

横浜市建築審査会会議録		
日時	平成29年6月21日（水）午後1時30分から午後5時00分まで	
開催場所	JNビル「14階AB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 三輪 律江 委員 母里 啓子 委員
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員 三谷 淳 専門調査員
	幹事等	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（代理） 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） 村上 都市整備局 都心再生課長（代理） 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長 岡本 建築局 市街地建築課長
		議題 提案課 等
	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	松下 倫子 委員 宮里 辰男 委員 庄司 博之 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長 鴫田 都市整備局 景観調整課長 小永井 消防局 指導課長

開催形態	第1号議案から第4号議案まで、許可処分報告及びその他 公開 第5号議案から第7号議案まで 非公開
傍聴人	11名
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） 第一種住居地域（西区宮ヶ谷25番の1）において、高さの制限を超える共同住宅・駐輪場を改築及び備蓄倉庫を増築すること。 2 第2号議案（市街地環境設計制度の同意） 第一種中高層住居専用地域（緑区十日市場1481番の3）において、容積率の制限を超える共同住宅、店舗等を新築すること。 3 第3号議案（建築基準法第56条の2の同意） 第一種中高層住居専用地域（中区山手町83番）において、日影の制限を超える各種学校を増築すること。 4 第4号議案（横浜都心機能誘導地区建築基準条例第4条第2号の諮問） 商業地域（西区高島二丁目22番の3）において、用途の制限を超える物販店舗、住宅、事務所を新築すること。 5 第5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 6 第6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 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5月26日開催分）
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第3号議案までは「同意」 2 第4号議案は、横浜都心機能誘導地区建築基準条例第4条第2号に基づき許可をすることは妥当である旨「答申」される。 3 第5号議案は（非公開） 4 第6号議案は（非公開） 5 第7号議案は（非公開） 6 その他は「了承」
議事	<p>※ 第5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>

議事	<p>1 第1号議案（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、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</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）現在の建物の外形のまま、復元するのか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）これまでに市街地環境設計制度が変遷している中で、本件建築物は、建物長さに関する70メートル円の制限及び周辺配慮斜線制限の2点において、現行基準を満たさないということか。</p> <p>（提案課）現行基準を満たさない部分はC A S B E E横浜の基準及び建築物省エネ基準等となっているが、改修して現行基準に適合させている。現在の建物の外形を復元するという点で、建築物の長さ及び周辺配慮斜線制限については、特例規定を適用したいと考えている。</p> <p>（委員）特例規定の適用についてのみ、審査会へ諮っているということか。</p> <p>（提案課）特例規定の適用も含め、復元計画全体についてお諮りしている。特に特例規定の適用については、現行基準における特例規定の適用要件を満たしているかという点を詳しく説明した。</p> <p>（委員）共用棟と駐車場棟については、瑕疵がなかったのか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）公開空地に手は入るのか。</p> <p>（提案課）公開空地については、工事車両等による影響が考えられるが、解体工事・改築工事完了後に現況復旧することになる。斜面地等の工事による影響を受けない箇所については、そのままである。</p> <p>（委員）自然緑地はフェンスで覆われているようだが、中に入ることはできないのか。</p> <p>（提案課）自然緑地は斜面地なので、人が立ち入るということは想定していない。公開空地に準ずるものとして評価している。</p> <p>（委員）現行のまま復元するということだが、例えば、さらにバリアフリーに配慮した計画にする等、住民からより良いものにしたいというような要望はないのか。</p> <p>（委員）復元なので仕方がないと思うが、公開空地があまり活用されていないような状況であれば、それを改善するような内容も盛り込んだ方が市街地環境設計制度の趣旨に沿ったものとなるのではないかと。外構や植栽等を工夫してもらおうよう要望する。</p>
----	--

