

横浜市建築審査会会議録		
日時	令和3年2月19日（金）午後1時30分から午後2時20分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室「なみき14・15」	
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
	議題提案課等	波多野 建築局 市街地建築課長 松永 建築局 市街地建築課 担当係長 森地 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 岩井担当
	幹事	角田 建築局 建築企画課長 堀切 建築局 建築指導課長
	事務局	嶋田 建築局 建築監察部長 石津 建築局 建築監察部 法務課長 津留 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 塩川 圭一 委員
開催形態	公開	
傍聴人	なし	
議題	<p>1 第1号議案（建築基準法第43条第2項第2号の同意）※取下げ 第一種住居地域（港北区大曾根三丁目52番の30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。</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） 第一種低層住居専用地域（鶴見区馬場七丁目1239番の7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。</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p>	

	<p>4 その他</p> <p>(1) 建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の改正についての報告</p> <p>(2) 会議録の確認（令和3年1月22日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第2号議案は「同意」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第1号議案については、議案を取り下げる旨報告される。</p> <p>1 第2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）</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、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"> ・分割前の敷地は、東側の法42条第1項道路（以下「1項道路」）である私道に面しているが、私道の所有者から道路使用の理解が得られなかったため、今回の計画となっている。 ・今回の許可対象敷地の前面道路が法42条第2項道路（以下「2項道路」）のため、包括同意基準には合致しないが、公道の反対側から4.5メートル幅の道路状空地の整備を行い、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。 ・前面道路は、1項道路に至るまで幅員3.6メートル以上有するもので許可基準を満たしている。 ・緑化について、許可基準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。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）許可基準・運用基準では「前面道路は1項道路に至るまで幅員3.6メートル以上有すること」となっているが、6の現況道路幅員経路図では、図の中央の1項道路とその西の2項道路を経由して、図の西端の1項道路までの幅員3.6メートル以上を求めているように見える。図の中央の1項道路までの幅員3.6メートル以上を満たすだけでよいのではないか。</p> <p>（提案課）許可基準では、図の中央の1項道路までの幅員が3.6メートル以上あれば要件を満たすこととなるが、当該1項道路があまり広い道ではないため、基準の趣旨から、図の西端のバス通りがある1項道路まで幅員3.6メートル以上を確保するよう指導している。</p> <p>（委員）過去にもそのような取扱いをした前例はあるのか。</p> <p>（提案課）最近はそのような取扱いをしている。なお、敷地のすぐ横にも私道</p>

議事	<p>の1項道路があり、基準の文言上はその1項道路まで幅員3.6メートル以上あれば要件を満たすことになるが、基準の趣旨からこのような指導をしている。</p> <p>(委員) 私道は所有者から使用の理解が得られていないそうだが、それでも基準を満たすことになるのか。</p> <p>(提案課) 基準の文言上はそうである。</p> <p>(委員) 敷地分割前も私道を使用していなかったのか。</p> <p>(提案課) 使用していなかったと聞いている。</p> <p>(委員) 基準の趣旨を踏まえて指導とのことだが、どの程度の幅員の1項道路まで通じていれば基準の趣旨に沿う、という数値上の基準を定めているのか。</p> <p>(提案課) 数値上の基準はなく、ケースごとに判断している。今回については指定道路図にあるように、当該2項道路が狭あい道路整備促進路線であり、市が拡幅を重点的に行っている路線となっていることも指導の理由となっている。</p> <p>(委員) 今回の案件は建築審査会の同意が必要な敷地分割であるため、そのような指導をしたのだろうか、仮に敷地分割をしないで新たな建築を行うとしたら指導を行うのか。</p> <p>(提案課) 前面道路が狭あい道路整備促進路線であるため狭あい道路についての協議が必要となるが、それ以外は通常 of 建築確認申請の手続きとなる。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>(提案課)</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 資料2にて報告</p> <p>3 その他</p> <p>(1) 建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の改正についての報告</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 資料3にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 意見公募の結果、意見はなかったとのことだが、ホームページのアクセス状況などは把握しているのか。</p> <p>(提案課) 把握はしていないが、当該ページの閲覧数は確認できるかもしれない。(※確認の結果、当該ページへの外部からのアクセス数は323であった。)</p> <p>周知については、区役所、当課窓口での配架のほか、関係団体にも行った。</p> <p>(委員) 3ページのバリアフリーについて、150平方メートルという面積基準はどのような考え方なのか。</p> <p>(提案課) 当該基準は車いす利用者への配慮についてだが、あまりに小規模な</p>
----	--

