

横浜市建築審査会会議録			
日時	平成29年7月21日（水）午後3時25分から午後5時25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 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員（第2号議案及び第3号議案は退席） 庄司 博之 委員	
	専門調査員	出光 恭介 専門調査員	
	幹事等	幹事	武部 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 保坂 建築局 企画課長 大友 建築局 都市計画課長 山口 建築局 建築企画課長 石井 建築局 建築指導課長 栢沼 都市整備局 都市交通経営担当課長（代理） 白井 都市整備局 みなとみらい21推進課長（代理） 足立 都市整備局 地域まちづくり課担当課長 小永井 消防局 指導課長 岡本 建築局 市街地建築課長
		議題 提案課 等	岡本 建築局 市街地建築課長 林 建築局 市街地建築課 市街地担当係長 建築局 市街地建築課 今永 佐々木 建築局 公共建築部 施設整備課 担当係長 飯田 教育委員会事務局 施設部 学校計画課 担当係長 中台 教育委員会事務局 施設部 教育施設課 担当係長 矢口 こども青少年局 青少年部 放課後児童育成課 担当係長 菊池 こども青少年局 子育て支援部 保育対策課 担当係長 永山 こども青少年局 子育て支援部 こども施設課 担当係長
		事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 小島 建築局 建築監察部 法務課長 村上 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	三輪 律江 委員	
	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 羽太 建築局 情報相談課長 堀田 都市整備局 企画課長	

欠席者	幹事 梶山 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 鴫田 都市整備局 景観調整課長
開催形態	第1号議案から第3号議案まで、許可処分報告及びその他 公開 第4号議案から第6号議案まで 非公開
傍聴人	3人
会長及び会長職無代理者の選任	議題の審議に先立ち、会長を委員が互選し、会長職務代理者を会長が指名した。 互選結果 会長：大久保 博 委員 指名結果 会長職務代理者：金子 修司 委員
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第48条第1項の同意） 第一種低層住居専用地域（保土ヶ谷区初音ヶ丘126番）において、用途の制限を超える日用品の販売を主たる目的とする店舗に用途変更すること。 2 第2号議案（建築基準法第56条の2の同意） 第一種低層住居専用地域（港北区大曾根二丁目490番ほか）において、日影の制限を超える小学校、保育所を増築すること。 3 第3号議案（建築基準法第56条の2の同意） 第一種低層住居専用地域（緑区三保町1867番）において、日影の制限を超える小学校を増築すること。 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 5 第5号議案（審査請求・28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 6 第6号議案（審査請求・29建－1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 7 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 8 その他 <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築審査会（平成29年6月21日開催）の第2号議案に係る報告 (2) 会議録の確認（平成29年6月21日開催分）
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第3号議案までは「同意」 2 第4号議案は（非公開） 3 第5号議案は（非公開） 4 第6号議案は（非公開） 5 その他(1)及びその他(2)は「了承」

議事	<p>※ 第4号議案から第6号議案までの審議は、「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> <p>1 第1号議案（建築基準法第48条第1項の同意） （提案課）</p> <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、駐車台数、駐輪台数、住戸数）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）周辺店舗との関係は、許可基準においてどう評価されるのか。</p> <p>（提案課）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として、既存の店舗との離隔距離等を数値で規定しておらず、立地状況を踏まえて評価することとしている。</p> <p>（委員）本件申請建物から500メートル圏内に店舗があるようだが、それでも本件コンビニを建築する必要があるのか。</p> <p>（提案課）500メートル圏内に店舗があるかというのは重要な判断要素の一つではあるが、申請建物から500メートル圏内に1店舗あるからといって直ちにコンビニ等の必要性が否定されるものではないと考えている。本件においては、高低差が大きい地域であること、駅前等の店舗が集中している地域が徒歩圏内にないこと、500メートル圏内に店舗が立地していない住宅地も近隣にあること等の周辺環境を考慮し、当該地域において店舗が不足していると評価している。</p> <p>（委員）店舗単体でその必要性を考えるのではなく、周辺に立地している店舗との補完関係も考慮すべきだと思う。今後、同様の許可申請が出された場合には、どのように考えるのか。</p> <p>（提案課）近隣店舗との関係を許可基準で明確に定めているわけではないが、その地域における生活圏内がどうなっているのかというのが非常に重要なファクターとなる。例えば、高低差があるかといった地形的な特徴や、前面道路がバス路線に指定されているか、駅から徒歩圏内にあるかといった交通環境等を考慮しながら総合的に検討していく。</p> <p>（委員）市街化調整区域内におけるコンビニ等の設置については、どのように対応しているのか。</p> <p>（提案課）市街化調整区域内であれば、都市計画法の許可が必要となり、別途許可基準が定められている。都市計画法と建築基準法では趣旨が異なるが、</p>
----	--

