

第1268回東京都建築審査会
同意議案

同意議案

開催日時 平成28年11月7日 午後1時47分～午後2時16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	河島均
	〃	泉本和秀
	〃	有田智一
	〃	寺尾信子
	〃	佐々木宏
	〃	長野みさ子
	〃	本多教義
	幹事	青柳市街地建築部長
	〃	金子多摩建築指導事務所長
	書記	渡邊市街地建築部調整課長
	〃	相羽市街地建築部建築企画課長
	〃	飯塚市街地建築部建築指導課長
	〃	寺沢都市づくり政策部景観担当課長
	〃	曾根多摩建築指導事務所建築指導第一課長
	〃	富永多摩建築指導事務所建築指導第二課長
	〃	佐藤多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○河島議長 それでは、審査会を始めます。

初めに、同意議案ですが、傍聴人はいないということによろしゅうございますか。

○事務局 はい。

○河島議長 では、同意議案について、事務局から説明をお願いします。

○渡邊書記 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。

○飯塚書記 議案第 25 号について説明します。

建築主は北区長で、建築敷地は北区王子 5・1・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。

議案書の「調査意見」をご覧ください。本件は、既存の共同住宅等からなる王子五丁目団地、延べ面積が約 143,000 m²となる敷地内に、高さが 8.65m、鉄骨造地上 2 階の保育所ほか建築物計 2 棟、延べ面積計 1,090 m²を増築するものですが、昭和 48 年に建設された共同住宅が日影規制に不適合となっておりまして、本計画において当該敷地内に増築することにより、建築基準法第 56 条の 2 第 1 項に抵触することから、同項ただし書の適用による許可申請がなされたものです。

お手元の A 3 横の資料 1 ページの左側、申請理由書をご覧ください。本計画は、北区が進めている待機児童解消の緊急対策により、現在、本計画地隣地の旧桜田小学校内にある桜田つぼみ保育園を拡充するため、本計画地に移転する目的で建築するものです。なお、計画地隣地の旧桜田小学校は、周辺学校の建替工事中の仮移転先として修繕され、引き続き利用される計画でありまして、周辺学校の建替えが終了する平成 39 年度以降、再び旧桜田小学校の敷地に桜田つぼみ保育園を移設し、本計画の保育園園舎は解体・撤去される予定です。

同じく 1 ページの右側、許可同意基準のチェックリストをご覧ください。表の上段の「一定規模以上の敷地面積を有する建築物の増改築の場合の基準」ですが、こちらの「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。」につきまして、本敷地の容積率の制限は、右の欄の B のとおり、224.47%ですが、その 3 分の 2 に当たる 149.64%よりも本敷地における延べ面積の敷地面積に対する割合 161.69%が上回っておりまして、一括許可基準に該当しないため個別の審査をお願いするものです。

2 ページ、案内図をご覧ください。建築場所は、赤い枠線で囲みまして、都市再生機構の王子五丁目団地の敷地内で、東京メトロ南北線王子神谷駅出入口に本敷地の西側で接しております。また、本敷地の西側には、国道 122 号線に接しております。

3 ページ、用途地域図をご覧ください。本敷地の用途地域は、大半が第一種住居地域であるほか、本敷地の南東側の一部が商業地域となっております。日影規制については、第一種住居地域では4時間/2.5時間、測定面が4m、商業地域では日影規制はありません。

4 ページ、全体配置図をご覧ください。本敷地の周辺は、薄い黄色でお示ししております中高層の共同住宅が多く立地しており、また、敷地の北側には、紺色でお示ししている地上13階の事務所などがあります。一方、南側には、オレンジ色でお示ししている保育園がありますが、先ほど説明した旧桜田小学校の敷地内にある桜田つぼみ保育園の現在位置をお示ししております、ここから、赤色でお示ししている本敷地内の申請建物⑬の位置に移転する計画です。

5 ページ、計面前の配置図をご覧ください。黄色でお示ししているものが、本計画で除却する建築物で、⑭の郷土資料館、敷地の北側にある⑮及び⑯の公衆便所、計3棟となっております。

6 ページ、計画後の配置図をご覧ください。赤色でお示ししているものが本計画で増築する建築物で、棟番号⑬の保育所、敷地西側にある⑫の倉庫の計2棟となっております。保育所における隣地境界線から増築部分の外壁までの離隔距離で最も短い箇所は4.260mとなっており、許可基準の4m以上を確保しております。

7 ページをご覧ください。本敷地における建築物は、計13棟ありまして、既存建築物は①から⑪で、表の上段に記載しております。増築する建築物は、⑫及び⑬で、表の中段に赤枠の囲みでお示ししております。なお、除却する建築物は⑭から⑯で、同じく下段に記載しております。

