

横浜市建築審査会会議録		
日時	平成28年10月21日（金）午後1時30分から午後5時まで	
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 宮里 辰男 委員 庄司 博之 委員
	専門調査員	大関 亮子 専門調査員
	幹事等	武田 環境創造局 環境管理課長 岡本 建築局 中高層調整課長 保坂 建築局 企画課長（代理） 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） 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長 飯島 都市整備局 景観調整課長（代理） 土橋 消防局 指導課長（代理） 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 林 建築局 建築環境課 市街地建築係長 建築局 建築環境課 今永、大蔵、清水、前田 山口 建築局 建築道路課長
	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 三輪 律江 委員 母里 啓子 委員
欠席者	幹事	武部 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 嶋田 建築局 都市計画課長 堀田 都市整備局 企画課長 村上 都市整備局 都心再生課長 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5号議案まで、許可処分報告、その他(1)及びその他(2) 公開 第6号議案 非公開	

傍聴人	25名
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 第一種住居地域・第一種中高層住居専用地域（旭区中尾一丁目1番の2）において、道路内に道路上空の渡り廊下を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第48条第5項の同意） 第一種住居地域（旭区中尾一丁目1番の2）において、用途の制限を超える事務所を新築すること。 3 第3号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 商業地域（中区山下町30番の1）において、高さ、住宅容積率の制限を超える共同住宅・店舗・事務所を新築すること。 4 第4号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 近隣商業地域・準工業地域（南区井土ヶ谷中町1番の11ほか）において、高さの制限を超える共同住宅・集会場を新築すること。 5 第5号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 近隣商業地域（金沢区泥亀二丁目81番）において、高さの制限を超える共同住宅・飲食店兼集会所を新築すること。 6 第6号議案（審査請求・28建－3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 7 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 8 その他 <ol style="list-style-type: none"> (1) 横浜市市街地環境設計制度による宿泊施設の容積率緩和について (2) 会議録の確認（平成28年9月16日開催分）
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第5号議案までは「同意」 2 第6号議案は（非公開） 3 その他(2)は「了承」
議事	<p>※ 第6号議案の審議は、「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> <ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 2 第2号議案（建築基準法第48条第5項の同意） <p>（提案課）</p> <p>※ 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）、関係法令等諸手続、付議に当たっての概要等を説明</p>

議事

(質疑応答)

(委員) バス停は、どこに設置されるのか。

(提案課) 第1事業地の本館棟前の市道東希望が丘198線(試験場通り)上に設置される。具体的には、資料8ページ目の「5) 試験場通りの交通の妨げにならない連絡通路の設置」と記された箇所の少し下辺りになる。

(委員) 移管される道路は、どこか。

(提案課) 第1事業用地の南側道路の一部の境界が確定しておらず、移管される予定である。具体的には、資料8ページ目の「4) 南側歩行者通路の整備」と記された箇所と「6) 落葉等の対策」と記された箇所の中間にある電話柱の辺りになる。

(委員) 道路管理者は、道路上空の渡り廊下の照明計画を含めて了承しているのか。

(提案課) 道路上空の渡り廊下の安全性と防犯性は、道路管理者及び交通管理者と十分に協議されている。

「同意」される。

3 第3号議案(横浜市市街地環境設計制度の同意)

(提案課)

※ 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、空地率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、緑化率、駐車台数、駐輪台数、住戸数等)、関係法令等諸手続、付議に当たっての概要、公開空地概要書等を説明

(質疑応答)

(委員) 以前は、URが申請地を所有していたと思うが、事業者が土地を取得する際に、何か条件を付けられたりはしていないのか。

(提案課) 特に聞いていない。

(委員) 1階と2階に物販店舗が予定されているようだが、飲食店でもいいのか。

(提案課) 飲食店でも構わない。

(委員) 物販店舗の利用客は、11ページの2階平面図のWCと書かれたトイレを使うのか。

(提案課) そうである。

「同意」される。

議事	<p>4 第4号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意）</p> <p>（提案課）</p> <p>※ 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、空地率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、緑化率、駐車台数、駐輪台数、住戸数等）、関係法令等諸手続、付議に当たっての計画概要等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）マンション内に設置される集会場を井土ヶ谷中一町内会の活動で使用する予定になっているが、当該町内会には、町内会館がないのか。</p> <p>（提案課）専用の町内会館を持っておらず、周辺の有料会議室等を借りて町内会活動を行っている。</p> <p>（委員）本件集会場のように、マンションの施設を周辺住民に貸し出すというのは、建築計画としては素晴らしいことだが、本来のマンションとしての性質を考慮すると、相容れない面もあるかと思う。横浜市として、集会場が継続して運営されることをどのように担保していくつもりなのか。</p> <p>（提案課）本件集会場は、事業者が区分所有する。事業者がマンション管理組合の一員となることで、持続性の担保になると考えている。</p> <p>（委員）本件町内会倉庫も同様か。</p> <p>（提案課）本件町内会倉庫を含めて事業者が所有するのかどうかは、確認していないが、倉庫の管理については、今後検討される予定である。</p> <p>（委員）本件集会所と開発調整条例による集会室とは、どう違うのか。</p> <p>（提案課）一定の戸数を超える場合に、開発調整条例によって住民専用の集会室を設置することが義務付けられている。本件集会所は、これとは別に、地域の課題解決に資するとして、事業者から提案されたものである。</p> <p>（委員）高さの緩和を受けるにあたって、地域に貸し出す集会場も必要だったということか。</p> <p>（提案課）そうではない。本件計画では、容積率の緩和は予定されておらず、特定施設の設置が必須というわけではないが、事業者から積極的に地域貢献の提案がなされたため、横浜市市街地環境設計制度を運用する上で、これを評価していくということになる。</p> <p>（委員）このように、マンションに準公共的なスペースを設置するのは、横浜市独自の仕組みであると思うが、そうであるからこそ、将来的には、横浜市ならではの様々な課題が発生すると思われる。その点について、どう考えているのか。</p> <p>（提案課）横浜市市街地環境設計制度は、私益的な領域の中に、より公益的に</p>
----	--

