

第9回 特別委員会 議事概要

1 日 時

平成 25 年 6 月 4 日（火）10：00～11：40

2 開催場所

男女平等推進センター 視聴覚室

3 出席者

（委 員）中林委員長、柳沢(厚)委員、大塚委員、植竹委員、小倉委員、荒岡委員
（事務局）泉山街づくり計画担当課長ほか街づくり調整課職員 3 名

4 議 題

- (1) 「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」について
- (2) 高さ指定値の検討経過について
- (3) その他

5 会議資料

- 資 料 1 建築物の高さの最高限度についての方針（案）
- 資 料 2 「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」に対する意見及び検討結果
- 資料 3－1 特別委員会の検討資料の新旧対照表
- 資料 3－2 答申資料の資料構成
- 資 料 4 高さ指定値の検討経過について
- 参考資料 1 第 8 回特別委員会議事概要
- 追加資料 設計許容値の見直しによる既存不適格建築物の分布

議題（１）「建築物の高さの最高限度についての方針（案）」について

事務局より資料１、資料２、資料３－１、資料３－２について説明を行った後、質疑を行った。

【資料１について】

（委員長）

- ・13 頁、公益上やむを得ないと認められる建築物等の特例の説明で、公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物とあるが、「かつ」ではなく「又は」であると、公益上やむを得ない建築物と別に、周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物も対象と読めてしまうと思う。
- ・ここで言っているのは公益上やむを得ない建築物かつ、周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物をさすのか、公益上やむを得ない建築物又は、（あるいは、）周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物をさすのかどちらなのか。
- ・この特例の主旨は、公益上やむを得ない建築物が前提なのか。

（事務局）

- ・この表現については、現行の条文通りであり、公益上やむを得ない建築物と、周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物の２種類の建築物が対象となる。

（委員長）

- ・では、誰が周囲の状況等により環境上支障がないと認めるのか。
- ・また、認める場合の基準はあるのか。

（事務局）

- ・特定行政庁が認めることになる。
- ・その場合の基準は、特に設けていない。
- ・現在の高度地区の計画書の中で、建築審査会の同意を得ることになっており、許可の場合は、あらかじめ建築審査会の同意を得て特定行政庁が許可をすることになっている。

（委員）

- ・環境上支障がないと認められる建築物等の特例は許可案件になるかと思うが、内規は持っているのか。
- ・また、該当案件がこれまでに発生したことはあるのか。

（事務局）

- ・しっかりとした内規は持っていない。また、これまでに該当する案件は発生していない。

(委員)

- ・主旨として合っていないとは思わないが、これまでの条文を使うのであれば、ちゃんとした使い方や基準を整理しておいた方が良い。

(委員長)

- ・もし、申請があった場合に、どう運用するか、少し考えてもらった方が良い。

(委員)

- ・絶対高さの規制値を超えたからと言って、周囲に影響があるとは言い切れないと思う。
- ・例えば、建築物の高さが基準から5cm増えたからと言って、何か影響が出るのかということである。
- ・絶対高さ規制の主旨を踏まえた上で、なお、支障がないと限定した形を盛り込んで運用するようにならなければいけないと思う。

(委員長)

- ・現行の条文であり、法規制の担当セクションに確認を取った上、問題が無いという判断で有るという報告があったかと思う。
- ・我々が検討する方針では、今日提示があった記述までであると思うが、今後の行政側の運用上の課題として検討をして頂きたい。

(事務局)

- ・はい。

(委員)

- ・例えばだが、方針においても、「本条例の趣旨との関係で」とか「本条例の趣旨に鑑みて」といった記述ができるかと思う。

(委員長)

- ・なるほど。「周囲の状況等」と書く前に、方針の1頁、2の導入の目的に照らしてというように書き込む。

(事務局)

- ・ご指摘があった点、方針に書き込むことができればよいと思うが、運用の基準については今後行政の中で特例の運用を検討する際、考えていきたいと思う。

(委員長)

- ・では、その方向で、もう少し方針（案）も含めて検討してください。

(委員)

- ・8頁に既存不適格建築物の建替えの特例の一定の条件が記述されているが、一定の条件の箇条書きの後の「など」の表記の前にスペースが入っているが、これはミスプリントという理解で良いか。

(事務局)

- ・箇条書きにしているのは一定の条件の一例であり、意図的にスペースを入れて分かるようにしている。

(委員)

- ・だとすれば、その他の特例の条件例の部分は「など」の表記の前のスペースが二文字空いているのに対し、主な用途が分譲集合住宅である場合の建替えの特例はスペースが一文字になっている。

(事務局)

- ・修正する。

【資料2について】

(委員)

- ・3頁、13頁の案1を採用する検討結果の記述については、先程、事務局から提案があったように、「考慮」を「懸念」に修正すればよいかと思う。

(委員長)

- ・他の委員はご意見いかがか。
- ・特に、異論はないようなので、事務局から提案があったように、「懸念」という記述に修正していただければと思う。

(委員)

- ・11頁、15頁の検討結果の修正について、判明した建築物は100棟とあるが、本当に100棟と限定してよいものなのか。

(事務局)

- ・調べられた範囲では、たまたま切りの良い100棟であっただけであり、区内全体で100棟というわけではない。

(委員)

- ・今回調査したものは、分譲マンションだけなのか。

(事務局)

- ・その通りである。

(委員)

- ・本日、配布があった追加資料を見る限りでは、清掃工場が図示されているが誤りでないのか。

(委員)

- ・ここでの検討結果は、あくまでもマンションの建替えについての質問に対する答えである。

(事務局)

- ・本日の追加資料と今の検討結果の内容は、基本的に別の話しである。100棟しか調べていないのではなく、様々データを分かる範囲で調べてみた結果、きりの良い100棟という結果になった。
- ・さらっと読んでしまうと、きりの良い100棟とかわれてしまうかもしれないので、その前段で「容積率の活用状況が判明したものは」という文句を入れている。

(委員長)

- ・簡便に表現して、「指定値以下で容積率の活用状況が判明した100棟のうち92棟は容積率を概ね活用しておりました。」と文章をつなげてしまってもどうか。
- ・微妙なニュアンスであるので、事務局で改めて記述部分を読み返して判断して頂きたい。

(事務局)

- ・改めて検討する。

(委員)

- ・区内の建築物の現状を調査した結果、指定容積率を活用しているものは92棟といったふうに「建築物の現状を調査した結果」を赤字の前にもってくれば分かり易くなると思う。

(事務局)

- ・改めて検討する。

【資料3-1について】

(委員長)

- ・これは、これまで事務局より説明いただいた赤字部分を反映したということによろしいか。

(事務局)

- ・はい。

【資料3-2について】

(委員長)

- ・事務局から説明があったように、方針にこれまでの検討資料、パブリックコメントに対する回答を添えて提出するということで問題ないか。答申としては、あくまでも、この方針となる。

(全委員)

- ・異議なし。

以 上