

令和5年度 第6回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和5年11月14日(火) 午後2時から2時24分まで

2 開催場所

中央公民館2階講座室1

3 出席者

小平市建築審査会委員：金子 敏夫 会長
澤田 孝信 委員
平 裕介 委員
内田 輝明 委員
井上 搖子 委員

特定行政庁：星野 建築指導課長
大藪 建築確認担当課長
奈良 審査担当主任

事務局：郷間 建築指導課長補佐兼管理担当係長

4 傍聴者

0名

5 次第

1 議題1 建築基準法に基づく許可案件の審議

議案第10号 児童養護施設の増築に伴う日影規制の緩和に係る許可

[上水南町四丁目]

(建築基準法第56条の2第1項ただし書)

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより、令和5年度第6回小平市建築審査会を開催いたします。

本日の審査会には、委員5名全員がご出席ですので、小平市建築審査会条例第5条第2項の規定により、会議は成立しております。

なお、本会議ですが、小平市建築審査会条例施行規則第3条第1項の規定により公開となっております。

本日、傍聴人の方はおられるでしょうか。

事務局： おりません。

会 長： では、傍聴人がいないようですので、議題に移ります。

それでは、議題1、建築基準法に基づく許可案件の審議を行います。議案の説明をお願いいたします。

建築確認担当課長： それでは、議案第10号の議案をご説明させていただきます。

その前に1点、お詫びと訂正がございます。机の上にお配りしました議案の表紙ですが、事前にお配りした議案の表紙の敷地面積に既存部分増減なしと記載がございますが、6万580.64平方メートルの敷地面積の一部売却があり、正しくは5万4,029.59平方メートルでございます。

それでは、議案の説明をさせていただきます。

本件は、第一種低層住居専用地域にあります、社会福祉法人東京サレジオ学園が経営する児童養護施設の全寮制の寄宿舎において、児童園舎、管理棟、駐車場、駐輪場、屋外倉庫を増築するものですが、日影規制の基準時である昭和53年10月12日以前に建築された既存の職員宿舎の日影が日影規制に適合しないことから、建築基準法第56条の2第1項ただし書きの規定に基づき、日影規制の緩和に係る許可申請がなされたものでございます。

建築主は、社会福祉法人東京サレジオ学園。敷地は、小平市上水南町四丁目7番1号ほか。建築物の概要は、既存児童園舎、聖堂、体育館、職員宿舎、付属倉庫、駐輪場など18棟、延べ5,463平方メートルに、新規の児童園舎、管理棟付属の駐車場、駐輪場、倉庫など、合計21棟、延べ面積約2,614平方メートルの増築をするものでございます。

日影の規制値は1号が指定されており、具体的な規制時間は敷地の境界線から水平距離が5メートルを超え、10メートル以内における日影時間が3時間。敷地境界線の水平距離が10メートルを超える範囲における日影時間が2時間、日影の測定面の高さは、平均

地盤面から1.5メートルとなっております。

日影規制は敷地単位で制限を受ける規定であり、かつ建築基準法第56条の2第2項の規定により、同一敷地内に複数の建築物がある場合には、これらの建築物を一つの建築物とみなして規定を適用させるため、既存建築物や付属の建築物も含め、敷地内全ての建築物が許可対象となっております。

資料1-1は、案内図及び付近見取り図となります。

敷地は、西武多摩湖線一橋学園駅より約1.8キロ南東方向へ行ったところでございます。右側の付近見取り図でございますが、敷地の南側の部分は、学校法人育英学院サレジオ小・中学校となっております。確認申請上は別敷地となっております。

資料1-2は、用途地域となります。敷地は小平市と一部、小金井市にまたがっており、左側が小平市の用途地域図、右側が小金井市の用途地域でございますが、両方ともに第一種低層住居専用地域。指定建ぺい率、容積率が40%、80%。第一種高度地区、法第22条指定区域となっております。

資料1-3は、配置図となります。赤枠でお示ししたものが今回増築する児童園舎等を含む21棟の建築物でございます。黒枠は既存建築物で、一番左上の38番の職員宿舎が昭和38年に建築され日影規制が既存不適格となっている建築物でございます。

