

令和5年度 第5回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和5年9月13日（水）午後2時7分から2時29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

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
大藪 建築確認担当課長
木曾 審査担当係長
奈良 審査担当主任
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

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8号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔御幸町〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

議案第9号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔学園東町一丁目〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

2 その他

(開会)

会 長： それでは、ただいまより、令和5年度第5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名が出席されておりますので、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、傍聴人の方はおられますか。

事務局： おりません。

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： それでは、議案第8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、XXXXXXXXXX様。敷地は、小平市御幸町XXXXXXXXXXほか。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条指定区域。第1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。敷地面積は、70.86平方メートル。建築面積は、28.25平方メートル。延べ面積は56.50平方メートル。高さが7.94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左側、敷地の位置ですが、西武新宿線花小金井駅から南へ約XXXXXXXXXXメートルほど行ったところ。資料1右側の詳細案内図ですが、赤で示しているところ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です。赤枠で囲ってあるところが建築敷地です。敷地の接する道は、南北に通じる道で、南側において、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、現況幅員が3.473メートルから4.0メートル。延長は南北方向に25.29メートルとなっております。

り、現況アスファルトで舗装されており、道の形態は明確となっております。写真①は、本件道の北側の終端部分から、南に向かって道の全体と接続する位置指定道路を写したものです。写真②は、本件道の終端部分を写したものです。写真③は、今回の申請敷地を北東側から写したものです。中央の茶色い外壁の建築物が今回の申請敷地です。写真④は、今回の申請敷地を南東側から写したものです。写真⑤と⑦は、申請敷地前面から道と接する位置指定道路を写した写真です。写真⑥は、位置指定道路の終端部分から道全体を写したものです。写真⑧は、接続先の建築基準法第42条第2項による道路から位置指定道路と道を写したものです。

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に指導しましたが、幅員が不足していることや転回広場が基準どおりに設けられなく、関係権利者からの同意が得られなかったため、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9名中9名の全員の承諾が得られております。

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、50センチ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。また、災害時の緊急避難として、西側隣接地への2方向避難を確保しております。

資料5-2は1階の平面図、資料5-3は2階の平面図、資料5-4は立面図です。こちらの屋根及び外壁は、法22条指定区域で求められる防火性能を満たす仕様となっております。

資料5-5は、断面図です。

議案書にお戻りください。3番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。

それでは、ただいまの説明に対して委員の方、質問やご意見があ

りましたら、お願いします。

どうぞ。

委員：今回、許可にあたり条件を付けられておりますが、平成15年にその奥の建物について許可を取得したとき、許可の条件はありましたか。

建築確認担当課長：平成15年に許可をしたときは、条件等はありません。
今回は、申請者の塀と外壁が突出しており、許可がなされた後、確認申請時までには塀を壊すことを条件としております。

委員：今回の建物の南側に、転回広場に準ずる空地の記載がありますが、同じことが平成15年にありましたか。

建築確認担当課長：東京都の許可時の資料はありませんが、転回広場に準ずる空地はあります。

委員：それと、もう一つよろしいですか。
協定書に後退ラインが書いてありますが、この決め方は、位置指定道路のセンターを基本に、筆界の中心から2メートル後退した距離が、今回の後退距離ということでしょうか。

建築確認担当課長：筆の中心線から2メートルずつ後退したラインになります。

委員：分かりました。ありがとうございます。

会長：ほかにありますか。

委員：誤記かと思いますが、条件にある道路状に整備は、状態の「状」でいいんですよね。

建築確認担当課長：「上」ではなく、状況の「状」でございます。失礼しました。

会長：ほかに何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、次の議案について説明をお願いします。

建築確認担当課長：続きまして、議案第9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ございます。

建築主は、 様、敷地は、小平市学園東町一丁目
ほか。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条指定区域。第一種高度地区が指定されております。建物の概要ですが、主要用途は一戸建ての住宅。敷地面積は、244.18平方メートル。建築面積は、82.81平方メートル。延べ面積が154.02平方メートル。高さが7.80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、敷地の位置ですが、西武多摩湖線一橋学園駅の北東約

■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今回の申請敷地です。敷地が接する道は南北に通じる道で、北側において建築基準法第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年頃より道として使用されており、現況幅員が4.01メートル、延長は南北方向に18.14メートルとなっており、現況アスファルトで舗装されており、道の形態は明確となっております。写真①は、本件道の接続先の道路を西から東へ向かって写したものです。写真②は、本件道を北側から南へ向かって写したものです。写真③は、本件道を南側から北へ向かって写したものです。写真④は、本件道の終端付近を北側から南に向かって写したものです。正面右側の白い外壁の建築物が今回の申請敷地です。

資料4をご覧ください。協定内容説明図となります。ここで訂正をさせていただきたいと思っております。右上の表の、道の所有者一覧表に訂正がございます。55番51の所有者の法定相続人3名の記載がありますが、長男様に相続登記が完了したとの連絡が昨日あり、資料の修正等が間に合いませんでしたので、口頭での訂正とさせていただきます。上から2段の欄は削除、所有者を長男様へ修正させていただきます。

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しましたが、隅切りが位置指定道路の基準どおりでないことや、建築基準法の道路とすることについて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ました。先ほど訂正のご説明をしたとおり、道の所有者一覧表の下に6名中4名の承諾と記載しておりますが、権利者4名中4名の全員の承諾が得られております。

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50センチ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、資料5-3は2階平面図、資料5-4

は立面図です。屋根及び外壁は法第22条指定区域で求められる防火性能を満たす仕様となっております。

資料5-5は、断面図です。

議案書にお戻りいただきまして、3特定行政庁の所見の最後の段落でございますが、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、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9号の説明は以上となります。

会 長： それでは、ただいまの説明に対して委員の方から何かご質問、ご意見ありましたらお願いします。

よろしいですか。

(なしの声)

会 長： よろしければ、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、委員の中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)

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8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8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9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9号議案についても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5年10月17日(火)14時から中央公民館講座室1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： 事務局から説明がありましたので、皆様よろしくようお願いいたします。

以上で、本日の建築審査会を終了いたします。

(閉会)