

会 議 録

名 称	令和4年度 第3回 中央区建築審査会	
開催日時 場 所	12月15日(木) 午前10時30分から午前11時30分まで 中央区役所 8階 第5会議室	
出席者の氏名	委 員	水庭武宣会長、西澤喜一郎委員、岩島秀樹委員、大江秀敏委員、関葉子委員
	幹事	松岡幹事(都市整備部長)、川島幹事(都市計画課長)、芳賀幹事(建築課長)、福島幹事(まちづくり事業担当課長)
	書記	栗原書記(庶務係長)
	1 開会	
	2 議題審議	
	(1) 第13号議案 勝どき東地区第一種市街地再開発事業施設建築物公衆便所 新築工事に係る建築基準法第44条第1項第2号に基づく許可 (道路内の建築許可)	
	(2) 第14号議案 月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業B-2街区 新築工事に係る建築基準法第68条の3第4項に基づく許可 (斜線制限の緩和許可)	
	3 閉会	
審議の経過	別紙のとおり	

1 開会

- 会長から、令和4年度第3回中央区建築審査会の開会が宣言された。

2 議題

(1) 第13号議案

- 「勝どき東地区第一種市街地再開発事業施設建築物公衆便所新築工事に係る建築基準法第44条第1項第2号に基づく許可（道路内の建築許可）」について、会長が事務局に対して説明を求めた。
- 幹事（建築課長）から、第13号議案の資料に基づき、申請の概要、審査意見について説明がなされた。
- 建築基準法第44条第1項第2号に基づく許可に対し、同意するか否かについて委員が審議を行った。

(主な意見の内容)

- ・ 当該敷地は、現状では道路の様には見えないが、もともと道路として供用が開始されていた部分なのか。また、供用が開始されていないのであれば、将来を見据え現時点で許可することを否定はしないが、厳密にいうと、許可は必要ないのではないか。
- 橋台敷きとして、橋を架けるための場所として道路区域と指定されているが、道路として使用されておらず、その部分の有効活用として公園利用されていたものである。
本計画に係る道路が供用開始されているかとともに建築基準法の道路かについては別途確認する。
- ・ A-1敷地とA-2敷地間の空間は地上緑化なのか。
- 地上緑化である。
- ・ 再開発事業の区域では、廃止する区道がいくつかあると思うが、再開発事業の中でどのように還元するのか。
- 道路の付け替えを行っている。区域を囲うような道路を新設し、区域の中にあつた従前区道を付け替えている。また、広い街区になるので歩行者の回遊性を担保するために、都市計画の中で地区施設を定め公共空間を確保し、元の道路に近い位置で人が歩き回れる空間を設けている。
- ・ 今回の建設地については、道路区域として維持するのか。
- 廃道はしない。道路区域は変えない。
- ・ 当該敷地の所有者は誰か。

→ 区が所有者である。

○ 会長が採決を行い、委員全員の賛成により、本件について同意することとした。

(2) 第14号議案

○ 「月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業B-2街区新築工事に係る建築基準法第68条の3第4項に基づく許可（斜線制限の緩和許可）」について、会長が事務局に対して説明を求めた。

○ 幹事（建築課長）から、第14号議案の資料に基づき、申請の概要、審査意見について説明がなされた。

○ 建築基準法第68条の3第4項に基づく許可に対し、同意するか否かについて委員が審議を行った。

(主な意見の内容)

- ・ 当該敷地は再開発等促進区の区域内であるという説明があったが、再開発等促進区の区域はどこなのか。

→ 再開発等促進区は月島三丁目北地区地区計画の中で定めており、その区域は月島三丁目北地区第一種市街地再開発事業の区域と同等である。

- ・ B-1街区とB-2街区に挟まれた区域の住民の方々には当該再開発事業についてネガティブな感情を持っていたりしないのか。

→ この場所に建っている建物は、木造ではなくある程度堅固な建物が建っている。開発を行う際にも開発への参加等の声掛けはしたが、堅固な建物が既に建っている等の理由から参加はしないという回答があり、現状においても反対をしていない。またB-2街区には従前は区の公園があったが、従後はB-1街区のほうで地上2階部分に屋上利用という形で公園等を整備する計画となっており、従前の機能も保たれることから理解を得られていると理解している。

- ・ スーパー堤防側の地盤は高くなっているが、高さの算定などはスーパー堤防側からでなく道路側からしているのか。

→ 敷地に対して接しているのは道路面であるということで、スーパー堤防側からでなく道路側から算定している。

- ・ 審査意見にある認定基準とは何を指しているのか。

→ 隣接する月島三丁目地区地区計画の認定基準である。当該敷地にかかっている月島三丁目北地区地区計画には認定基準は定めていないが、隣の地区と同じような高さ、容積率、壁面後退等を定め、連続するようなまちなみ形成をしていくという前提で計画されたものである。また月島三丁目地区、月島三丁目北地区の両地区計画で定められた内容を見比べてもほぼ同様の内容で、さらに本案件はどちらもクリアしている計画である。

- ・ 天空率を使っているか。

→ 道路斜線は許可によつての緩和だが、隣地斜線においては天空率を用いている。

- ・ 今回の道路斜線の緩和をすることによる、周辺への影響はないのか。
- 周辺と同じような形の建物が建つことになるので、影響はないと考えられる。
- 会長が採決を行い、委員全員の賛成により、本件について同意することとした。