

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和6年1月19日（金）午後1時30分から午後2時35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 水上 秀己 委員 勝島 聡一郎 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等 鷺原 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 角田 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 益田 建築局 建築指導部 建築企画課 担当係長
	幹事・関係課 米満 建築局 住宅部 住宅再生課長 山田 建築局 住宅部 住宅再生課 担当係長
	事務局 川手 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 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	委員 後藤 智香子 委員
開催形態	公開
傍聴人	4人
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 第一種住居地域（泉区下飯田町26街区1・2）（土地区画整理事業地内） において、高さの制限を超える共同住宅・店舗を新築すること。 2 建築基準法第43条第2項の規定による認定基準及び許可基準の改正について 3 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の一部改正について 4 建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の改正・策定について（日用品販売店舗、食堂・サービス店舗等、事務所） 5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 6 会議録の確認（令和5年12月15日開催分）

決定事項	第1号議案は、「同意」 その他は「了承」
議事	<p>1 第1号議案 (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 (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ゆめが丘駅の駅前空間として、街のにぎわい・地域コミュニティを創出するとともに、まちに開いた地域の憩いの場を創出する計画である。 ・エリアマネジメント拠点となる店舗を広場に面して設け、一体的に利用することで地域交流の促進を図る計画である。 ・泉ゆめが丘地区周辺に残る自然と一体性・連続性を感じられる緑化をするとともに、地区周辺に回遊しやすい快適な歩行者空間を創出する計画である。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 資料11ページ(「(仮称) 泉ゆめが丘地区26街区計画 計画コンセプト・取組み2」)のエリアマネジメント拠点について、すでに事業主体は決まっているのか。</p> <p>(提案課) いくつか候補が挙がっているが、まだ決まっていない。</p> <p>(委員) 近隣の住民に本計画の説明をされて、特に反対の意見は出ていなかったとのことだったが、その説明の対象には、西側にある戸建ての住宅の方も含まれるのか。</p> <p>(提案課) 基本的に影を及ぼす範囲の方に説明をしている。特に、西側にある戸建ての住宅の方にはより丁寧に行っている。ご要望のあるお宅には、そのお宅に影がどれくらい生じるかを説明している。</p> <p>(委員) 各住戸の建築、影の範囲、機械式駐車場の設置において、とても窮屈そうな印象を受けたので「住環境を整える」という点で心配、という感想を抱いた。</p> <p>(委員) 公開空地が確保され、まちづくりに配慮されて良いと思った。特に、資料11ページ(「(仮称) 泉ゆめが丘地区26街区計画 計画コンセプト・取組み2」)のエリアマネジメント拠点において、この空地が活用されることを期待している。それにあたって、本計画は分譲マンションであると思うので、管理組合と十分に調整しながら進めていただきたい。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 建築基準法第43条第2項の規定による認定基準及び許可基準の改正について</p>

議事	<p>て</p> <p>資料2にて報告</p> <p>3 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の一部改正について</p> <p>資料3にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 今回の改正により対象道路が拡大され、2号道路と4号道路についても、本市に帰属され1号道路となる予定のものに限り、その対象となるわけだが、1号道路となる予定だった道路が、最終的に1号道路にならなかったというケースは考えられるか。</p> <p>(提案課) ほとんどないと思われる。</p> <p>(委員) 私の横浜市職員時代の経験によれば、事業をした所管が所有していることが稀にあるが、いずれにしても横浜市が所有しているということになるであろう。</p> <p>(委員) 実質的には問題が起きないという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 資料5ページ(「新旧対照表」)の3適用対象(1)エ その他の用途についても、あくまでも「公益上の必要性がある」ということが必要との理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) バス・タクシーの上家の要件について、今回の改正で、柱の位置についての規定は適用除外とされるとのことだが、柱が両側にあってもよいということか。</p> <p>(提案課) 原則、柱は片側とし、歩道の端に設けるものとするが、道路管理者から道路占用許可を得たものに限って、柱の位置についての規定は適用除外とするものである。</p> <p>(委員) この場合、歩行者だけでなく、車いすの方やベビーカーを押す方も問題なく通行できるということでしょうか。</p> <p>(提案課) 歩道の有効幅員を確保したうえで、道路管理者と柱の位置について協議してもらうものである。</p> <p>4 建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の改正・策定について(日用品販売店舗、食堂・サービス店舗等、事務所)</p> <p>資料4にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 日用品販売店舗の許可はすでにどれくらいされているのか。</p>
----	---

<p>議事</p>	<p>(提案課) 現行の許可基準ができた令和3年から2件許可をしている。事前相談については現在4、5件受けている。年間、数件の事前相談を受けている状況である。</p> <p>(委員) 高齢化している住宅地における地域住民の生活利便性の向上や空き家の流通・促進という趣旨は理解できるが、一方で、今回の改正で「食堂・サービス店舗等」まで新設してしまうと、住環境が大きく変わってしまうので今後問題が起きないか心配である。</p> <p>(委員) 「食堂・サービス店舗等」の許可基準を新設するに至った経緯を教えてください。</p> <p>(提案課) これまで第一種低層住居専用地域において「兼用住宅」として認められていたものを、今回の改正で、「兼用住宅」ではなくても認めることとした。</p> <p>(委員) 「兼用住宅」ということはその住居とともに店舗があるということだが、「兼用住宅」ではなくてもよいということになると、店舗だけが新たに建築されるということなので、住環境の変化という点で心配である。</p> <p>(委員) 利便性の向上と住環境の変化はどのように検討されるのか。</p> <p>(提案課) 許可をするにあたっては、良好な住環境の維持に配慮しつつ、利便性の向上についても考慮し、審査をしている。例えば、「建築協定」の締結や「地域まちづくりルール」の策定に見られるような住環境を守っていききたいと積極的に活動している地域については、事業者が提案する用途が地域に受け入れられるものなのかということ、良好な住環境の維持といったこの地域のニーズに配慮し、許可をしている。このように、今後も地域のニーズに合わせて総合的に判断し許可をしていききたいと考えている。</p> <p>(委員) 許可をするにあたっては、今回挙げたような懸念があることも気に留めていただきたい。</p> <p>(委員) 許可基準は、各自治体によって異なると思うが、横浜市の許可基準の特色は。</p> <p>(提案課) 住環境との調和と利便性の向上のバランスを重視している点である。</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料5にて報告</p> <p>6 会議録の確認（令和5年12月15日開催分） 資料6にて会議録の確認</p>
<p>資料</p>	<p>1 許可申請概要書等（第1号議案）</p>

資料	<ul style="list-style-type: none"> 2 建築基準法第43条第2項の規定による認定基準及び許可基準の改正について 3 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の一部改正について 4 建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の改正・策定について（日用品販売店舗、食堂・サービス店舗等、事務所） 5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 6 会議録（令和5年12月15日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和6年2月16日、各委員に確認を得、確定しました。