

第 1 2 6 7 回東京都建築審査会  
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年10月3日 午後1時34分～午後3時11分  
午後3時19分～午後3時48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  
〃 富永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、審査会を開きたいと思います。

事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 最初は、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。

○飯塚書記 議案第 24 号について説明します。

建築主は株式会社中川エンタープライズで、中央区築地三丁目 570 番 1 ほかの建築敷地においてホテルを建築するものです。

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が、裏面の「調査意見」のとおり、本件は土地の高度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、緑化の推進等に寄与するものとして、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す。なお、総合設計の種類としては、一般型総合設計の活用を予定しております。

資料 2-1、付近見取図をご覧ください。こちらの図に赤色でお示ししております計画地は、東京メトロ日比谷線築地駅から東に 150m ほど、同じく有楽町線新富町駅から南に 150m ほどの位置にあります。南東側には築地川公園が広がっておりまして、その先には聖路加国際大学や聖路加国際病院などがあります。なお、計画地の周辺におけるホテルの立地状況を水色でお示ししております。

資料 2-2、現況図をご覧ください。図面の左上側が北方向となっております。従前の計画地には、本件の建築主が所有する事務所ビルが 1 棟、事務所併用住宅が 1 棟、店舗・事務所併用住宅が 1 棟、合計 3 棟が建っていました。なお、現在は、従前の事務所ビルは解体工事中であり、それ以外の 2 棟は既に解体工事済みとなっております。

計画敷地の周辺状況ですが、3 辺がいずれも一方通行の道路に接しておりまして、敷地の北側には幅員約 6 m の区道、敷地の西側には幅員約 8 m の区道、敷地の東側には幅員約 11m の区道があります。

資料 2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地の周辺街区には、青色でお示しする事務所建築物が多く立地しているほか、北側の街区には、山吹き色でお示しする共同住宅が立地しております。また、新大橋通り沿道にだいたい色でお示しする百貨店・店舗等が立地しております。

資料 2-4、高層プロット図をご覧ください。計画地の北側を中心に、大通りの沿道には、13 階から 15 階の建築物が点在する一方で、計画地の南側を中心に、大通りから入った内側の街区には 5 階から 8 階の建築物が多く立地しております。

資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。視点 1 の写真は、敷地北側の区道から計画地を見た様子です。視点 2 の写真は、敷地西側の区道の様子です。視点 3 及び視点 4 は、敷地東側の区道の様子です。

資料 3、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、容積率は 500%、建蔽率は 80%、防火地域に指定されております。なお、高度地区と日影の規制はありません。

資料 4-1 をご覧ください。このページ以降が各種上位計画の説明です。本計画は、ページ左側の図のとおり、都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域の指定区域内に位置しております。本地域における整備目標として、国際的なビジネス機能等を備えた拠点としてふさわしい景観にも配慮した、にぎわいと魅力のある都市空間を形成することを掲げております。

資料 4-2、東京の都市づくりビジョンをご覧ください。下の図のとおり、本計画地は、センターコア再生ゾーンに位置しております。

資料 4-3、都市計画区域マスタープランをご覧ください。本計画地は、①中央部エリアの築地に位置しております。地域の将来像として、緑豊かなオープンスペースを備えた超高層から低中層建築物が組み合わさった多様で魅力的な複合市街地を形成する。築地では、隅田川や浜離宮庭園などの周辺観光資源や地区が持つ文化や伝統を踏まえ、活気とにぎわいのあるまちを形成するものとしております。

資料 4-4、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。ページ左側中段の表にありますとおり、本計画地は、複合市街地ゾーンの「都心周辺部」に位置しております。複合市街地ゾーンは、都心等の業務・商業と連携を図りつつ、より多様な機能が複合的に展開する市街地が形成されている地域と位置づけられております。このため、特に地域性を考慮し、計画的複合市街地の形成などにおいて都市開発諸制度等を活用し、適切な育成用途の促進を図ることにより、地域の特性を十分に活かした整備を進めるものとしております。本計画地の育成用途は、ページの左側下段の表 4-3 のとおり、文化・交流施設としてホテルを育成用途としております。

資料 4-7、築地地区地区計画をご覧ください。本計画地は、地区整備計画によりまして、建築物等の高さの最高限度が 36m と定められていますが、総合設計の許可を受けた建築物に当たっては上記の規定は適用しないとされております。このため、東京都総合設計許可に係る建築物の高さ等誘導指針によりまして、都市計画等に定められた建築物の高さの最高限度の 1.5 倍である 54m を計画上の上限としております。

資料 4-8、中央区緑の基本計画をご覧ください。ページの右側、本計画地が位置する築地地区の地区別方針ですが、築地川公園などの公園沿いの緑化を推進することを掲げております。

続いて、計画の概要を説明します。

資料 5-1、計画概要書をご覧ください。ページの左側、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、1,672.29 m<sup>2</sup>です。20番、延べ面積は、11,737.40 m<sup>2</sup>です。21番、容積率対象延べ面積は、11,165 m<sup>2</sup>です。22番、容積率は、基準容積率 500% に対して公開空地による割増が 83.85%、防災による割増が 24%、合計で 607.85%を計画しております。27番、主要用途は、ホテルとしております。28番、階数は、地上 14 階地下 1 階。29番、法施行令第 2 条第 1 項第 6 号の建築物の高さは 54m、同じく最高の高さは 59.8mとしております。34番、備考欄のとおり、本計画における一般型総合設計を適用する場合の育成用途の要件として、割増容積率の 2 分の 1 以上を区域ごとに定める育成用途となることとしております。本計画については、ホテル用途が育成用途に該当し、要件を満たしております。

資料 5-3-1 をご覧ください。ページの左側上段ですが、本計画は、耐震改修促進計画における耐震化を図るべき建築物とされております民間特定建築物で、従前用途が事務所、階数は 3 階以上かつ 1,000 m<sup>2</sup>以上の建替えであること、法に定める基準の 1.25 倍以上の耐震性を確保するという要件を満たしていること、耐震改修促進計画期間である平成 37 年度までに工事着手予定であることから、許可要綱に基づく防災による容積率の緩和に該当しまして、ページの右側下段のとおり、従前の敷地面積の 30%に相当する面積を計画建築物の敷地面積で除した割合を容積率緩和の対象としております。

資料 6-2-2、公開空地のコンセプトをご覧ください。また、あわせて模型もご覧ください。本計画における公開空地の計画方針としては、計画地周辺における緑の拠点や軸線、歩行者ネットワーク、沿道の修景等も考慮して、ページ上段の中央のとおり、3 点を掲げております。1 点目は、隣接する築地川公園の豊かな緑の拡張を目指し、敷地南東側の公開空地は公園の緑を敷地に引き込み、まちに緑を滲み出させるまとまったボリュームの緑景観を創出しております。2 点目は、並木道の拡張として、敷地の北東側及び北西側の歩道状空地には新たな並木道を形成し、緑の拠点と緑の軸の連携を図る民間の緑地を形成することとしております。3 点目は、人が集い散策する豊かな緑に囲まれた広場を形成するものとし、敷地南東側の公開空地には緑陰に包まれたヒューマンスケールのポケットパークを

計画しております。

資料 6-2-3 には、公開空地の各場所のイメージパースをお示ししておりますので、あわせてご参照ください。

資料 6-3、公開空地図をご覧ください。黄色及びびだいたい色の部分が歩道状空地、緑色及び黄緑色の部分が広場状空地となっております。本計画では、南東に合計約 250 m<sup>2</sup>の広場状空地及びピロティを設けております。

資料 7-1-1 以降が各階の平面図となっております。まず、7-1-1 の地下 1 階の平面図をご覧ください。地下 1 階には、機械式駐車場及び防災備蓄倉庫等を配置しております。

資料 7-1-2、1 階平面図をご覧ください。敷地の北西側には築地駅方面からの出入りを想定してタウンエントランスを設け、敷地の北東側には築地川公園等からの出入りを想定してパークエントランスをそれぞれ配置しております。

資料 7-1-3、2 階平面図をご覧ください。2 階には、ホテルのレストラン、厨房等を配置しております。3 階以上はホテルの客室を配置しております。

資料 7-3-1、断面図をご覧ください。建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に基づく建築物の高さは 54m、同じく最高の高さは 59.8m で、全フロアをホテル用途としております。なお、道路斜線制限の一部は法第 56 条第 7 項に定める天空率により緩和を行っております。

