

第 1372 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和 7 年 6 月 16 日 午後 1 時 34 分～午後 2 時 56 分

開催場所 東京都庁第二本庁舎 3 1 階 特別会議室 2 1

出席者 委 員 杉 藤 崇
 〃 伴 宣 久
 〃 関 葉 子
 〃 加 藤 仁 美
 〃 八 木 佐千子
 〃 木 下 一 也
 〃 藺牟田 洋 美

幹 事 青木市街地建築部長
 〃 茂木多摩建築指導事務所長兼建築指導第一課長
書記 小林市街地建築部調整課長
 〃 佐藤市街地建築部建築指導課長
 〃 桑原都市づくり政策部景観担当課長
 〃 目崎建築指導事務所建築指導第二課長
 〃 平栗建築指導事務所建築指導第三課長

○小林書記 ただいまから、第 1372 回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。

本日の議題はお手元に配布してございますとおり、1 番目に同意議案としまして、個別審査分 5 件、一括審査分 2 件、計 7 件のご審議をお願いします。

2 番目に協議、報告事項がございます。

以上が、本日の議題でございます。

なお、関委員から、6 建審・請第 2 号審査請求事件の議題に関して、回避の申し出がございます。

関委員におかれましては、当該事件の協議、報告事項の際には、退席をお願いいたします。

それでは、議長、よろしくお願いいたします。

<傍聴人入室>

○杉藤議長 それでは、同意議案の審議をいたします。

傍聴人の方に申し上げます。

お手元にお配りしておりますとおり、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。

みだりに席を離れ又は談笑するなどの方法により、会議の秩序を乱し、又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、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局から説明をお願いします。

○小林書記 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。それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第 3 号についてご説明いたします。

建築主はヒューリック株式会社、建築敷地は中央区銀座八丁目 108 番の 1 ほか。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、店舗、駐車場、変電所の新築に伴い、建築基準法第 52 条第 14 項第 1

号に基づき、容積率制限緩和の許可申請が出されたものでございます。

A3 資料の表紙から2枚おめくりいただきまして、右下に記載がありますが、2ページの申請理由書をご覧ください。

本計画は、近傍にある既存の地域変電所の老朽化によりまして、変電所機能を計画敷地に移設するものでございます。

続きまして、2枚資料をおめくりいただきまして、4ページの案内図をご覧ください。

計画地は、新橋駅から北側約250mに位置しまして、3面が道路に面してございます。

続きまして、5ページをご覧ください。

周辺の状況になりまして、写真の赤枠が既存の建物になります。現地は現在解体工事中でございます。

次の6ページをご覧ください。

都市計画の資料になります。計画地は、商業地域、建蔽率80%、容積率800%、防火地域が指定されてございまして、地区計画などが指定されてございます。

次の7ページから10ページまでが地区計画の図書になりまして、地区計画の概要としましては、銀座地区を網羅的に指定しまして、敷地が位置しますA地区は、容積率制度以前の既存不適格建築物の更新を促進することなどを目的としてございます。

本地区に関する記載は、赤枠をつけてございます。

続きまして、11ページをご覧ください。

本許可の取扱い基準との適合をチェックしてございます。

中央に基準の抜粋、右側は本計画の記載になります。規模も含めまして、それぞれ基準に合致いたしていることを確認してございまして、一番下でございまして、容積率制限緩和の上限であります基準容積率の0.25倍以内であることを確認してございます。

次の12ページをご覧ください。

変電所の概要になります。電力事業者による送電の流れになりまして、左の図ですが、上段の発電所から、高圧変電、一時変電所を経て、赤の本計画であります地域のための変電所がございまして。

右の図は、高圧電から需要側に近づくに従って変圧される流れを示す図でございまして、電力供給の一次側から変圧された電力が、二次側の家庭や事業所に供給されます。

続きまして、13ページをご覧ください。

本計画の西銀座変電所につきましては、左の図の赤が供給エリアになりますが、黄色の丸

が既存の変電所になりまして、計画敷地につきましては、並行して電力の洞道、電力ケーブルを収容するためのトンネル型の構造物が道路下に埋設されてございまして、右の図の緑が電力洞道になりまして、既存の電力ケーブルとの連携が可能であることから、計画敷地に、地域のための変電所を移設するものでございます。

続きまして、14 ページをご覧ください。

左側ですが、変電所部分の断面図になります。電力ケーブルは地下 1 階から引き込みまして、地下 3 層分が電力変電所のスペースになります。

次の 15 ページをご覧ください。

浸水ハザードマップにおきましては、計画地は浸水深、深さが 0.1m から 0.5m 未満のエリアに該当します。

本計画につきましては、浸水対策として、変電所の入り口に高さ 1000mm、1m の防潮板を設置する計画でございます。

続きまして、17 ページですが、電力事業者と建築主による変電所移設に関する取り交わし文書になります。

既存の変電所も同じ建築主の別のビルにありまして、建築主からの依頼によりまして、変電所を計画敷地に移設するものでございます。

次の 18 ページをご覧ください。

容積率の柱状図になります。

指定容積率 800% に地区計画による緩和の 100% を加えまして、900% が容積率の最高限度になります。本許可に係る 1,222m² のほか、バリアフリー法の認定による容積率緩和の部分がございまして、これが本計画の容積率になります。

1 枚おめくりいただきまして、19 ページの面積表をご覧ください。

赤く着色された部分が評価対象部分でございまして、地下 2 階から地上 1 階の合計 1,222.36m² が許可対象となります。

次の 20 ページをご覧ください。

地区計画の届け出とバリアフリー法の認定書の写しになります。

次の 21 ページは配置図になりまして、22 ページ、23 ページが地下階の平面図、24 ページの下図は 1 階平面で、赤で示した部分が許可対象部分の変電所に関するスペースでございまして。

