

第 1386 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和 8 年 8 月 24 日 午後 2 時 20 分～午後 3 時 23 分

開催場所 東京都庁第一本庁舎 33 階 特別会議室 S 6

出席者 委 員 杉 藤 崇
" 菅 谷 朋 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 伴 宣 久
" 藺牟田 洋 美

幹 事 高橋市街地建築部長
" 佐藤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
" 大塚市街地建築部建築企画課長
" 鈴木市街地建築部建築指導課長
" 河村多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 平栗多摩建築指導事務所建築指導第三課長

(傍聴人 入室)

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

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、よろしくお願いいたします。

それでは、事務局からご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、建築指導課よりよろしくお願いいたします。

○鈴木書記 まず初めに、本日の議案第9号と議案第12号は同一の建築計画の許可申請となりますので、続けてご説明させていただいてもよろしいでしょうか。

○杉藤会長 はい、お願いします。

○鈴木書記 それでは、最初に議案第9号についてご説明いたします。

建築主は京橋3丁目東地区市街地再開発組合、建築敷地は中央区京橋3丁目5番ほか、地域地区及び建築物の概要は議案書記載のとおりです。

A3 資料の表紙をおめくりいただき、2ページ、許可申請理由書をご覧ください。本計画地における京橋3丁目地区市街地再開発事業は、当地区と廃止された東京高速道路、通称 Tokyo Sky Corridor を結ぶ歩行者ネットワークの形成を都市再生特別地区の都市貢献として位置づけています。また、再開発等促進区を定める地区計画にも位置づけられ、東京都の都市計画決定を受けて進められている事業です。本件は、都市再生特別地区及び地区計画等に基づき、当地区と Tokyo Sky Corridor を結ぶ接続ブリッジを区道第549号線の上空に設置するため、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ございます。接続ブリッジが整備されない場合、Tokyo Sky Corridor と当地区を往来する歩行者は区道第549号線に集中しますが、ブリッジの整備により同区道への交通負荷の低減が期待されております。

3ページ、付近見取り図をご覧ください。赤枠で示した範囲が本申請の対象敷地です。申請敷地の向かい側には、緑色で着色した Tokyo Sky Corridor がございます。本敷地は東京駅から直線距離で515mの距離に位置し、本敷地の周辺地区においても都市再生特別

地区に基づく計画が進められております。

4 ページ、都市計画図をご覧ください。計画地の用途地域は商業地域であり、容積率は 700%と 800%にまたがる区域です。また、都市再生特別地区及び有楽町・銀座・新橋周辺地区地区計画区域内に位置しております。

5 ページ、周辺状況図をご覧ください。計画地周辺は、紫色でお示ししております事務所建築物が多く立地しております。

6 ページ及び 7 ページが都市再生特別地区の都市計画図書になります。

8 ページ、再開発等促進区の概要をご覧ください。ページ左側上段、地区計画の目標では、東京高速道路 KK 線の再生・活用の目標、目指すべき将来像、整備・誘導方針である東京高速道路再生方針において、KK 線の将来像について、KK 線上部空間を歩行者中心の公共的空間 Tokyo Sky Corridor として再生・活用し、東京の新たな価値や魅力を創出することとされております。

ページ左側下段、区域の整備、開発及び保全に関する方針では、周辺の歩行者ネットワーク等との接続にも配慮した安全で快適な歩行者ネットワークを形成するため、にぎわいの創出、Tokyo Sky Corridor との回遊性向上にも資する歩行者通路を周辺開発と連携してデッキレベルで整備することとされております。また、重層的かつユニバーサルデザインの歩行者ネットワークを形成するため、地上部、地下部、Tokyo Sky Corridor をつなぐ上下移動の空間を整備していくこととされております。

9 ページをご覧ください。ページ右下の図に示すとおり、Tokyo Sky Corridor 全体が A 地区、本計画地は B 地区となっております。

10 ページをご覧ください。左上の計画図 2-1 に示すとおり、本件建築物と Tokyo Sky Corridor とをつなぐ空間は地区施設「広場 5 号」に位置づけられており、整備する 2 つのブリッジもこの広場の一部となります。

12 ページをご覧ください。都市再生特別地区における都市再生の貢献項目として、「Ⅰ 多層的な歩行者ネットワークの形成による地域の回遊性の強化」、「Ⅱ 国際競争力を高める文化発信拠点、宿泊滞在機能の導入」、「Ⅲ 防災機能の強化と環境への取組」が掲げられております。断面図や平面図で Tokyo Sky Corridor との接続が表現されております。

