

横浜市建築審査会会議録

日時	令和元年7月19日（金）午後1時30分から午後6時00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 金子 修司 委員 松下 倫子 委員（第9号議案は欠席） 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 委員 庄司 博之 委員
	幹事等	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 大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 石井 建築局 建築企画課長 高井 建築局 建築指導課長（代理） 正木 建築局 市街地建築課長 松井 都市整備局 企画課長 原田 都市整備局 企画課 担当係長 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（代理） 鵜田 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） 黒田 都市整備局 都心再生課 担当課長 岳村 都市整備局 都心再生課 担当係長 井上 都市整備局 都心再生課 担当係長
		議題 提案課 等
	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	委員	西本 公子 委員

	幹事	曾根 建築局 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11号議案まで 許可処分報告及びその他 公開 第12号議案及び第13号議案 非公開
	傍聴人	6人
	議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種住居地域（神奈川区神之木台128番の24の一部）において、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第二種中高層住居専用地域（西区境之谷110番の2の一部）において、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅を新築すること。 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（泉区中田東二丁目1826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の住宅を新築すること。 4 第4号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 商業地域（中区桜木町1丁目200番）において、道路内に駅舎を新築すること。 5 第5号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（中区桜木町1丁目200番）において、高さの制限を下回る駅舎を新築すること。 6 第6号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 第一種住居地域及び近隣商業地域（神奈川区新子安一丁目24番3及び4）において、道路内に道路上空の渡り廊下を新築すること。 7 第7号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 第一種住居地域及び近隣商業地域（神奈川区新子安一丁目24番3及び4）において、高さの制限を超える共同住宅を新築すること。 8 第8号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 商業地域（西区西平沼町6番1ほか）において、容積率及び高さの制限を超える共同住宅及び保育所を新築すること。 9 第9号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意） 商業地域（中区万代町1丁目1番1ほか）において、容積率及び高さの制限を超える大学及び劇場を新築すること。 10 第10号議案（横浜都心機能誘導地区建築条例第3条第2項第1号の諮問） 商業地域（神奈川区鶴屋町1丁目3番1ほか）において、住宅等容積率の制限を超える共同住宅、物品販売業を営む店舗、飲食店、ホテル及び集会場等を新築すること。

	<p>11 第11号議案（建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正についての同意） 建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可基準の改正に伴い、所要の改正を行うため、建築審査会の同意を得ようとするもの。</p> <p>12 第12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</p> <p>13 第13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</p> <p>14 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>15 その他 (1) 「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可基準」及び「鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画区域内の建築物の認定・許可基準」の一部改正についての報告 (2) 「建築基準法第43条第2項第2号の許可基準」及び「建築基準法第43条第2項の規定による許可・認定 ご案内」の一部改正についての報告 (3) 会議録の確認（令和元年6月21日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第9号議案まで及び第11号議案「同意」</p> <p>2 第10号議案は、横浜都心機能誘導地区建築条例第3条第2項第1号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 第12号議案は（非公開）</p> <p>4 第13号議案は（非公開）</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第12号議案及び第13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> <p>1 第1号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） （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) 議案の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅の建替えである。 ・平成11年の航空写真から、基準時に建築物があることが確認できる。 ・相談地は、数棟の建ち並びのある空地に接している。 ・法の道路までは、約80メートルの距離があるが、横浜市の所有する幅員4メートル以上の空地（公園用地）までの延長は約40メートルであ

議事	<p style="text-align: center;">る。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 3ページ左の延長距離の図について、公園用地までの道が60メートル以内ということであるが、延長距離を示す線がわかりづらい。公園用地までの道路が延長として約40メートルという理解で間違いはないか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 案内図を見ると、消火活動を行う際には回り込まないといけないように見えるが、どのように消火活動を行うのか。</p> <p>(提案課) 幅員85センチメートル程度の狭い道があるので、そこから通して行かざるを得ないかと思われる。</p> <p>(委員) 消防の所管部署は問題ないとしているという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そこは確認をしていない。</p> <p>(委員) 60メートルの規定自体は避難の規定という理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 先ほどの消火活動という視点は確かに重要である。そこは、許可基準の中ではどうなるのか。</p> <p>(提案課) 許可基準の中では、消火活動がどのように行われるかまでは規定されていない。道が細く距離が長くなると、建物自体を防火構造や準耐火建築物にすることで担保している。</p> <p>(委員) 図面の中で、消火栓は必ず出てくるので、やはりその関係は議論にはなりそうである。</p> <p>(委員) ホースがきちんと延ばせればよいということになるのか。</p> <p>(提案課) 消火活動であるので、ホースが届けばよいかと思われる。</p> <p>(委員) 法令上は問題ないということは分かるが、消火活動が狭い道を通して行われるということであれば、今回申請されている部分の空地が本来の役割を果たさなくなるのではないかと危惧される。許可基準として、どのように判断すればよいのか分からないため確認している。</p> <p>(提案課) 具体的に消火栓が今回の申請地に届くかは確認をしていないが、周辺に消火栓があることと、道の幅員が非常に狭いことから、4ページの配置図にあるように、準耐火建築物で建てるということを確認している。</p> <p>(委員) 建物上は準耐火建築物であるので、時間的な猶予も含めての判断ということで理解した。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p style="text-align: center;">(※以下、改めて提案課より報告)</p> <p>(提案課) 消防局指導課に問い合わせたところ、ホースは1本20メートルあり、それをつなげることで距離については問題がないということで確認をした。</p>
----	---

