

会議録

会議の名称	第24回西東京市建築審査会
開催日時	令和2年1月23日（木曜日）午後4時から5時5分まで
開催場所	保谷庁舎1階会議室
出席者	【委員】室木会長、井上委員、上木委員、杉崎委員、鈴木委員 【特定行政庁】松本まちづくり担当部長、清水課長、榊原主幹、 内野課長補佐、広瀬主査、 【事務局】福田副主幹、稲船係長
議題	議題1 建築基準法第43条第2項第2号による許可について 議題2 その他
会議資料の名称	資料1 議案第42号 法第43条第2項第2号 資料2 議案第43号 法第43条第2項第2号 資料3 令和2年度建築審査会 開催スケジュール（案） 資料4 庁舎移転のチラシ
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24回西東京市建築審査会を開会いたします。 本日は、議案が2件ありますので、先に議案の質疑を行い、その後に評議とさせていただきます。まず議案第42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42号の説明</p> <p>○委員 ご説明がありました議案第42号につきまして、何かご意見ご質問等ございましたら発言をお願いいたします。</p> <p>○委員 前回のおさらいですが、保留になった事項が2つございまして、一点目が避難経路上の土地所有者の一部から承諾が得られていなかったこと。二点目が避難経路として、計画しているところの寸法が45センチメートル相当しかないことから、何らかの方策を講ずる必要があるのではないかと。この二点です。今回、一部不足していた土地所有者から承諾は取れたということですね。</p> <p>○特定行政庁 はい。</p> <p>○委員 もう一点は45センチメートルの寸法が小さいので、避難を円滑にするために、その地べたの突起物を取ってもらい、それを整地して均して避難の円滑化を図る措置を講じたということで、やむを得ないと判断した。ということですね。</p> <p>○特定行政庁 はい。</p> <p>○委員 それでは、質問があればよろしくをお願いいたします。</p> <p>○委員 準耐火建築物と前回も話があったと思うのですが、今回の建築物は木造ですね。木造の準耐火建築物であることが、具体的にこの資料の中に何か記載されているのですか。</p>	

- 特定行政庁
資料には、準耐火リストは添付していませんが、平面図に準耐火建築物と記載をしています。
- 委員
2方向避難について、西側隣地のさらにその西側の隣地の方の承諾を得ているとの事ですが文書か何かありますか。
- 特定行政庁
はい。
- 委員
文書を見せていただけますか。
～～～文書確認～～～
- 委員
委員が文書を確認されている間に他の委員の方、何かありますでしょうか。
- 委員
2方向避難ですが、資料[3]の⑬の写真で4メートル通路との境は通行上問題ないのですか。
- 特定行政庁
50センチメートル以上が開放されています。
- 委員
両方の敷地にまたがっているのですね。
- 特定行政庁
境界を中心としてではないですが、50センチメートル以上は開放されています。
- 委員
⑬の写真の奥に見えるのは室外機ですか。
- 特定行政庁
温水器です。
- 委員
温水器の横の平場の空地を通過して避難する、その空地の承諾を今回得たということですね。
- 特定行政庁
はい。
- 委員
文書を確認しました。
今回承諾を得た方の家の北西の所は通れるのですか。
- 特定行政庁
水路との境界にフェンスがあるため行けません。
- 委員
どのくらいの高さですか。
- 特定行政庁
水路からの高さとしては1.8メートルあります。
- 委員
ここから避難するのは困難ですか。
- 特定行政庁
はい。
- 委員
何点か質問をさせていただきます。
許可書を交付すると思いますが、延べ面積の記載はどのようにされるのですか。
- 特定行政庁
延べ面積につきましては、48.33平方メートルです。
- 委員
そうすると、申請者は延べ面積一杯に建てるのが可能になるわけではないのですか。そうでは

なくて 48.33 平方メートルは車庫を含んだマックスであって、車庫部分を含むとの表現をしないとまずいのではないですか。特定行政庁が許可するのは、45.19 平方メートルの一戸建ての住宅です。車庫があるなら、48.33 平方メートル（3.14 平方メートルの車庫部分を含む）という表現にしておかないと、今後、確認が市にできるか民間にできるかはわかりませんが混乱してしまいます。ちょっと工夫してみてください。二点目、議案書の 2 ページ目ですが上から 6 行目「申請者が所有する土地であるため」これは正確ですか。

