

平成31年度 第3回建築審査会 議事録

1 日 時 令和2年3月25日(水) 午後4時から午後5時まで

2 場 所 広島市役所本庁舎 14階第1会議室

3 出席者

| | | | | |
|------------|-----|---------|-----|---------|
| (1) 建築審査会側 | 会 長 | 塚 本 俊 明 | 委 員 | 岩 重 律 子 |
| | 委 員 | 大 橋 弘 美 | 委 員 | 松 尾 洋 治 |

| | | | | |
|--------------|-----------|---------|---------|---------|
| (2) 建築審査会事務局 | 幹事・建築指導課長 | 宮 本 佳 彦 | 書記・課長補佐 | 高 田 正 剛 |
| 特定行政庁側 | 書記・主任技師 | 栗木原 潔 | 書記・主査 | 門 田 和 也 |
| | 書記・技師 | 篠 原 望 | | |

4 審議事項

議案第3号 建築基準法第59条の2に係る許可
(総合設計制度(容積率の緩和):南区松原町)

5 審議結果

議案第3号 同 意

6 報告案件

- (1) 「法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準」に基づく許可
- (2) 「法第44条第1項第2号許可による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準」に基づく許可

7 公開・非公開の別

公開

8 傍聴人の人数

0人

9 会議資料

- (1) 議案第3号
- (2) 法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準に基づく許可案件報告書
- (3) 法第44条第1項第2号許可による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準に基づく許可案件報告書

10 発言の内容

別紙のとおり

1 審議事項について

議案第3号

特定行政庁
議長

(別紙議案第3号により説明)

はい、ありがとうございました。

長くなったので、焦点をもう一回確認したいと思います。

審査の内容というのは、先ほどの資料の4ページの3の4、59条の2の2行目です。

特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、その建蔽率、容積率及び各部の高さについて、総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境整備改善に資すると認めて許可するということから、この場合は、これを認めることとなります。

申請者は、本来は容積率が765.84%しか認められないものを804.61%まで認めてもらうためにこういう努力をしました、というのが全部の流れですね。

一つだけ教えていただきたいのですが、765.84%を804.61%まで緩和した根拠について教えていただけませんか。

特定行政庁

本日はお手元にご用意しておりませんが、総合設計制度における容積率の割増については、公開空地の面積割合により算定することを要綱で定めており、また、その中で公開空地のうち特に有効と考えられる部分はその部分の面積を1.5倍にする、全体的にまとまりがある広い公開空地については、全体面積を1.2倍にするなど、形状等を考慮して所定の倍数を掛けて有効空地面積を計算するものとなっております。

議長

空地率20.17%に対し有効空地率は23.01%になっています。普通は空地より有効空地の方が少ないと思いますが、有効空地の方が大きくなっています。

要綱に従い計算されているとのことですが、特に有効である部分の割増計算などについて、後程で結構ですから説明していただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

