

横浜市建築審査会会議録

日時	平成30年4月20日（金）午後1時30分から午後5時10分まで		
開催場所	関内中央ビル「10階大会議室」		
出席者	委員	大久保 博 会長 金子 修司 委員 松下 倫子 委員 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 庄司 博之 委員	
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員 前田 一 専門調査員 中山 善太郎 専門調査員	
	幹事等	幹事	大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 石井 建築局 建築企画課長 岡本 建築局 市街地建築課長 甲斐 都市整備局 地域まちづくり課担当課長（代理）
		議題 提案課 等	岡本 建築局 市街地建築課長 松永 建築局 市街地建築課 建築許認可担当係長 濱田 建築局 市街地建築課 建築許認可担当係長 建築局 市街地建築課 佐藤、岩崎、山崎
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 小島 建築局 建築監察部 法務課長 村上 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 岡野、石井、	
欠席者	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 武田 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 榊原 建築局 企画課長 高井 建築局 建築指導課長 松井 都市整備局 企画課長 梶山 都市整備局 都市デザイン室長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長 鴫田 都市整備局 景観調整課長 酒井 道路局 交通安全・自転車政策課長 小永井 消防局 指導課長	
	開催形態	第1号議案から第4号議案まで、許可処分報告及びその他 公開 第5号議案から第10号議案まで 非公開	

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53条の2第1項第3号の同意） 第一種低層住居専用地域（神奈川県白幡仲町75番の29）において、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（港北区岸根町字大堀681番の11の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 3 第3号議案（建築基準法第43条第1項ただし書の同意） 近隣商業地域（保土ヶ谷区西久保町19番の7ほか）において、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43条第1項ただし書の同意） 第一種低層住居専用地域（保土ヶ谷区法泉三丁目315番の14の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 5 第5号議案（審査請求・29建－5号） 建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく建築許可処分の取消しを求める審査請求の申立て 6 第6号議案（審査請求・29建－6号） 建築基準法第48条第11項の規定に基づく許可処分の取消しを求める審査請求の申立て 7 第7号議案（審査請求・29建－7号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て 8 第8号議案（審査請求・29建－8号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て 9 第9号議案（審査請求・29建－9号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て 10 第10号議案（審査請求・30建－1号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て 11 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 12 その他 会議録の確認（平成30年3月16日開催分）

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第4号議案までは「同意」</p> <p>2 第5号議案は（非公開）</p> <p>3 第6号議案は（非公開）</p> <p>4 第7号議案は（非公開）</p> <p>5 第8号議案は（非公開）</p> <p>6 第9号議案は（非公開）</p> <p>7 第10号議案は（非公開）</p> <p>8 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第5号議案から第10号議案までの審議は、「非公開」とする旨、決定される。 なお、「非公開」の議案については、幹事及び議題提案課等及び傍聴人は退席。</p> <p>1 第1号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意） （提案課）</p> <p>※ 申請者、設計者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（主要用途、構造、階数、高さ、建築面積、延べ面積）、諸元表（用途地域・防火の指定、その他の地域地区、敷地面積、建築面積・建蔽率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路等）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）申請地の周辺で同様の許可事例はあるのか。 （提案課）申請地の周辺にはない。 （委員）理由書において、「近隣住民には本計画をご説明して、ご理解を頂いております。」とあるが、なぜこのような記載があるのか。 （提案課）地区計画、地域まちづくり計画、建築協定等が存在する区域であると、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けるためには近隣住民への説明が必要となる。本件申請地は建築協定が存在する区域ではないが、近隣住民への説明を実施するよう申請者に対して行政指導している。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案（建築基準法第53条の2第1項第3号の同意） （提案課）</p> <p>※ 申請者、設計者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（主要用途、構造、階数、高さ、建築面積、延べ面積）、諸元表（用途地域・防火の指定、その他の地域地区、敷地面積、建築面積・建蔽率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路等）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）申請地の周辺で同様の許可事例はあるのか。</p>

議事

(提案課) 申請地の周辺にはない。

(委員) 近隣住民への本計画の説明は実施されているのか。

(提案課) 実施済みである。当該説明は行政指導に基づくものである。

(委員) 現地写真において示された申請地の既存建築物は、現時点では存在していないのか。

(提案課) 存在している。

(委員) 案内図・用途地域図において、申請地の北側の隣地は、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けて敷地分割がされたのか。

(提案課) そうではない。最低限敷地規模の制限が規定されたのは平成8年5月であり、それよりも前に建築された建築物である。

(委員) 申請地の周辺において、今後も同様の建築基準法第53条の2第1項第3号の許可申請がされる可能性はあるか。

(提案課) 可能性がないとは言い切れない。ただ、申請地の周辺は、すでに敷地規模の小さい建築物が立ち並んでいる状況であり、建替えも進んでいる状況にある。建築基準法第53条の2第1項第3号の許可を受けずに建築できる場合もあり得る。

(委員) 配置図において、植栽の本数が記載されているが、許可基準としての必要な本数は、中木5本という理解で正しいか。許可申請概要書には中木8本と記載されているが。

(提案課) 建築審査会の個別同意が必要となる事案の場合、許可基準は、敷地内で適切な緑化が図られることとなっている。その運用基準では、敷地面積20平方メートルにつき中木1本以上植栽を行うものとしている。本件申請では、当該運用基準に基づき算出された中木5本を、適切な緑化として1.5倍した中木8本とするよう行政指導したものである。

