

第 3 3 7 回東京都開発審査会 議事録			
開催日時	令和 4 年 7 月 2 2 日 (金) 午前 1 1 時～午前 1 1 時 3 2 分		
開催場所	都庁第二本庁舎 3 1 階 特別会議室 2 6		
会議に付した 案件	<p>【公開】</p> <p>○都市計画法第 2 9 条第 1 項に基づく開発許可 1 件 (青梅市今井 基準 L)</p>		
出席した 委員の氏名	金井 利之 鈴木 一洋 杉原 陽子 田村 達久 藤井 さやか 松澤 龍人	出席した 専門調査員 の氏名	芳田 新一
		出席した 幹事の氏名	打田総務部長 山崎都市づくり政策部長 朝山都市基盤部長 飯泉市街地建築部長 越住宅政策本部住宅企画部長 三宮市街地整備部長 櫻井市街地整備部管理課長

第337回東京都開発審査会

令和4年7月22日（金）

午前11時00分 開会

○（事務局） それでは、定刻となりました。本日の会議は、オンラインで開催してございます。また、会場内においては、市街地整備部以外の幹事はオンラインにより出席させていただきます。何とぞ御了承いただければと思います。

本日の審査会開催に先立ちまして、事務局より御報告いたします。

まず、恐縮ではございますが、4月1日付で人事異動がありましたので、事務局より御報告させていただきます。お配りいたしました次第一式の最後に、東京都開発審査会幹事名簿を添付してございます。恐れ入りますが、そちらを御覧ください。

〔 令和4年4月1日付人事異動に伴う幹事等の就任報告 〕

開催に先立ちまして、資料の確認をさせていただきます。

〔 資料の確認 〕

それでは、議題に入ります前に、本日の審査会の出欠状況について御報告いたします。

東京都開発審査会条例第6条第1項では、会長及び3人以上の委員が出席しなければ会議を開くことができないとされておりますが、本日は会長を含め6名の委員に御出席いただいておりますので、定足数を満たしてございます。

それでは、会長、よろしくお願いいたします。

○会長 皆さん、おはようございます。新しい事務局や幹事の皆様、よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第337回東京都開発審査会を開催いたします。

それでは、お手元配付の議事次第に沿って進行いたします。審議時間については、おおむね30分程度を予定しております。タイムスケジュールを配付しておりますので、御覧いただければと思います。

それでは早速、議題1に入りたいと思います。一般案件の議案第1835号は、基準L（社会福祉施設）のため、東京都開発審査会の会議の公開等に関する取扱要綱第2条別表1に基づき、公開で開催いたしたいと思っておりますけれども、よろしゅうございますでしょうか。

（「異議なし」との声あり）

○会長 ありがとうございます。それでは、公開でいきたいと思っております。

傍聴人の方は特にいないということでしょうか。

○（事務局） そのとおりでございます。

○会長 では、傍聴人はいらっしゃいませんので、早速、議案第1835号について、事務局より御説明をお願いします。

議題 1

【 議案第 1 8 3 5 号 基準 L (社会福祉施設) 】 (公開)

○ (東京都) 議案第 1 8 3 5 号につきまして、御説明いたします。よろしく願いいたします。

本件は、青梅市内の市街化区域で今開設されている特別養護老人ホームを市街化調整区域内の申請地に移設する建築計画でございまして、開発審査会の提案基準 L (社会福祉施設) に該当する案件でございます。

では、議案書の説明からさせていただきます。申請概要を御覧ください。

申請者は、青梅市今井三丁目 1 2 番地の 6、社会福祉法人「仁育会」理事長、宇津木敏郎氏です。この法人は、青梅市内で特別養護老人ホーム「青梅療育院」を運営している法人でございます。

申請地は、青梅市今井五丁目 2 4 7 7 番 3 3、3 4 及び同番 9 5 から 9 7 までで、地目が宅地及び畑となっているところでございます。申請地の面積は約 6, 1 3 5 m²でございます。

