

横浜市建築審査会会議録

日時	平成30年10月19日（金）午後1時30分から午後4時10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 委員 松下 倫子 委員 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 庄司 博之 委員	
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員	
	幹事等	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 武田 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 大友 建築局 都市計画課長（代理） 羽太 建築局 情報相談課長（代理） 石井 建築局 建築企画課長 岡本 建築局 市街地建築課長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長（代理） 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長（代理） 鴫田 都市整備局 景観調整課長 足立 都市整備局 都心再生課長
		議題 提案課 等	岡本 建築局 市街地建築課長 伊藤 建築局 市街地建築課 担当係長 濱田 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 大蔵、石黒、奥野
	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 岡野、石井	
欠席者	幹事	榊原 建築局 企画課長 高井 建築局 建築指導課長 松井 都市整備局 企画課長 梶山 都市整備局 都市デザイン室長 酒井 道路局 交通安全・自転車政策課長 小永井 消防局 指導課長	

開催形態	第1号議案から第3号議案まで、許可処分報告及びその他 公開 第4号議案 非公開
傍聴人	3人
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 商業地域（中区港町3丁目14番の2ほか）において、道路内に駅前歩行者広場の上屋を新築すること。 2 第2号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（港北区新横浜一丁目12番の13）において、高さの制限を超える共同住宅及び事務所を新築すること。 3 第3号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意） 第一種低層住居専用地域（金沢区西柴二丁目159番の47の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 4 第4号議案（審査請求・29建-6号） 建築基準法第48条第11項の規定に基づく許可処分の取消しを求める審査請求の申立て 5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 6 その他 会議録の確認（平成30年9月21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（非公開） 3 その他は「了承」
議事	<p>※ 第4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、幹事、議題提案課等及び傍聴人は退席。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） （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、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、前面道路等）、関係法令等諸手続等を説明 <p>（質疑応答） （委員）申請地は、平成25年の時点で都市計画道路の区域となったとのことだが、道路法の観点からはどのように整理されているのか。 （幹事）従前は都市計画道路の区域内であったが、都市計画事業認可（都市施設）状況で示されるように、今回のJR関内駅北口整備事業にあたり鉄道事業者と土地交換をすることで最終的に駅舎となる部分について都市計画道</p>

議事

路の区域から除外した。当該道路区域の除外は、都市計画を変更するのと同時に実施した。

(委員) 申請地には、従前は駅舎があったということか。

(幹事) そうである。従前従後図の上段で示された部分が従前の駅舎の位置であり、今後は下段で示されたように従前よりも南東側の位置に少しずれることとなる。従前の駅舎部分は道路区域であるので道路を占有していたが、新設する駅舎部分を道路区域から除外した。

(委員) その道路占有は許可を受けているのか。

(幹事) 申請地及びその周囲には元々は派大岡川が存在していたが、昭和33年に申請者であるJR(当時は国鉄)が鉄道を敷設することについて神奈川県内の治水事務所に手続をした。昭和39年に根岸線が開通した後、昭和42年に横浜市が道路を作るために埋立てについて神奈川県と協議を行った。既に鉄道の工作物があったため、横浜市が当該埋立てについてJR(当時は国鉄)から承諾を得るための協議の中で、埋立てにより後から道路が生じて、当該道路の上に鉄道の工作物が占有することとなるので、占有料を取らずに無償で道路占有を認めたとの経緯がある。その後、今回の申請に至るまで申請地の状況は変わらなかったため、道路占有の許可手続が取られたことは一度もない。なお、申請地の前後の根岸線の線路は従前と同様に道路占有をしている状態に変わりはない。

(委員) 平成25年当時の完成イメージパースを見ると、駅前歩行者広場の屋根が緩やかなアーチ形状となっているが、理由書に記載されたイメージパースを見ると、アーチ形状ではなく直線になっているのはなぜか。

(幹事) 理由書に記載されたイメージパースでは分かりにくいですが、屋根は緩やかなアーチ形状となる。

(委員) 2020年のオリンピック・パラリンピックがあり、関内駅は外国人観光客の利用者が増えることが想定されるが、駅舎や駅前歩行者広場は、完成した際にバリアフリーの国際基準に合致するものか。

(幹事) 2020年のオリンピック・パラリンピックで横浜スタジアムが野球とソフトボールの競技会場となるため、関内駅南口はセキュリティエリアとなり一般利用ができなくなり、一般の利用者は、関内駅北口を利用することとなる。関内駅北口改札内のエレベーターやトイレは、現時点における日本国内のバリアフリーの基準に合致するものであるため、国際基準に合致するかどうかは確認していない。

