

## 令和4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2月15日（水）午後2時から2時15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

特定行政庁：星野 建築指導課長  
田村 建築確認担当課長  
木曾 審査担当係長  
川田 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7号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔上水本町三丁目〕  
(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４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、公開ということになります。

本日、傍聴人はおられるでしょうか。

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、議題に移りたいと思います。

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７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、株式会社ホーク・ワン。敷地は、小平市上水本町三丁目１６３５番１０。

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います。

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８７．７９平方メートル。建築面積３５．０３平方メートル。延べ面積７０．０６平方メートル。高さ７．８９９メートル。構造は木造。階数は地上２階となっています。

資料１、案内図となります。敷地の位置ですが、西武国分寺線、恋ヶ窪駅から北東に約７００メートルのところにあります。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１項第１号に基づく道路に接続しております。

資料3をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和47年頃より道として使用されており、現況幅員4.0メートル、延長が9.88メートルで砂利敷となっています。

写真①及び写真②は、接続する建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路より本件道との接続部を西側と東側からそれぞれ写したもの、写真③は、建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路との接続部から本件道を写したもの、写真④は、本件道から申請敷地を写したもので、右側の水色の外壁の建築物が現存しております。

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などから、建築基準法の道路とすることができませんでした。さらに、本件道の部分を敷地とすることも検討いたしましたが、道の部分の所有者から承諾が得られませんでした。このため、道の部分の権利者で将来にわたって道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者4名中、4名全員の承諾が得られております。

また、道の部分については、既に地目変更の登記を行い、公衆用道路となっております。

以上のことから、本件道については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。

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。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は、立面図となります。屋根及び外壁は、申請敷地で求められる防火性能を満たす仕様としております。

資料5-5は、断面図となります。

最初の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7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

いはご意見があったら、ご発言をお願いします。

委員： 43条の接道には関係ありませんが、建物のことでお聞きします。  
資料5-3の2階平面図ですが、小屋裏収納の計算式がありますが、2階の延べ面積の8分の1と昔の基準に収まっていますが、小平市は小屋裏収納の制限は設けているのでしょうか。例えば他市では階の延べ面積の2分の1など設けていますが、基準を8分の1にしていますか。

建築確認担当課長： 制限は設けておりません。平成12年頃の通知では、構造の規定により小屋裏収納の面積が存する部分の床面積の2分の1未満かつ最高の内法高さが1.4メートル以下であれば階に算入しないものとして取り扱っています。

委員： 設計事務所が8分の1で設計したということですか。

建築確認担当課長： はい。

委員： 分かりました。ありがとうございます。

会長： ほかに何かご意見や質問は。

委員： 申請地の前にある道の所有者の賛成が得られず道路にできないということですね。所有者は、接する土地の方々でしょうか。

建築確認担当課長： はい。4名です。

委員： 道路にしたくない理由は、どのようなものでしょうか。

建築確認担当課長： 道路にしたくないというよりは、奥の2軒で敷地化できれば、2メートルで分け合い、路地状敷地で接道することになりますが、資料3の現況写真①や③でピンクの外壁の家がこの道に面して玄関を設けており、日常的にこの道を使っています。敷地化すると道を通れなくなってしまうので、建築物の敷地とすることについて承諾が得られませんでした。道として通行する分には問題はないという意向で、協定には、同意しています。

委員： 分かりました。

会長： よろしいでしょうか。

ほかに何か。

(なしの声)

会長： よろしいでしょうか。

それでは、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、本日付議された案件について、委員の間でさらに検討すべきことはありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

(なしの声)

会長： では、議案についてお諮りいたします。

第7号議案について、原案どおり同意することによりよろしいでしょ

うか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第7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、お願いいたします。

事務局： 次回の審査会ですが、3月は案件がございませんので、令和5年4月12日(水)、14時から601会議室での開催を予定しておりますので、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ので、皆様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)