議事	<p>(委員) 遠回りして、今回の申請地のルートを使うということによいか。</p> <p>(提案課) そうではない。申請地から消火栓までの間に、別に約90センチメートルの道が2本あり、消火活動としては、90センチメートル程度の道があれば問題がないということで確認をしている。</p> <p>(以上)</p> <p>2 第2号議案(建築基準法第43条第2項第2号の同意)</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) 議案の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準時に共同住宅が建っていた敷地において、一戸建ての住宅を建てる計画である。 ・個別提案基準3-4で許可済み(平成20年度)の路線である。 ・空地の誓約書を取得できない部分が一部あるが、誓約書が取得できる範囲で空地の幅員0.9メートルが確保できている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 敷地南側にがけがあるが、がけの処理や安全性はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 地番110-5の下面の法地に土が露出している部分があるが、所有区分では隣の方の土地となっており、がけに対し直接対策を講ずることができない。なので、建物のがけ側を高基礎とすることで安全対策を行っている。</p> <p>(委員) 平成20年度に許可済の路線というのはどの部分か。</p> <p>(提案課) 現況図2-1で、中心から2メートル後退して空地が広がっているところまでである。</p> <p>(委員) 平成20年度の許可時も、誓約書一部未取得という状態だったのか。</p> <p>(提案課) 地番111-11が誓約書未取得の状態です。3-1の現況写真にあるように、誓約書未取得の部分の空地に一部駐車場が張り出している関係で、空地として使える部分が少ないので、前回と同じく誓約書の提出を求めている。</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53条の2第1項第3号の同意)</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</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"> ・ 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。 <p>(2) 計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 許可対象となる敷地の前面道路が法42条2項道路のため、包括同意基準に合致しないが、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。 ・ また、前面道路は法42条2項道路の後退後、幅員3.6メートル以上になり、法42条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。 ・ 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。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 今回は、2棟建っていた敷地を3分割にするという計画でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第4号議案(建築基準法第44条第1項第2号の同意)</p> <p>5 第5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>(1) 許可要件</p> <p>ア 第4号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公益上必要な建築物で通行上支障がない。 <p>イ 第5号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公益上やむを得ない、又は周囲の状況等により都市計画上支障がない。 <p>(2) 計画の概要</p> <p>ア 第4号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画は、桜木町駅前広場と運河パークを結ぶロープウェイ(索道)
----	--

<p>議事</p>	<p>である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 駅舎部分（建築物）が道路内となるため、許可を要する。 ・ 本計画は、歩道と車道にまたがる位置となるが、歩行者の動線に影響しない位置とし、ロータリーを通行するバスなどの通行可能な高さを確保し、通行上支障ない計画としている。 ・ 道路管理者、交通管理者及び消防部門も支障ないものとしている。 <p>イ 第5号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画地は、景観計画や都市景観協議地区に位置付けられており、桜木町駅前広場でもあることから、みなとみらい21地区における景観上の重要な位置となる。 ・ そのため、視野境界線による位置の制限やみなとみらい21地区に相応しい外観計画とする必要があり、本計画地の一部に最低限高度地区が指定されているが、当該地においては、建築物を必要以上に高くすることは望ましくない。また、「横浜市都市美対策審議会」においても本計画について、審議されている。 ・ これらを踏まえ、本計画については、桜木町駅前の景観や海に向かっての眺望を確保する等の配慮を行った計画となっている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) バス停の上屋を撤去するとのことだが、停留所はどこに移すのか。</p> <p>(幹事) バス停の上屋については、工事の中で撤去することとなる。バスが止まる部分については、ピロティ形式としバスが引き続き通れるようにする。バス停の乗り場については、工事の関係で暫定的に乗り場が変わる可能性はあるが、将来的には再び同じ場所に戻る予定である。屋根の再整備の方法については、今後、横浜市交通局と協議を行っていく。</p> <p>(委員) 人の滞留の話であるが、幅2.7メートルの階段にしかアプローチできないとのことであるが、人気が出ると、駅前広場に相当人が並ぶことになるかもしれない。交通管理者はどう考えて「支障なし」としたのか教えてほしい。</p> <p>(幹事) 桜木町駅側の駅舎の収容人数が240人である。利用者としては年間100万人の利用を見込んでおり、日当たりで計算してピーク率をかけても、あふれるようなことはないと考えている。また、ゴンドラは新港地区方向に時間当たり2,400人の輸送量を確保しているので、一時的に並ぶことがあっても、順次はけていくと考えている。</p> <p>(委員) 240人というのは、待っている人達のみで、反対側から来た人たちと混じり合わない仕組みになっているのか。</p> <p>(幹事) 退室と入室の動線は異なっている。</p> <p>(委員) バス停の場所は将来的には同じように使われるということか。</p> <p>(幹事) そうである。</p>
-----------	---

