

横浜市建築審査会会議録

日時		平成30年11月16日（金）午後1時30分から午後3時20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 委員 松下 倫子 委員 鈴木 伸哉 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 榊原 建築局 企画課長 羽太 建築局 情報相談課長 石井 建築局 建築企画課長 高井 建築局 建築指導課長 岡本 建築局 市街地建築課長 松井 都市整備局 企画課長（代理） 磐村 都市整備局 地域まちづくり課長（代理） 小永井 消防局 指導課長
	議題 提案課 等	岡本 建築局 市街地建築課長 伊藤 建築局 市街地建築課 担当係長 濱田 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 前田、大蔵 石井 建築局 建築企画課長 建築局 建築企画課 大野 片山 建築局 建築監察部 違反对策課 担当係長 雨堤 栄区 総務部 区政推進課長
	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 岡野、石井
欠席者	委員	三輪 律江 委員 西本 公子 委員 庄司 博之 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境管理課長 大友 建築局 都市計画課長 梶山 都市整備局 都市デザイン室長 栢沼 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		公開

傍聴人	3人
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第48条第10項ただし書の同意） 商業地域（西区戸部町7丁目218番の2）において、店舗を、用途制限を超える引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に用途変更すること。 2 第2号議案（建築基準法第59条の2の同意） 第一種住居地域及び準住居地域（栄区小菅ケ谷一丁目1684番4）において、容積率の制限を超える共同住宅、店舗及び公共施設を新築すること。 3 第3号議案 建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正について 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 5 その他 会議録の確認（平成30年10月19日開催分）
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第3号議案は「同意」 2 第2号議案は「再審議」 3 その他は「了承」
議事	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案（建築基準法第48条第10項ただし書の同意） （提案課） ※ 申請者、申請位置、申請要旨、許可事項、建築物概要（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 （質疑応答） （委員）理由書を見ると、「平成22年の国土交通省の調査をきっかけとして建築基準法第48条の規定に適合していないことがわかりました。」と記載されているが、ドライクリーニング工場の用途違反是正指導に係るこれまでの経緯を見ると、平成23年10月に「横浜市が住居系及び商業系の用途地域にあるクリーニング工場について現況調査開始」と記載されている。当該調査の結果、本件建築物はどのような状況だったのか。 （提案課）横浜市としては、平成23年10月に建築基準法第12条第5項に基づく報告を求めて確認し、違反を確定している。 （委員）平成23年10月の調査では、本件建築物の他にも建築基準法第48条違反であるドライクリーニング工場が複数あったかと思うが、その時点では横浜市はどのような指導をしたのか。 （提案課）平成23年12月に、ドライクリーニング工場に係る違反是正と建築基準法48条の許可手続のマニュアルを策定し、市内のドライクリーニング工場を営む事業者を集めて説明会を開催して違反是正の方法を案内した。平成24年度にも同様に説明会を開催した。違反是正の手順として、違反者に対して

議事

現況図面の提出を求めており、提出しない違反者に対しては平成25年度と平成26年度に督促をした。

(委員) 違反者である本件の申請者は、火災が発生する前に申請地に存在したドライクリーニング工場の現況図面を提出していたのか。

(提案課) 提出していなかった。提出したものと思い込んでいたが、確認したところ自分の手元にあったとのことである。

(委員) 現況図面を横浜市が入手したのはいつか。

(提案課) 平成30年4月26日である。

(委員) 呼び出して事情を聴く等、個別に違反是正指導をしていたのか。

(提案課) していなかった。

(委員) 本件建築物の建築計画は、引火性溶剤を用いるドライクリーニング工場に係る建築基準法第48条の許可基準には合致しているとの理解で正しいか。

(提案課) そうである。

(委員) 公聴会において、においが出るような状態は困るとの意見があったようだが、許可基準では、においについては抽象的な規定となっているため、許可基準には合致しているとの理解で正しいか。

(提案課) そうである。

(委員) 一方で、当該意見に対しては、どのように対応するのか。

(提案課) 公聴会后に、申請者が申請地前面の住宅2軒に対して個別に説明を行い了解は得られている。においの発生原因は特定できていないが、申請者によれば、おそらく染み抜き作業が発生原因ではないかとのことであった。以前は排気を屋外に出す染み抜き装置を使用していたが、今後は排気を屋外に出さない染み抜き装置を導入するので、対策は取られていると考える。

(委員) 公聴会では、ドライクリーニング工場の窓ガラスを防火ガラスや強化ガラスにすることを意見もあったようだ。許可基準とは関係ないと思うが、どのように対応するのか。