ページをおめくりいただき、13 ページは計画概要となります。建築物の詳細につきましては、後ほど議案第 12 号でご説明いたします。

14 ページをご覧ください。ページ上部は現況写真、下部は計画パースとなっております。現況写真の右側、視点 B は KK 線が使用されていた際の写真でして、KK 線の車両の降り口の右側が区道第 549 号線になります。計画パースでは、区道第 549 号線から見たブリッジの様子と俯瞰イメージが表現されております。

ページをおめくりいただき、15 ページは配置図となります。オレンジ色で着色した部分が今回の許可対象範囲です。Tokyo Sky Corridor に接続する 2 つのデッキを区道第 549 号線の上部空間に設ける計画となっております。

16 ページは 1 階平面図となります。1 階には区道第 549 号線沿いに物販店舗が計画されてございます。

17 ページは 2 階平面図となります。2 階には中央のホールに面して物販店舗や飲食店舗が並ぶ計画となっております。デッキは 2 階部分で Tokyo Sky Corridor と接続する計画となっております。また、各ページにおいて歩行者の主要動線をピンク色の矢印で示してございます。

ページをおめくりいただきまして、18 ページは 2 階部分の平面詳細図になります。許可対象部分の建築面積は 37.24 m²で、開放性があり、屋内的用途も発生しないことから延べ床面積は発生いたしません。また、長さ 4.0m、幅 4.654m で、構造は鉄骨造の耐火構造となっております。

19 ページをご覧ください。断面詳細図となります。本デッキは道路面から約 6.9m の高さに設置されます。区道第 549 号線は歩行者専用道路であり、信号機も設置されていないことから、デッキの設置によって標識の視距や交通環境に支障を来さない計画となっております。

20 ページをご覧ください。デッキの有効幅員は 4m 以上を確保しております。上部に庇のない形状となっており、側面の手摺は高さ 1.5m の合わせガラスとし、飛散防止等の安全対策を講じております。また、接続ブリッジは当地区側から張り出す片持ち構造としているため、道路上には柱を設けない計画となっております。

21 ページから 26 ページはチェックリストを添付しております。建築基準法施行令第 145 条に適合し、平成 30 年の国の技術的助言や消防法に基づく予防事務審査・検査基準及び中央区道路占用許可基準等のいずれのチェック項目にも適合していることを確認しております。

A-00 ページから A-33 ページまでが、面積表、配置図、各階平面図となります。

ページが飛びまして、A-34 ページの立面図をご覧ください。デッキ部分を赤枠で表示しております。

A-36 ページが断面図となります。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、2 枚目下段をご覧ください。

本件の許可に関し、令和 8 年 7 月 30 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中央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、特にご意見等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、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、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。

議案第 9 号の説明は以上となります。

続きまして、議案第 12 号の説明をいたします。

建築主は京橋 3 丁目東地区市街地再開発組合、建築敷地は中央区京橋 3 丁目 5 番ほか、地域地区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、事務所、共同住宅、ホテル、物品販売業を営む店舗、飲食店、集会場、博物館、自動車車庫、自転車駐車場の用に供する建築物の新築において、建築物のバリアフリー化に寄与する浴室等及び便所を有することから、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す。

議案第 9 号と重複しないようにご説明いたします。

A3 資料の表紙をおめくりいただき、2 ページ、許可申請理由書をご覧ください。都市再生特別地区として 2023 年 1 月に都市計画決定を受けており、京橋エリアのにぎわい創出を支える都市機能の導入の具体的な貢献項目の一つとして「国際水準の宿泊施設の整備」を掲げています。本計画は、移動等円滑化誘導基準に適合させることで、バリアフリー法第 17 条の認定により、同法第 19 条に基づく容積不算入を適用しております。その上で、ホテル一般客室においてバリアフリー条例における基準を満たした便所及び浴室等を設けることでバリアフリー化に寄与する計画となっております。

ページを飛びまして、6 ページの都市再生特別地区の都市計画図書をご覧ください。本地区における建築物の容積率の最高限度は 1990%となっております。

8 ページ、再開発等促進区の概要をご覧ください。ページ右側上段、再開発等促進区の土地利用に関する基本方針では、中央通りのにぎわいの連続性の創出に資する商業・文化機能のほか、国際競争力向上に資する高質な業務、商業、宿泊・滞在施設等の導入により多様な都市機能が複合した拠点形成を図ることとされています。

ページを飛びまして、13 ページをご覧ください。都市再生の貢献項目の一つである「国際水準の宿泊施設の整備」について、多くの観光客が訪れる銀座や、広域的な回遊性を高め、にぎわいと交流を促進する Tokyo Sky Corridor へのアクセス性を踏まえ、地域全体の国際競争力強化に資する国際水準の宿泊施設を整備することや、外国人観光客やビジネスワーカーの需要を満たすサービス水準の高い付帯施設を整備することが掲げられています。

