

# 令和5年度 第4回 小平市建築審査会議事録

## 1 開催日時

令和5年8月23日（水）午後2時から2時30分まで

## 2 開催場所

市役所5階 504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

大藪 建築確認担当課長

木曾 審査担当係長

曾我 審査担当主事

渡邊 構造・設備担当主事

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6号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔花小金井七丁目〕

(建築基準法第43条第2項第2号)

議案第7号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔鈴木町一丁目〕

(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5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、傍聴人はおられるでしょうか。

事務局： おりません。

会 長： それでは、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6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号の規定に基づく許可申請がなされたものです。

建築主は、株式会社アート・ハウジング。敷地は、小平市花小金井七丁目295番13。用途地域は、近隣商業地域。指定建蔽率、容積率は、それぞれ80%、200%。準防火地域。25メートル第2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。敷地面積が98.41平方メートル。建築面積が50.08平方メートル。延べ面積が90.04平方メートル。高さが8.512メートル。構造は木造。階数は地上2階建てとなっております。

資料1をご覧ください。敷地の位置は、西武新宿線花小金井駅の西側、約1.1キロメートルになります。右側の詳細案内図でございますが、赤で示しているところが建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する通路でございます。黄色で示しているところが建築基準法に基づく道路を表しております。赤で囲ってある部分が今回の申請地です。敷地が接する道は、南北に通じる道でございます。南側にて、建築基準法第42条第1項第1号による道路に接道しております。

資料3をご覧ください。現況の写真となります。道は昭和37年頃より道として使用されており、現況幅員が4.048メートルか

ら4. 122メートルでございます。延長は南北方向に26.97メートルとなっております。現況道の部分がアスファルトで舗装されており、道の形態は明確となっております。

写真①は、本件道を南側接続先の建築基準法の道路部分から北側を写したものです。写真②は、本件道を南側から北側へ向かって写したものです。写真③も同様に、本件道を南側から北へ向かって写したものです。突き当たり向かって左側の平屋の瓦葺きの既存建築物が今回の申請敷地でございます。写真④は、本件道を北側から南へ向かって写したものです。写真⑤は、本件道の接続先でございます建築基準法第42条第1項第1号による6メートルの道路の状況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なるよう指導いたしましたが、隅切りがないことや、関係権利者からの同意が得られなかったため、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9名中9名の承諾が得られております。

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準用しておりますが、制限に適合した建築計画となっております。

資料5-2は、1、2階の平面図となります。

資料5-3は、立面図となっております。屋根及び外壁においては、準防火地域で求められる防火性能を満たす仕様となっております。

資料5-4は断面図となっております。

議案書に戻りまして、3番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成するために、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6号の説明は以上となります。

会 長： それでは、ただいまの説明に対して、委員からご質問、あるいは

ご意見がありましたらお願いいたします。

委員： 資料4 協定内容説明図右側の公図写しですが、申請地の接道は2メートルになっていますが、公図では、隣の宅地の接道が長く見えますが、現況では2メートルの接道があるということによろしいですか。

建築確認担当課長： 申請地は、2.012メートル接道しております。

委員： 公図がずれているように見えます。

建築確認担当課長： 公図にずれがありますが、2メートル以上接道しております。

委員： 分かりました。

議案書の地域地区等で、25メートル第2種高度地区と書かれていますが、これは25メートルの高さ制限があるのか、道路から沿線までの25メートルが地区ということなのか、どちらでしょうか。

建築確認担当課長： 高さ制限になり、絶対高さが25メートルになります。

会長： よろしいですか。

ほかにどなたかありませんか。

(なしの声)

会長： よろしいですか。

それでは、ないようでしたら次の議案の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あたり、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に建築基準法第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ございます。

建築主は、株式会社エステートコスモ。敷地は、小平市鈴木町一丁目121番106。用途地域は準工業地域。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2種高度地区が指定されております。

建築物の概要でございますが、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積が102.06平方メートル、建築面積が48.60平方メートル。延べ面積が98.0平方メートル、高さが7.75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。敷地の位置は、西武多摩湖線一橋学園駅の東側約1,350メートルになります。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。赤枠で囲ってある部分が申請地です。敷地が接する道は、門型の形をした道で、南側において、建築基準法第42条第2項、北東側で建築基準法第42条第1項第1号による道路

に接道しております。

資料3-1と資料3-2を併せてご覧ください。道は、昭和42年頃より道として使用されており、現況幅員が3.20メートルから4.20メートル。延長は、東西方向、南北方向、トータルで139.07メートルとなっており、現況アスファルト舗装及び一部L形側溝が敷設されており、道の形態は明確となっております。写真①は、本件道の南側接続先の道路を東側から写したものです。写真②は、本件南側の接続部から北側を写したものです。写真③は、本件道の南北に通じる西側を、接続先から北側を写したものです。写真④は、本件道の東側の接続先から西側を写したものです。写真⑤は、本件北東側の接続先道路を北西から南東へ向かって写したものです。写真⑥は、今回の申請地を北東側から写したものです。写真⑦は、今回の申請地に接する本件道を北側から南に向かって写したものです。写真⑧は、本件道の東西に通じる部分を西側から東へ向かって写したものです。写真⑨は、本件道の東西に通じる部分を、東から西へ写したものです。

