

会議録

会議の名称	平成29年度第5回西東京市建築審査会
開催日時	平成29年9月14日（木曜日）午後2時00分から午後3時40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、榊原課長補佐、榎戸係長、小貫係長、三輪主事
議題	議題1 第4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(4件) 議題3 その他(2件)
会議資料の名称	資料1 第4回会議録(案) 資料2 議案第6号 法第43条第1項ただし書 資料3 議案第7号 法第43条第1項ただし書 資料4 議案第8号 法第43条第1項ただし書 資料5 議案第9号 法第43条第1項ただし書 資料6 法43条ただし書許可実績 敷地面積
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

- 委員
それでは傍聴人を入室させてください。
(傍聴人入室)
- 委員
ただいまから第5回西東京市建築審査会を開会いたします。
それでは、前回の会議録(案)から、説明をお願いします。
- 事務局
第4回会議録(案)の説明……資料No.1
- 委員
会議録につきましてご意見、ご質問等ありましたらお願いいたします。
よろしいでしょうか。
それでは議事終了後に、第4回会議録の署名を齋藤委員にお願いします。
議題2、同意案件に入ります。
本日は議案が4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6号につきまして、事務局より説明をお願いいたします。
- 事務局
議案第6号説明……資料No.2
- 委員
説明のありました議案第6号につきまして、何かご質問等ございましたらよろしく申し上げます。
- 委員
協定書はありますか。
- 事務局
はい。
- 委員
見せてください。
- 委員

地目は公衆用道路になっていますか。

○事務局

資料 4-2 をご覧ください。議案第 6 号の敷地前面の 1983-1 については道とする範囲です。左下の表はまだ宅地となっていますが、共有名義で十数名の共有となっていてなかなか変えづらいというのがありますが、実際には完全に公衆用道路として使われています。

○委員

舗装されていますか。

○事務局

はい。

○委員

水路の上の蓋を利用しながら小型車が転回できるということですが、荷重的には一切問題ないのでしょうか。

○事務局

資料 4-1 をご覧ください。水路上に網目で示した部分が蓋です。水路と水路の間の空白の部分は、奥に駐車場が控えていて車が出入りする部分です。この車が通行する部分については、荷重に耐えられる舗装をしていて、それを要件として占有許可が出ています。

○委員

荷重には耐えられるということですね。

○事務局

はい。

○委員

この水路の蓋掛けは誰が施工されたのですか。

○事務局

西東京市です。

○委員

市が管理しているということですか。

○事務局

はい。

○委員

水路を介して二方向避難ができるという判断ですか。日常も子供たちや地域の方は通路として使っているということですか。

○事務局

いわゆる一般の通行の用に供されています。市の方でも通行に供する水路として管理されています。

○委員

ということは、現状にあわせて蓋の強度も考えられているんですね。

○事務局

はい。自転車や歩行者の荷重には十分耐えられます。

○委員

水路を含むとどのくらいの幅員になるのですか。

○事務局

資料 4-1 をご覧ください。水路は約 3.65m です。

○委員

ということは、7.65m という幅員になるんですね。市の方で水路の蓋がけをやったということですが、写真を見るとガードレールがありますよね。これは、水路と民有地の境のためにということですか。これが無ければ幅員 7.65m で車の通行はかなり安全ですよ。

○事務局

今でも道の幅が 4.5m 近くあるのですれ違うことは可能です。ガードレールが無ければ 6m 以上あるのですれ違う上で安全ですが、蓋の部分の強度の問題が発生します。

○委員

蓋掛けの構造上は問題ないですよ。

○事務局

蓋掛けの所の補強は必要で、写真 2 手前に写っている蓋の状態だと車が頻繁に通ると弱い。奥の駐車場の車が入り出す所が補強されている状態になります。

○事務局

資料 3 の縞模様斜線が入っている部分は、1m幅の板が何枚も敷いてある状態ですが、原則として、車の通行を想定していません。水路と道路の間の白抜きの部分に関しては、車の通行に耐えられる荷重に補強をして、RCの橋等がかかっている状態です。よって、全体を通して車が通れる状態にはなっていないということです。

