

横浜市建築審査会会議録

日時	平成30年12月21日（金）午後4時から午後5時20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 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	幹事 武田 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 榊原 建築局 企画課長 石井 建築局 建築企画課長 高井 建築局 建築指導課長 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（代理）
		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 建築許認可担当係長 濱田 建築局 市街地建築課 建築許認可担当係長 建築局 市街地建築課 前田、相馬
	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 大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 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	1人	

<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 準工業地域（金沢区白帆2番の2）において、道路内に道路上空の渡り廊下を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 準工業地域（金沢区白帆6番の2）において、道路内に道路上空の渡り廊下を新築すること。 3 第3号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種低層住居専用地域（磯子区森五丁目1133番の1の一部）において、一戸建て住宅を新築すること。 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 5 その他 会議録の確認（平成30年11月16日及び平成30年11月28日開催分）
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第3号議案までは「同意」 2 その他は「了承」
<p>議事</p>	<p>※ 第1号議案と第2号議案は一括審議とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 2 第2号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） <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）来場者数と自動車来台数について検討されているが、現状と比較してどのような違いがあるのか。</p> <p>（提案課）来店客数、帰宅客数及び在館人数は、既存店の実績数値に面積比をかけて算出している。</p> <p>（委員）床面積が約2.5倍なので、来店客数等の推計も約2.5倍になっているということでしょうか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）そうすると、単純に考えて、現状でもピーク時には渋滞が発生する鳥浜駅付近の交差点においても交通量が約2.5倍になると考えられる。事前に神奈川県警と協議していると思うが、増加する交通量をさばききれるのか。</p> <p>（提案課）街区及び隔地駐車場毎に退店ルートに分けるよう計画している。</p> <p>（委員）退店ルートに分けていても行き着く先の交差点が同じであれば、当</p>

議事

該交差点での交通量が増加することには変わりはない。たとえ、退店ルート分散させても、ピーク時の時間帯が分散されるわけではなければ、交差点での交通量は増加することになると思うが。

(提案課) 周辺の交通については、神奈川県警との協議の中で整理されていると認識している。

(委員) そうであれば、神奈川県警との協議内容についてきちんと説明してもらいたい。

(提案課) 現地のオペレーターが交差点の状況に応じて出庫を制限することで交差点の負荷を軽減することができるかと聞いている。

(委員) お客さんに敷地の中で滞留してもらうというのは混乱が生じないだろうか。鳥浜駅付近の交差点は、現在でも右折車による渋滞が発生しているので、渋滞がひどくなるのではないかと。上空通路を設置するという計画自体は賛同するが、出庫車を敷地内で十分にコントロールすることができるのかという点が懸念されるので、感想として伝えておく。

また、道路の交通負荷緩和への寄与という点について、歩車分離による道路横断施設の24時間開放を大変評価しているように感じるが、24時間開放を評価することの意義を詳しく説明してもらいたい。

(幹事) 本件敷地は地区計画によって壁面の位置の制限がかかっており、建築物の外壁等が道路から2メートル以上離れている必要がある。本件上空通路は道路に突出しているため、適用除外規定である「公共歩廊その他これに類する公益上必要なもの」に該当しなければ、当該規定に抵触することになる。適用除外規定に該当するためには、原則として公共歩廊等が常時開放されていることが望ましいと考えている。もっとも、利用が見込まれない終電から始発までの時間帯については、セキュリティの面から施錠することも差支えないものと考えている。

(委員) かつて金沢の埋立地は、深夜に暴走族やローリング族が集まってきて問題となった場所でもある。公共用歩廊の空間が間違った使われ方をされないためにも、深夜の利用が想定されないのであれば施錠すべきだと考える。