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。本件道について、建築基準法の道路とするように指導しましたが、幅員や隅切りが基準通りでないことや、関係権利者からの同意が得られなかったため、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37名中19名の承諾を得ています。承諾が得られなかった方の状況ですが、道の南北に通じる部分の西側の121-9共有者4名のうちの1人はお亡くなりになり、法定相続人4名に協定内容を説明し、道に関する協定にご理解をいただいておりますが、協定の承諾については、相続人2名から協定書へ押印いただいております。その他2名の相続人は印鑑証明は出せませんが、協定に反対するものではないと伺っております。同じく南北に通じる部分の西側の121-21の所有者2名は、道の協定に反対するものではございませんが、印鑑証明までは提出したくないとのご意見を伺っております。同じく南北に通じる部分の西側部分の121-24をお持ちの1名は既にお亡くなりになられており、法定相続人の1名へ相続登記を行う予定でございますが、今回の審査会までに移転登記が間に合わなかったため、他の法定相続人の承諾はなしとなっております。同じく南北に通じる西側の121番26、121-27、121-29の所有者は、道の協定に反対するものではございませんが、印鑑証明は提出したくないとのご意見でございました。次に、道の南北に通じる部分の東側

の121-78、121-79をお持ちの2名は、協定内容をご説明したところ、道の内容に反対するものではございませんが、印鑑証明は提出したくないとのことでございました。同じく道の南北に通じる部分の東側部分の121-80をお持ちの1名は、協定書にご捺印はいただきましたが、印鑑証明の提出が本審査会までに間に合いませんので、不承諾扱いということにさせていただきました。今後、印鑑証明は提出いただける予定になっております。南北に通じる部分の東側の121-81をお持ちの1名は、4回ほど訪問させていただきましたが、不在のため協定内容のご説明をできてございません。同じく道の南北に通じる東側部分の121-82をお持ちの1名は、協定内容をご説明したところ、道の協定内容に反対するものではございませんが、印鑑証明までは提出したくないというところでございました。同じく南北に通じる部分の東側部分の121-84をお持ちの1名は、協定内容を説明したところ、道の協定内容に反対するものではございませんが、印鑑証明までは提出したくないとのことでございました。南北に通じる部分の東側部分の121-86をお持ちの1名は、協定内容を説明したところ、道の協定内容に反対するものではございませんが、印鑑証明までは提出したくないというご意見でございました。承諾の状況は以上のとおりでございます。

以上の承諾の状況を踏まえて、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、申請敷地や隣地境界線より有効で50センチ以上の離隔を確保しております。

資料5-2をご覧ください。1階の平面図になっております。

資料5-3をご覧ください。2階の平面図となっております。

資料5-4をご覧ください。ルーフバルコニー、屋上部分の平面図でございます。

資料5-5が立面図となっております。屋根及び外壁においては、準防火地域で求められる防火性能を満たす仕様となっております。また、道を道路として道路斜線制限と同様の高さ制限を準用しておりますが、制限に適合した建築計画となっております。

資料5-6は、断面図となっております。

最初の議案書にお戻りいただきまして、3番の特定行政庁の所見、最後の段落になります。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じるものに有効に接しており、

交通上、安全上、防火上、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7号の説明は以上でございます。

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、ご意見がありましたら、お願いします。

委 員： 資料4-2の所有者一覧のうち、これまで直近のもの一つだけでもいいですが、同じように審査会で同意した案件というのがありますか。

建築確認担当課長： 資料4-2の公図の写しの右上に、121番105がありますが、平成24年に許可をとっております。

委 員： ありがとうございます。

会 長： ほかに何かご意見ありますか。

委 員： 平成24年に許可をとられたということですが、このエリアはたくさん建物が建っていますが、確認等は取られているのでしょうか。

建築確認担当課長： 昭和60年代に建築主事判断の時代に建て替えが、昭和61年頃にただし書きで何件か建て替えが進んだ経緯があります。

会 長： ほかに何かありますでしょうか。

資料3-1で、図面の真ん中が白くなっています。区画の一部の記載が省略されているのでしょうか。

建築確認担当課長： 線が引いてない部分でしょうか。

会 長： そうです。

建築確認担当課長： 省略されております。

会 長： 省略であって、この区画で割られているわけですね。

建築確認担当課長： そのとおりです。

会 長： ほかに何か、ご意見、ご質問がありますか。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、議案について、この説明と質疑を終了したいと思います。

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、委員の間でさらに何か検討すべきことがあったらお願いします。

よろしいですか。

(なしの声)

会 長： よろしいようでしたら、それでは議案についてお諮りいたします。第6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： 異議なしと認めます。  
それでは、第6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7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、事務局のほう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、令和5年9月13日(水)14時から30  
1会議室での開催を予定していますので、よろしくお願ひいたします。
- 会 長： 今、事務局からありましたように、次回9月13日ですので、出  
席のほう、よろしくお願ひいたします。  
以上で、本日の建築審査会を終了いたします。  
(閉会)