

会議録

会議の名称	平成29年度第1回西東京市建築審査会
開催日時	平成29年4月12日（水曜日）午後3時30分から4時30分まで
開催場所	田無庁舎3階 庁議室
出席者	【委員】上木委員、齋藤委員、杉崎委員、鈴木委員、室木委員 【西東京市】丸山市長、柴原都市整備部まちづくり担当部長 （建築指導課）清水建築指導課長、久保田主幹、榎戸係長、小貫係長、三輪主事
議題	議題1 建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針等について（諮問） 議題2 平成29年度建築審査会開催日程（案）について
会議資料の名称	資料1 建築基準法第43条第1項ただし書許可の取扱いに関する資料 資料2 平成29年度建築審査会開催日程（案）
記録方法	<input checked="" type="checkbox"/> 全文記録 <input 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：</p> <p>それでは、西東京市建築審査会第1回会議を開会します。</p> <p>本日は、委員全員のご出席をいただいておりますので、西東京市建築審査会条例第6条第2項の規定により会議が成立しております。</p> <p>なお、西東京市建築審査会条例施行規則第3条の規定により会議録を作成し、会長のほか委員一人が署名することとなっております。本日の会議録の署名については、齋藤委員にお願いいたします。</p> <p>本審査会の会議は、条例により原則公開となっております。</p> <p>会議録につきましても、個人情報を除き、発言の要旨を明らかにし、市民の皆様にご覧いただく予定です。</p> <p>ただし、西東京市情報公開条例第7条各号により、発言者の氏名については、当建築審査会では個人の財産に関する事柄などを取り扱うことから、率直な意見の交換や意思決定の中立性を確保するため、原則委員及び事務局とさせていただきます。</p> <p>本日の会議につきましても、発言者の氏名は記載しないこととした上で、原則どおり公開とさせていただきますのでよろしいでしょうか。</p> <p>（異議なし）</p> <p>それでは、そのように取り扱わせていただきます。</p> <p>本日は、会議の傍聴希望はありますか。</p> <p>○事務局：</p> <p>本日の傍聴希望はありません。</p> <p>○委員：</p> <p>それでは、会議次第に沿って議事を進めます。</p> <p>最初に、本日の議題を受けたいと思います。</p> <p>○事務局：</p> <p>本日は、諮問事項といたしまして、「建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針等について」がございます。市長から諮問させていただきます。</p> <p>○丸山市長：</p> <p>諮問文を会長に手渡す （公務のため市長退室）</p> <p>○委員：</p> <p>それでは、諮問第1号「建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針等について」の審議を行います。</p>	

事務局からの説明を求めます。

○事務局：

それでは、諮問第1号「建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針等について」説明をさせていただきます。

本日、審議いただきます運用指針等は、西東京市内において、建築基準法第43条第1項ただし書の規定による接道義務に関する許可を行うにあたり、その適切な運用を図ることを目的とするものでございます。

建築基準法第43条第1項本文では、建築物の敷地は、法第42条に規定する道路に2メートル以上接しなければならないとし、これを満たさない敷地には、原則として建築物の建築を認めないこととしております。

一方で、ただし書きには、接道義務の特許許可について記載があり、避難及び通行の安全性や、建築物の用途、規模、位置、構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上、衛生上支障がないかどうかを審査するものとしております。

また、建築基準法施行規則第10条の2の2では許可の基準が定められており、その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有する場合や、法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接する場合等を規定しております。

本日、諮問する運用指針等は、従前、東京都においても取扱いを定めていたものであり、事務移管を受けた本市においても、改めて定めるものでございます。

許可にあたっては、建築審査会の同意を得ることが必要であることから、今回の審議会でご審議いただき、効率的かつ適切な許可の運用に努めてまいりたいと考えております。

参考までに、参考資料の裏側に昨年度までの西東京市内の許可の実績について資料を配布しております。

西東京市内の許可の実績といたしましては、法第43条第1項に基づくものが大半でございます。建築審査会の同意が必要な許可はほかにもございますが、西東京市としての基準等は定めず、東京都の基準等を参考にしつつ、案件ごとに審査をお願いする予定でございます。

