

会議録

会議の名称	第12回西東京市建築審査会
開催日時	平成30年9月13日（木曜日）午後2時から4時まで
開催場所	保谷庁舎1階会議室
出席者	【委員】室木会長、齋藤委員、鈴木委員 【特定行政庁】久保田主幹、榎戸係長、佐藤主査 【事務局】柴原まちづくり担当部長、清水建築指導課長、三輪主事
議題	議題1 第11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11回会議録（案） 資料2 議案第22号 法第43条第1項ただし書 資料3 議案第23号 法第43条第1項ただし書 資料4 議案第24号 法第43条第1項ただし書 資料5 議案第25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12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11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11回会議録への署名を齋藤委員にお願いします。それでは議題の同意案件に入ります。本日の議案が4件ありますので先に議案の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22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22号の説明</p> <p>○委員 ご説明がありました議案第22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 ページ番号6の配置図ですが、避難通路の所、ここは門扉か何か作るのですか。それともう一点は、この北側部分の通路の所有者の方には同意は得られていますか。</p> <p>○特定行政庁 まず、一点目の門扉については設けません。二点目の北側に抜ける先の通路の所有者の方には同意を得られています。</p> <p>○委員 ページ番号4の7と8の写真ですが、これは取り壊しですよね。</p> <p>○特定行政庁 7の写真は計画敷地に建っている既存家屋で解体します。8は、その既存家屋の右奥から北側</p>	

隣家を見た写真です。既存家屋を取り壊してシートがかかっている部分も含めた敷地に新しく建築します。

○委員

前回同意を得たものの、今回同意を得られなかったのはなぜですか。

○特定行政庁

前回の時には、現状が道となっている筆のみを道として維持管理していくという内容でしたが、今回については、所有地に隅切り部分が追加されたからと思います。

○委員

それ以外の部分では同意はとれていますね。

○特定行政庁

現況の道の部分をそのまま使うということでは支障がないと、当時は同意をいただいています。

○委員

現状道路状部分は共有持分ですか。

○特定行政庁

そうです。

○委員

同意の得られなかった方の持分割合を教えてください。

○特定行政庁

55分の15と55分の12で、55分の27です。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは続きまして議案第23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。

○特定行政庁

議案第23号の説明

○委員

ご説明がありました議案第23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。

○委員

図面を見ますと、敷地の高さを±0としますと、道路が-300、-400になりまして、敷地内の勾配が約10分の1となり、非常に厳しい状況ですが、これは法的には大丈夫ですか。

○特定行政庁

高低差約40センチメートルということで、特に何か設けなくてはいけないということもありません。建築基準法第19条の敷地の衛生及び安全の中で、敷地は、これに接する道の境より高くなければならず、地盤面は、これに接する周囲の土地より高くなければならないとありますが、今回は敷地の方が道より高く、これを満たしています。また、同条ではがけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合には安全上適切な措置を講じなければならないとありますが、今回は高低差が大きくないので擁壁などまでは設置していません。

○委員

個人住宅なので、高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律や、東京都福祉のまちづくり条例の適用対象外でよろしいでしょうか。

○特定行政庁

はい。福祉のまちづくり条例や高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例については戸建て住宅は対象になりません。

○委員

自己責任の中で対応すればいいということですね。

○特定行政庁

そうです。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは続きまして議案第24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。

○特定行政庁

議案第24号の説明

○委員

ご説明がありました議案第 24 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いたします。

○委員

同意を得られていない1筆の方の持分割合を教えてください。

○特定行政庁

お二人とも5分の1ずつお持ちなので5分の2です。

○委員

もう1筆の方の持分はどうか。

○特定行政庁

5分の1です。

○委員

特定行政庁の所見の所で、連絡の取れない1筆とはどの方ですか。

○特定行政庁

登記簿上の住所に尋ね当たらなかった方です。登記簿上、現在お住まいの現地に伺ったところ、居住の確認ができず、転居先もわかりませんでした。

○委員

遠方にお住まいのため承諾が得られなかった3筆は。

○特定行政庁

登記簿上はこの住所になっていますが、実際には市外にお住まいで、お手紙でご協力をお願いし、電話で内容をご説明し、内容自体はご理解いただけただけなのですが、遠方にいらっしゃるということで、なかなか印鑑を押すとか、印鑑証明書をつけるとか、そういったことは協力しがたいということでした。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは続きまして議案第25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。

