

第 1 3 7 8 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12月15日 午後1時35分～午後2時42分  
開催場所 東京都庁第二本庁舎31階21会議室

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

幹 事 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

" 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 1378 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、同意議案といたしまして、個別審査分 5 件、一括審査分 4 件、計 9 件のご審議をお願いいたします。

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 号及び 7 建審・請第 3 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。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

＜傍聴人入室＞

○杉藤会長 傍聴人の方に申し上げます。

お手元にお配りをしてありますが、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で、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ありますので、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 14 号についてご説明いたします。

建築主は、東京都。建築敷地は、千代田区日比谷公園一番の一部他。地域地区、建築物等の概要は、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。本件は、都立日比谷公園におきまして、地上 1 階の劇場と附属倉庫を建て替える計画でございます。

敷地は、第一種住居地域に位置してございます。音楽堂ですが、これは劇場に該当いたしまして、劇場の用途につきましては、建築基準法別表第 2（ほ）項第 1 号より、第一種住居地域内に建築できない建築物となるため、建築基準法第 48 条第 5 項但し書きによる許可申請がなされたものでございます。

A 3 資料の表紙から 1 枚おめくりいただきまして、1 ページの申請理由書をご覧ください。右下に記載してございます。

左上から順にご説明します。

日比谷公園は、全ての都民にとってウェルビーイングとなる公園に進化させていくこと

を目的として策定された、都立日比谷公園再生整備計画に基づき、現在、エリアごとに順次再編整備を行っているとのことでございます。

左下の側ですが、本申請の小音楽堂の建替えを行うにあたりまして、右側にある周辺環境への配慮事項を整理してございます。

次の2ページをご覧ください。日比谷公園は、東京メトロ日比谷駅と霞ヶ関駅が近接し、北側には皇居がございます。

次の3ページをご覧ください。都市計画図になりまして、計画地は第一種住居地域になりまして、指定容積は300%、建蔽率は60%、準防火地域が指定されてございまして、日影規制がございます。

皇居側以外の周辺は全て商業地域になってございます。

なお、本申請のほか、一団地認定の変更申請を受理してございまして、青の囲みが今回の劇場・倉庫の仮想敷地となっております。

次の4ページをご覧ください。周辺の状況図になります。紫色の事務所や茶色の官公庁施設が立地してございます。

次の5ページをご覧ください。公園全体の配置図になりまして、今回建て替える小音楽堂は中央丸の大噴水の左、北側でございまして、少し濃い赤の部分になります。

次の6ページでございます。公園内の建物の一覧表でございまして、赤枠が今回の小音楽堂の計画でございます。

次に8ページをご覧ください。噴水や周囲を含めた配置図になりまして、赤部分が小音楽堂の範囲でございます。

次の9ページは、平面図になりまして、延べ面積約140m<sup>2</sup>になります。

次の10ページは、立面図になりまして、鉄骨造平屋建てになります。4本の柱が屋根を支え、屋根の下がステージになります。

11ページにつきましては、断面図になりまして、次の12ページをご覧ください。上位計画等をまとめてございます。

14ページをお願いいたします。都立日比谷公園再生整備計画の抜粋になります。

右側の中央の小音楽堂の記述がございまして、既存の小音楽堂は周囲より高い位置にありまして、柵で囲まれているため閉鎖的で周囲との一体的な利用が難しく、噴水広場から小音楽堂に行く際、高低差がありまして、そのため階段やスロープの利用が必要となっております。

今回の整備によりまして、大噴水は現在の形状を継承し、小音楽堂はステージや観覧席の高さを下げまして、段差や柵をなくし、バリアフリー化を図り、噴水広場と一体的な広場として、様々な使い方に柔軟に対応できる改修を行うとのことでございます。

イベント等が催されていないときは、休憩等の一般利用ができるようにするとのことでございます。

15ページをご覧ください。計画の位置づけとしまして、小音楽堂と日比谷公会堂のビス

タ軸を介してつなぐ景観としているところでございます。

次の 16 ページでございますが、小音楽堂の役割として 3 つの目標があり、イメージパースの下に方針が示されてございます。

次の 17 ページにつきましては、ビスタ軸を中心とした空間構成として、現状の課題を空間・機能・運用のそれぞれの面から分析し、それらの課題に対応するよう計画方針を定め、計画の具体化を図っているということでございます。

次、18 ページにつきましては、小音楽堂の近景、19 ページは周囲からの近景と大噴水を介した小音楽堂の遠景のそれぞれ完成予想になります。

20 ページは、既存の小音楽堂の写真になりますが、現在は大噴水も含めまして閉鎖され、解体済みでございます。

21 ページ、22 ページは既存の小音楽堂を建築する際の許可に通知ですとか、申請理由の書類になります。

24 ページをご覧ください。騒音対策について整理してございます。環境確保条例では、時間帯ごとの指標が規定されてございまして、小音楽堂が一番近い敷地境界線から約 75m ありまして、音圧レベルは 34 dB 減衰するとのことから、このことを考慮しつつ、数値を超えないよう、イベントの音響設備などの音圧を調整するなど運用に配慮するとしてございます。