議事

(委員) そうするとバス停が一時的に見えなくなるということか。

(幹事) 一部、視界から外れることとなるので、横浜市交通局とバス停がある旨のサインを別途設置する協議をしている。

(委員) 横浜市都心臨海部再生マスタープランにある「まちを楽しむ多彩な交通の充実」には大賛成である。その中の、選定された9つの提案というのはどういうものがあり、今後行っていくのか。

(幹事) 既に実現しているものとして、「都心臨海部などを回遊する「オープントップバス」」が4月に運行開始となっている。また、「AI運航や水素などの新エネルギー等による「新たな交通サービス」」については、タクシー事業者と協力しながら、このエリアでAIシステムを積んだ乗合タクシーというのを昨年から実証実験として取り組んでいる。その他、水上交通も栈橋の整備に向けた調整など、具体化に向けた調整はしており、1個1個で濃淡はあるが、全体的にマネジメントしながら進めている。

(委員) 今回のゴンドラと、今お話いただいたものとは、かなり本質的に違う都市施設であると思われる。私には、今回の計画が遊覧や遊園地のようなものに思えてしまい、とても交通システムとは思えない。みなとみらいのこの場所に、こういうものを作ることで、横浜市はどれだけの効果があると考えているのか。本審査会のテーマとはずれてしまうかもしれないが、大事なところなので教えてほしい。

(幹事) 申請者である泉陽興業株式会社は、みなとみらいのよこはまコスモワールドを整備運営しており、本社は大阪であるが、何十年と横浜に根差し事業を展開してきた事業者である。事業効果の中でも説明したが、今回の計画は、公共交通機関であるというわけではなくて、交通的な要素もある一方で、新たなまちを楽しむ装置であるという位置付けで考えている。そして、横浜にこういうものがあるということに魅力を感じていただける方に、横浜に来て楽しんでいただく、というような効果を期待している。

(委員) 横浜市都市美対策審議会ではどのような意見が出たのか。

(幹事) 今回の計画は、海に3本の支柱が建つこととなるが、このエリアは、景観を大事にしたまちづくりをしてきたので、支柱はスリムに見せた方がいいのでは、という意見があった。また、駅舎については周辺との調和について、意匠や色合いについての意見があった。

(委員) 風のときなど、どういうときに運行が止まるかというイメージはあるか。

(幹事) 最近のロープウェイは、多少の風があっても運行休止とならないそうであるが、台風時や「風速何メートル以上は休止」という一定の基準を設けて運営をしていく。安全性が第一であるので、安全の観点と継続的に経営できるかという視点で国の鉄道事業法に基づく索道事業許可をもらうことになっている。

(委員) 先ほどの質問にもあったが、乗る客と降りる客とで動線が違うとい

議事	<p>うことであったが、平面図を見ると階段が一つであると思われる。これは、ロープか何かで区切るというような運用で対策するのか。</p> <p>(幹 事) 動線が違うというのは、2階平面図で、乗り場は上の方から、降り場は下の方からとなっている。最終的には、階段部分については乗る人と降りる人とが混在することになる。混乱するようであれば、状況を見て事業者がしっかりと整理することになっている。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>6 第6号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意）</p> <p>7 第7号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意）</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> <p>ア 第6号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共用歩廊その他政令で定める建築物で安全上、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。 <p>イ 第7号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市街地環境の整備向上に寄与すると認められる。 <p>(2) 計画の概要</p> <p>ア 第6号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成30年4月に子安小学校が移転し、その跡地に計画するものである。 ・ 新子安駅北側エリアから駅への主要なアクセス動線である、新子安歩道橋を通行するルートのバリアフリー化を図ることを目的として道路局から歩道橋への接続について、詳細設計協議の回答を得ている。 ・ 道路管理者、交通管理者及び消防部門も支障がないものとしている。 <p>イ 第7号議案</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成30年4月に子安小学校が移転し、その跡地に計画するものである。 ・ 新しい子安小学校への通学路を考慮し、敷地の西側、南側に公開空地を配置し、安全な歩行空間を計画している。 ・ 歩行者の利便性向上を図るため、歩道橋にデッキを接続し、敷地内
----	--