(提案課) 申請地は防火地域であり延焼線があるため、網入りガラスを使用している。そのため、ガラス飛散のおそれはないと考えている。ただ、本件の火災では爆発があったためガラス飛散が生じたのではないかとと思われる。

(委員) 火災の原因は何であったのか。

(提案課) 火元の特定は非常に難しいようだが、申請者によれば、ドライクリーニング装置の中の静電気によって火花が発生してドライクリーニング溶剤に引火したのではないかとのことであった。その点については、新しいドライクリーニング装置を導入するので対策は取られている。

(委員) 設備が古くなると火災の危険性が高まるのか。許可基準の中に、ドライクリーニング装置等の設備の基準を設けた方が良いのではないか。また、こまめな点検を義務付ける必要もあるのではないか。

(提案課) 個別の状況があるので一概には言えない。許可基準には、設備の仕

議事

様に係る規定は設けられているが、点検に係る規定はない。

(委員) 許可基準だけでは火災の危険性を完全に払拭できるものではないので、設備の使い方等については、ソフト面で対応することが必要と考える。

(委員) 許可基準の3の(5)ウに、臭気について規定があり、①及び②の条件をすべて満たすこととされているが、本件は当該①及び②の条件をすべて満たすのか。

(提案課) 当該規定は住居系の用途地域である場合に適用される。本件は、商業系の用途地域であるので適用対象外であるが、当該①及び②の条件はすべて満たす。

(委員) 横浜市が調査して判明した違反のドライクリーニング工場について、現在も違反是正がされていないものは大変心配である。今後どのような対策をしていくのか。

(提案課) 本件の火災が発生した直後に、横浜市内の約300箇所ある違反是正がされていないドライクリーニング工場に対して注意喚起の文書を送付している。今後も定期的に文書を送付して違反是正指導をしていく。

「同意」される。

2 第2号議案(建築基準法第59条の2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

(質疑応答)

(委員) B敷地の中にあるすべての建築物が、今回の建築基準法第59条の2の同意対象となるという理解で正しいか。

(提案課) 建築物がいくつかあるように見えるが、付属建物以外はすべて繋がっており建築物としては1棟である。

(委員) 仮に、地区施設の部分を一般的な建築計画で申請されたとしたら、有効公開空地面積率は24.65パーセントとなるのか。係数が1.5とか2になったりするのか。

(提案課) 本来であれば評価できる係数はあるが、本件は係数1.0で、24.65パーセントで評価している。なお、特定施設による緩和基準で必要な有効公開空地面積率は20パーセントである。

(委員) 公共施設は、申請者が所有する建物の2階部分と3階部分に入るようだが、建築に係る費用はすべて申請者が負担するのか。

(幹事) 公共施設は、建物が完成してから当該部分を取得する計画となっている。取得に当たっては適切な金額を支払う。

議事	<p>(委員) 2階部分と3階部分の部屋の用途や配置等の設計は、区で意見を出して決まったものか。</p> <p>(幹事) 区において建設委員会を合計3回開催し、区民の皆様の御意見を聞きながら計画している。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>※ 第2号議案は「同意」されたが、出席していた委員のうち1人が、委員の除斥を規定した建築基準法第82条における利害関係人に該当することが審議終了後に判明し、また、当該審議に出席していた委員は4人であり、委員の1人が除斥となったことから審議に必要な定足数を欠くこととなるため、当該同意は無効となった。そのため、第2号議案については「再審議」を行うこととした。</p> <p>3 第3号議案 建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正について (提案課) ※ 資料2にて、改正の理由等を説明</p> <p>(質疑応答) (委員) 包括同意基準3-3の許可基準の明確化について、現行の許可基準ではどうなっているのか。 (提案課) 現行の包括同意基準3-3の許可基準においても、一度許可した建築物の敷地について再度許可をする場合に1.8メートル以上の敷地内通路の確保や建物の外壁後退等の制限が再度生じるものとして運用している。しかし、基準の構成が、再度許可をする際にはそういった制限が適用されないように誤解を与える表現になっていたため明確化するものである。</p> <p style="text-align: center;">「同意」される。</p> <p>4 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>5 その他 会議録の確認(平成30年10月19日開催分)</p> <p style="text-align: center;">「了承される。」</p>
----	---

資料	1 許可申請概要書等（第1号議案及び第2号議案） 2 建築基準法第43条第2項第2号の許可に関する建築審査会包括同意基準の一部改正について（第3号議案） 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 4 会議録（平成30年10月19日開催分）
特記事項	なし

※ 本会議録は、平成30年12月21日、各委員に確認を得、確定しました。