それでは、運用指針の詳細につきまして、担当より説明いたします。

○事務局：

お手元の資料1-1から1-5を使って説明させていただきます。

まず、資料1-1から1-3ですが、1-1が許可運用指針、1-2が許可に関する審査基準、1-3が運用指針に基づき市長が別に定める事項の案文となっております。

それらの内容をまとめ、解説の図をつけたものが資料1-4です。

最後に資料1-5ですが、こちらは西東京市域を所管する特定行政庁が東京都であった3月末まで市内案件に適用されていた、東京都の運用指針・基準等になります。

資料1-1をご覧ください。

こちらが「建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針」（案）となります。

本指針では法第43条第1項ただし書を適用するにあたり、許可申請にあたっての原則や許可条件等について規定をしております。

第1では目的を、第2では用語の定義を規定しております。

第3では許可申請の原則を規定しております。

また、法第43条第1項ただし書の許可制度ができた平成11年5月以前に法第43条に適合していた敷地をあえて分割して、適合しないようにした敷地については許可対象外とする旨を規定しています。

第3許可申請の原則の1では申請者の要件を、2では敷地の分割要件を記載しています。3では後ほど説明する許可基準の基準3の場合の道の要件を、4では接道長が2メートルに満たない場合の要件を、5では隣地境界線から50センチメートルの壁面後退を規定しています。

第4では許可条件を規定しております。

第4の1では敷地の登記地目等について規定しています。2では、許可基準は建築審査会に付議するかの判断についての基準であり、建築審査会が同意することが妥当か、妥当でないかを判断する基準ではございません。3では計画が許可基準に適合しない場合は、交通上、安全上、防火上及び衛生上の支障の有無について個別に判断する旨を規定しています。

第5では許可を受けた後の計画の変更については原則許可の取り直しとなることを規定しております。

ただし、第5の1、2に挙げている範囲の変更であれば再度の許可申請を要しません。

第6では各種規定における道の扱い等を、第7では提出書類について、第8では必要な事項を別に定める旨を規定しています。この第8に基づく別に定める規定は後ほどご説明いたします。

資料1-4をご覧ください。

資料1-4については文字が小さくて読みづらいようであれば机上に左側の拡大版をご用意しておりますので必要に応じてご覧ください。

左側、「西東京市における建築基準法第43条第1項ただし書許可に関する審査基準について」の内容等具体の説明に移る前に、まず、本基準の前提となる西東京市のスタンスについてご説明いたします。

本基準案は、3月まで西東京市内の案件に適用されていた東京都の法第43条第1項ただし書許可に関する基準をベースとしつつ、法第43条ただし書きの道も将来的には道路になり得るような形態とさせる、ということの主眼としております。

その結果、西東京市基準案は東京都基準よりも厳しいものとなっております。

西東京市として申請者にはまず計画地が法第42条に規定する道路に接するよう検討していただき、その実現が困難なものについて許可を行っていくことを基本とし、許可の際には交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点で慎重に審査を行います。

資料1-5をご覧ください。

左上題字にあるとおり、東京都では一括許可同意基準を設けております。

東京都では当該基準に適合すれば原則「許可相当」と取り扱われ、建築審査会では案件の所在等が読み上げられるだけの簡易な一括審査という方法がとられています。これは東京都の所管区域が広く、一度の建築審査会で多くの審議をする必要がある故と考えられます。

一方、西東京市の場合、過去の実績からすると本許可の件数は年間20件（月2件）程度であり一括審査をせずとも十分審査の時間を確保できると思われれます。よって、東京都のような一括許可同意基準は設けず、個々にご審議いただき許可を行う予定です。

ただし、行政手続きとして、許可に関する一定の基準は必要なため、許可基準は定め、その基準に適合する場合は原則建築審査会へ付議するとともに、提出書類を簡略化する等の申請者への配慮を行います。