議事	<p>にエレベーターを設置しバリアフリー動線を確保する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内には保育所を整備するが、公開空地に面して計画することで良好な保育環境の確保を行っている。 ・ 公開空地には緑化を行い、緑豊かな空間を計画している。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) マンションは分譲か賃貸か。戸数はどれくらいか。</p> <p>(提案課) 分譲で180戸である。</p> <p>(委員) 子安小が移転したのはなぜか。</p> <p>(提案課) 児童の受け入れ数の不足により移転している。</p> <p>(委員) 受け入れ数が不足しているところに、180戸のマンションを建てるということか。</p> <p>(委員) 現在の子安小の移転先に、もともとマンションができる予定であったが、それでは厳しくなるので、今回の申請地にマンションができる計画となった。</p> <p>(委員) そうすると、規模的には受け入れられるという理解でよいか。</p> <p>(提案課) 今回の建物で生徒数は増加しますが、問題はないと確認している。</p> <p>(委員) 保育所の事業者は決まっているのか。</p> <p>(提案課) 決まっていない。</p> <p>(委員) 図面を見ると保育所の場所が終日日影のようだが、こどもが育つ環境としてはよろしくない。公開空地に面していて、ここから出入りをして外から入ってくるのは、この住宅の人だけではない。おそらく東側の産業道路側からのアプローチがまず多くなり、公開空地のところにたまりがあって、そこと面して園庭があるというのは、表面上はいいような気がするが、ここはずっと日影である。前面に住宅があるが、その辺はどう考えているのか。次に、送迎については、駐輪場が6台になっているので、車での送迎はなしにする想定なのか。それとも、上の車路の方から平面に仮止めする想定か。最後に、近くに公園があるが、おそらくそちらの方に散歩に行くのではないかと考えられる。そうすると、公開空地を抜けて車路を横切って、というような動きになると思うが、周辺の移動への配慮はどう考えているのか。</p> <p>(提案課) 日影は冬至で調べているので、1年中影になることはないと思われる。車については、この道路は交通量が激しいので、ここで止めることは考えられない。また、上側の車路に一時停止することも現時点では考えていない。周辺の公園へのルートについては協議中となっている。</p> <p>(委員) 冬至とはいえ、環境的には余ったところに保育所を入れたようにしか見えない。保育所を入れて緩和しようとするのであれば、もう少し入れ方を考えてほしい。終日日影の部分は非常に気になる。横浜市こども青少年局とは協議しているのか。</p> <p>(提案課) 協議している。念のため伝えると、今回は公開空地の割合のみで高</p>
----	--

議事	<p>さを緩和しており、保育所を設けることによって緩和をしているわけではない。</p> <p>(委員) そうすると、計画上保育園を入れなくてもよいということか。そうすると、保育園を入れる理由はなにか。</p> <p>(提案課) 事業側で、住宅の整備に伴い周辺の保育所についても入所待ちの状況があることから、その辺に配慮してのことと聞いている。</p> <p>(委員) 今回の計画は、もともとの子安小の敷地の半分ぐらいで計画しているという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 残りの土地はどうなるのか。</p> <p>(提案課) 未定である。</p> <p>(委員) その土地の所有者は誰か。</p> <p>(提案課) 横浜市である。</p> <p>(委員) その土地は横浜市が使うということなのか。</p> <p>(提案課) 未定である。</p> <p>(委員) 基準の確認をしたいのだが、この地区の高さの最高限度はいくつか。また、以前の審査会の場合でも伝えたが、今回のこの計画を見てほとんどが3LDKでほぼ同じようなタイプである。これはディベロッパーにとっては作りやすく、それが商権であればしょうがないと思われるが、許可をする横浜市はそれでいいのかと思われる。住宅政策の観点からいえば、もう少しソーシャルミックスというのを考えなければならない時代にきているのに、同じようなタイプのものを何も考えないで認めているように見えてしまう。これはお願いであるが、今回、基準はこうなっているからしょうがありませんが、今後、特にマンションの場合には、周りの世帯構成や将来のこの地域での住宅の在り方、これから高齢単身者が増えてくることなど、そういった住宅政策の観点からもよく考えてもらいたい。</p> <p>(委員) 審査会での議論とは少し違うかもしれないが、そういった点は考えていかなければならないだろう。</p> <p>(委員) 私も全く同意見である。都市マスタープランの観点からいえば、にぎわいなどで、デッキをつくるとか公開空地があるのはとてもよいことであるが、駅前に大きな住宅インフラをつくり、それに付随して保育園や学校に影響するような話に関しては、市の政策的にもどう受け止めるかを考えてほしい。市街地建築課だけでなく、都心再生課、保育・教育関係のところとも質疑や議論ができればよいと思う。これだけ見るとよしとせざるを得ない状況であるが、私の中では極めてノーに近いと考えている。</p> <p>(提案課) 1点目の高さの最高限度であるが、この地区は第4種高度地区なので、高さの限界は31メートルである。</p> <p>(委員) 今の意見については、今後ということによいか。</p> <p>(委員) よい。</p>
----	--

議事	<p>(委員)では、今後は今の意見について留意してほしい。</p> <p>(委員)最後に、こどもたちの通学路の関係で、デッキを作って産業道路を渡ったりとあるが、大がかりな人が入ることについて、地元側との調整と管理運営でのすり合わせを徹底してほしい。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>8 第8号議案(横浜市市街地環境設計制度の同意)</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"> ・ 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。 ・ 市街地環境の整備向上に資する。 <p>(2) 計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本計画地は「土地利用相談に対する助言書」や「協力要請」により、保育所の整備が要請された立地であり、本計画により保育所を整備する。 ・ 道路側には歩道上公開空地を整備し、歩道幅員を拡幅することで安全な歩行者空間が確保できるような計画としている。 ・ 敷地北西側の一般的公開空地については、保育所と隣接した配置とし、積極的に緑化を行い、圧迫感を低減しつつ、交流やにぎわいを促進させる計画としている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員)緑化図に書いてある、「屋上部緑化ユニット」とは何か。住民の方がそこへ上がって休憩したりするのか。</p> <p>(提案課)図面がないので詳細は把握していないが、通常の庭園のような形で緑化すると聞いており、特別なものではないと認識している。住民の利用については、そういうものではないと聞いている。</p> <p>(委員)芝生など植えるのか。</p> <p>(提案課)芝ではなく、低木等を想定している。</p> <p>(委員)15階は高いと思うが、樹木を植えても大丈夫なのか。</p> <p>(提案課)関係部署と協議をしているので問題ない。</p> <p>(委員)何世帯入るのか。</p>
----	---

