

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和4年5月16日（月）午後2時から午後3時30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 原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 委員 大久保 千行 委員 須田 幸雄 委員 玉野 直美 委員 大河原 昇 委員
	議題提案課等 ＜第1号議案から第3号議案 提案課＞ 清田 建築局 宅地審査部長 高橋 建築局 宅地審査部 調整区域課長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 馬立 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 ＜第3号議案 関係課＞ 近藤 環境創造局 農政部 農政推進課長 枝広 環境創造局 農政部 農政推進課 担当係長 朝倉 環境創造局 農政部 農業振興課長 田並 環境創造局 農政部 農業振興課 担当係長
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 建築局 建築監察部 法務課 斎藤、藤原
開催形態	第1号議案から第3号議案まで、許可処分及び協議報告並びにその他 公開
傍聴人	1名
議題	1 第1号議案（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議…開発審査会提案基準第5号） 市街化調整区域内（戸塚区汲沢町87番）において店舗（薬局）併用事務所を建築すること 2 第2号議案（都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第27号） 市街化調整区域内（緑区北八朔町1716番の4の一部 ほか）において小規模多機能型居宅介護施設を建築することを目的とする開発行為 3 第3号議案（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議） 市街化調整区域内（緑区北八朔町1210番の4）において農産物直売所及び加工所を建築すること

	<p>4 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告</p> <p>5 その他 会議録の確認（令和4年2月21日開催分）</p>
決定事項	<p>1 第1号議案から第3号議案は「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
議事	<p>1 第1号議案（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議…開発審査会提案基準第5号） （提案課） ※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）申請地の土地所有者は誰であるか。 （提案課）日本調剤株式会社である。 （委員）申請地西側は、西横浜国際総合病院の身体障害者専用駐車場となっているが、申請建物の出入口となるため、何処に移動するのか。 （提案課）病院に確認したところ、新型コロナウイルスワクチンの集団接種の際に一時的にこのスペースを活用していたのみであるので移転はしないということである。 （委員）申請者はいつ申請地の所有権を取得したのか。 （提案課）平成7年に所有権を取得している。 （委員）今まではどのように使用していたのか。 （提案課）駐車場として利用していた時期があった。 （委員）申請地の東側の三角形の部分はフェンスで囲って使用しないということだが、使用しても差し支えないのか。 （提案課）使用することは可能だが駐車場としての利用は難しいと思われる。駐輪場としては使用の可能性はある。 （委員）提案基準5号には建築物の敷地面積や用途の規定はあるが、建築物の規模については規定はないのか。 （提案課）提案基準5号の「施設基準等」の7に敷地面積に関する規定があるが、建築物の面積については規定がない。 （委員）歩道と私道が繋がっているように見えるが、南西方向からの歩行者は横断歩道を通過後、私有地である申請地の南部分を通らなければならないのか。 （提案課）横断歩道を通過後、私有地を通るような形になっているが、道路局とも協議済である。 （委員）No3の位置図では、横断歩道の位置が歩道に連続していないように</p>

議事	<p>見える。横浜市には交差点の隅切りの基準等はなかったか。</p> <p>(提案課) 新規に整備する場合には基準があるが既存の道路にはない。</p> <p>(委員) 写真番号2を見ると、横断歩道の位置が東南方向にずれており、私有地に入らないように見える。道路局と協議してほしい。</p> <p>(提案課) 協議する。</p> <p>(委員) 提案基準5号の標題に、「生活再建」と記載があるが、どのような意味か。今回の事例は薬局の移転であり、違和感を感じる。</p> <p>(提案課) 国土交通省が出している開発許可制度の運用指針の中で「被収用者の生活権の保障」という文言が使われているためこのような基準になっていると思われる。</p> <p>(委員) 提案基準の趣旨は、収用だからといって過大なものを作ってはならないということではないか。</p> <p>(提案課) 従前の規模等であれば市街化を促進しないということで従前の状況を踏まえて生活再建という文言が使われていると思われる。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第27号)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 申請地の東側境界線と通路部分に仮設の塀が設置されているが、高さがある上、仮設なので危険ではないか。</p> <p>(提案課) 事業者を確認したところ、建築工事の際に仮設の塀を除去し、境界フェンスを設置するとのことであった。</p> <p>(委員) 構造は決まっているのか。</p> <p>(提案課) コンクリートブロック2段に、フェンスの高さが1メートルとなる。</p> <p>(委員) 高低差のない部分にブロックが設置されるのか。</p> <p>(提案課) その通りである。</p> <p>(委員) 提案基準27号の注1に記載のある施設の担当部局との調整とはどのようなことをしたのか。</p> <p>(提案課) 老人福祉法に基づく事業ということで、健康福祉局から対象物件である旨の証明書が提出されている。その中で、市街化調整区域であっても小規模多機能型居宅介護事業所が必要な理由であることとして、本市では中学校区を目安とした地域ケアプラザ圏域が設定されており、圏域ごとの必要施設数が設定されているが、この圏域ではまだ不足していることが記載されている。</p>
----	---

