

第 1 3 1 2 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6月22日 午後3時13分～午後5時10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
	〃	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 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。

○松井書記 最初は市街地建築部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。

○曾根書記 それでは、議案第6号についてご説明いたします。

建築主は株式会社高松コンストラクショングループで、港区4-23-1ほかの建築敷地において事務所及び診療所を新築するものです。

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、土地の合理的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項に基づき、一般型総合設計の許可申請がなされたものです。

資料2-1、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、都営地下鉄三田駅からは東に200mほど、JR田町駅からは東に400mほど、ゆりかもめ日の出駅から西に400mほどのところに位置しております。

1枚おめくりいただき、資料2-2、現況図をご覧ください。計画地には地上9階建ての事務所ビルが建っておりましたが、現在は解体工事中でございます。接道状況につきましては、北東側は幅員約37mの国道、通称旧海岸通り、北側は幅員約33mの国道、通称第一京浜となっております。南側道路につきましては幅員約6mの区道、西側については幅員約5.3mの私道となっております。

2枚おめくりいただきまして、資料2-4をご覧ください。土地利用現況図でございます。計画地周辺は事務所や集合住宅が立地しております。

1枚おめくりいただき、資料2-5、高層建物プロット図をご覧ください。水色のハッチが高さ60m以上、赤色のハッチが高さ100m以上の建物を示しており、赤色の枠が総合設計の建物でございます。

1枚おめくりいただきまして、資料2-6、敷地周辺の写真をご覧ください。資料左側の写真①と④は北側の国道、旧海岸通りの様子、資料左側の写真②は西側の私道の様子、資料左側の写真③は南側の区道の様子、資料下側の写真⑤は北側の国道、第一京浜の様子でございます。

資料3-1をご覧ください。計画地は商業地域に位置しております。容積率は700%となっており、高度地区や日影規制の指定はございません。

続きまして、資料4-1以降に上位計画を掲載いたしております。

資料4-1、都市づくりのグランドデザインをご覧ください。本計画地は、ページ左側下段の図のとおり、中枢広域拠点域の国際ビジネス交流ゾーンに位置しております。

2枚おめくりいただき、資料4-3の新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針です。ページの右側、図K-14、活力とにぎわいの拠点地区群に位置しており、ページ中央の上段、表1のとおり、割増容積率の限度は250%となっております。また、ページ左側下段、表3にございますとおり、重点育成用途といたしまして外国語対応の医療施設や運動施設等が指定されております。

3枚おめくりいただきまして、資料4-6、港区まちづくりマスタープランをご覧ください。本計画地は、ページ中央の図のとおり、業務・商業・文化・交流施設を中心とした市街地に位置づけられており、質の高い業務や商業、文化、交流を中心とした多様な機能の集積を促進することが求められております。

続きまして、資料5-1、計画概要書をご覧ください。

ページ左側の5にありますとおり、緩和項目は容積率制限です。12、敷地面積は1,529.71㎡、20、延べ面積は1万6,492.86㎡、21、容積率対象延べ面積は1万4,529.08㎡でございます。

右側へ行きますと、22、容積率は、基準容積率700%に対して、公開空地による割増が249.79%でございます。27、主要用途は事務所と診療所、28、階数は、地上18階、地下1階、29の最高の高さは85.83mでございます。

続きまして、資料5-5、育成用途のコンセプトをご覧ください。本計画では重点育成用途といたしまして外国語対応の医療施設を設置する計画としております。

ページが飛びまして、資料6-2-2、公開空地のコンセプトをご覧ください。左上の図にありますとおり、歩道と連続するピロティ空間を設置して、歩道への圧迫感の軽減に配慮した計画としております。また、既存の街路樹から連続する植栽配置として、豊かな緑空間を創出いたします。

1枚おめくりいただきまして、資料6-2-3をご覧ください。計画敷地は、左側の図にありますとおり、歩道が未整備である区道、私道に対して歩道状空地を設けることで安全で快適な歩行者空間を整備いたします。また、植栽配置を建物側とすることで、歩行空間の環境を確保しつつ、狭い道路に対しての圧迫感にも配慮した計画といたします。

1枚おめくりいただき、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色の部分が歩道状空地、水色、緑の部分が広場状空地でございます。広場状空地は規定の100㎡以上の大きさ

を確保しております。

続きまして、資料7-1-1から平面図でございます。

7-1-2、1階平面図をご覧ください。黄緑色で示す部分が事務所部分でございます。事務所の主要な出入口は北側道路に面して計画しております。3階にあります外国語対応の医療施設には、建物東側オレンジ色の育成用途専用エレベーターより入る計画となっております。また、駐車場の出入口は敷地西側の私道沿いがございます。

2枚おめくりいただき、資料7-1-4、3階平面図をご覧ください。3階には外国語対応の医療施設がございます。

1枚おめくりいただき、資料7-1-5、4階平面図です。4階以降18階までは事務所フロアとなっております。

続きまして、資料7-1-10をお開きください。ペントハウス1階平面図でございます。屋上の東側に自家発電機を設置しております。

1枚おめくりいただきまして、資料7-1-11、ペントハウス2階平面図をご覧ください。ペントハウス2階には機械室がございます。

次に、資料7-3、断面図をご覧ください。本計画の道路斜線制限については適用距離を外れております。また、港区内の商業地域で、指定容積率600%以上の区域については隣地斜線制限の適用がございません。

1枚おめくりいただきまして、7-4、落下物防止対策資料をご覧ください。窓は全て嵌め殺し窓であり、使用するガラスは衝撃強度及び耐風圧強度について十分な強度を確保しております。

1枚おめくりいただき、資料8-1、完成予想図をご覧ください。計画地北側、国道15号からの外観パースとなっております。

次に、資料9-1-2、等時間日影図をご覧ください。計画地周辺には日影規制はございませんが、おおむね7時間の日影は道路内に収まる計画となっております。

次に、資料9-3-1からは本計画に伴う交通量調査となります。左側の図のとおり、交差点2か所と2断面における自動車の交通影響と、3断面における歩行の交通影響を検討しております。

続きまして、資料9-3-2をご覧ください。ページ左側の表の赤枠にございますとおり、交差点需要率につきましては、開発後も全て限界値内に収まる計画となっております。また、車線別混雑度につきましても、開発後も1.0に収まる計画となっております。また、

ページ右側下の段の図にございます3断面につきまして、歩行者の交通影響を調査しており、開発後も全ての箇所サービス水準はA評価となっております。

1枚おめくりいただき、資料9-4-1からが風環境調査でございます。本計画はコンピューターシミュレーションによる調査を行っております。

恐れ入りますが、資料9-4-10をお願いいたします。ページ左の図から建設前、建設後、防風対策後における結果を示しておりますが、建設後も対策を講じることにより、建設前と比較して領域Cが減少し、領域B以上が増加する結果となっております。