次に、25 ページも騒音対策ですが、小音楽堂の屋根は、ベンチや演者への音響性の向上のため、初期反射音を返すよう屋根勾配を調整しているため、周辺へ音が直接届かないよう配慮がされているものでございます。

26 ページにつきましては、小音楽堂への交通アクセスについてをまとめてございます。東京メトロ日比谷駅と霞ヶ関駅が近接しているほか、来場者のメインアクセスは徒歩でございまして、イベント開催時におきましても、車両による周辺交通への影響は軽微であると考えられます。

また、車椅子利用者の方用は、園内に地下駐車場が約 470 台ありまして、これを利用可能とのことでございます。

続きまして 27 ページ以降は、公聴会の議事要旨になりまして、都は、10 月 24 日に公聴会を開催いたしました。が、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

30 ページを御覧ください。都市計画に関しまして、地元区へ意見照会を行いまして、支障ない旨の回答を得てございます。

それでは、議案書へお戻りいただきまして、2 枚目の調査意見の後段をご覧ください。

以上のことから、法第 48 条第 5 項但し書きの規定に基づき、第一種住居地域における住居の環境を害する恐れがないと認めて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。

○杉藤会長 ありがとうございます。ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問ご意見がございましたらお願いします。

関委員。

○関委員 余り議案と直接関わりないことで、申し訳ないんですが、この音楽堂というのは結構歴史が古いと認識しているんですが、特に建替えに反対が出ているのかお分かりになりますか。というのが1つと、

今度バリアフリーみたいになるというお話ですが、これは、絵から見ると見えそうですが、その後ろのほうの人から、ステージの視認というのは余り問題ないですか。

この許可から少しずれてしまって申し訳ないんですが。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、今回反対の意見書の提出がないということかと思います。

公園整備にあたりまして、公園管理者につきましては、今回、計画をつくる際に、有識者による検討会を設置しまして、その提言を基に、公園審議会の中で答申を受けて計画を策定し、順次整備に着手しているということでございます。

その後、パブリックコメントですとか、計画に対する意見を踏まえて進めているところでございます。

現在も、オープンハウスを現地に、エリアごとに順次整備して、アンケートを行って、その結果の公表もしているということでございます。こうした計画の策定、公表、様々な意見に対して、事業者が説明してきているので、一定の理解が得られてきているということではないかという認識を確認しました。

バリアフリーということで、パースが新規の部分もございしますが、写真がございしますが、今回小音楽堂ですが、周辺の観覧席が屋外になりまして、主に、今回このステージが高く、全体が周辺の噴水広場から比べるとかなり高いと思います。2 mか3 mの高低差があると思います。

そのために、バリアフリー上は、スロープですとか、階段は数字が出ていますが、そういった利用というのが現状ではあるけれども、今回ステージの部分を下げて、一方、視認性ということも加味して計画を今回策定し、全体の空間づくりですとか、小音楽堂のステージの催しと周辺からの視認性も加味して、最適な計画をつくっているということかと認識してございます。

以上です。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○佐藤書記 続きまして、次の2つの議案につきましては、同一の建築議案の申請になりまして、連続してご説明させていただいてよろしいでしょうか。

○杉藤会長 それでお願いします。

○佐藤書記 まず、議案の説明にあたりまして、今回の建築計画の建築基準法に基づく申請の全体をご説明させていただきます。

計画地は、再開発促進区となる地区計画の区域にありまして、申請を3件受け付けてございます。今回、そのうち2件が同意議案としてお願いしたいと考えてございます。

その他につきましては、容積の制限の申請になりまして、これは地区計画の適合による特定行政庁の認定によりまして、審査会にご説明する案件になってございません。

それでは、議案の用途規制と斜線制限の許可申請につきましてご説明いたします。

まず、用途規制の議案第15号から説明いたします。

建築主は、勝どき東地区市街地再開発組合。建築敷地は、中央区勝どき二丁目1900。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。本計画は、共同住宅と自動車車庫、自転車駐車場、店舗等を新築する計画でございまして、計画敷地は、第二種住居地域に属してございます。

計画建築物の自動車車庫は、タワー型エレベーター式になりまして、国の通達によりまして、階数が3以上と判断されるということから、建築基準法別表第2（へ）項第4号によりまして、第二種住居地域には建築できないことから、同法の48条第6項但し書きの規定による許可申請がなされたものでございます。

A3資料の2ページ右上に記載がございまして、2ページをご覧ください。勝どき東地区の概要になりまして、敷地は都営大江戸線の勝どき駅の南側に位置します。

市街地再開発事業と地区計画の都市計画決定が2014年にされてございまして、これらに沿って建築計画の具体化が図られているということでございます。

従前の計画敷地には、耐震基準を満たさない共同住宅があったほか、周辺には老朽化した倉庫群があるなど、オープンスペースがほとんどない状況でございました。そのため、防災性向上のため、一時集合場所の防災広場の設置や、一時滞在のための屋内避難スペースの確保、オープンスペースを運河沿いの親水空間と一体的に整備を行うなど、地域の課題解決を行ってきているものでございます。

