

会議録

会議の名称	第8回西東京市建築審査会
開催日時	平成30年3月15日（木曜日）午後2時から3時40分まで
開催場所	田無庁舎5階502会議室
出席者	【委員】 齋藤委員、杉崎委員、上木委員、鈴木委員 【特定行政庁】 久保田主幹、榎戸係長 【事務局】 榊原課長補佐、三輪主事
議題	議題1 建築基準法43条第1項ただし書同意について 議題2 その他
会議資料の名称	議案第15号 建築基準法第43条第1項ただし書 議案第16号 建築基準法第43条第1項ただし書 議案第17号 建築基準法第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、傍聴人の方にお入りいただきます。 (傍聴人入室)</p> <p>○委員 ただ今から第8回西東京市建築審査会を開会いたします。 それでは、議題1の同意案件に入ります。 本日は議案が3件ありますので、先に議案3件の質疑を行い、その後に評議とさせていただきます。</p> <p>○委員 まず、議案第15号 について、事務局より説明をお願いします。</p> <p>○特定行政庁 議案第15号説明</p> <p>○委員 続きまして、議案第16号 について、説明をお願いします。</p> <p>○特定行政庁 議案第16号説明</p> <p>○委員 続きまして、議案第17号 について、説明をお願いします。</p> <p>○特定行政庁 議案第17号説明</p> <p>○委員 議案第15号につきまして、質問等のある方はいらっしゃいますか。</p> <p>○委員 道路の共有持分で、×印で同意を得られていない部分の共有持分割合はどのくらいありますか。</p> <p>○特定行政庁 同意を得られている部分が112分の85あります。</p> <p>○委員</p>	

わかりました。過半数以上あればいいと思います。

○委員

東側部分を提供するということですが、ここの所有権はどうするのですか。

○特定行政庁

所有権は、現在建っている戸建住宅の所有者が敷地の所有権を持っていて、この後今回の申請者である株式会社A R Qの方に所有権が移る予定です。網掛けしている部分の土地は基本的には株式会社A R Qがしばらく所有して、隣地が建て替える際に、例えば売買、譲渡によって所有権を移転して、隣地に計画敷地として提供するのか、それとも何らかの借地契約によって提供するのか、どういう契約に基づいて提供するのかという所までは詳細はつめられていないということを聞いています。

○委員

地番2823-59の人が建て替えする時のためにということですか。

○特定行政庁

そうです。

○委員

地番2823-59は、敷地延長ですということですね。敷地延長の部分は、地番2823-1の部分の筆でいいんですね。

○特定行政庁

そうです。

○委員

これだけの所有者がいて、敷地延長となると、その辺はどういった指導をされるのですか。

○特定行政庁

基本的には民民の間の契約の話にはなりますが、トラブルにならないよう、地番2823-59を路地状敷地としようとされる方が、あらかじめ地番2823-1の各所有者の方に、自分が枝線上に伸びている部分を計画敷地として使用することについてお断りいただくように指導するということです。

○委員

現在、地番2823-59の人と網掛け部分の所有者との協定はありますか。

○特定行政庁

現在はないです。

○委員

好意で空けているということですか。

○特定行政庁

そうです。

○委員

網掛け部分の所有権については今後の課題ですね。ここの地目はなんですか。

○特定行政庁

宅地です。

○委員

わかりました。

○委員

それでは、評議に入ります。

議案第15号・・・同意する

○委員

引き続き、議案第16号につきまして、質問等のある方はいらっしゃいますか。

○委員

こちらは、認定外通路ということは、4m無いから認定外通路ということですよ。

○特定行政庁

そうです。

○委員

4mになった場合は認定道路になりますよね。この一番狭い所は3.94mで6cm程足りませんが、この部分は私有地ですか。

○特定行政庁

6cm部分は認定外市道の筆なのですが、隣接している宅地の塀が越境してきています。

○委員

ということは、認定外であるけれど、筆としては4mあるということですね。

○特定行政庁

はい。資料4ページの地番1467-6部分のコンクリートブロック塀が越境しています。

○委員

越境しているというのは、ご本人は知っていますか。

○特定行政庁

はい。

○委員

建て替え時にセットバックするということなんですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

それともう一つ。この計画道路なのですが、これはもう事業決定されているのですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

