

令和5年7月

近隣のみなさまへ
(近隣の土地建物所有者さまへ)

横浜市教育委員会事務局
横浜市建築局

『つつじが丘小学校建替工事』建築計画のお知らせ

拝啓、皆様方におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたび、現在のつつじが丘小学校敷地内で、別記（図面等参照）概要による『つつじが丘小学校建替工事』を計画しております。

横浜市においては、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」により、特定の建築計画を行う際には、近隣住民等の方々への説明を行うこととしております。

これにより、つつじが丘小学校の建築計画をご説明するため、下記日程で計画説明会を開催いたしますので、ご案内申し上げます。

なお、工事工程や工事車両のルート等の具体的な工事内容については、工事施工者が決定する令和6年度以降順次お知らせします。

※ 発熱や咳等、体調が優れない方のご参加はお控えいただくようお願いいたします。

敬具

(投函資料)

建築計画のお知らせ（本書）、つつじが丘学校建替工事 中高層建築物条例に基づく近隣説明資料（1. 事業概要、2. 建替後配置図、3. 平面図、4. 立面図、5. 実日影図（冬至）、6. 配置図（解体）、7. 建替え工事の流れ（予定）、「建築計画の説明を受ける住民の皆様へ」、「解体工事計画の説明を受ける住民の皆様へ」

建築計画説明会の日時・場所

日時 第1回目 令和5年7月27日（木）午後6時00分から

第2回目 令和5年7月28日（金）午後3時00分から
(説明は両日とも同じ内容で1時間程度を予定しています。)

場所 つつじが丘小学校 体育館棟1階

家庭科室（裏面に案内図がございます。)

※ 説明会当日は、配布資料一式とスリッパ等の室内履きをご持参ください。

連絡先

[発注課] 横浜市教育委員会事務局教育施設課

担当：水橋、岡崎

電話：671-3298

[担当課] 横浜市建築局学校整備課

担当：石土、藤井

電話：671-2969

案内図

<説明会 開催場所について>

「家庭科室」の場所は、下図の校舎（体育館棟）1階になります。

正門から矢印のとおり進んでいただき、「家庭科室」へお入りください。



□案内図



□付近見取図



□建築計画概要

敷地の地名地番	横浜市青葉区つつじが丘3 4 番 1	耐火種別	耐火建築物
用途地域	第1種低層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造
地域地区等	防火指定なし、第一種高度地区	階数	地上3階建て
敷地面積	13,716.61㎡	建築面積	2,107.06㎡
工事種別	増築	延床面積	5,332.40㎡
用途	小学校	建物高さ	13.517m

- ・近隣環境の日照の影響に配慮し、建替え後の建物高さは、既存の建物高さより低く計画をしています。
- ・建替え後にテレビ電波障害が発生した際は、お申し出ください。

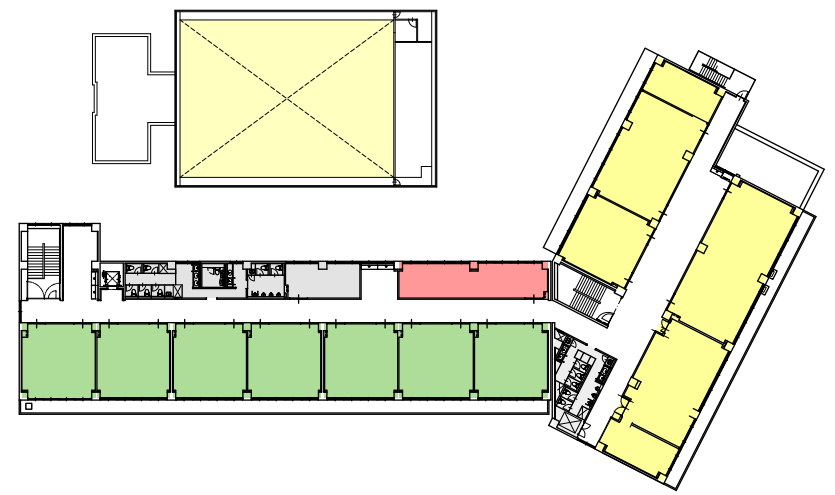
□事業スケジュール(予定)

	年度 月	令和4年度(2022年度)			令和5年度(2023年度)			令和6年度(2024年度)			令和7年度(2025年度)			令和8年度(2026年度)			令和9年度(2027年度)																														
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
設計・監理		→																																													
		○ 中高層条例に基づく説明会																																													
新築工事		→ 新校舎建設工事																																													
		→ 体育館棟改修工事																																													
		→ プール棟建設工事																																													
解体工事		→ プール棟・屋体付帯施設解体工事																																													
		→ 旧校舎解体工事																																													
校地整備		→ 校地整備																																													