中央下の配置図ですが、本計画はB棟になります。A1棟とA2棟は2023年に既に竣工済みになります。

続いて、3ページをご覧ください。再開発事業と地区計画によるまちづくりの目標になります。

防災基盤の整備や地域の副拠点づくりのほか、目標に沿って事業が進められてきており、駅につながる地下通路は、供用開始されてございます。

運河沿いの親水プロムナードにつきましては、順次整備しているということでございます。

続きまして、4ページの案内図をご覧ください。図面中央が計画地になりまして、晴海通り、都道に面してございます。街区側の運河には、人道橋が既に整備されてございます。

次の5ページですが、敷地周囲の写真になりまして、敷地と接する運河につきましては、現在はフェンスで閉鎖されてございまして、事業完了後には水際まで立ち入ることが可能になります。

中央下の白い建物が既存の建物でございまして、現在解体中でございます。

続きまして6ページをご覧ください。左側の図ですが、赤で囲んだ部分が計画地になりまして、過半は第二種住居地域になります。晴海通り側は商業地域で、第二種住居地域は、容積率400%で、建蔽率は80%、商業地域は容積率600%で、建蔽率は80%。防火地域が指定されてございまして、日影規制はございません。

地区計画におきまして、容積率は990%、建蔽率は60%と最高限度が定められてございます。

有効な空地を設け、土地の高度利用を図る計画でございます。

続きまして、6ページ右側でございますが、土地利用の現況図になりまして、これは平成23年当時の状況ですが、地域全体は黄色の集合住宅が多くあります。

次の7ページですが、地区計画の図書になります。再開発促進区が定められてございまして、赤枠が関連部分になります。

ページの右側の上段ですが、土地利用に関する基本方針には、多様な世代に対応した居住環境を配置するとともに、水辺の賑わいを創出するため、低層部には商業機能を配置するとしています。

次の8ページ左上ですが、高さの最高限度で、B地区は、106mになります。

次の9ページは、計画部2の拡大した図になりまして、主要な公共施設と地区施設などが定められ、広場、道路などのほかに、駅と地区をつなぐ地下の歩行者通路が位置付けられてございます。

続きまして10ページは、計画図3になりまして、壁面の位置の制限になります。B地区には1号壁面と4号壁面に制限がありまして、後ほど詳細にご説明します。

次の11ページ、12ページは市街地再開発事業の都市計画図書になります。

13ページは、敷地の面積などの求積図になりまして、14ページは、建築計画の詳細な面積表になります。

次の15ページの配置図をご覧ください。計画地の接道は、北側と西側が12mの区道、東側が現40mの晴海通りになりまして、駐車場の出入り口は、北側の区道に設けてございます。

次の2枚、17ページをご覧ください。地下1階の平面図ですが、中央部の青の矢印をお示していますが、消火設備のボンベ室のほか、駐輪場や機械室等がございます。

次の18ページをご覧ください。1階平面図になりまして、赤の2基のパレットからタワーパーキングに駐車する計画です。

立体駐車場を建物内に組み込むことで、騒音・振動への配慮のほか、夜間の車両の照明による近隣へのブレイが及ばない計画でございます。

19ページは、2階平面図ですが、店舗や電気室などになります。

20ページは、3階の平面図になりまして、3階以上はタワーパーキングほか全て共同住宅になってございます。



タワーパーキングのシャットにつきましては、周囲に対して所定の遮音性能を確保する計画でございます。

21 ページから 29 ページまでは、平面図が続きまして、23 階までが住宅とタワーパーキング、31 ページから 32 ページまでが立面図になります。

33 ページの断面図をご覧ください。タワーパーキングは、地上 1 階から 23 階まで、34 階はタワー型の自動車車庫の安全性についての資料になりまして、タワーパーキングは建物と同等の耐震性を有しまして、火災が発生した場合、避難誘導を促す非常放送を行いまして、その後、消火設備を稼働させるなど、安全対策を行う計画でございます。

次の 34 の 2 ページは、A 4 資料になりまして、駐車場装置の認定書ですとか、証明書、34 の 6 ページから 34 の 10 ページまでが、駐車場の消火設備などの詳細な図面になります。

35 ページをご覧ください。左側の表、左の上ですが、駐車場の附置義務台数と計画台数の比較になります。

次の 36 ページからは、将来交通量の予測になりまして、国のマニュアルに基づきまして評価検証してございます。

発生集中交通量につきましては、住戸は個数と床面積からの数値を比較しまして、台数の多い住戸数になりますが、これを採用して検証を行ってございます。その上で、関係部署や交通管理者と協議し、検討結果をまとめてございます。

続きまして、39 ページをご覧ください。左の図ですが、丸の 5 か所の信号交差点の交差点需要率を算出してございまして、いずれも 0.9 を下回っており、交通容量比は 1.0 を下回ることから、影響は少ないと考えてございます。

