

平成 31 年度 第 1 回 仙台市建築審査会

1 開催日及び場所

令和元年 5 月 31 日（水）14 時 00 分～15 時 30 分
青葉区役所 4 階第一会議室

2 出席者

(1) 建築審査会委員

橋本 治子 委員
荒井 美佐子 委員
竹内 泰 委員
小林 淑子 委員
平野 勝也 委員
伊藤 美由紀 委員
千葉 琢夫 委員

(2) 仙台市建築審査会事務局職員

6 人

(3) 建築許可関係各課職員

13 人

(4) 説明員（許可申請者側）

[案件 1] 4 人

(5) 傍聴人

なし

3 議事の概要

●会長及び副会長の選出について

- ・委員より提案があり、会長に千葉委員、副会長に竹内委員を選出。
- ・千葉会長が議長となり、議事進行。

●議事録署名委員の指名について

- ・千葉会長が、橋本委員及び荒井委員を議事録署名委員に指名。

●案件 1 についての審議

- ・事務局より案件の概要について説明

- 平野委員 : 交通関係でいくつか質問したい。一般論として、機械式駐車場の場合、基数が多くない限りは周辺の交通に影響を与えるほど車を出庫できないため、出庫に関しては問題ない。機械式駐車場は処理能力が低いため、入庫が集中した場合の待ち行列の方が心配である。資料 23 ページで宇都宮地区の事例を参考にしているが、184 台分とは何基の機械式駐車場の合計か。また、機械式駐車場でもゴンドラのタイプとリフトのタイプがあるが、どちらのタイプか。
- 事務局 : 宇都宮のタワーパーキングは、フォーク式のものが 4 基あり、ゴンドラではなく、横にスライドするタイプのものである。
- 平野委員 : 今回の案件と同じタイプのものか。
- 事務局 : そうである。
- 平野委員 : 4 基あるということは出庫能力が高いものであり、条件が異なる事例を持ってきているように思う。1 基あたり何台出庫できるかで交通量が決まるため、総駐車台数はあまり関係がない。
- また、平日のピーク時に 1 基あたりの処理能力 2.7 台とあるのは、今回の想定値であり、1 基あたりの処理能力は 1 分間で 2.67 台なので、3 基予定されているタワーパーキングと機械式駐車場では処理能力が追いつかない可能性があり、各駐車場に 1 台ずつの入出庫待ちの車が発生することになる。最悪の場合は、すべての駐車場に 1 台ずつ入庫待ちの車が発生する可能性がある。資料 24 ページをみると、1 台分の待機スペースは確保しているが、1 基ずつ別々に考えると、それぞれの駐車場に待機スペースがないと入庫待ち車両が発生してしまう。北棟の北面だけが記載されており、北棟の南面と南棟にはほぼ待機スペースがない。また、入出庫の動線が錯綜しており、余計に駐車場の処理能力が落ちる可能性があるレイアウトとなっている。
- 前面道路が 6m 弱しかない一方通行の道路のため、北側の南向き、南棟の入出庫で 2 台ほど待ち行列がでた場合に、北向きの一般公道を封鎖するような影響が出る可能性があるため、これを改善したほうがよいと思うがいかがか。
- 事務局 : 資料 10 ページ目でタワーパーキングの北側と南側の間に駐車可能位置を示す誘導板の設置を計画している。誘導板により、駐車待ちの車が滞留することがないようにすると申請者から聞いている。
- 平野委員 : 前提条件として、駐車場を契約する場合は、駐車する棟を指定せず 3 棟のうち空いている駐車場に停めるという内容で契約するのか。また、空いていない場合はどうなるのか。
- 申請者 : 今回は、号機フリーをオプションで採用しており、自分のパレットが決まっていない形となる。一方通行のため、南側の道路から車が入ってきた場合に、空車の表示もあるが、どこが空いているかの表示をし、空いているところを優