以上を前提に御質問御意見ございましたらよろしくお願いします。

委員

図面の右下の地下通路出入り口は、今でもちょっと狭いと思うのですが、道路の幅員はどれぐらいなのでしょう。

特定行政庁

この県道の歩道幅員は、3mです。

委員

図面の角の右下にある階段の脇を人が通るわけですよね。

例えばシェアサイクルポートから自転車を借りて南に行こうとする場合、その空地は通ることができるのですか。

特定行政庁

空地は通れます。

委員

歩行者と自転車に乗った人が両方とも行き来しても交通安全上問題はないのですか。

特定行政庁

整備計画図を出していますが、ご指摘の部分は歩道状にした公開空地であり、石張りで歩道と同じ高さになっています。

部分的に植栽はあるものの、歩行者と自転車の通行は可能です。

委員

出入り口の壁から植栽までの距離はどれくらいですか。

特定行政庁

この公開空地の幅が4mあり、もともとの歩道は約3mですから、合計して約7m程度の幅があります。

委員

公開空地と今の歩道との間に雨水を集める溝みたいなものがあるのでは

うか。本当に同じ高さになるのでしょうか。

特定行政庁 歩道と公開空地の境界縁石は、歩道と同じレベルで設ける計画になっています。境界に沿ってグレーチングや溝が設けられる計画ではありません。

委員 雨水は、道路に流してしまうのですか。

特定行政庁 この歩道状公開空地内には植栽があり、その内側に芝のような形の地被類の植栽もあります。敷地内で集水し、排水する計画です。

議長 図面を見るだけではなかなかわかりにくいとは思いますが、パースを見ていただくと、わかりやすいかもしれません。

特定行政庁 ここが境界線で、ここが歩道状の公開空地、ここが今の広場状の公開空地で芝とかが張られる部分になります。

議長 模様が変わっている部分が広がっているので、随分安全にはなっていますね。

委員 この部分は、自転車は通行できるのですか。

特定行政庁 できます。

委員 自転車を降りて、押さなくてもいいのですか。

特定行政庁 段差もありませんので、普通に通れます。

議長 駅前広場の中は自転車に乗ってはいけない、押して通るように言ってますよね。

特定行政庁 駅の構内はJRさんが管理していますので、今、議長がおっしゃったように、自転車は押してくださいとか、立看板とか、適宜、安全指導員さんが立って指導するとか、されているとは思いますが。

議長 ここに限らず、自転車通行に伴う歩行者の安全問題は一般的な課題としてあるかと思えます。

他にございますか。

私のほうから質問しますが、交通上という観点から平面図を見ていただけますか。

説明で、駐車場から出る部分に敷地内に1車線の通路があり、左折車線も設けていらっしゃるってことはよく分かりましたが、入る部分の道路は、高架の下で、一方通行になっています。

特定行政庁 そうです。

図面のこの部分に16mの高架道路があり、入るときにはこの高架道路の西側から入って行きます。

西側から入り、出るときには高架道路の東側の道路を通過して出ていくことになります。

議長 あそこの入り口は、今はホテルとか郵便局の車が入るだけで、オフィスで大量の車が入り出すといったことはなかったと思います。

これだけの駐車場ができると高架西側から入る車により側道の交通量がかなり増すと思われます。

ここを通っていると皆さんもよくわかると思いますが、西の方から来る車も結構交通量がありますし、駅前大橋を渡ったバスが左折して、駅南口第3駐輪場前交差点でぐるりと回って駅前広場に入ってきます。

そうしたら信号待ちとかで結構な車がたまってしまふことになりますよね。

それに対して今度は高架道路の西側の道路に車が入ってくることになると、あのあたりの交差点が少し混雑が増すのではないかと思います。広島東郵便局西側交差点の入り口です。

それと、多分、広島東郵便局西側交差点は右折して高架道路の西側の道路に入ることはできませんよね。

特定行政庁
議 長
委 員
議 長

東から西に向かってこの県道を走ってきて高架のところまで右折して入ることはできます。

右折ができるのですね。

今はできますが、将来的にどうなるかはわからないのですよね。

聞きたかったことは、今は大した量がないのでよいかもしれませんが、これだけの駐車場台数ができて、交通量もかなり増えてきます。

出口についてはかなりそのための対策をしていらっしゃるのわかりますけれども、入口について、何か対策なり、検討されたりしたのかということがちょっと気になります。

非常に普段でも交通が混雑していますし、バスに乗って広島駅で降りようとする、今は無くなりましたけれども、高速道路経由で西条に行こうとすると、駅前広場、駅前橋を渡ったらすぐエール・エール・A館で、川側をずっと行って駅南口第3駐輪場前交差点をぐるりと回って駅前広場に入ります。あそこでかなり車が多く、渋滞してかなりの列ができて、結構いろんなところにバスの駐車場があるのでバスで混雑しており、かなりあそこに車が溜まっている印象があります。今度、バスレーンも広島駅南口再整備によりかなり合理化されると思いますけれども、そのあたりを、つまり入口の部分を含めた広島東郵便局西側交差点の混雑状況について、きちんと整理をされているのでしょうか。

それがないと交通上支障がないと言っていいのかどうかという判断がちょっとできないなと思いましたが、そのあたりの検討状況とか、対策状況があれば教えていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

特定行政庁

申請者が、交通量調査をしております。

広島東郵便局西側交差点、広島駅前交差点、荒神交差点で、交通量調査を行っております。この交通量調査によって、計画値としては、交通量は増加するものの、混雑度は許容範囲内であるという結果が出ております。

高架道路の西側の道路に関しては、申請者が提出した交通量調査では支障がないという結果になっておりましたので、支障はないものとしてとらえております。

議 長

今のところも結構狭いですね。

高架道路西側の街区にある飲食店に届ける食材を積んだ車などが、結構あそこに停まっていたりしますし、狭い幅員なので、これだけ大きなオフィスの駐車場入口のアプローチが現状のままということは、気になります。

