

## 令和5年度 第8回 小平市建築審査会議事録

### 1 開催日時

令和6年1月16日（火）午後2時から2時45分まで

### 2 開催場所

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  
木曾 審査担当係長  
福田 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

議案第12号 地下自転車駐車場の昇降機棟及び階段の新築に係る道路内建築許可  
〔小川西町四丁目〕  
（建築基準法第44条第1項第2号）

#### 2 その他

(開会)

会 長： ただいまより、令和5年度第8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名のうち全員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、傍聴人はおりますか。

事務局： 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いたします。

審査担当係長： それでは、議案第12号をご覧ください。

本件は西武拝島線及び国分寺線の小川駅西口駅前広場の地下に自転車駐車場の出入りの上屋2棟及びエレベーターの昇降機塔2棟の計4棟を新築するに当たり、その位置が建築基準法第42条第1項第4号の道路内となるため、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づき、道路内の建築制限の緩和に係る許可申請が出されたものです。

建築主は、小平市長。建築場所は、小平市小川西町四丁目221番5ほかとなります。

用途地域は、商業地域。指定建蔽率及び容積率はそれぞれ80%、400%となっております。防火地域が指定されており、かつ高度利用地区が指定されております。

建築物の概要ですが、主要用途は自転車駐車場、建築面積は100.59平方メートル、延べ面積は86.28平方メートル、高さは4.27メートル他、構造は鉄骨造一部鉄筋コンクリート造、階数は地上1階となっております。

資料1、許可申請理由書をご覧ください。本件は、小川駅西口第一種市街地再開発事業に伴い、約900台分の自転車収容スペースがなくなるため、将来にわたり安定的な自転車の駐車を目的として、駅前広場の地下に自転車駐車場の整備を行うものです。その出入口を駅前広場の歩道に建築する計画となるため、道路内の建築許可申請に至ったものです。

後ほどご説明いたしますが、理由書記載の後段、(1)から(3)

の考察に基づき、上屋及び昇降機棟の建築に伴う歩行者等の通行には、支障がないものと考えております。

資料2、付近見取図をご覧ください。本件は西武拝島線、国分寺線、小川駅西口の駅前広場内に建築するものです。見取図中央付近に黒く示した部分が今回の計画エリアとなり、右側の拡大図では斜線部分になります。

資料3、用途地域図をご覧ください。駅前広場は、商業地域で容積率400%、建蔽率80%になります。駐車場を包含するように小川駅西口地区第一種市街地再開発事業区域となっております。区域中の黒い点線で囲まれた箇所が、地下自転車駐車場事業として都市計画決定した部分となります。

資料4、土地利用状況図をご覧ください。計画地周辺は木造2階建ての専用住宅や鉄骨造3階建ての共同住宅、一部店舗などがあります。

資料5-1、地上計画配置図をご覧ください。図面の右側が北を示しており、図面中央下部が小川駅となります。小川駅西口にアクセスする駅前広場の交通島の周りが車道となっており、その周りは歩道となります。タクシープールの東西の交通島は緑地帯となる予定です。

出入口の上屋の位置ですが、駅前広場の西側のA階段と東側のB階段、こちらの2か所に上屋とエレベーターの昇降機塔が配置される予定となります。

資料5-2は、西側配置計画の拡大図になります。A階段の出入口上屋とエレベーター1号機の昇降機塔が配置されております。

資料5-3は、東側配置計画の拡大図になります。B階段の出入口上屋とエレベーター2号機の昇降機塔が配置されております。図面中央の出入口のB階段の上屋が歩道内に建設された場合、その東の歩道幅員は約3.3メートルとなります。

