

横浜市建築審査会会議録

日時	令和元年11月15日（金）午後1時30分から午後4時10分まで		
開催場所	市庁舎5階「関係機関執務室」		
出席者	委員	大久保 博 会長 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 委員 三輪 律江 委員 西本 公子 委員	
	専門調査員	前田 一 専門調査員	
	幹事等	幹事	土田 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 曾根 建築局 企画課長 石井 建築局 建築企画課長（代理） 高井 建築局 建築指導課長 正木 建築局 市街地建築課長 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長 鵜田 都市整備局 景観調整課長
		議題提案課等	正木 建築局 市街地建築課長 伊藤 建築局 市街地建築課 担当係長 松永 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 岩崎、前田、大蔵 石井 建築局 建築企画課長（代理） 金久 交通局 建築課長（代理） 花房 教育委員会事務局 教育施設課担当課長（代理） 小林 建築局 施設整備課担当課長（代理）
	事務局	榊原 建築局 建築監察部長 石津 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 松井、藤原	
欠席者	委員	金子 修司 委員 庄司 博之 委員	
	幹事	大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 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 入江 都市整備局 都市交通経営担当課長 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 非公開
傍聴人	6人
議題	<p>1 第1号議案 建築基準法第43条第2項第2号の許可基準の一部改正について</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） 第一種低層住居専用地域（港北区高田西五丁目2609番の64の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る敷地に一戸建ての住宅を新築すること。</p> <p>3 第3号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 商業地域（港南区上大岡西一丁目270番）において、道路内にエレベーターを増築すること。</p> <p>4 第4号議案（建築基準法第56条の2第1項の同意） 第一種中高層住居専用地域（戸塚区下倉田町字五反田50番の1ほか）において、日影の制限を超える中学校（武道場、シャッター倉庫）を増築すること。</p> <p>5 第5号議案（審査請求・30建－3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>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 会議録の確認（令和元年10月18日開催分）</p>
決定事項	<p>1 第1号議案から第4号議案まで「同意」</p> <p>2 第5号議案は（非公開）</p>
議事	<p>※ 第5号議案の審議は、「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は退席。</p> <p>1 第1号議案 （提案課） ※ 資料3にて、改正の概要、今後のスケジュール等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）「誓約書の提出以外にも将来にわたり空地が担保されることの確認方法があることを示します。」との記載があるが、具体的にはどのような内容になるのか。</p> <p>（提案課）原則は誓約書の提出が必要となるが、2階建の戸建住宅等小規模な建築物に建て替える場合に、「飛地所有型」「共有型」であれば、関係権利者</p>

議事	<p>への説明経過等の報告に代えることができ、「中心線所有型」「片側所有型」「専通所有型（第三者所有含む）」であれば、空地に縁石等が既に設置されている等、道路上の形態が明確であり、特定行政庁が道路状に維持管理される担保性が高いと認めた場合には説明経過等の報告に代えることができる、という内容に改正する。</p> <p>(委員) 基準の新旧対照表を見ると、「説明経過等の報告に代えることができる」といった具体的な内容までは、基準には記載されていないが、市民にはどのように周知するのか。</p> <p>(提案課) 公開している「建築基準法第43条第2項の規定による許可・認定ご案内」の内容も同様に改正し、周知する。</p> <p style="text-align: center;">「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及び反対意見（反対文書を読み上げ）を説明</p> <p style="padding-left: 2em;">議案の概要</p> <p style="padding-left: 2em;">① 基準等への適合状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画地は「西原住宅地区建築協定」の区域に位置するが、当該建築協定の建築物に関する基準には、用途制限のみが規定されており、敷地面積や分割に関する規定はない。 ・建築協定運営委員会に建築計画について説明し、仮承認を受けているが、建築協定運営委員会及び近隣住民からの了解が得られていないので包括同意基準では扱えない。 ・周辺環境の配慮として、地盤面を切土して下げ、周辺の建築物の屋根形状及び高さも同程度としている。また、南側隣地に多く植栽し、窓の位置の変更などのプライバシーに配慮している。 ・過去に協定区域内で1件の許可実績がある。また、許可を伴わない敷地分割を行っている実績もある。 <p style="padding-left: 2em;">② 協議経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成31年4月19日に事前相談を受付以降、近隣住民に対し、令和元年5月15日、5月18日、7月29日に事業者から計画の説明を行っている。 ・令和元年5月29日、6月3日、8月13日に近隣住民から計画に反対の旨、文書を受理している。 ・平成31年4月から令和元年9月にかけて、市街地建築課より事業者に
----	--

