

## 会議録

会議の名称	平成29年度第4回西東京市建築審査会
開催日時	平成29年7月20日（木曜日）午後2時00分から午後3時00分まで
開催場所	防災センター6階講座室1
出席者	【委員】室木委員、齋藤委員、上木委員、鈴木委員、 【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、久保田主幹、榎戸係長、小貫係長、矢沢主事
議題	議題1 第3回会議録について 議題2 建築基準法43条第1項ただし書同意について(3件)
会議資料の名称	資料1 第3回会議録(案) 資料2 議案第3号 法第43条第1項ただし書 資料3 議案第4号 法第43条第1項ただし書 資料4 議案第5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 それでは、ただいまから第4回西東京市建築審査会を開会させていただきます。 会議次第に従いまして前回の会議録（案）から、説明をお願いします。</p> <p>○事務局 第3回会議録（案）の説明……資料 No. 1</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よろしく願いいたします。</p> <p>○委員 確認ですが、今回からと既にこうしていたというのが両方含まれているようなご説明だったようですが。</p> <p>○事務局 一点目の発言者については、当初より委員若しくは事務局として公開されております。 二点目の事務局の説明の部分につきましては、前回までの会議録は記載され公開されており、記録方法は全文記録となっております。 今回より全庁的に他の会議録との統一性を図るために、発言者の発言内容ごとの要点記録とさせていただいて、資料説明部分を省略させていただきました。</p> <p>○委員 他にございますか。よろしいでしょうか。 それでは議事終了後に、第3回会議録の署名を鈴木委員にお願いします。 鈴木委員よろしく願いいたします。 それでは議題2、同意案件に入ります。 本日は議案が3件ありますので、議案ごとに質疑を行い、その後に評議とさせていただきます。 まず議案第3号につきまして、事務局より説明をお願いいたします。</p> <p>○事務局 議案第3号説明……資料 No. 2</p> <p>○委員 説明のありました議案第3号につきまして、何かご質問等ございましたらよろしく願いいたします。</p> <p>○委員 平成11年の協定書は確認されていますか。</p>	

○事務局

はい。以前の協定書は確認しております。

○委員

今ありますか。

○事務局

今は持ち合わせておりません。

○委員

どんな事が書いてありましたか。

○事務局

将来にわたり道として維持管理するということが書いてありまして、それ以外には分筆をして地目を将来的に公衆用道路にするとか、この道のみ接する敷地に建築する場合は一戸建ての住宅または二戸の長屋、そして地上2階建て、地下は1階以内にするということ。今は建築基準法上の道路ではない道ですけども、建築基準法上の道路になるよう努力をするということ。最後に協定書の写しを関係権利者それぞれが保管をして、この協定の内容について、所有者が変わった場合には新たな所有者に継承するということが書いてあります。

○委員

大体一般的な事が書かれているのですね。

承諾を得ていない1番と3番と5番は当時と所有者は変わっていますか。

○事務局

5番は変わっています。こちらの方は苗字を見ますと同姓の方ですのでおそらく相続ではないかと推測されます。

○委員

確認はされていないけど相続ではないかということですね。では1番と3番はどうですか。

○事務局

1番は変わっていなかったと思います。ただこちらに関しては基準法上の道路に接道しているために協定書には判を押さないということでした。3番は記憶にないです。

○委員

1番は変わっていなければ協定書の権利義務に拘束されると思います。

○事務局

ただ1番に関しましてはその当時も押されてないです。

○委員

その時も押していないですか。

○事務局

はい。接道しているので押していません。

○委員

5番は相続だとするとたぶん親族の方が押されていて、承諾に応じたものと思われます。3番は確認されていないとわかりませんね。

○委員

敷地南側のこのコンクリートブロック塀についている控え壁が図面番号4番では4箇所控え壁がついていて、図面番号5番では1箇所しかついていない。それでいてコンクリートブロック塀高さ1500については令62条の8に適合と書いてある。写真を見てもまったく分からないが現状どうなっているのですか。