25 ページが、3 階 4 階平面図、26 ページが 5 階から 13 階までの平面図で、全て事務室に

なります。

27 ページ、28 ページは立面図、29 ページから 30 ページまでは、断面図になります。

それでは、議案にお戻りいただきまして、2 枚目の裏面をご覧ください。

以上のことから、法第 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ございます。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問等がございましたらお願いします。

関委員。

○関委員 理解が悪くて申し訳ないんですが。七丁目のビルが老朽化して八丁目に建てる。でも、この 5 ページ目を見ると、すごい新しくてきれいなビルが建っているんですが、これは壊すんですか。

○佐藤書記 5 ページ目は計画地の既存の建物でございまして、これも、一定程度、建築設備ですとか、その他も含めて老朽化しているということで、建て替えるということで聞いてございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。伴委員。

○伴委員 地下の変電所になるので、経年でトランスを取り替えたりすることがあると思うんですが、マシンハッチみたいな表現があるんですが、取り替えることがまず可能かどうかというのが 1 点、そうすると取替えにある程度の期間を要すると思うんですが、上のビル自体の共用も停止されるんでしょうか。2 点教えてください。

○佐藤書記 トランスの関係のご質問ありがとうございます。

22 ページから 24 ページが本変電所の平面図でございまして、この中には、記載が少し見にくいですが、変圧器が 3 台、22 ページの上の図面の、地下 2 階平面図のピンクの中に、変圧器は 1 号から 3 号と記載がございまして、機器が老朽化、その寿命等を迎えた場合の交換の際には、このトランスを段階的に交換すると聞いてございます。常時は 2 台を必要とのことで、経年等で交換する場合は 1 台停止させ、更新していくと聞いてございます。

その際の上の階、上は事務所ビルになりますので、この変電所の機能を継続しながらなので、上のビルにも影響なく、また、上のビルも、所定の建築設備がありますので、それらは、

その範囲で更新していくと考えてございます。以上です。

○伴委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 関委員。

○関委員 もう一つお願いしたいんですが、今地下の変電所の話で、それに関連して、15 ページにハザードマップがあるんですが、これは、水が入ってきた場合というのは、要するにある程度、その対策はされるということですが、現実に入ってきたときにも特に支障はないのか、それとも大変なことになるのか、どちらでしょうか。

○佐藤書記 ビルのほうで申し上げますと、1 m の防潮板は設けるものの、こういう施設でございまして、東京電力が中の地階のスペースを活用して変電設備を設けます。

その中で所定の社内基準があるそうでございまして、当然、所定のその防水対策を、必要に応じて図るということで、今検討中と聞いてございます。

1 m を超えるような浸水が仮にあった場合、下にまで行くようになりますが、その場合でも、水密扉ですとか、所定の水をシャットアウトする建具等もありますし、当然そこは電力の供給が止まるようなことがないようにということで検討していると聞いています。

○関委員 よく理解できました。ありがとうございます。

○杉藤議長 木下委員。

○木下委員 18 ページの関係ですが、指定容積率 800% で、それに街並み誘導型地区計画で 100% 割り増し、バリアフリー法で 389 m² の緩和と、今回の 52 条 14 項での緩和ですが、この場所は機能更新型高度利用地区がかかっていると思うんですが、その適用関係はどうなっているのでしょうか。

○佐藤書記 資料の 7 ページから 9 ページまでが、当地区の地区計画の計画書でございまして、この中に、下に誘導、あとは機能更新型等々の記載もございまして、お待ちください。

都市計画のこの地区計画の中で、800% でプラス 100 というのと、あとは、確かにおっしゃるとおり、機能更新型高度利用地区型で、1200% というのも、容積の上限としてはあるんですが、割増容積の厳しい方を適用すると、これは区決定の地区計画ですが、区と協議しまして、届け出の手続きももう終えているんですが、結果としては、800 の指定容積プラス 100% ということで、その他、こういった通常の数値ということで聞いてございます。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 八木委員。

○八木委員 2 つありまして、1 つは、現在の変電所が老朽化しているということですが、

それは築何年ぐらいで老朽化しているのかということと、それが同じ、その供給する地区内に新たな変電所を設けないで、この隣の地区に設けた理由というのは、何かあったら教えていただきたいというのが1つで。

もう1つが、これは変電所ということで容積緩和しているわけですが、ただし、入っている変電所を管理しているのは東電なので、変電所でなくなった場合というのは、容積緩和されなくなると思うんですが、そのあたり、この変電所とこのビルが、何か一体のものとなって、最後まで一緒にいるという確約というものがないんじゃないかと思ひまして。今回の申請に東京電力の名前がなくて、ヒューリックだけの申請というのが、少し私は違和感を感じたんですね。その辺りはどういう関係になっているんでしょうか。

○佐藤書記 2問ご質問ありがとうございます。

まず1点目の、既存の変電所、資料13ページに、既存ビルの建替の計画地のビルの写真があるんですが、既存ビルには変電所はございませんで、13ページも、供給エリアの中の赤のハッチの、黄色が既存の西銀座変電所になります。

こちらにつきまして、1962年、昭和37年の竣工ということなので。築60年以上経過してございまして、このビルも、ビル設備ですとか、その他構造の老朽化によりまして、建て替えると聞いてございます。

2点目の、今回建築主がこのビルの所有者はヒューリックで東京電力が借りるということでございまして、仮に変電所の利用がなくなった場合どうなのかというご質問でございしますが、今回、これで許可をいただきました後には確認申請、あるいは、建築物を実際に使用する際には、検査済証等があって、実際に使えるようになるわけですが。