続きまして、資料9-5-1、電波障害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としております。

続きまして、資料10-1をご覧ください。近隣住民への対応についてでございます。建築主は、今年の2月に近隣説明会を2回行っており、表1は説明会での主な意見と事業者の対応をまとめており、意見を出された発言者のお住まいを青枠の数字でプロットしております。主な意見として、工事に関する意見、電波障害に関する意見、交通量に関する意見、計画建築物に関する意見が出され、事業者から記載のとおり回答をしております。

では、恐れ入りますが、議案書にお戻りください。冒頭の議案書の裏面でございます。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ものと認め、下記の条件を付与し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 ただいまの説明について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点ほどお伺いしたいんです。

1つは災害時ですけれども、ビジネスの拠点でもあるでしょうから、BCP、ビジネスの継続性、その辺はどんなふう考えているのか、あるいは帰宅困難者が発生するかどうかです。そのビル内、あるいは駅の近くでもあるので、周辺の駅から帰れないという帰宅困難者、そういったBCP、あるいは帰宅困難者についてどんなふうな考え方をしているのかお聞きしたいというのが1点。

2点目に、育成用途は診療所となっているんですけれども、外国語対応ということは何度か説明されたんですが、どのような利用を想定しているのか。特に興味を持つのは、周辺のビル、あるいは居住の方、外部からの利用はできるのかなどうかなというところは興味を持っているんですけれども、そのところについて分かりましたらお答えください。

○曾根書記 まずBCPでございますが、帰宅困難者につきましては、一時的に帰宅困難者が滞在できるような非常用の電力や備蓄倉庫と物資の整備を計画してございます。それから、そのほかには自家発電設備でありますとか、ソーラーパネルを屋上に設置するなどして、災害時でも電力を確保するように計画してございます。それから、これもBCP対策の一環でございますが、浸水対策、昨今の水害などを踏まえまして、主要な電気設備であるキュービクルとか自家発電設備をペントハウス階に設置することで、浸水被害を受けないよう計画しているということございまして、様々なBCPの対応を図っているというものでございます。

それから2点目、育成用途でございますが、こちらは、こちらのビルの利用者のみならず、田町駅周辺で様々開発が進んでございますので、そういったビジネスマンの利用も想定をした外国語対応の診療所となるということで計画していると聞いてございます。

○野本委員 診療所のほうですけれども、特にコロナの前には、日本には相当海外の方がおいでになっていて、観光、ビジネス両方いるかと思うんですが、コロナの影響で多少流れが変わるかもしれないんですけれども、この地域でも診療所での外国人の方の利用が相当見込まれる、そんなふうな想定になるんでしょうか。

○曾根書記 今年に入ってから感染症などの影響もございまして、現在のところ、事業主といたしましては、今後の情勢なども踏まえまして、外国語対応の診療所を設置することでテナント誘致などを行っているというふうに聞いてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○有田委員 今お話のあった育成用途のことで私、追加でお尋ねしたいのですが、外国語対応ということの具体的な要件というか、定義についてお尋ねしたいんです。ここでは英語は対応可能、ほかの言語は救急通訳サービスを利用とあるんですが、ここの意味では、電話医療通訳サービスだけではなくて、主たる英語については、もう少し直接英語を介した医療対応ができるものを認める要件かなんかとして具体的に設定されているのか、あるいはこういう通訳サービスみたいなものに登録していれば、どんな医療施設でも事実上外国語対応として育成用途として評価できるのか、何か具体的な要件をもしお持ちであれば教えていただきたいなと思いました。

○曾根書記 育成用途につきましては、諸制度活用方針というものに決まりがあるんですけれども、特に何語でありますとか、運営とかのオペレーションといったことについて、細かくそういった規定がございまして、規定上は外国語対応の診療所というところでの

定めとなっております。

○有田委員 では、特に運用面で明示的な部分で、そのあたり細かく追求されているわけではないということですか。

○曾根書記 そうですね。

○有田委員 分かりました。

○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 ちょっと基礎的な話で申し訳ないんですけども、育成用途って、用途変更するときにはどういう手続を取るんですか。

○曾根書記 育成用途を用途変更する場合は、変更したい、例えば今回、英語対応の診療所から何か変えたいという場合は、変えたい用途についてご相談をいただきまして、それがこの地域での育成用途に合致するものなのかというところを特定行政庁側で判断いただきまして、それで合致するというものであれば、ご報告をいただいて、処理をするということになっております。特にその時点で何か許可をすとかということではなくて、総合設計上はご報告をいただくということになります。別途、建築基準法上の用途変更などが必要になる場合はございますが、それは別途用途変更の手続をやっていただくようにはなるかと思えます。

○石崎委員 そうなりますと、例えば育成用途が、ここは医療施設が入っていましたけれども、商売が成り立たないので撤退しました。そういう状態のときにはどういう扱いになるんですか。許可の違反にはなっていないんでしょうか。

○曾根書記 例えばテナントさんがいなくなっちゃって、どうしても誘致をできない、誘致はしているんだけど、なかなか入っていただけないような状況でしょうか。

○石崎委員 そうです。

○曾根書記 どうしてもテナントさんがいらっしやらない場合に、何か無理やり埋めるとまでは言わないんですけども、それはちゃんと総合設計の育成用途の趣旨に合うようなテナントを見つけていただくように、事業者サイドに努力をしていただくということになります。

○有田委員 今のご指摘の内容と同じような趣旨ですけども、特にこの件に関して言うと、重点育成用途ということで係数が10倍なので、10倍のものがほかにもしなければ、同じもので探さないと、要件を満たすのが難しそうに思われるんです。係数が1倍であれば、ちょっと用途のタイプが変わっても、育成用途のカバーしている範囲が広ければ、変

えようがあると思うんですけれども、これは10倍ということになると、同じ10倍の係数を持っているものがほかになれば、あまりほかの用途に代替がきかないように思われるんです。それで、今のご指摘で言うと、今回は許可条件の中で、維持管理について報告の義務があるわけですが、許可条件に違反したということで、許可条件を満たしていないということで、許可に対する違反というところまで解釈がいく余地があり得るのかどうかということを今の趣旨でお尋ねしたいんです。

○曾根書記 ちょっと私のほうでも認識が浅かったんですけれども、おっしゃるとおり、ここは10倍でございますので、ほかの用途で埋めようとする、二千何百㎡が必要になってまいりますので、これはちょっとあまり現実的ではないと思いますので、次を探すとすれば、同じような用途になるのかなと思うんです。仮に次のテナントさんが見つからないといった場合でありましても、これは当初の総合設計の条件でございますので、事業者さんサイドに対しては、引き続きこの用途に合うような育成用途を誘致してくださいということは、常々窓口では指導をさせていただいております。

