

第 1382 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4月13日 午後1時35分～午後2時22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 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
書 記 小林市街地建築部調整課長
" 鈴木市街地建築部建築指導課長
" 目崎多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 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

○小林書記 ただいまから第 1382 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、お手元に配付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 2 件、一括審査分 10 件、計 12 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。

以上が本日の議題となります。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○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、よろしくをお願いいたします。

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。

本日の建築指導課の同意案件 2 件のご説明の順番ですが、模型の搬入出の関係で、総合設計の 2 号議案から説明し、次に 1 号議案の順番でご説明をさせていただきます。

それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○鈴木書記 それでは、議案第 2 号についてご説明させていただきます。

建築主は麴町三番町マンション管理組合で、千代田区三番町 9-1 の建築敷地において、共同住宅、自動車車庫等を新築するものです。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が、裏面の調査意見のとおり、本件は、土地の合理的利用の促進を図るとともに、歩行者のための空地・緑地を提供し、良好な市街地環境の改善に寄与するものとして、建築基準法第 59 条の 2 第 1 項に基づき、共同住宅建替誘導型総合設計の許可申請がなされたものです。

A3 資料の 2-1、付近見取図をご覧ください。ページ中央に赤色で示している本計画地は、東京メトロ半蔵門線半蔵門駅から北に 400m ほど、JR 中央線市ヶ谷駅から東に 700m ほどのところに位置しております。

1 枚おめくりいただき、2-2、現況図をご覧ください。現在は共同住宅が建っており

ます。既存建築物は 1971 年に竣工しており、旧耐震基準の建築物となっております。計画敷地は東側と南側の 2 面で道路に接しており、北側に隣接建物があります。

1 枚おめくりいただき、資料 2-3、土地利用現況図をご覧ください。計画地周辺には、黄色で示しております集合住宅施設、紫色で示しております事務所施設が多く立地しております。

1 枚おめくりいただき、資料 2-4、建物高さ別プロット図をご覧ください。ピンクが高さ 30m 以上 50m 未満、黄色が 50m 以上の建物となっております。赤枠で示している建物が総合設計による建物でございます。

1 枚おめくりいただき、資料 2-5、計画地周辺の写真をご覧ください。それぞれの写真に赤の点線で既存建築物を示しております。

2 枚おめくりいただき、3-1-1、用途地域図をご覧ください。計画地は、東側の大妻通り側が第二種住居地域、そのほかの部分が第一種住居地域に指定されており、それぞれ容積率が 500%及び 400%、建蔽率が 80%及び 60%となっております。第二種住居地域の部分は第二種文教地区及び第二種中高層階住居専用地区、第一種住居地域の部分は第一種文教地区の指定がございます。また、敷地全体に、防火地域、三番町地区地区計画、景観地域の麴町地域の指定がございます。高度地区及び日影規制の指定はございません。高さについては、地区計画により最高限度が定められております。

次の資料 3-1-2、三番町地区地区計画をご覧ください。ページ右側中段の赤枠のとおり、総合設計の許可を受ける建築物の高さの最高限度は 60m となっております、これに対して本計画は 59.99m の計画となっております。

次に、資料 4-1-3、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針をご覧ください。ページ左下の図のとおり、計画地は国際ビジネス交流ゾーン内に位置しています。また、ページ中央下部に記載のとおり、都市開発諸制度の活用によって、高経年マンションの建て替えを促進すること、良質な住宅ストック形成に向けた建物の長寿命化など、質の向上を図ることを掲げています。

次のページ、東京都住宅マスタープランをご覧ください。ページ中央下部に記載のとおり、都市開発諸制度を活用し、断熱性能や省エネルギー性能の高いマンションの整備や再生可能エネルギーの導入などを促進することが掲げられています。

2 枚おめくりいただき、資料 4-1-6 から千代田区マスタープランでございます。ページ中央の図のとおり、計画地は麴町・番町・富士見エリアに位置しております。このエ

リアでは、江戸からの町割りに息づく歴史・文化・趣や堀に囲まれた豊かな環境などが集積した落ち着きを感じられる町並みを維持していくこと、多世代が住み続けられ、働き、生き生きと活動する豊かな都心生活を支える機能の充実が掲げられております。また、ページ中央に記載のとおり、計画地前面の大妻通りはエリア回遊軸に位置づけられ、日常の移動や地域を越えた回遊を楽しむ環境を充実させる骨格軸とされております。

