

第197回千代田区建築審査会会議録

日 時：令和3年11月17日(水) 午後1時10分から午後2時03分まで

場 所：区役所4階会議室A

参加委員：5名

会 長	関 智文
会長職務代理	木島 千嘉 (オンライン参加)
委 員	正木 順子
委 員	宇於崎 勝也
委 員	山崎 芳明

議 題：

- (1) 議案第13号
千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第19条第2項の許可（第10条の適用除外）に関する同条例第20条の意見聴取
- (2) 議案第14号
建築基準法第44条第1項第2号（道路内の建築制限）の規定に基づく千代田区建築審査会の同意について

結 果：

- (1) 議案第13号
今回の許可申請案件について、千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（以下「条例」という。）上の特例を許可することについての問題はない。
ただし、今後については以下の点に留意すべきである。
 - ・以前から住んでいることや継続して事業を営んでいることを主たる理由として条例の特例を許可するにしても、将来許可を受けられるものと受けられないものの間の一定の公平性、合理性を確保する必要がある。
 - ・万一、特例の許可の申請が多く提出され、条例で決められた壁面後退をしない建物が増えると、地区計画に定める適正な都市機能を保てなくなり、地区計画の目標を達成できない懸念もある。
 - ・このため、条例の特例を許可する条件を定めた上で、そこから外れない

範囲で許可の運用をすべきである。

(2) 議案第14号

同意

議事の概要：

(1) 議案第13号

会長

議題について詳細を説明願いたい。

千代田区

条例第10条により壁面の位置が制限されている敷地において自動車整備工場、事務所及び住宅を兼ねる建築物を新築するにあたり、条例第19条第2項による特例許可の申請があった件である。

条例により、道路に面した敷地の南側と西側について1.0mの壁面後退が義務付けられているが、南側と西側の両方で1.0mの壁面後退を行うと自動車整備工場の整備能力が大幅に低下し、事業の継続が困難となる。許可申請の概要は、南側について1.0mの壁面後退を行いつつも、西側は条例上の特例により壁面後退の距離を0.15mとするものであり、申請通りの許可を行ったとしても本件計画により適正な都市機能と健全な都市環境が害されないものと認められるため、条例第19条第2項の規定に基づき、条例第10条の壁面の位置の制限を許可の範囲内で適用しないこととしたい。

委員

北側の隣地の建物は条例が制定されて以降建て替えられておらず、壁面後退もしていないのか。

千代田区

その通りである。

委員

東京都建築安全条例第27条第1号により、「道路の交差点…から5m以内の道路」に面して自動車の出入口を設けることはできないが、問題ないか。

千代田区

同条には、「交通の安全上支障がない場合は、…この限りでない」とのただし書きがある。所轄警察署の交通課から「カーブミラーを設置すれば交通の安全上支障がないものと認める」との判断を受けている。

委員	この地区で条例により1.0mの壁面後退をしなければいけないのはどの範囲か。
千代田区	本件敷地を含む街区全体について、道路から1.0mの壁面後退が求められる。
委員	今回の計画は、この地区の地区計画の目標に合致しているのか。
千代田区	建築指導課としては条例による許可を行える範囲であると考えられる。
千代田区	地区計画制度を所管する景観・都市計画課としても、本地区の地区計画の目標である「住宅の建設の積極的な誘導、就業の場としての寄与」という観点において、本件が適合することから、地区計画上問題がないという見解である。
委員	概要説明にあった「適正な都市機能と健全な都市環境が害されないものと認められる」はどのような意味か。
千代田区	申請者が70年以上継続している事業を同程度の能力と内容で今後も継続するため、これまで保持されてきた都市機能と都市環境が害されるおそれはない、という意味である。
委員	1.0mの壁面後退を求める目的は何か。この条例の施行後に建物を建て替えた事例はあるか。
千代田区	目的は、歩道状空地の確保と住宅用途の容積率の緩和である。この街区で建て替えた事例は複数あり、壁面後退したものもある。
委員	ここで1.0mの壁面後退の例外を認めると、街並みに凹凸が生じないか。
千代田区	1.0m後退するのが原則であるが、今回は原則通りの規制を適用することによりこれまで営んでいた事業の継続と住宅の建築が難しくなることもあり、「区長が適正な都市機能と健全な都市環

	境が確保されるものと認める」場合についての条例の特例許可を適用し、認める方向である。
委員	既存の住宅部分の延べ面積はいくらか。
千代田区	概ね180㎡（約60㎡×3層）である。今回の建替えて住宅部分が2層になるが、建物の共同化により建築面積が増えているので、建替え前後で延べ面積は大きく変わらない。
委員	「容積率の緩和を受けていないこと」を理由にしているようにも思えるが、過去にも同じ理由で許可した例はあったか。
千代田区	壁面後退の適用除外を許可した例はこれまでもあるが、容積率の緩和を受けていないという理由で認めたわけではない。本件についても、あくまでも申請者の事業の継続を主な理由としている。
委員	2点質問がある。 ①今回の建替えにより東側隣地の境界からの距離が大きくなっているように思う。建物の面積が狭くなるのは壁面後退以外にも原因があるのではないか。 ②事業の継続という観点から、1階の壁面後退の緩和は良いと思うが、2階以上は壁面後退ができるのではないか。
千代田区	①東側の隣地と距離を取ったのは施工時の足場の設置のためである。 ②構造上、1階の壁面後退を求められている位置に柱を建てなければならず、その真上に柱が伸びることから、上階も壁面は同位置となる。
会長	本件許可に対する意見はあるか。
委員（2名）	許可することについての問題はない。
委員（2名）	以前から住んでいることや継続して事業を営んでいることを主たる理由として条例の特例を許可するにしても、許可を受けら

れるものと受けられないものの間の一定の平等性、合理性を担保する必要がある。

また、万一、特例の許可の申請が多く提出され、条例で決められた壁面後退をしない建物が増えると、地区計画に定める適正な都市機能を保てなくなり、地区計画の目標を達成できない懸念もある。

このため、条例の特例を許可する条件を定めた上で、そこから外れない範囲で許可の運用をすべきである。

会長

「今回の案件について許可することに問題はないが、今後に許可を行うにあたっては公平性、合理性の確保が必要であることに留意すべき。」という結論でよいか。

(委員全員が了承する。)

(2) 議案第14号

会長

議案の詳細を説明願いたい。

千代田区

本件は、都道上に既存のバス停留所を移設するための建築計画である。このバス停留所上家は、一般乗合旅客自動車運送事業を運営するためのものであり、公益上必要な建築物といえる。道路への影響については、上家部分を除いても歩道の幅員が3.85m確保されており、千代田区路上建築物協議会においても支障ない旨の意見を得ていることにより、通行上支障がないと判断できる。このため、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づき建築審査会の同意を求めたい。

委員

申請者である観光バス事業者が既に設けている他の上家と同じ形態か。

千代田区

そうである。

委員

東京都の道路占用規則のほかに、区としての基準はないのか。また、上家の形態についての基準はないのか。

千代田区

区道であれば区の道路占用許可基準が適用される。また、平成30

年12月19日に開催した第189回建築審査会でも、観光バスの公益性の基準について議論があり、「一般乗合旅客自動車運送事業であれば不特定多数の旅客が乗り合わせるため、公益性が高い」という結論に至った。

建築基準法第44条第1項第2号は公益上の必要性和通行上の支障の有無の2点のみを判断基準としており、形態は直接の問題になっていないこともあり、区としては上家の形態の基準は現時点では設けていない。

会長

同意でよいか。

(委員全員了承する)

以上