

令和3年度 第4回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和3年8月18日（水）午後2時から2時53分まで

2 開催場所

市役所5階 502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：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

齋藤 審査担当主任

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

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

(1) 議案第6号 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔回田町〕について

(2) 議案第7号 一戸建て住宅の新築に係る未接道許可〔回田町〕について

(3) 議案第8号 一戸建て住宅の増築に係る未接道許可〔中島町〕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4回小平市建築審査会を開催いたします。本日の審査会は、委員5名のうち4名の方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、傍聴人はいますでしょうか。

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： 議案のご説明をしますが、議案第6号と議案第7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6号、こちら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。

建築主は、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市回田町262番10及び同番32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110.23平方メートル。建築面積40.09平方メートル。延べ面積80.18平方メートル。高さ8.530メートル。木造の地上2階となっております。

資料1、敷地の位置でございますが、西武多摩湖線一橋学園駅から南東方向に約1.48キロメートルのところであります。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、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L字型をしており、東側で建築基準法第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54年頃より使用されており、現況幅員4.5メートル、延長43.27メートルで舗装されております。

写真①は、道から敷地方向を写したものです。写真②は、道の終端部から北方向を写したもの。写真③は、道の曲がり角から道の終端部方向を写したもの。写真④は、位置指定道路との接続部から道を写したもの。写真⑤は、位置指定道路から道との接続部を写したものとなります。

資料4の協定内容説明図をご覧ください。

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、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していく旨の協定を締結しまして、権利者7名中6名の承諾が得られております。

また、道の部分については、262番11の部分につきまして、地目が公衆用道路となっております。また、敷地と道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。

また、道を道路とみなして道路斜線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をご覧ください。

こちらは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。立面図となります。

屋根及び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。断面図となります。

最初の議案書にお戻りください。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。

続きまして、議案第7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す。

建築主は、ダイワ住販株式会社。敷地は、小平市回田町262番10及び同番32の各一部並びに同番18。

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123.49平方メートル。建築面積38.07平方メートル。延べ面積76.14平方メートル。高さ7.990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6号の敷地に隣接しております。

資料3の現況写真と資料4の協定内容説明図は議案第6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、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。こちらは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。立面図となります。

屋根及び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。断面図となります。

議案書にお戻りください。3の特定行政庁の所見、こちら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。

議案第6号及び議案第7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、ただいまの説明について、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： 一つは資料4、協定内容説明図ですけど、図面の表現があまりよくないなという感じがしているのですね。この赤く塗られたところが協定になっているんですけど、262-25というのが、公図の写しだともっと右にあります。この図面だと、ぱっと見たときに262-11に入り込んでしまっているような感じがします。公図と、実際の現場とは違いますが、これで見ると、262-11の中に25番の筆が入っているような感じで、所有権の関係とかありますので、なるべく合わせることであれば合わせたほうがいいかなという感じがしました。

それと、もう一つですけど、この協定について、本当にこれでいいのかとちょっと疑問を感じました。それは何かというと、7名中6名が同意しているということなのですが、その6名という方は、262-11だけですよね。本来、4.5メートルというのは、■■■■と■■■■は■■■■さんが所有されている宅地なのですよね。それを同意されていないということは、半分の2.25、その半分しか利用できないというのが本来ではないかと。もし■■■■さんが嫌だよと言えば、そこの間に塀を造られてしまえば、この道路は4.5メートルではなくて4メートル未満になってしまう。そういう感じに受けますが、そこら辺はどうでしょうか。

その2点、お願いします。

建築確認担当課長： 図の表現につきましては、しっかりやりたいと思っております。確かに、この図だと誤解を与えかねないような表現、公図との見間違いが起こりかねないものなので、気をつけたいと思います。

それと、もう一点の■■■■と■■■■、この部分ですけど、確かに■■■■をお持ちになっている■■■■さんが所有されております。実は、この方につきましては、道のつきあたりの■■■■番の■■■■さんの宅地ですけど、平成21年、東京都の時代ですけども、この協定をベースに許可をとっております。そのときに、やはり協定に参加していただきたい旨の調整をしていましたが、どうもそのときの調整にあたっていた業者さんが、強引というか、進め方に何か問題があったらしく、業者さんに不信感があったということで、平成21年のときにも参加いただけなかったという経緯がございます。今回、まだ協定に参加していなかったということなので、今回の業者さん、代理人が■■■■さんに協定に参加していただ

くよう要請していったのですが、そのときの不信感がまだあるということでございます。ただし、この道に関しては、無くすようなことは当然考えておられないということで、■■■さん自体も、右の位置指定がちょうど手前で止まっているということで、今の敷地形態だと、この方も接道しておられて、さっき委員が言われたように、道を無くすような形であれば接道できることになるのですが、本人としては、そのつもりはないということで、建て替える際には、この協定を生かして許可をとるか、もしくは位置指定を南に延ばす判断をしないと、建て替えできないということは、本人としては認識されておるといふ報告を受けております。

