

横浜市建築審査会会議録		
日時	令和 8 年 6 月 19 日（金）午後 1 時 30 分から午後 3 時 5 分まで	
開催場所	市庁舎 18 階会議室「なみき 18・19」	
出席者	委員	大関 亮子 会長 豊田 奈穂 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 課長補佐（担当係長） 塩月 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長
	幹事・関係課	鈴木 建築局 公共建築部 学校整備課 課長補佐（担当係長） 中野 建築局 公共建築部 学校整備課 職員 新川 教育委員会事務局 教育環境整備部 教育施設課 担当係長 上野 教育委員会事務局 教育環境整備部 教育施設課 職員
	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	上原 伸一 委員 後藤 智香子 委員
開催形態	・第 1 号議案から第 3 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	3 名	
議題	1 第 1 号議案（建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号の同意） 近隣商業地域（南区八幡町 71 番の 9 の一部）において、接道規定を満たさない敷地に一戸建ての住宅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 1 項の同意） 第一種低層住居専用地域（泉区上飯田町 1121 番の 1 ほか 6 筆及び 773 番の 9 ほか 1 筆）において、用途の制限を超える銀行の支店、損害保険代理店ほか（農協金融店舗）を増築するための許可を受けようとするもの。 3 第 3 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（瀬谷区本郷三丁目 47 番地の 5）において、高さの制限を超える小学校を増築するための許可を受けようとするもの。 4 建築審査会包括同意に関する許可処分報告 5 会議録の確認（令和 8 年 5 月 15 日開催分）	

	6 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3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」
議事	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。 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） ・基準時（平成11年）に存在する一戸建ての住宅の建て替えである。 ・敷地は専用通路型の空地を経て道路に接しており、空地の最小幅員は1.161mである。 ・空地の終端に終端整備敷き2m×2mを確保している。 （質疑応答） （委員）公図における71－7の土地については、申請者の親族が所有しているものではないとの認識でよいのか。 （提案課）そのとおりである。 （委員）現況図を見ると、71－8の土地について、建築基準法第43条第2項第2号の空地部分の一部に、現況の通路ではない部分が含まれているように見受けられるが、支障はないか。 （提案課）支障はない。当該部分は将来的には空地状に整備する予定である。 （委員）隣地の権利関係は問題ないか。 （提案課）問題ない。隣地所有者とは、今後、タタキと砂利敷きの舗装を行うことで合意をしている。舗装完了時には境界の鋳を設置する予定である。なお、空地の許可の条件として境界明示について指導している。 （委員）現況において境界を示すものは設置されているか。 （提案課）現時点では設置されていない。 「同意」される。 2 第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）

議事	・本計画は、元々昭和 55 年 8 月に建築基準法第 48 条の許可を取得していた農協事務所について、耐震性能の不足や設備の老朽化等に伴い建て替えを行うものである。 ・既存と比較して延べ面積は増加するが、これは設備の増加や収納スペースの拡大が機能的に必要となっているためである。 ・一部のみ 2 階建てにして隣地への圧迫感軽減を図る、隣地境界沿いに植栽を設ける、室外機を防音フェンスで囲む等、周辺の住環境への影響に配慮した計画としている。 ・駐車場の出入口の位置がバス停から 10m 以内の位置に存在しているが、現在もこの位置から出入りしていること、バス停が使われる時間が低頻度であること、警察等から移設候補は交差点近くで危険であると言われていることなどから、駐車場の出入口は現在の位置で支障ないと考えている。 ・近隣住民へ本計画の建替え計画を説明実施したところ、反対意見はなかった。 (質疑応答) (委員) 用途地域図において、申請地の西側は市街化調整区域であるとの認識でよいか。 (提案課) そのとおりである。 (委員) 倉庫及び米倉庫は、昭和 55 年の許可時には存在していたものか。 (提案課) 昭和 55 年の許可時は存在していた。なお、米倉庫については既に使っておらず、米は別の敷地の倉庫で保管している。 (委員) 既存建築物及び建替後建築物の配置図が記載されているページの下部にある表については、店舗部分のみの数値を比較したものとの認識でよいか。 (提案課) そのとおりである。 (委員) 許可自体は敷地全体を対象としているという理解でよいか。 (提案課) そのとおりである。 (委員) 店舗部分の延べ面積は増加するとの説明があつたが、敷地全体としては延べ面積が減少しているように見受けられる。実際のところはどうか。 (提案課) 延べ面積については、昭和 55 年の許可時は 996 平方メートルであり、今回の計画は 925.05 平方メートルであるため、約 70 平方メートル減少している。 (委員) 許可申請概要書における「建築面積・建蔽率」と「容積率対象面積・容積率」の不等号の向きは逆ではないか。 (提案課) そのとおりである。 (委員) 意見として申し上げるが、現況写真を見ると、西側歩道の幅員が狭いので、緑地を設けるよりも歩道上に整備したほうが望ましいのではないかと考える。
----	--