仮に地域の変電所でなくなって、もし建築物としての何か他の利用と、一般の容積率の緩和の対象にならない利用ということがあった場合ということかと思うんですが、その場合は、建築物の変更を、特定行政庁に報告いただくようになります。具体的には、そういった建築物の建築主もしくは管理者から報告を求めるようになりますし、そういったことの建築主の側にも義務がありますので、そういうことがもし将来あれば、事前に相談があった後にきちんと手続きを踏んで適合性を確保していくということになるかと思います。

通常のビルでも、確かにビル設備の電気室というのは、東京電力に借室という位置付けで設備を設けますが、今回そういったスペースは、このビルの中で別にあった上で、今回は、その地域のための、ある程度13ページの赤枠に供給エリアは、ここは引き続き変電所を設置するものです。13ページの右側に位置図がありますが、西側の駐車場の横に電力の洞道

というのがあって、エリアから外れるわけですが、そのエリアに供給するということが可能ということで、こういった施設の更新が必要で、今回の場所に移して、引き続き電力供給事業者としての義務を果たしていくということと考えてございます。

説明が長くなりましたが、以上でございます。

○杉藤議長 よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 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、株式会社西武不動産。建築敷地は、港区高輪三丁目417番65ほか。地域地区及び建築物の概要等は議案書に記載のとおりでございます。

調査意見をご覧ください。

本計画は、昭和46年建築のホテル本体が、日影規制に既存不適格ということになっております。都市計画道路事業によりまして、ホテルのエントランス部分の庇を増築するという計画でございます。

このため、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、同項の但し書きの許可申請がなされたものでございます。

表紙から2枚おめくりいただきまして、A3の資料ですが、2-1ページをご覧ください。右上にページ記載しています。

一括、これにつきましては、日影の一括の許可同意基準チェックリストになりますが、本許可は適用できないことをご説明いたします。

本計画は、まず上段の字が小さくて恐縮ですが、一定規模以上の敷地になりますが、容積率も、法定容積率2/3以下というのがございまして、Gになりますが。本計画は、これを上回っておりまして、数値の上限のB300%の2/3になりますので、200%に対して本計画の容積率は253%でございまして、超えてございます。

また、許可基準の但し書きがございまして、上段少し下のG‘というのが右側にありまして215.8%ということで、これも後ほどまた改めてご説明するんですが、基準に合致しません。この表の中の下段の一定規模以下の増改築というのが下の上にあります、これは基準値の床面積の合計の1.2倍を超える計画というのがあります、これも、本計画は超えてございますので、このため一括基準は適合できませんので、個別に審査をお願いするものでございます。

そして、A3資料の3ページの1枚目ですが、3ページをご覧ください。

案内図になります。

計画敷地は、JR 京急京浜急行の品川駅の北西約 300m に位置していきまして、西側には都営地下鉄の高輪台駅がございます。

敷地の北側には、環状 4 号線が都市計画、現在事業が進行中でありまして、高輪台方面から第一京浜、さらには品川駅の北側を通りまして、海岸通まで事業中でありまして。

次の 4 ページをご覧ください。都市計画図になります。

本敷地の用途地域は全て 2 種、第 2 種住居地域となっております。日影規制につきましては、敷地内のオレンジ色の範囲は規制がございません。

肌色の範囲につきましては、4 時間 2.5 時間の規制が指定されております。敷地の北側、ピンク色につきましては、近隣商業地域になりまして、ここも規制がございません。緑色の第 1 種中高層住居専用地域につきましては、3 時間 2 時間の規制がございます。

また、申請敷地を含めまして、赤の一点鎖線につきましては、地区計画の範囲になりまして、計画敷地の南東側は既に工事に着手してございます。

続きまして、5 ページ近隣の状況図をご覧ください。

北側の薄紫色が環状第四号線になりまして、法第 42 条第 1 項第 4 号の道路が指定されてございます。

都市計画道路は既存のエントランスの底に計画線がかかってございまして、このため、既存の底を撤去した上で、新たに底を増築する計画です。

敷地の北側には、共同住宅や専用住宅が立地してございまして、東側には、事務所、店舗などが立地してございます。

これまでの経緯でございますが、昭和 46 年建築のグランドプリンスホテル高輪、小さく③としていますが、中央の黄緑色ですが、これが昭和 53 年の日影規制に不適合となっております。平成元年に④ゴミ置き場、平成 9 年に⑤のさくらタワー、それと⑥の連絡通路をそれぞれ建築してございまして、許可をそれぞれしてございます。

次の 6 ページにつきましては、既存建物の概要ですとか、申請履歴の一覧になります。

次の 7 ページ、敷地の変遷という資料をご覧ください。

左側には、前回の許可時の状況です。右側が今回の状況になります。前回許可時点は緑色の 3 時間、橙色の 2 時間及び青の 2.5 時間の影が不適合でした。北側の環状第四号線は東西方向を貫く形で指定されてございまして、道路の沿道の用途地域が近隣商業地域に変更されてございます。このため 3 時間規制の日影の不適合が解消されまして、2 時間の部分が

幅に減少してございます。

また、敷地西側の衆議院宿舎跡地の一部が敷地になってございまして、2 時間半の不適格の影が敷地内に取り込まれておりまして、解消されたという計画がございまして。

次の 8 ページをご覧ください。

道路の計画線が底にかかる状況をお示してございます。

右上の写真 1 は上空からのアングルで、西側の角が計画線にかかってございまして、右下の写真 3 ですが、底の先端部分に道路の計画線が、赤の線がかかってございます。