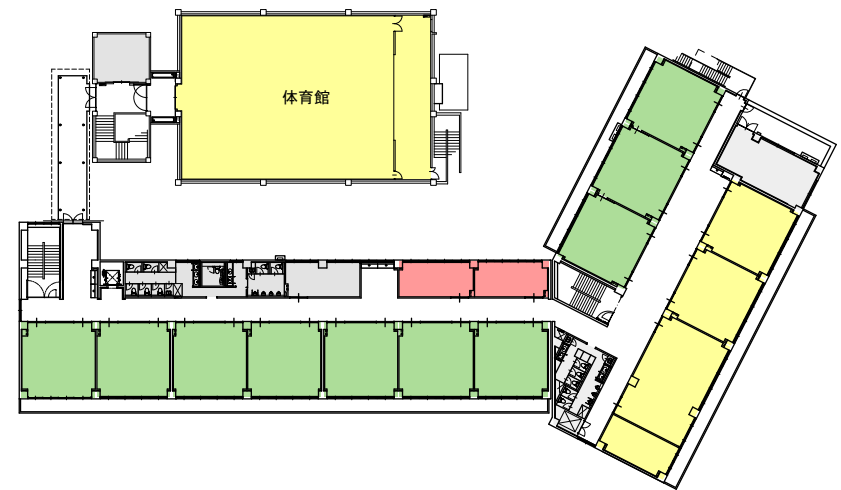
※計画内容は予定であり、変更になる可能性があります。



1階平面図



3階平面図

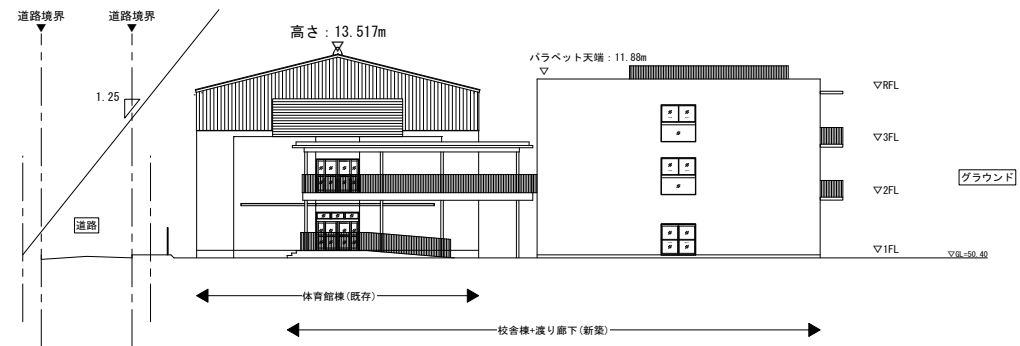


2階平面図

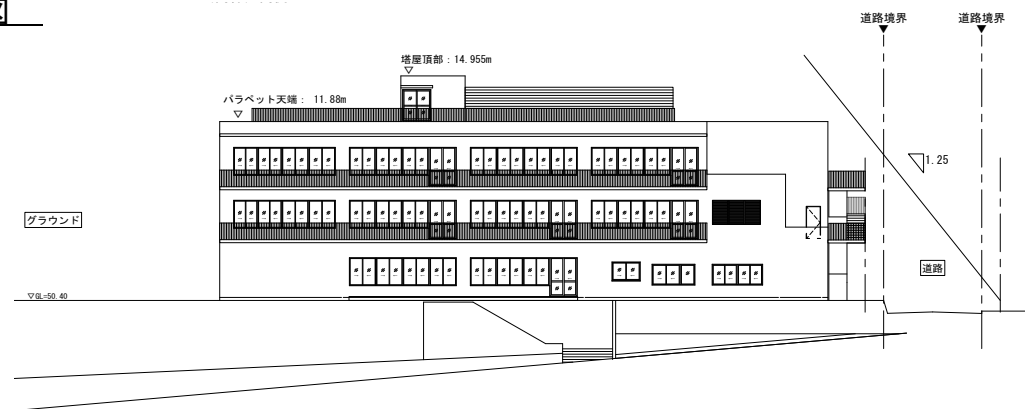
- 凡例
- 普通教室・個別、特別支援教室
 - 特別教室・多目的室
 - 管理諸室
 - キッズクラブ・地域利用室(PTA含)
 - その他(トイレ・児童更衣等)