議事

(提案課) 84戸である。北側の同一事業者の計画の方は230戸である。

(委員) 基本的に連動して使うイメージか。

(提案課) 連動して使うと聞いている。

(委員) 市道高島台225号を行き来することもあるということか。交通量はどれぐらいなのか。

(提案課) 周辺写真を見ると、それほどの交通量ではないと思われる。

(委員) ただ、隣のタワーパーキング18台というのは、今回のマンション利用の人のためということによいのか。

(提案課) そうである。

(委員) 開発調整会議とはどういうものか。

(提案課) 土地利用や土地の購入など、一定程度の土地取引があった際には横浜市に届出をする制度がある。今回、北と南が同一事業者ということでその届出があった。横浜市の色々な部署に意見を募り、助言書を事業者に出している。

(委員) 今回の案件の敷地の使い方と、同じ事業者が同時期にやろうとしている共同住宅は、エリアとしてはよりいい方向で動くとは思っている。協力要請書は、横浜市から事業者に出しているという理解でよいか。

(提案課) そうである。事業者が共同住宅を新築するというので、平成28年の時点で土地利用の相談をされていた。それに対し「保育ニーズが高いので保育所を作ってほしい」などの意見を各局からまとめて、横浜市から助言書という形で事業者に提出している。

(委員) 同時期にやろうとしている北側共同住宅の計画がよくわからない。配置図なりプランなどを見せてもらいたい。

(提案課) 1ページの理由書の部分で計画地3,807平米メートル、230戸という情報を入れている。また、6ページ平面図にすべてではないが北側敷地の計画の一部について、出入り口の位置などは記載している。

(委員) ファミリー層を想定していると思われるが、学校区はどこか。平沼小か。

(提案課) 学校区は平沼小学校である。

(委員) 計画されている保育園は園庭として近くの岡野公園を指定すると思われるが、近くには他にも保育園があり、混雑しそうである。他の公園にも行くとして、平沼さわやか公園にはどのように行くのか。西平沼子供の遊び場には道路からすぐアプローチできそうだが。

(提案課) 今回、岡野公園を園庭として指定するというので、そこへのルートについては歩行空間の確認をしているが、平沼さわやか公園については確認していない。

(委員) この周りの保育園は園庭がないところばかりで、岡野公園に集中することが想定される。全体を俯瞰したとき、小さい公園はまだ他にもあり、それらを使い分ける状況が必ず発生する。届出上は岡野公園になるかもしれ

議事

ないが、これだけ保育園が集中してマンションに若いお母さんがいると、大変混雑した状況になると思われる。もう少し広域的に、緑地や園庭代わりになる公園への移動に配慮して指導してもらいたい。保育園を作る指導だけではなく、こどもたちの安全を管理しながら町の中を移動することについて、協議が少し足りない気がする。今後の宿題として建築局からもフォローし、審査会にかける案件については特に協議を進めてもらいたい。これは希望である。

(委員) 岡野公園は野球場であったと思われる。左の方に若干のスペースはあるが、園児が遊ぶような公園ではない気がする。その辺りは、小規模保育事業などとの関係性があまり整理されていない感じがする。本件は関係部署が異なるかもしれないが、絵面や字面だけでなく、もう少し踏み込んで考えてほしい。

(委員) 保育園の年齢ごとの受入想定数にバラつきがあるのは、何かりサーチの結果なのか。

(提案課) この数については、事業者が横浜市のホームページで調べた結果である。0歳から2歳児は入所待ちが出ていて、3歳から5歳児については出ていない。

(委員) 1年経つと年が一つ増えるのであるから、どうかと思った。分譲だとすぐに引越しをして転居する可能性がないと思うし、最初の頃はマンション居住者以外の子を預かることになるかと思う。継続的な運営ができるのか、少し疑問に思ったところである。

(委員) これはまだ事業者が決まっていないということでしょうか。

(提案課) そうである。

(委員) そうするとこの数字は、面積から計算して配分された人数を入れているだけだと思われる。年度が変わっていったときに、それぞれのクラスの部屋が移動していくことは十分に考えられる。