議事	<p>立地基準としては、申請建物から500メートル圏内というのが一つの目安となる。</p> <p>(委員) 高齢化が進んでいる中で、本件のような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は、近隣に商店がない方々にとって非常に重要な存在であり、今後もその必要性は高まっていくと思う。</p> <p>ただ、本件計画は、新たにコンビニを設置するわけでなく、過去に建築基準法における用途の規制に違反した状態で営業されていたコンビニの改修工事であるという点が気になる。周辺住民の方々からコンビニの営業再開を望む声が出されているというのは理解ができるが、コンビニとして営業されていたという既成事実によってコンビニが当たり前の存在になってしまったという側面もあると思う。建築基準法上の違反状態にあったものを後追的に認めてしまうことにならないか。</p> <p>(提案課) 本件敷地では、昭和43年の用途地域指定前から物販店舗が営業されていた。平成11年に共同住宅として、現建物に建て替えた後、一階部分を用途地域の建築許可を得ずにコンビニに変更し、営業が行われていた。その後、平成27年7月に改装工事が行われていたところ、用途地域規制に抵触している事実が判明したため、工事を停止してもらった。許可基準に適合するよう、計画を変更し必要な手続を踏むよう本市から求めたという経緯がある。既成事実となった違反状態を後追的に許可するという目的があるわけではない。</p> <p>(委員) 公聴会議事録によると、平成11年時点では適法でないことについて確認できないと説明されたようだが、違反であることは確定しているのではないのか。</p> <p>(提案課) 現存する記録では、平成11年時点では住宅として申請され、建築物完成後に住宅であったことまでは確認できている。その後、共同住宅の一部がコンビニに変更され営業されていたのではないかと推測されるが、平成11年時点でコンビニに変更されていたという記録が残っておらず、公聴会では平成11年時点で適法でないことを確認できないと説明した。一方で、平成11年以降に用途規制に係る許可を受けた履歴もなかったため、現地を確認し工事を停止してもらった。違反であることは確定している。</p> <p>(委員) どのように発覚したのか。</p> <p>(提案課) 通報を受け、平成27年度に本市が調査をして発覚した。</p> <p>(委員) 他にも同様のケースはあるか。</p> <p>(提案課) 現在、他に同様のケースはない。</p> <p>(委員) 本件については、時代の要請が大きいと感じた。近隣に店舗がない丘陵地の住宅街が横浜市内には多数ある。地域社会を守っていくためには、このような地域にコンビニ等を適正に配置していかなければならない。建築審査会の立場として、前向きに考えていくことも必要だと改めて感じた。</p> <p>本件計画では、周辺環境への配慮として様々な対策が講じられており、こ</p>
----	--

議事

のような地域に溶け込もうという努力は積極的に評価してよいだろう。

また、本件敷地が交差点付近であるということもあり、安全面に配慮して、建物の出入り口前のスペースを広く確保しているのだと思われるが、手すりを設置するのは逆に危険ではないか。

(提案課) これまで交差点から進入してくる車が多かったという点をふまえ、歩行者の安全面を考慮しこのような計画とした。

(委員) 平成11年の建替え後に、コンビニではなく、以前と同じ物販店舗であれば違反とならなかったのか。

(提案課) これまでと同じ物販店舗であったとしても、建替えによって店舗を建築する際には許可が必要となる。

(委員) 改修工事に着工する平成27年までは、別のコンビニだったのか。

(提案課) 異なるコンビニだった。

(委員) 違反の発覚から許可の申請までの約2年間は何をしていたのか。

(提案課) 違反発覚後、まずは店舗の移転等も含め、用途地域の規制に適合した使い方をしてもらうよう本市から指導していた。その中で、店舗を移転せずに許可をとって営業を再開したいという建築主の希望もあり、その内容について協議を行ってきた。

(委員) 2階に3軒の住居があるが、入居者がいるのか。

(提案課) 現時点で入居者がいるかどうかは確認できないが、本件改修工事は1階部分のみが対象となる。

(委員) 計画そのものに異論はないが、違反对策という面からいくつか確認したい。

平成11年に共同住宅として建築されたことを横浜市として確認しているというのであれば、共同住宅として建築した後に1階部分をコンビニに変更したことになる。そうすると、建築主は建築基準法上の違反を承知のうえで、意図的にコンビニを営業してきたということになるが、平成27年の工事停止のほかに何かしらのペナルティを受けたのか。また、工事業者や設計者の問題については、どのように対処されたのか。当時の建築主が業者に騙された可能性もあるのではないか。

(提案課) 本件申請者は当時から店舗として申請されていたはずだと主張している。共同住宅の用途で検査済証が交付されたことは確認できたが、資料が残っていないことに加え、平成11年の建替えは先代によって行われたということもあり、当時の状況について事実確認ができない状況である。

(委員) 来客用の駐車場がないようだが、車での来客は想定していないのか。

(提案課) 車での来客が禁止されるわけではない。車での来客者はそれほど多くないと想定され、荷さばき時以外には荷さばき場を利用してもらえるよう少し広めにスペースが確保されている。また、配達車用のスペースも確保されているが、基本的に配達車両が駐車することになるため、一般客が利用することは難しいと考える。

議事

(委員) 車での来客者がどこに駐車すればよいのか明確にわかるような形で、駐車場のライン引きをするべきではないか。前面道路の幅員がそれなりにあるので、車での来客者も多いのではないかと思うが。

