

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和4年1月21日（金）午後1時30分から午後2時40分まで
開催場所	市庁舎18階会議室「なみき18・19」
出席者	委員 大久保 博 会長 上原 伸一 委員 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 鷺原 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 森地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 角田 建築局 建築指導部 建築企画課長 中口 建築局 建築指導部 建築企画課 担当係長 建築局 建築指導部 建築企画課 渡邊
	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 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 斎藤、藤原
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1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（鶴見区豊岡町335番の5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。</li> <li>2 第2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及び準住居地域（戸塚区吉田町1623番の1ほか）において、高さの制限を超える共同住宅を新築すること。</li> <li>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</li> <li>4 その他 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築基準法第53条の2第1項第3号（最低限敷地面積）の許可基準の一部改正について</li> <li>(2) 会議録の確認（令和3年12月17日開催分）</li> </ol> </li> </ol>

<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） ※ 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） ・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。 ・法43条の空地は共有型の私道で、現況幅員は1.788メートルであり、生活道路として申請地を含む3軒が利用している。東側の1項道路に接続している。 ・申請地は、空地中心から2メートル後退し敷地内に2メートル×2メートルの敷地内空地を設ける計画である。</p> <p>（質疑応答） （委員）敷地の北東側の部分が使えない理由はなにか。 （提案課）幅員が0.98メートルであり、建築基準法で2メートル以上必要となるためである。 （委員）この部分を自己所有の空地として計画することはできなかったのか。 （提案課）この部分は通路の形態がなく、元々出入りもしていなかったため、自然な形で南側から空地をとっている。 （委員）将来的な空地の担保はどうなっているのか。 （提案課）誓約書の中で空地の確保、維持管理等について第三者にも承継することとなっている。また、隣接敷地の所有者が空地を共有しているため、将来的にも問題ないと考えている。 （委員）幅員が1.8メートルあれば包括同意基準に該当したのか。該当すればセットバックがなかったのか。 （提案課）包括同意基準に該当しないため準耐火構造という要件が増えたが、包括同意基準に該当した場合でもセットバックは必要となる。 （委員）近隣の建物は建て替えの際にセットバックするのか。 （提案課）355-17の建物は東側の1項道路に接しているためセットバックする必要はない。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） （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</p>

議事	<p style="text-align: center;">物概要等を説明</p> <p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・北側隣接地や舞岡町公園予定地へつながる既存歩道状空地进行を再整備し、合わせて緑豊かな並木道やポケットパークを遊歩道と一体的に整備することで、地域をつなぐ歩行者ネットワークを創出する。</li> <li>・北側隣接地との間にまとまった広さのお祭り広場を整備し、地域イベントや子育てをきっかけとした多世代交流の場を整備することで、既存コミュニティと連携したまちづくりを創出する。</li> <li>・建築基準法第86条の規定による認定(一団地認定)を併用し、住棟を2棟の分棟計画により壁面長大化を避け、丘陵地の稜線を意識した建物形態により、既存環境と調和した魅力ある街並みを創出する。</li> </ul> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 公開空地実面積と有効公開空地面積の違いは何か。</p> <p>(提案課) 公開空地実面積は、実際の公開空地の面積である。有効公開空地面積は、公開空地の面積に有効係数を乗じたもので、公開空地の種類によって係数が異なる。例えば歩道状公開空地の係数は1.2である。</p> <p>(委員) 計画地中央部のプライベートガーデンは公開空地ではないのか。</p> <p>(提案課) 公開空地ではない。住民のための共用スペースで一団地認定の基準で必要となる。</p> <p>(委員) プライベートガーデンについては一般的公開空地と連携して地域の方にも使っていただくことを想定しているとの説明があったが、当初は地域にも開放すると説明しておきながら管理組合の決議によって、近隣の方が使えなくなりトラブルになるようなことはないのか。</p> <p>(提案課) 基本的に住民のためのスペースであるが、地域のお祭りなどのイベントをやる際などは連携して開放し、活用していただくことを想定している。</p> <p>(委員) 地域貢献をするという計画となっているが、その意図が管理組合に継承されるようにしてほしい。</p> <p>(提案課) 申し伝える。また、事業者からは、一定の期間、預かり保育を運営する企業と契約し集会室など活用してもらうことを想定していて、その間で管理組合も含めた関係を構築したいと聞いている。</p> <p>(委員) 今回の計画は15メートルの高さの制限を緩和するが、高さに限界はあるのか。</p> <p>(提案課) 環境設計制度の基準で、原則31メートルが緩和の限界となる。45メートルまで緩和できる基準もあるが、あくまで特例的なものである。</p> <p>(委員) 北側に隣接するマンションの敷地内に貫通通路という記載があるが、実際はどのような状況なのか。</p> <p>(提案課) 公開空地ではないが、通路として利用されている。</p>
----	--

