

横浜市建築審査会会議録		
日時	令和7年5月16日（金）午後1時30分から午後2時40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 後藤 智香子 委員 川手 光太 委員 羽太 美孝 委員 田畑 和夫 委員
	議題提案課等	田島 建築局 建築指導部 市街地建築課長 塩月 建築局 建築指導部 市街地建築課 担当係長 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	磐村 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
欠席者	委員	豊田 奈穂 委員
開催形態	第1号議案から第2号議案及びその他 公開 第3号議案 非公開	
傍聴人	なし	
議題	<ol style="list-style-type: none"> 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（横浜市西区中央一丁目68番の一部）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56条の2の同意） 用途の指定のない区域（市街化調整区域）（横浜市青葉区奈良町2655番の1外）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7年4月18日開催分） 5 第3号議案（審査請求申立て（6建－1号）） 	

<p>決定事項</p>	<p>第1号議案から第2号議案は、「同意」 第3号議案は、「裁決「本件処分を取り消す。」」 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>第3号議案の審議は、「非公開」とする旨決定される。 なお、「非公開」の議案については、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"> ・基準時(平成11年)に存在する一戸建ての住宅を建て替える計画である。 ・法第43条の空地の現況幅員は1.07m～1.81mである。 ・当該空地は南側で法第42条第1項道路に接続しており、生活道路として申請地を含む複数(3棟)の敷地が利用している。 <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 本件申請地の建物は従前から建っていたのか。 (提案課) そうである。昭和46年に建てられ、現在も存在している。</p> <p>(委員) 当時から当該建物は未接道であったのか。 (提案課) そうである。</p> <p>(委員) 建てられた時点から建築確認を取っていないのか。 (提案課) 建築計画概要書があり、昭和46年に建築確認を取っている。現在ある空地を道路として扱っていた記述があり、建築基準法第43条第2項に規定される道路とみていたものと思われる。</p> <p>(委員) 図面にある「みなし境界線」は何か意味があるのか。 (提案課) 図面上で赤の実線で現状の空地の形態を示しているが、仮に当該空地を挟んだ両側の家が将来建替えを行った際は、建て替える建築主に空地中心線から2メートルずつ後退して建て替えるよう求めることになる。そうなった場合に、空地が現在の範囲から点線で示した部分まで広がるということをみなし後退線で示している。</p> <p>「同意」される。</p> <p>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)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本案件は令和5年12月15日の建築審査会にて一度同意されているが、体育館や部室棟について棟数や形状の変更により日影の影響を及ぼす範囲が変わっ

議事

たため、再度許可申請をしている。

- ・大学の敷地は横浜市・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、市ごとにそれぞれ別敷地として申請をしている。
- ・大学は昭和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。

（質疑応答）

（委員）平均地盤面は、棟ごとではなく全体を見て判断するものなのか。

（提案課）高さは基本的に棟ごとで見ると、日影に関しては敷地内の建物全体が及ぼす影響を検討するために、敷地全体で平均地盤面を見るよう法で定められている。

（委員）本件ほど大きな地盤面の高低差は日影規制で想定されているのか。

（提案課）本件のような、平均地盤面と実際に日影が生じる地盤面との間に著しい高低差が生じるケースは、想定されていないものと思われる。当該規制は、例えば平場にある学校のように複数棟がある場合に、全体的な日影の影響を考慮することを求める目的で作られたものと考えている。

（委員）用途地域について、町田市と川崎市は第一種中高層住居専用地域、横浜市は市街化調整区域となっているが、これは将来的に変更していくという考えはあるのか。

（提案課）近く線引きの見直しを予定しているが、今回の見直しに本件は対象となっていない。市内の大学は市街化調整区域内に建てられているものが多く、これらについて従来から許可をおろす対応をしており、引き続き同様の対応していく予定である。

「同意」される。

- 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

議事	<p>4 会議録の確認（令和7年4月18日開催分） 資料3にて会議録の確認</p> <p>5 第3号議案（審査請求・6建-1号） 建築基準法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分の取消しを求め る審査請求の申立て</p> <p>「裁決「本件処分を取り消す。」」</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等（第1号議案から第2号議案）</p> <p>2 建築審査会包括同意に関する許可処分報告書</p> <p>3 会議録（令和7年4月18日開催分）</p> <p>4 審査請求関係書類（第3号議案）</p>
特記事項	なし

※ 本会議録は、令和7年6月20日、各委員に確認を得、確定しました。