

横浜市建築審査会会議録	
日時	令和5年12月15日（金）午後1時30分から午後3時15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 大関 亮子 会長 上原 伸一 委員 豊田 奈穂 委員 水上 秀己 委員 勝島 聡一郎 委員
	議題提案課等 鷺原 建築局 建築指導部 市街地建築課長 香取 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 角田 建築局 建築指導部 建築企画課長
	幹事・関係課 水橋 教育委員会事務局 施設部 教育施設課 担当係長 芦澤 教育委員会事務局 施設部 教育施設課 職員 池上 建築局 公共建築部 学校整備課 担当係長 八矢 建築局 公共建築部 学校整備課 職員
	事務局 澤野 建築局 建築監察部 法務課長 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	委員 後藤 智香子 委員 羽太 美孝 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<p>1 第1号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 近隣商業地域（泉区下飯田町838番の2ほか）において、道路内にバス停留所の上屋を新築すること。</p> <p>2 第2号議案（建築基準法第44条第1項第2号の同意） 近隣商業地域（泉区下飯田町806番の15ほか）において、道路内にバス停留所の上屋を新築すること。</p> <p>3 第3号議案（建築基準法第48条第7項の同意） 準住居地域（戸塚区影取町1759番の5）において、用途の制限を超える自動車修理工場を新築すること。</p> <p>4 第4号議案（建築基準法第55条第4項第2号・横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 第一種低層住居専用地域（港南区日野二丁目20番40号）において、高さの制限を超える小学校を新築すること。</p> <p>5 第5号議案（建築基準法第56条の2の同意） 用途の指定のない区域（市街化調整区域）（青葉区奈良町2655番の1ほか）</p>

<p>議題</p>	<p>において、日影による建築物の高さの制限を超える大学（体育館・部室棟・的場・物置等）を増築すること。</p> <p>6 第6号議案（横浜国際港都建設計画高度地区の同意） 商業地域（港北区新横浜一丁目11番の3）において、高さの制限を超える共同住宅・物販店舗を新築すること。</p> <p>7 2027年横浜国際園芸博覧会における建築基準法第85条第6項及び第7項に基づく仮設許可基準の策定について</p> <p>8 建築審査会包括同意に関する許可処分報告</p> <p>9 会議録の確認（令和5年11月17日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第6号議案までは、「同意」 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1・2号議案 （提案課） ※ 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"> ・本計画は泉ゆめが丘地区土地区画整理事業に伴い、駅前広場に整備されるバス停留所に上屋を新築するものである。 ・計画敷地は建築基準法第42条第1項第2号に基づく道路上にあり、計画建物が道路内となるため、許可を要するものである。 ・歩道については、歩道の残幅員が2m以上となるよう計画しており、道路（駅前広場）の通行上支障のないよう計画されている。 ・本計画は路線定期のバス停留所の上屋であるが、設置位置が道路法に規定されている歩道に該当しないこと、及び、柱の位置が歩道の端に設けられていないことから、包括同意基準に該当しない計画となっている。 ・交通管理者、消防局とも協議し、支障がないことを確認している。（アーケード等連絡協議会 令和5年11月14日実施） <p>「同意」される。</p> <p>2 第3号議案 （提案課） ※ 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"> ・本計画は、既存店舗から同幹線道路に面して約600m北東の敷地へ移転するものである。 ・既存の自動車修理工場は、近年の受入台数の増加により、作業場の狭小化や

議事	<p>前面道路の交通量の増加などが課題となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点検整備需要の増加に対応するため、整備ピット数を拡充し、新たに車検ラインと屋内機械洗車を設置するなどにより、作業場床面積300 m²以下の自動車修理工場を建設する計画である。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 作業時間を19時までとした根拠は何かあるのか。</p> <p>(提案課) 作業時間に関する根拠規定があるわけではなく、申請者の都合によるものである。</p> <p>(委員) 資料9ページ(「周辺環境に影響を与えないための対策」)における「騒音調査・騒音予測位置」の表について説明をお願いしたい。</p> <p>(提案課) 騒音規制法で準住居地域における基準値が定められており、騒音を、8時から18時までは55dB以下、18時から23時までは50dB以下にしなければならないとするものである。本件では、作業時間が19時までなので、全ての予測点で50dBを下回っていれば基準値を満たしていることになる。</p> <p>表については、青丸の値が、本計画の建物が建っていない現在の状況での騒音値を表し、一方、赤丸の値が、本計画で発生する騒音のシミュレーションである。</p> <p>(委員) 本計画地では東側に住居に面する部分があるが、遮音壁等の騒音対策や本計画の建物が建つことにより、実態として現状より騒音値が抑えられるという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そう考えている。</p> <p>(委員) 既存店舗での作業において、近隣住民から騒音の苦情はあるか。</p> <p>(提案課) 苦情があるとは聞いていない。</p> <p>(委員) 既存店舗での作業内容と本計画の作業内容に変更はなく、本計画では既存店舗での作業内容を拡大しただけか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。</p> <p>「同意」される。</p> <p>3 第4号議案</p> <p>(提案課)</p> <ul style="list-style-type: none"> ※ 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 <p>(議案の概要)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吉原小学校は昭和41年に建築され、竣工後54年経過しており、本計画は「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」に基づき、同校の敷地において建替えを行うもので、校舎棟、体育館、倉庫等を新築する計画で
----	--

