

令和7年度 第1回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和7年5月14日（水）午後2時から2時15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：星野 建築指導課長

木曾 建築指導課長補佐兼審査担当係長

鈴木 審査担当主事

事務局：神垣 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 会長及び会長代理の互選について

2 議題2 建築基準法に基づく許可案件の審議

議案第1号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔栄町3丁目〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

3 その他

(開会)

委 員： ただいまより令和7年度第1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項の規定によって、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： 傍聴人はおりません。

委 員： では、傍聴人の方がいないようですので、議題に移ります。

はじめに、議題1、会長及び会長代理の互選についてを議題といたします。

建築基準法第81条の規定により、会長及び会長代理は委員のうちから互選をすることとなっております。

どなたか、立候補、あるいはご推薦はありますか。

委 員： ○○委員に、会長をお願いしたいと思っております。

○○委員につきましては、これまでも会長職を務めておられ、当審査会の会長には適任だと思いますので、引き続き、お願いしたいと思います。

委 員： ほかの方のご推薦、ありますでしょうか。

(なしの声)

委 員： それでは、ほかに推薦がないようですので、お諮りをさせていただきます。

ただいま、○○委員より、私、○○を会長にというご推薦いただきましたが、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、皆様のご協力いただきながら、引き続き、小平市建築審査会の会長を務めさせていただきます。よろしくお願いいたします。

続きまして、会長代理の選出を行いたいと思います。会長代理も互選となっておりますが、どなたかご推薦をお願いできますでしょうか。

委 員： 会長代理を引き続き、○○委員にお願いできればと思います。

会 長： ○○委員より、○○委員をお願いしたいという推薦がありましたが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

会 長： ○○委員もよろしいでしょうか。

委 員： はい。

会 長： ありがとうございます。

それでは、○○委員、どうぞよろしくお願いいたします。

以上で、会長及び会長代理の選出を終わります。

それでは引き続き、議題２、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。

建築指導課長補佐： それでは、議案第１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、株式会社オープンハウス・ディベロップメント。敷地は、小平市栄町３丁目２４８５番９７、９８及び１０２。

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、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で、敷地面積９９．８９平方メートル、建築面積３８．５９平方メートル、延べ面積７８．４５平方メートル、高さ７．４８８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をご覧ください。

敷地の位置は、西武国分寺線小川駅より西へ約１，１２０メートル。右側は詳細案内図ですが、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。赤枠で囲っているのが申請敷地です。敷地が接する道は、南端が行き止まりの道となっており、北端は建築基準法第４２条第１項第５号に基づく道路に接続しております。

資料３は現況写真です。

道は、昭和４２年頃より道として使用されており、現況幅員４．８１メートルから５．０９７メートル、延長は４４．０５メートルで、現況は砂利敷きであり、道の形態は明確になっております。写真①は、建築基準法に基づく道路との接続先部分を写したものです。写真②は、道路との接続先部分から道の南方向を写したものです。写真③は、申請敷地を北東側から写したもので、白い外壁の既存建物がある敷地です。写真④は、申請敷地を南東側から写したものです。写真⑤は、道の南端部を写したものです。

資料4は協定内容説明図です。

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、隅切り寸法が確保できないことや、関係権利者からの同意が得
られなかったことから、建築基準法上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。道の権利者につきましては、■■■■さ
ん1名のみであり、承諾が得られております。

なお、当該道は、約60年近く道として利用されており、上下水
道管が埋設されております。

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は、配置図です。

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、有効で50センチ以上の離隔を確保しています。
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階平面図です。

資料5-3は、2階平面図です。

資料5-4は、立面図です。

屋根は不燃材料でふき、外壁は防火構造となっており、法第22
条指定区域内で求められる性能を満たしております。

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の特定行政庁の所見、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1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、
あるいはご意見がありましたらお願いします。

委 員： 今のご説明ですと、道の協定で所有者は■■■■さんという方が1人
でお持ちとのことですが、協定書の中で、ピンクの将来後退部分の
所有者が株式会社ニックスとあります。この方には後退してもいい
という同意・承諾をいただいておりますか。

境界で分けているものと思いますが、塀が現況出ているので、他
人の所有地だから解体してもいいという了解はいただいているとい

うことでよろしいですね。

建築指導課長補佐： 今回の許可に対する了解はとっておりませんが、株式会社ニックスの土地で建替え等がある場合は、下がっていただくこととなりますので、その際に、説明が行われると思っております。

委 員： 道の資料の一覧表の中で2485の一部とありますが、本来だと筆ごとに表示するところを、一部と表示しているのは、道として扱わない部分があるということですか。

建築指導課長補佐： そのとおりです。

2485－84、87につきましては、道の部分の東側に土留めの部分があります。協定内容説明図で申請地の反対側に記載されている、厚さ20センチ程度の土留めです。協議の結果、この部分を除いた形で協定を締結したと聞いています。

委 員： 道の土地は■■■■さんの所有地ですが、道の東側の宅地の土留めが越境しているということですか。

建築指導課長補佐： 道の東側の土地が少し上がっていますので、土留めとして利用されていますが、土留めの所有者は道の土地の所有者と同じと聞いています。

委 員： 道の土地所有者が土留めとして作ったということですか。

建築指導課長補佐： そのように聞いております。

委 員： 現況は4メートル以上あるということですね。

建築指導課長補佐： そのとおりです。

会 長： よろしいですか。

ほかに何かご質問ありますでしょうか。

(なしの声)

会 長： ないようでしたら、以上で議題についての説明と質問を終了いたします。

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、委員の間でさらに検討すべきことがありましたらお願いします。

(なしの声)

会 長： では、議案についてお諮りいたします。

第1号議案について、原案どおり同意するということで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1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でしょうか。

(なしの声)

会 長： それでは、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7年6月18日水曜日、14時から、601会議室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： 事務局から今、説明がありましたけれども、皆様よろしいでしょうか。ご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)