

令和6年度 第4回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和6年11月13日（水）午後2時から2時40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 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

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

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7号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔鈴木町一丁目〕

（建築基準法第43条第2項第二号）

議案第8号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川町一丁目〕

（建築基準法第43条第2項第二号）

議案第9号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔美園町三丁目〕

（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4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します。

審査担当係長： それでは、議案第7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、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市鈴木町一丁目314番1。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。

建築物の概要ですが、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積103.33平方メートル。建築面積41.31平方メートル。延べ面積82.62平方メートル。高さ8.125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、西武新宿線花小金井駅より西へ約1,000メートルになります。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。赤枠で囲ってあるのが申請敷地です。敷地が接する道は、西側の南端は行き止まりの道となっており、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47年頃より約50年近く道として使用されており、現況幅員3.91メートルから4.03メートル。延長は30.39メートルで、現況はアスファルトで舗装され、道の形態

は明確になっております。写真①及び②は、建築基準法に基づく道路との接続先部分を写したものになります。写真③は、道の東側から西方向を写したものです。写真④は、申請敷地を南東側から写したもので、現在、更地となっております。写真⑤は、道の南端部分を示したものです。写真⑥は、道から接続先の建築基準法に基づく道路を写したものとなります。写真⑦は、敷地北側の学校用地内通路を西側から東方向へ写したものです。

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いたしました。が、隅切りが確保できないことや関係権利者から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3名中2名の承諾が得られております。承諾をいただけていない1名は、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ます。道の部分は全て公衆用道路として登記されており、上下水道及びガス管が埋設されている状況です。

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います。また、道を道路として、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。

屋根は不燃材で葺き、外壁は防火構造で、法第22条指定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、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7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： 敷地北側の学校用通路が通り抜けできるように見えますが、この道に接している住宅の方たちは、この道を避難経路など安全面に使うことはないのでしょうか。

審査担当係長： 近隣の方が利用される可能性はゼロではないですが、建物の出入り口は確認できませんでした。また、今回の建築計画ですと、高さ400ミリメートル程度の既存のコンクリート土留めがあり、フェンス等を設けていないので、状況に応じて通行することは可能ですが、学校用の敷地ですので、建築物や敷地の出入り口の主たる部分とすることはできません。

会長： 学校の敷地が、関係者以外も利用でき、非常時には通路にする建築計画について、学校の管理上、問題はありませんか。

審査担当係長： 学校の管理用通路のような位置づけだと思いますが、校庭側がフェンスで覆われているので、管理上の大きな問題はないと思われます。

会長： ほかに何かありますか。

(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： 議案第8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、XXXXXXXXXXさん。敷地は、小平市小川町一丁目XXXXXXXXXX。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113.40平方メートル。建築面積43.52平方メートル。延べ面積85.43平方メートル。高さ8.005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、西武国分寺線鷹の台駅の北、約XXXXXXXXXXメートルになります。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。赤枠で囲ってあるのが申請敷地となります。敷地が接する道は、延長が74.85メートルで、南北に通り抜け可能な道で、そ

の南端は建築基準法第42条第1項第1号の道路、北端は建築基準法第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は、現況写真となります。

道は、昭和40年頃より道として使用されており、現況幅員3.84メートルから4.20メートル。延長は74.85メートル。現況はアスファル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、道の南端で、建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路等の接続部分を写したものです。写真②から④及び⑥から⑦は、それぞれ道に突出しているブロック塀等を写したものととなります。写真⑤は、申請敷地を北側から写したものになります。白い外壁の建築物が申請敷地です。写真⑧は、道の北端で建築基準法第42条第1項第2号に基づく道路の接続部分より南方向を写したものです。

資料4-1から4-3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いたしましたことが、幅員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ため、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27名中13名の承諾が得られております。

資料4-1は協定内容説明図1/3で、協定通路の南側です。

資料4-2は協定内容説明図2/3で、協定通路の北側です。

資料4-3は協定内容説明図3/3で、承諾状況を示しております。承諾をいただけなかった方の状況ですが、承諾の状況欄×印の方々につきましては、手紙の郵送や訪問を何度か試みましたが、連絡が取れず確認ができておりません。承諾状況欄△印の方々につきましては、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ます。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階平面図となります。

資料5-3は、2階平面図となります。

資料５－４は、立面図となります。屋根及び外壁は、法第２２条区域で求められる性能を満たす仕様となっております。

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、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８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、委員の方から何かご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委 員： 今回２７名中１３名の承諾が得られており、地目もほとんどが公衆用道路ですので問題ないと思いますが、協定説明書の中で、押印はないが道として理解を示している所有者のうち、写真③の■■■■さんは、押印いただいておりますが、後退する必要があることは十分理解しているとの認識でよろしいですか。

