

## 会議録

会議の名称	第9回西東京市建築審査会
開催日時	平成30年4月19日（木曜日）午後2時から3時5分まで
開催場所	保谷庁舎2階第1会議室
出席者	【委員】室木会長、齋藤委員、杉崎委員、上木委員、鈴木委員 【特定行政庁】久保田主幹、榎戸係長、佐藤主査 【事務局】柴原都市整備部まちづくり担当部長、清水建築指導課長、矢沢主事
議題	議題1 第8回会議録（案）について 議題2 建築基準法43条第1項ただし書同意について 議題3 その他
会議資料の名称	資料1 第8回会議録（案） 資料2 議案第18号 法第43条第1項ただし書
記録方法	<input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録
会議内容	
<p>○委員 ただいまから第9回西東京市建築審査会を開会いたします。 それでは前回の会議録から説明をお願いします。</p> <p>○事務局 第8回会議録（案）の説明</p> <p>○委員 会議録につきましてご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。 それでは、ひとつだけお聞きしますが、出席者の特定行政庁というのが今まで無かったのですが、なぜ今回からそうしたのですか。何か考えがありましたら説明してください。</p> <p>○事務局 事務局という位置付けと、特定行政庁として議案を説明するという位置付けを明確化するためのものです。</p> <p>○委員 会議録についてはよろしいでしょうか。それでは議事終了後に、第8回会議録の署名を、議長を務めていただきました齋藤委員と上木委員にお願いします。 それでは議題2の同意案件に入ります。 本日は議案が1件ですので、議案の質疑を行い、その後に評議とさせていただきます。 議案第18号につきまして、特定行政庁より説明をお願いいたします。</p> <p>○特定行政庁 議案第18号説明</p> <p>○委員 議案第18号につきまして説明がありました。何かご質問等ございましたらよろしくお願ひします。</p> <p>○委員 2、3質問します。まず5ページ目の43条に面して今まで許可した物件がありますか。次に、この申請地は隅切り部分がとれていないようですが、角地緩和を受けていますね。いつ2m以上に後退してもらえるのかわかりますか。次にコの字形の下の部分の幅が4m無いですが、この両側に面している建物のうち北側だけが一方取りされていて南側の人は提供しないでもいいかと思いますが一方取りされていることに何か理由がありますか。</p>	

○特定行政庁

はい。過去の許可実績ですが平成24年に2件ありその時に協定が組まれております。昭和46年に1件です。当時は許可ではなく確認審査の中での安全性の確認です。

○委員

それはどこだかわかりますか。

○特定行政庁

平成24年に許可をとったのは2件です。

昭和46年については南側の道に面した方の建築があります。2点目の今回設けられる隅切りに関しては、確認申請前までに壁を撤去し、隅切りを確保することになります。3点目の南側の道が幅員4m未満の部分があることについてですが、道の部分の筆が2筆真ん中で割れるようなかたちですがそれを合わせて4m確保されるようになっていますが、道の北側から接する人たちのその塀が越境している状態なので下がってもらうということです。道の南側の人たちは越境しているところが無いということで、北側の人たちが余計に負担をするというよりも、現況の道に対して越境しているのでそれを確保してもらうということです。

○委員

この公図の中心線から振り分けしたところ、この南側のところは中心から2m下がっているということですのでよろしいですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

わかりました。

○委員

他にありますか。

○委員

議案の6ページに平成24年承諾済みとありますが承諾書はありますか。それと今回協定書を取れる人からは取っていると思いますがそれも見せてもらえますか。

○特定行政庁

はい。

○委員

この協定は実行されているのですか。

○特定行政庁

そうです。

○委員

分筆して公衆用道路になっているのですか。

○特定行政庁

協定に入っている人たち全部ではありません。それぞれの建て替えに合わせてやることになります。

○委員

北側の部分の人たちですね。

○特定行政庁

平成24年時点では協定は通り抜け形状ではなく、コの字形の北側の半分くらいの範囲でした。

○委員

協定書の文章は変わっていないですか。

○特定行政庁

基本的には平成24年当時と同じですが、変えているところとして協定書の6番7番の文言を東京都の時はなかったものを入れております。新たに協定に加わる方や沿道で許可を検討し