店舗にまで同じ基準を求めることは厳しすぎるのでは、ということでこのような基準となっている。もともとのコンビニの許可基準では、面積が150平方メートルまでを原則とし、バリアフリー対応した場合には200平方メートルまで認めるというものであり、今回の基準策定にあたっては150平方メートルを超える場合には、きちんとしたバリアフリー対応を求めることとした。

(委員) 小規模な店舗に過度な負担を求めるのは厳しいということも分からないでもないが、使う側にとっては、店舗の規模は関係なく必要であるから行くわけで、小規模な店舗だからバリアフリー対応しなくてもよいという基準は、使う側にとって不親切ではないか。

(提案課) 基準はあくまで「この限りではない。」とあるので、小規模店舗でもできるだけバリアフリーへの対応を指導していくことに変わりはない。コンビニの面積は平均で180平方メートル程度なので、ほとんどの店舗が150平方メートルを超えることを想定している。また、この基準はコンビニに限らず、例えば戸建てを活用するようなものであって、建築基準法上は用途が店舗と判断されるものにも適用されるため、規模に関わらず一律の基準を求めることが難しいケースも考えられる。

(委員) 規模によりバリアフリー対応できない場合とは、どのような場合を想定しているのか。

(提案課) 道路と敷地との段差や、建物内の段差などが考えられる。

(委員) 建物内の段差は建築計画で配慮していくものではないのか。

(提案課) 当課では福祉のまちづくり条例の対応も行っているが、当条例による協議の対象となるのは、店舗の場合は300平方メートル以上となっており、今回の基準策定にあたっては、バランスを取って150平方メートルという数値を定めたものである。150平方メートル以下の店舗であっても、できる限りバリアフリー対応するよう指導していくつもりである。

(委員) 許可基準と指導の違いはあっても、規模に関わらずバリアフリー対応を実現していく「精神」があるのであれば、その「精神」をうまく基準に盛り込めないものか。現実的には、設計者はクライアントの意向に従うので、150平方メートルを超えないように設計したり、許可基準ではなく指導であるならば従わない、ということも起こり得るだろう。

(委員) 店舗であるならば、全ての人が利用できることが基本であると思う。

(委員) 夜間営業については、今のコロナ禍の状況などをみると、本当に24時間営業でないといけないのか、住宅地での深夜の営業は認めない、という考え方もあるのではないか。

(提案課) コロナ禍の前の状況ではあるが、24時間営業できないのは事業的に厳しいという事業者の側の声や、夜間に明かりがついている場所があると防犯上安心であるという利用者の側の声もある。一方で、住宅地での夜間営業は周囲への影響があるため、一定の措置を求める必要があると考えている。

(委員) 時代とともに価値観が変わってくるので、今の時代が何を求めている

るのか、この先どうなっていくのか、想像力を逞しくして許認可を考えていく必要があると思う。

(提案課) 現場はしっかりとした基準で対応しないといけない場面もあり、この基準を実際に運用してみた上で、課題があるならば柔軟に見直していきたい。

(委員) この基準による許可は今後建築審査会の案件となるのか。

(提案課) 国の定めた規則を満たす場合、建築審査会の同意が不要となる。

(委員) その他配慮事項の「地域と連携した取組等」は、許可手続きにおいて、どの程度のチェックをして計画に反映するのか。

(提案課) 建築審査会の同意が不要となっても公聴会は開催されるため、公聴会や近隣の方への説明の段階で、要望があった場合に事業者としてどこまで対応できるか検討してもらい、ということになる。

