

横浜市建築審査会会議録

日時	令和元年6月21日（金）午後1時30分から午後4時20分まで		
開催場所	市庁舎5階「関係機関執務室」		
出席者	委員	大久保 博 会長 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	前田 一 専門調査員	
	幹事等	幹事	土田 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 曾根 建築局 企画課長 大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 正木 建築局 市街地建築課長 松井 都市整備局 企画課長（代理） 梶山 都市整備局 都市デザイン室長 入江 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 小永井 消防局 指導課長（代理） 渡邊 都市整備局 都心再生課長 後藤 都市整備局 都心再生課 担当係長 遠藤 都市整備局 みなとみらい21推進課長 土師 都市整備局 みなとみらい21推進課 担当係長
		議題 提案課 等	正木 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 松永 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 前田、大蔵、高木
	事務局	榊原 建築局 建築監察部長 石津 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 松井、藤原	
欠席者	委員	金子 修司 委員	

	幹事	石井 建築局 建築企画課長 高井 建築局 建築指導課長 鵜田 都市整備局 景観調整課長 酒井 道路局 交通安全・自転車政策課長
	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号議案及び第5号議案 非公開
	傍聴人	1人
	議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>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4番）において、道路内に駅前広場及び歩行者用通路の上屋等を増築すること。</li> <li>2 第2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（金沢区六浦南一丁目836番の1の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る一戸建て住宅を新築すること。</li> <li>3 第3号議案（建築基準法第59条の2の同意） 商業地域（西区みなとみらい三丁目3番）において、容積率の制限を超える事務所、ホテル、店舗及び駐車場を新築すること。</li> <li>4 第4号議案（審査請求・30建－3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</li> <li>5 第5号議案（審査請求・31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</li> <li>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</li> <li>7 その他 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 第一種低層住居専用地域（旭区今宿南町1732番の25の一部）において、5月24日の建築審査会にて同意された案件の変更報告について</li> <li>(2) 会議録の確認（平成31年3月15日・令和元年5月8日・令和元年5月24日開催分）</li> </ol> </li> </ol>
	決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案から第3号議案までは「同意」</li> <li>2 第4号議案及び第5号議案は（非公開）</li> </ol>
		<p>※ 第4号議案及び第5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"> <li>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）</li> </ol> <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</p>

議事	<p>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>(1) 許可要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公共用歩廊等で安全上、防火上及び衛生上他の建築物の利便を妨げ、その他周囲の環境を害するおそれがない。</li> </ul> <p>(2) 計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中央西口駅前広場内のJR横浜タワー(工事中)1階のコンコース出口から、地下街の出入口階段及びタクシー乗り場に通じる経路部分、主として車いす使用者の乗降スペースに、屋根を設ける。</li> <li>・ 地下階における鉄道と路線バスの乗り換え動線の円滑化工事「西口地下街中央通路接続(通称馬の背解消)事業」とあわせて実施する。</li> <li>・ 用途は、通行及びタクシー等の乗降の用のみ供し、構造は、不燃材料を用いた開放性の高いものとする。</li> <li>・ 屋根は、車道にはかからず、柱は、歩行者の動線を妨げない位置に計画する。</li> <li>・ なお、道路管理者、交通管理者、消防部門も支障がないものとしている。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) JR横浜タワー側の屋根(以下「大屋根1」という。)についてはJR横浜タワー側まで、高島屋側の屋根(以下「大屋根2」という。)については高島屋側まで、それぞれ建物側まで伸びていないのか。</p> <p>(幹事) 大屋根2については、既存の高島屋の屋根が一部出ており、そこにつながる予定である。大屋根1については、建物との間に空いているところはあるが、今後屋根をかけられるようにJRとはさらに協議を進めていく予定である。ただし、地下に埋設物がある関係で柱が建てられないことや、消防用活動空地の確保のため、屋根がかけられないこともある。</p> <p>(委員) 本計画の屋根は必要であると考えているのか。</p> <p>(幹事) 横浜の玄関口にふさわしいものとして、できる限り屋根は設置していきたいと考えている。</p> <p>(委員) 要望ではあるが、説明されたとおり、本件場所は横浜の玄関口である。今でも、ここの駅前広場というのは人で溢れんばかりの状態であると思う。そのような状況の中で、雨が降っても、皆さんが快適に歩いていただける空間を作ることが、「エキサイトよこはま22」の目的であると思われるし、関係する人たちがその目的の実現に向けて努力する責任があると思う。屋根が横浜の玄関口に必要ということなのであれば、屋根がかかっていないところについても、早期に事業化ができるように頑張ってもらいたい。</p> <p>(委員) タクシー乗り場用の低い屋根が大屋根に入り込んで作られることに</p>
----	--

