

横浜市建築審査会会議録

日時	平成28年9月16日（金）午後1時30分から午後3時30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 会長職務代理者 三輪 律江 委員 宮里 辰男 委員
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員
	幹事	武田 環境創造局 環境管理課長 武部 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 岡本 建築局 中高層調整課長 菅井 建築局 建築情報課長 石井 建築局 建築安全課長 堀田 都市整備局 企画課長 綱河 都市整備局 都市デザイン室長 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長 飯島 都市整備局 景観調整課長 小笠原 建築局 建築環境課長
	議題 提案課 等	小笠原 建築局 建築環境課長 林 建築局 建築環境課 市街地建築係長 建築局 建築環境課 今永、清水 山口 建築局 建築道路課長 後藤 建築局 建築道路課 担当係長 建築局 建築道路課 東島 田畑 環境創造局 公園緑地整備課 担当係長 環境創造局 公園緑地整備課 橋爪 大橋 建築局 施設整備課 担当係長 建築局 施設整備課 宮脇
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 金指 建築局 建築監察部 法務課長 加納 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 石井、岡野
欠席者	委員	松下 倫子 委員 母里 啓子 委員 庄司 博之 委員

欠席者	幹事	保坂 建築局 企画課長 嶋田 建築局 都市計画課長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長 村上 都市整備局 都心再生課長 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長 土橋 消防局 指導課長
開催形態		第1号議案、第2号議案、許可処分報告、その他(1)及びその他(2) 公開 第3号議案 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10番の23）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。 2 第2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22番の2、22番の3の一部及び30番の4）において、一戸建ての住宅を新築すること。 3 第3号議案（審査請求・27建－5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 （非公開） 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 5 その他 <ol style="list-style-type: none"> (1) (仮称)旧藤本家住宅主屋及び東屋について（建築基準法第3条第1項第3号） (2) 会議録の確認（平成28年7月15日開催分）
決定事項		<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第2号議案までは「同意」 2 第3号議案は（非公開） 3 その他(2)は「了承」
議事		<p>※ 第3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、傍聴人、幹事及び議題提案課等は退席。</p> <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） （提案課） <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、建築面積及び延べ面積）、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）、付議に当たっての概要を説明</p>

<p>議事</p>	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件申請地周辺で、敷地分割が行われている事例はあるか。</p> <p>(提案課) ない。航空写真及び建築基準法道路種別を確認してもらえばわかるが、本件敷地周辺は、敷地規模がそれほど大きくない住宅街である。本件は、その中でも比較的、規模が大きな土地を分割するものである。</p> <p>(委員) 申請者が近隣住民へ説明を行ったようだが、これは申請者が任意で行ったものか。</p> <p>(提案課) そうである。当課では、建築審査会へ諮る案件であれば、申請者に対して、隣接地の住民へ説明した上で了承を得るように行政指導している。</p> <p>(委員) 本件申請地は、斜面地であることから、駐車場設置部分に高低差があるが、車両の出入りに問題はないのか。</p> <p>(提案課) 確かに勾配が急だが、周辺の住宅も、同様の環境下で駐車場を設置しており、問題はないと考えている。</p> <p>(委員) かなりの急斜面ということもあるので、申請者に対して、車両の出入りの安全性を十分配慮するように伝えてもらいたい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案(建築基準法第43条第1項ただし書の同意)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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、建築面積(建蔽率)及び延べ面積(容積率))、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</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件申請地の周辺は、路地状につながっているのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 現況が公図と大きくずれているようだが、本件申請地の前面道路が突然使えなくなるおそれはないのか。</p> <p>(提案課) 将来的に、前面道路が現状のまま維持管理されることについて、土地所有者からの承諾書が提出されている。</p> <p>(委員) 現況図によると、周辺の既存建築物が、いずれも前面道路から同程度の後退距離で建築されているが、何故か。</p> <p>(提案課) これらは、かつて長屋だったものを各権利者の持分に従って、切り分けられたものだと推測される。そのため、前面道路からの後退距離が揃っている。</p>
-----------	--

