

会 議 録

名 称	令和7年度 第2回 中央区建築審査会	
開催日時 場 所	令和7年12月19日（金）午前10時30分から午前11時5分まで 中央区役所 本庁舎8階 第4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）
	1 開会	
	2 議題審議 第2号議案 （仮称）防災区民組織用防災資器材倉庫新築工事（中央区立築地川千代橋公園内） 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 開会

- 会長から、令和7年度第2回中央区建築審査会の開会が宣言された。

2 議題

第2号議案

- 「（仮称）防災区民組織用防災資器材倉庫新築工事（中央区立築地川千代橋公園内）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2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）

- ・ 防災倉庫に対して敷地が大きく、敷地の中に地下駐車場の排気塔等があるが、用途上不可分ということなのか。
- 道路内建築のため敷地の概念は発生しないが、審査上、他の建物と同じように建ぺい率や容積率を比較できるよう仮想敷地を設定しており、橋台敷きの部分を1つの塊として仮想敷地を設定しているため広くなっている。土地の性質上、公共の土地の中に設ける施設として、地下駐車場の出入口やその施設の排気塔は公共上必要なものであり、同じく公共上必要な防災倉庫が敷地にあってもおかしくないということで、用途上不可分に近い考え方である。
- ・ 仮に敷地としてみた場合、本計画通知の申請の仕方として、この部分は増築で申請するのか。
- 仮想敷地を設けているが道路であるため、実際の計画通知上の敷地の欄は空欄で出すことになり、増築ではなく新築となる。
- ・ この地下に駐車場があり、計画敷地の下も駐車場だとすれば、建築物の上に建つことになる。
- 防災倉庫はコンクリート基礎の上に緊結してのせる。
- ・ 土地に定着しているがそのコンクリート基礎と地下駐車場は一体ではない。地下と地上で敷地の二重使用となり不都合がある。通常は、地下と地上で違うものが建つことがあまり想定されていない。
- 民地の場合には敷地にあるべき建物という関係性にあると思うが、今回は道路内に建築するため、建築基準法第44条第1項第2号の中で公益上必要なものなのかという視点、

通行上支障がないかという視点の中で、許可しうる計画であると考えている。

- 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。

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6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2回中央区建築審査会の閉会が宣言された。