

令和6年度 第5回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和7年2月12日（水）午後2時から2時55分まで

2 開催場所

市役所5階 505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：木曾 審査担当係長
：西川 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
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10号 地下自転車駐車場の昇降機塔及び階段の新築に係る
道路内建築許可（計画変更）〔小川西町四丁目〕

（建築基準法第44条第1項第二号）

議案第11号 自転車駐車場の新築に係る道路内建築許可〔美園町一丁目〕
（建築基準法第44条第1項第二号）

2 その他

(開会)

会 長： ただいまより令和6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、傍聴人はおられますでしょうか。

事務局： おりません。

会 長： では、傍聴人がいないようですので、早速議題に移ります。

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。

議案の説明をお願いします。

審査担当係長： それでは、議案10号をご覧ください。本件は、西武拝島線及び国分寺線小川駅西口駅前広場の地下に自転車駐車場の出入口のための施設で、昇降機塔及び出入口上屋を新築するに当たり、建築基準法第42条第1項第4号の道路内に建築することとなるため、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なされたものです。

なお、本件につきましては、令和6年1月に開催された本審査会において同意をいただいておりますが、その後、建築物の配置計画等に変更が生じたため、再度許可申請がなされたものです。

建築主は、小平市長。建築場所は、小平市小川西町四丁目2212番5ほか。

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%。防火地域、高度利用地区は指定されております。

当該施設の概要ですが、主要用途は自転車駐車場、建築面積は108.29平方メートル、延べ面積は93.53平方メートル、高さは4.275メートル、構造は鉄骨造一部鉄筋コンクリート造、階数は地上1階となります。

資料2は、案内図です。本件は、西武拝島線、国分寺線小川駅西口の駅前広場に建築するものです。右側が拡大図となります。

資料3は、用途地域図です。自転車駐車場の出入口については、商業地域で容積率400%、建蔽率80%です。自転車駐車場を包含するように小川駅西口地区市街地再開発事業の区域となっており、点線で記載された部分は都市計画で地下駐輪場として決定され

た部分となります。

資料４は、土地利用状況図です。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、店舗併用住宅などが多い状況です。

資料５－１は、地上の配置計画図です。図面の右側が北を示しており、図面中央下部の辺り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中で交通島の周囲を囲むように配置された部分が車道であり、それ以外は歩道部分です。交通島は緑地帯となる予定です。

出入口上屋の位置ですが、駅前広場の歩道部分西側にＡ階段、東側にＢ階段の二つが配置され、それぞれ近接してエレベーター１号機の昇降機塔、２号機の昇降機塔、がそれぞれ配置されております。

資料５－２は、西側配置計画の拡大図で、Ａ階段の出入口上屋とエレベーター１号機の昇降機塔です。

資料５－３は、東側配置計画の拡大図で、Ｂ階段の出入口上屋とエレベーター２号機の昇降機塔です。東側にある階段の出入口上屋が歩道内に建築された場合、その東側部分の歩道の幅は約３．１メートルとなり、当該部分が最小幅員となります。

資料６－１は、西側のエレベーター１号機昇降機塔の平面図、立面図、及び断面図です。

資料６－２は、東側のエレベーター２号機昇降機塔の平面図、立面図、断面図です。

資料６－３は、Ａ階段の出入口上屋の平面図、立面図です。

資料６－４は、Ａ階段の出入口上屋の立面図、断面図です。

資料６－５は、Ｂ階段Ｂの出入口上屋に係る平面図及び立面図です。

資料６－６は、Ｂ階段の立面図、断面図です。

資料７－１は、地下自転車駐車場の平面図です。

資料７－２は、地下自転車駐車場の断面図です。

資料８－１は、現況の写真の位置を示しています。

資料８－２の①、②は、計画地中央、駅側の既存道路の南北から写した現況写真です。③は、その西側にある既存道路の北側から南方向を写したものです。

資料８－３の④、⑤は計画地の北側をそれぞれ西から東方向へ写したものです。⑥は、計画地の南西部分を写したものになります。

資料８－４の⑦は、⑥と同様に同じ位置になりますが、計画地の南西部を東方向へ写した写真になります。駐輪場が見えております。

⑧は計画地の北西部にある交差点を写したものです。⑨につきましては、計画地東側の線路沿い部分を北から南へ写したものです。

資料８－５の⑩は、計画地北東部から写したものです。⑪は、計画地北側から北東部分を写したものです。

資料９は、交通量調査資料です。項目１は、現状の小川駅西口の歩行者類の交通量について示しております。（１）は小平市の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算出したもので、ピーク時において２，５５８人です。