お手数ですが資料1-4にお戻りください。

基準1から3についてご説明いたします。

資料左上、「基準1」をご覧ください。

本基準は、計画敷地と道路の間に水路や道路予定地などが存在する場合のものです。

敷地と道路の間に幅2メートル以上の通路の確保を求めています。

次に「基準2」をご覧ください。

こちらは計画敷地が幅4メートル以上の公道に2メートル以上接する場合のものです。

西東京市には農業用道路はないことから、東京都基準上の農道に接する場合の規定は西東京市基準には設けておりません。

次に「基準3」をご覧ください。

こちらは道路に有効に接続する幅2.7メートル以上の道が確保され、計画敷地がその道に2メートル以上接する場合のものです。将来的に幅4メートル以上の道を確保することについて、権利者間で承諾をまとめていただくことを求めています。

内容は一部東京都基準と異なるものとしております。

具体的には、1号の承諾をもらう範囲、4号の行き止まりの場合の延長、5号の建築物の耐火性能の部分です。

まず、1号の承諾をもらう範囲ですが、資料1-5に記載のように、東京都基準では確保されている道の現況幅員が2.7メートル以上4メートル未満か、4メートル以上かで規定を分けています。

東京都の基準3では現況幅員が4メートル未満の場合は道の部分の所有権、地上権又は借地権を有するもの全員の承諾を、東京都の基準4では現況幅員4メートル以上の場合同権利者の1/2以上の承諾を求めています。

しかし、この東京都の「基準4」については、現状いくつかの課題があります。

例えば、

「1名の反対者が多くの面積を所有している場合がある」

「2分の1の同意が条件のため、全ての所有者に説明を行わないケースがある」

などです。そのため、西東京市では基準としては採用しない方針です。

このような「道」に面する敷地に対する許可は、原則として、将来的に「道」が「道路」になることを見込んだものです。

また、「道路」にするには全員の同意が必要であり、関係権利者に理解を得ていくことは極めて重要です。

そのため、西東京市では、本来の趣旨に立ち返り、全員同意が要件である「基準3」を原則としていきたいと考えております。

次に、4号の行き止まりの場合の延長の規定については、基準では延長35メートル以下としております。これは将来的に道を道路とする場合、法第42条第1項第5号に規定する道路とすると行き止まりの場合の延長が原則35メートル以内となるためです。

5号は建築物の耐火性能について、強化することを求めています。

4号と5号については東京都基準にはない規定です。

なお、このように一部、東京都基準にはない規定を設けておりますが、これらに合わないものは決して建築審査会に付議しないというわけではなく、基準に合わないものも交通上、安全上、防火上及び衛生上、総合的に配慮されていれば建築審査会に付議してまいります。

最後に「建築基準法第43条第1項ただし書許可運用指針第8に基づき、同第4第3項について別に定める事項」についてご説明いたします。

恐れ入りますが、資料1-3をご覧ください。

こちらは、先ほどお話しした運用指針第8に基づき、許可基準に適合しない計画に対する要件を規定するものです。

交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から、交通機能の確保、避難経路の確保、空地の確保、防火性能の向上等を求めています。

なお、各指針の施行日ですが、約半年後の平成29年9月15日を予定しております。実質的には10月の建築審査会に付議する案件からこの基準が適用されるという形になってまいります。施行までの期間を取った理由としては、東京都で従来適用していた基準よりも一部厳しくなる部分がございますので、多少の周知期間が必要と判断したためです。施行までの約半年間は、特段基準がない状況ではございますが、一件一件交通上、安全上、防火上及び衛生上の観点から、判断いたしまして、一定の安全が確保できている場合には、建築審査会に付議させていただきたいと思っております。その際には、従前の東京都の基準もひとつの判断基準として参考にさせていただきたいと思っております。

説明は以上です。

○委員：

説明が終わりました。ただいまの説明に対するご意見、ご質問等をお受けいたします。

○委員：

分筆についてですが、どの段階で申請者の方にしていただくのか。

○事務局：

原則として確認申請時までにしていただきます。

○委員：

西東京市の建築審査会においては、案件の大半がこの法第43条第1項ただし書きの部分になると思われる。西東京市内は細い道路が多く、42条第2項でもない道路もあり、接道条件が悪い。そのため建築確認が取れず無確認のまま建ててしまった建物がある。

