

横浜市建築審査会会議録

日時	平成29年1月20日（金）午後1時30分から午後4時まで		
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 宮里 辰男 委員 三輪 律江 委員 母里 啓子 委員 庄司 博之 委員	
	専門調査員	大関 亮子 専門調査員 三谷 淳 専門調査員	
	幹事等	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 保坂 建築局 企画課長 菅井 建築局 建築情報課長 石井 建築局 建築安全課長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長 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 大蔵、清水 山口 建築局 建築道路課長 巽 建築局 建築道路課 担当係長 建築局 建築道路課 小島
	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	
	幹事	嶋田 建築局 都市計画課長 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 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、許可処分報告及びその他 公開 第3号議案及び第4号議案 非公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 近隣商業地域（南区六ツ川一丁目36番の2ほか）において、道路内にタクシー上家を新築すること。</li> <li>2 第2号議案（建築基準法第43条第1項ただし書の同意） 準住居地域（鶴見区汐入町1丁目29番の10）において、一戸建ての住宅を新築すること。</li> <li>3 第3号議案（審査請求・28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等の取消しを求める審査請求の申立て</li> <li>4 第4号議案（審査請求・28建－4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</li> <li>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</li> <li>6 その他 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築基準法第48条の規定による許可基準の検討について</li> <li>(2) 会議録の確認（平成28年12月16日開催分）</li> </ol> </li> </ol>
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案及び第2号議案は「同意」</li> <li>2 第3号議案は（非公開）</li> <li>3 第4号議案は（非公開）</li> <li>4 その他(2)は「了承」</li> </ol>
議事	<p>※ 第3号議案及び第4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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） （提案課） ※ 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）、関係法令等諸手続等を説明 （質疑応答） （委員）本件上家が設置される歩道は、建築基準法第42条第1項第2号の都市計画道路ということによいか。 （提案課）そうである。 （委員）歩道のうち、京急電鉄の敷地部分の地目は公衆用道路なのか。</li> </ol>

議事

- (提案課) 公衆用道路ではなく、鉄道用地である。
- (委員) 付議にあたっての概要で今回の計画の歩道残幅員が2.433メートル以上とされているが、これは具体的にどの部分を指すのか。
- (提案課) 上家の柱部分から京急電鉄の敷地の擁壁までの長さを指す。
- (委員) 上家の柱部分から車道側の道路境界線までの長さはどれくらいか。
- (提案課) 資料7ページの断面図1で確認できるが、約300ミリメートルである。
- (委員) 道路境界線として囲われた部分(2.5メートル×5メートル)が本件上家の敷地にあたるという理解でよいか。
- (提案課) そうである。道路内であったので「道路境界線」という表現を用いたが、「敷地境界線」と考えてもらってよい。
- (委員) 現状のタクシー待機時位置に合わせて上家を設置することはできなかったのか。
- (提案課) 京急電鉄の敷地内に支柱を立てることについて、京急電鉄との協議が整わなかったため横浜市の敷地に支柱を立てる計画とした。京急電鉄の敷地上部を使用することについては承諾を得ている。
- (委員) ガードレールの位置は変更するのか。
- (提案課) 現状のままの予定である。
- (委員) 現状のままだと、ガードレールの途切れている箇所からタクシーの間をすり抜けて道路を横断する者が現れて危険なように思われるが。
- (提案課) 交通管理者と道路管理者との調整の中では、ガードレールの位置については特に問題とされていない。
- (委員) 歩道の縁石の切下げは行われるのか。
- (提案課) 予定していない。
- (委員) タクシーの待機列はどれくらいの台数か。
- (提案課) ピーク時で約5台程度が待機している。
- (委員) タクシー利用者は、主に京急電鉄の利用者と考えてよいか。
- (提案課) そうである。タクシー利用者の待機列は夜間がピークとなるが、23時頃で約6人程度と聞いている。
- (委員) 都市計画法第53条許可が不要とされているが、都市計画施設の区域内における建築であれば許可が必要になるのではないか。
- (提案課) 都市計画施設の区域内における建築許可等については「都市計画施設の区域内における建築許可等に関する取扱い要綱」において取扱いを定めており、整備が完了した都市計画施設の区域内における建築物であれば一定の場合に許可が不要となる。本件は上家の設置に係る道路占用許可について道路管理者と協議済みであることから、許可不要と判断している。
- (委員) 京急電鉄の高架下の歩道幅員よりも、本件上家辺りの歩道幅員の方が広いのか。
- (提案課) そうである。