資料 7-4、落下物対策をご覧ください。ページ上部の赤線部分は、はめ殺し窓を設置しており、飛散防止フィルムを貼ることで落下物対策としております。

資料 7-5、外観イメージをご覧ください。こちらは、計画地の東側から見た外観のイメージです。

資料 9-1、時刻別日影図・等時間日影図をご覧ください。計画地周辺は日影規制はありません。また、終日日影は発生しない計画となっております。

資料 9-4-1 以降が本計画に伴う交通影響検討の報告書となっております。自動車交通量については、資料 9-4-1 のページ左側の図のとおり、7 カ所の交差点で検証しております。歩行者交通量については、資料 9-4-1 の右側の図のとおり、6 カ所の断面で検証しております。

資料 9-4-3 をご覧ください。本検討では、右側の図でお示しする①から④の各信号交差点において、将来交通量における交差点需要率及び車線別混雑度並びに⑤から⑦の無信号交差点の交通容量比を評価しております。各信号交差点において、交差点需要率の指標値である 0.9 及び車線別混雑度の指標値である 1.0 をそれぞれ下回っていることから、計画地の開発に伴う開発交通量の増加による影響は軽微であると考えられます。また、無信号交差

点における交通量が交通容量比未満におさまっていることから、本開発により周辺交差点に与える影響は軽微であると考えられます。

資料 9-4-4 をご覧ください。ページ右側の表の赤線の囲みでお示しするとおり、各断面位置における歩道及び通路のサービス水準は全て A 評価となり、自由歩行が可能な歩行者空間が確保されるものと考えております。

資料 9-5 は風環境調査です。本計画は、数値シミュレーションによる調査を行っております。ページ右側上段にお示している図は、左側が建設前、右側が建設後における結果をお示ししております。建設後における風環境は、住宅街・公園相当の風環境であるランク 2 以下におさまるとの結果が出ています。

資料 9-6-1、電波障害をご覧ください。本ページ以降が調査結果となります。電波障害が発生した場合には必要な改善対策を講じることから、本計画による影響は少ないと考えております。

資料 10-1、「近隣住民への対応等について」を説明します。本計画の建築主は、都の建築紛争予防条例に基づきまして、本年 7 月に 2 回の近隣説明を行っております。ページの左側の表のとおり、近隣説明会では、敷地北側の植栽の植樹の高さ、公開空地のしつらえ、計画ホテルのグレード、工事作業の延長時間や騒音、北側の窓形状、館名サインの作動時間、ホテルレストランの利用可否等の意見・質問が出され、それぞれの具体的な内容や対処方法について建築主側から説明しております。

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 第 24 号議案についての説明をしてもらいました。この議案について、ご質問、ご意見等があればお願いします。

○有田委員 基本的な質問になってしまって恐縮ですが、資料 6-3 を見ると、濃いグリーンが広場状空地として計算対象の面積がはっきり決まっていますが、その前の資料 6-2-2、6-2-3 を拝見すると、広場状空地とされているところが、実際は公園のような形で整備されています。資料 6-5-3 を見ると、樹種が記載されていたり、水景面積の記載があります。場所は決まっているわけですが、資料 6-2-3 を拝見すると、水辺として整備されているところと、高木があるところがあって、高木の下は自由に歩けるかと思いますが、地面が公園の

ように修景されていて、そこが公園としてきれいに整備されているからいいのですが、逆に、そこは人がアクセスできない面積の部分も出てくると思います。広場状空地として認定された中のうち、実際にその上を人間が通過できない緑化面積はどの程度あっていいとか、これ以上あってはいけないとか、そういう考え方があったのかどうか教えていただければと思います。

○飯塚書記 ただいまご指摘がありましたが、資料 6-2-3 のページの右上に当該部分のイメージパースが掲載されております。そこには、人が散策できるような一定の通路の整備がなされるものになっております。この広場状空地の整備に当たりましては、築地川公園との調和を目指して、緑豊かな空間整備がなされていると理解しております。そういう意味においては、例えば、資料 6-5-1 をご覧いただきますと、公開空地としても、今回、緑の質の向上を図っていきまして、係数であらわすと 1.3 ということで、非常に高い質の向上が図られていると理解しております。あわせて水景の整備等もなされ、こうしたものについて一般の方に広く公開され、かつ、内部を散策できるという意味においては広場状空地の目的を達するものであると理解しております。

○有田委員 私がお尋ねしたかったのは、今、高木、中木が結構ありますね。極端なケースを申し上げますと、例えば 6-5-3 の緑化になっているところが、仮に全部が芝生になっていたとして、しかも、その芝生には実際に立ち入れない状況になっていたら、それはまずいだろうと思います。広場状空地であるけれども、実際にそこに人がほとんどアクセスできないような計画であればまずいかと思います。ここでも、芝生や水面の被覆の面積が 12% あるということですが、それがどの程度が適正だということは個別判断になるのかお尋ねしたかったわけです。

○飯塚書記 どの程度の緑被率があればいいのか、その上限がいくらなのかということは、必ずしも数値的なものではありませんが、計画を見て総合的に判断しています。

○河島議長 総合設計許可要綱の解説の中に、要綱の趣旨などが記載されていますが、23 ページに公開空地の説明があつて、「計画建築物の敷地内の空地又は開放空間のうち、日常一般に公開される部分（当該部分に設ける環境の向上に寄与する植栽、花壇、池泉等及び空地の利便の向上に寄与する公衆便所等の小規模の施設に係る土地並びに屋内に設けられるもの等で…）」云々と記載されていますが、全て必ず歩けなければいけないということではなくて、基本的には、園路のようなものがあつて、その空間の環境・雰囲気、緑などを楽しむことができ、それにマッチした修景施設であれば、直接そこに足を踏み入れられ



なくても認めているけれども、数値的基準は特にないということではないかと思いますが、いかがですか。

○飯塚書記 説明足らずで申し訳ありません。今、会長からご説明いただいたとおりです。

○有田委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにございますか。

○佐々木委員 今後の課題かもしれませんが、公開空地の3面を囲っているということは、逆に言うと、ホテルでありながら車寄せがないという結果になるわけですね。地下駐車場に入る入り口がありますが、恐らく、これはほとんど業務用の駐車場になるだろうと思います。そうすると、最近のことで言うと、大型バスの利用の問題もあるかと思うので、そういうことと公開空地との調和は大事なことでないかと一方では思います。今後のテーマということで、何かご検討いただけるとありがたいと思います。

○河島議長 今のご意見に対して、事務局から何かございますか。

○飯塚書記 ホテルのグレードにつきましては、ビジネスホテル程度のクラスであろうかと認識しております。ただ、一方で、今ご指摘いただいたとおり、大型観光バスによる利用者の一時的なアクセスの集中も当然考えられますので、その点につきましては、今後の課題というご指摘をいただきましたが、設計者にも、今いただいたご意見を伝えまして、運用も含めて適切に対応するように指導してまいりたいと考えております。

○佐々木委員 決して公開空地を削っていいというつもりで言っているわけではありませぬので。その辺は、逆に言うと、今後、例えばここで、そういうことのために公開空地が犠牲になるようなことが起きないようにしていく必要があるだろうと思います。

○河島議長 ほかにございますか。

よろしいでしょうか。

それでは、次の案件の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第19号について説明します。

建築主は東京急行電鉄株式会社です。建築敷地は渋谷区渋谷三丁目で、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す。

「調査意見」をご覧ください。本計画は、飲食店、集会場からなる建築物を建築するものですが、渋谷駅周辺市街地の計画的な再編整備において進められている駅と周辺市街地を結ぶ歩行者ネットワーク形成の一部として、道路上空に屋根付きの歩行者デッキを設けることから、建築基準法第44条第1項第4号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。

資料3 ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地は、赤く囲んだ太枠のエリアで、商業地域、防火地域、容積率 900%、一部が 600%及び 700%、建蔽率が 80%のところにあります。また、本敷地を含む区域に都市再生特別地区及び渋谷三丁目地区地区計画が指定されており、詳細は後ほど説明します。

4 ページ、付近見取図をご覧ください。ページの左斜め上が北側となっております。本計画は、国道 246 号線上空にある旧東急東横線渋谷駅の鉄道高架工作物を再利用して歩行者専用デッキを整備するもので、赤く着色した上屋部分が本件許可対象になりまして、申請上は、渋谷駅南側に位置する赤色の一点鎖線で囲われた法第 86 条第 1 項に基づく一団地認定の範囲に含まれる駅南街区建築物に属するものとして取り扱います。また、黄色に着色された部分は、渋谷駅周辺における歩行者ネットワークの整備状況及び予定をお示ししたのになっております。本件建築主が国道 246 号線上空に整備する本計画の接続先である東西デッキを経由して、国土交通省東京国道事務所によって別途整備される東口デッキ、西口デッキとそれぞれ連続し、一体をなすものです。