○委員

今回の内容とは関係ないが、水路の反対側にだいたい居住されているが、この道しかないからこの人が建て替える場合にはやはり許可申請が必要ですか。

○事務局

そうですね。

○委員

水路をまたいでのただし書きになるから、ダブルの形になるのですか。

○事務局

水路をまたいだ先が道路ではないので、いわば、基準 1 と基準 3 をミックスするということです。

○委員

これまで平成 15 年、20 年、27 年に各 1 件、28 年に 2 件ということですが、実際整備されたこの合わせて 5 件の方は 4m に拡幅し、且つ舗装していますが、地目変更は確実に実施されているのか教えてください。

○事務局

資料 4-2 をご覧ください。地番で言うと、1983-7、-16、-8、縦に 3 つ並んでいる所と、水路をまたいだ先の 1979-19、-20、それと今回の議案第 6 号の敷地のすぐ左側 1987-6、-13 の部分が過去に許可をとっている部分です。これらの敷地で協定に関する部分、1987-8 とか-12 については地目変更をしておりますが、一番奥の大きい 1983-1 の筆については宅地のままになっております。かなり多くの方が共有されていまして協定に参加されていない方も含めて共有していますので、なかなか地目変更がし難いと思われま。

○委員

共有ですからね。単独の道路、1987-6 と-13 に関わって、-8 と-12 は分筆されて公衆用道路になっているということですね。

○事務局

はい。

○委員

それともう一つ、1987-13 の隣り、1987-7、-25、-14 とありますが、これは宅地ですか。人の敷地の中ですか。

○事務局

敷地になっています。いわゆる路地状敷地の状態です。一般の方が通る通路というよりも、道の境界のあたりに門というか、ここから先は私有地ですよということで工作物を置いていまして、玄関に至るアプローチです。

○委員

もう一つ、今回の申請地の 1986-7 の一部、1986-12 の一部、ホークワンさんが 3 つの敷地の整備をしようとしていますが、そもそも昔は一宅地だったのですか。

○事務局

はい。おっしゃるとおりです。もともと一宅地だったところを 3 つに分筆しています。

○委員

他にはよろしいでしょうか。

それでは、次の議案第7号につきまして、説明をお願いします。

○事務局

議案第7号説明……資料No.3

○委員

ありがとうございました。それでは、説明のありました議案第7号についてご質問のある方はよろしくお願いたします。

○委員

1983-1で8割くらいの同意ということですが、持分で過半数以上ありますか。登記簿謄本はありますか。

○事務局

すみません。今、手元にはありません。

○委員

8割あれば大丈夫だと思いますが、管理処分権が過半数あれば良い。

○委員

要望なのですが、3の現況写真ですが、3、4、5とまとめて撮ってますが、できれば入った所の反対側、入ることができれば宅地の中からの写真、それと6号の部分の斜めの部分の写真、そのへんが欲しいので、同じような物件があったら次回からでいいのでお願いただけますか。

○事務局

はい。

○委員

宅地の中がどんな感じなのか。まだ、現在も家が建っているようなのでなかなか入れないかもしれないが、もし入れたらお願したい。入った所の反対側の方からは撮れると思うので、こちらは欲しいです。ここは幅員が4m無いんですね。テープか何か当てて撮ってもらうとわかりやすいので要望でお願します。

○事務局

補足ですが、本日お配りした資料3の写真ですが、敷地の中ではありませんが議案第7号の敷地の正面から撮った写真を追加しております。それが6番の写真です。現状は6番から見たときに右手側に既存の建物が残っておりまして、正面のあたりが庭で草が生い茂っている状態です。

