

横浜市建築審査会会議録			
日時	平成29年3月17日（金）午後1時30分から午後5時35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 金子 修司 会長職務代理者（議題5から9まで及び11(2)から同(4)までに出席） 宮里 辰男 委員（議題1以外に出席） 松下 倫子 委員 三輪 律江 委員（議題1から4まで及び10に出席） 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 出光 恭介 専門調査員	
	幹事等	幹事	武田 環境創造局 環境管理課長 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） 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 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 大蔵、清水、今永 鈴木 建築局 住宅部 住宅再生課担当課長 肥田 医療局病院経営本部 再整備担当課長 山口 建築局 建築道路課長 後藤 建築局 建築道路課 担当係長 建築局 建築道路課 東島
	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	庄司 博之 委員	

欠席者	幹事	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、許可処分報告及びその他 公開 第6号議案から第9号議案まで 非公開	
傍聴人	7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） 近隣商業地域（泉区弥生台15番）において、道路内に公共用歩廊を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第48条第5項の同意） 第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域及び近隣商業地域（鶴見区岸谷三丁目781番の1ほか）において、用途の制限を超える物品販売業を営む店舗を新築すること。 3 第3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（神奈川区三ツ沢西町34番の10ほか）において、道路内に道路上空の渡り廊下を新築すること。 4 第4号議案（市街地環境設計制度の同意） 第一種住居地域（神奈川区三ツ沢西町34番の10ほか）において、容積率・高度地区の制限を超える病院を新築すること。 5 第5号議案（建築基準法第43条第1項ただし書の同意） 第一種中高層住居専用地域（保土ヶ谷区常盤台362番の26ほか）において、自治会館を新築すること。 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 第7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 8 第8号議案（審査請求・28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 9 第9号議案（審査請求・28建－6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 10 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 11 その他 (1) 建築協定区域における建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づ 	

<p>議題</p>	<p>く許可実績について</p> <p>(2) 市街地環境設計制度一部改正の意見公募結果について</p> <p>(3) 建築基準法第48条の規定による許可基準の意見公募結果について</p> <p>(4) 会議録の確認（平成29年2月17日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第5号議案までは「同意」</p> <p>2 第6号議案は（非公開）</p> <p>3 第7号議案は（非公開）</p> <p>4 第8号議案は（非公開）</p> <p>5 第9号議案は（非公開）</p> <p>6 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第6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、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44条第1項第4号の同意） ※ 当該議案のみ、宮里委員退席</p> <p>（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、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）R階平面図兼配置図（資料5ページ）における1から5までの赤色部分にある歩廊が本件許可の対象ということでいいか。 （提案課）そうである。イメージパース（資料1ページ）のように屋根付きの歩廊が設置される計画である。本件駅前広場は道路区域ではないので本件歩廊を設置するにあたって道路内の建築許可は不要であるが、駅前広場を囲んでいる市道上に屋根を架ける部分については、道路内の建築許可が必要となる。 （委員）本件歩廊とクリニックやスーパーマーケット等が入る建物はつながっているか。 （提案課）つながっている。1棟扱いである。 （委員）本件歩廊からコミュニティスペースへの動線はどうなるのか。 （提案課）各店舗の営業時間等の詳細な運営面までは把握していないが、建物の1階からだけでなく、2階からも出入りできる。コミュニティスペースやクリニックの配置は、利用者がアクセスしやすいように配慮されている。 （委員）いずみ野駅前の開発は、建物の出入りの際、雨に濡れてしまうような設計であったと記憶している。本件は、少なくとも建物の出入口前の部分</p>

議事	<p>については、雨に濡れないように配慮しているということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。市道を縦断して全体的に屋根が架けられるわけではないが、横断する形で最低限の屋根が設けられる計画である。</p> <p>(委員) 外階段やエスカレーターに屋根は架かっているのか。</p> <p>(提案課) イメージパース(資料1ページ)でわかるように、屋根は架かっているが、市道側に壁があるわけではないので、若干雨に濡れる可能性はある。</p> <p>(委員) バス乗り場には、屋根が架けられるのか。</p> <p>(提案課) 屋根が架けられる。バス利用者にとって便利になる。</p> <p>(委員) R階平面図兼配置図(資料5ページ)のタクシー乗り場に待機するタクシーの台数が増えると、バスが通れなくなるのではないかと。</p> <p>(提案課) 一般車ロータリー側を含め、合計5台分のタクシー待機スペースが予定されており、待機台数がこの範囲内であれば、バスの軌跡上、運行に支障はない。</p> <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5項の同意)</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、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、駐車台数、駐輪台数、住戸数)、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 地下1階の駐車場から第2京浜国道に出入りすることは理解できた。地階1階に駐車した車両が出口に向かう際に、屋上のスロープから出口へ向かう車両と合流する地点があるが、交錯しないか。</p> <p>(提案課) 合流地点付近に一時停止の標示が設けられる(別紙3-2)。また、地下1階平面図(資料8ページ)をみると、誘導員を配置し、来退店車両の誘導に努めることで車両の交錯を防ぐ計画であることが確認できる。</p> <p>(委員) 屋上へ向かう車路に車両の待機列が発生した場合には、出口を塞がないように誘導員が対応するのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 徒歩の場合、店舗の出入口はどこか。</p> <p>(提案課) 第2京浜国道から店舗に入る場合には、地下1階平面図(資料8ページ)の風除室前にある「店舗ENT」部分が入口となる。また、北側道路から入る場合には、屋上階平面図(11ページ)の「固定式車止め」付近から入り、駐車場を歩き、「ELV・ESCホール」を通って店舗へ入る。</p>
----	--