9 ページにつきましては、今回、建築部分の平面図。

10 ページ 11 ページは立面図、断面図になります。

12 ページは、時刻歴、時刻の日影図。

13 ページは、拡大した日影図、時刻の日影図になります。

14 ページをご覧ください。

今回の底の増築後の等時間日影図でございまして、既存の建物の影響ですが、橙色 2 時間の部分は不適格となっております。左下が拡大図になります。

次の 15 ページにつきましては、日影図の部分ごとの詳細の一覧表でございまして、16 ページ、17 ページは地盤面の平均を算出するデータになります。

次の 18 ページをご覧ください。

こちらの資料は、一括許可同意基準の敷地面積などの条件のうち、法定容積率 2/3 以下の但し書きについて検討してございます。前回の許可が平成 9 年ですが、さくらタワーと連絡通路の許可の時点におきまして、これは一括基準に合致、適合しませんので、当時も個別審査でございました。但し書きのことについて、ここを説明します。

既に許可した建築物につきまして、平均地盤面以下の床面積が基準の容積算定の面積の対象としないと、基準で定めてございます。この基準の適合、適用した場合の容積率は 215.8% になりまして、基準では 200% というのが線になりますので、それを超えることになります。

次の 19 ページをご覧ください。

基準時点の等時間日影になりますが、一括許可同意基準のうち、いくつかは適合していることを確認してございまして、1 つ目は日影規制の施行以後の、改築部分によりまして、新たに生じさせる日影が既存の既存不適格の日影を超えない、増やさないと、日影を増やさないということでございまして、基準時以降に増築したゴミ置き場ですとか、さくらタワーか

ら生じる影につきましては、影と今回構築する庇から生じる影は、既存計画の日影部分には及びません。

2つ目につきましては、増築部分の日影が敷地境界線から 10m の規制が 2 時間でございまして、基準では、これを 30 分減じるということで、つまり 1.5 時間以上日影が生じないと、指定の基準と言いますか、都市計画で定めている日影の規制よりも厳しく、1.5 時間以上生じないと書かれています。

また、5m のラインの規制には日影が生じないということも定めてございまして、今回増築部分につきましては、ホテルの車寄せ部分の庇で高さが 5m 程度で、北側は環状四号線、幅員が 25m から 33m の幹線道路でございまして、問題なく基準に収まります。

次の 20 ページは、今回増築による日影図になります。

こういったことから、今回、本計画建物が生じる新たな日影は、既存計画の日影を増加させるものではなく、また、道路事業や用途地域の見直しの都市計画変更もございまして、既存計画部分の日影が大幅に減少してございます。

それでは、表紙の議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。

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恐れがないと認め、許可したいと考えてございます。

説明は以上でございます。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ただいまの説明に対して、ご質問等はございますか。

関委員。

○関委員 事前の質問に出ていないんですが、環状四号線が 4 号指定されているということとは、もう少し施行されるんだと思うんですが、その場合、このホテルの敷地というのはどういうふうになるんだろうと。飛地みたいな敷地になるのか、よく分からない状態だなと。もう 1、2 年で多分施行されるんだろうと思うので。

もう 1 つは、環状四号線というのは、どこを通るということは、空間的にこのホテルというのは、坂を上がったところにある記憶ですが、この庇の目の前を通る感じなのか、それとも高低差があって低いところを通る感じなのか。出入りというのはどうなるのかなと思っただんですが。その辺は何かご存じでしょうか。

○佐藤書記 5 ページの配置図をご覧ください。環状四号線の線がありまして、42 条 1 項 4 号の道路指定がされており、現地は道路の工事中です。もう少しすると、さらに道路形状

等も見えてくるかもしれません。

今回この事業に伴いまして、敷地の形状も変わってきてございまして、西側の参議院宿舍が、跡地があったんですが、その一部が事業に伴ってホテル側の敷地になっております。このため、ホテルの敷地が減りまして、一方で西側の敷地が増えるといったようなことです。

あるいは5ページに、資料で右下に、行き止まりの道がありまして、こちらも第一京浜から上がってくる、ここも、1項4号の道路指定がされてございます。

こういった環状四号線は、広域的な幹線道路で、東西をつなぐという性格の道路で非常に重要でございまして、この敷地が影響を受けて変わってくるということになります。

環状四号線に、底がかかるので、底を一旦除却して建てるのですが、道路のレベルにつきましては、このホテルの前面の部分については、基本的にフラットと聞いています。

確かに品川駅からは、高架で越えるですとか、あとは第一京浜も越えるので、所定の道路の交差点の処理というのは、立体的に処理するんだと思うんですが、この部分については、平面で処理するということです。

ホテルの敷地が、道路の車の出入りですとか、そういったことについても協議されていると思うんですが、そこまでは把握できませんので、おそらく地権者として、そういったことも、道路事業者、あるいは交通管理者とも協議して周辺の基盤整備に合わせて、ホテルへの動線のイン・アウトというのも、計画を合わせていくようになっているという考えでございます。

以上です。

○関委員 ありがとうございます。そうすると、目の前にそれだけ大きな道路が今建築されていても、日影がオーバーすること自体は変わりはないということですね。

○佐藤書記 7ページが従前、従後の日影の状況でして、右側が今回の計画で道路ができて、用途地域を見直されても、第一種中高層住居地域に若干日影が及ぶという、このホテルが高さ40～50mありますので、それが道路を越えて、2時間の日影が及んでしまうという状況にはなってしまいます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかにいかがでしょうか。八木委員。

○八木委員 私も事前によく分からなかったので質問しきれなかったんですが、4ページ目の敷地というのは、グランドプリンスの新高輪とか、国際館パミールまで含めたものが示されていて、ただし、今回の敷地というのは、その辺りは含まないで、国際館パミールとか

の間は隣地境界線という形になっているんですが、これは、この前にゴミ置き場とかを増築して、日影が既存不適格だと言っているときも、この、今回と同じ敷地で日影を申請されていたんでしょうか。

○佐藤書記 4ページのプリンスホテル高輪と、あとは南西側には別の敷地がありますが、当時、こういう敷地、基本は、それぞれホテルの運営といいますか、必ずしも用途上不可分か可分かというのはあるかと思うんですが、細かくは、次の5ページが今回の敷地部分と、このパミール新高輪プリンスというのが別の赤の線で敷地境界を設定しています。

