

令和3年度 第7回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和4年1月12日（水）午後2時から2時27分まで

2 開催場所

市役所5階 501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

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
香取 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13号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔中島町〕について

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより令和３年度第７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名全員が出席しておりますので、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、傍聴人はおられますか。

事務局： 傍聴人はおりません。

会 長： 傍聴人がいないようですので、議題に移ります。

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： 議案第１３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、株式会社芝産業。敷地は、小平市中島町３１番２７。

用途地域は、第一種低層住居専用地域。指定建蔽率、容積率は、それぞれ４０％と８０％。建築基準法第２２条に基づく屋根の構造制限区域、第一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７０．８５平方メートル。建築面積は２７．５４平方メートル。延べ面積は５５．０８平方メートル。高さは８．６５５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、敷地の位置ですが、西武拝島線東大和市駅から南西に約３５０メートルのところですが、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。敷地が接する道は幅６４センチメートルで建築基準法第４２条第１項第１号に基づく道路に沿う形で存在しております。そこから２か所に行き止まりの道が伸びており、本件敷地はその一方の道に接しております。

資料３をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和４８年頃より使用されており、現況幅員３．９６メー

トルから4メートル、延長26.87メートルで舗装されており、幅64センチメートルのセットバック部分を介して、建築基準法第42条第1項第1号に基づく市道に接続しております。

写真①は、市道から申請敷地を写したもので、白いブロック塀のある建築物が現在ある建築物となります。写真②が市道から行き止まりの道を写したものです。写真③が市道から申請敷地の北西の角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、一部幅員を満たしていない部分があることや、関係権利者全員の同意を得ることができず、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12名中10名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、地目は公衆用道路となっております。敷地との境界も明確となっております。

以上のことから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

ちなみに、令和3年、昨年8月の当審査会におきまして、31番22及び同番25、この二つの筆を敷地とする許可申請に対して、同意をいただいておりますが、そのときと比較すると、道に関する協定に対する承諾者は、今回の申請敷地である31番27の所有者2名分増えております。

資料5-1をご覧ください。配置図となります。

敷地が接する道は、北側は市道と合わせると幅員は5メートル、西側は幅員4メートルで、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、資料5-3が2階平面図となります。

資料5-4をご覧ください。立面図となります。

屋根や外壁は、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制限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13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、委員の方からご質問、あるいはご意見などがありましたら、ご発言をお願いします。

委 員： 前回の第8号議案のときに、今回の議案の敷地の所有者の方たちがそのときは承諾をされていませんでしたが、今回は承諾するということに変わった理由はあるのでしょうか。

建築確認担当課長： 詳細な内容は分かりませんが、現在の所有者が令和2年2月に相続したばかりということもあり、承諾が得られませんでした。恐らくこのお二方のお父様がもともと所有されていて、令和2年2月に相続したと伺っています。ここには住んでおらず、何回か承諾をもらいに行こうと訪ねましたが、会えておりません。また、登記簿上の住所に資料を送って対応していましたが、それでも反応がありませんでした。恐らく今回、処分方針が相続人のお二人方で決まって売却となったと、申請者である芝産業から伺っております。

会 長： この土地の持ち主が新たに賛成したと。

建築確認担当課長： そうです。

委 員： いろいろ事情が落ち着いてということですね。分かりました。

会 長： ほかに何か。

委 員： 資料2の許可申請理由書ですけれども、この芝産業さんが現在所有している家屋という形で幅員4メートルの確保が難しいとなっているんですけれども、資料3の現況図だと、4メートル以上の道ともう一個西側4メートルの幅員が確保されているということなので、そもそも31番27の表現する形が理由書と現況図で合っていないのではないかと。あと、我々が前回同意した場所ですけれども、協定書の内容の中で、行政庁の理由もそうですけど、延長26.87メートルと書いてありますが、これは本来からいけば、延長が9.98メートルと16.89メートルの二つの道があって、一方は幅員4メートル未満で、一方は幅員4メートルが確保されていると、そのような形で表現するほうが良いのではないかと。公図の地番で記載すると分からなくなる。ましてや、協定の説明書の内容図も道の長さ26.87メートルと書いてあると、どこだと思うので、それよりもその中身の括弧書きでもいいですから、L=9.98とか16.89と2か所の場所だということを入れたほうが分かりやすいのかなと思います。

会 長： いかがですか。

建築確認担当課長： 協定図につきましては、委員がおっしゃるように、片方が延長9.

9 8メートルともう一方が1 6． 8 9メートル、この二つを足して2 6． 8 7メートルになっている。その詳しい内訳を記載する形でしょうか。

委 員：　そうですね。この内容だと分かりづらいかなと思ったものですから、内訳を書かれておいたほうが後々、どこが4メートル足りないんだとか、どこが4メートルあるんだというものはっきり分かると思うので、記載したほうがいいと思います。前回、気がつかなかったんですけれども。