議事

- (委員) 戸塚の国道1号線沿いにある島忠は利用客による交通渋滞がひどいが、本件店舗は大丈夫か。
- (提案課) 戸塚の状況は詳しくはわからないが、本件については、申請者が交通量調査等を実施し、駐車場内に十分な車両の滞留延長を確保していることや周辺の信号に影響が出ないことを確認している。
- (委員) 戸塚の店舗では渋滞が発生しているので、配慮してもらいたい。
- (提案課) 申請者にそのような御意見があったことを伝える。
- (委員) 車の問題については、神奈川県警と協議しているのか。
- (提案課) 協議している。
- (委員) 設計趣旨説明書〔4〕(5ページ)をみると、平成7年の増築時から物販店舗に供する面積があまり変化していないにもかかわらず、駐車場に供する面積が約2倍に増加している。これは周辺の交通環境に悪影響が生じないように配慮された結果と考えてよいか。
- (提案課) そうである。
- (委員) 現状の車両の動きは、来退店経路図(別紙3-1)と同様か。
- (提案課) 同様である。
- (委員) 新しい店舗になることによって顧客層が変わるのではないか。
- (提案課) それも考慮し、発生交通量を予測している。
- (委員) 駐輪場は十分に確保されているか。
- (提案課) 駐輪場は160台分確保されている。横浜市の運用基準によると、133台の駐輪場が必要となるので、この基準を上回っている。
- (委員) 配置図(6ページ)の都市計画道路境界線から、約4メートル幅員の歩道が確保されるのか。
- (提案課) そうである。
- (委員) 提供公園は、どのように利用されるのか。
- (幹事) 周辺住民の方だけでなく、店舗利用者が利用することも想定しており、休憩スペースとなるよう、ベンチや小規模な植栽スペースを作る予定である。
- (委員) 公園内の設計は、完了していないのか。
- (幹事) 市街地環境設計制度の審査において、提供公園の設置は評価対象とならないことから具体的な設計までは示していないが、協議は完了している。
- (委員) 店舗から公園へのアクセスはどうなるのか。
- (幹事) 店舗から直接出入りすることはできない。一度道路に出て公園へ入ることになる。
- (委員) 公園前面道路の交通量はどれくらいか。
- (提案課) 奥のマンション住民等の通行が考えられるが、通り抜け道路ではないので、交通量はそれほど多くない。
- (委員) 地下1階の駐輪場が何か所かに分散されているが、店舗から遠い駐輪場も使用されるように、近くにカート置場を設ける等、何らかの誘導をし

た方がよい。

また、別紙 3-1 の交差点 A を右折する人が多いと思うが、ホームページや折り込みの広告チラシ等での案内だけで足りるか。推奨ルートのご案内看板を設置する予定はあるか。

(提案課) 駐車場や店舗内での掲示において注意喚起を行う。店舗としては、推奨ルートを案内するが、最終的には利用者のモラルに委ねられることになる。

「同意」される。

3 第 3 号議案 (建築基準法第 44 条第 1 項第 4 号の同意)

4 第 4 号議案 (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、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、空地率、バリアフリー法の認定による容積緩和部分、有効公開空地面積率、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

(質疑応答)

