

| 横浜市建築審査会会議録 | |
|-------------|--|
| 日時 | 令和8年5月15日（金）午後1時30分から午後2時25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 後藤 智香子 委員 川手 光太 委員 久米 邦明 委員 田畑 和夫 委員 |
| | 議題提案課等 益田 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 |
| | 幹事・関係課 なし |
| | 事務局 高橋 建築局 建築監察部長 小澤 建築局 建築監察部 法務課長 澤野 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 | 委員 なし |
| 開催形態 | ・第1号議案から第2号議案、建築審査会包括同意に関する許可処分報告及び会議録の確認 「公開」 ・報告（審査請求（7建-3号）について） 「非公開」 |
| 傍聴人 | 5名 |
| 議題 | 1 第1号議案（建築基準法第48条第1項の同意） 第一種低層住居専用地域（戸塚区矢部町1257番の1）において、用途の制限を超える日用品の販売を主たる目的とする店舗を新築するための許可を受けようとするもの。 2 第2号議案（建築基準法第48条第5項の同意） 第一種住居地域（金沢区谷津町158番）において、用途の制限を超える工場を新築するための許可を受けようとするもの。 3 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 4 会議録の確認（令和8年2月13日開催分） 5 報告 審査請求（7建-3号）について |
| 決定事項 | ・第1号議案から第2号議案は「同意」 ・建築審査会包括同意に関する許可処分報告及び会議録の確認は「了承」 |

| | |
|-----------|---|
| <p>議事</p> | <p>審査請求（7建－3号）に関する報告は、「非公開」とする旨決定される。 なお、議題提案課等は退席。</p> <p>1 第1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、周辺住民の買い物・生活サービスの利便性向上に寄与するものとして計画している。 ・「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における日用品の販売を主たる目的とする店舗に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」に基づき計画しており、周辺の住環境への影響に配慮した計画としている。 ・交通安全対策への配慮のため、道路沿いを歩道状に整備する計画としている。 ・バリアフリーへの配慮のため、車いす使用者用駐車場及び車いす使用者用便所を設置する計画としている。 <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）従前、計画地には食料品販売店舗が立地していたとのことだが、どのような店舗であったのか。</p> <p>（提案課）当該計画地には3階建ての建物があったが、その1階部分にスーパーマーケットに類する店舗が入っていた。</p> <p>（委員）その店舗は当時建築許可を取得していたのか。</p> <p>（提案課）当時の建築許可の経緯は確認できなかった。</p> <p>（委員）本件は第一種低層住居専用地域であるが、第二種低層住居専用地域の場合、店舗の用途に供する部分の床面積はどの程度まで認められているのか。</p> <p>（提案課）建築基準法上は150平方メートル以内とされている。一方、横浜市では「第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における日用品の販売を主たる目的とする店舗に係る建築基準法第48条の規定に基づく許可基準」を定めており、この基準により、条件を満たす場合は第一種低層住居専用地域では最大200平方メートルまで、第二種低層住居専用地域では最大250平方メートルまで認められている。 なお、本件の床面積は184.79平方メートルである。</p> <p>（委員）許可申請概要書の「5許可事項」において「0㎡（基準）」と記載されているが、これはどのような意味か。</p> <p>（提案課）建築基準法上、第一種低層住居専用地域では、店舗を建てられない</p> |
|-----------|---|

| | |
|----|---|
| 議事 | <p>ので、「0 m² (基準)」と記載している。</p> <p>「同意」される。</p> <p>2 第2号議案 (提案課)</p> <p>※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"> ・計画地の現在の建築物(パン工場)は昭和39年の建築時に建築基準法第49条(現 法第48条)の許可を取得し建てられており、現在、横浜市内の学校給食のパンを生産する3社のうちの1つとなっている。給食パンの安定供給のため、横浜市総合パン・米飯協同組合から営業の継続が求められている。 ・現在の建築物の状態では保健所による衛生指導への対応が困難であり、継続的な営業ができない状況となっている。また、建物の老朽化も進んでいる。 ・パンや材料の搬出入のためのトラックを敷地内に駐車できるようにスペースを確保し、トラックが複数台同時に来ることがないように搬出入の時間を管理することで周辺交通への影響を抑える計画とする。 ・建築物の構造をRC造にすること及び開口部を最小限とすることで、周囲への音漏れ、臭気、光害を最小限とする。 ・臭気対策として、オープンの排気ダクトを屋上まで立ち上げ、屋上で敷地内部に向けて排気を行う計画とする。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 工場に関する許可基準は定められていないのか。</p> <p>(提案課) 工場に関する一律の許可基準は設けられておらず、建築基準法令の定めを前提として個別に判断することとなる。本件に関しては、建築基準法により、第一種住居地域内においては、原動機を使用する工場であって作業場の床面積の合計が50平方メートルを超えるものは建築できないとされているところ、本件の作業場の床面積は243.63平方メートルである。こうした法令上の制限を踏まえたうえで、騒音や車両の出入り等、周辺環境への配慮の観点から、許可に向けて事業者と調整を行っている。</p> <p>(委員) 昭和39年の建築許可時の面積はどの程度か。</p> <p>(提案課) 延べ面積は327平方メートルである。</p> <p>(委員) 用途地域における増築に関しては、従前の延べ面積の1.2倍以内というのが一つの目安とされているが、今回は建替えではあるものの、その点について考慮しているのか。</p> <p>(提案課) 事前相談の段階において、その点については検討している。</p> |
|----|---|

| | |
|----|--|
| 議事 | <p>(委員) 面積よりも、騒音等周辺環境への影響を重視されているのか。</p> <p>(提案課) 建替えの場合は、一般的に面積が増加する傾向があることから、面積というよりは、主として騒音や交通等の周辺環境に対する配慮を重視して確認している。</p> <p>(委員) 原動機の出力に関する制限については問題ないか。</p> <p>(提案課) 使用する機械の種類や規模、使用方法について確認している。また、「横浜市生活環境の保全等に関する条例」の規制基準を遵守していることを確認している。</p> <p>(委員) 南側立面図を見ると、トラックが道路境界線からはみ出しているように見えるが問題ないか。</p> <p>(提案課) 立面図上はそのように見えるが、配置図兼1階平面図で示すとおり工場の壁面から余裕をもってトラックを配置している。実際には敷地内に収まる計画となっているため問題ない。</p> <p>(委員) 食中毒が発生した場合の影響は大きいことから、公衆衛生の観点についても十分に配慮した改修を行ってほしい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 住宅部分は従業員が居住するのか。</p> <p>(提案課) 申請者が居住する予定である。</p> <p>(委員) 仮に工場で火災が発生した場合、住宅部分からの避難経路は確保されているのか。</p> <p>(提案課) 2階平面図に示しているとおおり、北側の階段を利用して避難する計画となっている。なお、工場部分はコンクリート造であり、住宅部分とは切り離されて区画されている。</p> <p>(委員) バルコニーからの避難を想定しているのかと思っていたが、そうではないのか。</p> <p>(提案課) 本件は専用住宅であるため、バルコニーからの避難は求められておらず、計画上も想定していない。</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 資料2にて報告</p> <p>4 会議録の確認(令和8年2月13日開催分) 資料3にて会議録の確認</p> <p>5 報告(審査請求・7建-3号) 非公開</p> |
|----|--|

| | |
|------|--|
| 資料 | <ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書等（第1号議案から第2号議案） 2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書 3 会議録（令和8年2月13日開催分） 4 審査請求書等（7建-3号） |
| 特記事項 | なし |

※ 本会議録は、令和8年6月19日、各委員に確認を得、確定しました。