議事	<p>対して近隣住民に配慮する計画とするよう、指導を行ってきた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和元年10月3日に建築協定運営委員会、近隣住民、建築主、建築局市街地建築課、都市整備局地域まちづくり課、港北区役所で話し合いを行ったが、妥協点を見いだせなかった。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員)「建築協定運営委員会に建築計画について説明し、仮承認を受けています」との記載があるが、仮承認とはどのようなものか。</p> <p>(提案課) 建築主から運営委員会宛てに建築計画について届出をし、当該計画が建築協定に適合している旨の仮承認ということである。なお、最終承認は横浜市建築審査会同意及び確認済証を添付した最終申請審査後に行う旨、また運営委員会からの意見として、本件物件については建築基準法第53条の2第1項第3号の許可基準及び横浜市建築審査会の同意を遵守のことという旨の記載が併せてなされている。</p> <p>(委員) 建築主から運営委員会に書面で申請書が出ており、運営委員会委員長から建築主に書面で承認の通知書が出ているということによいか。</p> <p>(提案課) そうである。承認の通知書については、審査結果通知書という文書で出ている。</p> <p>(委員) その後、運営委員会から承諾しないという判断が出たということによいか。</p> <p>(提案課) 10月3日に、運営委員会、建築主、近隣住民及び横浜市とで協議を行った際、運営委員会からは、建築協定には外れていないけれども、地域が反対しているので反対であるという旨を表明されている。</p> <p>(委員) それは文書で受け取っているのか。</p> <p>(提案課) 横浜市において記録として残してはいるが、運営委員会と建築主との間で特に文書として出されたものはない。</p> <p>(委員) 審査会に判断が委ねられたように感じるが、横浜市としてはどのような判断で許可を行うつもりなのか。</p> <p>(提案課) 住民や運営委員会の意見を尊重すべきだと考えているが、日照とプライバシーに対する心配に関する意見については、高さ、壁面後退、屋根、切土などにより配慮がなされたと考えている。また、分割は認めないとする意見については、当該建築協定は「住宅地の環境を守りたい」という趣旨だと聞いており、その中で、建築制限としては、敷地分割や最低限敷地は定められておらず、用途に関する制限を設けるのみである。当該地区においては、過去に周辺への配慮がなされたとして敷地分割された案件があることから、分割は許容しながらまちづくりを進めていると理解をしている。このようなことから、本案件は許可相当と考え、審査会に提案をしている。</p> <p>(委員) 資料中に「過去に協定区域内で1件の許可実績がある」「許可を伴わない敷地分割を行っている実績もある」とあるが、それは、周辺許可状況図</p>
----	---

議事

でいうと、どれに当たるのか。

(提案課) 図面中、協定区域内下側にある①と書かれているところが、許可を行ったところになる。その横にある⑥⑦が許可を伴わない敷地分割を行ったところになる。またその上に③④⑤と書かれているが、ここは2区画を3区画に分割したところになっている。

(委員) ①は何を許可したのか。

(提案課) 最低限敷地を許可している。228平方メートル程度の土地を、102.6平方メートルの土地と125平方メートルを超える土地に分割しており、102.6平方メートルの土地について最低限敷地を下回るものとして許可をしている。

(委員) 内容的には今回と同じような話で、違いは住民や運営委員会の反対がなかったかどうかということか。

(提案課) 当時の記録がないので、反対があったかどうかは確認ができない。

(委員) 今回の案件は、もし地域の方々の理解があれば、包括同意基準に合致するという理解でよいか。

(提案課) そうである。

(委員) 許可の要件は「敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地进行を有する建築物かつ市街地の環境を害するおそれがない」であるが、公園や広場があるのか。