当時と現在との敷地境界が違うかという経過は6ページに、それぞれの建物名、確認の年月日ですとか、計画の年月日とか記載してございまして、敷地境界が同じか、もしくは違ったのかというのは把握してございせんが、それぞれ、建築主が運営しながら、建築物の適合か、あるいは、所定の報告等もしながら、運営しているということでございます。

○八木委員 要するに、複合日影が、既存不適格のものがさらに大きく影を落とさないかというところが今審議なのかなと思ったので、前と同じ敷地でやらないと、本当は分からないかなと思って。そういうことになりませんか。

○佐藤書記 そういう意味では、別敷地になっています国際館パミールですとか、グランドプリンスホテル高輪というのが、これが日影、これについて日影は特段不適合になってないと聞いてございます。

それで、今回の衆議院宿舍の敷地が取り込まれて、敷地形状が変わるんですが、あくまで7ページの平成9年の当時許可時点と今回の申請内容ということで、日影の不適合部分が減るということでございます。

○杉藤議長 いかがでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 今回の計画と関係ないことで申し訳ないんですが、地区計画がかかっていたとなってますが、どんな内容の地区計画だったのか、教えてください。

○佐藤書記 4ページに、今回の都市計画の説明がありまして、計画地や第一京浜沿いの、この南東側の角の敷地を含めましてこの四角、の形で再開発促進区の地区計画がかかっております。

その内容はおそらく、品川駅は、今後のリニアの開通ですとか、あるいは第一京浜につきましても、道路事業者が人工地盤を設けるですとか、周辺の開発の中で、この地区が再開発等促進区の地区計画で、基盤整備を進めながら、順次大規模土地利用転換と申しますか、更新していくということだと思んですが、促進区の地区計画を定めております。

○加藤委員 その内容は、こちらには書いてないですね。

○佐藤書記 今回この議案書の中には添付してございません。

○加藤委員 ありがとうございます。

○杉藤議長 ほかに、木下委員。

○木下委員 7ページを拝見すると、日影の面積が減ることですが、その要因は環四が事業化をされて42条1項4号の道路になったことと、沿道の都市計画を変えたことに伴うものですね。一方、今回、北側の底を建築はするんですが、北側にあるので、本体の建物との関係で、新たに日影は増えない。建築計画により新たな日影は増えないが、街路事業と沿道の都市計画変更に伴って日影の面積が減ったと理解をしたほうが、分かりやすいと思います。

○佐藤書記 そのとおりでございます。ありがとうございます。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。

では、次お願いします。

<幹事・書記交代>

○小林書記 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。それでは、多摩建築指導事務所よりお願いをいたします。

○目崎書記 それでは、ご説明をさせていただきます。恐れ入りますが、議案の第2005号と2006号が同じ建築計画に対する2つの許可であることから、2件をまとめてご説明したいと考えてございますが、ご了承いただけますでしょうか。

○杉藤議長 よろしく申し上げます。

○目崎書記 ありがとうございます。それでは、2件まとめてご説明をいたします。

本件は、東村山市における既存の小学校の給食調理施設の用途変更に係る用途許可、それから高さの限度の許可でございます。はじめに、全体の概要をご説明させていただきます。

議案第2005号の右下にページを打ってございますが、1ページをご覧ください。

現在、東村山市立の小学校の学校給食ですが、自校の調理室で調理配膳する自校方式の運営方式で実施されてございます。

このうち、青葉小学校につきましては、給食室の築年数が50年以上経過してございまして、施設設備の老朽化が進んでございます。

また、これらの学校は、この学校調理室の床面積あたりの給食の提供食数も多く、下処理室もないことから、狭隘化が深刻な学校となっております。

さらに、今後の人口予測及び児童数の推移予測値になりますが、秋津・青葉の地域におきましては、市内で2番目に児童数が多く、当面は児童数が維持される予測となっております。

このため、青葉小学校の給食室は老朽化及び狭隘化の対応が急がれる小学校として、もっとも優先順位が高い学校に位置付けられてございます。

そのため、親校となる自校調理校で調理した給食を調理機能のない子校へ配送する親子調理方式にて整備を進めることとされてございます。

こういった整備検討の結果、大岱小学校において、給食調理室の位置及び面積を変更することなく、改修及び調理器具の増強によって周辺環境に影響が少ない形での対応が可能なことから、大岱小学校を親校として、青葉小学校を子校とする親子方式での提供を行っていく計画とされてございます。

これに伴いまして、本計画での使用方法を考慮いたしますと、給食調理施設部分の建築基準法の用途が現在の小学校から工場（共同給食調理場）に変更となります。

本計画では、増築等の建築行為はなく、給食調理施設として使用する部分の位置や面積に変更はありませんが、建築基準法第87条第2項で、建築物の用途を変更する場合に、法第48条第1項の規定が準用されまして、親校が位置する地域の用途規制に適合しないことから、許可申請がなされたものでございます。

なお、今回の用途許可に関しては、用途変更後の用途である工場（共同給食調理場）は法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物ではないため、用途変更に係る確認申請などの手続きの準用を規定する法第87条第1項には該当せず、確認申請などの手続きはございません。