○石崎委員 しつこくて申し訳ないんですけれども、あとこれは、当然総合設計なので、建物は何十年ももつと思うんですが、育成用途というのは何年か単位で実は需要って変わっていくような気がするんですけれども、そういうのに対して何か対応していくものは特になんないんですか。例えば10年たったら、本当は区としてはもっとこういう用途に入ってほしいんだけど、その時点ではまた別のものになっている気がするんです。それがきちんと、今いる人間が出ていけば言えないと思うんですけれども、入れ替わるときに、きちんとその時代その時代に合ったものを入れるようにというルールは、何かシステム化されていないとおかしいような気がするんですけれども、そこはどうでしょうか。

○曾根書記 育成用途については、地域ごとに文化、商業、業務とかというのが、こういうものだったらいいですよというのが決められておりますので、その範囲内で、これではなければいけないということにはなっておりませんで、仮に商業がどうしても入らないということであれば、文化施設でありますとか、そういったことも可能ではございます。それが地元区さんのご要望であったり、もともと育成用途は、恐らく地元区さんにもヒアリングをしながら決めていくとも聞いてはおりますので、場合によって、事業者のほうで地元区さんとお話をして、こういう用途を入れてくれということ、そんなご要望を受けて育成用途を入れるという場合もあります。実際に区さんの要望によって、保育所だとか、そういう子育て支援施設を育成用途として入れる場合も事例としてはございます。

○石崎委員 いずれにしても、育成用途をこの範囲というのはいま明確に明示されているわけですね。

○曾根書記 はい、そうです。

○石崎委員 それが変わらない以上はその範囲で必ず探し続けてください、そういうのが許可条件としてなっているということですね。

○曾根書記 そうです。

○佐々木議長 ほかにございますか。

○関委員 この建物は大きな交差点のそばにあると思うんですが、駐車場が表側にあると思うんですけども、裏側にしなかった理由は何かあるんでしょうか。

○曾根書記 駐車場の入口を……。

○関委員 大きな交差点のすぐそばで、第一京浜側に車の入口があるのかなと思うんです。裏側も6mの道路なので、裏から入れることも考えられたかなとちょっと思うんですが、そうしなかった理由というのは何かあるんでしょうか。

○曾根書記 こちらですね。ちょっとお時間を頂戴できますでしょうか。すみません。

○佐々木議長 ほかにございますか。すぐお答えできますか。

○曾根書記 6-1の配置図をご覧いただきまして、駐車場の出入口が西側、図面でいきますと、左側の42条1項3号の私道が駐車場入口となっておりますが、広幅員の道路と比較的狭い6m以上の道路に面しているときは、広幅員道路からの車の出入りはしないようにというのが警察からの指導であるのが一般的と聞いておりまして、こちら南側と西側があるんですが、こちらは所轄の警察であります警視庁との協議の中で、西側の道路からの出入りとなったものと。

○関委員 入口は西側で、出口が……。

○曾根書記 出口が北側。

○関委員 ということですね。これは一応分けたほうが合理的ということで、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。

それでは、この件についてはこの程度にしたいと思います。

○松井書記 1件、事務局から傍聴人に関して報告をさせていただきますか。

○松井書記 本日は、傍聴席をコロナ対策を踏まえましてこの庁舎の10階に設けてございますが、次の3号議案につきましては、傍聴人1名が傍聴室の外に今待機してございます

ので、これから入っていただきまして、傍聴人1名ということでやらせていただきたいと思ひます。

以上でございます。

○佐々木議長 それでは、傍聴人の方、入場をお願いいたします。

(傍聴人入室)

○松井書記 入室いたしました。

○佐々木議長 それでは、傍聴人の方々に申し上げます。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・録音を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、よろしくお願ひいたします。

それでは、事務局からの説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第3号についてご説明いたします。

、建築主は世田谷区で、建築敷地は世田谷区世田谷四丁目です。

1ページ、申請理由書をご覧ください。本計画地は、中央の区道を挟んで東西に敷地が分かれており、東敷地に既存の世田谷区役所本庁舎東棟、西側敷地に既存の本庁舎西棟があり、これらを再整備する計画となっております。本計画は、東棟、西棟の間で多くの区民や職員の行き来が想定されており、道路交通の緩和、区役所利用者の通行の危険を防止するため、東西の庁舎をつなぐ2本の通路が計画されました。その通路が区道の上空を横断するため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

3ページ、計画概要をご覧ください。本計画地は、幅員10mの区道を挟んで敷地が分かれており、東側の敷地に地上10階、地下2階建て、西側の敷地に地上5階、地下2階建ての庁舎を整備する予定となっております。なお、東側の敷地は既存の区民会館を一部残して増築する計画となっております。今回申請があった上空通路は、その2棟の庁舎を2階レベルでつなぐ連絡通路となります。

4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二種住居地域で、準防火地域にございます。

続きまして、5ページ、配置・動線計画をご覧ください。オレンジで塗られた部分が許

可対象の上空通路で、自転車、歩行者専用道路の上空に通路がかかる計画となっております。

次の6ページ以降に平面図、立面図、断面図を掲載してございます。

21ページをご覧ください。上空通路詳細図でございます。上空通路は床面から高さ1.5mまで手すり壁を設置しています。また、手すり壁に設けるガラスは強化合わせガラスとし、破損時も道路上に落下するおそれがないものとしています。

続きまして、22ページ、上空通路詳細図をご覧ください。道路面から上空通路下端までの高さは4.5m確保されており、緊急車両等の通行に影響を与えない高さとなっております。

次の23ページ、動線計画をご覧ください。本計画では、1階から3階に区民が利用する窓口が多く配置される計画となっております。また、2階にレストランや区民も利用できる会議室が配置されることから、東西棟間を行き来する利用者の負担軽減及び自転車と歩行者の交錯を減らすため、2階に上空通路が計画されております。

25ページ以降は関係法令のチェックリストでございます。建築基準法施行令、道路法、消防法、いずれのチェック項目にも適合する計画となっております。

続きまして、34ページをご覧ください。計画されている2本の上空通路のうち、北側に設置する上空通路は主要な歩行動線となり、多くの通行が想定されるため、利用者の安全を考慮し、車椅子がすれ違える最小寸法に健常者2人分の寸法を足した4,500mmとしております。南側に設置する上空通路は、既存の区民会館のバルコニーに接続する計画となっておりますが、既存バルコニーが最低幅員1.2mと狭いため、滞留が起きないように、車椅子のすれ違いの寸法を考慮した3,000mm、3mとしております。

36ページ、37ページはサービス水準の検討となります。道路上空通路の利用者が最大となる昼食時間帯でも、国土交通省の大規模開発マニュアルにおけるサービス水準Aが確保されており、歩行者の滞留が発生しない計画となっております。