予定建築物の用途でございますが、特別養護老人ホーム及び老人短期入所施設——ショートステイと言われるものです。そして、構造は鉄筋コンクリート造の地上 3 階建てでございます。なお、特別養護老人ホームの入所定員は 1 0 0 名を予定しております。

建築面積は約 1, 9 5 5 m²、延べ面積は約 3, 9 2 6 m²、建蔽率が 3 1. 8 7 %、容積率が 6 4. 0 %でございます。

申請地におきましては、地目の変更が生じることから、開発審査会に付議の上、都市計画法第 2 9 条第 1 項に基づく開発許可を求めるものでございます。

次に、申請理由についてですが、冒頭で申しましたように、現在この法人は青梅市内の市街化区域で特別養護老人ホームを運営しております。しかし、既存施設は昭和 5 6 年 1 1 月に開設したもので、築造から 4 0 年を越えまして老朽化が進んでいること、また、この場所は地形的に雨水が集中しやすい場所にありまして、集中豪雨等による浸水被害が度々生じていることから、建て替えを検討したものでございます。申請者は今ある場所での建て替えを検討したのですけれども、現在の特別養護老人ホームの整備基準では、1 0 0 名の定員を受け入れるためには敷地が狭くて建て替えが困難であることから、建物を移転せざるを得なくなりまして、選定した申請地が今回審査会に付議することになる場所でございます。

では、添付資料による説明をさせていただきます。

資料の 1 ページ目でございますが、位置図でございます。申請地は青梅市内の東側にありまして、近くに圏央道の青梅インターがございます。また、この区域の東側は、埼玉県入間市や、東京都の瑞穂町に接しております。

図面の右下になりますが、申請地と現在施設がある場所が約 2 k m ほど離れております。そして、今回の申請地は市街化調整区域ですが、最寄りの市街化区域まで、道路を挟んで約 8. 5 m のところに位置しております。

次のページを御覧ください。案内図でございます。申請地の位置は、最寄りの鉄道駅にな

ります J R 青梅線の小作駅から約 3.2 km 程度、車で約 10 分程度の距離でございます。また、小作駅からはバスの便もございまして、申請地の最寄りの停留所までは約 250 m 程度の距離でございます。

次に、3 ページを御覧ください。敷地の中の施設の配置図でございます。赤い一点鎖線で囲まれた範囲が申請地でございます。道路と道路に挟まれた区域が全部申請地でございます。申請地の西側、図面で申しますと下側になるのですが、ここで都道 44 号線（岩蔵街道）に接しております。岩蔵街道は幅員が 12～15 m でございます。それから、図面の左側が都道 179 号線（所沢青梅線）という道路でございます、こちら幅員が 15 m でございます。こちらにも接道しております。

申請する場所は平たんな敷地でございますが、近年の豪雨等もございまして、約 50 cm 程度盛土する計画になっております。また、敷地の外周には緑地を配置しております。

この施設の給水につきましては、図の左側になりますが、ここに既設の水道管が入っておりまして、そこから引き込むことができます。また、排水につきましては、図面で下のほうにあります道路から既設の污水管がございまして、汚水はそちらに接続して排水することができます。なお、雨水につきましては、区域の中に雨水浸透施設を造りまして、敷地内で処理をする計画になっております。図面の右側のほうに浸透施設が設置される予定でございます。

以上が開発区域の状況でございます。

次に、予定建築物について御説明いたします。4 ページ目になりますが、こちらは予定建築物の各階の図面になります。4 ページ目が 1 階の部分でございます、施設の職員が使用する事務室、調理室、面会室、相談室といったスペースになっておりまして、入所者の方は 1 階には入居いたしません。

次の 5 ページ目、6 ページ目は、ほとんど同じなのですが、2 階部分と 3 階部分の配置図でございます。こちらは、入所者の居住・食事のスペースになっております。居住は 1 フロアに 50 室の個室を配置しておりまして、2 階と 3 階のフロアを合わせて 100 室を整備する予定でございます。

