

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和7年12月19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「みなと4・5」
出席者	委員 大関 亮子 会長 豊田 奈穂 委員 川手 光太 委員 羽太 美孝 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
	幹事・関係課 米村 資源循環局 適正処理計画部 施設計画課 保土ヶ谷工場再整備担当課長 谷井 資源循環局 課長補佐（適正処理計画部施設計画課保土ヶ谷工場再整備担当係長） 馬場 資源循環局 課長補佐（適正処理計画部施設計画課保土ヶ谷工場再整備担当係長） 中村 資源循環局 適正処理計画部 施設計画課 保土ヶ谷工場再整備担当係長 永田 都市整備局 課長補佐（都心活性化推進部都心再生課担当係長） 龍見 都市整備局 企画部 都市デザイン室担当係長
	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 上原 伸一 委員 後藤 智香子 委員
開催形態	公開
傍聴人	4名
議題	<p>1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 商業地域（横浜市中区港町2丁目9番他）において、道路内に連絡デッキを新築するための許可を受けようとするもの。</p> <p>2 第2号議案（建築基準法第48条第1項の同意） 第一種低層住居専用地域（横浜市旭区今宿二丁目2538番の2、2540番の10）において、用途の制限を超える日用品の販売を主たる目的とする店舗を新築するための許可を受けようとするもの。</p> <p>3 第3号議案（建築基準法第48条第5項・横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 第一種住居地域（横浜市保土ヶ谷区狩場町295番の2）において、用途及び高さの制限を超えるごみ焼却場を増築するための許可を受けようとするもの。</p>

<p>議題</p>	<p>4 第4号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 都心機能誘導地区（商住共存地区）（横浜市中区本町2丁目20番）において、高さの制限を超える事務所・店舗・自動車車庫を新築するための許可を受けようとするもの。</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>6 会議録の確認（令和7年11月21日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第4号議案は、「同意」 その他は「了承」</p>
<p>議事</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"> ・本計画は、A街区・B街区2つの商業施設を結ぶ道路上空デッキとして、地区計画にも掲げられている計画である。 ・商業施設の来客者の双方の行き来が多数想定され、道路交通への影響が懸念されるため、本計画にて道路上空にデッキを設けることで、道路交通の緩和に寄与する計画となっている。 ・A街区・B街区間だけでなくC街区から中華街北門（玄武門）までを一体的なデッキとして繋ぐ計画である。 <p>（質疑応答） （委員）A街区・B街区両方とも、デッキに接続する部分の通路幅は3.5メートルということか。 （提案課）その通りである。道路構造令の中で、交通量の多い場合でも車椅子利用者を含め、すれ違える幅員とされていることから、本件においても3.5メートルと計画し、一定の円滑な通行が行えると考えている。 （委員）イベントがあった場合はオーバーフローする可能性はないのか。 （関係課）例えば横浜スタジアムのイベントなどが考えられるが、交通量増加が見込まれる場合はイベント終了時にデッキの通行量を調整することを考えている。現在既にスタジアムとA街区間はデッキがかかっており、将来さらにそこにつながることから、デッキの途中で通路幅が変わるよりも既存デッキと同じ通路幅のままの方が安全であると考えている。実際に人があふれるようであれば、デッキ下（地上部）を通ってもらうなどデッキの通行人数をコントロールすることも考えている。</p> <p>「同意」される。</p>