続いて、38、39ページは工事期間中における標識の視認性の検討となります。1期工事及び2期工事途中までは一般車両の通行がありますが、道路上空通路により視線が遮られることはなく、標識等の視認性に問題はございません。なお、2期工事期間の途中から道路工事の着手を予定しており、着手から歩行者、自転車専用道路として供用開始するまでの期間は工事車両のみの通行となります。

議案書2枚目の「調査意見」にお戻りください。本年3月18日に東京都路上建築物等連

絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁及び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。反対意見はございませんでした。

以上のことから、本計画建物は、建築基準法施行令第145条で定める建築物に該当し、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られることから、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、ご意見がございましたら。

○野本委員 2点お伺いしたいんです。

まず、柱は道路内に設置しない計画なのかな、障害にならないためにということかと思うんですけども、例えば20ページに上空通路の詳細図があります。どこが柱の位置なのかなということをお伺いしたいというのが1点。

2点目に、21ページに断面図がありまして、北側通路の一部に屋根はあるんですけども、もう1つ、南側のほうには屋根がないということで、執務をする人たち、障害者の方とか、あるいは区民の来客者、雨天のときはかなり不便になるんじゃないかということで、屋根とか囲いがあつたほうがいいのではないかなと思ったんですが、いかがでしょうか。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○曾根書記 まず第1点目でございますが、柱の位置でございます。20ページでございますが、まず左側の図でいきますと、渡り廊下のちょうど突端のところに四角い表示がございまして、右側のほうがもう少し分かりやすいかもしれないんですが、右側の図をご覧いただきまして、通路の上と下の端っこに四角い表示があるんですけども、これでいきますと、赤い線がございまして、これが現在の道路境界線ですけども、例えば左側の図で、赤い境界線のちょっと右側、あるいは少し左側に柱がございまして、左側の図でいきますと、道路事業完了後の道路境界線、青い線になりますが、赤い線、青い線どちらにいたしましても外側に柱がございまして、道路の外側に柱がございまして。

それから、右側の図になるんですが、これは一時的に上空通路の右側の柱が、現在の道路境界線でいきますと道路内になるんですが、道路事業を行いますので、それで線形を整えることとなりますので、青い線が道路事業完了後の境界線になりますが、青い線の外側に柱がきますので、道路事業完了後、竣工の暁には柱が道路内に柱は存在しないというこ

とになります。

それから2番目の屋根、両方とも屋根がかかっていない理由でございます。

○野本委員 1つのほうは半分かかっているんだね。

○曾根書記 新しい庁舎、東西の低層階に区民の来庁者の皆様が多くの窓口の部署を配置することになるんですけども、東棟とか西棟に訪れた車椅子の方やその介護者または一般の歩行者の方が雨天時に傘を差さなければいけない、そういった不便さを解消するために屋根を設置するわけですが、北側のみに屋根を設置する理由といたしましては、南側の上空通路よりも、要は車椅子の方々と介護者の方々は並列で相互通行できる十分な幅員を確保しており、また、南側の上空通路と比べましても、東西の庁舎の間を短距離で接続していることから、主要な歩行者の動線となるということが想定されますので、北側の上空通路にのみ屋根を設置する計画としてっていると聞いてございます。

○野本委員 柱のことですけれども、南側の通路の柱が道路事業完了前ですと道路内になっちゃうんです。道路事業完了時期とこの歩道橋というんですか、通路の竣工時期が分からないんだけれども、場合によったら一時期道路内に柱が立って障害物となる可能性はある、そういうことでしょうか。

○曾根書記 ちょっとお待ちください。すみません。お待たせいたしました。2ページに工程表、スケジュールがございまして、右側にバーチャートが出てございます。一番右側に道路整備（歩車道）という緑色のバーチャートがご覧いただけますでしょうか。緑色の線でございます。ここで道路整備が終わりまして、今ご指摘の南側の上空通路新設がその後、令和8年度と9年度の間にあたりますけれども、青い六角形のところで、南側上空通路新設というのがございまして、道路整備を行った後に上空通路を新設するということになりますので、柱が道路を阻害することはない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。

○関委員 1つ重複するところとして、これは全体が1棟という扱いで理解してよろしいんでしょうか。

○曾根書記 これは東と西別々です。

○関委員 別なんですか。

○曾根書記 はい。

○関委員 屋根がかかっていないというのは、何かそのことと関係があるのかなと勝手に思っていたんですけども、そういうわけではないんですか。

○曾根書記 それとは直接の関係はございません。

○関委員 それはない。物理的につけてしまうと、どうしても動線が細くなってしまうのでということですか。

○曾根書記 幅員の広いほうに優先して屋根を設置するということかと思います。

○関委員 全体にかかっていたほうが利用者としては便利なのかなとちょっと思いました。

あともう1つが5ページですが、今まで道路として貫通していた卵色の部分が、ここは自動車が通れない道路になるわけですね。

○曾根書記 はい。

○関委員 そうすると、自動車がグレーの部分に入ってきたときは、どうやってUターンするのかとちょっと思ったのと、あと来庁者用の駐車場が今度今までの位置と変わって左下のほうにいつているんですが、質問とずれて申し訳ないですけれども、補助154号線って結構車通りが多い通りだと思っているんです。来庁者用駐車場から出入りした車というのは、結局、全部どっち側に流れることが想定されているのかな。補助154号線というのは左折したりとか右折したりとか、割と混んでいるかなという感じで、そうすると、出て左へ行って、右折して、防災施設7号というのは多分通れないような道だと思うので、ほぼ人通りしかないような感じになるんでしょうか。要するに、ここが今までは貫通していたから、1つ道路として全体機能していたと思うんですが、卵色の部分が車が通れないことによって、周りで多少渋滞めいたことが起きるんじゃないかという気が少ししているんです。

○曾根書記 まず1点目のご質問の地区防災施設6号と書いてある、要は今、車が通っているところを将来的に自転車、歩行者専用道路にするということで、グレーのところにもし車が入ってしまった場合にどうなるかということですが、こちらは転回する部分がございます、それぞれこの道路の北側と南側に、敷地内になるんですが、区民会館の左のほうに丸い部分がございますのと、あとは東の敷地の上のほうに、ちょっと見にくいんですが、丸い部分がございます、それぞれ自動車の転回ができる場所がございます。

それから、補助154号線への交通影響に関してですけれども、これについては、発生交通量と補助154号線との交通量の調査をいたしました結果、支障がないということを確認してございます。

