

建築審査会審議概要

会議名	令和3年度第2回札幌市建築審査会	
開催日時	令和3年8月2日(月) 午後1時30分～午後3時00分	
開催場所	Web会議	
出席者	委員	森会長、宮浦委員、園田委員、星原委員、道尾委員
	事務局	都) 建築指導部長、管理課長、制度担当係長、係員1名
	説明員	都) 建築指導部管理課指導係長、係員2名 政) 地域まちづくり担当係長、係員3名
審議結果	議案第1号及び第2号について「同意」、議案第3号について意見を発議	
議事概要	<p>議案第1号</p> <p>札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度により、容積率の限度を超えて事務所を新築したい旨の許可申請（建築基準法第59条の2第1項）</p> <p>【主な質疑応答】（○は委員の発言、●は説明員の発言）</p> <p>○敷地南側に確保する駐輪スペースではシェアサイクルを行うとのことだが、建物利用者もこの場所に駐輪するのか。</p> <p>●街の回遊性向上などの観点から、申請者においてシェアサイクルの誘致を考えており、現在、申請者がシェアサイクルの事業者と調整しているところ。建物利用者の駐輪場所については、シェアサイクルの誘致の状況も踏まえて、事業を進めていく中で検討していくことになると思う。</p> <p>○シェアサイクルを導入したとしても一般の利用者もいるので、当該駐輪スペースの利用をシェアサイクルに限定せず、うまく折り合いをつけて運営管理できるようにした方がいいのではないかと思う。</p> <p>○北側にある屋根なしの滞留広場として計画されている部分は大半が植栽となっているが、このようなスペースもオープンスペースとして評価されるものなのか。</p> <p>●具体的に人が座れるような場所などはもちろん、その機能を高めるための植栽などについてもオープンスペースとして評価できると考えている。当該スペースは、今回の計画において、オープンスペースとしてピロティ状に整備する屋根付き滞留広場の良好な憩い空間の創出に寄与するものであるほか、申請敷地が接する国道の植栽との連続性を意識し、敷地内にみどりを引き込んでいきたいというのがコンセプトとなっているため、滞留広場として全体を評価の対象として良いと判断している。</p> <p>○JR高架近くのこの一帯では高い建物が乱立しているイメージがある</p>	

が、高さの制限は定められていないのか。

●全市的に高さの規定を定めている高度地区がこの区域には指定されていないので、絶対高さの制限はない。

○以前、JRから、線路に落ちる日影の時間が長くなると雪が解けにくくなるという話を聞いたことがある。今回は、方位的に影響があまりなさそうに見えるが、何か意見されていることはあるか。

●特に意見はいただいていない。この地域は商業地域であり法的にも日影の制限がない地域となっている。

○申請敷地が接する国道からの車の乗り入れはどのような計画となっているか。

●駐車場を利用する車やキッチンカーを含む全ての車両は、南側の構内車路の出入口から乗り入れることになる。現状で歩道切り下げがある場所からの車の進入は考えていない。

○今回の事業に伴って、現状で存在する大きな切り下げが解消されることにより、歩道空間がより守られ、街路空間として改善が図られるのは好ましいことだと思う。

○申請敷地前の国道の歩道は、そんなに人の往来が多い印象では無いが、今回の計画はこの面に対して開放性の高い計画となっており、将来の周辺の開発とうまく連携することにより、この区域の空間の豊かさを創出するきっかけになるとよいと感じた。

#### 議案第2号

札幌市都心まちづくり支援型総合設計制度により、容積率の限度を超えて事務所を新築したい旨の許可申請（建築基準法第59条の2第1項）

【主な質疑応答】（○は委員の発言、●は説明員の発言）

○敷地の北側に設けた広場は、敷地西面が接する道路と、これに直交する道路からなるT字路の突き当りに位置しているが、道路から広場に対して物理的な乗り上げ防止の対策は何か用意されるのか。また、この突き当り部分の歩道について、街灯や街路樹などはどのようになっているのか。

●当該歩道部分を含む都市計画道路は幅幅が計画されており、今後、地域の方々の意見を聞きながら整備内容を検討していくこととしている。そのため、歩道部分の植栽や仕上げは未定であるが、少なくとも歩道の縁石は設置することとなるため、乗り上げ防止として機能すると思う。

○最近、運転手側も意図しない乗り上げによる事故の話もあるし、夜間西側から走ってきた車が、広場の奥にある屋外駐車場の車のテールランプが光っているのを見て、直進できると錯覚してしまうこともあるかもしれな

いので、T字路の突き当たり部分では歩道と車道の境界での対策が必要だと思う。また、現状もこの通りは街灯などがあまりないので、夜間の安全性などについても十分に検討して良い道路空間にしていきたい。

