

## 令和6年度 第3回 小平市建築審査会議事録

### 1 開催日時

令和6年9月18日（水）午後2時から2時45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  
平 裕介 委員  
内田 輝明 委員  
井上 揺子 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  
福田 審査担当主任  
曾我 審査担当主事  
西川 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  
高内 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3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項第二号)

議案第4号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔回田町〕  
(建築基準法第43条第2項第二号)

議案第 5 号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔学園東町一丁目〕  
(建築基準法第 4 3 条第 2 項第二号)

議案第 6 号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔上水南町一丁目〕  
(建築基準法第 4 3 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3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に、建築基準法第43条第2項第二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、株式会社エピア。敷地は、小平市小川西町五丁目2285番51、53。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。

建築物の概要でございますが、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積172.61平方メートル。建築面積53.82平方メートル。延べ面積99.36平方メートル。高さ8.081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、敷地の位置は、西武国分寺線小川駅より南西約530メートルになります。右側の詳細案内図は、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になります。赤枠で囲っているのが申請敷地です。敷地が接する道は、その西端が行き止まりとなっており、東端は建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路に接続しております。

資料3は、現況写真となります。

道は、昭和38年頃より約60年近く使用されており、現況幅員5.26メートルから5.44メートル。延長は東西方向に12.44メートルで、現況はコンクリートで舗装されており、道

の形態は明確になっております。写真①は、建築基準法に基づく道路との接続先部分から西側終端部を写したものです。写真②は、道と建築基準法に基づく道路との接続部分を写したものです。写真③は、申請敷地を写したもので、茶色の外壁の建物が申請敷地です。写真④は、申請敷地の南東部分を東側の建築基準法に基づく道路から写したものです。写真⑤は、今回の申請敷地を西側から写したものです。

資料4は、協定内容説明図となります。

本件道は、建築基準法の道路とするよう指導しましたが、隅切り寸法が不足していることや関係権利者から同意が得られなかったことなどから、建築基準法の道路にはできませんでした。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6名中4名の承諾を得ております。承諾をいただけなかった2名の状況については、調査の結果、所在が不明でお会いすることができませんでした。また、平成15年及び平成25年に許可を取得しておりますが、当時から所有者も変わっておらず、権利者2名が所在不明である状況も同様となります。

なお、当該道は約60年以上、道として利用されており、上下水道管やガス管が埋設されております。

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準用していますが、制限に適合した建築計画となっております。

資料5-2は、1階平面図になります。

資料5-3は、2階平面図になります。

資料5-4は、立面図になります。

屋根は不燃材、外壁は防火構造となっており、法第22条区域で求められる性能を満たしております。

資料5-5は、断面図になります。

議案書にお戻りいただきまして、3番、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、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、許可したいと思っております。

議案第3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て委員からご質問、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の協定内容説明図東側の位置指定道路は、2285-54、-55の前面も指定されていますか。

審査担当係長： はい、指定されております。

委 員： 右下の公図写しの2285-4の一部は、所在不明で同意がないようですが、位置指定の際は、2285-4についても道路として利用する同意をいただいているのでしょうか。

審査担当係長： そのとおりです。

委 員： 一部ということで指定されていない部分もあるということですか。

審査担当係長： 位置指定道路は、黄色く塗られた部分が南北に伸びております。南側の公図の2285-54と2285-55の間の4と書かれている部分は、位置指定道路に含まれていません。

委 員： 位置指定道路ではなく、2メートル幅の通路が横に入っているということですか。

審査担当係長： そうです。

資料3の写真④の砂利敷の部分が通路であり、建築基準法上の道路ではありません。

委 員： 分かりました。

会 長： よろしいですか。

ほかに何かご質問ありませんか。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、次の議案について説明をお願いします。

審査担当係長： 続きまして、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項第二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、                    様。敷地は、小平市回田町                    。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103.64平方メートル。建築面積40.90平方メートル。延べ面積81.80平方メートル。高さ8.198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、敷地の位置は西武多摩湖線一橋学園駅の東約                     メートルのところです。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になります。赤枠で囲ってあるのが今回の申請敷地です。敷地が接する道は、延長が83.39メートルで、北側の鉤状部分と東西に通り抜け可能な道で、その東端は建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路に接続しております。

資料3は、現況写真となります。

道は、昭和44年頃より道として使用されており、現況幅員3.822メートルから4.237メートル。延長は83.39メートル。現況はアスファルトで舗装され、道の形態は明確となっております。写真①は、申請敷地を写したもので、現在は更地となっております。写真②は、道の東側で建築基準法に基づく道路との接続部分から西方向を写したものになります。写真③、④は、鉤状の道の接続部からそれぞれ東と北方向を写したものになります。写真⑤、⑥は、鉤状の道の北側折れ曲がり部からそれぞれ南と東方向を写しており、写真⑥は東側の端部を写したものになります。写真⑦は、⑥に写る端部から西方向を写したものです。写真⑧は、南側の東西に伸びる道の西端部から東方向を写したものとなります。

