

令和7年度 第6回 小平市建築審査会議事録

1 開催日時

令和8年3月18日（水）午後2時から2時29分まで

2 開催場所

市役所6階 601会議室

3 出席者

小平市建築審査会委員：金子 敏夫 会長
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
福田 審査担当主任

事務局：神垣 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8号 飲食店及び事務所の新築に係る用途許可〔たかの台〕
(建築基準法第48条第1項ただし書)

2 その他

(開会)

会 長： ただいまより令和 7 年度第 6 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 8 号の議案書をご覧ください。

本件は、第一種低層住居専用地域に飲食店及び事務所を新築する計画で、敷地は第一種低層住居専用地域に属し、その用途が建築基準法別表第二 (い) 項各号に該当しないため、同法第 48 条第 1 項ただし書きの規定に基づき、許可申請がなされたものです。

建築主は、株式会社日比谷アメニス。敷地は、小平市たかの台 1 4 1 4 番 1、同番 1 5 1 から 1 5 5 まで及び 1 4 2 1 番 2 2 0。

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%。第一種高度地区。法第 22 条区域が指定されております。

次に、建築物の概要です。主要用途は事務所、飲食店、集会所、公衆用便所、自転車駐車場及び休憩所。

敷地面積 13, 133. 27 平方メートル。建築面積 469. 45 平方メートル。延べ面積 525. 91 平方メートル。高さは 5. 09 メートル。構造は木造。地上 1 階建てとなっております。

資料 1 をご覧ください。申請理由書となります。

本件は、小平市たかの台に新たに整備する鷹の台公園に、事務所、飲食店、集会所、公衆用便所、自転車駐車場及び休憩所を設置するものです。都市公園として市民の休養、交流等の場として計画するもので、市ではこれまで整備に向けて、アンケート調査、ワークショップを実施するとともに、周辺の利害関係者には戸別訪問による説明等も行ってきました。後ほど、資料 10 で説明いたしますが、周辺への環境対策についても検討し、近隣住民の理解を得ながら進め

ている計画となっております。

資料2をご覧ください。案内図となります。

本件は、西武国分寺線鷹の台駅より西へ約190メートル離れた鷹の台公園内に建築するものとなっております。

資料3をご覧ください。周辺状況図となります。

敷地の北側は、木造2階建ての専用住宅が多く、南側は店舗、店舗兼用住宅、集合住宅が混在する状況です。

資料4をご覧ください。用途地域図となります。

主に敷地の北側は第一種低層住居専用地域、東側は都市計画公園の区域が続いており、こちらも第一種低層住居専用地域です。西側は第二種低層住居専用地域、南側は近隣商業地域となっております。

資料5をご覧ください。現況図及び現況写真となります。

写真①、②は、申請敷地の北側の部分を写したものです。写真③は、敷地の北西から全景を写したものです。写真④は、南西交差点の状況を写したものです。写真⑤、⑥は、南側の道路を東側から写したものです。写真⑦は、敷地の南東の部分を写したものです。写真⑧は、敷地東側の通路を南側から写したものです。

資料6をご覧ください。配置図になります。

敷地は西側、南側で接道しており、道路は西側が幅員6.5メートルから8.3メートル、南側が幅員5.43メートルから6メートルで、ともに法第42条第1項第1号の市道となっております。建築物は3棟ありまして、北側に管理事務所用途の建築1、南東側に飲食店、集会所、公衆用便所、自転車駐車場、休憩所用途の建築2、その北側に屋根付き広場として建築3が計画されております。

後ほど、資料10の環境配慮対策でも説明いたしますが、建築1の室外機は隣地境界からの離隔が9メートル以上、建築2の室外機は、隣地側から10.5メートル以上、換気扇は14.2メートル以上、煙突は21メートル以上の離隔があります。また、隣地境界との間には植栽帯を計画しております。

資料7-1をご覧ください。建築2の平面図となります。

資料の右側、オレンジハッチが許可対象の飲食店部分です。集会所は東側中央部分、図面の上の中央部分から入り、公衆用トイレはそのやや北側、図面で言いますと少し左側、ここから入れるように計画されておりました。バリアフリートイレは午後8時に施錠される計画となっております。

資料の7-2をご覧ください。立面図となります。

本計画は、いずれの建築も平屋となりまして、最高高さは5.09メートル、法第22条区域により、屋根は不燃材としております。

資料 7-3 をご覧ください。断面図となります。

資料 8-1 をご覧ください。公園管理事務所の平面図となります。

出入口は西側にありまして、主に事務室、会議室、休憩室、収納庫で構成されております。

資料 8-2 ページをご覧ください。公園管理事務所の立面図及び断面図となります。

最高高さは 4.453 メートルで、こちらも屋根は不燃材としております。

資料 9 をご覧ください。屋根付き広場の平面図、立面図及び断面図となります。

最高高さは 3.683 メートルとしております。

資料 10-1 をご覧ください。周辺環境への配慮事項となります。

交通混雑については一般利用者の駐車場はなく、交通量の影響はないと考えております。公園でイベント等があるときは、ホームページやチラシ等により公園には駐車場がない旨を周知し、万が一、車で来園した方には、近隣のコインパーキング等の利用を案内する予定です。