「同意」される。

9 第9号議案（横浜市市街地環境設計制度の同意）

(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

(1) 許可要件

・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。

議事	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地環境の整備向上に寄与する。 <p>(2) 計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画地は、平成25年3月に閉館した教育文化センターの跡地である。 ・私有地を解体物件付きで土地を売却する公募を行い、「横浜市現市庁舎街区等活用事業審査委員会」の答申を経て選定されている。 ・教育文化ホールがなくなり、関内周辺のホールが不足する状況で、市民が自由に利用できる同規模以上のホールを計画している。また、5階までは市民が自由に利用できる図書館やカフェなどを設けるなど、地域のまちづくりに積極的に寄与している。 ・外観については、高層・中層・低層と分節化した計画で圧迫感の軽減や周囲の街並み景観に配慮している。また、7階のテラスには緑化を配置し、大通り公園側と連続した立体的な緑化空間を創出する。 ・歩道状公開空地をすべての道路面に設け、歩行者の通行に配慮する。また、大通り公園側には、広場状の公開空地を整備することで、賑わいの創出に寄与する。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 主にどのような管理体制になるのか。</p> <p>(幹事) 管理運営はすべて関東学院が主体者になる。カフェの店舗は主体者が委託することはある。</p> <p>(委員) 公開空地やサンクンガーデンの辺りの緑もすべてか。</p> <p>(幹事) そうである。</p> <p>(委員) 一般の人が大学の上の階まで行けるということか。</p> <p>(幹事) 資料1ページ理由書の左側、断面構成イメージの青い部分が、学生が主に使うところである。それ以外のホールギャラリー、デジタル図書室、マッチングオフィス、下のカフェ等は、一般の人が自由に入れる。</p> <p>(委員) 運営主体が関東学院ということだが、地下1階から5階までのホールギャラリー等その他の部分は、関東学院がどこかに運営を委託するのか。</p> <p>(幹事) どこに委託するかはまだ決まっていないが、カフェやホール等、それぞれの運営に長けたところに委託をしていくと思われる。一方で、経営や事業等の責任を負っているのは関東学院である。</p> <p>(委員) 大変魅力的なプロジェクトであると思う。一方、ホールの運営は一般的には非常にコストがかかりペイしない。それを運営主体が責任を持ってきちんと管理できるのか心配である。例えば、市からの補助金が出るのか。</p> <p>(幹事) 確かに、ホール単体では通常ペイしない施設であるが、市有地の売却をプロポーザル方式で行い、横浜市として望ましい用途やプランの一つと</p>
----	---

議事

して、今まであったホールを挙げていただいた。このホール自体に事業性がプラスになる見込みがあるわけではないが、地域貢献の部分と、プロポーザル方式であることも考慮した関東学院の判断である。事業的な収支がプラスになることは、学校法人自体もあまり期待はしていない。

(委員) 意欲を非常に感じた。一方で、事業性が非常に難しいというところは行政の援助が必要になってくる。運営をきちんとできる主体が運営を担うことを望む。それとここには、市民が使えるギャラリーがあり、非常に人気だった。今回は何かギャラリー的な要素はあるか。

(幹事) 関東学院は、教育文化センターにギャラリーがあったことを知っており、当時あったものは一部でも導入しようと考えている。資料10ページ左上の2階と真ん中下の3階にホワイエがあり、一般の芸術活動を展示することを考えている。

(委員) 計画全体としては非常に素晴らしく、これだけのものができれば都心の活性化に十分つながっていくと考える。確認であるが、大学では、学生以外に社会人等を大学の授業の一環として受け入れたり、土日夜間の活用は考えているのか。

(幹事) 大学側は社会人教育等もやっていきたいと考えている。また、建物の6階以上は基本的に学生限定だが、国際会議等の特別な日については建物全体を外部の人にも使ってもらうなど、意欲的な運用は考えていきたいとのことである。ただ完成は4年後であり、具体的な内容はこれからである。

(委員) 大学側としてもホールを使うことになると思われるが、何日程度の使用予定であるのか。市民利用枠が「200日以上」ということは、半分近くが大学側で使用する事となるのか。

(幹事) 大学の利用は限定的であり、年間で3週間と数日程度である。「200日以上」というのは、最低200日以上は市民に開放するということである。

(委員) 市関連事業による利用の優先枠というのがあるが、これは市が事前に要望をすれば、優先的に使えるような配慮があるということか。

(幹事) ここは、地域の人たちが非常に期待しているホールであり、横浜市が優先的に使用するのは好ましくないと考えている。基本的には、市民が先着順で200日以上公平に使う。その中で、横浜市が予約をして市の事業として使うということも可能として進めていきたいと考えている。

