

横浜市建築審査会会議録

日時	令和6年7月19日（金）午後1時30分から午後3時まで
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 川手 光太 委員 羽太 美孝 委員 勝島 聡一郎 委員
	議題提案課等 田島 建築局 建築指導部 市街地建築課長 香取 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 塩月 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 青木 建築局 建築指導部 建築企画課長
	幹事・関係課 鈴木 都市整備局 企画部 都市デザイン室担当係長
	事務局 磐村 建築局 建築監察部長 澤野 建築局 建築監察部 法務課長
欠席	委員 なし
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） 第一種住居地域/近隣商業地域（磯子区下町65番の3の一部、65番の8及び65番の9）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ための許可を受けようとするもの。</p> <p>2 第2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（磯子区下町65番の1及び65番の13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ための許可を受けようとするもの。</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） 商業地域（中区羽衣町1丁目2番）において、高さの制限を超える共同住宅・物販店舗を新築するための許可を受けようとするもの。</p> <p>4 第4号議案（横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第14条第1項第1号の諮問） 青葉区青葉鴨志田地区地区計画区域内（青葉区鴨志田町1106番の4の一部）</p>

<p>議題</p>	<p>において、壁面の位置の制限を満たせぬ路線バスの停留所の上家を新築するための許可を受けようとするもの。</p> <p>5 報告（建築基準法第3条第1項第3号の同意） 第一種住居地域（港北区綱島東一丁目1161番外）において、特定景観形成歴史的建造物である古民家池谷家住宅主屋を用途変更するため、建築基準法第3条第1項第3号に基づく指定を受けようとするもの。</p> <p>6 報告 再生可能エネルギー利用設備の設置促進のための形態規制の緩和に関する許可基準の策定について。</p> <p>7 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>8 会議録の確認（令和6年6月21日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第3号議案は、「同意」 第4号議案は、横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第14条第1項第1号に基づき許可をすることは妥当である旨「答申」 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案 （提案課） ※議案の概要、申請者、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（平成11年）に存在する一戸建ての住宅の建て替えである。 ・敷地は路線型の空地を経て建築基準法の道路に接しており、空地の最小幅員は1.10メートルである。 ・当該路線は、平成8年に空地幅員3.0メートル（空地中心より1.5メートル後退）で建築確認済証を交付した敷地が存在する路線である。 <p>（質疑応答） （委員）駐車場から入って進んだ角の部分が1.1メートルしかないが、救急車や消防車といった緊急車両はいざというときに入れるか。 （提案課）この1.1メートルの部分については、現況図にある65の2の敷地所有者が一部無色の部分を持っており、当該角の部分一帯は道路の状態に整備されているが、今回の申請に当たり無色部分は空地からは除いている。個別提案基準としては空地の幅員は0.9メートル以上あれば許可可能となるため、資料の通りの申請となっている。また、駐車場部分の空地も広げるのはかなり難しいと思われるが、救急車の駐車可能な幅員を有する建築基準法の道路に近いので、緊急時もある程度の対応はできるものと考えている。 （委員）この角の部分は図面上では1.1メートルとあるが実際はもう少し広いのか。 （提案課）1.6メートルほどある。</p>

(委員) 北側部分に接する道路というのは建築基準法上定義されている道路ではないということで良いか。

(提案課) 否道路である。

(委員) 否道路の幅員は現況図では1.7メートルとなっているが、現況写真を見ると実際はもう少し広いように見えるが。

(提案課) 1.7メートル以外の部分は共同住宅の敷地になっており、実際の道路の幅員は1.73メートルとなっている。

(委員) この道路は車は通れないのか。

(提案課) もう少し奥まで行くと少しだけ開けたところはある。当初はそちら側からの接道も考えたが、共同住宅であるため、空地部分の誓約書を提出してもらうのがかなり厳しく、南側の建築基準法第42条第1項第1号道路もすぐ近くにあるため、今回付議している計画内容となっている。

「同意」される。

2 第3号議案

(提案課)

※議案の概要、申請者、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)

- ・ 1, 2階が物販店舗、2～13階が共同住宅の計画である。
- ・ 道路沿いに歩道状公開空地を整備するほか、交差点に面する建物の隅部をセットバックし通路を設けるなどゆとりある歩行者空間を確保する。
- ・ ベイバイクのポートの設置を行うことで回遊性の向上に寄与する。
- ・ 低層部に店舗を設け、外構の一部をガラス面とし、店舗内での賑わいが外からでも見えることで賑わいを創出する。
- ・ 敷地南西部の一般的公開空地に樹木とヒップバーを設けることで小休憩などもできる憩いの空間を創出する。

(質疑応答)

(委員) 隅角部を開ける設計になっているが、ここは一般的公開空地ではないのか。店舗等が入る想定なのであれば実態的に看板等が置かれてしまうと空地としての担保が取れないのではないのか。

(提案課) 一般的公開空地の利用形態は基本的には青空公開空地としているため、今回は除いている。ただ担保性の側面でいうと、看板を置かれる等の理由で空地が損なわれないように事業者にも空地の意図を伝えていき注意しなければならないと考えている。

(委員) 1階に店舗が入るということだが、一般的公開空地の部分にオープンカフェのようなものを入れるのは想定されていないか。

(提案課)今のところそのような計画は聞いていない。歩道上の公開空地の部分は一般通行の用に供するという条件があるため、基本的には何も置かずに通行できる形態になる。

(委員)緑の空間が少々あるため、店舗と一体で使うことでより素敵な場所になるのでは。

(提案課)平面図にて緑色で示している一般的公開空地の部分に関しては、改めて我々と協議をしてもらうことになるが、一時使用の基準に合えば我々としてもその協議に応じる用意ができるため、そのようなことを今後相談があれば対応したいと考えている。