※計画内容は予定であり、変更になる可能性があります。

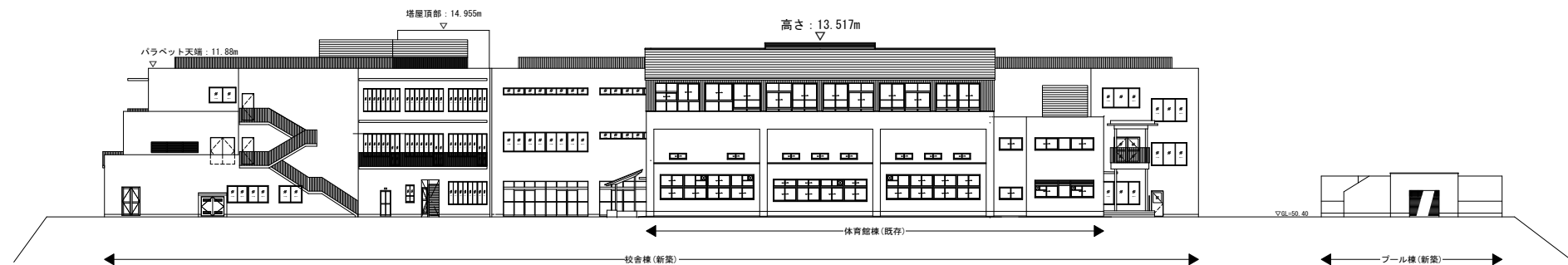
北側立面図



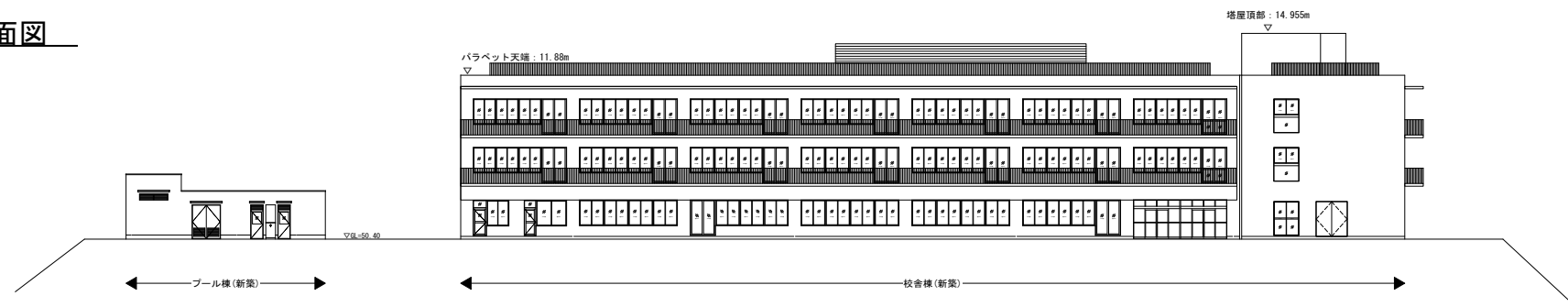
南側立面図



東側立面図



西側立面図





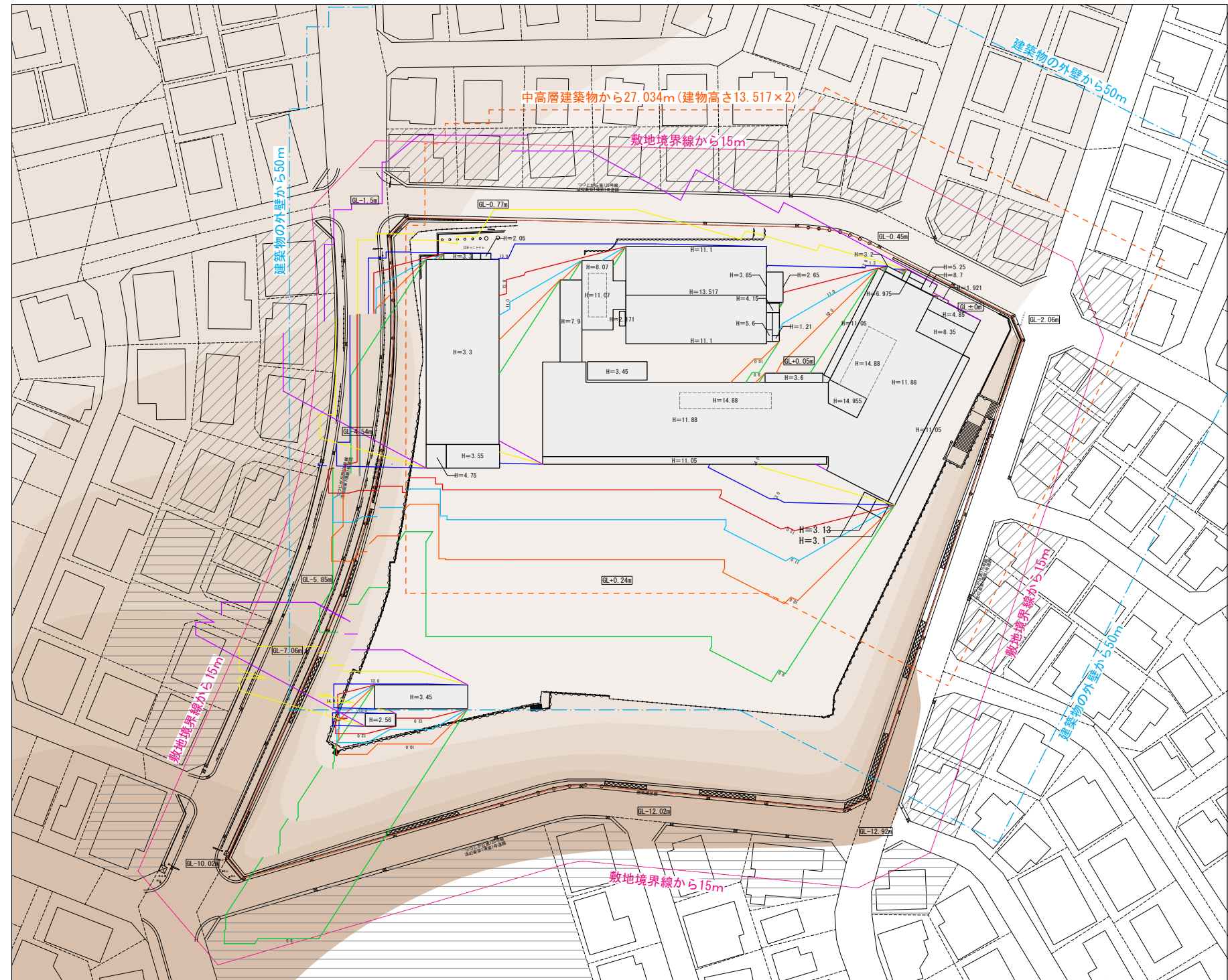
※計画内容は予定であり、変更になる可能性があります。

測定面区分

-  GL-1.0m (地盤レベルGL-1.0m～ +0.0m)
-  GL-3.0m (地盤レベルGL-3.0m～ -1.0m)