(委員) 事業者にとって一団地認定をするメリットは何か。住棟を繋げれば一団地認定は不要とも思える。

(提案課) 住棟を繋げると大きな壁面ができてしまうので、分節を図るため、一団地認定の制度の活用も検討してもらい、今回の提案となった。

(委員) 付属棟の8棟とはなにか。

(提案課) 7棟は駐輪場である。1棟はS棟とN棟を結ぶ回廊状の建築物である。

(委員) 南側の若干の用途地域の違いは何か影響があるのか。

(提案課) 敷地の大部分は容積率150%であるが、南側の一部が容積率200%の準住居地域で容積率の限度が異なるため、敷地全体で建築可能な容積率は、それぞれの地域の敷地面積による按分計算による。結果として、容積率の上限は、150%よりも多少大きくなる。

(委員) 集会室の場所だが、集会室とプライベートガーデンが連続して使えるように設計されている。お祭り広場側に作った方がいいのではないか。

(提案課) 事業者と協議し、お祭り広場からも動線を確保することでそれぞれがつながるようになった。

「同意」される。

### 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告

### 4 建築基準法第53条の2第1項第3号(最低限敷地面積)の許可基準の一部改正について

(報告課)

※ 概要を説明

(報告の概要)

- ・これまで、包括同意基準における許可は、前面道路が1項道路であることが条件であったが、前面道路が2項道路であっても、一定の要件を満たす場合には、包括同意基準による許可が可能となるように改正する。

(質疑応答)

(委員) 個別同意案件はどの程度減るのか。

(提案課) 昨年度は9件が個別に審査会で審議されたが、改正後は審査会での個別審議が省略される。

(委員) 地元の了解が得られない場合は今回の改正ではどうなるのか。

(提案課) 包括同意基準には合わなくなるが、個別同意に係る許可基準において、近隣住民や地元組織との協議経過等を踏まえやむなしと判断された場合

	<p>には建築審査会で個別に審議することとしている。</p> <p>(委員) 建築審査会の個別同意が必要となるのはどのような事例か。</p> <p>(提案課) 敷地面積や分割禁止の規定のない建築協定区域内において、協定に適合し、近隣住民からの意見に対し一定の配慮を行ったものの、その了解が得られなかった例や、協定隣接地で敷地面積は協定に適合していないが、他の規定には適合しており地元の了解が得られた実例がある。</p> <p>(委員) 地元の了解が得られていると包括同意、得られていないと一件審査というのは他の許可基準でも一般的なのか。</p> <p>(提案課) 本件許可で用いられているくらいであり、それほど一般的なものではない。</p> <p>(委員) 敷地細分化による建て詰まり等の環境悪化への配慮という制度趣旨と、1項道路の幅員を6メートル以上、2項道路の幅員を3.6メートル以上という基準を設定することとの関係性についてはどのように考えているのか。</p> <p>(提案課) 法律上、敷地の周囲に広い空地を有することが条件となっており、狭い道路で敷地が分割されていくと周囲の環境にも影響が出るだろうということで、2項道路であっても、ある程度1項道路に近い幅員を必要とし、また、前面部分だけではなく、その幅員を確保したまま一定の広さの1項道路につながっていくことを必要とした。この内容で長年運用し、大きなトラブルもなかった状況を考慮して包括同意基準としたが、道路幅員については今後の意見公募や議論の中で検討することもあり得る。</p> <p>5 その他 資料4にて会議録の確認(令和3年12月17日開催分)</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 建築基準法第53条の2第1項第3号(最低限敷地面積)の許可基準の一部改正について</li> <li>4 会議録(令和3年12月17日開催分)</li> </ol>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和4年2月18日、各委員に確認を得、確定しました。