

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和4年6月17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 上原 伸一 委員 後藤 智香子 委員 二宮 智美 委員 勝島 聡一郎 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等 鷺原 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 藤代 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長
	幹事 角田 建築局 建築指導部 建築企画課長
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 建築局 建築監察部 法務課 藤原、斎藤
欠席者	委員 松下 倫子 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） 第一種低層住居専用地域（鶴見区馬場一丁目1154番の13）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3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（西区東久保町73番の17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>3 第4号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意）</p>

	<p>第一種中高層住居専用地域（戸塚区吉田町1482番の1ほか）において、高さの制限を超える共同住宅・保育所・飲食店舗・集会所を新築すること。</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</p> <p>会議録の確認（令和4年3月18日開催分）</p>
決定事項	第1号議案、第3号議案及び第4号議案は「同意」
議事	<p>※第2号議案は取り下げられる。</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>※ 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"> ・ 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。 ・ 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1.342mである。 ・ 空地の終端に終端整備敷2m×2mを確保している。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）申請地の周辺4軒からはどのような要望が出されているのか。 （提案課）本件許可に際して周辺への説明義務はなく、特に要望があったとは聞いていない。</p> <p>（委員）申請地の所有者は変わるのか。 （提案課）所有者は変わる。</p> <p>（委員）説明の義務はないのかもしれないが、念のため周辺に連絡はしておいた方がよいと思う。</p> <p>（委員）北側はどのくらい外壁後退するのか。 （提案課）最も近いところでも境界から0.8m以上後退しており、有効0.5m以上後退する基準を満たしている。</p> <p>（委員）2の現況図では北側の敷地境界と外壁が近いが、建替え後には後退幅は大きくなるのか。 （提案課）そうである。</p> <p>「同意」される。</p>

議事	<p>2 第3号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意）</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、公聴会議事録等を説明</p> <p>（議案の概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 本件空地（通路）は、2項道路に接続しており、当該通路を利用している未接道建築物は2棟。 ・ 自己所有地部分(73-17)を空地の範囲とする。 ・ 空地の幅員は0.9m～1.18m程度となっている。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）本件空地は、本件申請地の住宅と73-16の住宅の2軒の未接道建築物が適用を受ける空地ということか。</p> <p>（提案課）本件空地は、本件申請地に住宅を建てるための許可を受けるために設定するものである。</p> <p>（委員）なぜ敷地内空地をこの位置にしたのか。</p> <p>（提案課）個別提案基準3-4は、平成11年5月の基準時に存在する「路線型の道」に接する敷地の建築物に適用されるものである。</p> <p>基準時に存在する路線型の道の範囲は、2の現況図の赤く囲まれた部分であるが、これは、通路状空地のうち、本件敷地73-17の建物に出入りする扉の前までが、本件敷地と隣地73-16の2軒が利用する「路線型の道」と判断したものである。扉より奥（西側）の通路は隣地73-16の専用通路であると判断している。</p> <p>敷地の前面は、「路線型の道」と判断した部分の中心線から2mを道路状に整備して後退し、「路線型の道」の終端から、2m四方の敷地内空地を設定している。</p> <p>（委員）通路状空地のうち、隣地73-16が所有する部分の使用の許諾は得られているのか。</p> <p>（提案課）73-16の所有者の同意は得られなかったが、本件申請者の自己所有地だけで空地幅員0.9mを確保できているため、今回のような空地の設定となった。</p> <p>（委員）将来的に73-16の所有者が建替えの申請をする際に、本件申請者が所有する空地部分の利用の同意が得られない場合はどうなるのか。</p> <p>（提案課）今回の申請にあたって、本件申請者の所有部分の空地は将来も空地として維持すること誓約しているので、問題はない。</p> <p>（委員）その誓約はどの程度の担保性があるのか。</p> <p>（提案課）実印の押印と印鑑証明を求めている。</p>
----	--

(委員) 公図の土地の形状と4の配置図にある隣地境界線の形状が一致していないのではないか。

(提案課) 空地幅員0.9mを確保できるように本件敷地が後退している。

(委員) 個別提案基準3-4では、空地と敷地との境界線から4m外側の線までの土地を建築基準法の道路とみなすとのことだが、このような道路の拡幅は実現されるものなのか。

(提案課) あくまで本件申請に係る建築物の建築確認の際に当該土地部分を建築基準法の道路とみなして建築基準関係規定の適合性を判断するものである。すでに接道が取れている近隣の敷地が後退する可能性は低いと思われる。

(委員) 本件計画は二階建ての建物であるが、建築面積の倍以上の延べ床面積があるのはなぜか。

(提案課) 階数にはカウントされないペントハウス部分の床面積を含んでいる。

(委員) 73-16の所有者はなぜ空地の確保に同意しなかったのか。

(提案課) 本件申請がもともとの居住者の建替え等ではなく、売買による土地取得者からのものであったため、その点に不安があったのではないかと思われる。

「同意」される。

3 第4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)