-  GL-5.0m (地盤レベルGL-5.0m～ -3.0m)
-  GL-7.0m (地盤レベルGL-7.0m～ -5.0m)
-  GL-9.0m (地盤レベルGL-9.0m～ -7.0m)
-  GL-13.0m (地盤レベルGL-13.0m～ -9.0m)

凡例

-  近隣住民
…必ず説明しなければならない住民
-  周辺住民
…求められた場合、説明しなければならない住民



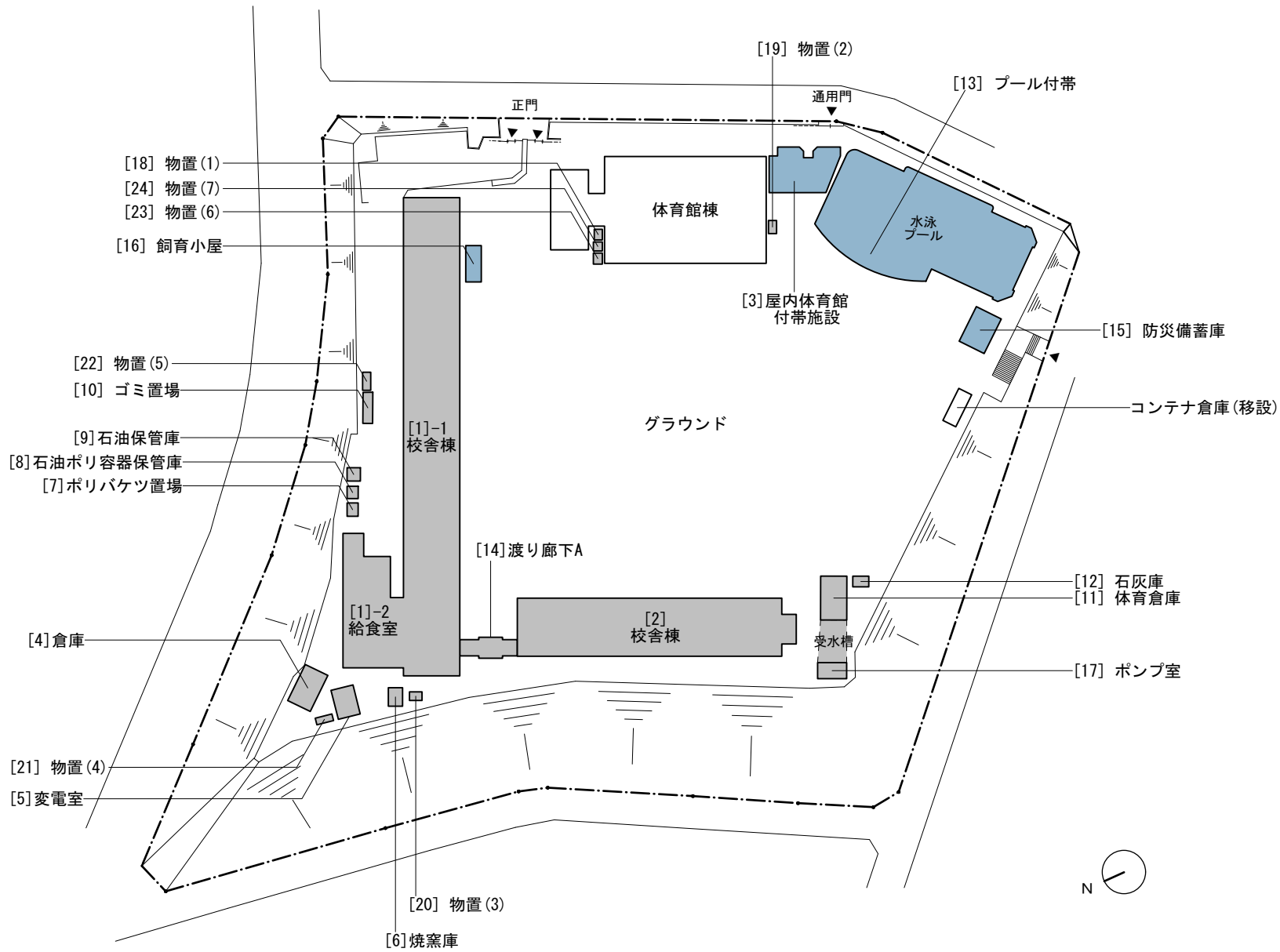
H=00.00 建物に接する地面の最下点 (標高GL50.40) からの建物の高さ