議事	<p>2 第2号議案 (提案課)</p> <p>※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"> ・本計画は、近隣住民の買い物・生活サービスの利便性向上に寄与するものとした計画である。 ・「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日用品の販売を主たる目的とする店舗に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」に基づき計画しており、敷地内に緑地を設け、室外機を防音フェンスで囲む等、周辺の住環境への影響に配慮した計画となっている。 ・午前0時から6時は営業を停止するとともに、夜間の光害対策として店舗東側のガラス面へのロールスクリーンの設置等を行う。 ・車椅子利用者用駐車場や車椅子利用者用便房を設置するなど、バリアフリーにも配慮した計画となっている。 ・敷地西側の市民農園の運営団体と連携し、市民農園内の既存通路を利用することで西側住宅地からの安全な歩行同線確保する。また、市民農園の活動周知やイベントへの積極参加など、市民農園と連携した取り組みを行う。 ・敷地南側の車両出入口について、交差点から5メートル以内の位置となるが、当該道路は歩行者、車両ともに交通量が少ない道路であり、また、カーブミラーの設置等の対策を行うことで、安全に配慮した計画となっている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件コンビニエンスストアの誘致の要望は連合町内会から受けているとのことだが、実際に建築が予定されている地区の町内会も希望しているという認識で間違いないか。</p> <p>(提案課) その通りである。区役所に要望書が提出されている。</p> <p>(委員) 高齢化の進行により第一種低層住居専用地域に本件のような店舗を建築する必要性が高まっていることも十分理解できるが、近隣住民にとって迷惑にならないようにしなければならないことが大切である。本件のようなケースは実例がまだ多くないことから、店舗の営業によって良好な生活環境の確保が難しくなると他の地域にあまり広がらず、当初予定していた都市計画の目的が十分達成できなくなる恐れがある。その辺りの配慮は十分なされているのか。</p> <p>(提案課) 建築基準法第48条の手続きの中で公聴会が規定されており、事前に事業者から近隣住民に説明し、そこで受けた懸念事項が計画に盛り込まれたりすることから、一定程度、近隣住民の意見を盛り込んだうえでトラブルにならない形で調整されていると理解している。今後似たような案件があった場合は、近隣住民との調整をきちんとするよう指導していくことを考えている。</p>
----	--

議事	<p>(委員) 資料を見ると反対意見が多いように思えるが、その辺りは問題ないのか。</p> <p>(提案課) 計画地の近隣にお住まいの方等が生活する中で、店舗の光が直接入ってこないような配慮を求めるなど、店舗の設置に反対しているというよりは設置するのであれば住環境に対し十分配慮してほしいというのが、今回の公聴会で出た意見の趣旨と認識している。</p> <p>(委員) 第二種低層住居専用地域が近くにあるが、そこに設置するのは難しかったのか。</p> <p>(提案課) 今回、近くの第二種低層住居専用地域でも探してもらったが、店舗を設置するのに適した土地が見つからなかったため、本計画地が選定された。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3号議案 (提案課)</p> <p>※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"> ・本計画は、昭和48年に都市計画決定を受け新築された「保土ヶ谷工場」を再整備するものである。 ・当初建築時の用途地域は住居地域であり用途規制に適合していたが、平成8年の用途地域等の見直しにより既存不適格となったため、今回は用途の制限を超える計画となっている。 ・現在、本市で稼働している4つの焼却工場（都筑工場、鶴見工場、旭工場、金沢工場）のうち、都筑工場が令和12年頃に耐用年数を迎えるため、保土ヶ谷工場を再整備することとなった。 ・中継輸送施設としての機能を維持するため、保土ヶ谷工場の再整備に先立ち新たな中継輸送施設を整備しており、本件は、新たに整備した中継輸送施設がある既存敷地への増築である。 ・適正にごみ焼却を行うためのプラント計画、建物高さ20メートルを超える規模となっている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) ごみ焼却場を建設する地域は、都市計画で位置を定めていて、本計画ほどの大きさだと工業地域以上と元々決まっているのに、なぜわざわざ建築審査会の同意が必要なのか。また、工業地域における高さ制限は31メートルであるため本件は53.1メートルにつき高さについては別途許可を得なければならなくなるが、ごみ焼却場の構造上どうしても高さ制限を超える施設となってしまうのは明らかである。その場</p>
----	---

