

横浜市建築審査会会議録		
日時	令和5年11月17日（金）午後1時30分から午後3時30分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室「みなと6・7」	
出席者	委員	大関 亮子 会長 上原 伸一 委員 豊田 奈穂 委員 後藤 智香子 委員 水上 秀己 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 香取 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長
	幹事・関係課	倉本 建築局 建築指導部 建築指導課長 粕谷 建築局 住宅部 住宅再生課担当課長 小野寺 教育委員会事務局 総務部 生涯学習文化財課長 中鉢 教育委員会事務局 総務部 生涯学習文化財課 担当係長
	事務局	澤野 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
欠席者	委員	羽太 美孝 委員
開催形態	公開	
傍聴人	3人	
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 近隣商業地域（泉区下飯田町866番の3）において、道路内にタクシー乗り場の上屋を新築すること。 2 第2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（港北区下田町一丁目935番の3ほか7筆）において、用途の制限を超える大学（屋内練習場）を増築すること。 3 第3号議案（建築基準法第3条第1項第3号の同意） 商業地域（中区日本大通3番）において、横浜市指定有形文化財である横浜開港資料館（旧館）に連絡通路を増築すること。 4 第4号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 第一種中高層住居専用地域（磯子区洋光台二丁目1番）において、高さの制限を超える共同住宅・店舗を増築すること。 5 第5号議案（建築基準法第59条の2の同意） 	

	<p>商業地域（港北区新横浜三丁目7番の8、7番の9）において、容積率の制限を超える事務所・店舗等を新築すること。</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 会議録の確認（令和5年10月20日開催分）</p>
決定事項	<p>第1号議案から第5号議案までは、「同意」</p> <p>その他は「了承」</p>
議事	<p>1 第1号議案 （提案課）</p> <p>※ 議案の概要、申請者、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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は泉ゆめが丘地区土地区画整理事業に伴い、駅前広場に整備されたタクシー乗り場の上屋を新築するものである。 ・計画敷地は建築基準法第42条第1項第2号に基づく道路上にあり、計画建物が道路内となるため、許可を要するものである。 ・歩道については、歩道の残幅員が2m以上となるよう計画しており、道路（駅前広場）の通行上支障のないよう計画されている。 ・交通管理者、消防局とも協議し、支障がないことを確認している。（アーケード等連絡協議会 令和5年10月10日実施） <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）今後、バス停の上屋も建築する予定か。</p> <p>（提案課）そうである。2か所予定しており、今後審査会に諮ることになる。</p> <p>（委員）上屋のデザインはバラバラになってしまうのか。</p> <p>（提案課）色調は多少異なるかもしれないが、片持ち屋根のデザイン的には統一されたものになる予定である。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案 （提案課）</p> <p>※ 議案の概要、申請者、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）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・申請建物は、既存建築物（高さ5.75m、面積327.57 m²）と同位置に高さ8.054m、面積698.60 m²の屋内練習場を計画している。 ・本計画は既存建築物の建て替えであり、建て替え後は屋外で行っている練習の一部を屋内で行う計画のため、建て替え後もグラウンドとしての使い方に

議事	<p>変更はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建て替えにより、利用者数（部員数）の増加は見込まれないため、人や車の交通量が増加することはない。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）用途上既存不適格になったとのことだが、大学の敷地は広いので、用途地域の変更は予定されていないのか。</p> <p>（提案課）検討はされたが、変更とはならなかった。</p> <p>（委員）色彩については、外壁・屋根ともに周囲に反射等をもたらすような特殊な色彩は用いていないとのことだが、外観パースを見ると、かなり明るい青色のようである。第一種低層住居専用地域で目立つと思うが、景観等の規制はかからないのか。</p> <p>（提案課）色の善し悪し議論はしていないが、他大学でも同様の色を使用している。グラウンドの中なので、それほど目立つとも思わなかった。</p> <p>（委員）他の部活動の建物もあるが、古いようなので今後建替えになりそうか。</p> <p>（提案課）他の建物も建て替えの計画が出てきたら、同様の手続きをとることになる。</p> <p>（委員）そうすると、この辺り一帯が同じ青色の建物となる可能性もあるのか。</p> <p>（提案課）まだ不明だが、可能性はある。</p> <p>（委員）建物一つだと大丈夫でも、集団となるとどうなのか。横浜市の景観に関する基準がないのか。</p> <p>（提案課）横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例に基づく「都市景観協議地区」の範囲外である。通りからは目立たないはずだが、トーンを落とした色にできないか申請者に確認してみる。</p> <p>（委員）音に関しては、屋内練習場であるから制限効果があると思うが、夜遅くまで練習できることにならないか。</p> <p>（提案課）練習時間は決まっており、照明も消えることになっている。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3号議案</p> <p>（提案課）</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、指定事項、建築物概要等を説明 <p>（議案の概要）</p> <p>横浜市指定有形文化財（一般建造物）の指定を受けた横浜開港資料館旧館（旧横浜英国総領事館）に、連絡通路を増築するために建築基準法第3条第1項第</p>
----	---