（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います。（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ものです。下段の（４）、（５）、（２）の動線に基づき、交通量を算出し、ピーク時の交通量を振り分けたものです。

項目２「将来の小川駅西口の歩行者類交通量」ですが、（１）に再開発事業を完了した後の交通量の推計が示されており、７３４人となります。（２）では、歩行者と将来交通量を合算した場合の推計値を記載していて、３，８２１人です。（３）は、幅員が最も狭くなる東側出入口付近の歩行者の通行について検証を行ったもので、東側の出入口上屋を建築した後は線路側歩道部分の幅が約３．１メートルで、ピーク時の歩行者数が全てこの部分を通じたときの状況について、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います。通行のしやすさを示すサービス水準の値は２０．６人で、自由歩行が可能としている２７人分を下回る数値となっており、水準的にはランクＡの自由歩行可能な状況と検証されています。

また、資料５－１、５－２、５－３、６－１、６－３、及び９については、変更前資料を添付しております。部分的に寸法が変更されているところがあります。

それでは、議案書にお戻りいただき、調査意見の下から４行目をご覧ください。以上のことから、本計画は、公益上必要な施設であり、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７年１月１５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。反対意見はありませんでした。

説明は以上です。

会 長： それでは、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りましたらお願いします。

委 員： 今回の許可申請は、配置変更及び面積変更に伴うものとのことですが、変更前の数値がわかりにくいので、次回以降、括弧書きや注意書きで変更前の数値を記載していただくと良いと思います。

会 長： 今回の変更の理由というのは何ですか。

審査担当係長： 雨仕舞の関係で、階段部分上屋の屋根の出寸法が150ミリメートル程度東側へ増える変更がございました。

また、北側階段Aの上屋について、下部構造が階段の寸法を十分に反映し切れなかった部分があり、400ミリメートルほど東方向へ上屋が広がっている点と、設備関係の詳細設計を進めている中で、配管が収まり切らない部分があり、東側のエレベータ1号機のパイプスペースが少し広がっている点が変更点です。

会 長： ほかに何か。よろしいですか。

それでは、次の議案の説明をお願いします。

審査担当係長： 続きまして、議案第11号をご覧ください。本件は、西武新宿線小平駅南口の駅前広場に自転車駐車を建築するに当たり、その位置が、建築基準法第42条第1項第1号の道路内に該当するため、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なされたものです。

建築主は、小平市長。建築場所は、小平市美園町一丁目300番1。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%。防火地域、第三種高度地区が指定されております。

当該施設の概要ですが、主要用途は自転車駐車場、建築面積は170.07平方メートル、延べ面積は616.60平方メートル、高さは9.50メートル、構造は鉄骨造、階数は地上3階となっております。

資料2は、案内図です。本件は、西武新宿線小平駅南口の駅前に建築されるものです。赤く示した場所が計画建築物です。

資料3は、用途地域図です。商業地域で建蔽率が80%、容積率400%です。赤く示したところが自転車駐車場の位置になります。

資料4は、土地利用状況図です。周辺は店舗などの商業施設や共同住宅などに囲まれています。南東側には14階建ての高層建物があります。

資料5は配置図です。図面の上方向が北を示しており、中央部分に小平駅の出入り口が東西にあります。計画建物は、小平駅前広場の北東部に配置されていて、北側は駅舎であり、軌道越しにホームがあります。南側には、既存のバス乗り場の上屋があり、当該付近の通行幅員は約3.6メートルで、最小の幅員となります。