次の資料4-1-7をご覧ください。ページ左側に記載されているとおり、麴町・番町地域のまちの特徴として、旧耐震基準となる年代の建物の割合が区内で最も高いことが挙げられております。

資料は飛びまして、4-1-12、ハザードマップをご覧ください。ページ左上は洪水ハザードマップ、左下は高潮ハザードマップ、右上は土砂災害ハザードマップとなっております。計画地は、どのハザードマップにおいても指定区域外となっております。

1枚おめくりいただき、資料5-1、計画概要書をご覧ください。ページ左上の5番「緩和項目」は容積率制限です。ページ右上の22番「計画容積率」は、基準容積率440.20%に対し、公開空地による割増しが127.06%、合計で567.26%の割増しとなっております。

3枚おめくりいただき、資料5-3、面積表をご覧ください。表のうち、左から容積対象床面積を示しておりまして、黄色が住宅専有部、青色が住宅共用部を示しております。また、表の右側に容積対象外床面積を示しております。容積対象延べ面積の合計は23,015 m²、容積対象外延べ面積の合計は10,742 m²、延べ面積の合計は33,757 m²になります。

ページは飛びまして、6-2-1からは公開空地のコンセプトの資料となっております。資料6-2-1の右側にお示しのとおり、本計画では、上位計画などから、公開空地整備の基本方針を「周辺地域に潤いをもたらす豊かな緑とゆとりある快適な歩行者空間の整備」「コミュニティ形成に寄与する地域の特性に配慮したオープンスペースの創出」「多様な人々を受け入れる滞在空間の形成」としており、具体的にはそれぞれ、「大妻通り及び番町文人通りに快適な歩行者空間の創出と、周辺と連続する公開空地の整備」「地域が賑わう歴史ある文化の継承を支援する広場の整備」「子どもが遊べる広場の整備」をコンセプトとして公開空地を計画しております。

4枚おめくりいただき、6-2-4をご覧ください。歩行者空間の整備について、ページ中央のパスをご覧ください。敷地南東からのパスですが、大妻通り側は既存の歩道

や街路樹と一体的に歩道状空気を整備します。番町文人通りについては、現状、歩道が整備されておりませんが、歩道状空地及び広場状空地の整備によって、ゆとりある安心安全な歩行者空間を整備します。また、広場状空地の配置についてですが、ページ右側の図のとおり、計画地周辺の大妻通り沿いには総合設計による公開空地や緑の連続が広がります。加えて、計画地の南側にも公開空地が整備されていることから、本計画地においても、南側に大妻通りに面するように広場状空地を整備することでエリアの回遊軸としての機能の強化に寄与する計画としております。

1枚おめくりください。「地域が賑わう歴史ある文化の継承を支援する広場の整備」について、計画地は、ページ中央にお示しするとおり、日枝神社の神幸祭の巡行経路に面しております。神幸祭のような祭事が催されるときには、ページ右上の図のように、広場状空地に面しているパーティールームなども開放し、広場状空地一帯を休憩スペースとして利用することができるように計画しております。このような地域への協力を通して、賑わいや地域ネットワークの創出を支える地域貢献に寄与すると考えております。

次のページをご覧ください。ページ左の図のとおり、計画地周辺には児童遊園が少ない状況となっており、本計画に当たって区からは、200㎡程度の子供が遊べる広場を要望されております。このことから、ページ右の図やパースにお示しのとおり、広場状空地の中央に円形の芝生広場を設けることで、座った際にコミュニケーションが創出されやすい開放感のある滞留空間を計画しております。また、地形に合わせた広場状空地の整備や四季折々の植栽の配置により、子供たちも楽しむことができる、賑わいが継続される広場を計画しております。

1枚おめくりいただき、資料6-3、公開空地図をご覧ください。黄色が歩道状空地、緑が広場状空地となっております。

次の6-4からは、公開空地求積図、緑や環境性能などに関する資料が続きます。

ページは飛びまして、資料7-1-1からは平面図となっております。7-1-1は地下2階平面図。地下2階は、機械式駐車場、雨水貯留槽などが計画されております。

1枚おめくりください。地下1階は、北側に車路、南側に駐輪場などが計画されております。

1枚おめくりください。1階の南側の大妻通り沿いに住宅のエントランス、その少し西側に駐輪場用のエレベーターがございます。また、北側には住戸、そのほか防災センターなどが計画されております。