5 ページの配置図をご覧ください。赤線で囲んでいる敷地Aから敷地Dまでの4つの敷地は一団地認定を受けており、本件許可対象部分は敷地Aに属するものとして扱います。なお、敷地Aと敷地Bをつなぐ上空通路は、平成 26 年に法第 44 条第 1 項第 4 号に基づく許可を取得しております。

6 ページ、本計画の背景について説明します。既に都市計画決定されている都市再生特別地区の都市計画提案資料からの抜粋です。ページの右上に掲げてありますとおり、渋谷駅周辺市街地には主に3つの課題があります。第1に、駅周辺が谷地形の谷底にあり、幹線道路、線路によってまちが分断され、駅から周辺市街地へのネットワークが脆弱となっております。第2に、渋谷駅東西の広場にはたまり空間が不足し、歩車道分離がなく、歩行者の安全性が十分に確保されていません。第3に、鉄道6駅8路線が乗り入れる渋谷駅は乗換えが複雑であり、バリアフリー対応も含めた利便性が低い状況となっております。

このような課題を踏まえて、7ページのとおりに、多層階の渋谷駅から周辺市街地へ連続する歩行者ネットワークを形成し、道路交通の緩和、安全性に寄与するとともに防災性を向上させるものです。

続いて、都市計画の決定状況を説明します。8ページ、都市再生特別地区渋谷三丁目 21 地区の計画図書をご覧ください。ページ左上の計画書の備考欄における赤色の下線部分及

びページ右下の計画図別添図において赤線囲みでお示しのとおり、本申請位置において歩行者デッキの整備を行うものとされております。

9 ページ、渋谷三丁目地区地区計画の計画図書をご覧ください。地区計画の目標及び方針には、赤色の下線のとおり、歩行者ネットワークの整備が掲げられており、ページの右下の地区整備計画では、本申請に係る歩行者専用通路4号及び5号が地区施設として幅員6m及び10～24mの歩行者専用通路で定められております。なお、備考欄のとおり、歩行者専用通路5号の幅員には、たまり空間を含むものとされています。

11 ページの左下、地区計画の計画図3-2には地区施設の位置をお示ししておりますので、あわせてご覧ください。

13 ページをご覧ください。本申請の歩行者デッキの整備に当たり再利用する既存の鉄道高架工作物の躯体状況の説明です。本デッキの整備は、東急東横線渋谷駅の地下化によって鉄道施設としての役割を終えた土木工作物である旧渋谷駅コンコース、通称「駒場架道橋」を一部縮小し再利用するものです。竣工後50年を経過しているものの、維持管理状況は良好であり、現行の耐震基準に合う補強等をほどこし、引き続き再利用するものとしております。

14 ページは、歩行者デッキ部分と、その上屋部分について、建築基準法上の申請上の取扱いを整理したものの説明となっております。国道246号線上空にかかる駒場架道橋は、昭和36年につけられた橋梁で、鉄道施設としての土木工作物という位置づけでありまして、今回計画する歩行者デッキは、土木工作物である既存げたを再利用しながら、床板を再構成するもので、かつ、現行の耐震基準に適合するよう、既設の中間橋脚の支承を変更することにより、引き続き道路内の土木工作物として取り扱います。一方、今回の許可対象となる上屋部分は、ページの左下の図における黄色の点線よりも上の部分となりますが、建築物として取り扱うこととし、次の15ページにお示しのとおり、旧駅舎の屋根デザインのイメージを再現することとしております。

16 ページ、17 ページをご覧ください。歩行者デッキ部分の平面詳細図及び上屋の屋根伏図です。17 ページは、デッキ全体に及んでいるトラス屋根の構造躯体フレームの範囲を建築面積として算定していますが、水色に着色されたガラス屋根がけの範囲を含めて十分に外気に開放されているものと判断して、床面積は発生しないものとしております。また、屋根葺材のガラスの使用は、道路上に落下するおそれがないよう、強化合わせガラスを使用するなど、安全上の措置を講じております。さらに、ガラス屋根がけをしていない部分

は、幅員 4 m の上空開放部分を確保して、隣接する駅南街区の建築物避難階からの避難経路を確保しております。

17-2 ページは、土木工作物である歩行者デッキと A 棟の躯体の取合いの図面です。歩行者デッキは、道路内に設置する橋脚に加えて、A 棟敷地内に 2 本の橋脚を設けて自立するもので、ページ右側にお示しするように、A 棟の片持ち部分とはエクステンションジョイントで接続しており、お互いの躯体は完全に縁が切れており、それぞれ独立した構造となっております。

18 ページ、19 ページは、断面図及び断面詳細図となっております。歩行者デッキの上空にかかる首都高速道路の道路橋部分とは適切な離隔距離を設けて、メンテナンス等に支障がない構造としております。また、B から D の断面図にあらわれている首都高速道路側面に延びる吹込み防止用の庇は、本件の上屋の大梁から持ち出す片持ち梁により支持されています。また、デッキの両側に設けるガラス手すりは、19 ページの右下にお示ししておりますとおり、土木工作物である立体横断施設・歩道橋等の構造基準を準用しております。さらに、手すりの上部に設置するパネルは、上屋の柱等を結ぶ梁により支持されており、風荷重等に十分耐えるものとしております。

20 ページには、上屋部分における必要幅員の考え方を示しております。必要幅員は、渋谷駅における鉄道・バス等の公共交通機関の到着時の集中量を加味した歩行者通行量に必要な幅員 6 m、安全なバリアフリー動線の確保に必要な幅員 2 m、南街区に整備される最大収容 700 名の多目的ホールのイベント終了時の人数を想定した滞留に必要な幅員 2 m、これらの合計 10m に、雨の吹込みを考慮した余裕を加えて計 13m を必要幅員としております。

なお、21 ページには、本件の建築主とは異なる整備主体となっておりますが、ご参考までに、駅街区における歩行者動線の考え方を示しております。

本計画の歩行者デッキと同一レベルとなる地上 2 階には、JR 線の駅ホーム階がありますが、その上下階となる地上 1 階及び 3 階に JR 駅改札が設けられる計画となっております。国道 246 号線上の東西デッキや駅街区の建築物である東棟内の通路を經由して本計画の歩行者デッキと連絡しております。

22 ページから 24 ページは、歩行者デッキ及び上屋部分のイメージパース図となっておりますので、ご参照ください。

34 ページから 42 ページまでが、道路上空に設ける通路の許可基準、建築基準法施行令や

道路占用許可基準、消防庁予防事務審査・検査基準のチェックリストとなっておりますが、こちらで基準上のただし書適用としているこちらのリスト上で、※印でお示ししている部分について、以下、説明します。

1点目、35 ページ、許可基準の「一 通則」の(6)にあるとおり、通路の幅員は6m以下という基準についてです。当該歩行者デッキは、地区施設として定められていることに加えて、20 ページで説明しましたとおり、歩行者通行量やバリアフリー動線の必要幅員とともに隣接する駅南街区からの動線における滞留性や雨がかりも考慮して、計13mのガラス屋根の幅員を確保することとしているもので、35 ページの上段の枠囲みに記載のとおり、適用を除外することが妥当と考えております。

2点目、36 ページ、「二 通路の設置数及び設置場所」の(2)の(ロ)にある、通路を設ける建築物の隣地境界線から10m以内には設置できないという基準についてです。これは、17 ページにお戻りいただきますと、上屋部分は赤色の一点鎖線の敷地境界から10m以内の場所に一部がかかっていますが、不燃材料であるガラス屋根とともに、側壁のない、十分に外気に開放されたものであり、通風・採光とも確保されていることから、防火上及び衛生上支障がないものとしております。または開放空間の、歩行者デッキには、高さ1.5mのガラス手すりが設けられていて安全上も支障がないことから、10mの水平距離を縮小することについて、周囲の状況等により支障がないと認められます。

36 ページにお戻りいただきまして、3点目です。三の(1)の(イ)、通路を設ける建築物から5m以内にある通路の床、柱及び梁を耐火構造にするという基準。4点目として、同じく(ロ)の通路と通路を設ける建築物の間には、自動閉鎖の甲種防火戸を設けるという基準。5点目として、(ハ)の、通路を設ける建築物の外壁の開口部が大きい場合は、開口部に防火戸を設ける等の措置を行うという基準についてですが、こちらについても再び17 ページをご覧ください。歩行者デッキの床は既存の土木工作物利用するものですが、床板はコンクリート製として、さらに、上屋部分の構造躯体、フレーム及び屋根葺き材であるガラスは全て不燃材料で構成されております。

