

会議録

会議の名称	第11回西東京市建築審査会
開催日時	平成30年7月19日（木曜日）午後2時から3時10分まで
開催場所	保谷庁舎2階第1会議室
出席者	【委員】室木会長、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、佐藤主査、黒田主事 【事務局】柴原まちづくり担当部長、清水建築指導課長、矢沢主事
議題	議題1 第10回会議録（案）について 議題2 建築基準法第43条第1項ただし書き同意について 議題3 その他
会議資料の名称	資料1 第10回会議録（案） 資料2 議案第20号 法第43条第1項ただし書 資料3 議案第21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11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、説明をお願いいたします。</p> <p>○事務局 第10回会議録（案）の説明</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 よろしいでしょうか。それでは議事終了後に第10回会議録への署名を杉崎委員にお願いいたします。次に議題の同意案件に入ります。本日の議案が2件ありますので先に議案の質疑を行いその後には評議とさせていただきます。まず議案第20号につきまして特定行政庁より説明をお願いいたします。</p> <p>○特定行政庁 議案第20号の説明</p> <p>○委員 説明がありました議案第20号につきまして、何かご意見ご質問ございましたら発言をお願いします。</p> <p>○委員 本建物の敷地ですけど二筆を合わせたもの、これが138.05平方メートルですか。</p> <p>○特定行政庁 そうです。</p> <p>○委員 4ページの協定図の、赤い部分の切れている南側のEというのは何ですか。</p> <p>○特定行政庁 確認をしないといけないのですが、おそらく終端点を示していると思われます。</p> <p>○委員 ではそのEの建物ぎりぎりのところまで協定がないのはどうしてですか。</p> <p>○特定行政庁</p>	

今回は十字路のところからの距離で35メートルの範囲で協定が組まれています。その理由としては、将来位置指定であったり他の建築基準法の道路であったりにすることを皆さんにご検討いただくようお願いしているのですが、その時に位置指定道路に実際にできるような範囲を協定として設定されているのですけれど、通り抜け道路部分から当該の道が発生しておりまして延長部分が35メートルを超えると、転回広場が必要になります。それでもその奥に建物が広がっているのであれば設定せざるを得ないかとは思いますが、今回は奥に当該敷地とその西隣の物件だけなのです。実質的にはEと書いてあるあたりの白い部分は皆さんの共有地になっていますけれども、将来的には例えば西側隣地が一部敷地を路地状などのかたちで設定することができるのであれば35メートルの行き止まりの道路でも皆さんが接道を取りうるということからこういう協定範囲を設定されています。

○委員

今回は、二筆を一緒にして建てるので問題ないと思いますが、敷地南側の筆には写真を見ると今、建物が建っていますよね。これは確認済証はとってあるのですか。2メートル接道していないようですが。

○特定行政庁

履歴は確認できませんでした。

○委員

わかりました。

○委員

今回、道として新たに位置づける範囲というのは4ページの協定図の①と②の部分ということですね。

○特定行政庁

そうです。組まれている協定書の①、②と真ん中に挟まれている平成18年度のところ全部を含めて一連の道として、18年度に一度組んだ権利者の方も含めて皆さん押印頂いています。ただ会長がおっしゃるような18年度に位置づけがあった所以外で今回新たに位置づけがされる所では①、②のふたつの箇所です。

○委員

わかりました。他に何かいかがでしょう。なければ議案第20号につきまして質疑を終わります。続きまして議案第21号の説明をお願いします。

○特定行政庁

議案第21号の説明

○委員

ただいま説明のありました議案第21号につきまして何かご質問ありましたらお願いします。

○委員

資料6ページに避難経路と書いてありますが、その詳細みたいなものがわかったら教えてください。

○特定行政庁

このあとどのように作るのかということですか。

○委員

写真で見る限りでは今は避難通路はついていない。これから作るのですか。

○特定行政庁

はい。今は無いのですがこれから建築するに当たり、併せて作ります。

○委員

具体的にどのように作るのか教えてください。

○特定行政庁

いわゆる片開き扉で、幅が70から80センチメートル、建築基準法の廊下の最低限の幅よりやや広いくらいです。扉の下側に段差などは無く、自分の敷地側に内開きです。ページ番号6の配置図を見ていただきますと、避難経路G Lプラス310と書いてありますが、これが土地の高さを示していてグラウンドラインプラス310ミリメートルを表現しております、つまり隣地はグラウンドラインという一定の基準にしている部分から310ミリメートル。そしてその右側の敷地内の方を見ていただきますとG Lプラス300という数字が左右にあるかと思いますが、こちらは基準にしているところから300ミリメートル、ということで10ミリメートル、1センチメートルの高低差はありますが、実質段差は無いに等しいかと思えます。

○委員

他に質問いかがでしょうか。なければ私からひとつ確認したいのですが21号議案書の下から4行目の許可条件ですね。この許可条件を読みますと、「確認申請時まで、から、・・・後退部分については、」とあるが、この後退部分とはどの部分を指すのですか。

○特定行政庁

はい。ページ番号5の左の協定図のヒゲがついた線が筆界を示してしまっていて、後退部分というのは(図面上で)ピンク色の部分を指しています。赤い部分とピンク色の部分の両方とも申請敷地の一部となっております、赤くなっている部分は実際に道状になっているのですが、まだ分筆とか地目の変更はされていません。

○委員

まず相手に対して許可条件を示す以上は、その内容を明確にしなければいけないと思うんです。そのためには後退部分とはどこを指すのか、文書上でしっかり表現すべきだと思います。まず、後退部分というのがわからない。次に許可条件として「その部分については道路状に整備するとともに現況道路状部分とあわせ・・・」とあるが、の現況道路部分とはどここの部分なのか、現在の道35メートルすべてなのか、ということについて主語がないからその範囲がわからない。後退部分についてはその地番が書いてあるから限定はされるのだけど、そのあとの現況道路状部分ということになるとあたまたに特定をしていないから35メートル全部になってしまう。併せて現況道路状部分とあるが、これは、現況道の部分、ですよ。現況道路状とは状態を指すわけであって道ではないですよ。そこをしっかりと整理してあげないと許可条件にはちょっとふさわしくないのではないかとということです。

○委員

それでは他に質問ありませんか。続きまして評議に入ります。

評議内容は非公開

議案第20号・・・同意する。

議案第21号・・・同意する。

○委員

続きまして議題3、その他次回の日程につきまして事務局から説明をお願いします。

○事務局

次回の第12回会議については、9月13日、午後2時から、この部屋の下の階、1階の会議室で開催させていただきます。確定ではありませんが、案件がある予定でございます。よろしくお願いいたします。

○委員

本日予定していた議題は終了いたしました。何かご意見、ご質問はございますか。よろしいでしょうか。

それでは、これもちまして第11回西東京市建築審査会を終了いたします。