そういったものを合法化するためこの第43条第1項ができた。これを活用し、建て替えを促進、道路整備をしていくため、重要な運用基準になってくると思う。

私から、いくつか質問させていただく。

この基準を見たときに、申請者がどう考え、どう判断するのか。そしてまた、行政の皆さんがこの基準に基づいてどう指導をしていくのか疑問に思う所が一点、そして、基準をどう作り込んでいくのか。この二点が大きな問題になると思う。

まず一点目、資料 1-1、第 4 許可の 3 の事項。基準 3 の第 1 号に適合しない場合の例外規定、この中で「関係権利者の所在が不明等」と、相当厳しいものが載っているが、この「等」とは具体的にどういったことを想定されているのか。

○事務局：

同意をいただくにあたって、接触ができない場合、また、行き止まり道路などの場合、直接 43 条第 1 項の許可が必要の無い方で協力いただけない場合など、十分な説明をしても同意いただけない場合も想定しております。

○委員：

自分が努力をした上で相手がいないことを列記していると思うが、今の説明だと相手がいた場合は配慮していないので、この「等」をどう捉えていくのか。基準法では通常は「これらに類するもの」としていて、相手がいないこととしている。

あまり厳しいことを書いてしまうと、相当行政に対して陳情がきてしまうし、無確認のまま建物が建ってしまうことにもなるので、ある程度弾力条項的に読めるような表現にした方がいいのではないかと思う。

あまりに厳しい表現だけを書いているように感じるし、この基準を有する皆さんがこれで困らないのか。

○事務局：

おっしゃるように、「これらに類するもの」を読む場合は「不在」と読むしかないので、私どもといたしましては、申請者にできるだけ努力をさせた上で、その経過や、建物・周囲の状況などを見て個別に判断していきたいと思っております。この部分は、若干修正させてください。

○委員：

2.7 メートル道路について、2.7 メートルを公衆用道路とすることについての合意という内容になっているが、42 条 2 項道路と同様に、将来にわたって拡幅するという合意の方が重要だと思う。

1 項を対象にするのではなく、図面の中にある将来 4 メートルに拡幅するということの同意の方が重要だと思うが、それを縛らなかった理由は何か。

○事務局：

特にあえて外したわけではない。

○委員：

既存の道を公衆用道路とすることへの合意というよりも、4 メートルに拡幅のほうが重要だと思う。ご検討ください。

資料 1-2 は西東京市が 42 条の道路を誘導していくという趣旨は理解できるが、基準 1 と 2 について、42 条に合うようにどのように指導していくのか。

43 条であれば、位置指定をとるようお願いできるが、1 と 2 については方策がない。

市としてどう指導していくのか。

資料 1-4 は東京都の案件だが、資料 1-5、本則を外れたただし書きをさらに使う基準で、さらに防火性能等を高めていこうという趣旨だと思う。西東京市と東京都で、交通機能の確保、避難経路の確保、空地の確保が基準化されているが、西東京市では、東京都の防火性能の向上の規定が見当たらない。

○事務局：

防火性能につきましては、資料 1-4、基準 3 (5) の部分で、東京都でいう一括許可同意基準のようなものにあたるものについても強化を求めているために、基準に合うもの合わないもの含めて (5) にあげている性能はとっていただく。敷地の状況に応じてさらに性能を上げる必要があると考えられる場合、別途必要と認める事項を個別に指導し、許可していただくということを考えている。

○委員：

東京都の場合、基準 1 からある程度外れた場合には、別に定める事項が適用となるが、西東京市の場合、基準 1 に外れたとしても (5) が適用されなくなっている。そこをどう指導していくのか。

基準 3 で、正規でいけば本則で (5) が適用されるが、ただし書きのただし書きで項目がなくなるので、逆に規制が緩和されてしまっている。それをどう考えるか。

基準 1 も 2 もかからないし、基準 3 の例外もかからなくなるということ。基準 1 と 2 は基準法で指導し

ていく。それを外れた場合どうなるのか。

外れて例外になったときに指導する項目がないということ。東京都の場合は防火性能の向上の記載があり、ワンランクアップの防火性能をつけるという指導が明確にある。それが消えてしまった。