審査担当係長： はい。

委 員： 地表面だけでなく、建物上部も適法化するという理解を示していただいているということですか。

審査担当係長： はい。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかに何か。

委 員： 資料４－２と資料４－３の黄色い部分で、資料４－３の北側、■■■■はなぜ黄色く塗られているのですか。

審査担当係長： 法第４２条第１項第２号道路が北側にありますが、Ｌ字型に入っています。

委 員： 資料４－２と資料４－３で形が違うようですが。

審査担当係長： 公図のずれによるもので、黄色い部分が繋がっており、同一になります。

会 長： ほかに何か。

(なしの声)

会 長： 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： 議案第９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、[]さん及び[]さん。敷地は、小平市美園町三丁目[]。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%。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95.95平方メートル。建築面積32.39平方メートル。延べ面積32.39平方メートル。高さ5.03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、西武新宿線花小金井駅の北東約[]メートルのところになります。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ございます。赤枠で囲ってあるのが申請敷地です。敷地が接する道は、延長が72.971メートルの道となっており、道の南側部分の東端は建築基準法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30年頃より道として使用されており、現況幅員4.0メートル。延長は72.971メートル。現況はアスファルト舗装及びL型側溝が敷設されており、道の形態は明確となっております。写真①は、道の南側で建築基準法に基づく道路との接続部分から道方向を写したものになります。写真②は、道の南側で、東側から西方向を写したものになります。写真③、④、⑤は、道の南北方向に、南側から北へ順次写したものになります。写真⑥は、道の北側部分で、西から東方向を写したものになります。写真⑦は、道の北側で建築基準法に基づく道路との接続部分から写したものになります。写真⑧は、申請敷地を写したもので、現状、更地となっております。

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いたしました。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、建築基準法上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19名中16名の承諾が得られております。承諾をいただけなかった方の状況ですが、

[]の一部の所有者におかれましては、協定への参加や理解の意思表示が確認できませんでした。[]の所有者におかれましては、所在が不明であり、連絡は取れず、お会いすること

ができておりません。■■■■の所有者におかれましては、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ます。

また、今回の協定範囲の状況についてですが、道の北側部分の■■■■及び■■■■の一部は現状、道状になっており、通行が可能な状況ではあるものの、■■■■は、■■■■の建築敷地の一部となっているため、今回、協定範囲に含んでおりませんが、所有者は今後も道として維持管理していくことについて理解を示されている状況です。

これらのことから、当該協定通路は、建築基準法上の道路に通り抜け可能な状況であり、申請敷地からの2方向避難も可能となっております。道の南側部分についてですが、法第42条第1項第1号の道路と接する部分において、現況は4メートルであるものの、■■■■の一部が建築敷地に含まれているため、協定の範囲には含んでおらず、協定幅員は3.79メートルとなっております。

なお、当該道につきましては、約70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階平面図となります。

資料5-3は、立面図及び断面図となります。屋根及び外壁は、法第22条区域で求められる性能を満たす仕様となっております。

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9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。

では、ただいまの説明に対して、委員のほうから質問、ご意見ありましたらお願いします。

委員： 資料４で、[]は、[]の建築敷地の一部となっているため協定に含めなかったということでしたが、[]はどういう状況ですか。

審査担当係長： []は全部が建築敷地になっております。

委員： []も[]も両方とも敷地になっているということですか。

審査担当係長： はい。建築敷地内に入っております。

委員： ここは協定に入れないということですか。

審査担当係長： はい。[]の手前まで協定に含んでいます。

委員： []は、建築基準法上の道路に接続しないので協定に入れてありますが、[]は、協定に入っていないなくても、成立するということですね。分かりました。

委員： []は、道として利用されている７０年前から通路状になっていましたか。それとも敷地の一部でしたか。

審査担当係長： 一体の敷地で、一部が通路状になっていたと聞いています。

委員： 課税は[]全体でされているのでしょうか。通路部分は非課税かと思います。

審査担当係長： おっしゃるとおりだと思います。

なお、[]につきましては、平成１５年の確認において、敷地に入れたようです。

委員： 今回の建築計画を見ると平屋建てで、屋上という形になっていて、隣の[]さん宅の離れのように感じますが、この建築計画に至った経緯は把握していますか。

審査担当係長： []さんのご親族の方が二人でお住まいになると聞いております。

委員： 部屋数は必要なく２階も不要ということで、むしろ、２階をつくと道路斜線など制限かかる可能性はあるということですね。

審査担当係長： はい。

会長： ほかに何か。

(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いたします。

これより協議に移りますけれども、本日付議された議案について、委員の間で何か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： それでは、議案についてお諮りいたします。

第７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7号議案について同意することといたします。
続きまして、第8号議案について、原案どおり同意することによって
よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第8号議案について同意することといたします。
続きまして、第9号議案について、原案どおり同意することによって
よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第9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か。

(なしの声)

会 長： なければ、事務局からお願いいたします。

事務局： 次回の審査会ですが、12月は案件がございませんので、令和7
年1月15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： 事務局から説明ありましたとおり、1月の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。

どうもお疲れさまでした。

(閉会)