40 ページからは、歩行者の検証をしてございまして、42 ページをご覧ください。右側の表ですが、調査地点のサービス水準は全て A 水準、自由歩行が可能なものになります。

以上から、開発による周辺の道路交通への影響、混雑は発生しないと推察されます。

43 ページにつきましては、1 階平面図に車両の軌跡をプロットしてございます。

44 ページをご覧ください。車両の出入り口には、警報灯を設置しまして、出庫の際に周囲へ注意を促します。また、入庫待ちの車両の待機のスペースが敷地内にありまして、道路まで車両の滞留が及ばない計画でございます。

次に 45 ページをご覧ください。建築計画の浸水対策でございますが、想定される洪水による浸水高さは、1 階床から、青の部分が 10cm、赤の部分が 80cm でございまして、青の丸ですとかだ円で防潮板を設置する箇所を示してございます。これで建物内への浸水を防ぐという計画でございます。

続きまして 46 ページは、区のハザードマップになりまして、47 ページはその拡大図になります。

左下の赤枠が敷地になりまして、北側が敷地のレベルで、20cm 弱の浸水想定高さになります。

次に 48 ページですが、中央区へ意見照会を行いまして、都市計画上の支障がない旨の回

答でございます。

49 ページから 50 ページですが、10 月 24 日に都は公聴会を開催しまして、議事録を添付してございます。利害関係人の方からの意見書の提出、口述はございませんでした。

それでは、議案にお戻りいただきまして、2 枚目の調査意見の後段をご覧ください。

以上の理由から、本計画は、法第 48 条第 6 項の但し書きの規定によりまして、第一種住居地域における住居環境を害する恐れがないと認めて、許可したいと考えてございます。

続きまして、議案第 17 号をご説明いたします。

建築主は、勝どき東地区市街地再開発組合。建築敷地は、中央区勝どき二丁目 1900。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。

議案書の調査意見をご覧ください。本件は、再開発促進区内の第一住居地域に位置しまして、隣地斜線制限に適合しないことから、建築基準法第 68 条の 3 第 4 項の規定によりましての許可申請になります。

議案 15 号に重複しないようご説明いたします。

まず、1 ページの申請理由書をご覧ください。勝どき東地区地区計画に定められてございます定住性のある良好な住環境の創出を目指し、土地の高度利用を図り防災性向上や定住性の高い住宅の整備等の計画になります。

有効な空を整備し、周辺市街地における良好な環境を維持する計画としてございます。

再開発促進区の区域内におきまして、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障ないものとしまして、法第 56 条の規定の緩和を受けるための法第 68 条の 3 第 4 項による許可申請がなされたものでございます。

ページ飛びまして、13 ページをご覧ください。本件は、敷地内に有効な空地が確保されている等による斜線制限の許可申請になりますが、そのためには、有効空地が適切に配置確保されることが必要になります。具体的には、都の基準に基づきまして、有効空地の配置と面積などを検討してございまして、この基準を満たすことを確認してございます。

14 ページをご覧ください。基準の詳細になりまして、有効空地につきましては、実面積に対して係数を乗じて面積を算出するなど検討いたします。

続きまして、ページ飛びまして、35 ページをご覧ください。断面図になります。線が細いですが、立ち上がりの赤い線が地区計画の壁面の位置の制限になります。敷地内の有効な空地が確保されているほか、壁面の位置の制限に適合していることを確認してございます。

それでは、議案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、本計画は、法第 68 条の 3 第 4 項の規定に基づき、再開発促進区内において、敷地内で有効な空地が確保されていること等により、交通上、安全上、防火上、衛生上支障ないと認めて許可したいと考えてございます。

長くなりましたが、説明は以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。それでは、今のご説明に対しまして、委員の方からご質問等をいただければ。関委員。

○関委員 ご説明ありがとうございます。ハザードマップだと思うんですが、これは、いわゆる梅雨時とか、おそらく豪雨とか想定されていると思いますが、場所が海に近いので、津波とかも来ることもあるかもしれないと思ったんですが。その辺の想定は特にないんでしょうか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、資料を添付してもございますが、洪水なので、大雨ですとか、台風ですとか、そういったことでございます。

今お話の津波の想定でございますが、都の被害想定がございまして、これは令和4年の5月に公表してございまして、計画地における最大津波高さは1.2mでございます。

これは、TPという東京湾の高さから1.2mとなりまして、基本的には堤防により津波が堰きとめられるため、敷地内の侵水高さは、津波では0mという想定になります。

ただし、電気室は2階に配置しまして、やはり、浸水高さがもし想定外ということがあっても、浸水しないように、電気室は高い位置に向けて設ける計画をしていることを確認してございます。以上です。

○杉藤会長 八木委員、どうぞ。

○八木委員 44ページに、高さ制限緩和の考え方についてというページがあつて、これは、天空率で緩和されている部分もあるように書いてあるんですが、今回の有効な空地があるとの関係がよく分からなかったので教えてください。

