

令和6年度 第2回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和6年7月17日（水）午後2時から2時12分まで

2 開催場所

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
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
木曾 審査担当係長
曾我 審査担当主事

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2号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔花小金井南町三丁目〕
(建築基準法第43条第2項第二号)

2 その他

(開会)

会 長： ただいまより、令和6年度第2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でしょうか。

事務局： おりません。

会 長： それでは、傍聴人の方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いたします。

審査担当係長： それでは、議案第2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。

なお、令和5年5月の本審査会において本件敷地で同意をいただいている案件ですが、建築物の配置計画等に変更が生じたため、再度、許可申請があったものです。

建築主は、 さん。敷地は、小平市花小金井南町3丁目 ほか。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%。法第22条指定区域。第1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226.50平方メートル。建築面積90.51平方メートル。延べ面積120.05平方メートル。高さ8.04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は、案内図となります。敷地の位置ですが、西武新宿線花小金井駅の東、 メートルのところ。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示しています。赤枠で囲ってあるのが申請敷地です。敷地が接する道は、昭和37年頃より60年近く道として使用されており、現況幅員は3.69メートルから4.00メートル。道の延

長は、南北方向に47.98メートルで、北側で建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路に接続しております。また、道の南端は行き止まりの道となっております。

資料3は、現況写真となります。

資料中央下部分の図は、二方向避難の経路を示した図となります。写真①は、当該道の接続先である位置指定道路の状況を写したものです。写真②は、位置指定道路の接続部分から南側へ当該道を写したものです。写真③④⑤は、道の北側及び南側より今回の申請敷地を写したものです。写真⑥は、道の終端部の状況です。写真⑦は、二方向避難の経路を申請地側から隣地に向かって写したものです。写真⑧⑨は、経路をそれぞれ西側及び東側から写したものです。写真⑩は、申請地と東側隣地の間にある既存万年塀を写したものです。

資料4は、協定内容説明図です。

本件道について建築基準法の道路とするよう指導しましたが、幅員が4メートルに満たない部分があることや転回広場がなく、建築基準法の道路とすることはできませんでした。このため、道の部分の権利者で、将来にわたって道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者14名中14名の承諾が得られています。

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は、配置図となります。

敷地は、道に並行で2メートル以上接しており、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。

さらに、敷地東側へ二方向避難が可能となっており、敷地内に転回広場に準ずる空地を確保しております。

資料5-2は、1階及び2階平面図となります。

資料5-3は、立面図となります。屋根及び外壁は、当該地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は、断面図となります。

資料5-4以降に、当初の許可時点からの変更箇所を示した図面を添付しており、赤色が変更箇所となっております。

配置図では、敷地北側及び東側の配置寸法が変更となっております。

平面図では、外壁の外構部形状が変更となっております。

立面図では、平面図同様、外壁の外構部が変更となっております。

議案書にお戻りいただき、3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2号の説明は以上となります。

会 長： ありがとうございます。

ただいまの説明に対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： 去年の許可条件が今回はありませんが、既に前回の条件が満たされたということでよろしいですか。

審査担当係長： そのとおりです。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかに何かご質問ありますでしょうか。

委 員： 建物の隣地境界線からの距離が50センチ以上確保できているということですが、道路境界線に対しては50センチないところがあります。変更後の配置図に51センチとあり、表示芯からの距離のため、外壁から50センチに欠けると思います。これは道路側だから良いということですか。

審査担当係長： 道路側のため、支障ありません。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかに何かありますか。

（なしの声）

会 長： それでは、よろしいようですので、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、委員の間でさらに検討すべきことがありましたら、お願いします。

（なしの声）

会 長： 特にないようでしたら、では、議案についてお諮りいたします。

第2号議案について、原案どおり承認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2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から何かありますでしょうか。

（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いたします。

事務局： 次回の審査会ですが、8月は案件がございませんので、令和6年9月18日水曜日、14時から505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： 事務局から説明がありましたので、皆さん、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。

(閉会)