

令和3年度 第8回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和4年2月16日（水）午後2時から午後2時17分まで

2 開催場所

市役所5階 505会議室

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

小平市建築審査会専門調査員：黒羽 倫子 専門調査員

特定行政庁：馬場 建築指導課長
 田村 建築確認担当課長
 木曾 審査担当係長
 齋藤 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
 高内 管理担当主任

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14号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川東町一丁目〕
（建築基準法第43条第2項第2号）

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより、令和3年度第8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名全員が出席されておりますので、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、公開となります。

本日、傍聴人の方はいますか。

事務局： 傍聴人はいません。

会 長： 傍聴人の方がおられないようですので、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します。

建築確認担当課長： それでは、議案第14号の説明をいたします。議案書をご覧ください。

本件は一戸建ての住宅を新築するに当たり、その敷地の接する道が建築基準法に定める道路に該当しないことから、接道義務を緩和するため、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づき、許可申請がなされたものです。

建築主は、 さん。敷地は、小平市小川東町一丁目 。

用途地域は、第一種中高層住居専用地域。指定建蔽率、容積率は、それぞれ60%と200%。準防火地域、25メートル第二種高度地区が指定されております。

建築物の概要ですが、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積は78.81平方メートル。建築面積は40.57平方メートル。延べ面積は80.03平方メートル。高さは7.031メートル。構造は木造。階数は地上2階となっております。

資料1をご覧ください。敷地の位置ですが、 線 駅から 方向に約 メートルほどのところ。右側の詳細案内図ですが、赤で示しているのが建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する通路、黄色で示しているのが建築基準法に基づく道路を表しております。

赤枠で囲ってあるのが申請敷地です。敷地が接する道は行き止まりの道で西側で建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路に接続しています。

資料3をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和52年頃より使用されており、現況幅員4.492メートルから4.518メートル、延長16.39メートルで舗装されています。

写真①は、接続する建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路である市道から道との接続部分を写したものととなります。

写真②、こちらは市道と道との接続部分から道の終端部方向を写したものです。

写真③は、道から申請敷地を写したものととなります。

資料4をご覧ください。協定内容説明図となります。本件道について、建築基準法の道路とするよう指導いたしましたが、隅切りの寸法が不足していることから位置指定道路とすることができませんでした。このため、道の部分の権利者で将来とも道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者6名中6名全員の方から承諾が得られております。また、道の部分については、一筆となっておりまして、地目も公衆用道路となっており、敷地との境界も明確になっております。

以上のことから、将来にわたり道として維持管理されるものと考えております。

資料5-1をご覧ください。配置図となります。

敷地は道に有効で、2メートル以上接しております。また、申請建築物は、隣地境界線より有効で50センチメートル以上の離隔を確保しております。

資料5-2が1階平面図、次の資料5-3が2階平面図となります。本件敷地は、準防火地域に指定されているため、延焼の恐れのある部分の開口部は、防火設備とすることとしています。

また、敷地が接している道が建築基準法に基づく道路ではないため、前面道路の幅員による容積率の低減はございませんが、道を道路とみなして容積率の限度を低減させた計画としております。

資料5-4をご覧ください。立面図となります。

屋根、外壁及び軒裏は、申請地で求められる防火性能を満たす仕様としております。また、道を道路とみなして道路斜線と同様の高さ制限を課しておりますが、制限に適合した建築計画となっております。

資料5-5をご覧ください。断面図となります。

議案書にお戻りいただきまして、3の特定行政庁の所見の最後の段落となります。以上のことから当該許可申請の建築計画は、その敷地が避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有

する通路であって、道路に通ずるものに有効に接しており、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おります。

議案第14号の説明は以上となります。

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、委員の方から何かご質問、あるいはご意見がありましたら、ご発言をお願いします。

委 員： 資料4の協定説明図ですが、幅等も4メートル以上あるので問題ないですけれども、このABCDの詳細図で、12ミリとか14ミリとか、後退距離の数値が示されていますが、現状は舗装されている中で、将来的に後退するのでしょうか。

建築確認担当課長： 具体的には、門柱等が若干出ています。

委 員： 皆さんで14ミリとか12ミリとか、後退距離を協定の中でお示しされているということですか。

建築確認担当課長： はい。道の部分の[]の[]の地番境がまさにそのラインで、9ミリ、14ミリ飛び出しています。

委 員： あと、もう一つよろしいですか。

公図の写しで[]、[]と[]の間にくさび状の形の表にされているんですけれども、これは道路の一部になるのでしょうか。それとも間違いなのか。

建築確認担当課長： 作図上の間違いです。

委 員： 直角になっていて、くさびにはなっていない。分かりました。ありがとうございます。

会 長： ほかに何かございますか。

委 員： 資料5-4の立面図ですけれども、南立面図と西立面図、玄関のところに板張りとなっていますが、これは全体に張ってあるガルバリウム鋼板の上に張るということですか。準防火地域になっているので、防火上大丈夫だと思うんですけれども。

建築確認担当課長： 御指摘の板張りですが、ここだけ材料を変えていて、ちょうど板張りの下に「PC030BE-0801」という番号が書いてありますが、これは防火構造の大臣認定の番号です。ですので、単なる普通の板張りではなくて、防火処理を施した大臣認定が取れた板を張る計画となっております。

委 員： 個別認定を受けている。分かりました。

会 長： ほかに何か。

会 長： この道路は相当古いんですか。

建築確認担当課長： 登記の履歴を見ると、昭和52年当時から建っているものですが、昭和52年に道も含めて、この6宅地を分筆しています。

会 長： なぜそうなんですか。隅切りだけ。

建築確認担当課長： 隅切り寸法が不足しています。

会 長： 幅員は問題ない。なんで隅切りだけ。

建築確認担当課長： この道の部分は、とば口の方2名は持っておられない。奥の方、4軒で道の部分を持っています。

会 長： 道路側の人も同意していますよね。この方たちは別に道路があるから。

建築確認担当課長： 道の部分を持っておられないです。

会 長： 持っていないんですか。そういうことですか。では、関係ないわけですか。この丸六つというのは、それぞれの方ですか。

建築確認担当課長： そうです。■■■■番■■■■と■■■■は、それぞれ2名の方で共有されています。奥の4軒の方は、皆さん同意をいただいています。

会 長： では、この■■■■さんと■■■■さんは直接関係ないのですか。

建築確認担当課長： 直接関係ないです。

会 長： ほかに何かご意見
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したいと思います。
これから評議に移りますが、本日、付議された議案について、委員の方々の間で、さらに何か検討することがありましたら、ご発言をお願いします。
よろしいでしょうか。
(なしの声)

会 長： それでは、ないようですので、議案についてお諮りいたします。
この第14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： 異議なしと認めます。
原案どおりといたします。
それでは、その他について。今まで以外で何か、委員の方からありますでしょうか。
(なしの声)

会 長： ないですか。
それでは、事務局から次回の日程、よろしくお願いします。

事務局： 次回は、3月16日(水)、14時から502会議室での開催を予定しております。よろしくお願いいたします。

会 長： 事務局から、今、説明がありましたけれども、よろしいでしょう

か。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。

(閉会)