○佐藤書記 議案の17号のほうの43ページだと思います。参考まで添付している資料になりますので、ご説明します。

まず、斜線制限につきましては、建築基準法で、一般の取扱いと申しますか、その中で、公園、広場、水面その他類似しているものに接する場合は、斜線の起点を空地側に移動できる緩和の規定がございまして、ただし、公園の種類によっては、緩和の対象となるものとそうでない公園に分かれるということでございます。

ページの左側ですが、公園の種類のうち、近隣公園と街区公園は緩和の対象になるものの、本敷地の南側の親水プロムナードは、街区公園に該当しますので、この緩和の対象にはならないということでございます。

次に、44ページで、その斜線部分をご説明してございまして、右側の東の立面図ですが、左側が朝潮運河になりまして、その水面に連続して中央区が管理する予定の街区公園の親水プロムナードが整備されるという計画ですが、A1、A2地区につきましては、もう整備されて、船着き場もございます。

こういった朝潮運河とこの街区公園を一体的な公園、水面と見なした場合の起点の位置ですが、それは水面側まで行きまして、さらに、次の45ページで天空率により適合することとは確認してございます。

ただし、現状では、街区公園が、近隣公園ではないんですが、将来的に近隣公園になることによって、許可が不要になるということも考えられることから、参考までに添付させていただきます。以上でございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

藺牟田委員。

○藺牟田委員 ご説明ありがとうございます。1点ピントがずれた質問かもしれないんですが、この建物が建って、住居数が400何軒あるということですが、以前ニュースとかで勝どき橋の利用者数がすごく増えていて、駅に入りきれないぐらいの利用者がいると報道されていたんですが、その分、この建物が建った場合に、もっと過度なというか、そういったことになることは予想されないでしょうか。

そういったことは考慮されていらっしゃるのかどうか聞きたいと思います。よろしく願いいたします。

○佐藤書記 本敷地が、勝どき駅に近い場所でございます、400戸の住宅が、B棟につきましては計画されており、そうしたことを加味して、計画はつくっております。

具体的には、勝どき駅自体、平成30年ぐらいにホームを増設する工事をしてございまして、それは勝どきのほかの周辺からの人口の増加に伴うということですが、今回地下通路がございまして、駅のそちら側にも改札を設けて既に供用してございます。

ただし、この計画以外にも住宅計画がございしますので、そういったことも加味して、新交通ですとかいった検討も、中長期的かもしれませんが、大きなバスの利用を含めて、交通混雑の緩和ということを、交通政策として検討していると聞いてございます。以上です。

○藺牟田委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次お願いします。

○佐藤書記 続きまして、議案第16号についてご説明いたします

建築主は、葛飾区。建築敷地は葛飾区東四つ木一丁目77。地域地区等建築物の概要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。本件は、小学校、中学校、児童福祉施設等を新築する計画でございます、敷地は工業地域に位置してございます。

学校の用途は、建築基準法別表第2第5項第5号に掲げる工業地域に建築してはならない建築物に該当するため、法第48条第12項但し書きの規定によりまして、許可申請がなされたものでございます。

A3資料の1ページの理由書をご覧ください。左側の4段落目をご覧ください。

近年の少子化の影響によりまして、児童・生徒数の減少が進んでいることから。学校の適正規模の確保を図るため、地区内の小学校2校と中学校を統合する計画でございます。

また、避難施設でございまして、地域の課題である浸水対策にも対応していくとのことでございます。

続きまして、2ページをご覧ください。案内図になりますが。計画地は旧木根川小学校跡地になりまして、統合予定をしてございます。渋江小学校と中川中学校のこの中間地点に位

置しまして、一定規模の敷地面積が確保されていることから計画地となったとのことでございます。

3 ページの都市計画図をご覧ください。計画地を含め、広い範囲で工業地域が指定されてございます。

続きまして、4 ページをご覧ください。旧木根川小学校の時代からの建築許可の履歴になりまして、この敷地には、当初昭和 42 年に校舎の用途の許可を行ってございまして、昭和 57 年に附属棟の増築の許可を受けてございます。

今回、既存校舎は全て除却いたしまして、建て替える計画となっております。

次の 5 ページをご覧ください。計画概要になりまして、建築計画の所見と面積等になります。許可の対象部分は、児童福祉施設部分を除きまして、学校及びその附属建築物になります。

6 ページは、イメージパースになります。

続きまして、7 ページをご覧ください。周辺の土地利用現況図になりまして、専用工場や住居併用工場のほか、住居系が多くあります。

計画地周辺は、北側には専用工場がございまして、次の 8 ページをご覧ください。申請の理由ということですが、まず、小学校について整理してございます。

葛飾区では、小学校の適正規模を 12 学級以上 18 学級以下と定めてございまして、統合予定の木根川小学校、渋江小学校 2 校ともに、この適正規模を下回ってございます。このため、学校の統合を行うとのことでございます。

