

会議録

会議の名称	平成29年度第6回西東京市建築審査会
開催日時	平成29年10月19日（木曜日）午後2時から3時まで
開催場所	保谷庁舎2階第1会議室
出席者	【委員】 齋藤委員、杉崎委員、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、市川主事、 小貫係長、稲船主任
議題	議題1 第5回会議録（案）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 議題3 その他
会議資料の名称	資料1 第5回会議録（案） 資料2 議案第10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 ただいまから第6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。</p> <p>○事務局 第5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お願いいたします。</p> <p>○委員 バス停上屋を上家としたところは何ページですか。</p> <p>○事務局 7ページ、下段の事務局発言のところになります。</p> <p>○委員 よろしいでしょうか。それでは議事終了後に、第5回会議録の署名を上木委員にお願いします。 それでは議題2、同意案件に入ります。 本日は議案が1件ですので、議案の質疑を行い、その後に評議とさせていただきます。 議案第10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10号説明……資料No.2</p> <p>○委員 説明のありました議案第10号につきまして、何かご質問等ございましたらよろしくお願 いします。</p> <p>○委員 審査基準第3の4では接道長の基準として1.8mしか記載されてないですが、どのくらいの年 月がたった場合に2m未満の路地状を許可するのですか。 隣戸避難をしているようですが、地図を見ると隣戸の方も路地状部分なのでしょうか。 要望ですが、公図の写しをつけていただきたい。</p> <p>○事務局 1点目、接道長が足りない場合ですが、ある一定以上の前から建っている場合に建て替え</p>	

について許可をするかの基準があるか、というお話でしたが、現時点ではいつ時点とか何年以上前とかは審査上考慮はしていません。

2点目、2方向避難のための避難口から逃げた先の隣地の形態についてですが、路地状敷地のような形態となっております。

○委員

隣地の路地状は、2m以上あるのですか。

○事務局

現況図をご覧ください。先ほど路地状敷地のような形と申しましたが、より詳しく言うと隣接住戸の前から南側にある道は、2方向避難先の逃げる隣地とその東側の方とで共用した通路になっています。ただし、43条ただし書の協定範囲には入っていません。

公図で見ますと、隣地は整形の四角い敷地になっておりまして、その東側の隣接住戸の前に、おそらく共有になっているであろう道状の筆が伸びているので、赤い協定通路に至るまではさらに通路状のところを通っています。

○委員

その路地状は、隣戸の人だけが、接道しているのですか。

○事務局

資料の2ページ、案内図を見ていただきまして、今回の敷地の東側の32、33の隣戸があると思うんですが、さらに東側の道と通路を共用していて、その通路を介して南側のただし書きの通路に通じています。

○委員

33とはどこですか。

○事務局

今回の敷地の東側で白抜きの住宅です。こちらが隣戸になりまして、さらに東側にもう1つ住宅があり、その2軒の土地の南側を介してまたさらに広い道に逃げることになります。

○委員

写真を見ると、現況では住宅の周囲は1mもない様な状況ですが、新しく建てる時は1m以上のスペースが確保出来る計画なんですか。

○事務局

現況は建っている建築物と隣地境界線との間は1mない状態になっておりますが、新しく建て替わった後は空間が広くなり、有効で1m以上確保されます。

○委員

隣地の配置図がないが物置の向こう側はどうなっているのか。何か資料はないですか。

○事務局

ありません。

○委員

写真も含めて、今後は隣戸避難や隣戸が路地状の幅員が足りない場合など隣戸部分の写真や配置図も資料として用意をお願いします。

○事務局

次回以降、用意したいと思います。

○委員

隣戸の物置の先はどんな感じになっていきますか。

○事務局

東側のところに倉庫がありまして。置けるくらいのスペースはあります。

○委員

倉庫はそんな奥行きはないですよ。倉庫の先はどうなっているのか。

○事務局

人が通れるだけのスペースはあります。

○委員

2ページの案内図、東側の隣の家の南側に少しスペースがあるようですが、このスペースはあるという理解でよろしいですか。

2方向避難が出来るように基準を作っているけれど市としては具体的には何も決めていないわけですね。

○事務局

至った先がどういう寸法の空間か舗装かという細かなことについては規定していません。

○委員

それはそれで良しとするかどうか問題にもなりますね。

もっと細かく決める必要があるのかないのか。

今のところ市としては細かく決めるつもりはないのですか。

○事務局

各々の敷地状況によって、2方向の先がどのようになってくるかわ変わってきますので、それを規定することを今は考えておりません。有効に避難出来るかどうかを考えていきたいと思っています。

○委員

この前あった案件では隣が学校用地だったが、それは大変好都合だったというか、公共施設に近い用地なので避難しやすいと考えられたが、個人の家だと今後どのようになるかわからないというところもある。