また、議案第2006号につきましては、議案第2005号と同じ、大岱小学校における高さの限度の許可となっております。

前置きが長くなって恐縮ですが、以上が全体の概要となっております。

それでは、各議案についてご説明いたします。

議案第2005号の議案書をご覧ください。

建築主は、東村山市。建築敷地は、東村山市恩多町4-17-1。及び建築物の概要は、議案書記載のとおりでございます。

恐れ入りますが、1ページの理由書をご覧ください。

計画の概要は、冒頭にご説明したとおりでございまして、本計画における給食調理施設の

建築基準法上の用途が工場になります。

ページをおめくりいただきまして、2ページをご覧ください。

大岱小学校ですが、西武線東村山駅から約1.2kmの場所に立地しております。

続きまして、3ページの用途地域図をご覧ください。

第一種低層住居専用地域でございまして、建蔽率が50%、容積率が100%、準防火地域となっております。

続いて、4ページの周辺状況図をご覧ください。

敷地の周辺には、緑色で一戸建て住宅や黄色の共同住宅が立地してございます。

恐れ入りますが、めくって5ページをご覧ください。

周辺の状況写真になります。右下の7、8、9の写真が前面道路から給食調理施設への入り分を写したものとなっております。

恐れ入ります。資料飛びまして、9ページの1階平面図をご覧ください。

赤い斜線部分が今回用途変更となる給食の調理室、給食の調理施設でございます。

恐れ入ります。資料また飛びまして16ページをご覧ください。

騒音に係る環境配慮についてでございます。左上に給食調理施設の配置図、真ん中に2階の排風機室の平面図を記載しております。騒音の発生源はAからDの箇所となりますが、対策としまして、Aの有圧扇Dの排気ファンには、新たに消音フードを設置し、また、Bのガスヒートポンプ、エアコンの室外機及びCのガス給湯器には住宅地側に遮音壁を設け、住宅地側への騒音を軽減してございます。下及び右の表に騒音値の算定を示しております。東京都環境確保条例で、午前8時から午後7時までの隣地評価における基準値が、騒音が45dBとなっておりますが、遮音壁などによる減衰と距離減衰によりまして、規制基準値以下となる計画となっております。

続きまして、17ページをご覧ください。

臭気に係る環境配慮についてでございます。左上に給食調理施設部分の配置図を示しております。臭気発生源はA及びDの箇所となりますが、臭気の対策として、Aの有圧扇、Dの排気ファンには、今回、新たに低減率が70%以上の脱臭装置を設置することで、環境確保条例で定められた規制値以下となる計画となっております。

18ページをご覧ください。

周辺交通への影響についてでございます。今回の計画に伴いまして、親校で増える配送車両は、1日当たり4台が見込まれております。一度に出入りする配送車両は1台としており

まして、敷地内に駐車スペースを確保し、また出入り口の見通しを確保する計画としてございます。このため、今回の計画に伴う交通への影響は少ないと考えられます。

お手数ですが、議案書の調査意見にお戻りください。

以上のことから、本計画における用途変更は、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害する恐れがないと認められるので、許可したいと考えてございます。

なお、令和7年5月20日に開催されました公聴会には、利害関係者の出席はございませんでした。

また、本計画に対し、東村山市長からは、都市計画上支障がない、で意見が出されてございます。

引き続きまして、議案第2006号をご説明いたします。

議案書をご覧いただきまして、建築主、建築敷地、それから地域地区など、及び建築物の概要につきましては、先ほどの議案第2005号と同様でございます。

資料1ページをご覧ください。

本敷地は、都市計画において第一種低層住居専用地域における建築物の高さの限度が10mと定められておりますが、本建築物の最高高さが11.6mとなっております。今回、給食調理施設部分が、当初許可時の用途であった小学校から工場へ用途変更されることから法第55条第4項第2号の許可申請がなされたものでございます。

建築基準法第55条第4項第2号による許可につきましては、一括審査基準がございますが、資料の右下に示してございます。この基準は、用途が学校に関するものであるため、共同給食調理施設が工場となる本件には基準に該当せず、個別審査をお願いしているものでございます。

資料飛びまして12ページの立面図をご覧ください。

本建築物の最高高さは11.6mとなっておりますが、昭和51年に小学校の用途として建築基準法第55条の高さの限度の許可を得ておりまして、その後、高さに変化はございません。

また、本申請に係る給食調理施設は、現在の小学校の一部であるとともに、小学校と外観上、構造上、機能上一体的な建築物となっております。

お手数ですが、議案書の調査意見にお戻りください。

以上のことから、学校その他の建築物であって、用途によってやむを得ないと認め、許可したいと考えてございます。

説明が長くなりましたが、以上となります。

○杉藤議長 ありがとうございます。

それでは、ただ今のご説明に対しまして、ご質問等々がありましたらお願いします。

関委員。

○関委員 2006 号のほうで、鑑のところに、許可時からの高さについて変更がないと書いてあるんですが、その既存部分と申請部分の高さの差というのは、どこから来ているのか教えていただいていいですか。

○目崎書記 既存の部分の高さでございますが、資料 12 ページ、13 ページの立面図をご覧ください。

今回、許可対象となる学校の校舎等が資料 12 ページに記載してございまして、少し資料が見つらくて恐縮ですが、立面図の真ん中の上部分辺りを見ていただきまして、今回、許可対象となる校舎等の高さが 11.6m と記載しているところが、少し字が小さくて恐縮です。上の 2－1 普通教室及び管理棟 18－1 あたりに記載している数値がございまして、これがこちらの今回許可対象となる旨の高さ 11.6m となつてございまして、一方で、既存の部分でございまして、資料 17、資料 16 ページですね。失礼しました。

少々お待ちください。

資料 16 ページに既存部分の高さを書いて記載しているんですが、既存で一番高いところが、体育館の校舎棟となるんですが、棟高しかまで記載がございまして、棟高が 10.43 と記載があるんですが、こちらの体育館の高さが、最高高さで 10.61m となつてございます。

○関委員 つまり、古い部分には変更はないが、今回の増築によって全体としては高くなる。その部分が高くなるのでということですね。

○目崎書記 議案書の冒頭、様式が非常に分かりにくくて恐縮ですが、今回その 2006 号の申請部分と書いているところが、「その既存の部分で、用途に変更があった部分の棟」を記載してございまして、既存の高さが 11.6m、校舎棟の中での用途変更があるところが、今回「申請部分」として記載をしてございますので、増築や建築といったような建築工事というのはなくて、既存の用途変更だけの今回申請となつてございます。

