

横浜市建築審査会会議録

日時	令和3年12月17日（金）午後1時30分から午後3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 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 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 建築局 建築指導部 建築企画課 東 石津 建築局 住宅部 住宅政策課 担当課長 小島 建築局 住宅部 住宅政策課 担当係長 寺口 建築局 住宅部 市営住宅課 担当課長 柳 建築局 住宅部 市営住宅課 担当係長 大友 建築局 公共建築部 施設整備課長 中村 建築局 公共建築部 施設整備課 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 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
欠席者	委員 なし
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	1 第1号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 近隣商業地域（南区唐沢9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。 2 第2号議案（建築基準法第48条第7項の同意） 準住居地域及び第一種低層住居専用地域（青葉区市ケ尾町491番の1ほか）

	<p>において、用途の制限を超える自動車修理工場を新築すること。</p> <p>3 第3号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 近隣商業地域（金沢区洲崎町310番ほか）において、高さの制限を超える共同住宅を新築すること。</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>5 その他 (1) 会議録の確認（令和3年10月15日開催分） (2) 横浜州市街地環境設計制度及び建築基準法第52条第14項第1号許可基準の一部改正について</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第3号議案までは「同意」</p>
<p>議事</p>	<p>1 横浜州市街地環境設計制度及び建築基準法第52条第14項第1号許可基準の一部改正について (提案課等) ※ 資料1にて改正内容及びよこはま防災力向上マンション認定制度の説明</p> <p>(改正の概要等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・よこはま防災力向上マンション認定制度とは、防災対策を実施しているマンションのうち、防災活動などのソフト対策を実施しているマンションを「ソフト認定」、建物全体の対策を実施しているマンションを「ハード認定」としてそれぞれ認定するものである。地域との連携が図られているマンションは更にそれぞれ「ソフト+（プラス）認定」又は「ハード+（プラス）認定」と認定する。 ・市街地環境設計制度による容積率加算の対象施設一覧に、「防災認定によるハード+認定を取得した建築物」に設ける「防災認定に係る地域共用の防災倉庫」及び「防災認定に係る地域交流施設」を追加する。 ・建築基準法第52条第14項第1号の包括同意基準による容積率加算の対象施設に「防災認定によるハード+認定を取得した建築物」に設ける「防災認定に係る地域共用の防災倉庫」及び「防災認定に係る浸水リスクに配慮した電気室」を追加する。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 容積率加算の上限は何%か。 (提案課) 40%である。 (委員) 容積率が加算されるということだが、既設のマンションにメリットはあるのか。 (提案課) 市街地環境設計制度は公開空地など条件がかなり厳しいので、既設</p>

議事

のマンションで適用できるかは条件次第となる。

(委員) 既設のマンションはソフト対策がメインとなりそうだが、防災アドバイザーの派遣がメリットということになるのか。

(提案課) 防災アドバイザーの派遣以外には、防災による住民の安心感や資産価値の向上というメリットがあると意見をいただいている。また、別棟で増築する場合もよこはま防災力向上マンション認定制度のハード+認定を受ければ建築基準法第52条第14項第1号の緩和は受けられる。

(委員) 市街地環境設計制度及び建築基準法第52条第14項第1号の両方が当てはまる場合はどうなるのか。

(提案課) 両方の制度の対象となる防災倉庫を設けている場合はどちらかを選ぶことになる。建築基準法第52条第14項第1号による電気室と市街地環境設計制度による地域交流施設を設けた場合は両方の制度をそれぞれ適用することとなる。

