

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和3年7月16日（金）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所	市庁舎18階会議室「みなと6・7」
出席者	委員 大久保 博 会長 上原 伸一 委員 松下 倫子 委員 後藤 智香子 委員 二宮 智美 委員 勝島 聡一郎 委員 塩川 圭一 委員
	議題提案課等 波多野 建築局 建築指導部 市街地建築課長 森地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長
	幹事 神谷 建築局 建築指導部 建築指導課長 浦山 都市整備局 横浜駅・みなとみらい推進課長（代理） 高井 都市整備局 都心再生課長（代理）
	事務局 小島 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 建築局 建築監察部 法務課 斎藤、藤原
欠席者	委員 なし
開催形態	公開
傍聴人	1名
議題	<p>1 第1号議案（建築基準法第59条の2・横浜国際港都建設計画高度地区の同意、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、横浜都心機能誘導地区（商住共存地区）（西区北幸二丁目11番の15）において、容積率、高さ及び住宅等容積率の制限を超える共同住宅・事務所・店舗を新築すること。</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、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、横浜都心機能誘導地区（商住共存地区）（中区山下町31番の7）において、高さ及び住宅等容積率の制限を超える共同住宅・店舗・事務所を新築すること。</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>4 その他 会議録の確認（令和3年6月18日開催分）</p>

<p>決定事項</p>	<p>第1号議案及び第2号議案は「同意」及び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>議事</p>	<p>1 第1号議案（建築基準法第59条の2・横浜国際港都建設計画高度地区の同意、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） （提案課）</p> <p>※ 議案の概要、申請者、設計者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明</p> <p>（議案の概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗、事務所の誘導用途と共同住宅の複合施設とする。 ・周辺にオフィスビル、住宅、商業施設等様々な用途の建物が建ち並ぶ立地特性を生かした歩行者空間とにぎわい空間を創出する。 ・「エキサイトよこはま22まちづくりガイドライン」に基づき地盤の嵩上げを行う。 ・道路に沿って歩道状公開空地を設け、安全な歩行者空間を整備する。 ・新田間川に面した敷地であることや地盤嵩上げによる高低差を生かした一般的公開空地（広場）を設置し、広場に面して店舗を設け、広場内に様々な家具、パーゴラの設置やシンボルツリーを主とした身近に感じる緑を配置する。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）建物西側の貫通通路が公開空地として基準に合わないというのはなぜか。</p> <p>（提案課）公開空地にはいくつか種類がある。例えば、貫通通路のような通り抜け機能の場合、鉄道駅やバス停などへつなぐためのものが評価できる。本件については、この基準に適合しないため、有効公開空地としては評価していないが、申請者と協議の上、空地の管理のしやすさなどから公開空地としている。</p> <p>（委員）公開空地として看板に表示が出ても法令上等問題ないのか。</p> <p>（提案課）問題ない。</p> <p>（委員）議案の内容として、高さ及び容積率の許可は同意で、住宅等容積率の許可については条例により諮問とされているのはなぜか。</p> <p>（事務局）建築基準法78条には、建築審査会の4つの権限が規定されている。同意、裁決、諮問、建議とあるが、同意は建築基準法に規定されているものに限られる。それ以外の内容で市長が許可を行うに際して慎重な判断が求められる場合は諮問としている。</p> <p>（委員）貫通通路を、有効係数をつけずに評価することに申請者のメリットはあるのか。</p> <p>（提案課）計画の段階では特にはないが、竣工後、管理者としても管理しやすい</p>

