

# 令和5年度 第3回 小平市建築審査会議事録

## 1 開催日時

令和5年7月12日（水）午後2時から2時16分まで

## 2 開催場所

市役所6階 601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  
                              大藪 建築確認担当課長  
                              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5号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔大沼町二丁目〕  
（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： 傍聴人の方はおられないようですので、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に、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AQ Group。敷地は、小平市大沼町二丁目891番7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%。建築基準法第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。敷地面積は84.64平方メートル。建築面積は33.72平方メートル。延べ面積は67.44平方メートル。高さは9.21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。敷地の位置でございますが、西武新宿線小平駅から北東に約1キロメートルのところでございます。右側の詳細案内図でございますが、赤で示しているも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。黄で示しているものが、建築基準法に基づく道路。青で示しているものが、小平市管理の水路及び土揚敷部分で、水路の上部には幅6メートル、長さ1.2メートルの橋が架かっており、車両の通行も可能となっております。

なお、この部分は、今回協定に参加している891番4の所有者

が水路占用許可を取得しています。今回の申請敷地は、赤で囲ってある部分でございます。敷地が接する道は北側で水路を隔てて、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。現況写真となります。道は昭和49年頃より道として使用されており、現況幅員4.5メートル、延長38.04メートルで、アスファルトで舗装されており、道の位置も明確となっております。

写真1は接続先の法第42条第2項に基づく道路より本件道を北側から南に向かって写したものでございます。写真2は、本件道を南側から北側に向かって写したものでございます。写真3は、今回の申請敷地を写したものでございます。

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なるように指導しましたが、隅切り寸法が不足しているため、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8名全員の承諾が得られております。また、申請者の所有する道の部分について、4ページの右側の道の所有者一覧の協定に関わる地番891番13及び892番2の地目につきまして、宅地及び山林と記載されておりますが、一昨日7月10日付けで公衆用道路に変更されましたが、資料の修正が間に合いませんでしたので、この場で訂正させていただきます。

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をご覧ください。配置図となります。敷地は有効で2メートル以上、道に接しております。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。

資料5-2が1階平面図、資料5-3が2階の平面図となっております。

資料5-4は立面図となっております。屋根及び外壁は、申請敷地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5-5は断面図となっております。

最初の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の最後の段落となりますが、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成するために、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5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： 今回の協定は、資料4の892番10と11の一部となっており、公図では隅切りがあり、892番4の所有者の建物が乗っているのでしょうか。

建築指導課審査担当： 隅切りに一部、建物が乗っています。

委 員： そのために、その隅切りは除いた協定になっているのでしょうか。

建築指導課審査担当： 協定通路はまっすぐになっております。隅切りを含めないため、一部としております。

委 員： 分かりました。

会 長： 赤い箇所が道ですね。公図ではクランク形状となっておりますが、凡例は現況道路部分と記載していますが、どちらが正しいのでしょうか。

建築指導課審査担当： 協定通路は、約4.47メートルとなり、筆境が協定通路の幅となっております。現況は、宅地の一部も道路となっております。

会 長： 4.5メートルというのは、筆境ですか。

建築指導課審査担当： 4.5メートルは現況幅員となり、筆境は4.5メートルの現況幅員より内側になります。

会 長： 筆境では、公図のようにクランクができ、現況道路部分はまっすぐではないのでしょうか。

建築確認担当課長： 現況の幅員は4.5メートルで、ほぼ直線となります。

会 長： 協定内容説明図が現況ですね。これは公図というか、筆どおりでしょうか。

建築確認担当課長： 筆境を協定通路としております。

会 長： 凡例では現況道路部分と記載しており、幅員4.5メートルの直線で協定に承諾を得ているんですね。

建築確認担当課長： そのとおりです。

会 長： 公図の黄色い道は、2項道路でしょうか。

建築確認担当課長： はい。

会 長： 説明にありましたが、隅切りが不足しているのは水路の南側の箇所でしょうか。

建築確認担当課長： そうです。

会 長： 水路の南側に位置指定道路を築造のため隅切りを設けても意味がないような感じもしますがいかがでしょうか。

建築確認担当課長： 位置指定道路の基準では、接道部分に隅切りを設けることになっております。

- 会 長： ほかに何かありますか。
- 委 員： 資料2の許可申請理由書では関係権利者の同意が得られていないという記載がありますが、資料4では全員同意となっています。これは時間的な問題でしょうか。
- 建築確認担当課長： 位置指定道路を築造する場合には、隅切り、L形等での雨水排水などの費用が必要となります。
- 委 員： 協定の同意ではなく、そういう意味での同意が得られないということですか。
- 建築確認担当課長： そうです。位置指定をつくることに関しては同意が得られないという意味になります。
- 会 長： 位置指定道路にする同意は得られないが、隅切りの部分の所有者は同意をしているわけですね。
- 建築確認担当課長： 隅切り部分に建物に当たってしまっており、位置指定道路をすぐに築造することができないため、同意が得られませんでした。
- 会 長： いかがでしょうか。
- 委 員： はい。分かりました。
- 会 長： ほかに何か、ご意見、ご質問はございますでしょうか。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、委員の間でさらに検討すべきことがあったらお願いします。特にないですか。
- (なしの声)
- 会 長： ないようでしたら、議案についてお諮りいたします。第5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5号議案について同意することといたします。最後に、その他についての委員の方から何か発言が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、令和5年8月23日(水)、14時から504会議室での開催を予定していますので、よろしくをお願いいたします。
- 会 長： 今、事務局から説明がありましたので、8月23日ですか、皆様、

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)