議事

近い領域を創り出すことを目的としている。現状では、マンション管理組合が管理するケースが多いが、将来的には、施設を利用する周辺住民も含めた維持管理体制を構築することができれば、より良い制度となると考えている。
(委員) 本件では、歩道状の空地は設けられないようだが、設けないように行政指導を行ったのか。

(提案課) 現状で、交通量に対し、十分な歩道幅員が確保されているため、行政指導した。

(委員) 本件集会場は、外からしか出入りできないのか。

(提案課) そうである。南側から出入りすることになる。

(委員) 14ページの緑化計画図によると、共用廊下に沿って緑地が4か所設置される予定だが、緑地面積に参入しているのか。

(提案課) 当該部分には屋根がなく、緑地面積に参入している。

(委員) 避難通路は、どのように利用されるのか。

(提案課) 避難時に、2項道路につながる部分が開錠される。

「同意」される。

5 第5号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意）

(提案課)

※ 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、空地率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、緑化率、駐車台数、駐輪台数、住戸数等）、関係法令等諸手続、付議に当たっての計画概要等を説明

(事務局)

※ 審査会への意見書を説明

(提案課)

※ 審査会への意見に係る許可基準及び計画概要等を説明

(質疑応答)

(委員) 横浜市市街地環境設計制度において、本件のカフェのような地域貢献施設は、どのような位置付けになるのか。

(提案課) 横浜市市街地環境設計制度には、歴史的建造物、文化施設等の良好な市街地環境の形成に資する施設について、容積率を緩和する規定がある。本件地域貢献施設は、これらの容積率の緩和が認められる施設としてではな

議事

く、あくまでも地域の方々が利用できる公開空地の延長にある施設として捉えている。

(委員) そうすると、本件地域貢献施設の存在は、高さの緩和を認めるにあたって、決定的な判断要素であるというわけではなく、付加的な要素であるということでしょうか。

(提案課) 横浜市市街地環境設計制度における基準は、許可申請に当たっての必要条件として定めたものであって、許可にあたっては、本制度の趣旨に照らして総合的見地から審査することになる。本件地域貢献施設は、公開空地そのものではないが、地域の課題解決に資するものとして評価している。

(委員) 地域で集会所が不足しているようだが、区役所からそのような要望が出されているのか。

(提案課) 金沢公会堂を含めた周辺施設の利用状況は高く、また、地域の方々へのヒアリングでは子育て世代等が集会所の設置を希望していることが判った。

(委員) 審査会への意見書によれば、10月27日に周辺住民の方々と本件申請者との調停が予定されている。これまでも開発調整条例や中高層条例に基づき周辺住民の方々に対する説明が行われてきたようだが、どのような状況なのか。

(幹事) 調停は、紛争調整の手段という紛争当事者間のプライベートに係る事項であるため、その内容をこの場で説明することはできない。一般的に、審査会に諮られる案件であれば、事前に調停を済ませられるように、紛争当事者双方と紛争調停委員との間で調整するが、その結果として、審査会と調停の日程が前後してしまうこともある。

(委員) 周辺住民の方々から治安の悪化を招くとの意見が出されているが、走川プロムナードの管理は誰が行うのか。

(提案課) 走川プロムナードの管理者は金沢土木事務所である。周辺住民の方々からいただいた要望は、金沢区役所と金沢土木事務所に伝えており、適切な管理がされると考えている。

(委員) 本件カフェは、建築基準法上、どのような用途になるのか。

(提案課) 飲食店と集会所を兼ねるものとして考えている。

(委員) 本件カフェのように集会所を兼ねる飲食店というのは珍しい事例だと思うが、カフェの運営はどうするのか。集会所として利用する際には、カフェの物品は全て鍵をかけて片づけるのか。

(提案課) 本件カフェは、マンション管理組合の共有財産となり、その運営については、マンション管理組合が、運営実績のある事業者に委託することになる。また、カフェの備品については、収納できるスペースが設けられる予定である。

(委員) 感想になるが、用途が近隣商業地域ということもあり、法的に高さ

議事	<p>の緩和が認められるというのはわかるが、日影の影響は大きいと感じた。 (委員) 非常時に役立つ防災関連施設が整備されるようだが、整備するだけでなく、後の維持管理を適切に行うことも重要である。 (提案課) いただいた意見は、事業者へ伝える。</p> <p>「同意」される。</p> <p>6 第6号議案(審査請求・28建-3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 (非公開)</p> <p>7 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料3にて報告</p> <p>8 その他(1) 横浜市市街地環境設計制度による宿泊施設の容積率緩和について (提案課) ※ 資料4にて説明</p> <p>9 その他(2) 会議録の確認(平成28年9月16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5号議案まで) 2 審査請求書等(第6号議案) 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 4 宿泊施設の容積率緩和方針(案)の策定と、それを踏まえた横浜市市街地環境設計制度の改正について等 5 会議録(平成28年9月16日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成28年11月18日、各委員に確認を得、確定しました。