

横浜市建築審査会会議録

日時		平成28年12月16日（金）午後3時から午後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 金子 修司 会長職務代理者 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 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 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長 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 片山 こども青少年局 保育対策課 担当課長 菊池 こども青少年局 保育対策課 担当係長 山口 建築局 建築道路課長 巽 建築局 建築道路課 担当係長 建築局 建築道路課 小島
	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	三輪 律江 委員 母里 啓子 委員	
	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 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長	

欠席者	幹事	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 飯島 都市整備局 景観調整課長
	開催形態	第1号議案、第2号議案、許可処分報告及びその他 公開 第3号議案及び第4号議案 非公開
	傍聴人	6名
	議題	1 第1号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 第二種中高層住居専用地域（西区伊勢町3丁目133番の1）において、容積率・高さの制限を超えた共同住宅・保育所を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第43条第1項ただし書の同意） 商業地域（鶴見区生麦五丁目1017番の1の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 3 第3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 4 第4号議案（審査請求・28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 5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 6 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 (2) 会議録の確認（平成28年11月18日開催分）
	決定事項	1 第1号議案及び第2号議案は「同意」 2 第3号議案は（非公開） 3 第4号議案は（非公開） 4 その他(2)は「了承」
	議事	※ 第3号議案及び第4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、幹事及び議題提案課等は退席。  1 第1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、有効公開空地面積率、前面道路、緑化率、駐車台数、駐輪台数、住戸数）、関係法令等諸手続等を説明

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件計画によると、第二種中高層住居専用地域における高さ制限を2段階突破することになるが、それだけの要件を満たすと判断しているということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 周辺には低層の建築物が多く存在するが、まちづくり問題や周辺への環境配慮については、どう判断したのか。</p> <p>(提案課) 本件敷地は、『都市計画マスタープラン西区プランまちづくり方針&lt;改定素案&gt;』における土地利用の方針図で、中層住居系土地利用エリアに位置づけられており、周辺には、高さ74.97メートルのヨコハマタワーリングスクエアザ・イーストや高さ38メートルの藤棚ハイツが建築された実績がある。</p> <p>また、本件敷地は、南側地盤面が北側よりも高い斜面地であるが、圧迫感を軽減するように配慮された計画であるほか、保育園の設置や防災上の配慮もなされている。</p> <p>(委員) 本件計画に対する近隣住民の反応はどうか。</p> <p>(提案課) 当初の説明会では、近隣住民の方から建築物の高さに対する意見が多く出されたが、事業者が時間をかけて計画の説明を行ってきた。</p> <p>特にマンションから見下ろされることを心配する方が多かったので、本件建築物の5階や10階からどのように見えるのかを検証し、説明した。日照についても、検証結果を示し、また、北側駐車場については、想定される騒音や振動、交通量の検証結果を示した。公開空地については、不特定多数の人が出入りして溜り場になることが懸念されていたが、地域住民の憩いの場となるという趣旨を理解いただけたと認識している。植栽計画については、落ち葉が心配であるとの声が上がっていたため、近隣住民の方との協議し、計画を見直した。</p> <p>(委員) 許可申請概要書の「6 建築物概要」の付属棟の棟数が、都市計画道路拡幅前は12棟だが、拡幅後は16棟となっているがなぜか。</p> <p>(提案課) 誤植である。都市計画道路拡幅後の付属棟は、「12棟」が正しいので変更させていただく。</p> <p>(委員) 住戸タイプが大きく2種類しかないが、横浜市市街地環境設計制度を適用するにあたって、住戸タイプについてはどのように考えているのか。</p> <p>(提案課) 本市が誘導する住宅としては、大きく分けて「子育て応援マンション」と「よこはま多世代地域交流型住宅」の2種類がある。本件建築物は前者に該当し、一定水準以上の性能や床面積があることを要件としている。</p> <p>(委員) 貫通通路となる東側公開空地のうち、クランク形状となっている箇所について、もう少し詳しく説明してもらいたい。</p> <p>(提案課) 植栽位置を工夫することによってクランク形状にしており、どの部分でも幅員が4メートル確保されるようになっている。</p>
----	---