○関委員 ありがとうございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

○寺尾委員 資料の6、平面計画【地下2階】のところをご覧いただきたいんですが、来庁者用駐車場に仮に車椅子等の方が入られて、その先、区民会館ホールのホワイエのほうに向かう場合に、どういう動線を一番主要なものとお考えかお聞きしたいんです。というのは、仮に雨が土砂降りの場合に、地下2階の薄く黄色で塗られた部分の通路を利用して、エレベーターで区民会館ホールのほうに上がるという経路があり得るのかどうか。もしそうだとすると、途中の廊下が狭いなということを思ったんですが、そのあたり教えてください。

○曾根書記 質問を繰り返させていただきますと、西側に入られた方が東側の区民会館に行く際の動線ということでよろしいんですか。

○寺尾委員 そうですね。西側の来庁者用駐車場に入って、東側の区民会館ホールに行く場合です。下から上に上がって2階の。

○曾根書記 そういう場合に車椅子での通行に支障がないかどうかと。

○寺尾委員 ダイレクトにエレベーターで2階まで上がってしまえば、雨にぬれる、ぬれないは別として、比較的幅は十分に取られているかと思うんですが、屋根が完全にかかっていないとすると、天候の関係で地下2階の通路を利用される方もいるんじゃないかなと想像したんですけれども、その辺どんなふうな計画を聞いておられるか知りたかったものですから。

○曾根書記 お待たせしました。今ご覧いただいている地下2階平面図で、駐車場から地下の通路を通って東側に行きますと、例えば南側の通路、黄色い部分を通っていただきますと、エレベーターがございまして、赤い部分です。これを上に行きますと1階に出まして、1階のエレベーターを降りますと、一たび風除室から外に出ることにはなるんですけれども、風除室から出たピロティの部分に屋根がかかっておりますので、このピロティから区民会館エントランスホールに入っていただくということで、雨にぬれずに行くことは可能かと思えます。

○寺尾委員 分かりました。多分そういう使い方をされる方は多いと思うんですが、今さら言ってもしょうがないとは思いますが、その割には一部かなり廊下も狭いところがあって、そういう点から言いますと、先ほどの上空通路のほうに屋根があったほうがいろいろな点で便利かなと、個人的な感想です。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 免震の建物を渡り廊下でつなぐんですね。なので、多分相当な変形が渡り廊下は生じると思うんですけども、構造基準のところは、構造基準に沿ってやりますとさらっと書いてあるんですが、これは当然ながら特定行政庁のほうで変形とか、あと当然ガラスのパーティションなので、変形に弱いと思うんですけども、それも含んで審査をされた上での許可だということでもよろしいのでしょうか。

○曾根書記 まずこれは44条許可ですので、そこまで見てはいないんですけども、今後計画通知は私ども東京都で審査をすることになりますので、構造を含めて計画通知の中で審査をしていくことになります。

○石崎委員 今気になったのはそれでいいのかなと。「通路は、これを設ける建築物の地震時の震動性状も考慮して、適当な構造とすること」というのが設置基準の中にあっただけけれども、これが審査対象なのかどうか、もし審査対象でなければあまり気にしません。27ページの(4)のところですね。「通路は、これを設ける建築物の地震時の震動性状も考慮して、適当な構造とすること」が設置基準なのかと思うんです。44条の許可の運用についてのものなのかなと思ったんですが。

○佐々木議長 これは許可の運用基準ですから、これに従って当然計画通知の中で審査されると、免震であることを前提としてやるということですね。

○曾根書記 おっしゃったのは(4)のところですね。これに基づきまして、許可の条件を証明する書類というのは基準法の施行規則の中で求められますので、そこにこういった構造の部分をしっかり添付してもらって、それで審査をしていくことになります。

○関委員 今の部分に関連して、この通路は2階のテラスと一体の構造なんですか。普通の通路と違って、エキスパンションで分かれているというよりも、9ページとかで見ると、それぞれの建物の2階部分からせり出したテラス部分と構造上一体みたいにも見えるんですけども、どこでどう構造上切られているのかなというのは、図面をみただけではちょっと分からない感じなんです。

○曾根書記 20ページをご覧くださいますと、20ページのところに庁舎側との接続点、エキスパンションジョイントとかございますので、構造的にはここで切れているということになります。

○関委員 両方の建物とも切れていて、どちらにも属していないという感じなんですか。

○曾根書記 構造的には切れているんですけども、確認申請上は東側の庁舎の一部、計

画通知は東側の庁舎に含みます。

○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、本件についてはこの程度にしたいと思います。

○松井書記 事務局から傍聴人に関しましてご報告申し上げます。ただいま3号議案で傍聴室に入られた傍聴人1名がこれから退室いたしますので、事務局が誘導させていただきます。

(傍聴人退室)

○佐々木議長 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、議案第4号についてご説明いたします。

建築主は学校法人東洋大学です。建築敷地は北区赤羽台一丁目で、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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、赤羽台一丁目において大学校舎を増築するに伴い、区道を挟んだ2つのキャンパスを結ぶ渡り廊下を建築するものであり、区道の上空を横断する通路の建築であるため、建築基準法第44条第1項第4号に基づく許可申請がなされたものです。

04ページをご覧ください。案内図・敷地概要でございます。本計画は、赤く囲った部分で、JR赤羽駅の西側に位置しており、都市再生機構の団地が多く建ち並ぶエリアでございます。

続きまして、05ページをご覧ください。用途地域図です。計画地の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、高度地区は第二種高度地区に指定されています。また、計画地は赤羽台周辺地区地区計画区域内にあります。地区計画の区域は水色の細かいハッチがかけられた範囲です。

続いて、09ページをご覧ください。地区計画と本計画との関係についてまとめたものです。右上の図のように、計画地を含むオレンジ色の教育・文化地区は、紫、青、緑で示される住宅地区を隔てるような位置にあります。そのため、2つのキャンパスを行き来する学生の動線は、地区計画区域内の青の矢印で示す歩行者ネットワークと交差をしています。そこで、キャンパスを結ぶ渡り廊下を道路上空に設けることで、この動線の交差状態を立体的に分離することができます。加えて、地上部はオープンスペースとして歩行者ネットワークを維持し、緑豊かな環境とすることで、地区計画で定める良好な歩行者ネットワークを形成することができます。

次の10ページをご覧ください。計画地は、水色の範囲にA敷地とB敷地、黄色の範囲がC敷地となっており、一番外側の太い二点鎖線で示す範囲が建築基準法第86条の一団地認定を取得した区域を示しておりますが、大学の計画敷地はこの一団地区域内に属しております。両方の敷地をつなぐ赤い部分が北区道上に設置予定の許可対象の渡り廊下でございます。

次の11ページをご覧ください。図面の右側が北になります。既に建設されている北側のキャンパスと今回新築する南側のキャンパスの校舎を結ぶ赤色で囲った渡り廊下が今回の許可対象です。