(委員) 紅葉坂のギャラリーはどうなるのか。統合されるのか。

(幹事) そうではない。どちらも残ることとなる。

(委員) 今回の案件は容積率の緩和ということだが、緩和を認める基準は、何か定量的なものはあるのか。

(提案課) 定量的なものは特にない。低層部を、ホール等の不特定多数の市民が自由に利用できる施設としているのですべての範囲を容積緩和の対象としている。

(委員) 大学が使う部分は限定的で、基本は市民の利用であるという理解で

<p>議事</p>	<p>よいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 防災面の配慮はどのようになっているのか。地下1階に、防災センターが入っているが、これはいわゆる防災センターなのか。</p> <p>(幹事) 横浜市の市有地公募のプロポーザルの中で、防災性について配慮するように基準がある。今回については、帰宅困難者対応で施設の一部を貸し出すという意向は聞いているが、具体的な運用については完成が近づいてから調整に入る予定である。</p> <p>(委員) 例えば、この辺りのマンションでの公開空地だと、1階にマンホールトイレやかまどベンチのような工夫があったりするが、今回についてはないという理解でよいか。</p> <p>(幹事) かまどベンチ等の具体的な所は現時点ではない。また、帰宅困難者対応に関する補足ではあるが、事業者の提案書のとおり伝えと「本事業地は関内駅前に立地していることから、駅からあふれる帰宅困難者を、ホール施設を中心に受け入れるべく、災害時救護ステーションとして、帰宅困難者一時滞在施設の指定を想定します」というのが正式な内容である。</p> <p>(委員) つまりそれは、その時には上の教室などもすべて開放することになるのか。</p> <p>(幹事) ホールを中心に受け入れるとなっている。</p> <p>(委員) 2階から5階のことか。常時管理する人が、大学側の6階の入り口とかにいるということか。</p> <p>(幹事) 施設管理者がいる。</p> <p>(委員) 2階から5階には特にそういった管理者はいないということか。</p> <p>(幹事) 管理者はいるが、市民が入るのを止めず、確認をしている。</p> <p>(委員) 今のような配慮があるのなら、そういう説明資料がある方がよい。今のところ、設計上の工夫があるわけではないという理解でよいか。</p> <p>(幹事) 図面上はまだ反映されていない。</p> <p>(委員) 地下には大きな変電施設、受電設備があったが、あれはどうなったのか。</p> <p>(幹事) 横浜市交通局が既に取り払っている。</p> <p>(委員) 地下深いところまであったと思うが、今はどうなっているのか。</p> <p>(幹事) 現在の教育文化センターも地下3階までであるが、梁と柱をすべて取って、現時点では地下の外壁面と底板を残してすべて解体が終わっている。</p> <p>(委員) 資料1のイメージパースに「UNIVERSITY」とあるがこれは何か。</p> <p>(幹事) これは、プロポーザルの時の図面であり、固有名詞を出してはいけないことになっている。実際には関東学院の名前が出ることになる。</p> <p>「同意」される。</p>
-----------	---

議事	<p>10 第10号議案（横浜都心機能誘導地区建築条例第3条第2項第1号の諮問） （事務局）</p> <p>※諮問に関する手続の概要を説明 （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"> ・ 低層部に誘導用途を設けることにより、にぎわいの創出に寄与すると認める。 <p>（2）計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賑わいを形成する誘導用途の整備と界限性、回遊性の創出 地区全体の賑わいを形成するため、低層部（1階から4階）に、周辺地区とのつながりに配慮し建築物外部に開かれた商業空間を整備し、国際的に展開する企業の就業者等をはじめとした多くの来街者を呼び込むための、集客施設を導入する。 ・ 安全・安心、ゆとりと快適性に配慮した屋外空間を整備する。 ・ 歩道上公開空地、地区施設（歩行者用通路）及び低層棟の屋上テラス等屋外空間の計画は、1点目（「賑わいを形成する誘導用途の整備と界限性、回遊性の創出」）で整備する商業施設との連続性、多様で豊富な緑化、歩行者の安全性に配慮し、魅力と賑わいの感じられる空間に整備する。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）「公開空地概要書」では、公開空地実面積「220.52㎡」でそれに1.2を掛けた数字が有効公開空地面積「264.62㎡」となっているが、「1.2」を掛ける根拠は何か。</p> <p>（提案課）公開空地ごとに定められている係数が、歩道状公開空地であれば「1.2」である。なお、本計画では、許可条件として公開空地の割合が定められておらず、「歩道状公開空地の確保」が条件となっている。</p> <p>（委員）諮問と許可の関係はどうなっているのか。</p> <p>（委員）市長が許可することに対して、良いかどうかを審査会として意見を出す。</p> <p>（委員）諮問だと、最終的な形としては「答申」ということか。</p> <p>（事務局）そうである。</p> <p>（委員）同意などの場合には、同意するかしないかは拘束力がある。諮問では、市長は「意見を聞いた」ということで、拘束力があるのかどうかは別である。</p>
----	--

