

令和3年度 第3回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和3年7月14日（水）午後14時から14時40分まで

2 開催場所

市役所6階 601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：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：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

(1) 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔上水本町3丁目〕について

(2) 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔小川町1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3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、傍聴人はおられますでしょうか。

事務局： 傍聴希望者はございません。

会 長： それでは、傍聴人がいないようですので、議題に入ります。

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4号のご説明をいたします。

まず、議案第4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す。建築主は、[]さん。敷地は、小平市上水本町三丁目[]。用途地域は、第一種低層住居専用地域。指定建ぺい率、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95.31平方メートル。建築面積38.09平方メートル。延べ面積76.18平方メートル。高さ8.000メートル。木造の地上2階となっています。

資料1、敷地の位置ですが、[]線、[]駅から[]の方向に約[]キロメートルのところとなっております。右側の拡大案内図でございますが、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、西側でT字型に建築基準法第42条第1項第2号に基づく都市計画法の開発行為で築造した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44年頃より使用されており、現況幅員4.001メートルから4.077メートル。延長42.10メートルで、一部舗装されているところもありますが、砂利敷となっております。写真①は、道の東側か

ら道の東端を写したもの。写真③は、道から開発行為で築造した道路との接続部を写したもの。写真④は、北側の開発行為で築造した道路から敷地が接する道を写したもの。写真の⑤が、道から敷地を写したもので、写真の白い面格子のついた窓のある建築物が敷地に現在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、建築基準法の道路との接続部に隅切りがなく、関係権利者から同意が得られず、位置指定道路とすることができなかったということから、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8名中6名の方から承諾が得られております。また、道の部分につきましては、XXXXXXXXXXの筆以外は公衆用道路となっております。そして、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、将来にわたって、道として維持管理し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、道は協定の範囲には入ってきてはいない部分ですが、東側に続いており、途中で南側へ行くと国分寺市側へ通り抜けており、敷地からは本件道を介して東西2方向に避難が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階平面図となっております。

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。

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います。

議案第4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す。

それでは、ただいまの説明に対しまして、委員の方から何かご質問、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の協定内容説明書のところなんですけれども、一応42メートルということで、[]までの区域となっているんですが、この協定の中の同意している方の中で、右側の[]さんというのですか、[]、女性のところも所有権が入っていて同意もらっているんですけれども、この協定には、この[]さんのところも本来含めるべきというか、これだと[]さんの家が建たないですね。そうすると、本来だと、せっかく同意出しているのに、自分のところは家が建たないような感じだとどうなのかなと。それで、これもし将来的に、横に東側のほうに何棟か建物があるんですけれども、これ、協定というのはどういうふうな形でやるのか。これをベースにして延ばしていくのか、または新規に別にとっていくのかという、そういう方向はあるのかというのが1点と、あともう一点すみません。

所有者の方、8名中6名に承諾をいただいているということで説明を受けたんですけれども、これ道の部分は何筆か分筆されているんですけれども、土地の所有権利、つまり、大きさというのは関係ないんでしょうか。つまり、例えば土地の9割を1人の人が持っていて、残りの1割を10人がもっていて、10人の人が同意しているからいいんだよという形でもっていけるのか。一応、土地の部分のその辺も含めて考えられてたり、そこら辺がお分かりでしたら説明いただきたいと思います。

建築確認担当課長： まず、協定の範囲という意味合いだと思うんですが、ちょっと細かくご説明いたしますと、資料4の協定内容説明図のところでございますが、今回、同意をいただいている[]のところの所有者さんも道の部分の所有権も若干、持ち分ですけれども、持っておられる方です。この図で言うと、赤く塗った協定の東側へ行って、ちょうど[]の東側に[]と、[]という筆があるかと思うんですけれども、実は、この二つ筆で平成5年に、許可制度じゃなかった時ですけれども、既に協定が結ばれておりまして、[]のお家の方、[]さんにつきましては、こちらのほうの協定の道の部分の持ち分を持っておられて、そちらのほうで別の協定に参加をされている状態です。ということであるということと、赤い道を[]さんの前に伸ばすという話もあったんですけれども、ちょうど赤の部分の東側の[]ですか、そこがちょうどこの赤の協定の範囲、延長線上という感じで筆としては載っております。こちらは、その上の[]と[]ですかね、割と大きな土地、ここ実は生産緑地になっております。[]と[]、筆はちゃんとこういうふうに切れて

