

横浜市建築審査会会議録

日時	平成29年10月20日（金）午後1時30分から午後3時40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 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 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	奥山 環境創造局 環境管理課長 保坂 建築局 企画課長 大友 建築局 都市計画課長 羽太 建築局 情報相談課長 山口 建築局 建築企画課長 石井 建築局 建築指導課長 梶山 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 鴫田 都市整備局 景観調整課長 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 松永 建築局 市街地建築課 建築許認可担当係長 後藤 建築局 市街地建築課 建築許認可担当係長 建築局 市街地建築課 前田、山崎、渡邊 倉本 交通局 建築課 建築改良担当係長 高橋 交通局 運輸課 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	幹事	武部 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 堀田 都市整備局 企画課長 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 小永井 消防局 指導課長	

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	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第48条第6項ただし書の同意） 第二種住居地域（磯子区滝頭三丁目1番の33）において、自動車修理工場を増築すること。 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（鶴見区馬場二丁目890番の3の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 3 第3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（西区浅間町五丁目383番の22の一部）において、一戸建ての住宅を新築すること。 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 会議録の確認（平成29年9月15日開催分）
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案は「同意」 2 第2号議案は「同意」 3 第3号議案は「同意」 4 第4号議案は（非公開） 5 第5号議案は（非公開） 6 第6号議案は（非公開） 7 その他は「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> <ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第48条第6項ただし書の同意） （提案課） <p>※ 申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（主要用途、構造、</p>

議事	<p>階数、高さ、建築面積、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)、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 公聴会後の意見について、随分と踏み込んだ内容の意見も出されているという印象を受けるが、問題ないと考えてよいか。</p> <p>(提案課) 発言した方に対してはその場で回答し、御理解いただけたものと考えている。</p> <p>(委員) 民間車検場が減少しているのは、横浜市内に限った話なのか、若しくは全国的な規模なのか。</p> <p>(提案課) 正確な数字はわからないが、全国的に整備士の数が減少しており、人材確保に苦勞していると聞いている。そのような中で、民間車検場も減少しているのが現状である。</p> <p>(委員) 滝頭営業所以外で、建築物の用途制限の規定に適合した営業所はなかったのか。</p> <p>(提案課) 現在、車検整備を行っている港北営業所と浅間町営業所だけでは手薄になる南部方面において、最も好条件である滝頭営業所を選定した。</p> <p>(委員) 鶴見営業所や本牧営業所を選定しなかったのは何故か。</p> <p>(提案課) 鶴見営業所は敷地面積が狭く、本牧営業所は借地であることから、滝頭営業所の方がより好条件であると判断した。</p> <p>(委員) 将来的に260台ほどの整備台数を見込んでいるようだが、ある特定の時期に整備台数が集中するようなことはないのか。</p> <p>(提案課) まずは、車検を行う資格を取得する必要がある。その後、設備と人材を徐々に整えていき、最終的に年間260台ほどの整備台数となると見込んでいる。整備台数は、1日につき1台ないし2台程度であり、特定の時期に偏るようなことはない。</p> <p>(委員) 年間260台を整備するだけの設備等が整うのは何年後か。</p> <p>(提案課) 先行して施設だけを整備しても人材が揃わなければ車検を実施することはできない。順調に資格がとれたとしても、人材を確保するためには1年から2年ほどはかかるのではないかと考えている。</p> <p>(委員) 資格を有する整備士を新たに雇用するのか。</p> <p>(提案課) 車検をするための資格は、人ではなく工場として取得する必要がある。</p> <p>(委員) 本件敷地付近はこれまで殺風景な場所であったが、最近では、掘割川で水辺に関するイベント等が開催される等、賑やかな一面も見せるようになった。本件計画では国道16号線沿いの緑化等が計画されているが、景観への配慮について、どのように考えているか。</p> <p>(提案課) 現在は、国道16号線沿いに設置された万年堀によって、かなりの圧</p>
----	--

