

第 1 3 1 7 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11月16日 午後1時38分～午後2時20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 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
" 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、ただいまから同意議案の審議に入りたいと思います。

本日は、傍聴人はいらっしゃらないということですのでよろしいですね。

○松井書記 はい。

○佐々木議長 それでは、議案につきまして、事務局から順次説明をお願いします。

○松井書記 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。第22号議案よりお願いいたします。

○事務局 事務局より説明いたします。

それでは、議案第22号についてご説明いたします。

建築主は日本放送協会、NHKでございます。建築敷地は渋谷区神南2丁目2番地1、地域地区等及び建築物の概要は議案書に記載されているとおりでございます。

申請建物は、既存のNHKホール、約2万3,000㎡に延べ面積27万㎡、高さ約88m、鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、地上17階、地下2階の放送局を増築するものでございます。NHKホールだけを残しまして、他の建築物を撤去しまして、その後新しい建築物を増築するというところでございます。

恐れ入ります。資料1ページの許可申請理由書をご覧ください。NHK放送センターは、運用開始から半世紀余り経過しまして、建物の劣化、狭隘化などが進みまして、新たな放送サービスに対応することが難しくなったため、放送と通信の融合時代にふさわしい公共メディアへの進化を見据え、防災・減災報道の拠点として、また、豊かで質の高いコンテンツの制作拠点として、現在地での建て替えを行うものとしております。

本件は昭和44年に建設されましたNHKホールが日影規制に既存不適合になっております。そのため、本計画において当該敷地に増築することによって、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、本申請がなされたものでございます。既存の残すNHKホールが日影の規制に適合しないということでございます。

続きまして資料2ページ、日影規制の一括許可同意基準チェックリストをご覧ください。表の上段で、I一定規模以上の敷地面積等を有する建築物の増改築の場合の基準の1、敷地面積等の条件というのがございます。この中の②につきまして、②は容積率が100%以下または法定容積率の3分の2以下であれば、一括許可の基準に該当するということでございますけれども、本計画につきましては、容積率制限が300%でございますが、本敷地における計画の延べ面積の敷地面積に対する割合は299.99%になっておりますので、この条件に抵触しまして、一括許可の基準には該当しない。そのため、今回、個別

審査をお願いするものでございます。

続きまして、3ページ目をご覧ください。まず左側の付近見取図でございます。場所は、ご案内かとは思いますが、JR渋谷駅から北西約700mに位置しております。赤の破線で囲まれたところが計画地でございます。東側に国立代々木競技場の敷地がございます。北側は代々木公園になってございます。西側に井の頭通りが走っている、南のほうに渋谷区役所がある、そういうところでございます。

続きまして、右側の用途地域図をご覧ください。本敷地の用途地域は商業地域でございますが、本敷地北側、東側の代々木公園は第二種中高層住居専用地域となっております。商業地域には日影規制がございませんけれども、第二種中高層住居専用地域につきましては、この場合、3時間2時間、測定面4mの日影規制がかかってございます。

恐れ入ります。4ページ目でございます。建物一覧表でございます。申請の建築物は1から8まででございます。1がメインでございます。中ほど、建築面積、延べ面積あたりをご覧ください。2から8は、守衛所とか自動車車庫とかの附属建築でございます。9が残す既存のNHKホールでございます。それと、この地域は敷地内に渋谷区の公共駐車場が地下にございまして、渋谷区公共駐車場は、NHKの用途とは可分でございますため、建築基準法86条第2項の一团地により1つの敷地とした上で申請してございます。渋谷区の駐車場の地下にある部分が10と11でございます。

続きまして5ページ、配置図をご覧ください。少々見づらいんですけども、本計画建築物はグレーの斜線でお示ししております。太い赤い線で囲まれた部分がメインの建物でございます。そのほか、ご覧になりづらいんですけども、敷地の西沿いとか南沿いに小さい四角い建物がございます。それが守衛所、ちょっと大きめの建物が敷地の南側、渋谷区役所の向かい辺りにありますけれども、これが車庫でございます。NHKホールは、先ほど申しましたように、配置図の北東、右上のほうにございますけれども、これは残しますが、この建物が日影規制について既存不適格となっているということでございます。これらのNHKの建物は全て用途上不可分、NHKホールと今回の計画建築物並びに附属建築物全て用途上不可分ということにしてございます。