粉塵、煙、臭気、騒音、振動につきましては、配置図で説明させていただいたとおり、離隔距離と中間に植栽帯を設けております。

また、防音対策としまして、飲食店、集会所用途の建築 2 には、複層ガラスで計画しております。

夜間照明の配慮事項としまして、隣地境界部分には、遮光板の入った片面遮光型としております。

資料 10-2 をご覧ください。営業時間防犯対策の資料となります。

飲食店が入る部分は、南側の近隣商業地域側に計画し、飲食店は食事を主体とした食堂のようなものを想定しております。営業時間は、建築 1 の管理事務所部分が午前 8 時から午後 5 時 15 分。建築 2-1 の集会所が午前 8 時から午後 5 時。公衆トイレは 24 時間開放しますが、バリアフリートイレは午後 8 時に施錠する予定です。

建築 2-2、飲食店は午前 7 時から午後 8 時までの営業とし、営業終了から 30 分以上は、飲食店スタッフが現地に残り、店舗周辺及び主要園路のゴミ拾いと利用者の滞留確認や声掛けを行います。

また、市の公園所管部署と提携した運営とし、苦情が発生した場合は、市の指導監督下で事業者が対応します。

続きまして、公開による意見聴取の議事要旨となります。

令和 8 年 2 月 4 日(水)、午後 2 時から午後 2 時 55 分まで小川公民館で実施しました。出席者は、記載のとおりです。傍聴人は 9 人いらっしゃいました。議事内容になりますが、建築物概要について事

務局から、鷹の台公園の整備事業について市の水と緑と公園課職員から、それぞれ説明があり、その後、許可申請理由について当事者代理人から説明がありました。

議事要旨の4ページをご覧ください。

特定行政庁からの質疑として、6項目合計28件の質問を行い、当事者代理人から回答がありました。回答の中で、当該公園の利用対象者の範囲は、徒歩圏内で、公園から約500メートルの地域住民としていることや、公園内の想定しているイベントは、パークヨガ、地域連携型マルシェ、防災フェアなどを企画していることなどの説明がありました。

議事要旨の9ページ、6が意見陳述となります。

公述の申し出はありませんでしたが、意見書の提出が1件あったことから、事務局で代読を行いました。意見書の内容は、主に災害時の利活用や防犯対策等に対する意見となっております。

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になります。申請建築物は平屋として高さを抑え、また、許可対象の飲食店は北側の第一種低層住居専用地域から一定の距離をとっていることから、周辺環境への配慮が図られており、また、一般利用者の駐車場がないことから、交通量の影響はないと考えられます。運営面からも、夜間営業の制限や営業終了後の周辺のゴミ拾い等の配慮が図られております。

以上のことから、本計画は、第一種低層住居専用地域における良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、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、委員の方から何かご質問、ご意見がありましたらお願いします。

委 員： 2点質問します。1点目は、申請理由書についてですが、良好な住居の環境を害するおそれがないという点と、公益性があるという点、両方の要件を理由に申請をしているように見受けられますが、特定行政庁としては法第48条ただし書きの要件から、良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて許可するという整理でよろしいでしょうか。

建築指導課長補佐： 今回の申請におきましては、周辺環境を害さないという点で整理しております。

委 員： 理由書ですと両方書いてあるように見えるので、申請者は理由を二つ用意し、特定行政庁が良好な住居の環境を害するおそれがない

理由を採用したということですか。

建築指導課長補佐： 良好な住居の環境を害するおそれがないものとして申請があり、加えて公益性を有する施設を計画していることが理由書の中で説明されております。

委員： 分かりました。ありがとうございます。2点目ですが、公聴会に提出された利害関係人からの意見に対して、回答というのはあったのでしょうか。

建築指導課長補佐： 公聴会の特定行政庁と事業者との質疑応答の中で、例えば、利害関係人が意見書に記載した災害時の利活用について、地域住民の一時避難所としての利用も可能であるとの回答を得ております。

委員： 今の意見及び回答は、公益性に関する内容だと思います。先程の話になりますが、良好な住居の環境を害さないという要件と、公益性があるという要件の二つで、公益性を要件に許可するのであれば、かまどベンチや、マンホールトイレなどの災害時利用を強調することは、理にかなっていると考えますが、今回は、良好な住居の環境を害するおそれがないという要件なので、むしろ防犯対策や騒音対策などで、住環境を害するおそれがないと認めることができる内容について説明いただけますか。意見書の防犯対策の点について、質疑応答の中で対応するような回答が一部でもあったのかが気になりました。