議事	(提案課) 事業者に伝える。 (委 員) 公聴会議事録が添付されていないのはなぜか。 (提案課) 添付漏れである。 「同意」される。 3 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) ・大門小学校は昭和48年に建築され、竣工後約50年経過している。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。 ・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。大門小学校では、建替え工事に伴い、現在(約6,000㎡)よりも規模の大きい約7,000㎡の延べ床面積が必要となる。 ・新校舎建設予定範囲は最大4.37mの浸水が想定されている。大門小学校は「指定緊急避難場所」に指定される予定のため、避難場所となる体育館の床は最大浸水深以上の高さにする必要がある。また、体育館に必要な梁下有効高さを確保して計画すると建物高さは10mを超える規模となる。 ・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である。 (1) 建物を敷地南側、グラウンドを敷地北側に計画することで、敷地の外に日影を生じないように計画する。 (2) 計画建物の最高高さは14.90mとし、既存校舎高さ(15.13m)より低く抑える計画とする。 (3) 建物の中で最も高くなる体育館部分は敷地の中央に寄せるよう計画する。 (質疑応答) (委 員) 申請理由のページに記載のある『学校施設整備水準』による必要諸室の増加について」において、既存校舎と計画校舎の面積内訳の比較が示されているが、建替後も今回と同様に50年利用されることを想定した場合、50年後においては普通教室の面積が大きすぎではないか。子どもの数が減少せず、現状と同数の教室が必要であるとの前提に基づくものか。 (提案課) まず、人口推計を基に計画している。教育委員会によると、当該地域の人口は微増の見込みであり、現状に近い状況が続くとの想定の下で計画している。また、求められる学校施設整備水準(面積)は増加
----	---

議事	傾向にあることから、現状の計画としている。 (委員) 人口推計ではそのような見込みかもしれないが、子どもの数は減少するのではないか。 (関係課) 令和12年の人口推計では微増していたため、当初の基本構想の段階では17教室としていたものを、18教室とした。なお、50年先までの見通しを的確に把握することは困難な状況である。 (委員) 人口の推移によっては近隣の小学校との統合の可能性はあるか。 (関係課) 基本的には想定していない。 (委員) 今後建替える校舎については、将来的に教室の用途や形態を変更できるようにしたほうがいいのではないか。 (関係課) 近年では個別対応が必要な教室の需要が増加しており、これは人口推計だけでは把握が難しく、直前での対応が必要な場合もあるため、間仕切りの設置等により対応している。 (提案課) 建築計画上も、教室間に可動式の間仕切りを設けるなど、柔軟に対応できるよう配慮していく。 (委員) 境川の氾濫については、境川の南西部の急カーブ部分が主な原因と理解してよいか。 (提案課) そのとおりである。 (委員) 大門小学校の敷地内に遊水池を整備する予定はあるか。 (関係課) 整備する予定はない。 (委員) プールの整備は行うのか。 (関係課) 整備は行わず、近隣の民間プールを活用する予定である。 「同意」される。 4 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 5 会議録の確認（令和8年5月15日開催分） 資料3にて会議録の確認 6 報告（審査請求・7建－3号） 非公開
資料	1 許可申請概要書等（第1号議案から第3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5月15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7月17日、各委員に確認を得、確定しました。