

建築基準法第53条の2第1項第3号の許可基準の一部改正に関する意見公募結果について

横浜市では、建築基準法第53条の2第1項第3号の許可基準の一部改正について意見公募を行いました。このたび、実施結果と本市の考え方をまとめましたので、公表いたします。

皆様のご協力に感謝申し上げますとともに、今後とも横浜市政にご協力くださいますようお願い申し上げます。

1 意見公募の概要

(1) 意見公募の期間

令和4年2月4日（金）から令和4年3月7日（月）

(2) 意見の提出方法

持参、郵送、ファックス及び電子メール

(3) 意見公募の周知方法

- ・市ホームページへの掲載
- ・市民情報センター、区役所、建築局建築企画課で資料を配布、配架

(4) 全体の意見数

4名（電子メール4名）の方から、6件の意見をいただきました。

3 ご意見と本市の考え方

いただいたご意見の概要とご意見に対する本市の考え方は以下のとおりです。

	ご意見	本市の考え方
1	<p>横浜市が全国に先駆けて導入した制度は、低層住宅地域の住環境保全におおいに貢献したものと考えます。先進的な施策をいち早く取り入れた横浜市の姿勢は建築行政・都市計画における土地利用の在り方を明確に示したもので非常に有意義なものです。</p> <p>しかし、昨今の社会情勢を考えたとき許可の柔軟な運用と手続きの迅速化は必須のものと考えます。そうした状況の中、改正案には基本的に賛成です。</p> <p>1点ご検討をお願いしたいのは、「許可基準」3要件の本文後段アンダーライン部分の記述「また、本項に掲げる基準と同等以上の環境を確保することが出来ると認められるものについては、この基準によらないことができる。」についてですが、内容が特例扱いの中の特例扱いになることから「許可基準」の主旨から該当案件については事案ごとに審査会の直接審議が必要ではないでしょうか。</p>	<p>最低限敷地面積の制限は、良好な居住環境を保護することを目的に、平成8年より運用してまいりました。許可手続きの迅速化については、大変重要なことと考えております。</p> <p>ご指摘の許可の場合は、ご意見のとおり、個別に建築審査会に附議する基準としております。</p>

2	<p>許可基準に植栽等の緑地を求めています。従前の許可をした案件の内、幾ほどかに許可時の植栽が残っているのか、十分検討してから基準を設定することを望みます。私の経験則では、ほとんどの住人は伐採しています。つまり、伐採するために植栽するようなものです。何のために必要なかわかりません。改善が必要であると考えます。</p>	<p>敷地内の緑化は、周辺環境への配慮を目的としておりますので、一定の植栽を行うことは必要な規定と考えております。</p>
3	<p>前面道路の幅員が4.5mに満たない道路は、道路対面から4.5mの一方後退であり、道路がガタガタになります。建築基準法であるならば、中心から2mでよいと考えます。</p>	<p>当該許可を受ける建築物の敷地は、周囲に「広い道路等」を有する必要があるため、道路対面から4.5mの後退を求めるとともに、前面が二項道路の場合には、幅員6m以上の一項道路に至るまで有効幅員3.6m以上を求めています。</p>
4	<p>新たに2項道路に接道する敷地についての包括同意基準が設定されるようですが、以前の運用基準よりも、二項道路が接続する1項1号道路の幅員規定が、6mと広がったのには包括同意にする代わりに規制を厳しく定めたのでしょうか。</p> <p>今までの運用基準通り、1項1号道路の幅員は4mのままで、そこに至るまでの現況有効幅員3.6mの規定を、むしろ43条第2項許可における包括同意基準3-3の規定(3)と同じ有効幅(2.7m)にしていたら緩和措置は出来ないのでしょうか。</p> <p>都市計画上あるいは防災計画上の措置とは思いますが、横浜市にはまだまだ古くから有る街並みがあります。これらの実情を鑑みると、包括同意ではありますがハードルが高くなったように感じます。</p>	<p>なお、上記の一項道路については、これまでも運用上同程度の水準を求めており、今回包括基準化にあわせて明確化しました。</p>
5	<p>許可申請時に16万円と大変高額な手数料を払うこととなります。1案件で16万円もの手数料を払うのであれば、営利目的である旨を明確に示すか、16万円の使用目的及び詳細な明細を案件ごとに交付すべきであると考えます。審査会が、市職員の定年退職後の受け入れ先でないことを願います。</p>	<p>当該許可にあたっては、あらかじめ建築審査会の同意を得て、特定行政庁が市街地環境を害するおそれがないと認めて許可しています。その手続きを考慮した手数料を条例で定めております。</p>
6	<p>容積率80%のエリア内では、現在125㎡ですが、50%容積率内も100㎡にして頂きたいです。</p>	<p>最低限敷地は戸建住宅の所定の居住水準(延べ床面積100㎡)の確保等を目的に都市計画において定めております。</p>