14ページ以降にイメージパースを掲載してございます。

14ページをご覧ください。許可対象は2つの校舎を3階レベルで結ぶ道路上空通路で、北側の敷地の校舎の一部として計画しております。道路上空通路の下を通るのは幅員12mの区道北1555号線です。

続きまして、17ページをご覧ください。3階平面図です。図面の左右、2つの校舎を3階レベルの全長約43mの渡り廊下で結ぶ計画となっております。

続きまして、22ページ、立面図をご覧ください。通路全体はペアガラスのカーテンウォールで覆われ、屋根を30分耐火の合板で造る計画としています。通路の側面に開口部はなく、全て嵌め殺しのガラスカーテンウォールです。道路上空部分については網入りガラスとし、その他の部分については飛散防止フィルムを貼るなど、飛散防止対策としております。通路の両端部には⑧と示された部分に煙感知器連動の8つの天窓を排煙窓として設けております。

続きまして、25ページの断面図をご覧ください。道路上に渡り廊下を支える柱はなく、また、道路面からの高さは一番低いところでも7m以上を確保しております。

続きまして、26ページ以降に渡り廊下と接続するB敷地の建築物の平面図、立面図、断面図を掲載しております。

41ページ、42ページはチェックリストを添付しております。

41ページの中段、建築基準法第44条第1項第4号の規則に基づく許可の運用について、こちらは技術的条件になりますが、こちらの一通則の9をご覧ください。冒頭でご説明いたしましたとおり、計画地は赤羽台周辺地区地区計画内にありまして、この地区計画において、当該箇所は道路境界線から2mの壁面線が定められております。この壁面の位置の制限について当該通路が適合しないことから、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づ

き定められた北区の建築物の制限に関する条例により、本年6月9日に北区の建築審査会の同意を受け、許可を取得しております。それ以外の建築基準法令、道路法等、北区の条例の項目についてはいずれも適合しております。

続きまして、45ページをご覧ください。通路の幅員の算定についてまとめたものです。今回は道路を挟んで南北に校舎が計画されており、その行き来について、横断歩道を渡る場合と渡り廊下を通る場合を比較したものです。ページ上段をご覧ください。大学へのヒアリングによりまして、休み時間の10分間に校舎を行き来する学生の人数は1,191人と算出されています。ページの右側の配置図のように、信号待ちなどを考慮して、横断歩道を渡って校舎を行き来した場合、ページ下段の赤枠で囲ったように、671人しか移動できず、先ほどの1,191人という移動人数を下回る結果となります。

1枚おめくりいただきまして、46ページをご覧ください。46ページ上段でございます。渡り廊下を通った場合は、休み時間の10分間に1,214人が行き来できることが計算で確認でき、1,191人を上回っております。このときの通路の幅員は1人の幅60cmとしたときに、4人が並べて、多少のゆとりが持てる2.69mで算出しております。校舎内には介護実習室や保育実習室も想定されており、それらの部屋を利用する車椅子の方や高齢者の方にも配慮した幅員としております。

続きまして、本年4月27日付で書面にて東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、警視庁、東京消防庁及び道路管理者である北区の各関係機関に対し、本計画案について意見を伺いましたが、反対意見はございませんでした。

以上によりまして、本計画は、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 この件について、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 柱の位置と障害のことについてお聞きしたいんです。16ページにパースがありまして、通路を支える柱、道路からは外れているんですけども、パースなのでイメージかもしれないんですが、大学の遊歩道のようなところのど真ん中にあるような気がするんですけども、学生等の移動に特に支障になる位置ではないということでしょうか。

○曾根書記 22ページをご覧くださいませでしょうか。こちらは立面図になるんですけども、今ご指摘をいただきました柱の位置、特に22ページの図面の上の図面の右側に歩道

の、言ってみれば、中央部に柱が落ちておりますけれども、柱の両側でほぼ3m以上は幅員を確保しておりますので、通行上の支障はないという判断をさせていただきます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○寺尾委員 同じ22ページを見ながらご質問させていただきます。これはほとんどFIXガラスで構成されていると思いますが、かなり長い空間で、昨今の密閉、密集とかいう話の中で、この細長い空間に対して十分な換気計画が設備上なされているのかどうか、そのあたりをお尋ねしたいです。

○曾根書記 お答えいたします。

先ほどのご説明で排煙窓のご説明をさせていただいたところですが、手動開放装置がございますので、学生さんが大勢利用するような時間帯などにつきましては、運用の中で排煙窓を開けて十分な換気を取るような、そんな運用はできるような建築計画といたしてございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、この件についてはこの程度にしたいと思います。

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5号についてご説明をいたします。

建築主は独立行政法人都市再生機構です。建築敷地は港区虎ノ門二丁目、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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本計画は、虎ノ門二丁目において、事務所、飲食店、自動車車庫などの用途に供する建築物を増築するに伴い、地域冷暖房施設及び中水道施設を設置することから、建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率制限緩和の許可申請がなされたものでございます。

2ページをお開きください。付近見取図でございます。本計画は、ページ中央の赤く囲った部分でございまして、東京メトロ虎ノ門ヒルズ駅と溜池山王駅の間に位置しており、従前は、虎ノ門病院、国立印刷局、共同通信会館が建っていたエリアです。それらの建物が老朽化し、十分な耐震性を有していないことなどから、既存建物の段階的な建て替えが行われています。

3ページをご覧ください。3ページの左側をご覧くださいと、計画地は赤く囲った部分で、商業地域、防火地域、都市再生特別地区、虎ノ門二丁目地区地区計画に指定されております。

次の4ページは都市再生特別地区の都市計画図書でございます。ページの左上の表をご覧くださいますと、都市再生特別地区により容積率の最高限度は1,000%、建蔽率の最高限度は80%とされております。

続きまして、7ページをご覧ください。7ページは虎ノ門二丁目地域冷暖房計画区域図です。図の中にJT本社ビルと書かれている建物に地域冷暖房施設のプラントがあり、黒い太線の範囲の各建物へ熱源を供給しております。

次の8ページから10ページまでは都市再生特別地区の提案書からの抜粋となります。

8ページをご覧ください。都市再生特別地区の模式図でございます。地区内の目標として、防災対応力の強化と都市環境の向上、そのうち1つとして環境負荷の低減が掲げられており、今回増築する業務棟や既存の病院棟の地下にはコージェネレーションシステム及び非常用発電施設の設置が予定されております。

続きまして、10ページをご覧ください。環境負荷の低減として、エネルギー効率的利用、資源の有効利用、循環再利用がうたわれており、地域冷暖房施設による熱の利用や雨水の再利用が求められております。

続きまして、12ページをご覧ください。12ページの右側でございます。今回許可対象部分の配置を断面的に表した模式図です。許可対象部分は業務棟の地下2階にあります中水道施設、地下2階、地上3階、4階の地域冷暖房の受入施設、各階の空調機械室でございます。

