

会議録

会議の名称	第38回西東京市建築審査会
開催日時	令和4年3月10日（木曜日）午後2時から3時30分まで
開催場所	保谷東分庁舎 地下1階会議室1
出席者	【委員】室木会長、井上委員、杉崎委員、鈴木委員 【特定行政庁】松本部長、榊原課長、広瀬係長、蜂須主査、大井主任 【事務局】山本係長、水谷主任
議題	議題1 議案第60号 建築基準法第48条第3項ただし書による許可に関し西東京市建築審査会の同意を求めることについて 議案第61号 建築基準法第43条第2項第2号による許可に関し西東京市建築審査会の同意を求めることについて 議案第62号 建築基準法第43条第2項第2号による許可に関し西東京市建築審査会の同意を求めることについて 議題2 その他
会議資料の名称	資料1 議案第60号 資料2 議案第61号 資料3 議案第62号
傍聴人	3人
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 第38回西東京市建築審査会を開会する。 まず、議題1の議案第60号について説明を求める。</p> <p>○特定行政庁 (議案第60号の説明)</p> <p>○委員 議案第60号について、意見、質問等があれば発言をお願いします。</p> <p>○委員 計画建築物の西側の建物に対する日影の影響については、特定行政庁はどのように考えているか。</p> <p>○特定行政庁 資料1 3の周辺状況図の51の共同住宅については、共用廊下側のため、影響は少ないと考えている。</p> <p>○委員 資料1 3の周辺状況図の54と55については、資料1 4の写真⑦から居室は南側を向いているように見えることから、影響は少ないのではないか。</p> <p>○特定行政庁 計画建築物は2階建てであり、建物周辺に50cm以上の空地があること、周辺地域は建物が密集しており、計画建築物のみが影響を与える状況ではないことから、周辺の住環境を害するものではないと考えている。</p> <p>○委員 西側建物への影響が特定行政庁の所見に書かれていないのが気になった。</p> <p>○委員 計画建築物は2階建てで高さ9.9mとのことだが、既存建築物の高さはどのくらいか。</p>	

- 特定行政庁
既存建築物は3階建てで、高さは10.0mである。
- 委員
資料1 [12]と[13]の駐車軌跡図について、計画建築物の南東側の軌跡は何のために示されているのか。
- 特定行政庁
車椅子使用者駐車施設についての軌跡を示している。
- 委員
資料1 [5]について、計画敷地の北側に1項1号道路と1項5号道路の2つの記載があるが、範囲がずれているのか。
- 特定行政庁
同じ範囲で重なっている。
- 委員
計画敷地の東側に「市条例による公開空地」とあるが、これは将来的に道路を拡幅するためのものか。
- 特定行政庁
市道の中心から3mの範囲までを公開空地として整備するという、西東京市人にやさしいまちづくり条例の規定に基づくものである。
- 委員
既存建築物の西側の開口部は、どうなっているか。
- 特定行政庁
ほとんど開口部はない。
- 委員
なぜ第一種中高層住居専用地域に500㎡以上の建物は建てられないのかを明らかにしたうえで、それに対して計画建築物はどのような配慮をしているのか知りたい。
また、資料1 [12]と[13]の駐車軌跡図にあるソフトコーンは、どのようなものか。
住環境に配慮したとのことだが、敷地内の緑地が少ないように感じる。計画されている緑地面積はどの程度か。
- 特定行政庁
第一種中高層住居専用地域は住居を主とした地域であり、大規模な建築物ができることにより、人や車の流れが生じて住環境に影響が出るのを防ぐため、建築物の規模に制限をかけている。計画建築物は、車の流れについては敷地内に駐車場を設け、また、人の流れについても、エントランス部分に人だまりができないよう、スムーズな出入りができる計画となっている。現在も同規模の建築物があるが、住環境への問題が生じていないことから、同様な形態であれば問題はないと考える。
ソフトコーンについては、固定式のポール状のもので、柔らかい素材でできている。
緑地については、当該計画敷地の場合、西東京市人にやさしいまちづくり条例の規定により、約21㎡の緑地が求められるところ、28㎡の緑地を設ける計画となっている。
- 委員
屋上に計画されているハト小屋とは、どのようなものか。
- 特定行政庁
配管を屋上に抜くための構造物である。
- 委員
外壁の押出成形セメント板については、仕上げをするのか。
- 特定行政庁
工場塗装品を使用する予定と聞いている。
- 委員

計画建築物の2階にある食堂兼多目的スペースは、信用金庫に通常あるものなのか、本件の建築物が特別に設置するものなのか。

○特定行政庁

既存建築物にも同じような用途のスペースがある。食堂として使用したり、物を一時的に仮置きしたりするのに必要なスペースと聞いている。

○委員

2階の会議室は、どれくらいの人数を想定しているか。

○特定行政庁

20名から30名と聞いている。

○委員

他に意見、質問等はないか。ないようであれば、議案第60号についての質疑を終了する。次に、議案第61号について説明を求める。

○特定行政庁

(議案第61号の説明)

○委員

議案第61号について、意見、質問等があれば発言をお願いします。

○委員

特定行政庁の所見のうち、「当該道に接する宅地の所有者が所有する道の部分の土地は必ずしも当該宅地前面のみに接続しているものではない」というのは、どういう意味か。

○特定行政庁

沿道宅地の所有者が、それぞれの宅地から離れたり前面からずれたりした位置の道の部分を所有し合うことで、道にせり出すことができない、いわゆる「飛び地型」の土地所有状況であることを示している。

○委員

担保性があると特定行政庁が考えた主な理由は、「飛び地型」の土地所有状況であることか。

○特定行政庁

そうです。

○委員

他に意見、質問等はないか。ないようであれば、議案第61号についての質疑を終了する。次に、議案第62号について説明を求める。

○特定行政庁

(議案第62号の説明)

○委員

議案第62号について、意見、質問等があれば発言をお願いします。

○委員

実印であることが確認できないというのは、認め印で押印したということか。

○特定行政庁

所有者が印鑑登録を行っていないと聞いている。

○委員

特定行政庁が当該道について担保性があると考えた主な理由は、道の幅が4 mあるということ、公衆用道路として登記されていることの2点でよいか。

○特定行政庁

そうです。

○委員

他の根拠もあってそう判断していると思われるので、今後はより詳細に説明して欲しい。

○特定行政庁

今後は、より詳細に説明していきたい。

- 委員
建築物の高さ8.166mは、どの図面を見れば分かるか。
- 特定行政庁
資料3[9]の立面図である。
- 委員
既存ブロック塀を使用する計画となっているが、老朽化が心配される。作り変えは行わないのか。
- 特定行政庁
計画敷地内の北側のブロック塀は改修する計画となっている。
- 委員
資料3[5]の配置図に、「C B塀は令62条の8に適合させること」の記載があるが、これは申請者が適合させるという意味か、または、適合するように特定行政庁が指示している文言か。
- 特定行政庁
申請者が適合させる意思を有しているという意味である。
- 委員
ほかに意見、質問等はないか。ないようであれば、議案第62号についての質疑を終了する。続いて評議を行う。

評議内容は非公開

議案第60号・・・同意する。
議案第61号・・・同意する。
議案第62号・・・同意する。

- 委員
次に、議題2 その他 次回の開催日程について、事務局からの説明を求める。
- 事務局
令和4年4月の西東京市建築審査会は、案件がないため開催しない。次回開催については、事務局から改めて連絡する。
- 委員
本日本日予定していた議題は終了した。ほかによろしいか。
これをもって、第38回西東京市建築審査会を終了する。