

令和5年度 第2回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和5年5月17日（水）午後2時から2時38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

特定行政庁：星野 建築指導課長
大藪 建築確認担当課長
木曾 審査担当係長
奈良 審査担当主任
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
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2号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔たかの台〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

議案第3号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川町一丁目〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

議案第4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2号)

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより、令和5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名全員が出席されておりますので、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、傍聴人はおられるでしょうか。

事務局： おりません。

会 長： 傍聴人がいないようですので、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。

建築主は、株式会社アーネストワン。敷地は、小平市たかの台1388番12。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92.23平方メートル。建築面積36.45平方メートル。延べ面積72.90平方メートル。高さ7.985メートル。構造は木造。階数は地上2階建てとなっております。

資料1をご覧ください、敷地の位置ですが、西武国分寺線の鷹の台駅の西へ約840メートルのところがございます。右側に詳細案内図がございますが、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おります。赤枠で囲ってございますところが申請地です。敷地が接する道は、延長23.80メートルの東西に通じる東側で行き止まりの道となっております。西側で建築基準法第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。現況の写真となります。

道は、昭和39年頃より道として使用されており、現況幅員3.

971メートルから4.015メートル、延長は東西方向に23.80メートルで、砂利敷となっており、ぬかるみとならない構造で道の終端は行き止まり状となっております。

写真①は、建築基準法に基づく道路と道の接続先部分を南側から写したものです。写真②は、道の入口部分から終端方向を写したものでございます。写真③が、今回の申請敷地の状況を写したもので、白い外壁の既存建築物とじゃばらの門扉のある部分が今回の計画敷地でございます。

資料4をご覧ください。協定内容説明図となります。

本件道について、建築基準法の道路となるように指導いたしました。が、幅員が4メートルに満たない部分があることや、隅切りがないなど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4名中4名の承諾が得られております。

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準用しておりますが、制限に適合した計画となっております。

資料5-2が1階平面図及び2階平面図となります。

資料5-3が立面図になります。家は不燃材料で葺き、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有しております。

資料5-4は断面図でございます。

議案書にお戻りいただきまして、3番の特定行政庁の所見でございますが、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2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： 資料4協定内容説明図で、赤く塗られた道の右側に花壇がありますが、これは別の方が所有しているのかということと、1389番

18に家が建っていますが、どこから接道しているのか。公図を見ると、敷地延長と見受けられるのですが、この家は、接道が取れているのか、将来的に赤く塗られた通路を利用されるのか、その2点を教えてください。

建築確認担当課長： 花壇は、公図の写しの赤く塗られた道の二つ下、1388番13の方が所有しており、1388番10の一部ということで、花壇として残したいというご意向があり除いています。

また、1389番18の敷地ですが、敷地の東側、公図では、1389番20、21、3、4が位置指定道路となっており、路地状敷地で接道しております。今回の協定の通路には接しておりません。

会長： 澤田委員、よろしいですか。

委員： はい。

会長： ほかに何か、ご質問、ご意見がありましたらお願いします。
よろしいですか。

よろしいようでしたら、次の議案について説明をお願いします。

建築確認担当課長： 続きまして、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あたり、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、株式会社シティトータルプラン。敷地は、小平市小川町一丁目442番13。用途地域は、第一種住居地域。指定建蔽率、容積率は、それぞれ60%、200%。準防火地域25メートル第二種高度地区が指定されております。

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53.64平方メートル。建築面積32.09平方メートル。延べ面積66.81平方メートル。高さが7.111メートル。構造は木造で階数は地上2階建てとなっております。

資料1の敷地の位置ですが、西武拝島線東大和市駅の南東約685mのところですが、右側の詳細案内図でございますが、赤で示しているところが、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。赤で囲ってありますが、今回の申請敷地でございます。

敷地が接する道は、U字型の道で北東側の一部で、位置指定道路となっております。また、道の接する街区の北側の黄色で塗られております建築基準法第42条第1項第1号による道路と442番17、18、19及び442番3との4敷地の間に、赤く細く色塗り

されている部分がございますが、これは北側の道路と南側の4敷地の間に、442-22の所有者の私有地が存在するため、この赤に塗られた部分も協定の一部となっております。今回の位置につきましては、東側で建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路に接続。西側は、建築基準法適用外の市道に接しております。

資料3 現況写真となります。

道は昭和41年頃より、道として使用されており、北側の一部の薄い部分は除きますが、現況幅員3.98メートルから4メートル。延長は東西方向に30.58メートル。南北方向に東側で9.12メートル及び西側で16.65メートルの合計56.35メートルあり、現況アスファルト舗装及びL形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。道の終端は西側で建築基準法適用外の市道に接道しておりますが、この接続先の建築基準法適用外の市道は、建築基準法第42条第2項道路の指定はなく、小平市が管理する幅員約2.12メートルで舗装されている道路法の道路となっております。また、歩行者及び車の通り抜けは可能となっております。

写真①は、本件西側の接続先部分に移したものです。写真②は、西側の接続部分から、当該道を北側から南へ向かって移したものです。写真③は、今回の申請敷地を北側から写したもので、白い外壁の既存建築物が写っております。写真④は、申請敷地を北東側から移したものです。写真⑤は、本件道の東西部分を東側から写したものです。写真⑥は、道の東側接続先から南方向を写したものでございます。

資料4 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、転回広場が基準どおりでないことや、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ができませんでした。そのため、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20名中12名の承諾が得られております。

