

建築審査会審議概要

| | | |
|------|--|----------------------------|
| 会議名 | 令和7年度第3回札幌市建築審査会 | |
| 開催日時 | 令和8年3月18日(水) 午後1時30分～午後3時5分 | |
| 開催場所 | 札幌市役所本庁舎 7階都市局会議室 | |
| 出席者 | 委員 | 森会長、宮浦委員、池田委員、田島委員、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3名 |
| 審議結果 | 議案第1号について「同意」 | |
| 議事概要 | <p style="text-align: right;">○：委員の発言 ●：説明員の発言</p> <p>(1)議案第1号</p> <p>札幌市マンション建替型総合設計制度により、容積率の限度を超えて共同住宅を新築したい旨の許可申請（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項）</p> <p>【主な質疑応答】</p> <p>○計画建築物は高層だが、現在は何階建ての建物が建っているのか。 また、周辺住民から意見は出ていないのか。</p> <p>●9階建ての建物が建っていた。 条例に基づき事業者から近隣住民へ説明を行っているが、反対の意見は出ていない。</p> <p>○高さ制限は支障ないのか。</p> <p>●高度地区の指定がないエリアのため、絶対高さ制限はない。 建築基準法による高さの制限には適合している。</p> <p>○公開空地による公共貢献はどのように周知されるのか。</p> <p>●交通量が多い敷地東面の道路に面して公開空地表示板を設ける。</p> <p>○歩道状公開空地は、歩行できる有効幅だけではなく、緑地も含めて評価しているのか。</p> <p>●国の公開空地の定義において、歩行空間に合わせてその環境を向上</p> | |

させるための緑地を評価してよいとあるため、緑地も含めて評価している。

○円筒状スツールに座る人はいるだろうか。

●都心部にベンチを設けた場合に酔った方が寝てしまう等の課題があったため、横断歩道の待ち時間等の短時間の利用を想定して円筒状スツールとした。

○法の趣旨や国の許可準則で示された算定式であることは理解しているが、容積率の割増しの算定式における5割増しの係数が過剰に感じる。

●老朽化マンションの建替えを進めたいが、マンション所有者の合意形成の困難さから、国は1.5倍のインセンティブを与えているの
だろうと思われる。

一方で、不用意に高い建物を認める目的はないため、国の許可準則にはない周辺環境対策の規定を本市の許可取扱要綱に設け、良好な計画に導いていく考えである。

○風害の影響は、敷地内の機械式駐車場を考慮して検討されているのか。

●機械式駐車場も考慮し、支障ないとの結果を得ている。

○ロードヒーティングにより歩行しやすい空間になると思われるが、居住者が管理費が高い等を理由に止めてしまうのではないか。

●管理規約への記載を求めている。また、年に一度、本市へ管理状況報告を求めている。管理状況報告は建物が存続する限り提出が必要となる。

○管理会社が変わった場合にも同様に維持管理が行われるのか。

●所有者に誓約書を作成するよう求めている。

○適切に維持管理されるよう販売時から周知方法など工夫してほしい。

●事業者に対して、意見があったことを伝える。

○ゆとりをもたせた車寄せ空間はデザインとして優れているが、死角となってしまう、酔った方が寝てしまうのではないか。自動で点灯する照明を取り付ける等の工夫があるとよい。

●事業者と協議し、常夜灯や監視カメラの設置を検討している。

○都心部のマンションは、投資や民泊を目的として購入されることが想定される。この場合、マンションを出入りする人は旅行客が多くなり、夜に明かりがついていない住戸が増えるため、他の建物より管理の難しさがある。

●事業者に対し、周辺環境を害することがないような維持管理を考えた販売について検討していただく。

(2)報告事項（包括同意基準に基づき許可した案件の報告）

道路内の建築制限に係る包括同意基準に基づく許可（建築基準法第44条第1項第2号）

質疑等なし

(3)報告事項（包括同意基準に基づき許可した案件の報告）

日影規制の適用除外に係る包括同意基準に基づく許可（建築基準法第56条の2第1項ただし書）

質疑等なし

(4)報告事項

公開空地の活用に係る総合設計制度の変更等

【主な質疑応答】

○今後は、複数の活用をまとめて年度当初に届け出ることになるが、追加イベントの申請は可能か。

●変更の届出を行うことになる。

○活用による収益を維持管理に充てることが可能となるが、これまで収益の報告は受けていなかったのか。今後は収益の報告が必要となるのか。

●これまでは報告を受けていなかった。

今後は、報告書の様式に年度内の収益と維持管理にかかった費用を記載することを検討している。

○許可により容積率を上乗せしているのに、賃料等が高くなりすぎないような基準や規制はあるのか。

●現時点では基準等はない。地区計画や再開発による公開空地では収益に係る事例があることから、収益の報告を関連部署間で共有しながら、適宜対応していきたい。

○活用促進により廃棄物も出るため、清掃や廃棄物の処理など活用後の維持管理に関することも盛り込むのか。

●盛り込んでいきたい。

○禁煙に関する記載はあるのか。札幌の中心地は条例により禁煙だが、公開空地も禁煙にすべき。

●禁煙の必要性は理解する。一方で、公開空地の制限として可能かどうか検討させていただきたい。

○屋内外等による公開空地の整備状況によって、音や光の規制に違いを設けているのか。制限を厳しくする必要はないが、トラブルの要因になりやすい。

●そのような視点はなかった。今後検討したい。

○公開空地は、誰もが自由かついつでも利用できることから、容積率の上乗せを受けている。一方で、活用されていない公開空地が多くある。魅力づくりとして公開空地を積極的に利活用していくことは重要であり、本来の目的と活用による魅力づくりのバランスが大切