15 ページをご覧ください。本計画における各面積の内訳になります。この図では、「0.00%」と記載されている線から上側に容積対象面積、下側に容積対象外の面積を示しております。本敷地は都市再生特別地区内であることから、建築基準法第 60 条の 2 第 4 項により容積率の最高限度を 1990% とみなして、法第 52 条の規定が適用されます。本建築物の延床面積は、左側に示すとおり、166,808.45 m²、容積対象延べ面積は 136,453.55 m² となっております。本許可の対象となるホテルの便所及び浴室等の面積は 1,030.43 m² であり、本計画において容積率の限度を超える部分は 740.55 m² となります。

16 ページの面積表をご覧ください。計画建築物のうち、今回許可対象となる部分は、赤の太枠で囲った 29 階から 32 階までのホテルの一般客室における便所及び浴室等の部分となっております。

17 ページ、18 ページの重ね図をご覧ください。緑色で着色しているのが、建築基準法第 52 条第 14 項に基づく容積率の緩和部分になります。このうち、各室ごとに 1.92 m² を超える部分が許可対象面積となり、各ページ左側下段に各階ごとの対象面積の合計を示しております。また、青色で着色しているのが、バリアフリー法第 19 条に基づく容積不算入の部分になります。

19 ページをご覧ください。「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」への適合状況を示すチェックリストとなります。本計画では、取扱基準に基づき、ホテルの一般客室にバリアフリー対応の便所及び浴室等を整備します。ページ中段、3 「容積率の許可の対象となる施設」(3) に、許可対象となる部分として、「バリアフリー条例第 11 条の 2 第 1 項に定めるホテルの一般客室内に設ける便所及び浴

室等で、同条第2項第2号及び第4号の規定に適合し、かつ、便所及び浴室等の出入口の幅を75cm以上としたもの」とあります。加えて、ページ下段5「緩和の限度」につきましては、バリアフリー法第19条の認定による容積率不算入部分と本許可による緩和対象部分の面積を合算しても緩和限度である基準容積率の0.1倍以下となっていることを確認しております。

20 ページをご覧ください。バリアフリー条例第11条の2への適合状況を示すチェックリストとなります。緩和の対象となる各客室の便所及び浴室等の出入口の幅は75cm以上となっているほか、その出入口に接する通路の有効幅員は100cm以上であり、条例第11条の2第2項第2号及び第4号に適合していることを確認しております。

21 ページをご覧ください。バリアフリー条例第11条の2の運用に関する技術的助言に基づくチェックリストになります。全てのチェック項目に適合していることを確認しております。

22 ページから33 ページは、一般客室の各タイプの詳細図となっております。緩和対象部分を紫色、便所及び浴室等の出入口に接する通路部分を青色で着色しております。便所及び浴室等の出入口については有効幅員75cm以上を、各出入口に接する通路の有効幅員は100cm以上を確保しています。また、浴室内のシャワーブース出入口前の空間を緑色で着色しております。基準上は必要がないものの、設計上の配慮として浴室内のシャワーブース出入口前にも十分な空間を設けており、その幅は100cm以上を確保してございます。

34 ページから68 ページまでが、配置図、各階平面図、立面図となります。

69 ページの断面図をご覧ください。断面図右側にて各階ごとの建物の用途を示しております。

70 ページからは将来交通量の計算になります。大規模開発地区関連交通計画マニュアル及び東京都市圏パーソントリップ調査に基づき、発生集中交通量の予測・検証を行っております。

74 ページをご覧ください。左の図ですが、丸の9か所の信号交差点の交差点需要率を算出しております。いずれも交差点改良の目安となる0.9を下回っており、交通処理上問題ないものと考えられる結果となっております。

75 ページをご覧ください。左側の表ですが、調査地点のサービス水準は全てが自由歩行が可能なA水準になります。

以上から、開発により周辺の道路交通に対して混雑は発生しないと考えております。

お手数ですが、議案書にお戻りいただき、調査意見 2 枚目下段をご覧ください。

本計画の緩和の対象となる部分は、ホテルの一般客室に設ける浴室及び便所であるため、それにより周辺道路等への負荷を増加させるものではなく、交通上の支障はございません。

また、当該計画地は、北側に幅員約 8 m、西側に幅員約 27m、東側に約 9 m、南側に約 4 m の道路にそれぞれ接していることから、災害時の避難について支障はないと考えております。

また、本建築物は耐火建築物であり、延焼等のおそれは少なく、安全上及び防火上の支障はないと考えてございます。

また、敷地内に地区施設である広場などの十分な空地を設ける計画となっていることから、通風及び採光などの衛生上の支障はないと考えてございます。

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ものと認め、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の方からご質問等があれば、お願いいたします。