○事務局

現地は見たのですが、控え壁についてはわかりません。適法になるような形に補強するので最終的には図面番号4番のような形の壁になります。

○委員

他にありませんか。

○委員

図面番号4番と5番において汚水柵と排水柵とで表現が違うけれど同じものですか。

○事務局

同じものです。

○委員

図面番号 3 番の案内図に明記されているピンク色の道の部分ですけど、これの南側のほうに通路状にあるものは、これも 43 条ただし書きなのですか。

○事務局

そうです。

○委員

これをここで切ったのには何か理由があるのですか。

○事務局

今回の道の範囲とは別に南側の方から北側に上がる形で今回の道の手前のところまでが別の協定、また東側のほうから東西に伸びているところも別の協定が組まれています。

○委員

それともう一点、許可を取った案件で居間を洋間にしたなどごくごく軽微な変更というのがこれから出てくると思います。その軽微な変更で、再許可不要案件というのはどういうふうに考えてありますか。

○事務局

基本的には許可を受けた後に変更が生じた場合は再許可になるのですが、再度許可が不要なものとしてお手元の 43 条 1 項ただし書きの運用指針の第 5 で申請者が事前に市長に報告し再度許可を要しないことが確認された場合について、とあります。

○委員

他にございますか。それでは無いようですので、議案第 4 号について説明をお願いします。

○事務局

議案第 4 号説明……資料 No. 3

○委員

第 4 号議案について説明がございました。ただいまの議案につきまして何かご質問はありますか。

○委員

今回の建築主の氏名と土地所有者の氏名が違ってるのは何か理由があるのですか。

○事務局

申請者のほうは現所有者の娘夫婦となります。この底地は現所有者のままで、その上に建物を娘夫婦の名義で建てるというもので、申請書には現敷地所有者から新しく家を建てる娘夫婦に対して、その敷地に建築物を建てる事を認める旨の書類があります。

○委員

それで建物は 1 階が A 世帯で 2 階が B 世帯なんですね。

○事務局

そうです。2 世帯住宅です。

○委員

分かりました。他にいかがでしょうか。

続きまして議案第 5 号につきまして事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

議案第 5 号説明……資料 No. 4

○委員

ただいま議案第 5 号の説明がありました。質問等ありましたらお願いします。

○委員

平成 8 年の際に協定書を締結されていると思いますが、4-2 のバツ印の人はその協定に参加されているのですか。

○事務局

参加されていないです。

○委員

当時から参加していないのですか。

○事務局

はい。

○委員

分かりました。

○委員

よろしいですか。

それでは質疑等が無いようなので、評議に移ります。

(評議については非公開)

議案第3号について・・・同意する。

議案第4号について・・・同意する。

議案第5号について・・・同意する。

○委員

続きましてその他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

次回の第5回西東京市建築審査会は9月14日(木)14時から場所は本日と同じ会場となります。よろしくをお願いします。

○委員

予定をしていました議題は終了しました。委員の皆様から何かご質問等ございますか。

○委員

建売住宅というような場合の協定書の位置付けというか、すぐ売ってしまう場合に協定を引き継ぐということがこれまでの協定書の中には入っていたのですか。

○事務局

建売業者も一時は所有者になりますので協定に参加してもらって、所有権を他の方に譲り渡した場合に協定の内容も新しい方に引き継ぐ、ということがうたわれておりますので、まず旧所有者側にはそこでひとつ縛りがかかると思われます。

○委員

ほとんどの場合、そういう協定書になっていると考えて良いですか。

○事務局

はい、結構です。西東京市では、新しい所有者の方が協定に加わった時には、所有者が変わります、協定に新たに入りますということで新しい所有者に承継届へ記名していただいてその協定書の参加登録というか、協定を組んでいる代表の方のところに提出し、その写しを市にも出してもらうこととしています。

○委員

その協定書は、都度、市のほうにも来るということですね。

そういう過程において今日のケースでいうと、そういう努力をその都度やってきたという経緯が見えてはいる、ということだったわけですね。

○事務局

今回の方についてはそういうものを出していく働きかけはしています。ただ東京都でやっていた時代は、協定が引き継がれました、という報告を提出する仕組みはなかったということです。

○委員

新たに西東京市の住宅の在りようをきちんと作っていくという意図を、住民に理解してもらえるよう徹底してやってください。

○委員

本日配布の43条1項ただし書の審査基準の資料は持って帰っても良いですか。

○事務局

お持ちいただいても結構です。43条の審議の際には同様のものを机上に用意します。

○委員

他によろしいでしょうか。それではこれもちまして第4回西東京市建築審査会を終了させていただきます。

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9月14日

西東京市建築審査会長

西東京市建築審査会委員