

横浜市建築審査会会議録

日時	令和3年9月17日（金）午後1時30分から午後2時40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
	幹事 神谷 建築局 建築指導部 建築指導課長
	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 建築局 建築監察部 法務課 斎藤
欠席者	委員 なし
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） 第一種住居地域（保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町86番の21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こと。</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（神奈川区羽沢南一丁目322番の22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。</p> <p>3 第3号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意）</p>

	<p>近隣商業地域（磯子区磯子三丁目1666番の82）において、高さの制限を超える共同住宅・物販店舗を新築すること。</p> <p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>5 その他</p> <p>会議録の確認（令和3年7月16日開催分）</p>
決定事項	第1号議案から第3号議案は「同意」
議事	<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）</p> <p>※ 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"> ・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。 ・当該空地は、前面所有型の私道で、現況幅員は約1.08mである。西側の2項道路に接続し、延長距離は約6mである。 ・当該空地は、生活道路として申請地を含む9軒が利用しており、東側の2項道路まで通り抜けが可能である。 ・申請地は、空地中心から2m後退し道路状に整備する計画である。なお、後退部分には既存建物がある為、現在未整備であるが、許可までに整備する予定である。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）基準時が平成11年となっているが、既存の建物が建築されたのはいつか。</p> <p>（提案課）昭和54年に建築確認をしている。平成11年に許可制度になったため基準時が平成11年となっている。</p> <p>（委員）空地の後退に当たって、障害物を取り除くとはどういうことか。</p> <p>（提案課）本来道路状に整備されているところを許可するが、現状では建物があるため、建物を取り除くということである。</p> <p>（委員）2項道路に接している空地部分には鉾がはいつているのか。</p> <p>（提案課）入っていない。</p> <p>（委員）今後近隣建物のセットバックの際に鉾がないと問題にならないか。</p> <p>（提案課）敷地と空地の境には縁石を整備するので、反対側の方はそこから4メートルを確保していただくことになるため問題にならないと考えている。</p> <p>（委員）空地の幅員は全延長にわたって1.08メートルあるのか。</p> <p>（提案課）最も狭い部分でも1.08メートルはある。</p> <p>（委員）申請地の西側の隣接地は空地部分を後退させる必要はないのか。</p>

議事	<p>(提案課) 西側の2項道路に接しているため、後退する必要はない。</p> <p>(委員) 自動車が通行できる幅員のある空地ではないが、案内図には申請地がタクシー営業所と記載されている。個人の住宅ではないのか。</p> <p>(提案課) 今の所有者がタクシー業務を行っているわけではない。前の所有者の自宅が個人タクシー業務の事務所を兼ねていたと推測される。</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)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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、公道の反対側から4.5m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っている(許可前に整備状況を確認)。 ・前面道路は現況写真3.6m以上を有し、1項道路に至るまで3.6m以上を有し、許可基準を満たしている。 ・緑化について、基準値を超える植栽を設けるなど、市街地環境への配慮を行っている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 緑化について、既存の樹木を少しでも残せないか。</p> <p>(提案課) 既存の土地を分割するので難しいと思われる。</p> <p>(委員) 樹木を伐採して処分してしまうのではなく移植先を探すことも検討してほしい。</p> <p>(提案課) 横浜市として緑化を推進しているので、ご意見は参考にする。</p> <p>(委員) 2項道路後退線とみなし境界線との間にカーポートを設置することや自転車を置いてしまうことが可能であるとすると近隣トラブルが懸念される。</p> <p>(提案課) カーポートを設置することや自転車を置いてしまうことがないように縁石を設け、明示している。</p> <p>(委員) 敷地分割後の南側の隣接地も本件敷地と同様に後退するのか。</p> <p>(提案課) 100平米以上あるので、許可条件ではないが、本件敷地と同様に後退するように指導している。</p> <p>(委員) 南側の隣接地も本件敷地と同様に緑化してほしい。</p> <p>(提案課) 許可条件ではないので強い指導はできない。</p> <p>(委員) 南側の隣接地は本件敷地と同様に後退すると100平米未満になるの</p>
----	--

ではないか。

(提案課) 2項道路後退線とみなし境界線との間の部分は申請敷地に含めてよいとしている。

(委員) 近隣住民への説明は義務か。

(提案課) 義務ではない。

「同意」される。

3 第3号議案(横浜国際港都建設計画高度地区の同意)

(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

(議案の概要)

- ・磯子アベニューと一体的な憩いの空間を創出するための広場(一般的公開空地)を設ける計画である。
- ・木陰の空間、バスの待合空間など様々な使われ方を想定し、たまり空間を創出するため、ベンチや植栽立ち上がりを設ける計画としている。
- ・床や植栽立ち上がりなどの仕上げに天然石洗い出し樹脂舗装を用いて、一体感を感じられるデザイン・設計としている。
- ・周辺の街並みや磯子アベニューの自然と馴染むようアースカラーを用いた意匠としている。特に低層階のファサードは茶系のタイルとし、1階の外壁タイルや木目調ルーバーの色味と合わせることで広場と建物の一体性に配慮した計画としている。

(質疑応答)

(委員) 今回のような高さの限度を超える建築は近隣では初めてか。

(提案課) 高度地区が導入されてからは初めてではある。しかし、元々本件敷地には同程度の高さの建物が建っていた。

(委員) 沿道耐震を進めるために横浜市市街地環境設計制度の適用を誘導したものか。

(提案課) 本件は意図して誘導したものではないが、同様の効果は見込めるものと考えている。

(委員) 高さの算定については平均地盤からではないのか。

(提案課) 本来は、平均地盤を算出して建築物の高さを算定するが、本件は厳しい側として地盤の最も低い位置からの高さで算定している。

「同意」される。

	<p>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>5 その他 資料3にて会議録の確認（令和3年7月16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3号議案まで）</p> <p>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>3 会議録（令和3年7月16日開催分）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和3年10月15日、各委員に確認を得、確定しました。