

第203回千代田区建築審査会議事録

日 時：令和5年7月19日（水） 午後2時から午後3時まで

場 所：区役所4階 403会議室

参加委員：5名

会	長	関	智 文
会長職務代理		木 島	千 嘉
委	員	正 木	順 子
委	員	宇於崎	勝 也
委	員	山 崎	芳 明

議 題：建築基準法第59条の2第2項（敷地内に広い空地を要する建築物の容積率等の特例）の規定に基づく千代田区建築審査会の同意について

議案第26号 共同住宅建替計画

結 果：同意

議事の概要：

会長 議案第26号について、詳細を説明願いたい。

千代田区 議案第26号は、千代田区総合設計制度を活用して、建築基準法第52条第2項に規定する容積率の限度を超える共同住宅を新築するものである。

この計画は千代田区総合設計許可要綱の許可基準に適合していると同時に、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、多様な人のための良質な住居の提供、災害に強い建物の建築、十分な空地とみどりの確保といった総合的な配慮がなされ、市街地の環境の整備改善に資するものである。

このため、法第59条の2第2項において準用する法第44条第2項の規定に基づき建築審査会の同意を求めたい。

会長 計画地東側隣地の建物は、資料によって事務所と扱われていた

	り公共機関と扱われていたりする。いずれの記載が正しいのか。
千代田区	いずれも正しい。建築基準法上の用途が事務所である公共機関であるため、記載にばらつきがある。
委員	どのような経緯を経て、総合設計制度を利用して現状の建物の高さの倍にもなる建築計画に至ったのか。
千代田区	現状の旧耐震基準時代の建物を建て替えるのに際し、現状より多くの住戸を提供するために容積率を大きくする必要が生じ、総合設計制度の利用を決めたと聞いている。
委員	この建替えに関してデベロッパーなどが関わっているのか。
千代田区	特に話は聞いていない。
事務局	いずれは分譲もするからデベロッパーも関係するのだろうが、許可申請書類にデベロッパーの名前は出ていないようだ。
委員	計画地北側の学校に日影がかかるが、学校は計画に反対していないのか。
事務局	区条例に基づく説明の手続は実施したが、少なくとも現段階で計画に対する強い反対意見は区には寄せられていない。
委員	計画の建物から近隣の学校を見下ろせるが、それについて学校側からの意見はないか。
事務局	これについても、反対意見や要望は出ていないと聞いている。
委員	計画地西側の学校へ日影はかかるか。
千代田区	冬至期の午前８時～９時には多少日影がかかる。
委員	緑化平面図を見ると樹木の葉張りが避難経路にはみ出しているが、避難に支障があるのではないか。

千代田区	避難の支障となる可能性があるため、指導して是正する。
委員	葉張りが敷地境界線を越えて隣地にはみ出しているが、樹木の面積が総合設計制度の容積緩和に係る算定の根拠に含まれるのであれば、越境状態は問題ではないか。
千代田区	指摘の部分の樹木の面積は公開空地の敷地面積に含まれないため、今回の許可申請上で問題になりうる容積緩和の算定に影響はない。ただし、緑化推進要綱の緑化面積の算定には指摘のあった樹木の面積が含まれるため、指導して是正する。
委員	総合設計制度による容積率緩和のみを目的としていたずらに樹木を置くのではなく、空間の豊かさを創り出す適切な緑化を行うように指導してほしい。
千代田区	適切な緑化が行われるよう指導する。
委員	景観関係の手続も行っているようだが、景観については何か話はあったのか。
千代田区	アドバイザーからの意見を受けて、当初の計画よりもガラスの面積を減らしたようだ。タイルの色については現在協議中である。
委員	地域防災のための倉庫設置のような災害対策について区から要望を出さないのか。
千代田区	総合設計制度を利用する事務所等に対しては帰宅困難者の受け入れなどを依頼することもあるが、本件は共同住宅であるためそのような要望は出さない。
委員	面積が30㎡あまりの住戸もあるが、千代田区ワンルームマンション等建築物に関する指導要綱との関係で問題になるような規模ではないか。

千代田区	同要綱では専用面積が30㎡以下である住戸が一定数ある建築物を対象としているため、問題はない。
委員	公開空地の質の評価について、既存樹木の保全・活用が評価に含まれるのはなぜか。
千代田区	環境保護の観点で既存樹木を活用した方がよいためである。 公開空地の質の評価における既存樹木の取扱いについては東京都も同様であるため、他自治体と比べて千代田区に特別に変わった取扱いがあるとは考えていない。
委員	既存樹木の活用が容積率緩和の根拠になるのであれば、実際に既存樹木が使用されているのか確認する必要があるが、どのように行うのか。
千代田区	完了検査時に許可申請図書中の樹木診断報告と比較し、確認する。
委員	公開空地の質の評価が1段階違うと、総合設計制度における容積率はどれほど緩和されるのか。
事務局	概算ではあるが、14%ほど緩和される。
会長	指導が必要な点はあるが、同意でよいか。

(委員全員了承する)

以上