

会 議 録		
名 称		令和7年度 第1回 中央区建築審査会
開催日時 場 所		令和7年7月18日（金）午前10時30分から午前11時15分まで 中央区役所 本庁舎8階 第5会議室
出席者の氏名	委 員	戸田敬里会長、岩島秀樹委員、大江秀敏委員、関葉子委員、佐藤千佳委員
	幹事	早川幹事（都市整備部長）、川島幹事（都市計画課長）、福島幹事（建築課長）
	書記	飯野書記（庶務係長）、土屋書記（都市計画係長）
		1 開会 2 議題審議 第1号議案 本石町四丁目／（北循環）バス停留所上家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） 3 報告 中央区建築審査会包括同意基準第4条に基づく報告 4 閉会
審議の経過		別紙のとおり

1 委嘱式

- 幹事（都市計画課長）から、区職員の人事異動について報告があり、幹事を務める職員の紹介がなされた。
- 幹事（都市計画課長）から、委員の紹介がなされた。

2 会長の選任

- 幹事（都市計画課長）から委員に対し、会長選任の申し出がなされ、建築基準法第81条の規定に基づき、互選によりに戸田委員が選出された。

3 会長職務代理の選任

- 幹事（都市計画課長）から委員に対し、会長職務代理者選任の申し出がなされ、互選により岩島委員が選出された。

4 開会

- 会長から、令和7年度第1回中央区建築審査会の開会が宣言された。

5 議題

第1号議案

- 「本石町四丁目／（北循環）バス停留所上家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1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）

- ・ 区立常盤小学校別館の歩道状空地は開発で建てられているように見えるが、この歩道状空地は、今後も維持されるのか。
 - この歩道状空地は、室町テラスと一体的な開発の中で整備された。都市計画において、地区施設の歩道状空地に位置付けられているため、それを変えない限り続くものである。
- ・ 小学校のイベント等の特別な使い方で、歩道状空地が塞がれてしまう、あるいは、何かの活動で使うため自由がきかないというようなことはあり得ないのか。商業ビルではキッチンカーが置いてあったりするが、そのようなことは起こらないのか。
 - 歩道状空地は歩行者の通行のために空けておくべきものである。学校敷地であり、イベ

ントなどの用途で利用されることは想定していない。区が管理をしているので、本来の目的外で使う場合は、区の都市計画を所管する部署と協議をした上で利用の可否を決めていくことになる。

- ・ 都市計画が続かないこともあるのか。

→ 都市計画がある限りは歩道状空地は担保される。都市計画を変更する場合、そのエリアにどのような影響がでるのか、それを勘案したうえで都市計画の手続を経て変更していくことになる。

- ・ 広告パネルとベンチが設置されているが、ベンチがあることによって歩道幅員が狭くなる。ベンチをなしにするような仕様のバス停上家は可能なのか。

→ 考え方としては可能だと思うが、高齢者や体の不自由な方を考慮しているため、ベンチをなくす場合は、道路管理者と協議をすることになる。バリアフリーとしてどのくらいの歩道幅員が必要なのかという兼ね合いの中で調整されていくことになる。本件については、道路管理者から、歩道状空地もあることからベンチを含めた形で問題なしとの回答があった。

- ・ これまで道路上の許可の際に敷地内を含めて距離を確認することを想定したことがないが、道路上だけでなく歩道状空地側にも敷地を設定して仮想の敷地として、その部分の専用許可をもらうようにすれば、その部分を含めて基準にあう数値として適用されるのではないか。

→ 自治体によっては道路内の仮想敷地を設定していないところもあると聞いているが、これまでの審査会での議論において、敷地の設定がないことで建蔽率や容積率の算定ができず審査がしにくいため、仮想敷地を設定することになった。敷地を歩道状空地まで広げれば基準に適合するという考え方もあるが、許可基準は道路幅員について定められていることから、道路の幅員としてどうかということを審査するものと考えている。

○ 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。

6 報告

○ 「中央区建築審査会包括同意基準第4条に基づく報告」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、建築基準法第44条第1項第2号の規定に基づく許可に係る中央区建築審査会包括同意基準の適用を受けた案件はなかったことの説明があった。

（主な意見の内容）

- ・ 特になし

7 閉会

○ 会長から、令和7年度第1回中央区建築審査会の閉会が宣言された。