続いて6ページ以降、今回増築する建築物の平面図となっております。

7ページが地下1階ですけれども、地下1階レベルでは、NHKホール以外全て1つの建物として一体的につながってございます。

ずっとめくっていただきまして、20ページをご覧ください。20ページは17階

建ての一番上のほう、基本的にNHKの業務のためのオフィスになっております。

続きまして、21ページと22ページが放送局の断面図になってございます。

21ページ右上のほうに切断線が描いてありますけれども、こういう切断をした場合の断面図でございます。

22ページ目も断面図でございます。

23ページから26ページが放送局の立面図となっております。地上17階建て、最高高さ87.75mで、テレビスタジオから成る放送局ということでございます。

この立面図でご覧いただいで分かりますように、この敷地は、先ほどの5ページをご覧いただきたいんですけども、配置図で言いますと、右上の代々木公園側が一番高く、左下の井の頭通り沿いが一番低い傾斜地になって建っております。

続きまして、29ページをご覧ください。こちらは昭和53年10月の日影規制が創設された基準時、建物ができたのは昭和44年ですけれども、その後日影制限が制度化されて、その制度化された昭和53年10月の基準時の等時間日影図になります。既存不適格の表示がございますけれども、これが現在の既存不適格部分でございます。

これに対しまして、1枚おめくりいただきまして、30ページをご覧ください。今回の計画建築物を含めた敷地内建築物全体の等時間日影図です。今回建て替えを計画している部分の日影につきましては、代々木公園敷地の日影規制値内にあり、日影規制に適合しております。着色している部分の日影は既存不適格部分でございます。既存不適格による日影は規制を超えておりますけれども、今回計画する建物は日影規制を超えないということでございます。

32ページ以降は、等時間日影図をつくるための時刻別の日影図でございます。冬至のときの8時から16時の時刻別の日影図でございます。今回の放送局の各時間の日影が既存不適格部分にかかっておりませんで、新たな不適格部分を増加させることがないことが確認できます。

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、議案書の裏面、「調査意見」にお戻りいただき、最終行をご覧ください。以上のことから、本件は土地の状況等により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。

説明は以上です。

○佐々木議長 それでは、ただいまの説明について、委員からご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 2点お伺いします。

まず1点目です。NHKの放送センター、今回新築のところも放送センターという呼び名でいいかと思うんですけども、防災とか減災など、公共的役割が大きいことはよく理解しております。今回、老朽化に伴って建て替えということですけども、建て替えて建物の機能などが従来のものに比べてどのような点が拡充強化されるのか、ご説明をお願いしたいというのが1点。

2点目に、建て替えの際の工事期間、放送機能は当然継続されるかと思うんですけども、工事期間は放送機能をどのように確保されるのかお伺いしたいということです。よろしくお願ひします。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○事務局 お答えいたします。

事業者からヒアリングした結果でございますけれども、世界を代表する公共メディアの拠点としまして、スーパーハイビジョンやインターネットと放送との融合といった新しいサービスに対応した設備の更新、スペース効率の向上を図るとともに、省エネ化を推進して、環境に優しい放送センターとすることが1点、防災・減災報道の拠点としましては、南側の2棟を免震化いたしまして、被災時報道の継続性を飛躍的に高めるということでございます。質の高いコンテンツを生み出すために、異なる部門同士が出会って多様な働き方を可能とする空間とするための新しいオフィスを実現することも図っております。

続きまして、工事期間中の放送機能の確保についてでございますけれども、例えば古い放送用アンテナを解体するためには、まず隣に新棟のアンテナを立てて、回路を夜中に切り替えて、初めて解体工事に着手するなど、全ての機能が途絶えないように、少しずつ切り回していくような工程管理をして、機能の継続を図っているということでございます。

○野本委員 以上ですね。

○佐々木議長 よろしいですか。

○野本委員 結構です。

○佐々木議長 では、ほかにご質問があればお願いします。

○関委員 さっき一団地であり、あと用途上不可分というお話があったんですけども、用途上不可分だけれども、一団地認定を取っているということになりますか。

○佐々木議長 説明をお願いします。

○事務局 お答えします。

たまたま南側の渋谷区役所側に道路の地下に公共駐車場がございまして、これがNHKの土地に地下部分が存在するので、その部分を建物が存在する以上は敷地としては分けなくちゃいけないはずですけども、その部分が用途上不可分じゃない、全く関係のないものが入っている関係で、86条2項で既にある建物、一団地的な扱いをせざるを得ないということでございます。