次に、7 ページ目です。こちらは屋上の平面図でございます。屋上には植栽スペースも設置される予定でございます。

次に、8 ページを御覧ください。立面図でございます、地上からの高さが約 10.9 m ですが、上に出っ張っている塔屋を含めると 14.35 m でございます。

次に、申請地の写真を御覧ください。9 ページが写真を撮影した位置で、A、B、C、D、E まで、撮影箇所を明示してございます。

A の写真は、道路を挟んで反対から見ました申請地の状況でございます。2 方向の道路に囲まれていることが分かります。

そして、B が北西側の角地の部分から見たものでございます。

次に、C が西側の前面道路の付近でございます。④、⑤、⑥ とつなげると、だんだんそこ

から見た全体が分かるような形になっております。

次に、Dの写真を御覧ください。これが西側の道路の中央付近から見たものでございまして、⑦、⑧、⑨で左から右という位置関係になっております。真ん中ら辺に建物らしきものがありますが、これはこの区域の宅地の部分でございまして、現在この建物は撤去されております。

次がEでございまして、北東側から見た敷地内の様子でございまして。

以上が現地の概要でございまして。

次に、また議案書にお戻りいただきまして、表の下の部分の「提案基準」の欄を御覧ください。本案件は、基準L（社会福祉施設）の第1項～第11項の規定に該当しております。それぞれ説明いたします。

まず、第1項、これは申請者が資格を有しているかどうかでございまして、申請者は昭和56年に社会福祉法人の認可を受けております。当時は厚生大臣からの認可でございまして。

第2項、社会福祉施設の許認可についてでございまして。こちらについては、特別養護老人ホームの開設認可を昭和56年に受けております。

第3項、許可を受けようとする社会福祉施設が列挙されておりますが、特別養護老人ホーム及び老人短期入所施設（ショートステイ）、これらが今回の許可を受けようとする内容に入っております。

第4項、申請者が国や自治体でない場合の基準でございまして、申請地は申請者が所有権の仮登記を既にしております。それから、予定建築物は、先ほど御覧いただいた平面図や立面図から明らかに当該の社会福祉施設のものだということが認められます。

第5項、これは周辺との土地の調和でございまして。この申請地の周囲は隣接している山林、それから市街化区域の工業地域という土地利用がされてございまして、社会福祉施設が加わることによって現在の環境を大きく変えるようなものではございませぬので、近隣の土地利用との調和は取れているものと考えております。

第6項、市町村長の同意ということになりますが、申請者は当該施設の立地につきまして青梅市と協議を行いまして、昨年、令和3年11月に市長からの同意を文書で得ております。

第7項、建蔽・容積率についてでございまして、予定建築物の建蔽率は31.87%、容積率が64%でございまして、それぞれ40%、80%の基準を超えてございませぬので、基準に合致すると考えております。

第8項、農地転用の見込みについてです。申請先は、青梅市の農林水産課が農業委員会の事務局になっておりますけれども、協議をしてございまして、農地転用許可が本計画の開発許可と同日付で許可される見込みでございまして。

第9項、接道条件です。これは申請区域の北側と西側で都道に接してございまして、建築基準法上の接道要件は満たされております。

第10項、境界の確定についてですが、申請地と接する道路との境界は既に確定してございまして。

最後に第11項、申請地が地番の一部になっていないかということですが、申請地の地番全部が申請地の中に入っております。

ということで、第1項から第11項まで、提案基準に適合しているものでございます。

「技術基準」につきましても、法律上必要な緑地は確保されておりますし、また、汚水処理・給水についても既にお話ししたとおり、できております。

あと、自然保護に関する条例につきましては、既に令和4年3月に許可を得てございます。

説明は以上でございます。御審議のほど、よろしくお願ひ申し上げます。

○会長 詳細な御説明、ありがとうございました。

それでは、皆さんから何か御意見・御質問があればお出しただければと思いますが、何かございますでしょうか。

○委員 では、質問させていただきます。

事前にお送りいただいている資料の中で、ハザードマップや、今の施設が浸水したときの様子なども拝見していて、御説明の中であまり詳しくは説明がなかったように思うのですが、今立地されているところがかなり浸水の被害が大きくて、新しく計画されているところも若干の浸水のハザードリスクはあるようなのですけれども、今回の計画で少しかさ上げされるような御説明でしたが、それによってそういったリスクのない形で開発が行われると理解してよろしいでしょうか。

