

令和3年度 第6回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和3年11月17日（水）午後2時から2時52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 遙子 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
曾我 審査担当主事

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11号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川西町五丁目〕
（建築基準法第43条第2項第2号）

議案第12号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔鈴木町二丁目〕
（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、委員の方５名全て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、傍聴人はいますでしょうか。

事務局： 傍聴人はいません。

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： それでは、議案第１１号の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あります。

建築主は、株式会社ネオステージ。敷地は、小平市小川西町五丁目２４１３番３５。

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％、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１３７．０８平方メートル。建築面積５４．７６平方メートル。延べ面積１００．８１平方メートル。高さ７．４１２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、西武線小川駅から西に約７００メートルのところ。右側の拡大案内図ですが、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、北側で建築基準法第４２条第１項第１号に基づく道路に接続しております。

資料３－１が現況図、資料３－２が現況写真となります。

道は、昭和３７年頃より使用されており、現況幅員３．８７９メートルから４．１４７メートル、延長１５３．８４メートルで舗装

されております。

写真①ですが、北側の市道から道の接続部を写したものとなります。写真②と写真③が北側から、写真④と写真⑤が南側から申請敷地を写したもので、道沿いにロープが張ってあるところが申請敷地でございます、既に更地になっております。写真⑥から写真⑩がそれぞれの場所より道の終端方向、南側になりますが、そちらのほうを写したものとなります。

資料４－１と資料４－２を併せてご覧ください。協定内容説明図となります。

本件道につきまして、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、転回広場が確保できないことなどから、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３０名中１７名の承諾が得られております。

承諾がいただけなかった方の状況でございますが、まず、道路との接続部の２４１３番２４についてですが、接道の規定を満たしている２４１３番２３、こちらの土地の所有者と同一の方２名で共有しておりますが、２名の共有者のうち１名の方の承諾が得られておりません。承諾が得られている方の親族であることから、その方を通して接触をしましたが、遠方に住んでいることもあり、今回の協定には理解を示しているものの参加を見合わせるという意向であります。道路から申請敷地までの道の部分の未承諾者はその方のみとなります。

また、申請敷地より南側の未承諾者につきましては、相続による登記手続が未了の方が１名、不在で接触できなかった方が２名、２名の共有者の内、１名の方の承諾が得られておりません。そのほか９名の方については、いずれも協定自体に反対の意向はないものの今回自分が建築するということではないということで協定への参加を見合わせるという意向であります。

承諾状況は以上のとおりでございますが、道の部分については、昭和３７年頃より６０年近く道として使用されており、敷地と道との境界も明確になっていることから、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階平面図及び２階平面図となります。

資料５－３は立面図になります。

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５－４は断面図となります。

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になりますが、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１１号の説明は以上となります。

会 長： 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まして、委員の方からご質問、あるいはご意見がありましたら、ご発言をお願いします。

委 員： 資料４－２の協定書の一覧表ですけれども、今回は特定行政庁が許可に際して付する条件はなしとなっていますが、資料４－２の真ん中より後半、２４１３の４５から同意をいただけない宅地が６宅地ありますが、ほかの方は道路部分については分筆して公衆用道路にほとんどなっています。今後、この所有者の方の建て替え等が出てきた場合は、分筆して地目を公衆用道路に下さいという条件を付け、この協定書を維持していくということによろしいのでしょうか。

建築確認担当課長： 委員よりご指摘ございましたように資料４－２の公図の写しでは、道の部分を分筆し、公衆用道路で登記していない方が何名いらっしゃいます。今回同意いただいておりますが、道の部分を分筆して公衆用道路にされている方もいます。１項１号に接している出入口の両脇の宅地以外は接道が取れていないので、今回同意いただけなかった方についても、いずれ建て替えるときは今後ほかの道路ができない限りは接道の許可が必要になるので、そのときには委員ご指摘のように、もし分筆もされなく公衆用道路にもなっていないということであれば、許可する前にやってくださいという指導をしますが、もしそれができないということであれば、条件として分筆と公衆用道路への地目変更を条件として付した上で許可をするということになるかと思います。