また、隣接する駅南街区の建築物を通り抜ける貫通通路は、二層吹き抜けの外気に十分開放された大開口となっており、その他の部分は耐火構造の壁であり、開口部はないものとしております。道路反対側の駅街区建築物にも適切な防火措置を講じることとしており、防火上及び避難上支障はないと考えております。

再び36 ページにお戻りいただきまして、6点目です。「三 通路の構造」の(5) 通路

の構造計算をする場合の積載荷重の基準についてですが、先ほどの説明のとおり、歩行者デッキは既存の鉄道高架工作物躯体の再利用であり、道路内の工作物として現行の耐震基準を満たす構造としております。

なお、39 ページから 40 ページは、消防庁の予防事務審査検査基準のチェックリストにも、基準上のただし書適用としている、同じくリスト上で※印でお示ししている箇所がありますが、説明は先ほど重複しますので割愛させていただきます。

議案書の 2 ページにお戻りください。「調査意見」の下から 7 行目ですが、本計画は、建築基準法施行令第 145 条第 2 項第 3 号及び同条第 3 項各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、安全上、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て許可したいと考えております。

なお、9 月 6 日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、国土交通省東京国道事務所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 ただいま説明がありました道路内建築物の許可案件第 19 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。

では、私から幾つか質問します。

17 ページに屋根伏図がありまして、この図面上、縦方向にオレンジ色で塗られた部分は、真ん中あたりに「谷樋（オレンジ色部）と書いてありますが、山型のものが幾つか連なるガラス屋根に降った雨を集めて、その谷の部分まで落ちてきて、それを集めて谷樋を伝って、図面上、下のほうまで導こうとしているのかと思いました。この谷樋がある部分は、屋根トラスを支える梁と一体なのかどうかよくわかりませんが、梁がある場所になっているのかなと思います。先ほどご説明があったように、水色に塗られていないところは屋根がない状態のところを、人が歩く上を谷樋が横に走って、雨天時はそこを川のように水が流れる状態になるのかなと思いました。これは許可の内容に直接かかわるものではないかもしれませんが、雨仕舞の面で、この下を人が歩くわけで、大雨が降ると水が樋から溢れて下の歩行者にかかるということがないような設計が求められると思います。通常、屋根が一部しかかかっていないという特殊な設計になっていますから、そういうあたりについてのきめの細かい、歩行者の環境を阻害しないような設計で実現されるように、設計者によく伝えてもらいたいと思います。

それから、この谷樋で伝ってきた雨は、端のところで縦樋で下に落とされて、先ほど説明があった、昔の東横線の高架橋の上に張られたスラブないしは床面といいますか、その雨を流すグレーチングのようなところを流れて両サイドに行くような構造になっているのではないかと思います。そのあたりも、建物として定義されているのは、床面から上の柱部分と梁と屋根トラス、それから屋根のガラスが建物であって、床自体は通路であって土木工作物であるということで、その両方の連携が、雨をどのくらい流そうとしているのか。それを、土木工作物側で設計上うまく連携して、整合的に受けとめられるような設計が求められる構造物かと思えます。今、建築と土木の食い違いということが世の中をにぎわせていますので、そういう連携をしっかりとりながら、一体の構造物としてきちんと整備されるように、ぜひ指導をお願いしたいと思います。

19 ページに、昔の東横線の目玉パネルと呼んでいる形状をここに再現して、昔の景観を彷彿とさせる仕掛けを講じようとしているようで、それはそれで面白い試みだと思いますが、ページの下にある図は、このパネル自体がしっかりと風などに対して耐力を持つものであることを説明する図だと思いますが、このパネルは、下の断面図にあるように、少し厚みがあって、真ん中に赤い風の骨組みのようなものがある、それをサンドイッチするような形でアルミパネルで挟み込んでいるものだと考えていいですか。

○飯塚書記 今おっしゃいましたとおり、19 ページで赤く着色された部分が骨組みに該当しまして、両側をアルミスパンドレルのパネルでサンドイッチしている中空のパネルと理解しております。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしければ、次の議案の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 20 号について説明します。

建築主は東京都知事で、建築敷地は世田谷区松原六丁目、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、都立光明特別支援学校の肢体不自由教育部門と都立久留米特別支援学校の病弱教育部門を統合して、新たに都立光明学園特別支援学校（仮称）を整備することに伴いまして、校舎間を結ぶ渡り廊下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。

資料 2 ページ、付近見取図をご覧ください。本計画の建築敷地は、小田急線の梅ヶ丘駅北西 200m に位置しており、敷地は東西の 2 つに分かれております。現況、東の敷地は現都立光明特別支援学校の敷地であり、西側の敷地は旧都立梅ヶ丘病院跡地の一部です。

3 ページ、都市計画図をご覧ください。本敷地は、第一種住居地域、準防火地域、45m 第二種高度地区、容積率 200%、建蔽率 60% のところにあります。

4 ページ、敷地及び建築物の概要をご覧ください。道路を挟んで西側の敷地には病弱教育部門、東側の敷地には肢体不自由教育部門を配置する計画となっております。また、本件許可対象である道路上空通路の面積 25.12 m<sup>2</sup> は、東側の敷地の申請に計上することとしております。

5 ページ、配置図をご覧ください。赤線の囲みでお示しするとおり、東西 2 つの建築敷地間において、幅員 6 m の区道 365 号線の道路上空を渡り廊下で結ぶ計画です。

6 ページ、配置図兼 1 階平面図をご覧ください。オレンジ色でお示しする図書室、第二体育室は、肢体不自由・病弱の両教育部門の児童・生徒が共用で利用するものです。

7 ページをご覧ください。2 階では、オレンジ色でお示しする、体育館、図工室兼美術室、陶芸室、技術科室、生徒会室、また、黄色の職員室が両部門の共用となっております。なお、こちらに青色でお示しのとおり、2 階の渡り廊下で東西敷地間を行き来する計画です。

8 ページをご覧ください。3 階では、オレンジ色でお示しするプールが両部門の共用となっております。

以上のとおり、本計画は、渡り廊下を道路上空の 2 階に設け、授業間等の教室移動の際、児童・生徒等が車道を横断せず、より安全かつ円滑な移動を確保し、危険の防止に寄与するものです。

13 ページ、平面・断面詳細図をご覧ください。渡り廊下は、これを支える柱を道路内には設けず、道路の路面からの高さ 5.65m とすることで、地上部の見通しを確保するとともに、校舎の教室などに対する通風・採光を確保しており、周囲の環境を害することなく、衛生上支障のない計画としております。また、屋外に面するガラスは網入りガラスとし、道路への落下防止対策を講じることによって安全性を確保しております。さらに、渡り廊下部分の構造は耐火構造とし、排煙窓を設置するとともに、上空通路とそれ以外の部分は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。渡り廊下の内法の幅員については、車いす利用者と一般歩行者の計 4 名が安全かつ円滑に通行するために必



要な有効幅員 3.7mとするとともに、全体の幅員は 4.7mとし、道路面及び両敷地に対して通風・採光を確保できるよう、衛生面にも配慮しております。

以上、説明した上空通路の使用については、14 ページ以降の道路上空に設ける通路の許可基準、建築基準法施行令、道路占用許可基準及び消防庁予防事務審査検査基準のチェックリストを添付しておりますが、各項目について、法令や基準に適合した計画となっております。

17 ページ、18 ページには、本計画の外観パースを添付しておりますので、ご参照ください。

恐れ入りますが、議案書の「調査意見」の裏面にお戻りください。以上により、本計画は、建築基準法施行令第 145 条第 2 項第 1 号及び同条第 3 項各号の規定に該当することから、建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づき、安全上、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、9月6日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁、道路管理者である世田谷区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 第 20 号議案、特別支援学校同士を結ぶ道路内建築物の許可ですが、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。

よろしいでしょうか。

よろしければ、次の説明をお願いします。

○飯塚書記 議案第 21 号及び議案第 22 号は、同じ場所の建築計画に関する説明となりますので、続けての説明でよろしいでしょうか。

○河島議長 では、一緒に説明してください。

○飯塚書記 まず、説明の都合上、議案第 22 号から説明させていただきます。

建築主は三井不動産株式会社です。建築敷地は江東区豊洲二丁目で、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。本計画は、事務所、物品販売店、飲食店、ホテル、エネルギー供給施設ほかを新築するものですが、計画敷地は第一種住居地域、工業地域にまたがり、過半を占める第一種住居地域の用途制限が適用されますが、3,000 m<sup>2</sup>を超える事務所、