非常にこれが分かりにくい部分が「申請部分」のところ、「既存に対しての申請」でございまして、既存と一方で書いている部分については、申請以外の部分とご理解していただくとうごく分かりやすいかと思います。

○関委員 今回、だから、今回増築するところが一番大きいというか、面積的にも既存より

ずっと大きいことになるんですか、結果としては。

○目崎書記 これも非常に分かりにくいんですが、今回増築はなくて、あくまで用途変更の申請のみでございまして、一方で、こちらの議案書の冒頭に書かせていただいている建築面積や延べ面積等記載がございしますが、こちら用途変更がある棟の、建築面積や延べ面積を書かせていただいております。

○関委員 既存部分と申請部分に分ける意味が分からなかったんですが、でも要するに大半の部分の用途を変えるということですか。理解が悪くて。

○目崎書記 とんでもございませぬ。こちらの議案書が少し本当に分かりにくくて恐縮ですが、図面で見ていただいたほうが分かりやすいかなと思ひまして、議案書 2005 号の 9 番の平面図をご覧ください。

こちらの平面の赤斜線の部分が今回用途変更となる範囲を示してございまして、こちらは、概ね大体 250m²になるんですが、ここの用途が、既存で、もう既に給食の調理室ですが、これが共同給食調理室に変わるという用途変更の申請となつてございまして、これに伴う建築の増築工事であつたり、高さの変更というのはないものでございします。

○杉藤議長 八木委員。

○八木委員 まず、今回の 2005 号で用途変更が 254m²あつたので、まず 2005 号が出てきたんですよ。それが、今まで自分の小学校の給食だけつくっていたら、小学校の中の給食室扱いだったのが、他校の給食もつくるので、用途が共同給食調理場で工場という用途に変わったということで、だから、場合によっては、ハードは何も変わらないけれども、他の学校に出荷することによって用途が変わつたということですか。

○目崎書記 まさしくおっしゃるとおりでございします。

○八木委員 それで、次の質問は、じゃ、何でこの 2006 号というのを出す必要があつたんですかと思つたんですが。

○目崎書記 既存の建物が高さ 10m を超えておりまして、過去に昭和 51 年当時から許可を受けている内容となつてございします。

そのときの許可の内容が、小学校の用途での高さの許可、小学校の建築に対する高さの許可となつてございしたので、今回、小学校だけではなくて、用途が工場になってくるのに合わせて、棟としては小学校と工場ということで用途が変わつてしまいますので、高さは変わらないんですが、用途が変わってしまうということで、許可条件、許可内容が変わってしまうということから、申請者のほうからは、55 条の許可申請がなされたものと、そういう

ふうに認識してございます。

○八木委員 言っていることは分かったんですが、そうすると、今度 2005 号で用途変更になって、そこで、例えば、小学校と工場の間に異種用途区画をきちんとやっていますよとか、そういった資料はないですが。それはなくてよかったですかね。

○目崎書記 平面図のほうに、改修計画を示させていただいてございまして、議案第 2005 号の、15 ページをご覧ください。

今回、赤く囲っているところが、共同の給食調理場となる部分でございまして、左上のほうに配膳室がございしますが、ここから境目が、用途が変わるところでございしますので、記載がある防火シャッター、煙に関する区画というのは、しっかり取る計画となっております。

○八木委員 異種用途区画の図があったのは分かったんですが、その配膳室は、工場じゃないですか。入らないですか。

○目崎書記 ご指摘いただきましてありがとうございます。今回、こちらの配膳室につきましては、この大岱小学校のみに使う配膳スペースと聞いてございまして、実はこちらの一階と、あと小荷物専用昇降機の記載が左上に少しございしますが、2 階部分にも配膳室がございまして、こういった大岱小学校のみに使って、配膳するスペースとして、今回は工場の用途には該当しないということで、違うスペースとしてございます。

○杉藤議長 よろしいですか。木下委員。

○木下委員 議案第 2006 号ですが、55 条 2 項に敷地が一定面積以上で、建蔽が少し絞られるものは、認定で 12m まで緩和できるので、これを使っても良かったのではないのでしょうか。

それと、2005 号について、この計画が学校なしの単独で共同調理室として出てきたらどうかということも考えると、48 条 1 項の公益上やむを得ないというのも、セットで考えられたほうが理解がしやすいかなと思いました。

感想です。答えは結構です。

○目崎書記 ご指摘いただきましてありがとうございます。

55 条の認定ですが、検討はしてございまして、ただ、歩道状空地だとか、貫通通路が必要な認定基準になってございまして、今回の計画には該当しないということから、許可ということで受け付けてございます。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。

それでは、次お願いします。

○平栗書記 それでは、議案第 3002 号についてご説明いたします。

本件は、A 4 資料 1 ページ目、議案書の調査意見にございますように、道路区域内の駅前広場にバス停留所等の上家を新築するにあたりまして、法第 44 条第 1 項第 2 号の適用について許可申請がなされたものでございます。

3 棟の上家を新築する計画となっておりまして、うち 1 棟は福祉車両用となることから、建築基準法第 44 条第 1 項第 2 号に関する一括審査許可同意基準に該当しないため、個別審査をお願いするものとなっております。

