

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和6年5月17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「みなと6・7」
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 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 中村 建築局 建築指導部 建築企画課 担当係長
	幹事・関係課 なし
	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 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長
欠席	委員 羽太 美孝 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（神奈川区六角橋五丁目878番の4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） 第一種低層住居専用地域（磯子区中原四丁目540番の1及び540番の5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（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種住居地域（南区南太田二丁目158番の9の一部（A号棟））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>4 第4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（南区南太田二丁目158番の18の一部（B号棟））におい</p>

<p>議題</p>	<p>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>5 第5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4丁目274番の23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ための許可を受けようとするもの。</p> <p>6 第6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（旭区中尾二丁目85番の18、87番の8）において、用途の制限を超える郵便局（銀行の支店、損害保険代理店に類するサービス業を営む店舗を含む）を新築するための許可を受けようとするもの。</p> <p>7 第7号議案 2027年国際園芸博覧会における建築基準法第85条第6項及び第7項の規定に基づく仮設興行場等の許可基準について。</p> <p>8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>9 会議録の確認（令和6年3月15日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第7号議案は、「同意」 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1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）に存在する共同住宅を一戸建ての住宅に建て替える計画である。 ・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1.34メートルである。 ・空地の終端に終端整備敷2メートル×2メートルを確保している。 ・個別提案基準3-4の2で許可済み(令和2年度)の敷地について、申請者及び建築計画を変更するものである。計画建築物の延べ面積、建築面積が同意済み建築物の延べ面積、建築面積を上回るため、再度建築審査会に諮ることとする。 <p>（質疑応答） （委員）元は共同住宅だが、今回床面積は広くなるのか。 （提案課）戸建てだが、集合住宅のように使われていた模様。規模としては大きく変わらない。 （委員）建物は同じような物だが、用途としては集合住宅だったということか。 （提案課）そうである。</p>

議事	<p>(委員) 過去に許可されていたが、今回大きくなったので、再度申請されているのか。</p> <p>(提案課) 申請者が変わり、建築面積と延べ床面積が包括の基準を超えてしまったので、再度審査会に諮ることになった。前の許可は取止めという形になる。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 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) ・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1.36メートルである。 ・空地の終端に終端整備敷2メートル×2メートルを確保している。</p> <p>(質疑応答) (委員) 新しく土地を購入したのか。 (提案課) 元から持っていた。 (委員) 540-4の土地を売って未接道になってしまったという事情はないのか。 (提案課) 540-4の土地は、平成24年に確認申請が出ている。住宅地図を遡り、従前からこの形で建物が建っていることが確認できている。違法性はないと考えている。 (委員) 昭和36年に建ったときに、許可を得ているということか。 (提案課) そうである。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3号議案及び第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) ・基準時(平成11年)に存在する一戸建ての住宅(2棟)をそれぞれ一戸建て住宅(2棟)に建て替える計画である。 ・建築基準法(以下「法」という。)第43条の空地の現況幅員は1.49メートル</p>
----	--

<p>議事</p>	<p>～1.73メートルである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該空地は西側で法第42条第2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（4棟）の敷地の居住者が利用している。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）建蔽率の数値がおかしいのではないか。</p> <p>（提案課）資料は誤記で、指定建蔽率は60パーセントとなる。</p> <p>（委員）空地が将来拡張されるとのことだが、該当部分の所有者は認識しているのか。</p> <p>（提案課）そこまでは伝えていないが、建替えの際に説明して理解を得る予定。</p> <p>（委員）158-1の土地は法42条2項道路に接しているのか。</p> <p>（提案課）道路は坂道になっており、敷地と道路に高低差があるので、塀を設けており、出入口は空地側にある。</p> <p>「同意」される。</p> <p>4 第5号議案</p> <p>（提案課）</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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 <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一戸建ての住宅の建て替えである。 ・区画整理時に移転先として市有地を収容先として建築させたもの。 ・昭和33年に土木局から土地の使用許可を出しており、昭和42年に財政局が引継ぎ、賃貸借契約に切り替えている。 ・申請地は令和元年に借地人が払下げを受けた後、売買された。 ・昭和45年の復興土地区画整理事業の換地図では、路線一体が一筆であり、平成25年に分筆されている。 ・平成27年に同じ路線で個別提案基準3－6を適用し許可している。 ・空地の最小幅員は1.52メートルである。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）一般的に密集市街地では道路後退といわれているが、これでよいのか。</p> <p>（提案課）戦災復興で住んでいたところを今後払い下げていくために、提案基準3－6を規定している。最大2.7メートルの幅員は確保してもらうことで、認めるしかないと考えている。</p> <p>（委員）横浜市に不燃化推進地域はないのか。</p>
-----------	--