議事	<p>(委員) 京急電鉄の敷地は私有地であるが、歩道として使用されることの担保性はどのように整理されているのか。</p> <p>(提案課) 線路の地盤を支える擁壁部分については簡単に用途を変更することができない。また、申請者は、京急電鉄と十分に調整した上で本件建築計画を作成している。</p> <p>(委員) 申請者と京急電鉄は何らかの覚書や協定を締結しているのか。</p> <p>(提案課) 締結している。</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) 申請者が本件建築物に居住するのか。</p> <p>(提案課) 申請者が居住する。申請者は、既に親戚宅へ引っ越しているが、建替え後に戻る予定である。</p> <p>(委員) 道路状空地を確保するにあたり、建築物の位置は既存建築物よりも下がるということによいか。</p> <p>(提案課) そうである。本件建築物の対面の住宅についても現在は庇が飛び出しているが、将来的には後退し、本件敷地の前面は道路状空地として4メートルの幅員が確保される予定である。</p> <p style="text-align: center;">「同意される。」</p> <p>3 第3号議案(審査請求・28建-3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等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 第4号議案(審査請求・28建-4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>
----	--

議事	<p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>5 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 (提案課) ※ 資料3にて報告</p> <p>6 その他 (1) 建築基準法第48条の規定による許可基準の検討について (提案課) ※ 資料4にて説明</p> <p>(質疑応答) (委員) 本基準を適用する大前提となる横浜市都市計画マスタープランでは「郊外部」や「駅から離れた郊外住宅地」という位置づけがなされているが、「郊外部」の位置付けを明確にしないと基準の適用を判断する際に迷うことがあるのではないか。例えば、横浜市には駅からあまり離れていない丘の上の第一種低層住居専用地域のように、いわゆる都市部での限界集落もあるが、これらは対象となるのか。 (提案課) 横浜市都市計画マスタープランにおける「郊外部」とは、距離的な遠さというよりも、商業地域等ではない郊外住宅地のイメージである。当市ではこのような郊外住宅地を多く抱えている。用途地域を決定する際には、500メートル圏内にコンビニエンスストアを設置できるように配慮しているが、地域によっては高低差がある等の理由によって徒歩で日用品の買い物等をするのが困難な地域もある。そのような地域について周辺の状況等も総合的に勘案して許可をしていくことになると考えている。 (委員) これまでは第一種低層住居専用地域や第二種低層住居専用地域における地区計画や建築協定では用途を厳格に分けることが望ましいとされてきた。そのような中でこれらの地域においてコンビニエンスストアを許容するような地区計画や建築協定は少ないのではないかと思うが、どのように整合性を図るのか。 (提案課) 地区計画では「生活利便施設」としてコンビニエンスストアの設置を認めることができると考えている。また、建築協定は必ずしも住宅地に限って結ばれるものではなく、協定に反することなくコンビニエンスストアを設置することも十分に可能である。 (委員) 許可基準(案)の3(1)エ「バス路線等に1箇所を敷地外周の7分の1以上が接していること」とあるが、バス路線に接していないといけなのか。バスが通っていない地域からコンビニエンスストアを誘致したいと要望があった場合はどうか。</p>
----	--

議事	<p>(提案課) この「バス路線等」とは、地域の方が主要な生活道路として利用しているという意味で、必ずしもバス路線に限定しているわけではない。もう少しわかりやすい表現となるように工夫したい。</p> <p>また、安全上の問題からある程度の幅員のある道路に接する必要があるため、概ね9メートル以上の幅員を基準としている。</p> <p>(委員) 趣旨はよく理解できるし、社会の要請にも沿っていると考え。その上で、一般的なコンビニエンスストアではなく、NPO法人が生活支援のために運営するような施設についても許可するのか。</p> <p>(提案課) 国からの助言はコンビニエンスストアについて出されたもので、許可基準(案)もこれを主なターゲットとしている。しかし、コンビニエンスストアが何かという点については統一的な見解は出されておらず、我々としては「日用品等の店舗」として考えている。NPO法人が運営する施設については、「店舗」にあたるのかという点から審査することになる。</p> <p>(委員) 国からの助言に「ベーカリーショップ等」ともあるように、例えばJAが農産物を販売する等、コンビニエンスストアに限らず様々な使用形態が想定されると思う。この在り方について建築局だけで整理するのは難しいと思うが、市民意見公募だけではなく関係部署と検討してもらいたい。</p> <p>(委員) 基準(案)「1 趣旨」における「コンビニエンスストア及びこれに類する身近な日常の買い物・サービス店舗(以下「コンビニ等」という。)」との記載について、申請者が迷わないように、どのような店舗が対象となるのかの判断基準を明確にすべきである。</p> <p>(提案課) 現在、建築物が様々な用途で複合的に使用されている中で、将来のあり方についても引き続き検討していきたい。</p> <p>(2) 会議録の確認(平成28年12月16日開催分)</p> <p>「了承」される。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 許可申請概要書等(第1号及び第2号議案)</li> <li>2 審査請求書等(第3号議案及び第4号議案)</li> <li>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</li> <li>4 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるコンビニエンスストアに係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準について等</li> <li>5 会議録(平成28年12月16日開催分)</li> </ol>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年2月17日、各委員に確認を得、確定しました。