

横浜市建築審査会会議録

日時	令和2年9月18日（金）午後1時30分から午後2時45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 金子 修司 委員 松下 倫子 委員 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 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 市街地建築課長 森地 建築局 市街地建築課 担当係長 松永 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 奥野担当 建築局 市街地建築課 岩崎担当 建築局 市街地建築課 間瀬担当
	幹事 角田 建築局 建築企画課長
	事務局 嶋田 建築局 建築監察部長 石津 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 松井、藤原
欠席者	委員 なし
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<p>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（港北区日吉本町二丁目2040-3、-4の各一部）において、敷地面積の最低限度を下回る敷地に一戸建ての住宅を新築すること。</p> <p>2 第2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（神奈川区三ツ沢中町100番の5の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る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44条第1項第4号の同意） 用途地域の指定のない区域（青葉区下谷本町14番の1ほか）において、道路内に高速道路管理施設を新築すること。</p> <p>4 第4号議案（建築基準法第44条第1項第4号の同意） 用途地域の指定のない区域（青葉区下谷本町9番の1ほか）において、道路内に高速道路管理施設を新築すること。</p> <p>5 第5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（保土ヶ谷区岡沢町273番ほか）において、用途の制限を超える自衛隊施設を増築すること。</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2年5月22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53条の2第1項第3号の同意） （提案課） ※ 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 （議案の概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地を3分割した際の一つの敷地が最低敷地面積の100平方メートルを満たさないため、今回の許可対象敷地となっている。</li> <li>・今回の許可対象敷地の前面道路が法42条2項道路のため、包括同意基準には合致しないが、許可基準である道路の反対側から4.5メートル幅の道路状空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。</li> <li>・同時に分割する他の敷地については、最低敷地面積を満たしているが、今回の許可対象敷地に合わせて道路の反対側から4.5メートル幅で道路状整備を行っている。</li> <li>・前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、法42条1項道路に至るまで3.6メートル以上有するもので許可基準を満たしている。</li> <li>・緑化について、許可基準を超える植栽を設けるなど市街地環境への配慮を行っている。</li> <li>・近隣住民に説明を行い、理解を得ている。</li> </ul> <p>（質疑応答） （委員）分割前の敷地面積が、許可申請概要書と資料7ページとで異なるようだが。 （提案課）7ページ目の分筆前敷地面積とは2項道路のセットバックをする前</p>

議事

の数値であり、許可申請概要書の数値は、2項道路のセットバックや今回の許可基準により後退した後のABCの3敷地の合計である。

(委員) 7ページ目の分筆前敷地面積297.37平方メートルが、その下のABCの敷地面積とAの後退分の面積の合計と合わないのはなぜか。

(提案課) ABCの敷地面積は2項道路のセットバックをした後の数値であり、A後退面積とは、許可基準により道路の反対側から4.5メートルまで、2項道路のセットバックよりさらに後退した分の面積である。これらの合計に3敷地の2項道路のセットバック分を加えると分筆前敷地面積の297.37平方メートルになる。B・Cの敷地も、Aと合わせて道路の反対側から4.5メートルまで道路状整備をしているが、許可基準の対象ではないため、B・Cの後退分は敷地面積に含めている。

(委員) B・C敷地の道路状整備部分のうち2項道路のセットバック分は当然に道路として維持されることになるが、そこからさらに後退している部分はある意味自主的に広げていることになるので、その部分の将来の空間の担保はどうなるのか。

(提案課) その点は以前も審査会で議論になっているが、最低敷地面積基準を満たしているB・C敷地の道路後退は、あくまで指導基準による指導に従ったものであり、B・C敷地が許可の対象でない以上は、許可条件にはできないと考えている。

(委員) この敷地を3分割することはかなり無理があるように思えるが、分割により最低敷地面積基準を割り込む場合、最低限はいくつまで認めるのか。

(提案課) 最低敷地基準の8割までであり、今回については80平方メートルとなっているため、これ以上細かい分割は認められない。

(委員) 事業者がこのような分割の相談を市にする場合、「3分割するよりも2分割するなどして、価格は上がったとしても、よりよい環境を創りませんか」というような提案はできるのか。

(提案課) 3分割する場合には建築審査会に諮ることになるということを伝えながら、あくまで最低敷地面積は100平方メートルであることを伝えている。

(委員) 資料3の周辺許可状況図であるが、かなり離れているものばかりである。地図の左側には最近のものを含めて許可案件が集中しており、この地区では許可案件が多いということは理解できるが、地図の上側にあるものなどは、距離もそれほど近くないうえに平成13年の1件だけである。周辺許可状況図には、どれくらいの距離まで又はいつくらい過去のものまでを載せるか、基準があるのか。

(提案課) 周辺地図を見ながら過去の許可案件を記しているが、明確な範囲や時期は決めていない。用途地域が異なる範囲も含まれており、あくまで参考である。

(委員) そうであるならば、今後は「周辺で過去に許可しているから今回も許可すべき」とはとらえないが、それでよいか。

議事	<p>(提案課) 周辺の許可状況はあくまで参考である。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案 (建築基準法第53条の2第1項第3号の同意) (提案課)</p> <p>※ 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"> <li>・敷地を2分割した際の一つの敷地が最低敷地面積の100平方メートルを満たさないため、今回の許可対象敷地となっている。</li> <li>・今回の許可対象敷地の前面道路が法42条2項道路のため、包括同意基準には合致しないが、許可基準である道路の反対側から4.5メートル幅の道路状空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。</li> <li>・前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、法42条1項道路に至るまで3.6メートル以上有するもので許可基準を満たしている。</li> <li>・緑化について、許可基準を超える植栽を設けるなど市街地環境への配慮を行っている。</li> <li>・近隣住民に説明を行い、理解を得ている。</li> </ul> <p>(委員) 先ほどの案件もそうだが、近隣への説明は義務付けされているのか。また、近隣が反対している場合はどのような扱いになるのか。</p> <p>(提案課) 基準上は特に義務付けてはいないが、審査会に諮る案件では近隣への説明状況を審査会の場で説明しているので、事業者から近隣への説明をお願いしている。反対があった場合の扱いについては、その都度、別途考えていきたい。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3号議案 (建築基準法第44条第1項第4号の同意) 第4号議案 (建築基準法第44条第1項第4号の同意) ※関連性があるため一括審議</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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"> <li>・計画地は、法42条第1項に該当する道路内 (高速横浜環状北西線の高架下)</li> </ul>
----	---

