

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和3年5月21日（金）午後1時30分から午後3時50分まで
開催場所	市庁舎18階会議室「なみき14・15」
出席者	委員 大久保 博 会長 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 委員 三輪 律江 委員 西本 公子 委員 塩川 圭一 委員
	議題提案課等 波多野 建築局 建築指導部 市街地建築課長 鷺原 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 角地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 森地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長
	幹事 角田 建築局 建築指導部 建築企画課長 黒田 都市整備局 企画部企画課長（代理） 赤羽 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課長 浦山 都市整備局 都心再生部 横浜駅・みなとみらい推進課長（代理）
	事務局 小島 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 津留 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 斎藤、藤原
欠席者	委員 金子 修司 委員
開催形態	公開
傍聴人	2人
議題	1 第1号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種住居地域（港北区大曾根三丁目52番の30の一部）において、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅を新築すること。 2 第2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（保土ヶ谷区法泉三丁目315番の8の一部）におい

	<p>て、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅を新築すること。</p> <p>3 第3号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 近隣商業地域（南区中村町3丁目197番の14の一部）において、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅を新築すること。</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） 近隣商業地域・第二種中高層住居専用地域（保土ヶ谷区岩井町143番の2）において、高さの制限を超える地域ケアプラザ、保育所、共同住宅、事務所、診療所及び物品販売業を営む店舗を新築すること。</p> <p>5 第5号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（西区南幸二丁目16番1 外5筆）において、高さの制限を超える共同住宅、物販店舗、飲食店、サービス店舗、事務所及び駐車場を新築すること。</p> <p>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>7 その他 会議録の確認（令和3年3月19日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第5号議案までは「同意」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） （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、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（議案の概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準時（平成11年）に存在する一戸建ての住宅の建て替えである。 ・当該空地は、専用型の通路（幅員1.36m・延長距離1.37m）であり、建築審査会包括同意基準3-3 に適合する空地（幅員約2.1m～2.6m）を経て1項道路に接続している。 ・空地の終端に2m×2mの空地を整備する計画である。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）空地の部分について、土地を交換したというのは本件許可に係る判断に影響を与えるものか。</p> <p>（提案課）交換しなければならないということはない。</p> <p>（委員）本議案と同一の計画地に係る許可申請が過去において取り下げられたのはどのような経緯か。</p> <p>（提案課）52番の48の土地すべてが元の計画だと空地の予定だったが、植栽や量水器が設置されていたため空地と判断することは困難であり、この点を調</p>

議事	<p>整し切れず取り下げとなった。</p> <p>(委員) 土地の交換というのは実態に合わせたということか。</p> <p>(提案課) 実態に合わせたと推測される。</p> <p>(委員) ここは空地であるべき場所だが、制度上問題はないか。</p> <p>(提案課) 包括同意基準3-3は幅員1.8メートル以上だが、なるべく空地とするように指導し、2.1メートル以上空地を確保する計画としている。</p> <p>(委員) 申請地西側の隣家の20センチメートル小上がりについて、隣家が建て替えをしたらどうなるのか。</p> <p>(提案課) 隣家の敷地も2メートル四方の敷地内空地を設ける必要があるため、本件許可に係る空地と合わせて幅4メートル位の空地になる。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>2 第2号議案(建築基準法第43条第2項第2号の同意)</p> <p>(提案課)</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 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"> ・基準時(平成11年)に存在する一戸建ての住宅の建て替えである。 ・当該空地は、1項道路(公道品濃49号線)から分岐した共有名義の私道で、幅員は約1.50m~1.70m(一部許可済敷地前3.70m)である。生活道路として申請地を含む共有名義者6軒が利用している。 ・申請地は空地の終端に位置し、1項道路からの延長距離は約45mである。空地の終端に4m×2mの空地を整備する計画である。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 「現況写真、撮影位置図」写真8番の通路について、写真5番の階段を上がっていった右側のところから下がっていくのか。また、人が通ることができるのか。</p> <p>(提案課) 写真8番の通路は、東側の1項道路に向かって緩やかに下がっており、人が通ることができ、敷地は第三者が所有しているが緊急時には通れることを確認している。</p> <p>(委員) 写真8番の通路の敷地は316番の3の土地か。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>3 第3号議案(建築基準法第43条第2項第2号の同意)</p>
----	---

(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)

- ・ 基準時（平成11年）に存在する一戸建ての住宅の建て替えである。
- ・ 復興土地区画整理事業の施行区域内の敷地に建築する建築物である。
- ・ 当該空地は復興区画整理事業により築造された道（戦災復興道路）であり、現況幅員は1.527m～2.281mである。
- ・ 当該空地は南北で1項道路に接続しており、生活道路として申請地を含む11軒が利用している。
- ・ 敷地前面の戦災復興道路の中心線から水平距離1.35mまでの部分を道路状に整備する計画としている。