「同意」される。

3 第4号議案

(提案課)

※議案の概要、申請者、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)

- ・本計画は、青葉区北西部における連節バスの導入に伴い、一時撤去されている以前のものより大きなバス停の上家を新築する計画である。
- ・計画地は地区計画で道路境界線までの壁面の位置の制限が定められているが、路線バスの停留所の上家であることから、公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないものである。
- ・本許可申請と併せて、建築基準法第44条第1項第2号の許可も申請されているが、「建築基準法第44条第1項に基づく道路内の建築制限における許可の建築審査会包括同意基準」に適合するため、建築審査会への付議は省略。
- ・なお、地区計画上定められている建築物の緑化率の最低限度については、別途所管課で適用除外の許可を得ている。

(質疑応答)

(委員)連節バスの導入により運転間隔が長くなるとのことだが、ベンチは設置されないのか。高齢化が進んでいることもあり、高齢者の方々に向けて設置したらどうか。

(提案課)ベンチの設置については確認する。現時点で歩道の幅員を2メートル確保するのが限界で、ベンチを置くと確保できる有効幅員が限られるという課題があるため難しいと思われる。この辺りは住宅地もあるが、基本的には日本体育大学や横浜美術大学の学生が下校時に使用するルートであり、また三菱ケミカルに勤務する方が利用するエリアと考えている。上家については、隣接バス停のすみよし台や桂台などある程度幅員が確保されているところはベンチを設ける計画になっており、今回の件に関しては設置する予定か事業者に再度確認する。

議事

(委員) この上家の排水に関しては、平面図や立面図ではそのまま垂れ流しになっているようだが、その通りか。

(提案課) その通りである。道路側の排水に流している。

(委員) 支柱付近への排水に支障ないというのはどういうことか。

(提案課) 道路の側溝に流すことになるため支柱付近への排水で支障ないと考えている。バス停の上家の場合、舗装の維持管理上、上家で集まった雨水を流すための雨水管を歩道に埋設すると支障が生じると、道路を管理している土木事務所から指摘を受けている。周囲は透水性舗装であり、車道に近い部分は道路側溝に流すことで支障ないと了承を得ている。

横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例第14条第1項第1号に基づき許可をすることは妥当である旨「答申」される。

4 報告

資料2にて報告

(質疑応答)

(委員) これは市が所有者から寄贈を受けたということなのか。

(提案課) 引き続き現在の所有者が所有を続ける予定である。

(委員) 現在の所有者がそのまま活用するということか。

(提案課) その通りである。

(委員) 横浜市魅力ある都市景観の創造に関する条例の許可見込みが11月ということだが、正式な付議の順番はどうなっているか。

(提案課) 条例により許可された後、12月の建築審査会にて付議する順番である。

(委員) 建物完成後は、古民家に来る人はどこから建物に入っていくのか。

(提案課) この建物は南側から写真を撮っているもので、その奥側に都市計画道路が整備されているためそちら側から入ってくることになる。

(委員) 写真に写っている桃園は残すことになるのか。

(提案課) そこは生産緑地に指定されているため、今も農地として活用されており今後も残す予定である。

(委員) 周辺写真では工事をしている部分があるが、それは道路の工事か。

(提案課) 配置図の新築建築物のA棟とB棟の工事であり、この2棟が建つという位置関係である。

(委員) そのA棟とB棟は当該古民家と調和のとれた建物になるのか。

(提案課) そこまでは確認できていない。

(委員) 改修費がかなりかかると思われるが、その負担に対するサポートは市で行うのか。

議事	<p>(提案課) 都市整備局の方で改修の助成制度を設けている。</p> <p>5 報告 資料3にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 太陽光パネル自体に耐久性の問題がありいつか壊れることが想定されるが、壊れた後そのままの状態についていたら違反となるのか。</p> <p>(提案課) そのようなことがないように、許可基準において、適切に維持管理をすることを条件としている。何も機能しないものをつけたままだと将来的には違反という扱いになると思われるため、きちんと維持管理をしてもらい、もし壊れたのであれば直してもらうことになる。</p> <p>また、基本的に本件は太陽光パネル等を設置することで、規制の範囲を超えてしまう部分についての緩和措置であるため、設備を撤去し、その状態で容積率等の制限を満たすのであれば、違反状態ではなくなると思われる。</p> <p>(委員) 設置された太陽光パネルが使われなかったり壊れた状態でいたりしたら当該建築物は違反になるという理解で良いか。</p> <p>(提案課) 維持管理をきちんとしてもらうことを要件としているため、太陽光パネルが機能していない場合はそもそも許可の条件を満たしていないことになるため違反になるものと思われる。</p> <p>(委員) 設置場所は、太陽が多く当たる所になるという理解で良いか。</p> <p>(提案課) 効果が出る所に設置するものと思われるが、通常は南側だと思うが設置に関し厳しい規制があるため絶対に北側には設置しないというわけではなく、要件によっては建築主のほうで太陽光パネルの設置場所を選んでくるかもしれない。</p> <p>(委員) 例えば、容積率を超えてしまうために駐車場を作れなかった建築主が、容積率緩和を目的として全く太陽が当たらない場所にパネルを設置するという申請をしてきた場合などはどうするのか。</p> <p>(提案課) そのような場合は、審査の段階で実際の状況を見て判断することになる。</p> <p>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料4にて報告</p> <p>7 会議録の確認 (令和6年6月21日開催分) 資料5にて会議録の確認</p>
----	--

資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書等（第1号議案から第4号議案） 2 建築基準法第3条第1項第3号の同意について 3 再生可能エネルギー利用設備の設置促進のための形態規制の緩和に関する許可基準の策定について 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 5 会議録（令和6年6月21日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和6年9月20日、各委員に確認を得、確定しました。