いるんですけれども、現地を見ると、何かちょっと自分でつくったパイプのようなものを地中に刺して、あとはネットを張ってある形でちょっと敷地の道との境界が明確ではない、現地では明確になっていないということと、ここまで含めてしまうと、逆に、今は生産緑地なので、当面宅地化されるおそれがないんですけれども、これが相続なり何なり、代替わりしてしまっただけで継続できないような状態になると生産緑地を解除せざるを得なくなってしまうことになって、万が一、ここが宅地化されたときには、これだけの大きな土地なので、開発行為なり何なりをしてちゃんとした道路としてやってもらいたいという意味合いも含めて、今回はこの申請敷地までの範囲ということにしております。この範囲で申請者側が設定したということになっております。

それと、あと、同意の数の考え方。当然、委員おっしゃっていたように、今回の場合は、9割方の面積を占めるような方に対して反対というか、同意もらえなくて、1割ぐらいしか持っていないところの人が非常にたくさんいたときにはどういう考えかということなんですけれども、我々も当然数だけで判断してはいないところでございます。いろいろなことを総合して、将来とも道として維持管理されるかということを判断材料にしています。今回につきましては、同意いただけなかったのがいずれも法人なんですけれども、 の一番下の法人につきましては、現在、存在していない会社。一応、法人登記もあたっていただいたんですけれども、もう既に存在していない形で閉鎖謄本も調べてみたんですけれども、閉鎖謄本というのは20年しか保存がないらしくて、その期間も過ぎているということで、おそらく20年以上前に倒産してなくなってしまった会社ではないかと思われます。ただ、土地の登記簿のほうには名前が残っているということで、これについてはいかにせんでしょうもなかったということでございます。

もう一方の と の二筆を持っている法人なんですけれども、これは接続している開発行為でつくった道路を築造した、そもそも開発したときの開発業者です。この開発行為をとったときに、ちょうど本件、おおむね半分くらい、おそらく開発行為のときに既にこのような4メートルぐらいの道がここに存在していたものと思われるんですけれども、その辺の開発行為を含めて開発行為のエリアに含めて開発行為していたようです。おそらく開発登録簿上は許可をとったときは未利用地という扱いでそこに残っていたんですけれども、その開発行為にあわせて筆を切って、地目も公衆用道路にしたということで、あと、その道の部分に小平市

という [REDACTED] というところなんですけれども、大体開発行為でつくった道路の延長上のところに市も土地を持っているんですけれども、それも開発行為のときにその部分だけ分筆して市に譲渡寄付された。市としては道路予定地という扱いで、道路課で管理をしています。といったようなことから、自ずと、将来的には道路なり何なりしていくという意向があって、何らかの形で開発行為のときには道路にはできなかった経緯があったのかもしれないんですけれども、そういったことの形として、今回も判子は押していただけなかったんですけれども、一応、その趣旨の理解は、そういった経緯で開発行為をしたといったこともあるので、その部分の道を潰すだとか、そういった意図は全然ないということで、同意の判子まではいただけなかったということになってございます。

ちなみに、我々この同意の判断というのを実印と印鑑証明をもって同意をいただけたという判断をしております。なので、判子までは押していただけなかったと。ここを道として使うことについては特段、法人についても異論はないというようなこと等を申請者からは話は伺っております。

委員： そういう意味では、公衆用道路というふうな地目も変更なさっているという形のものも加味して、公にみんな使われている道路だという形で宅地ではないというような形で、判断もそういうふうなものを含めて行われているということでしょうか。

ありがとうございました。

会長： ほかに何か。

委員： この議案書の調査意見欄の3番ですが、3の特定行政庁の所見というところの4行目、道の東端は通路状部分に接し、通り抜けが可能であるため、緊急時にも避難可能な状況という点についての質問なんですけれども、これは、運用指針の第7の関与すべき事項の避難経路の(2)番。第7の2の点を当てはめたものかなと思うんですけれども、ちょっと審査に必ずしも必要ではないかもしれませんが、行き止まりの場合と見て、2方向を確保するというところで改められたのか、あるいは、一応避難通路はあるんだけれども、2方向あることのほうが望ましいからこの所見で書いてくださったのかということ念のため確認させてください。

建築確認担当課長： 実態は、通り抜けはしておるところであります。協定の範囲には入っていないということで、行き止まりではないですけれども、委員おっしゃったように、さらに安全性を求めというか、配慮しているといった計画になっているということから記載したものです。

