

横浜市建築審査会会議録

日時	平成29年11月17日（金）午後1時30分から午後5時30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 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員（議題2は退席）	
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員 中山 善太郎 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 保坂 建築局 企画課長 羽太 建築局 情報相談課長 山口 建築局 建築企画課長（代理） 石井 建築局 建築指導課長 村上 都市整備局 都心再生課長（代理） 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長 鴫田 都市整備局 景観調整課長 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 市街地建築課 岩崎、大蔵、岡 渡邊 都市整備局 都心再生課 横浜駅周辺等担当課長 武富 都市整備局 都心再生課 横浜駅周辺等担当係長 水田 建築局 施設整備課 担当課長 奥村 教育委員会事務局 教育施設課 担当課長 大関 教育委員会事務局 学校計画課 担当係長
	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 庄司 博之 委員	

欠席者	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 大友 建築局 都市計画課長 堀田 都市整備局 企画課長 梶山 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 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8号議案まで 非公開	
傍聴人	13人	
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第48条第11項ただし書の同意） 工業地域（神奈川区大野町1番の24）において、各種学校及び集会場を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第48条第11項ただし書の同意） 工業地域（鶴見区元宮2丁目5番の一部）において、小学校を新築すること。 3 第3号議案（横浜港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（西区みなとみらい四丁目3番の7）において、店舗を新築すること。 4 第4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（瀬谷区相沢四丁目36番の9の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 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 第8号議案（審査請求・29建－2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 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 10 その他 会議録の確認（平成29年10月20日開催分） 	

<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第4号議案までは「同意」 2 第5号議案は（非公開） 3 第6号議案は（非公開） 4 第7号議案は（非公開） 5 第8号議案は（非公開） 6 その他は「了承」
<p>議事</p>	<p>※ 第5号議案から第8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48条第11項ただし書の同意） （事務局）平成29年8月2日に実施された本件に係る公開による意見の聴取時に、本件敷地周辺住民の方から横浜市建築審査会宛てに本件建築計画に関する資料が提出された。また、平成29年11月13日には、本件敷地の周辺住民の方から、横浜市建築審査会宛てに住民の方が実施をしたアンケート結果が提出された。これらの資料は、事務局から委員へ事前に送付しているが、本日の審議にあたり改めて用意したので適宜参照してもらいたい。</p> <p>（提案課） ※ 申請者、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、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）、関係法令等諸手続、等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）本件敷地は、都市計画上は工業地域であるが、地区計画では商業地域を想定した用途制限がかけられている。商業地域において、インターナショナルスクールは建築可能な用途であるが、本件許可にあたって地区計画に適合しているかどうかを審査して判断するという理解でよいか。 （委員）そうである。 （委員）これまでにサウンディング型市場調査を実施していて、その中で学校法人という案も出されている。この敷地が工業地域なのか、地区計画による商業地域なのかという判断はどの時点でなされたのか。サウンディング型市場調査後の公募要件にも関連してくることなので確認したい。 （提案課）一般競争入札の募集要項に、この地域が建築基準法48条11項の手続を要することを明記している。すなわち、公募の時点では、この手続が通らなければ建築許可がなされないということを明記していたことになる。 （委員）平成27年1月頃の公募条件の整理の段階では、そのように整理されていたということによいか。</p>

議事

(提案課) そうである。

(委員) 公募条件は確認できるか。

(提案課) 別紙4の2頁目に公募条件のうち主なものを記載している。

(委員) 公募条件を見る限り、主たる用途が何なのかは書かれていない。地区計画の中でC-4街区に係る規定があるので、用途についてはその中で提案内容を考えてもらうということによいか。

(提案課) そうである。

(委員) 地区計画はいつ定められたのか。

(提案課) 当初は昭和63年に制定されたが、その後、何度か変更されている。

(委員) 現在のC-4街区に係る規定が地区計画に反映されたのはいつか。

(提案課) 平成17年3月である。

(委員) その時点で、用途や高さに関する規定が出来たということか。

(提案課) そうである。

(委員) 平成26年に実施されたサウンディング型市場調査ではインターナショナルスクールも提案されていたようだが、その後の地元との意見交換では、土地の大きな利用方針についてどのような意見が出されたのか。

(提案課) サウンディング型市場調査では様々な用途が提案された。この調査結果は随時地元にも示しているが、特にこの事業者がよい、この事業者は嫌だといった話はなかった。公募条件としては、高さ等の建物に必要な機能に着目して整理しており、建築物の主な用途を限定しようという議論は特になされなかった。