(委員) 本件で病院の敷地となる横浜市三ツ沢公園野球場部分は、公園として都市計画決定されているのではないか。

(提案課) 都市計画変更により、当該野球場部分を病院に、これまでの病院を公園にしている。

(委員) 院内学級を渡り廊下のある 3 階にできなかったのか。

(提案課) それも検討したが、1 階及び 2 階に駐車場を設置する必要もあり、他の部門との関係性からこのような構成となった。

(委員) 院内学級を利用する子どもたちは、車椅子だったり、点滴をしていたりと移動が大変だと思うが、問題ないか。

(提案課) 院内学級の近くにエレベーターが設置される予定である。

(委員) ニッパツ三ツ沢球技場出入口付近の公開空地は、球技場利用者も利用するのか。

(提案課) 当該部分は、現在も J リーグ開催時等には観客の滞留や展示スペースとして利用されている。今後は病院の敷地となるが、引き続き公園と一体となって利用していく。

(委員) 利便施設棟にコンビニやカフェが設置された場合、球技場利用者も利用できるのか。

(提案課) 利便施設棟は、基本的には病院利用者のための施設であるが、球技

議事

場利用者も利用できるように考えている。

(委員) 敷地南西側の公開空地は、主に周辺住民の利用を想定しているようだが、かまどベンチは設置しないのか。

(提案課) かまどベンチは設置する予定はないが、休憩できるようにベンチを設置する予定である。

(委員) 公開空地として周辺住民に開放するというのはもちろん素晴らしいことだが、一方で、院内保育のように専用の園庭がない中で、院内学級を利用する子どもたちが外部と接触せずに緑と触れ合うスペースを設けることも重要だと考えるが、どうか。

(提案課) 院内学級の子どもたちには、病院の敷地内に限らず、公園を利用して緑と触れ合えるよう、今後の運用を検討していきたい。

(委員) 公開空地の考え方について、高低差がある場所なので、例えば、植栽を囲うようなかたちで高低差に配慮したランドスケープにするとか、発災時には病院に人が集まるので、かまどベンチや防災トイレを設置しておく等の工夫をしてはどうか。

(提案課) 災害時対応としては、テント設営や支援活動を行える場所を確保するほか、あらかじめ電気設備を敷設しておくこと等を考えている。いただいた御意見を踏まえ、さらに検討していきたい。

(委員) 院内に薬局は設置されないのか。

(提案課) 院内には設置しない。

(委員) 職員の食事場所はどこか。

(提案課) 利便施設棟の2階に、レストランと職員用の食堂が入る予定である。

(委員) 院内学級の規模が小さいが、小児科病床数はどれくらいか。

(提案課) 40床程度である。昨今、院内学級のニーズは減少してきている。

(委員) 院内学級に窓は設けられるのか。

(提案課) 北東向きに窓を設ける予定である。

「同意」される。

5 第5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

(質疑応答)

(委員) 外壁後退について、詳しく説明してもらいたい。

(提案課) 配置図(4ページ)で確認できるが、敷地南側の隣地境界線と計画建物間の外壁後退有効寸法が510ミリメートルとなっている部分が最小で、敷

議事	<p>地西側では800ミリメートルの外壁後退となっている。</p> <p>(委員) 配置図(4ページ)と公図(5ページ)を比較すると、土地の形状が違うようだが。</p> <p>(提案課) 公図の「362-29」の土地が長細くなっているが、実際には、当該土地は配置図のような形状である。</p> <p>(委員) 本件建築物は、どのように建てられるのか。</p> <p>(提案課) 木造在来工法である。</p> <p>(委員) 本件敷地内に車両は入ってこられるか。</p> <p>(提案課) 通路を曲がることは難しいと思われるが、その手前までは車両でも進入が可能である。</p> <p>(委員) 敷地南側の自転車置場とはつながっているのか。</p> <p>(提案課) 擁壁を挟んでおり、つながっていない。</p> <p style="text-align: center;">「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</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>7 第7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</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>8 第8号議案(審査請求・28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 style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>9 第9号議案(審査請求・28建-6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 style="text-align: center;">(非公開)</p>
----	---

議事	<p>10 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>11 その他</p> <p>(1) 建築協定区域における建築基準法第53条の2第1項第3号の規定に基づく許可実績について (提案課) ※ 資料4にて説明</p> <p>(2) 市街地環境設計制度一部改正の意見公募結果について (提案課) ※ 資料5にて説明</p> <p>(3) 建築基準法第48条の規定による許可基準の意見公募結果について (提案課) ※ 資料6にて説明</p> <p>(4) 会議録の確認(平成29年2月17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号から第5号議案まで)</p> <p>2 審査請求書等(第6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 建築協定区域内での建築基準法第53条の2第1項第3号の許可一覧</p> <p>5 横浜市市街地環境設計制度の改正に向けた意見公募結果について等</p> <p>6 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアに係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の制定に関する意見公募結果について等</p> <p>7 会議録(平成29年2月17日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年4月21日、各委員に確認を得、確定しました。