

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和4年7月22日（金）午後1時30分から午後2時45分まで
開催場所	市庁舎18階会議室「なみき16・17」
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 羽太 美孝 委員
	議題提案課等 鷺原 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 角田 建築局 建築指導部 建築企画課長（議題3の報告）
	幹事 角田 建築局 建築指導部 建築企画課長 高井 都市整備局 都心再生部 都心再生課長（代理）
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 中村 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 建築局 建築監察部 法務課 藤原、斎藤
欠席者	委員
開催形態	公開
傍聴人	2名
議題	<p>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（港南区港南台七丁目9番の5の一部）において、用途の制限を超える日用品の販売を主たる目的とする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） 商業地域（中区伊勢佐木町3丁目105番）において、高さの制限を超える共同住宅及び店舗（飲食・物販）を新築すること。</p> <p>3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴う「横浜市市街地</p>

	<p>環境設計制度」の一部改正についての報告</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>5 その他</p> <p>会議録の確認（令和4年6月17日開催分）</p>
決定事項	第1号議案及び第2号議案は「同意」
議事	<p>1 第1号議案（建築基準法第48条第1項の同意） （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"> ・ 第一種低層住居専用地域において、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コンビニエンスストアを建築する計画である。 ・ 計画は「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」に基づいており、隣地境界沿いへの植栽や目隠しフェンスの設置、室外機の防音フェンス等、周辺の住環境への影響に配慮する。 ・ 夜間営業時に店舗外における利用客の滞留を防止するため、敷地内に極力空きスペースを生じさせないよう建物を配置し、植栽を設ける。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）「周辺環境への配慮」のうち「地域への配慮」では、災害・事件・事故・急病人などに対する通報など、セーフティステーション活動が挙げられているが、過去のコンビニエンスストア設置事例で、このような活動により地域に貢献できたという事例はあるか。</p> <p>（提案課） 事例としての報告は受けていない。</p> <p>（委員） このような活動をしっかりとやっていただけると地域にとってありがたいと思う。</p> <p>（委員） 現代のニーズに合った良い計画だと思うが、地域からの要望を受けての出店計画なのか。</p> <p>（提案課） 事業者の出店計画が先で、計画について地域の方に説明したところ、好意的な意見が多かったと聞いている。</p> <p>（委員） 他の地域の例ではあるが、地元からの強い要望を受けてコンビニエンスストアを出店したものの営業利益的には苦戦しているケースがあると聞いたことがあるので、本件計画については収益がある程度見込める地域ということなのだろう。</p> <p>（委員） 「道路交通への配慮」では、駐車場の出入口を2か所設置するとのこ</p>

議事	<p>とであるが、警察との交通協議はしているのか。</p> <p>(提案課) 所轄の警察には相談に行ったとのことだが、書面等での協議は不要であると言われたと聞いている。</p> <p>(委員) 店舗面積が149.91㎡であるが、150㎡未満となるような指導をしたのか。</p> <p>(提案課) 第二種低層住居専用地域では店舗面積が150㎡未満という基準があるが、本件について特に150㎡未満となるような指導はしていない。本件のようにイトインスペースを設けない店舗としては標準的な規模であると聞いている。</p> <p>(委員) 公聴会の質疑応答では、駐車場出入口のうち西側だけではなく北側の出入口についても左折のみの表示はしないのかとの意見が出されているが、意見に対してどのような対応をしたのか。</p> <p>(提案課) 公聴会の時点では、交差点に近い西側の出入口のみに左折の表示をする予定であったが、公聴会での意見も踏まえて、北側の出入口についても左折の表示をする計画となっている。</p> <p>(意見) 南側の通路状の敷地は何か。</p> <p>(提案課) 隣地の老人ホームの専用通路である。</p> <p>(意見) 目隠しフェンスは駐車場部分のみに設置し、建物の裏などはメッシュフェンスとなっているが、全て目隠しフェンスにしないのはなぜか。</p> <p>(提案課) 目隠しフェンスは駐車場内の車のヘッドライトの隣地への影響を抑えるためのものであるため、駐車場部分に設置することとしている。建物側には植栽もあるため、光の影響は少ないと判断している。</p> <p>(意見) 敷地西側に照明ポールがあるが、隣地に光は漏れないのか。</p> <p>(提案課) 照明は高い位置から照らすものではなく、隣地への光の影響は抑えられる。</p> <p>「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>※ 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、公聴会議事録等を説明</p> <p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・イセザキ・モールに面して店舗を整備するとともに、店先空間をカフェテラスやワゴンの設置を想定することでイセザキ・モールへの賑わいを創出する。 ・計画地の北側、西側の既存歩道に沿って歩道状公開空地を設け、適切な照明
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

計画を図ることで夜間も安全で安心な歩行空間を整備し、回遊性の向上に寄与する。

- ・計画地西側のイセザキ・モールから少し離れた位置に一般的公開空地を設置することで、近くで働く方や住まう方、来街者が安らぎを感じて過ごせる空間を創出する。

(質疑応答)

