

令和3年度 第5回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和3年9月15日（水）午後2時から2時39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

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
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
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6号 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔回田町〕について【再審議】

議案第7号 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔回田町〕について【再審議】

議案第9号 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔回田町〕について

議案第10号 一戸建て住宅の新築に係る未接続道許可〔栄町三丁目〕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5回小平市建築審査会を開催いたします。

本日の審査会は、委員5名のうち4名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： それでは、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。

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、前回の審査会で継続審議となりました議案第6号、議案第7号について、追加でご説明いたします。

議案第6号の資料をご覧ください。

資料4、協定内容説明図でございますが、右側の公図との整合性を図りまして、筆界を明確に表記し、整合性がとれるように表現を替えております。

また、承諾いただいていない[]と[]、この部分の埋設物の調査を台帳等で行いましたが、下水の排水管は道の中心付近に埋設をされています。

水道管につきましては、下水の排水管の南側に埋設されているということが確認できました。

一方、ガス管につきましては、共有になっている[]、どちらかという道に北側に埋設されていることを確認しております。

あと、こちらの道の部分の課税、税金の状態でございますが、こちらにつきましては、個人情報ということで具体的な確認は取れませんでした。一般論といたしまして、本件のように道の部分が分筆されておまして、道路状に整備がされているような状態、かつ、一般の通行の用に供しているようなものにつきましては、道の部分の地目に関わらず、一般的には課税自体はしていないということで、その辺は所管の部署で確認が取れております。

個々の情報なので、ここの部分について課税しているかしていない

いかということ自体は、確認は取れてはおりませんが、一般論からすると、恐らくここについては課税をされていないものと思われます。

以上が前回と変わっている資料でございまして、そのほかの資料については、変更はございません。

議案書にお戻りいただきまして、それらを踏まえまして、3の特定行政庁の所見の部分を変更させていただいております。

当該道の部分は、昭和54年頃から現在に至るまで40年以上、道として使用されており、将来にわたって幅員4メートル以上の道を確保するための道に関する協定については、道の部分の所有者7名中6名について承諾が得られております。

未承諾の土地、地番[REDACTED]、[REDACTED]については、その所有者が平成21年当時の協定締結時の事業者に対する不信感により協定不参加となったものであり、道に関する協定自体に反対するものではなく、当該部分を道として維持管理することについても反対していない。これら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られる。というように記載を議案書自体も変更をしております。

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要する通路であって、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号につきましても、同様の変更をしております。

議案第6号及び議案第7号についての説明は以上となります。

会 長： いかがでしょうか。〇〇委員がいろいろとご意見がありましたけれども。

委 員： 先ほどの担当課長のほうから説明受けて、一般的なんですけど、非課税という形で、本来、宅地であれば課税されるべき、そういうような資産という感じなんですけど、公共の用に供しているということで非課税扱いにしているということであれば、本来は全員の合意が必要なんですけど、多少なりはそういう意味ではいいのかなと。ちゃんとやっているのかなという感じは受けたんですけど。

あと、平成21年に同じように43条ただし書きが許可をされているという同じ条件の中でやっていて、それとまた駄目というのちょっと難しいのかなと思ったものですから、そういう意味では、いろいろ市のほうで工夫されているので、そういう意味では、私はいいかなと思っています。

会 長： ほかに何かご意見、質問等ありますか。

よろしいでしょうか。

(なしの声)

会 長： それでは、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9号のご説明をいたします。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、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市回田町77番2、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、115.88平方メートル。建築面積、46.17平方メートル、延べ面積、92.34平方メートル、高さ、8.260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、敷地の位置でございますが、西武多摩湖線一橋学園駅から東南方向に約1.23キロメートルのところでございます。

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。敷地が接する道は南側で、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17年頃より使用されており、現況幅員3.961メートルから4.004メートル、延長18.384メートルで舗装されております。

写真①は、南側の市道から道の接続部を写したものです。写真②が、市道から道を写したものです。写真③が、道から申請敷地を写したもので、雨戸の閉まっている白い外壁の建築物が現在申請敷地に建っている建築物となります。

資料4をご覧ください。協定内容説明図となります。

本件の道について、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、敷地との境界も明確になっております。

以上のことから、将来にわたって道として維持管理されるものと考えております。

なお、申請敷地につきましては、協定に基づき約5センチから10センチほど後退する必要があるので、今回の建築に合わせて後退する予定としております。

拡大図がついておりますが、薄いピンクのところが協定のラインから突出しているので、その部分については、今回の計画に合わせて後退するというふうになっております。

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。

さらに、敷地からは北方向へも協定の範囲外とはなっておりますけれども、幅員3.64メートルの市の認定外道路が続いております。そちらからも北方向への避難も可能となっております。

