

横浜市建築審査会会議録		
日時	令和5年7月21日（金）午後1時30分から午後4時30分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室「みなと4・5」	
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
	専門調査員	植月 沙知 専門調査員
	議題提案課等	鷺原 建築局 建築指導部 市街地建築課長 藤代 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 角地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 香取 建築局 建築指導部 市街地建築課 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 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	委員	羽太 美孝 委員
開催形態	第1号議案 口頭審査を除き非公開 第2号議案～第5号議案、許可処分報告及びその他 公開	
傍聴人	1人	
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（（審査請求及び執行停止申立て（5建－1号）） 2 第2号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種住居地域（神奈川区神之木台128番の60、128番の128の各一部）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。 3 第3号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種住居地域（南区永田東一丁目9番の4の一部及び9番の5）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。 4 第4号議案（建築基準法第48条第7項の同意） 準住居地域（港南区港南台八丁目7番の1、26、27、28、29、37）において、用途の制限を超える自動車修理工場に用途変更すること。 5 第5号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（中区長者町4丁目11番の5ほか）において、高さの制限を超える共同住宅・飲食店舗・診療所を新築すること。 	

	<p>6 令和5年1月20日の会議録について</p> <p>7 建築基準法第48条に基づく許可基準の策定及び所要の改正について</p> <p>8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>9 会議録の確認（令和5年6月16日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案は、非公開</p> <p>第2号議案～第5号議案は、「同意」</p> <p>その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>第1号議案の審議は、口頭審査を除き「非公開」とする旨決定される。 なお、「非公開」の議案については、議題提案課等は退席。</p> <p>1 第1号議案 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め る審査請求の申立て及びこれに係る執行停止申立て</p> <p>※ 公開による口頭審査を実施</p> <p>非公開</p> <p>2 第2号議案 (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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基準時に現に存する一戸建て住宅の建替えの計画。 ・個別提案基準3-4 で許可済み（H13、H17 年度）の路線である。 ・空地の最小幅員は0.936m。 ・道部分について誓約書提出済み。 <p>(質疑応答) (委員) 配置図の黄色の線の意味は。 (提案課) 建築物一体擁壁を表している。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3号議案 (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)</p>

議事	<ul style="list-style-type: none"> ・基準時に2宅地が建っていた敷地を合わせて一の敷地として、一戸建ての住宅を建てる計画である。 ・敷地は専用通路型の空地を経て道路に接しており、空地の最小幅員は0.92mである。 ・空地の終端に終端整備敷き2m×2mを確保している。 <p style="text-align: center;">(質疑応答)</p> <p>(委員) 既に有効な通路があるのではないか。</p> <p>(提案課) 許可基準ができる前の古い建物を取り壊して新しいものを建築する計画なので、許可基準に合うような計画にしている。</p> <p>(委員) 概要書に、延べ面積298.97㎡とあるが、これでは容積率が160%を超えるのではないか。</p> <p>(提案課) 延べ床面積は、これまでも容積不算入のエレベーター等を含めた面積を記載してきた。</p> <p>(委員) 概要書の中に、除外する部分分かるような記載があると分かりやすい。</p> <p>(提案課) 次回以降、分かるような記載にする。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第5号議案(第4号議案と審議順を入れ替え)</p> <p style="text-align: center;">(提案課)</p> <p style="text-align: center;">※ 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 style="text-align: center;">(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大通公園の緑の軸からつながる歩行者が快適に利用できるよう、既存歩道に面して歩道状公開空地及び一般的公開空地を設け、一般的公開空地内を適度な緑化やベンチを設けることで快適な歩行空間及び憩いの場として整備する計画である。 ・広場(一般的公開空地)内を大通り公園の緑の軸線から視認しやすくアイスポットとなるよう適切に植栽し、ベンチ等を配置することや低層部には店舗・診療所を設けることで誰でも利用しやすい空間とし賑わいを創出する計画である。 <p style="text-align: center;">(質疑応答)</p> <p>(委員) 公開空地にベンチを設置する意図は何か。また、立面図の建物の色とパースの色が異なって見えるが、立面図の色は実際の色ではないということが良いか。</p> <p>(提案課) ベンチについては憩いの場を創出する趣旨で設けている。パースの</p>
----	--