GL+0.0m 建物に接する地面の最下点 (標高GL50.40) からの地面の高さ

※北緯35° 40' における、冬至の9～15時の日影
 ※図示範囲の用途地域は、全て第1種低層住居専用地域

※計画内容は予定であり、変更になる可能性があります。

□配置図(解体)



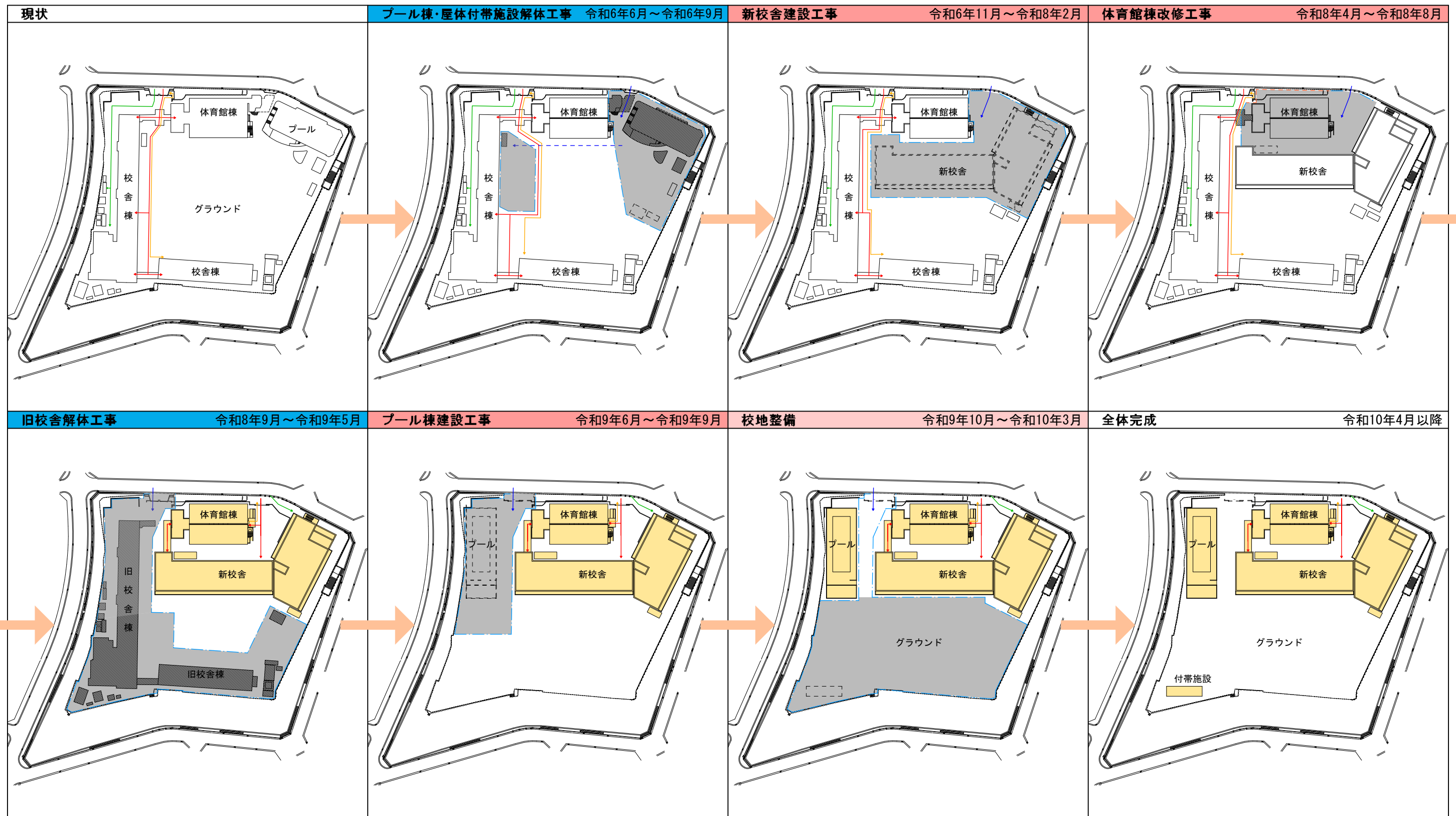
解体建物 配置図

□解体建物 概要

番号	用途	構造	階数	延べ面積(㎡)
[1]-1	校舎棟	RC造	4	3,106.814
[1]-2	給食室	RC造	2	255.055
[2]	校舎棟	RC造	3	1,306.170
[3]	屋内体育館付帯施設	RC造	2	112.63
[4]	倉庫	S造	1	32.40
[5]	変電室	S造	1	18.00
[6]	焼窯庫	RC造	1	6.24
[7]	ポリバケツ置場	RC造	1	4.60
[8]	石油ポリ容器庫	RC造	1	3.70
[9]	石油保管庫	RC造	1	7.42
[10]	ゴミ置場	RC造	1	7.50
[11]	体育倉庫	S造	1	32.40
[12]	石灰庫	S造	1	4.86
[13]	プール付帯	RC造	1	44.00
[14]	渡り廊下A	S造	1	18.70
[15]	防災備蓄庫	S造	1	29.808
[16]	飼育小屋	S造	1	15.862
[17]	ポンプ室	RC造	1	12.112
[18]	物置(1)	軽量鉄骨	1	2.208
[19]	物置(2)	軽量鉄骨	1	3.034
[20]	物置(3)	軽量鉄骨	1	3.066
[21]	物置(4)	軽量鉄骨	1	3.335
[22]	物置(5)	軽量鉄骨	1	4.178
[23]	物置(6)	軽量鉄骨	1	2.81
[24]	物置(7)	軽量鉄骨	1	2.28
合計				5,039.182

※ [3] は、プール棟・屋体付帯施設解体工事(令和6年6月～令和6年9月)にて解体する。
 その他については、旧校舎解体工事(令和8年9月～令和9年5月)にて解体する。

