

横浜市建築審査会会議録

日時		平成30年11月28日（水）午前10時から午前10時40分まで
開催場所		神奈川自治会館「3階会議室」
出席者	委員	大久保 博 会長 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 庄司 博之 委員
	幹事等	武田 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 石井 建築局 建築企画課長 岡本 建築局 市街地建築課長 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長
		議題 提案課 等
	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	金子 修司 委員 三輪 律江 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 榊原 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 高井 建築局 建築指導課長 松井 都市整備局 企画課長 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 鴫田 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 小永井 消防局 指導課長
開催形態		公開
傍聴人		4人

<p>議題</p>	<p>1 第1号議案（建築基準法第59条の2の同意）          第一種住居地域及び準住居地域（栄区小菅ヶ谷一丁目1684番4）において、容積率の制限を超える共同住宅、店舗及び公共施設を新築すること。  <u>※平成30年11月16日に開催された横浜市建築審査会の第2号議案の再審議</u></p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案は「同意」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1号議案（建築基準法第59条の2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）地区施設・公開空地図を見ると、申請地の敷地面積に対する公開空地の面積の割合は7.99パーセントであるが、地区施設を評価してその面積16.66パーセントを公開空地の面積に加算すると、合計で24.65パーセントとなるということか。          （提案課）そうである。          （委員）市街地環境設計制度を適用する場合で、本件のような地区施設がない場合には、必要となる公開空地の面積割合はどのくらいか。          （提案課）20パーセントである。          （委員）公共施設概要を見ると、配置の考え方として、3つの公共施設について運営の一元化やオープンスペースの集約との記載がある。施設を複合化することから、運営も一元化するのか。具体的には、どのようにするのか。          （幹事）運営の具体的な方法については、施設の種類が異なることを踏まえて、今後しっかりと検討していく。運営の一元化としては、2階平面図で示されるように事務スペースを集約して配置しており、効率的に事務の執行ができ、また、施設のスペースが有効活用できるものと考えている。          （委員）3つの公共施設の運営は、1つの運営主体が行うのか。それとも、別々の運営主体が行うのか。          （幹事）別々の運営主体が行う可能性もある。          （委員）別々の運営主体が行うとなると、単に事務スペースが集まっているだけで、効率的な事務の執行にはならないのではないのか。集約するメリットはあるのか。          （幹事）オープンスペースを集約することにより、ある施設の利用者が他の施設を利用するきっかけになる等、施設利用の促進につながるメリットがあると考えている。</p>

議事

(委員)ハード面の話ではなくてソフト面の話であるが、各施設の運営が別々のものにならないように留意して欲しい。

(幹事)承知した。

(委員)上位計画を見ると、上位計画による本計画の地域貢献内容の4番目に「多世代が住まう高層住宅の整備」との記載がある。本件建築物が高層住宅であることは明らかであるが、多世代が住まう点をどのように評価したのか。ほとんどの部屋の間取りは3DKや3LDKとなっている。また、分譲マンションであるようだが。

(提案課)高齢化率の高い栄区において、定住志向の高い若年層の獲得を目指すため、住居棟建物は子育て応援マンション相当とし、多世代交流を促す中高層住宅を整備する点を評価している。

(委員)マンション管理組合と商業施設及び公共施設の関係はどうなっているのか。

(幹事)公共施設となる2階部分と3階部分はマンション管理組合ではなく横浜市が区分所有する。1階の商業施設部分の区分所有者については現時点では不明であるが、申請者が適切に対応する。

(委員)横浜市は区分所有者となるので、マンション管理組合に入ることとなるのか。

(幹事)そうである。

(委員)区分所有ということは、横浜市が区分所有する公共施設について改修等が必要となった場合にマンション管理組合の合意がなければ実施できないこととなる。この課題について、どのように対応するのか。

(幹事)今後、区分所有権の取得契約を締結する際に、必要な対応を取る予定である。

(委員)配食サービスのボランティアが調理室を利用することが多いと思うが、2階部分及び3階部分の部屋の大きさ、配置、動線等について、そのような地域住民の意見を聞いて決定したのか。

(幹事)地域住民が参加する建設委員会を現時点で3回開催しており、意見交換をしたうえで決定している。

(委員)地区センター及び区民活動センターは、現在と同程度の規模になるのか。

(幹事)事務スペースは集約されるが、施設利用部分は現在と同程度になる。

(委員)申請地はいたち川沿いであるが、ハザードマップで問題のある区域となっていないか。

(提案課)現時点では把握していないため、確認して適切な対応を取る。

「同意」される。

資料	1 許可申請概要書等（第1号議案）
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成30年12月21日、各委員に確認を得、確定しました。