○(東京都) お答えさせていただきます。冒頭で、既存の施設があるところは地形的に雨水が浸入しやすい場所で、集中豪雨等による被害が出たということをお説明いたしました。参考に、東京都建設局が作っています浸水マップで想定される最大規模の降雨があったときの浸水の深さを測定した値を画面にお示ししますので、御覧ください。

図面の右下が申請地でございます、左上が現在ある施設の位置でございます。それぞれの位置について拡大させますが、申請地は半分ぐらいが黄色になってございまして、この場合の浸水が想定される深さは0.1m～0.5m未満ということになります。一方で、現在の既存の施設は、ほぼ全域が青くなってございまして、この青色の想定される浸水の深さが1m～3mという、かなり大きなものになっております。

ということで、新しく今回申請するほうの土地につきましては、先ほども申し上げましたけれども、50cmほど土を盛って安全性を高めることを計画しております。

○委員 御説明ありがとうございます。以前、台風で浸水してしまった写真なども拝見し、やはり現在の位置での建て替えが適切ではないと思っております。ありがとうございます。

○会長 ありがとうございます。地図を見ますと、現在の立地のところがくぼ地になっているのか、よりによってと言うべきか、そこだけが非常に大きく浸水するような形になっていますが、新たなところは最大でも50cm程度で収まる。しかも、50cmかさ上げすることです。

ほかにはどなたか。

○委員 この農地は第一種農地ということで、原則、転用ができない場所になっている

のですけれども、一応今回のケースは転用ができるということを確認はしているのですけれども、すみません、説明いただいたかもしれないのですけれども改めて、市街化区域内において建設することが困難というのは、どういうところで判断されたのかだけ、参考にお伺いしたいのですが。

○（東京都） 御質問にお答えさせていただきます。冒頭で申し上げましたように、現在の特別養護老人ホームの整備基準ですと、同じ人数、100名収容するだけの施設で4,500～5,000㎡以上の敷地が必要になってきてまして、今までこの今井の地区ですと50年近く運営してきた施設としては、この近くで再建したいと考えており、近隣の市街化区域の中で土地を探したところ、不動産屋さん等に用地の確保を依頼したのですけれども、それだけの広さの適正地が見つけれなかったということで、やむなく、市街化区域に隣接するところではございますが、市街化調整区域にここだったら大丈夫だという土地を見つけたことによりまして、こちらを申請地とさせてもらったという経緯でございます。

○委員 承知しました。

○会長 ありがとうございます。市街化区域内で建て替えるのが本筋であるけれども、それができない場合には市街化調整区域もあり得るという基準だと思います。実際に、本当に見つからなかったのかというのを証明するのは非常に難しいことではあると思うので何とも言い難いのですが、普通に考えれば建て込んでいて広い敷地を確保するのは大変だろうというのは一般的には想像できるのですけれども、なぜそれが困難だったのかと証明しなければいけないのですが、そこはなかなか難しいだろうなどは思っています。

ほかにどなたかございますでしょうか。特に御意見がなければ、審議はほぼ尽きたのではないかなと思いますが、よろしいですか。

もしなければ、特段の御異論もなかったようなので、第1835号議案については許可相当としてお認めしてよろしいのではないかと思いますけれども、いかがでしょうか。

（「異議なし」との声あり）

○会長 それでは、本件については許可相当と認めたいと思います。

ということで、議題1、一般案件についてはこれで終了となりますので、幹事の方々、多摩建築指導事務所の方々は、どうぞ御退室いただければと思います。

（幹事、多摩建築指導事務所職員退室）

○会長 それでは、最後に、次回の審査会日程について事務局から御説明をお願いします。

議題2 その他

【 次回開発審査会は、令和4年9月9日（金）午前10時00分開催（予定） 】

○会長 ありがとうございます。

それでは、本日の議題は全て終了いたしました。

これをもって第337回東京都開発審査会を閉会したいと思います。どうもお疲れさま

でした。

午前11時32分 閉会