委 員： 分かりました。ありがとうございました。

会 長： ほかに何か、ご意見、ご質問はありますか。

では、私から一つ、資料４－１と資料４－２ですが、資料４－１の右の下側で、誠賀建設株式会社とありますよね。地番が２４１３の１５と８３になっているのですが、これが資料３－１では１５、１５になっている。これは分筆したということですか。ここが前に許可を取って建てた場所だと見たんですけど、この違いというのは何か意味があるのか単なる間違いなのか。ほかの資料は８３になっていますね。資料３－１だけが１５になっていて、これは間違いですよ。両方とも誠賀建設株式会社。要するに１５で過去に許可をおろしているということなんですけど、これは両方なのか、それとも一部でおろしていると書いてあるから、半分にしてあると解釈するのか。資料３－１のほうは分筆する前で、資料４－１は、これを分筆している。

建築確認担当課長： 委員のご指摘のとおりで、令和２年度、東京都時代に資料４－１と言うところの２４１３番の１５と８３、従前は一筆で１５という地番で、それを二つに割って１５番と８３番に分筆されています。

会 長： ということは、８３で許可を取ったのですか。

建築確認担当課長： 当時、１５という筆をまだ分筆せずに二つに割って許可を取っています。許可後に１５と８３に分筆されております。

会 長： それともう一点、資料１ですけど、ここの赤い通路の横に、■■■■とありますが、これは共同住宅ですか。

建築確認担当課長： 外見はそうでしたが、見た目は空き家のような感じだったと思います。

会 長： これは、昔からあったのですか。

建築確認担当課長： 古そうな建物でした。

会 長： 私は以上です。ほかに何かございますか。
よろしいでしょうか。

それでは、次の議題について、ご説明をお願いします。

建築確認担当課長： 続きまして、議案第１２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、小平市鈴木町二丁目■■■■。

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％、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119.03平方メートル。建築面積47.40平方メートル。延べ面積92.94平方メートル。高さ7.360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、線駅からに約メートルのところではす。

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。敷地が接する道は北側で、建築基準法第42条第2項に基づく道路に接続しております。

また、着色はしていませんが、道が南側で接続している東西方向の道、これは別の協定が結ばれている建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する通路であり、こちらの道のほうにも通り抜けが可能な状態となっております。

資料3-1が現況図、資料3-2が現況写真となります。

道は、昭和40年代半ば頃より使用されており、現況幅員4.00メートルから4.725メートル、延長157.19メートルで舗装されております。

写真①は、北側の法第42条第2項に基づく道路から道との接続部を写したものです。写真②は、道路との接続が25メートルくらい南に行ったところから南側を写したものです。写真③と写真④が、道から申請敷地を写したものとなります。写真⑤から写真⑨までは、それぞれの場所から道の終端方向、南側になりますが、そちらを写したものとなります。写真⑦は、本件の道と細い土地を介して道路と接続している部分となります。写真でL字側溝が確認できるかと思いますが、L字側溝から右側部分が本件の道で、細いコンクリートのたたき状の部分の左側に縁石があるかと思いますが、縁石から左側が道路となります。

最後の写真⑩ですが、これは先ほど説明しました別の協定が締結されている道から本件道の終端部を写したものとなります。

資料4-1と資料4-2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、全員の同意が得られないことや、転回広場を設置することができず、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て、権利者30名中21名の承諾が得られております。

承諾がいただけなかった方の状況ですが、道路との接続部、
番の土地についてですが、こちらの方は協定の内容については理解をし反対をするものではないものの、この方は法の道路に接道しておりまして、接道規定を満たしているということもあって協定のほうには参加していただけなかったということでもあります。その隣の番、その少し先ののは共有者3名中1名の方から承諾いただけなかったのですが、こちらの方についても、協定の内容については理解をし反対をするものではないということなのですが、この方は自分が建築するということではないということもあってか協定には参加していただけなかったということでもあります。

