

横浜市建築審査会会議録

日時	令和元年5月24日（金）午後1時30分から午後4時40分まで	
開催場所	市庁舎5階「関係機関執務室」	
出席者	委員	大久保 博 会長 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 前田 一 専門調査員
	幹事等	土田 環境創造局 環境管理課長 武田 環境創造局 みどりアップ推進課担当課長 曾根 建築局 企画課長 大友 建築局 都市計画課長 石井 建築局 建築企画課長 高井 建築局 建築指導課長 正木 建築局 市街地建築課長 松井 都市整備局 企画課長 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長 小永井 消防局 指導課長 飯島 都市整備局 市街地整備推進課長（代理）
		議題 提案課 等
	事務局	榊原 建築局 建築監察部長 石津 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 松井、藤原
欠席者	委員	金子 修司 委員
	幹事	羽太 建築局 情報相談課長 梶山 都市整備局 都市デザイン室長 入江 都市整備局 都市交通経営担当課長 鴫田 都市整備局 景観調整課長 酒井 道路局 交通安全・自転車政策課長

開催形態	第1号議案から第7号議案まで、許可処分報告及びその他 公開 第8号議案から第10号議案まで 非公開
傍聴人	5人
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 第一種低層住居専用地域（磯子区杉田七丁目804-75先ほか）において、道路内に路線バスの停留所の上家を新築すること。 2 第2号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 商業地域（栄区笠間二丁目内）において、道路内に自転車駐車場及び公衆便所を新築すること。 3 第3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（神奈川区菅田町739-46）において、一戸建て住宅を新築すること。 4 第4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（港北区篠原台町228-49、228-50及び228-53）において、一戸建て住宅を新築すること 5 第5号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 商業地域（中区山下町143番の15ほか）において、一戸建て住宅を新築すること。 6 第6号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種住居地域（磯子区下町）において、一戸建て住宅を新築すること。 7 第7号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意） 第一種低層住居専用地域（旭区今宿南町1732番の25の一部）において、一戸建て住宅を新築すること。 8 第8号議案（審査請求・31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 9 第9号議案（審査請求・30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の取消しを求める審査請求の申立て 10 第10号議案（審査請求・30建-2号） 建築基準法施行規則第4条の5の2に基づく検査済証を交付できない旨の通知の取消しを求める審査請求の申立て 11 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 12 その他 建築基準法第43条第2項第2号の許可基準の一部改正について

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第7号議案までは「同意」 2 第8号議案から第10号議案までは（非公開）</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第8号議案から第10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、議題提案課等及び傍聴人は退席。</p> <p>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）</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、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>（議案の概要）</p> <p>1 許可要件 公益上必要な建築物で通行上支障がない。</p> <p>2 計画の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ バス路線沿道住民の要望を踏まえて、これまで青空であった路線定期バス停留所に、新たに上屋を設置するものである。 ・ 横浜市交通局が近隣からの要望を受けて、公道及び公園をまたいで、バス停の上屋を設置するものである。 ・ 当該バス停のバス路線は、新杉田駅とバス停周辺の住宅団地を往復する路線であり、当該バス停は、住宅団地内で最も駅に近く、駅方向に向かう車線のバス停のため、降車客がほとんどいない。 ・ 公園街区に設置されているバス停であり、バス停背面が公園の擁壁で建築物への出入り等周辺施設の利便を妨げることはない。 ・ 交通局の調査で、通行人とバス待ちの客の交差がないことを確認している。 ・ 道路局による道路占有許可基準において、バス停下屋の設置は、「原則として歩道の残幅員が2m」必要としているところだが、本件は、道路管理者が「地域からの要望を考慮し、道路の利用状況を踏まえ、道路管理上支障がない」と認め、既に道路占有許可されている。 ・ 交通管理者、消防部門も支障がないとしている。 <p>（質疑応答） （委員）「交通局の調査で、通行人とバス待ちの客の交差がないことを確認している」とあるが、どのような調査を行い、どのような結果となったのか。また、既に道路占有許可がなされているとのことだが、なぜ先に許可がなされているのか。</p>

議事

(提案課) 1点目について、バスのドライブレコーダーにて、バス待ち客があまりいないこと、いる場合でも、通行に支障がないことを確認している。2点目について、通常は、建築審査会への付議と同時に進めていくが、本件では、従前から上屋の設置について要望があり、道路局が先行して相談を受けていた関係で、付議よりも先に、道路占有許可がなされている。