議事	<p>(委員) 壊れそうになったコミュニティを復活させて、よりよき市民生活を実現するという目的のために、ハード面だけでなく、ソフト面についても市からアドバイスしてもらえるとよいだろう。</p> <p>(提案課) いただいたご意見をふまえ、事業者も含めて協議していきたい。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>2 第2号議案(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、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</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 今後、50年間における人口の変遷や経済情勢の変化等に対応するために、ハード面をどのように整備しなければならないかという長期的な計画を元に提案されているのか。</p> <p>(提案課) エリアマネジメントには、その時代毎にふさわしいあり方がある。今回定めたものが50年間ずっと続いていくわけではなく、その時々で市と事業者が協議をしながら計画をさらにブラッシュアップさせていく。</p> <p>(委員) 例えば、経済情勢が変わった時に協定が解除される等の緊急的な取り決めはあるのか。最終的には、誰が決めて、誰が責任を負うのか。</p> <p>(提案課) エリアマネジメントを実際に行うのは、住民やエリアマネジメント協議会だが、市と事業者が協力して支援していくという意味では、市も事業者も責任を持って取り組んでいくような仕組みになっている。</p> <p>(委員) このような取組みは、自分としてはとても想像できなかったので驚いている。ただ、エリアマネジメントをコントロールしたくてもなかなかうまくいかないのが実態ではないか。本件における容積率の緩和においては、エリアマネジメントとしての取組みが大きなファクターとなっている気がする。それを審査会の場に諮るとするのは、とても大変なことだと思う。正直、凄いいことだと感じている。</p> <p>(提案課) 市としても、モデルプロジェクトとしてチャレンジする案件である。</p> <p>(委員) それにしては、建物のデザインがあまりピンとこない。</p> <p>(委員) 同感である。</p> <p>(委員) 既存の団地における高齢化が社会問題となっているが、本件計画における将来の老人像というのが見えてこない。同じ轍を踏んでしまうのではないか。</p>
----	---

議事

(提案課) 高齢者の方々にもエリアマネジメントのコミュニティ活動に関わっていただくことになる。団地における高齢化については、30、40年前に同年代の方々が入ってきて、皆さんが同じタイミングで高齢化しているということが課題であると認識している。これを防ぐために、多世代が入ることで、急激に変化しないようなまちづくりを心掛けていきたい。本件計画は高齢者も対象としているし、周辺には市営住宅やURの賃貸もあり、地域単位で考えると様々な世代がいる。

(委員) 広くエリアとして見て、コミュニティとして取り組むことが大事だというのは、そのとおりだと思う。

建物の高さについて、周辺の環境への配慮はどうなっているのか。

(提案課) 地区計画によって周辺の建物高さに合わせることになるので、一つの建物だけが高いということにはならない。

(委員) この20街区は分譲なのか。

(提案課) 分譲である。

(委員) 2LDK、3LDK、4LDKというファミリー層向けの従来のマンションとあまり変わらないように感じる。というのも、本件開発にあたってどのような人たちにエリアマネジメントに加わってもらうのかという点について、結局同じ世代のファミリー層を狙っているようにしか見えない。

(提案課) 20街区については、第一に若い世代に来てもらいたいと考えているが、バスで行かなければならないような周辺地域に居住している高齢者の方々の住み替えも想定している。

(委員) そもそも、本件敷地中央にある一般公開空地は、14階の建物に挟まれている中でどの程度、日が当たるのか。夕方に少しだけしか日が当たらない状況であれば、本当に気持ちの良い公開空地となるのか疑問である。

(提案課) 公開空地の日当たりについては、時刻日影図で確認すると確かに厳しい状況であるが、審査にあたっては終日日影の部分は評価対象とはしていない。わずかながらでも、日が当たる部分を評価している。

(委員) 特定施設を入れることによって、容積率を緩和するという考え方がツールとして使われているように感じる。例えば、この周辺で高齢者がどのように点在していてどういう住まい方をしているのか、若い人たちがどこから流入してくる見込みなのかがわからないし、生活施設として学童保育やミニスーパーが適切なのかといった点についても判断できない。また、特定施設とエリアマネジメントとの関係についての情報も必要ではないか。

(提案課) 学童保育施設については、地域ニーズを調査しており、駅前には施設があるが、本件地域は駅から坂を登ってこなければならないような立地条件であるため、需要はあると考えている。

(委員) 近くに保育所はあるか。

(提案課) 保育所は比較的近くに点在している。

(委員) ミニスーパー、学童保育施設、コミュニティスペースをテナントが

議事

運営するという計画のようだが、将来的には介護施設が入ることが想定されるかもしれない。そのようなことを想定した設えとなっているのか。スケルトンで渡して、必要な設備をテナントに設えてもらうというやり方はそろそろ限界がきているのではないかと思う。