あと、現地は一体的な舗装になっていて、特段、所有権境で何か分かれているわけではなく、40年近くこの状態が維持されているということなので、本人も、この道をこのまま維持していこうという気はあるけども、今回協定には参加できないということだったので、私どもとしましては、平成21年の許可と、ご本人の意向も踏まえて、将来とも道としては維持管理できるのではないかと判断したという経緯でございます。

委員： こちらの右側の位置指定道路であれば、■■■さんは協定を使わなくても2メートル接道があるから、確認はとれてしまう。ここの協定を使わなくても住宅は建てることは可能ですけど。

それと、例えば■■■とか■■■というのは宅地になっていますけど、小平市の課税上で非課税になっていないのですか。例えば、本来だと宅地の課税がかかりますけど、皆さんで交通に使っているとえば、非課税にするとか、各市によってあるのですが、例えば、ハンコは押さないけど、そのような形で課税上、非課税にしてもらっているとか、恩恵とかはあるのですかね。例えば、協定は入っていないのだけど、そのような形で皆さんと協力してやっていますよというふうなのが何か出ていけばいいなという感じを受けたのですが。

建築確認担当課長： そこまでは把握しておりません。

建築指導課長： 制度としては、所有者さんから申請があつて、少なくとも、ここは筆が分かれていますので、その上で申請があれば、非課税というような取扱いになります。

委員： 分かりました。

会長： ちょっといいですか。この位置指定道路というのは、南に延ばせる状態なのですか。現実問題として。

建築確認担当課長： 形態自体は、そのままつながってはいます。

会長： 形態は、この幅員で形ができていますか。

建築確認担当課長： 道路状にはなっています。

会 長： 最初の住宅地図みたいな、こういう形になっている、道路状に。幅員も足りているわけですね。

建築確認担当課長： そうですね。

会 長： 先ほどの話、ちょっと聞こえなかったのですが、■■■さんは、平成21年にこの状態の協定で許可したという実績があると。

建築確認担当課長： はい。

会 長： 分かりました。

ほかに何かご意見はありますか。

議案第7号について、単純な話なのですが、路地状部分、これは何ともならないのでしょうか。結構クランクして長いのですが、これに対するルールというのは特にないのですか。

建築確認担当課長： 東京都の安全条例では、クランクしているか否かにはかかわらず、路地状部分の長さとは幅に対しての規制はありますが、その規定自体については今回満たしております。

会 長： ルール上、問題はないと。

建築確認担当課長： はい。

会 長： ほかに何か。

委 員： 大体状況はお聞きしたのですが、議案書の特定行政庁の所見の中に、例えば今の計画というか、■■■さんとか、平成21年の関係とかを追記して、もうちょっとははっきりがっちり固めたほうがいいのではないのでしょうか。議案書を見た限りだと、幾ら過半を取っていても、道の維持管理が担保できないのではないかと思えたものですから、所見の中で追記されたほうがよろしいかなと思うのですけど。

会 長： あともう一点。さっき同意が取れないというお話ありましたが、■■■と■■■、■■■さんは公衆用道路にするという意志もないのですか。すれば非課税になるのでしょうか。今は宅地になっていますけど。

事務局： 所管は小平市の税務課になりますが、地目は、宅地、山林等であるかは考慮しておりませんので、現状として通路形態とか道路形態になっていれば、本人から申請があった場合は、現地を職員が確認しまして、もし宅地であったり、そのほかの地目であっても、確認できれば非課税にすると伺っています。

会 長： では、できると。ただ、要するに担保性ということで、宅地よりも公衆用道路にしておいてもらったほうがより、同意はしてくれないにしても、将来のことを考えて、いいのではないかなという気もするのですけど。ご本人の考えですから、なかなかそうはいかない

のかもしれないですけど。

ほかに何かありますでしょうか。

委員： 先ほどの確認なのですが、■■■■の■■■さんの以前の協定のときには、■■■さんは同意されていないということですよね。そうすると、今のところ■■■さんの担保するものは、協定関係ではないということですかね。

建築確認担当課長： はい。

会 長： よろしいですか。

会 長： では、第8号議案について、説明をお願いいたします。

建築確認担当課長： 続きまして、議案第8号の説明をいたします。議案書をご覧ください。

本件は、平成15年に許可を受け建築した一戸建て住宅を増築するに当たり、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。

建築主は、■■■■さん。敷地は、小平市中島町■■■■

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144.85平方メートル。建築面積は、申請部分が16.76平方メートル、申請以外の部分が49.37平方メートル、合計66.13平方メートル。延べ面積は、申請部分が16.76平方メートル、申請以外の部分が91.29平方メートル、合計108.05平方メートル。高さ8.637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、■■■■線、■■■■駅から■■■方向に約■■■■メートルのところですが、右側の詳細案内図ですが、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。敷地が接する道は幅64センチで建築基準法第42条第1項第1号に基づく道路に沿う形で存在しており、そこから2カ所、行き止まりの道が延びております。

