

令和4年度 第5回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和4年12月14日（水）午後2時から2時18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

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6号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔学園東町二丁目〕
(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４年度第５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名のうち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、会議が成立しております。

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でしょうか。

事務局： 傍聴人はいません。

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： 議案第６号をご覧ください。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、[REDACTED]さんと[REDACTED]
[REDACTED]さん。敷地は、小平市学園東町二丁目[REDACTED]
[REDACTED]。

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、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積９６．２０平方メートル。建築面積３８．０９平方メートル。延べ面積７４．７９平方メートル。高さ９．７８８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[REDACTED]方向に約[REDACTED]ほどのところですが、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、南側で建築基準法第４２条第１項第５号に基づく道路に接続しています。また、北側は幅員約４メートルの道を介して建築基準法第４２条第１項第１号に基づく道路に接続しています。

資料３－１と３－２をご覧ください。資料３－１が現況図、資料の３－２が現況写真となります。

道は、昭和３０年代中頃より道として使用されており、現況幅員３．７９メートルから４メートル、延長２２．８８メートルで舗装されています。

まず、写真①ですが、接続する建築基準法第４２条第１項第５号に基づく道路より本件道を写したものです。写真②及び写真③は、申請敷地を接する本件の道の南側と北側より写したもので、白い外壁の建築物が現存しております。写真④は、本件道の北側の端部より南方向を写したものです。写真⑤は、北側の道を介して接続する建築基準法第４２条第１項第１号に基づく道路より南方向を写したものとなります。写真⑥は、本件の道から申請敷地の向かい側の敷地を写したもので、給湯器、ガスメーター、電気メーターなどが道に突出している状態を写しているものであります。

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、建築基準法第４２条第１項第１号に基づく道路までの部分を含めて建築基準法の道路とするよう指導いたしましたが、一部幅員が不足していることや、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まして、権利者７名中、７名全員の承諾が得られております。

なお、本協定の範囲ですが、平成３０年度に本件敷地の北側■■■■にて、旧建築基準法の第４３条第１項ただし書に基づく許可の際に締結された協定範囲を踏襲したものでございますが、本件許可申請にあたり、本件道と建築基準法第４２条第１項第１号に基づく道路までの道の部分を有している■■■■及び■■■■の所有者にも協定の参加を呼びかけはしましたが、いずれも接道規定を満たしていることから、協定の参加には至りませんでした。ただし、両者とも道として今後も維持管理し続けていくということや、当該部分を通行することなどにつきましては、異存がない旨の回答を得ているところであります。

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、屋根及び外壁を申請敷地で求められる防火性能を満たす仕様としております。

次の資料５－２が１階平面図、資料５－３が２階平面図となります。

資料５－４をご覧ください。立面図となります。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、制限に適合した計画となっております。

資料５－５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となります。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、確認申請までに道の部分を分筆及び公衆用道路として登記し、報告することを条件として付す予定であります。

議案第６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： 説明いただいた北側の今回協定について話はしたが、入らなかった理由を聞かせてください。また、３０年以上前から現況の舗装された道になって通り抜けられていたのでしょうか。例えば、ここを見ると■■■■さんは、分筆されないでそのまま敷地の一部が道路状になっていますが、この方はそういう形で承諾というか、皆さんが通るのは構わないと了解されているのでしょうか。

建築確認担当課長： 両側の建築確認の履歴では、今言われた■■■■の■■■■さんの敷地は、この道の部分は敷地から除いて昭和５６年に建築確認を取られています。同じく、西側の■■■■も、こちらも道の部分は除いて、同じく昭和５６年に建築確認が取られています。西側につきましては、公図を見ると分筆をされていて、地目も公衆用道路になっています。

委 員： もう一つよろしいでしょうか。南側の位置指定道路ですが、延長は３７メートルでよろしいでしょうか。

建築確認担当課長： はい。まだ道の基準ができていない昭和３６年に位置指定を取られており、申請書を見ると、将来的にはまっすぐ北側に抜ける予定という申請になっています。

委 員： ありがとうございます。

会 長： ほかに何かありますでしょうか。

私も確認させてください。今のお話で■■■■は■■■さんが所有者で、■■■が■■■さんが所有者ですか。

建築確認担当課長： 分筆されている■■■■及び■■■■につきましては、いずれも■■■の■■■さんをお持ちです。■■■■は分筆しており、公衆用道路になっています。

会 長： ほかに何かご意見やご質問はありますか。

(なしの声)

会 長： よろしいでしょうか。

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、本日付議された案件について、委員の間でさらに検討すべきことが何かあったらお願いします。

よろしいですか。

(なしの声)

会 長： では、議案についてお諮りいたします。

第6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、何か委員の方から何かありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： ないですか。

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、1月は審査案件がございませんので、令和5年2月15日（水）、14時から505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けれども、よろしいでしょうか。

では、またその節はご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。

(閉会)