(提案課) 公園や広場はないが、今回は、前面道路が幅員4.5メートル以上の法42条1項1号道路であるため、「道路その他の空地」を有していると評価している。

(委員) 今回のような形状の道路であれば、他の案件においても許可をしているということか。

(提案課) そうである。法42条2項道路の場合には、包括同意基準に合致するものではないため、個別に審査会にて同意を得、許可しているものもある。

(委員) 今回、宅地において600ミリメートルの切土を行ったり、建築物について寄棟屋根としたり、最高高さを抑えたりしているが、これは、地域の方々の協議の中で変更してきたということか。

(提案課) 地域の方々の要望を踏まえ、提案課の方で設計者に対し、周辺に一定程度の配慮を行うよう指導を行った。

(委員) 日照に関し、当初計画のとおり建築したとしても、法令上は問題なく、さらに、今回のような配慮によって改善がみられているということか。

(提案課) 現況の宅盤よりも切土を行い、地盤を下げることになるため、日照には配慮した形になっていると考えている。

(委員) 今回、北と南に敷地分割を行い、南側の敷地について許可を行おうとしているが、敷地南側の日照への配慮や接道の点を考えると、北側の敷地を許可対象とするような考え方もあると思われる。検討は行ったのか。

議事	<p>(提案課) 検討は行った。北側の方を許可対象とすると、2メートルのセットバックが必要となり建物形状や敷地が不整形になってしまう点や、壁面後退などの制限が出てくることになるので、北側を許可対象とすることができないと建築主から聞いている。</p> <p>(委員) 建築協定運営委員会や近隣住民の了解があまり得られていないが、審査会にかけられたという案件は過去にあったか。</p> <p>(事務局) 当時の資料が残っておらず、詳細は不明であるが、平成19年に審査会にかけられた案件があった。建築協定のある地区で運営委員会からの反対が出されている案件で、審査会としては防災面等を考慮し不同意としていた。また、平成22年にも不同意とされた案件があるが、同様に詳細は不明である。</p> <p>(委員) 審査結果通知書について、運営委員長は撤回しているのか。</p> <p>(提案課) 特に撤回するとは聞いていない。</p> <p>(委員) 運営委員長と運営委員会との意見が対立しているということか。</p> <p>(提案課) 審査結果通知書は、運営委員長名で出ているが、運営委員会の総意で仮承認をしていると考えている。仮承認の内容は、結果通知書の審査結果には協定で定める用途制限の内容に適合している旨の仮承認であると記載されていることから、そのように理解している。運営委員会が反対としているのは、近隣の住民の方々からも反対の意見書が出されている中で、住民との合意が取れていないためではないかと考えている。</p> <p>(委員) 建築協定は何度か更新されているようだが、見直しの内容などの変遷を教えてほしい。</p> <p>(幹事) 建築協定自体は平成4年に締結されており、その後、平成14年、平成25年と見直されているが、建築物に関する基準については、特に見直しはされていない。</p> <p>(委員) そうすると、この町で平成18年に敷地分割がなされた後に、それに関する建築協定の見直しといったことはなされなかったという理解でよいか。</p> <p>(幹事) そうである。10年ごとの更新のタイミングでは、実際にどういう議論がなされたのかは記録がないため分からないが、結果として、特段その変更に至っているわけではない。</p> <p>(委員) 横浜市全体で建築協定を定めているのは何地区ぐらいあるのか。</p> <p>(幹事) 市内では、令和元年10月末時点で、全部で173地区ある。</p> <p>(委員) その中で敷地規模の規定のような定めは普通入っているものなのか。</p> <p>(幹事) 地元の意向次第である。</p> <p>(委員) 入っているところもあるということか。</p> <p>(幹事) そうである。逆に、敷地分割の規定がない地区は26地区ほど存在している。</p> <p>(委員) 残りの147地区においては規定が入っているということか。</p> <p>(幹事) そうである。最低限の敷地の規模や、敷地分割について協定で定め</p>
----	---