議事

なるということか。  
(幹事) その通りである。  
(委員) そのタクシー乗り場用の屋根の水勾配はどうなっているのか。  
(幹事) 駅側ではなく駅前広場側に流れる予定である。  
(委員) 大屋根1の断面図で、駅前広場側に若干の勾配がある個所と、駅側に勾配がある個所と見受けられるが、これはどういうことか。  
(幹事) 波型の形状をしているためである。  
(委員) そうすると、最近の集中豪雨などの関係で、多量の雨が降った際に雨水がどのように流れていくのか、この図面だけだとわかりづらい。また、先ほど話に出てきた、建物側と大屋根1がつながっていない部分について、勾配は建物側に水が流れそうだが、この点はどう考えているのか。  
(幹事) 現在の計画では、雨水量として140ミリを想定しており、それに基づいて雨どい等を設置しているため、相当な超過豪雨でなければ大丈夫であると考えている。また、屋根の水勾配については、それぞれの雨どいで適切に雨水を落とせるようにすべて計算しており、オーバーフロー防止のため、定期的な清掃についても行っていく予定である。  
(委員) 今回の申請の対象は大屋根1、大屋根2及びタクシー乗り場用の屋根という理解で良いか。  
(提案課) その通りである。  
(委員) そうすると、許可申請概要書に示されている建築面積は、その合計ということか。  
(提案課) その通りである。  
(委員) 要望ではあるが、本件のような、かなり大きな大屋根がかかる案件において、水のことであったり出入口の処理に関して、図面上少し説明が足りないように感じた。今後類似の案件がある場合には、資料について配慮をしてもらいたい。

「同意」される。

2 第2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、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）等を説明

(1) 許可要件

- ・ 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する。
- ・ 市街地の環境を害するおそれがない。

(2) 計画の概要

- ・ 許可対象となる敷地の前面道路が法第42条第2項道路のため、包括

議事	<p>同意基準には合致しないが、許可基準に定める道路の反対側から4.5メートル幅の道路上空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ また、前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、法第42条第1項道路に至るまで3.6メートル以上有するものであり許可基準を満たしている。</li> <li>・ 緑化について、基準値を超える植栽を設けるなど、市街地環境への配慮を行っている。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 申請地前面の2項道路について、幅員が一番狭い3.620メートル部分の写真を見ると、更地である地番836-11の敷地に一部かかっているように見えるが、当該地番の持ち主は、かかっている部分について道路だと認識しているということでしょうか。</p> <p>(提案課) その通りである。</p> <p>(委員) 上記の幅員部分について、地番836-11側の幅員は2項道路中心線(官民中心線)から2メートルということでしょうか。</p> <p>(提案課) その通りである。</p> <p>(委員) そうすると、中心線を挟んで反対側の幅員は1.62メートルということでしょうか。</p> <p>(提案課) その通りである。後退がすべて終わっていないためである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>3 第3号議案(建築基準法第59条の2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>(1) 許可要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地面積及び空地が一定規模以上で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資する。</li> </ul> <p>(2) 計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本計画は、店舗(低層部)・オフィス(中層部)・ホテル(高層部)の複合用途の建築計画であり、地区計画の土地利用方針に整合し、みなとみらい21地区の業務機能強化に寄与する。</li> </ul>
----	---

