

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和2年12月18日（金）午後1時30分から午後2時05分まで
開催場所	市庁舎18階会議室「みなと6・7」
出席者	委員 大久保 博 会長 金子 修司 委員 松下 倫子 委員 三輪 律江 委員 鈴木 伸哉 委員 西本 公子 委員 塩川 圭一 委員
	議題提案課等 波多野 建築局 市街地建築課長 濱田 建築局 市街地建築課 担当係長 建築局 市街地建築課 佐藤 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 なし
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1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（泉区中田南四丁目1063番の8の一部）において、敷地面積の最低限度を下回る一戸建ての住宅を新築すること。</li> <li>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</li> <li>3 その他 会議録の確認（令和2年11月20日開催分）</li> </ol>

<p>決定事項</p>	<p>第1号議案は「同意」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1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、関係法令等諸手続等を説明  （議案の概要）  ・ 今回の許可対象敷地の前面道路が法42条2項道路のため、包括同意基準には合致しないが、許可基準であ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、空間の確保と圧迫感の軽減を図っている。  ・ 前面道路は現況幅員3.6メートル以上あり、法42条1項道路に至るまで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> <p>（質疑応答）  （委員） もともと公道の範囲で道があり、その後、実態として現況の幅員まで道が広がったということか。  （提案課） そうである。  （委員） 現況道路の幅員は4メートルを超えているが、今回の計画敷地から4メートルまでが建築基準法第42条第2項の道路（以下「2項道路」）の範囲となるのか。  （提案課） そうである。2項道路の幅員は4メートルであるため、今回についても計画敷地から4メートルまでを2項道路の範囲としている。  （委員） ということは、計画敷地の道路の反対側に建物を建てる場合には、2項道路の範囲が今回とは変わるということか。  （提案課） そうである。  （委員） 2項道路とは、もともと道の範囲を指定されたものであって、案件ごとに指定されるものではないのではないか。  （提案課） 2項道路は、道路の中心から2メートルの幅員4メートルと決まっているが、道路の中心が特定できていない場合には、今回のような取扱いとなる。過去には幅員4メートルを超える2項道路として取扱いをしたケースもあったが、平成25年頃から取扱いを明確化し、2項道路の幅員は本来の4メートルとして扱っている。  （幹事） 平成25年頃、指定道路図を整備し、2項道路を図面で公開する際に、幅員4メートルを超えている道路の取扱いが問題になったことがあったが、国土交通省の見解もあり、現在は幅員4メートルで統一された取扱いとなっ</p>

<p>議事</p>	<p>ている。今回のように、現況道路の幅員が4メートルを超える場合には、2項道路の中心線が2本ある運用となる。</p> <p>(委員) 道路状となっていて公道ではない部分の所有者は市か。</p> <p>(提案課) 民地でありそれぞれ所有者がいる。</p> <p>(委員) 公道の範囲は分かっているのであるから、公道の中心から2メートルを2項道路とすればよいのではないか。</p> <p>(提案課) 今回のケースでそのように取り扱くと、すでに道路状になっている部分にまで建物敷地が設定されることになる。</p> <p>(委員) 民地の道路状部分までを敷地にして家を建てたいという人もいるのではないか。</p> <p>(提案課) 2項道路にかかる範囲には家は建てられないと説明している。</p> <p>(委員) 今回の計画敷地と、同時に分割した100平方メートルを超える敷地(以下「許可外敷地」と)の境界にブロック塀があるようだが、ブロック塀は今回道路状に整備する範囲にかかっているのか。</p> <p>(提案課) 道路状整備部分にはかかっていない。許可外敷地の駐車場も道路状整備部分にかからないように計画されている。</p> <p>(委員) 今後は、近隣の敷地も今回の計画敷地や許可外敷地の後退部分まで後退していくことになるのか。</p> <p>(提案課) 今回については、最低敷地面積を下回る計画敷地を許可する条件として公道から4.5メートル後退しており、許可外敷地もそれに合わせて後退したが、他の敷地ではそのような後退は行われぬ。</p> <p>(委員) 許可外敷地の道路状整備部分は将来も担保されるのか。</p> <p>(提案課) 許可外敷地は今回の許可の対象ではないため、許可条件としてではなく行政指導により後退して道路状整備を行ったものである。</p> <p>(委員) 境界のブロック塀はどちらの敷地にあるのか。</p> <p>(提案課) 計画敷地内にある。</p> <p>(委員) 仮に許可外敷地の所有者が、今回道路状に整備した部分にブロック塀を設置したり、駐車場として使用した場合には許可条件違反になるのか。</p> <p>(提案課) 許可外敷地の後退は許可条件の対象ではないため、行政指導により対応していく。</p> <p>(委員) もともと一つの土地を分割した結果として計画敷地と許可外敷地になったのであるから、計画敷地と合わせて許可外敷地を許可条件の対象としてもよいのではないか。</p> <p>(提案課) 以前にも審査会でそのような指摘を受けているが、許可条件は最低敷地面積の100平方メートルを下回る敷地を許可するにあたっての条件であるので、100平方メートルを超えている許可外敷地は許可が不要であるため、許可条件をつけることができない。</p> <p>(委員) 以前にも同様の指摘をした覚えがあり、法律的に難しいことも分かるが、せつかく拡がった道路を維持するためにも、そろそろ何か手法を考え</p>
-----------	---

議事	<p>るべきではないのか。</p> <p>(委員) 今回のケースでは現況道路幅員が充分にあるが、街中のミニ開発などでは道路状に整備した部分が将来も維持されることは非常に重要である。</p> <p>(委員) 今回は計画敷地と同時に許可外敷地でも建築行為があったので、許可外敷地側でも道路状整備が実現したのだろうが、別々に土地が売買されていた場合には実現できなかった。やはり、何か手法を考えるべき時期ではないか。</p> <p>(委員) 他都市では同様の課題はないのか。</p> <p>(提案課) 本市は都市計画で市街化区域の4割を第1種低層住居専用地域に指定しており、全国に先駆けて低層住居専用地域全域に最低敷地面積規制を導入したが、その際、当該許可制度をセットで導入している。現在、都市計画を担当する部署で用途地域見直しの検討を進めているが、規制のあり方については、いただいた意見も参考にしていく。また、過去に同様の許可を行った事例の現状を調査したが、後退して道路状に整備した場所に塀などを建てたりしている事例はなかったことを確認している。</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 (提案課) ※ 資料2にて報告</p> <p>4 その他 会議録の確認(令和2年11月20日開催分) ※ 資料3にて報告</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1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2年11月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和3年1月22日、各委員に確認を得、確定しました。