資料4は、協定内容説明図になります。

本件道について、建築基準法の道路となるよう指導しましたが、幅員及び転回広場が不足していることや関係権利者からの同意が得られなかったことから、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18名全員の承諾を得ております。

なお、当該道につきましては約50年以上、道として利用されており、上下水道管やガス管が埋設されております。

以上のことから、本件道につきましては、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、道に有効で2メートル接しており、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。

資料5-2は、1階平面図及び2階平面図となります。

資料５－３は、立面図となります。屋根は不燃材で、外壁は防火構造で、法第２２条区域で求められる性能を満たしております。

資料５－４は、断面図になります。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、３番、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、許可したいと思っております。

議案第４号の説明は以上となります。

会 長： それでは、ただいまの説明に対して、委員からご質問、あるいはご意見がありましたら、お願いします。

委 員： 資料４の協定内容説明図では、道の東端の建築基準法第４２条第１項第５号は令和６年５月１３日に指定されていますが、もう少し延長を伸ばすことはできなかったのでしょうか。■■■■の一部を含めれば、幅員４メートル以上となり指定できたのではないかと思いますのですが、どうでしょうか。

審査担当係長： この位置指定道路は右側の法第４２条第１項第１号に基づく道路に接続しています。当初は、ここまで法第４３条第２項第二号の道でした。位置指定道路の延長は３３．００メートルになります。

■■■■の所有者が今回位置指定の申請者になっています。

■■■■までとなると延長が３５メートルを超えるため、転回広場が必要となります。

委 員： 道の協定に全員が同意しているので、位置指定道路にできたのではないかと思った次第です。

会 長： ほかに何かありますでしょうか。

よろしいですか。

(なしの声)

会 長： それでは、よろしいようですので、次の議案について説明をお願いします。

審査担当係長： 続きまして、議案第５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項第二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、フォワード９８株式会社。敷地は、小平市学園東町一丁目５０番１４、同番５３となります。用途地域は、第一種中高層住居専用地域。指定建蔽率、容積率はそれぞれ６０％、２００％。

準防火地域。25メートル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110.91平方メートル。建築面積58.32平方メートル。延べ面積100.71平方メートル。高さ8.628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、敷地の位置ですが、西武多摩湖線一橋学園の北東約280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、延長が7.98メートルで、その西端が行き止まりの道となっております。東端は建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路に接続しております。

資料3は、現況写真となります。

道は、昭和48年頃より道として使用され、アスファルト舗装及びL型側溝が敷設されております。道の形態は明確となっております。写真①は、申請敷地を写したもので、右側の黒い車が駐車されている敷地となります。写真②は、当該道と建築基準法に基づく道路との接続先部分から終端を写したものになります。写真③は、申請敷地の南側の状況を写したものです。

資料4は、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しましたが、幅員及び隅切り寸法が不足していることや関係権利者から同意が得られなかったこと等により、建築基準法の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5名中2名の承諾は得られております。

なお、当該道の部分50番8は一筆で構成されており、権利者5名での共有となっております。承諾をいただけなかった方の状況ですが、所有者の1人である■■■さんにおかれましては、今現在は協定に参加する意思はないということで、承諾をいただけておりません。■■■さんにおかれましては、既にお亡くなりになられており、法定相続人に承諾をいただけるよう手紙の郵送や、訪問を何度か試みましたが、連絡が取れずお会いできておりません。■■■さんにつきましては、実印の押印まではいただけていないものの、道として維持管理することに理解を示されており、今回は承諾状況を三角で表示しております。

なお、当該道につきましては50年以上、道として利用されてお



り、上下水道管やガス管が埋設されております。

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５０センチ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いますが、制限に適合した建築計画となっております。

資料５－２は、１階平面図になります。

資料５－３は、２階平面図となります。

資料５－４は、立面図になります。

屋根は不燃材で、外壁及び軒裏は準耐火構造となっており、準防火地域内で求められる性能を満たしております。

資料５－５は、断面図となります。

議案書にお戻りいただきまして、３番、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、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： ありがとうございます。

では、ただいまの説明に対して、委員の方からご質問、あるいはご意見をお願いします。

よろしいでしょうか。

(なしの声)

会 長： それでは、次の議案について説明をお願いします。

審査担当係長： 最後に、議案第６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項第二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、株式会社ホーク・ワン。敷地は、小平市上水南町一丁目４４番１７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％、８０％。法第２２条区域。第一種高度地区が指定されています。

建築物の概要でございますが、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積７４．７７平方メートル。建築面積２９．８７平方メートル。

