

横浜市建築審査会会議録

日時		平成28年6月17日（金）午後1時30分から午後4時10分まで	
開催場所		関内中央ビル「10階大会議室」	
出席者	委員	大久保 博 会長 松下 倫子 委員 三輪 律江 委員 母里 啓子 委員	
	専門調査員	大関 亮子 専門調査員 三谷 淳 専門調査員	
	幹事等	幹事	武部 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 岡本 建築局 中高層調整課長 保坂 建築局 企画課長 菅井 建築局 建築情報課長 石井 建築局 建築安全課長 綱河 都市整備局 都市デザイン室長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長（代理） 村上 都市整備局 都心再生課長 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長（代理） 飯島 都市整備局 景観調整課長 土橋 消防局 指導課長 小笠原 建築局 建築環境課長
		議題提案課等	小笠原 建築局 建築環境課長 大友 建築局 住宅再生課長 林 建築局 建築環境課 市街地建築係長 建築局 建築環境課 大蔵、今永、前田
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 金指 建築局 建築監察部 法務課長 加納 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 建築局 建築監察部 法務課 石井、岡野	
欠席者	委員	金子 修司 会長職務代理者 宮里 辰男 委員 庄司 博之 委員	
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員	

欠席者	幹事	武田 環境創造局 環境管理課長 嶋田 建築局 都市計画課長 堀田 都市整備局 企画課長 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長
	開催形態	第1号議案から第3号議案まで、許可処分報告及びその他 公開 第4号議案から第9号議案まで 非公開
	傍聴人	4人
	議題	1 第1号議案（建築基準法第3条第1項第3号の同意） 商業地域（中区北仲通5丁目57番の2ほか）において、横浜市指定有形文化財である旧横浜生糸検査所附属倉庫事務所を増築すること。 2 第2号議案（建築基準法第48条第3項の同意） 第一種中高層住居専用地域（青葉区美しが丘2丁目23番の1）において、用途の制限を超える展示場を新築すること。 3 第3号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意） 第一種低層住居専用地域（南区中里四丁目563番の33の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る一戸建ての住宅を新築すること。 4 第4号議案（審査請求・26建－1号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て （非公開） 5 第5号議案（審査請求・27建－2号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て （非公開） 6 第6号議案（審査請求・27建－4号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て （非公開） 7 第7号議案（審査請求・27建－5号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て （非公開） 8 第8号議案（審査請求・28建－1号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て

<p>議題</p>	<p>(非公開)</p> <p>9 第9号議案(審査請求・28建-2号) 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消し等を求める審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>10 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>11 その他 会議録の確認(平成28年5月13日、平成28年5月20日及び平成28年6月2日開催分)</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第3号議案までは「同意」</p> <p>2 第4号議案から第9号議案までは(非公開)</p> <p>3 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第4号議案から第9号議案までの審議は、「非公開」とする旨、決定される。 なお、「非公開」の議案については、傍聴人、幹事及び議題提案課等は退席。</p> <p>1 第1号議案(建築基準法第3条第1項第3号の同意) (提案課)</p> <p>※ 申請者、設計者、申請位置、申請要旨、指定事項、建築物概要(主要用途、構造、階数、高さ、建築面積及び延べ面積)、諸元表(用途地域・防火の指定、その他の地域地区、敷地面積、建築面積・建蔽率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路等)、文化財等の指定に係る事項、付議に当たっての概要等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 旧倉庫事務所の2階及び3階に予定されているクリエイティブラボ(シェアオフィス)の壁は動かすことができるのか。 (提案課) 固定壁である。 (委員) 半永久的に固定されるのか。 (提案課) 現時点のプランでは固定壁としているが、将来的なプラン変更で壁を撤去することは有り得る。 (委員) 2階には女子トイレしかなく、3階には男子トイレしかないが、車椅子利用者のトイレ利用はどうなるのか。接続棟を通過して、エレベーターを利用しなければならないのか。 (提案課) 車椅子の方には、接続棟を通過して倉庫棟のトイレを利用していただくことになる。</p>

議事

- (委員) 接続棟から倉庫棟へ入ってすぐにあるエレベーター脇にトイレが設置されるようだが、多目的トイレなのか。
- (提案課) このトイレは多目的トイレではない。多目的トイレは倉庫棟の別の場所に設置する予定である。
- (委員) 旧倉庫事務所に常時どれくらいの人がいるのか。
- (提案課) 就業が50名程度、来客が20名程度で合計70名程度の利用人数を想定している。
- (委員) 避難経路は確保されているのか。
- (提案課) 避難安全検証については、建築確認の段階で確認する。
- (委員) クリエイティブラボはどのように利用されるのか。
- (提案課) シェアオフィスということだが、創作的な活動をする方の利用を想定しており、そういった方々が自由に交流できるようなスペースを設けている。
- (委員) 3階の区画されたオフィスはそれぞれ鍵がかけられて管理されることになるのか。
- (提案課) どのようなテナントが入るかにもよるが、区画されたオフィスを独立して利用する場合には、鍵をかけて管理することも有り得る。事業者がどのようなテナントを募集するのかといった点については、まだ検討段階であり、今後詳細な計画が作られていくことになる。
- (委員) 資料15頁から18頁までの平面図では、接続棟や倉庫棟の一部が赤色となっているが、どのような意味があるのか。
- (提案課) 旧倉庫事務所は、接続棟や倉庫棟の一部に補完されながら利用されることになるため、その部分を赤く明示している。建築基準法3条1項3号の適用除外に指定されても本市の関係部署と協議することになるが、その協議においても非常に重要な部分となる。
- (委員) この接続棟の赤色部分に「帰宅困難者受入」とあるが、これについて詳しく知りたい。
- (提案課) 災害が起きた際に、帰宅が困難となった来館者の方々を共有スペースに一時的に受け入れることを計画している。
- (委員) 旧倉庫事務所と倉庫棟は高さが異なるようだが、接続棟にはスロープが設置されるのか。
- (提案課) 接続棟に階段とスロープを設置する予定である。
- (委員) バリアフリーという観点から、階段を利用できない方の避難経路やトイレ利用について配慮してもらいたい。
- (提案課) 配慮するよう事業者へ伝える。