資料5-2は1階平面図、資料5-3は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災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。

なお、本件敷地については、後退する必要がある部分があるため、建築確認申請までに当該部分を道路状に整備した上で、公衆用道路に地目変更し、報告することを条件として付すこととしております。

議案第9号の説明は以上となります。

会 長： それでは、ただいまの説明について、何かご質問、あるいはご意見ございましたらお願いいたします。

委 員： 先ほどもご説明ありましたように、南北の道路ですけど、この部

分、認定外ニ－３８ですか、この道路というのは途中で協定図のところが赤く塗られていますけど、実際は右にある公図の写しの上のほうまで行っているということによろしいでしょうか。そうすると、７７－１８というのは、全部小平市さんの所有物ということによろしいですか。

建築確認担当課長： この辺、碁盤の目状に道があるんですけども、そちらが基本的には幅員３．６４メートルしかなくて、しかも道路法の道路ではなく認定外の道路になっております。

委員： 案内図で見ると、きれいに碁盤の目になっていますけど、当初から幅員４メートルとかというわけでもなく幅員３．６メートルなんですか。分かりました。

会長： 後退部分ですけど、これは相手からも後退することになるのですか。

建築確認担当課長： ベースとしての道は幅員３．６４メートルの市の認定外道路で、両側とも下がってはいるようなんですけど、下がり方が微妙に違って、申請地と反対側については、幅員３．６４メートルの中心から２メートル以上後退して整備しております。申請地側も若干下がってはいるんですけど、中心から２メートルまで足りていないところがあるので、部分的には４メートル、現況でも４メートルあるところがあったりなかったりというところで、この協定の考え方としては、３．６４メートルの中心から申請地側には２メートル、後退した位置が協定のラインになっております。反対側については、実際に下がっているラインを協定のラインとしてあります。

会長： 要するに申請地側は、中心線から２メートル下がるということですよ。

建築確認担当課長： はい。反対側が中心から２メートル以上下がっているということです。

会長： 将来下がるかもしれないと。

建築確認担当課長： いえ、もうすでに下がっています。現況でもう既に４メートル以上ある部分もあるということです。申請地側も下がってはいるんですけど、不十分な部分があるということで、４メートルないところもあるということです。

会長： 分かりました。ほかに何かご意見、ご質問。

委員： 後退部分なんですけれども、今は７７の２２という土地の一部を後退するということになりますか。そうしますと、公衆用道路として登記し報告することということは、分筆して道路側のほうは公衆用道路にしてという、そういう意味ということによろしいですか。

建築確認担当課長： はい。

委員： 分かりました。

建築確認担当課長： それを確認申請までにやるようにという条件を付した上で許可したいと思っております。

会長： よろしいですか。

ほかに何か。よろしいでしょうか。

会長： それでは、次の議案について、お願いします。

建築確認担当課長： それでは、続きまして、議案第10号のご説明をいたします。
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、株式会社アキュラホーム、敷地は、小平市栄町三丁目2547番14。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116.20平方メートル。建築面積46.32平方メートル。延べ面積92.64平方メートル。高さ7.866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。

敷地の位置ですが、西武線小川駅から西に約1.8キロ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。敷地が接する道は行き止まりで、野火止用水をまたぐ橋を介して北側で、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38年頃より使用されており、現況幅員3.97メートルから4.00メートル。延長43.71メートルで舗装されております。

写真①から③、こちらは北の市道から道の接続部の橋を写したものの。写真④が、道から申請敷地を写したもので、茶色の外壁の建築物が申請敷地に現在建っている建築物です。写真⑤は、道の終端方向を写したものの。写真⑥は、道の中間あたりから北方向を写したものの。写真⑦は、道の終端部を写したもののとなります。

ちなみに、市道との接続部の橋ですが、これは地元の自治会が所

有し、管理をしているものとなっております。

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、建築基準法上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、権利者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、地目が公衆用道路となっており、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。

なお、申請敷地については、現在2センチほど塀が道に突出しているもので、こちらのほうも今回の建築に合わせて後退する予定となっております。

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、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。