○委員

今回建て替えるときにはこのブロック塀は撤去するんですね。この木も残らないんですね。

○事務局

はい。そうです。

○委員

他にいかがでしょうか。

それでは、続きまして、議案第8号につきまして事務局から説明をお願いたします。

○事務局

議案第8号説明……資料No.4

○委員

ただいま議案第8号の説明がありました。質問等ありましたらお願いたします。

○委員

隣地への避難口はどのような構造になっているんですか。

○事務局

細かい材質までは確認しておりませんが、片開きの門のようなものだと思います。

○委員

門の所に200相当の段差があるので、注意して設置していただいでください。
よろしくお願します。

○委員

それは図面上には出てますか。

○事務局

資料 2-3 の配置図をご覧ください。左下の矢印が引いてある二方向避難用門設置となっている所です。

配置図左下に、+350、+550 と書いてありまして、これは地面のレベルを示しておりまして、差し引き 200 程度、約 20 cm の段差があります。

○委員

それが、先程の議案第 6 号の図面にもありますか。

○事務局

資料 2-3 に載っております。

○委員

よろしいでしょうか。

それでは、続きまして、議案第 9 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 9 号説明……資料 No. 4

○委員

それでは、説明のありました議案第 9 号についてご質問のある方はよろしくをお願いいたします。

○委員

三点ほどお聞きしたいのですが、まず、2-2 の図面ですが、右側の敷地境界の所、S6 と書いてありますが、これは何ですか。水路の境界と敷地は離れていないですよね。

○事務局

はい。離れていません。水路に直接接しています。

○委員

配置図下の所、南側ですが、4.5m の道がありますが、これは 43 条ただし書きの道ですか。

○事務局

はい。過去に 43 条ただし書きの協定を結んで、ただし書き許可をとった道です。

○委員

1187-3 公衆用道路、これですね。

それから、資料 4-3 立面図、東側立面図ですが、ベランダを支えるために柱が 2 本立っていると思いますが、これは柱ですか。トイですか。

○事務局

こちらは柱です。平面図でいうところの資料 4-1、1 階のところですよ。

○委員

建築面積には算入されてますか。

○事務局

はい。柱の中心線が入っています。

○委員

柱の中心線ですか。

○事務局

はい。柱の中心線で建築面積は算入しております。

○事務局

450 の上です。

○委員

上にひさしがあるじゃないですか。ひさしの方が逆に面積が大きいという事ですか。

○事務局

ひさし自体は柱の先にはねだしですが、1m 以内のはねだしです。

○委員

建築面積の算定表がついていないのでわかりませんが、計算されているわけですね。

○事務局

はい。資料 4-2 の 2 階平面図を見ていただければと思います。バルコニーの部分、寸法が載ってい

まして、1200 の出と幅が 2.295 のバルコニーがございまして、その中心の部分に 450 の出の部分があり、これを建築面積に算入しています。

○委員

ということは、0.45×いくつということですか。

○事務局

はい。柱が 450 の所にございます。片持ちの場合は先端から 1mバックになります。

○委員

他にはございませんか。

○委員

水路とは関係ないんですが、今回の主要用途は、障害者グループホームということになってますが、これは建築基準法でいうとどういう内容でチェックされるんですか。主要用途は障害者グループホームという用語は建築基準法の中にはないですよね。

○事務局

基本的には寄宿舍。場合によっては、各個室に台所、トイレ、お風呂ですとか、完全に完備されているものは共同住宅と考えることもございますが、今回の場合には 1 階に共用のスペースがございまして、寄宿舍となっております。

○委員

一低層で建築することができる建物の中に福祉ホームがあるじゃないですか。それではないのですか。福祉ホームその他これらに類するものというのがあるが。

○委員

前に国交省からでましたよね。このよみかたは、グループホームはどの部類でよみなさいと。

○事務局

グループホーム自体は寄宿舍です。ただ、最近はいろんな形態がございまして、老人専用の共同住宅等もございまして、それは実態を見ながら判断します。今回の場合は寄宿舍です。