また、道の大部分を占めます番につきましては、20名の方で共有されておりますが、共有者中4名の方からは承諾が得られておりません。この方につきましては、登記簿上の住所から転居してしまっているなど3名の方と接触できなかったということと、1名の方については、協定の内容については理解をし反対をするものではないものの、小平市外に住んでいるということもあり協定に参加していただけなかったとのことでもあります。

道路から申請敷地までの未承諾者は以上となります。

申請敷地より南側につきましては、道の終端部あたりの番と同番の2名の方ですが、いずれも協定の内容については理解をし反対をするものではないものの、隣接して所有する宅地が接道規定を満たしているということもあって協定には参加していただけなかったということでもあります。

承諾の状況は以上のとおりですが、道の部分につきましては、昭和40年代中頃より50年近く道として使用されており、敷地と道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。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。

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5-2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から資料5-7までがそれぞれの立面図となります。

いずれも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。

最後の資料５－８をご覧ください。断面図となります。

議案書にお戻りください。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１２号の説明は以上となります。

会 長： ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして、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。

委 員： 資料番号３－１、現況図についてですが、下の■■■■の■■■■、東京都小平市という、この道の部分、これがどういうものなのかを教えてくださいませんか。

建築確認担当課長： 先ほどの現況写真の⑦でご説明しましたが、そこはこの道とは細い土地を介して、都市計画法の開発行為で築造された道路になります。それが開発行為工事完了後、市に移管を受けまして現在市道になっているということで、今回の道とは薄い土地を介して市道があるという状態になっております。

実際の写真を見て分かるように、車や人は通れる状態になっております。

委 員： この開発行為をしたのが誠賀建設さんで、誠賀建設さんが一筆持っているということですか。分かりました。ありがとうございます。

会 長： 資料４－２で青線が現況道路と書いてありますがどのような意味ですか。

建築確認担当課長： これは公図がずれていまして、実際、■■■■の■■■■と■■■■の■■■■は公図ではずれていますが、現況は真っすぐになっている状況です。

会 長： ほかに何か。

委 員： たいしたことではないんですけど、資料３－１や資料４－１について、左側のほうに４３条但し書きの道路となっているんですけど、これは道ということで表現を統一されたほうがいいと思います。

あと、議案第１１号でも会長がおっしゃった、共同住宅の件なんですけど、議案第１２号でも■■■■とか左側のところに共同住宅らしきものが何棟か建っているんですけど、今後、例えば、小平市の運用指針の中では運用の要件があって、戸建ての住宅とか長屋だったら建ててもいいとなっていますが、このように既存の共同住宅

があった場合について、小平市としては今後建て替えを認めるのか、長屋にするのか、どのように指導していくのでしょうか。

建築確認担当課長： 委員よりご指摘あったように、運用指針の中でも考えを示しておりますし、地権者で結ばれている協定の中にも用途を絞っております。市としても、基本的には道路ではないので、避難上、あまり負荷をかけるようなものは認めておらず、何か避難上の負荷をかけても大丈夫だというような検証が進められれば検討の余地はあるのかもしれませんが、基本的には高度な検証をしていただかない限りは、用途は一戸建ての住宅ないしは2戸ぐらいの建物の長屋に限定しています。

委 員： そうすると、皆さんにとっていただいている協定条件の中で共同住宅はあまり認められないという形で作ってあるから、その本人も了解しているということによろしいわけですか。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： 両方とも案件ですけど、すごく南北に長い道で、議案第11号のほうは行き止まりになっているし、このまま未来永劫ずっと道路にならない状況、道路になる状況があまり見えないですね。そうすると、ずっと未来永劫、道路ではないものに接している敷地の許可を申請していくということになってしまいますけれども、市としてはもう少しきちんとした形であるべきじゃないかという気がするんですけど、その辺はどのように考えていったらよろしいでしょうか。

建築確認担当課長： 難しい話だと思っていて、委員のご指摘のように、本来はもう少し大きな視点でまちづくり的な観点からやっていかないと、恐らくその問題については解決しないと思っておりますが、我々建築行政で持っている力というのはまちづくり的にはあまりないものですから、許可を重ねていって、少なくとももうちょっと担保性はどんどん高まっていくのかなと思っております。

