

横浜市建築審査会会議録

日時	令和5年2月17日（金）午後1時30分から午後2時20分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室「なみき18・19」	
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
	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
	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
欠席者	委員	羽太 美孝 委員
開催形態	公開	
傍聴人	2人	
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（西区宮ヶ谷47番の2）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（調剤薬局）に用途変更すること。</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（神奈川区六角橋一丁目171番の1及び171番の6）において、高さの制限を超える共同住宅及び飲食店舗を新築すること。</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>4 その他 会議録の確認（令和5年1月20日開催分）</p>	

<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（建築基準法第48条第1項の同意） （提案課） ※ 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"> ・計画地には、現に兼用住宅として日用品の販売を主たる目的とする店舗（調剤薬局）がある。 ・令和2年の開設以来、来客数に対して投薬コーナーが不足しており、来客者が屋外まであふれ、前面道路の交通への影響の可能性がある。 ・取り扱う薬剤を常備するためのスペースが不足しており、他の一般的な店舗と比べて搬出入回数が多い状態である。 ・かかりつけ薬局として栄養相談や服薬指導など地域住民の健康支援活動を行うに当たり、十分なスペースが確保できていない状況である。 ・以上の課題を改善し、道路などの周辺環境への影響を軽減し、継続的な地域住民の健康支援活動を行うため、調剤薬局の面積を拡張する計画である。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）路上駐車に対する苦情は、区役所や警察にも寄せられているのか。 （提案課）区役所や警察に苦情が寄せられているとは聞いていない。</p> <p>（委員）今回は既存の兼用住宅の薬局部分の拡張であるが、当初からこの規模の薬局を計画した場合には認められるのか。 （提案課）兼用住宅の範囲で計画するか、本件のような許可手続を行うことになる。</p> <p>（委員）今後、横浜市内で中核病院が整備されるに当たり、病院周辺での院外処方がどれくらい発生するのかはある程度予測できると思うが、混雑や路上駐車等が発生しないよう、予め対策をすることはできないのか。 （提案課）病院の周辺が第一種低層住居専用地域であるとは限らないので、必ずしも調剤薬局の開設に当たり本件のような許可手続を要するものではないが、過去には本件のような許可手続を経て更地に薬局の設置を認めたケースがある。</p> <p>調剤薬局は日用品の販売店舗の一つであるとする国土交通省の見解があるので、今回は条件に合わなかったが、日用品の販売店舗であれば一定の条件を満たせば建築審査会の同意を不要にできる場合もある。</p> <p>また、本市では現在、用途地域の見直しを行っており、第一種低層住居専</p>

議事

用地域の一部を第二種低層住居専用地域に見直す動きがある。第二種低層住居専用地域であれば、150平方メートルまでの店舗を建築可能となるため、これらの手法で一定程度の対応ができるのではないかと。

(委員) 平面図では南側にバルコニーと階段があるが、立面図には階段がなく、バルコニーも広がっている。増築されているのではないかと。

(提案課) 今回の計画では増築は行わないが、兼用住宅で薬局を開設した際に建築確認申請が不要な範囲の規模で増築を行っている。図面の整合性については確認するが、建蔽率や容積率は前回の増築を含めて規制範囲内におさまることを確認している。

(委員) 駐車場を新たに確保することだが、何台確保するのか。

(提案課) 図面のPの位置に4台分を借りている。敷地内の駐車場が使用されている場合はこちらを案内することで対応する予定である。

(委員) 駐輪場の範囲はどこか。

(提案課) 建物の前面が空いているのでそこを駐輪スペースとして使用している。

(委員) 何台くらい止められるのか。

(提案課) 5、6台は止められる。

(委員) 現況写真では自動販売機も設置されているが、5、6台も止められるスペースがあるのか。

(提案課) 現況で自転車が敷地外にはみ出すようなことはないとしている。

(委員) 駐車台数は今回の計画で増えるのか。

(提案課) もともと敷地内の1台分程度の駐車スペースであったが、敷地外に4台分を確保することになった。

(委員) 公述人は辞退したことになるが、意見を述べているのはどういうことか。

(提案課) 当初は公述を希望していたが、公述日の数日前に、計画の内容に問題がないため公述を辞退したいとの申し出があった。申し出の際に聞き取った意見を参考として紹介しているが、公述という扱いではない。

「同意」される。

2 第2号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意）

(提案課)