(提案課) 公開空地を広く開放して遊び場として活用することを想定しているので、公開空地と一体的な活用ができるような設えにしたいと考えている。

(委員) その点はわかっている。雨のときにどうするのか等、そこでの過ごし方がイメージできない。特に学童保育とコミュニティスペースについては、どこにでもありそうな形に感じるが、この施設ならではのポイントは何か。せっかく大がかりなビジョンを持って計画を描こうとしている割には、淡々とした印象を受けることが残念である。

(委員) A棟及びB棟とC棟の間には2階分の段差があるが、階段での行き来になるのか。

(提案課) 長いスロープと北側の生活支援施設のところにエレベーターを設置している。

(委員) ぐるっと回らなければならないというのは不便だ。

(提案課) B棟については、公開空地から直接入ることができる入口があるので、そこからエレベーターで上がって来ていただくことができる。A棟も共用通路側にエレベーターを設置しており、それを利用することもできる。

(委員) 容積率を緩和するために必要となる基準について、改めて確認したい。

(提案課) まず、特定エリアにおける緩和について、本件の適用対象は「主要駅周辺等の機能誘導を図る地区等」であり、隣の街区と合わせて「よこはま多世代・地域交流型住宅」に該当すると判断している。そして、必要要件については、有効公開空地率が20パーセント以上であることが求められるが、これはクリアしている。

また、地区内における生活支援施設等を含む建築物における容積率の緩和について、本件施設が本市と事業者が共同で行っている基本協定に基づいているため、対象施設の位置づけの基準をクリアするものとする。そして、施設の要件として、「(ア) 適切な規模や配置、機能を有し、周辺環境や地域に応じた計画で、賑わいの創出や憩いの空間形成に寄与する形態意匠とすること」、「(イ) 公開空地等と一体となった活用を行う設えとするもの」、「(ウ) 当該施設については、横浜市福祉のまちづくり条例の表示板交付基準に適合すること」、「(エ) 施設の維持管理・運営方法について許可申請時までには提示し、将来にわたり適切に管理、運営されると認められるもの」が必要となる。

(委員) 少し漠然としている気もするが、ポイントは(ア)と(イ)になるのではないか。これまでに出した意見は、条件というより、是非検討してくださいというイメージだと思う。

(委員) 市の所有地を売却して民間が建築するわけだから、建築審査会とし

議事

てどこまでそこに意見を出していくかということになる。

(委員)そこが難しい。

(委員)本件計画に反対ということではなく、特定施設を入れる正当性の根拠に乏しいのではないかと考える。施設の要件における「適切な規模や配置」という点に絡んでくるので、もう少し周辺状況等に関する情報がないと評価していくのは難しい。口頭では説明してもらえたが、見るべき要件だと思うので、今後、生活支援施設による緩和の案件を審議する際には資料としても準備してもらいたい。

(委員)市と事業者の協議によってここまでの計画を築き上げてきたのだと思うが、訴えるものが少し弱い気がする。昨今、様々な住宅に関する問題が起こっている中で、これまでにないような提案があるとよいのだが。エリアマネジメントということが前面に出されているが、現段階ではよくわからない面もある。

(提案課)周辺の状況について補足させていただく。

まず、周辺の団地は自治会加入率が低いことを課題としていることから、コミュニティ施設を設けることとした。また、住民の高齢化が進んでいるが、このコミュニティスペースを利用することで多世代間の交流を図ることができる。

次に、学童保育について、周辺に設置されている2か所の学童保育の運用実態を調査し、小学校に入学した8割弱の児童が利用しているという状況が見られた。そして、既存の2か所しかないということ、運営時間が短いこと、施設環境が狭いこと等をふまえ、今回は運営時間が長く、公開空地を利用する環境が整ったところで、学童保育を整備することとした。

そして、日用品の買い物についても、本件敷地にもともと商店街があったということもあり、店舗を望む声が大きかったことから、ミニスーパーを公募要件とした。

(委員)学童保育で公開空地を利用されることが想定されているが、新治の森が凄く近いので、そこでのアクティビティを計画に盛り込むことができれば、日が当たらない公開空地に閉じ込められているという感じが軽減されるのではないか。周辺のインフラへのアクセスというのが学童期はとても大事になるので、エリアマネジメントの中で、アクセス性と安全性をぜひ検討してもらいたい。

また、公開空地が数字で評価されるという点も気になっている。住宅から先に場所を確保していくから、どうしても公開空地が微妙な位置になってしまう。これまでも、日が当たらずに誰も利用しないような公開空地というのをたくさん目にしてきたので、そういう緑の作り方が果たして正しいのかと疑問に思っている。公開空地が有効活用されるためには、エリアマネジメントにおいて遊具等についても考えていく余地があると思う。