伴委員。

○伴委員 最初の 9 号のほうの 12 ページなのですけれども、今回の接続ブリッジは建物の中で立体的に連続する広場空間に接続されると思うのですけれども、ここは歩行者空間として建物の中も 24 時間通れるような構造でしょうかというのが 1 つ。

もう一つは、真ん中の図面の KK 線の下のほうに丸いものが 2 つ、円が描いてあって、斜めに斜線が入っているのですけれども、これは何を示しているのでしょうか。

○鈴木書記 2 点ご質問いただきましたので、お答えします。

1 つ目の 24 時間歩行者が出入りできるのかというご質問になるのですけれども、現時点で、KK 線の上部空間、歩行者空間になる部分ですけれども、こちらの開業している時間は、まだ地元との協議があるということで、未定ということです。ですので、本計画建築物におけるこのブリッジの部分、歩行者空間も、KK 線の上部空間に合わせて時間を設定するというふうに聞いております。

2 点目の図面の真ん中の下のほうにある大きな丸い 2 つのこれは何でしょうかというご

質問なのですけれども、これは新たに整備する首都高速道路の新京橋連絡路の地下ルートを示してございます。

以上です。

○伴委員 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。

○菅谷委員 議案12号の19ページで、容積の緩和の許可になる面積については一般客室ごとに1.92㎡を超える床面積とあります。1室当たり1.92㎡を算入した上で、それを超える分を緩和の対象とするということですが、都の取扱基準の8ページの一番上にある一般客室における1.92㎡を超える床面積という部分を引用しているということですのでよろしいかどうか、確認です。

○鈴木書記 「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」の4番の(3)の⑤のところで「1.92㎡を超える床面積とする」というふうに規定があります。この1.92㎡が何の数字なのかというところに関しましては、ユニットバスの標準的なサイズが1.2×1.6ということで、その面積を基準として、それを超える部分が緩和の対象となるという考えで定めているという内容になってございます。

○菅谷委員 要するに、1.2×1.6サイズのサイズがビジネスホテルに入っているのをミニマムとして、それよりプラスの分は緩和の対象とするという意味ですね。

○鈴木書記 はい、そのとおりでございます。

○菅谷委員 分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかはよろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第10号についてご説明いたします。

建築主は東京都で、建築敷地は江戸川区臨海町6丁目の葛西海浜公園内です。

議案書をご覧ください。

計画地の地域地区等は議案書に記載のとおりです。

本計画は、葛西臨海公園と一体の敷地となる葛西海浜公園内にビジターセンター、公衆便所、倉庫業を営まない倉庫、日除けを増築するものです。

議案書の調査意見をご覧ください。計画敷地は、第一種中高層住居専用地域及び無指定区域にまたがり、その過半が第一種中高層住居専用地域となるため、第一種中高層住居専用地域の規制の適用を受けますが、計画建築物が建築基準法別表第2(は)項に掲げる建

建築物に該当しないため、法第 48 条第 3 項ただし書の規定により許可申請がなされたものでございます。

A3 資料 1 ページ、許可申請理由書をご覧ください。本計画は、葛西臨海公園全域と葛西海浜公園の一部を含む敷地のうち、葛西海浜公園内に葛西海浜公園ビジターセンター及びその附属施設を増築するものでございます。本申請は、令和 6 年 1 月 16 日付で許可された計画について、公園利用者等の意見をより計画に反映させるため計画を変更し、再度許可申請がなされたものとなっております。

1 枚おめくりいただき、案内図をご覧ください。赤の斜線で表示している箇所が計画敷地となっております。北側、陸地側が葛西臨海公園で、その南側に離れ小島が 2 つございますが、そちらが葛西海浜公園となっております。葛西海浜公園のうち、赤の斜線で示す西側の干潟「西なぎさ」が計画敷地に含まれており、今回申請のあった建築物は全て西なぎさ内に立地しております。

1 枚おめくりいただき、3 ページ、都市計画図をご覧ください。本計画敷地である葛西臨海公園は第一種中高層住居専用地域に、葛西海浜公園は用途規制のない市街化調整区域に指定されており、敷地全体の過半が第一種中高層住居専用地域に属することから、同地域の規制が適用されます。

次のページ、周辺土地利用現況図をご覧ください。本計画敷地の周辺状況として、北側に隣接して店舗、事務所、倉庫が立地し、さらに東西線の線路と道路を挟んで北側には事務所、倉庫、共同住宅などが立ち並んでおります。計画建築物が立地する西なぎさは海で囲われており、周囲に建築物はございません。

