

令和6年度 第1回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和6年6月12日（水）午後2時から2時20分まで

2 開催場所

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
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
木曾 審査担当係長
曾我 審査担当主事
西川 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
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1号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔鈴木町一丁目〕
(建築基準法第43条第2項第二号)

2 その他

(開会)

会 長： ただいまより、令和6年度第1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4名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、傍聴人はおられますでしょうか。

事務局： おりません。

会 長： 傍聴人の方がいないようですので、議題に移ります。

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いたします。

審査担当係長： それでは、議案第1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項第二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、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市鈴木町一丁目11番13。用途地域は準工業地域、指定建蔽率・容積率はそれぞれ60%、200%、準防火地域、25メートル第二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94.59平方メートル、建築面積は47.58平方メートル、延べ面積が86.05平方メートル、高さは8.53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は、案内図となります。敷地の位置ですが、西武多摩湖線一橋学園駅の東約1,300メートルのところですが、右側にあります詳細案内図ですが、赤で示している箇所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、黄色で示している箇所が建築基準法に基づく道路を示しております。赤枠で囲ってある箇所は申請敷地です。敷地が接する道は北側部分のかぎ状の道と南北へ伸びる行き止まりの道となっております。道の延長は、90.04メートルで、道の北側で建築基準法第42条第1項第1号の道路に接続しております。

資料3-1は、現況写真となります。道は昭和46年頃より道と

して使用され、現況幅員4.00メートルから4.19メートル。延長が90.04メートルで舗装されており、道の南終端部は行き止まりとなっております。

写真①は、法第42条第1項第1号の道路と当該道の接続部分の状況を写しております。

写真②及び③は、南へ伸びる道とかぎ状の道との接続部分を写しております。

写真④は、道の中ほどより南側終端部方向を写したのになります。

写真⑤は、今回の申請敷地を北側から写したもので、写真左側、茶色の外壁の敷地が今回の申請敷地となります。

写真⑥は、今回の申請敷地を南側から写したのになります。

資料3-2は、二方向避難経路図と現況写真となります。申請敷地の東側隣地に避難が可能であり、道路までの経路は約50メートルとなっております。

写真①及び②は、道路までの経路の状況となります。

写真③は当該敷地から避難方向である隣地の状況を写したのとなります。

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するよう指導しましたが、隅切りや転回広場が基準どおりに設けられないことから、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、道の権利者で、将来も道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者12名中7名の承諾が得られております。承諾をいただけなかった方の状況ですが、116番2の所有者は、協定に反対の意向はないものの、自分が建築するものではないため、協定の参加を見合わせるとの報告を受けております。次に、116番3は道沿いの9名で共有していますが、2名から承諾は得られておりません。1名は、何回か訪問しましたが不在で面会ができなかったとのことです。もう1名は、協定に反対の意向はないものの、自分が建築するものではないため、協定への参加を見合わせる意向であるとのことでした。

なお、116番3は、地目が公衆用道路となっています。

承諾状況は以上のとおりですが、道は昭和46年頃より50年以上道として使用されており、敷地との境界も明確となっております。

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されるものと考えております。

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50センチ以

上の離隔を確保しています。また、道を道路とみなし、道路斜線制限と同様の高さ制限を準用しており、制限に適合した建築計画となっています。さらに非常時には敷地東側への二方向避難が可能となっており、敷地内には転回広場に準ずる空地を確保しております。

資料５－２は、１階平面図となります。

資料５－３は、２階平面図となります。

資料５－４は、立面図となります。屋根及び外壁は準防火地域で求められている防火性能を満たす仕様となります。

資料５－５は、断面図となります。

議案書にお戻りいただき、３の特定行政庁の所見の最後の段落、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、道路に通じ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。

議案第１号の説明は以上となります。

会 長： ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対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： 資料３－１の写真④では舗装された部分と舗装されていない部分を含めた協定でしょうか。

審査担当係長： そのとおりです。

会 長： ほかにありますか。

委 員： 資料３－２の写真③と資料５－１の配置図について、隣地への避難ですが、隣地の地盤が高く、避難用ステップをかけて反対側におりれば、安全に塀を乗り越えられるという理解でよろしいですか。

審査担当係長： そのとおりになります。

会 長： ほかにありますか。

委 員： 令和２年度の許可の際に条件等はあったのでしょうか。

審査担当係長： 条件等はありませんでした。

会 長： ほかにありますか。

委 員： 資料３－２の写真③の避難経路ですが、新しく建てるので変わるかと思いますが、幅はどれくらいになるのでしょうか。

審査担当係長： 概ね狭いところで８０センチメートル程度になる予定です。

委 員： ８０センチメートルぐらいですね。わかりました。

会 長： ほかにありますか。

委 員： 資料４の小平市所有１１８番３と１１９番２についてですが、市道にはならないのでしょうか。

審査担当係長： 道路課に確認したところ、法第４２条第１項第１号道路との接続

部分に隅切りが確保できないために道路法上の道路にならないと伺っております。

会 長： 隅切りがとれない部分はどこですか。

審査担当係長： 119番2の北側と120番が鋭角になっています。

委 員： では隅切り部分が確保されると市道になる可能性があるということですね。

審査担当係長： その他諸条件はあるかと思いますが、大きな理由としては隅切りの確保であると聞いております。

委 員： 118番3、119番2及び119番3は、小平市が所有している道ということですが、今後この行き止まりの道に面している人たちにとって、道が道路として認められる方向にもっていける可能性があると考えているのでしょうか。

審査担当係長： 今のところ、基準法上の道路とする動きはないと伺っております。

会 長： 避難経路に何か置かれてしまうと通れなくなりますが、マンションの所有者との約束事がありますか。

審査担当係長： 緊急時には隣地を通して避難させてくださいということで了承は得ておりますが、物の設置等に関する取り決めまでは伺っておりません。

会 長： 令和2年度に許可をとられた方は避難経路としてマンションの敷地を活用することはできなかったのでしょうか。

審査担当係長： こちらは東京都が許可を出した案件になりますが、一括基準に則ったものでして、二方向避難は求めていなかったようです。

会 長： 前回と比較すると、転回広場など条件が厳しいように感じます。

審査担当係長： 一括基準を設定していないため、転回広場に準ずるスペースを確保いただくことを条件としております。

会 長： この形状だと該当物件の駐車場として利用される感じになりますね。

審査担当係長： はい。

会 長： ほかにありますか。

よろしいですか。

(なしの声)

会 長： 以上で議案についての説明と、質疑を終了いたします。

それでは、これより協議に移りますが、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、議案についてお諮りいたします。

第1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1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、何かありますか。

(なしの声)

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： 次回の審査会ですが、令和6年7月17日水曜日、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： 事務局から今、話がありましたけれども、出席について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。

お疲れ様でした。

(閉会)