続きまして、14ページ、15ページでございます。14ページ、15ページは建築基準法第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と、それに対する本計画の適合チェックシートです。

14ページをご覧ください。ページ右側中段でございますが、本取扱基準で定められている容積率の許可の対象となる施設のうち、右側のページ、基準の3(1)①で中水道施設、②地域冷暖房施設を設置いたします。

続きまして、17ページをご覧ください。赤く囲った部分が許可対象である中水道施設と地域冷暖房施設の面積です。計画では中水道施設を地下2階に設置する予定です。今回計画されているのは352.65㎡ですが、都市再生特別地区により200㎡を上限に容積率の算定から除外できるとされており、残った152.65㎡を本件の許可対象とするものです。地域冷暖房施設は、地下2階に受入施設、3階にクーリングタワー、4階に熱交換ポンプ室、5階以上の各階に空調機械室を計画し、合計4,259.94㎡が許可対象となっております。平成

28年に建築基準法第52条第14項に基づく東京都容積率の許可に関する取扱基準での許可対象施設である地域冷暖房施設について、受入れに係る建物側の施設、地域冷暖房受入施設や各階に設ける空調機械室等も許可対象として扱うこととなりました。そこで、これらの部分を対象に本許可申請がなされております。

18ページをご覧ください。許可対象施設のうち、地域冷暖房施設の面積の考え方についてまとめたものです。各階に設ける空調機械室等について許可対象とするのは、機器部分のほか、保守管理に係る最低限のスペースが該当するとされているため、その算定に当たっては、ページの左側にお示ししておりますように、国土交通省監修の建築設備計画基準におけるユニット型空気調和機の保守点検スペースを参考にしております。例えば、右側の平面図をご覧くださいますと、縦方向のX7通りからX11通り、横方向、Y11通りY12通り付近にあるT字型の機械室のうち、許可対象とするのは緑色の部分でございます。緑色の許可対象部分は、ページの一番右側に青文字で書いております①の求積図と式のように、空調機器部分と保守点検スペースで構成されております。

恐れ入ります。15ページへお戻りください。ページの右側になりますが、東京都の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ります基準容積率の0.25倍に収まっていることを確認してございます。チェック式もお示ししております。

続きまして、19ページ以降に各階平面図、求積図、立面図、断面図と続きまして、19ページから69ページまで掲載してございます。

恐れ入ります。ページが飛びますが、70ページをご覧ください。交通量調査を添付しております。開発計画による影響を加味した検討を行った結果、ページ右側に示すように、ほぼ全ての箇所サービス水準Aを確保しています。1か所、サービス水準がBとなる箇所についても、歩道状空地を考慮いたしますと、Aになることが確認されており、交通上支障がないことを確認しております。

次の71ページをご覧くださいますと、こちらは日影図でございます。本計画による周辺市街地の影響は支障がないことを確認しております。

それでは、恐れ入りますが、議案書にお戻りいただきまして、議案書の2枚目をご覧ください。以上のことから、法52条第14項第1号の規定に基づき、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、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 ご質問、ご意見がありましたらお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

まず1点、7ページに地冷がカバーする区域があるんですけども、地冷は省エネ、省資源効果が大きいかと思うんです。数値的にどのくらい省エネができるんだと、もし分かれば教えてください。

もう1点の要素ですけども、中水道を使っているんですけども、中水道はどの部分に使っていて、全体の水道使用量をどの程度節約できているか、そんなことも把握していれば教えていただければと思います。

以上です。

○曾根書記 まず中水についてですけども、中水の実使用量ということでご説明をいたしますと、中水の製造能力といたしまして、想定しております排水量が1日455㎡の排水量があるんですけども、その約半分の230㎡を中水として製造するという計画でございます。処理をした後の中水はこちらの業務棟全体で使う計画としてございます。

地域冷暖房のほうですが、数値はちょっと把握してございません。申し訳ございません。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 中水は、常識的にというか、トイレかなんかで使うのかなと想像したんですけども、使い道はどんなところに使うんでしょうか。

○曾根書記 一般的にトイレになるかと思えます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○石崎委員 これはもともと中水道の面積については、200㎡までは都市再生特区で抜けているわけですね。これは何で200㎡を上限としているんですか。それと、今回のこの緩和の関係が何かいま一つよく分からないんです。

○曾根書記 当初は広域再生水の引込み、要は、設計を進めていく中で、引込み中水とか雨水だけではなく、建物内排水を建物内で中水処理するというところで、特区の都市計画決定時点で想定していなかったところが、その後設計の深度化によって出てきたもので、当初、委員ご指摘のとおり、特区の中で200㎡は除外するとなっていたものが、そこからちょっと増えてしまったところを今回の建築基準法の範疇で許可をする。ごく簡単に言うと、そんなことになります。

○石崎委員 要するに、最初からこの計画であれば、都市計画のほうで全部処理をできたはずですけども、その後計画変更になってしまったので、都市計画の変更ではなくて、基

準法で処理をしていこう、そういう頭の整理で矛盾しているわけではないということですね。

○曾根書記 全くご指摘のとおりでございます。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

それでは、この件についてはこの程度にいたしまして、次の議案についてのご説明をお願いします。

○曾根書記 それでは、議案第7号についてご説明いたします。

建築主は、大和ハウス工業株式会社東京支店、新菱冷熱工業株式会社、飯田電機工業株式会社、建築敷地は江東区青海一丁目ほかで、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。

「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、東京ビッグサイト既存展示棟を国際放送センターとする改修工事が行われ、工事期間中は東京ビッグサイト既存棟が利用不可能となります。本件の許可対象の仮設建築物である青海展示場は、東京ビッグサイト既存棟が利用できない期間の代替建物として建築基準法第85条第5項に基づき、平成30年3月に仮設許可を取得し、平成31年3月に工事が完了した後、令和3年3月末を期限として使用を開始した既存の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、東京ビッグサイト既存棟については、国際放送センターとしての利用が令和3年11月まで延伸することとなりました。これに伴い、東京ビッグサイト既存棟での各種展示会の中止を余儀なくされたことから、展示会場を確保し、中小事業者への影響を抑制するため、代替建物である青海展示場についても存続させる必要が生じ、その使用期間が1年を超えることから、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協議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。

恐れ入ります。2ページの工程表をご覧ください。2019年4月から2021年11月までの32か月間、仮設青海展示場を使用する計画となっております。

続きまして、3ページ、4ページは、仮設建築物であるため、適用除外となる項目のリストです。表の中の丸印のあるところが適用除外、すなわち、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、8ページから11ページまでにお示ししておりますとおり、本計画は避難安全性能に係る構造方法について認定書及び性能評価書を取得してお