(委員) 計画について一部の方から出された意見とはどのようなものか。

(提案課) 高層建物ができることによる風の影響を心配する意見があったと聞いている。

(委員) 道路斜線に大きくかかっているので、天空率の適用により適法としようとしているが、今回のように高さを緩和しても天空率で適法とすることができるのか。

(提案課) 計算上は天空率により適法となっている。

(委員) 狭い道に面して高層の建物が建つ場合に風の影響が強まることを心配しているのであれば、天空率よりも通常の道路斜線を適用する考えもあると思うが、天空率により適法としているので問題ないとのことか。

(提案課) そうである。

(委員) 道路斜線が大きくかかる幅員4mの道路はどこのことか。

(提案課) 敷地東側の道路である。建築基準法42条2項の道路であるが、複数道路に接していることによる道路斜線制限の緩和があり、他の広い道路の幅員が適用される。

(委員) 図面の道路斜線は回り込みを反映していないので、斜線が建物に強くかかり危ない印象を受けたが、回り込みがあるということか。

(提案課) そうである。

(委員) 南側の隣地が敷地に食い込むような形であるが、建物が建っているのか。

(提案課) 2階建ての建物が建っている。

(委員) 高さの緩和についてだが、本計画では最高何mまで緩和できるのか。

(提案課) 今回は有効公開空地面積率が15%なので45mまで緩和できる。

(委員) イセザキ・モール側の1階と2階に店舗が入る予定なのか。

(提案課) そうである。4店舗が入る予定である。

(委員) どのような店舗が入るのか。

(提案課) 物販と飲食を想定しているが、実際のテナントは今後決まるとのことである。

(委員) モンタージュを見ると、建物のボリュームがそれなりに大きいので、それを気にする方もいるのではないかと思う。イセザキ・モールに面しており、伊勢佐木町地区街づくり協議指針にも準じるとのことだが、地域の方がどういう意見を持っているのか教えてほしい。

(提案課) イセザキ・モールに面した側の低層に店舗を配置するので、それについての反対はないようである。当初、イセザキ・モール側に公開空地を配置する計画であったが、公開空地が店舗利用の支障となるおそれがあるため、イセザキ・モール側は店舗側が自由に使える設えにする提案をした。それについての反対意見は特になかったようである。

(委員) 西側と北側の公開空地は、歩道との段差はないのか。

(提案課) 段差はなくフラットである。

(委員) 位置図に過去の許可事例が載っているが、高さを緩和したことにより、何か支障が生じたなどの事例はあるか。

(提案課) 今の時点で特に支障がある等の意見は受けていない。

(委員) 許可申請概要書では、横浜市駐車場条例と緑化協議の欄に不要と書かれているが、駐車台数や緑化率が書かれているのはどういうことか。

(提案課) 駐車場については、横浜市建築基準条例に基づき住戸数に応じた附置義務があるが、横浜市駐車場条例に基づくものではないため不要となっている。緑化協議については資料の誤りであり、協議は完了している。

(委員) 許可申請概要書の横浜市福祉のまちづくり条例に適合とあるのは、具体的にどういうことか。

(提案課) 今回の計画は、横浜市福祉のまちづくり条例の協議の対象であり、当該条例では出入口やトイレなど様々な項目について整備基準が定められているが、それに対する不適合・適合に加え、表示板を交付できる基準（表示板交付基準）という複数の段階がある。横浜市市街地環境設計制度を用いる場合には、なるべく表示板交付基準に適合させるという努力義務があるが、表示板交付基準に合わない場合にも整備基準には適合させることになっており、今回の計画は整備基準には適合している。なお、これらの基準は建築基準関係規定ではないため、環境設計制度を用いない場合には、仮に不適合であっても建築確認がなされないということはない。

(委員) 今回の共同住宅は賃貸住宅か。

(提案課) 賃貸住宅である。

(委員) 賃貸住宅の場合は防災の設備を設ける義務はないのか。

(提案課) 防災用倉庫を設ける基準があり、本計画でも1階メールコーナー横や各階の階段横に防災用の倉庫を設ける計画である。

(委員) 5階と6階に集会室があるようだが、横浜市開発事業の調整等に関する条例（開発調整条例）では6階のみを対象としているのは何か理由があるのか。

(提案課) 開発調整条例では住戸数に応じて集会室の規模が定められているが、本件の6階部分だけで面積基準はクリアしているため6階のみを対象として、表示している。5階と6階で使用方法等に違いはない。

	<p>「同意」される。</p> <p>3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴う「横浜市市街地環境設計制度」の一部改正についての報告</p> <p>(委員) 今回説明のあった容積率の緩和基準の計算式は、資料2ページ目に載っているマンション建替えの際の計算式と全く同じということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>5 その他 資料4にて会議録の確認(令和4年6月17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 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の改正に伴う「横浜市市街地環境設計制度」の一部改正についての報告</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>4 会議録(令和4年6月17日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和4年9月16日、各委員に確認を得、確定しました。