

令和7年度 第5回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和8年2月18日(水) 午後2時から2時33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

特定行政庁：星野 建築指導課長
木曾 建築指導課長補佐
曾我 審査担当主任
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 建築基準法に基づく許可案件の審議

議案第6号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川町一丁目〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

議案第7号 一戸建ての住宅の新築に係る未接道許可〔小川町一丁目〕
(建築基準法第43条第2項第2号)

2 その他

(開会)

会 長： ただいまより令和 7 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、傍聴人の方はおられますでしょうか。

事務局： 傍聴人はおりません。

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。

建築指導課審査担当： それでは、議案第 6 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られ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、[REDACTED]。敷地は、小平市小川町一丁目 [REDACTED] の一部。

用途地域は、第一種住居地域。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。

次に、建築物の概要です。主要用途は一戸建ての住宅。

敷地面積 64.87 平方メートル。建築面積 38.64 平方メートル。延べ面積 75.07 平方メートル。高さは 8.031 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 をご覧ください。案内図となります。

敷地の位置ですが、西武拝島線東大和市駅より南東へ約 [REDACTED] メートルのところですが、右側の詳細案内図ですが、赤色で示しているのは、建築基準法施行規則第 10 条の 3 第 4 項第 3 号に該当する通路です。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は申請敷地です。敷地が接する道は U 字型の道で、北東側で一部、位置指定道路となっております。また、道の接する街区の北側の黄色で塗られております、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号による道路と、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]、[REDACTED]

及び■■■■の4敷地との間に細く赤で色塗りをされた部分がありますが、これは北側の道路と南側の4敷地の間に、■■■■にお住まいの■■■■様所有の私有地が存在するため、この細く赤色に塗られた部分も協定の道の一部となっております。今回の道につきましては、東側で建築基準法第42条第1項第5号に基づく位置指定道路に接続、西側は、建築基準法適用外の市道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年頃より約60年道として使用されており、北側の一部は除きますが、現況幅員3.98メートルから4メートル。延長は、東西方向に30.58メートル、南北方向はそれぞれ、東側が9.12メートル、西側が16.93メートルで、合計56.63メートル。現況はアスファルト舗装及びL字型側溝が敷設され、道の形態は明確となっております。道の終端は、西側で建築基準法適用外の市道に接続しており、この市道は、2項道路の指定はありませんが、幅員が約2.12メートルで、舗装されており、歩行者の通り抜けが可能な道路法による道路となっております。

写真①は、本件道の西側の接続先の部分を写したものです。写真②は、申請敷地を北東側から写したもので、既存建築物が写っております。写真③は、本件道の西部分を北側から南側へ向かって写したものです。写真④は、申請敷地を西側の位置指定道路より写したものです。写真⑤は、接続先の位置指定道路と本件道の東部分を北側から南側へ向かって写したものです。写真⑥は、本件道の東側から西側へ向かって写したものです。写真⑦は、本件道の西部分を南側から北側へ向かって写したものです。

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指導しましたが、転回広場が基準どおりにないことや、関係権利者から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。そのため、道の部分の権利者で、将来にわたって道として維持管理していく旨の協定を締結し、権利者19名中12名の承諾が得られております。

承諾いただけなかった方の状況ですが、まず北側にある建築基準法上の道路南側の■■■■の一部を所有している■■■■様、道のU字型の東西に通じる部分の西側の■■■■を所有している■■■■様、同じく道の東西に通じる部分の中央付近にあります、■■■■を所有している■■■■様と■■■■を所有している■■■■様、道の南北に通じる部分の東側の■■■■を所有している■■■■様におきましては、9月27日から12月5日の間に複数回訪問してござい

すが、お会いできておりません。同じく道の南北に通じる部分の東側の■■■■の一部を所有している■■■様におきまして、9月27日と10月8日に訪問し、内容について説明しましたが、再訪問を希望され、10月15日から12月5日の間に5回訪問しておりますが、お会いできておりません。

承諾状況は以上のとおりです。

なお、当該道は、約60年道として利用されており、上下水道管及びガス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。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、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。屋根は不燃材料でふき、外壁及び軒裏は準耐火構造で、準耐火建築物の仕様を満たす計画となっており、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います。

資料5-5は、断面図となります。

議案書にお戻りいただき、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6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す。

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： 資料4の協定内容説明図で、申請敷地と市道の間には空間があり、資料5で見ても隣地境界線が市道との間にあるので、今回の申請敷地が■■■■の一部と表現されているということは、■■■■は市道と接している敷地でよろしいでしょうか。