承諾がいただけなかった方の状況でございますが、北側の建築基準法上の道路との間の赤く薄く塗られた筆の部分の■■■■の一部を所有している方におきましては、玄関越しに内容を説明しましたが、その後、ご多忙ということでお会いできていません。道のU字型部分の南北に通じる部分の西側の■■■■を所有している方には協定の内容を説明し、道に関する協定にはご理解をいただいておりますが、その後、不在のためお会いできておりません。道の東西に通じる部分の北東側■■■■の所有者は国分寺市に居住しており、自分に関係ないということで承諾をいただけませんでした。

た。同じく道の東西に通じる部分の中央付近■■■■の所有者は、ご高齢のため、印鑑証明の取得が困難ということでございますが、道に関する協定に反対するものではないということでございます。道の南北に通じる部分の東側■■■■の一部の所有者は承諾予定でございましたが、その後、連絡が取れてございません。しかしながら、道に関する協定に反対するものではないということでございます。同じく、南北に通じる部分の東側■■■■の所有者は、実印は押したくないが、道に関する協定に反対するものではないということでございます。同じく南北に通じる部分の東側■■■■の一部の所有者は、道に関する協定に反対しているものではないが、内容をご説明した以降、お会いできてないという状況でございます。承諾状況は以上のとおりでございます。

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 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 1、2階及びペントハウスの平面図でございます。

資料5-3 立面図になります。屋根及び外壁は準防火地域で求められる防火性能を満たす仕様となっております。

資料5-4 断面図となります。

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、許可したいと考えております。

議案第3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、委員の方から何か質問やご意見がありましたら、お願いします。

(なしの声)

会 長： それでは、よろしいようでしたら、次の議案についてお願いいたします。

建築確認担当課長： それでは、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あたり、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ございます。

建築主は、 様。敷地は小平市花小金井南町三丁目

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。

建築物の概要でございますが、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階建てとなっております。

資料1、敷地の位置でございます。西武新宿線花小金井駅の東、 メートルのところですが、右側の詳細案内図でございますが、赤で示しているところが建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する道路、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。赤で囲ってある部分が申請敷地でございます。敷地が接する道は延長47.98mの南北に通じる行き止まり状の道となっており、道の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しており、道の南側は行き止まり状となっております。

資料3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3.69メートルから4メートル。延長は南北方向に47.98メートルで舗装されており、道の終端は行き止まり状となっております。

写真①は、道の接続先であります位置指定道路の状況でございます。写真②は、位置指定道路の接続先部分から南側へ今回の道を写したものでございます。写真③は、道から今回の申請敷地を北側から写したものでございます。写真④は、今回の申請敷地の既存建築物の状況でございます。写真⑤は、道の終端部分の状況でございます。

資料4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に指導しましたが、幅員が4メートルに満たない部分があることや、転回広場が基準通りにないことなど、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14名中14名の承諾が得られております。

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、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準用し、制限に適合した建築計画となっております。さらに、敷地の東側へ2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、1階平面図・2階平面図となっております。

資料5-3立面図となっております。屋根及び外壁は準防火地域で求められる防火性能を満たす仕様となっております。

資料5-4断面図となります。

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、許可したいと考えております。

なお、許可条件としまして、確認申請時までに申請者の権原の及ぶ道の部分を道路上に整備することとしております。

議案第4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。

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お願いします。

委 員： 敷地が2方向に避難可能とのことですが、南側の敷地を通り抜けて避難できるということですか。

建築確認担当課長： 資料5-1配置図の右上、東側隣地に750という寸法があります。東側の方に同意をいただきまして、裏木戸のようなもので避難の時だけ通れるようにさせていただいております。

委 員： 写真を見ると、南側にも通り抜けができそうに見えますが、そうではないのですね。東側ですね。

建築確認担当課長： 東側でございます。

会 長： よろしいですか。

ほかに何かご意見。

委 員： 資料3の⑤の写真は行き止まりということですが、通り抜けできる道のように見えますがどうなっていますか。通り抜けはできないのですか。

建築確認担当課長： 資料3の⑤の写真ですが、突き当たりにブロック塀があり、行き止まりになっております。この先には、家が建っており、別の道路に接しております。

委員： 許可条件ですが、今回■■■■さんの既存ブロック塀が突出しているもので、一方後退で4メートルのところに塀や道路築造という条件になっているということですか。

建築確認担当課長： 塀の撤去が審査会の時までに関に合わなかったので、許可条件をつけさせていただきました。塀は既に撤去する予定になっており、幅員4メートルは確保されます。

会長： ほかに何か。

委員： 今回、延長が長いということで、敷地の中に転回広場ないし準ずる空間をつくる指導をされていますが、令和4年度の時も同様に指導されていたと記憶していますが、延長が長い場合、申請者の敷地内や別に転回広場があればいいですが、ない場合は今後も指導をしていくということで、よろしいでしょうか。

建築確認担当課長： 延長が35メートルを超える場合は、転回広場を設けるように行政指導をしております。

会長： それでは、よろしいですか。

以上で、議案についての説明と質疑を終了いたします。

これより評議に移りますが、本日付議された議案について、委員の間で、さらに何か検討しておくことがあったらお願いします。

よろしいでしょうか。

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、原案どおり同意することにより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。

続いて、第3号議案について、原案どおり同意することによりよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会長： よろしいですか。

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り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。

最後に、その他について委員からありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： 特にないようでしたら、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、6月は案件がございませんので、令和5年7月12日（水）、14時から601会議室での開催を予定しておりますので、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が、皆様よろしくお願いいたします。
6月はなくて7月ですね。7月の出席を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)