資料6-1は、自転車駐車場の1階平面図及び2階平面図です。図面左側に階段が配置され、建物北側に階段及び自転車を運搬するコンベアが設置されています。

資料6-2は、3階平面図です。

資料 6－3 は、南側立面図及び東側立面図です。

資料 6－4 は、北側立面図と西側立面図です。

資料 6－5 は、自転車駐車場の短手方向の断面図です。

資料 6－6 は、長手方向の断面図です。

資料 7－1 は、計画地の現況写真の撮影位置を示しています。

資料 7－2 は、現況写真です。①は、計画地南東側から既存の自転車駐輪場を写したものです。②は、駅舎ホームから計画地の既存建物を写した写真です。③は、計画地南西側から写したものです。

資料 7－3 の④は、計画地東側から写したものです。⑤は、計画地の北側を線路沿いに写した写真です。

資料 8－1 は、交通量調査資料です。資料左上の項目 1 評価断面ですが、計画建物により歩道の通行幅員が最小となる①及び②の位置について、現況の幅員と建築後の幅員を比較しています。左側の①の部分は、現況は約 4.3 メートルで、建築後は約 3.6 メートルとなります。②の部分は、現況は約 3.7 メートルで、建築後は約 5.4 メートルになる計画です。項目 2 に評価対象の交通量が示されています。建築後の自転車駐車場の前を通過する交通量を調査したところ、交通量 2 及び交通量 3、を合算した交通量がピークとすることから、こちらを用いて交通量を算定しています。

項目 3、評価対象の時間帯ですが、調査日時は、2023 年 9 月 10 日（日）、9 月 11 日（月）、9 月 13 日（水）及び 10 月 6 日（金）で、平日及び日曜日の交通量を算定したところ、17 時台、18 時台が交通量のピークになります。

項目 4、サービス水準の算定ですが、歩道の通行部分で最小幅員となる幅員①及び幅員②について、現況と建築後の状況が、表 1 及び表 2 に示されています。各評価日の交通量のピークの時間帯におけるサービス水準を評価した結果です。当該部分を通行したときの状況について、国の大規模開発地区関連交通計画マニュアルに基づいて検証しており、建築後における通行のしやすさを示すサービス水準の数値を算定しています。表 1 の通行幅員①の部分は、9.6 人から 11.6 人、表の 2 の②は 6.5 人から 7.8 人の水準であり、当該マニュアルにおける自由歩行が可能である 27 人を下回る結果となっています。

資料 8－2 は、計画地周辺の安全対策について示しています。資料左上に小平駅南口駅前広場を示した図がありますが、凡例表示の緑色三角は、自転車の押し歩き看板の設置位置を示しています。この表示により自転車に乗ったまま通行する方に対し、押し歩きするように注意喚起を行う計画です。黄色四角の凡例表示は、自転車の

押し歩きの路面表示の位置を示しています。紫色五角形の凡例表示は、押し歩きを促す指導員の配置位置を示しています。資料右側には、看板のイメージ図が記載されています。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、調査意見の下から4行目になります。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7年1月15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案について協議を行いました。反対意見等はございませんでした。説明は以上になります。

会 長： 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、お願いします。

委 員： 資料8-1の交通量調査資料の項目3で、調査対象の時間帯が日曜日の午後5時や6時でピークになるということですが、朝の通勤や通学の時間帯の方が自転車や歩行者などの事故が起こりやすく、混雑する時間帯かと思いますが、何故この時間帯がピークになるのでしょうか。

審査担当係長： 推測になりますが、小平駅前のショッピングモールが自転車駐車場の東側に建っていることから、その影響があると考えております。このショッピングモールですが、交通量2の記載のとおり、建物内に貫通通路があり、ここを通過する方の影響も一定程度あると考えます。