議事	<p>合、計画の都度、建築審査会に許可を求めるという運用について疑問である。例えば、都市計画的な側面から考えて、そもそも設置地域を決めているのだから、高さも高度地区を含めスムーズに建設できるようにしておくことも検討してみてはどうか。</p> <p>ごみ処理という市民の日常生活に関わる問題であるのでうやむやにはできないが、個別に建築審査会に付議する扱いとなっている点については今後検討してみてはどうか。</p> <p>(提案課) 工業地域や工業専用地域に指定すると、住居系の用途地域と直接隣接してしまうこともある上、第一種住居地域に計画したからこそ、建築基準法第48条許可が必要になり地域住民の声を拾う機会が生まれているとも考えている。一方、委員のご意見のとおり、元々位置は都市計画で定めている上、ごみ焼却場の建設に必要な高さが分かっているのだから都市計画で決めておいた方が合理的で運用としても適切ではないかと個人的には考えている。</p> <p>(委員) 用途地域と合っていないものは他にもある。都市計画は一度決めると変更が難しいこともあり、この場で議論するのは難しいと考える。平成22年に一度ごみ焼却施設の休止後、復活に際し交通負荷が懸念されるが、平成22年当時よりも交通量が増えるか否かはどのように考えているのか。</p> <p>(関係課) 当時の稼働時よりそれほど大きな差はないと考えている。</p> <p>(委員) 中継輸送施設として現在利用している中でも、それなりの交通量があるということか。</p> <p>(提案課) その通りである。収集車の出入りや、そこから積み替えた大型車も通るため、現在もそれなりにある。</p> <p>(委員) 主な搬入ルートは国道1号線から入ってくることになるのか。トンネルから先は一般交通がないのか。</p> <p>(関係課) トンネルの入り口から先は敷地内となっており、通り抜けもできないため関係者以外が立ち入ることはない。</p> <p>(委員) 住宅地を通るなどといった心配はないと考えて良いか。</p> <p>(提案課) 問題ないと考えている。上が公園になっているため、公園の下のトンネルを通りそのまま工場に入ることになる。</p> <p>(委員) 通学路に含まれるなどの心配もないのか。</p> <p>(関係課) 搬入に関しては、トンネルは完全に工場専用の搬入路となっているため、問題はないと考えている。</p> <p>(委員) 地域住民への説明を令和4年から行ってきたのは良いが、その説明会の中で、住民からどのような意見が出たのか。また、今回の公聴会において、自治会から実際に工場と調整の際には必ず確認・対応してもらうことが絶対条件だという意見があったとのことだが、この点について事業者の回答を教えてほしい。</p>
----	---

議事	<p>(関係課) 説明会に関しては、ごみ焼却場ということで環境、臭気や騒音に対する懸念はいただいた。これに対しては、前述のとおり十分に対応していくという回答で皆様の理解をいただいていると認識している。</p> <p>公聴会での意見に関しては、機器の故障等については定期的に点検・整備を行うことで対応していく、住民からの懸念があればしっかりと調査し対応していくと伝えている。</p> <p>「同意」される。</p> <p>4 第4号議案 (提案課)</p> <p>※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"> ・計画地の既存建築物は戦前の銀行建築物のうち関内地区では唯一現在も銀行として使用されている歴史的建造物である。(令和7年8月認定) ・建替えに伴い既存建築物の外壁及び内部の一部を復元する予定である。 ・復元は現位置での復元とし、可能な限り既存部材を再利用する計画で関内地区らしい街並みの保全を行う。 ・本計画は横浜都心機能誘導地区内かつ高さ1段階緩和のみの計画だが、歴史的建造物の保存活用計画において現位置での復元が必須であるため歩道状公開空地が敷地の端から端まで連続して1.5メートルの幅員を有するよう整備することが出来ないことから、建築審査会包括同意基準の基準に合わないため建築審査会に付議するものである。 ・上層部は道路から後退させシンプルな建物デザインとし、歴史的建造物を引き立て街並みの連続性を創出する計画である。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件については、横浜市都市美対策審議会には諮っていないのか。</p> <p>(提案課) 諮ってはいない。</p> <p>(委員) 今年8月に歴史的建造物に認定された後、本件のような改変について認定上問題はないのか、何か制限はないのか。</p> <p>(関係課) 将来的に、竣工予定のパスを見据え、保全部位を決定している。本町通りやベイスターズ通りに面する部分について外観を残す前提で認定しているため、建て替えることで特段、認定が解除されるということはない。</p> <p>(委員) 現状建物そのものを認定しているものではないということか。</p> <p>(関係課) 現状の建物を認定しているが、保全する部位を保全活用計画書という形で作り、その部分が建物全てではなく将来的に残る部分のみを保全部位としているということである。</p>
----	---

議事	<p>「同意」される。</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料2にて報告</p> <p>6 会議録の確認（令和7年11月21日開催分） 資料3にて会議録の確認</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）</p> <p>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>3 会議録（令和7年11月21日開催分）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和8年2月13日、各委員に確認を得、確定しました。