

横浜市建築審査会会議録

日時	令和2年1月24日（金）午後1時30分から午後2時30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 金子 修司 委員 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 庄司 博之 委員
	幹事等	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 鵜田 都市整備局 景観調整課長
		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	三輪 律江 委員
	幹事	土田 環境創造局 環境管理課長 羽太 建築局 情報相談課長 松井 都市整備局 企画課長 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 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長 酒井 道路局 交通安全・自転車政策課長 小永井 消防局 指導課長
開催形態	第1号議案及び第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	

<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1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（保土ヶ谷区鎌谷町51番の6の一部）において、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅を新築すること。</li> <li>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（緑区白山三丁目1074番の2の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る敷地に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・31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</li> <li>4 第4号議案（審査請求・31建－4号）※追加 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 会議録の確認（令和元年11月15日開催分）</li> </ol>
<p>決定事項</p>	<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> </ol>
<p>議事</p>	<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 <ul style="list-style-type: none"> <li>・基準時（平成11年）に存在する住宅の建替えである。</li> <li>・法第43条第2項第2号の空地は、専用型の通路で法第42条第2項の道路から最小幅員0.902メートル、延長距離9.668メートルで終端に2メートル×2メートルの空地を整備する計画である。</li> <li>・隣地は、接道敷地の庭として使用されている。</li> </ul> </li> </ol> <p>（質疑応答） （委員）本件通路状の空地について、本件許可対象となる空地に接する地番51-5の隣地については対象に含まれていないが、協力が得られなかったのか。 （提案課）隣地については、地番51-5と地番51-3との境界の確定ができなかつ</p>

議事	<p>たため、今回はその部分を除いて空地を設定している。</p> <p>(委員) 隣地を申請者が通行することについて、理解は得られているのか。</p> <p>(提案課) 理解は得られている状態である。</p> <p>(委員) 現況図に県築造擁壁の写真があるが、案内図と現況図が示す写真撮影位置がずれているように感じる。これは、案内図で示している位置から撮影しているという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) そうすると、本件許可申請地と県築造擁壁とは距離が離れているということによいか。</p> <p>(提案課) そうである。擁壁の下端から申請地の外壁まで24メートルほど離れている。</p> <p>(委員) 県築造擁壁の写真に写っている、がけ上の建物はどこか。</p> <p>(提案課) 地番86-13の建物である。</p> <p>(委員) 県築造擁壁の写真の手前に移っている建物はどこか。</p> <p>(提案課) 地番89-22の建物である。</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>・許可対象となる敷地は、下記「東側法第42条第2項道路に接道することにより敷地分割を行う理由」のとおり、南側の法第42条第1項第2号道路から接道を取ることができないため、東側の法第42条第2項道路から接道を取る計画としている。</li> <li>・許可対象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メートル幅の道路状空地の整備を行い、空間確保と圧迫感の軽減を図っている。</li> <li>・前面道路は法第42条第2項道路の後退後、幅員3.6メートル以上になり、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。</li> <li>・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。</li> <li>・東側法第42条第2項道路に接道することにより敷地分割を行う理由</li> </ul>
----	--

議事

① 今回の敷地は平成16年に南側道路（法第42条第1項第2号）が築造される以前から、建築されており東側道路（法第42条第2項）から接道していた。

② 敷地分割の望ましい形状としては、南側の道路から接道して、許可申請敷地及び最低敷地規模以上の敷地を整形に分割することであるが、次の理由で計画できないため、東側道路からの接道としている。

ア 南側道路に接道するためには、土木事務所が管理する水路の占用許可及び擁壁部分の所有者に承諾を得ることが必要である。土木事務所からは、接道の最低限の2メートルの占用許可はできるが、敷地分割の基準である1/7以上の接道（6.11メートル）の占用許可は得られないとの回答があったため、基準が満たせない。

イ 南側の道路は東側から西側に向かって高くなっており、敷地との高低差は0.40メートル（許可申請地）～2.45メートル（最低敷地規模以上の敷地）ある。接道するためには出入口を設けることが難しい状態である。

（質疑応答）

（委員）意見ではあるが、資料中、特に「敷地分割の望ましい形状」という文言について、前提として敷地分割をしなければならない、というニュアンスを感じてしまう。125平方メートル以上の良好な宅地を確保することが、都市計画の趣旨なのであるから、それを前提として欲しい。

（提案課）承知した。

（委員）周辺許可状況図にて、過去に許可された敷地がいくつか見受けられるが、これは建築審査会にて審議されたものか。

（提案課）確認をしていないため、不明である。

「同意」される。

3 第3号議案（審査請求・31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

（非公開）

4 第4号議案（審査請求・31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

議事	<p>(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 会議録の確認(令和元年11月15日開催分) ※ 資料4にて報告</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案及び第2号議案)</p> <p>2 審査請求書等(第3号議案及び第4号議案)</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(令和元年11月15日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和2年2月21日、各委員に確認を得、確定しました。