次に 9 ページをご覧ください。中学校になりまして、中川中学校につきましても、適正規模を下回ってございまして、この状況を踏まえ、学校の統合を行い、適正規模を確保し、教育環境の充実を図るとのことでございます。

次の 10 ページをご覧ください。左側ですが、区内の小学校、中学校のこれまでの建設年次を示してございまして、今回の建替え対象の小学校 2 校は、昭和 42 年に、中学校は昭和 46 年に建設されてございます。

区内の学校建替えの平準化を図る観点から、計画的に更新を進めていくという内容です。

左下ですが、既存校舎は国の学校基準への適合やバリアフリーに課題がありまして、計画的な建替えによりまして、現行基準等に適合させていくということでございます。

右下ですが、新校舎は 75 年程度の使用ができるよう、保全工事等を実施しながら長寿命化を図る計画とのことでございます。

次に 11 ページをご覧ください。東四つ木地区の地域の特性を説明した資料になります。左上の折れ線グラフですが、昭和 51 年をピークに、製造業となる事業所が減少傾向になります。左中段の帯グラフですが、住宅の用途が増えていることが分かります。

次に左下の表をご覧ください。東四つ木地域につきましては、現在、ゴム製品製造など黄色の工事業の約 8 %が、工業地域に立地可能でございます。逆に、その準工業地域では、不適格になると思われます。こうした工場の事業計画の観点から、用途地域の変更は現実では

ないということを確認してございます。

次に 12 ページをご覧ください。児童・生徒の通学距離の観点から、計画地が建替えの適地であることを整理してございます。一定の敷地面積が確保されまして、生徒や児童の通学距離の観点からも計画地が最適であるということです。

また、東四つ木地域では、児童数は減少傾向にあるもの、児童・生徒数の推移の観点から、今後とも教育環境の確保が必要とのこととございます。

続いて、13 ページをご覧ください。周辺環境への配慮や、学習環境を確保するための事項の資料になります。周辺への配慮が赤枠になりまして、学習環境の配慮は青枠になります。

本計画では、学校環境への配慮として、普通教室を工場側に面しない計画としまして、中庭廊下から十分な採光が得られる計画となっております。

また、安全面の配慮としまして、建物中央のピロティを通過し、登下校できるということとしたほか、同一敷地内に学童施設を併設しまして、移動の安全性が確保される計画となっております。

なお、住宅が多い北側部分を 3 階に抑えまして、周辺の配慮を行っています。また、敷地内には消火水槽を設けまして、地域の防災性向上に寄与しているということとございます。

次に 14 ページをご覧ください。左側は区の都市計画マスタープランの防災まちづくり方針図ですが、新設する校舎は浸水対策、また拠点建築物に位置づけられるとのこととございます。

次に、15 ページをご覧ください。学校施設は災害時に避難施設になりますが、水色の囲み部分は、水害時には、現状では 3 校併せて 600 人程度の収容人員が、本計画竣工後は、本計画だけで約 2,000 名以上の収容が可能になりまして、地域の防災性向上に大きく寄与する予定とございます。

続きまして、16 ページの配置図をご覧ください。校舎棟のほか、附属棟が 3 棟になりまして合計 4 棟です。

接道は、北側、東側、南側のいずれも区道になります。校舎棟は地上 4 階、高さ約 21m で、小学校、中学校、児童福祉施設は通称「放課後児童クラブ」というものでございまして、その他自転車駐車場、自動車車庫、倉庫など複合施設がございまして、附属棟は倉庫棟が 1 棟と、自転車駐車場が 2 棟となっております。

続きまして、17 ページから 20 ページまでが校舎棟の平面図、21 ページは立面図、22 ページは断面図になります。

23 ページは、屋外倉庫棟の平面図と立面図、断面図になります。

24 ページは、自転車駐車場 2 棟の平面図、立面図、断面図になります。

次に 25 ページをご覧ください。区へ意見照会を行いまして、支障ない旨の回答になります。

次の 26 ページから 28 ページまでが、公聴会資料になりまして、11 月 21 日に都は公聴会を開催しまして、利害関係人の出席及び意見書の提出はございませんでした。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、後段をご覧ください。

以上の理由によりまして、本計画は法第 48 条第 12 項但し書きの規定によりまして、工業地域における公益上必要と認めて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。

○杉藤会長 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、委員からご質問ご意見があればお願いします。関委員。

○関委員 ご説明ありがとうございます。学童を併設するとのことですが、具体的に、どのスペースのことなのかということと、ちょっとずれますが、入り口とか管理も全然別ですか、ということと、

それから、木根川小学校の敷地を新しい小学校の敷地にするということですが、ここは、今閉校しているということですか。この小学校の児童はほかの小学校にも通われるようになるんですか。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、児童福祉施設ということで、17 ページの平面図をご覧ください。東側下の棟になりますが、中央に保育室ですとか、「わくわくチャレンジ広場」というのがありますが、これが児童福祉施設になります。