資料6-1は、西側エレベーター1号機の平面図、立面図、断面図になります。

資料6-2は、東側エレベーター2号機の平面図、立面図、断面図になります。

資料6-3は、西側の出入口A階段上屋の平面図、立面図になります。

資料6-4は、同じく西側A階段、立面図及び断面図になります。

資料6-5及び資料6-6は、東側の出入口B階段の上屋、平面図、立面図及び断面図になります。

資料7-1は、地下自転車駐車場計画平面図の地下部計画になり

ます。

資料 7-2 は、地下部分を含めた全体の断面図になります。

資料 8-1 は、写真の撮影位置を示したものになります。

資料 8-2 の No. 1 と No. 2 は、計画地中央、既存道路の南と北から写したのになります。No. 3 は、西側の既存道路の北側から計画地を写したのになります。

資料 8-3 の No. 4・No. 5 は、計画地北側の既存道路の西から東方向を写したのになります。No. 6 は、計画地南西部分を写したのになります。

資料 8-4 の No. 7 は、計画地南西部から東側、No. 8 は計画地北西部の交差点を写したのになります。No. 9 は、計画地東側の線路沿い部分を北側から南へ向かって写したのになります。

資料 8-5 の No. 10 は、小川駅西口の出入口部分から計画地を写したもので、既存の交番があります。No. 11 は、計画地の北東部から計画地を写したのになります。

資料 9、交通量調査資料は、計画地周辺の交通量を調査したもので、建築物による影響を調査した資料となります。

1 「現状の小川駅西口の歩行者類交通量」については、(1) は小平市統計資料や実態調査により、現状の小川駅西口へ向かう歩行者の数を示したもので、ピーク時は 2, 558 名となっております。

(2) は、現状の小川駅西口と周辺市街地を結ぶ主要な動線を示しております。(3) は、ピンク色に塗られた部分が小川駅の利用が想定されるエリアを示したのとなります。(4)・(5) は、(2) ①から⑤の動線の交通量を算出し、ピーク時の交通量に人数を振り分けた図となっております。

2 「将来の小川駅西口の歩行者類交通量」になりますが、(1) は再開発が完了した後の交通量の推計が示されており、734 人の増と推計しております。(2) 既存と将来を合わせた交通量は、3, 821 人/時間と推計しております。(3) は、幅員が最も狭くなる東側の出入口付近の歩行者の円滑な通行についての検証を行ったものです。東側の出入口上屋を建築した後の線路側歩道の幅員は、約 3.3 メートルとなります。ピーク時に全てこの歩道を通行した場合を検証したもので、国の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づき検証しております。通行のしやすさを示すサービス水準は、19.3 人/m・分、当該マニュアルで自由歩行が可能な 27 人/m・分を下回る数値となっており、影響はないと考えております。

議案書の調査意見、下から 4 行目をご覧ください。以上により、

本計画は、公益上必要な建築物であり、通行上支障がないと認め、許可したいと考えております。

なお、令和5年12月21日に小平市路上建築物等連絡協議会を開催し、小平市道路課、小平消防署、小平警察署の各関係機関と本計画について協議を行いました。支障ない旨の回答をいただいております。

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のご質問、ご意見がありましたら、お願いいたします。

委 員： 許可の内容については、問題ないと思います。

本議案書の「建築物の概要」では、延べ面積は上屋のみの86平方メートルとなっています。今回の建築物は、地下1階地上1階の地下自転車駐車場で、地下から地上部に出るためのエレベーターとスロープが法第44条に抵触するので、許可を申請したというのが本来の趣旨だと思います。議案書には地上部しか記載しておらず、何を建築する予定かわかりません。資料7-1の地下1階計画図面がありますが、地下駐車場には管理人室、機械室、倉庫などが記載されています。建築物全体を対象として、その一部が道路内にあることがわかる記載にしたほうがいいのではないというのが、個人的な意見です。

会 長： 通常はどのような申請になるとお考えですか。

委 員： 確認申請は、地上部だけではなく、地下にある倉庫や管理人室も含め地下1階地上1階が一体となっているものが建築物です。

会 長： 地上に出る一部分が、道路内にあるということでしょうか。

委 員： そうです。建築物を道路内に建築できないので、許可を申請する流れになります。

会 長： 道路内の建築物の地下部分については、許可が要らないですね。

委 員： 地下部分は法第44条の許可は不要ですが、計画通知には、地下も面積に算入すると思います。

審査担当係長： その点につきましては、議論はありました。建築物になりますので、一体のものとして捉えており、計画通知については、地下も含めて地上1階地下1階で今後申請されると想定しております。

