

横浜市建築審査会会議録		
日時	令和 7 年10月17日（金）午後 1 時30分から午後 2 時40分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室「なみき18・19」	
出席者	委員	大関 亮子 会長 上原 伸一 委員 豊田 奈穂 委員 川手 光太 委員 田畑 和夫 委員
	議題提案課等	田島 建築局 建築指導部 市街地建築課長 香取 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 高松 建築局 建築指導部 建築企画課長 東 建築局 建築指導部 建築企画課 担当係長
	幹事・関係課	なし
	事務局	磐村 建築局 建築監察部長 小澤 建築局 建築監察部 法務課長 澤野 建築局 建築監察部 法務課 審査係長
欠席者	委員	後藤 智香子 委員 羽太 美孝 委員
開催形態	第 1 号議案から第 2 号議案及びその他 公開 第 3 号議案 非公開	
傍聴人	なし	
議題	1 第 1 号議案（横浜国際港都建設計画高度地区・建築基準法第59条の 2 の同意） 商業地域（横浜市中区太田町 2 丁目24番）において、高さ及び容積率の制限を超えるホテルを新築するための許可を受けようとするもの。 2 第 2 号議案（横浜市特別工業地区建築条例第 3 条の諮問） 工業地域（横浜市金沢区福浦一丁目 1 番の 1）において、用途の制限を超える寄宿舍へ用途変更するための許可を受けようとするもの。 3 報告 横浜市市街地環境設計制度の一部改正について。 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 5 会議録の確認（令和 7 年 7 月18日開催分） 6 第 3 号議案（審査請求申立て（7 建－2 号））	
決定事項	第 1 号議案は、「同意」 第 2 号議案は、横浜市特別工業地区建築条例第 3 条に基づき許可をすることは妥当である旨「答申」	

決定事項	第3号議案は、非公開 その他は「了承」
議事	<p>第3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、議題提案課等は退席。</p> <p>1 第1号議案          (提案課)          ※議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明          (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都心機能誘導地区内にてホテルを建設する計画である。</li> <li>・道路に沿って歩道状公開空地を設け、ゆとりある歩行者空間を形成する。また、歩道状公開空地に沿って照明にもなるベンチを設け、日中は休息の場や賑わいを与えると同時に、夜間は照明として界隈を歩く歩行者の目を楽しませる空間づくりに寄与する。</li> <li>・1階の通りに面する部分に、カフェやテラスを設け、賑わいを創出する。</li> <li>・周辺の防火帯建築を意識し、隅切り部や低層部の色調を工夫し、横ラインを強調するデザインとすることで、個性的で魅力的な景観形成に寄与する。</li> </ul> <p>(質疑応答)          (委員) 都市計画など関係法令等諸手続協議は終了したということで良いか。          (提案課) その通りである。すべて整っている。          (委員) 壁面緑化というのは、具体的にはどのような想定か。例えばツタ等といった植物を利用する予定なのか。          (提案課) そうである。壁をはうようなツタ系の植物を想定し、他にも天然のヤシ製のマット等や冠水防止機能を設ける予定と聞いている。壁面緑化はメンテナンスをきちんとしていないとすぐ植物が枯れてしまうことが難点だが、緑化制度を所管しているみどり環境局と協議したうえで、適していると考えられる種類の植物を選んでいる。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案          (提案課)          ※議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明          (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、事務所として使用している8～10階を寄宿舍に用途変更するものであり、特別工業地区内に建築してはならない用途のため許可が必要である。</li> <li>・寄宿舍の整備により、労働者への住まいの提供による労働力の確保、地域人</li> </ul>

議事	<p>口増加による周辺経済及びコミュニティの活性化、周辺企業の福利厚生の実等多目的視点から工業の利便性を向上させるものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地は建築協定と地域まちづくりルールが定められており、建築協定運営委員会や横浜金沢産業連絡協議会と協議を行い、工場の操業環境を悪化させるものではないとして支障なしとなっている。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 用途変更に伴う配慮等事項について、周辺交通への影響がほとんどないということだが、現在当該地区を利用している人口はほとんどいない環境と見受けられる。</p> <p>事務所がある現在よりも寄宿舍ができた後のほうが生活のために交通機関を使用する方が増加することも考えられるが、用途変更後の収容人数が現在とほぼ同数であることを理由に周辺交通や車両の増加は見込まれないと考えて問題ないのか。</p> <p>(提案課) 寄宿舍に入居する方々について、自動車を所有している方は基本的に想定していないと確認済みである。自転車やオートバイ等といったものは使う可能性があるため、駐輪場を確保することで対応し、不足する場合は増設などの方法も検討すると聞いている。</p> <p>(委員) 令和6年の用途変更の際、寄宿舍部分が事務所に原状回復されているが、それ以前は寄宿舍が存在していたことになる。当該原状回復前は寄宿舍部分の利用はあったのか。</p> <p>(提案課) 利用されていたものと思われるが、利用頻度は高くなかった可能性がある。</p> <p>(委員) その後事務所に原状回復されたのは、何か理由があったのか。</p> <p>(提案課) 建築物の売買にあたり、寄宿舍よりも汎用性の高い事務所に戻したという経緯である。</p> <p>(委員) 対象地の中にコンビニエンスストアがあるとのことだが、それ以外に買い物ができる場所はあるか。</p> <p>(提案課) 電車を利用していただくことにはなるが、近くに大きなスーパーマーケットがある。また、対象建築物の中に数件食事ができる場所があるため、そちらも食事場所としての利用が可能である。</p> <p>横浜市特別工業地区建築条例第3条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>3 報告 資料2にて報告</p> <p>(質疑応答)</p>
----	---

議事	<p>(委員) 容積率緩和基準の改正について、現行の基準と改正後の基準とでは具体的にどの程度異なるのか。</p> <p>(提案課) 例えば基準容積率が400パーセント、有効公開空地面積率が25パーセントで現行の緩和基準だと、特例型の計算式では第6編取組を行った数に関係なく緩和容積率は同一となるため、一般型では65パーセント、特例型では一律68.75パーセントの緩和となる。</p> <p>これを改正案の計算式を変えると、取組数が増えるごとに加算容積率が増えるため、基準容積率が400パーセントの場合、取組数が増えるごとに10パーセントずつ緩和されていくことになる。</p> <p>したがって、有効公開空地面積率が25パーセントとすると、例えば緊急輸送路沿道の耐震性が不足している建築物を建替えると取組数が一つのため75パーセント、さらに優良に木材を利用していると取組数が二つに増えるため85パーセント、などと緩和されていくことになる。</p> <p>(委員) 緊急輸送路沿いの建築物の建替えに関しては以前から話があがっているが、耐震化について横浜市は進んでいるのか。</p> <p>(提案課) 建替えは進んではいるが、大きな建築物の建替えには意思決定に時間がかかることもあり、中々思うように進まない状況にある。そのため、今回の制度改正により建替えを促進させたいと考えている。</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料3にて報告</p> <p>5 会議録の確認（令和7年7月18日開催分） 資料4にて会議録の確認</p> <p>6 第3号議案（審査請求・7建－2号） 対象地に接する道路が建築基準法第42条第2項の道路及び4メートルの道路ありと判定された処分の取消しを求める審査請求の申立て 非公開</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等（第1号議案から第2号議案）</p> <p>2 横浜市市街地環境設計制度の一部改正について</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（令和7年7月18日開催分）</p> <p>5 審査請求書等（第3号議案）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和7年11月21日、各委員に確認を得、確定しました。