(委員) ソフト認定とハード認定で容積率の加算に違いがあるのか。

(提案課) 容積率の加算ができるのはハード+認定だけである。

(委員) マンションのエントランスや集会室を帰宅困難者の一時滞在場所として提供する場合どうなるのか。

(提案課) 今回は、ハード+認定された一時避難施設が容積率緩和の対象となる。

(委員) 地下に電気室を設けた場合、容積率緩和の対象になるのか。

(提案課) 地下は建築基準法でもともと除外されているため対象外である。

(委員) 電気室を設けた場合、容積率緩和の対象になるのは浸水想定区域だけか。

(提案課) 今回の許可制度は、原則包括同意基準による運用を前提としており、対象となるのは浸水想定区域等内の建築物のみである。

(委員) 多くの制度利用が見込めるものなのか。

(提案課) デベロッパーからの問い合わせはあるので、一定程度利用されると考えている。

(委員) マンション管理計画認定制度との関係性はあるのか。

(提案課) よこはま防災力向上マンション認定制度は、防災対策に取り組んでいるマンションを認定していく別の制度である。

(委員) 認定書の交付について、一般の方にうまく周知できる方法を検討してほしい。

(提案課) 管理組合の意向になるかと思うが、周知の効果が上がる場所に設置するよう啓発していきたい。

2 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

(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条の空地は第三者所有型の私道で、現況幅員は0.90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。北側の2項道路に接続し、延長距離は約13メートルである。
- ・ 申請地は、空地中心から2メートル後退し道路状に整備する計画である。なお、後退部分には既存建物があるため、現在未整備であるが、完了時までには整備する。

(質疑応答)

(委員) 建築する際に、工事車両は入れるのか。

(提案課) 入れないので、資材等は手作業で運ぶことになる。

(委員) 後退部分の土地は申請者の所有か。

(提案課) そうである。

(委員) 現況にある空地は第三者所有なのか。

(提案課) 所有者は別の場所に住んでおり、空地とすることの同意を得ている。

(委員) 近隣の3軒の方が建て替える場合、将来後退することになるのか。

(提案課) そうである。

(委員) 基準点が分かりにくいですが、明示はするのか。

(提案課) 9番地8の後退部分に縁石を設置する。

(委員) 空地の突き当りの奥は、道であるか。

(提案課) 道ではない。段差もないと思われる。

(委員) 9番地17については将来セットバックするのか

(提案課) 手前の2項道路に接しているので、セットバックは不要である。

(委員) セットバックの範囲について、南側はどこまでなのか。

(提案課) 9番地15が2メートル以上接する位置までである。

(委員) 公図は現況と違うのか。

(提案課) 若干異なる。

「同意」される。

3 第2号議案（建築基準法第48条第7項の同意）

(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、公聴会議事録等を説明

(議案の概要)

- ・本計画は、既存店舗から同幹線道路に面して150メートル離れた敷地へ移転する計画である。
- ・既存の自動車修理工場は、準住居地域における用途制限（作業場床面積150平方メートル以下）に適合していたが、近年のお客様ニーズの変化と受入台数の増加により、作業場などの狭小化が課題となっている。
- ・点検整備需要の増加に対応するため、作業場床面積300平方メートル以下の自動車修理工場を建設する計画である。
- ・作業場の床面積は、整備ピット数を拡充し、新たに車検ラインと屋内機械洗車場を設置するなどにより、用途制限を超える計画となっている。

（質疑応答）

（委員）景観への配慮について、遮音壁が設置されるのは具体的にどのラインなのか。また、植栽は遮音壁の前にあるということか。

（提案課）外壁面が遮音壁ということである。植栽については落ち葉の問題もあるため近隣の人と相談して決めていくと聞いている。

（委員）既存の修理工場は図面に記載されている位置にあるのか。

（提案課）そうである。

（委員）用途地域がまたがっているのか。

（提案課）第一種低層住居専用地域が一部分だけ入っている。

（委員）住民の方は騒音を気にしているようだが、遮音の効果はあるのか。

（提案課）騒音のシミュレーションを行っている。また、既存の修理工場は外で作業をしていたので、それよりは改善すると思われる。

（委員）出入口は北側と西側の2か所あるが、北側の出入りは左折のみか。右折したい場合は西側を利用するということか。

（提案課）そうである。

（委員）公聴会の説明での要望や質問は対応済みの状況なのか。

（提案課）要望や質問に対しては回答している。公聴会での大きな要望が残っているということはない。

（委員）作業場床面積の広さは何㎡まで許されるのか。

（提案課）国の基準で、今回大部分が属している準住居地域から1段階緩い用途地域である近隣商業地域の制限の300平方メートル以下とすることが示されている。

「同意」される。

4 第3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、建築物概要等を説明

(議案の概要)