<p>議事</p>	<p>ということで本件は公開空地に位置付けている。</p> <p>(委員) 日照について、敷地北側が住宅の場合、問題になることもあるが、本件において仮に北側が住宅であった場合同じ建物を建築することは可能なのか。</p> <p>(提案課) 日照については制限がかかる地域もあるが、計画地が位置する商業地域については制限がかからないため建築は可能となる。制限はないが、市街地環境設計制度や「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」において周囲に説明することを事業者に求めている。</p> <p>(委員) 計画地は元々何があったのか。周囲の建物に公開空地があるがどんな利用がされているのか。</p> <p>(提案課) 従前はNTTデータのビルであった。周辺の公開空地は歩行者の通行に使われている。</p> <p>(委員) ファミリー向け住宅の計画とのことだが、公開空地が必ずしも小さい子供の使いやすい空間ではないように感じるがどうか。</p> <p>(提案課) ファミリーといってもDINKs向けが主となる。</p> <p>(委員) 地域の回遊性やにぎわいのことを考えれば本件敷地だけを地盤嵩上げすることが望ましいとは思えないが、なぜ地盤嵩上げを求めているのか。</p> <p>(幹事) エキサイトよこはま22の防災分野において、地区内は段階的に地盤の嵩上げを行い、T.P.+3.1メートルを将来的な高さの目標としている。T.P.+1.0メートル以上～T.P.+2.3メートル未満の敷地は、T.P.+2.3メートルまでの嵩上げをすることとしており、本件はT.P.+2.3メートルまで嵩上げをする。</p> <p>(委員) 高さの許可ということだが、地盤の嵩上げが高さの算定に影響を与えているのではないか。</p> <p>(提案課) 高さの算定における平均地盤の考え方としては、局所的な盛土ではなく、また隣接の建築物の地盤とも連続するため、嵩上げ後の地盤をもとに算定することで指定確認検査機関とも整理をしている。</p> <p>(委員) 中間免震の分は高さの緩和に当たり評価されているのか。</p> <p>(提案課) 中間免震についてその分緩和するということはない。</p> <p>(委員) 立面図も断面図と同様に、地盤の高低差を反映するべきではないか。</p> <p>(提案課) 審査会用の資料として簡易的にお示ししているが、実際の申請書類としてはご指摘のとおり対応する。</p> <p>(委員) 資料の日影図は日影制限がかからないのに、なぜ添付されているのか。</p> <p>(提案課) 近隣への説明を日影がかかる範囲を対象に求めているため、参考で添付している。</p> <p>(委員) 一般的公開空地は面積500㎡以上で有効係数1.2となることはわかったが、地盤の高低差があっても評価できるのか。</p> <p>(提案課) 通常は道路と同一レベルで整備することとしているが、本件に関し</p>
-----------	---

ては、段階的に地盤を上げていること、バリアフリーへの対応を適宜行っていること、広場として一体的に整備されていることを踏まえ、一体の広場として評価をしている。

(委員) 1階の店舗について何が入る予定なのか。

(提案課) 飲食店を想定している。

(委員) このエリアは飲食店が少ないため、物販店舗ではなく是非飲食店に入ってもらいたい。

「同意」及び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。

2 第2号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意、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）

(提案課)

※ 議案の概要、申請者、設計者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要を説明

(議案の概要)

- ・店舗、事務所の誘導用途と共同住宅の複合施設とする計画である。1階から4階までに誘導用途（店舗及び事務所）を導入し、低層部における賑わいの創出を図る。
- ・道路に沿って幅員1.5mの歩道状公開空地を整備し、ゆとりある歩行者空間を創出する。
- ・南北の元町・中華街駅とホテルニューグランド、山下公園をつなぐ道路沿いに、ベンチを配した一般的公開空地を設け、公開空地と店舗は大開口で内外を繋ぐことで、賑わいや活動がにじみ出る空間を形成する。
- ・ホテルニューグランドのデザイン要素を取り入れ、街並みと調和した品格ある景観を形成する。
- ・近隣には共同住宅も建ち並んでいるエリアで、1件の共同住宅から意見が出ている。内容としては、高さを抑えてほしい、窓が見合う部分の調整をしてほしい、公開空地で不適切な利用がされないようにしてほしいといったもので、現在事業者側と調整を行っている。

(質疑応答)

(委員) 公開空地に関して、隣接する敷地との連続性はどうなっているのか。

(提案課) 西側のマンションの前面は公開空地ではないが、空間は整備されていて、歩道に近い状況である。さらに西側にある公開空地とは連続するような形となる。北側は既存の建物があるため、空地としては今回の施設の部分のみ広がる。今後街並みとして連続していくような最初の案件となることも

期待している。

(委員) 外観のデザインについて、ホテルニューグランドに合わせている低層部は理解できるが、31メートル部分でも分け、4つに分節されていることについて横浜市都市美対策審議会の意見を聞きたい。