1枚おめくりください。2階以降は全て住戸となっております。

ページは飛びまして、資料7-2-1からは立面図となっております。各立面図にお示ししておりますとおり、道路斜線及び隣地斜線は天空率により適合してございます。

ページは飛びまして、資料7-4-1、落下物対策をご覧ください。落下物防止の対策として、公開空地に面するバルコニーは、手すり高さ135cm、手すり間隔40cmの二重手すり、窓の部分についてはFIXとしております。また、ガラスの衝撃強度、耐風圧強度を検討し、支障がないことを確認しております。

続きまして、資料7-5、完成予想図をご覧ください。敷地南東の角からの完成予想図となっております。

次の8-1-1以降の景観に関しては、モンタージュ、パース等でスカイラインなどを詳細に検討しております。

ページは飛びまして、資料9-1-2、等時間別日影図をご覧ください。終日日影は敷地内に収まる計画としてございます。

ページは飛びまして、資料9-4-1からは交通量調査の資料となっております。

資料9-4-2をご覧ください。ページ右の図のとおり、地点1及び2の2か所について交差点需要率及び車線別混雑度を検討しております。また、歩行者サービス水準については、断面1及び2の2か所について検討しております。

資料9-4-4をご覧ください。ページ左側の表のとおり、交差点需要率は限界値内の需要率、車線別混雑度は基準値である1.0以下となっております。また、ページ右側の表のとおり、歩行者のサービス水準は自由歩行が可能なA評価となっております。

2枚おめくりいただき、資料9-5-1からは風環境調査となっております。本計画では風環境シミュレーションにより予測を行っておりまして、資料9-5-2に建設前後の結果を示しております。ページ左の図が建設前、中央が建設後、右側が建設後で防風対策後の結果となっております。本計画では防風植栽により風対策を行っており、これにより計画地周辺における風環境については新たにランク3以上が発生しないという結果となっております。

ページは飛びまして、資料10-1-1、「近隣住民への対応等について」をご覧ください。建築主は、区の条例に基づき、敷地境界から建物高さの1倍となる約60mの範囲に案内状を配布し、11月に1回、また、都の条例に基づき、敷地境界から建物高さの2倍となる約120mの範囲に案内状を配布し、本年1月に2回、合計3回の説明会を行って

おります。また、都は本年3月に公聴会を開催しました。意見書は5通提出があり、公聴会では4名の方から公述がありました。

なお、資料10-2-1からは意見書、10-3-1からは公聴会議事録全文を添付しておりますので、ご参照ください。

事業者による説明会で頂いたご意見等とそれに対する事業者の見解を資料10-1-1からの表1に記載してございますが、主に、計画内容について、工事について、建物配置・日影について、プライバシー対策について、ご意見等がございました。

また、意見書及び公聴会での公述の要旨と事業者の見解を資料10-1-3からの表2に記載しておりますが、概要を紹介させていただきます。

まず日影について、本計画建物による日影が、唯一住居に日光が差し込む9時頃から11時頃の日照の時間に重なることから、生活の質や健康面等に悪影響があるため、周辺住戸への日照に配慮した計画にしていきたい、このようなご意見が複数ございました。

次に、建物規模・配置についてです。本計画は、様々な規制を回避するぎりぎりの高さとなっており、千代田区の上位計画の趣旨から外れた、利益を追求した計画である。配置についても、既存建物は南側に寄っているのに対して、本計画は北側に寄っており、周辺への日影の影響が大きい。着工まで猶予があるはずなので、計画を変更していただきたいというご意見があります。

次に、建物高さ・近隣への説明についてです。開催された説明会は証拠として行っているのみで、近隣の方からの意見を聴く気がないように感じられた。近隣との協議状況としてもまだまだもめているところと認識しているが、建築主側の認識と相違がある。近隣のマンション建て替えでも階高を抑えることで建物高さを抑えて住戸数を増やした事例を知っているので、今後の近隣付き合いの観点からも検討していただきたいというものです。

これらに対する事業者の見解は表2の右側に記載のとおりです。

続きまして、特定行政庁の意見として表3をご覧ください。

計画内容について、本計画は、東京都総合設計許可要綱に規定する各種要件に適合するものであり、計画建築物の冬至日の終日日影は敷地内に収まった計画としているなど、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていること、また、区との協議の上、子供も遊ぶことができる広場状空地など、地域課題に沿った公開空地の整備を行うことにより市街地環境の整備改善に資するものと考えております。一方で、近隣からの要望に対しては、塔屋部分や室外機置場の調整など、周辺への配慮について、でき

