

令和4年度 第4回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和4年9月20日（火）午後2時から2時16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 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
田村 建築確認担当課長
木曾 審査担当係長
川田 審査担当主任

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5号 長屋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2号)

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより令和4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名全員がご出席ですので、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、公開となっております。

本日、傍聴人はおられますでしょうか。

事務局： 傍聴人はいません。

会 長： それでは、傍聴人はいないようですので、議題に移りたいと思います。

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。

本件は長屋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、[]さん。敷地は、小平市回田町[]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%。建築基準法第22条に基づく屋根の構造制限区域、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、主要用途は長屋。敷地面積153.19平方メートル。建築面積60.93平方メートル。延べ面積119.98平方メートル。高さ6.908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をご覧ください。敷地の位置ですが、西武多摩湖線、一橋学園駅から[]に約[]のところです。下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、通り抜けの道ですが、途中でクランクしており、東側と西側で建築基準法第42条第1項第5号に基づく道路に接続しています。

資料3をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和40年代中頃より使用されており、現況幅員4.0メートル、延長88.25メートルで舗装されております。

写真①は、東側の道の終端部より接続する法第42条第1項第5号の規定に基づく道路を写したものです。写真②は、東側の道の終端部から西側方向を写したものです。写真③は、道から申請敷地を写したもので、現在は更地になっております。写真④は、申請敷地の西側から東の終端方向を写したもので、写真⑤は、道がクランクしている部分を写したものです。写真⑥は、道が西側で接続する法第42条第1項第5号の規定に基づく道路から道との接続部分を写したものととなります。

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するよう指導しましたが、権利者全員の承諾が得られなかったことなどから、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にわたり道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者8名中、7名の承諾が得られております。

承諾が得られなかった方の状況でございますが、 を所有している方からは承諾をいただけておりませんが、現在、印鑑を紛失して改印作業中とのことであり、協定での押印ができなかったこと等により承諾がいただけておりません。ただし、協定の内容については、理解しており、道の部分は既に分筆され、地目は公衆用道路となっております。

承諾状況は以上のとおりですが、道の部分につきましては、昭和40年代中頃より50年以上道として使用されており、敷地との境界も明確になっていることから、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、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センチメートル以上の離隔を確保しております。

資料5-2をご覧ください。1階平面図及び2階平面図となります。

資料5-3をご覧ください。立面図になります。本件について、屋根、外壁につきましては、申請地で求められる防火性能を満たす仕様としております。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5-4をご覧ください。断面図となります。

議案書にお戻りください。3の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、本件につきましては、道の部分について分筆がされておられませんので、確認申請までに分筆し、公衆用道路に地目変更し、報告することを内容とした条件を付す予定でございます。

議案第5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した。

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、ご発言をお願いします。

委 員： 一つだけ確認したいことがありまして、質問いたします。

資料3の現況写真ですが、写真④や⑤を見ると、L形側溝が両サイドに入っていて、そこから4メートル以上あるということで確認できると思いますが、例えば写真②や⑥を見ると、L形側溝が入っていないと、写真②ですと、左側にネットフェンスがありますが、そこから有効幅を測ると4メートル以上あることをチェックされて有効と見ているということでしょうか。

建築確認担当課長： そういう面もありますが、例えば写真②の左側ですと水たまりになっているあたりに、幅員1.8メートルの市道が端に通っており、杭が埋まっています。ですので、通路の東側の半分ぐらいは南側に幅員1.8メートルの市道が通っており、ポイントごとで杭があって、道側との境界がわかります。その部分に一部L形側溝が入っています。

委 員： 市道が入っている境の端から4メートルで一方後退しているということですね。

建築確認担当課長： クランクしているところの西側というのは、道の北側に市道が張り付いて、南側に一方後退で4メートルになっており、クランクしている状態です。

会 長： よろしいでしょうか。ほかに何かご質問、ご意見あるでしょうか。
(なしの声)

会 長： それでは、以上で議案についての説明と、これに対する質疑を終了いたします。これより評議に移りますが、本日付議された案件について、委員のほうでさらに検討すべきことがあったらお願いします。

何かありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、それでは議案についてお諮りいたします。
第5号議案について、原案のと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、その他について、委員の方から何かありますか。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、事務局のほう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4年11月16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： それでは、事務局からありましたように、10月はないそうですので、次回は11月によろしくご出席のほど、お願いをいたします。
以上で、本日の建築審査会を終了いたします。

(閉会)