委員： 分かりました。準じたものというような趣旨かなというふうに理

解いたしました。

私からは以上です。ありがとうございます。

会 長： ほかに何かご意見、ご質問とかありますか。
よろしいですか。

(なしの声)

会 長： それでは、次の議案に進みたいと思います。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5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、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市小川町一丁目436番309。用途地域は、第一種低層住居専用地域。指定建ぺい率、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86.98平方メートル。建築面積34.22平方メートル。延べ面積68.44平方メートル。高さ8.235メートル。木造の地上2階となっています。

資料1、敷地の位置ですが、西武拝島線、東大和市駅の東南約690メートルのところとなっております。右側の拡大している案内図ですが、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、行き止まりとなっており、北側で旧宅地造成事業に関する法律により築造した建築基準法第42条第1項第2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49年頃より使用されており、現況幅員4メートル、延長11.39メートルで舗装されています。写真①は、旧宅地造成事業に関する法律により築造した道路から本件道の接続部を写したものです。写真②が旧宅地造成事業に関する法律により築造した道路から本件道を写したもので、道の奥、右側の建築物が敷地に現在建っている建築物となります。写真③が申請敷地から本件道を写したものととなります。

資料4をご覧ください。協定内容説明図となります。本件道について、建築基準法上の道路とするよう、指導をいたしました。道との接続部分につきまして、規定どおりの隅切りがなく、関係権利者の同意が得られず、位置指定道路とすることができなかったといったことがあります。また、本件道の部分を敷地とすることも検討を

させましたが、道の奥の敷地の建築物だけでなく、手前のほうの敷地の方もこの道を使っているということですか、道の部分の所有者から同意が得られなかったといったことから、敷地とすることもできなかったため、本件道について、関係権利者で将来とも道として維持管理をしていく旨の協定を結び、所有者6名中6名の同意を得ております。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ていくものと考えています。

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います。

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ページをご覧ください。立面図となります。屋根や外壁につきましては、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、制限に適用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。

議案書にお戻りいただき、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5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、ただいまの説明について、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。

じゃあ、一つだけ。この協定の、あまり直接関係ないんですが、協定の方の中に近隣の方が、直接関係の人、通路と[]、[]ですけれども、[]さんと[]さん、何かこれは関係があるんですか。事情が。ここの所有権を持っているんでしょうか。

建築確認担当課長： 経緯はちょっと分からないんですが、おそらく接していない[]と[]を含めて、おそらく最初それが一宅地ではなかろうかと思われます。それを三つの宅地に割って、[]と[]につきましては、北側と東側にとっていた、これは建築基準法の道路となっています。

会 長： 開発の道路は、この右側、この図でいうと右側にぐるっと回っているということですか。

建築確認担当課長： そうです。

会 長： ほかに何か。

委 員： 質問でもないんですけれども、これは普通ですと敷地延長で許可を取らずに確認をおろせると言うんですけれども、これはやっぱり理由書に書いてあるとおり、仲が悪いわけではなくて、一個人の使用としては認めないよということで、本来、敷延で取ってもいいんですけれども、それができなくてこういう形になったと。

建築確認担当課長： 資料3の現況写真のところについていうと、現況図を見ていただくとよく分かるんですけれども、ちょうど[REDACTED]のお宅がここに出入り口を設けてサブ的な出入り口を設けております。日常的にそこを使って出入りをしているものですから、敷地化できないかということは促したんですけれども、どうしてもそこについては所有者さんの同意が得られなかったと。道として使っていく分には自分も使っているのということです。そんな経緯から敷地にできなかったと。

会 長： ほかに何かご意見、御質問。よろしいでしょうか。

(なしの声)

会 長： よろしいようでしたら、以上で議案についての説明と質疑を終了いたします。

これから評議に移りますが、本日付議された議案について、委員の間でさらに検討をすべきことはありますでしょうか。

(評議)

会 長： それでは、議案についてお諮りいたします。

第4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、続いて、第5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、2件とも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か。

(なしの声)

会 長： それでは、事務局から次回の日程についてお願いします。

事務局： 次回は、8月18日水曜日14時から、502会議室での開催を予定しております。

なお、次回審査会にご審議をお願いしたいと考えております案件の調整を既に進めております。

以上、よろしくお願いいたします。

会 長： 事務局からお話ありましたけれども、8月18日の14時から、
ご出席のほど、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。どうもお疲れ様で
した。
(閉会)