1 枚おめくりいただき、5 ページの全体配置図をご覧ください。計画建築物は、葛西海浜公園の西なぎさ内、棟別番号で 138 から 142 で示す 5 棟となります。

1 枚おめくりいただき、6 ページ、既存建築計画一覧をご覧ください。葛西臨海公園内には一覧に示す既存の公園施設等が点在しており、それらに対する建築確認などの履歴は表の右側に示すとおりです。

1 枚おめくりいただき、7 ページ、工事中・申請建物一覧をご覧ください。上段に葛西臨海公園内で工事中の建築物一覧を示しており、新水族園及びその附属棟が建設中となっております。また、その下の表に今回申請する建築物一覧を記載しております。計画建築物は全て平屋建て、面積はビジターセンターの 417.95 m²ほか、全 5 棟の合計で 884.94 m²となります。

1 枚おめくりいただき、8 ページ、全体配置図をご覧ください。本計画は、葛西臨海公園から橋を渡った先の西なぎさにビジターセンター、トイレ、日除け 2 棟の合計 4 棟を配置し、西側の少し離れた場所に倉庫を 1 棟配置する計画となっております。

1 枚おめくりいただき、9 ページ、橋詰配置図をご覧ください。葛西海浜公園では、図に示している橋詰部を基点として、海水浴体験の取組などが行われております。

橋詰部西側のビジターセンターは、葛西海浜公園の自然や生態系に関する知見の展示・案内や、公園の管理・運営・監視等を目的として整備するものです。トイレ棟、日除けは、公園利用者のための施設となります。令和 6 年 1 月の許可時の計画では橋詰部の東側にビジターセンターを配置する計画でしたが、計画地の立地特性や公園活動団体の活動状況等を踏まえて、ビジターセンター棟からトイレ機能を分離して規模を縮小した上で橋詰部の西側に配置する計画としております。

計画建築物は、定常的な騒音・振動を伴うようなものではございません。また、施設の利用に関しては大規模なイベント等の開催は行わないことから、交通需要が著しく増加するものではなく、周辺環境を害するものではございません。

1 枚おめくりいただき、10 ページ、ビジターセンター平面図をご覧ください。円形の平面の中央に展示スペースを設け、外側に事務室、トイレ等が計画されております。

1 枚おめくりいただき、11 ページ、ビジターセンター立面図・断面図をご覧ください。ビジターセンターは高さ 5.9m の平屋建て、面積は約 420 m²で、規模を抑えた計画となっております。また、緑の丘状の外観を採用することで公園の景観と調和を図り、周辺環境を害することのないよう配慮されております。

1 枚おめくりいただき、12 ページから 16 ページがその他附属棟の図面となります。12、13 ページがトイレ棟、14、15 ページが日除けテント、16 ページが倉庫棟で、いずれの建物も平屋建てとなっております。

17 ページ、18 ページが敷地全体の日影図となっております。

1 枚おめくりいただき、19 ページから 20 ページをご覧ください。令和 8 年 7 月 16 日に公聴会を開催した結果の議事録要旨を添付してございます。公聴会では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。

21 ページをご覧ください。江戸川区への意見照会において都市計画上の見地から意見を伺ったところ、「周辺環境との調和や安全に配慮するとともに、江戸川区景観計画に即した計画とし、区と十分協議するようご指導願います」との回答を頂いております。

議案書にお戻りいただき、調査意見裏面をご覧ください。

以上の理由から、本計画は、法第 48 条第 3 項ただし書の規定により、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、許可したいと考えております。

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、ただいまのご説明に対しまして委員の方からご質問等があれば、お願いします。

藺牟田委員。

○藺牟田委員 ご説明ありがとうございました。

1 点お伺いしたいと思います。ここの施設は恐らく全部海に面していると思うのですが、昨今の災害、津波等々がもし発生したときに、ここの施設はどんな対応を想定されて考えられているか、もしプランとかがありましたら教えていただきたいと思います。

○鈴木書記 高潮と津波への対応といたしましては、高潮・暴風・波浪警報が発せられた場合、公園は臨時閉鎖するということになってございます。また、震度 4 以上の地震発生時、園内放送で注意喚起を行い、状況に応じて避難指示、閉鎖規制を実施して避難を促すという計画になってございます。

○藺牟田委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかはいかがでしょうか。

伴委員。

○伴委員 ビジターセンターは西なぎさの中にあるということですが、これは湿地帯みたいなどころにある種の建物が建っているのですが、基礎の安全性とかは検証されているのでしょうか。

○鈴木書記 ビジターセンターの基礎は、建物の重量と基礎の根入れ部分の掘削で排出する土の重量を考慮した地耐力を考慮しているセミフローティング基礎というべた基礎を採用しているということを聞いております。ボーリング調査のデータ等による解析に基づいて建物が沈下しないように計画しているという内容になってございます。

