

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和6年9月20日（金）午後1時30分から午後2時55分まで
開催場所	市庁舎18階会議室「みなと1～3」
出席者	委員 大関 亮子 会長 上原 伸一 委員 豊田 奈穂 委員 川手 光太 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等 田島 建築局 建築指導部 市街地建築課長 香取 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 青木 建築局 建築指導部 建築企画課長 東 建築局 建築指導部 建築企画課 担当係長
	幹事・関係課 なし
	事務局 磐村 建築局 建築監察部長 澤野 建築局 建築監察部 法務課長 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長
欠席者	委員 勝島 聡一郎 委員 後藤 智香子 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1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（緑区霧が丘四丁目8番の1、8番の2の一部）において、用途の制限を超える日用品販売店舗を新築するための許可を受けようとするもの。</li> <li>2 第2号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 第二種中高層住居専用地域（都筑区牛久保西三丁目3番の1、3番の3）において、高さの限度を超える大学を増築するための許可を受けようとするもの。</li> <li>3 報告（建築基準法第3条第1項第4号の同意） 市街化調整区域（瀬谷区瀬谷町7449番の5）において、神奈川県指定重要文化財である太田家住宅を移築復元（新築）するため、建築基準法第3条第1項第4号に基づく指定を受けようとするもの。</li> <li>4 報告 横浜市市街地環境設計制度の一部改正（一定の省エネ性能等を備えた建築物に対する容積率緩和対象の拡充）について。</li> <li>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</li> <li>6 会議録の確認（令和6年7月19日開催分）</li> </ol>

<p>決定事項</p>	<p>第1号議案及び第2号議案は、「同意」          その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1号議案          (提案課)          ※議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明          (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、周辺住民の買い物・生活サービスの利便性向上に寄与するものとして計画している。</li> <li>・「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアに係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」に基づき計画しており、隣地境界沿いに植栽や目隠しフェンスを設置、室外機を防音フェンスで囲む等、周辺の住環境への影響に配慮した計画としている。</li> <li>・本計画は、建築基準法施行規則第10条の4の3に基づき計画しているが、夜間営業を行うこと(営業時間24時間)に対して、第10条の4の3第1項ル第四号に掲げる「屋外広告物の輝度は、400カンデラ毎平方メートル以下とすること」に対して、適合しない部分があるため、建築審査会へ付議する。</li> <li>・規則の基準には適合しないが、店舗、屋外看板及び駐車場の照明は、向きや照度を配慮するとともに、隣地境界線上に目隠しフェンスを設置し、周辺に配慮した計画としている。</li> <li>・8月19日に緑区の霧が丘地域ケアプラザで行った公聴会では、近隣の店舗がなくなって不便を感じているので店舗の建築は基本的に賛成としながらも、各方面から店舗に来た車が住宅地内をぐるぐるまわるのではないか、店舗利用者が信号のないところを渡って事故が起こらないか、コミュニティセンターを遅くまで開放していると騒音が心配である、飲酒・ポイ捨て等について利用者のマナーが守られるようしっかり管理してほしい等、交通や住環境への影響を懸念する指摘も散見されたため、駐車場における看板設置やコミュニティセンターの利用制限措置によりこれに対応する予定であると、申請者より報告を受けている。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 前面道路の幅員がかなり広いように思われるが、第二種低層住居専用地域への変更対象区域にはならなかったのか。</p> <p>(提案課) 今回はなっていない。</p> <p>(委員) コミュニティセンターは、コンビニエンスストアが運営するのか。</p> <p>(提案課) 今回の申請者がコンビニエンスストアに貸し付けをしており、運営はコンビニエンスストアの店舗に担っていただく予定。予約の数や鍵の管理などが該当する。</p> <p>(委員) このコミュニティセンターは有料か。</p> <p>(提案課) 今のところ無料で考えていると聞いている。</p>

議事	<p>(委員) コミュニティセンター併設のコンビニエンスストアは他にあるのか。</p> <p>(事務局) 事例としてはまだ少なく、近年では栄区のコンビニエンスストアでコミュニティスペースを併設した事例がある。施設内では飲食もでき、予約なしで利用できる。第一種低層住居専用地域内に建てられたもので、平成31年2月の建築審査会にて同意されている。こちらのコミュニティスペースは地域が運営していると聞いている。</p> <p>(委員) 今回付議されているコミュニティセンターは、利用者を限定した事前予約制ということか。</p> <p>(提案課) その通りである。周辺の自治会やNPO団体等にある程度限定し、事前に登録されている団体のみ利用可能としている。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案 (提案課)</p> <p>※議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明 (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・今回、新学部「デザイン・データ科学部」を開設したことにより、新校舎棟の増築を計画している。</li> <li>・新棟から生じる騒音の周囲への影響を最小限に抑え、また、キャンパス内の緑地やグリーンベルトを減少させることがないように、隣地から距離のあるキャンパス中央部に地上4階・塔屋1階で計画している。</li> <li>・公開空地に準ずる空地は、キャンパス開設後約25年が経過しているため、適宜再整備を行う。</li> <li>・新棟の外観デザインは、キャンパス内の他の建物や周辺の街並みとの調和を大切にし、アースカラーを基調とした色彩としている。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 従前から、大学は公益上やむを得ないという判断をしているということ間違いないか。</p> <p>(提案課) そうである。公益だけではなく、高さ等の都市計画的な観点からも判断しているところである。</p> <p>(委員) 同様のケースで、以前新横浜駅前にある警察署の派出所について建築審査会にて付議があった。その議案では、元々建っていた規模で再建しないと派出所の機能がなくなってしまうという意味で、明らかに公益上必要があると判断できた。今回の大学に関しては、そこまで言い切れるかという疑問がある。よく「公益上必要」と書かれている条文等には、大学は含まれていないように感じる。今後は、確固たる根拠を踏まえて考えたほうが良いと思われる。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 今後、その辺りの議論も含めて検討を進める。</p> <p>(委員) 学問の拠り所が大学であることを考えると、公益という考え方としては理解できる。一方で、「公益上やむを得ない」という文言の解釈として考えると、過去に何らかの注釈や裁判例で一定程度の定義が示されていればそれに従う、または明記する等の必要があるのでは。審議の結論としては問題ないが、今後は手続きの上で根拠を明記しておくのが望ましいと思われる。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 報告 資料2にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 解体されても神奈川県文化財に指定されたままということか。</p> <p>(提案課) そうである。部材のみ本市で保管している。</p> <p>4 報告 資料3にて報告</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料4にて報告</p> <p>6 会議録の確認(令和6年7月19日開催分) 資料5にて会議録の確認</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 建築基準法第3条第1項第4号の同意について</p> <p>3 横浜市市街地環境設計制度の一部改正(一定の省エネ性能等を備えた建築物に対する容積率緩和対象の拡充)について</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>5 会議録(令和6年7月19日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和6年10月18日、各委員に確認を得、確定しました。