○関委員 この駐車場は公会堂とつながっているものだと思うんですけども、渋谷区のものかと思っていたんですが、この地下部分はNHKのものなんですか。

○事務局 この駐車場は主に道路の地下にあるんですけども、北側はNHKの敷地にはみ出しておりまして、南のほうは、今回とは関係ないんですが、渋谷区役所の敷地にもはみ出して、敷地とはちょっと整合が取れないようなフットプリントでつくられてしまっておると。渋谷区が管理運営するんですけども、駐車場の会社が、公共的な会社ですけども、そこが地下に駐車場を整備した。そういったものが存在しているわけです。

○関委員 そういう他人の建築物みたいなものが地下にある場合に、自分の建築物と一緒に一団地を取るという認識がなかったのが、一般的にそういうふうに行われているということになりますか。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○事務局 一団地という制度そのものは、例えば全く赤の他人の建物が一まとまりに一団地を取ったほうが計画上の自由度が高まるとか、そういう計画的な都合がいいときには、一般的に他人同士で隣接する敷地が一団地を組むことは時々ある話でございます。

○関委員 代々木公園のほうに日影規制があるというお話だったと思うんです。代々木公園に日影規制があるのは、公園の景観のためなのか、もともとの計画なのか、どちらでしょうか。

○事務局 公園だからということでございます。むしろ代々木公園に日影規制があるというよりも、渋谷駅のほうからずっとつながってきて、商業地域がここで終わるんですけども、商業地域に日影がないということのほうが、どちらかというと、例外的でして、それ以外の用途地域は、きつい、緩いにかかわらず、日影規制はある場合のほうが多いのではないかと思います。

○関委員 あと、議案書の裏面で「既存の不適格であった日影を大幅に減らす計画となっている」と描いてあるんですけども、もともと既存不適格だった日影はホールだけじゃなくて、ほかのところにもあって、それが減るということになりますか。

○事務局 日影規制は、複数の建物がそれぞれ影を複合といいますか、複数の建物によって生じる日影で規制をかけるものですが、今回、壊す建物、新たに建てる建物を比較すると、NHKホールだけの日影で、それ以外の建物は日影を生じさせないような、説明資料の30ページと29ページを比較していただきたいんです。30ページの色がついている部分が残す部分に関わる日影ですが、29ページは、前の建物も高かったものですから、複合的な日影を生じさせていたということで、今回、日影のかかり具合は緩くなったということでございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○佐々木議長 今の点、私から確認ですが、29ページの図面は、昭和61年のときの許可の図面ですね。

○事務局 すみません、今確認してまいります。

○佐々木議長 上に書いてあるんですが。

○事務局 書いてある、失礼しました。

○佐々木議長 そうすると、このときに許可された既存不適格部分は、NHKホール以外の部分もあったということですね。

○事務局 そのとおりでございます。複合日影だとこれだけ発生するんですが、今回はホールだけの日影でとどめるようにしているということでございます。

○佐々木議長 そうすると、61年のときの許可で既存不適格として発生した日影のうち、NHKホールを除いた部分は今回解消されるという理解でいいわけですね。

○事務局 はい、おっしゃるとおりです。

○佐々木議長 分かりました。ほかにご質問、ご意見はございますか。

○猫田委員 基本的なことでは恐縮ですが、影の面積を算出して評価するときに、いつの時期の影かというところについてです。今回のデータを見ると、冬至の日の時間別の影の様子を描いているんです。例えば29ページの、以前の検討のときには10月12日を基準時としているんですが、何か定めがあるのでしょうか。

○事務局 10月20何日の日影でいいという定めではございませんで、日影規制は冬至のときの日影でございまして、少なくとも冬至のときはもったきつく出るはずですが、何ゆえそのときの日影を用いているのかというのは、今となりましては不明でございます。

○佐々木議長 今、猫田委員のご質問の10月12日というのは右上に書いてあるあれです

ね。この基準時は、実は日影規制が適用されるようになったときなんです。だから、このときであった日影のことを既存不適格の日影と呼んでいるということでございます。

○事務局 失礼しました。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかに。

○石崎委員 ちょっと細かいことで恐縮ですけれども、2ページの様式3のところです。Aの建築敷地の建蔽率制限100%と書いておりますけれども、これは100ということはないですね。ここって70なんじゃないですか。

○事務局 ②の……。

○石崎委員 様式3のAのところですか。

○事務局 これは建築基準法53条の敷地内に建つ建物が耐火建築物であって、角地であれば、建蔽率が100%。

○石崎委員 になるということですか。

○事務局 はい。

○石崎委員 分かりました。4ページとかに基準建蔽率70%とか60%という数字が出てくるので、ここと関係がよく分からないなと思ったんですが、ここはどのような関係でしょうか。