○伴委員 分かりました。

○杉藤会長 ほかはいかがですか。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 それでは、議案第 11 号についてご説明いたします。

建築主は三井不動産株式会社、建築敷地は江東区豊洲 2－6－2 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す。

議案書の調査意見をご覧ください。本計画は演芸場を増築する計画であり、敷地は工業地域に属しておりますが、計画建築物は建築基準法別表第 2（を）項第 4 号に該当し、工業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 12 項ただし書による許可申請がなされたものです。

計画地は再開発等促進区を定める地区計画の区域に位置しており、法第 68 条の 3 第 6 項の規定による読替えに基づき審査を行うものとなります。

A3 資料の表紙を 2 枚おめくりいただき、1 ページ、申請理由書をご覧ください。今回の申請建築物である演芸場は、既存の広場にありますがステージに上屋を設置するものでございます。上屋は、日差しや雨風をしのぎ、ステージ上の演奏等の環境を確保することを目的として設けるもので、地区計画において示される、ドック等の貴重な産業遺産を保存・活用しつつ、広域的な集客を図る目的にも資するものとなっております。

1 枚おめくりいただき、2 ページの案内図をご覧ください。図面中央の赤で示した箇所が建築敷地です。有楽町線の豊洲駅の北西側 215m に位置し、西側で東京湾に面した立地となっております。

次に、1 枚おめくりいただき、3 ページ、用途地域図をご覧ください。計画地は工業地域内に立地しており、建蔽率は 60%、容積率は 200%で、防火地域に指定されております。また、再開発等促進区を定める地区計画の区域内に立地しております。

1 枚おめくりいただき、4 ページ、周辺の土地利用状況をご覧ください。計画地周辺は主に事務所建築物や商業施設が立ち並ぶ地域となっており、北側では集合住宅にも隣接する敷地となっております。

次に、3 枚おめくりいただき、6 ページ、現況図・現況写真をご覧ください。計画地には、主な既存建築物として地上 5 階建てのコの字型の商業棟が立地しております。計画建築物は、敷地の中央部、商業棟に囲われている既存のイベントスペースに計画されます。上の②の写真にありますとおり、イベントスペースには既存のステージ等が整備・運用されております。

7－1 から 7－3 ページまでが地区計画の計画書の抜粋となります。

7-1 ページ、地区計画図書 1 をご覧ください。本計画に関連する部分は赤枠で示しており、ページ左側中段の建築物等の整備の方針には、今回計画するステージ上屋のある広場について、「広場内に店舗、飲食店、あずまやなど広場の賑わい創出に寄与する活性化施設を配置することにより、ドックを中心とした個性的で賑わいのある拠点の形成を図る」こととしております。

また、右上の土地利用に関する基本方針では、「ドック等の貴重な産業遺産を保存・活用しつつ、広域的な集客をはかる商業・文化機能、業務機能、宿泊機能、居住機能等を配置するため高度の土地利用を図る」ことが定められております。

2 枚おめくりいただき、7-3 ページが地区計画計画図になり、計画地は赤く示している 6 街区になります。申請建築物は、左下に示す 6 街区中央にある広場 3 号に設けられる計画となっております。

次に、8-1 から 8-6 ページまでが、地区計画の企画提案書の抜粋になります。

8-4 ページをご覧ください。企画提案書の抜粋になりますが、ページ右側に示しているとおり、建築基準法の用途緩和を受ける用途が明示されており、演芸場もその一つとなっております。赤枠で示している箇所には、ステージ上屋としての演芸場について記載がございます。

次に、1 枚おめくりいただき、8-5 ページ左側をご覧ください。企画提案書内では、新たに演芸場を設ける広場 3 号において、積極的ににぎわい形成のため活性化施設の導入を図ることとしております。

2 枚おめくりいただき、9 ページ、配置兼屋根伏図をご覧ください。計画敷地内には、商業棟 1 棟と、商業棟の南東側に別の街区と連結するためのデッキ B 及び C の 2 棟があり、合計 3 棟が立地しております。計画建築物は赤枠で示しております。

次に、10 ページが平面図、11 ページが立面図、12 ページが断面図となります。計画建築物は、地上 1 階建て、延べ面積 85.80 m²、高さ 5.75m となっております。

また、13-1 ページ、13-2 ページには演芸場のイメージパースを添付しております。

次に、1 枚おめくりいただき、14-1 から 14-3 ページの公聴会議事録要旨をご覧ください。令和 8 年 7 月 16 日に公聴会を開催しておりますが、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。