物販店舗、飲食店、ホテル及び階数が三以上の附属自動車車庫の建築に当たっては、法別表2（ほ）項に掲げる、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、法第48条第5項ただし書の規定による本件許可申請がなされました。

なお、本件は、地区計画の区域のうち再開発等促進区の建築物に対する法第68条の3第6項の読替え規定により、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利便の増進上やむを得ないと認められる場合に許可できる規定の適用を予定しております。

お手元の資料の2ページ、案内図をご覧ください。赤色の斜線のハッチでお示しする計画敷地は、東京メトロ有楽町線豊洲駅及び新交通ゆりかもめ豊洲駅に隣接する街区内にありまして、街区の一部には路線バス乗り場やタクシー乗り場からなる交通広場が整備されております。また、敷地の北東には都道304号線、通称晴海通りがあります。また、敷地の南東側には都道484号線、補助315号線があります。敷地北西街区には区道576号線を挟んで大型商業施設のららぽーとがあります。計画地に隣接するB棟の敷地は同時期の工事が予定されていますが、工業地域内に事務所及び附属自動車車庫等を建築するもので、用途許可の対象ではありません。

3ページ、用途地域図をご覧ください。赤色の一点鎖線で囲んだところが計画敷地で、第一種住居地域、工業地域にまたがっており、過半を占める第一種住居地域は、建蔽率60%、容積率300%、防火地域。一部となっている工業地域は、建蔽率60%、容積率200%、防火地域です。また、後ほど説明します、再開発等促進区を定める豊洲二・三丁目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790%に定められています。また、再開発等促進区を定める地区計画のうち地区整備計画の策定範囲については、東京都の日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例第2条第1項第4号二の規定によって日影規制の対象から除かれています。

4ページ、土地利用現況図をご覧ください。本敷地の周辺は、地区計画による計画的な市街地化が進んでおり、紫色の事務所建築物、赤色の商業施設、黄色の集合住宅が多く立地するエリアとなっております。

5ページから10ページには、本計画における地区計画への適合状況を説明する資料です。ページの左側には、豊洲二・三丁目地区地区計画の内容をお示しし、本敷地に関連する部分を青色の網かけとしております。ページの右側には、本敷地における地区計画への適合の内容を記載しております。また、11ページから12ページには、地区計画の計画図等を記

載しております。

まず6ページの左下に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いますが、区域全体として、都市型産業、業務、商業、文化・交流、居住等の諸機能が調和し、運河を活かした魅力的な市街地を形成するため、高度かつ複合的な土地利用を実現するとともに、計画地がある区域を含む区域1から4では、都市区画形成を支える拠点としてスーパーブロック方式による具体的かつ高度な土地利用のもと、情報関連、医療などの都市型産業機能、研究開発機能、業務商業機能、文化・交流機能等を配置することで、地区の活力、にぎわいの核となる都市活動軸を形成する。また、沿道の連続的なオープンスペースエリア、建物低層部での商業施設等の配置などにより、にぎわいと安らぎの融合した緑の環境軸としての空間形成を図ることが定められております。

7ページには、再開発等促進区で定める主要な公共施設として、本敷地の範囲では、広場内に飲食店、店舗、情報発信機能、交通広場の待合機能などの広場のにぎわい創出に寄与する活性化施設を含めて、面積約 4,600 m<sup>2</sup>の広場2号、幅員4mから8mの歩行者通路1号、幅員4mから10mの同4号、続いて8ページには、地区施設として面積約 2,600 m<sup>2</sup>の広場9号、幅員4mから5mの歩行者連絡通路7号、幅員7.5mの地下連絡通路2号、幅員2.5mの歩道状空地8号、幅員4mの同9号及び面積約 1,200 m<sup>2</sup>の緑地2号がそれぞれ定められています。

9ページから10ページには、地区整備計画の建築物等に関する事項として、本敷地がある2-1街区については、用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度などが定められております。

11ページをご覧ください。ページ右下の計画図3においては、本敷地では、凡例でお示しします1号壁面及び3号壁面が指定されております。

12ページをご覧ください。ページの左上の参考図1においては、主要な公共施設や地区施設の位置をわかりやすくお示ししております。本敷地においては、こちらでまず水色の点線の丸囲みでお示しします、地下鉄の豊洲駅改札に通じる幅員7.5mの地下連絡通路2号、オレンジ色の塗りつぶしでお示ししている、交通広場に隣接している広場2号、オレンジ色の斜線ハッチでお示ししている広場9号、オレンジ色の網かけハッチでお示ししている、他の街区へと連絡する歩行者通路、オレンジ色の太い点線でお示ししている歩行者連絡通路、水色の丸印の点線でお示ししている、道路に接して歩行者空間を確保する歩道状空地、緑色の点線でお示ししている緑地2号、これらがそれぞれ位置づけられております。

13 ページの現況図をご覧ください。本件敷地は現況が更地となっており、同じ街区には深川消防署、江東区シビックセンター等が整備されております。

14 ページから 16 ページは、本計画における主要な公共施設や地区施設の整備についてお示ししております。

まず 14 ページをご覧ください。地下 1 階レベルでは、地下鉄豊洲駅と地上出口とを結ぶ地下連絡通路 2 号を整備しております。

15 ページをご覧ください。地上 1 階レベルでは、地下鉄の地上出入口と交通広場に隣接して水色でお示ししております面積約 4,600 m<sup>2</sup>の広場 2 号と活性化施設となる通称デルタプレイス及び黄色でお示ししている 2,600 m<sup>2</sup>の広場 9 号の一部を整備するとともに、敷地の外周部の道路沿いには青色の歩行者通路 4 号、赤色の歩道状空地 8 号及び 9 号、2-2 街区と 2-3 街区の間には、黄緑色の緑地 2 号の一部を整備します。また、大型商業施設のららぽーと方面につながる歩行者デッキに通じる紫色の歩行者通路 1 号を整備します。17 ページ、18 ページには、緑地 2 号、広場 2 号、広場 9 号の整備のイメージをお示ししておりますので、あわせてご参照ください。

16 ページをご覧ください。地上 2 階レベルでは、将来、法第 44 条の許可申請を得て整備予定である、ららぽーとへとつながる薄いベージュ色でお示しの歩行者デッキ 2 号や、ららぽーとや豊洲公園とゆりかもめ豊洲駅を結ぶ歩行者通路 7 号を整備します。

19 ページ、壁面の位置の制限をご覧ください。敷地と区道の境界には、1 号壁面が定められ、都道や交通広場及び隣地境界には 3 号壁面が定められておりますが、右側の断面図でお示しするとおり、壁面の位置の制限を遵守しております。

20 ページには、用途ごとの面積集計表をお示ししてあります。こちらに赤線で囲まれている事務所、飲食店、物販店、ホテル及び附属の自動車車庫の各床面積が本件の許可対象となっております。

21 ページには、附属の自動車車庫について、計画台数をお示ししております。現在の用途地域である第一種住居地域及び将来の用途地域見直しの際に変更されることが想定されている商業地域のいずれにおいても適合するよう、附置義務台数を算定しており、かつ、業務上の必要な範囲であり、過大な駐車台数を設けるものとはなっていません。

22 ページは、本計画で整備するエネルギー供給施設についての説明です。本計画では、低層棟の C 棟、5 階から 9 階までに地域冷暖房供給のためのエネルギーセンターを設け、右側にお示しする緑色の破線のエリア内の 2-1 街区については、温水、冷水、上水の供給を

行うとともに、その際に発生する電力についても青の一点鎖線のエリア内に供給するものとしております。なお、エネルギー供給施設は、第一種低層住居専用地域に建築することができる公益上必要な建築物について定めた、法施行令第 130 条の 4 第 5 号チ「熱供給事業の用に供する施設」及び同号のロ「電気事業の用に供する施設」に該当しまして、本件敷地の用途地域規制にも適合するものです。

24 ページから 66 ページまでが本申請建築物全体の平面図、67 ページから 73 ページまでが立面図及び断面図となりまして、必要に応じてご参照いただければと存じます。

25 ページから 29 ページは、地下 1 階から地上 4 階にかけて、低層棟である C 棟側を中心として、主に、ピンク色でお示ししている商業施設ゾーンやグレーでお示ししているエントランス等の共用部分があります。また、30 ページから 58 ページには、高層棟である A 棟の 4 階から 32 階までの事務所ゾーンがあります。59 ページから 62 ページには、33 階から 36 階までのホテル、64 ページから 66 ページには、低層棟である C 棟の 5 階から 9 階にエネルギー供給施設の各平面図があります。

