

令和3年度第6回横須賀市建築審査会会議録

- ・日 時 令和4年2月15日（火） 午後1時30分から午後2時30分まで
- ・場 所 横須賀市役所3号館3階302会議室
- ・出席委員 三輪律江会長、吉岡津委員、小林康記委員、椋周二委員、笹田哲委員
- ・事務局 高野淳一都市計画課長、斉藤俊課長補佐、宇野澤真紀子、井上道貴
- ・処分庁 水津宏之建築指導課長、境高宏係長、小林健介、山口匠
- ・傍聴者 0名

1 開 会

○本日の会議録の署名委員は、小林委員となった。

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項規定に基づく認定
申請場所 横須賀市稲岡町地内

[建築指導課：山口]

ー資料「議案1」とパワーポイントを用いて計画概要を説明ー
<質疑応答>

[会長]

高度地区の高さを超えている既存建築物の建替えではあるが、適用除外（5）アの既存不適格の技術基準に整合させようとするのが難しい項目があるということで、「建築審査会の意見を聴いた上で用途上やむを得ない」とする適用除外（6）を適用した形で許可をしてほしいという案件である。

[A委員]

「高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準」P.2の表の適用除外（5）のA及びBに該当しないというところがよくわからないので説明いただきたい。

[会長]

適用除外（5）のBに関して、本案件の適用除外を求める理由としては、学校建築という特質上、階高が高くなるためであり、計画上、最高限度である高さ15mを超えているので該当しない。適用除外（5）Aについては、最高限度の高さを超えている既存建築物であるので、技術基準（Ⅱ）に対応させていかなければならないが、公開空地の面積等の確保が必要になり、既存の学校敷内の建替えということで面積確保の努力はしているが、基準の数値を確保できない。尚且つ、今後、学校敷地内の他の建物の建替えを予定していると

ということで、技術基準（Ⅱ）に沿うよう努力をするけども数値としては満たすことが出来ないで適用除外（５）アに関しても今回は適用できない。よって、適用除外（６）で認めてもらいたいという案件である。

こういう解釈でよろしいか。

[建築指導課：境係長]

貴見のとおりである。

[A委員]

適用除外（６）の「用途上やむを得ない」ということについて、建築審査会の意見を踏まえた形ということなのだが、ここで言う「用途上やむを得ない」というのは、最高限度の高さを超えることが、「用途上やむを得ない」という意味か。

[建築指導課：境係長]

貴見のとおりである。

[会長]

適用除外（６）は、市長が最終的には認めるという形になっているので、建築審査会としては、案件に対し処分庁の判断を後押しすると考えられる。法の範囲内での建替えは不可能なので、「用途上やむを得ない」とする理由には、最高限度の高さを超える既存建築物の建替えであるという意味と用途して学校であるということの２つが重なっているように理解する。

[建築指導課：境係長]

適用除外（６）の＜対象となる建築物の用途＞に「学校等」というのは入っており、今回の場合、それに加えて既存建築物の建替えという適用除外の条件の中での要件として考えている。適用除外（５）アが適用しなくもないが、今回は、既存の学校敷地内の建替えという特性上、公開空地进行を広くとることが厳しいので、適用除外（６）で検討しつつ、適用除外（５）アの技術基準（Ⅱ）についても意識しながら検討を行った。

[会長]

技術基準（Ⅱ）は、努力義務としてとらえ、認定の最終的判断は適用除外（６）に該当する「用途上やむを得ない」と建築審査会において考えられるのではないかとこの案件である。努力義務の参考として、技術基準（Ⅱ）にも当てはめて考え、学校側と道路管理関係、公園関係の部署と調整した結果、学校敷地が少し空間的に開き、公開空地に近いような扱いの部分は今までよりは多く確保するように調整されているので、努力としてそこは認められる。しかし、数値としてはクリアできないので、適用除外（５）アとしては成立しない。

[A委員]

既存の建物の建替えで、尚且つ、割と敷地も広いから圧迫感も周辺にそんな与えないだろうと考える。それから、周辺の用途地域からしてもこの場所は、建物の最高高さ制限の谷間のようなところになっているから、都市計画的な観点で高さ15mを超えるということ

は、支障がないと考える。

認定基準との内容、文言としてあてはまるのか疑問である。

[会長]

そういう判断ではなくて、今の総合的判断で「用途上やむを得ない」と建築審査会が判断すれば、良いと考える。学校であること、周辺の用途地域等立地の谷間にあること、既存建築物の高さが少し低くなることなどを総合的に勘案して適正と判断するということがよいと考える。

この案件は、答申ではないということによろしいか。

[建築指導課：境係長]