委 員： 通勤、通学の時間帯の交通量は、そこまで混雑していないという理解でよろしいですか。

審査担当係長： 数値上は、今お伝えした時間帯の方が多かったという結果です。

会 長： よろしいですか。他に何か。

委 員： 現在の建物は2階建てで、開口部が大きく中が自転車駐車場であることが外からもよく分かるような状況かと思いますが、今回の計画は、立面図を見ると窓がかなり少なく、高さは1.5倍になるので、圧迫感があると考えられます。外観の材料や色で、圧迫感を軽減し、通行者への心理的な配慮を検討しても良いと思いますが、外観の状況について、検討・考慮されたことはありますか。

審査担当係長： 外観につきましては、立面図にあるように、AH板というものをを用いて計画されています。許可要件に外観上の制限はないので、検討や考慮の有無の確認はしておりませんでした。

委 員： 議案の調査意見に「耐用年数を40年経過」と書かれていますが、資料1の許可申請理由書には、「耐用年数40年を経過」と記載されています。どちらが正しいのでしょうか。

- 会 長： 耐用年数が40年なのか、耐用年数を40年経過したのかどちらなのかということですね。
- 委 員： はい、議案書ですと耐用年数が40年で、さらに40年経過とも捉えられてしまいます。
- 会 長： 耐用年数である40年を経過しているという理解でよろしいですよ。
- 審査担当係長： はい、おっしゃるとおりです。
- 会 長： ほかになにか。
- 委 員： 今回の計画地は防火地域で、3階建てだと耐火建築物とする必要がありますが、建築物は鉄骨造で計画されています。建築基準法上の耐火種別は何になるのでしょうか。
- 審査担当係長： 法第61条及び令第136条の2第1号ロに規定する建築物で、火災の発生のおそれのない用途に供する建築物とであると考えております。
- 委 員： 法第61条及び令第136条の2の規定には具体的な仕様は書いてありませんが、根拠は大丈夫ですか。
- 審査担当係長： 告示に具体的な仕様が規定されており、その仕様を満たしています。
- 委 員： 火災の発生のおそれの少ない用途と考えているということは、排煙設備の設置も火災の発生のおそれが少ない用途ということで、免除しているのですか。
- 審査担当係長： そうです。
- 会 長： よろしいですか。ほかに何か。
- 委 員： 先程の告示の年度や番号は分かりますか。
- 審査担当係長： 令和元年告示第194号の第2第二号です。卸売市場の上家、機械製作工場その他これらと同等以上に火災の発生のおそれが少ない用途に供する建築物についてです。
- 委 員： 第4も同様の記載があります。いずれにせよ、卸売市場の上屋、機械製作工場及びその他これらと同等以上に火災の発生のおそれの少ない用途の建築物に自転車駐車を当てはめたということですね。
- 会 長： 同等以上に火災のおそれが少ない用途であるから良いという理解ですね。
- 委 員： そういうことです。そう判断をしたわけですよ。
- 審査担当係長： はい。
- 委 員： 確認ですが、告示の第2を満たしていれば第4も適用されることはないと思いますが、いかがですか。
- 会 長： 第2第二号のイ、ロには該当しているわけですよ。
- 審査担当係長： はい。第2第二号のイ、ロを満たしています。

委 員： 第2と第4では引用される施行令の条文が違います。第2は1号
ロで、防火地域内の階数が3以上と記載があり、第4は防火地域内
の階数が2以下となっています。

委 員： 第2の適用のみですね。

審査担当係長： はい。

会 長： 結論としては、第2が適用されているということですね。
ほかに何かありますか。
(なしの声)

会 長： ないようでしたら、以上で議案については説明と審議を終了しま
す。
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はありませんか。
(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10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： それでは、第10議案について、同意することといたします。
続いて、第11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： それでは、第11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、委員の方から何かありますか。ないよ
うでしたら事務局からよろしくお願いします。

事務局： 次回の審査会ですが、3月及び4月は案件がございませんので、
次回は令和7年5月14日(水)14時から505会議室での開催を
予定しています。よろしくお願いいたします。

会 長： 次回は5月ですので、よろしくお願いいたします。
以上で本日の建築審査会を終了いたします。
(閉会)