建築指導課審査担当： 防犯に関する内容ですと、例えば、公園内のトイレについての記載が意見書の中にあります。

委員： その内容についての回答になる説明は、公聴会議事要録の中にありますか。

4 ページの中段に市が事業期間中も継続的に監督するとの記載はありますが。

建築指導課長補佐： はい。そちらの部分も該当します。

委員： ですが、この内容は、市が見回りを行うという趣旨ではないですよ。要するに、ライトの配慮や換気扇の配慮はしっかりしていると思うのですが、結局、深夜の若者のたまり場となったらどうするのかという意見はあり得るかなと思うので、対策を講じているのかを教えてください。

建築指導課審査担当： それにつきましては、公聴会議事要録 5 ページの下段の当事者代理人の発言で、公園管理スタッフが日中常駐という点と、店舗営業終了から少なくとも 30 分間は現地に残り、消灯と施錠の確認を行うという点が、夜間のたまり場化を防ぐ対策であり、併せて酔客等の対応を行うことになっております。

委員： わかりました。意見書に対しては概ね回答しているという理解で

あると認識しました。ありがとうございます。

- 会 長： ほかに何か。
法令上は、良好な住居の環境を害するおそれがない又は公益上やむを得ないとの記載で、要件はどちらかですね。公益上やむを得ないと認めるには厳しいですね。
- 委 員： 厳しいですね。ただ、理由として記載はされているように思います。
- 会 長： やむを得ないかどうかという判断は、難しいですね。
- 委 員： そうですね。
- 会 長： 住居の環境については、配慮がしてあるということですね。
ほかに何か。
- 委 員： 資料 7-1 の店舗スペースの北側に収納（集会所）と書いてあるところがあるのですが、集会所には大変狭いので、なぜ、集会所の記載があるのか、また、どのように使われるのか、気になりました。
- 建築指導課審査担当： 多目的スペース部分を市民に貸し出して、使っていただくという想定で、そのための収納としての利用を想定しています。
- 委 員： 集会所の収納という意味ですね。分かりました。
- 会 長： よろしいですか。
ほかに何か。
- 委 員： 公聴会議事要旨の 3 ページ、6 行目、当事者代理人の許可申請理由の説明の中で、本建築計画は周辺の住環境を著しく害するものではなく云々という発言についてですが、著しく害するものではないという程度だと許可はできないと思うのですが、特定行政庁としては、良好な住居の環境を害するおそれがないというところまで認めるという判断ということなのでしょうか。
- 建築指導課長補佐： はい。そのとおりです。
- 委 員： 許可に対して、特に条件も付されていないので、運営体制についてはいろいろ説明がされていますけれども、許可の効力を以って今後その内容を拘束するようなものではないということでは理解してよろしいですか。
- 建築指導課長補佐： はい。そのとおりです。
- 委 員： 分かりました。
- 会 長： ほかに何かありますか。
- 委 員： 本申請の代理人は弁護士ですか。どのような資格の方でしょうか。
- 建築指導課長補佐： 1 級建築士の方です。
- 委 員： わかりました。それであれば、著しく害するものではないという発言については、弁護士ではない点を考慮したほうが良いと思いま

した。委員ご指摘のとおり、この発言ですと許可条件を満たさないことになるので、弁護士であれば、この発言はしていないと思います。許可要件は「おそれがない」であり、「害するものではない」であると要件を満たさないので、本申請の代理人が誤解を招く言い方をしてしまったと理解するしかないと思います。

また、前提として、今後、法第 48 条の申請に関わらず、申請理由書の中で、申請要件が二つ記載されている場合には、どちらを採用して許可すべきか明らかでないので、行政から指導したほうがいいと思います。特定行政庁として、許可の要件になるべき点を伝えれば、今回のように、許可の主要件ではない公益性が強調され、あたかも主要件のように誤解されることもなかったと思います。申請に対して行政処分を行うので、複数要件で申請するイレギュラーケースではなく、申請者が要件を特定して、特定行政庁がそれに対して許可を行うようにすべきであり、そのために、理由書が提出された際に、指導したほうが良かったと思います。今回は記載内容以外の部分も考慮し、許可要件を満たしていると認めていると受け止めますが、次回以降はそのように対応したほうがいいと思います。

会 長： ほかに何かありますか。

特定行政庁の意見としては、公益性については特に何も言っていないですね。

建築指導課長補佐： はい。そのとおりです。

会 長： 他になければ、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、委員の間でさらに検討することがありましたらお願いします。

(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。

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： なければ、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 8 年 4 月 15 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、よろしくお願いたします。

会 長： 今、説明がありましたけども、皆様ご出席をよろしくお願いた

します。

以上で、本日の建築審査会を終了いたします。

(閉会)