資料1-4は、許可申請理由書になります。本件はカトリックサレジオ修道会が母体となった社会福祉法人東京サレジオ学園が経営する児童養護施設でございます。災害や事故、離婚、病気、不適切な養育などの理由により、家庭での養育が困難な子どもたちが寄宿生活をしており、現在、幼児から20歳までの68名が在籍しております。現在までに児童園舎8棟、聖堂、体育館ほかを建設してきましたが、老朽化により、児童園舎、管理棟などの建替工事が必要となっております。

別紙をご覧ください。計画概要の備考に記載されている建物が今回増築する建築物となっております。その下に過去の日影許可の履歴が記載されております。既に解体された建築物を含め、これまで5回の日影許可を受けております。今回の増築に伴い、既存のドンボスコ記念聖堂が軒高7メートルを超えており、敷地全体が日影規制の対象となり、敷地内の既存職員宿舎の日影が不適格のため、許可申請に至ったものです。

今回の増築においては、既存不適格部分の日影範囲の拡大や、不適格部分の日影時間を増大させることはなく、また10メートルを超える規制時間2時間マイナス30分の1時間30分の等時間日影

が隣地境界線から5メートルの範囲を超えることはありません。

また、増築建築物は全て隣地境界線より4メートル以上の離隔を確保しており、階数も2階となっております。

資料1-5は、周辺の土地利用状況図となっております。周辺の土地利用は一戸建ての住宅や共同住宅が大半を占めている状況でございます。敷地内の赤枠で示しているものが今回の増築するもの、黒枠が既存建築物となっております。赤の一点鎖線が今回の申請敷地となっております。敷地の左上の38番の建築物が日影規制の不適合を生じさせている建築物です。

38番の建築物は、職員宿舎でRC造の2階建て、延べ面積約142平方メートル、最高高さ6.75メートル、最高軒高6メートルと、規模は大きくなく、北側斜線や高度地区はクリアしておりますが、日影規制は敷地全体の平均地盤面の算定となり、規制をクリアできなかったものでございます。

資料1-6は、建物リストでございます。表の右端に過去の建築基準法第56条の2の第1項のただし書きによる日影規制の許可履歴を示してございます。サレジオ学園の敷地内においては、日影規制が始まった昭和53年10月12日以降、過去3回撤去したものを含めると過去5回、日影許可を取得しております。

資料2-1から資料2-3までは、今回増築の管理棟の平面図、立面図及び断面図となっております。

資料2-4から資料2-6までは、児童園舎A棟からE棟の各共通の平面図、立面図、断面図となっております。

資料2-7から資料2-9までは児童園舎F棟からI棟の各共通の平面図、立面図、断面図となっております。

資料2-10から資料2-13までは附属建築物でございます。屋根付きの駐車場A棟からB棟、自転車駐輪場のA棟、屋外倉庫のA棟からF棟の各平面図、立面図、断面図となっております。

資料3-1は、増築前の既存建築物の時刻別日影図となっております。敷地の左側の通路は、独立行政法人情報通信研究機構の敷地内通路となり、隣地境界線となっております。

資料3-2は、既存建築物の等時間日影図となっております。資料の右上に38番の建築物の日影の拡大図がございます。緑の斜線で塗った部分が3時間日影で敷地境界線から5メートルラインに収まっておらず、既存不適合となっております。また、緑塗りの右上に、赤く斜線で塗りつぶした部分がありますが、こちらが2時間日影となっております。隣地境界線より10メートルラインの内側に若干ですが収まらず、既存不適合となっております。

資料3-3は、増築後の時刻別日影図となっております。増築する1番から21番の時刻日影は、38番の既存不適格建築物の各時刻別日影にかかることはなく、既存不適格日影の範囲を拡大することや日影時間を増加させることがないことがご確認できます。今回、増築により、全体の平均地盤面は、増築前に比べて39センチ上がっておりますので、計算上は既存不適格日影の範囲は縮小してございます。

資料3-4は、増築後の等時間日影図となっております。今回建築する建築物の等時間日影3時間、2時間とも敷地内に収まっており、また38番の等時間日影にかかることはなく、既存不適格日影範囲の拡大や日影時間の増加はないものと確認できます。

また、10メートルを超える日影規制時間2時間マイナス30分の1時間30分等時間日影が隣地境界線から5メートルの範囲を超えることはございません。

議案書にお戻りいただきまして、調査意見の最後の段落でございますが、以上のことより、本件、許可申請に関わる建築物は周囲の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。

