

「外神田一丁目南部地区」地区計画に係る素案の説明会議事録

日 時：令和 3 年 6 月 22 日（火） 午後 3 時～午後 4 時 7 分

場 所：万世橋出張所 8 階洋室

参加者：28 名

○建築物の許可に関する質疑応答抜粋

【参加者】

一番大事なことですが、これをやった場合に、地区計画が決まったら、私はこれ、質問したんですけど、ほかの方も、これ、大事な情報なんで答えてもいいんですけど、実際にどういう不自由が発生するか。建て替えたいと思っている人が結構いると思うんですけど、建て替える場合に、高さが 7 メートルまでのものでないと建たなくなるというふうに聞いておりますので、念のために確認と、皆さんに対するご説明をお願いします。

以上になります

【区】

地区計画が決まったらどうなるのかということですが、当然、今、先ほどご説明もさせていただきましたように、いろいろな制限がかかってくるということですが、個別で建て替えができないということではございませんが、先ほど〇〇様のほうからもお話がありましたように、建物を建てる際の高さですとか構造というものが制限されることになってまいります。

私からは以上でございます。

【区】

ちょっと、今の部分で、ちょっと補足させていただき、最後の決定後の建築制限という部分ですが、市街地再開発事業が都市計画決定されると、その区域内が、基本的には再開発に合っていないものというのは原則禁止になって、許可制になっていきます。許可の基準として、都市計画法 5 4 条に、階数 2 以下、かつ地階を有しないこと、主要構造部が鉄骨、木造、コンクリートブロック造等の簡易構造であることというものが基準になってきますので、要は事業が進む場合に、簡単に除却ができるものということで規制がかかりますので、そういった形になります。

【参加者】

居住に対するご説明で、簡易に撤去できるとなると、どういうあれですか、鉄筋コンクリートは駄目だということですね。

【区】

鉄筋コンクリート造は許可できる対象から外れます。

【参加者】

鉄骨造は。

【区】

できます。

【参加者】

ああ、分かりました。それ、許可というのは、原則禁止という言葉は、何か法律上定められて、書いてありますか。

【区】

都市計画法53条で、まず、その再開発だとか区域については、許可制になりますよ。で、54条に許可の基準というのが定められていて、2階建て、地下なし……

【参加者】

だから、禁止ではないでしょ。

【区】

禁止では。それに合致していれば、逆に許可される。で、建築される。

【参加者】

そう。だから、さっき禁止とおっしゃったから。

【区】

あ、すみません。

【参加者】

それは誤解を招くと思うんですよ。

【区】

すみません。はい。すみません。

【参加者】

こちらは建て替えを控えているんで、禁止とは書いていないはずですよ。

【区】

はい。すみません。この場で訂正させていただきます。ありがとうございます。