また、野火止用水との高低差が3メートルほどあるので、安全性に配慮し一部深基礎としております。

資料5-5をご覧ください。断面図となります。

議案書にお戻りください。

3の特定行政庁の所見の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。

なお、本件敷地に現在ある塀が2センチほど道へ突出しているため、確認申請までに当該部分を道路状に整備し、報告することを条件として付すこととしております。

議案第10号の説明は以上となります。

会 長： それでは、ただいまの説明について何かご質問、ご意見ありましたらお願いします。

委員： 普通一般的に位置指定道路って35メートルごとに、転回広場を造るということなんですけど、これ現況の写真ちょっと見ていたんですけど、本当に転回するような場所は本当はないというか、個人の方の駐車場のスペースぐらいが個々の宅地の中にあるという感じなんですかね。そこを皆さん利用して、例えば、宅急便なんかの車が入ったときにそういうところを利用して戻ってくるという感じなんですかね。そのままバックして戻るというのも。

建築確認担当課長： 詳細に調査したわけではないですけど、我々が現場を見に行ったときに、橋付近に車を止めていまして、配送業者のような車が止まっていたんですけど、橋に止めて歩いて奥に行っているようでした。そこからバックで市道部分をうまく利用して出ていくような感じでした。

委員： 行き止まりだから、限定された方しか使われていないということもあるかもしれない。

それと、もう一つなんですけど、立面図のほうに野火止用水からのがけのチェックというか、安全条例の規定だと思うんですけど、これ今、詳しくないんですけど、野火止用水の護岸というのは、ある程度整備されている形なんですか。例えば、今の見ると、護岸が整備されてそこから30度みたいなラインで安全上深基礎みたいな感じにされているんですけど、これ場所によっては、護岸が深くなっちゃったりすると、もうちょっと建物に影響が出てくるような場合もあることはあるのかな。

建築確認担当課長： 見た目だけなんですけど、護岸整備というよりは、木の杭を打って、修景的な事を意識しているのかもしれないんですけど、木杭を打って、そこに横矢板みたいな感じで、そういうふうな押さえ方を斜面でしていました。

委員： 一応、安全上のチェックはされる、確認機関がやってくれるという。結構、3メートルとか4メートル、深い感じなので。

分かりました。

建築確認担当課長： 一応、安息角まで基礎を入れている形。北側部分については深基礎にしています。

委員： ありがとうございます。

会長： 橋の管理はしていましたよね。もう一度誰が管理しているのですか。

建築確認担当課長： 自治会です。

会長： 自治会というのは、この図に出てくる方々だけじゃなくて。

建築確認担当課長： その西隣の住宅地の自治会です。

会長： この人たちも当然メンバーですよ。

建築確認担当課長：　　そうです。

会　　長：　　管理は大丈夫なんですかね。架けたのもその自治会が架けたんですか。

建築確認担当課長：　　つい最近といっても平成になってからで、平成7年に架替えをしています。

会　　長：　　費用は自治会が持っているのでしょうか。市が補助金出したりしているのでしょうか。

建築指導課長：　　私道の整備事業というのが市にありまして、そちらを利用してこの橋については架かっています。その補助事業、自治会からの申請で補助をするんですけれども、設計や工事事業者との契約を市で行います。ですので、市で作ったものを再度引き渡すという形になっていまして、そもそも安全性についても十分配慮された橋が架かっております。

　　現在は、もともとの申請者であります自治会で管理を行っているという状況でございます。

会　　長：　　ほかに何かご質問、ご意見等ございますか。

委　　員：　　参考までに伺いますが、資料3の申請地以外の方で、一見ちょっと新しそうな建物があつたので、平成に入ってからとか同様の申請を行ったものがあるのでしょうか。

建築確認担当課長：　　[REDACTED]、そこがちょうど申請地のはす向かい、その部分が平成17年に許可を得て建ったのが直近です。

会　　長：　　ほかに何かご意見、ご質問ございますでしょうか。よろしいですか。

（なしの声）

会　　長：　　それでは、以上で議案についての説明は終了いたします。

　　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、委員から何かさらに検討すべきことがあつたらお願いします。

　　よろしいでしょうか。

（なしの声）

会　　長：　　それでは、議案についてお諮りいたします。

　　最初に、第6号議案については、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6号議案については、同意することといたします。

　　それと同じく第7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号議案についても、原案どおり同意することとい

たします。

それから、第9号議案については、原案どおり同意することによってよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第9号議案について、同意することといたします。

最後に、第10号議案について、原案どおり同意することによってよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第10号議案についても、同意することといたします。

以上で、審議を終わりますけれども、最後にその他について、何か委員からありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： 特になければ、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： 次回につきましては、10月13日(水)、14時から502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： 事務局から次回の日程が説明ありましたけれども、よろしいでしょうか。皆様のご出席をお願いいたします。

以上で、本日の建築審査会を終了いたします。

どうもお疲れさまでした。

(閉会)