○委員

昔、東村山で老人ホームが火事になったときに、耐火だったんですけど、逃げ遅れてかなりの方が亡くなりました。今回これは木造ですよね。資料 4-2 で 2 階の個室が全部で 4 つ、当直室もあるようですけど、ここにベランダの設置の話はしなくて大丈夫ですか。避難的な話として。

○事務局

安全条例上は避難上有効なバルコニーまたは避難器具をつけることになっておりますので、必ずしもバルコニーの設置というのは条例上必要ないです。

○委員

今回の場合、避難器具をつけられるのはいいが、皆さん障害者ですよね。実際に使うことは可能なかどうかですね。

○事務局

こちらのグループホームが対象とされている方たちは、精神障害の方でして、もちろん障害はありますが、身体的には健常者と同じということです。

○委員

よろしいでしょうか。それでは議案に対する説明および質疑は終了しました。

続きまして評議を行いたいと思います。

ここからは非公開ですので、傍聴人の方は退室されるようお願いいたします。

(傍聴人退室)

○委員

それでは続きまして、評議を行いたいと思います。

議案第 6 号について・・・同意する。

(評議内容は非公開)

議案第 7 号について・・・同意する。

(評議内容は非公開)

議案第 8 号について・・・同意する。

(評議内容は非公開)

議案第 9 号について・・・同意する。

(評議内容は非公開)

○委員

それでは議題 3、その他報告事項について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

その他小規模敷地における法第 43 条ただし書き許可実績についてご報告させていただきます。

○事務局

説明・・・資料No.6

○委員

全体で 59 棟あったが、半数近いのが 100 m²未満ということですね。

○事務局

はい。

○委員

基本的にはこの審査会で同意をしなければこういう小さい建物は建っていない。

同意をしたことで市街地の中の密集を高める建物が建っているということですから、同意するにあたっては何らかの配慮事項があつてしかるべきだと思います。

そういう点で、審査会でああしろこうしろとはなかなか言えないが、例えば小規模の場合には法 22 条区域について、防火構造でいいのだが、できるだけ準耐火構造に指導するなど、ワンランクアップの指導をすることで、逆にその町の防火性能を高めるという手法がある。

その点をご検討いただいて、他のまちづくり施策との整合性を図りながら、建築指導も当たられたほうがいいのかと思います。

そういう点で、行政の方で積極的に検討いただいて、施策に反映していただければと思います。

また検討していただいた後で報告いただければと思います。

○事務局

小規模なものとししますと、70～80 m²その辺の数字がボーダーラインなのかなとは考えておりますが、戸建てを建てるにあたって、必要最低限、適切な面積があると思いますので、資料を探しながら、どの規模に対してどの程度の防火性能を付加したらいいのか検討いたしまして、また再度、会議で報告させていただきます。

○委員

よろしく願いいたします。

○委員

ただし書き許可が大変多いとのことですが、全体のどのくらいを占めているのですか。

○事務局

西東京市の場合は、年間の 8～9 割は 43 条ただし書きの許可です。あと、今相談に来ているのは、バス停上家などの道路内建築物、この相談が年間で 1 件 2 件、あと、用途地域の許可の相談も稀にございます。だいたいその 3 つが多いと思います。

○委員

それでは、その他、次回の日程について事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

次回の第 6 回西東京市建築審査会ですが、平成 29 年 10 月 19 日 (木) 14 時から、場所は隣の建物、保谷庁舎 2 階第 1 会議室で行います。

○委員

次回、予定されている案件は何かありますか。

○事務局

路地状敷地の戸建て住宅の建て替えですが、接道長 1.8m で 43 条の基準に満たないということで、審査会にかけさせていただきます。

○委員

1.8m というと、基準は満たしていないけれども運用指針の中の第 3 の 4 項ですか。

○事務局

はい。そうです。

○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

これをもちまして、第 5 回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 10 月 19 日

西東京市建築審査会長代理

西東京市建築審査会委員