(提案課)本日いただいたご意見をふまえ、エリアマネジメント組織と協定を

議事	<p>結ぶ際にも色々と工夫し、地域資源を生かしながら、本市としても積極的に関わってよいまちづくりを進めていきたい。</p> <p>(委員) 今日の建築審査会での意見を事業者に伝えることはできるか。</p> <p>(提案課) できる。</p> <p>(委員) それでは、事業者には、今日の意見を生かしていただくということをお願いしたい。</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56条の2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、有効公開空地面積率、前面道路、緑化率、駐車台数)、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 新設される体育館の機能は、既存のものと同じか。</p> <p>(提案課) 食堂や多目的室等、機能が追加されている。学校教育法に基づく学校ではなく、インターナショナルスクールなので、施設も様々な使われ方が想定されている。</p> <p>(委員) 体育館の利用は、学校関係者に限られるのか。</p> <p>(提案課) イベント等がある場合には、外部の方が利用することになる。</p> <p>(委員) 一部の不適合な日影については、例外許可手続を経ることによって、敷地内における全ての建築物において適法となるという整理でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。敷地内にある複数の建築物を一の建築物とみなして日影の審査を行うことになるので、本件敷地内にある体育館以外の建築物についても同様の整理となる。</p> <p>(委員) 今後、隣接する学校や本件インターナショナルスクールが建替え等を行う際には、日影の基準はクリアされているということになるか。</p> <p>(提案課) 将来的な建替え等の際には、新計画において改めて敷地全体で日影に係る許可が必要となるが、既存建築物については基準をクリアしたものと整理される。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第4号議案(横浜都心機能誘導地区建築基準条例第4条第2号の諮問)</p> <p>(事務局) 本条例は、都市計画法第8条第1項第2号の特別用途地区として定</p>
----	--

める横浜都心機能誘導地区内における建築物の建築及び敷地の制限について定めることによって、都心機能誘導地区内の都心機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能誘導地区に業務、商業、文化及び環境に係る機能を集積し、にぎわいを創出することを目的としている。

同条例第3条には、都心機能誘導地区内における建築制限が規定されており、本件敷地は、都市機能誘導地区における「業務・商業専用地区」（別表1）に該当するため、住宅（別表2）の建築が制限されることになる。

しかし、同条例第4条第2号に、「市長が、当該地区の都心機能を害するおそれがないと認めて許可したもの」については本条例の規定は適用しないと定めがある。本件申請者は、この市長の許可を求めており、同条例第5条では市長が当該「許可をしようとする場合においては、あらかじめ、横浜市建築審査会に諮問しなければならない。」との手続が定められていることから、このたび審査会に諮問することとなった。

（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、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

（質疑応答）

（委員）周辺土地利用図（資料6ページ）によると、敷地南西側に小屋のようなものがあるが、どのような状況なのか。

（幹事）離れがあるが、撤去されることになる。

（委員）周辺には、他に住居はあるのか。

（幹事）ない。

（委員）これまで居住していたことをふまえ、再開発事業で必要となるまでは居住を認めるという、既得権のようなイメージでよいか。

（幹事）そうである。

（委員）計画の進捗状況はどうか。

（幹事）本件申請者も含め、複数の地権者の同意を得ながら、手続を進めており、本件計画における地区施設（資料5ページ）について、来週の都市計画審議会に諮られる予定である。

（幹事）本件再開発事業は、「エキサイトよこはま22」という計画に基づいている。この計画において、本件敷地は開発想定エリアに位置付けられている。そして、計画に掲げられている「悠々回遊戦略」における回遊空間の確保等のため、地権者と協議をしながら地区施設等の基盤を固めていく段階にあり、本件はこれに伴う申請ということになる。

議事	<p>横浜都心機能誘導地区建築基準条例第4条第2号に基づき許可をすることは妥当である旨「答申」される。</p> <p>5 第5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>6 第6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）</p> <p>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）</p> <p>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</p> <p>9 その他 会議録の確認（平成29年5月26日開催分） 「了承」される。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等（第1号から第4号議案まで）</p> <p>2 審査請求書等（第5号議案から第7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29年5月26日開催分）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年7月21日、各委員に確認を得、確定しました。