延べ面積59.62平方メートル。高さ7.898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、敷地の位置ですが、西武多摩湖線一橋学園駅の南、約1,000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、延長が29.39メートルで、その東端が行き止まりの道となっております。道の西端は建築基準法第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は、現況写真となります。

道は、昭和37年頃より道として使用されており、現況幅員2.702メートルから3.11メートル。延長が29.39メートル。砂利敷で道の形態は明確になっています。写真①、②は、道と建築基準法に基づく道路の接続部分から写したのになります。写真③は、申請敷地付近から道の西方向を写したのになります。写真④は、申請敷地を道の東側から写したもので、茶色い外壁の建物がある敷地です。写真⑤は、申請敷地付近から道の終端部方向を写したものです。写真⑥は、申請敷地を西側から写したものです。当該資料の中央左下に2方向避難の経路を示しておりますが、申請地から西側隣地を介して建築基準法の道路に避難が可能であり、道路までは距離は約13メートルです。写真⑦は、経路を敷地側から写したもので、写真⑧は、経路先の建築基準法に基づく部分から写したものです。

資料4は、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しましたが、幅員及び隅切り寸法が不足していることや関係権利者からの同意が得られなかったため、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、将来とも道として維持管理していく旨の協定を締結しました。今回の協定に係る道の現況幅員が2.702メートルから3.11メートル。協定幅員は2.98メートルから4.0メートルであるものの、権利者6名中5名の承諾は得られております。承諾をいただけなかった446番39は2名の共有で、共有者の1人におかれまして、道の協定に反対するものではないが、実印の押印をいただくまでには至りませんでした。協定に反対してないということから、今回、凡例表示は三角の表示とさせていただきます。

当該道につきましては、約60年近く道として利用されており、

上下水道管やガス管が埋設されている状況となります。

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、道に有効で２メートル以上接しております。敷地の北側には、道を含めた幅員４メートルの土地を確保するとともに、西側隣地を介して２方向避難が可能な計画となっております。

資料５－２は、１階平面図になります。

資料５－３は、２階平面図となります。

資料５－４は、立面図になります。

屋根は不燃材で、外壁及び軒裏の構造は防火構造となっております。当該敷地は法第２２条区域ではありますが、準防火地域内の建築基準と適合するように防火仕様をアップさせた計画となります。

なお、１階、２階とも延焼ライン内にある開口部は、全て防火設備とした計画であります。

資料５－５は、断面図になります。

議案書にお戻りください。３番、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、今回、許可条件として、確認申請時まで申請者の権原の及ぶ道の部分を道路上に整備し、分筆及び公衆用道路として登記し、ご報告していただくことと、隣地敷地からの避難経路の確保について今後も配慮すること、以上の２点を条件に課しております。

議案第６号の説明は以上でございます。

会 長： それでは、ただいまの説明に対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お願いします。

委 員： 許可条件の二つ目、隣接敷地からの避難経路の確保について配慮することということですが、具体的にどういうことをもって配慮したということになるのでしょうか。

審査担当係長： 今後、例えば東側の４４６番１８等の敷地で許可申請があったときに、同様に２方向避難を求めることになる可能性があるのもので、その際には２方向避難できるように配慮していただきたいことから、条件を付しました。

委 員： 申請地を通して東の隣接敷地から西側の隣接敷地に避難ができるようにということですか。

- 審査担当係長：　　そういう状況を想定しています。
- 会　　長：　　ほかに何かありますか。
- 委　　員：　　資料３の写真を見ると、通路の奥の宅地が新しい建物のように見受けられますが、この通路に接する建物に対しての建築確認は取られているのかどうかわかりますか。
- 審査担当係長：　　建築基準法の道路に接している建物以外について調べましたが、建築確認の履歴は確認できませんでした。
- 会　　長：　　ほかに何かありますか。
- 委　　員：　　今回、協定通路の現況幅員が３．１１メートルや２．９メートルと狭く、４メートル未満の協定通路部分がありますが、申請敷地の通路側の部分の空間を４メートルに広げて通行可能とし、塀等を作らない条件だと思います。今後、協定通路沿いの他の敷地で許可する場合も２方向の避難経路や空間を求めることになりますか。
- 審査担当係長：　　はい、求めていくものと考えております。
- 会　　長：　　ほかに何かありますでしょうか。
- 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と質疑を終了します。
- 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：　　では、よろしいようですので、議案についてお諮りいたします。
- 第３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３号議案について同意することといたします。
- 続いて、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、第４号議案について同意することといたします。
- 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、第５号議案について同意することといたします。
- 最後に、第６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６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のほうから何かありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： 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、10月は案件がございませんので、令和6年11月13日水曜日、14時から505会議室での開催を予定しています。

会 長： ということで説明がありましたので、よろしく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)