(幹事) 例えば、上大岡駅の公共用歩廊であれば、終電から始発までの間は利用制限をかけていることもあり、本件においても同様の対応になるものと考えている。

(委員) 上大岡駅は駅の利用者がいるので、始発から終電までの時間帯は使用できるようにするのはわかるが、条件が異なる本件敷地において同様に考えてもよいのか。

(提案課) いただいた御意見を踏まえ、適当な使用時間帯を検討したいと思う。

(委員) 実態に応じた対応をしてもらいたい。仮に、店舗の営業時間外にC街区からA街区へ渡った場合には、どのようにして1階へ降りるのか。

(提案課) その場合には、エレベーターでのみ1階へ降りることが可能である。

議事

(委員) 通常はエレベーターだけでなく、階段も使用できるものだと思うが。
(提案課) 階段の利用も検討されたが、セキュリティの面からエレベーターのみの利用となった。

(委員) そうであれば、やはり営業時間外の利用については実態に応じて適切な利用制限をかけた方がよいだろう。本件計画を認めることについて異論はない。

(委員) 本件敷地は海が近いこともあり、風が強く吹くことが想定される。上空通路の屋根は、強風にも耐えられる構造になっているか。

(提案課) 少なくとも建築基準法上の基準は満たすように設計されているが、どの程度の強風に耐えられるかという点までは確認していない。

(委員) 現在は、C-D街区間には上空通路は設置されていないが、利用客は道路を横断しているということか。

(提案課) そうである。

(委員) そうすると、新たにC-D街区間に上空通路を設置したとしても、従来どおり、道路を横断する利用客が一定数いるのではないかと思うが、どのような対策をとるのか。

(提案課) 1階から街区間を移動する場合の歩行者ルートとしては、基本的には建物内のエスカレーターを利用して2階に上がり上空通路を利用することを想定しており、1階の店舗は外側に向けて出入口を設けていないことから、乱横断は避けられるものと考えている。また、営業時間帯はガードマンが配置される予定である。

(委員) 現況にはないバスベイが計画されているが、ここに新たにバス路線を通すということか。

(提案課) その方向で調整中である。

(委員) バス利用者が道路を横断することが懸念されるので、横断歩道を設置する等の何らかの工夫をしてもらいたい。

(委員) 先ほども別の委員から意見が出されていたが、24時間開放というのは違和感があるので適切に管理されるようお願いしたい。また、上空通路の幅員を検討するにあたり、A-C街区間とC-D街区間の移動人数を同数で推計しているが、A-C街区間は店舗の利用客の移動が中心になるとおられるところ、C-D街区間はそれに加えてD街区の先にあるホテルや隔地駐車場等の利用客の行き来も考えられることを踏まえると、同数の移動人数を推計することが果たして妥当なのだろうか。

(提案課) 全体での在館人数を元に来店客数を推計しており、周辺施設の利用者数を個別に推計はしていない。

(委員) 周辺の工場等から渋滞を理由に反対されることはなかったのか。

(提案課) 今のところ、そのような話は聞いていない。

「同意」される。

議事	<p>3 第3号議案（建築基準法第43条第2項第2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）本件において、平成11年の航空写真の意義を説明してもらいたい。 （提案課）建築基準法第43条第2項の規定に基づく許可を受けるためには、その敷地が、平成11年5月1日の基準時に現に存する建築物の敷地であるか、基準時以降に当該許可を受けた敷地であることが要件となる。 （委員）平成11年はどのようなタイミングなのか。 （提案課）特定行政庁による接道に関する許可制度が始まった時期である。それまでは建築主事が判断していた。 （委員）本件敷地東側のガンタ石積擁壁の強度に問題はないか。 （提案課）申請者からは敷地の安全性は確保されていると聞いている。</p> <p>「同意」される。</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 （提案課） ※ 資料3にて報告</p> <p>5 その他 会議録の確認（平成30年11月16日及び平成30年11月28日開催分）</p> <p>「了承される。」</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等（第1号議案から第3号議案まで） 2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 3 会議録の確認（平成30年11月16日及び平成30年11月28日開催分）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成31年1月18日、各委員に確認を得、確定しました。