しかしながら、法第44条の規定の中に、地上部分の道路内については制限されておりますが、地下部分についての表記はないことから、地上に出ているこの4棟を道路内の建築物として捉えております。

委 員： 他自治体の地下自転車駐車場は道路構築物で道路内の施設として

建築物とは扱っておらず、許可を取っていない例もあります。

審査担当係長： 様々な事例があるようですが、本計画は地下1階地上1階となり、道路内の建築物の捉え方としては、法第44条第1項第1号で、「地盤面下に設ける建築物」は制限の対象外であるという規定がございますので、許可対象部分を建築物と捉えました。

委員： 地盤面下に設ける建築物は、法第44条の許可は不要と考えます。

会長： 内容としては、問題はないですね。

委員： 内容としては、問題はありません。議案書の記載表現だけです。

会長： 計画通知は、その建築物全体として申請されますよね。

審査担当係長： そのとおりです。

会長： 地上部の直接関係がある部分を審議する方向でよろしいですか。

委員： この議案書の記載は、例えば括弧書きで、地下部分の延べ面積を含めて記載し、「（それは地下部分を含む）」など、全体の建築物の面積を記載したほうが良いと思います。

委員： エレベーターだけの建替や古い昇降機塔だけを改修する場合、他自治体では、バス停上屋と同様な形で許可申請をしていたと思います。

委員： 既存を含めて増築という形での申請になると思います。

委員： 法第44条第1項第2号では、公衆便所や派出所に類する公益上必要な建築物についてと規定しており、今回の建築物はエレベーターや昇降機塔や階段だけではなくて、一体的な駐車場であるということですか。

委員： そのとおりです。

会長： 内容は、問題ないと思いますので、記載表現をどのようにしましょうか。

委員： 第12号議案の建築物の概要の建築物は全体を指している記載表現ですよ。一方、調査意見の2段落目の公益上必要な建築物は、昇降機塔と階段を指している記載表現です。建築物の概念が2段落目は法第44条第1項第2号の建築物を指しており、「建築物」という用語が多義的に書かれているという理解でよろしいですか。

調査意見の上に記載されている「建築物の概要」における建築物は、自転車駐車を意味していて、調査意見の2段落目の建築物は、昇降機塔及び階段を意味している。

会長： そのとおりです。

委員： それを明確にすれば良いと思います。

また、許可については問題ないと思いますので、記載表現の部分だけです。

審査担当係長： 提案になりますが、議案書の左側の主要用途・敷地面積・建築面

積などを記載している左側の「建築物の概要」に許可対象とする地上部分であると判別できるように「建築物（地上部分）の概要」と、括弧書きを追記する方法はいかがでしょうか。

委員：例えば用途地域により建てられない建築物や、容積が上限を超えてしまうなど、申請時には建築物全体を記載した上で、その敷地の店舗部分の一部が上限を超えているため、その部分について許可を申請されると思います。

建築物全体を示していただき、その中の一部分で、法令に抵触しているので許可を求めるという記載表現が良いと思います。必要部分だけ許可申請に示すのではなく、建築物全体を示すべきだと思います。

