

令和5年度 第7回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和5年12月19日（火）午後2時から2時12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

 大藪 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11号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔津田町三丁目〕

（建築基準法第43条第2項第2号）

2 その他

(開会)

会 長： 令和5年度第7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ります。

本日、傍聴人の方はおられるでしょうか。

事務局： おりません。

会 長： では、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いたします。

建築確認担当課長： それでは、議案第11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ございます。

建築主は、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市津田町三丁目1560番22。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、及び第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。敷地面積が95.10平方メートル。建築面積が37.66平方メートル。延べ面積が75.32平方メートル。高さが8.80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は敷地の位置でございますが、西武多摩湖線、一橋学園駅より西へ約1キロメートル行った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。黄色でお示ししているのが、建築基準法に基づく道路を表しております。赤枠で囲ってある部分が、今回の申請敷地でございます。敷地が接する道は、延長10.78メートルの東西に通じる西側で行き止まりの道となっております。東側の建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路に接道しております。

資料3は、現況写真でございます。

道は昭和47年頃より道として使用されており、現況幅員が3.896メートルから、3.961メートル、延長は東西方向に現況

10.78メートル、アスファルト舗装で、L型側溝が敷設されており、道の形態は明確になってございます。

写真①は、建築基準法に基づく道路との接続部分を東から写したものでございます。写真②は、道の終端部分より今回の申請敷地を写したものでございます。写真③は、道の南側の隅切り部分を写したものでございます。写真④は、道の北側の隅切り部分を写したものでございます。隅切り部分につきましては両側とも約1.4メートル程度で、現在の指定基準を満たしておりません。写真⑤は、今回の申請敷地の既存建築物を写したものでございます。写真⑥は、接続先であります建築基準法上の道路を北から南に向かって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、道につきまして建築基準法の道路とするよう指導していましたが、幅員が4メートルに満たない部分があることや、隅切りが指定基準の長さを満たさないことなどから、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名全員の承諾が得られております。

以上のことから、本件道につきまし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います。

資料5-1は、配置図となります。

敷地は道に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、制限に適合した建築計画となっております。

資料5-2は1階平面図です。

資料5-3は2階平面図です。

資料5-4は立面図です。屋根は不燃材料で、外壁は防火構造となっており、法第22条指定区域で定められる性能を満たしております。

資料5-5は断面図です。

議案書にお戻りいただきまして、一番下の段落でございますが、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するために、十分な幅員を有する通路であり、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11号の説明は以上でございます。

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。

どうぞ。

委 員： 今回の条件には、既存の塀を撤去して道路状に整備の上、報告すると記載がありますが、資料4の協定図では、1560番24の道に、申請者の越境している塀を後退して整備するという理解でよろしいですか。

建築確認担当課長： 撤去を条件に許可したいと考えています。

委 員： 北の所有者の塀も越境しているのでしょうか。

建築確認担当課長： 北の所有者には、建て替え時に後退していただくお約束で協定を結んでおります。

委 員： 分かりました。ありがとうございます。

会 長： よろしいですか。ほかに何か。

今回の申請地で平成元年に許可が下りているようですが、どうなっていますか。

建築確認担当課長： 過去に許可を取りましたが、建て替えはなされなかったようです。

会 長： 建築確認は取らなかったということでしょうか。

建築確認担当課長： 売買時に許可だけ取りましたが、買われた方が建て替えはしなかったようです。

会 長： では、もともとあった家を建て替えるということでしょうか。

建築確認担当課長： 今回売買にあたり、この平面図の計画で建て替える予定にはなっております。

会 長： ということは、以前にも道に関して協定はあったのでしょうか。

建築確認担当課長： 平成10年の建築基準法改正で43条ただし書き許可について建築主事による判断から特定行政庁による許可に改められる以前ですので、協定の内容が現在と異なる可能性があります、協定はあります。

会 長： 今回、内容が変わっているのでしょうか。

建築確認担当課長： 土地所有者について改めて直近の土地登記簿謄本をとり、承諾をいただいております。

会 長： ほかに何か。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、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。

(なしの声)

会 長： 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11号議案について、原案ど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11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したらお願いします。

(なしの声)

会 長： 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します。

事務局： 次回の審査会ですが、令和6年1月16日(火)、14時から301会議室での開催を予定していますので、よろしくお願いいたします。

会 長： ということですので、次回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。
お疲れさまでした。

(閉会)