○事務局：

基準 1、2 を外れて個別の扱いになったものについては、明記はしていないが、基準 3 (5) と同等の防火性能の向上を求めていくことを考えている。

○委員：

東京都の指導に基づいて内容と同じに整備するということか。

○事務局：

基準 3 (5) 相当のものをさせていただくということです。

○委員：

右下に書くということですか。

○事務局：

(4) の防火性能の向上の所で指導していこうと考えております。

○委員：

必要と認める事項とあるが、やらせるためには、書かないとやらないのではないのか。そこを検討していただきたい。

あと一つ、例外規定の (3) 空地の確保とあるが、最後に「通路を設けること」となっていますので、概念でいえば、有効な 50 センチメートル以上確保した通路を設けることなのか、たまたま敷地境界から外壁まで 50 センチメートル空いていればいいということなのか。

○事務局：

ここでいう通路というのは、上にひさしなどが出ていない空間として 50 センチメートル以上確保するということです。

○委員：

ということは、表現は「通路」ではなく「空地」でいいということですか。

○事務局：

通行可能な空地です。

○委員：

第 3 許可申請の原則の 5、建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を 50 センチメートル以上確保するというのは、空地のことを言っている。これが通路ということになれば、50 センチメートルの間にブロック塀があると確保できなくなるので、この解釈をどうしているのか。

○事務局：

ここで表現したかったのは、あくまで有効な空間としての空地です。

○委員：

その旨を表記しないと、表現が通路と空地ではかなり表現が違ってくるので明確にした方がいい。

○委員：

資料の中には、通路という表現と外壁から 50 センチメートルという表現の 2 種類ある。

○委員：

許可運用指針第 3 の 5 では、隣地境界線までの距離を 50 センチメートル以上ということで、これは空間として空けるということだが、例外規定になると、通路という表現に変わってしまっている。通路になると人が通れる距離を確保するということなので、内容が違ってしまふ。

○委員：

外壁から 50 センチメートルよりもだいぶ厳しい話で、人が通れることを求めているという理解でいいか。そうあるべきだとは思ふ。

○委員：

それを表現し、指導するなら相当表現を変え、明確にしないと相手に意図が伝わらない。

○事務局：

趣旨としては有効な空間として避難できる通路として 50 センチメートル以上確保することを考えてお

り、指針第3の5の50センチメートル以上確保よりもワンランクアップのものを想定しています。表現等を検討します。

○委員：

指針第3の5の表現は、あくまでも空地のことを言っているなので、通路という避難に有効なものにしないといけない。ということで、修正は必要ですが、答申は付帯条件をつけて出したいと思います。

よろしいか。

～各委員異議なし～

○委員：

諮問のとおりおおむね妥当である。ただし、申請者などへ基準類の内容がより理解されるよう工夫をされたい。

～答申書を柴原部長に手渡す。～

○委員：

では次に、今年度の会議開催予定について、事務局より説明を求めます。

○事務局：

お手元の資料「建築審査会の開催日程（案）」をご覧ください。

建築審査会は、8月を除き原則として毎月第3木曜日に開催する予定です。ただし、9月につきましては、議会の決算特別委員会の日程と重なることから、一週繰り上げて第2木曜日に開催したいと考えております。

なお、会場は、次回以降保谷庁舎ということになります。

また、案件がない場合は開催いたしません。この場合、概ね3週間前にお知らせいたします。

○委員：

事務局から、今年度の会議開催予定について説明がありました。質疑等がありますか。

○委員：

なければ、事務局の説明のとおり会議予定としたいと思いますが、よろしいでしょうか。

～各委員異議なし～

○委員：

それでは、そのように決定します。

その他について、事務局からは何かありますか。

○事務局：

その他でございますが、次回会議の開催についての確認です。

次回会議は、5月18日木曜日、午後2時から保谷庁舎2階、第1会議室で開催します。次回以降の会議は、原則として保谷庁舎で行うこととなりますので、よろしく願いいたします。

○委員：

事務局から説明がありましたが、皆様よろしいですか。

それでは、皆様出席をお願いします。

事務局からは以上とのことですが、皆様から何かありますか。

なければ、以上で本日の会議を終了いたします。お疲れ様でした。

西東京市建築審査会条例施行規則第3条第2項の規定によりここに署名する。

平成29年5月18日

西東京市建築審査会長

西東京市建築審査会委員