※計画内容は予定であり、変更になる可能性があります。



※実際の工事詳細は、工事の施工者決定後に工事説明会にてお知らせします。

建築計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」(以下「条例」)に基づき、建築主から近隣住民の皆様へ建築計画を説明することを義務付けています。このチラシは横浜市が作成し、条例に基づき説明資料に添付し、配付をお願いしているものです。

ステップ1 建築主側の説明を聞きましょう

(1) 建築計画の概要

- ・建物の用途 (例) 共同住宅、事務所、店舗など
- ・建物の配置・形態・高さ・規模 (例) 敷地境界からの距離、日影の状況、バルコニー・窓の位置、電波障害など

(2) 工事の施工概要

- ・工事期間 (例) 作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- ・工法・作業方法 (例) 振動・騒音対策等
- ・近隣家屋への影響 (例) 家屋調査実施の有無など
- ・工事車両の通行 (例) 搬入等の運行経路、安全対策

(3) 建築の利用形態

(例) 駐車場の出入り口の安全対策、営業施設の場合には営業時間など

建築主(または代理者)には、事前に皆様に「近隣説明用資料」を配付したうえで、日を改めて説明するようお願いしています。記載されている説明予定日の都合が悪ければ、説明日を変更してもらってください。また、説明会が開催される場合には、できるだけ出席して説明を聞いてください。

あらかじめ、周辺の地域にどのような建物が建てられる可能性があるのか、都市計画法上の用途地域による制限、建築基準法などの規制内容について調べておきましょう。

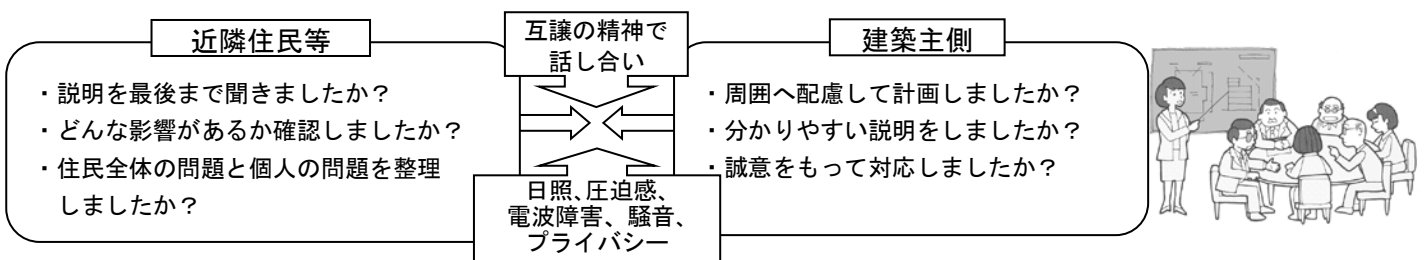
近隣説明用資料や、説明を聞いてもわからない点がある場合は、改めて建築主(または代理者)に説明を求めるか、横浜市建築局情報相談課までご相談ください。