議事	<p>(提案課) 不燃化推進地域はある。</p> <p>(委員) 今後、市として個別の建替えを認めていくのか、共同化を推進していくのか。</p> <p>(提案課) 現状共同化の動きはない。所有者や不動産業者次第である。</p> <p>(委員) 払下げはかなり進んでいるのか。</p> <p>(提案課) 始まったぐらいである。1件公募売却の期間中である。いくつか更地になっているところはある。</p> <p>(委員) どこか不動産業者が入っている可能性はあるか。</p> <p>(提案課) 期待したいところではある。</p> <p>(委員) 法43条2項2号の許可を沢山するより、法42条2項道路とする方がよいのではないか。戦災復興で住んでいたなら建ち並びはあったのではないか。</p> <p>(提案課) 法42条2項道路の要件を満たすか、確認していく。</p> <p>(委員) このような地区は他にも沢山あるのか。</p> <p>(提案課) 市内に21か所ある。</p> <p>(委員) 今後このような例が増えるなら、いい形で更新していく必要がある。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 基準容積率が201パーセントなのはなぜか。</p> <p>(提案課) 指定容積率は300パーセントだが、前面道路を3.35メートルとみなして、係数をかけると201パーセントになる。前面道路の幅員による容積率の制限がかかっている。復興土地区画整理事業の施行区域内の建築物についての特例・基準があり、みなす規定がある。</p> <p>(委員) 建築面積と2階建てからすると、延べ面積が少ないのではないか。</p> <p>(提案課) 図面から確認した数値である。</p> <p>(委員) 念のため確認して、もし間違いがあれば報告してもらいたい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>「同意」される。</p> <p>5 第6号議案</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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</p> <p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が進んでいる上、耐震性も不足していることから建替が必要な状況である。しかし、同じ位置では必要な床面積を確保できず建替が困難なため、立地条件の近い申請地にて新たに建築するものである。 ・郵便、郵便貯金及び簡易生命保険の業務を行う。
----	--

議事	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階にATMコーナー、窓口、事務室等、2階に更衣・休憩室等を配した2階建ての計画である。 ・ 国土交通省からの技術的助言（令和元年6月28日国住街第43号）により、既存郵便局の改築等に関する許可の考え方が示されている。 <p style="text-align: center;">（質疑応答）</p> <p>（委員）計画前後で道路の幅員はどうなるのか。</p> <p>（提案課）計画後の方が少し広い。</p> <p>（委員）それに加えて駐車場も広がるので、少なくとも今よりは路上駐車等の対策はとれるということか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）すごく配慮された駐車場という印象だが、スロープと車を停車するところとの間の空間は何か。</p> <p>（提案課）歩行者が通る。地域の住民にとってもより安心していただける。</p> <p>（委員）隣地も駐車できるかもしれないと。</p> <p>（提案課）現在確保できるよう検討中である。</p> <p>（委員）緑化地域のようなのだが、計画に反映されているのか。</p> <p>（提案課）敷地面積が500平方メートル以上が対象となるが、本計画はそれを満たさない。</p> <p>（委員）外壁の色はオレンジのような色だが意味があるのか。</p> <p>（提案課）従来の郵便局と似たようなものであることと、周辺環境との調和を乱さないものと判断している。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>6 第7号議案</p> <p style="text-align: center;">（提案課）</p> <p>※ 趣旨、改正の概要、意見公募結果、施行予定日等を説明</p> <p style="text-align: center;">（議案の概要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2027年国際園芸博覧会のために建築する建築物について、法第85条第6項及び第7項の規定に基づく仮設興行場等の許可をする際の、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの基準を定める。 <p style="text-align: center;">（質疑応答）</p> <p>（委員）不燃としてしまうと小さな建物まで不燃にしないといけなくなり、それは合理的ではないので、計画に反対ではない。ただ、審査の段階でしっかり避難についてチェックをした方が良い。どのような仮設建築物を建てるかにもよるが、中にいる人が避難する時間が確保されているのか。例えば大規模な集客をする木造現し建築にした場合、20分ぐらい荷重が</p>
----	---

議事	<p>耐えられるように、しっかりと審査する必要がある。</p> <p>(提案課) 基準の中で、特殊建築物等については、防火構造であったり準耐火建築物等であることを定めている。今までは例外がなかったが、条件を満たした建築物であれば、現し建築ができるようになるという趣旨である。</p> <p>(委員) 木造と言っても無条件にできるわけではないということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) この基準においても、審査等の段階で指導等はできるということか。</p> <p>(提案課) 可能である。</p> <p>(委員) 木造に踏み込んだのはどれほどの意味があるのか。</p> <p>(提案課) 園芸博自体が脱炭素を目指している中で、要望があった。ただ、やみくもに良いわけではなく、建築物の条件や、空地の確保等をする事など、通常の仮設建築物では求めているようなものも強化して求めているので、安全面も確保されていると考えている。</p> <p>(委員) 木造建築物を作れることが、園芸博の目的とも絡んでいるということか。</p> <p>(提案課) 直接の目的ではないが、法の中でも木材利用は拡大する傾向になっているので、それを実装する機会として認めていく考えである。</p> <p>(委員) 安全な木造建築となるように指導をお願いします。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 仮設の建築物は再利用されるのか。</p> <p>(提案課) その点は不明である。再利用できる建物もあると思うが、それ以外に木造建築物も併せて認められるような基準にしたいということである。</p> <p>「同意」される。</p> <p>7 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料3にて報告</p> <p>8 会議録の確認(令和6年3月15日開催分) 資料4にて会議録の確認</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第6号議案)</p> <p>2 2027年国際園芸博覧会における建築基準法第85条第6項及び第7項の規定に基づく仮設興行場等の許可基準の策定について</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6年3月15日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和6年6月21日、各委員に確認を得、確定しました。