貴見のとおりである。

建築審査会に意見をお伺いするということである。

[会長]

今回は、適正か否かということで、市長に対し意見を出すということか。

[建築指導課：境係長]

貴見のとおりである。

[会長]

この案件については、最終判断は市長であり、建築審査会としては、適正であるという回答を出すということによろしいか。

事務局側の理解もこれによろしいか。

[事務局：高野課長]

貴見のとおりである。

[A委員]

例えば、建築基準法第48条で用途地域の規定において、別表の建築物用途として地域地区の関係から制限をかけるのだが、各号にただし書き規定があり、それは周辺の環境を害する恐れがないと認め、公益上やむを得ないとして許可する制度である。この仕組みからして、適用除外（6）の「用途上やむを得ない」という文言が適切ではないと考える。

[会長]

それについては、平成20年の横須賀市の「高度地区の適用緩和及び適用除外に関する認定基準」の内容が混乱をきたすような書き方になっているのではないかと。内容としては、都市計画に基づく高度地区の適用緩和をすることに対して支障ないか確認するものと考えられる。

[A委員]

適用除外（6）の中に＜対象となる建築物の用途＞を限定しており、技術基準の中で明示しているのだから「用途上やむを得ない」の「用途上」ではなく「公益上」と言うのが納得がいく。「用途上」という表現に違和感を覚える。案件の内容は、既存建築物の建替えで、敷地も広く、周辺の高さの制限の連続性みたいなものからすれば問題ないと思うが、

果たして「用途上」なのかが疑問に感じる。「用途上やむを得ない」と認めるのは市長であって、建築審査会としては、別の表現で「公益上やむを得ない」と考えるのか。三輪会長がおっしゃっていた3つぐらいの項目を挙げて、「用途上やむを得ない」という結論でよいのではないか。

[会長]

審査結果は、どのような方法で市長に示すのか。基本は、「適正です。」と進言するみたいなイメージだとは理解しているが、この内容は書面で提出するのか。

[建築指導課：境係長]

審査の結果として、通常、建築基準法に該当する場合の審査結果で建築審査会に同意を求める場合は、「同意である。」というところであるが、今回の場合は、「相当であると認める。」とかという形で市長の方に示して頂く事になる。

[会長]

過去に同じような審査結果の例はあるか。

[建築指導課：境係長]

過去に例はある。「相当である。」という終わり方もあれば、建築審査会からもうちょっとこうした方がよいのではなかという要望みたいな事を一緒に示した場合もある。

[会長]

審議結果としては、「相当である。」ということだが、技術基準（Ⅱ）の件もあり、緑地や公開空地の維持管理の話もあるので、その辺の話は引き続き努力していただき、建築審査会の要望として加えていいと考える。適正とする判断としては、周辺の建物高さとの関係性、既存の建替えであること、学校という用途であることの3点が、「周辺の状況により都市計画上支障がなく適正である」ということを記録上残していただきたい。加えて、技術基準（Ⅱ）の緑の維持管理や公開空地の維持管理等については引き続き努力の継続をお願いしたい。

このようなことが、審議結果として妥当と考えるが、いかがか。

[各委員]

<異議なし>

[会長]

形式的なものや文言の整理については、会長一任でお願いしたい。

それでは、議事1について適正とする。

(2) その他

○建築審査会包括同意許可案件の報告の仕方（案）について

[事務局：斉藤課長補佐]

－資料を用いて計画概要を説明－

[会長]

包括同意基準というものが接道関係やバス停の上家のもの等である。それらについて、包括同意基準に則って審査及び許可が進んでいるが、一応、建築審査会の中での基準なので、許可したものは毎回各委員に報告を行ってきた。これまで、直近の建築審査会での報告ということで、許可後、期間が空いてしまうことがあったりしたので、それを簡略化するという事務局の意向である。これまでも会長へは、包括同意基準の案件がある度に、電子メールで報告を受けており、その際に事務局へ懸念事項などがあるかなど確認をしていた。これからは、各委員にも包括による許可をした際にすぐ電子メールにより報告を行い、少しでも建築審査会を省略化しようという話である。これにより、会議の時間も短縮されていい方向だと考える。

本件について意見、質問はないか。

[各委員]

<特になし>

[会長]

今後、包括同意案件において事務局側で電子メールを送る際は、懸念事項は無い旨を明記して頂ければ各委員も安心するのではないかと考える。

事務局はよろしいか。

[事務局：齊藤課長補佐]

承知した。

[会長]

それでは、建築審査会包括同意許可案件の報告の仕方（案）については了解とする。

[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4年3月15日(火)13時30分から横須賀市3号館3階第302会議室を予定。

会議録署名委員