ステップ2 要望がある場合は建築主側と話し合いましょう

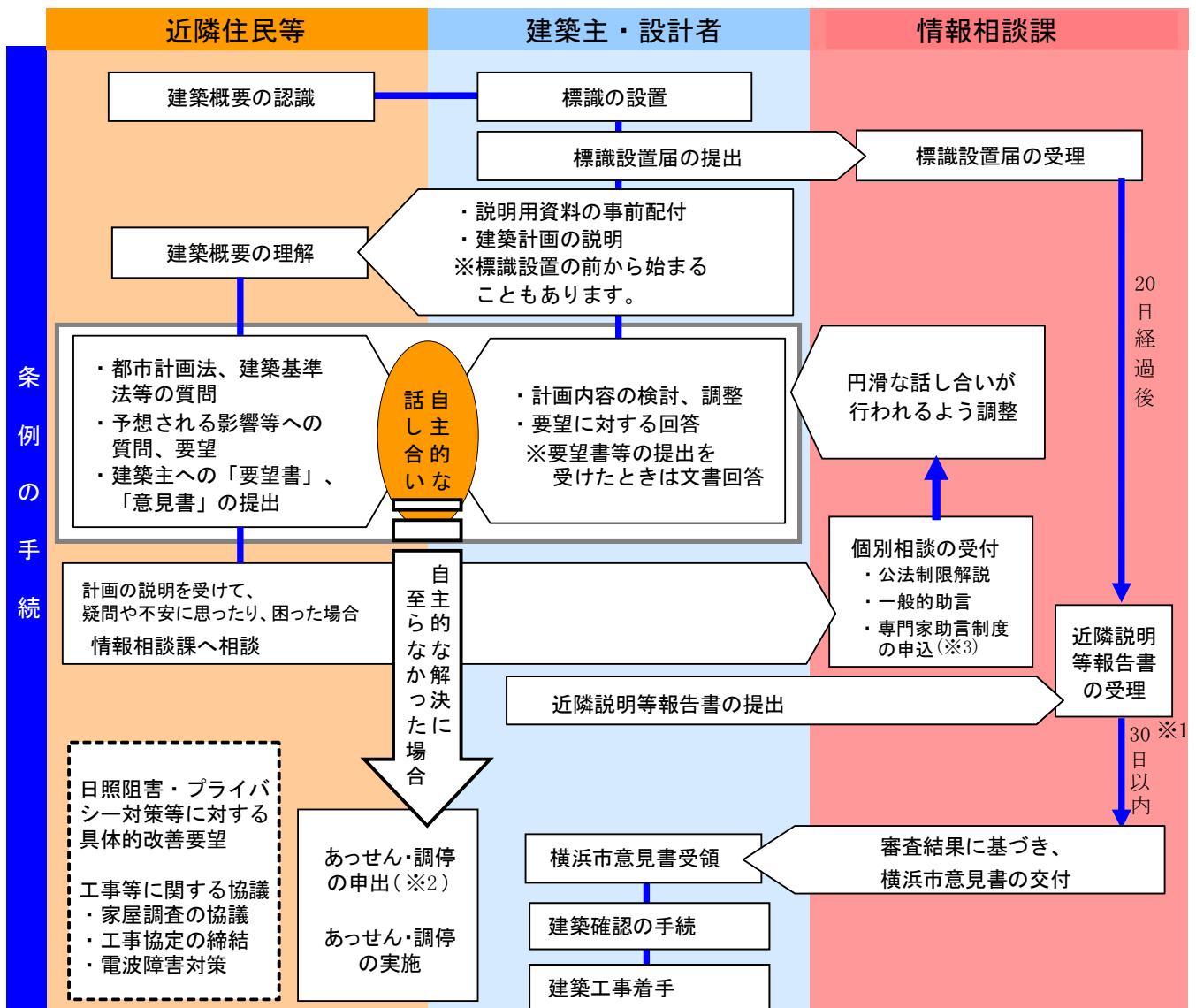
建築計画により、皆様の建物に深刻な日照阻害が生じる、プライバシーが確保できるか不安である、工事に伴う被害が予想される、など心配な点がある場合は、建築主側と話し合ってください。なお、説明を受けた建築計画は合法的なものと考えられます(建築基準法による確認手続等でチェックされるため)。

行政(横浜市)は民事上の問題には介入できませんが、双方自主的な解決ができないと感じた場合は、専門家の派遣、あっせん・調停など、解決に向けて支援する制度がありますので、建築局情報相談課までご相談ください。



