

日 時	令和6年1月30日15時30分	場 所	本庁舎15階 1503会議室
出席者	委員：鶴崎、松野尾、勝山、柴田、福地、藤田 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、泊		
案件概要	第298号議案 敷地等と道路との関係 (城南区友丘一丁目地内) 第299号議案 第一種中高層住居専用地域内における物品販売業を営む店舗の新築 (南区日佐四丁目地内) 第300号議案 容積率の特例 (中央区大手門一丁目地内) 第301～356号議案 (包括同意報告) 敷地等と道路との関係		

◇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1名。

●第298号議案 — 非公開 —

●第299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)

- ◇交通量は現況と比べて増えるのか。
 →駐車台数の増加や建物用途から交通量は増加すると思われるが、他法令に基づく届出において、交通量調査等を踏まえた協議を行っている。また、敷地南東側において1m弱のセットバックにより歩行可能部分を広げる計画とするなど、周辺の交通に配慮した計画としている。
- ◇第二駐車場から計画建物への来客者動線について、安全に歩行者が横断できるような配慮があるといいのでは。
 →横断する道路は幅員が狭く、交通量が少ない道路である。今回計画については警察からもアドバイスをいただきながら進めている。
- ◇荷捌き駐車場が一般用の出入口と近い位置にあるが、動線が交錯するため事故を招きやすいのではないか。
 →騒音の防止など近隣への影響も考慮し、道路側に荷捌き駐車場を設置する計画としている。安全対策等の注意喚起を行うよう事業者伝える。
- ◇前面の歩道は店舗利用者以外の通行も多いと思われるので、十分注意していただきたい。

●第300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)

- ◇道路面の高さに合わせて勾配をつけるのではなく、貫通通路の中間部を高くし、道路に向かって低くなるよう傾斜をつけているのはなぜか。
 →貫通通路の中間部分から計画建物内へのアプローチを設けているため、フロアレベルに合わせてレベルを高くしていると思われる。北側については、傾斜路扱いをしない勾配である1/25以下とかなり緩やかな勾配である。南側は1/12以下の勾配であり、バリアフリーの基準では手すりの設置を必要とする勾配である。
- ◇一般に開放される公開空地なので、よりバリアフリーに配慮した計画とするべきでは。
 →南側通路の傾斜を緩やかにする対応が可能か、事業者と協議を行う。
- ◇メインの出入口から車椅子の方は出入りできるのか。
 →メインアプローチからは車いす使用者は出入りできない。バリアフリーに関しても必要な協

議は行われており、サブエントランス等でバリアフリー経路は確保されている。

◇公開空地内にベンチを置くような指導は行っているのか。

→福岡市としてベンチプロジェクトという取組みを行っており、民間開発におけるベンチの設置を誘導している。総合設計制度においても、事業者との協議の中で公開空地内へのベンチの設置を指導している。

◇北側のベンチについて、前面道路の交通量も少なく日影になるため、利用されにくいのではないか。

→公開空地として一般に開放される部分になるため、休憩等に使用できるものとして計画している。

◇今回の総合設計は長期優良住宅型ということだが、一般型とどこが異なるのか。

→割増容積率の算定に用いる係数が大きく設定されている他、最低敷地面積や日影に関する許可要件を緩和するなど、一般型より活用しやすい制度となっている。

◇長期優良住宅の認定とはどういったものか。

→建物を長期にわたって良好な状態で使用できるよう一定の基準を満たした建築物について、認定を行う制度である。

◇車両出入口が北側となっているが、交通量については支障ないか。

→関係課とも協議を行っており、元々交通量が多い道路でもないため支障ないと考えている。

◇貫通通路横の植栽部分は公開空地に算入しないのか。

→算入することは可能だが、計画容積率が現状算定している割増容積率で足りているため、今回は算入していない。

●第 301～356 号議案 — 非公開 —

2月分予定 日時：3月4日（月）14時30分から 場所：本庁舎15階 1503会議室

3月分予定 日時：3月27日（水）14時30分から 場所：未定