(幹事) 横浜市都市美対策審議会では昨年の12月に附議しており、同様の質問がその際にもあった。31メートルの分節については関内地区の景観計画で定めているルールで、原則分節を求めている。現時点では、本敷地が面する通り沿いは31メートルの建物が多い街並みであり、周囲と合っているとされて、理解を得た。

(委員) 周辺住民からの意見は高さの件と、公開空地の利用に対する懸念以外は何か。

(提案課) 建物の開口部同士が面するような箇所がありそうなのでガラスの仕様変更等で対応すると聞いている。

(委員) 建設地は、元々はどのような建物だったのか。

(提案課) 隣接の共同住宅よりも、低い建物が建っていた。

(委員) 開口部について、31メートルを超えたところは問題になっていないということの良いか。

(提案課) 近隣のマンションは屋上を利用しているため、覗かれることを懸念している。その件も含めて、ガラスの仕様等での対応を考えていると聞いている。

(委員) 住民への説明義務はなく、住民からの意見に対する扱いは事業者任せになるのか。

(提案課) 説明は「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」の中で義務付けられている。ただし、意見を全て受け入れなければならないということではない。十分話し合った上で丁寧に対応するよう市として指導している。

(委員) 公開空地の利用に関する懸念が出されているとのことだが、事業者としての対応はどのようなことを考えているのか。

(提案課) 管理面と密接に関係する内容と考えている。事業者自ら分譲するマンションとなるため、喫煙されたり、夜間にたまり場になったりすることのないようしっかり管理をしていくとのことである。ベンチの設置についても意見をもらっているので、引き続き調整していくと聞いている。仮に公開空地に関して別の提案があり、制度としても認められるものであれば、変更する可能性もあるが、まずは、事業者と近隣住民とで、管理面も含めて十分協議していただいた上での判断と考えている。

(委員) 公開空地の件だが、半分は駐車場の出入口なのか。

(提案課) 南側については、歩道状公開空地のみを設けており、駐車場の入口と荷捌き駐車スペースは公開空地ではない。

(委員) 公開空地のベンチは住民のためか、それとも観光客のためか。

	<p>(提案課) 歩行者ネットワークに位置付けられた通りになるため、主には観光客を想定しているが、住民による利用もあると考えている。</p> <p>(委員) この辺りは割と静かな地域で、観光客が多いようには感じない。</p> <p>(提案課) 賑わっているというよりは落ち着いた地域だと思う。</p> <p>(委員) 商業地域とはいえ、周辺住民の理解は重要と考える。</p> <p>(委員) 1階の店舗面積が小さい割に開口部が大きいように思うがどのような店舗が想定されるのか。</p> <p>(提案課) 公開空地の部分と建物の関係性は重要であるため、店舗と公開空地が一体性を出せるような提案とされている。店舗は決まっていないが、小規模な飲食店などが想定される。</p> <p>(委員) 駐車場の出入口等と公開空地が一体的に見えるが、危険ではないのか。</p> <p>(提案課) 植栽を配置するなど、安全面には配慮している。舗装の仕上げについては検討の余地はあるかと思う。</p> <p>(委員) 公開空地は完全なバリアフリーとなっているか。</p> <p>(提案課) 公開空地は道路面のレベルと合わせるのが基本である。水勾配程度のスロープ形状は発生するが、本件でも道路と同一レベルの計画となっている。</p> <p>(委員) 近隣住民の方の懸念は、以前ここに建っていた建物用途によるものの可能性もあるので、今回の計画の店舗がどのようなものになるのかなど、早めに計画して伝えることがポイントになるのでは、と感じた。</p> <p>「同意」及び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 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 最低敷地規模の包括同意基準とは何か。</p> <p>(提案課) 本来であれば個別に建築審査会で同意を得るべきだが、許可手続の迅速化、簡素化を図るため包括同意基準を定めて許可した案件は報告することとしている。</p> <p>4 その他</p> <p>資料3にて会議録の確認(令和3年6月18日開催分)</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 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3年6月18日開催分)</p>

特記事項	なし
------	----

※ 本会議録は、令和3年9月17日、各委員に確認を得、確定しました。