

横浜市建築審査会会議録

日時	令和3年3月19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 金子 修司 委員 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 三輪 律江 委員
	議題提案課等 波多野 建築局 市街地建築課長 松永 建築局 市街地建築課 担当係長 濱田 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 岩崎担当 建築局 市街地建築課 高木担当
	幹事 角田 建築局 建築企画課長 堀切 建築局 建築指導課長
	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 塩川 圭一 委員
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43条第2項第2号の同意） 第二種中高層住居専用地域（西区久保町149番の8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>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（港北区富士塚二丁目2106番2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 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</p> <p>(1) 六角橋商店街地区における建築基準法第43条第2項第2号の規定による個別提案基準の策定についての報告</p> <p>(2) 会議録の確認（令和3年2月19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」</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）</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>・ 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。</li> <li>・ 基準時に存在する建築物は、昭和47年に建築確認を取得している。</li> <li>・ 申請敷地は専用通路型の空地（最小幅員1.07m）から路線型の空地（最小幅員1.12m）を経由し、2項道路に接続している。</li> <li>・ 空地の終端に4m×2mの空地（終端整備敷）を整備する計画としている。</li> </ul> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）本件は建替えとのことだが、元の土地所有者による建替えか。</p> <p>（提案課）売買による建替えである。</p> <p>（委員）この辺りは急な坂が多く道も狭い地域であるが、本件を含めてこの辺りの土地を売買する人は、建築基準法上、建替えができることを確信して土地を売買するものなのか。</p> <p>（提案課）過去に建築基準法に基づいて建物が建てられた土地であり、市に事前に相談をして条件整理をした上で売買をしていると考えられる。</p> <p>（委員）隣家の承諾を得て隣家所有の土地を含めて通路を拡幅したとあるが、隣家はこの土地を利用していないのか。</p> <p>（提案課）隣家との間には高低差があるため、隣家はこの土地を利用していない。</p> <p>（委員）急な坂で高低差がある場合、手すりや安全柵を設置する必要があるのか。</p> <p>（提案課）基準上は必要ではないが、実際には手すりが設置されている。手すりが設置されることで通路の幅員が狭くなることもあるが、本件では手すりがあった方がよいので、既存の手すりを残している。</p> <p>（委員）写真に看板が写っているが何が書かれているのか。</p>

議事	<p>(提案課) この通路について、私道であることや過去に下水管を通して空地として整備した経緯などが書かれていたと記憶している。</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53条の2第1項第3号の同意)</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、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・許可対象となる敷地の前面道路が建築基準法第42条第2項道路(以下「2項道路」)のため、包括同意基準には合致していないが、公道の反対側から4.5m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>・前面道路の現況幅員は、建築基準法第42条第1項道路(以下「1項道路」)に至るまで3.6m以上あり、許可基準を満たしている。</li> <li>・緑化について、基準値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> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 前面の2項道路が幅員3.6メートルを有して通じる1項道路とは、5ページの図ではどの道路か。</p> <p>(提案課) 指定道路図の左下を斜めに通る道路である。最短で1項道路に通じるルートは一部幅員が3.6メートルに欠ける箇所があるため、迂回して1項道路に通じている。</p> <p>(委員) 1ページ目のパース図では、2号棟に通じる道に車が停まっているが、通路を駐車場として使用することは問題ないのか。</p> <p>(提案課) 第1号議案のような通路とは異なり、通路状の敷地であるため敷地内に車を停めることは問題ない。</p> <p>(委員) 今回の公道の反対側からの4.5メートルの後退は、許可対象の1号棟だけでなく2号棟、3号棟にも適用されているのか。</p> <p>(提案課) そのように指導している。</p> <p style="text-align: center;">「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>(提案課)</p> <p style="text-align: center;">※ 資料2にて報告</p>
----	--

### 3 その他

(1) 六角橋商店街地区における建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の規定による個別提案基準の策定についての報告

※ 資料 3 にて報告

(質疑応答)