また、そうであれば、申請敷地ではない部分は、分筆して市に寄付する行為が発生するのでしょうか。公図と平面図で違っているよう

にも見えますので、ご説明願います。

建築指導課長補佐： お見込みのとおり、 と市道は隣接しております。敷地の設定として、協定図で赤く囲われたところが、 の一部として今回申請されております。

委員： すると、残っている土地は、 さんの所有地ですね。

建築指導課長補佐： はい。そのとおりです。

委員： ただ、写真で見ると道路状になっていますが道として扱うのでしょうか。

建築指導課長補佐： 道路課に確認したところ、該当部分を今後市道として受け入れる予定はありませんでした。しかしながら、市道部分の幅員が2.12メートルと比較的狭い道になっており、通過する方の交通量が一定程度あることを鑑みて、舗装されているところまで敷地ということで許可が進んでおります。

委員： 敷地設定で余ったところがあるということではなくて、現況の形で道路状の部分は市道に準じて通行してもいいですよということですね。

建築指導課長補佐： はい。そのとおりです。

委員： 今の質問に関連して伺います。写真を見ると、計画敷地の内側にブロック塀と思われるような塀がありますが、協定内容説明図で申請地を囲む赤線にこの塀があるということですか。

建築指導課長補佐： 赤線で囲った部分がこの既存の写真で見えているところですよ。

委員： この塀は、敷地の内側になるということですか。

建築指導課長補佐： はい。内側になります。

委員： そして、敷地の外側に、幅員約2メートルという道があるということですね。

建築指導課長補佐： はい。写真②の右側の道路状の部分も今回の敷地設定の範囲になりまして、現況を維持したまま許可を申請します。

委員： 現状、道として使われていますが、道ではない部分ですね。

建築指導課長補佐： そのとおりです。

会長： ほかに何か。

委員： 申請敷地の西側は、資料1の案内図で見ると、通り抜けの道路状に見えますが、車等が行き来できる通路ですか。

建築指導課長補佐： 西側の通路を南に向かった先は第42条第1項第2号の道路になっており、行き来ができます。

委員： 西側の通路自体は建築基準法の道路に該当しますか。

建築指導課長補佐： 該当しません。

会長： ほかに何か。

委員： 用途原則の関係から質問しますが、当該敷地に係る道で、令和以降

で過去に同様の許可があれば教えてください。

建築指導課長補佐： 直近の許可ですと、令和5年に、XXXXXXXXXX、XXXXさん宅で許可がなされております。

他に4件ありますが、いずれも平成21年以前の許可です。

会長： よろしいですか。ほかには何かありますか。

(なしの声)

会長： それでは、ないようですので、次の議案について説明をお願いします。

建築指導課審査担当： 続きまして、議案第7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、三絆地所株式会社代表取締役、岡部靖。敷地は、小平市小川町一丁目845番の10の一部。

用途地域は、第一種中高層住居専用地域。指定建蔽率、容積率は、それぞれ40%、100%。準防火地域。25メートル第一種高度地区が指定されております。

次に、建築物の概要です。主要用途は一戸建ての住宅。

敷地面積124.52平方メートル。建築面積49.68平方メートル。延べ面積99.36平方メートル。高さは7.314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をご覧ください。案内図となります。

敷地の位置ですが、西武国分寺線鷹の台駅より西へ約1キロメートルのところですが、右側の詳細案内図ですが、赤色で示しているのは、建築基準法施行規則第10条の3第4項第3号に該当する通路です。黄色で示しているのは、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です。敷地が接する道は西端が行き止まりの道となっており、東端は建築基準法第42条第1項第1号に基づく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48年頃より50年以上道として使用されており、現況幅員4.001メートルから4.017メートル。延長は14.196メートル。現況はアスファルトで舗装され、道の形態は明確となっております。

写真①は、建築基準法に基づく道路との接続先部分と、北側隅切り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当該道を写したものです。写真③は、道路との接続先部分と南側隅切り部分を写したものです。写真④は、道から建築基準法に基づく道路を写した

ものです。写真⑤は、道の終端部を写したものであり、向かって左側の敷地が今回の申請地となります。

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指導しましたが、幅員及び隅切り寸法が不足していることや、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、将来にわたって道として維持管理していく旨の協定を締結し、道の権利者5名中全員の承諾が得られております。

なお、当該道は、50年以上道として利用されており、上下水道管及びガス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。

資料の5-1をご覧ください。配置図となります。

敷地は、道に2メートル以上接しております。申請建築物は、隣地境界線より外壁面まで有効で、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、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。屋根は不燃材料でふき、外壁は防火構造、軒裏は準耐火構造となっており、準防火地域内で求められる性能を満たしております。

