

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和4年2月18日（金）午後1時30分から午後3時00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 角地 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 鷺原 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 石津 建築局 住宅部 住宅政策課担当課長
	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
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> 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（南区中村町三丁目197番の14の一部）において、接道規定を満たさない敷地に共同住宅を新築すること。 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（南区中村町三丁目207番の10の一部）において、接道規定を満たさない敷地に共同住宅を新築すること。 3 第3号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意） 第一種低層住居専用地域（港北区綱島台178番2の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る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1項の同意） 第一種低層住居専用地域（港南区日限山四丁目4248番85）において、用途の制限を超える郵便局（銀行の支店、損害保険代理に類するサービス業を営

	<p>む店舗を含む) を新築すること。</p> <p>5 第5号議案 建築基準法第52条第14項第1号の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正について</p> <p>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>7 その他 (1) 会議録の確認(令和4年1月21日開催分) (2) 市街地環境設計制度の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5号議案までは「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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年6月に許可済みの敷地において、建物計画等が変更になったため再申請された計画である。 ・復興土地区画整理事業の施行区域内の敷地において、基準時(平成11年)に存する一戸建ての住宅を、長屋、共同住宅(4戸)に建て替える計画である。 ・法43条の空地は復興土地区画整理事業により築造された道(戦災復興道路)であり、現況幅員は1.527メートルから2.281メートルである。 ・当該空地は南北で1項道路に接続しており、生活道路として申請地を含む11軒が利用している。 ・敷地前面の戦災復興道路の中心線から水平距離1.35メートルまでの部分を道路状に整備する計画としている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 個別提案基準3-6では長屋若しくは共同住宅の場合、当該用途に供する床面積が100㎡以下とあるが順守されるのか。</p> <p>(提案課) 平面図等で確認しており、順守される。</p> <p>「同意」される。</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) (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>

議事	<p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・復興土地区画整理事業の施行区域内の敷地において、基準時（平成11年）に存在する一戸建ての住宅を、共同住宅（4戸）に建て替える計画である。 ・法43条の空地は復興土地区画整理事業により築造された道（戦災復興道路）であり、現況幅員は1.80メートルから1.97メートルである。 ・当該空地は南北で1項道路に接続しており、生活道路として申請地を含む複数の敷地が利用している。 ・敷地前面の戦災復興道路の中心線から水平距離1.35メートルまでの部分を道路状に整備する計画としている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 消火栓がたくさんあるように見えるが、この地区が密集市街地だからか。</p> <p>(提案課) 正確には把握していないが、不燃化を推進している地域のため消火栓を多く設置している可能性はある。</p> <p>(委員) 建築面積はいくらか。</p> <p>(提案課) 概要書に誤記があり、建築面積は38.49㎡である。</p> <p>(委員) 207-9の所有者が3人いるが、戦災復興道路か。</p> <p>(提案課) 東側の南北にわたる部分が戦災復興道路である。</p> <p>(委員) 207-9の北側の東西にわたる部分はどうか。</p> <p>(提案課) 西側の207-13に建物があり、換地図では分筆されているが、専用通路のように使われている。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>3 第3号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意）</p> <p>(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>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・許可対象となる敷地の前面道路が2項道路のため、包括同意基準には合致しないが、4.5メートル幅の道路状空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図る。 ・前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、1項道路に至るまで3.6メートル以上有する。 ・緑化について、基準値を超える植栽を設ける。
----	--

(質疑応答)

(委員) 再度の申請とのことだが、内容は前回と変わった点はあるのか。

(提案課) 前は直前で申請が取り下げられたため建築審査会で審議していないが、内容は変わっていない。

(委員) 現況写真で「撤去後道路状整備予定」とあるが、土地を2分割した隣の敷地と申請地の間にある植栽等を撤去するのか。

(提案課) 植栽部分を撤去する。住まわれている方の了解は得ている。

(委員) 既存の擁壁があるが、安全性を向上させるために杭を打っているのか。

(提案課) 設計者が目視で確認しているが、過去の手続が確認できず安全性が確実ではないということで、角度線の中に鋼管杭を施工し建物の安全性を高めている。

(委員) 一般的に安全性を高めるために杭を打つように指導しているのか。

(提案課) その通りである。

「同意」される。

4 第4号議案(建築基準法第48条第1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)

