

令和7年度 第3回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和7年10月15日(水) 午後2時から2時28分まで

2 開催場所

市役所3階 庁議室

3 出席者

小平市建築審査会委員：金子 敏夫 会長
平 裕介 委員
内田 輝明 委員
井上 揺子 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 建築指導課長補佐兼審査担当係長

曾我 審査担当主任

鈴木 審査担当主事

事務局：神垣 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3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2号)

議案第4号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔中島町〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

2 その他

(開会)

会 長： ただいまより令和7年度第3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。

本日は、傍聴人の方はおられますでしょうか。

事務局： 傍聴人はおりません。

会 長： 傍聴人がいないようですので、議題に移ります。

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。

審査担当： それでは、議案第3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あたり、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、[] 及び []。敷地は、小平市鈴木町一丁目 []。用途地域は、第一種中高層住居専用地域。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。

次に、建築物の概要です。申請に係る建築物の数は2であり、一つは主要用途である一戸建て住宅。もう一つは、住宅に付属する自動車車庫になります。

敷地面積456.93平方メートル。建築面積131.07平方メートル。延べ面積135.61平方メートル。申請建築物1の一戸建ての住宅の高さは5.24メートル。構造は木造。申請建築物2の自動車車庫の高さは2.609メートル。構造はアルミニウム合金造。階数はともに地上1階となっております。

資料1をご覧ください。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より東へ約 [] キロメートルのところですが、右側の詳細案内図ですが、赤色で示しているのは、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する通路です。黄色で示しているのは、建築基準法に基づく道路で、法第42条第1項第1号道路を表しております。赤枠で囲ってある

のは申請敷地です。敷地が接する道は北端が行き止まりの道となっており、南端は建築基準法第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39年頃より60年以上道として使用されており、現況幅員は2.72メートルから4.00メートル。延長は73.15メートル。現況はアスファルトで舗装され、道の形態は明確となっております。

写真①は、建築基準法に基づく道路との接続先部分を写したものです。写真②は、建築基準法に基づく道路との接続部分から、当該道を写したものです。写真③は、申請敷地を写したもので、現在は更地となっております。写真④は、将来後退予定の部分を写したものです。写真⑤は、道から接続先である建築基準法に基づく道路の方向を写したものです。写真⑥は、申請敷地の西側にある水路を写したものです。写真⑦は、当該道の北端部を写したものです。

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しましたが、幅員及び隅切り寸法が不足していることや、関係権利者から同意が得られなかったことから、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14名中12名の承諾が得られております。また、承諾をいただけていない■■■さんにおきましては、実印の押印まではいただけていないものの、道として維持管理することには理解を示されており、今回、承諾状況を三角で表示しております。

なお、当該道につきましては、60年以上道として利用されており、上下水道管及びガス管が埋設されております。

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3メートル以上接しております。申請建築物1の一戸建ての住宅は、隣地境界線より有効で、150センチメートル以上の離隔を確保し、申請建築物2の自動車車庫については、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は、申請建築物1の平面図になります。

資料5-3は、申請建築物1の立面図になります。屋根は不燃材

料でふき、外壁は防火構造、軒裏は準耐火構造となっており、準防火地域内で求められる性能を満たしております。

資料５－４は、申請建築物１の断面図になります。

資料５－５は、申請建築物２の立面図になります。

議案書にお戻りいただき、３の特定行政庁の所見、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ものと認め、許可したいと考えております。

議案第３号の説明は以上となります。

会 長： ありがとうございます。

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： この申請地の避難経路は、どのように考えられていますか。

審査担当： 今回の敷地については、行き止まりの通路ではありますが、建築基準法の道路から該当敷地までの長さが、２１．６メートル程度なので、避難に支障はないと考えています。