大丈夫でしょうか。

委 員

もうこれ以上は広げられないですよ。駐車場は一般の人が使う駐車場ですか。

特定行政庁

一般の人は使いません。ここのオフィスに入る方用、テナント用ですから、通常の間貸し駐車場ではありません。

委 員

結局、容積、階数にしたら、どれぐらい増えたことになるのでしょうか。19階のうちの3階分ぐらい増えることになるのでしょうか。

特定行政庁

19階のうちの約690㎡程度になりますので、1フロア増えるぐらいです。

委 員

増えた部分を減らしたからといって、交通量が変わるということはなく、また別の問題ですね。

許容できる範囲が18階ぐらいまでであり、1階足してどれだけ交通量が増えるのかという問題でしょうか。

18階ぐらいまでは建てることのできるのですね。

特定行政庁

先ほど690㎡ほど増えましたという説明をさせていただきましたが、容積率の算定において面積に入れない共用部分などがありますので、1フロア程度は増えたのだらうという思いはあります。1フロアが2,100㎡程度あります。

議長

広島東郵便局西側交差点での東から西に向かう車両の右折に関して特に気になるという話ですかね。

そうです。出口は広がっていますが、入口の部分には何らかの策がなされていないということです。

特に支障がないということが検討されていれば、なんの問題もないと思います。

特定行政庁

交通量調査によりますと、平日に広島東郵便局西側交差点を右折して高架道路の西側の道路に入る車は、現在、1時間当たり51台という結果になっています。

51台はあくまでも交差点から右折して入る台数だけですから、他の部分から入る台数を足すと、平日には高架道路の西側の道路に70台、80台の車が入っていることになります。

計画によりますと、1番ピークとなる時間帯、お店が開く時間帯である10時から11時ぐらいがピーク時と想定されていますが、ピーク時でこの交差点を経由して建物の駐車場に入っていく車が106台ぐらい増えるという計算になっていますので、約2倍少々ぐらいは全体として入る台数が増えることになります。

交差点内は対面2車線の道路になっていますので、交差点のキャパシティからすれば、106台が増加しても問題はないという調査結果になっております。

議長

他にございますか。よろしいですか。

今、根拠も説明していただいたようですので、特に問題がないようでしたら、議案第3号については同意することとしたいと思います。

よろしゅうございますか。

委員

異議なし。

議長

そのように、同意することといたします。

ありがとうございました。

特定行政庁

先ほどの空地率の計算の根拠資料について、説明させていただきたいと思っております。

要綱で公開空地等の基準というものを定めておりまして、歩道に面する公開空地として効果の高いものには係数を大きくかけ、そうではないものについては、低減するような取扱いになっております。

設計においてはさまざまな部位がありますので、申請者から色分けをしたような求積表を出していただき、それをもとに有効空地面積を算出し、基準に当てはめて、いくら容積率を割り増しすることができるのかという計算を行っております。

委員

計算式になっているんですね。

特定行政庁

そうです。追加の説明は、以上でよろしいでしょうか。

議長

この資料は、本件のものですか。

特定行政庁 本件のものです。
議 長 先ほどいろいろと色分けしてあった図面ですか。
特定行政庁 色分けしてあった図面の面積の集計を、今そちらにお渡しした表の下に記載し、表の途中で倍率計算等をし、右側に最終的な公開空地、有効とみなす公開空地の面積を記載しています。
議 長 実面積が1番下の1番右側の937.41、有効が967.27になり、それを比率に直すと、今日の資料の20.17%と23.01%になるということですね。
今日の基本要件のところでは空地率は20.17%で、20%以上になる。そして、有効空地率は23.01%で、20%以上だからOKですとなっているということですか。
特定行政庁 その通りです。
議 長 説明ありがとうございました。

2 報告案件について

- (1) 「法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準」に基づく許可の同意
- (2) 「法第44条第1項第2号許可による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準」に基づく許可の同意

議 長 次に報告案件といたしまして、法第43条第2項第2号許可に係る同意の取扱い基準に基づく許可及び法第44条第1項第2号許可による路線バス停留所の上家の設置に係る許可基準」に基づく許可の報告をお願いいたします。

特定行政庁 (別紙報告書により説明)
議 長 はい、ありがとうございました。ただいまの報告について、ご質問がございますか。
大丈夫ですね。ありがとうございました。
ないようでしたら、これをもちまして本日の審議は終了したいと思います。

特定行政庁 御審議いただきありがとうございました。
最後に次回の審査会についてですけれども、現時点で、次回の開催は未定となっております。
審議議案が確定しましたら、今回同様、改めて連絡いたしますので、よろしく願い申し上げます。
本日はこれをもちまして終了いたします。
ありがとうございました。