

横浜市建築審査会会議録

日時	令和5年1月20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「みなと6・7」
出席者	<p>委員</p> <p>大久保 博 会長 上原 伸一 委員 松下 倫子 委員 二宮 智美 委員 後藤 智香子 委員 勝島 聡一郎 委員 羽太 美孝 委員</p>
	<p>議題提案課等</p> <p>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</p>
	<p>幹事</p> <p>角田 建築局 建築指導部 建築企画課長 森岡 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課 担当係長（代理）</p>
	<p>事務局</p> <p>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</p>
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56条の2の同意） 第一種低層住居専用地域（泉区新橋町53番の3）において、日影による建築物の高さの制限を超える有料老人ホームを新築すること。</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（鶴見区鶴見中央四丁目38番の1ほか）において、高さの制限を超える共同住宅、事務所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4年11月18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56条の2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"> ・ 計画地は泉宮古地区住宅地高度利用地区計画のB地区内で地区内幹線道路沿いに位置しており、B地区では、容積率の最高限度が150%（地区内幹線道路に接する敷地）、建築物の高さの最高限度が18mと定められている。 ・ 計画地は第一種低層住居専用地域であるが、泉宮古地区住宅地高度利用地区計画において中高層建築物を誘導する地区（B地区）に指定されており、本計画では建物高さ14.68m、容積率148.55%となる老人ホームを計画している。 ・ 「建築基準法第56条の2第1項に基づく許可基準」に基づき、第一種低層住居専用地域における不適格な日影を生じさせる部分が、B地区内に限定され、第一種中高層住居専用地域の規制時間内におさまる計画である。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）地区計画が定められたのはいつか。 （関係課）平成6年4月15日である。</p> <p>（委員）地区計画を定めた際に地域の合意を得ていると思うが、本計画について地区計画の範囲の住民からの意見はどうであったのか。 （提案課）地区計画の範囲全員への説明はしておらず、「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」に基づいた範囲の住民への説明をしている。現地に計画のお知らせ看板が立つので、近隣の方はそれを見ることはできる。</p> <p>（委員）北西の住宅は戸建てか。 （提案課）そうである。</p> <p>（委員）北西の住宅は坂の下の方なので日影の影響がより大きいのではないか。 （提案課）北西の住宅は説明の対象範囲に入っているため、説明を行っている。日影図には高低差が考慮されていないが、午前中は影になる箇所があると思われる。</p> <p>（委員）地区計画のB地区にある現状の建物は、マンションが多いのか。</p>

議事

(提案課) ほとんどがマンションである。
(委員) 本件と同様に日影の許可を取っているのか。
(提案課) 許可を取っているものもあるが、取っているものの方が少ない。高さや容積率については、認定という制度になるが、その認定は多くのマンションで受けている。
(委員) 建物形状がひな壇状になっているが、日影の規制を受けるとこの形状になるのか。
(提案課) そうである。本件敷地の用途地域は第一種低層住居専用地域であり、建築基準法第56条の北側斜線の規制も受けてはいるが、本件計画では、第一種中高層住居専用地域の日影の規制時間内におさまる計画とするため、ひな壇状の形状となっている。
(委員) 付議にあたっての概要で「第一種中高層住居専用地域の規制時間内におさまる計画」とあるが、規制時間は具体的に何時間なのか。
(提案課) 第一種低層住居専用地域においては、敷地の境界線から5メートルを超える部分は3時間を超える影を及ぼしてはいけない、さらに10メートルを超える部分は2時間を超える影を及ぼしてはいけない、となっている。
なお、影が落ちる受影面は、第一種中高層住居専用地域では、建物の平均地盤面から4メートルの高さであるが、第一種低層住居専用地域では1.5メートルとなる。14ページの日影図は受影面の高さの違いを比較したものである。
(委員) 4メートルの高さというと、北側のマンションでは大体2階のあたりか。
(提案課) そうである。
(委員) 北側のマンションからは日影についての意見は出ているのか。
(提案課) 北側のマンションは、地区計画が定められてからそれほど期間を置かず建てられており、本件敷地は長い間更地であったことから見通しのよい状態が続いていたため、建物が建つこと自体を心配する声はあったようだが、特に日影についての意見は寄せられている状態ではないと聞いている。