委 員： わかりました。

会 長： 敷地の裏の水路は、通行できるのでしょうか。

審査担当： 資料３の写真⑥を見ていただくとわかりますが、水路の管理幅員３．６４メートルのうち、全てが開渠になっているわけではなく、両側部分は通れる状態です。

会 長： 避難経路として、裏側に抜ける余裕はありますか。

審査担当： 設計者からは可能であると聞いております。

会 長： よろしいでしょうか。ほかに何かありますか。

建築物概要書の、建築物の概要欄に口頭で説明いただいた車庫についての記載がないのですが、良いのでしょうか。

建築指導課長補佐： 敷地全体での主要用途として記載しましたので、車庫は一戸建ての住宅に付属する建築物として一つの表現にまとめているという考え方です。

会 長： 一戸建ての住宅の面積だけでなく、車庫の面積も含まれているということですか。

審査担当： はい、含まれております。

会 長： 分かりました。

ほかに何かありますか。

委 員： 今の点ですが、口頭で説明いただく内容であれば、調査意見欄の申請の概要で記載があっても良かったと思いました。

- 会 長： 口頭で説明したときの車庫の高さは、概要に記載された高さと違うわけですね。二棟分まとめた記載をするという考え方というのであれば問題はないのですが、違和感があります。例えば、車庫の構造は木造じゃないですね。
- 建築指導課長補佐： アルミ合金造です。主要用途の構造として、木造と記載しております。
- 建築指導課長： 次回以降は、記載に注意したいと思います。
- 会 長： 建築物の全貌が分かるように記載した方が良く考えます。
それと、角の道は承諾を得られているようですが、道が将来後退することについても同意していますか。
- 建築指導課長補佐： はい、同意しております。
- 会 長： 分かりました。
ほかに何かありますか。
- 委 員： 基準の中で、本件は、2方向避難を求める対象ではないということによろしいでしょうか。
- 建築指導課長補佐： はい、対象ではありません。
- 委 員： 分かりました。
- 会 長： ほかに何かありますか。
- 委 員： 資料3の写真④のところが、将来後退するということで所有者は受認しているかと思いますが、後退時期は具体的に決まっていますか。また、現状2.72メートルの幅員しかなく、将来の後退時期が具体的に決まっていないのであれば、今後何十年間もこの状態のままである可能性があると思います。2.72メートルでも安全性が確保できると判断した理由を教えてください。
- 審査担当： 後退の時期は決まっておりません。後退する敷地に、平成8年築の木造2階建ての長屋がありますが、建て替えの際には、後退していただけるという話になっております。
また、2.72メートルの幅員については、資料3の写真②になりますが、向かって右側の植栽部分約50センチメートルは[REDACTED]用地で、砂利敷き部分のみで2.72メートルとなっております。
- 委 員： 3.2メートル程度あるということですね。
- 審査担当： そのとおりです。
- 委 員： 今の話ですが、道の東側の[REDACTED]については協定に入っていないので、例えば万年塀を少し道側に動かすとか、今回の協定とは直接関係ないのでそういうこともあり得るという理解でよろしいですか。
- 建築指導課長補佐： はい、あり得ます。
- 委 員： では、今おっしゃった道の脇が少し空いているというのは、現況、

たまたまそうだということで、将来的にどうなるかは分からないという理解でよろしいですか。

建築指導課長補佐： はい、そのとおりです。

委員： 分かりました。

会長： ほかに何かございますでしょうか。

(なしの声)

会長： よろしいようでしたら、次の議案に移りたいと思います。

それでは、議案の説明をお願いします。

審査担当： 第4号議案の説明をさせていただきます。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あたり、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、株式会社ホーク・ワン。敷地は、小平市中島町1番10。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178.82平方メートル。建築面積57.15平方メートル。延べ面積109.92平方メートル。高さ8.217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をご覧ください。案内図となります。

敷地の位置ですが、西武拝島線玉川上水駅より東へ約640メートルのところですが、右側の詳細案内図ですが、赤色で示しているのは、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する通路です。黄色で示しているのは、建築基準法に基づく道路で、第42条第2項道路を表しております。赤枠で囲ってあるのは申請敷地です。敷地が接する道は、南端が行き止まりの道となっており、北端は建築基準法第42条第2項に基づく道路に接続しております。

資料3をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和42年頃より道として使用されており、現況幅員3.68メートルから4.0メートル。延長は12.66メートル。現況はアスファルトで舗装され、道の形態は明確となっております。

写真①は、建築基準法に基づく道路との接続先部分を写したものです。写真②は、道路との接続先部分から道の南方向を写したものです。写真③は、道の南端部分を写したものです。写真④は、道から建築基準法に基づく道路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しましたが、関係権利者から隅切り設置に関する同意が得られなかったことから、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名中3名の承諾が得られております。また、承諾をいただけなかった方の状況ですが、お会いすることが難しく、承諾に関する意思確認のお手紙を投函しましたが、回答が得られておりません。

なお、当該道は約60年道として利用されており、上下水道管が埋設されております。

以上のことから、本件道について、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、道は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。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階平面図になります。

資料5-3は、2階平面図になります。

資料5-4は、立面図になります。屋根は不燃材料でふき、外壁は防火構造、法第22条指定区域内で求められる性能を満たしております。

資料5-5は、断面図になります。

議案書にお戻りいただき、3、特定行政庁の所見、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。

議案第4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お願いします。

資料4の協定内容説明図に記載されている踏み台というのは、何でしょうか。

審査担当： 道路と敷地に高低差がございまして、敷地に入るために段が設置されております。

会 長： 玄関の様になっているということですか。

審査担当： そのとおりです。

会 長： ■■■の高さが、道路側が低く階段状になっているということですか。

審査担当： はい、階段状になっております。

会 長： ■■■さん側の敷地が高いということですか。

建築指導課長補佐： はい、■■■さんの敷地は少し地盤が高く、協定通路からは30センチ程度上がっています。

資料3の写真④に写っていますが、踏み台は10センチ程度の高さです。

会 長： ■■■さんは、この踏み台がなければ後退する必要があるわけですか。

建築指導課長補佐： はい。資料4 協定内容説明図の拡大図のとおりポスト部分が道に突出していますが、微々たるものです。

会 長： 踏み台とポストを除けば向かい側と同じ条件で、下がる必要もないわけですね。

建築指導課長補佐： はい、そのとおりです。

会 長： 一番下の南側の敷地の通路に面しているところが、2.00と2.100になっており、足すと4.00ではないですが、問題ないですか。

審査担当： 地番境の髭線が数字のように見えますが、2.00と2.00で4.00となっております。

会 長： 分かりました。

建築指導課長： 今後、図表を出すときには、見やすいように工夫します。

会 長： よろしいですか。ほかには何かありますか。

(なしの声)

会 長： よろしいようでしたら、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は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3号議案について、原案どおり同意するということではよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

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。

続きまして、第4号議案について、原案どおり同意することではよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、第4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： 次回の審査会でございますが、11月は案件がございませんので、次回、令和7年12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： 今、説明がありましたけれども、皆様ご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。

どうもお疲れさまでした。

(閉会)