

令和5年度 第9回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和6年2月14日（水）午後2時から2時25分まで

2 開催場所

601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

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

事務局：郷間 建築指導課長補佐兼管理担当係長

清水 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

議案第13号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔花小金井四丁目〕
(建築基準法第43条第2項第二号)

議案第14号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔天神町一丁目〕
(建築基準法第43条第2項第二号)

2 その他

会 長： ただいまより、令和５年度第９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、傍聴人はおられるでしょうか。

事務局： １名おります。

会 長： それでは、傍聴希望者１名入室のため、会議を一時休憩いたします。

(休憩)

会 長： 会議を再開いたします。

傍聴人の方に申し上げます。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お願いいたします。

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。

審査担当係長： それでは、議案第１３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ため、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、 さん。敷地は、小平市花小金井四丁目
 、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条区域及び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９４．０７平方メートル、建築面積３７．６１平方メートル、延べ面積７５．２２平方メートル、高さ７．０７６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をご覧ください。案内図となります。敷地は、西武新宿線花小金井駅の北西側 に位置しております。右側の詳細案内ですが、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表しております。赤枠で囲ってあるのは申請敷地となります。敷地が接する道はコの字型の道で、南側部分の西端部において、建築基準法第42条第1項第5号による道路に接続し、北側部分の西端部で建築基準法第42条第1項第1号による道路に接続しており、通り抜けが可能となっております。

次に、資料3-1及び3-2をご覧ください。現況写真となっております。当該道は昭和42年頃より道として利用されており、現況幅員3.90メートルから4.00メートル。延長は東西方向及び南北方向を合わせて68.61メートルとなります。現地はアスファルト舗装及びL形側溝が既設されており、道の形態は明確となっております。

写真①から④は、本件道の北側、法第42条第1項第1号道路から道方向を写したものです。

写真⑤は、今回の申請敷地を北西側から写したもので、白い外壁と自転車が止まっている箇所が今回の申請敷地です。

写真⑥は、申請地の北東側から写したものです。

写真⑦は、本件の道の北側、東西に通じる部分を東から西へ写したものです。奥に見える道路が、法第42条第1項第1号による道路です。

写真⑧及び⑨は、本件道の東側、南北の道を北から南へ写したものです。

写真⑩は、南側の東西に通じる道の東から西を写したものです。

写真⑪は、本件道の南側、法第42条第1項第5号道路との接続部分で、西から東を写したものです。

次に、資料4-1及び4-2をあわせてご覧ください。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、幅員の不足や隅切りが基準どおりにつくれなく、また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はできませんでした。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17名中16名の承諾が得られております。

資料4-2の道の所有者一覧表の未承諾者1名は、道の協定に反対するものではありませんが、実印の押印及び印鑑証明は提出したくないため、承諾をいただけませんでした。

承諾状況は、以上のとおりとなります。

なお、当該道には上下水道管及びガス管が埋設されております。

資料5-1は、配置図及び断面図となります。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物となっております。

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、当該地で求められる防火性能を満たす仕様を計画しております。

議案書の最初にお戻りください。

議案書中、3の特定行政庁の所見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、道路に通ずる部分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13号の説明は以上となります。

会 長： 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ったら発言をお願いします。

委 員： 資料5-1の断面図の詳細、軒先納り図は、道路斜線を示しているということよろしいですか。

審査担当係長： はい、そのとおりです。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかにありますか。

委 員： 資料3-1では、多くの宅地がこの道に接していますが、今回の許可以外に許可や確認を取っている物件はありますか。

審査担当係長： この道のみ接する敷地については、今回以外に許可や建築確認を取られたことはありません。

委 員： 資料3-1の[]の宅地は、この道への接道が1.82メートルになりますが、この道から接していますか。

審査担当係長： この道に接しています。

委 員： 将来的には許可が出てきますか。

審査担当係長： 将来的には恐らく許可申請が出てくると思われます。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかにありましたらお願いします。