議事	<p>であり法44条により建築制限がかかる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高速横浜環状北西線は令和2年3月より開通している。</li> <li>・計画地は水路を挟んで二つの敷地（3号議案・4号議案）に、高速道路管理施設を新築するものである。</li> <li>・交通管理者、道路局及び消防局と協議し、支障がないことを確認している。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 少量危険物庫及び高圧ガス庫の具体的な収納物や用途は何か。</p> <p>(提案課) 具体的な収納物や用途までは確認していないが、道路管理のためのガソリンやプロパンガスなどを入れるのではないかと思われる。また、消防への協議で収納物について問題ないとの回答を得ている。</p> <p>(委員) 消防との協議では橋脚との位置など建物の配置も問題ないとの回答を得ているのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) この施設の機能は他の高速道路の高架下にあるものと同じようなものかと考えるが、道路を管理する市の土木事務所に置かれているものと同じようなものか。</p> <p>(提案課) 市の土木事務所も道路管理のための機能があり、収納している危険物なども同様のものかと考える。</p> <p>(委員) 今回の施設や既存の大師や生麦の基地など施設が北側にばかりあるが、南側にはこのような施設はないのか。</p> <p>(提案課) これらの施設で神奈川管理局の全域を管轄すると聞いている。</p> <p>(委員) みなとみらいに首都高速道路株式会社（以下「首都高」）の管理事務所ができるそうだが、それとの関係は。</p> <p>(提案課) 今回の施設は現場の管理施設なので機能が異なるものと思われる。</p> <p>(委員) 災害時などには市の土木事務所など市の部局と首都高との連携する取組みはないのか。</p> <p>(提案課) 詳細は分からないが、首都高速道路なので管理は全て首都高が請け負っている。横浜環状北西線は市と首都高との共同事業なので、何らかの取決めはあるのかもしれない。</p> <p>(委員) 図面上からは分からないが、敷地境界にフェンスは立つのか。この地区は畑や市民菜園が多いので、民間の方が出入りする可能性がある。</p> <p>(提案課) 施設の性質上、フェンス又は生垣など何らかの柵を設ける予定である。</p> <p>(委員) 「安全上、防火上のおそれがない」ことが許可条件であるが、これらの危険物倉庫が安全上、防火上のおそれがないことはどのように確認するのか。</p> <p>(提案課) 消防と協議し、消防同意を得ることで確認する。</p> <p>(委員) 高架下でこのような利用ができるスペースは、他にどれくらいある</p>
----	--

議事	<p>のか。また、他にも計画があるのか。</p> <p>(提案課) 他の計画については現時点では聞いていない。断面図にあるように高架が下がっていき、反対側はジャンクションなので高架下で利用できるスペースは限られている。</p> <p>(委員) この時代に喫煙室を施設内に設けることは何か理由があるのか。</p> <p>(提案課) 事務所としての利用であり一般の方が利用する公共施設ではないので、屋内禁煙は義務付けられていないものと思われる。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第5号議案(建築基準法第48条第1項の同意)</p> <p>(提案課)</p> <p style="text-align: center;">※ 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、公聴会議事録等を説明</p> <p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画地は昭和32年に開設された自衛隊施設である。</li> <li>・計画地は昭和48年に第一種住居専用地域に指定され、平成6年の日影規制導入により用途及び日影規制の既存不適格となっている。</li> <li>・平成25年の厚生センターの増築時には、法48条第1項(用途地域)の許可及び法第56条の2(日影規制)の許可を行っている。</li> <li>・今回の計画は、女性隊員の増加に対応するため、既存の自衛隊施設内に女性自衛官隊舎を新築するものである。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 倉庫を壊すとのことだが、その機能はどうなるのか。</p> <p>(提案課) 新築する建物の1階に倉庫機能を移転する。</p> <p>(委員) 既存の外来の居室機能はどうなるのか。</p> <p>(提案課) 新築する建物の1階に外来の居室機能を移転する。</p> <p>(委員) 女性隊員の居室はいくつか。</p> <p>(提案課) 図面の2階に9居室が確認できる。</p> <p>(委員) 女性隊員が増えているとのことだが、女性隊員は何人くらいいるのか。</p> <p>(提案課) 5人程度であり、増加していると聞いている。</p> <p>(委員) 増加している女性隊員の数に対して今回の新築施設で足りるのか。首都直下地震などの有事の際に女性隊員の派遣が必要とされる場面が多く想定されるので、是非とも必要な数を備えて欲しい。</p> <p>(提案課) 全体として女性隊員は増えているとのことだが、現状でこの施設内には女性隊員は少なく、今回の新築で対応できると考える。</p>
----	---

議事	<p>「同意」される。</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料2にて報告</p> <p>6 その他 会議録の確認(令和2年5月22日開催分) ※ 資料3にて報告</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2年5月22日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和2年10月16日、各委員に確認を得、確定しました。