議事	<p>ている。</p> <p>(委員) 地区計画でも同様の制限があると思うが、建築協定と地区計画の制限とが併せてかかる場合はあるか。</p> <p>(幹事) 基本的にはない。</p> <p>(委員) 地区計画の数はどれくらいあるのか。</p> <p>(提案課) 平成27年8月時点の資料になるが、市内においては106地区存在している。地区計画のうち、用途制限についての規定を定めているのが93パーセント、最低限敷地についての規定を定めているのが74パーセント存在する。</p> <p>(委員) 10月3日に関係者による協議がなされたとのことであるが、この日以降に、住民の方との意見を踏まえて、配慮した提案をし、再度話し合うという機会はないのか。</p> <p>(提案課) 10月3日の協議の前に、説明をし、計画変更も2度ほど行っており、その内容の説明を協議の日に行っている。この時点で、妥協点が見いだせなかったため、その後話し合い等は行っていない。</p> <p>(委員) 私の考えであるが、建築協定や地区計画における敷地の分割の規定について、地区によっては協議会や地元の中で、若い人が入ってこないことや空き家が増えるといった事情を検討して、敷地分割をどこまで認めていくかといった議論をした結果、改正等することで規定を入れるといった経緯があることは聞いている。今回の案件については、過去に敷地分割に関する案件は出てきており、何度か分割を認めてきているなかではあるけれども、今回の敷地分割については地元としては承諾しかねるというところや、建築協定の内容と見比べて、経緯的なものを考えると、判断が難しいと感じている。</p> <p>(委員) 意見ではあるが、住民の方々が自らの町の環境に対し懸念されるお気持ちというのは、非常によく分かる。一方でやはり、この地域におけるまちづくりの仕組み、建築協定があって、建築協定の中身がこういうもので、今回の計画が出てきて、その計画自体は法的に問題があるわけではなく、「道路その他の空地を有する建築物」「市街地の環境を害するおそれがない」といった許可の要件と照らし合わせても、この計画自体に問題があるわけではないと思われる。もし住民の方々の了解がとれていれば、包括同意基準に合致する内容であり、その部分を、今回この場で議論し、もう一度改めて市街地の環境への影響などを確認し、トータルで判断をするということであれば、本件は許可でよいのではと考える。ただ、将来的に同様のケースが出ることは十分に考えられる。地域の中で、今の仕組みのままでよいのかどうか、将来の環境というものを考えたときにもう一步踏み込んでいく必要があるのではないか、その辺のところをもう一度改めて議論していただく必要があるのではないかと感じている。現時点での色々な枠組みの中での判断ということになるのであれば、本件については、許可でよいと考える。</p> <p>(委員) まちづくりの観点から、敷地分割がよいのかどうか、ということになりそうである。</p>
----	---

議事	<p>(委員) 地域の方々が何を選択するのかということになるだろう。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3号議案(建築基準法第44条第1項第2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>議案の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市交通事業管理者が、横浜市営地下鉄上大岡駅に、バリアフリー経路の整備を目的とするエレベーターを設置するもので、地上エレベーター出入口が、道路内の建築物となる計画である。 ・市営地下鉄上大岡駅では、既に南側改札口にバリアフリー経路が整備済みだが、今回は、築40年が経過し老朽化した駅全体の改良工事を行うことを契機に、上大岡駅乗降客の8割が利用する北側改札口に、二つ目のバリアフリー経路を整備し、利用者の利便性を向上させる。 ・地上出入口は、既存の車道内にあるゼブラゾーン及び歩道の植栽帯を改修し、設置する。 ・車道については、車道本線の幅員を減少させない計画で、バス停からのバス動線及び通行車両の見通し、車両の通行を妨げることはない。 ・歩道については、既存の幅員を減少させない計画で、歩道の残幅員2.05メートルかつ歩道に面する京急百貨店敷地側に設けられている公開空地と合わせると6.95メートルの幅員があり、歩行者空間は十分確保されている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 周辺写真を見ると、既存の車道内にあるゼブラゾーンに建築する計画のようだが、ゼブラゾーンが減ることによって、どういう車両が影響を受けることになるのか。</p> <p>(提案課) バスは、バスターミナルを利用しているため、支障がないことを確認している。また、ゼブラゾーンの手前にバスベイがあり、特別支援学校のスクールバスが利用していると聞いているが、横浜市交通局が調整し、そちらも支障がないとのことである。</p> <p>(委員) ゼブラゾーン内にエレベーターの出入口がある関係で、3車線が2車線になるところのすぼみが急な印象を受ける。また、車いすで出ることを考えると、歩道上は流動に十分なスペースを確保しているとのことでは問題ないと思うが、車道と近いところが不安に感じる。支障はないと思うが、考慮</p>
----	---