○今回の計画は敷地の北側に広場、南側に建物という配置になっているが、南側に周辺と連携性の高い広場を整備するより、建物によって影の多くなる北側部分に広場要素を持つてくる理由は何か。

●理由の1つは、周辺開発を踏まえたこの地域の将来像を想定した時、広場前のT字路に突き当たる道路の景観がより重要となる見込みがあることから、この道路の突き当たりとなるT字路に面した位置に大きな広場を整備することで、この広場がシンボリックなアイストップとなるようにするためである。また、東側の隣地にある既存マンションの日照環境に配慮するため、建物が近接しないよう計画したものである。

○広場と隣接する屋外駐車場との間は自由に往来できるようになるのか。また、歩道と屋外駐車場の間はどうか。

●広場と屋外駐車場の境界には断続的な植栽を配置し、それぞれの間から屋外駐車場に抜けられるようになる。歩道と屋外駐車場の境界については植栽が密に入っているため自由に入出入りできる状態にはならず、広場を経由して入ることになる。

○フェンスなどの物理的なものではなくてもいいが、利用目的が異なることからあまり自由に人の往来ができるようにしない方がいいと感じた。

○賑わい創出のため広場にキッチンカーが入ることがあるとのことだが、このキッチンカーはどこから広場に入ることを想定しているのか。

●広場の西側道路、T字路近辺を想定している。

○今回の計画では、車の出入りを全て敷地の南側に集約して計画しているので、せっかくなのでキッチンカーの進入ルートも同様とし、屋外駐車場を経由して広場に入れるようにしてはいかがか。T字路の所にあえて切り下げを作るのではなく、広場と屋外駐車場の間に設けるプランターを可動式にしたり車止めを外せるようにするなど、そちらから入れる方法は考えられると思う。ぜひ事業者伝えていただきたい。

○駐車場に駐車して建物に入る場合、入口は建物正面のエントランスホールまで回らなければならないのか。また、駐輪場はあるのか。

●建物の屋外駐車場に近い側にはテナントスペースの横に出入口が設けてあり、そこから建物に入れるほか、裏手にある屋内駐車場からは直接建物内に入れるようになっている。駐輪場は屋内駐車場の横に分散して整備している。

○当該計画地は、周辺と比べて指定容積率が低い地域となっているが、この辺の地域ではオープンスペースを確保しようとしてもなかなか増やせない場所なので、周辺に寄与するような開発計画を適切に評価し容積を与える、総合設計制度の理想的な制度運用ではないかと思う。特に今回は、細長い敷地であるにもかかわらず、工夫して公園的なスペースを確保しているほか、街路の拡幅整備と併せての事業でもあり有意義なものと感じた。

### 議案第3号

地区計画の用途の制限を超えて児童養護施設を新築したい旨の許可申請（札幌市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第3条第2項）

【主な質疑応答】（○は委員の発言、●は説明員の発言）

○今回の計画に関し、地元説明会のようなものは既にやっているのか。

●地元への説明は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点もあって説明会という形ではやっていないが、町内会を通じて説明しており、前後左右の特に近い場所については、事業者が個別に訪問して挨拶等もしている。反対意見等は特に出ていないと聞いている。

○配置図では駐車する車が3台となっているが、隣家との関係を含め安全な車の乗り入れができる計画なのか。

●両隣の敷地には、片方は車庫が、もう片方は塀が申請敷地側にあり、隣家の出入口とは距離が離れているので、車の乗り入れについて大きな問題はないものと考えている。

○計画地周辺の戸建住宅は、車庫があつたりブロック塀があつたりで、敷地への車の乗り入れについては限定的なものが多いなか、今回のように、間口全体で車が乗り入れできるという計画は道路の利用環境が大きく変わることになり、安全面に影響があると懸念している。

○例えば敷地の角にミラーを設置するなど、ちょっとした配慮は事業者の方で対応できるかもしれないので、これを意見として事業者に伝えていただきたい。

○このような施設は子供部屋の大きさとか間取りなどに制限はあるのか。

●部屋の規模などの明確な規定については手元に資料がないが、入居できる子供の数は6人以内とか、1部屋に入れるのは2人以内という決まりがあり、家庭環境に近い状況で育てることを目的としているので、戸建住宅とさほど変わらない規模と考えている。

○全国的に見ると、札幌は児童養護を目的としたグループホームの事例がやや少ないと感じており、国際的にみても遅れている感じがある。今回のように、子供を地域の一員として家族のように受け入れる取組が、札幌でも進んでいくと良いと思っており、今回のような施設自体の意義とか小規模で家庭的なという意味の重要性を感じる。こういう環境づくりには地域の温かい協力がとても大事になってくると思うので、事業者の方は当然認識されていることと思うが、丁寧なコミュニケーションと地域に入っていくような活動を期待したい。

以上

連絡先

札幌市都市局建築指導部管理課（制度担当）  
電話番号：011-211-2859