(質疑応答)

(委員) 戦災復興道路の敷地を複数の人が南北方向に複数に分割して所有しているのか。

(提案課) そうである。

(委員) 申請地である197番の4の土地の所有者は社会福祉法人となっているが、建築主は個人なのか。

(提案課) 個人である。

「同意」される。

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)

※ 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、関係法令等諸手続等を説明

(計画の概要)

- ・ 本計画は、保土ヶ谷駅東口に立地する市有地の有効な利活用の一環として、公募により市有地の貸付を行い、民間活力により既存建物の解体及び新たな施設の整備を行う。公募貸付の条件により、建物用途は地域ケアプラザ及び保育所を含み、住宅を設ける場合は賃貸のみとしている。本申請者が事業者として選定されている。
- ・ 低層部（1～3階）に店舗、診療所、地域交流スペース、地域ケアプラザ、保育所を設け、高層部（4～7階）に賃貸住宅を計画している。
- ・ 国道1号線に面して歩道状公開空地を設けることで、駅前広場から繋がるゆとりある歩行者空間を整備する。

- ・一般的公開空地を設置し、地域交流スペース等の建物内部とのつながりを意識した空間づくりにより、賑わいのある広場空間を創出する。
- ・保土ヶ谷宿の歴史をモチーフとし、緑や木、土など自然素材を感じる落ち着いた外観計画とすることにより、まちなみ景観に配慮している。

(質疑応答)

(委員) 低層部に整備されるケアプラザと保育所は申請者である横浜市住宅供給公社が運営するのか。

(幹事) 運営は別の事業者が行う。ケアプラザは健康福祉局が指定管理者制度により行う。

(委員) 運営する事業者の意見も設計に反映されているのか。

(幹事) 保育所事業者と意見交換をしていると聞いている。ケアプラザは標準の基準がある。

(委員) 駐車場は住宅居住者向けにはないのか。

(幹事) 共同住宅の附置義務は対象外。駅前であり、整備しない。

(委員) 住戸数は何戸か。

(提案課) 高齢者向け優良賃貸住宅が13戸、一般住宅が11戸である。

(委員) 駐輪場はどこにあるのか。

(提案課) ※図面にて説明。

(委員) 保育所やケアプラザは、スタッフを含め自転車を多く使うことが想定されるが、検討しているか。

(幹事) 検討している。坂が多い地域となっているので駐輪場やバイク置き場を確保している。

(委員) 保育所にはどこから入っていくのか。

(提案課) 建物主要出入口から入りエレベーターに乗って三階に行く。

(委員) 認可保育所か。

(幹事) 認可保育所である。

(委員) 駐輪場からの動線についてはどうか。

(提案課) 建物の裏側にも出入口があるため駐車場を横切らずに入ることができる動線を確保している。

(委員) 横浜駅方面に自動車で行く場合どのような動線となるか。

(幹事) 一旦、国道1号を戸塚方面へ進み、保土ヶ谷橋付近で転回することになる。

(委員) 保土ヶ谷駅周辺のまちづくりについて、具体的な話があるか。

(幹事) 地域交流スペースの活用については、地域の人と話し合いを始めている。

(委員) 保育所について、3階がメインフロアでトイレは4階なのか。

(提案課) 設計プランが図面には記載されていないが、3階にもトイレができる。4階のトイレは園庭を使う場合に使う。

(委員) 保育所はどの程度の規模なのか。
(幹事) 全体で60人の規模である。
(委員) 公衆トイレが近くにあるが使えるのか。
(提案課) 資源循環局が土地を借りて設置しているため、誰でも利用できるものである。
(委員) 公開空地に駐輪してしまうことについて対策はあるか。
(幹事) 運営面での工夫が考えられるため、いただいた意見は事業者にしっかりと伝える。
(委員) 1階のカフェの運営主体は。
(幹事) 民間の運営である。
(委員) 1階にある地域交流スペースは誰の所有か。
(幹事) 横浜市住宅供給公社である。

「同意」される。

5 第5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、関係法令等諸手続等を説明

(計画の概要)

