

会議録

会議の名称	第27回西東京市建築審査会
開催日時	令和2年9月10日（木曜日）午後2時から3時10分まで
開催場所	保谷東分庁舎 地下会議室1
出席者	【委員】室木会長、井上委員、杉崎委員、鈴木委員 【特定行政庁】榊原課長、若田課長補佐、広瀬係長 【事務局】福田副主幹、山本係長
議題	議題1 建築基準法第48条第7項ただし書による許可について 議題2 その他
会議資料の名称	資料1 議案第46号 法第48条第7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27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1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。 議案第46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46号の説明</p> <p>○委員 ご説明がありました議案第46号につきまして、何かご意見ご質問等ございましたら発言をお願いします。</p> <p>○委員 資料[6]によると、建物の構造は鉄骨造2階建て、建蔽率は70%で準防火地域の準耐火建築物以上10%加算、とあります。準防火地域内で延べ面積が約2,400平方メートルということであれば、耐火建築物又は延焼防止建築物であることが必要かと思われませんが、この建物はどうでしょうか。</p> <p>○特定行政庁 耐火建築物の計画となっております。</p> <p>○委員 資料[9]の騒音予測結果ですが、AからGまでの全ての地点で規制基準値未満の予測ということですか。</p> <p>○特定行政庁 はい。</p> <p>○委員 資料[2]のホ(2)には、「開口部を設けないこと。ただし、換気又は採光に必要な最小限度の面積のものとし、かつ、防音上有効な措置を講じたものとする場合においては、この限りでない。」とあります。西側には遮音壁がありますが、東側については何か措置を講じているのですか。</p> <p>○特定行政庁 東側は、隣地境界から距離が離れていますので、その距離をもって防音上有効な措置と考えております。</p> <p>○委員</p>	

つまり、建築配置上の工夫をして、対策を講じているという考えですか。

○特定行政庁

はい。

○委員

資料7-1の「周辺状況図、近隣説明範囲図、写真方向図」についてです。今回、近隣説明をしたのは、敷地境界から50メートルの範囲に対してということによろしいですか。

○特定行政庁

はい。

○委員

今後も、建築基準法第48条関係の許可申請に際しては、あらかじめ近隣説明をするよう市は指導する、ということによろしいですか。

○特定行政庁

はい。

○委員

共同住宅へはどのように説明しましたか。

○特定行政庁

西側の共同住宅は賃貸住宅となりますので、土地建物の所有者へ資料を郵送しました。南西側の共同住宅は分譲住宅となっており、管理会社を通して、建物内に資料を掲示してもらいました。東側の共同住宅は寮となりますので、管理者へ連絡いたしました。

○委員

共同住宅については、各戸配付はしていないということですね。

○特定行政庁

はい。

○委員

資料9の騒音対策についてですが、作業場に設ける開口部に関する記述が不明瞭なので、表現を整理してください。

○特定行政庁

はい。

○委員

騒音予測の計算方法についてです。個々の作業について計算し、受け手側の所で合成した、という考え方でよいでしょうか。

○特定行政庁

はい。

○委員

用途地域で、準住居地域においては危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場であることが必要で、原動機の能力に制限があります。今回は、大丈夫ですか。

○特定行政庁

はい。具体的には、空気圧縮機についての制限がありますが、7.5キロワット以下のパッケージ式を使用しますので、適合しています。

○委員

準住居地域では、石油などの危険物の貯蔵は、量が非常に少ない施設であることが必要ですが、これはどうですか。

○特定行政庁

資料17の12番に、危険物の容量が記載されていますが、いずれも建築基準法で規定している限度量を下回っております。

○委員

立面図についてもう一つ。東側には共同住宅が建っていますが、ライトグレア対策で屋上に防

音壁をつけなくても大丈夫ですか。

○特定行政庁

東側の共同住宅は3階建てで、屋根の高さが今回の計画建築物とほぼ同じ高さになります。

○委員

ライトグレアとなる光の直線の下に住宅があるということですか。

○特定行政庁

はい。

○委員

日影規制の対象は、高さが10メートルを超える建物です。本件の高さが9.9メートルで、10メートル以下ですが、10メートル以下とするために、パラペットをカットしています。この状態で、日影規制をクリアーしているのでしょうか。

○特定行政庁

時刻日影図を確認しております。

○委員

問題はありませんでしたか。

○特定行政庁

北側道路の幅員が大きいので、影響は少ないものと考えております。

○委員

準住居地域での許可に際しては、「住居の環境を害するおそれがない」ことが条件となるので、今回の許可の対象は自動車修理工場ではあっても、工場の入った建物が、結果的に住居の環境を害していたのでは、主旨が違うと思います。そこで、等時間日影図にて日影規制を満足しているか否かを確認してください。

○特定行政庁

等時間日影図についても確認いたします。

○委員

他によろしいでしょうか。それでは議案第46号につきまして、質疑は終了させていただきます。続きまして評議を行います。ここからは非公開となります。

評議内容は非公開

議案第46号・・・次の条件を付して同意する。

- ・ 開口部に関する表現が整理されること。
- ・ 等時間日影図を提示すること。

○委員

続きまして、議題2 その他 次回の会議日程について、事務局から説明をお願いします。

○事務局

次回の第28回西東京市建築審査会は、令和2年10月22日木曜日の午後2時から、保谷東分庁舎地下会議室1で行います。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しました。ほかによろしいでしょうか。これをもちまして、第27回西東京市建築審査会を終了いたします。