議案第12号のほうは幸いにして通り抜けはしているので、南側の別の協定の動向もあろうかと思うんですけど、長い年月はかかるかもしれないですけど、そちらのほうも許可を重ねていって担保性を高めていけば、将来的には法的な道路になる可能性はゼロではないかと思っておりますが、議案第11号のほうは完全に物理的にも行き止まり状態ですので、なかなか難しいかなとは思っているところです。

逆に許可を絡めることによって、先ほど委員からご指摘あったように用途も一戸建てのようなあまり道路に負荷をかけないようなも

のに限定することによって、何とか市街地としての安全性は担保できるかなと思っっているところです。

委員： 特に議案第11号の行き止まりになっている部分は、グーグルアースで見ると、そんなに古くない家が建っているように見えたので、その辺が最近のものであれば、もう少し都市計画のほうとも連絡を取って、できるだけそういう避難上、都合の良いものができればと思います。

委員： 本件の二つとも何か許可に消極とかそういう意見じゃないんですけど、運用指針で道、あるいは適用要件のところで、例えば他の自治体が何か長さの基準だとかというものを設定して、実際ちょっと私の知る限り分からないですけど、もしそういうのがあれば今後見つけたら教えていただけるとありがたいなと思います。ほかの自治体のことは多少参考になるかなと思いますので、本件の許可にという趣旨ではないですけど、お願いできればと思っております。

ただ、いずれにしても今回の件はほかの戸建ての人たちとの関係も考慮しなければいけないので、消極的ではありません。

以上です。

会長： ほかに何か。

会長： 議案第11号に戻って申し訳ないですけど、完全に行き止まりという部分、赤いところの一番先が何か道路が一回できかけたような雰囲気もありますけど、これは開発行為か何かの名残じゃないかと思うんですけど、もうちょっとでつながりそうな感じでね。

建築確認担当課長： 東西方向ですか。一本西の道から開発道路が行き止まりで1画地分ぐらい少し延びています。

会長： 転回広場用だったのですか。

建築確認担当課長： 恐らく別ではないかなと。赤の一本西の通りが昭和48年の開発で恐らくその両脇十字型に転回広場状のところだと思います。

会長： それで、今は実際この赤いところに車が入っていった場合、これはどうやって抜けるのでしょうか。バックでまさか抜けられないですよ。

建築確認担当課長： 恐らく幾つか宅地の中に駐車場をお持ちの方もいらっしゃいますので、そういう方は自宅の駐車場で転回しています。

会長： それぞれのお宅の駐車場のところで転回するということですか。じゃあ、宅配便とかどうするのですか。

建築確認担当課長： 宅配とかは恐らく手前で止めているのではなかろうかと思われま

す。

会長： 南側のところは全く抜けられないわけですね。車でなくても

建築確認担当課長： 塀が建っております。

会 長： ほかに何か。

委 員： 議案第11号、ほかに令和、あるいは平成の後半に入って同様の許可をした前例はあるのでしょうか。

建築確認担当課長： 議案第11号ですと、先ほども説明しましたが、道の西側の奥から3軒目で令和2年度に許可しています。

委 員： 分かりました。

建築確認担当課長： 令和2年度に許可しておりまして、そのほか令和2年度の許可の向かいのところで、令和元年に許可しています。あと同じく向かいで平成12年頃に許可をしている例があります。北側に上がって東側で、2413番の18と16のところ、ここで令和元年に許可を得ております。幾つか取られているようです。

委 員： 分かりました。どうもありがとうございます。

会 長： ほかに何か。

それでは、ないようでしたら、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、委員の方々から何かさらに検討するべきことがあったら、ご発言お願いします。よろしいですか。

(なしの声)

会 長： それでは、議案についてお諮りいたします。

第11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11号議案について、同意することといたします。

続きまして、第12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12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、何か委員のほうからありますでしょうか。

会 長： 事務局から次回の日程についてお願いします。

事務局： 次回につきましては、12月15日(水)、14時から今日と同じく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： 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)