資料の5-5は、断面図となります。

議案書にお戻りいただきまして、3の特定行政庁の所見の最後の段落となります。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。

なお、許可条件として、建築確認申請時までに申請者の権原に及ぶ道の部分を道路状に整備の上、分筆及び公衆用道路として登記し、報告することとしております。

議案第7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、委員の方からご質問、あるいはご意見あったらお願いします。

委員： 資料4の協定内容説明図で、844番9は地目が公衆用道路で建築基準法第43条第2項第2号の道として協定に含まれていますが、西端の上下の三角地は含まれていません。公衆用道路ですから、844番9の全てを建築基準法第43条第2項第2号の道としたほうが、扱いが不明確な土地を残すよりも良いと考えられ、一部を含まないことで将来的に不安が残る懸念もあります。今回このような道の線形にした理由を教えてください。

建築指導課審査担当： 今回、この協定を組むにあたって、将来的に位置指定道路などの建築基準法の道路とすることを想定して、まっすぐの線形の協定を組んでいると申請者代理人から聞いております。

また、844番9の筆のままですと、終端部が敷地に2メートル接することができないので、844番7と、845番10のそれぞれ南北の土地に食い込んだ形になっています。

委員： 協定内容説明図では、844番9の西端部は、直線だと1.91メートルで2メートル接しないけれど、西端から0.617メートル東からの斜線ならば2メートル以上接するということだと思いますが、最初からこの三角地を敷地に入れておけば、2メートル以上接道できます。そうすれば、許可条件で権原の部分を分筆して公衆用道路に戻さなくても、現況の形で法第43条第2項第2号を適用し、条件付けは不要かと思います。

建築指導課長補佐： 協定の三角形のところで西側の斜線を延長したと考えると、終端部の幅員が4メートルからすぼみがちになるので、今回この形で、幅員を全部奥まで4メートルで通したという経緯はございます。

委員： わかりました。申請者の方が同意していれば良いと考えます。

会長： 南側の三角地は、■■■■さんの敷地になるのですか。

建築指導課審査担当： 南の三角地は、所有者の共有地です。

会長： 共有地だけれども、協定外になっている。

建築指導課審査担当： そのとおりです。

委員： トラブルのもとにならないとよいですが。何か分からない空間があることで。

会長： 将来、道を位置指定道路にした場合、この三角地はどういう位置付けになりますか。それぞれの家の敷地に戻すのですか。

建築指導課審査担当： 敷地に含めれば敷地になりますが、現状共有地で、アスファルト舗装されており、道路状です。

会長： 共有だから、ますます分からなくなる。きちんと整理されていない。

委員： 黄色く塗ってある1項1号道路のところの隅切りをする代わりに、この奥の三角の部分を、それぞれの■■■■さんと■■■■さんに渡すとい

う話がありますか。

建築指導課審査担当： そういう話は伺っておりません。ただし、■■■さんの敷地については、隅切り部分 2.828 メートルが道路状になっていますが、1.492 メートルのところまで建築敷地になっています。昭和 62 年に一度協定を組まれていて、そのときの協定を意識して、隅切り部分 2.828 メートルで敷地を切ったとしても、適法を保てるような状態にしてくれていると伺っております。

■■■さんの敷地についても、建て替えるときには、位置指定道路の隅切りのところまで敷地を下げた建築計画を立てるように同意をいただいております。今回、実印をいただいております。

会 長： 同じ場所で協定を組んでいる。

建築指導課審査担当： 今回の申請地と同じ 845 の 10 で、昭和 62 年、主事判断時代の頃に協定を組まれました。

会 長： そのときの判断、考え方が伝わっていないということはありませんか。

建築指導課審査担当： ■■■さんのところは権利者が変わっていますが、協定の内容については継承することになっており、今回、■■■さんが建て替えをするときに隅切りの部分まで下がっていると伺っております。

会 長： 昭和 62 年の協定内容と同じということですか。

建築指導課審査担当： 昭和 62 年の協定についても 844 番 9 の筆の形態のままの協定で、三角状態の協定ではありましたが、そこから将来的に道路にしていくということを見越して、終端まで 4 メートルを確保するために今回の協定につくり直して、再度、皆さんから承諾を得ました。

会 長： ほかに何かありますか。

(なしの声)

会 長： よろしいでしょうか。

それでは、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： それでは、議案についてお諮りいたします。

第 6 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 6 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 7 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7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： 次回審査会ですが、令和8年3月18日(水)、14時から、市役所
6階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： それでは、以上で本日の審査会は終了いたします。
次回もよろしく出席をお願いいたします。

(閉会)