

| 横浜市建築審査会会議録 | | |
|-------------|---|---|
| 日時 | 令和 7 年11月21日（金）午後 1 時30分から午後 2 時15分まで | |
| 開催場所 | 市庁舎18階会議室「なみき18・19」 | |
| 出席者 | 委員 | 大関 亮子 会長 上原 伸一 委員 豊田 奈穂 委員 後藤 智香子 委員 川手 光太 委員 羽太 美孝 委員 田畑 和夫 委員 |
| | 専門調査員 | 榊 研司 専門調査員 |
| | 議題提案課等 | 塩月 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 |
| | 幹事・関係課 | なし |
| | 事務局 | 磐村 建築局 建築監察部長 小澤 建築局 建築監察部 法務課長 澤野 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 |
| 欠席者 | 委員 | なし |
| 開催形態 | 第 1 号議案から第 2 号議案及びその他 公開 第 3 号議案 非公開 | |
| 傍聴人 | なし | |
| 議題 | 1 第 1 号議案（建築基準法第43条第 2 項第 2 号の同意） 第二種中高層住居専用地域（横浜市西区中央二丁目400番の 7）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ための許可を受けようとするもの。 2 第 2 号議案（建築基準法第43条第 2 項第 2 号の同意） 第二種中高層住居専用地域（横浜市西区中央二丁目400番の 4）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ための許可を受けようとするもの。 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 4 会議録の確認（令和 7 年10月17日開催分） 5 第 3 号議案（審査請求申立て（7 建－2 号）） | |

| | |
|------|---|
| 決定事項 | <p>第1号議案から第2号議案は、「同意」</p> <p>第3号議案は、「裁決「本件審査請求を却下する。」」</p> <p>その他は「了承」</p> |
| 議事 | <p>第3号議案の審議は、「非公開」とする旨決定される。</p> <p>なお、「非公開」の議案については、議題提案課等は退席。</p> <p>1 第1号議案 (提案課)</p> <p>※議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明 (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年度に建築審査会に付議し、平成21年度に許可済みの敷地（未建築）の案件である。 ・建築面積増の計画となったため、建築審査会に再度付議するものである。 ・基準時（平成11年）に存在する一戸建ての住宅を建てる計画である。 ・建築基準法（以下「法」という。）第43条の空地の現況幅員は1.47メートル～4.00メートルである。 <p>（平成21年度の許可時に後退済み）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該空地は北西側で法第42条第2項道路に接続しており、基準時においては申請地を含む3棟の敷地が利用していた。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）裏側の3戸の長屋については、旧法第43条第1項ただし書の規定により建築の許可がおりたものであるのか。</p> <p>（提案課）登記簿からは昭和42年に新築の共同住宅として申請されたことが読み取れるが、建築計画概要書が残っていない。今後建て替えをする際は、当該空地を利用することになるだろう。</p> <p>（委員）当該長屋を建て替える際は、今回の空地を利用することで建築許可はおりるのか。</p> <p>（提案課）当該長屋の敷地自体は広いが、一戸建ての専用住宅であれば、当該空地を介して建て替えできると考えている。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案 (提案課)</p> <p>※議案の概要、申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要等を説明 (議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成20年度に建築審査会に付議し、平成21年度に許可済みの敷地（未建築）の案件である。 |

| | |
|----|--|
| 議事 | <ul style="list-style-type: none"> ・平成21年度の許可時には一部借地であったが、その後借地契約の終了に伴う土地の明渡しのため、敷地面積に変更がある。 ・基準時（平成11 年）に存在する一戸建ての住宅を建てる計画である。 ・土地の明渡しに伴い家屋については、令和 4 年に解体済みである。 ・法第43条の空地の現況幅員は1.47メートル～4.00メートルである。 （平成21年度の許可時に後退済み） ・当該空地は北西側で法第42条第 2 項道路に接続しており、基準時には申請地を含む 3 棟の敷地が利用していた。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委 員）現況写真の 5 番目に映っている空地の中に電柱があるが、これは許可において特段考慮しなくて良いものなのか。</p> <p>（提案課）許可時点で既に空地の中にあるため、近隣住民間で協議の上移設することは可能だが、電柱の存在が許可に直接影響することはない。</p> <p>（委 員）申請敷地の一部に隣地の物置があるように見えるが、これは申請敷地からは除かれているのか。</p> <p>（提案課）その通りである。</p> <p>（委 員）許可基準への適合状況における敷地面積について、個別提案基準 3－4 では、「基準時において現に存する建築物の敷地とおおむね同一敷地」とされている。一方、本件は借地権解消のため敷地面積が変更されているが、おおむね同一敷地と見ているとの説明があった。この点について詳細を教えてください。</p> <p>（提案課）許可基準には、「おおむね同一の敷地」についての考え方として、「測量誤差、借地の解消、敷地の整形や・・・により、基準時と同一の敷地での建て替えが困難と判断した場合には、敷地に多少の変更があっても『おおむね同一の敷地』とみなす」旨の記載がある。この「多少」に本件が該当するか否かについて、許可担当課としては、借地権の解消という土地所有者の状況から判断しやむを得ないものと考えて今回提案している。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料 2 にて報告</p> <p>4 会議録の確認（令和 7 年10月17日開催分） 資料 3 にて会議録の確認</p> |
|----|--|

| | |
|------|---|
| 議事 | <p>5 第3号議案（審査請求・7建－2号）</p> <p>対象地に接する道路が建築基準法第42条第2項の道路及び4メートルの道路ありと判定された処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>「裁決「本件審査請求を却下する。」」</p> |
| 資料 | <p>1 許可申請概要書等（第1号議案から第2号議案）</p> <p>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>3 会議録（令和7年10月17日開催分）</p> <p>4 審査請求関係書類（第3号議案）</p> |
| 特記事項 | なし |

※ 本会議録は、令和7年12月19日、各委員に確認を得、確定しました。