8 ページ以降が今回増築する建築物の計画図です。8 ページは保育園の平面図です。1階には2歳と3歳の保育室があり、南側には事務室と調理室が配置されております。2階には、1歳の保育室及び保育士室等が配置されています。

9 ページは立面図、10 ページは断面図となっております。

11 ページは、倉庫の平面図・立面図・断面図を示しております。なお、この倉庫は、団地の6号棟の1階の一部にある既存の幼稚園の倉庫として利用されます。

12 ページ、13 ページをご覧ください。12 ページは本計画時点の時刻別日影図、13 ページは同じく等時間日影図です。13 ページをご覧くださいとおり、敷地北側での10mラインを越える範囲で、オレンジ色でお示ししている等時間日影2.5時間、5mラインを越える範囲で、赤色でお示ししている等時間日影4時間、それぞれについて既存不適格の日影

がありますが、これは、本敷地の北側にある団地の2号棟、3・4号棟及び5号棟から生じる日影の影響です。なお、3・4号棟の北側には、自動車車庫1及び2がありますが、平均地盤面からの高さがそれぞれ4.196m及び4.296mとなっておりますので、時間別日影において敷地内におさまっております。

14 ページをご覧ください。こちらには、資料1ページの右側でお示しした許可同意基準チェックリストの基準にありました、「2 日影の基準」の②の規定によりまして、増築部分は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が、敷地境界線からの水平距離が5mを超える範囲に生じさせてはならないことについてお示ししております。

当該地区における30分を減じた時間は2時間となり、増築する保育所の2時間日影をピンク色でお示ししておりますが、拡大図でご確認いただけますように、5mのラインにはかかっていません。また、増築する倉庫については、高さが低いため、2時間日影は敷地内でおさまっております。

15 ページをご覧ください。本計画時点における平均地盤算定図を示しております。地盤高はTP+3.262mとなっております。

17 ページ、18 ページをご覧ください。17 ページは、現況の時間別日影図、18 ページは同じく等時間日影図となっておりますが、12 ページ、13 ページと比較して、ほぼ自明のとおりですが、本計画図における保育園及び倉庫の増築が既存不適格の日影に及ぼす影響はありません。

19 ページをご覧ください。現況の平均地盤算定図ですが、地盤高はTP+3.247mとなっており、本計画時点と比べて1.5cm低くなっております。このため、現況の平均地盤面よりも高い位置に増築することにより、本計画の平均地盤面は高くなりまして、日影の作図上では既存不適格となる日影範囲はわずかに狭くなっております。

議案書の「調査意見」にお戻りいただきまして、2 ページをご覧ください。以上のことから、本件は周囲の居住環境を害するおそれがないものと認めて、許可したいと考えております。

説明は以上です。

○河島議長 第25号議案について説明がありました。この議案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

除却建築物について、7 ページを見ると、3棟あることになっていきますね。⑩はどこで

しょうか。

○飯塚書記 若干わかりにくくて恐縮です。5ページの真ん中よりやや左側に⑩の公衆便所があります。

○河島議長 わかりました。

ほかにはよろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

(幹事・書記 席交代)

○渡邊書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管します建築基準法第43条第1項ただし書に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件8件を読み上げます。この一括審査分の議案につきましては、その後、あわせて質疑をお願いします。

それでは、読み上げます。

整理番号1番、議案番号1051。建築主、株式会社ホーク・ワン。地名地番、武蔵村山市大南5-32-5。建築物の用途、一戸建住宅でございます。

整理番号2番、議案番号1052。建築主、XXXXXXXXXX。武蔵村山市学園XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号3番、議案番号1053。建築主、XXXXXXXXXX。狛江市西野川XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号4番、議案番号2052。建築主、株式会社ムサシホームズ。小金井市貫井南町5-132-17。一戸建住宅でございます。

整理番号5番、議案番号2053。建築主、ハートフルホーム有限会社。小平市上水南町2-512-97。一戸建住宅でございます。

整理番号6番、議案番号2054。建築主、株式会社ジョイテック。東村山市萩山町1-13-24。一戸建住宅でございます。

整理番号7番、議案番号2055。建築主、XXXXXXXXXX。清瀬市元町XXXXXXXXXX。一戸建住宅でございます。

整理番号8番、議案番号3008。建築主、XXXXXXXXXX。青梅市畑中XXXXXXXXXXの一部。一戸建住宅でございます。

以上です。

○河島議長 ただいま43条第1項ただし書による一括審査分による許可同意基準に係る審査案件、多摩建築指導事務所所管のものについて説明がありました。この一括審査分の議

案について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

よろしいですか。

それでは、次をお願いします。

○渡邊書記 続きます、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。

○富永書記 議案第 2056 号について説明します。

本件は道路内にバス停留所の上家を新築するに当たりまして、法第 44 条第 1 項第 2 号に基づく許可申請がなされたものです。建築物の概要については、議案の表をご参照ください。