(委員) バリアフリーの国際基準は日本国内の基準よりも厳しいものになっている。前向きに検討してもらいたい。

(幹事) 関内駅北口改札内のエレベーターやトイレは鉄道事業者が設置するものであるため、鉄道事業者に対して委員から意見があったことを伝える。

(委員) 壁柱には案内サインが入るのか。デザイン上問題はないか。

(幹事) 壁柱には案内サインが入る。デザインについては、JR関内駅北口

<p>議事</p>	<p>整備協議会のデザイン部会において専門家や地元の市民に案内サインや広場の屋根等について議論していただいた結果、現在のデザインとなっており、問題ないと考えている。</p> <p>(委員) 壁柱の前に人が滞留してしまう等の問題が生じないように丁寧に検討して欲しい。</p> <p>(幹事) 承知した。</p> <p>(委員) 配置図兼平面図において、みなとまちどおり地下道の南西側は通行に支障があるため通行の用に供しないとのことだが、具体的にどのように整備するのか。</p> <p>(幹事) 具体的な整備方法は現時点では決まっていないが、安全や見通しの観点を踏まえて土木事務所と協議して決定する。</p> <p>(委員) 関内駅周辺に観光客案内所を設置する予定はあるか。</p> <p>(幹事) 現時点では予定はない。</p> <p>(委員) 観光客案内所の設置を検討した方が良いと考える。</p> <p>(幹事) 関内駅周辺の今後の土地利用やまちづくりを検討する中で考えていくこととする。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意）</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、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、前面道路等）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 港北区の防災マップを設置することだが、当該防災マップは港北区が設置するのか、それとも申請者が設置するのか。また、設置後の維持管理はどちらが行うのか。</p> <p>(提案課) 申請者が設置し、掲示情報の更新等の維持管理は管理会社が行う。</p> <p>(委員) かまどベンチやマンホールトイレ等の維持管理は申請者が行うのか、それともマンション管理組合が行うのか。</p> <p>(提案課) 維持管理は、管理会社と委託契約を締結して管理会社が行う。災害時における組立ては、新横浜町内会が行う。なお、申請対象であるマンションの住民は当該町内会に所属することとなる。</p> <p>(委員) 位置図を見ると、計画地の周辺にある市街地環境設計制度に基づく許可済建築物と公開空地範囲が示されているが、当該建築物は全て共同住宅であるのか。</p>
-----------	--

議事

(提案課) 事務所と共同住宅が混在している。なお、計画地に隣接するものは家具会社の事務所である。

(委員) 市街地環境設計制度に基づく許可済建築物の公開空地が、公開空地として適切に維持管理されていることを確認しているか。

(提案課) 管理者に適宜報告を求めることによって公開空地の担保性を確保している。

(委員) 周囲の建築物と比較すると申請建築物の色彩がかなり濃い、まちづくり協議会との協議は行ったのか。

(提案課) 協議済みである。

(委員) 現状では非連続となっている公開空地が、将来的には連続したものとなり良い街区となるように今後の対応を進めて欲しい。

(委員) イメージパースを見ると、歩道状公開空地の色が周囲の歩道と異なりベージュ色になっているので、歩道との一体性を持たせるために色を合わせるよう指導すべき。

(提案課) 委員からそのような意見があったことを申請者に伝えて指導する。

(委員) 災害時に設置するマンホールトイレは、平常時は申請建築物で保管するのか。

(提案課) 申請建築物の1階の屋外階段下部に設置した防災倉庫にて保管する。

「同意」される。

3 第3号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意）

(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、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、前面道路等）、関係法令等諸手続等を説明

(質疑応答)

(委員) 本件は、「建築基準法第53条の2第1項第3号の許可（敷地面積の最低限度の許可）に関する建築審査会包括同意基準」の要件のうち、(1)から(6)までの要件は満たすが、(7)の要件である「地域まちづくり計画等が定められている敷地（建築協定及び景観協定の隣接地等を含む）においては次の全てを満たすこと。」の「ア 地域まちづくり計画等の内容に適合する計画とすること。」と規定しているところ、本件の建築協定では敷地面積の最低限度が150平方メートルとなっており、この要件を満たさないため、包括同意ではなく個別審議になるという理解でよいか。

(提案課) そのとおりである。「地域まちづくり計画等」の定義には建築協定が含まれる。「建築基準法第53条の2第1項第3号の許可に関する運用基準」に

議事

において、「地域まちづくり計画等の区域内の敷地にあつては、当該地域まちづくり計画等の内容や協議経過、周囲の状況等を総合的に判断し、支障がないと認められる場合に限り、許可の対象とする。」と規定している。

(委員) 本件の建築協定では、「敷地面積の最低限度は150平方メートルとする。ただし、良好な住環境を損なう恐れがないとして運営委員会が認めたものはこの限りではない。」と規定されているようだが、運営委員会には諮っているのか。

(提案課) 運営委員会に諮り、本件申請の内容について了承されている。

(委員) 西柴団地自治会地区において、本件のような敷地分割の許可の実績はあるのか。

(提案課) 本件が初めての事案である。

(委員) 本件の建築協定の見直しについて検討はされているのか。

(提案課) 平成27年度から平成28年度にかけて見直しはなされおき、その際の趣旨としては、本件地区は高齢化が進んでいる状況なので、建築可能な建築物の用途を増やす等により若年層の流入や土地所有者の多様化を図ることであった。敷地面積の最低限度については、現在の街並みを維持するために従前のまま残したとのことである。

