

# 令和7年度 第4回 小平市建築審査会議事録

## 1 開催日時

令和8年1月14日(水) 午後2時から2時13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：星野 建築指導課長

木曾 建築指導課長補佐兼審査担当係長

福田 審査担当主任

事務局：神垣 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5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： ただいまより令和7年度第4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、傍聴人の方はおられますでしょうか。

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いたします。

建築指導課審査担当： それでは、議案第5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あたり、その敷地の接する道が建築基準法に定められ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、[REDACTED]。敷地は、小平市小川東町一丁目 [REDACTED] の一部。

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%、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。

次に、建築物の概要です。主要用途は一戸建ての住宅。

敷地面積87.99平方メートル。建築面積43.26平方メートル。延べ面積83.42平方メートル。高さは7.482メートル。構造は木造。地上2階建てとなっております。

資料1をご覧ください。案内図となります。

敷地の位置ですが、西武国分寺線小川駅より南東へ約 [REDACTED] メートルのところですが、右側の詳細案内図ですが、赤色で示しているのは、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す。黄色で示しているのは、建築基準法に基づく道路で、北側が法第42条第1項第1号道路、南側が法第42条第1項第5号道路を表しております。赤枠で囲ってあるのは申請敷地です。敷地が接する道は南北に伸びており、両端は建築基準法上の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35年頃より道として使用されており、現況幅員4メートルから4.2メートル。延長は65.41メートル。現況はアスファルトで舗装され、道の形態は明確になっております。

写真①は、北側の建築基準法に基づく道路との接続先部分を写したものです。写真②は、北側の建築基準法に基づく道路との接続部分から、道の南方向を写したものです。写真③及び④は、道から申請地を写したものです。写真⑤は、申請地の向かい側の塀を写したものです。写真⑥は、南側の建築基準法に基づく道路との接続部分から、道の北方向を写したものです。写真⑦及び⑧は、南側の建築基準法に基づく道路との接続先部分を写したものでございます。

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しましたが、関係権利者から隅切りに関する同意が得られなかったことから、建築基準法の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名中全員の承諾が得られております。

なお、当該道は、約65年道として利用されており、上下水道管が埋設されております。

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てい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センチ以上の離隔を確保しています。また、道を道路としてみなして道路斜線制限と同様の高さ制限を準用しており、制限に適合した建築計画となっております。

資料5-2は、1階平面図となります。

資料5-3は、2階平面図となります。

資料5-4は、立面図となります。屋根は不燃材でふき、外壁は準耐火構造となっており、準防火地域内で求められる性能を満たしております。

資料5-5は、断面図となります。

議案書にお戻りいただき、3の特定行政庁の所見、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ものと認め、許可したいと考えております。  
議案第5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お願いします。

委 員： 資料5-1配置図で、対象敷地の東側に里道1.82メートルと記載がありますが、この道は、南北の建築基準法の道路に通り抜け可能なのでしょうか。

建築指導課長補佐： この道は、建築基準法の道路ではありませんが、1.82メートルの幅員で南北に通り抜け可能です。

会 長： ほかに何かありますでしょうか。

委 員： 立面図の右側にルーフバルコニーの場合の仕様が書いてありますが、この図面を見ると、ルーフバルコニーに該当するものはないと思います。この仕様が書いてある理由は何かあるのでしょうか。

建築指導課長補佐： 北側立面図を見ていただきますと、バルコニーの一部が2階に食い込むような形になっており、1階部分の屋根になっていることから、仕様の記載がございます。平面図で言いますと、「ぬ通り」と「り通り」の北側で屋根上の部分がございます。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかに何かありますでしょうか。

委 員： 今回の道は、全員の承諾が得られており、幅員4メートル以上、地目も公衆用道路で、且つ一筆ということで非常に整備された道であると思います。このような道の場合、許可申請ではなく、市で基準を定めて、認定申請で処理するなど手続の簡素化が図れたら良いのではないかと思います。

建築指導課長補佐： 道が認定外の公道であれば、法第43条認定で処理している実績が何件かございますが今回の場合は、私有地だったため、許可で処理することとしました。認定基準の改正等は、今後検討していく必要があると思います。

委 員： 今回の道は、市が舗装などの表面管理をしていないわけですね。

建築指導課長補佐： はい、しておりません。

会 長： ほかに何かありますでしょうか。

委 員： 今回の協定の道に接する敷地で、直近で許可を受けている建物があれば教えていただけますでしょうか。

建築指導課審査担当： 資料4の協定内容説明図ですと、XXXXXXXXXXで令和5年に建築されております。その他に、XXXXXXXXXXが、平成6年に建築されております。

委 員： 資料3で新しい建物がいくつか見えたので、伺いました。ありが

とうございます。

会 長： よろしいですか、ほかには何かありますか。

(なしの声)

会 長： 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。

これより協議に移りますが、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がありましたらお願いします。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、議案についてお諮りいたします。

第5号議案について、原案どおり同意するということでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第5号議案について、同意することといたします。

最後、その他について委員の方から何かありますか。

(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： 次回の審査会でございますが、令和8年2月18日(水)の午後2時から505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： 今、説明がありましたけども、皆様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。お疲れさまでした。

(閉会)