2 ページの一括審査による許可同意基準チェックリストをご覧ください。本件は、上家を設置する歩道の幅員が 2.48m であることなどから、表中央の「判定①」、赤い字で×印となっておりますとおり、設置基準のうち「設置場所」及び「構造規模等」「(2) 屋根の幅」が一括審査による許可同意基準に適合せず、個別審査をお願いするものです。

また、後ほど説明いたしますが、今回、隣接する土地に歩道に準じる幅 1.7m の空地を設けることとしていまして、その部分を歩道の幅員に加えて検討した場合は、右側の「判定②」となり、一括許可同意基準相当のものとなることを参考にお示ししております。

3 ページ、案内図をご覧ください。申請場所は、小平市花小金井南町一丁目、西武新宿線花小金井駅から南に約 700m の場所に位置しております。

4 ページ、用途地域図をご覧ください。用途地域は、第二種中高層住居専用地域となっております。

5 ページ、現況写真をご覧ください。撮影方向図につきましては、左側が北となっております。右側の写真①から③が、本年 6 月時点の写真で、従前のバス停及び上家の写真となっております。今回、新築するバス停上家も形としては同じものになります。④から⑥が、本年 9 月 10 日時点の写真で、バス停そのものは既に移設されています。また、バス停に隣接する土地では、現在、大規模な共同住宅の建設が進められておりまして、その計画による敷地内通路の出入口を避けるという意味でバス停の位置を変えるものです。写真④から⑥の 9 月時点の写真にモデルルームが写っていますが、右側の駐車場の出入口と敷地内通路は同じ位置となります。また、写真⑥がわかりやすいかと思いますが、歩道に準ずる空地は現時点で既に確保されています。

6 ページ、計画平面図をご覧ください。屋根の幅は 1.8m、長さ 6 m で、設置される歩道

の幅員が 2.48m です。あわせて、隣接する土地に歩道に準ずる幅員 1.7m の空気を図のように確保し、歩行者等の通行に支障がないように計画しております。また、この空地については、9-1 及び 9-2 ページに添付していますが、申請者であるバス事業者と土地所有者間において、バス停存続期間はこの空気を確保し、乗降客や歩行者等が立ち入ることを認めるなどの覚書を交わしていることから、将来にわたって担保されるものと考えております。

7 ページは計画断面図となります。

8 ページは、平面配置図・屋根伏図・立面図・断面詳細図となっております。バス停留所の上家は柱を片側とし、車道側に設ける計画としております。

以上により、公益上必要な建築物で、通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。

なお、本件については、東京都路上建築物等連絡協議会を開催し、道路管理者、警察及び消防の各関係機関から、支障なしとの意見をいただいております。

説明は以上です。

○河島議長 それでは、2056 号議案、道路内建築物の許可案件について、ご質問、ご意見等がありましたらお願いします。

これは、今ご説明があったように、マンションの建設に合わせて、マンションの敷地内通路に今のバス停の上家が邪魔になるので、事業者負担で移設する計画ですね。

○富永書記 はい、そうです。

○河島議長 現在のバス停も許可を受けて建っているのでしょうか。

○富永書記 既に撤去されておりますが、これは平成 12 年に許可を受けて建築されました。

○河島議長 その際の許可状況はよくわからないけれども、単純に見ると、今の狭い歩道の中に同じように許可基準に合致しない部分があったのではないかと思います。それはどのような処理をしていたのでしょうか。

○富永書記 申し訳ありません。平成 12 年当時の許可内容については把握していませんが、個別審査などもあると思いますので、その中で許可を取ったものかと思います。

○河島議長 今回、大規模建築物の建築計画に合わせて、敷地内にセットバックしてもらうことによって歩行者空間が確保されたということであるので、今回の許可自体は問題ないと思いますが、経緯がわかっただけで質問しましたが、結構です。

ほかにごありますか。

なければ、本件についてはこの程度にしたいと思います。

以上で本日の同意議案は全て説明いただいたということでよろしいですか。

○渡邊 はい。同意議案に係る案件は以上でございます。

○河島議長 それでは、以上で、同意議案についての説明と、これに対する質疑を終了します。説明者は席へお戻りください。

(評 議)

○河島議長 同意議案についてお諮りいたします。

第 25 号議案、第 1051 号議案から第 1053 号議案、第 2052 号議案から第 2056 号議案、第 3008 号議案、計 10 件の議案をご審議いただきましたが、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ゅうございますか。

(「異議なし」の声あり)

○河島議長 ありがとうございます。それでは、全ての議案について同意することいたします。

事務局から何かほかにございますか。

○渡邊書記 特にございません。

○河島議長 特にないようですので、本日の審査会はこれで終了いたします。どうもお疲れさまでした。