※ 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

(議案の概要)

・都市計画マスタープラン神奈川区プランの土地利用の方針においては、『業務・商業を中心的な土地利用とする地域』に位置し、『駅周辺や幹線道路等の

議事

沿線では、低層階に店舗や事務所等を導入するなど多様な機能の集積を図ることにより、区民の生活利便性を向上させるとともに、まちのにぎわいづくりを創出する。』とされている。

- ・地域別方針において、『白楽駅周辺』に位置し、「駅周辺のバリアフリー化を促進するとともに、安全に通行できる歩行者空間・避難路の検討や不燃化対策等安全・防災対策を促進し、地元の神奈川大学との連携などにより、駅周辺の活性化を図る。」とされている。
- ・1階に店舗を設けた共同住宅を計画している。
- ・道路沿いには歩道状公開空地を整備し、安全な歩行者空間を創出する計画である。
- ・一般的公開空地には充電ベンチなどのストリートファニチャーを設けるほか、近接してコミュニティサイクルポートを設置する。日常的にはスマホ等の充電待ちの時間やコミュニティサイクルポートの利用によるコミュニケーションの場が創出され、災害時には充電ベンチは帰宅困難者のスマホ等の充電に、サイクルポートは公共交通機関が停止した場合の代替移動手段として活用できるよう計画している。
- ・マンホールトイレや防災備蓄倉庫を設置するなどによりよこはま防災力向上マンション認定制度のハード+認定を取得し、安心して住み続けられるまちづくりに寄与する計画としている。
- ・近隣の方から、今回の許可内容が建物高さを20mから31mまで緩和することについて周囲へ及ぼす日影の影響等に関して本市あてに意見をいただいた。

(質疑応答)

(委員) 隣地のスーパーマーケットの高さはどれくらいか。

(提案課) 隣地は本件敷地と同様に第6種高度地区であり、その上限である20メートル程度の高さである。

(委員) 周辺に本件計画と同様の30メートルくらいの高さの建物はあるのか。

(提案課) 周辺の第6種高度地区では本件のような許可を受けた建物はないが、近隣の第7種高度地区では31メートル程度の建物もある。

(委員) 近隣の方の意見の中で、「15時以降」の日影範囲が示されていないことを懸念しているが、手元の資料では15時まで示されている。違う図面を用いて説明したのか。

(提案課) 同じ資料を用いて説明しており、「15時以降」というのは「15時より後」という意味であると思われる。建築基準法の日影規制は通常8時から16時までの間での規制になるが、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例(中高層条例)では9時から15時までの日影範囲を説明対象範囲としている。本件資料は中高層条例に基づく説明のための資料であるため、9時から15時までの日影範囲が示されたものとなっている。近隣の方の指摘のとおり、16時には駅前の商店街方面にも影が伸びる

議事	<p>ことになる。</p> <p>(委員) 隣地の建物周辺の敷地は駐車場か。</p> <p>(提案課) 駐車場と駐輪場である。</p> <p>(委員) 議案資料3頁の「現状分析と課題」に隣接商業施設の駐輪スペースに駅利用者の放置自転車が発生していると書かれているが、この駐輪場のことか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 本件敷地の北西に商店街に繋がる避難通路が描かれているが、この通路は使用されているのか。</p> <p>(提案課) 使用されている。都市整備局防災まちづくり推進課の取組により、六角橋地区における商店街の消防活動上有効な通り抜け通路として設置されたもので日常的にも通行されている。</p> <p>(委員) この通路と本件敷地との間にはフェンスがあるのか。</p> <p>(提案課) フェンスと植栽がある。</p> <p>(委員) 通路の利用者がおり、せっかく植栽を設けるのであればフェンスを設けないほうが、開放性が得られるのではないか。</p> <p>(提案課) 視線を隠すことと植栽を見せることの両立は難しく、フェンスの高さを抑えるなどの方法も考えられるが、隣地所有者の意向も踏まえた協議になる。</p> <p>(委員) 緑化率を満たすために誰の目にもつかない場所にも緑地を設けるケースがあるが、せっかくの植栽を見られるようになればよいと思う。また、フェンスや植栽の高さなどが分かる立面的な図面があると分かりやすい。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料2にて報告</p> <p>4 その他 資料3にて会議録の確認(令和5年1月20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 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>3 会議録(令和5年1月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和5年3月17日、各委員に確認を得、確定しました。