

第199回千代田区建築審査会会議録

日 時：令和4年4月20日(水) 午前10時から午前11時10分まで

場 所：区役所4階404会議室

参加委員：4名

会 長	関 智文
会長職務代理	木島 千嘉
委 員	正木 順子
委 員	山崎 芳明

議 題：

議案第18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

結 果：

議案第18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はやむを得ないと認められる。

ただし、今後については以下の2点の懸念がある。

- ・特例の許可を受ける者と受けない者との間の公平性を確保できるか。
- ・健全な都市環境を害しないと認められるか。

議事の概要：

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共同住宅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。 本件の敷地については、道路に面している北側と西側について条例により北側は道路境界線から1.0m以上、西側は、道路面か

らの高さが6.0m以下の部分は1.0m以上、道路面からの高さが6.0mを超える部分は0.5m以上の壁面後退が義務付けられている。ただ、区の地区計画の所管部署の方針は建築可能面積が狭小なものを壁面後退の適用除外の対象とし、具体的には「建築可能面積が概ね30㎡を下回る敷地」であれば壁面後退距離を緩和するものとしている。本件は、北側について1.0mの壁面後退を行いつつも、西側は壁面後退の距離を0.5mあまりとする前提で、条例の適用除外を求めるものである。

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。

会長

建築敷地が、住所地（地名地番）の「一部」となっているのはなぜか。また、不動産登記上の地番が現状の建物と土地とで一致していないのではないか。

千代田区

駐車場となっている南側敷地の一部を除外しているなどの理由のため「一部」と表記されている。

事務局

不動産登記の地番が一致していないのは、過去に合筆があったためと推測される。

委員

- ①現状が空き家であるということは、申請者は現時点においては住んでいないのか。
- ②適用除外の対象となるのは「建築可能面積が概ね30㎡を下回る敷地」だが、本件では39.35㎡である。過去の事例では、「概ね」の許容範囲をどのように捉えて運用してきたのか。
- ③北側は1.0m以上の壁面後退を行っていることは分かるが、西側はどれだけの壁面後退を行う計画であるかが不明瞭である。どの数値を見て壁面後退の適否を判断すればよいのかを教えてほしい。
- ④過去の類似議案では、「壁面後退をするとこれまで営んできた生活の継続が困難になる」という事情があったが、今回はそのような事情があるのか。

千代田区	①平成27年頃までは申請者が使用している店舗兼住宅であったが、閉店をした後は空き家になっている。建物の老朽化のため建替えを行って、共同住宅にしようとしているが、今後は申請者も住む前提である。 ②過去の実績では、1割増し程度までは許容範囲としてきている。 ③道路境界線から壁面までが0.52m、外壁芯までが0.594mである。条例上の壁面後退は道路境界線から壁面までの寸法を基準にするが、建築基準法上の建築面積の算定は外壁芯までの寸法を基準としている。 ④本件は狭小な住宅であり、壁面後退をすると居住機能を保つためのスペースの確保が困難になることから、適用除外を認めてよいという考えである。
委員	現在、申請者は本件建物に住んでおらず、事業も営んでいないので、その居住を守る必要があるか疑問である。「壁面後退を条例どおりに行い、階数を増やす」などの他の選択肢も考えられる中で、本件のみ壁面後退の適用除外を認めるのは、許可を受けない者との間の公平性を確保できるかという懸念がある。
千代田区	申請者や設計者等と何度も協議してきたが、本件は狭小敷地であるため、階数を増やすとエレベーター、屋外避難階段、消防設備などの設置が必要になり、居住スペースの面積が小さくなる。地区計画を定めるにあたっては、地域住民との合意形成を図る中で、「条例どおりに壁面後退をすると面積が非常に狭小になり、建替えができなくなる」という声があった。そのため、「区長が敷地の形態上、土地利用上やむを得ないと認めた建築物」という規定を設け、その対象を狭小な敷地とした経緯がある。
会長	この地域の他の建物の壁面後退の状況はどうか。
千代田区	本件の南隣の建物は未だ壁面後退していない。近隣には壁面後退している建物もあるが、地区計画を定める以前に建っており、壁面後退していない建物も多数ある。
委員	本件建物の道路をはさんだ向かいにも敷地面積が小さいと思わ

	れる建物があるため、やはり公平性が気になる。
千代田区	地区計画制度の趣旨に照らし、本件の申請者がその土地に引き続き住み続けるという点を考慮している。近隣の建物の事情は不明である。
委員	申請者に様々な事情があるのは理解できるが、建替えの方法には工夫の余地がありそうである。壁面後退の適用除外の基準をより明確にすべきである。
千代田区	壁面の位置の制限項「やむを得ない建築物」の適用方針①を適用する対象はあくまでも、従前から住んでいて建物の機能更新が必要な方である。土地を新たに購入し、建替えが困難なのを理由に適用除外を申請した者に対して認める趣旨でない。
委員	壁面後退の適用除外の対象には、「①概ね50㎡を下回る敷地において、地区計画の決定以前からの居住者・地権者の生活を継続するための建築計画」と「②建築可能面積が概ね30㎡を下回る敷地」があるようだが、本件は②のみで適用除外しようとしているのか。
千代田区	そうである。
事務局	②には「地権者の生活を継続するための」といった文言がないので、この条件は不要ということか。
千代田区	不要である。
事務局	この地域のかつての人口は現在の半分ほどだったため、住機能の拡充と機能更新の促進により住宅を増やすことを、地区計画の目標として掲げていた。現在は住宅が増えたことにより地区計画の見直しも検討しているが、現状はこの方針どおりに運用せざるを得ない。
委員	区が何を基準に判断しているかがより明確に分かるとよいと思う。

会長

結論は以下のとおりでよいか。

今回の許可申請案件について、条例上の特例を許可することについてはやむを得ないと認められる。ただし、今後については以下の２点の懸念がある。

- ・ 特例の許可を受ける者と受けない者との間の公平性を確保できるか。
- ・ 健全な都市環境を害しないと認められるか。

(委員全員了承する)

以上