

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和3年10月15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	委員 大久保 博 会長 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 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 森地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長
	幹事 島田 都市整備局 都心再生部 都心再生課 担当係長
	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 建築局 建築監察部 法務課 斎藤
欠席者	委員 上原 伸一 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意） 第一種低層住居専用地域（港北区綱島台178番の2の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る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59条の2・横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（中区本町2丁目16番ほか）において、容積率及び高さの制限を超える事務所、飲食店及び自動車車庫を新築すること。 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 4 その他 会議録の確認（令和3年7月16日開催分）

<p>決定事項</p>	<p>第2号議案は「同意」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第1号議案については、議案を取り下げる旨報告される。</p> <p>1 第2号議案（建築基準法第59条の2・横浜国際港都建設計画高度地区の同意） （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"> ・横浜都心機能誘導地区の誘導用途である事務所及び店舗を新築する計画である。 ・計画地は、敷地南側（本町通り）と北側（北仲通り）の二面道路に接しており、両道路に沿って歩道状公開空地を設けることで、ゆとりある歩行者空間を創出する。 ・本町通り側は、店舗テラスと一体的に植栽やベンチを設けることで、賑わいある滞留スペース（一般的公開空地）を創出します。また、北仲通り側にもテーブルとベンチを設けることで、憩いの場（一般的公開空地）を創出し、駐車スペースと隣接することでモビリティを活用した賑わい創出や地域イベント等にも寄与する。 ・本町通りと北仲通りを繋ぐ通路を建物内に設けることで、歩行者ネットワークの拡充を図る。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）「誘導用途主体型」誘導用途による上限100%の容積割増とはどの部分か。</p> <p>（提案課）1階であればエレベーターホールの前や廊下、2階から13階であれば、エレベーターホールやトイレは共用部分として容積率を緩和することができる。共同住宅については、建築基準法で共用部分は容積率の算定から除外されるが、都心機能誘導地区は事務所等を誘導する地区であるため市街地環境設計制度によって共同住宅の共用部分に相当する部分は緩和できる制度としている。</p> <p>（委員）82.86%とは何に対する割合なのか。</p> <p>（提案課）敷地面積に対する割合である。</p> <p>（委員）建て替え前の建物の高さは何メートルだったのか。</p> <p>（提案課）31メートルである。</p> <p>（委員）機械室は地下水没の問題はないのか。</p>

議事	<p>(提案課) 設計の中でどう考えるのかだが、最近では電気設備等を屋上などに設置するケースも多い。今回の計画でも、非常用発電機など電機系の設備は屋上に設置する予定である。地下の部分は消防用の設備などを入れている。企業も意識して計画している。</p> <p>(委員) 敷地の南側の公開空地の有効係数の考え方はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 歩道状と一般的公開空地で構成されており、歩道状公開空地は有効係数1.2として算定している。歩道状公開空地の内側を一般的公開空地としており、店舗に面する空間と階段を一体的に、植栽やベンチが設置されている空間とすることで有効係数1.0と評価している。また、外壁から1メートルの範囲は公開空地としてはみなさないため、バリアフリーのために設けた両側のスロープは公開空地であるが外壁から1メートルの範囲にかかる部分は係数を0としている。</p> <p>(委員) 貫通通路は夜間早朝も利用できるのか。また、公開空地とはしないのか</p> <p>(提案課) 貫通通路の利用は、ビルの開いている時間帯で調整している。通路幅員や天井高さなどの公開空地の基準には適合しないため、公開空地としては扱わない。</p> <p>(委員) 貫通通路がなくても今回のケースは容積率の緩和ができるのか。</p> <p>(提案課) 公開空地としては十分満たしているので問題ないが、街区の中間の位置なので、貫通通路があることは地域貢献として評価している。</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</p> <p>(委員) 有料老人ホームは第一種低層住居専用地域でも建築できるのか。</p> <p>(提案課) 福祉施設であるため問題はない。</p> <p>4 その他</p> <p>資料3にて会議録の確認(令和3年9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9月17日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和3年12月17日、各委員に確認を得、確定しました。