議事	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ みなとみらい21街づくり基本協定に基づき、低層部には複数の店舗を配置することでのぎわいに寄与する。</li> <li>・ 敷地の南側はペDESTリアンネットワークに面しており、歩道を整備するとともに、みなとみらい大通りを渡るデッキ（横浜市で整備予定）に接続させ、回遊性を向上させる。</li> <li>・ ホテルについては、観光バスの計画や官公庁作成「受け入れ環境整備水準の評価実施のガイドライン」に対応した外国人宿泊者への配慮や、国交省作成「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」に配慮した計画としている。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 低層階が店舗、中層階がオフィス、高層階がホテルでの用途であるとのことだが、ホテルの利用者とオフィスの利用者が使うエレベーターは同じなのか。</p> <p>(提案課) 別々になっている。建物の中心部に、低層用・中層用・高層用がある。加えて、ホテル専用のエレベーターがある。</p> <p>(委員) CASBEE横浜のランクが「A」となっているが、特筆すべき点があれば教えてほしい。みなとみらい付近では「S」ランクが多かったと思うが。</p> <p>(提案課) 本計画においては、特にない。CASBEE横浜は総合評価であり、今回の計画では省エネの措置が難しいとのことである。その理由として、ペリメーターに面した居室の割合が非常に多いことから、省エネでハイスコアが取れないためと聞いている。</p> <p>(委員) 強靱化という視点で見たときに、何か特徴はあるのか。</p> <p>(提案課) 現時点では、確認していない。許可の前に、事業者側に確認を取る。</p> <p>(委員) 要望として、今回、市街地環境設計制度に基づく「良質な宿泊施設の整備促進に寄与する建築物」の基準を基に申請されているが、この基準はラグビーワールドカップや東京2020オリンピック・パラリンピックを契機としたインバウンド需要を見据えた対応のためであると考えている。そうすると、今回の建物はそもそも間に合わないものであるし、いつまでも本基準をやみくもに適用していくのはどうかと思う。今後の、横浜や新横浜のエリアのインバウンドの需要等を考えて、関係部局と基準について調整を行っている。</p> <p>(提案課) 委員の言うとおりで。この基準については、作成時から5年後に見直す計画となっている。</p> <p>(委員) ホテルの20階にあるプールについて、使用者としては誰を想定しているのか。</p> <p>(提案課) ホテルの建物内にあるプールについては、宿泊者を想定している。外側にあるものについては、使用用途等確認はできていない。</p>
----	---

議事

- (委員) 想定する最大宿泊者数はどれくらいの規模か。  
(提案課) 客室は360室を予定していると聞いている。  
(委員) 横浜市都市美対策審議会では、どのようなやり取りがあったのか。  
(幹事) 平成30年度に2度、かかっている。その中で指摘のあった課題としては、中高層部のファサードがのっぺりとした壁にならないように工夫すること及び低層部のにぎわいづくりの方向性、主に動線・広場の考え方についての大きく2つである。1点目の中高層部のファサードについては、凹凸を付けた形にすることで了解を得ている。2点目の低層部のにぎわいについては、4か所の広場を設け、広場に向かってにぎわいを創出するような作り込みをすることで評価をいただいている。  
(委員) ホテルの用途や使い方に関する議論はなかったという理解で良いか。  
(幹事) その通りである。  
(委員) オフィス利用者以外の観光客等は、1階を歩いて、この辺りを周遊するという想定で良いか。  
(幹事) 基本的にはその通りであるが、大通り側はぴあアリーナとデッキでつながるようになるので、デッキフロアで来て、階段で降りる設計になっている。  
(委員) 何階部分でつながるようになるのか。  
(幹事) 2階部分でつながるようになる。  
(委員) ぴあアリーナ側とは調整済みということで良いか。  
(幹事) その通りである。橋の桁については横浜市が設けるが、位置や高さについて両事業者と調整を行う。  
(委員) そうすると、2階部分に店舗が少なく感じて、少し残念である。  
(委員) ホテルで観光バスが止められるとのことであるが、常時何台くらい駐車が可能なのか。  
(提案課) 1台である。

「同意」される。

4 第4号議案（審査請求・30建－3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）

5 第5号議案（審査請求・31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

議事	<p>(非公開)</p> <p>6 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>7 その他 (1) 第一種低層住居専用地域(旭区今宿南町1732番の25の一部)において、 5月24日の建築審査会にて同意された案件の変更報告について (2) 会議録の確認(平成31年3月15日・令和元年5月8日・令和元年5月24日開催分) ※ 資料4にて報告</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第3号議案まで及びその他(1)) 2 審査請求書等(第4号議案及び第5号議案) 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 4 会議録(平成31年3月15日・令和元年5月8日・令和元年5月24日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和元年7月19日、各委員に確認を得、確定しました。