○特定行政庁

議案第25号の説明

○委員

ご説明がありました議案第 25 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いたします。

○委員

ページ番号3の開発行為、この開発登録簿、両方ともありますか。

○特定行政庁

今日はありません。

○委員

今回、43条ただし書の道に接続しているのは、西側の開発行為による1項2号から1項1号になっている方ですか。それとも北側の昭和48年の開発行為による1項2号に接続しているのですか。

○特定行政庁

実際には、西側の方の1項1号になっている方に接続しています。

○委員

昭和48年と昭和44年に開発行為がありますが、どこが分かれ目ですか。

○特定行政庁

協定図5-1を見ていただきますと、2856-2及び2855-3の筆境がヒゲが付いた線で表現されています。そこが分かれ目です。

○委員

というも、道路種別図の23ページで、空中に浮いた形になっていますね。

○特定行政庁

今回の交差点部分が、複雑な指定形態をしているため、再度、過去の開発等の範囲を踏まえ、平成15年度当時の協定図を重ねた結果、一部に白抜きとなった部分が発生しました。このため、今回は、道路に4メートル接するように協定範囲を平成15年より少し広い範囲で取って、主としては西側から来ている1項1号の方に接続しています。

○委員

では、1項1号もそのような形で認定されているのですか。

○特定行政庁

西東京市道として、開発で作った1項2号道路をそのまま無償提供され、西東京市道で認定しています。

○委員

道路種別図の23ページは、できれば直した方がいいですね。

○特定行政庁

今回の一連の手続きが終わりましたら種別図にも反映します。

○委員

一点確認ですが、手元に25号の議案書がありますが、どこが直ったのですか。

○特定行政庁

調査意見欄の2番、道と敷地の現況等の(4)の所、2行目で9筆中6筆となっていますが、事前にお送りしたものに誤記がありましたので、そちらを直しています。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは、評議に入りたいと思います。

評議内容は非公開

議案第22号・・・同意する。

議案第23号・・・同意する。

議案第24号・・・同意する。

議案第25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13回会議については、10月18日木曜日、午後2時から、2階第1会議室で開催させていただきます。

○委員

予定しているものはありますか。

○特定行政庁

44条の道路内の建築物の許可を予定しています。

○委員

本日予定していた議題は全て終了しました。何か、ご意見ご質問等ございませんか。

なければ私から3点、お願いを申し上げます。まず1点目、現況写真で対象敷地がどこなのか

を明示していただきたい。

2点目は、特定行政庁の所見の所で、協定の道の幅員と長さを書いていただきたい。

3点目は、改正基準法の施行日が9月25日と告示されまして、合わせて施行令、規則も出たので次回から適用条文も変わりますので整理をお願いします。以上3点です。

○特定行政庁

3点目のお話ですが、9月25日に改正法が施行されて、根拠が第43条第1項ただし書きから、第43条第2項第1号の認定と、第43条第2項第2号の許可に分かれます。次回の審査会では第43条に係るものは予定されていないので、出てくるとすれば11月審査会以降になります。法改正があり、根拠条文が変わることから、今、ご覧いただいている運用指針についても改正の必要がございます。それ以外の部分も含めて改正案を作っているところでございます。できれば、次回の審査会で改正案を委員の方にお示しできればと考えております。改正するまでは現行の指針基準に則ってやっています。

○委員

第2項第1号の道の範囲というのは、ある程度ははっきりしたのですか。

○特定行政庁

規則の話の中ですと、農道その他これらに類する公共の用に供する道であることが一点と、施行令第144条の4第1項にかかる基準に適合する道ということで、位置指定の基準に適合するものは認定ということです。

○委員

ということは、農道等の等というのは明確になっていないのですね。

○特定行政庁

今申し上げた規則の要件が「又は」という表記になっているので、例えば農道とか河川管理通路のような公の道であれば位置指定の基準はかからないようです。私道の方ですと完全に位置指定相当の令第144条の4を満たさなければなりません。

○委員

実際、西東京市はあまり該当する道がないのでは。

○特定行政庁

あるのは、市道に認定していないもの、そういうのがいくつかあるくらいで、ほぼありません。

○委員

認定外で4メートル以上あるというのも、件数としてもそんなにないですよ。

○特定行政庁

はい。あと、私道で令第144条の4の位置指定相当の形を満たすというのもほとんどないので、やはり、第43条第2項第1号の認定を受けられるというのはほとんどないと思います。

○委員

他によろしいでしょうか。これもちまして、第12回西東京市建築審査会を終了いたします。