議事	<p>3号に基づく指定を受けようとするもの。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 増築する連絡通路が旧館・新館の外観に一体感がなく唐突な気がする。工夫が欲しいと思うが。</p> <p>(関係課) 関係各所と調整し、景観に配慮した結果が今の計画となっている。</p> <p>(委員) イメージパースどおりになるのか。</p> <p>(関係課) そうである。大きく異なることはない。</p> <p>(委員) デザインについては、審査会で決めることではないが、外観が周囲とそぐわない感じがあり、市民も同様かと思う。多少でも変更できるのであれば検討してもらいたい。</p> <p>(関係課) 検討してみる。</p> <p>(委員) 利用者の人数制限があるが、コントロールできるのか。</p> <p>(関係課) スタッフを配置して人数をカウントするので可能と考えている。</p> <p>(委員) 人数制限は、2階が35人とのことだが、改修後は2階をフルに見学するとなれば厳しいと感じたが、根拠があるのか。</p> <p>(関係課) 人数制限は消防法施行規則第1条の3の考えに基づき面積から割り出している。</p> <p>「同意」される。</p> <p>4 第4号議案</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 議案の概要、申請者、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"> ・ 本計画は、昭和44年に一団地認定を受けた洋光台北団地1街区において、高度地区施行(昭和48年12月28日)以前に、当時の建築基準法第57条に基づく高さの許可を受け建築されている、独立行政法人都市再生機構の賃貸住宅1-1号棟(地上10階、高さ29.44m)を建て替えるもの。 ・ 旧耐震の既存建物を、耐震化、バリアフリー化、間取り改善、設備水準引き上げの図られた良好な住宅に建て替える。 ・ 既存と同等戸数を確保するため、現敷地に10階建て(高さ30.98m)の住棟を計画している。 ・ 団地再生の取り組みとして、1-1号棟の建替えにあわせて「洋光台まちづくりビジョン」に基づき、街のランドマークとなる景観を継承しつつ、地域の人が集まる場となる施設や広場を創出する計画としている。 <p>(質疑応答)</p>
----	---

議事	<p>(委員) 1-1号棟の敷地部分は公開空地の変更はないようだが、他の部分で基準を満たしているということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 計画地B棟の道路を挟んだ南側向かいは一般の住宅か。反対意見等はなかったということか。</p> <p>(提案課) 店舗がある。意見等はなかった。</p> <p>「同意」される。</p> <p>5 第5号議案</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 議案の概要、申請者、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> <p>本計画は、1階に店舗を設けた事務所ビルを建築するもので、以下のとおり計画している。</p> <p>① アリーナ通り沿いのにぎわい創出</p> <p>横浜アリーナまでの通りとなっている『アリーナ通り』に面する立地を生かし、通りに面して店舗を設けるとともに、広場(一般的公開空地)を整備し、にぎわいを創出する。</p> <p>② 雨水流出抑制による防災対策</p> <p>屋上に雨水貯水・貯留基盤、公開空地部分に雨水貯留浸透基盤、地下に雨水貯留槽を設けることで、雨水を一時的に貯留し、下水への流出を抑制する。</p> <p>③ 省エネ、ヒートアイランド対策</p> <p>屋上緑化及び公開空地における緑化によりヒートアイランド対策に取り組む。また、自然採光や自然換気、高効率主変電設備の導入などにより、一時エネルギー消費量を削減し、ZEBoriented 及びBELS☆5を取得する。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 雨水流出抑制による防災対策やヒートアイランド対策とあるが、他にもこのような事例はあるか。</p> <p>(提案課) ここまで防災及び環境に特化した事例はない。</p> <p>(委員) 雨水流出抑制の方法は。</p> <p>(提案課) 雨水が雨水貯留槽に一定量が溜まったらポンプで排出する方法を採用予定である。</p> <p>(委員) なぜ屋上緑化に取り組んだのか。</p> <p>(提案課) できるだけ環境に配慮した建物にしたいという事業者の意向による。また、今後建替えが想定される新横浜エリアにおいて、防災及び環境に配慮した</p>
----	--

議事	<p>先進事例となるよう本市としても誘導している。 (委員) 屋上には一般市民は入れないのか。 (提案課) そうである。 (委員) 屋上緑化等をすると建物に負荷がかからないのか。 (提案課) 負荷はかかるが、それ以上に環境に配慮したものを建築したいとの意向だった。</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 資料2にて報告</p> <p>7 会議録の確認(令和5年10月20日開催分) 資料3にて会議録の確認</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) 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(令和5年10月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和5年12月15日、各委員に確認を得、確定しました。