

令和3年度 第2回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和3年6月16日（水）午後2時から2時45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：馬場 建築指導課長

田村 建築確認担当課長

木曾 審査担当係長

川田 審査担当主任

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

1名

5 次第

1 議題1 建築基準法に基づく許可案件の審議

(1) 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔仲町〕について

(2) 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔仲町〕について

(3) 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔大沼町〕について

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより令和３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、全てが出席されております。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、公開ということになります。

本日は傍聴人がいらっしゃるそうなので、入っていただけますか。傍聴人が入室するので一時休憩します。

(傍聴人入室)

会 長： それでは、会議を再開いたします。

まず、傍聴人に申し上げておきます。

小平市審議会等の会議の公開に関する事務取扱要領第８条の規定により、会議の開催中は、傍聴席において静粛に傍聴することとし、拍手その他の方法により公然と賛否の表明、写真撮影・録画・録音、その他会場の秩序を乱し、審議の支障となる行為はなされないように、よろしくお願いします。

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。事務局から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、議案の説明をいたしますが、議案第１号と第２号につきましては、建築主が同一で隣接する敷地、なおかつ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： そのようにしてください。

建築確認担当課長： それでは、まず議案第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２号の規定に基づき、許可申請がなされたものであります。

建築主は、ケイアイスター不動産株式会社。敷地は小平市仲町６・５５番４９、同番５１及び同番５２の各一部となります。

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％と８０％。建築基準法第２２条に基づく屋根の構造制限区域及び第一種高度地区がそれぞれ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１２２．５８平方メートル。建築面積４８．５９平方メートル。延べ面積９３．０４平方メートル。高さ８．０２１メートル。木造の地上

2階となっております。

資料1、敷地の位置ですが、市役所から東に約300メートルほどのところですが、右側の拡大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号に該当する通路です。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となります。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をしております。

資料3をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和41年頃より使用されておまして、現況幅員が4メートル。延長53.64メートルで現在舗装されている状態でございます。

写真①ですが、北側の開発行為で築造した道路から敷地が接する道を写したものととなります。写真③が反対側の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となります。写真④が道から敷地を写したもので、写真右側の奥の建築物が敷地に現在建っている建築物です。

また、写真⑤は北側の開発行為で築造した道路から敷地を写したものです。写真が切れておりますが、一番右の白い外壁の建築物が現在敷地に建っている建築物となります。

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、建築基準法の道路とするよう指導いたしました。が、隅切りがなく、関係権利者からの同意が得られず、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していく旨の協定を締結し、権利者全員の承諾が得られております。

また、道の部分については、全ての地目が公衆用道路となっております。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。さらに、敷地から本件道を介して、南北2方向に避難が可能な状況となっております。

資料5-2は1階の平面図、次の5-3は2階平面図になります。

資料5-4をご覧ください。立面図になります。

屋根や外壁につきましては、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。

最後の資料5-5をご覧ください。断面図になります。

最初の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。

次に、議案第2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、同じくケイアイスター不動産株式会社。敷地は、小平市仲町655番51及び同番52の各一部となります。

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%と80%。建築基準法第22条に基づく屋根の構造制限区域と第一種高度地区がそれぞれ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120.00平方メートル。建築面積47.77平方メートル。延べ面積94.78平方メートル。高さ7.518メートル。木造の地上2階となっております。

資料1、敷地の位置ですが、議案第1号の敷地に隣接しております。

資料3の現況写真と次の資料4の協定内容説明図は議案第1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、こちらも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。さらに、敷地からは本件道を介し

て南北2方向に避難が可能となっております。

資料5-2は1階平面図、次の資料5-3は2階平面図になります。

資料5-4をご覧ください。立面図になります。

こちら屋根や外壁につきましては、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。断面図になります。

1枚目の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のところですが、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1号及び議案第2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まして、委員の方から何かご質問、ご意見がありましたら、ご発言をお願いします。

委 員： 2点ほど質問があります。資料4の協定内容説明図の中にあります北側は開発行為の道で、その下に655-76という白抜きの地番がありますが、これは今回の協定には入っていないということで、よろしいでしょうか。