(委 員) アーケードの所有者は誰か。撤去費用は誰が負担するのか。

(提案課) アーケード自体は建物として登記されていないが、商店街が維持管理しており、撤去についても商店街が負担することになる。

(委 員) 個別の店舗の負担はないのか。

(提案課) 個別の店舗は商店街に加盟しているので、間接的に負担することになる。

(委 員) 撤去の時期の見込みはあるのか。

(提案課) 時期についてはこれからの調整となる。建物を残したままでアーケードを撤去できるのか建物に影響があるのかなどはこれから調査することになる。

(委 員) この基準はいつから適用されるのか。

(提案課) 青空空地が条件となっているためアーケードが撤去された後に適用されるものである。

(委 員) アーケード撤去については具体的には決まっていないが、アーケードが撤去された後に適用される建替えの整備基準を先に制定するという事か。整備基準は定めたものの、今後の商店街での議論の中で、アーケードの撤去は無理という結論もあり得るのか。

(提案課) 撤去を決めるのが先か、撤去後の整備条件を決めるのが先か、という議論はあったが、先に整備条件を定めることで、具体的な建替えをイメージできる状態にして、アーケード撤去についての議論が次の段階に進むようにしたものである。

(委 員) 地域まちづくりルールの改定が必要とのことだが、そのスケジュールはどうなっているか。

(提案課) できれば今回の整備基準の改定に合わせて令和 3 年度中にルールの改定ができればよいとは考えている。

(委 員) そのスケジュールについて地元は把握しているのか。

(提案課) そうである。

(委 員) 進め方については市側もうまくサポートして進めてほしい。磯子の商店街では、二度ほど火事が起きたり、スーパーが周囲にできて個人商店が厳しくなったり、建替えも進まない状況で活性化に苦労している例がある。

(委 員) アーケードのある商店街は市内にいくつかあるが、やはりアーケードの建替えには費用がかかるため、商店街の中でも費用負担に後ろ向きな方

	<p>もいて難しい面がある。六角橋のケースが成功のモデルケースになればよいと思う。</p> <p>(委員) この基準は包括同意基準となるのか。</p> <p>(提案課) 個別提案基準となるので案件ごとに審査会に諮ることになる。</p> <p>(委員) 建替えを個別で行うか共同で行うかは商店街が決めるのか。</p> <p>(提案課) 街区ごと方針を決めてもらうので、これから決めていくことになる。</p> <p>(委員) 六角橋商店街のお店の方は商店街内に住んでいる方が多いのか。</p> <p>(提案課) 今は住んでいない方が多いと思われる。</p> <p>(委員) 基準策定への尽力に感謝している。商店街の中で建替えを望む方にとっての希望が叶うようにこれからも頑張ってもらいたい。コロナ禍で商店街への影響はどうか。</p> <p>(提案課) 継続しているが飲食店への影響が大きいと聞いている。</p> <p>(委員) 飲食店の割合は多いのか。</p> <p>(提案課) 感覚的にはあるが、3、4割程度だと思われる。</p> <p>(委員) アンケートの中でもう一度説明を聞きたいと回答した方へのフォローはどうするのか。</p> <p>(提案課) これから街区ごとなど話し合いをするので、基準についてもその中で説明していきたい。</p> <p>(委員) 意見公募の結果、1件の賛成意見があったとのことだが、補足資料では2件となっている。</p> <p>(提案課) 件数は2件であったが基準策定に関する意見は1件であった。</p> <p>(2) 会議録の確認 (令和3年2月19日開催分)</p> <p>※ 資料4にて報告</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 許可申請概要書等 (第1号議案及び第2号議案)</li> <li>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</li> <li>3 六角橋商店街地区における建築基準法第43条第2項第2号の規定による個別提案基準の策定についての報告</li> <li>4 会議録 (令和3年2月19日開催分)</li> </ol>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和3年5月21日、各委員に確認を得、確定しました。