○事務局 ちょっとお待ちください。恐れ入ります。申請書の書き方が修正が必要なことでございまして、60%とか70%といえますのは、東京都の風致地区条例に基づいて、代々木公園のエリアということで、建蔽率の制限がかかっているということだそうです。

○佐々木議長 よろしいですか。

○石崎委員 分かりました。

○佐々木議長 ほかにございますか。よろしいですか。

それでは、次の議案についてのご説明をお願いします。

○松井書記 続きまして、建築指導課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案件1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、その後併せて質疑をお願い申し上げます。

整理番号1番、議案番号23。建築主、東京都。三宅島三宅村雄山216の一部。公衆便所でございます。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見を申し上げます。よろしいですか。

それでは、次の議案についてのご説明をお願いします。

(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個別審査案件の説明となります。

○村岡書記 それでは、議案第3005号の説明を行わせていただきます。

本件は、一戸建て住宅を新築するに当たり、法43条第2項第2号の適用について許可申請がなされたものであります。建築物の概要につきましては様式2の表をご覧ください。

それでは、1枚おめくりいただきまして、様式3をご覧ください。申請地は青梅市藤橋
[REDACTED] でございます。[REDACTED] 線 [REDACTED] 駅から [REDACTED] に [REDACTED] kmの場所に位置しております。本件に関わる道は、配置図のとおり、東側で法第42条第1項第1号道路に接続する現況幅員3.52mから4.1m、延長77.39mの道でございます。この道に関する協定におきまして、道部分の権利者全員の承諾が得られないことなどから、個別審査をお願いするものであります。

それでは、3枚ほどおめくりいただきまして、3ページ、協定内容説明図をご覧ください。こちらの図面は上段が北側となっております。黄色で着色された部分が建築基準法上による道路で、赤色に着色された部分が本件に係る現況道状部分の道、桃色に着色された部分が将来後退部分の道でございます。

もう1枚おめくりいただきまして、4ページをご覧ください。左に公図の図示を、右に所有者一覧表を掲載させていただきまして、関係権利者11名中10名から承諾を得られております。

1枚おめくりいただきまして、5ページの周辺状況図をご覧ください。写真③の左側に写っている土地が申請地となります。また、本件道は、写真のとおり、道路状に整備がなされており、敷地との境界もおおむね明確であるとともに、権利者の大多数の承諾が得られていることから、将来にわたって道としての維持管理がなされるものと考えております。

なお、申請者の権原の及ぶ道の部分については、現在、地目を公衆用道路として分筆登記するための申請を行っている最中でございます。

なお、本件に関わる道は行き止まりではありますが、道の南西部から青梅市道を経由

し、南側に存在する法第42条第2項道路に避難が可能なことから、許可運用指針に定められた敷地からの2方向避難は確保させていただいております。

1枚おめくりいただきまして、6ページの配置図をご覧ください。計画建物は、外壁面から敷地境界線までの距離を50cm以上確保した計画としております。また、道が行き止まりであることから、敷地内に回転広場に準ずる空地を確保しております。

1枚おめくりいただきまして、7ページが1階平面図、さらに1枚おめくりいただきまして、8ページが2階平面図となっております。

続きまして、9ページの立面図、10ページの断面図をご覧ください。計画建物の延焼のおそれのある部分の外壁及び軒裏は防火構造以上といたしまして、防火性能を向上させる計画としております。

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。

○佐々木議長 ただいまのご説明について、ご質問、ご意見があればお願いします。

○野本委員 1点だけ教えていただきたいんです。3ページの協定提要の説明図を見ますと、今回の申請敷地の前のところで、協定幅員が4.12で、現況が4.10ということで、少し右のほうに行くと、協定幅員が4.48、現況が3.93ということで、将来55cm下がってくださいますかあるんです。通常、よく協定通路は最低幅員の4mで協定することが多いんです。なおかつ、今既に4m以上あるので、協定するというんだったら分かるんですけども、今4mなくても、4mを超える、例えば4.48mを協定幅員とするとかというのは、これはどういう事情で、申請すれば、別に自由ですよというのか、その辺の状況を教えてください。

○佐々木議長 お答えをお願いします。

○村岡書記 お答えいたします。

まず、3ページの道の西側を見ていただきますと、こちらのほうは一般的な基準どおり、4mの幅員を確保するというで計画させていただいてまして、道に関する協定の中で、4m後退させるということで協定が結ばれております。一方、委員から今質問がありました右側、東側の部分につきましては、土地の筆界などの状況によって、4.48mまでの幅員で協定が結ばれておりますが、基準の4m以上を満足していることから、特段問題は無いと考えております。