建築確認担当課長： 入っておりません。

委 員： その白抜きのところは、北側の開発行為の区域に入っていますか。

建築確認担当課長： 入っています。

委 員： 入っている。分かりました。

それとあともう一つになりますが、南側の道路で42条1項5号になっていますが、これ普通だと路線で行くと横に、一つの通りなんですけど、これ図面を見ますと、上に三角の隅切りというか、出っ張っているというか、位置指定が出ているような感じで表現されているんですけど、この位置指定というのは、この黄色に塗られた部分も位置指定になっているということなんですか。

建築確認担当課長： 割と古い指定になりますが、ところどころ、恐らく将来位置指定を伸ばしていくことをイメージしていたのではないかと思います。

委 員： 道路予定地とか、そういうような形で書いたりするのでしょうか。

建築確認担当課長： 一切書いてはありませんが、ところどころ交差点の隅切り部分だけ指定されております。

委 員： 十分には表現されていない。

建築確認担当課長： はい。

委 員： 分かりました。

会 長： 今回の資料４の図で、交差点の左上・左下と右上、この黄色く出っ張っているところが今のお話ですか。

建築確認担当課長： そうです。

会 長： そういうことですね。これは隅切りができないという。現在はできないということ。将来、この図が要するに何の図なのか、よく分かってなくなるのではないのでしょうか。

建築確認担当課長： 下の黄色のところについては、昭和３７年に指定された時点、恐らくその指定したときに北に位置指定を将来的には伸ばしていくことをイメージしていたのではないかと思いますんですけど、隅切り部分だけは指定がなされている。

会 長： 指定がなされているけど、現況はないということですか。

建築確認担当課長： 敷地の反対、東側の隅切りについては、どうも現在築造されていなさそうです。

会 長： 道路はありますか。

建築確認担当課長： 指定はされていますが、築造がされていません。

会 長： 図面上はなっているけど、実際はまだできていないと、そういうことですか。

建築確認担当課長： はい。

会 長： ほかに何かございますか。よろしいでしょうか。

委 員： １点あります。
資料４が一番分かりやすいかもしれませんが、あるいは資料３でもいいんですけど、６５５－４９の通路部分ですが、建て替える際に何か整備する予定があるのかとか、そういうことは特に聞いていないのかということを、事務局で分かれば教えてください。
つまり、要するに火事が起こったときの話になりますが、防火上の要件との関係で、要するに消防ができるかということなんですけど、もちろん延焼するおそれが極めて低い造りになっているとは思いますが、実際に入っていけるのかというのは、ある程度は考慮したほうがいいのではないかと趣旨の質問です。

建築確認担当課長： ６５５－４９の部分につきましては、いわゆる路地状敷地と言われる敷地の部分でございまして、建築基準法で求められている２メートルの最低限度のものはあります。

委 員： もちろん、現況がこういう感じというか、資料３の現況写真④みたいな感じで、實際上、何か石とか置いてあったり、要するに整備するつもりだろうとは思いますが、これだと多分、実際問題入っていけないというか、要するに何か障害物があると入っていけないのではないかと趣旨です。
奥側に建物を建てるわけですね。

建築確認担当課長： そうです。今２軒、奥側に路地状敷地で建っているんですけど、若干敷地の利便性を考えて区画割りが少し変わります。今のこの状態ではなく、再整備してきれいになるかと思われます。