議事	<p>ある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えにあたっては、横浜市小・中学校施設整備水準により、学級数に応じて求められる教室数等が定められている。 吉原小学校の建替え工事に伴い、現在（約6,000 m²）よりも規模の大きい約8,000 m²の延べ床面積が必要となる。 ・ 現在は敷地北側に校舎、南側にグラウンドの配置になっているが、敷地に高低差等があり、北側にグラウンドを整備することができないため既存と同じく北側校舎、南側グラウンドの配置計画としている。 ・ 近隣への日影や圧迫感の影響を考慮し、以下の配慮を行う計画となっている。 <ul style="list-style-type: none"> ① 北側は建物高さを極力抑えるようゾーニングを行う計画 ② 建物の中で最も高くなる部分は敷地の中央に寄せるよう計画 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）完成はいつか。</p> <p>（関係課）完成は令和11年の予定。完成まで6年かかる。</p> <p>（委員）同一敷地内で建替えを行うので、突貫工事になりそうだが周辺住民に影響はないのか。</p> <p>（関係課）校舎ごとに解体と建築を繰り返し行う計画。周辺住民には説明と調整を重ねながら計画をしているので影響はない。</p> <p>（委員）本計画の教室数の必要性は。</p> <p>（関係課）本計画の教室数は完成時の状況を考慮している。面積が増加しているのは、教育内容の多様化に対応するため、普通教室の他に新たに設ける特別教室があるからである。</p> <p>（委員）子供の数が年々減少していくことも考慮しているのか。</p> <p>（関係課）完成時の児童数に合わせた教室数で計画している。</p> <p>（委員）実日影図によると、敷地北側に面している住居の日影が心配だが。</p> <p>（関係課）敷地北側に関しては現状より改善される計画である。</p> <p>（委員）グラウンドは砂か。</p> <p>（関係課）砂で計画をしている。</p> <p>（委員）砂の場合、周辺住民から「砂が飛んでくる」といったクレームが予想されるので、周辺住民に対して丁寧な説明をお願いしたい。</p> <p>「同意」される。</p> <p>4 第5号議案 （提案課） ※ 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</p>
----	---

議事

(議案の概要)

- ・ 玉川学園の敷地は横浜市・川崎市・町田市の3つの市にまたがっており、申請地は北側敷地(川崎市・町田市)との間に公道を挟んでいるため市毎にそれぞれ別敷地として申請をしている。
 - ・ 玉川学園は昭和4年に開校している。
 - ・ 平成6年の日影規制の導入により不適合な日影を生じさせている建築物が既存不適格な状態となっている。
 - ・ 当該敷地は平成14年、平成16年にそれぞれ増築行為があり増築の際に許可を取得している。
 - ・ 今回、既存校舎を体育館に建替え、部室棟の建替え、牛舎・豚舎・羊舎の解体等を行う計画である。
 - ・ 今回解体を行う建築物は敷地の地盤の高い部分に位置するため、敷地全体の平均地盤面が下がることとなり、不適合な日影の範囲が延びるとともに、一部新たに不適合な日影を生じさせることになる。
- ※ 資料の訂正 資料6 ページ(「建替えステップ図」)の表における「23 記念グラウンド庇」部分に「延床面積0㎡の確認申請が不要なもの」と記載があるが、「延床面積0㎡。確認申請は必要。」が正しい。

「同意」される。

5 第6号議案

(提案課)

- ※ 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)

- ・ 本計画における建築物の主要用途は低層部に店舗を設けた共同住宅である。
- ・ 道路沿いには歩道状公開空地を整備し、ゆとりある歩行者空間を創出する。
- ・ 「新横浜北部地区街づくり協議指針」の壁面後退と併せて、一般的公開空地を整備する。ベンチ等を設置することで、近隣住民やオフィスワーカー等の憩いの場を創出する。
- ・ よこはま防災力向上マンション認定制度のハード+認定を取得し、マンホールトイレ、かまどベンチ及び地域のための防災備蓄庫を整備することにより、安心して住み続けられるまちづくりに寄与する計画としている。

(質疑応答)

(委員) マンションは賃貸か。

(提案課) そうである。

(委員) 賃貸であれば、かまどベンチ、マンホールトイレといった防災設備について、入居者に周知をして活用をお願いしたい。また、「よこはま

議事	<p>防災力向上マンション認定制度」の取得は是非やってもらいたい。 (委員) 地下1階の「パブリックビューイング」という部屋は入居者専用か。 (提案課) そうである。</p> <p>「同意」される。</p> <p>6 2027年横浜国際園芸博覧会における建築基準法第85条第6項及び第7項に基づく仮設許可基準の策定について 資料2にて報告</p> <p>(質疑応答) (委員) 規模はどのくらいになる予定か。 (提案課) 展示施設は大規模なものがあるが少数である。その他の多くは小規模なものになる予定である。</p> <p>7 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 資料3にて報告</p> <p>8 会議録の確認(令和5年11月17日開催分) 資料4にて会議録の確認</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第6号議案まで)</p> <p>2 2027年横浜国際園芸博覧会における建築基準法第85条第6項及び第7項に基づく仮設許可基準の策定について</p> <p>3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>4 会議録(令和5年11月17日開催分)</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和6年1月19日、各委員に確認を得、確定しました。