

横浜市建築審査会会議録

| | | | |
|------|---------------------------------|--|--|
| 日時 | 平成31年2月15日（金）午後1時30分から午後3時15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 | |
| | 専門調査員 | 中山 善太郎 専門調査員 | |
| | 幹事等 | 幹事 | 榊原 建築局 企画課長 大友 建築局 都市計画課長 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） 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（代理） |
| | | 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 建築局 市街地建築課 前田 |
| | 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 | 委員 | 西本 公子 委員 庄司 博之 委員 | |
| | 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 羽太 建築局 情報相談課長 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 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長 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号議案及び第2号議案、許可処分報告及びその他 公開 第3号議案 非公開 |
| 傍聴人 | 1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4号の同意） 商業地域（西区南幸一丁目1番の1ほか）において、道路内に駅前広場及び歩行者専用通路の上屋等を新築すること。 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（栄区野七里一丁目1626番の16ほか）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こと。 3 第3号議案（審査請求・30建-2号） 建築基準法施行規則第4条の5の2に基づく検査済証を交付できない旨の通知の取消しを求める審査請求の申立て 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 5 その他 会議録の確認（平成31年1月18日開催分） |
| 決定事項 | <ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第2号議案は「同意」 2 第3号議案は（非公開） 3 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、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4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）本件の計画は、横浜市が策定した「エキサイトよこはま22」の内容に沿ったものと評価できるので問題ないと思うが、何点か質問させてもらいたい。建築敷地の設定について、申請地の北側の川沿いの部分及び西側の部分が含まれていないが何か理由があるのか。また、これらの部分を将来的に活用する予定はあるのか。 （幹事）建蔽率及び容積率を考慮して設定している。なお、当該部分は申請地と一体として整備する予定である。 （委員）申請地内の歩行者通路について、屋根が通路幅の半分以下となって</p> |

議事

いるが、申請地の周辺は風が通り抜ける場所なので雨天時に屋根として適切に機能するか懸念される。問題ないか。

(幹事) 屋根の幅を4メートル確保しているので、屋根の機能としては問題ないと考えている。なお、屋根を設置しない部分については、緊急車両が通行できるようにするため屋根を設置しないものである。

(委員) 申請地には視覚障害者誘導用ブロックが長距離に渡って設置されているが、バリアフリーに関する法令上問題ないか。当該法令は、オリンピック・パラリンピックに向けて現在見直しがされているようなので留意が必要である。

(幹事) 所管部門に確認しており、問題ない。

(委員) 申請地にできる通路は歩行者が通行する目的のみで使用されるのか。イベント等で利用することは考えているのか。

(幹事) 基本的には歩行者が快適に通行できることを目的とするが、通行だけでなく滞留や賑わいの創出に活用することも考えている。申請地に隣接する横浜駅きた西口鶴屋地区の再開発事業で交通広場やイベントを開催できる広場を設置する予定であるため、連携して通路の賑わいや回遊性を向上させることを検討する。

(委員) 「エキサイトよこはま22」の策定において、申請地に隣接する河川部分を一体的に活用できないかと議論されてきた。河川管理者との調整が必要なので簡単ではないかもしれないが、将来的な対応として、きた西口の広場機能の充実に向けて議論を引き続きお願いしたい。

(幹事) 河川法が改正されて、賑わいの創出に利用をしやすくなっている。河川管理者である神奈川県と、河川の流動を阻害しない範囲で、より通行がしやすく賑わいを創出できる取組を新たに進めている。

(委員) 申請地にできる通路の北東側は道路に直結しているのか。

(幹事) そうである。

(委員) 通路に設置される自立サインは、どのような表示がされるのか。また、緊急車両の通行に支障はないのか。

(幹事) 施設の案内が表示される。詳細なデザインは調整中である。通路の端に設置されるため、緊急車両の通行に支障はない。

「同意」される。

2 第2号議案(建築基準法第48条第1項の同意)

