

令和4年度 第3回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和4年8月17日（水）午後2時から2時27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 遙子 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

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4号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川西町五丁目〕
(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4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名全員がご出席されてございますので、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： 傍聴人はいません。

会 長： 傍聴人はいないので、早速議題に移ります。

それでは、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、[REDACTED]さん。敷地は、小平市小川西町五丁目 [REDACTED]の一部。

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%と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168.73平方メートル。建築面積67.17平方メートル。延べ面積111.05平方メートル。高さ8.324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、西武国分寺線小川駅から [REDACTED] に [REDACTED] のところです。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、行き止まりの道で、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います。

資料3-1と資料3-2を併せてご覧ください。資料3-1が現

況図、次の資料３－２が現況写真となります。

道は、昭和３７年頃より使用されており、現況幅員３．８７９メートルから４．１４７メートル、延長１５３．８４メートルで舗装されています。

写真①は、北側の市道から道の接続部を写したものです。写真②から写真④までは、北側の市道から、それぞれ１５メートル、４０メートル、５５メートルほど入ったところから道の終端方向を写したものです。写真⑤と写真⑥が北側から、写真⑦と写真⑧が南側から申請敷地を写したもので、オレンジ色の下屋がある建築物がありますが、それが申請敷地に現在建っている建築物です。写真⑨と写真⑩が、それぞれ道の終端方向、南側を写したものととなります。

次の資料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が確保できないことなどから、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にわたり道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者３１名中２０名の承諾が得られています。

承諾が得られなかった方の状況でございますが、道路との接続部分、[]を所有している方は、接道規定を満たしている[]の所有者と同一の２名の方で共有していますが、１名の方の承諾が得られておりません。承諾が得られている方の親族であるということから、その方を通じて接触を試みておりましたが、遠方に住んでいるということもあり、協定自体に反対しているものではないものの、参加を見合わせる意向とのことです。

次に、[]を所有している方は、体調不良で印鑑証明を市役所に取得しに行くのが困難ということですが、道の部分については、既に分筆し、地目も公衆用道路となっております。

次に、[]と[]の一部を所有している方につきましては、協定自体に反対の意向はないものの、自分が建築するものではないため、協定への参加を今回は見合わせるという意向とのことです。

[]の一部を所有している方につきましては、何回か訪問したようですが、不在ということで面会ができなかったとのことです。

北側の市道から申請敷地までの承諾者の状況は以上となります。

申請敷地より南側につきましては、不在で接触できなかったとい

う方が1名、2名で共有している土地で片方の共有者が既に承諾しているからという方が1名。その他5名の方については、いずれも協定自体に反対の意向はないものの、自分が今回建築するという事ではないため、協定への参加を見合わせる意向であるとのこととす。

承諾の状況は以上のとおりですが、道の部分につきましては、昭和37年頃より、60年近く道として使用されており、敷地との境界も明確になっていることから、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。

次の資料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。

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。

さらに、申請敷地は、北側の市道から85メートルほど奥まった位置にあることから、敷地から道とは反対側の隣地へ避難経路を確保するとともに、敷地内に転回広場に準ずる空地を確保する計画としております。

次の資料5-2をご覧ください。1階平面図と2階平面図になります。

次の資料5-3をご覧ください。立面図となります。申請敷地は、準防火地域の指定はありませんが、屋根、外壁、軒裏を準防火地域で求められる防火性能を満たす仕様としております。

資料5-4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。

議案第4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まして、委員の方からご質問あるいはご意見がありましたら、発言をお願いします。

委 員： 資料4-2の図面で百何十メートルの行き止まりの道路というご説明で、右の端の[]の四つの筆がありますが、これは道路とか通路とかという形ではないのですか。行き止まりと

いうご説明でしたが、通路のように分筆してあるように思えます。

建築確認担当課長： 公図の写しでは、細長い筆に見えますが、ある一定の範囲で切れています。実際の[]の筆は、もう少し奥行きがあります。ここに収まる範囲で切っているために、細長い筆のように見えます。

委 員： 通路状に見えますが、実際は横長で、住宅が1軒建っている感じですか。

建築確認担当課長： もう少し範囲を広げれば、もう少し細長い筆になっています。

委 員： 分かりました。

もう一つよろしいでしょうか。宅地が168平方メートルと大きな宅地なので、転回広場用のスペースも取られています。今後、ほかのところで申請が出てきた場合に、同じような指導をされていくのかどうか。例えば、大きさは分かりませんが、各宅地、それぞれ取ってもらうような指導をされて、案件を認めていくことになりますか。