(委員) 西柴団地自治会地区は、建築協定により敷地面積の最低限度を150平方メートルとしているが、用途地域としては第1種低層住居専用地域である。第1種低層住居専用地域における敷地面積の最低限度は125平方メートルであることから、本件では、分割後の敷地のうち125平方メートルを下回るBの部分のみが許可申請がされているのか。

(提案課) そうである。なお、運営委員会には、分割後の敷地のAとBの部分両方の計画について示して了承を得ている。

(委員) 協定区域図において※印で示された部分は、敷地面積が150平方メートルを下回っているのか。

(提案課) ※印は建築協定隣接地を示しており、建築協定区域には含まれず、建築協定は適用されない。しかし、建築をする際には運営委員会に建築計画を説明するよう指導はしている。

(委員) 申請地は建築協定隣接地であり、建築協定隣接地には本件の建築協定の第6条は適用されないということか。

(提案課) そのとおりであるが、運営委員会では建築計画の説明を受ける中で敷地面積の最低限度以外は、建築協定の内容に適合していることを確認し、建築することを了承している。また、周辺住民にも説明し、了承されている。

(委員) 申請地の周辺住民に説明をしてから運営委員会に説明をするのか。当該説明は、申請地からどの範囲の住民に実施したのか。

(提案課) 運営委員会の委員長と副委員長に説明した後、申請地の周辺住民に個別に説明をした。なお、当該説明を実施した範囲は、申請地の周囲の住宅7軒である。なお、運営委員会の委員長と副委員長に説明した他に、西柴団

議事

地自治会地区は数ブロックに分かれているため各ブロックの長と、各ブロックの中にある組があるため申請地の属する組である10組と隣接する12組の長にも情報を入れている。運営委員会は近隣説明会を実施し、当該説明会には申請地の両隣の2軒が参加した。

(委員) 協定区域図において×印で示された建築協定区域外と※印で示された建築協定区域隣接地の違いは何か。

(提案課) ×印で示された建築協定区域外は、個人の所有地ではなく公園などの公共施設が該当する。

(委員) 西柴団地自治会地区において建築協定隣接地は増えてきているのか。

(提案課) 増えてきている。そのため、平成27年度から平成28年度にかけての建築協定の見直しでは、できるだけ賛同者を増やすために検討した結果、建築可能な建築物の用途を増やすこととなった。建築協定隣接地をできるだけなくすよう努力したようである。

(委員) 敷地分割後は、道路側から見た際の圧迫感は軽減されるのか。

(提案課) 道路側に建築されるB号棟が現存する建物とほぼ同規模でほぼ同位置の建築物であり、外壁後退がなされるため、圧迫感は現在と変わらない。

(委員) 当審査会における過去の審議において、敷地面積の最低限度を定めた建築協定がある地域における敷地分割の可否が議論された際にも、人口減少を食い止めるために若い世代を呼び込んで街の活性化を図るためには敷地分割を認めても良いという意見があった。また、空き家が増えるよりは良いのではとの意見もあった。

(委員) その議論では、敷地面積の最低限度を定めた建築協定によって良好な宅地が形成されている地域は多いため、各地域の住民が、各地域を今後どのようにしていくのかを検討する中で敷地分割の可否を議論する必要があるということであった。当審査会の立場としては、敷地分割について賛成でも反対でもないとして、結論は出していない。

(幹事) 建築協定については各地域で10年毎に見直しをするように横浜市から働きかけをしている。その見直しの際に、本件のように高齢者が増えてきていて若い世代を流入させたいということも増えている。そのために、敷地面積の最低限度を変更することも検討されるが、賛同率を100パーセントにするために変更をせずに従前のままとってしまうことがある。今後の課題として引き続き検討していく。

(委員) 住宅を増やせば人口が増えるというものではない。ただ、本件の地区にとっては、敷地分割により小規模の住宅としなければ、若い世代が流入して地域の活性化が図れないと判断していることは、やむを得ないと考える。なお、本件では、緑化を基準の1.5倍で実施することをアピールしているが、そのような緑化よりも、段差がある玄関アプローチをスロープ化してバリアフリーにするなど、将来に向けた住宅ストックを作るための基準に見直しをしていくべきと思う。

議事	<p>(委員) 本件は、建築協定がない地域において必要とされる許可基準はすべて満たしており、建築協定区域隣接地であって建築協定は適用されないので義務はないが任意で運営委員会に説明して了承を得て、周辺住民への説明も行っていることからすると、許可せざるを得ないのではないか。</p> <p>「同意」される。</p> <p>4 第4号議案(審査請求・29建-6号) 建築基準法第48条第11項の規定に基づく許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>5 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>6 その他 会議録の確認(平成30年9月21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3号議案まで)</p> <p>2 審査請求書等(第4号議案)</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30年9月21日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成30年11月16日、各委員に確認を得、確定しました。