74 ページには、等時間日影図及び時刻別日影図をお示ししてありますが、ベージュ色の斜線ハッチでお示しする日影規制の対象区域には、規制対象となる等時間日影は発生していない状況をご確認いただけます。

議案書の裏面にお戻りください。本計画は、上記の土地利用に関する基本方針に則り、業務・商業・宿泊機能を整備する計画的複合市街地を形成するものです。また、沿道の歩道状空地や隣接する街区へ通じる歩行者連絡通路等の整備により、回遊性の高い歩行者ネットワークを形成するとともに、隣接する建物低層部の商業施設とつながる、合計約 7,200 m<sup>2</sup>のまとまった広場や隣接敷地とあわせて約 1,200 m<sup>2</sup>の緑地を整備しまして、にぎわいと安らぎの融合した空間を形成しております。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 5 項のただし書の規定によりまして、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、75 ページから 77 ページには、本年 9 月 8 日開催の公聴会議事録要旨を添付してありますが、利害関係人の方の出席並びに意見書の提出はありませんでした。

説明は以上です。

引き続き、議案第 21 号について説明します。

建築主は先ほどと同じ三井不動産株式会社です。建築敷地も先ほどと同じです。

まず「調査意見」をご覧ください。本計画は、第 22 号議案で説明した計画敷地において、地区計画に基づいて実施する交通広場の待合機能の拡充の一環として、東京メトロ有楽町線豊洲駅からの地上出口部分の庇について、交通広場に突出させて既存上屋に連続させることから、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 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。

2 ページから 4 ページまでは第 22 号と同じ説明ですので割愛させていただきます。

5 ページ、交通広場の現況図をご覧ください。交通広場の現在の状況ですが、ページ左側の写真でもご確認いただけますとおり、既に交通広場の上屋は法第 44 条に基づく許可を特定行政庁の江東区から取得の上、整備されております。なお、本件許可対象部分と重複する部分は、同じく法第 44 条に基づく許可を取得の上、本計画による本設までの暫定的な整備状況です。

6 ページ、再開発等促進区を定める地区計画をご覧ください。本敷地は、豊洲二・三丁目地区地区計画の区域内にあり、再開発等促進区が定められています。公共施設等の整備方針として、交通広場と一体となった広場空間を形成することで駅利用者等の利便性の向上を図る、広場内に飲食店・店舗・情報発信機能、交通広場の待合機能など、広場のにぎわい創出に寄与する活性化施設を配置することがそれぞれ定められております。

7 ページをご覧ください。イメージパースをお示ししてあります。隣接する交通広場には、本件庇部分を除いて、既にバス停等の上屋が整備されておまして、本件により地下鉄連絡通路の地上出入口と交通広場の上屋がつながることとなります。

8 ページ、配置図をご覧ください。図面中央に「デルタプレイス」と表示しているところが地下鉄豊洲駅に通じる地下連絡通路からの地上出入口及び商業施設となっております。本件の庇によりまして、広場の象徴的なランドマークとなるデルタプレイスと既存の交通広場の上屋が連続した空間となることから、広場や公共交通機関への誘引効果を高めるとともに、交通広場の待合機能が強化され、交通結節機能を利用する人々の利便性・快適性の向上につながるものです。また、本件の庇は、交通広場の歩道部分に整備されますが、交差点から十分な離隔があり、自動車の通行上支障がないものと考えられます。

9 ページをご覧ください。平面図・立面図・断面図です。当該庇部分は、付け根部分の高さが 3.9m で、先端の高さは 5 m、出幅は 3.72m となっております。また、庇は柱を有するものではなく、地表面から高さ 3.9m 以上あり、歩行者の通行上支障がないものとなっております。

10 ページをご覧ください。各種関係規定の適合を確認しております。

議案書にお戻りいただきまして、「調査意見」の2 ページ目、下から5 行目をご覧ください。本計画は、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認めて、許可したいと考えております。

なお、9月6日に東京都路上建築物等連絡協議会を開催しまして、警視庁、東京消防庁、道路管理者である江東区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 ただいま第22号議案及び第21号議案は関連する案件なので一括して説明してもらいました。これら2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、私から。

21号議案の9ページを見ると、左側のA-A断面図において、交通広場側に上屋が点線のような形で示してあって、今回のガラスの庇のような形の上屋は、それを撤去して代わりにつくられるものということでしょうか。

○飯塚書記 5ページの左側の写真をご覧くださいと思います。画像⑥に、ポリカーボネート製の屋根がありますが、これが9ページの先ほどのA-A断面図で記載されております黒の点線で表示されている、既に整備されている暫定整備の上屋になっております。今回は、それを撤去して新たに赤色でお示ししている庇を設けるものです。

○河島議長 そうすると、5ページの画像⑥に写っている暫定的な上屋も、引出線に書いてあるように、江東区の許可によって設置されたもので、それを建てたのは誰なのでしょう。別の主体が設置したのでしょうか。誰かが建てているわけですが、その建替えのような形になりますか。江東区の許可で設置された上屋を一旦撤去して、代わりの上屋を、今度は敷地の側から張り出すような形でつくる、すなわち、道路上空の交通広場に面する部分の上屋を建て替える形になると考えていいですか。

○飯塚書記 まず、現在整備されている、説明の中で「暫定」とお話しした部分は、道路管理者である江東区で整備されております。一方、今回の申請は、本件建築主が整備するものです。

○河島議長 そうすると、そちらの許可は必要なくなるので、従前に建てた上屋は除却して、許可もなくなると考えていいですか。同じ場所にダブる感じになるので、その辺の整理がどうなのかなと思いました。

○飯塚書記 江東区で許可した部分については、特定行政庁の江東区の判断になりますが、恐らく、12条5項等の報告で一部除却する等の報告がなされると考えられます。

○河島議長 わかりました。

ほかにはいかがでしょうか。

よろしいですか。

特にないようですので、次の説明をお願いします。

○飯塚書記 では、議案第23号について説明します。

建築主は東日本旅客鉄道株式会社です。建築敷地は千代田区丸の内一丁目で、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。本計画は、既存のJR京葉線駅施設、物販店舗・飲食店からなる建築物の地下1階に、第二石油類である灯油の貯蔵施設を14,000リットル分増設して、既設の15,000リットル分とあわせて29,000リットル分の貯蔵施設を設置するものです。本敷地は商業地域であり、第二石油類である灯油を貯蔵する危険物の数量が規制値上限の10,000リットルを超えるため、建築基準法別表第二(り)項第四号に該当し、商業地域に建築してはならない建築物であることから、法第48条第9項ただし書の規定により許可申請がなされたものです。

1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画は、駅利用客が、発災後24時間は施設内に待機することができるよう、エレベーター、照明設備、防災センターの各設備を使用するために必要な非常用発電機からの電力供給による24時間稼働を可能とするための燃料貯蔵量の増設です。

2ページの計画概要をご覧ください。本敷地は、青色の二点鎖線で枠囲みしたJR京葉線の東京駅です。現状は、地下1階に3,000kVAのガスタービン非常用発電機が1基設置されていますが、燃料貯蔵量が15,000リットルで約12時間の連続稼働時間となっております。

3ページの都市計画図にお示しのとおり、本敷地全域は商業地域となっております。

4ページをご覧ください。本敷地の大部分は道路である鍛冶橋通りの地下部分に位置しており、敷地周辺には東京国際フォーラムや高層の事務所ビルが立地しております。

5ページの各階平面図をご覧ください。本建築物は、地上1階地下4階ですが、改札口やラチ外コンコースなど、建築基準法上の床面積として算入するピンク色でお示しする部分は、大部分が地下1階部分にあります。一方、地下4階部分にある京葉線の駅ホーム階など緑色でお示しする部分は駅施設として建築基準法の取扱い外となっております。本計



画における貯蔵施設は地下1階の赤色で塗りつぶしている部分で、次の6ページには、その位置を断面図でお示ししております。

9ページには、本計画における燃料タンクの設置予定位置を現況写真にしてお示ししております。

10ページには、燃料タンクの設置に際して、青色のハッチでお示しする駅利用者ゾーンとの分離を図るとともに、危険物の規制に関する政令に基づきまして、10ページ及び11ページにお示しするように、燃料タンクの周囲には防油堤を設置するとともに、燃料タンク室内には自動火災報知設備、ハロゲン化物消火設備及び油溜枳を設置し、さらに、燃料タンク室を防火区画すること等の安全対策を講じております。

