

横浜市建築審査会会議録

日時		平成30年7月20日（金）午後1時30分から午後4時45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 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 庄司 博之 委員
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員
	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 大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長（代理） 石井 建築局 建築企画課長 岡本 建築局 市街地建築課長 梶山 都市整備局 都市デザイン室長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長（代理） 足立 都市整備局 都心再生課長（代理） 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長
	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 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、山崎 小林建築局 住宅再生課 担当係長 石井 建築局 建築企画課長 林 建築局 建築企画課 担当係長 若月 都市整備局 都心再生課 地域再生まちづくり担当係長
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	三輪 律江 委員
	幹事	<p>榊原 建築局 企画課長</p> <p>高井 建築局 建築指導課長</p> <p>松井 都市整備局 企画課長</p> <p>甲斐 都市整備局 地域まちづくり課担当課長</p> <p>鵜田 都市整備局 景観調整課長</p> <p>酒井 道路局 交通安全・自転車政策課長</p> <p>小永井 消防局 指導課長</p>
	開催形態	第1号議案から第5号議案まで、第7号議案、許可処分報告及びその他 公開 第6号議案 非公開
	傍聴人	なし
	議題	<p>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（西区高島一丁目2番の51）において、道路内に道路上空の渡り廊下を新築すること。</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） 第一種中高層住居専用地域（磯子区洋光台2丁目1番）において、高さの制限を超える共同住宅を増築すること。</p> <p>3 第3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1番の93ほか）において、高さの制限を超えるホテル、飲食店及び保育所を新築すること。</p> <p>4 第4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1番の93の一部）において、高さの制限を下回る駅舎を新築すること。</p> <p>5 第5号議案（建築基準法第43条第1項ただし書の同意） 第一種住居地域（港北区篠原町3131番の5の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。</p> <p>6 第6号議案（審査請求・29建－6号） 建築基準法第48条第11項の規定に基づく許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>7 第7号議案 建築基準法の一部を改正する法律の公布（平成30年6月27日付け）に伴う、建築基準法第43条第1項ただし書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</p> <p>8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>9 その他 会議録の確認（平成30年6月22日及び平成30年7月4日開催分）</p>

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第5号議案まで、第7号議案は「同意」 2 第6号議案は（非公開） 3 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第6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> <p>（質疑応答） （委員）許可申請概要書の「4. 申請要旨」において、「65街区－55街区デッキ」との記載は誤記ではないか。 （提案課）誤記である。正しくは「66街区－56街区デッキ」である。 （委員）概要において、平成31年に完成後、横浜市都市整備局へ移管と記載されているが、移管されるのは本件デッキのどの範囲か。 （提案課）平面図兼交差点・感知器関係配置図において灰色の網掛けがなされた全ての部分である。本件デッキが繋がっている京急本社ビル内北東部分の本件デッキ専用のエレベーター及びエレベータフロア部分を除く、本件デッキの全ての部分である。なお、本件デッキの所有権及び管理が申請者から都市整備局に移管される。本件デッキは道路施設ではなく建築物の一部であるが、将来的には道路施設として都市整備局から道路局に移管することも視野に入れて、構造や維持管理は道路施設に準じて設計している。 （委員）平成30年2月26日にアーケード協議会を開催し支障がないことを確認したとのことだが、本件申請におけるアーケード協議会の位置付けはどのようなものか。 （提案課）昭和30年に建設省、警察庁及び消防の連名でアーケードの取扱についての通達が出されており、アーケードの設置許可等に関する連絡及び調整を行うために、道路管理者、建築主事、警察署長及び消防長又は消防署長からなる連絡協議会を設けることとされている。当該通達に基づき、横浜市では、従来から建築基準法44条1項ただし書に基づく道路内の建築の許可にあたっては、横浜市アーケード等連絡協議会に付議することとしている。 （委員）概要において、平成31年以後、周辺街区の開発状況、施設利用者による安全な歩行者ネットワークの需要を踏まえ、道路施設として移管予定と記載されているが、その実現性はどの程度あるのか。 （幹事）今の段階では周辺街区の開発がまだ出来上がっていないので本件デ</p>