(委員) こういう用途はいかなものかといった議論がなされたわけではなく、建築物の用途についてはあくまでも地区整備計画の規定がベースになり、その上で細かい要素として安全面やコミュニティ活動との関係、アート&デザインの観点から公募条件を整理したということによいか。

(提案課) そうである。

(委員) サウンディング型市場調査では様々な業種が提案されているが、建築計画が認められない場合が有り得ることは事前に事業者案内されていたのか。さらに公募に申し込んできた2者に対し、建築審査会に諮った上で許可を得なければならないことを事前に伝えていたのか。

(提案課) とともに事前に伝えている。

(委員) 公聴会で様々な意見が出された後、申請者がアンケートを実施しているが、さらに地元の皆さんもアンケートを実施していると聞いた。そのアンケート結果について、提案課は確認しているのか。

(提案課) こちらでも確認している。

(委員) では、地元の皆さんから色々な意見が出ているということをどのように受け止めているのか。

(提案課) 公聴会の参考人の方から、もう少し住民の皆さんの意見を聞いて欲しいという意見が出された。これを踏まえ、まずは申請者がアンケートを

議事	<p>実施しているが、このアンケート結果と同様に、地域の皆様が行ったアンケート結果についても十分に尊重すべきものと考えている。</p> <p>ただ、申請者側は、借地を開始した昨年の12月以来、自治会を含めた周辺の6団体との打合せを重ね、公聴会における要望について対応の可否を検討のうえ、コミュニティスペースを誰もが入りやすい配置とするように設置場所を半地下から前面道路と同様の高さレベルにする、防音壁を設置する、チャイムを中止する等、住民要望に配慮して計画を変更してきたものと認識している。</p> <p>今後も申請者と地域の話し合いの場が継続して確保できるよう市としても努力していきたい。また、市と地域の対話についても、必要に応じて行っていく予定である。これらのことにより、今後も地域の方々のご意見、ご要望を聞く機会を確保していきたいと考えている。</p> <p>(委員) 協議の場というのは既に出来ているのか。</p> <p>(提案課) 自治会を含めた6団体とは、年に数回程度の協議の場を持てるようなかたちになっている。</p> <p>(委員) 横浜市全体のまちづくりという視点、一方でポートサイド地区の中での議論という両面から見たときに、インターナショナルスクールができることの意義を聞かせてもらいたい。</p> <p>(提案課) 全体的な意義については、都心臨海部マスタープランが平成27年2月に策定されており、従来の横浜駅周辺地区、みなとみらい21地区、関内・関外地区に加え、東神奈川臨海部周辺地区及び山下ふ頭周辺地区が新たに加わった地区の策定となっているが、その中で研究、教育、医療が上位計画として位置付けられている。</p> <p>一方、ポートサイド地区の中の地区計画としては、商業地域内の建築可能な用途であり、かつ、これまでに住民の方々と話し合いを重ねて公募条件を整理してきた経緯等を踏まえると、当該地区で掲げる複合的な土地利用に適合しているものと考えている。</p> <p>(委員) ポートサイド地区では、先進的なアート&デザインというテーマでまちづくりが行われてきたが、経済情勢等、社会が変化している中で、今回は学校を受け入れることになったと思わざるを得ない。今後の考え方をどこに置くのかということが問われているのではないかとも思うが、横浜市としてはどのような対応を考えているのか。</p> <p>(提案課) ご指摘のとおり、当該地区ではアート&デザインというコンセプトでまちづくりを進めてきたが、ギャラリーがどんどん撤退して空いていくという状況にもなっている。その原因としては、母体となる業種が継続的な営業ができないことにあると考えている、母体となる業種が継続性のあるものでなければ、アート&デザインというコンセプトを継続していくことも難しいと思う。やはりしっかりと母体を入れていかなければならないと考えている。</p>
----	---

議事

(委員) 住民の方々が実施したアンケート結果は、申請者側でも認識しているということでよいか。

(提案課) 住民の方々は申請者にも伝えていると聞いている。

(委員) 許可がおりて、学校が開校した後も、地域と学校側とが話し合いの場を設けていくという意味が双方にあるということなのでよいと思うが、騒音については、同じデシベルでもどこから発生するかによって気になったり気にならなかったり個人差がある中で、お互いを知ることによって譲歩できることもあると思う。色々な機会を通じて話し合いだけでなく、イベントやお祭りで双方が向き合うことで、住民がより住みやすくなったり、生徒も学業だけでなく地域から学べることも多いと思う。