以上のことから、本件危険物の貯蔵施設については、安全上の措置も十分に行われていることから、商業地域における商業の利便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、12ページ、13ページのとおり、本年9月8日に公聴会を開催した結果、利害関係人の出席及び意見はありませんでした。

また、14ページの左側のとおり、千代田区への意見照会を行いました。支障がない旨の回答を受けております。さらに、14ページの右側のとおり、所轄の丸の内消防署からも消防同意も既に受けております。

説明は以上です。

○河島議長 ただいま第23号議案についてのご説明をしてもらいました。本件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

○泉本委員 説明の理解を確認させてください。

東日本旅客鉄道株式会社から出ている理由書の記述の中に、中段あたりに「本京葉線東京駅施設内で引き続き待機することが困難な場合、1日後までには利用客を自治体が指定する一時滞在施設へ案内または誘導することを基本としています」とあって、ここが基本的な考えで、この「1日後」なのだというお話かと思いますが、ここで言っている「自治体が指定する一時滞在施設」というのは、当該地域ではどこになりますか。そこに誘導しなければならない、そのルートなりのために今回こういうことをするということのようにですが、具体的にわかれば、その一時滞在施設というものを教えていただければと思います。

○飯塚書記 すみません、手元に資料はありませんが、都においては帰宅困難者対策条例の制定により、こちらに記載もあるとおり、事業所ビル等において一時滞在施設の指定を

行いまして、案内または誘導していくという考え方になっております。東京駅周辺については、そうした事業所ビルも多数ありますので、基本的には、東京都の帰宅困難者対策条例に基づきまして、そうした一時滞在施設の指定がなされております。

なお、東京国際フォーラムも一時滞在施設として指定されております。

○泉本委員 わかりました。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

○本多委員 建築基準法では、貯蔵する危険物の数量が 10,000 リットルを超える場合は原則として建築してはならないとなっていますが、この 10,000 リットルに何か意味があるものなのでしょうか。どういう理由で 10,000 リットルと定められているのか、わかれば教えてください。

また、例外の条件として、商業の利便を害するおそれがないときとなっていると思いますが、それは危険と捉えていいのか。「商業の利便」というと、何か違うなど思ったりもします。この規定の解釈について、今の 2 点についておわかりであれば教えてください。

○飯塚書記 まず 1 点目ですが、10,000 リットルという上限値については、資料の 2 ページの下段には、10,000 リットルが上限値となることの意味合いとして、まず、危険物の規制に関する政令で、指定数量として第二石油類は 1,000 リットルと定められていまして、建築基準法の中ではその 10 倍値の 10,000 リットルが上限値として定められております。その意味合いについては、基本的には、こうした定めによるものです。

2 点目。商業の利便を害するおそれがないということとの関係性ですが、基本的に、あくまでも危険物の貯蔵ですので、必要な防火措置等十分な安全性が確保されていることを重視するといえますか、判断しております。

○本多委員 いつも例外の許可の場合、ある一定の数値があつて、それを超える場合に許可できるかという議論になって、許可の基準のようなもので、その数値の 1.5 倍くらいまでならいいのではないかというものが、ほかの部分であるかと思いますが、そのようなことでももとの意味合いがどうなのかということがわからないと、防火上、これは大丈夫だという話であれば、それだったらそういう条件を整えば全部許可できるのではないかということになってしまうので、法律や政令で、基準がどこから出ているのかということを押さえた上で議論する必要があるかと思えます。今回の場合については、これは前回も一応、超えていて許可を取っているということですし、避難者が 1 日滞留することも見込まれるという説明ではあるので、それに必要な数量を確保する必要性のほうが高いということが

あると思いますが、その辺が気になったので質問させていただきました。

○飯塚書記 ただいま本多委員からもありましたとおり、既に 15,000 リットル分は既設で設置されていますが、当然、建築確認も取得しております。そういう意味では、適法に設置されている貯蔵施設の必要に応じた増設と理解しております。なお、許可判断に当たつての目安といたしますか、そうしたものについては、今後引き続き、上限値を定める意味などをいま一度確認しながら判断していきたいと思います。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、ここで休憩を取りたいと思いますので、よろしく申し上げます。

( 休 憩 )

(幹事・書記 席交代)

○河島議長 それでは、審査会を再開します。

事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管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 10 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します。

それでは、読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1047。建築主、有限会社ベクセルホーム。地名地番、狛江市岩戸南 3-435-9。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 1048。建築主、クラ建設株式会社。稲城市平尾 2-53-6 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1049。建築主、クラ建設株式会社。稲城市平尾 2-53-6 の一部。一戸建住宅でございます。

整理番号 4 番、議案番号 2044。建築主、XXXXXXXXXX。小金井市前原町 XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 2045。建築主、タクトホーム株式会社。小平市回田町 64-50。一戸建住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 2046。建築主、株式会社エピア。東村山市諏訪町 2-9-4。一戸建住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 2047。建築主、XXXXXXXXXX。清瀬市梅園 XXXXXXXXXX。一

戸建住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2048。建築主、新光商事株式会社。西東京市下保谷 5-843-4 ほか。一戸建住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2049。建築主、株式会社西武開発。西東京市住吉町 1-2688-33。一戸建住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 2050。建築主、XXXXXXXXXX。西東京市住吉町 XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 それでは、今、一括審査分の議案について読み上げがありましたが、これについてご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

特にないようですので、次の議案をお願いします。

○渡邊書記 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となります。

○曾根書記 議案第 1050 号について説明します。

本件は、一戸建住宅を新築するに当たり、法第 43 条第 1 項ただし書の適用について許可申請がなされたものです。建築物に係る概要については、議案の様式 2 をご覧ください。今回ただし書の道につきましては、「調査意見」の 2 (2) にありますように、「道の協定」について、権利者全員の承諾が得られないため個別審査をお願いするものです。

様式 3 をご覧ください。申請地は、JR 南武線稲城長沼駅から北西へ徒歩約 7 分のところに位置しています。本件に係る道は、総延長約 41m、現況幅員は 3.9m から 4 m で、稲城市道に接続しております。申請敷地は、配置図の赤い囲みの場所です。

2 枚おめくりいただきまして、A 3 の資料 1 ページ、協定説明図をご覧ください。オレンジ色の部分が本件の道、拡大図において薄いピンク色の部分が将来「道」とする部分です。資料の右下の公図写に、同意状況を○印や×印で示してありますのでご参照ください。資料の一番上に 2 つの表がありますが、上の表、所有者一覧表に同意状況をお示ししてありますとおり、関係権利者 5 名中 3 名の承諾が得られております。

2 ページは現況写真です。写真のとおり、本件の道は道路状に整備されており、敷地との境界も明確であるため、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。

3 ページは配置図です。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までの離れ寸法を 50cm 以上確保した計画としております。また、敷地内には回転広場に準ずる空地を確保しております。さらに、北側隣地への避難経路を設置することで、2方向避難についても確保しております。

5 ページ以降は、平面図・立面図です。

最初の議案書にお戻りください。「調査意見」の3、下から2行目になりますが、以上のことから、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 1050 号議案について、ただいま説明がございました。この議案について、ご意見、ご質問等がありましたらお願いします。

私から確認があります。1 ページの協定説明図を見ると、上のほうに同意状況を含めて所有者一覧表があつて、道の部分と、塀等の越境部分、2種類に分けて表示されていますが、図面自体を見ると、地番の境で、道が共有の部分と、■■■と■■■という共有の部分と無地番がありますが、共有の部分の道2筆の筆境は、基本的に、筆境両側を測定すると4 mは確保されているけれども、そこに塀等の越境部分が生じていて、これは将来的に下がって4 m以上の道の幅員を確保しなければならない、そういう状況になっていると考えてよろしいですか。

○曾根書記 はい。赤い線の拡大図をご覧くださいますと、赤い線、地番境が振つてありますが、この赤い線の間の幅員は4 mになっています。その4 mの中にコンクリートブロックが出っ張っていることから、将来的には、このコンクリートブロックを壊していただきたいという意味です。ですので、例えば上の拡大図で■■■、下の拡大図の■■■、■■■の方は、新たに土地を供出するというものではありませんが、将来的には塀を壊していただきたいという意味です。

