

会 議 録

名 称	令和7年度 第3回 中央区建築審査会
開催日時 場 所	令和8年2月18日（水）午前10時30分から午前11時40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
	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）
	<p>1 開会</p> <p>2 議題審議</p> <p>第3号議案 浜町緑道内公衆便所改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）</p> <p>3 報告</p> <p>中央区建築審査会包括同意基準第4条に基づく報告</p> <p>4 閉会</p>
審議の経過	別紙のとおり

1 開会

- 会長から、令和7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

第3号議案

- 「浜町緑道内公衆便所改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3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）

- ・ 建ぺい率、容積率を考えるのであれば、道路区域内にも同じような規模の敷地を設定しないと、全体としての建ぺい率、容積率が緩くなってしまい、やる意味がない。それならば、道路区域でも同じような規模の敷地を設定するか、宅地だけに敷地を設定して建ぺい率、容積率を見るか、どちらかの方がやる意味があるのではないか。
- 公園の緑道区域が「一団の土地」に該当すると考えており、さらに、今回は建物が道路区域に突き出しているので、突き出した部分も加えている。基本は一団の土地として、緑道を敷地として設定している。
- ・ 道路には敷地概念がなく、宅地には敷地概念があって、建ぺい率、容積率の問題があるとすると、その建物をそこで切って、その宅地部分だけの建ぺい率、容積率を満たすようにすべきだと思う。
- 許可と計画通知の敷地設定を揃えていきたいと考えている。計画通知では、建ぺい率、容積率だけではなく、防火上の部分など道路に出てる部分も含めて建物として基準を満たしているかどうかを審査していくので、建物を分けて考えるのは難しいと考えている。
- ・ 建物全体はそのような審査はするが、建ぺい率、容積率については、その宅地部分のみの基準を満たしているかどうかを検討すべきである。
- ・ 計画通知はどのように出すのか。審査上、建物を分けて考えられないのか。
- 計画通知は法定様式を用いての申請となり、敷地面積、建築面積は、本件と同じように一体で出すことにはなるものの、建物求積図等で分けてチェックできるようにすることも考えられる。
- ・ 除却する防災倉庫の防災用物資は、今後どうなるのか。
- この緑道改修工事は段階的に行われて、先に竣工する北側の緑道部分に移設する。

- ・ 道路を事実上狭めているが、緑道として道路区域を変更していくことはしないのか。
- 道路区域については、道路管理者の判断である。建築基準法的な観点で言うと、今ある道路の中で必要な避難ができるかというところが一番大きなところで、この緑道に変わった部分も避難に使えるため、道路区域を変えないことについても妥当性はあると捉えている。

- 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。

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」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が1件あったため、資料に基づき説明がなされた。
(主な意見の内容)
 - ・ なし

4 閉会

- 会長から、令和7年度第3回中央区建築審査会の閉会が宣言された。