議事	<p>ッキの有用性が十分に判断できない状況である。当該開発が進んでいった段階で、歩行者や自動車等の交通量を見たうえで本件デッキの有用性を確認して道路施設としての移管を道路局と協議する。</p> <p>(委員) 道路関係図等を見ると、本件デッキは、すでにペDESTリアンネットワークとして位置付けられているので、道路施設として扱えるのではないか。</p> <p>(幹事) ペDESTリアンネットワークは、歩行者デッキ又は平面の歩行者空間のいずれでもよいので、本件デッキの有用性が判断できないと道路施設としては扱えない。</p> <p>(委員) そうだとすると、本件申請地の東側の桜木町駅に向かう栄本町線沿いはペDESTリアンネットワークを示す線が引かれていないが、この部分もペDESTリアンネットワークに含まれるべきではないのか。</p> <p>(提案課) 平成15年にみなとみらい21中央地区の地区計画を変更しており、同地区の中心部分に歩行者を集めるという考え方となっていたため、この部分はペDESTリアンネットワークに含まれていない。</p> <p>(委員) 本件申請地の京急本社ビルについては、平成29年4月に市街地環境設計制度に基づく容積率の緩和の許可について当建築審査会に付議されて同意されたが、その許可要件である幅員4メートル以上の一般的公開空地としては、敷地の東側に平面の歩行者空間を整備しているため、本件デッキは該当しないということか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。</p> <p>(委員) 概要において、京急本社ビル内に計画エレベーターとの記載がある。エレベーターは歩行者デッキとは異なる施設だが、本件デッキに当該エレベーターがなぜ含まれるのか。</p> <p>(提案課) 道路施設として道路局に移管するためにはバリアフリー対応が必要となるため、エレベーターが含まれる。</p> <p>(委員) 当該エレベーターの利用可能時間はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 道路施設として道路局に移管がされるまでは、午前7時から午後8時までが利用可能時間となる。本件申請地の道路を挟んだ反対側にある日産ビル内のエレベーターの利用可能時間と合わせている。移管後においては、必要に応じて24時間利用可能となる。</p> <p>(委員) 当該エレベーターは京急本社ビル内に設置されている。同ビル閉館後においても利用できるのか。</p> <p>(提案課) 当該エレベーターは京急本社ビルの手前に設置されており、本件デッキ専用のものであるため利用できる。</p> <p>(委員) 本件デッキには、西側のみに幅2メートルの屋根が設けられるとのことだが、海側から風が吹くことを想定すると雨天時に役に立たないのではないか。</p> <p>(提案課) 屋根の設け方については、デザインの調整会議が行われており、そ</p>
----	--

議事	<p>の中でも西側又は東側のどちらに設置すべきか議論になった。どちらも一長一短があり、議論の結果、海側への景観を大事にするという結論となって、屋根の支柱と梁下についても考慮した結果、西側のみに幅2メートルの屋根を設置することとなった。</p> <p>(委員) 屋根の幅が2メートルだと狭いので、本件デッキの全面に屋根を設けることはできないのか。</p> <p>(提案課) 費用等を考えると難しい。</p> <p>(委員) みなとみらい21中央地区の歩行者通路は都市デザインとして美しい空間である。歩行者デッキについてもデザインの考え方があると、魅力的な場所になると思う。屋根の幅も含めて良いものにしてもらいたい。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</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)</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>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件団地は大規模であるが、中層棟については、建替え等を行わないのか。</p> <p>(提案課) 中層棟のうち、1-2号棟は耐震化を検討しており、それ以外は耐震上問題はなく、建替えの検討はしていない。なお、中層棟の2棟は、平成21年にエレベーターの設置を完了している。</p> <p>(委員) 申請理由において、当該団地のまちづくりに関する方針を実現との記載があるが、どの程度の担保性があるのか。</p> <p>(幹事) 横浜市と申請者であるUR都市機構との間で包括連携協定を結んでおり、当該協定に基づき当該方針「洋光台まちづくりビジョン」が策定されている。協定に基づくものなので、一定程度の担保性があると考えている。</p> <p>(委員) マンションの建替えにおける容積率及び高さ許可の特例の基準(以下「本件基準」という。)は、いつ頃制定されたものか。</p> <p>(提案課) 平成27年である。</p> <p>(委員) 元々、横浜市内には本件と同様の既存不適格の建築物が多数存在しており、それらが老朽化して建替えが必要となった際に、従来の制度では対応しきれないということで大きな問題となっていた。本件基準が制定されたことによって、この問題に対応できるようになったと理解しているが、実績は増えているのか。</p>
----	--

