

横浜市建築審査会会議録

日時		平成29年4月21日（金）午後1時30分から午後3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 松下 倫子 委員 宮里 辰男 委員 三輪 律江 委員 母里 啓子 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 出光 恭介 専門調査員
	幹事等	奥山 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 保坂 建築局 企画課長 大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 山口 建築局 建築企画課長 石井 建築局 建築指導課長 堀田 都市整備局 企画課長（代理） 梶山 都市整備局 都市デザイン室長（代理） 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長（代理） 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長（代理） 鴫田 都市整備局 景観調整課長 小永井 消防局 指導課長 岡本 建築局 市街地建築課長
	議題提案課等	岡本 建築局 市街地建築課長 林 建築局 市街地建築課 市街地担当係長 後藤 建築局 市街地建築課 建築許認可担当係長 建築局 建築市街地建築課 岩崎、前田、相馬
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 小島 建築局 建築監察部 法務課長 村上 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
	幹事	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

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議案から第7号議案まで 非公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（市街地環境設計制度の同意） 商業地域（西区高島一丁目2番の51ほか）において、容積率の制限を超える事務所、展示場、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） 第一種低層住居専用地域（磯子区杉田二丁目1612番の1の一部ほか）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 第5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 6 第6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 7 第7号議案（審査請求・29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 8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 9 その他 会議録の確認（平成29年3月17日及び平成29年3月29日開催分）
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 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 第5号議案は（非公開） 5 第6号議案は（非公開） 6 第7号議案は（非公開） 7 その他は「了承」

議事	<p>※ 第3号議案から第7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（市街地環境設計制度の同意） （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、有効公開空地面積率、前面道路、緑化率、駐車台数、駐輪台数）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）本件における基準の緩和にあたっては、良好な市街地環境の形成に資する施設を設けることではなく、公開空地を設けることが評価されているという理解でよいか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）周辺の土地の利用状況について確認したい。本件申請地西側は、どのように利用される計画なのか。</p> <p>（提案課）周辺土地利用計画図（資料3ページ）の「JR高島線」と記載された部分は、地下にJRの貨物線が通っている。</p> <p>（幹事）JR高島線のさらに西側の土地については、本市が所有しており、現在、開発事業者を公募中である。順調に進めば、今年の秋頃から開発が進められる予定である。</p> <p>（委員）本件と同程度の大きさのビルが建てられるのか。</p> <p>（幹事）西側の土地の敷地面積は9,000平方メートル程度であるので、本件申請地よりも少し大きめのビルを建てることも可能である。</p> <p>（委員）JR高島線の地上部分には、何もないのか。</p> <p>（幹事）現在は何もないが、JRの所有地であり、今後の利用についてはJR次第である。</p> <p>（委員）本件保育所は、従業員向けのものなのか。</p> <p>（提案課）本件保育所は認可保育所であり、京急の従業員だけでなく、一般の方も対象となる。</p> <p>（委員）保育所を運営する事業者は決まっているのか。</p> <p>（提案課）京急グループの事業者が運営する。</p> <p>（委員）保育園の規模はどれくらいか。</p> <p>（提案課）規模は、園児60人程度を予定している。</p> <p>（委員）どのような動線で保育所にアクセスするのか。本件敷地は住宅地から離れているので、自転車で通園する方もいると思うが、駐輪した自転車が公開空地上に溢れてしまうことにはならないか。</p>
----	--