議案第10号の説明は以上となります。よろしく申し上げます。

会 長： どうもありがとうございました。

それでは、ただいまの説明に対して委員の方から、ご質問、あるいはご意見がありましたら、発言をお願いします。

委 員： 先ほど訂正で敷地面積が減少したと伺いましたが、これは資料1-1のどこでしょうか。北側の敷地を売却したということよろしいですか。

建築確認担当課長： 赤い二点鎖線の上にマンションがございますが、その間を今回、売却しております。

委 員： 分かりました。

棟数が多いですが、法第86条の一団地認定は取られているのでしょうか。

建築確認担当課長： 用途上は不可分ということで、一団地認定は取っていません。学校については南側別敷地になっています。

委 員： 5回許可を出しているということですが、基準というのは、都の一括基準を準用しているということですか。

建築確認担当課長： 市に移管される前は都の一括基準で許可を出しております。

委 員： 分かりました。

全体的に見ると、この敷地は北側に向かって斜面地というか、下がっているということよろしいですか。

建築確認担当課長： 北から南に向かって下がっています。既存不適格の建物は高くあ

りませんが、平均地盤面が高くなっています。

委員：今回は平均地盤面が上がったということですね。

建築確認担当課長：北側の建て替えが多くございますので、平均地盤面が39センチ上がっております。

委員：そうすると、資料3-2と資料3-4の日影図の規制を超えているところについて、資料3-4は平均地盤面が上がった数値で日影図を作成しているということによろしいですか。

建築確認担当課長：はい、資料3-2と資料3-4を比較していただきますと、規制を超えている範囲が、資料3-4が若干小さくなっております。

委員：実際は変わらないけど、計算上は短くなっているということによろしいですね。ありがとうございます。

会長：ほかに何かご質問等がありますでしょうか。

最後に許可を受けたのは平成20年ですか。

建築確認担当課長：平成20年になります。

会長：それでは、土地を処分したのは、それから現在までの間に行われたということですね。

建築確認担当課長：はい。

会長：ほかに何かご質問等ありますでしょうか。

委員：法第56条の2のただし書きに、「特定行政庁は、土地の状況により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて」とあり、都はその基準を定めていたと思いますが、小平市として今回、活用するというか、新たに基準を定めたのでしょうか。

建築確認担当課長：市としての基準を定めるには事例が少なく、当面の間個別審査を実施することから、現在のところ定めておりませんが、都の一括基準を参考に指導しており、都の一括基準はクリアしております。

委員：わかりました。許可すべきではないと言う訳ではないのですが、審査基準はできる限り具体的に定める必要があるため、今後の課題としてはあるのかなと思いました。

建築確認担当課長：検討させていただきます。

会長：ほかに何か。

委員：平成30年に日影が変わらず増築した部分によって周りに影響がでなければ許可手続が適用除外という規定ができたと思いますが、今回許可が取れた際には、次回の例えば増築時にその規定が適用される可能性はありますか。

建築確認担当課長：法改正のことでしょうか。

委員：そうです。平成30年の法改正です。

建築確認担当課長：法に規定されているため、適用されると思います。

委員：政令で定める5メートルの範囲に日影が出てこなく、小規模な建

物で既に許可した同じ区域の中で日影に影響を与えなければ、許可
手続は不要で増築できますよね。

建築確認担当課長： 法が改正されなければ準用すると考えております。

会 長： ほかに何かよろしいですか。

(なしの声)

会 長： それではよろしいようですので、以上で議案についての説明と質
疑を終了いたします。

これより評議に移りますが、本日付議された議案について、委員
の間でさらに検討すべきことはあるでしょうか。よろしいですか。

委 員： 念のため、先ほどの確認ですが、都の基準はクリアしてることは
間違いないということで大丈夫ですか。

建築確認担当課長： そのとおりです。

委 員： ありがとうございます。

会 長： よろしいですか。

それでは、議案についてお諮りいたします。

第10号議案について原案どおり同意することによろしいでしょ
うか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第10号議案について同意することといたします。

最後に、その他について、委員の方から何かありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、事務局から次回の日程についてお願いします。

事 務 局： 次回の審査会ですが、令和5年12月19日(火)、14時から3
01会議室で開催を予定していますので、よろしくお願いいたしま
す。

会 長： 事務局から説明がありました。よろしくお願いいたします。皆様
のご出席をよろしくお願いいたします。

以上で、本日の建築審査会を終了いたします。

どうもお疲れさまでした。

(閉会)