議事

(提案課)今のところ他に事案はない。今後、取り組まれていくものと考えている。

(委員)本件において周辺配慮斜線制限を緩和することだが、この考え方は、他の事案においても適用の余地はあるのか。

(提案課)この点については基準があり、建替後に周囲への影響が現状と比較して改善されるのであれば適用できる。本件は当該基準を満たしている。

(委員)本件基準は分譲マンションの建替えを促進するためのものだと思う。本件は賃貸マンションであるので、高さ制限の緩和を受けて戸数を確保する必要性はないと思われるが、従前よりも高さが増える理由は何か。階高の調整をすれば、従前の建築物と同じ高さで対応できるのではないか。また、高さ制限の緩和に当たっては、公共住宅のストックを確保することになることから公共性がある点を評価しているのか。

(提案課)本件は、従前と同じ階数及び戸数である。階高については、長期優良住宅と同等の階高にしている。耐震化のためにスラブの厚さを増やす必要がある等、現在の技術基準では従前の高さでは対応が困難であるためである。高さ制限の緩和に当たっては、公共住宅のストックを維持及び確保することになる点も評価はしている。

(委員)今後、横浜市が保有している膨大な数の市営住宅の建替えの際にも、本件基準を適用することがあるのではないか。基準を整備しておくべきではないか。

(幹事)本件基準は分譲マンションの建替えを想定しているが、今後は賃貸マンションの建替え等も想定されることから、事案を積み重ねたうえで基準化を検討していきたいと考えている。なお、本件は、賃貸マンションの建替えに本件基準を適用する最初の事案である。

「同意」される。

3 第3号議案(横浜国際港都建設計画高度地区の同意)

(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

(質疑応答)

(委員)本件建築物の利用者の駐車場は、どこに設置されるのか。

(提案課)本件建築物の南側にある既存の桜木町駅前駐車場を隔地で利用することとなる。

(委員)本件建築物の国道16号線側を歴史的な雰囲気を出す設えにするとの

議事	<p>ことだが、ここだけが歴史的な雰囲気となるのはデザインの観点から違和感がある。都市デザイン室とも協議して検討した方が良いと思う。 (提案課) 承知した。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第4号議案(横浜国際港都建設計画高度地区の同意) (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>(質疑応答)</p> <p>(委員) JRの桜木町駅から市営地下鉄の桜木町駅に移動する場合、エスカレーターを使用すると円滑に移動できるが、エレベーターのみを使用して移動すると非常に不便である。バリアフリー対応の観点から現在よりも利便性が向上するようにできないか。</p> <p>(提案課) JRの桜木町駅から市営地下鉄の桜木町駅に移動する場合は、野毛ちかみちを使用することとなるが、地盤の性質等の理由から新たにエレベーターを設置することは難しい。なお、本件建築物の西側の道路部分には、エレベーターとエスカレーターが設置されている。</p> <p>(委員) 新改札口から野毛ちかみちに入る部分に屋根を設けないのか。</p> <p>(提案課) 現在検討中である。道路上に屋根を設けることが厳しい状況であるが、引き続き関係部署と協議を続けていきたい。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>5 第5号議案(建築基準法第43条第1項ただし書の同意) (提案課)</p> <p>※ 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</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 案内図を見ると、申請地の南側に畑のような地図記号があるが、どのような状況になっているのか。</p> <p>(提案課) バーベキュー場のような広場となっており、その先は樹木が生えている状況である。</p>
----	---

議事	<p>(委員) 配置図を見ると、本件申請地の前面の空地は、法43条但し書き空地と記載されているが、南側に公道との記載がある。これはどういうことか。</p> <p>(提案課) 公道ではあるが、建築基準法43条ただし書に基づく許可を受けるに当たっては当該公道部分も含めて空地として扱われる。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>6 第6号議案(審査請求・29建一6号) 建築基準法第48条第11項の規定に基づく許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>7 第7号議案 建築基準法の一部を改正する法律の公布(平成30年6月27日付け)に伴う、建築基準法第43条第1項ただし書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</p> <p>(提案課) ※ 資料3にて、改正の理由、今後のスケジュール等を説明</p> <p>(質疑応答) (委員) 法改正後に当建築審査会の同意が不要となる包括同意案件はどのくらいか。</p> <p>(提案課) 包括同意案件として報告している件数の1割程度となる見込みである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料4にて報告</p> <p>9 その他 会議録の確認(平成30年6月22日及び平成30年7月4日開催分)</p> <p style="text-align: center;">「了承される。」</p>
----	--

資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書等（第1号議案から第5号議案まで） 2 審査請求書等（第6号議案） 3 建築基準法の一部を改正する法律の公布（平成30年6月27日付け）に伴う、建築基準法第43条第1項ただし書の許可に関する建築審査会包括同意基準の改正について（第7号議案） 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 5 会議録（平成30年6月22日及び平成30年7月4日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成30年9月21日、各委員に確認を得、確定しました。