- ・本計画は大型商業施設及び共同住宅を老朽化に伴い、建て替え、商業施設と共同住宅の複合建築物を建築するものである。
- ◇ 歩行者空間の確保
 - 道路沿いに歩道状公開空地を配置し、ゆとりある歩行者空間を創出する。
- ◇ パルナード通りのにぎわい・防災軸の機能強化
 - パルナード通り沿いには、以下のとおり計画している。
 - ① 歩道状公開空地（幅員2m）の整備を行うとともに、歩道とあわせて地盤の嵩上げを行い、防災面でも有効な歩行者空間として機能強化を図る。
 - ② 歩道状公開空地に沿って一般的公開空地（青空）やピロティ空間を配置し、より快適で賑わいのある通りを創出する。
- ◇ 結節点に面した滞留空間の確保
 - 計画地東側（ビブレ側）及び北側（大通り側）の交差点付近に、それぞれ、休憩や待合など人の溜まり空間となるよう、広場状に一般的公開空地を整備する計画としている。また、計画地東側（ビブレ側）の公開空地ではイベントによる利用も想定している。
- ◇ 公共的駐輪場の整備
 - 横浜駅周辺は放置自転車禁止区域に指定されており、放置自転車が課題となっている。エキサイトよこはま22においても放置自転車対策を強化

することが掲げられており、本計画では地域課題の改善として公共的駐輪場を整備する。

(質疑応答)

(委員) エキサイトよこはま22のまちづくりガイドラインでは、センターゾーンについてまとまり感のある建物群像という視点があるが高層の建物については規定がないのか。

(幹事) 高さの規定はない。エキサイトよこはま22アーバンデザイン部会で景観について協議を行っており、高さ31メートルのラインについても検討を行った。

(委員) 建物頂部のところを工夫することで都市全体としての見栄えをどうするかという議論などはあったか。

(幹事) 高さ31メートルのところで分節し、建物頂部のデザインが最終的にはパース図の通りとなった。

(委員) 夜の景観についてはどうなるか。

(幹事) 夜間景観の照明等についても議論を行った。

(委員) 自動車ではなくなるべく公共交通機関を使わせたいという計画か。

(幹事) パルナードは駐車場出入口抑制路線で歩行者を優先している。令和2年度にエキサイトよこはま22駐車場整備ルールを改訂し、本件計画においても隔地駐車場を認めている。

(委員) 隔地駐車場としての担保はどうなるか。

(幹事) 隔地駐車場は、利用実態等、月度別利用実態、時間帯別利用状況を確認した上で認めている。

(委員) 地盤の嵩上げについて将来的にはどれくらい上げるのか。

(幹事) T.P+1.0メートル未満の敷地はT.P+1.0メートルまでの嵩上げをすることとしており、本件ではT.P+1.0メートルまで嵩上げを行う。

(委員) 30センチメートル程度上がるのか。

(幹事) そうである。

(委員) 北側大通りの交差点部分が低い。そこから1メートルのところまで上がっていくのか。

(幹事) 歩道も嵩上げを行う。

(委員) パルナードはイベントに使ったりすることを考えると車道と歩道をどこまですり合わせるかは難しいがよく検討してほしい。

(委員) 本計画は周辺と比べても高層の計画となるが、周辺の景観はどう考えるのか。

(幹事) エリア全体についての景観コンセプトは、本件の開発で得た知見も参考に今後検討していきたい。

(提案課) 市街地環境設計制度での緩和限界は75メートルになっているので、それ以上の高さの緩和の場合は都市計画の手法での対応が必要になる。今回

	<p>は市街地環境設計制度の範囲内である。</p> <p>(委員) 公開空地の有効係数が1.5倍という考え方はパルナード沿いに設けるからか。</p> <p>(提案課) 過去にも人通りのあるところについて有効係数を1.5倍しているケースがあり、街づくりの方針としても妥当と考えている。</p> <p>(委員) パルナードに面しているからではなく、人通りに影響を与えるなど地域貢献に重要な役割を担っており、将来にわたって適切に維持管理されることが認められるので有効係数が1.5倍されるという解釈ではないか。</p> <p>(提案課) 説明が簡略になってしまったが、その通りの趣旨である。</p> <p>(委員) 考え方をもう少し明確にしてほしい。有効係数が1.5倍という数値にはこのままではなりにくいので資料を修正してほしい。</p> <p>(提案課) 修正する。</p> <p>(委員) 住宅用のタワー駐車場とはどういうものか。</p> <p>(提案課) 1階部分で出入りし、ターンテーブルで車を回転させて車室から出し入れをしている。</p> <p>(委員) 自動車と人の動線が分かる図面はあるのか。</p> <p>(提案課) 審査会用では準備していないが、確認はしている。</p> <p>「同意」される。</p> <p>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>7 その他 資料3にて会議録の確認(令和3年3月19日開催分)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第5号議案まで)</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3年3月19日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和3年6月18日、各委員に確認を得、確定しました。