議事	<p>(委員) 「同意」を求めるものではないという理由は何かあるか (事務局) 条例で規定されている。</p> <p>(委員) 交通広場にタクシー乗り場があるが、西口駅前のタクシー乗り場も併存するという事か。</p> <p>(幹事) エキサイトよこはま22計画で、横浜駅西口タクシーターミナル、バスターミナル等の交錯がある中で、横浜駅広場を特に歩行者に使いやすい空間に改修していこうという動きがある。再開発を契機にタクシープールについては、周辺に分散化を図っていくとしてタクシー協会と協議している。</p> <p>(委員) 車の動きが読めない。敷地周辺の道路はそんなに広くない。配置図でいうと、市道高島台116号線や106号線がある。この境界の車の動きの中で、今回の計画地に高密度な車の動きが想定されるのだが。</p> <p>(幹事) 今回商業施設及び住宅を計画しており、商業施設のエントリーについては計画地の西側の市道高島台106号線から入ってくる。また出口については北側の市道116号線でアウトする。住宅車両については北側でインアウトする。配置図の左上にある交通規制が両方向になっているが、ここは一方通行で、図面の上に向かうように規制の変更を行っていく予定である。その中で、環状1号線の方に車両をアウトしていくという形で予定している。</p> <p>(委員) 市道高島台106号線については両方行けるのか。</p> <p>(幹事) そうである。</p> <p>(委員) そうすると、「複合・ホテル・住宅IN」と書いてある西側入り口は、おそらく北側からしか入れないよう誘導されるのであろうが、一般車両はこの入り口と、市道高島台116号の下のところの「住宅IN」と書かれた入り口がメインとなるのか。市道高島台116号の上の方も入れるのか。</p> <p>(幹事) 市道高島台116号の上の方は出口だけである。</p> <p>(委員) タクシーは市道高島台106号線から来て横浜駅方面に抜けていくのか。</p> <p>(幹事) そうである。また、タクシーについては市道高島台106号線を反対側に進み、市道高島台116号線に右折して抜けていくか、直進していくこともできる。</p> <p>(委員) 横浜駅西口のタクシー乗り場は、本計画の交通広場に統一されるのか。</p> <p>(幹事) 現状既に西口のタクシーレーンを減らしていて、交通広場ができればこちらに統一されていく。まちづくりの方針として、順次減らしていく方針となっているが、周辺の再開発の進捗に併せて、こういった事業があれば入れ込んでいきたいと考えている。</p> <p>(委員) 車は基本的に左折IN左折OUTだと思うが、北側出入口の方は右折IN右折OUTとなっており、出入りのところでの車の交錯が気になる。警察との協議の結果、この計画でよいということになっているのか。</p> <p>(幹事) 県警からは、横浜方面に車を集中させないという趣旨から、市道116</p>
----	---

議事	<p>号線を東に向かうように規制変更するようにと指導があった。また、右折IN右折OUTによる車両の交錯については、優先順位を明確にすることや、センサーの設置、敷地内にゼブラなどを設置することなどの指導があった。インアウトの交錯を極力解消する形で指導を受けている。</p> <p>(委員) 同意案件なら「それはこうして直してくれ」ということや、「もう少し考えてもう一度出してくれ」というのもあるかと思うが、諮問だと、あとは市長に任せるという話か。よくわからない。</p> <p>(委員) 実質的には今日この場である程度の判断をしないといけないという理解でよいか。</p> <p>(事務局) そうである。平成29年度に諮問が1件あった。それに対しては、「市長の計画について妥当であると答申する」といったような形で、審査会名で文書を出している。</p> <p>(委員) どんな案件だったのか。</p> <p>(提案課) 同じ条例での計画であった。諮問ではあるが、お諮りする機会としては、今回の審査会が最後というのは同意案件と同じである。</p> <p>(委員) 今、色々と協議されている部分に関しては「きちんと適切に対応してくれ」というしかない。そういう中で、我々としてトータルの判断をどうするかということではないか。本件で一番の問題はこの住宅の容積である。これがいいのかどうかは、誘導用途が我々として内容的に適切と評価できるかどうかである。その中身が何かといたら、再生特区や先行して整備されている都市計画に合致したものかどうか、計画の概要として書かれている誘導用途の界索性や回遊性の創出、安全安心の取組である。この中身に合致していると認めていいかということであると考え。内容的には、私は問題ないと思う。</p> <p>(提案課) 資料1ページの理由書に記載されている「誘導用途の併設により市長がにぎわいの創出に寄与する」かどうかをお諮りしていると考えていただきたい。</p> <p style="text-align: center;">横浜都心機能誘導地区建築条例第3条第2項第1号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>11 第11号議案（建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正についての同意） (提案課) ※ 資料3にて報告</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>12 第12号議案（審査請求・30建－3号）</p>
----	---

議事	<p>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</p> <p>(非公開)</p> <p>13 第13号議案(審査請求・31建一1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</p> <p>(非公開)</p> <p>14 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料5にて報告</p> <p>15 その他</p> <p>(1) 「建築基準法第52条第14項第1号の規定に基づく容積率の許可基準」及 び「鶴見潮田・本町通街並み誘導地区地区計画区域内の建築物の認定・ 許可基準」の一部改正についての報告 ※ 資料3にて報告</p> <p>(2) 「建築基準法第43条第2項第2号の許可基準」及び「建築基準法第43条 第2項の規定による許可・認定 ご案内」の一部改正についての報告 ※ 資料4にて報告</p> <p>(3) 会議録の確認(令和元年6月21日開催分) ※ 資料6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10号議案まで)</p> <p>2 審査請求書等(第12号議案及び第13号議案)</p> <p>3 建築基準法の一部改正等に伴う各種基準の一部改正について(第11号議案)</p> <p>4 「建築基準法第43条第2項第2号の許可基準」及び 「建築基準法第43条第2項の規定による許可・認定 ご案内」の一部改正 について</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>6 会議録(令和元年6月21日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和元年9月20日、各委員に確認を得、確定しました。