議事	<p>(提案課) みなとみらい線第1換気塔の裏側に23台分の駐輪場を設置する予定である。</p> <p>(委員) ベビーカーは、どこに置くのか。</p> <p>(提案課) ベビーカー置き場については、十分なスペースが確保できているか事業者を確認しておく。</p> <p>(委員) 1階の広場は子供たちの利用が想定されているようだが、あくまでも公開空地であって保育園専用の広場ではないということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。1階の広場を園児が利用することもあるが、保育園の園庭はあくまでも保育所の屋上である。</p> <p>(委員) 京急ミュージアムとは、具体的にどのような施設なのか。</p> <p>(幹事) 詳細は検討中であるが、古い車両や京急電鉄の歴史を展示したり、運転シミュレーターを体験できるような施設が想定されている。</p> <p>(委員) 保育所は、京急の従業員よりも周辺にお住まいの方が利用するといったケースの方が多いのではないかと思うが。</p> <p>(提案課) 将来的にどのような方が多く申し込まれるか断定することはできないが、立地上、周辺にお住まいの方の利用が多いということは十分に考えられる。</p> <p>(委員) 京急本社ビルのメインの出入口は、どこになるのか。</p> <p>(提案課) 地上からのメインの入口は1階にあり、ペDESTリアンデッキからアクセスする場合には3階から入ることになる。</p> <p>(委員) 保育所の出入口はどうか。京急本社ビル2階からの連絡通路を取ってアクセスすることも可能か。</p> <p>(提案課) 保育所のメインの出入口は1階南側となる。2階の連絡通路がメインの出入口となることはない。</p> <p>(委員) みなとみらい21中央地区都市景観協議地区区域等(資料2ページ)では、ペDESTリアンネットワークがみなとみらい大通りをまたいでいるが、当該部分はどのように整備されるのか。</p> <p>(提案課) みなとみらい大通りの地下に整備されている。</p> <p>(委員) 京急が所有する土地のうち、鉄道施設の所有を目的とした地上権が設定された部分は本件申請地から除かれているが、当該部分の緑地等は公開空地面積に算入されるのか。</p> <p>(提案課) 地上権が設定された部分も含めて一体的に広場を整備する計画であるが、当該部分は敷地外であるので、公開空地の緑地面積としては算入していない。</p> <p>(委員) ペDESTリアンネットワークと横浜市との関係性を説明してもらいたい。</p> <p>(幹事) ペDESTリアンネットワークは、公有地、民有地の区別なく整備することを検討しており、民有地部分については民間で整備し、道路部分や公園部分については公共側で整備するという役割分担になっている。</p>
----	---

議事	<p>(委員) それでは、日産グローバル本社の方から本件敷地につながるペデストリアンデッキは横浜市が整備するのか。</p> <p>(幹事) 原則として道路部分の整備は本市が行うが、本件は本社の移転ということでタイトな事業スケジュールとなっており、公共による整備を待つ時間の余裕がないため、協議の結果、京急が自らの負担で整備し、本市へ移管することとなった。</p> <p>(委員) ペデストリアンウェイに供する部分を「青空」部分と「非青空」部分に分けているが、係数が変わらないのにどのような意味があるのか。</p> <p>(幹事) 「非青空」部分は、ペデストリアンウェイに位置付けられており、道路施設に相当する部分である。</p> <p>(委員) 京急が所有する地上権が設定された土地にもペデストリアンウェイに供する部分があるが、これが公開空地面積に算入されないのはなぜか。</p> <p>(幹事) かつては敷地外であっても公開空地面積に算入することはできたが、現在は基準が厳しくなり、敷地内の空地のみ算入することとしている。</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43条第1項ただし書の同意）</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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)</p> <p>(委員) 現状写真（資料3ページ）を見ると、ただし書適用空地の真ん中辺りに側溝のようなものが確認できるが、どのような状況なのか。</p> <p>(提案課) 本市が所有する土地であるが、隣地境界とは関係なく、側溝が存在している。</p> <p>(委員) ただし書適用空地は、北側の法第42条1項1号道路までつながっているのか。</p> <p>(提案課) つながっている。</p> <p>(委員) 横浜市所有の法定外道路の範囲は明確になっているのか。</p> <p>(提案課) そうである。現地で境界票を確認している。</p> <p style="text-align: center;">「同意される。」</p> <p>3 第3号議案（審査請求・28建－3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等の取消しを求める審査請求の申立て</p>
----	--

議事	(非公開)
	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)
	5 第5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
	(非公開)
	6 第6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
	(非公開)
	7 第7号議案(審査請求・29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)
8 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	
9 その他 会議録の確認(平成29年3月17日及び平成29年3月29日開催分) 「了承」される。	

資料	1 許可申請概要書等（第1号及び第2号議案） 2 審査請求書等（第3号議案から第7号議案まで） 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 4 会議録（平成29年3月17日及び平成29年3月29日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年5月26日、各委員に確認を得、確定しました。