議事	<p>色味が実際の見え方となるので立面図の色は実際の色味ではない。</p> <p>(委員) 横浜市市街地環境設計制度による高さ制限緩和によるデメリットは何かあるか。</p> <p>(提案課) 建物の高さが高くなることにより周辺へ与える日影の影響範囲が広がる面はあると考えている。また、本件については横浜市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が適用となり、近隣への説明をしているが反対の意見は出ていないと聞いている。</p> <p>(委員) 日照以外にデメリットはないか。</p> <p>(提案課) 本計画についてはないと考えている。</p> <p>(委員) 自治会・町内会への加入を義務付けるようなことはできないか。</p> <p>(提案課) 自治会への加入を誘導することはあるが、義務付けることはできない。</p> <p>(委員) 分譲か賃貸か。</p> <p>(提案課) 分譲と聞いている。</p> <p>(委員) 分譲はともかく、賃貸の場合、一律に自治会加入というのは難しいと思われる。</p> <p>(提案課) 案件によっては自治会加入の可否について確認していくことはできると思われる。</p> <p>(委員) 2階平面図では、共用のトイレが2つあるが、診療所の中にはないということか。</p> <p>(提案課) 中にはないので、共用の物を使用することになる。</p> <p>(委員) 診療所の中にあつた方がよいと思う。</p> <p>(委員) 入る診療所は決まっているのか。</p> <p>(提案課) 決まっていない。</p> <p>「同意」される。</p> <p>5 第4号議案(第5号議案と審議順を入れ替え)</p> <p>(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"> ・ 本計画は既存の自動車修理工場の一部を改修し、作業場の床面積を増やす計画である。(既存: 130.77 m²→299.80 m²) ・ 当該自動車修理工場は2020年3月にオープンして以来、受入れる車の台数が増加傾向にあり、夜間作業と大型積載車の搬出入の増加が懸念されているが、今回作業場の床面積を増やし受入台数を増加させることで、周辺の道路交通や住環境への影響について抑制を図る計画としている。
----	--

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 遮音壁を設けるとのことだが、どこに設けるのか。</p> <p>(提案課) 既存建物の外壁部分が遮音壁となる。</p> <p>(委員) 夜間の作業があるとなれば、騒音になると思われるが、意見等を出していないのか。</p> <p>(提案課) 事前の周辺説明で作業音についての騒音意見は出てきておらず、公聴会でも作業音に関する意見は出ていない。営業時間は18時までなので、それに合わせた騒音の基準は満たしている。</p> <p>(委員) 1階平面図の緑色の部分は、既に緑化されているということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 今回作業場の床面積を増やし受入台数を増加させることで、周辺の道路交通や住環境への影響について抑制を図る計画としている、とのことだが、作業場の床面積を増やすと、逆に搬出入が増えるのではないのか。</p> <p>(提案課) 現在、計画敷地以外のところに駐車場を確保しており、車両の整備作業時に計画敷地外の駐車場から搬出入している状態。それが、隣地駐車場棟ができることにより一旦隣の駐車場にまず整備車両を搬入し、車両の整備作業時に計画敷地に移動させる計画に変わる予定。作業場の台数が4台から7台に増えるので、その分一度に修理をして搬出することができる台数が増えることによって、搬出入の回数が抑制される。</p> <p>(委員) 搬出入が抑制されるのは、作業場を大きくするからではなく、駐車場を造るからということではないのか。</p> <p>(提案課) 現在、計画敷地及び車両置き場にキャリアカーでの運搬はしていないが、これ以上整備車両が増えると計画地だけでは車両整備がさばききれずに他の店舗に輸送しないといけなくなり、キャリアカーでの運搬が発生してしまう。改修によって作業場の面積を増やし一度にさばける台数が4台から7台に増やすことにより、キャリアカーでの運搬が発生しないようにすることができる。</p> <p>(委員) 現状のままだと作業場で作業できない車両が沢山あり、キャリアカーで運搬することで、搬出入の増加になってしまうということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>「同意」される。</p> <p>6 令和5年1月20日の会議録について</p> <p>審査会宛に市民から資料3の要望書が届いた旨の報告。要望書の内容は、令和5年1月20日に実施された審査会会議録の内容について、事実と異なるので、改めて確認し、審査会で報告して欲しいというもの。</p> <p>提案課である市街地建築課で事実確認をした結果(下記)を報告。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日影については、近隣説明会で意見・要望が出されていたことは認識して
----	---

議事	<p>いた。</p> <ul style="list-style-type: none"> これに対して、事業者が複数回説明し、要望に対しても回答書を交付しており、あっせんや調停は行われずに、横浜市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の手続きが終了していること等から、調整がされていると判断し、特段意見が寄せられているものではないと審査会で説明した。 日影の影響があった場合の調査等の実施や植栽の活力度調査・保全措置等の要望に対して拒否されているとの点については、事業者に確認したところ、要望を拒否したという認識はなく、建築物完成後の状況等を踏まえて対応を検討すると口頭で回答しているとのことであった。 事業者には、近隣住民の方と協議を継続するよう伝える。 <p>7 建築基準法第48条に基づく許可基準の策定及び所要の改正について 自動車修理工場に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の策定等について報告</p> <p>8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料5にて報告</p> <p>9 会議録の確認（令和5年6月16日開催分） 資料6にて会議録の確認</p>
資料	<p>1 審査請求書等（第1号議案）</p> <p>2 許可申請概要書等（第2号議案から第5号議案まで）</p> <p>3 要望書</p> <p>4 建築基準法第48条に基づく許可基準の策定及び所要の改正について</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>6 会議録（令和5年6月16日開催分）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和5年8月17日、各委員に確認を得、確定しました。