○特定行政庁

正確には所有予定です。

○委員

公図のズレについて、5 ページと 6 ページを見ると 5 ページの赤く表示した道の終端のところ、図面上かなり違うみたいですがこんなに違うものですか。

○特定行政庁

公図をそのまま写しており、現況図を重ねるとこの様な形になります。

○委員

避難路ですが、写真⑧に扉がありますが開けて避難することは可能ですか。

○特定行政庁

鍵の所在を確認はしていませんが、開閉ができる扉になっています。

○委員

鍵が閉まっていたら逃げられるのですか。

○特定行政庁

写真⑬の奥に見えるフェンスが写真⑧の扉に付随するフェンスになります。このフェンスが途中で切れているところから避難が可能です。

○委員

⑫⑬を通過して⑧の所に出るには。

○特定行政庁

⑬の写真の奥のフェンスの右半分が開いています。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは議案第 42 号につきまして、質疑は終了させていただきます。続きまして、議案第 43 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。

○特定行政庁

議案第 43 号の説明

○委員

ご説明がありました議案第 43 号につきまして、何かご意見ご質問等ございましたら発言をお願いします。

○委員

前面の私有地に下水道管が敷設されていて L 型側溝、舗装がされているとのことですが、L 型側溝と舗装の施工は地域の皆様が行ったのか又は市が行ったのかどちらですか。

○特定行政庁

確認はしていませんが、下水道管を埋設する際の舗装については市で行っています。

○委員

図面を見る限り下水道管は私有地、水道管は都営住宅側に埋設されているということによろしいのですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

議案書について、疑義のある部分は、議事録で補正をお願いしたいと思います。一点目、1 ページ 2 道と敷地の現況等（5）現況道となっている部分と書いてありますがこれはどこを指すのでしょうか。二点目、2 ページ 1 行目「道路状の維持管理については、支障ないと判

断できる」と書いてありますが道路状とはどこを指しているのですか。三点目、2ページ 下から3行目「新町二丁目 241 番9の東側都営住宅との境界から」とありますが都営住宅というのは東京都の住宅というわけですがどことの境のことを言うのですか。建物からセットバックするということですか。意味が分からない部分です。その辺を明確にさせていただかないと何を根拠に交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無を判断したか。まったく違ってきてしまうので。その三点を教えてください。

○特定行政庁

現況道となっている部分は、道路状の私有地を指しています。

○委員

議案書では現況道となっているのだから、これはそうではありませんと言っていたかかないと。

○特定行政庁

道路状の私有地です。

○委員

道路状の私有地となっている部分でよろしいですね。と言うことで前の資料をこのまま残しているのだと思うのですが、しっかり現地に依じて調査して書かないとこの様なことになるのです。現地に依じた理由書を作っていただきたいというのが趣旨です。そうすると道路状になっている私有地となると内容が異なりますので、(5)は削除したらどうですか。

○特定行政庁

二点目は、道路状の私有地です。

○委員

わかりました。道路状の私有地については、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断した。すなわち現状で、担保性が取れている理由は、はっきり言いますと前面道路に下水管が敷設されL型側溝があり舗装整備されているから担保性があるということですか。

○特定行政庁

はい。

○委員

そういうことであれば、他の物件においても、維持管理協定を組ませる必要性がまったくありませんよ。

○特定行政庁

それに加え、不動産登記簿上分筆し公衆用道路として登記すること及び道路の維持管理を行う旨の申出書の提出を含めて判断しております。

○委員

その辺をしっかりとさせていただかないと下水道が敷設され、L型側溝が入って舗装が整備されているから担保性があるという説明をされ、それを踏まえて審査会は判断したことになってしまいます。正確にいうとすれば、2(3)にあります「建築主より将来にわたり建築物を築造せず道路状に維持管理する」などということが入らないと文章が通じません。

○特定行政庁

はい。

○委員

その申出書の中に公衆用道路に地目変更すると謳われているのではないですか。それを踏まえ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないって判断されたと思いますが、いかがですか。

○特定行政庁

その通りです。

○委員

建築物を築造せず道路の維持管理をすることと公衆用道路に地目変更することが申出書に書かれている。ということで交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと判断したということ

でよろしいですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

そうしないと、なんで他の所は協定書を作らせているのかとなってしまうので協定書を作らせず担保性を確保することと、もう一つは地目が関係していれば地目を変更させるということになってくるわけですね。それに基づいて許可の条件を付しますよということになるわけですね。三点目、東側都営住宅とは何を言っているかわかりません。申請者に対しての許可の条件なので、明確に申請者に伝わらないと申請者が困ってしまいます。