会長：申請の要旨は、地下自転車駐車場の昇降機塔及び階段の新築と記載されています。

委員：誰もが見て分かるよう建築物全体を示す記載表現にした方が良いと思います。現状で趣旨は分かりますし、同意することに問題はありませぬ。

委員：本議案書では、建築物の概要の主要用途は自転車駐車場ではなくて、その出入口を示しているということですよ。

審査担当係長：そうです。

委員：建築物の概要であれば、建築物全体を捉えないと、違和感があるように思います。

建築指導課長：今回、自転車駐車場の部分だけを建築面積に羅列し概要として示していますが、全体を括弧書きで加筆するという認識でよろしいでしょうか。

会長：建築物の地下部分の一般図はないのですか。

審査担当係長：一般図は資料 7-1 です。

会長：今回は、建築物の地上部分の概要を示して、建築物は地下自転車駐車場であって、その地上部分に昇降機塔と階段出入口があるという理解で良いと思います。

建築物全体を把握するために、図面を添付すればいいのではないのでしょうか。

審査担当係長：資料 7-1 が地下部分の計画平面図になります。

会長：その図面で良いと思います。図面には駐車台数の記載はありますか。

審査担当係長：記載があります。

会長：地下部を示す図面は他にありますか。

審査担当係長：資料 7-2 に断面図があります。

会長：資料 7-1、7-2 で、地下部の全体が分かるので、良いのではないですか。

- 委員： 会長に一任いたします。
- 会長： 建築物は地下自転車駐車場で、その概要は資料 7-1 などの図面で把握ができ、地上部分は記載されている内容で、この部分について許可申請がなされたと解釈いたします。
- これでよろしいですか。
- (異議なしの声)
- 会長： 他に何かございますか。
- 委員： 資料について確認ですが、資料 10-2 は、防火上と通行上の要素で添付したのでしょうか。資料 10-1、10-3 は法第 44 条 1 項 2 号で添付したのは分かりますが、資料 10-2 は参考として添付したのでしょうか。
- 審査担当係長： 小平市路上協議会要綱で定められている委員に、消防署長がおりますので、添付しております。
- 委員： 要件との関係で、法第 44 条第 1 項第 2 号として添付したのではなく、法第 44 条第 1 項第 3 号であれば分かります。
- 会長： 協議会委員全員で、協議したということですよね。
- 審査担当係長： そのとおりです。
- 委員： 協議会の委員として消防署も出席していただいたということですね。分かりました。
- 会長： よろしいですか。他にありますか。
- 委員： 階段は自転車を下ろすためにあって、エレベーターは、地下に行かれた方が上ってくる動線でしょうか。
- 審査担当係長： そのとおりです。エレベーターで上下移動ができ、人と自転車が利用できます。
- 委員： 自転車もエレベーターに入ることができるのですか。
- 審査担当係長： 西側は自転車も乗り降りでき、東側は人だけになります。
- 委員： 動線は階段を下りる自転車があって、人が上って駅に向かうわけですよね。そうすると、動線に交錯はありませんか。自由歩行ができるのは分かりますが、通行上の支障にならないという理由はあるのでしょうか。
- 審査担当係長： 看板などのサインを設置することで、西側部分は原則自転車を押し歩きで通行する想定で計画しています。
- 建築指導課長： A 階段を使って下りて駐輪し、駅に向かう場合は B 階段を使います。B 階段は、自転車の出入りができないので、人だけが出入りします。交通動線は、西側に一旦集約をして、駐輪をした後に、東から出て駅に向かう。もしくは、A 階段のエレベーターを使って西側から歩行者が出て、西側の目的地に向かうことになります。
- 委員： 交わることはないということですか。



建築指導課長： 全くないわけではないです。

委 員： 全くないわけではないが、数としては少ないということですね。  
人間の心理としては、できるだけ駅に近いほうに動くので、通行上の支障にならないかなと思いましたが、わかりました。

会 長： よろしいですか。他にありますか。

委 員： 関連でよろしいですか。資料6－3を見ると階段のように見えますが、資料7－1を見るとスロープがついているようにも見えます。今のお話だと、スロープがついているのかなという感じで聞いていましたが、どちらでしょうか。

審査担当係長： スロープがあり、自転車をのせるコンベアもついております。

委 員： 分かりました。ありがとうございました。

会 長： それでは、これより評議に移りますけれども、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ありませんか。よろしいですか。

(なしの声)

会 長： それでは、議案についてお諮りいたします。  
第12号議案については、議案書の記載表現の修正を行った上で、原案どおり同意することによって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、第12号議案については同意することといたします。  
最後に、その他について委員から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、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2月14日（水）、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： それでは、来月、2月14日ですので、お願いいたします。  
以上をもちまして、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)