ることを引き続き検討していく旨を確認しております。

恐れ入りますが、議案書にお戻りいただき、裏面をご覧ください。本計画は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えております。

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て委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

八木委員。

○八木委員 ご説明ありがとうございました。

公聴会のところにも出ていたので大丈夫だと思うのですが、念のため伺いますと、たしか隣の敷地でも北側の擁壁が危ないのではないかという住民からの話題がありましたので、今回は、この擁壁はやり替えるという認識でよろしいですか。

○鈴木書記 新しく造り直す計画となっていると聞いております。

○八木委員 了解しました。

○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。

○鈴木書記 それでは、議案第1号についてご説明いたします。

建築主は学校法人日本大学。建築敷地は板橋区大谷口上町30番1号ほか。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。

調査意見をご覧ください。本計画は、病院、大学、専修学校から成る一団地の区域において大学の校舎を増築する計画ですが、区域内の昭和45年に建築された病院棟が日影規制に既存不適格となっており、建築基準法第56条の2第1項に抵触することから、同項ただし書の許可申請がなされたものです。

資料1ページ、理由書をご覧ください。日本大学医学部附属板橋病院は、併設する大学医学部の附属大学病院の本院としての機能に加え、東京都区西北部における特定機能病院として地域医療を担っております。しかしながら、既存病院棟の耐震診断の結果、耐震性能が不足していることが確認されていることや、周辺地域への最新の高度救急医療の提供のため、2033年までの建て替え計画が進められています。この建て替えの全体計画は大きく3つのステップに分けて進められており、本申請は、そのSTEP2として医学部校舎

を建築するものです。

3 ページ、一括許可同意基準チェックリストをご覧ください。本計画は、表上段の 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」における 1 「敷地面積等の条件」の②「容積率は、100%以下又は法定容積率の 2/3 以下であること」及び 2 「日影の基準」の②「敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲に、法第 56 条の 2 第 1 項の規定により敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から 30 分を減じた時間以上日影となる部分を生じさせないものであること」に適合しないため、個別審査をお願いするものです。

4 ページ、案内図をご覧ください。計画地は、東武東上線中板橋駅の南西約 1.0km、同じく東武東上線大山駅の西約 1.2km の距離に位置しております。

5 ページ、都市計画図をご覧ください。本区域の用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、日影規制については、3 時間・2 時間、4 m の規制が指定されております。また、本地は大谷口上町地区地区計画における医療教育施設地区に位置づけられております。

6 ページ、周辺状況図をご覧ください。区域の南西側、ピンク色に着色された建物が今回増築する校舎です。区域の周辺には主に専用住宅・共同住宅が立地しており、東側の一部には店舗併用住宅が立地しております。

7 ページをご覧ください。一団地の区域は、1 号敷地、2 号敷地、3 号敷地で構成されており、建て替えの全体計画は 3 つのステップで構成されております。本計画は、STEP1 において解体する本館棟・大学院棟などの医学部校舎の機能を、STEP2 に示す新学部棟を建築して移設するものです。STEP3 においては、STEP1 で解体された本館棟の跡地に新病院棟を建築する計画となっております。

8 ページをご覧ください。各ステップにおける日影の状況をお示ししております。左上の基準時においては、1 号敷地の医学部附属板橋病院及び 2 号敷地の看護専門学校 1 号棟から、いずれも 2 時間の影が既存不適格となっておりました。建て替えを段階的に行う過程においては、一時的に建築基準法第 56 条の 2 第 1 項に抵触する状態が生じるため、建て替えの全体計画においては、日影規制許可を受けながら事業を進める必要があります。

右上の STEP1 では、既存不適格の影を生じさせていた 2 号敷地の看護専門学校を含む複数建物を解体し、テニスコート跡地に新校舎を建設することにより、2 号敷地の西側の既存不適格の影が解消されております。本件につきましては、令和 7 年 1 月の建築審査会においてご同意を頂き、同年 3 月に許可となっております。

今回の STEP2 においては、1 号敷地側の既存不適格の影は残りますが、今回計画の新医学部校舎建築により医学部の校舎機能を 2 号敷地に移し、これにより創出される 1 号敷地の医学部建屋の跡地に新病院棟を建設することにより、最終的には既存不適格の影が全て解消される計画となっております。