建築確認担当課長：　次回以降、対応させていただきます。

会 長：　では、特定行政庁の調査意見の2番の延長2 6． 8 7メートルを二つに分けて書く。

建築確認担当課長：　合わせて延長2 6． 8 7メートルという形ですね。

会 長：　そう。それと、幅員4メートルを確保できていない、幅員3． 9 6メートルは、延長2 6． 8 7メートルの部分のことを言っているのか。

建築確認担当課長：　はい。当該敷地の北側は4メートル。今回、接するところの西側は4メートルとなっています。

会 長：　さきほど〇〇委員が指摘していた、この申請者は、現在所有しているんですか。

建築確認担当課長：　契約を結んでいます。

会 長：　ここが取得予定者になっていると。

建築確認担当課長：　許可されたあかつきに、正式に契約すると聞いています。

会 長：　この日付との関係で、現在所有している家屋について手続きが進んでいるということですか。

建築確認担当課長：　従前の2名の方がまだ所有しています。売買契約だけは結んで、支払いや引渡し、登記はまだ済んでいません。許可されたあかつきに、正式にそれを履行した上で所有権も移転されることになります。

会 長：　それでよければいいんですけれども。所有権がないのはどうですか。

建築確認担当課長：　所有権は、今のところありません。売買契約は結ばれていますけれども、従前の所有者のままです。正式にまだお金も払い込んでいませんし、引き渡しもまだされていません。

会 長：　そうすると、申請理由書として、内容が分かりにくい。

建築確認担当課長：　どちらかというと、包括的な表現になっています。

会 長：　取得予定の土地とかの表現を入れてはどうか。

建築確認担当課長：　そうですね。

会 長：　家屋を取得するのか、よく分からないけれども、その辺も含めてはっきりとしてほしい。

建築確認担当課長： わかりました。

会 長： 売買してから。買ったばかりの中で申請するのと、表現が違うんじゃないかという気もする。

建築確認担当課長： そうですね。気をつけたいと思います。

会 長： 申請者は、本来と合った表現にしたほうがいいかなと。ほかに何かご意見は。

委 員： 今の補足になります。今の所有の件ですけれども、こちら、所有権移転時期に関してはいろいろな議論があって、これはまだ確かに登記していないので、移転していないというのは一般的な契約だと思いますけれども、民法の176条ですとか意思主義の問題もありますし、ある種、この所有概念というのを十分理解しないまま申請しているという意味では問題はあるんですが、仮に瑕疵としても非常に軽微なものという気はしておりますので、理由書としてはこのままでも、そこまで大きな問題ではないのかなという、法律的な観点からの意見でございます。

会 長： ほかに何かございますか。

委 員： 今の点につきまして、取得予定という段階でこの建築の許可の申請をするということについては、大丈夫という理解でよろしいんですかね。

建築確認担当課長： 法文上は、土地なり建物なり所有権がなければ申請できないというような構成要件はありません。特定行政庁として申請を受ける側で縛りを設けていて、土地に対して所有権を持っている方か、もしくは取得を予定されている方に限定しています。全く何も関係ない人の許可を防ぐという意味で、将来的に本当に建てる気がある方のみ案内をしています。

会 長： 申請そのものは所有権と直接結びつかない。

委 員： そういう理解でいいですね。

建築確認担当課長： はい。法文上は、そういう縛りはないです。

会 長： 申請をすることはできるわけですね。

建築確認担当課長： 申請を受けつける側として、あまり不必要な、本当の許可を必要としない方の申請を防ぐという意味合いも含めて、縛りをかけています。その方々が申請された場合、それを拒めるかどうかという議論は残りますが。

会 長： 要は、誰でも出せちゃう。

建築確認担当課長： はい。

会 長： だから、それを関係ない人が出したような許可に言及していると。

建築確認担当課長： それでも申請を出されたときには困ると。法的に拒むものがないので。

委員： 本件に関しては、そのフィルターを通ってきているということですね。それであれば、結構です。ありがとうございます。

委員： その理解でいいと思います。

会長： ほかに何か。

委員： 資料５－１の配置図の中で、北側の③、道路斜線についてですけども、幅員５．５９メートル、北側の認定道路が幅員４．３７メートルと西側の道が幅員４メートルという二つの道路に接しているということで、基準法だと第５６条第６項に二つの道路があった場合、２Ａの緩和が適用されるというのがあるんですけども、この場合に緩和は適用になりますか。今、この辺の道路がきつめに書いてあって、４．５メートルの、本来もうちょっと幅もとれる、緩和が適用になる道にとれるんですけど、今の現況でとっているんですけど、本来は、この広い道路からの２Ａの緩和で道路斜線を見てもいいということによろしいのでしょうか。

建築確認担当課長： 道路ではないので、厳密に言うと、道路斜線ではないんですけども、一応、衛生上の観点とかそういうことも含めて、道路斜線と同様の高さ制限をかけております。その取扱いについては、２以上の道に接する場合には、広幅員の道の廻り込みを認めてはおります。

委員： 本来、道路ではないけれども、それで４３条ただし書と同等に扱って、道路に斜線をかけて、それで二つあれば二つの緩和で、どちらを見てもいいよという理解でよろしいわけですね。

会長： ほかに何か。よろしいですか。

（なしの声）

会長： よろしいようでしたら、これで議案についての審議を終了したいと思います。

これから評議に移りますけれども、本日、付議された議案について、委員の中でさらに検討するとかありませんでしょうか。

（評議）

会長： ほかにないようでしたら、議案についてお諮りをいたします。

第１３号議案について、原案のと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、本件第１３号議案については、同意することといたします。

最後に、その他について何か委員の方からお伝えしたいことがありましたら。

（なしの声）

会長： ないですか。

では、事務局から次回の日程についてお願いいたします。

事務局： 次回は、2月16日（水）、14時から505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、説明がありました。皆さん、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）