それでは、議案書にお戻りいただき、調査意見裏面をご覧ください。

以上のことから、本計画は、法第 48 条第 12 項ただし書の規定について、法第 68 条の

3第6項の規定による読替えに基づき、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、地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ないと認め、許可したいと考えてございます。

説明は以上となります。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして委員の方からご質問等があれば、お願いいたします。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の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。

○佐藤幹事 それでは、議案第1018号、1019号についてご説明させていただきます。

本件は同一の協定による申請となるため、2件合わせて説明させていただいてよろしいでしょうか。

○杉藤会長 はい、お願いします。

○佐藤幹事 それでは、まず議案第1018号についてご説明します。

本件は、一戸建ての住宅を新築するに当たり、法第43条第2項第2号について許可申請がなされたものでございます。

建築物の概要につきましては、議案表紙の様式2の表をご覧ください。調査意見2（2）になりますけれども、一部の幅員が4mに満たない道に接する敷地におきまして、幅員4m以上の道を確保する道の協定について権利者全員の承諾が得られないことから、個別審査となるものでございます。

次の様式3の案内図をご覧ください。申請地は多摩市一宮1丁目に位置しまして、赤の道部分は東側の法第42条第1項第1号の道路、市道ですけれども、に接続する、現況幅員2.64mから4m、延長約44mになります。

2枚おめくりいただきましてA3資料の2ページ、協定内容説明図をご覧ください。黄色の部分の市道に接続する赤とピンクの部分が道になります。地番Aや地番Iなどの前面が幅員4m未満でございまして、最小幅員は2.64m。ピンクの部分は、将来的には後退し幅員4mとする部分になります。右側の道の所有者一覧表に示すとおり、本件道の権利者9名のうち、承諾が得られているのは7名でございます。

1枚おめくりいただきまして、3ページをご覧ください。現況写真となります。写真①、②はそれぞれ市道から見たもの、写真③は1018号の敷地の前面から撮影したものでございます。写真④から⑦は南側の議案第1019号を幾つかの方向から撮影したものでございまして、写真では白い塀がございいますが、既に撤去済みです。

次の4ページの配置図をご覧ください。敷地南側に回転広場に準ずる空地を設けまして、敷地北側の暗渠にはフェンスを設けず、避難経路を確保しております。外壁及び軒裏は防火構造としまして、外壁面から隣地境界線までの距離を50cm以上確保する計画です。

次の5ページは平面図、6ページは立面図、7ページは断面図となります。

引き続きまして、議案第1019号についてご説明いたします。

重複する部分は割愛して説明します。

4ページをご覧ください。配置図になります。敷地の北側に議案1018号と同様に回転広場に準ずる空地を設けまして、北側、西側へ避難経路を確保した計画としております。議案第1018号と同様に、外壁及び軒裏は防火構造としまして、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。

次の5ページは平面図、6ページは立面図、7ページは断面図を添付してございます。

それでは、恐れ入りますが、表紙の様式2にお戻りいただきまして、ご覧ください。3の「特定行政庁の所見」の3段落目から4段落目辺りでございまして、現況の道は将来にわたり維持管理されるもので、幅員が不足する部分は将来的に後退して4m以上を確保するものとしており、建築計画については防火・避難上の一定の配慮がされているなど、本件2件につきましては、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。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして委員の方からご質問等がありましたら、お願いします。

加藤委員。

○加藤委員 ただいまの1018と1019なのですけれども、ちょうど法的に認められている道路から角地に当たっているところが承諾していないとなっているのですけれども、これは隅切りを入れればいいのか、その辺はどういう事情なのか教えていただけますか。

○佐藤幹事 2ページの協定内容説明図を見ていただきますと、黄色の多摩市道に接続す

る部分がちょうど地番A、地番Iでございまして、この部分につきましては、それぞれ0.6とか0.65というふうに、将来的にはこの幅員の拡張ということが必要と考えてございすけれども、現況は狭い状態です。

3ページをご覧くださいますと、②の写真がちょうど市道からこの道を望む方向で、右側のお宅についてはブロックを一段積んであったり、左側のお宅についてもブロック塀が四、五段積んであるような状態でございまして、現況は狭い状態です。9名中7名の方は同意いただいていますけれども、この2名の方が不承諾ということで、ちょうど市道に面する2軒の方が現在承諾していただいていないという状況でございます。

以上です。

○加藤委員 分かりました。でも、法的には一応拡張していただくことになっているということですね。

○佐藤幹事 はい。道に関する協定を今回申請いただきまして、都としても引き続き、こちらの方についてもご理解いただけるように、機会を捉えて対応していきたいと考えてございます。

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。よろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○河村書記 それでは、議案第2014号について説明いたします。