9 ページをご覧ください。全体計画の工程をお示ししております。今回の STEP2 における新医学部校舎は令和 10 年度末の竣工を予定しております。その後、新病院棟を建築した後に病院機能の移転を行い、令和 15 年度中旬に既存不適格の影を生じさせている現病院棟の解体に着手し、令和 17 年度初旬に解体が終了する予定となっております。既存不適格の影が解消されます。

11 ページをご覧ください。計画建築物である新医学部校舎の配置図でございます。一括許可同意基準の「外壁の後退距離の基準」につきまして、隣地境界線からの離隔距離を 4 m 以上確保しており、当該基準に適合しております。

12 ページから 17 ページが平面図、18 ページから 20 ページが立面図及び断面図です。

21 ページは新校舎棟増築後の時刻日影図、22 ページは等時間日影図でございます。等時間日影図において赤色の 2 時間の部分の影が不適格となっております。

24 ページをご覧ください。こちらの資料では、一括許可同意基準の「日影の基準①」につきまして、既存不適格の影を増加させないことについてチェックしております。今回増築する校舎から生じる新たな影は既存不適格の日影部分には及ばず、既存不適格の影を増加させてはおりません。

25 ページをご覧ください。区域全体の平均地盤算定表でございます。左側の基準時における平均地盤 31.886 に対しまして、今回の増築後における平均地盤は 31.531 と下がっております。既存不適格の日影につきましては、一括許可同意基準の「日影の基準①」における「増改築により日影規制に関する平均地盤面の位置が基準時より低い位置となる場合は、平均地盤面が基準時と変わらないものとみなして適用する」というただし書により、本基準に適合するものとなっております。

26 ページをご覧ください。一括許可同意基準の「日影の基準②」を検証している資料でございます。基準では、増築建築物の新たに生じさせる日影を、「敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲で生じさせてはならない日影時間の限度の数値から 30 分を減じた時間以上日影となる部分を、敷地境界線からの水平距離が 5 m を超える範囲に生じさせてはならないこと」としております。本区域においては、2 時間から 30 分を減じた

1.5 時間となり、今回の増築建築物の 1.5 時間の等時間日影につきまして、灰色でお示しております部分がこの基準に不適合となっております。

次の 27 ページは、本基準に不適合となる影について、建て替え前後の状況を比較した図となります。左側が建て替え前、右側が建て替え後を示しておりますが、建て替え後は従前生じさせていた本基準に不適合の影の割合を減少させております。

28 ページをご覧ください。今回の医学部校舎の建て替え前後の面積を比較した資料となります。建て替えに当たり、機能の集約等を図ることにより、建て替え後の面積を従前より削減させており、2号敷地に建設する新校舎棟が必要以上の規模とならないよう配慮した計画となっております。

29 ページ、環境配慮図をご覧ください。今回建設する新校舎棟は隣地境界線から 4 m 以上の離隔を確保し、当該部分には緑化を行う計画としております。また、地域に公開されたオープンスペースを設けるなど、地域の環境等に配慮した計画としております。

それでは、表紙の議案書にお戻りいただき、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。

ただいまの事務局の説明に対しまして委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いいたします。

八木委員。

○八木委員 ご説明ありがとうございました。

27 ページの資料なのですが、見方が間違っていたら申し訳ないのですが、左が今現在の日影で、グレーの部分が不適合の範囲で、右側が計画建物で建て替えた後の日影なのですが、面積は 740 m²から 504 m²に減じられているのですが、影が落ちる部分のエリアは、これを重ね合わせると、今までは不適合ではなかったところが不適合になってしまう部分もありますよね。こういうものはよしとするということなのですか。

○鈴木書記 これは日影基準の一括許可同意基準という、ページで言いますと 3 ページで、一括でこの審査会でご同意いただくための基準を表しております、通常の建築基準法の日影規制には適合しているものとなっております。なので、一括許可同意基準には該当しないという意味で図面をつけさせていただいておりますが、それを個別審査で今日ご審査

いただきまして、最終的には建築基準法の日影規制にはこの状態で適法になっているというものになっておりますので、一時的に少しだけ影が出てはおりますけれども、これが法に適合していないというものではないというふうにご解釈いただければと思うのですけれども。

資料の 22 ページが建築基準法による日影規制の絵になっております。今回のピンクの新校舎棟からは日影規制に不適合な影は落としていないという内容になってございます。