議事	<p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>2 第2号議案（建築基準法第48条第3項の同意） （提案課）</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 申請者、設計者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（主要用途、構造、階数、高さ、建築面積及び延べ面積）、諸元表（用途地域・防火の指定、その他の地域地区、敷地面積、建築面積・建蔽率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路等）、付議に当たっての概要等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）展示場というのは、いわゆるマンションギャラリーのようなものか。 （提案課）たまプラーザ駅北地区に地域利便施設を備えたマンションの建築計画があるが、このマンションギャラリーとして利用する予定である。マンションギャラリーとしての需要のピークを過ぎれば、そのスペースを順次地域へ開放する。</p> <p>（委員）2階平面図の展示室1から展示室3はどのように利用されるのか。 （提案課）全てマンションの展示だけを行うのではなく、「次世代郊外まちづくり」というコンセプトの展示も実施する予定である。</p> <p>（委員）展示場が地域へ開放されるのはいつ頃からなのか。 （提案課）当面はマンションギャラリーとしての利用がメインとなるが、半年から1年もすれば客足も次第に減っていくことになる想定されるので、頃合いを見計りながら順次地域へ開放する。なるべく早く地域へ開放できるように、展示室の住戸パターンを減らす等の工夫を行っている。</p> <p>（委員）ギャラリースペースは地域の方は無料で利用できるのか。 （提案課）利用料金や管理方法については、検討中である。施設活用については、たまプラコネクトやNPO法人横浜コミュニティデザイン・ラボといった「民との連携」も行う。地域活動をPRする場として活用していきたいと考えている。</p> <p>（委員）このようなスペースの利用について、将来的には現在の法制度だけでは整理が難しい面も出てくると思われるので、今後の検討課題として認識している。 （提案課）新たな用途や複数の用途にまたがるようなハイブリッドな使い方が増加してくると思われるので、検討していきたいと思う。</p> <p>（委員）例えば、コミュニティカフェについても単なる飲食店として扱うと様々な不都合が生じる場合があると思う。社会のニーズをふまえた柔軟な対</p>
----	--

議事	<p>応ができるような制度設計をしてもらいたい。</p> <p>(提案課) 用途は本件でも悩ましい点ではあったが、許可の性質もふまえ、あらかじめ想定される活動をできる限り列挙しておくことで、地域が幅広い活動を行えるよう配慮した。いただいた御指摘をふまえ、施設の複合的な利用に関する今後の在り方についても検討していきたい。</p> <p>(委員) 隣地にある美しが丘公園と一体となった利用ができるように、施設や駐車場の配置についてもう少し工夫できないか。</p> <p>(提案課) 警察との協議になるが、美しが丘公園でイベントを行う際には、間の道路を通行止めにしたたり、駐車場の利用を一時制限する等して一体的な利用についても工夫したい。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>3 第3号議案(建築基準法第53条の2第1項第3号の同意)</p> <p>(提案課)</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 申請者、設計者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要(主要用途、構造、階数、高さ、建築面積及び延べ面積)、諸元表(用途地域・防火の指定、その他の地域地区、敷地面積、建築面積・建蔽率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路等)、付議に当たっての概要等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件は、包括同意基準にはあてはまらないが、許可基準には合致しているということでしょうか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第4号議案(審査請求・26建-1号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>5 第5号議案(審査請求・27建-2号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>6 第6号議案(審査請求・27建-4号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め</p>
----	---

議事	<p>る審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>7 第7号議案(審査請求・27建-5号) 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め る審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>8 第8号議案(審査請求・28建-1号) 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め る審査請求の申立て</p> <p>9 第9号議案(審査請求・28建-2号) 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分等の取消しを求 める審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>10 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>※ 資料3にて報告</p> <p>11 その他 会議録の確認(平成28年5月13日、平成28年5月20日及び平成28年6月2 日開催分)</p> <p>「了承」される。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第3号議案まで)</p> <p>2 審査請求書等(第4号議案から第9号議案まで)</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>4 会議録(平成28年5月13日、平成28年5月20日及び平成28年6月2日)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成28年7月15日、各委員に確認を得、確定しました。