(委員) 当該地区のアートで文化的なまちづくりというコンセプトの方向転換の時期が来ていると感じている。どちらかというと言われて上から降ってきたデザインではなく、住む、暮らすという長期スパンのデザインを住民の方々と作っていくという段階にきている中で、ビジュアルアートセンター等の今まで受け皿となっていたものがなくなったときに、市ができる限り伴走しながら、住民の方が子供たちと一緒に育んでいくことが今回の大きなポイントであると理解している。今後、住民の方とやりとりをしていく中で、配置やセキュリティ等のプランニングの変更は有り得るかと思うが、いずれにしても、騒音の問題は感覚論では「知らない人が出す音は迷惑」なので、お互いを知り関係をできる限り丁寧に作る事が大切である。そして、市の責任として、これにずっとついて回り伴走していくことが最低条件かと思う。

以上のように、住民の方が一番気にされているのが音の問題は感覚論であって、お互いを知ることによって緩和されることもあると思う。ソフト面でもハード面でも色々な方々と色々な関わり方ができるように、市が事業者との間に立ってもらいたい。

また、子供たちの生活環境の担保という視点も必要であると思う。ここに通ってくる子供たちを地域が見守ること、生徒の成長を促す学校での生活環境を担保するという事も大事である。そのバランスについては、学校法人側でも十分に考えることかと思うが、そこも敢えて住民の方と調和をしていくような形で進めていくことが大前提だと思う。必ずしも遠方だけでなく、周辺から通う子供たちも増えていくことも想定される。学校の置き方と運営の伴走には市の責任もあると思うので、場合によってはフォローをしていくことをお願いしたい。

(委員) 住民の方々の意見をきちんと受け止めて、お互いの関係の構築に努めていくことが必要だと思う。市から申請者に対してもそのようにしっかりと伝えてもらいたい。

(提案課) 市から申請者にしっかりと伝える。

「同意」される。

議事	<p>2 第2号議案（建築基準法第48条第11項ただし書の同意）</p> <p>※第2号議案は西本委員が退席</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（主要用途、構造、階数、高さ、建築面積、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）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）建築基準法48条11項の許可要件として、「工業地域における工業の利便上・・・必要と認める」と「公益上必要と認める」とがあるが、本件は後者を適用ということによいか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）いい用地があったと思うが、危険物に対する配慮はなされているのか。</p> <p>（提案課）教育委員会から通学路等、周辺環境の配慮はなされていると聞いている。また、公聴会にお呼びした周辺のガス工場の方からは、児童に対して害があるわけではないが、気圧を抜く作業時に大きな音が出るがあるので、事前に周知してくださいという話があった。</p> <p>（委員）本校と分校の使い分けはどうなっているのか。</p> <p>（提案課）分校は5年生と6年生が使うことになる。</p> <p>（委員）学年で校舎が分かれるという点について、教育委員会としてどのように考えているのか。</p> <p>（提案課）本市では、近年あまりない事例である。教育委員会では学校長や指導部を交えて、どのように授業や学習をしていくかという点についてプロジェクトを組み、取り組んでいる。ただ単に校舎が分かれるというだけではなく、分かれたことにより何か新しいことをできないかということも含めて、検討を進めている。</p> <p>（委員）本校と分校の行き来がどういう計画になっているのかということが気になる。公聴会等で説明されているのは、分校への通学における周辺環境との関係性であるが、本校と分校が一つの学校であるという観点から、これらの行き来の安全性について地元の方と議論したことはあるのか。</p> <p>（提案課）分校を設置することについて、教育委員会の附属機関である横浜市学校規模適正化等検討委員会の部会として、地元の町内会長、PTA役員、周辺の関係校の校長等を交えて、話し合ってきた。その話合いの中で分校とすることが決まったのだが、通学路の安全については、委員の皆さんと実際に現地を歩いて安全上配慮すべき点がないか等を見ながら検討してきた。</p>
----	--

議事

(委員) それはわかるが、本校と分校との行き来についてはどうなのか。
(提案課) 行事の練習等を一緒に行うことはあるが、日常的に児童が行き来することは少ないと考えている。

(委員) 行き来する可能性があるのであれば、その安全性に配慮してもらいたいと思う。

元宮さわやか公園の利用状況はどうか。子供の通学路となることは想定されるが、現状として住民の方がどのように利用しているのか。現状の利用状況とデッキが作られることとの整合性はあるのか。

(提案課) 元宮さわやか公園は、いわゆる遊具があるような公園ではなく、広場のようなかたちの公園である。大きなグラウンドがあり、脇に東屋がある。日常的には近所の人たちが草野球、サッカー、ゲートボールを行ったり、周辺の保育園児が散歩したりしている。その公園の脇道を使って通学することになるので、その旨を土木事務所や公園管理をする地域の方には伝えている。