(提案課) 本件コンビニの駐車場に駐車できない状況であれば、近隣にある時間貸し駐車場を利用することになるのではないか。

(委員) コンビニの利用者が時間貸し駐車場を利用するとは考えにくい。店舗側が車による来客者がそれほど見込めないと考えていても、実態はそうならないかもしれない。

(委員) 本件計画では歩道状空地を確保するため、これまで駐車場としていた店舗前面側のスペースに車を駐車しない計画となっているが、実際にはここに駐車する人が出てくるのではないかと思う。

(提案課) 歩行者と車のどちらを優先するかという問題であるかと思うが、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等の建築許可にあたっては、歩道状空地を設けることを要件としており、本市としては歩行者の安全対策を優先させて指導してきた。

(委員) 仮に、これまで駐車場として利用されていた店舗前面側のスペースに車が駐車されるようなことになると、車いす駐車場から店舗までの動線を妨げるようになってしまうのではないか。

(提案課) 当該スペースは移動等円滑化経路として確保しており、車が駐車されることは想定していないが、車が駐車されることのないように工夫できないか、申請者と再度検討したい。

(委員) 地域と連携した取組について、申請者側にそのような意欲があることは評価できるが、今後どのように担保されるのか。

(提案課) 本件申請者は、これまでも地域と連携した取組を行ってきた実績もあり、今後も引き続き意欲的に取り組んでいきたいとの意向を確認している。また、ハマロードサポーターは地域と連携した組織的な活動なので、継続的に取り組んでもらえるものと考えている。

(委員) 駐車スペースについては、申請者側とよく協議してもらいたい。

「同意」される。

2 第2号議案（建築基準法第56条の2の同意）

※ 第2号議案は西本委員が退席

(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、空地率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、駐車台数）、関係法令等諸手続

議事	<p>等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) エレベーター棟が3階までなのは何故か。</p> <p>(提案課) 日影規制と北側斜線制限の規定に抵触するため、3階としている。</p> <p>(委員) 保育所の定員は何名か。</p> <p>(提案課) 定員は60名を想定している。</p> <p>(委員) 運営法人は決まっているのか。市営か。</p> <p>(提案課) 市営ではない。計画敷地内にプレハブの仮設園舎で1歳児及び2歳児を対象とした認可保育所が運営されているが、新設される保育所についてもこれと同一の法人を既に選定している。</p> <p>(委員) 既存の学校敷地内にプレハブの園舎があるのか。</p> <p>(提案課) 学校敷地内ではなく、今後取得する予定の隣接する国有地部分に仮設園舎が設置されている。</p> <p>(委員) 仮設園舎で運営されている保育所も定員が60名程度なのか。</p> <p>(提案課) 20人規模である。</p> <p>(委員) 車いす使用者の動線計画もよく練られていると思うが、既存の第二校舎から増築等へはどのようにアクセスするのか。</p> <p>(提案課) 第二校舎から増築棟への渡り廊下部分がスロープでつながっており、ここを通過して移動する。</p> <p>(委員) 市内には、エレベーターが設置されていない小中学校がたくさんあるのではないか。</p> <p>(提案課) 市内に500校程度あるので、優先順位を付けて順次整備をしている。</p> <p>(委員) 本件計画は、平均地盤面が下がることによる影響があるものの、それが微々たるもので法的な問題はないということによいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>3 第3号議案(建築基準法第56条の2の同意)</p> <p>※第3号議案は西本委員が退席</p> <p>(提案課)</p> <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、空地率、延べ面積、容積率対象面積・容積率、前面道路、駐車台数)、関係法令等諸手続等を説明</p>
----	--

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) キッズクラブの入口は、西側にあるのか。</p> <p>(提案課) 西側にあるエントランスホール及びポーチ部分から出入りできる。</p> <p>(委員) ポーチ部分からキッズクラブに入る場合には段差があるが、エントランスホール部分から入る場合にはスロープ状になっており、段差がないということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 本件キッズクラブは擁壁に囲われているが、遊水池や調整池の一部ではないということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。グラウンドの高さと同じレベルにある。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>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</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>5 第5号議案(審査請求・28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</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>6 第6号議案(審査請求・29建-1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</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>7 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>8 その他 (1) 建築審査会(平成29年6月21日開催)の第2号議案に係る報告 (提案課) ※ 前回の建築審査会(平成29年6月21日開催)で委員から出された意見を</p>
----	--

議事	<p>ふまえ、申請者と公開空地の日影を改めて精査し、日影図を変更したため、従前からの変更内容について、資料4にて説明</p> <p>(事務局) 現在、提案課及び申請者が精査中であるため、今後も公開空地面積等の数字が変動する可能性がある。最終的に確定した数値につき、許可基準を満たすか否かの判断は、提案課に一任してもらいたい。</p> <p>「了承」される。</p> <p>(2) 会議録の確認 (平成29年6月21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号から第3号議案まで) 2 審査請求書等 (第4号議案から第6号議案まで) 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 4 公開空地面積算定図 (従前、従後) 5 会議録 (平成29年6月21日開催分)
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年9月15日、各委員に確認を得、確定しました。