○佐々木議長 よろしいですか。ほかにございますか。

○関委員 ■■■■■ という方はどうして同意されていないのかということ、■■■■■の
ところは、公図で見ると、隅切りっぽいのがあるんですけども、これは何なのかがちょ
っと気になったのでお願いします。

○佐々木議長 答えをお願いします。

○村岡書記 では、4ページをご覧ください。まず1点目ですが、■■■■■の所有者の方
につきましては、本申請に伴い協定に参加いただくということで、ご自宅をご訪問させて
いただきましたが、残念ながらお会いすることができなかったという事情でございます。
ただ、本件土地につきましては、以前から道として使われており、道路状に整備されてい
ることから、交通上の支障もないという状況でございます。

2点目の同地番の隅切り状の部分につきましては、こちらも同様に4ページをご覧
いただきまして、■■■■■の地番の中の赤く塗られていない部分につきましては、現在、
砂利が敷かれており、道路状に整備はされております。一方、道の範囲につきましては、
1枚おめくりいただきまして、5ページの写真⑤、中央の写真のような、道路側溝が道の
部分として明確化されており、アスファルト舗装も設置されて、道路状に整備がされてい
る現状でございます。5ページの図でも確認されるとおり、隅切りを除いた範囲において
も、4mの幅員が確保されているのが現状でございます。

○関委員 応答が得られなかったということですが、そういう場合は、ポストに手
紙を入れたりもしていて応答がなかったことになりそうですでしょうか。

○村岡書記 今回の方は、登記簿上の居住地を何度か訪問させていただいたんですが、実
態としては住まわれていなかったということで、ポスティングは今回させていただいてお
りませんが、次回以降の協定の中で粘り強くいろいろお話ができる状況に持っていきたい
と考えております。

○関委員 では、お住まいになっている場合は、通常はそのような運用をされているとい
うことですね。

○村岡書記 はい、そのとおりでございます。

○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。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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5件を読み上げさせていただきます。

整理番号2番、議案番号1013。建築主、[REDACTED]。昭島市松原町[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号3番、議案番号1014。建築主、[REDACTED]。昭島市松原町[REDACTED]の一部。長屋でございます。

整理番号4番、議案番号2023。建築主、株式会社リックス。小平市栄町3-2520-3。一戸建て住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2024。建築主、[REDACTED]、[REDACTED]。東村山市栄町[REDACTED]一戸建て住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2025。建築主、株式会社東栄住宅。東村山市野口町3-40-18。一戸建て住宅でございます。

○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。

○関委員 最後の議案ですけれども、これは、協定通路の先は何か道がつながっているようですが、この先はどうなっているのでしょうか。

○田辺書記 お答えいたします。

議案第2025号についてということによろしいでしょうか。おめくりいただきまして、様式3をご覧くださいますと、案内図がございます。当該道の東端で建築基準法上の道路に接続していることになってございますけれども、着色しておる道をそのまま西に行きますと、また同様に建築基準法上の道路につながっている状況になってございます。

○関委員 そうすると、隅切りがあれば位置指定道路とかになるかもしれない、ちょっと残念な感じではあるんですが、もう少しなんですか。

○田辺書記 お答えいたします。

延長が長いものですから、転回広場を設ける必要がございます、そういった観点、ないしは先ほど委員ご指摘にありまして、隅切り等のそういったものの整備が必要になってございまして、そういったことがなかなかかなわないことから、建築基準法上の道路にはなっていない状況でございます。

○佐々木議長 よろしいですか。

私から1つ、最初の1013号と1014号ですけれども、長屋というのはいわゆる長屋ですか。一戸建て以外のものが出るのは余りケースがないので、ちょっと教えてください。

○大塚書記 いわゆる長屋です。基準上、専用住宅または2戸長屋までではできるという基準になっております。

○佐々木議長 分かりました。ほかにごございますか。よろしいですか。

○松井書記 同意案件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。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。よろしいでしょうか。

(評 議)

○佐々木議長 それでは、同意議案についてお諮りをいたします。第22号議案から第23号議案、第1013号議案から第1014号議案、第2023号議案から第2025号議案、第3005号議案、以上、計8件の議案についてご審議を願いましたが、この8件の議案について原案どおり同意をすることで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、原案どおり同意をすることといたします。

ほか何かございますでしょうか。

なければ、本日の審査会はこれで終了といたします。ご苦労さまでございました。