

東京都市計画地区計画放射 35 号線北町地区地区計画の案に関する
意見書の要旨および区の見解について

放射 35 号線北町地区地区計画の案については、下記の日程で案の縦覧および意見書の受付を行い、意見書が提出されました。

提出された意見書の要旨とそれに対する区の見解は、以下のとおりです。

○案縦覧等

- ・案縦覧期間 : 令和 2 年 2 月 19 日～ 3 月 4 日
- ・意見書受付期間 : 同上
- ・意見書提出数 : 1 通(1 名)

	意見書の要旨	区の見解
1	敷地面積の最低限度について	
	<p>敷地面積の最低限度は、当該地区計画原案の前段階としての地域住民参加による地区計画検討会には盛り込まれていなかったものであり、そのため必ずしも住民の総意を反映したものとは言えず、行政側によって強引に盛り込まれたものと考えられるため、削除してほしい。</p> <p>都市計画法に基づく用途地域で定めることとされている敷地面積の最低限度は、平成 20 年 3 月 7 日付の都市計画変更によって 80 m²と定められており、これを 100 m²に変更することは、少なくとも 160 m²以上 200 m²未満の土地所有者にとっては不利益変更にあたる。</p> <p>国土交通省は、国民が健康で文化的な最低限度の生活を営むための敷地面積は 50 m²であると明示しており、それ以上の面積について行政が強制的に私権を制限することは許されない。私権を制限するには慎重であるべきで、原則的に建築協定にゆだねられるべきものであろう。</p>	<p>地区計画とは、地区の特性に応じた規制を現行の規制に上乘せすることで、良好なまちづくりを進める制度です。</p> <p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。今後、さらなる建て詰まりを防ぎ、良好な住環境を保全していくためには、敷地面積の最低限度を設ける必要があります。</p> <p>国土交通省では、誘導水準として、戸建て住宅の 4 人世帯では延べ床面積 125 m²以上が望ましいと示しています。また、隣接地区の地区計画では、敷地面積の最低限度を 100 m²または 110 m²で定めています。</p> <p>従って、本地区の指定容積率を勘案し、敷地面積の最低限度を 100 m²に規定することが妥当だと考えています。</p> <p>これらの理由から、区は、地区計画検討会案を基に、敷地面積の最低限度を盛り込んだ地区計画素案を作成しました。その後、地区内権利者に内容を掲載した説明会開催案内チラシを配布し、令和元年 9 月には素案説明会</p>

	<p>土地の流動化の視点からも、敷地面積が大きくなればなるほど取得可能層は高所得層に限られ、問題は多い。</p> <p>計画案には、かかる配慮が全くされておらず、当該規定は削除すべきであると断ぜざるを得ない。</p>	<p>を、11月には原案説明会をそれぞれ2回開催し、地区住民の方のご理解を得ながら地区計画を進めてまいりました。</p>
2	<p>隣地境界線からの保有距離について</p> <p>隣地境界線からの保有距離は、当該地区計画原案の前段階としての地域住民参加による地区計画検討会には盛り込まれていなかったものであり、そのため必ずしも住民の総意を反映したものとは言えず、行政側によって強引に盛り込まれたものと考えられるため、削除してほしい。</p> <p>建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離について引き合いに出されることが多い民法234条は、最高裁判例（平成元年9月9日）により建築基準法65条の規定に劣後すると判示されている。従って、民法234条の規定を背景として、計画案において「建築物の外壁等の面から隣地境界線までの距離は50cm以上とする」規定を設けることは、建築基準法65条違反であり、そもそも無効であると考えられる。</p> <p>「原案に関する意見書の要旨および区の見解について」における区の見解によれば、「各住戸における通風、採光、災害時の通行等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向上を図るため」とされているが、この根拠には合理性がない。</p> <p>通風を確保するために一番に考慮すべきことは、窓面を卓越風の方向と垂直に設置すること、次に開口面積を広く取ることである。隣地境界線まで</p>	<p>地区計画とは、地区の特性に応じた規制を現行の規制に上乘せすることで、良好なまちづくりを進める制度です。</p> <p>本地区は、低層住宅を中心とした住環境が広がる地区です。各住戸における通風、採光、災害時の通行等を確保し、良好な住環境の保全と防災性の向上を図るためには、各住戸間に空地を設けることが肝要です。従って、本地区では、建築物の外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上とする建築物の壁面の位置の制限を設けることが妥当だと考えています。</p> <p>隣地境界線まで50cm以上とすることにより、住戸間の離隔距離は1m以上となり、生じた空地には一定の通風、採光および緊急時の避難路が確保されると考えています。</p> <p>これらの理由から、区は、地区計画検討会案を基に、建築物の外壁等の面から隣地境界線まで50cm以上とする制限を盛り込んだ地区計画素案を作成しました。その後、地区内権利者に内容を掲載した説明会開催案内チラシを配布し、令和元年9月には素案説明会を、11月には原案説明会をそれぞれ2回開催し、地区住民の方のご理解を得ながら地区計画を進めてまいりました。</p>

<p>50cm の間隔で窓を設置した場合、民法 235 条による窓への目隠し設置義務規定をもって対抗された場合、所要開口面積が確保されないこともありうる。隣棟間隔は大して問題とならないため、合理性に欠ける。</p> <p>採光について、隣地境界線までの距離 50cm を確保しても、計算では採光の確保は実現しないため、合理性はない。</p> <p>災害時の通行についても、隣地との関係性によって整然とした避難路が形成されるとは考えられないため、合理性に欠ける。</p>	
--	--