

## 令和4年度 第2回 小平市建築審査会議事録

### 1 開催日時

令和4年6月15日（水）午後2時から2時24分まで

### 2 開催場所

市役所3階 301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  
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〔仲町〕  
(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〔仲町〕  
(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、公開となります。本日、傍聴人はおりますか。

事務局： 傍聴人はいません。

会 長： それでは、傍聴人がいないようですので、議題に移りたいと思います。

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。

建築確認担当課長： それでは、議案の説明をいたしますが、議案第2号と議案第3号につきましては、建築主が同一で、隣接する敷地で同一の道に接するものであることから、一括して説明したいと思いますが、よろしいでしょうか。

会 長： お願いします。

建築確認担当課長： それでは、まず、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。

なお、本件につきましては、令和3年6月の本審査会において、同意をいただいておりますが、その後、土地が転売され、敷地の区画割と建築計画が変更されたため、再度、許可申請があったものです。

建築主は、株式会社アキュラホーム、敷地は、小平市仲町655番51及び同番52の各一部。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121.15平方メートル。建築面積48.44平方メートル。延べ面積96.88平方メートル。高さ7.580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、市役所から東に約310メートルほどのとこ

ろであります。右側の拡大案内図ですが、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号に基づく位置指定道路。北側で建築基準法第42条第1項第2号に基づく都市計画法の開発行為で築造した道路に接続しております。また、道は途中で西方向へ分かれ、行き止まりとなっております。

資料3をご覧ください。

現況写真となります。道は昭和43年頃より使用されており、現況幅員4.0メートル。延長は南北方向に37.55メートル。東西方向に16.09メートル。合計で53.64メートルで舗装されております。写真①は、南側の位置指定道路から敷地が接する道を写したものとします。写真②は、東西方向の道を分岐点から終端方向を写したものです。写真③、写真④は、道から敷地を写したもので、トラロープが張ってあるかと思いますが、そこが申請敷地で、現在は更地になっております。写真⑤は、北側の開発行為で築造した道路から敷地の方向を写したものです。

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いたしましたが、隅切りがないことや関係権利者から同意が得られなかったため、位置指定道路とすることができなかったことから、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9名中9名全員の承諾が得られています。また、道の部分については、南北方向の道の東側部分が1.82メートルの市道になっておりますが、それ以外は全て地目が公衆用道路となっており、敷地と道との境界も明確になっております。

以上のことから、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。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。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、道からは十分な離隔があるため、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。資料5-3は2階平面図となります。

資料5-4をご覧ください。

立面図になります。屋根や外壁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。

資料５－５をご覧ください。

断面図となります。

議案書にお戻りいただきまして、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。

続きまして、議案第３号の議案書をご覧ください。

本件も一戸建ての住宅を新築するに当たり、その敷地と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、株式会社アキュラホーム。敷地は、小平市仲町６５５番４９、同番５１及び同番５２の各一部。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、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積１２１．１４平方メートル。建築面積４８．４４平方メートル。延べ面積９３．１５平方メートル。高さ８．０６１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、議案第２号の敷地に隣接しております。

資料３、現況写真と、資料４、協定内容説明図は、議案第２号と同じ内容となりますので、説明は省略させていただきます。

資料５－１ページをご覧ください。

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。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、道からは十分な離隔があるため、制限に適合した建築計画としております。

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。

立面図になります。屋根や外壁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。

資料５－５をご覧ください。

断面図となります。

議案書にお戻りいただきまして、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、こ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。

以上、議案第2号及び議案第3号の説明となります。

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、発言をお願いします。

よろしいですか。

令和3年6月に1回許可していますが、どこが変わったのでしょうか。

建築確認担当課長： 申請者が変わったということと、若干、区画割が変更されております。議案第3号のほうがよく分かるかと思いますが、路地状敷地になっておりまして、駐車場を確保したいということで、前回同意をいただいた議案も路地状部分の敷地の幅が2.7メートルで、先に行くと2メートルに狭まっていた。その延長が駐車を考慮して、本計画では約10メートルの奥行きになっています。従前は5メートル程度の奥行きでした。

会 長： 5メートル程度だったのを10メートルぐらいにしたということですか。

建築確認担当課長： はい。

会 長： 長くしたんですね。

建築確認担当課長： あと、販売戦略上、うまく駐車できるようにということです。

会 長： 変更点はそこだけですか。

建築確認担当課長： 敷地の形態が変わっており、あとは、両者の面積調整の関係ではば同等になるように敷地を割っている、面積が若干変更されております。大きな変更点はその辺りです。また、敷地が変わったということで、建築計画自体が変更されております。

会 長： 建物そのものですね。分かりました。

前回審議の際も話があったと思いますが、道の北側と開発道路との間に隙間が空いていますよね。これはどのような理由でしたでしょうか。

建築確認担当課長： 拡大図を付けさせていただいておりますが、道の全体幅員としては4メートルあり、東側の1.82メートル部分は市道が通っています。これは開発道路のほうまでずっと突き抜ける形で1.82メートルの旧里道が通っています。黄色の部分が市道を取り込んだ開

発道路ですが、その接続部分の幅というか、南北の幅でいうと、25センチほど隙間が空いていまして、地番でいうと655番76が開発登録簿上は道路予定地として書かれている部分であります。その部分については、開発事業者がずっと持ち続けています。現況写真⑤の電柱が立っている、その手前のところに若干色が変わっている部分で、ちょうど現地は縁石でその部分が囲われています。実態上は一般交通の用に供されています。

会 長： ここを塞がれることはないと。

建築確認担当課長： 塞いだとしても最低限の1.8メートル部分は市道があるので、全てを塞ぐことはできません。

会 長： ほかに何かありますか。

よろしいでしょうか。

(なし)

会 長： それでは、よろしいようですので、以上で議案についての説明と質疑を終了いたします。

これから協議に移りますが、本日付議された議案について、委員の方々の間でさらに何か検討すべきことがあったらお願いします。

(なし)

会 長： よろしいですか。

それでは、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ってよろしいでしょうか。

(異議なし)

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。

続きまして、第3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)

会 長： 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。

最後にその他ですけれども、委員の方から何かありますでしょうか。特にないですか。

(なし)

会 長： なければ、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： 次回審査会ですが、令和4年7月19日火曜日、14時から301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： 事務局から説明ありましたので、よろしくお願いいたします。ご出席をお願いいたします。

それでは、以上で本日の建築審査会を終了いたします。

(閉会)