(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

| | |
|----|--|
| 議事 | <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 申請地の向かい側にあるコンビニエンスストアが閉店する予定とのことだが、申請地はコンビニエンスストアを建築しても採算の合う立地なのか。</p> <p>(提案課) 申請地の向かい側のコンビニエンスストアは、第一種低層住居専用地域内で建築可能な店舗兼用住宅のため規模が小さい。採算上の理由ではなく、営業主が高齢のため、現在は休業日が多くなっており、申請地にコンビニエンスストアができれば店舗を縮小する意向とのことである。</p> <p>(委員) まちづくり協議会のメンバーは、自治会と申請者のみなのか。本件建築物は、隣接する自治会館と連携して地域の高齢者の見守り等の福祉的機能を持たせるコンセプトのようだが、それを実現するのであれば、社会福祉協議会や申請地周辺の福祉施設の運営者もメンバーに入っている方が良いのではないか。</p> <p>(提案課) まちづくり協議会は、自治会の中に組織されたまちづくりを検討する部会であるまちづくり委員会のメンバー、申請者及び学識経験者を含めて構成されている。本件建築物内のイートインスペースの活用については、自治会の中には福祉関係を検討する部会もあるため、今後検討していくものと考えている。</p> <p>(委員) 地域に必要なインフラとして利用し続けられるためには、単に座ってお茶が飲めるだけでなく、その先のソフト的な施策が必要であるが、コンビニエンスストアの運営者では対応できないと思われる。イートインスペースの設計もこれから検討されるようなので、早期の段階から自治会の中の福祉関係を検討する部会にメンバーとして参加してもらう方が良い。</p> <p>(提案課) 自治会の中には、イートインスペースの使われ方を検討する部会が既に発足していると聞いている。今後も住民が関わり続ける施設になるものと考えている。</p> <p>(委員) 申請地周辺には他に高齢者向きのコミュニティ施設はあるのか。</p> <p>(提案課) 申請地の北西側と南側に地域ケアプラザがあるが、一定の距離がある。申請地の南東側の向いには、野七里小学校の廃校舎を利用した施設があり、図書室、体育館及びグラウンドが利用できる。</p> <p>(委員) 本件のように事業者と自治会が協定を締結して取り組んでいる地域は他にあるのか。</p> <p>(提案課) 本件の申請者が自治会と協定を締結して取り組んでいるのは、申請地が全国で初めてとのことである。</p> <p>(委員) 申請地のコンビニエンスストアは24時間営業なのか。</p> <p>(提案課) 午前8時から午後8時までの営業時間となる予定である。</p> <p>(委員) 本件の地域では夜間の利用者は少ないと思われることと、従業員の確保も難しいと思われるので、午後8時の閉店は遅いのではないか。</p> |
|----|--|

議事

- (提案課) 御意見として申請者に伝える。
- (委員) コンビニエンスストアの経営は申請者が行うのか。
- (提案課) 申請者の子会社がコンビニエンスストアのフランチャイズ契約を締結して、経営を行う。
- (委員) 申請者は、このような経営方法を他の地域でも行っているのか。
- (提案課) 行っていない。今回が初めてのケースである。
- (委員) コンビニエンスストアを設置すれば事業が成立するという簡単なものではない。配達サービスも、既存のコンビニエンスストアでも実施しているものである。コンビニエンスストアとして赤字にならず利益を上げて継続できる経営を申請者に検討してもらうべきである。地域に合わせた品揃えや営業形態を工夫すべきである。
- (提案課) 事業継続性については、地域住民からも心配の声が出ているので、今後検討するよう伝える。
- (委員) 従前のバス停には上屋や待合用椅子が設置されていたが、本件の計画ではこれらをなくしてしまうようであるが、バスが来てからあわてて移動すると危険なので、バス停には上屋や待合用椅子を設置すべきである。
- (提案課) 御意見として申請者に伝える。
- (委員) 申請地でコンビニエンスストアが撤退することとなった場合は、本件建築物の用途変更はどのようになるのか。
- (提案課) 第一種低層住居専用地域で認められる範囲での用途変更となる。

「同意」される。

3 第3号議案(審査請求・30建-2号)

建築基準法施行規則第4条の5の2に基づく検査済証を交付できない旨の通知の取消しを求める審査請求の申立て

(非公開)

4 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

(質疑応答)

(委員) 番号14の案件は、商業地域において建築できないホテルの建築を許可したということか。

(提案課) そうではなく、都心機能誘導地区において高さ31メートルの制限があるところ、誘導用途であるホテルの高さを45メートルまで許可したものである。

| | |
|------|--|
| 議事 | <p>5 その他 会議録の確認（平成31年1月18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号議案及び第2号議案）</p> <p>2 審査請求書等（第3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31年1月18日開催分）</p> |
| 特記事項 | なし |

※ 本会議録は、平成31年3月15日、各委員に確認を得、確定しました。