資料3をご覧ください。現況写真となります。

道は、昭和48年頃より使用されており、現況幅員3.96メートルから4メートル。延長26.87メートルで舗装されており、

幅 6 4 センチメートルのセットバック部分を介して建築基準法第 4 2 条第 1 項第 1 号に基づく市道に接続しております。

写真①は、北側の行き止まりの道と市道との接続部を写したものの。写真②が市道から北側の行き止まりの道を写したものの。写真③から写真⑥が市道から幅 6 4 センチのセットバック部分と申請敷地を写したものです。写真⑦は、市道から南側の行き止まりの道を写したものの。写真⑧は、南側の行き止まりの道と市道との接続部分を写したもののとなります。

資料 4 をご覧ください。協定内容説明図となります。

本件道につきまして、建築基準法の道路とするように指導いたしました。が、一部幅員を満たしていない部分があることや、関係権利者の同意を得ることができず、位置指定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まして、権利者 1 2 名中 8 名の方から承諾が得られております。

また、道の部分につきましては、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 をご覧ください。配置図となります。

敷地が接する道は、市道と合わせて幅員は 5 メートルとなっていて、道に有効で 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 5 0 センチメートル以上の離隔を確保しております。

資料 5 - 1 が 1 階平面図、資料 5 - 2 が 2 階平面図となります。

資料 5 - 3 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。

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、制限に適合した建築計画となっております。

資料 5 - 4 をご覧ください。断面図となります。

議案書にお戻りください。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、その敷地が避難及び通行の安全等の目的を達するため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 8 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。

では、ただいまの説明につきまして、何かご質問、あるいはご意見があったら、ご発言をお願いします。

委員： 今回の案件、現況写真見ますと、すごくきれいな4メートル以上の道だなという感じしているのですけど。64センチという、かなり小さな後退があるのですけど、市では、全体幅は5メートルぐらいになると思うのですけど、一体的に管理されているわけではないのですか。見た目、一つの同じ道路というか、一体的になっているので、市で64センチ分を含めて管理されているのかなと思ったのです。そういうわけではない。そうすると、ここで見ている写真③に電柱がありますが、その舗装と切れたところがちょうど民地との境になるということによろしいですか。

建築確認担当課長： はい。

委員： ありがとうございます。

会長： ちょっと素朴な質問ですが、このセットバック、市道があるのに関して、何かいきさつがある。もともと市道に接しているわけですよ。開発するときに、そういう形をとったのですか。

建築確認担当課長： 推測ですけど、一部黄色く塗られている道路ですが、もともとは2.7メートル程度しかなかった。反対側につきましては、幅員で2.7プラスあった部分を市に寄附したようで、それで1項1号になった。

会長： 1項1号になって、そこからさらに下げている。

建築確認担当課長： こちら側については、なぜか寄附がされていないので。2項でもないということです。

会長： それはここを開発した人がやった。今は共有になってしまっているのですか。

建築確認担当課長： そうです。

会長： もう一点いいですか。市道が曲がる場所は、幅員4メートルあるのですか。左下のところ、有効ですか。

建築確認担当課長： はい。

会長： 左下の角は大丈夫ですか。

建築確認担当課長： 部分的にぎりぎりない部分もあります。この先に、実は形態のない水路があって、図でいうと縦方向に延長したところ。公共用の水路がありまして、そこは道路区域になっていないので、そこを合わせると4メートルとれるかなと思われます。

会長： 分かりました。ほかに何かご意見等はないでしょうか。よろしいですか。

それでは、以上で議案についての説明と質疑を終了いたします。

傍聴人はいないので。傍聴人がおられないので、評議に入り

たいと思いますが、さらに何か検討すべきことがあったら、ご発言をお願いします。よろしいですか。

(評議)

会 長： それでは、第6号議案、第7号議案につきましては、今申し上げたようなことで、特定行政庁の所見の欄、ここについては文言をある程度修正して、もう一度審議させていただくということでよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： では、そうさせていただきます。

続いて、第8号議案ですけれども、原案のとおり同意するという
ことでよろしいですか。

(異議なしの声)

会 長： それでは、原案どおり同意することにといたします。

最後にその他について、委員の方からおっしゃることがあります
か。

(なしの声)

それでは、事務局から次回の予定、よろしくをお願いします。

事 務 局： 次回になりますが、9月15日(水)、14時から505会議室
での開催を予定しております。

よろしくお願いいたします。

会 長： 皆様、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いたします。

どうもお疲れさまでした。

(閉会)