(委員) 歩道残幅員の考え方であるが、本件の「1.505m」というのは、バス待ち客を踏まえても、本件地区の交通量から考えれば、人ひとりでは容易に通れる幅である、という理解でよいか。

(提案課) その通りである。調査結果からは、バス待ち客はいるが、その後ろを通過する際に、交差するほどの交通量ではないことを確認している。

(委員) 公園用地を所有・管理しているのはどこか。本件上屋の一部が公園用地にかかっているが、それは支障がないのか。

(提案課) 横浜市が所有・管理している。また、公園管理者とは、占有許可について既に調整済みである。

(委員) 今回、本件場所に上屋設置の計画が進んだのは、本件場所が適切であったからなのか、もしくは、本件場所に設置して欲しいという要望があったからなのか、確認したい。また、公園用地側の歩道は、側溝となっており、路面がガタガタしそうであるが、車椅子やカートを押して通行する人たちは大丈夫なのか。

(提案課) 1点目について、今回は、本件場所に上屋が欲しいという要望があったためである。2点目について、確かに側溝となっているが、現状、道路側歩道に置かれているバス停標識は、道路に対して垂直方向に置かれているものの、通行に関し、特にトラブルになった旨は聞いていない。今後、当該バス停標識は、道路に対し水平方向に設置の予定となるため、現状よりも有効幅員は増えることとなり、改善されると考えている。

「同意」される。

2 第2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、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）等を説明

(議案の概要)

1 許可要件

公益上必要な建築物で通行上支障がない。

2 計画の概要

- ・ 本計画は、大船駅北第二地区第一種市街地再開発事業区域内において、交通広場内に自転車駐車場（都市施設：大船駅北第二地区第22

議事	<p>号自転車駐車場)及び公衆便所を新築するものである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 再開発事業の完了後、自転車駐車場は道路施設として道路局に、公衆便所は資源循環局に移管される予定の公益施設であり、各々道路管理者との設計協議に基づき、通行上支障のないよう計画されている。 ・ 道路管理者、交通管理者、消防部門も支障がないとしている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) バス利用者の駅方面への動線は、どのようなものか。</p> <p>(提案課) 一階平面の歩道を用い、横断歩道を渡って、駅に向かっていくこととなる。車椅子等利用されている方については、デッキ側に障害者乗降場があるため、それを使い、デッキ側から駅方面へ向かっていただくこととなる。</p> <p>(委員) 横断歩道を渡った先の歩道の幅員は狭そうであるが、大丈夫なのか。</p> <p>(幹事) 幅員もしっかりと取られているので、問題ない。</p> <p>(委員) 今回の再開発エリア内につながっている、市道・笠間247号線というのは、一方通行なのか。</p> <p>(提案課) そうである。再開発エリア内の道路と合流し、下永谷大船線につながっていくこととなる。下永谷大船線からの入口は双方向から通行できるようになっており、今回新しく、再開発エリア内で周回できるようになった。</p> <p>(委員) 自転車駐車場と公衆便所の管理はどこが行うのか。</p> <p>(提案課) 自転車駐車場は道路局が、公衆便所は資源循環局が行うこととなる。</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53条の2第1項第3号の同意)</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、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>(議案の概要)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 許可要件 <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する。 ・ 市街地の環境を害するおそれがない。 2 計画の概要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 許可対象となる敷地の前面道路が法第42条第2項道路のため、包括同意基準には合致しないが、許可基準に定める道路の反対側から4.5メートル幅の道路上空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。
----	--

議事

- ・ また、前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、法第42条第1項道路に至るまで3.6メートル以上有するものであり許可基準を満たしている。
- ・ 緑化について、基準値を超える植栽を設けるなど、市街地環境への配慮を行っている。

(質疑応答)

(委員) 本件申請地の隣の敷地は、前面道路の幅員が4メートルとなっている。こちらの敷地についても、4.5メートルのセットバックが行われるという理解で良いか。

(提案課) その通りである。敷地面積には含まれるが、50cmの道路状整備が必要となる。

「同意」される。

4 第4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)

※ 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、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

(議案の概要)

1 許可要件

- ・ 敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する。
- ・ 市街地の環境を害するおそれがない。

2 計画の概要

- ・ 許可対象となる敷地の前面道路が法第42条第2項道路のため、包括同意基準には合致しないが、許可基準に定める道路の反対側から4.5メートル幅の道路上空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。
- ・ また、前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、法第42条第1項道路に至るまで3.6メートル以上有するものであり許可基準を満たしている。
- ・ 緑化について、基準値を超える植栽を設けるなど、市街地環境への配慮を行っている。

