

日 時	令和4年11月29日14時30分	場 所	本庁舎15階 1503会議室
出席者	委員：鶴崎、松野尾、田中、福地、藤野 事務局：建築指導部長 柴田、建築指導課長 松尾、指導係長 伊東、道路判定係長 下平、吉川、石作、西部道路課 第3係長 小野、西田、監察第1係長 江口		
案件概要	第314号議案 道路内の建築制限 (西区橋本二丁目地内) 第315号議案 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度 (南区桧原六丁目地内) 第316号議案 敷地内に広い空地を有する建築物の容積率等の特例 (博多区博多駅東三丁目地内) 第317～354号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係 第355号議案 (包括同意報告) 第一種低層住居専用地域等内における建築物の高さの限度		

◇は建築審査会委員の質疑及び意見を示す。→は事務局の回答及び意見を示す。
 今回の建築審査会の傍聴人は0名。

●第314号議案 — 同意 —

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇駅南側の既存ロータリーは今後どうなるのか。

→駅南側のロータリーは廃止し、今回計画している駅前広場に機能を移転する予定である。

◇市道橋本884号線は廃止されるということだが、駅前広場から外環状道路への動線はどうなるのか。

→駅前広場南側は土地区画整理事業の都市計画決定がされており、南側の都市計画道路から外環状道路に接続する区画道路も併せて整備される予定である。

◇床面積はどの部分を算入しているのか。

→バス、タクシーの乗り場など、人が滞留する部分については用途が発生するものとして床面積に算入している。

◇認知症の方にも優しいデザインということだが、具体的にどういった配慮がされているのか。

→経験的な記憶に頼るのではなく、いつでも目で見てわかりやすいデザインにすることによって柱の色と舗装の色のコントラストをつけたと聞いている。認知症の方だけでなく誰でも使いやすいユニバーサルデザインを意識した計画となっている。

●第315号議案 — 同意 —

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇計画地が第一種低層住居専用地域に指定されたのはいつか。前回許可時も同様の用途地域だったという認識で良いか。

→具体的な指定の時期は分からないが、前回許可時も良好な住居の環境維持のため同様の制限がかかっていたものと思われる。

◇建築基準法第55条第3項第2号の条文中には学校その他の建築物とあるが、寺院でも許可した事例はあるのか。公益性のある建物ではないがやむを得ないと言えるのか。

→寺院等で同様の許可を行った事例はある。宗教的な建物については形状的にやむを得ない場合もあり、学校その他の建築物に含まれるものとして扱っている。

◇隣地の延焼ラインに係る部分の構造は問題ないか。

→庫裏も今後建て替えを行う予定であり改善されると思われる。

◇今回計画は新築や改築にはあたらないのか。また、既存不適格建築物という扱いになるのか。

→申請建物単体で見れば新築又は改築だが、敷地ごとに考えるため増築にあたる。今回計画は既存

不適格ではなく、特例許可をとっている。

◇北側斜線がかかる部分は除外して立体投影図の検討を行うべきではないか。

→今回計画では問題ないが、該当する部分を除いて立体投影図の確認を行う。

◇周辺に住宅もあるようだが今回の計画にあたり近隣に説明は行っているのか。苦情が出ないか心配である。

→隣地から計画建築物までの距離が離れており、周辺より計画建築物の敷地のほうが低い。また、今回建替えにより既存の建物よりも低くなるため問題ないと思われる。

●第 316 号議案 — 同意 —

事務局より計画位置及び図面の詳細説明を行い、各委員とも一致して本議案を認めた。

(主な質疑内容)

◇非常用エレベーターの設置があるが、他のエレベーターと運用は変わらないのか。

→非常用エレベーターは非常時に消防活動で使用することができるエレベーターであるが、平常時は他のエレベーターと同様に使用できる。

◇屋上は一般の方は入れないのか。

→セキュリティゲートを設けているため、屋上は事務所入居者のみの利用となる。

◇屋上の一般利用ができないのであれば、屋上緑化は市街地環境に寄与しているとは言い難いが、緑化面積に算入して良いのか。

→総合設計制度の許可要件として空地面積の3割の緑化を求めているものであり、緑化面積の大小によって緩和容積率が変わるものではない。一概に周辺から見える部分のみでの緑化は求めておらず、現状では敷地内空地の3割を確保することで認める運用としている。

◇空地の緑化率とあるが壁面や屋上は算入していいのか。誤解を生みそうなので表現方法を変えてもいいのではないかと思う。

●第 317～354 号議案 — 非公開 —

●第 355 号議案

(包括同意報告)

事務局より包括同意の内容について説明を行った。

(主な質疑内容等)

特に意見なし。

1 月分予定 日時：1 月 30 日 (月) 14 時 30 分から 場所：本庁舎 15 階 1503 会議室