議事	<p>されているという理解でよいか。</p> <p>(提案課) バリアフリーについては、協議の上、位置について問題がないことを確認している。歩道の形状についても、県警と協議を行い、現在の設計と変更がなければ、支障がないことを確認している。</p> <p>(幹 事) 補足であるが、神奈川県警と港南警察署及び港南土木事務所と協議を行い、3車線となっているところは、バスベイの関係で一時的に3車線となっているだけであり、通行車両は2車線を走り続けること、当該バスベイの使用も特別支援学校のスクールバスの利用であることを考えると、交通量としては多くはないだろうということを確認している。</p> <p>(委 員) 地下1階平面図を見ると、新設バリアフリールートが大きく迂回しているようで、もう少し短いルートにすることはできないのか。</p> <p>(幹 事) 車いすの方や高齢者の方は、敬老パスなどを利用することになるため、有人改札を通る必要があるのだが、それを考慮すると、予定している新設バリアフリールートを通らざるを得ないと考えている。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 第4号議案（建築基準法第56条の2第1項の同意）</p> <p>(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>議案の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画は、学校の敷地内に武道場と倉庫を増築する計画である。 ・横浜市内の中学校において、保健体育の授業で武道が必修化されたことにより、武道場未整備の学校については、全市的に整備を進めている。 ・現在は、体育館を利用し授業を行っているが、教育環境を適正に整備する必要がある。 ・許可基準（建築基準法第56条の2第1項の規定に基づく許可基準）ただし書を適用 ・別棟の武道場による日影は、法第56条の2の規定に適合している。 ・不適格な日影は、平成9年度に防災備蓄庫を、平成19年度に屋内運動場を増築する際に許可されている。 ・別棟の武道場を増築することにより平均地盤面が0.18メートル下がるため、日影の不適格範囲は増加する。しかし、不適格な日影が生じている部分の実日影は変わらない。
----	---

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) テニスコートの場所が増築予定地となっているが、なくなることに よって問題はないのか。</p> <p>(幹事) 現在の予定地以外にも、グラウンドに十分な面数があるので、教育 環境上は問題ない。</p> <p>(委員) 敷地周辺状況写真に写っている、増築予定地近くにある白い建物は 何か。人は住んでいないのか。</p> <p>(提案課) 隣地住宅のガレージであると思われる。</p> <p>(委員) 今回の増築によって不適格範囲が増加するものの、不適格な日影が 生じている部分の実日影は変わらないとのことであるが、不適格範囲の住民 の方は承知しているということか。</p> <p>(幹事) 実日影に少しでも変化があれば説明や相談に伺うが、過去に日影に 関するトラブルもなかったことから、今回の計画のような法的な変化が現れ る旨の説明は行っていない。</p> <p>(委員) 不適格範囲内にある、右側の長い建物はマンションか。</p> <p>(提案課) 倉庫のようなものである。</p> <p>(委員) 武道場であれば騒音が気になる。今回でいえば予定地の隣に住宅が 開発されそうであるが、確認の基準などはあるのか。</p> <p>(幹事) 基準はない。今回でいえば、既に開発事業者に連絡を取り、武道場 が建築される旨を伝えている。その中で、工事中や工事後も音については配 慮して欲しい旨を相手方から聞いている。それを受けて、通風や採光の基準 を満たすのは前提で、地窓の開口部をむやみにつけないようにしたり、外壁 や屋根に防音の措置を施している。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>5 第5号議案(審査請求・30建-3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 style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>6 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料4にて報告</p> <p>7 その他 会議録の確認(令和元年10月18日開催分) ※ 資料5にて報告</p>
----	--

資料	1 許可申請概要書等（第2号議案から第4号議案まで） 2 審査請求書等（第5号議案） 3 建築基準法第43条第2項第2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（第1号議案） 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（令和元年10月18日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和2年1月24日、各委員に確認を得、確定しました。