

令和5年度第5回横須賀市建築審査会会議録

- ・日 時 令和6年2月20日（火） 午後1時30分から午後3時15分まで
- ・場 所 横須賀市役所3号館3階 302会議室
- ・出席委員 三輪会長、吉岡委員、椋委員、笹田委員、小林委員
- ・事務局 斉藤都市計画課長、藤田主査、宇野澤、吉田
- ・処分庁 水津建築指導課長、小林係長、加藤、山口
- ・傍聴者 0名

1 開 会

○本日の会議録の署名委員は、吉岡委員となった。

2 議 事

(1) 審議案件

○議案1 都市計画法等施行取扱規則第31条（高度地区の適用緩和及び適用除外）第3項の規定に基づく認定

申請場所 横須賀市追浜本町1丁目地内

[建築指導課：加藤]

－資料とパワーポイントを用いて計画概要を説明－

<質疑応答>

[A委員]

市街地環境の整備改善に資すると認める建築について緩和を行うということは、既存の市街地環境を改善することだと思うが、説明された内容では、技術基準に合っているかだけではないか。

[建築指導課：小林係長]

説明がわかりにくかったかもしれないが、「技術基準(I)への適合」の説明と「市街地環境の整備改善に資すると認められる建築物」として、公開空地及び提供公園等が設けられていることを説明させていただいた。

[B委員]

建替えとは聞いているが、付近見取り図に書かれているものだけでしか既存の建築物の状況が分からない。既存の建築物の階数や棟数などはどの程度であったか。また、現状は更地になっているのか。

[建築指導課：小林係長]

既存も県営住宅であり、4階建ての建築物が6棟建っていた。現状は更地である。

[B委員]

6棟の敷地の一部を分譲住宅、残りの敷地に高層の建築物を建築し、戸数を増やすのか。

[建築指導課：加藤]

6棟で176戸あったものが、1棟で120戸になる。戸数としては50戸弱減っている。

[B委員]

戸数が減ったことで、1世帯あたりの居住スペースが増え、防災関係の施設が増えたということか。

[建築指導課：小林係長]

貴見のとおりである。

[B委員]

「技術基準(I)」に関しては全てが適合していることを確認し、「市街地環境の整備改善に資すると認める建築物」に関しては6棟あったものを1棟に集約することで敷地にゆとりができ歩道状公開空地で通り抜けできるようになることや防災施設の設置、緑地の増加等により市街地環境の整備として近隣に対しても万全であるということによいか。

[建築指導課：小林係長]

貴見のとおりである。

[A委員]

説明が足りていない部分があった。「技術基準(I)」については既存の建築物に対してではなく新しい計画に対しての基準であると思う。審査会で議論すべきことは市街地環境の整備改善に資しているかによいか。

[建築指導課：小林係長]

貴見のとおりである。

[A委員]

従前から緑化、公開空地、貫通通路、防災施設、公園などが増えたことが比較できる資料が不足していると感じる。

[B委員]

周辺の道路の状況等の写真はパワーポイントのみで、手元の資料にはなく、審査会当日に知ることとなるため、資料の作り方に関して今後見直していったほうがよい。

駐車場28台の出入り口はこの1箇所のみでないといけないのか。

[建築指導課：加藤]

敷地北西側の出入り口は人の通り抜け可能だが、車は通り抜けることができない。車の出入り口は東側の建築基準法第42条第1項第1号道路への出入り口の1箇所である。

[B委員]

駐車場としては袋小路になっている。一方通行にして通り抜けができてよいのではと思うが、何か意図があるのか。民地として売買することを想定してフェンスを建て車の通り抜けができないようにしているのか。

[建築指導課：小林係長]

東側の建築基準法第42条第1項第1号道路の先は、車が通り抜けできないため、道路沿いに住まわれている方が主に使用する道路であり、交通量も多くないことも含め、現在の計画になっていると考える。

[B委員]

まだ計画の変更の余地はあるか。⑤の歩道状公開空地側の駐車スペースと緑地（A）の間に2メートルあるので、一時的にでもフェンスを開け車両が通行することは可能か。

[建築指導課：水津課長]

おそらく計画的に難しい可能性がある。

[B委員]

コミュニティ広場を含む通路はすべて歩行者専用の通路か。

[建築指導課：小林係長]

貴見のとおりである。

[B委員]

図面12の⑤歩道状公開空地は当該計画敷地内に収められているが、戸建用地側に計画されており、フェンスは当該計画敷地に設けられている。歩道状公開空地は、申請敷地として含んでいるが、戸建住宅側の人を使用するものなのか。

[建築指導課：水津課長]

団地側から出てくる人も使うとは思いますが、貴見のとおりである。

[B委員]

県営住宅の担当者が調整を図り、実施計画で若干の修正は出てくると思うが、敷地北側の⑤歩道状公開空地に車の出入り口を設け駐車場内を一方通行とする見直しは可能か。

[建築指導課：小林係長]

敷地北側に車の出入り口を設け通り抜けることが可能になった場合であっても、計画区域東側にある建築基準法第42条第1項第1号の同じ道路にでてしまう。

[B委員]

戸建用地側と共同住宅側を同時に計画するのであれば、一方通行で通り抜ける計画であってもよいのではと思う。建築基準法第42条第1項第1号道路の歩行者は、戸建住宅側と共同住宅側の両方から車の出入りが無いほうがよいのではと考える。また、そのような検討は行ったのか。

[建築指導課：小林係長]

そこまでの検討を行っているかわからない。県の担当者や設計者へ確認する。

[B委員]

戸建住宅も増えることによって交通量が増える可能性があるため、歩行者の安全を考慮すると一方通行で通り抜けできるほうが良いと考える。大きな問題ではないかもしれないが、実施設計の段階で調整してもよいとも考える。審査会の報告事項として、県の担当者と設計者へ確認し、後日口頭でもよいので回答を求める。

[建築指導課：小林係長]

確認し、次の審査会で報告する。

[C委員]

緑地率と空地率が基準値をкаろうじて超えており、計画するにあたりかなり難しかったのではと感じた。公開空地は図面12、緑地面積は図面13としているが、公開空地と緑地は重複して面積を拾うことはできないのか。

[建築指導課：小林係長]

通常は、公開空地とみている箇所についても緑地の面積として計算することは認めているが、それぞれ分けて計算できるのではあればその方が望ましいと考えるため、あえて別々の計算での計画となった。

[三輪会長]

それでは、他に意見がなければ本件について認めることとしてよろしいか。

[各委員]

<異議なし>

[三輪会長]

それでは、議案1について認めることとする。

(2) その他（非公開）

○高度地区における適用緩和及び適用除外の運用基準の改正について

—資料とパワーポイントを用いて説明—

事務局及び処分庁から改正の検討内容を説明し各委員の意見を伺った。

[三輪会長]

以上をもって本日の審査会は閉会とする。

○次回は、令和6年3月19日(火)13時30分から横須賀市3号館3階第301会議室を予定。

会議録署名委員