本件は、過半の用途地域が準住居地域内において自動車販売店に併設された自動車修理工場において、現在車両置き場として使用している部分を作業場に用途変更するものです。本計画により自動車修理工場の作業場の床面積の合計が291㎡になり、準住居地域内に建築できる作業場の床面積150㎡を超えることから、法第48条第7項ただし書の規定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、議案の表のとおりでございます。

ページをおめくりいただいて、右上1ページの許可申請理由書をご覧ください。本施設は平成15年から使用を開始しており、近年の車両の大型化や整備作業の高難度化による1台当たりの作業時間の増大等により整備工場が切迫していることから、作業場を拡張させるものでございます。

ページをおめくりいただき、2ページ目の案内図、用途地域図をご覧ください。計画地

は、東村山市の西武多摩湖線八坂駅から西に約1.7km、多摩地域の骨格的な路線である幅員約18mの新青梅街道の沿道に位置し、敷地の過半の用途地域が準住居地域となっております。

3ページの現況写真をご覧ください。本敷地の北側は新青梅街道、東側に同じく自動車販売店及び自動車修理工場、西側は工場、南側には住宅が立地しております。

4ページ目をご覧ください。左側が平成5年に国が通知した許可準則に対するチェックリスト、右側は平成24年に同じく国が出した必要な規模の自動車修理工場の立地を容易にするための技術的助言の技術指針に対するチェックリストとなっており、いずれも適合しております。

5ページ以降が配置図、平面図、断面図、立面図となっており、図面には赤字で許可準則、青字で技術的助言の技術指針への対応状況を記載しております。

8ページをご覧ください。平面図でございまして、赤いハッチ部分が今回車両置き場から作業場とする部分となります。申請に当たって、騒音源の一つである洗車コーナーにシャッターを新設するなどの対策により近隣の居住環境に配慮した計画となっております。

11ページをご覧ください。騒音シミュレーションとなります。本計画により発生する騒音値を算出し、敷地境界の測定点において、東京都環境確保条例に基づく第一種低層住居専用地域における規制基準値を下回ることを確認しております。

12ページをご覧ください。交通量は、計画に伴う車両の出入りは微増であり、周囲へ与える影響は少ないものとなっております。

14ページには東村山市から都市計画上支障がない旨の回答文を、15ページには本年7月24日に開催した公聴会の議事録を添付しております。なお、公聴会への利害関係者の出席はありませんでした。

議案書にお戻りください。裏面になります。

以上により、本計画は準住居地域内における住居の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。

説明は以上となります。

○杉藤会長　ありがとうございます。

ただいまの説明につきまして委員の方からご質問等ございますでしょうか。

菅谷委員。

○菅谷委員　一番住宅と近接している洗車機の部分の透過損失であったり、洗車機を低音

源としてシミュレーションしていることについての技術的な合理性というのは、一応検討されているという前提でよろしいでしょうか。

○河村書記 4 ページ目の右側の表をご覧ください。ここで計算式によって計算を出していきまして、合理性はあると考えております。

○菅谷委員 角波の鋼板と空気層とプラスターボードという比較的簡易な仕様にも見えるものですから、実際はかなり住宅に接しているところで騒音の懸念がないかということを念のため確認するという趣旨です。

○河村書記 失礼しました。9 ページ目の立面図に仕上げ表が書いてありまして、先ほどの今回の洗車機の部分においてはもともとそうなのですけれども、仕上げ表の㊾になります。防火サイディング仕様の角波鋼板を貼っているということにしております。一番騒音が出る部分についてはもともとそういう仕上げにしているというものでございます。

○菅谷委員 それに追加すると。

○河村書記 はい。もともと開いていたものについて、許可に当たってシャッターを新設するというふうになってございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○菅谷委員 はい。

○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。

それでは、読み上げさせていただきます。

議案番号 1016。建築主、個人。国立市西 1 丁目。一戸建ての住宅となります。

議案番号 1017 番。建築主、個人。武蔵村山市大南 3 丁目。一戸建ての住宅となります。

議案番号 2013 番。建築主、個人。清瀬市竹丘 3 丁目。一戸建ての住宅となります。

以上となります。

○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ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

○小林書記 同意議案に係る案件は以上となります。

○杉藤会長 それでは、これより評議に入りますので、傍聴人の方はご退室をお願いします

す。

(傍聴人 退室)

○杉藤会長 それでは、これより評議に移ります。

評議

それでは、これで評議を終了いたします。

それでは、同意議案につきましてお諮りいたします。

第 9 号議案から第 12 号議案、第 1016 号議案から第 1019 号議案、第 2013 号議案から第 2014 号議案、計 10 件の議案をご審議願いましたが、この 10 件の議案について、原案どおり同意することよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、同意することといたします。