具体的には、学童保育クラブのほかに、これは学校の付属用途になりますミーティングルームがありまして、「わくわくチャレンジ広場」というのは、区が独自に設置している放課後の子供事業という位置づけで、児童福祉施設ではなくて、学校になるんですが、こういった施策を組み合わせ、地域の学校環境を確保していくこととでございます。

なお、学童保育クラブにつきましては、児童福祉法に基づく施設になりまして、建築基準法では児童福祉施設が使うことは別になります。児童福祉施設で学校とは別の用途になります。

入り口の管理ということで、学校の入り口は何か所かありますが、その管理を別ということではなくて、閉鎖する時間があると思いますが、学校の入り口の何か所かを時間に応じて、セキュリティ関係もありまして、学校と児童福祉施設と、調和を取って運用される見込みと伺っております。

あと、もう 1 点のご質問で、2 ページに案内図がございますが、計画地は、現在閉鎖してございまして、解体工事をしてございます。

すみません。入り口の管理の件で、確認しましたら、この施設につきましては、ある法人に管理を委託して運営を行うというところで、保育、学校とは別に、調和を図って、学校と法人の児童福祉施設を運営をするということです。

○関委員 指定管理者か何かということですか。

○佐藤書記 指定管理者かと思えます。

それから、3 ページをご覧くださいませでしょうか。木根川小学校の生徒は、現在渋江小学校に通っているということとでございます。以上になります。

○関委員 ありがとうございます。

細かいことで申し訳ないです。学童でもなく学校でもないところというのは、この中の要素でいうとどこになるのですか。

○佐藤書記 学校か児童福祉施設のどちらになります。

○関委員 どっちかということですか。

○佐藤書記 多くは、この 17 ページの平面図の多くは、児童福祉施設になりますが、ミーティングルームですとか、一部学校でも活用して、そこは連携して施設使用等の運営を図っていくということになります。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。加藤委員。

○加藤委員 計画での配慮の事項ということで、15 ページに浸水に対しての対策が示されているようです。最近は大きな災害が多いのですごく心配ですが。3 ページ目にある中川中学校も大変危険なところであるので、もう少し内陸のところにできるとよかったなと思いました。

それは現実的に無理だということですが、建築計画上、15 ページの図を見ますと、上のほうに体育館があり、下のほうはもしかしたら水が溢れてしまうかもしれない、要するに、防災上というか、浸水被害があったときに、どんなふうな配慮がされるのかを、もう少し具体的に教えていただけるとありがたいと思います。

○佐藤書記 ご質問ありがとうございます。まず、地域的に 0 m 地帯ということだと思います。都としては、そういったことがないようにということがありますが、仮にもしの場合は、25 ページの右下にありますように、この水色部分が浸水高さになりますので、2 階以上が避難スペースということになろうかと思います。

避難施設としては、そういったことになります。以上です。

○加藤委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

よろしいですか。

それでは、次をお願いいたします。

○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いたします。

○目崎書記 それでは、議案第 2030 号についてご説明をいたします。

本件は、一戸建ての住宅を新築するにあたりまして、法第 43 条第 2 項第 4 項について許可申請が出されたものでございます。

建築物の概要につきましては、様式 2 の表をご参照ください。

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、案内図のとおり小金井市梶野町三丁目でございます、中央線東小金井駅から北に約 800m の場所に位置しております。



また、本件に係る道の現況幅員が 3.582m から 3.804m。延長は 53.43m で、南側で法第 42 条第 2 項の道路に接続しております。

このたび、敷地に関する協定において、現況幅員が一部 4.m に満たず、また、権利者全員の承諾が得られていないことから、一括審査による許可同意基準に該当せず、個別審査をお願いするものでございます。

2 枚おめくりいただきまして、2－1 の協定内容説明図をご覧ください。図面右側が北になっております。

赤枠で囲まれた敷地、地番 D が申請地となっております。また、黄色に塗られている部分が建築基準法による道路で、赤色に塗られている部分が本件に係る道、さらに桃色に塗られている部分が、敷地の将来後退部分でございます。

幅員が 4 m に満たない部分につきましては、現況の道の中心から 2 m の範囲で将来後退して、4 m 以上の幅員を確保するという協定になってございます。

なお、本道における法第 43 条に基づく許可につきましては、過去に 1 件ございまして、今回の申請敷地の南側の隣地、地番 Q が、過去に許可されている敷地となっております。

1 枚おめくりいただきまして、2－2 のページ、道の所有者一覧表をご覧ください。

所有者等の承諾状況でございますが、右下に記載しておりまして、関係権利者 16 名中 11 名の承諾が得られております。

1 枚おめくりいただきまして、3 ページの現況写真をご覧ください。

申請敷地は、ページ左上の写真①の敷地で、従前の家屋が老朽化のため撤去されている状況になります。

また、本件の道は、写真②、③のとおりとなっております。

1 枚おめくりいただきまして、4. ページの配置図をご覧ください。

計画建築物は、外壁面から隣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じる空地を確保するとともに、敷地西側に隣地への避難口を設けまして、2 方向への避難経路を確保しております。