ということは、敷地面積に算入できないわけですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

あとは、手続き的には1項4号の指定ですか。

○特定行政庁

まだ東京都からは1項4号の指定の申請は無い状態ですが、いずれ買収が一定程度進めば相談がくると思います。

○委員

分かっている範囲でいいのですが、いつごろこれは共用開始されるのですか。

○特定行政庁

事業認可が平成27年1月、事業施行期間として平成27年1月26日から平成33年3月31日

が認可の期間となっています。

○委員

じゃあ、もうほとんど買収は進んでいるのですか。

○特定行政庁

今、積極的に進めている段階です。この周辺においても買収は進んでおりますが、まだ50パーセントとか、そこまでのレベルにいない状況です。

○特定行政庁

おそらく、平成32年度末の前にもう一度事業認可期間を延長するような形かと思えます。

○委員

いずれにしても1項4号の指定がされていれば、これは43条の許可ではなくなりますよね。

○特定行政庁

そうです。まだ、1項4号の申請をするまでには買収は進んでいない状況です。

○特定行政庁

ただ、積極的に進めている路線ではありますので、近々道路として指定されると思います。

○委員

それでは、議案第16号について同意することについて異議はありますか。

議案第16号・・・同意する。

○委員

それでは、議案第17号に移りたいと思います。質問等のある方はいらっしゃいますか。

○委員

こちらは昭和37年の位置指定ですが、ここは幅員4mありますか。

○特定行政庁

あります。

○委員

隅切りも取れていますか。

○特定行政庁

隅切りは今だと二辺が2mの二等辺三角形ですが、当時は基準になかったもので、その寸法は確保されていませんでした。

○委員

位置指定図があれば見せてください。

○委員

延長は30mですね。

○特定行政庁

38mです。

○委員

そうすると、今回転回広場が必要になりますが、転回広場については何も指導していませんか。

○特定行政庁

当初、43条ただし書きに至る前に、まず位置指定を延長する指導をいたしました。た

だ、位置指定とするためには延長が35mを超えると転回広場が施行令上必要になってきます。転回広場を今回の権利者間で、どこに設けるのかという所が、うまくまとまらなかったために43条ただし書きの申請となりました。

○委員

前の位置指定で見ると、35mというのはいつの改正ですか。

○特定行政庁

昭和46年施行だと思えます。

○委員

では当時はいらなかったんですね。

○特定行政庁

東京都の通達で昭和40年に位置指定の基準で出してまして、斜辺が2m、その時は転回までの距離の記載が無かったので昭和46年政令が定められてその時に35m超えると、ということになりました。昭和37年の段階では明確なものはありませんでした。

今現在、位置指定をするとすると、転回広場が必要です。

○委員

今回、二方向避難もお願いしていますが、用途が長屋ということで指導されたんですか。

○特定行政庁

長屋というより敷地の接する道の形状から指導をしております、「西東京市建築基準法第43条第1項ただし書き許可指針第8に基づき同第4第3項について別に定める事項」の中の(2)避難経路の確保という所がございまして、道が行き止まりの場合又は接道長が2mに満たない場合は、敷地からの二方向避難を確保すること。こちらに基づいて、今回道が行き止まりの形状で奥行きも深いので指導しました。

○委員

この二方向避難というのは、図面によると開き戸のような形になっていて、隣地に向かっていますが、これは隣地の方に了解がとれているのでしょうか。

○特定行政庁

はい。同意は得られています。隣地の方の同意書をつけて許可申請しています。同意書には扉の形状までは書いていないのですが、地番1936-11側の隣地について避難経路として利用すること、及び出入り口の工作について同意する旨が書かれています。

○委員

この図面のままだと隣地の方が納得しない可能性もあるような気がします。

○特定行政庁

今後協議になってくるかと思えます。場合によっては引き戸になる可能性もあります。申請者に話をしていきたいと思えます。

○委員

隣の敷地のピロティ風のを抜けていくんですか。

○特定行政庁

そうです。駐車場の両脇は人が通れる程度の幅はあります。

この部分は承諾を得ている範囲外となりますが、2ページの案内図を見ていただきたいのですが、計画敷地の北側隣地とその左隣りのお宅との間には特に塀等が無い状態なので、いざとなれば西側の道路に向けて避難が可能な状況です。

○委員

それが担保されて初めて二方向避難、というかピロティの方向だと二方向ではなく同じ方向ですよ。趣旨からすると。西側の方に逃げられることが二方向として大事なのではないですか。

○特定行政庁

一応、私どもといたしましては、道側に出てくるものでも二方向避難として認められると考えておまして、理由といたしましては、計画敷地から一回道側ではない別ルートにまず避難できるという所を二方向避難として考えています。仮に西側が無かったとしても、これ自体は二方向として考えます。

○委員

制度的にはそうだということですよ。本来の意味的にはおかしい。

○特定行政庁

おっしゃっているような形で二方向避難をとれるのがベストだとこちらも考えています。ただ、今回のケースは周辺に一通りまわっていただいた結果、同意が取れたのが北側だけだったということで、これについては止む無しという所で判断しました。

○委員

写真では塀がありますよね。これは壊すんですか。

○特定行政庁

左側に二枚塀が並存しているように見えますと思いますが、左側の白っぽいタイル状のものが貼ってある塀は今回の申請者の所有物なので解体します。ただ、ブロック塀は、北側隣地の方の解体の同意が得られなかったなのでこのまま残ります。

○委員

では避難の通路はどこに作るんですか。

○特定行政庁

避難通路は、ブロック塀の後ろにフェンス状のものがあって、そちら側につける予定です。

○委員

シャッターレールがありますが、それはどうするんですか。それがあつたら逃げにくいですよ。逃げやすいように指導してください。

○委員

これだけ住宅が密集していると二方向避難もなかなか難しいですよ。

○委員

それでは、議案第17号について同意することについて異議はありますか。

議案第17号・・・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9回西東京市建築審査会ですが、平成30年4月19日（木）14：00から、保谷庁舎2階第1会議室にて行います。よろしくお願いいたします。

○委員

予定をしていた議題は終了しました。何かご意見や質問などはございますか。

これもちまして、終了いたします。

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 年 月 日

西東京市建築審査会長代理

西東京市建築審査会委員