議事	<p>(委員) 町内会が消火器を設置しているようだが、建築基準法第43条第1項ただし書の許可において、この点は、どう評価されるのか。</p> <p>(提案課) 消火器の設置は、あくまで補助的なものである。当課では、消火器設置の有無に関係なく、消火栓からの直線距離が100メートルの範囲に収まるように行政指導している。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>3 第3号議案(審査請求・27建-5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>4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>(提案課)</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 資料3にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 建築基準法第53条の2第1項第3号の最低限敷地規模を下回る建築物の許可に係る包括同意基準について、平成28年4月より、建築協定等に最低限敷地規模の定めのない場合が対象とされたが、これに該当する包括許可の実績を報告してもらいたい。</p> <p>(提案課) 承知した。1年分の実績が出たら、報告する。</p> <p>5 その他(1)</p> <p style="padding-left: 2em;">(仮称)旧藤本家住宅主屋及び東屋について(建築基準法第3条第1項第3号)</p> <p>(提案課)</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 資料4にて説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 住宅から考古資料館へ用途変更することだが、考古資料館という用途は、建築基準法上、どのように評価されるのか。</p> <p>(幹事) 本件申請予定地は、第1種低層住居専用地域にある。考古資料館は、第1種低層住居専用地域で建築可能な「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当するとして整理している。</p> <p>(委員) 本件建築物の管理運営は、どのような計画になっているのか。</p>
----	---

議事

(提案課) 茅葺屋根を持つ、歴史的・文化的価値の高い歴史的建造物として保存するほか、地域住民の交流やふれあいの場、ふるさとの里山と古民家の景観を有する貴重な資源として活用される。また、俳句の会、スケッチの会等のイベントが開催される場としても活用される予定である。

(委員) 詰所には、管理者が常駐するのか。

(提案課) 公園が開園されている間は、管理者が常駐する予定である。

(委員) 平成25年に、横浜市が購入したようだが、それまでにも一般公開されていたのか。

(提案課) 前所有者の御好意で、花菖蒲や牡丹の折に開園していた。

(委員) 広い敷地だが、前所有者は一人で所有していたのか。

(提案課) 一人で所有していた。

(委員) 管理棟と休憩棟は、いつ頃、誰が整備したのか。

(提案課) 管理棟と休憩棟は、平成11年に馬場花木園がオープンする前に、横浜市が整備したものである。

(委員) 昨今、放火事件が多発しているが、どのような対策を講じるのか。

(提案課) 消火設備として、炎検知器と放水銃を設置する予定である。日中は、管理者が常駐するので、炎を検知した場合には、管理者が放水銃で消火活動を行う。夜間は、炎を検知すると、消防署等の周辺に連絡が入るとともに、自動で消火ポンプが作動する。

(委員) 消火ポンプ小屋が公園の東側に計画されているが、消火可能な範囲はどの程度か。

(提案課) 消火ポンプは、旧藤本家住宅主屋と東屋を消火するために必要な範囲を計算して設置する。既存の管理棟及び休憩棟は、建築基準法に対応しており、防火設備も整っているため、消火ポンプによる消火の対象外である。

(委員) 詰所棟は、どのような設えになるのか。

(提案課) 既存の管理棟及び休憩棟と同様に、景観に配慮し、屋根の素材や柱の素材を選択する予定である。

(委員) 詰所棟は、主屋が延焼すると大きな影響を受けるので、その点に配慮してもらいたい。また、既存の管理棟及び休憩棟と同様というのであれば、議案として諮る際には、そのイメージがわかるような資料を用意してもらいたい。

(提案課) 承知した。現在、詰所棟の全体イメージがわかるパースを作成しているので、次回までに準備したい。

(委員) 本件建築物の歴史的・文化的な価値は、その素材の良さが評価されているということなのか。

(幹事) 本件建築物は、素材に価値があるという点だけでなく、この地域の江戸時代末期からの歴史を伝えるという点が高く評価され、横浜市の認定歴史的建造物に認定された。

議事	<p>(委員) 今後、修復作業がされる中で、新しい素材に変更される部分も出てくるかと思うが、どのような計画となっているのか。</p> <p>(幹事) 保存活用計画の中で、保存部分と保全部分に分けて、保護の方針を検討している。</p> <p>(委員) 予定建築物周辺にある緑地は、どう整備するのか。</p> <p>(提案課) 予定建築物周辺には、西側の池に続く水路を活用して、かつて菖蒲田が整備されていた。この菖蒲田は、かつて地域の方々に親しまれてきたものなので、これを生かすような花を楽しめる形で設計を進めている。</p> <p>(委員) 詰所棟が崖地に近接しているが、安全上の問題はないか。</p> <p>(提案課) 崖地調査を実施し、勾配の高さや地質等が判明したので、危険のないよう工事を行っていきたい。</p> <p>6 その他(2) 会議録の確認(平成28年7月15日開催分)</p> <p>「了承」される。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書等(第1号議案及び第2号議案) 2 審査請求書等(第3号議案) 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 4 指定申請概要書(案)等 5 会議録(平成28年7月15日開催分)
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成28年10月21日、各委員に確認を得、確定しました。