「同意」される。

5 第5号議案(建築基準法第43条第2項第2号の同意)

議事

(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、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

(議案の概要)

- ・ 現況幅員0.9メートル以上1.8メートル未満の空地に接する2敷地を、空地への負担及び敷地の状況が改善するように敷地を一つに整形し、一戸建ての住宅を建てる計画である。
- ・ 過去に個別提案基準3-5にて、2つの敷地で許可をしている路線である。
- ・ 隣地と敷地の交換をしているため、基準時と「おおむね同一の敷地」として扱えず、個別提案基準3-4及び3-5には当てはまらないが、敷地を整形することで、基準時の敷地で建て替えるよりも、当該空地及び敷地が、交通上、安全上、防火上及び衛生上良好になると判断できるため、個別提案基準3-4を準用した個別提案として許可したい。

(質疑応答)

(委員) 地番143-19は、現在、学校が建っているようだが、平成24年度の個別提案基準3-5による許可というのはこのためか。

(提案課) 過去の資料を見ると、前の所有者が、土地の売却のために、許可を取得したとのことである。

(委員) 現況写真を見ると、学校に抜けられる門扉があるが、今回の申請場所と重複しているため、場合によっては、地番143-20に場所が変わることになるのか。

(提案課) 門扉等の設置は確認していないが、2メートル以上接しているので、場合によっては、学校に抜けられるようになる可能性もある。ただし、学校なので、セキュリティの関係上どうなるかは分からない。

「同意」される。

6 第6号議案（建築基準法第43条第2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、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

(議案の概要)

<p>議事</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一戸建て住宅の建替えである。 ・ 平成11年航空写真から、基準時に建築物があることが確認できている。なお、現在も建築物が建っている。 ・ 空地は、現況幅員が1.5メートルあるが隣地2階のバルコニーが突出しているため、青空空地は0.93メートルとなっている。 ・ 幅員0.93メートルの空地のうち0.75メートルは申請者所有で、0.18メートルは隣地の所有である。隣地所有者が空地の誓約書の提出を拒否したため、申請者と裁判で係争し、裁判の結審により、1.5メートルの通路について申請者の通行地役権が認められている。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 申請者が通行地役権を取得した通路の周囲にお住まいの方もいるが、本件通路を使用するのは、申請者のみということか。</p> <p>(提案課) その通りである。</p> <p>(委員) 申請者が取得された通行地役権は、登記されていないということによいか。</p> <p>(提案課) その通りである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>7 第7号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意）</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、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>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一戸建て住宅の建替えである。 ・ 幅員1.09メートルの専用通路（自己所有地）で2項道路に接している敷地である。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 接道予定である建築基準法42条2項道路と、当該道路及び申請地をつなぐ空地の間に道路後退部分があり、当該地は現状、階段であるため、将来的に隣地と一体的に道路状として整備するよう指導している、という説明であったが、どういうことか。</p> <p>(提案課) 2項道路の後退線がかかっているため、現状のままでも、建築基準法44条違反となるものではないが、車の通行等の周辺環境に配慮し、道路状に整備するよう指導をしている。</p>
-----------	---

<p>議事</p>	<p>(委員) 資料5の公図について、右と左で違うようだが、これはなぜか。</p> <p>(提案課) 右の方が現在の公図で、左が旧公図となっている。誓約書の提出を求める際には、地番を特定する必要があるが、当該地は公図混乱地域となっているため、地番が特定できない。そのため、旧公図にて地番の特定を進めている。</p> <p>(委員) 隣の地番1732-24の空地と今回の空地は、見た目が一体となっているようだが、隣の地番の方からは、今回、誓約書はもらっていないということが良いか。</p> <p>(提案課) その通りである。申請者の側から隣の地番の方へ確認を行ったが、誓約書については、隣の地番の方が、建替えを行うタイミングで出したいとの意向であると聞いている。今回は、申請者の方が所有する空地部分のみで、審査会に付議を行っている。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>8 第8号議案(審査請求・31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>9 第9号議案(審査請求・30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>10 第10号議案(審査請求・30建-2号) 建築基準法施行規則第4条の5の2に基づく検査済証を交付できない旨の通知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>11 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>12 その他 建築基準法第43条第2項第2号の許可基準の一部改正について</p>
-----------	--

	※ 資料4にて報告
資料	1 許可申請概要書等（第1号議案から第7号議案まで） 2 審査請求書等（第8号議案から第10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 法第43条第2項第2号許可における誓約書について
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和元年6月21日、各委員に確認を得、確定しました。