○特定行政庁

「新町二丁目 241 番 9 の東側境界線から 2 メートルの範囲について」に修正させてください。

○委員

1 つお願いなんですけど、写真が多すぎるので、必要なものだけでお願いします。

○特定行政庁

はい。

○委員

7 の図面は住宅なんですか。

○特定行政庁

申請者が住んでいまして、建て替え後もそこに住むと聞いています。

○委員

許可申請書の主要用途は何ですか。

○特定行政庁

一戸建ての住宅です。

○委員

家具で仕切りを作って家族のスタイルに合わせて使えるものではないでしょうか。建物としては、フリースペースだけでも、間仕切りとかを可動式にするタイプの住宅ではないかと。

○委員

途中で間仕切りを作られてしまうと問題なんですけど。

○委員

可動式の家具で間仕切りを作り、子供が産まれたり等、生活スタイルに合わせて移動させる様になっていると思われそうです。

○委員

この議案の最大のポイントは、都営住宅の敷地内通路はしっかり通路として確保されていて担保性がある。その通路に対して申請者の宅地をいかに繋いでその繋いだところをいかに担保性を確保するかです。これについて、特定行政庁は、申出書を提出してもらい、その部分について将来的に維持管理をし、それをさらに担保するために公衆用道路に地目変更するということとで議案が成り立っている、将来的には、周りの方も公衆用道路に全部地目変更されていければと。

○委員

これは、都営住宅の周りが十分な幅員があるからということですか。

○委員

はい。

○委員

現在は 6 メートルあるんですね。写真をみると。

○特定行政庁

はい。

○委員

都営住宅が出来たあとに周りの住宅が通路に面して建ち並んで来たんですか。

○特定行政庁

東側、図面でいうと、下の方に関しては、都営住宅が整備した後に建築されたものです。申請地は都営住宅と同時期に建築されました。

○委員

都営住宅の敷地は、接道の話からすると、敷地延長の旗竿の敷地だと思うんですね、路地状のもので。敷地周囲4メートルの空地が必要な建物ですよね。

○委員

その通りです。安全条例上必要なものです。なので、建てられる規模も限定されます。

○委員

写真で見るとどういふ都営住宅ですか。

○委員

4-3 写真⑮を見ていただくと3階建です。第一種低層住居専用地域で10メートルの高さ制限があります。また、先ほどの通路が4メートルしかありませんので4メートルということになると建てられる規模も限られる。そのようなことでそんなに大きな建物は建てられないのです。

○委員

担保性という点で都営住宅のまま維持される可能性の方が高いというわけですか。

○委員

東京都住宅政策本部に確認をしているんですよ。

○特定行政庁

はい、確認しています。

○委員

平成6年竣工ですよ。議案書2(4)に外周通路については、東京都住宅政策本部都営住宅経営部資産活用課より回答を得ているとあります。今後とも都営住宅団地として維持管理をするということです。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは議案第43号につきまして、質疑は終了させていただきます。続きまして評議を行います。ここからは非公開となります。

評議内容は非公開

議案第42号・・・同意する。

議案第43号・・・同意する。

○委員

それでは続きまして、議題2 その他(1) 令和2年度建築審査会の開催スケジュール(案)について事務局より説明をお願いします。

○事務局

お配りしました令和2年度建築審査会開催スケジュール(案)をご覧ください。基本毎月第3木曜日に開催日を設定しております。ただ、9月、3月は市の議会の関係で第2木曜日に開催日を設定しております。また、10月ですが全国建築審査会長会議と日程が重なっているため10月は第4木曜日に開催日を設定しております。なお、8月は開催いたしません。以上になります。

○委員

日程について、基本は変わっていないと思います。それでは、令和2年度の日程はこの案でよろしくをお願いします。

○委員

その他(2) 庁舎移転について事務局より説明をお願いします。

○事務局

令和2年2月1日にこちらの保谷庁舎から東側にある東分庁舎2階に移転します。

○委員

その他(3)次回の会議日程について、事務局より説明をお願いします。

○事務局

次回の第25回西東京市建築審査会は、令和2年2月20日(木)に行います。会場は、保谷庁舎2階第1会議室、時間は午後2時からになります。よろしくお願いいたします。

○委員

本日予定していた議題は終了いたしました。他によろしいでしょうか。これもちまして、第24回西東京市建築審査会を終了いたします。