よろしいでしょうか。

それでは次の議題について説明をお願いします。

審査担当係長： 続きまして、議案第14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ため、その敷地と道路が接する部分の長さが2メートルに満たないことから、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、[REDACTED]さん。敷地は、小平市天神町一丁目[REDACTED]、用途地域は第一種住居専用地域、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。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76.06平方メートル、建築面積32.46平方メートル、延べ面積61.89平方メートル、高さ7.594メートル、構造は木造、階数は地上2階となっています。

資料1は、案内図となります。敷地の位置ですが、西武新宿線小平駅の南東側[REDACTED]のところに位置しております。右側の詳細案内図ですが、黄色で示している箇所が建築基準法に基づく道路を表しております。赤枠で囲ってある箇所が、今回の申請敷地となります。敷地はその東側で、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は、現況写真になります。申請敷地は、路地状敷地で、路地状部分は延長5.9メートル、接道は1.8メートルとなります。また、路地状となる部分のうち、[REDACTED]は、申請者ほか計4名の所有となっており、本件建築物の敷地として使用する承諾は、所有者全員から得ております。

写真①は、本件敷地内から東側の法第42条第1項第1号の道路を写したものです。

写真②は、路地状敷地部分から今回の申請地を写したもので、写真右側が今回の申請敷地となります。また、写真②左側の建築物は、平成8年に旧法第43条但し書きに基づく確認処分がなされております。

写真③は、道路側より今回の敷地全体を写したものとなります。

資料4-1は、配置図となります。建物周囲は、隣地境界線より50センチメートルの離隔を確保するとともに、緊急時には西側隣地へ避難が可能な計画であり、2方向避難を確保しております。指定建蔽率60%、指定容積率200%ですが、路地状部分を除いた敷地に対して、それぞれ50%及び100%で検討を行い、数値を満たしております。

資料4-2は、1階平面図となります。

資料4-3は、2階平面図となります。

資料4-4は、立面図となります。

こちらは、準耐火建築物の仕様を満たす計画としており、準防火地域内の木造建築物に求められる防火性能を上回る計画としており

ます。

資料４－５は、断面図となります。

議案書にお戻りいただきまして、３番、特定行政庁の所見になりますが、以上のことから、本件は交通上、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１４号の説明は、以上となります。

会 長： ただいまの説明に対して、何かご質問やご意見があればお願いします。

委 員： 資料４－１の道路について、法第４２条第１項第１号道路と法第４２条第１項第５号道路と二つ書かれていますが、これはどういう意味でしょうか。

審査担当係長： 昭和４６年に法第４２条第１項第５号に指定され、その後に道路法上の道路に認定されたことから、建築基準法上の道路種別を二つ記載しております。

委 員： 分かりました。

会 長： ほかに何かありますか。

委 員： ２方向避難を条件にしていますが、資料４－１右下の避難経路図、資料３の写真②はついてますが、西側の状況写真があると分かりやすいので、次回以降、同様なケースがあれば、資料として写真の添付と、距離を示してもらえると分かりやすくなると思います。

審査担当係長： 次回からそのようにいたします。

会 長： 平成８年に許可をとっているものと本案件に関係がありますか。

審査担当係長： 平成８年当時は主事判断による処理になりますが、２方向避難は確認できませんでしたが、準耐火建築物と隣地境界から離隔をとるという条件を付けていました。

会 長： ほかにご質問等ありますでしょうか。

ないようでしたら、以上で質問を終了いたします。

これより評議に入りますので、傍聴の方は退室をお願いします。

(休憩)

それでは、これより評議に移りますが、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すでしょうか。

(なしの声)

ないということですので、それでは評議が終わりましたので傍聴人は入室してください。

(休憩)

議案についてお諮りいたします。

第１３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13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14号議案について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： それでは、第14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します。

事務局： 次回の審査会ですが、令和6年3月13日水曜日、14時から6
01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
ます。

会 長： 事務局から説明がありました。皆様の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。お疲れ様でした。

(閉会)