○河島議長 そうすると、上の表を見ると、■■■及び■■■は■■■さんという方が所有していて、■■■は■■■さんという方が所有していて、それぞれ承諾していませんね。承諾していないということは、このおふた方——■■■の■■■さんは承諾しているけれども、■■■、■■■及び■■■の3筆については、こういう形で承諾していないとなると、恐らく、境界の位置についても、今、説明があつたような、コンクリートブロック塀の中に真の境界があることについて、このおふた方は承諾していないのではないかという感じがしますが、その辺はいかがですか。

○曾根書記 今回、承諾がいただけていない理由として、一つは、境界線のことなどがあります。ただ、今回の協定の区域を設定するに当たりましては、現況と、あとは法務局備え付けの地積測量図を精査した結果、この境界とすることが最も妥当であろうということを知っております。また、現地のほうが、境界の石などがブロックの中に若干入っていたりするということもありまして、そうした現況を照らし合わせると、やはりこの赤い線で協定区域を設定することが妥当であろうと、我々としても考えております。

しかし、結果的にはご承諾いただけていないということですので、こちらについても、今回の協定を作成するに当たりましては、■■■さんや■■■さんに、ご説明はしております。ですので、将来的には、コンクリートブロックの部分を何とか広げていただけるようなことは、今後も交渉を続けていきたいと思っております。

○河島議長 この協定図は、たぶん公の立場で作成されたわけではないけれども、この協定図に書かれてあるような、こういう境界の位置の判断は、ここには添付されていませんが、諸資料や現地の状況からすると、決して不合理なものにはなっていない、境界の位置をこのように認識することはおかしくないという特定行政庁側の判断があつて、それに基づく申請が今回あつたわけですが、それも妥当性があるということで審査会に付議していると考えてよろしいですか。

○曾根書記 はい。私も多摩建築指導事務所としましても、そのように考えて、今回付議させていただいております。

○河島議長 わかりました。

○有田委員 私が聞き落としてしまったのかもしれないので申し訳ないのですが、道の部分で、■■■さんという方は地区外にお住まいで同意されていないという理解でよろしいですか。協定説明図で道の部分の■■■分の■■■をお持ちの方ですが。

○曾根書記 ■■■様に関しては、冒頭の説明では、不同意の理由は申し上げていませんでした、■■■様は既にお亡くなりになられていまして、その関係で今回は同意いただけていない状況となっております。

○河島議長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいですか。

では、次をお願いします。

○富永書記 議案第 2051 号について説明します。

本件は、第一種中高層住居専用地域内において水道施設を新築するに当たり、法第 48 条

第3項ただし書による許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案にある表をご参照ください。

2枚おめくりいただきまして、1ページの許可申請理由書をお開きください。概略を説明します。東京都水道局では、市町単位の小規模水道の集合体的な状況から、都営水道にふさわしい広域水道としてのメリットを発揮できるよう、水道施設や配水区域の再構築、水道施設の耐震化、災害対応力の強化などを進めております。現在、申請地付近には清瀬元町浄水場がありますが、ここは配水池容量が不足しているとともに老朽化が進んでおり、給水の安定性が低い状況です。また、目標とする施設として再構築するには敷地が狭く、かつ拡張も困難で、現地での更新は断念しました。こうしたことから、高台に位置しており、水利上有利な点など好条件である本申請地において、多摩北部地域の拠点となる給水場として新築するものです。

3ページの案内図をご覧ください。網かけで囲った部分が申請地です。清瀬市梅園一丁目、西武池袋線清瀬駅から西に約1,200mの場所に位置しております。当該地は、かつては都立清瀬小児病院があった場所です。

4ページ、用途地域図をご覧ください。申請地とその周辺は第一種中高層住居専用地域に指定されております。

5ページ、周辺状況図をご覧ください。申請地の南側には、緑色と黄緑色で着色されている専用住宅、店舗併用住宅が隣接しております。また、道路を挟んで南西側には、紫色で着色されている研究施設、南側にはオレンジ色に着色されている病院、南東側には黄色に着色されている共同住宅があります。また、北側の白い部分は病院の跡地の残り部分で、現在は未利用となっておりますが、こちらは都の福祉保健局の用地となっております。

6ページ、現況写真図をご覧ください。今回の計画敷地は、東側、広幅員の都道と、南側が道路に接しております。道路からは敷地内の保存されたアカマツなどの樹木が見えています。

7ページ、配置図をご覧ください。敷地中央にあります申請建物①のポンプ棟及び図の右下に小さくある、申請建物②の資材倉庫が今回の申請建築物です。ポンプ棟の延べ面積は3,503.93㎡、資材倉庫が11.34㎡、あわせて3,515.27㎡となっております。敷地の南東側、道路に接する側では、応急給水所として、災害時に万が一断水が発生した際に、周辺住民の方々に水を配布するための施設を設けることとしておりまして、資材倉庫はそのため水栓器具やポリタンクなどの資材を格納するものとなっております。

また、同じく道路に接する敷地の南東側の部分には、病院があったころの昔からあるアカマツなどの既存樹木を保存するエリアを設けており、そのほか周囲には高木、中木を織り交ぜて緑地を設ける計画としています。

中央のポンプ棟の左右には、土木構造物として配水池を設置することとしております。こちらは、消毒された飲み水を溜めておく鉄筋コンクリート造の構造物で、いわゆる水槽のようなものとなっておりますが、地上部の高さ約5mを有しております。また、建物は隣地境界線から十分な距離を確保しております。

8ページから16ページまでがポンプ棟の計画図です。8ページの地下2階には排水のポンプ室、10ページでは電気室、受変電室、自家発電室などで主に構成されております。

この建物は遠隔操作によって制御する無人施設になっておりますが、週に1回程度の機器点検、また、月に2回程度の塩素注入などの作業を行うと聞いております。

13ページ、14ページが立面図、15ページ、16ページが断面図となっております。建物の最高高さは9.95mとなっております。

17ページは、申請建物の2つ目になる資材倉庫の計画図です。

18ページは、常時騒音検討図です。通常の施設稼働時の騒音については、敷地境界線において40dB以下となっており、騒音規制法等に基づく騒音規制値以下の数値となっております。

右下の表にあります。4行目に「騒音規正法」となっておりますが、「規制」の間違いですので訂正をお願いします。申し訳ありません。

19ページが完成イメージ図です。外壁は、景観に配慮してレンガ調のタイル仕上げです。また、周囲には樹木保全ゾーンとして、アカマツ等のほか、周囲に緑地をほどこした計画としております。

以上により、本件は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られますので、許可したいと考えております。

なお、資料の最後に議事録等を添付しておりますが、本年8月25日に開催した公聴会においては、利害関係者の出席はなく、また、清瀬市からは都市計画上の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 それでは、2051号議案について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。



○寺尾委員 「調査意見」に「多摩北部地域の拠点となる給水所」と記載されていますが、およそ、何市と何市をカバーするようなものなのか、エリアとしてどのくらいの地域をカバーしているのか、教えてください。

○富永書記 現在は、清瀬市と東村山市、東久留米市の一部をカバーしています。今後はどこまでということの詳細は聞いていませんが、多摩地域の北部ということで、もう少し広いエリアがカバーされるものと考えております。

○寺尾委員 ありがとうございます。

○河島議長 ほかにはいかがでしょうか。

現況写真などを見ると、従前の病院の建物時代から緑が濃くて、その緑を生かす形で、今回の計画はかなり敷地の周囲に樹木を配置したり、あるいは、保全エリアと称して樹木量も多く植えていますが、これ自体は、市の保存樹木とかいうことではなくて、あくまでもこの計画に合わせて従前の樹木を生かす形で緑の計画にしているのでしょうか。

○富永書記 義務ではないのですが、理由書の2ページにも少し記載がありまして、清瀬市都市計画マスタープランとの整合を図るということで、清瀬市のこの計画地周辺は医療施設や福祉施設が集積するまちとして、緑を保全したり、そうしたことに配慮することを目指す地域となっております、そちらに合わせた計画と考えております。

○河島議長 都市計画マスタープランの中に、このエリアの緑が現況で充実している、緑が濃いことを踏まえて、保全に努めていくという方針が書かれているということでしょうか。

○富永書記 はい、そのとおりです。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

特にないようですので、本件についての質疑はこれで終わります。

同意議案の質疑は全て終わったと考えてよろしいですか。

○渡邊書記 はい、結構です。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、同意議案についての評議を行いたいと思います。

本日付議されている同意議案議、第19号議案から第24号議案、第1047号議案から第1050号議案、第2044号議案から第2051号議案、計18件の議案をご審議いただきましたが、この18件の議案について、全て原案どおり同意するということでよろしゅうございませぬか。

(「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、全ての議案について、審査会として同意することといたします。

以上で同意議案については終了しました。