ります。

続きまして、12ページをご覧ください。案内図でございます。右上のだいたい色でお示しいたしておりますのが本件の敷地でございます、りんかい線東京テレポート駅から徒歩約2分の位置でございます。

先ほど「調査意見」のところでご説明いたしましたが、本件の仮設建築物は、東京ビッグサイト既存展示棟を国際放送センターとする改修工事が行われる際の代替建物とご説明いたしました。本件建物と既存の東京ビッグサイトとの位置関係ですが、左側の図にお示ししているとおりでございます。左側の図はイメージ図のようなものでございますので、恐れ入りますが、23ページへ飛んでいただけますでしょうか。大変小さくて申し訳ないんですが、左側の図をご覧くださいますと、赤い部分が本件の建物でございます。この赤い部分の右側に有明駅というのがございます。その下に、これまた大変見にくくて、薄くて大変恐縮ですが、薄い紫で東京ビッグサイトがございます。有明駅の下のところにある薄い紫のところは東京ビッグサイトでございます。既存の東京ビッグサイトと本件の仮設の位置関係は以上のようなものでございます。

恐れ入りますが、13ページへお戻りください。こちらは現況図でございます。平成31年3月に工事が完了しております、敷地内にAホール、Bホールの2棟の展示ホールのほか、附属の建物がございます。写真①がAホール、写真⑥がBホールをお示しております。

続きまして、14ページ以降が都市計画図書の内容をお示しております。

17ページをご覧ください。本敷地は臨海副都心青海地区地区計画区域内に位置しております。赤枠で囲っている部分が本計画敷地で、青海1区域となります。

恐れ入ります。22ページをご覧ください。設計概要書でございます。左上の表、一般事項という欄がございますが、こちらにおきまして、用途地域は準工業地域で、防火地域となっております。左の中段の表、面積の表でございますが、建蔽率66.96%、容積率67.09%となっております。その下、床面積の表の中にありますが、申請建物は合計6棟となっております。展示棟Aホール、展示棟Bホール、管理棟の①から③、それからゴミ庫となっております。

25ページをご覧くださいますと、こちらは配置図となります。申請建物6棟の配置を濃い灰色によってお示しております。敷地の2面は道路に設置しております。北側が道路幅員100mを超えており、東側は道路幅員40mとなっております。また、南側には公園が

隣接しております。

28ページから33ページには展示棟Aホールの平面図、断面図、立面図、34ページから38ページに展示棟Bホールの平面図、断面図、立面図をお示ししております。

それから、39ページ以降45ページまで管理棟①から③、ゴミ庫の平面図、断面図、立面図及び建物求積図をお示ししております。

46ページをお開きください。46ページからこの資料の最後、64ページまでは防災性能の評価資料となっております。

その中で、57ページをお開きください。57ページ右側、(2)②でお示ししておりますように、当該ホールは高天井の大空間となっており、排煙方式は大空間を生かした蓄煙方式とし、排煙設備を設けておりません。大容量の空間で蓄煙することで、避難上支障が生じる高さまで煙が降下する前に避難する計画となっております。

また、次の58ページの⑥でお示ししておりますように、様々なイベントによる展示が想定されますが、主要避難通路と補助避難通路を設け、行き止まりなく扉まで到達することで、安全性を高める計画となっております。

なお、本建物は仮設建築物ではあるものの、一般の建築物と同等の建築基準法に対する構造検討をしておりますため、期間の延長に対する構造的な影響について問題はないと判断をさせていただきます。

恐れ入りますが、冒頭の議案書へお戻りください。議案書の裏面になります。最後のところになりますが、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、ご意見をお願いいたします。

○野本委員 1点お伺いしたいんです。5ページのところに許可通知書がありまして、平成30年にいろいろ手続を踏んで許可を取っている。それで、存続期間は平成33年3月31日までと。それで、随分たくさん資料があったので、内容をよく分からなかったんですけども、結局は、この期間を1年延伸するという事かな。もしそうだとすると、85条5項の許可を延伸でなくて、今度85条6項になるのはどういうことかというところを教えてください。

○曾根書記 当初、国際放送センターに改修するための工事を既存のビッグサイトで行っ

ておりました。これは工事のための代替建物になりますので、とりまなおさず85条5項が適用になるんですけども、工事が終わってしまいますと、今度は85条5項の適用ができなくなりますので、平成30年9月施行で85条6項という、「国際的な規模の会議又は競技会の用に供することその他の理由に」といった条文が新設されたこともございますので、今回の許可は85条6項に切り替えての許可ということで考えてございます。

○野本委員 条文を読むと、85条5項のところは、工事でない場合は原則1年で、それをよく更新していますね。85条6項って、多分新しくできたんでしたっけ。

○曾根書記 そうです。平成30年6月制定の9月施行だと思います。

○野本委員 それが新しくできたので、これを使うことができたのかな。そんなふう想像もしたんですけども、それもあるという感じでしょうか。

○曾根書記 はい、そうです。それもあります。

○佐々木議長 初めての例ですね。

○曾根書記 特定行政庁である東京都の扱いとしては、この案件が85条6項初めてでございます。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいでしょうか。

それでは、この件についてはこの程度にしたいと思います。

次の件についてご説明をお願いいたします。

(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7件、この一括審査議案につきましては、その後併せて質疑をお願いいたしますが、それについて読み上げをさせていただきます。読み上げさせていただくペーパーは、A3の1枚のペーパーで、左端に整理番号がありますから、この順に読み上げをさせていただきます。それでは読み上げます。

整理番号1番、議案番号1004。建築主、XXXXXXXXXX。昭島市東町XXXXXXXXXX。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1005。建築主、株式会社H・Mハウジングセンター。狛江市猪方1-736-4。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1006。建築主、株式会社ティエラ。武蔵村山市中藤3-15-

3. 一戸建て住宅でございます。

整理番号4番、議案番号1007。建築主、株式会社ティエラ。武蔵村山市中藤3-15-16。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2009。建築主、有限会社クレッシェンド。東村山市諏訪町2-27-6ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2010。建築主、株式会社マイタウン西武。東久留米市学園町1-32-15ほか。一戸建て住宅でございます。

整理番号7番、議案番号3001。建築主、 。青梅市谷野 。一戸建て住宅でございます。

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、ご意見、ご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、これから評議に移ることにいたします。本日付議されました同意議案につきまして、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。第3号議案から第7号議案、第1004号議案から第1007号議案、第2009号議案から第2010号議案、第3001号議案、以上、計12件の議案についてご審議を願いましたけれども、この12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すか。

(「異議なし」の声あり)

○佐々木議長 それでは、12件について同意をすることといたします。

ほかに何かございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日の審査会はこれで終了といたします。