- 最低限の2メートル確保できていれば、消防なり避難についても十分にできるのかなと思います。
- 委員： 分かりますけど、要するに④の質的な問題ですね。確保自体はできていることは認識していますけども、実際入っていけるのかという。
- でも、分かりました。ありがとうございました。
- 会長： それでは、ほかに。どうぞ。
- 委員： 先ほど、やり取りの中で出てきた北側の開発道路との間にある土地に関してなんですが、北側の開発行為に含まれているということが、この南北方向への今後の通り抜けということからして、どういう意味を持つのかというところをちょっとかみ砕いて教えていただければと思うんですけど。
- 建築確認担当課長： 開発行為をしたときについては、理由は定かではないんですけど、その白抜きになっている部分については、道路予定地という表現になっております。
- 委員： 議案第2号の資料5-1で見るとよく分かるんですが。
- 建築確認担当課長： 道路予定地という開発のときの位置づけになっておりまして、恐らく将来的には南側からの接続を意識されていたのではないかと思います。そこにつきましては、現地の見た目では道路状に整備はされています。
- それと、あと敷地から見ると反対側の境界線から、1.8メートルほどは小平市道が入っておりまして、万が一その部分がふさがれたとしても、1.8メートルは塞ぐことができないので、その辺につきましては、十分な避難なり何なりはできるのかなと思っております。
- ちなみに、この道路予定地につきましては、開発行為をした事業者がそのまま持ち続け、管理をしているような状態になっています。
- 会長： この所有者は誰でしょうか。
- 建築確認担当課長： 所有者は元の開発事業者です。
- 会長： 開発事業者が所有していて管理もしている。今、資料5-1の図面でいうと右側白の部分が市の道路でしょうか。
- 建築確認担当課長： 1.8メートルが縦にずっと南北に入っています。今回の道の部分についても反対側から1.8メートルの部分については市道となっています。
- 会長： この部分は協定には入っていないわけですね。
- 建築確認担当課長： そうです。道路予定地のその下の接点の道路予定地とその境の部分で、この道の協定が結ばれています。
- 会長： ほかに何かありませんか。よろしいでしょうか。
- それでは、次の議案について、ご説明をお願いします。
- 建築確認担当課長： では、続きまして、議案第3号のご説明をいたします。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あります。

建築主は、[]さん。敷地は、小平市大沼町七丁目[]。用途地域は、第二種中高層住居専用地域。指定建蔽率、容積率は、それぞれ60%と200%。準防火地域、25メートル第二種高度地区がそれぞれ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140.48平方メートル。建築面積83.96平方メートル。延べ面積162.47平方メートル。高さ9.284メートル。鉄骨造の地上2階となっております。

資料1、敷地の位置でございますが、[]駅の[]、約[]メートルのところでありまして、

右側の詳細案内図ですが、同じように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となります。

敷地が接する道は鍵型の道となっております。東側で建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路。通称、[]と言っておりますが、[]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年頃より使用されており、現況幅員が4.048メートルから4.167メートル。延長196.62メートルで舗装されている状態です。

写真①ですが、[]から本件道の接続部を写したものの、写真②が本件の道の接続から西方向を写したものととなります。写真③が道の鍵型の部分から南方向を写したものととなります。

また、写真④は敷地の南から本件の道の北方向を写したものです。写真の右の白い外壁、青い瓦屋根の建築物が敷地に現在建っている建築物となります。

資料4-1と併せて資料4-2をご覧ください。協定内容説明図となります。

本件道につきましても、建築基準法の道路とするよう指導いたしましたが、転回広場が基準どおりでないということ、関係権利者から同意等が得られず、建築基準法の道路とすることができなかったということから、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、全権利者31名中20名の方から承諾が得られております。

また、道の終端部には自動車が転回できる形態となっております。

さらに、道の部分につきましても、全て地目が公衆用道路となっており、敷地との境界も明確となっております。

以上のことから、将来にわたり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。

さらに、敷地からは東側の水路の土手状になっている部分、こちらがございまして、そちらの部分を通して、いざというときの避難が可能なような状態になっております。

資料5-2をご覧ください。1階平面図、2階平面図となります。

本件敷地は準防火地域に指定されているため、延焼のおそれのある部分の開口部には防火設備を設置することとしております。

また、敷地が接している道が建築基準法に基づく道路ではないため、幅員による容積率の低減はありませんが、道を道路とみなして、容積率の限度を低減させた計画としております。

資料5-3をご覧ください。立面図になります。

屋根につきましては、準防火地域で求められる防火性能を満たす仕様としております。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、適合した建築計画としております。

資料5-4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3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す。

それでは、今の説明に対しまして何かご質問、あるいはご意見、ありましたらご発言をお願いします。

委 員： 敷地の東側に避難できる状態というご説明があり、そのように私も思いますが、この水路と敷地は高低差があると思うんですけども、その高低差によって避難の仕方が少し難しいとか、何か付け加えないと避難しにくいとか、そういったことまでは考慮する必要はないのでしょうか。