「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鶴見区プランにおける土地利用の方針では、『中心商業業務地』に位置し、「商業・業務機能を中心として、都市型住宅の立地、更新を誘導し、駅周辺の利便性を生かしながら高度利用を図ります。特に、

多くの人が利用する公開性のある場所では、視認性の高い緑化を行うなど、緑豊かなにぎわいの空間の創出を図ります。」とされている。

- ・鶴見駅周辺地区街づくり協議地区では、計画地は、街づくり協議地区の協議対象区域に該当し、「拠点駅周辺地区の駅前にふさわしい空間を形成するために、敷地や建築物の共同化を図り、敷地の高度利用を行ってください。」とされている。
- ・共同住宅（3から13階）及び事務所・店舗（1階・2階）を計画している。
- ・道路沿いに歩道状公開空地を設けることによって、安全で快適な歩行環境を整備する。敷地西側には、角地を通行しやすいように一般的公開空地を設け、空地内には中低木だけでなく、高木を配置し、一体的な街路空間を演出する。
- ・鶴見川方面への散歩道に面して、足元の植栽や柱型の壁面緑化を施すことより緑の潤いのある歩行者空間を形成する。
- ・低層部に事務所・店舗を配置するとともに、開放的なガラスファサードとすることで賑わいを演出する。

（質疑応答）

（委員）コンセプト1-4にある車路と記載されている範囲はどこか。

（提案課）歩道状公開空地のうち車の出入口になる部分のみであり、公開空地図6のグレーの範囲である。

（委員）鶴見駅の近くの交差点に面しており、周囲に警察署や税務署などもあり、人の通りが多いと思うので、公開空地の緑地に座れる場所などを設けた方がよいのではないか。

（提案課）人の通りは多く、本件公開空地では通行上支障がないように固定式の物を置かないシンプルな広場とする計画としている。また、コンセプト2-5にあるように1階の店舗脇の壁際のスペースにベンチなどが配置されることも想定している。

（委員）周囲の建物で本件計画のように31メートルを超える建物はあるか。

（提案課）本件と同様に市街地環境設計制度により許可を受けた建物は周辺ではなく、本件建物が一番高い建物となる予定である。

（委員）1階の事務所はどういう計画か。

（提案課）図面は事務所スペースに銀行が入ることを想定したものであり、西側出入口から客が入り、正面にATMが並び、2階は応接スペースとなっている。従業員は南側の通用口から出入りする想定となっている。

（委員）本件敷地の南側の敷地にも31メートルを超える建物を建てることは可能なのか。

（提案課）本件のような環境設計制度は、場所により条件は異なるものの適用できない場所は定められていないため、本件と同様に、条件を満たせば公開空地を設けて高さ制限を超える建物を建てることは可能である。

（委員）本件敷地の南西の事務所は税務署の事務所なのか。

	<p>(提案課) 本件申請者である松尾工務店の事務所である。</p> <p>(委員) 本件敷地が横浜国際港都建設計画高度地区に指定されたのはいつか。</p> <p>(提案課) 本市では、昭和48年に高度地区を指定しており、本件敷地もその際に31メートルの高さ制限で指定されている。</p> <p>(委員) 高度地区で定めた高さを超える建物が建てられるようになったのはいつか。</p> <p>(提案課) 昭和48年の高度地区の指定と同時期に市街地環境設計制度も制定しており、現在と基準は異なるが、公開空地を設けるなどの条件を満たせば、当時から高度地区で定めた高さを超える建物を建てることは可能であった。なお、昭和48年以前においても、現在の環境設計制度と同様の許可制度が存在したため、商業地域において31メートルを超える高さの建物を建てることは可能であった。</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4年11月18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4年11月18日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和5年2月17日、各委員に確認を得、確定しました。