(委員) 公園愛護会と土木事務所との調整は済んでいるということか。

(提案課) そうである。

(委員) 委員会活動はどうなるのか。

(提案課) 一般的に、本市の小学校では5年生から委員会活動を行っている。これに倣うと、市場小本校では委員会活動がなくなってしまうという課題は認識している。そこで、前倒しで4年生から委員会活動を行うことについてもプロジェクトで検討している。

(委員) 5、6年生は小学校全体を見ていくべきだと思える。本校と分校とに分かれるとなかなか難しい面もあると思うが、その点も踏まえて検討してもらいたい。

資料の4頁目にある平成21年以降入居の大規模開発住宅地とは何か。

(提案課) 近年、マンション開発が進んでいるということを示したかった。

(委員) 将来通学学区とは何か。

(提案課) 将来通学学区と示した部分には水再生センターの要員宿舎がある。現在、別の小学校の学区となっているが、市場小の分校ができればそちらの学区に変更する予定である。

(委員) これまでの検討過程において、2つの小学校に分けるという案は出されなかったのか。

(提案課) そのような案も出されたが、地域の方々との検討の中で、本校と分校という関係の方が良いだろうということになり、このような計画となった。

(委員) 学校を分けるとコミュニティが分断されるという側面もある。今回は、地域との検討の中でこのような方針に決まったということはきちんと前面に押し出していくべき決定事項であると思える。

現在の計画では、本校と分校の扱いが点と点でしか見えないが、子供達は総合科や生活科等で地域資源を使って学習をしていくことになるので、地域

周辺の工場群も含め、本校と分校を強固に結びつけるような運営とハードの整備をモデル的に検討してもらえればと思う。そうすることで、大規模工場跡地を小学校の分校とするという方法論の確立につながるかもしれない。建築局や教育委員会だけでなく、場合によっては都市整備局も交えて検討を進めていただきたい。

「同意」される。

3 第3号議案（横浜港都建設計画高度地区の同意）

（提案課）

※ 申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（主要用途、構造、階数、高さ、建築面積、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）、関係法令等諸手続等を説明

（質疑応答）

議事

（委員）レンタカーのニーズがあるのであれば、どこかのビルに複合的に入り込むという方法もあるのではないかと思うが。暫定利用が点々と場所を変えて継続していくということもあるのか。

（提案課）このような事例は今回が初めてである。従前の場所でも引き続き営業してもらいたかったところではあるが、本格的な開発が決まったということで期間満了となった。当該地区内の事業者によるレンタカーの利用も多いということで、レンタカーの需要も高いので、暫定利用ではなく本格利用に切り替えたいところではあるが、検討した結果、暫定利用でもやむを得ないだろうという判断になった。

（委員）別のビルに誘導するようなことはできないのか。

（提案課）事業者も既存ビルに入ることができないかということで検討はされたようだが、残念ながら実現できなかった。今後、需要を見込んでレンタカーを盛り込んだ開発計画が持ち上がることは有り得ると考えている。

（提案課）従前の場所よりも駅から遠くなるので、ランドマークプラザ1階に窓口を設け、本件申請地と相互に連携しながらレンタカー店舗を運営していくと聞いている。みなとみらい地区で、駐車スペースと合わせて店舗のスペースを確保することが非常に難しかったということで、このような運営方法になったようである。

（委員）申請地の所有者は横浜市か。

（提案課）横浜市ではない。民有地である。

「同意」される。

議事

4 第4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、延べ面積（容積率）、建築面積（建蔽率））、諸元表（区域区分、用途地域、防火指定、その他の地域地区等）を説明

（質疑応答）

（委員）隣接地に同様の条件を持つ敷地があるというのはどういう意味か。

（提案課）本来であれば、同様の敷地条件を持つ隣地所有者の同意を得て包括同意基準を満足したいところではあるが、隣地の方はまだ建築計画もなく同意できないということであったので、本件では個別提案基準3-4の2を適用することとなった。

（委員）現在は、隣地との敷地境界ブロックがなくなり、一体となった状況という理解でよいか。

（提案課）そうである。ただ、隣地所有者の同意が得られていないため、包括同意基準を適用することはできなかった。

「同意」される。

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）

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）

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 第8号議案（審査請求・29建-2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

議事	<p>る審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>9 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>10 その他 会議録の確認(平成29年10月20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4号議案まで)</p> <p>2 審査請求書等(第5号議案から第8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10月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年12月15日、各委員に確認を得、確定しました。