- ・既存の市営瀬戸橋住宅を建て替える計画で、既存の単身世帯向けだけでなく、ミクストコミュニティの形成を図るため、2DK、3DKもあわせた計画である。
- ・歩道状公開空地及び一般的公開空地（広場）を走川プロムナード沿いに設けることで、プロムナードと一体的な空間を整備する。
- ・一般的公開空地（広場）は、地域交流や憩いの場となるよう整備し、また、公開空地に面して集会所を設けることで、地域の交流の促進に寄与する計画である。

(質疑応答)

(委員) 現況の写真を見ると道路沿いに樹木が多いように見える。今回の計画でも公開空地の夏季の利用も考慮し、樹木を増やすことは考えられないか。

(提案課) 計画地西側には歩道がないため、歩行者の安全を重視し、北側の歩道まで接続するように歩道状公開空地を設ける計画とした。一方でランドマークになる木を植えること等を計画している。

(委員) 市営住宅を建て替えることについて、住民の反応はどうか。

(提案課) 現状、風呂がなく、銭湯にバスで行かなければならないので建て替えに喜んでいる。

(委員) 既存の建物はエレベーターがないのか。

(提案課) エレベーターはない。

(委員) この建物には、よこはま防災力向上マンション認定は適用されるのか。

(提案課) まだ制度が運用されていないので対象とはならないが、最終的にはハードの防災認定をとれるように動いている。

(委員) 現在の入居者が建て替え後の市営住宅に戻る希望の有無を確認するアンケートは行っているのか。

(提案課) 行っている。

(委員) 風呂のスペースもないのか。

(提案課) そうである。浴室がないということである。

(委員) 身体障害者住宅はあるのか。

(提案課) 特別なものは用意していない。

(委員) 周辺への日影の影響についてどう配慮したのか。

(提案課) 主に東側に隣接する共同住宅等に配慮するため、当初の計画より北側に配置を変更した。また、建物の南東の角の住戸をワンルームとすることで日影を低減した。

(委員) 本件申請地は近隣商業地域であるため、建築基準条例により住戸数の20%の駐車場を確保する義務があったと思うがどうなっているのか。

	<p>(提案課) 現在、瀬戸橋住宅だけでなく、近くにある六浦住宅及び瀬ヶ崎住宅全てに駐車場がない状況にある。建て替え後に入居者の8割程度が戻ってくると想定しているが、入居者の多くは単身高齢者であるため、入居予定の1ルームや1DKには、駐車場はあまり必要と考えていない。一方で、ファミリー世帯が入居予定の2DKや3DKの部屋については条例の割合を適用し、16台分以上の駐車場を設置することとした。</p> <p>(委員) 歩道状公開空地と一般的公開空地の評価の考え方はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 歩道状公開空地は既存歩道のない場合、幅員2メートルとすることが基準であるため、今回の計画における歩道状公開空地も幅員2メートルとしている。また、今回の計画では、歩道状公開空地と一般的公開空地を一体の空間として整備し、自由に歩けるようにしている。</p> <p>(委員) 南側のタイルのデザインが違う理由はなにか。</p> <p>(提案課) 高低差があり、階段が設置されているためである。</p> <p>(委員) 公開空地を設けたことによる緩和について、必要有効公開空地面積率15%に対して計画では15.03%とあるが、もっと広く取れなかったのか。</p> <p>(提案課) 今回の計画では、周辺への日影の配慮を優先した。</p> <p>(委員) 集会所を公開空地に面して設けているが、福祉系の施設が入るといふ議論はなかったのか。</p> <p>(提案課) 建て替えに際して、区役所を含めて関係部署に照会をかけたが、要望がなかった。そのため市営住宅だけの事業となった。なお、消防団器具庫の要望はあったので、敷地を分けて東側に設置される計画である。</p> <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</p> <p>6 その他 資料4にて会議録の確認(令和3年10月15日開催分)</p>
資料	<p>1 「よこはま防災力向上マンション認定制度」の創設に伴う、横浜市市街地環境設計制度及び建築基準法第52条第14項第1号許可基準の一部改正について</p> <p>2 許可申請概要書等(第1号議案から第3号議案まで)</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>4 会議録(令和3年10月15日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和4年1月21日、各委員に確認を得、確定しました。