建築物に係る概要につきましては、議案の表記載のとおりでございます。

続きまして、資料をおめくりいただきまして、A 3 資料右上のページ、1 ページの許可申請理由書をご覧ください。

あきる野市では、JR 五日市線武蔵引田駅北側にて実施している土地区画整理事業におきまして、駅前広場の整備を進めてございます。

本件は、交通ネットワークの結節点でございます当該駅前広場におきまして、利用者の快適性・利便性を向上するため、乗降場の上家を新築するものでございます。

続きまして、2 ページをご覧ください。

広域及び詳細案内図でございます。

右側の詳細案内図に記載の駅前広場が本件計画地となっております。

続きまして、3 ページ用途地域図をご覧ください。

計画地は近隣商業地域、準防火地域に指定されております。

続きまして、4 ページをご覧ください。

土地区画整理事業の概要図でございます。

土地区画整理事業による道路整備の進捗に合わせまして、順次、法 42 条第 1 項第 4 号の道路指定をしております、図中右下に位置します駅前広場につきましても、青色に着色した範囲が道路区域となっております。

続きまして、5 ページから 8 ページが現況写真でございます。

現在、駅前広場につきましては、こちらの資料写真のとおり土が現しの状態となっております、いまして、今後舗装工事に着手予定となっております。

続きまして、資料飛びまして、9 ページ、配置図をご覧ください。

図中のピンク色の線が道路区域の境界線を表してございます。駅前広場内の北側の赤枠がバス用上家の位置を、南側の赤枠が福祉車両用の上家とタクシー用の上家の位置を示し

てございます。

続きまして、10 ページ、11 ページに各上家の屋根伏図、立面図、断面図を記載してございます。上家の長手方向につきましては、バス用が 12m、福祉車両及びタクシー用は 6 m で計画してございます。上家の高さや幅は全て同じ寸法となっておりまして、高さは約 2.9m、幅は 2 m となっております。

続きまして、資料 12 ページにつきましては、今回計画する上家と同型デザインの事例の写真となっております。

続きまして、13 ページでございます。

本計画建築物における公益上の必要性や通行上の配慮について記載してございます。

まず、公益上の必要性についてですが、本建築物は、市が建築主となりまして、交通結節点である駅前広場内に建築するものでありまして、武蔵引田駅の後背地に生活する不特定多数の方が公共交通機関の乗り換えにおいて利用するものでございます。利用にあたり、乗降位置の明確化、猛暑下の日除け、雨天時の雨除けといった役割を果すものであり、バス等の利用者の快適性や利便性の向上に期する公益上必要な建築物でございます。

また、次に通行上の配慮についてでございますが、13 ページ右側の表に路上建築物等連絡協議会の取扱い基準と建築審査会の一括同意基準に関する本計画の適合状況を記載してございます。

本計画は、福祉車両の乗降場上家を計画に含むことから、総則に適合しておりませんが、総則を除く設置場所、形態、構造、規模の各条件には適合しておりまして、通行上の支障はございません。

続きまして、14 ページでございますが、本計画の上家の配置に関しまして、建築審査会の一括同意基準との適用状況を図解してございます。例えば、設置場所や形態についてですが、幅員 3 m 以上の歩道に設置するとともに、他の建築物から歩道幅員の 1/2 以上離して配置しているなど、基準に適合した計画となっております。

恐れ入ります。最初の議案書のページにお戻りいただきまして、議案書の調査意見をご覧ください。

以上のことから、本建築物につきましては、公共交通機関乗換え時の利用者の利便性や快適性の向上に資する公益上必要な建築物であり、また、各上家の設置場所、形状、形態、構造、規模等は建築審査会にて定められました一括審査による許可同意基準に適合していることから、通行上の支障がないと認め、許可したいと考えてございます。

なお、本計画につきましては、令和 7 年 5 月 9 日に開催しました東京都路上建築物等連絡協議会におきまして、道路管理者、交通管理者、消防の各関係機関から支障なしとの回答を得てございます。

説明は以上になります。

○杉藤議長 ありがとうございます。

ただいまの説明について何かご質問等はございますでしょうか。

○木下委員 事実関係の確認ですが、これは、土地区画整理法による道路ということになっているのでしょうか。あるいは、土地区画整理法に基づく 2 年以内の事業執行予定道路となっているのでしょうか。

○平栗書記 ご質問ありがとうございます。

今ご覧いただいております 4 ページの資料、こちらの青色で塗られております令和 7 年 3 月 17 日指定箇所、こちらの記載が建築基準法に基づく 42 条 1 項 4 号の指定の日付となっております。

○木下委員 分かりました。

○杉藤議長 ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○小林書記 続きまして、多摩建築指導事務所の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 2 件を読み上げます。

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 1008。建築主、株式会社オープンハウス・ディベロップメント。多摩市一ノ宮一丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号 2 番。議案番号 2004。建築主、個人。東久留米市本町一丁目。一戸建住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤議長 ただいまのご説明に関しまして、何かご質問等ございますか。

関委員。

○関委員 両方とも同じような質問ですが、1008 号の案内図の赤い点線部分というのは、同じような通路が続いているのかということと、2004 号の案内図で、また、これが南のほうに 2 本延びていますが、これらが、協定通路なのかとかを教えてくださいませんか。

○茂木幹事 1008 番についてお答えいたします。赤い点線で囲まれている形の部分は協定

通路となっております。

○目崎書記 2004 号につきましても、ご指摘のとおり協定通路となっております。

○杉藤議長 よろしいでしょうか。ほかに。

よろしいですか。

○小林書記 では、同意議案に係る案件は以上となります。

○杉藤議長 それでは、これより協議に入りますので、傍聴人の方はご退室をお願いします。

＜傍聴人退室＞

○杉藤議長 それでは、これより評議に移ります。

本日付議された同意議案について、委員の間でさらに検討すべき事はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、同意議案についてお諮りいたします。

第 3 号議案から第 4 号議案、第 1008 号議案、第 2004 号議案から第 2006 号議案、第 3002 号議案。計 7 件の議案をご審議いただきましたが、この 7 件の議案につきまして、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〕

○杉藤議長 それでは、同意することといたします。

何かほかにございませんか。よろしいですか。