- 先して誘導する。待機車両が出ないようなソフト面での対応を考えている。
- 平野委員 : 北棟の北向きが一番人気となる可能性が高く、先に北向きが埋まってしまい、その後に入る車と出る車の混乱はすべて南側でうけざるを得ない状況とならないか。一工夫していただきたい。
- もう一点懸念していることは、道路にべた寄せで待つと入庫する際に何度も切り返すことになる。誘導板が見えるところまで来てしまうと、曲りきれず一度バックして戻らないと入れないと思う。軌跡を描いて確認してほしい。
- 申請者 : できるだけ誘導板を敷地の南側に設置したいと考えている。
- 平野委員 : 入庫がうまくいかないと混乱してしまう。この道路は病院があり、救急車も通るので、影響がないよう検討してほしい。
- 事務局 : 申請者から説明があった誘導板の設置位置について、安全性が確保できるか今後確認していく。
- 議長 : 平野委員の意見は、参考にした事例が必ずしも適当でないということ、待機スペースも各基に1台分必要ではないかというものであった。交通関係も改善できるよう総合設計制度を活用していると思うので、改めて確認してほしい。
- 橋本委員 : 資料24ページに待機可能スペースとあるが、これは敷地内に車が3台待ってられるということか。
- 事務局 : 敷地内の資料でグレーに色づけされているところが、車が3台停められるスペースである。その間に機械式駐車場が2台分ある。まずは、機械式駐車場の2台を優先的に使用し、それ以外で使用する場合にここの3台を使用する。緊急で移動したい場合等には、機械式駐車場の前にも停めることができる。
- 橋本委員 : 敷地内で待機してられるのか。
- 事務局 : タワーパーキングに入庫するための待機スペースとして3台分確保している。
- 平野委員 : 車寄せの機能を持たせるためには、「出入口」ではなく、「出口専用」と「入口専用」に分けなければ非常に使いにくく、動線が錯綜する。車寄せを逆走することを認めることになるため、出口と入口を分けるように修正した方がよい。
- 橋本委員 : 敷地の南側は待機スペースがないということか。
- 平野委員 : そうである。
- 議長 : 交通動線の安全性を含めて再検討してほしい。
- 竹内委員 : 必ず入庫は北側から、出庫は南側からではないのか。
- 申請者 : そうではない。
- 平野委員 : 資料11ページで、歩行者の多い通りなので、そこに歩道状空地をつけてもらえることはとても素晴らしいことである。このデザインでは車路が上位にきているため、歩道状空地が途切れている。この場合は、歩道状空地にカウン

トできない。

また、出入口の隅切りの切り方で、この切り方では入庫しにくいとため、丸くするなど変更した方がよい。その際、軌跡を描いて確認すること。一般公道で車がおかしな動きをすることがないように検討が必要である。

議長 : 歩道状空地の該当の可否については、基準容積に関わるため、許可に影響する事項である。慎重に検討してほしい。

平野委員 : 歩道上位のデザインにできれば、歩道状空地に該当するため、そのように変更するとよい。

事務局 : いただいたご意見を参考に、改めて計画を見直していきたい。

荒井委員 : この地域は自転車の利用者が多いため、マンションの敷地内に駐輪場が設けられていると思うが、マンションの方用と店舗用とに分かれていないのか。また、駐輪場にある柵の外側に荷捌きスペースとあるが、そこにゴミ収集車等の大型車が入ってくることはあるのか。車が入ってくるとなると、自転車の出し入れの際、安全性の確保が必要となる。

マンションには身障者用の駐車スペースがあるが、店舗用の駐車場に身障者用はないのか。

マンションに直接関係のないことかもしれないが、店舗利用者への配慮が必要ではないか。

事務局 : 駐輪場は、店舗利用者のためのものである。マンションの方は地下に専用の駐輪場を設けている。また、荷捌きスペースにトラックが入るかについては、まだ店舗が決まっていないため、はっきり分からないが、安全面についての配慮は事業者が決まり次第伝えたい。店舗専用の駐車場がないという点についても明確に伝える必要があるため、ソフト面での対応を検討している。また、店舗に身障者用の駐車場はないため、対応策について今後事業者と協議したい。

竹内委員 : 資料 10 ページで、いくつか歩行者動線が記載されているが、隣地を通るような計画となっているものがあるため、改める必要がある。

事務局 : 設計者と協議し、計画が成り立つよう変更したい。

平野委員 : 隣地を通る動線ではなく、敷地内を通るような動線を記載するとよい。

小林委員 : 公開空地と歩道状空地に関して、事業者からお客様には売買契約時に重要事項として説明するとのことで、マンション管理者と購入者に理解してもらうことは必要だが、空地は地域の方も利用するので、敷地周辺の方や町内会の方にも利用できることを周知してほしい。

事務局 : 申請者からは、工事開始の挨拶時や仮囲い時に、建物の他に公開空地を整備していることを近隣へ説明し、周知を図ると伺っている。

竹内委員 : 設計管理者にお願いしたいのだが、公開空地の設置について、道路面とのす

り付きに段差が生じないよう配慮してほしい。

平野委員 : 既存歩道と歩道状空地の接続については、地先境界ブロックを取り除き、板一枚の舗装止めで区切るのが理想的である。道路管理者と協議し、歩道部分と一連の工事ができれば、一体的な歩道に見えるデザインとなり、公開性がより高まる。

事務局 : 申請者には可能な限り対応いただくようお願いしたい。

議長 : 風については、ケース4になるということか。

申請者 : そうである。

議長 : その他、意見等ないようなので、案件1については、同意ということではどうか。

[一同同意]

議長 : それでは、案件1については、同意とする。

●前回審査案件の報告

- ・質疑等なし

●建築許可の一括同意に係る報告

- ・質疑等なし

[閉会]