

# 令和4年度 第1回 小平市建築審査会議事録

## 1 開催日時

令和4年5月18日（水）午後2時から2時25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：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

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

清水 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1号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔花小金井二丁目〕  
(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1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、審査委員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、公開となっておりますが、本日、傍聴人はおられますでしょうか。

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。

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1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、[ ]さん。敷地は、小平市花小金井二丁目[ ]。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。敷地面積は133.43平方メートル。建築面積は52.99平方メートル。延べ面積は52.99平方メートル。高さが5.30メートル。構造は木造。階数は地上1階となっております。

資料1、敷地の位置ですが、[ ]線[ ]駅から[ ]に約[ ]メートルのところに位置しております。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。赤枠で囲っているのが申請敷地となります。敷地が接する道は行き止まりの道で、東側で一部拡幅され、建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路になっている区間もありますが、建築基準法第42条第2項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。現況図と現況写真となります。

道は、昭和42年頃より使用されており、現況幅員4.950メートルから5.00メートル。延長25.72メートルで舗装されています。

写真①は、接続する建築基準法第42条第2項に基づく道路から、道との接続部分を写したものです。写真②は、道路と道との接続部分から道の終端部方向を写したものです。写真③は、道から申請敷地を写したものです。茶色の自動車が駐車しているのが申請敷地に今建っている建築物となります。

また、A詳細図の部分ですが、写真①、茶色の門柱の左に樹木があり、さらにその左側に1階部分が張り出ている部分がありまして、建物本体部分は敷地内に収まっておりませんが、屋根についている雨樋が5センチほど道に突出してしまっているため、その部分の幅員が4.950メートルとなっております。

資料4をご覧ください。

協定内容説明図となります。本件道につきまして、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8名中8名全員の方から承諾が得られております。

また、道の部分については昭和42年頃より50年以上道として使用され、地目も公衆用道路となっており、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、将来にわたり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。

資料5-2をご覧ください。

平面図、立面図、断面図となります。屋根及び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います。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。

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1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、発言をお願いします。

委 員： 図面4の協定内容説明図に、■■■■番■■■■の一部と表現されていますが、この一部という表現は、市道第C-41号線の後退部分があるから、全部含めていないのでしょうか。

建築確認担当課長： そのとおりです。

委 員： ということは、ここの道というのは2項道路は後退済みということなんですか。

建築確認担当課長： そうです。元道から下がった部分については、道の協定からは外して、2項道路の境界線という意味合いです。

会 長： ほかに何かありませんか。

道との接続部だけ1項1号になっているのは、何かあるんですか。

建築確認担当課長： 対岸が大きなマンションの敷地になっていて、おそらく道路中心から3メートルぐらい下がっていきそうです。元道が幅員3.64メートルの市道があったので、それプラス中心から余分に1メートル下がった部分が市道認定されております。その区間だけは4メートル以上の市道で、第42条第1項第1号道路でもあります。

会 長： ほかに何かご質問、ご意見はありますでしょうか。

よろしいですか。

(なし)

会 長： 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。

引き続き、評議に移りますけれども、本日付議された議案について、委員の方々からさらに何か検討すべきことがありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

(なし)

会 長： それでは、ないようですので、議案についてお諮りをいたします。

第1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1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、何か先に委員の方からございますでしょうか。

(なし)

会 長： なければ、事務局からお願いします。

事務局： 前回の審査会の議案第15号の審議の際に、委員よりご質問いただきましたので、その件につきまして、建築確認担当課長より回答させていただきます。これから資料を配付いたしますので、少々お待ちください。

担当課長、お願いします。

建築確認担当課長： それでは、前回3月に行われました建築審査会の議案第15号、建築基準法第43条第2項第2号に基づく許可の案件でございますが、その際に、協定に関する道がございまして、その道の接続先の道ですけれども、まず接続先の道路があって、その後、道が手続きをせずに築造されてしまうケースがほとんどですが、本件は道が築造されたのは昭和45年頃で、接続先の道路が昭和52年に都市計画法の許可を取得して築造され、その順序が逆転していると、委員からその経緯についてのご質問を受けたものでございます。本件道については地番で言うと64番16から19までが本件協定の道でございますが、この登記簿を見ますと、昭和45年4月3日に元は大きな一つの土地から分筆登記されて、そのうちの64番16については、昭和45年9月に公衆用道路へ地目変更がされております。舗装されていたかどうかは不明ですが、道としては昭和45年頃に、何らかの形でそこに存在していたであろうと思われまします。右側の公図写しでは、この64番1より西側の10宅地は同時期に分筆されて宅地割りがなされていたようです。3枚目の住宅地図は昭和47年に発行されたものです。昭和46年ごろの現地の状況を表しているのではないかと思われましますが、昭和45年に分筆して宅地割りされたところに家が建ってこのような住宅地図になっておりまして、赤で着色しているのが議案第15号の敷地に当時建っている家の位置になります。同時期に分筆、宅地化された10宅地は、昭和45年から地図が発行された昭和47年の間に建築されたことがこの地図から見て取れます。また、台帳を調査しましたが、この10宅地については、確認申請が確認できないので、おそらく確認を取らずに建築されたものと思われまします。現在は、開発道路になっているこの南北方向の道ですが、住宅地図に明確に道状の形態があるので、何らかの形で道状のものがそこには存在していたらと。これだけ住宅も建っておりますので、おそらく日常使いのために何らかの通行空間がそこにあったであろうと住宅地図から見て取れます。その後、昭和52年にそのまま南北方向の道の右の空き地を開発する目的で都市計画法の許可を取って開発行為がなされたものと思ひます。

2枚目の開発登録簿は昭和52年に開発許可をとったときのものです。この開発許可の西側の道路については、おそらく従前から道状の空間を利用して、道路を配置したことが想像されるところでございませう。この開発行為によって、幾つかの宅地については、この道路から接道が取れたものもありますが、奥側の宅地については接道が取れていない状態になってございませう。この許可の対象となった道は、開発登録簿に4メートルという表示があるので、通路という表現が見て取れるかと思いますが、隅切りの寸法は現地でも1メートル程度しかなく、東京都に問い合わせたところ、隅切り寸法としては開発では3メートル必要になるということで、開発の基準に合わないということで、開発行為に基づく道路にはならなかったのではないかと伺っております。この開発登録簿にL型側溝などが記載されており、現地もL型側溝が入っております。おそらく昭和52年の開発行為の時に、L型側溝を入れ、舗装したと思われます。現地を見ても一体的に整備された感じになっております。

以上のことから、接続先の道路が正式に道路となり、逆転現象を起こしていたことが判明したということになります。

会 長： 図でいうと、一番右側は通路とは書いていないんですけども、どうなっていますか。

建築確認担当課長： 開発登録簿でいうと、一番右の行き止まりの部分ですが、ここについては道路となっています。

会 長： 条件が合っているということ。

建築確認担当課長： 右の公図でいうと、64番30、この三角形をわざわざつくって隅切りを3メートルになるようにして道路になったようです。

会 長： そういいますか。

建築確認担当課長： 図面でいうと、右側は道路という扱いです。

会 長： 委員、いいですか。

委 員： 大変よく分かりました。ありがとうございます。

会 長： ほかの方、何かご意見、ご質問等ございませうか。よろしいですか。  
(なし)

会 長： よろしいようですので、続けて次お願いします。

事務局： 続きまして、次回の審査会ですが、令和4年6月15日水曜日、14時から301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： ということでございませうので、次回もぜひご出席をよろしくお願いいたします。

以上をもちまして、本日の建築審査会を終了いたします。

(閉会)