ている方に対して協定書を開示する場合には、印影を除いたお名前部分や承諾の有無の部分を開示して良いとなっています。

○委員

議案書の6ページでカッコ無しの丸印が今回捺印したということですね。

その中の地番2424-5と2424-6は共に所有権者がウィズスタイルさんですが、なぜ一方がマルで一方がバツなのですか。

○特定行政庁

前回協定を組んだ時は、協定の対象は北側の方だけだったのでその時道になっている部分は承諾をいただけており、それが2424-5です。それ以外の同所有権者が所有する2筆のうち2424-6は2項道路と道に接しているのですが、西東京市では将来道路にしやすくする為に、協定を組む時に位置指定相当の隅切りを取ることを指導しておりまして、その結果2424-6の部分もそうなりますので協定に入っていただくことを申請者があたっておりますが、東京都でやっていた時は特に隅切りについては指導が無かったので当時の協定には含まれてはおらず、今回そこまで下がることに承諾をいただけていません。

もう一筆、2417-43は道のコの字の縦棒の真ん中あたりなのですが前回の協定ではここまで道の範囲とは指定していなかったのと、今回申請者が当たったところ先ほどの隅切りの問題とセットになってしまい承諾いただけなかったということです。現状道状になっている2424-5については前回承諾をいただけているので、翻ったものではないです。

○委員

道として維持管理することについては了解しているのですね。

○委員

他に質問いかがでしょうか。

○委員

今の話の関連ですが、平成24年の申請者に対し許可をする際に条件付けをしたような内容は無いということですか。

○特定行政庁

はい。ありません。

○委員

では、今までの経緯の中で平等に扱う為にここで踏まえるべき事柄はないということですね。

○特定行政庁

はい、特別な条件を附した、ということはありませんでしたので今回も同様にしています。

○委員

昭和46年についても特にありませんでしたか。

○特定行政庁

はい。昭和46年当時は、許可ではなく確認制度の中でやっております、こちらの方にも当時の確認図書などが残っていないのですが、確認に条件を附すということは基本的に無いので、特段、条件付けのようなものは無かったと考えております。

○委員

もうひとついいですか。図面南側の方たちは承諾はしていないけど道として維持管理することは納得されているのですか。

○特定行政庁

はい。それについては了承されております。特定行政庁としては道の安定性が低いとは考えておらず、少なくとも今の形状は維持され、許可相当だと考えております。

○委員

わかりました。

○委員

私もお聞きしますが、議案書6ページの地番をご覧ください。4個目の地番とそ

のずっと下の地番、これらは2項道路だと思いますが、これを協定に入れて良いのですか。

○特定行政庁

おっしゃるようにこれらの一部は2項道路にはなりますが、下にある公図写のこの部分はL字型の筆になっていまして、中心から2mのセットバックラインの中に含まれる部分とそれからさらに道側に延びている部分とでできていて、2項道路から外側の部分、隅切り状になっている部分を協定に含めたいという意図で対象にしております。同じくもう一方についても隅切り部分を含んでトの字のようになっており、こちらも隅切りの部分を協定に含めるといふ意図でここに加えてあります。

○委員

お話はその通りなのですが、それを理解したうえで反対ということなのですか。あくまでもその土地所有者の方については2項を含めてということなのか、隅切り部のみなのか、そこをどう理解したうえで反対しているのか、というあたりがわからないということです。

○特定行政庁

その筆に関しましては現状では2項が拡張されています。

○委員

すると整理の仕方としては隅切り部、などのかたちでしっかり残していかないとわからなくなってしまう。それと所有者一覧表の、例えば公衆用道路所有者の方の名前の後に亡くなったような字があります。それは死亡されたことだと思いますが、それを見ていきますと承諾の有無にマルがついているのですね。これはどうやってマルがついたのですか。