1 枚おめくりいただきまして、5 ページ、6 ページが計画建物の平面図、それから、7 ページが立面図、8 ページが断面図となっております。

計画建築物の外壁及び軒裏は防火構造以上とし、防火性能を向上させる計画としてございます。

恐れ入ります。冒頭の議案書にお戻りいただきまして、調査意見をご覧ください。

特定行政庁の所見でございますが、本件の当該「道」につきましては、道路状に整備がなされ、また権利者の過半の承諾が得られていることから、道として将来にわたって維持管理がなされるものと考えてございます。

建築計画については、建築物は、外壁及び軒裏を防火構造以上としており、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50 cm 以上確保してございます。

また、敷地内には自動車の回転広場に準じる空地を確保するとともに、西側隣地への二方向避難が可能な計画となっております。

本件につきましては、これらのことから交通上、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ございます。

説明は以上になります。

○杉藤会長 ありがとうございます。ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問等はございますでしょうか。関委員。

○関委員 ご説明ありがとうございます。このKとCの地番の方々が承諾してないということですか。

○目崎書記 お答えいたします。地番K及びCの所有者でございますが、協定書の内容について、反対はないものの、協定参加については、ご自身が建替えの際に参加を検討するというふうに聞いてございます。

○関委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○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3件を読み上げます。

整理番号1番、議案番号1034。建築主、個人。昭島市松原町三丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号2番、議案番号2028。建築主、アムティック株式会社。小金井市緑町一丁目。一戸建て住宅でございます。

整理番号3番、議案番号2029。建築主、株式会社良栄。東久留米市幸町二丁目。一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 ありがとうございます。ただいまの説明に対しまして、委員の方からご質問ご意見はございますでしょうか。関委員、お願いします。

○関委員 1034について、事前に言っていないですが、赤いところが協定通路で、赤い点線はほかの協定通路で、赤い点線も赤もないところ、白い通路がつながっているんですが、ここは協定ではないけれども、同じぐらいの広さの通路があるということでしょうか。

○茂木幹事 ご質問ありがとうございます。おっしゃるとおりでございまして、今回の赤に、赤い点線は別の協定となっております。

今回の協定通路から赤い点線の、破線の通路まで白い道がございしますが、こちらは、協定はございませんが、車が通れて、同じような形で、同じような程度の幅員の道がございします。両脇の前は、駐車場が多くございまして、そちらが通れるようになってございます。

○関委員 ありがとうございます。1035って対象でしたっけ。

○茂木幹事 今 1034 です。

○小林書記 まだ対象外です。

○関委員 2028 は対象ですね。

この建物の問題じゃないんですが、この赤い通路の先に 2 軒ほど家がございますが、これらは通路に接していない状態なのか、それとも、この赤い通路の先に通路が続いているのか、どちらでしょうか。

○目崎書記 ご質問ありがとうございます。案内図の赤い道の真下でございます宅地の 7 という数字が入っている敷地でございますが、こちらの敷地につきましては、協定の道に接しているものになります。

その下に、宅地の 4 と記載があるところでございますが、こちらは協定の通路には接しておりませんが、その案内図の下の黄色い道路がずっと延びてきてございまして、これが小金井市の市道になるんですが、現地確認しまして、こちらの道路から路地状でこちらの宅地に接道されていることを、現地で確認しております。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは、次の説明をお願いします。

○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建築基準法第 48 条第 1 項但し書きに関する、一括審査による許可同意基準に係る審査案件 1 件を読み上げます。

整理番号 1 番、議案番号 1035。建築主、多摩市。多摩市連光寺六丁目。公園管理施設でございます。

以上です。

○杉藤会長 ただいまのご説明に対しまして、委員の方からご質問ご意見等はございますでしょうか。

関委員、どうぞ。

○関委員 これは、許可からまたずれてしまいましたが、この施設は農業体験の施設と思うんですが、ここで、その採れたものというのはどうされるのでしょうか。

○茂木幹事 ご質問ありがとうございます。こちらは、市の指定管理者が常駐して、こちらに市民に対する農体験をしてもらうという施設でございます。

公報等で募集しまして、そこで審議して、作業や収穫をしていただく。採れたものについては、その参加者に持ち帰ってもらう、もしくは、販売ですとか、あとは、子供食堂などへの提供等も検討しているということでございます。

○関委員 じゃ、指定管理ということは、その体験も有料みたいな感じですか。

○茂木委員 はい、体験については有料を予定しているということです。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはいかがでしょうか。

よろしいですか。

○小林書記 同意議案に係る案件は、以上でございます。

評議

それでは、同意議案につきましてお諮りをいたします。

第 14 号議案から第 17 号議案、第 1034 号議案から第 1035 号議案、第 2028 号議案から第 2030 号議案、計 9 件の議案をご審議願いましたが、この 9 件について、原案どおり同意することによろしいですか。

＜異議なし＞

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。

ほかにございませんか。