- ・第一種中高層住居専用地域において、高さの制限（15m）を超える共同住宅・保育所・飲食店舗・集会所を新築するものである。
- ・敷地東側の斜面地の安全対策を行うとともに、既存緑地を可能な限り保全しつつ、萌芽更新や新植にすることで、谷戸のみどりを保全・創出する計画とする。
- ・ウォーキングルート沿いに計画地が位置することを生かし、敷地西側の道路沿いにも桜並木の景観を継承する計画とし、谷戸の自然環境を感じられる歩行空間として、桜並木沿いに遊歩道を整備する。
- ・近隣住民が気軽に立ち寄り、様々な人が交流できる地域コミュニティの形成の場（広場）を創出する計画とする。
- ・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3棟の分棟計画とすることで周辺住宅への圧迫感を軽減する。

(質疑応答)

(委員) 1月の審査会で今回の申請地の南側の案件を審議した際、他の委員からコミュニティスペースの使い方についての意見があったと思うが、今回の提案は、その際の意見を参考としたものか。

(提案課) 1月の案件は、マンションの集会室を地域の方のために使うという提案であったが、今回はB棟の1階にある、現時点でカフェを想定しているスペースなどを地域交流のためとする提案となっている。1月の案件よりも施設規模が大きく、提案の内容も少し異なる。また、1月の案件と比べて審査会への付議は本件の方が遅いが、計画段階での相談の時期は本件の方が早いくらいであり、参考にしたものではない。

(委員) この近辺でのこのような規模の計画は本件が最後か。

(提案課) 敷地の東側は市街化調整区域であり、公園が整備され、北側と南側は住宅であるため、この近辺では本件が最後であると思われる。

(委員) 日影図では北側の戸建てに日影の影響が見受けられるが、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(中高層条例)に基づく説明の際に意見はあったのか。

(提案課) 本件は中高層条例の他に、横浜市開発事業の調整等に関する条例(開発調整条例)に基づく説明も行っており、日影や風についての意見はあったと聞いている。

しかし、中高層条例を所管している情報相談課にも確認をしたが、情報相談課に要望があったとは聞いていない。

(委員) 北側の敷地が下がっているので日影の影響も大きいと思われるが、苦情等は寄せられていないのか。

(提案課) 当課には寄せられていない。すでに開発の造成工事が始まっており、工事についての意見があったと聞いているので、寄せられた意見についてはしっかりと耳をかたむけるように指導していく。

(委員) 配置図の分筆ラインが不規則に見えるが、分筆の考え方を聞きたい。

(提案課) 一団地の認定を受けて3棟の建物を建てるため、建物ごとに敷地を分けるが、集団規定は全体で適用される。区分所有の関係もあるかもしれないが、横浜市自転車駐車場の附置等に関する条例による駐輪場の附置義務がそれぞれの敷地にかかることもあり、このような分け方になっていると思われる。

(委員) 許可申請概要書の中で、「基準法43条但し書許可もしくは基準条例許可」とあるが、どのような許可の内容か。

(提案課) 本件は都市計画法の開発許可も受けるものであるが、許可に当たって元の道路を9mに拡幅する必要がある。拡幅して道路になる予定の箇所は本件計画敷地からは除外されており、現状では接道していないためである。

(委員) 本件はCASBEE横浜でランクAの認定を受けている建物ということだ

が、本件の南側も北側も開発が進み、従前は森であった場所も開発される。そのことについて地域の方から反対はなかったのか。

(提案課) 緑が豊かな地域であるので、緑についての意見はあったと聞いているが、今回の計画では、いくつかある公開空地の種類のうち「一団の緑地」を選択しており、既存の緑を残す工夫が見られる提案であると考えている。また、レッドゾーンに指定されている箇所もあり、その指定を解除するためには、30度以下の勾配になるよう法面工事をする必要があるところ、本市の開発担当部署や神奈川県の水務事務所などとも相談し、アンカーを打ちながらワイヤーメッシュで法面を保護する工法にするなど、できるだけ緑を残す方法を探ったうえでの工法を選択している。また、道路の拡幅のために擁壁を設けて法面にする必要がある箇所もあるが、そこの植生を調べて同じような樹種を植えるなど、将来的には同じような緑が再生する工夫もされている。これらの工夫については、事業者から中高層条例や開発調整条例に基づいて住民の方へ説明を行っているという聞いている。

(委員) 緑に囲まれた場所が多いことが横浜のよいところなので、残せる部分はできるだけ残してほしいと思う。

(委員) 保育所についてだが、少子化が進んでおり将来的にニーズが減ることがあるので、計画に柔軟性を持たせた方がよいのではないか。

(提案課) こども青少年局が保育所が不足していると判断した地域では、保育所整備の要請がなされることがあり、要請に応じると環境設計制度の中で容積率の緩和等を受けることができる。戸塚駅周辺では保育所は充足していると判断されており、整備の要請はなされていないが、今回500世帯ほどの住宅が一度に供給されることにより周辺の保育所需給への影響を与えないように保育所の提案があったものである。

将来的に保育所の需要が変化することは想定しており、施設の用途を変更することはあり得る。

(委員) 先ほども質問があったが、北側の住宅地への影響、特に日影の影響に留意しながら進めてほしい。

(提案課) 改めて事業者に伝える。

「同意」される。

4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告

5 その他

資料3にて会議録の確認(令和4年3月18日開催分)

資料	1 許可申請概要書等（第1号議案、第3号議案及び第4号議案） 2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 3 会議録（令和4年3月18日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和4年7月22日、各委員に確認を得、確定しました。