※お互いが一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず双方にとって不利益です。

条例の手続の流れ



- (※1) 正当な理由がある場合は期間を延長することがあります。延べ面積の合計が200㎡以下の建築物については20日以内。
 (※2) 申出は建築工事着手前に行ってください。ただし、施工に関するもの及び建物躯体に変更を伴わないもの等は工事完了まで、電波障害に関するものは工事完了後1年以内まで申し出を行うことができます。
 (※3) 制度の利用にあたっては、事前に建築主等から計画の説明を受けてください。詳細は情報相談課までご相談ください。

横浜市の紛争調整制度について

- ◇ 「専門家助言制度」とは・・・中高層建築物等の建築に係る専門的な事項について、一級建築士・弁護士が、中立的な立場で適切な助言を行い、紛争の未然防止又は自主的・円満な解決に役立てることを目的としています。
- ◇ 「あっせん」とは・・・横浜市が当事者間の話し合いの場を設定します。市の職員が話し合いの場に同席し、当事者間の話し合いが円滑に進むよう協力、支援します。
- ◇ 「調停」とは・・・建築・都市計画・法律・環境等に関する学識経験者などの調停委員が専門的かつ公平な立場から、当事者双方の事情を聴取し、必要に応じて調停案を提示します。

条例の手続後の流れについて

- ◇ 建築確認の申請：建築主は、建築基準法に基づき指定確認検査機関等に確認申請を行います。
- ◇ 建築確認済証の交付：指定確認検査機関等は申請された建築計画が建築基準関係規定に適合していることを確認して、確認済証を交付します。
- ◇ 工事着手：建築主は、確認済証の交付を受けた後に、建築工事に着手できます。

ご不明な点がございましたらお問い合わせください。
 横浜市建築局情報相談課（市庁舎 25 階） 電話 045-671-2350

解体工事計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」(以下「条例」)に基づき、中高層建築物等の建築に既存建築物(非木造)の解体工事を伴う場合において、当該解体工事計画についても、建築主から近隣住民の皆様へ説明することを義務付けています。このチラシは横浜市が作成し、条例に基づき説明資料に添付し、配付をお願いしているものです。

ステップ1 建築主側の説明を聞きましょう

解体工事計画の概要

- ・解体される建物の規模・構造、アスベスト等の使用の有無
- ・工事期間 (例) 作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- ・工法・作業方法 (例) 振動・騒音・粉じん対策、アスベストの除去方法等
- ・近隣家屋への影響 (例) 家屋調査実施の有無など
- ・工事車両の通行 (例) 搬入等の運行経路、安全対策



説明を受けるときは、分かるまで説明を求めましょう。皆様が不在だった際には不在票等が投函される場合があります。その場合、建築主に連絡をとり説明を受けることができます。

ステップ2 要望がある場合は建築主側と話し合いましょう

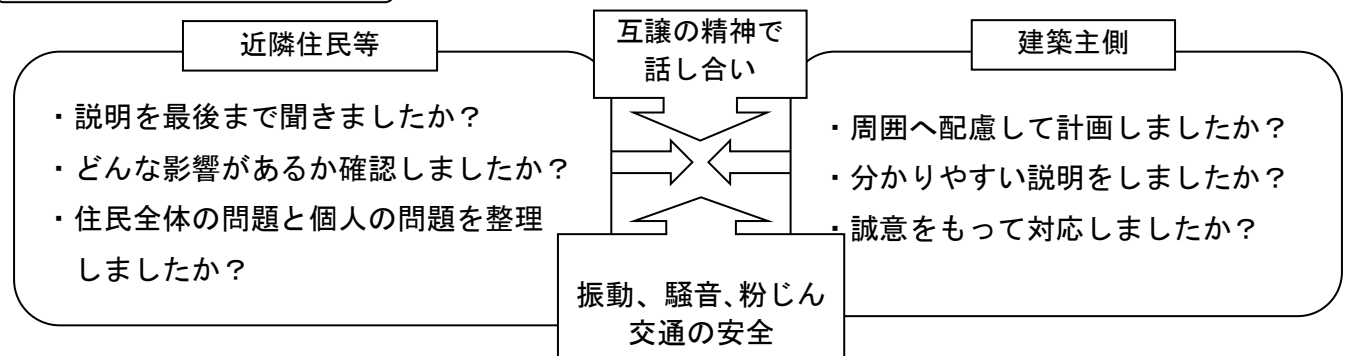
(1) 要望事項を整理

- ・問題点を整理
- ・改善を希望する内容を理由も付けて書面にする
- ・要望に対する回答期限は明確にする



(2) お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神で話し合う

話し合いでの両者の立場



※お互いが一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず双方にとって不利益です。

※話し合いを行ったにもかかわらず、その解決が困難となった場合、条例に定める近隣住民・周辺住民は、解体工事が完了するまでの間、市長に紛争調整の申し出を行うことができます。

ご不明な点がございましたらお問い合わせください。
横浜市建築局情報相談課 (市庁舎 25 階) 電話 045-671-2350