建築確認担当課長： 基本的には、位置指定道路の基準で、35メートルまでは行き止まりでも幅員4メートルと想定しているので、35メートルを超えたら何らかの措置を求めているとは思っておりますが、今おっしゃったように、非常に狭小な敷地の場合については、考える必要があると思います。

委 員： ただ、協定でお互いに自分たちで管理していくような土地でしょうから、そういう意味では、仲良く使わせてもらうみたいな感じが一番だとは思いますが。

会 長： ほかに何か。

委 員： 教えていただきたいのは、本来、道の部分の今回以外に、例えば平成以降とかでもいいですが、以前、ほかの方で、新しく建築された方、あるいは建て直しされた方というのはいらっしゃるのでしょうか。

建築確認担当課長： 直近の状況ですと、[]で、去年の11月に同意をいただいております。資料3-2の現況写真で、②の写真で青いシートがかかっている建築物が、去年の11月に許可を受けたもので、先日、現地へ行った時は、まだ工事中でございました。

委 員： 大丈夫です。

会 長： この確認を取ったのは、相当前ですか。

建築確認担当課長： 許可が去年の11月なので、その後と思われます。確認まで正確には追っていませんが、11月なので、12月とか1月ぐらいに確認がなされたと思います。

会 長： ということは、この通路については、ここで審査したものでした

か。

委員： 去年の議案第11号にありました。

建築確認担当課長： そこは北側の市道からは割と近いところであって、大きな制限は課しませんでした。

そのほか、その次に新しい所ですが、今回の申請敷地の南側の■■■■と、その南の■■■■。ここで2棟が令和2年9月に許可がなされています。

会長： 今、工事しているところは、■■■■さんですね。■■■■。それも35メートル以内に入っていますか。

建築確認担当課長： そうということです。

会長： 今回は入っていないから、転回広場に準ずる空地が計画されているということですか。

建築確認担当課長： はい。

会長： 分かりました。

ほかに何かご質問はありますでしょうか。

委員： あと、もう一つ。説明の中で、■■■■とか■■■■の■■■■さんとか■■■■さんは、同意はいただけないというのは、意思是賛成なのでしょうけど、同意いただけなかったということですから、例えば、将来的にこの方たちが建て替える場合というのは、当然、分筆や公衆用道路に地目変更という条件をつけて許可するということになりますか。

建築確認担当課長： 許可申請までに分筆をしてしまう方もいらっしゃいますので、申請までにされていなかった場合は条件をつけます。

委員： 許可の承諾というか、協定の中に入ってもらって、分筆して公衆用道路にしてという条件をつける。

建築確認担当課長： それを最終的に報告してもらえるような条件をつけることになるかと思います。

委員： そう考えると、ここの道路については、将来的には100%同意もらえ、分筆されて公衆用道路になるという感じでしょうか。

建築確認担当課長： 順次建て替えが進んでいけば。とば口の共有者の1名の方だけは、わかりませんが。

委員： 分かりました。ありがとうございます。

会長： ほかに何か。もう一点。道路との接続部分、隅切りがありますが、自主的に下がっている部分ですか。

建築確認担当課長： 隅切り状になっておりまして、それは■■■■と所有者は同じです。

会長： ■■■■と同じ。この三角部分。

建築確認担当課長： ■■■■は、■■■■を持っている方がお持ちになっています。

会 長： このお宅は、特に下がらなくてもいいわけですね。

建築担当課： 実際の接道は、市道からとなります。

会 長： この部分は、協定には入っていない。
ほかに何か。
(なしの声)

会 長： それでは、ないようでしたら。よろしいですか。
では、これで議案についての説明と質疑を終了します。
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
の皆さんの間で、さらに検討すべきことがありましたら、ご発言お
願いします。
(なしの声)

会 長： 特にないですか。よろしいでしょうか。
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、原案のと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： 異議ないようですので、それでは、第4号議案について、同意す
ることといたします。
次に、その他について、何か意見、委員の方から何かありますで
しょうか。
(なしの声)

会 長： 特にないですね。
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： 次回の審査会ですが、令和4年9月20日(火)、14時から601
会議室での開催を予定していますので、よろしくお願いいたします。

会 長： 事務局から今ありましたけども、9月20日、よろしくご出席を
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。
お疲れさまでした。
(閉会)