議事

- (委員) この通路は、区役所や商店街へ向かうための通り抜け通路となるから、年配の利用者が多いと思う。休める場所があるとよい。
- (委員) 貫通通路の幅員は、現状と比べてどうなっているのか。
- (提案課) これまでの通路幅員よりは、狭くなっている。
- (委員) 通り抜けに便利な通路なので、自転車やオートバイが通行することも想定されるが、問題ないか。
- (提案課) その点に配慮し、一部をクランク形状にしている。
- (委員) クランク形状にするだけでなく、途中にベンチを置いたり、植栽だけでなく、芝生を張ったりする等した方が自転車やオートバイの通り抜け防止には効果的ではないか。
- (提案課) 傾斜地でもあるので、車椅子の方にも配慮しながら、車止めの設置等も含め、貫通通路の適正な管理について、事業者と調整したい。
- (委員) 緑地はどのように担保されるのか。
- (提案課) マンションの管理組合が緑地を管理することになる。市街地環境設計制度上、一定以上の緑化を条件としており、マンション管理組合は、本市に対して公開空地の管理に係る報告義務を負うので、その中で適正に維持管理してもらうよう指導する。なお、緑化計画を作成するにあたっては、管理のしやすさ等も考慮し協議をしている。
- (委員) 豊かな緑地は、本件マンションの売りになる部分だと思うので、将来的にもしっかりと緑地が維持されるようお願いしたい。
- (委員) 都市計画道路拡幅後、公開空地の面積はどうなるのか。
- (提案課) 公開空地の面積は減少するが、減少後でも横浜市市街地環境設計制度の基準は満たすように公開空地を確保している。
- (委員) 提供公園と横浜市事業の公園の計画についてもう少し詳しく説明してもらいたい。
- (幹事) 提供公園は、開発行為に伴って開発事業者によって設置される公園で、約850平方メートルの面積で、遊び場として利用される予定である。隣接する本市事業の公園については、本市が整備する公園で、約4080平方メートルの面積で、広場利用が可能な公園として整備される予定である。完成は平成31年頃である。両者は機能としては棲み分けをしているが、一体として利用される予定である。
- (委員) 利用者としては、公開空地、提供公園及び横浜市事業の公園を一体として利用できるということか。
- (幹事) そうである。
- (委員) 近隣住民から陳情は出されているか。
- (提案課) 当初は近隣住民から陳情が出されていたが、事業者側で協議を重ねたその後は、出されていない。

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43条第1項ただし書の同意） （提案課） ※ 申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（階数、敷地面積、建築面積（建蔽率）及び延べ面積（容積率））、諸元表（区域区分、用途地域、防火指定、その他の地域地区等）等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）現況写真にごみのようなものが写っているが、申請者が既存建築物に居住しているのか。 （提案課）申請者は、借地権を含めて既存建築物を前所有者から購入している。現在は、誰も居住しておらず、空き家である。 （委員）前方の飲食店は、申請者が空地を確保するために庇の撤去に協力したということか。 （提案課）そうである。 （委員）隣接するトランクルームに問題はないのか。 （提案課）確認したところ、未申請であった。構造面で基準を満たしていない可能性もあるので、所管部署に相談し、対応していきたい。</p> <p>3 第3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>4 第4号議案（審査請求・28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）</p> <p>5 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>6 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</p>
----	---

議事	<p>(提案課) ※ 資料4にて説明</p> <p>(質疑応答) (委員) 宿泊施設の容積率が緩和されたとして、どれくらいの申請が出される見込みか。 (提案課) 申請数の見込みを出すことは難しい。まだ基準が変更されていない段階ではあるが、本件について興味を持つ事業者や設計会社から複数問合せを受けている。 (委員) 本基準の運用開始後に、既存の建築計画が変更されることはあるか。 (提案課) 実際にそのような内容の問い合わせもあるので、建築計画が変更されるケースも考えられる。 (委員) 宿泊施設の整備促進は必要だが、都市景観に対する配慮にも注意してもらいたい。 (提案課) 横浜市市街地環境設計制度では、景観への配慮が要件とされているので、事業者と十分に協議していきたい。 (委員) 今後のスケジュールはどうか。 (提案課) 順調に進めば、平成29年1月下旬に意見募集を終え、3月に建築審査会に諮り、平成29年度より運用を開始する予定である。横浜では、オリンピックだけでなく、ラグビーのワールドカップもあるので、できる限り早く実施したいと考えている。</p> <p>(2) 会議録の確認（平成28年11月18日開催分）</p> <p>「了承」される。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 許可申請概要書等（第1号及び第2号議案）</li> <li>2 審査請求書等（第3号議案及び第4号議案）</li> <li>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</li> <li>4 宿泊施設の容積率緩和方針の策定と横浜市市街地環境設計制度の改正案について等</li> <li>5 会議録（平成28年11月18日開催分）</li> </ol>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年1月20日、各委員に確認を得、確定しました。