建築確認担当課長： 確かに若干高さの差があるんですけども、法状になっておりまして、敷地側につきましては、そこを通過して十分に人が通行することは、いざというときは考えられる状態になっております。

委 員： 分かりました。

会 長： よろしいですか。ほかに何かございますか。

委 員： 今と同じ話なんですけど、水路との境というのは、特にフェンスとかそういう仕切りは全くなくて、オープンな感じになるんですか。

建築確認担当課長： 基本はそうです。それぞれ、恐らく皆さん敷地側に、低いフェンスですとか、全くないお家もあります。そのような状態になっていきます。

委 員： 先ほどご説明の中に昭和39年頃から建てられているという、大分古いんですけど、これ案内図を見ると大体全部で23棟建ってい

るんですよ。しかも、39年当時から多分建てられたと思うんですけど、その間の計画案、今回は許可申請という形になっているんですけど、今まではどうされていたのでしょうか。

例えば、ちゃんと確認とか取られているんですよ。今まで建てられた計画というのはどうなっているのか、教えてください。

建築確認担当課長：

全てを調べ切っているわけではありませんが、直近ですと平成24年に接続部分の地番で言うと、資料4-1の協定内容説明図の[]のちょうど[]に接するところです。その敷地で許可を取ったのが、つい直近の建築計画となります。

その前につきましては、明確ではありませんが、いわゆる主事時代に恐らく確認を取ったものが多数あるのかとは思いますが。全て調べ切れているわけではありません。

それとあと、取らないでやられた方もいらっしゃる可能性はあります。

会 長：

ほかに何か。よろしいでしょうか。

資料4-1の図面ですが、この判例を見ると、濃いピンクと薄いピンクがありますが、これ実際は薄いピンクはもうないんですけど、これはもう全部拡幅済みということで、薄いピンクはもう終わっているということでしょうか。

建築確認担当課長：

この凡例がどの案件でも使える統一されたものにしておりまして、今回のケースにつきましては、薄いピンクはありません。

会 長：

分かりました。

建築確認担当課長：

現況が4メートルないときに、将来的に下がっていただく部分があるときに、この薄いピンクが出てくることになります。

会 長：

この3号議案について何かほかにございますか。

(なしの声)

会 長：

ないようでしたら、以上で議案についての説明と質疑を終了いたします。

これから評議に入りますので、傍聴人の方は退出していただきたいと思います。

(傍聴人退出)

会 長：

それでは、これから評議に移りますが、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りましたら、おっしゃっていただければと思います。

ちょっと気になったのですが、よろしいですか。

1号2号議案一緒ですが、協定書の表があります。これでケイアイスター不動産株式会社が取得予定となっています。確かに運用指針では取得予定者がつくることになっているんですけど、これ何となく違和感がある気がするんですけど、所有者が個人でしょうか。

建築確認担当課長：

土地の所有者は、上の段のイー・ネクスト株式会社です。

会 長：

この会社が所有者なんですか。この会社と取得予定者合わせて丸一個という。

建築確認担当課長：

そうです。

会 長： そういう意味なんですか。個人の方が今お持ちじゃないんですか。
建築確認担当課長： そうです。エー・ネクストという会社が所有しています。
会 長： この会社が所有者なんですか。そうですか。分かりました。
ほかに何かありますでしょうか。
(なしの声)
会 長： 傍聴人の入室、よろしくお願いします。
(傍聴人入室)
会 長： それでは、第1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： 続いては、第2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： 最後に、第3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： ありがとうございます。
それでは、3件とも同意するということといたしたいと思います。
議案については終了です。
次に「その他」についてですが、委員の方から何かございますで
しょうか。
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： 次回になりますが、当初の予定どおり、7月14日（水）、同じ
く14時から、第1回目を開催しました601会議室での開催を予
定しております。
よろしくをお願いいたします。
会 長： 今、事務局から説明がありましたが、皆様よろしくをお願いいたし
ます。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といたします。どうもお疲れさ
までした。
(閉会)