○八木委員 要するに、22 ページを見て、不適合な部分はなくなるのだなと思って見ていたのですけれども、27 ページを見るとまたグレーがあるので、なぜかなと思ったのですが、これは建築基準法というよりは一括許可同意基準のチェックリストとしての図なわけですね。

○鈴木書記 そうです。

○八木委員 分かりました。

○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 10 件を読み上げさせていただきます。多摩建築指導事務所は紙資料になります。お手元の同意議案をご覧になりながらお願いいたします。

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 1001。建築主は個人、狛江市駒井町 1 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 2 番、議案番号 1002。建築主は株式会社オープンハウス・ディベロップメント、稲城市平尾 2 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 3 番、議案番号 1003。建築主は株式会社オープンハウス・ディベロップメント、稲城市平尾 2 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 4 番、議案番号 1004。建築主は株式会社オープンハウス・ディベロップメント、稲城市平尾 2 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 5 番、議案番号 2001。建築主は株式会社ホーク・ワン、小金井市貫井南町 4 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 6 番、議案番号 2002。建築主は株式会社ホーク・ワン、小金井市東町 5 丁目、

一戸建ての住宅となります。

整理番号 7 番、議案番号 2003。建築主は株式会社ホーク・ワン、小金井市東町 5 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 8 番、議案番号 2004。建築主は株式会社ホーク・ワン、小金井市東町 5 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 9 番、議案番号 2005。建築主は株式会社アーネストワン、東村山市美住町 2 丁目、一戸建ての住宅となります。

整理番号 10 番、議案番号 2006。建築主は個人、東久留米市中央町 1 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・ご意見がありましたらお願いします。
伴委員。

○伴委員 議案番号 1003 の案件についてお尋ねしたいのですけれども、1002 から 1004 は、多分、もともと一宅地だったものを分割して、それぞれ建築確認が出ていると思うのですけれども、特に 1003 なのですが、両側の隣地境界線は将来的にどんな構造になるのでしょうか。壁が建つとか、そういうものなのでしょうか。というのは、接道側を見るとちょうど 2 m しかなくて、隣地境界ということでは 2 m 接道しているということなのでしょうけれども、現実的に多分 2 m を切ってしまうようなことになるのではないかなと思うのですけれども、その辺の考え方を少し教えてください。

○目崎書記 お答えいたします。

ご指摘のとおり、もともと 1 つの宅地を 3 つに分割した建築計画となっております、3 つの敷地のそれぞれの境界ですけれども、門や塀の設置はなく、また、隣地との高低差もないフラットな建築計画となっております。

○伴委員 それであると適法ということになるのだと思うのですけれども、現実的にそうなのかなというのはクエスチョンです。けれども、分かりました。ありがとうございます。

○杉藤会長 今お答えの隣地境界線は、全て門とか塀とかはなしで、境界を示す何かがあるだけの実態になるということでしょうか。

○目崎書記 それぞれの敷地についてお答えいたしますと、議案第 1002 号につきましては、西側の隣地境界線に沿って内積みで塀がございまして、ただ、道の境界線に接する部

分につきましては、道の境界線に記載している 2,013 mm で道と接している状況です。

真ん中の議案第 1003 号につきましては、両隣それぞれに塀がなくて、記載の数字で道に接している状況になります。

最後の議案第 1004 号ですけれども、こちらは東側の隣地境界線で内積みの塀がございます。道とは 2,081 mm で接していますけれども、内積みの部分に関しては少し有効幅員が狭まっているというような計画となっております。

○杉藤会長 その石積みの部分を除いた実効の寸法でそれぞれ接道 2 m を満たしているという理解でいいのですか。

○目崎書記 一番東側の土地につきましては、内積みで塀が来ておりますので、この 2,081mm から内積み分、約 150mm 程度になるかと思うのですけれども、有効幅員としては狭まっているというような計画となります。

○杉藤会長 分かりました。敷地が 2 m 以上接するという扱いとしては通常の案件と均衡しているというご説明ですね。

○目崎書記 ご指摘のとおりでございます。

○杉藤会長 分かりました。

よろしいでしょうか。

○伴委員 はい。

○杉藤会長 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。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、傍聴人の方はご退出をお願いします。

(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

同意議案についてお諮りします。

第1号議案から第2号議案、第1001号議案から第1004号議案、第2001号議案から第2006号議案、計12件の議案をご審議願いましたが、この12件の議案について原案どおり同意することよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○杉藤会長 それでは、同意することといたします。