現状として良しとしていいのか。

○委員

現状は、物置があるだけですよ。その先がどうなっているのか、変化するのは仕方ないと。現状どのくらいの担保がされているかどうか。

○委員

配置図をみると、ここの部分に門扉を付けたということは、避難経路としては確保できますという解釈でよろしいですね。

○事務局

そうです。

○委員

極端に北側とか西側の部分の2方向避難という話も出来るでしょうけど、ここに設けたということは、ここが避難経路としては一番有効と言うか支障がないからということで付けられたのではないのでしょうか。

○事務局

避難口を設ける側の隣接する所有者とは避難口を設けて災害時や非常時に避難させていただくことについて、隣接住民と今回申請されている方とで覚書を交わされています。将来的にもその部分というのは、避難できる形で維持されていくと思います。

○委員

その覚書は、確認されているのですか。

○事務局

申請書に添付されています。

○委員

見せていただけますか。

扉を付けること、通ることは承諾しているんですか。

○事務局

扉を付けることも通ることも承諾しています。

○委員

倉庫は、撤去されるんですよね。

○事務局

はい。ただ、現況は許可されるかわからないので倉庫はそのままです。この計画が実現される時には撤去されます。

○委員

隣地の西側に障害物があったら逃げられない。災害時に通行できると覚書を交わしたとしても、日常、障害物を置かれてしまったらどうするのか。現況は、どうなっているのか。

○事務局

現況は、隣地の西側には倉庫が置いてあります。

○委員

その倉庫は撤去されるんですよね。確認されますよね。

○事務局

はい。

○委員

倉庫を撤去した場合、避難路として、道路に至るまでのスペースがあることは確認されているのですか。扉はどのようなものを設置されるのですか。

○事務局

配置図をご覧ください。片開きになります。

○委員

鍵はかけたりはしないんですか。

○事務局

はい。

○委員

第3の許可申請の審査基準によると、「平成11年5月1日現在以降に敷地分割していないことを要件とする。」とあるが、これは確認されていますか。

○事務局

はい。

○委員

申請書に昭和40年以降、この敷地形状と記載されていますが、それについては確認されていますか。

○事務局

はい。

○委員

「第3の3 相当の期間建築物が建ち並び、一般の交通の用に供されているものであること」とあるが、確認はされていますか。

○事務局

はい。

○委員

一般の交通の用に供するとはどのように考えますか。

○事務局

この基準は、建築基準法の道路になっていない場合で、今回の敷地は西側の位置指定道路に接していますので適用されません。

計画敷地の西側道路に接する約1.8m幅の部分も敷地ですので道ではありません。

○委員

ここを道とみなして、つける訳ではないのですか。

○事務局

今回は、建築基準法で2m接していなければならないところ1.8mしかないということだけです。

○委員

今回は、第3の4のみということですね。他のものは該当しないってことですね。

○委員

写真で見ると事実上通路ですよ。

○事務局

建築基準法でいうと敷地になります。こういった形を路地状敷地とっています。なので、その部分も敷地面積に入っています。

○委員

第3の3の適用はないんですね。

○事務局

はい。

○委員

実務的に言えば、隣の敷地に入れば2方向避難できるという考えなんですね。

○委員

2方向避難も準耐火も指導なんです。許可基準の中にはないんです。第3の4のみ該当すればよいということですが、これだと、1.8m以上ということなので、1.79mはだめで、1.80mは良いとか。それだけの、今回の審査基準に適合しているということになるんです。

ただ、許可基準に等しい内容で指導されるわけですよ。そういうことを含めると第3の4については、もう少し検討していただいた方がよいのではないのでしょうか。

○事務局

接道長2.0mない場合の基準についてですか。

○委員

そうですね。審査基準の中に規定するのが厳しいのであれば、取扱要領などを検討いただきたい。

隣戸避難や準耐火はどこの特定行政庁でもやられているような話ですから。

○委員

通路への道は隣の方も路地状敷地なんですよ。

○事務局

接道がない状況で道路状の道に接していますが、建築基準法の道路には接していません。

○委員

共用はされていて条件は違うが、そういうお宅が多いと思う。

もう少し、お互いの話として、まちづくりの話として、なにか考えても良い気がします。

お隣は、建築する予定は考えていないかもしれないが、こういう路地状の場合は建て替えをするから考えるってことだけではない部分も入ってくるのでしょうか、建て替えをするその時をきっかけとして色々考えていただくチャンスになるのではないかと。

具体的に何かは難しいとは思いますが少なくとも資料はもうちょっと欲しいですね。先ほど、承諾書ももらっていると書いてありましたがその辺も申請者宛という宛先がかいて

いない書類のようでしたし。所有者の名前は書いてあって。書類の様式も整えて欲しい。

○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。

議案第10号について・・・同意する。

○委員

それでは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

平成29年11月16日（木曜日）午後2時から保谷庁舎2階第1会議室で行います。

○委員

これもちまして、第6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11月16日

西東京市建築審査会長代理

西東京市建築審査会委員