

会議録

会議の名称	第29回西東京市建築審査会
開催日時	令和2年11月19日（木曜日）午後2時から3時35分まで
開催場所	保谷東分庁舎 地下会議室2
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】松本部長、榊原課長、若田課長補佐、広瀬係長、黒田主事 【事務局】佐藤係長、山本係長
議題	議題1 第28回会議録（案）について 議題2 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3 報告事項 議題4 その他
会議資料の名称	資料1 第28回会議録（案） 資料2 議案第49号 法第43条第2項第2号
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29回西東京市建築審査会を開会いたします。 会議の次第では、議題1は第28回会議録（案）についてとなっておりますが、会の運営上、議題2の同意案件から開始させていただきたいと思っておりますので、ご協力のほどお願いいたします。 では、議題2の同意案件に入ります。本日は、議案が1件ありますので、議案の質疑から行います。 議案第49号について、特定行政庁から説明をお願いします。</p> <p>○特定行政庁 議案第49号の説明</p> <p>○委員 それでは、説明のありました議案第49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。</p> <p>○委員 平成30年の許可の時と今回とで、状況は変わっていないのでしょうか。</p> <p>○特定行政庁 承諾の状況は変わっておりません。</p> <p>○委員 承諾の状況の前に、道の幅員の不足状況など、協定を結ぶ範囲の道の状況についての変化はあったのでしょうか。</p> <p>○特定行政庁 計画敷地に関しましては、平成30年に同意をいただき、その許可後に隅切り部分を後退し、縁石を入れています。資料4の写真7番になります。</p> <p>○委員 申請者の敷地について後退がされたということですか。</p> <p>○特定行政庁 はい。 また、平成30年12月の審査会で同意をいただいております計画敷地の北側については許可が下りており、建替えが済んでおります。</p> <p>○委員</p>	

その時の協定に基づいて、承諾者が何か変更を加えた点はありませんか。

○特定行政庁

今回の申請者が、計画敷地の土地を購入しております。あわせて、道の部分の2筆の所有者も今回の申請者になっております。

○委員

それ以外ではどうですか。

○特定行政庁

前回、相続未登記だった筆が相続登記されました。その相続人の方にアプローチしましたが接触できませんでした。ただし、その方は協定範囲の別の部分の筆で既に承諾されております。

そのほかに3筆についても所有者が変わっております。

○委員

南側の幅員が不足している部分について、後退して幅員を確保できたという経緯はありませんか。

○特定行政庁

南側の道の部分に関しましては、幅員の状況は変わっていません。

○委員

南側の道の部分についてです。幅員が少し足りません。地目では宅地になっていますが、道の部分の幅員が足りずに、4メートルに満たないということでしょうか。

○特定行政庁

はい。

筆として切れている部分に、塀等が越境しており、7センチメートル不足しております。

○委員

7センチメートルの部分というのは、道の筆の部分でしょうか。

○特定行政庁

はい。

○委員

シックハウスに関してです。建物の中ですが、24時間換気をしていて、1階、2階のトイレと1階洗面所に排気があります。給気については、各部屋に給気口が設置され、なおかつ扉がアンダーカット等で、きちんと換気ができるようになるということでしょうか。

○特定行政庁

資料8の平面図をご覧ください。左下のキッチンの西側の基礎に給気口がありまして、こちらからダクトを通じて各部屋の床から給気するシステムを採用していると聞いております。排気につきましては、扉のアンダーカットの部分等を経由して、トイレから排気されます。

○委員

分かりました。

○委員

議案書1ページ目の下から5行目に「申請者から各土地の所有者へ十分な説明を行ったが承諾が得られなかった」とあります。「十分な説明を行った」とは、どのような根拠をもって判断したのか教えてください。

○特定行政庁

申請者が複数回、所有者へ説明を行ったものの、それでも実印を押しての承諾をいただけなかった、などの場合を想定しています。

○委員

資料4の6番と7番の写真ですが、前回の申請者には、隅切り部分については道路状に整備するとともに、その部分を公衆用道路に地目変更するという条件を付していました。

形としては道路状になっているようですが、段差が生じているように見えます。例えば、自転車で乗り込んだら転んでしまいませんか。

○特定行政庁

多少の段差はございますが、自転車が転んでしまうほどのものではないと認識しています。

○委員

資料7の配置図で先ほどの隅切りを見ると、計画敷地内に縁石が入っています。資料4の写真では、計画敷地外になっています。どちらが正しいのでしょうか。

○特定行政庁

写真の赤いラインの位置が違っておりました、縁石は計画敷地内となっております。

○委員

運用指針からも「道路状に整備」とは、縁石等により道の部分を明確化し、アスファルト等により舗装するということになっています。今後、それに基づき、縁石をどこに入れるのかなど方針をしっかりとって、指導してください。

○特定行政庁

はい。

○委員

資料6について、今回、伺ったのは「○」と「×」のところでしょうか。

○特定行政庁

はい。

○委員

「(○)」は伺っていないのでしょうか。

○特定行政庁

今回は伺っておりません。

考え方としては、過去の協定で承諾をいただいている方については、伺っておりません。

○委員

「×」の方でも、公衆用道路になっているところはそんなに心配いらないと思います。住民登録が市外のこの方は、実際にここにはお住まいではないのですか。

○特定行政庁

こちらにお住まいではありません。

○委員

この方には何度か手紙を送ったが返事がない、ということですか。

○特定行政庁

交渉記録によりますと、9月の時点で電話での連絡が取れております。

不動産業者に売却予定なので協力できない、とのことでした。

○委員

道は道で仕方ないということで、所有権に特にこだわっているわけではないということですね。

○特定行政庁

そこまでの経緯は分かりません。

○委員

前回、西東京市の指定道路取扱基準を見直す方向との説明がありましたが、作業の進捗を説明ください。

○特定行政庁

通常の位置指定道路の基準を、建築物が既に建ち並ぶ既成市街地での法第43条の道に適用することは現実的でないため、法第43条の道に適用する適切な基準を作成する必要があります。

そこで、東京都や多摩地域の特定行政庁の動向を把握しながら、考えを整理しているところです。現在も、相談案件が多いことから、早急に基準をお示ししたいと考えております。

○委員

ほかにご質問等がございますか。では、議案第49号についての質疑を終了いたします。

○委員

次に、議題3の報告事項でございます。

特定行政庁から、前回の審査会で審査しました議案第47号及び第48号について、その後の報告があるということです。特定行政庁から報告をお願いします。

○特定行政庁

議案第47号については、前回の審査会においてご指摘いただき、お示しすることになっておりましたが、外構計画における段差の処理と仕上げ材の確認できる図面が、まだ整っていません。申し訳ありませんが、今回の審査会において報告ができません。

議案第48号についても、現在整理中であり、報告ができません。

以上です。

○委員

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47号・・・第28回建築審査会において「外構計画における段差処理と仕上げ材が確認できる図面を提示すること」を条件に同意とされていたが、これを取り消し、本日付で改めて保留とする。

議案第48号・・・保留とする。

議案第49号・・・同意する。

○委員

続いて、議題1の第28回会議録（案）についてです。

第28回会議録（案）・・・再整理を行うこととする。

○委員

続きまして、議題4 その他 次回の会議日程について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

次回の第30回西東京市建築審査会は、令和2年12月17日木曜日の午後2時から、保谷東分庁舎地下会議室1での開催を予定しております。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。ほかによろしいでしょうか。

これをもちまして、第29回西東京市建築審査会を終了いたします。