「同意」される。

3 第3号議案（建築基準法第43条第1項ただし書の同意）

(提案課)

※ 申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（階数、敷地面積、延べ面積（容積率）、建築面積（建蔽率））、諸元表（区域区分、用途地域、防火指定、その他の地域地区等）等を説明

(質疑応答)

(委員) 従前は宅地が2つ存在したとの説明だが、現況写真・撮影位置図の③の写真を見ると、基礎がつながった1棟の建物のように見える。従前の建物はどのような状態であったのか。

(提案課) 現地確認に行った時点では、建物はすでに解体されていた。おそらく長屋のような状態であったと推測される。

議事

(委員) 公図において、地番22-2の土地所有者は横浜市か。
(提案課) 旧道水路部分で元々は横浜市が土地所有者であったが、地番22-3の土地所有者が宅地として利用するため、当該所有者に対して払い下げられた。
(委員) 地番22-2の北東側にある本件空地に含まれている部分の無地番の土地所有者は横浜市のままか、それとも払い下げられるのか。
(提案課) 横浜市のままである。払下げはなされない。
(委員) 本件空地の幅員自体は1.9メートル以上あるが、入口建物の軒先が本件空地上に突出しており有効幅員としては1.7メートルとなっているとの説明だが、将来において入口建物の建替えの際には突出しないようにさせることはできるのか。
(提案課) 入口建物は、北側の建築基準法42条2項道路に接道しているため、本件空地に含まれる部分をセットバックする必要はない。ただ、建替えをする際、自己の所有地から軒先を突出させることは認められないため、その時点で自己の所有地の範囲を確認することとなる。

「同意」される。

4 第4号議案(建築基準法第43条第1項ただし書の同意)

(提案課)

※ 申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要(階数、敷地面積、延べ面積(容積率)、建築面積(建蔽率))、諸元表(区域区分、用途地域、防火指定、その他の地域地区等)等を説明

(質疑応答)

(委員) 配置図において、地番315-18の隣家の出入りは、地番315-15の隣家と地番315-14の本件建物との間に存在する階段を利用していたのか。

(提案課) 撮影位置図・現況写真の⑧において通路奥の樹木があるあたりに階段があり、それを使用して出入りしている。

(委員) 申請地の前面に新設される階段は、申請地の専用の階段となるのか。

(提案課) 実態としては申請地の住民が主に使用することとなるが、隣家など他の者が使用できない専用の階段ではない。当該階段の下部には共用排水管も敷設されている。

(委員) その共用排水管は、公設の下水管か。

(提案課) 私設の下水管である。

(委員) 新設される階段や共用排水管が存在する申請地の前面部分の土地所有者は、本件申請者であるのか。

(提案課) そうである。

(委員) 公図において、地番283-116の筆は横浜市の所有であるが、一部分に赤線で示されたただし書適用空地が入り込んでいる。この部分はどのような

議事	<p>扱いとなるのか。</p> <p>(提案課) 道路台帳区域路線図には入っているため公道ではあるが、撮影位置図・現況写真の③で示されるように段差と交通標識があり、通行が実質できないため、建築基準法上の道路としては除いている。</p> <p>(委員) 現況図において、赤線で示されたただし書適用空地の有効2.837と表示された部分で公道に接することとなっているが、本来は申請地側の有効1.543と表示された部分で公道に接すると扱わなくて問題ないのか。有効1.543と表示された部分で公道に接すると扱った場合は許可できないものではないのか。</p> <p>(提案課) 問題はない。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p>
	<p>5 第5号議案(審査請求・29建-5号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第43条第1項ただし書の規定に基づく建築許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p>
	<p>6 第6号議案(審査請求・29建-6号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第48条第11項の規定に基づく許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p>
	<p>7 第7号議案(審査請求・29建-7号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p>
	<p>8 第8号議案(審査請求・29建-8号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p>
	<p>9 第9号議案(審査請求・29建-9号)</p> <p style="padding-left: 2em;">建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め</p>

議事	<p>る審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>10 第10号議案(審査請求・30建-1号) 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め る審査請求の申立て</p> <p>(非公開)</p> <p>11 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料3にて報告</p> <p>(質疑応答) (委員) 番号11を見ると、新桜ヶ丘二丁目地区安全、安心なみちづくりプランとの記載があるが、これはどういう意味か。 (提案課) 許可対象地に地域まちづくりプランが存在することを示す意味である。建築基準法第53条の2第1項第3号の許可は、敷地面積の最低限度が定められている又は分割の制限がされている地区計画、地域まちづくりプラン、建築協定等が存在する場合には、許可できない。しかし、本件地域まちづくりプランは住宅地における車両の通過交通を規制することが目的であり、敷地面積の最低限度や分割の制限については規定がないため、本件について支障はない。 (委員) 番号19及び22の建築物概要を見ると、増築用途が昇降機室となっているが、番号23、24及び25では、昇降機室棟となっている。何が異なるのか。 (提案課) 違いはない。いずれもエレベーターの増築である。</p> <p>12 その他 会議録の確認(平成30年3月16日開催分)</p> <p>「了承される。」</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 審査請求書等(第5号議案から第10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(平成30年3月16日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成30年5月25日、各委員に確認を得、確定しました。