○特定行政庁

現在は土地所有者の息子さんが相続されて持っており、相続人の承諾は得られていますが表現が適切ではないかもしれません。

○委員

この下の下の行の方もそうですね。下から4行目の方は単独ですね。単独の方が亡くなられてどのように承諾が得られるのですか。

○特定行政庁

亡くなられている方々につきましては登記がそのままとなっております、承諾をもらうに当たっては相続人の方からいただきました。

○特定行政庁

相続権をもっている方たちに同意をもらっているので登記自体の名義は変更がなされてはいないのですが、実質的な所有者の方に協定書に記入をいただいています。

○委員

それはこの3名の方すべてにそれが言えるのですか。

○特定行政庁

3名のそれぞれ相続人の方から承諾をいただいております。

○委員

それならば相続人の方の権利をここに書くべきではないですか。審査基準はそうなっているのではないですか。土地についての所有権、借地権などをお持ちの方の全員同意だと。この方は亡くなって権利が相続人にいつているなら、相続人が権利者ではないですか。それを書いていただかないと。これはちょっと疑問があります。それと議案書5ページに戻って、協定図と公図で地番が違う所を2箇所申し上げます。上の図南側の道のナゴヤハイツのところですが2417-5とありますが、下の方の公図を見るとまったく番号が違うのです。その隣にいきまして駐車場のところの上の図で2417-6は下の図では2426-6となっていますね。後ろの6ページを見ますと双方に関係者が存在することになっていますので、どちらが正しいのか整理していただかないとちょっと困ります。それと先ほど委員の方からありました、セットバックしますよ、隅切りしますよ、は議案書に書かなくて良いのかどうか、また書く時どういう内容にするのか、そういうことに関しては我々は一切分からないので判断のしようがない。そしてそれが許可条件になるのかどうかも私どもは分からない。したがって、交通上、

安全上、防火上及び衛生上支障が無いのかどうか判断できない。併せて委員に聞きたいのですが、口頭でというのがありますがそれが承諾の関係で本当に良いのでしょうか。

○委員

口頭ですと証拠能力が弱いので、やはり文書でやらないと公共的な安全性は確保できないと思います。

○委員

他の方に実印を求めているこの方は口頭で、というのは公平性にかけるのではないかと思います。

○委員

そうですね。

○委員

担保性にも欠けるし公平性にも欠けるのでいかがなものでしょうか。それから議案書の表紙の調査意見の2（1）の通路。通路とはどういうものかご説明ください。

○特定行政庁

ここでの意図としては道のことを意味しております。本来、道、と表記すべきでした。

○委員

議案書そのものも混乱している。許可条件も示されていない。議案書の3の特定行政庁の所見のところでも口頭で、となっている一方で、申請者の方では口頭とも何も言わないで、承諾が得られていると書いてあります。全体の整合が全く取れていない状況だと思います。他に意見ございますか。なければ質疑は終了いたします。続きまして評議を行います。

評議内容は非公開

議案第18号・・・保留

○委員

続きましてその他でございます。次回の日程について事務局から説明をお願いします。

○事務局

保留ということは、次回会議を開いて諮るということでしょうか。

○委員

いいえ、次回とは限らず、整理がつき次第となります。

○委員

議案が整い次第、会長が一読して、了解を得て開催、という形にしたらどうですか。

○委員

そうですね。1ヶ月かかるか2ヶ月かかるか分からないので、5月に特定することはないと思います。

○委員

会長と委員にその関係権利者のあたりを見てもらって、よろしければ改めて開く、というかたちにされたらいかがですか。

○事務局

それでは、次回会議は5月17日の予定ですが、開催するかどうかは決まり次第ご連絡いたします。

○委員

以上ですか。本日本日予定していた議題はすべて終了しました。折角の機会ですので何かありましたら、どうぞ。

○委員

関係者の承諾書の様式のようなもので、以前にもちょっと話題になりましたけど、宛先がどこになっているのか。申請者に対して了承したということなのか、行政庁に対して出すものなのか、そのあたりがいろいろありそうでしたね。

○委員

参考として、次回机上配布してはいかがでしょうか。承諾書のひな形があってそれを配っているのですよね。皆さんに配りながら、こういうので協定を組んでもらっていますとご説明いただければよいのではないのでしょうか。では次回にその説明もさせていただきます。では他に無いようなので、これをもちまして第9回西東京市建築審査会を終了させていただきます。