<p>議事</p>	<p>迫感のある状況となっているため、これらを全て撤去する。また、国道16号線沿いの歩道には電信柱等によって一部狭い区間があるので、人や自転車がすれ違えるだけの幅員を確保するために1メートルほどセットバックする。その上で、敷地沿いに植栽スペースとメッシュフェンスを設置し、開放的な歩道空間を演出する予定である。</p> <p>(委員) この植栽スペースの使われ方について、もう少し具体的に説明してもらいたい。</p> <p>(提案課) 国道16号線沿いの歩道と敷地との間に高低差がある。これを多少ならず敷地側が1.9メートルほど立ち上がることになり、そこに植栽やメッシュフェンスを設置する予定である。バス停付近については、バスを待つ間に植栽を楽しめるよう、バス停の高さまで地面を掘り下げて植栽を行う。場合によっては、フェンスを下げて人の出入りを可能にすることも検討中である。また、別途バス停の上屋の建替えも検討している。</p> <p>(委員) 土壌汚染に対してはどのように配慮されるのか。</p> <p>(提案課) 油は油水分離槽を通して公共下水道に排出する予定である。また、土壌汚染が発生しないように、車両整備工場の床は厚みのあるスラブとする計画である。</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>※ 申請者、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、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）、関係法令等諸手続等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 消火栓の位置は許可基準に盛り込まれていないのか。</p> <p>(提案課) 最低限敷地面積に係る許可では盛り込まれていない。</p> <p>(委員) 北東側敷地との境界における高低差が気になるが。</p> <p>(提案課) 横浜市建築基準条例第3条では、高低差が3メートル以上の崖に対して安全上の措置を求めている。崖に直接手を加えなくとも、崖下の場合には基礎を立ち上げることで安全性を確保する方法も認められており、本件はこの基礎の立上げにより安全性を確保している。</p> <p>(委員) 3.6メートルの現況幅員が求められる前面道路は、建築基準法上の道路でなければならないのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 駐車場スペースが狭いので、みなし道路境界線をはみ出してしまわ</p>
-----------	---

<p>議事</p>	<p>ないのか気になるが。</p> <p>(提案課) 駐車場として利用するためには、敷地内で車庫証明を取得する必要がある。みなし道路境界線までセットバックした部分は敷地に含まれないので、はみ出さないように利用をしてもらうことになる。</p> <p>(委員) 前面道路の幅員に係る基準を満たすことができないことから、包括同意基準を適用できなかったという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 緑化計画では中木を8本植えることとなっているが、可能なのか。日光が当たらないと育たないのでは。通常の1.5倍の緑化計画と謳っているが、純粹にこれを評価してもよいのか疑問である。</p> <p>(提案課) 許可基準ではないが、なるべく道路から見える位置で緑化をしてもらうよう行政指導している。樹種については自由に選択することができるので、設計者に日陰に強い植物等、色々と検討した上で提案してもらっている。いただいた意見を参考に、今後も業者へ指導していきたい。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第3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、延べ面積(容積率)、建築面積(建蔽率))、諸元表(区域区分、用途地域、防火指定、その他の地域地区等)を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 誓約書が取得できない土地があるとのことだが、何故か。</p> <p>(提案課) その土地自体は建築基準法上の道路に接していないのだが、建築基準法上の道路に接している隣地と合わせることで、将来的にビル等を建築して土地活用することも視野に入れているようである。そのため、道路状空地としての維持管理に関する誓約には至らなかった。</p> <p>(委員) そのような土地活用の実現性は高いのか。</p> <p>(提案課) 隣地は所有者が異なり、建築物が建て替えられて間もないということもあり、すぐに土地を合わせて利活用される可能性は低いと思われる。単独で建替え等をする場合は、道路状空地としての維持管理に関する誓約書の提出が必要となるため、将来的には一定の幅員が確保されるのではないかと考えている。</p> <p>(委員) 本件計画建築物は、一戸建ての建売住宅か。</p> <p>(提案課) おそらくそうだと思う。</p> <p>(委員) 北西側には通り抜けられないのか。</p> <p>(提案課) 行き止まりである。通り抜けはできない。</p>
-----------	--

議事	<p>(委員) 既存建築物は既になく、どれくらいの規模だったのか。また、いつ頃壊されたのか。</p> <p>(提案課) 規模はわからないが、だいぶ前に壊されている。</p> <p>「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>(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>(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>(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 会議録の確認(平成29年9月15日開催分)</p> <p>「了承される。」</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 審査請求書等(第4号議案から第6号議案まで)</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>4 会議録(平成29年9月15日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成29年11月17日、各委員に確認を得、確定しました。