- ・現在の郵便局は申請地と同じ道路沿いに位置し、住宅の1階部分を郵便局として使用している。しかし耐震性の不足と老朽化から建替えが必要な状況となり、徒歩圏内である申請地に移転、新築する計画。
- ・日本郵便株式会社は、郵便事業のユニバーサルサービス(郵便、郵便貯金及び簡易生命保険)を全国で公平に利用できるようにする責務を負っている。
- ・郵政民営化以降、郵便事業のユニバーサルサービスを業務として行う郵便局は、建築基準法では、郵便の業務の用に供する施設と銀行の支店及び損害保険代理店に類するサービス業を営む店舗の複合用途の扱いとなり、第一種低層住居専用地域では、法48条に基づく許可が必要となる。
- ・隣接する兼用住宅や戸建て住宅と同程度の規模であり、夜間照明や交通安全対策等の周辺の住環境への配慮をする。

(質疑応答)

(委員) 基本的には問題ないと思うが、植栽を設けた方がいいと思った。近隣住民から植栽を反対されているとのことだが適切に管理すればよいのではないか。

(提案課) 従前の飲食店舗の時に、敷地奥の隣地側の樹木が大きく繁茂していた様子で、近隣の方からのご意見を尊重したとのこと。また、限られた敷地の中で路上駐車防止等の観点から、駐車場や駐輪場の配置を計画としては優先した。運用面でプランターを置くなどの対応もあると思うので申請者にお伝えする。

(委員) 公述人から厳しい意見はなかったようであるが、「問題点が生じた場合、問題解決に向けて意見を伝える場を設けてもらいたい」という意見にはどう回答したのか。

(提案課) その場で具体的な回答はしていないが、元々この地域の郵便局であり、ご意見は局で直接伺うとのことだった。公聴会には郵便局長も傍聴人として参加しており、ご意見は把握している。

(委員) バリアフリーの観点から客が2階に上がる場合にはエレベーターの設置が必要となるのか。

(提案課) 福祉のまちづくり条例によることとなるが、建築物の用途や規模、利用者の動線などによって異なる。今回の計画では、2階は従業員のみが使用するのでエレベーターの設置は必要ない。

(委員) 現在の郵便局は今後どうなるのか。

(提案課) どうなるかは聞いていないが、第一種低層住居専用地域の規制の範囲内での利用となると思われる。

「同意」される。

5 第5号議案（建築基準法第52条第14項第1号の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正についての同意）

7 その他

(2) 市街地環境設計制度の許可基準の一部改正について

(提案課)

※ 第5号議案及び市街地環境設計制度の許可基準の一部改正についての報告を合わせて説明。

(改正の概要)

- ・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。
- ・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

	<p>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> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 10%増しというのは防災倉庫等を設けた場合に、その分の容積率を差し引くということか。</p> <p>(提案課) その分の容積率を加算するということである。</p> <p>(委員) 申請者にとってのメリットはなにか。</p> <p>(提案課) 容積率が緩和された分を利用して、さらに住戸を作ることができる。</p> <p>(委員) 地域交流施設等を設けることで、本来設けられるはずであった住戸が設けられなくなるということはないか。</p> <p>(提案課) 地域交流施設等を設置する場合にその部分の容積率を加算するので、住戸に係る容積率に違いは生じない。また、地域交流施設等が必要になる場合もあるためメリットがないわけではない。</p> <p>(委員) 資料に「(※2) 制度を併用する場合、地域共有の防災倉庫による加算容積率は累計しません」とあるが、その場合市街地環境設計制度により0.1Voが加算され建築基準法第52条第14項第1号の許可によっては加算されないということか。</p> <p>(提案課) その通りである。建築基準法第52条第14項第1号は加算上限が低い。</p> <p>(委員) 地域交流施設が設置された場合に危惧されるのは、管理組合の考え方が変わり地域に開かれぬ施設になってしまうことである。</p> <p>(提案課) 制度上2年ごとに状況を書面で確認するため、認定の取消しもあり得ると促していく。</p> <p>「同意」される。</p> <p>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>7 その他</p> <p>(1) 資料3にて会議録の確認(令和4年1月21日開催分)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第4号議案まで)</p> <p>2 「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(第5号議案及びその他)</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4年1月21日開催分)</p>

特記事項	なし
------	----

※ 本会議録は、令和4年3月18日、各委員に確認を得、確定しました。