(委員) 計画の最初の段階で、どのような取組みを行うかを事業者側に提案させることはできないのか。

(提案課) 「地域と連携した取組」なので、事業者側からの一方的な提案というよりは、地域側の要望を汲んだ取組みとなるよう誘導していきたい。

(委員) (7) バリアフリーへの配慮では、ア、イ、ウの全てに適合する必要があるが、150平方メートル以下の場合、アからウのうち1つ又は2つを満たすような場合と、全く満たさない場合とでは取扱いに差はあるのか。

(提案課) ア、イ、ウはそれぞれ連動した基準となっており、例えば、車いす対応のトイレは整備したが、トイレまで車いすでアクセスできないなど、ア、イ、ウを部分的に満たしていても意味がない場合があり、アからウの全てを満たすことを想定している。

(委員) 「建築基準法施行規則第10条の4の3に適合するものについては建築審査会の同意を要しない」とあるが、バリアフリーの基準を満たしていなくても建築審査会の同意は不要となるのか。

(提案課) バリアフリーについては、今回の許可基準の中で定めているものであり、建築基準法施行規則第10条の4の3では何も定めていない。150平方メートル以内であれば、仮にバリアフリーについての配慮がなくても建築審査会の同意は不要となり、許可基準に従って許可手続きを行うことになる。

(委員) コンビニを前提とした議論になっているが、例えば、住宅街に脱サラで小規模なパン屋や有機野菜の販売所などを開店することもあるだろうが、そのような店に車いす用トイレの整備を求めることは現実的には難しいのではないかと思う。店舗の規模によりバリアフリー対応に差をつけるこの基準案に賛成である。

(提案課) 今回の基準はコンビニに限ったものではないため、パン屋などにも対応できる基準となっている。また、今回の基準とは別になるが、需要のあるシェアオフィスなどへの対応も考えていきたい。

(委員) そのようなことを考えるのも建築審査会の役割だと思う。

	<p>(委員) 先ほどパン屋の話があったが、やはり小規模店舗でも車いすでも入れることが望ましいのではないか。</p> <p>(委員) バリアフリーの程度もあると思う。小規模な店であっても車いすで入店できることは求めたいが、その店舗にオストメイトを備えた車いす用トイレまでを求めることは現実的ではないように思える。</p> <p>(提案課) バリアフリーは本来ハードとソフトの両方で対応するものであるが、許可基準ではどうしてもハードについての定めとなってしまう。状況に応じてソフトでも対応できると判断できる場合には、最低限のハードは求めつつも、一律の厳しい基準ではなく柔軟に対応できる余地があってもよいのではないかと考えている。</p> <p>(委員) 店舗内で焼き上げて販売するパン屋などは作業場と扱われることはないのか。</p> <p>(提案課) 原動機などについての基準はあるが、50平方メートル以下の兼用住宅であれば建築確認のみで対応できる。より広い店舗を求める場合には200平方メートルまでは今回の基準で対応できることになる。</p> <p>(委員) 指導する人によってバラつきがないよう、バリアフリーの精神が守られるよう指導してもらいたい。</p> <p>(提案課) 課内でも情報共有しながら同じレベルの指導が実現できるよう対応していく。</p> <p>(委員) 申請された案件が今回の基準に沿わない場合は、即不許可となるのか、それもと建築審査会の同意を得て許可できるのか。</p> <p>(提案課) その他(10)のイで「建物規模や周辺の状況等により前号までの条件を満たした場合と同等以上と認められる場合」には前号までの基準を適用しないとしており、その場合は建築審査会に諮ることになる。</p> <p>(2) 会議録の確認(令和3年1月22日開催分) ※ 資料4にて報告</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書等(第2号議案) 2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 3 建築基準法第48条の規定に基づく許可基準の改正についての報告 4 会議録(令和3年1月22日開催分)
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和3年3月19日、各委員に確認を得、確定しました。