事録の中に若干、建主さんから説明が出ているようです。

○飯塚書記 会長がおっしゃいましたとおり、第2号議案の27ページの公聴会の議事録の中で、建築主のほうから若干、機能のご説明があります。

○島崎委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにいかがですか。

私からも一つ。敷地のとり方について、第2号議案の8ページに配置図がありまして、この配置図を見ると、赤いラインが入っていて、この赤いラインが再開発促進区を定める地区計画の範囲であると考えていいですか。

○飯塚書記 8ページの配置図上で赤い実線で示しておりますものは、あくまでも用途地域界でありまして、地区計画界については、本計画の敷地境界線と一致するという理解です。

○河島議長 そうですね。右上のなどは地区計画に入っているわけですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 これは用途地域界であると。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 そうすると、再開発促進区を定める地区計画の、この建築敷地にかかわる部分は、西側や南側は、隣地境界ではなくて、この敷地境界に一致しているわけですね。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 そうすると、8ページの上のほうには「國學院高校」と表示されていますが、その土地との隣地境界線が現状はあって、この隣地境界線のままこの敷地は設定されている、これは動かしていないと考えていいですか。

○飯塚書記 はい、そうです。

○河島議長 そうすると、赤い線が少しそれからはみ出ているようになっている部分は、用途地域界線が、隣地境界線とは別のところに走っているということになるわけですか。

○飯塚書記 そのとおりです。

○河島議長 ほかにいかがですか。

将来の計画を前提に日影規制の解除を行うというのは、一般的にはあまり行われないうのかなと思いますが、この件について、東京都が地権者と一緒になって将来の使い方を、これまでも国立競技場の建替えに絡んで調整してきて、東京都も全体の計画については長期ビジョンでしっかりと行政計画として位置づけていて、さらに、地権者との間でも、現状で地区整備計画の策定はまだ間に合っていないけれども、それに向けた覚書が締結されていて、その実現可能性は十分に担保されていると特定行政庁側としては考えているということでもいいですか。

○飯塚書記 はい、おっしゃるとおりです。

○河島議長 その程度しっかりとした将来計画についての担保がある特別なケースとして、これについては例外許可の対応をしても問題は生じないのではないか、そんな判断に立っているということでしょうか。

○飯塚書記 はい。

○河島議長 ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、第2号議案、第4号議案については、以上で質疑を終了したいと思います。

○岡本書記 同意議案は以上でございます。

○河島議長 それでは、ただいまの説明と質疑を行いました同意議案につきまして、これから評議を行いたいと思います。

同意議案につきまして、第1号議案、第2号議案、第4号議案、第1001号議案、第2001号議案から第2009号議案、計13件の議案をただいまご審議をお願いしましたが、この13件の議案について、全て原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、これらの議案については全て同意することといたしたいと思います。

(傍聴人退室)