議事

- (委員) 新規事業としての必要性が確認できているということか。
- (提案課) 小規模多機能型居宅介護事業所については横浜市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画で事業所の数が定められているが現状では満たしていないということで引き続き整備が必要とされている。
- (委員) 駐車場が3台分設置されているが、駐車した車両が敷地内で転回して道路に出ていくということができるのか。
- (提案課) 敷地内にはバックで進入する。前面道路の幅員が6メートルあることや、通行量が多くないことから問題ないと考えている。
- (委員) 極力、事故が起こらないようにするために、バックで敷地内に進入することがないようにしてほしい。
- (提案課) 提案はしたが申請者は変更する意向がなかった。
- (委員) 危険がないようにすべきである。塀を設置する前に十分協議してほしい。
- (提案課) 申請者にその旨伝える。
- (委員) 定員の定めは特になのか。
- (提案課) 提案基準中ではない。
- (委員) 登録29人とあるのは定員か。通いが18人で、宿泊が9人とあり、1日最大27人がいることになるのか。
- (提案課) その通りである。
- (委員) 過密ではないか。
- (提案課) 通常業務としては在宅の方もいると聞いている。
- (委員) 登録29人というのとは何か。
- (提案課) 登録している方が必ずしも毎日利用するわけではないという趣旨である。
- (委員) 限度は29人なのか。27人なのか。
- (提案課) 1日に利用できるのは27人である。
- (委員) 違いはなぜあるのか。
- (提案課) 小規模多機能型居宅介護事業所の登録者数については29人までという横浜市の健康福祉局の基準があり、それに伴い利用者の数も決まっている。
- (委員) 居室面積の限界などの定めはあるのか。
- (提案課) 宿泊室の床面積は7.43平方メートル以上となっている。共用部分は54平方メートル以上である。
- (委員) その基準の算定方法はどうなっているのか。
- (提案課) 共用部分の算定方法は、通いの18人×3平方メートルで54平方メートルとなっている。
- (委員) 例えば食事をするときなど、宿泊の人は通いの人と交流があるのか。
- (提案課) 交流の有無については確認していない。
- (委員) 宿泊の9人が日中共用部分にいるならば、通いの人と同じとも思える。床面積については、施設に対して必要な規模というものがあると思われ

るが、その点について18人の計算でよいのか。

(提案課) 確認し次回報告させていただく。

(委員) 提案基準は満たしているため許可を次回まで伸ばすというわけではないという認識でよいのか。

(事務局) 健康福祉局で床面積の適法性は確認している。提案課からの説明が不足している点については、確認し次回報告させていただく。

(委員) トイレが3つあるが、西側のトイレは動線が悪い。最大27人が施設を利用するのであれば、配慮できないか。

(提案課) 従業員専用のトイレとなっているが、確認する。

(委員) 提案基準には適合していることから本件については可とし、健康福祉局に確認が必要な提案基準外の事項については次回報告させていただく。

「可」とされる。

### 3 第3号議案(都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議)

(提案課)

※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明

(質疑応答)

(委員) 隣地所有者の建築物の建蔽率、容積率等は建築基準法に適合しているか。また、風致地区で定められている外壁後退距離や敷地に対する樹木の本数等の規制に適合しているか。

(提案課) 質問の建築物は平成29年に提案基準4号の建築許可を受け、平成30年に建築確認を受け、完了検査が済んでいる。

(委員) No.6公図の1209-3、1209-4の所有者は誰か。1209-3がこのような形状になっている理由はなにか。

(提案課) 1209-3、1209-4の所有者は横浜市である。公図上の1209-3の位置、形状等について道路局と緑区の土木事務所に確認したところ、境界調査図に現況写真と同様の道路線形が表記されており、1210-4と1210-3の境界と、1209-2と1209-3の境界は同一直線状に連なっている。公図がずれている理由は分からないが、U字溝もこの線に沿って設置されており、境界調査図をもとに管理されている。

(委員) 1209-3と1209-4は横浜市の土地ということであるが、No.3の配置図の1209-2の「申請者所有地(宅地)」というのは横浜市の土地に接しているのか。

(提案課) そうである。1209-3は道路区域の一部という扱いになっている。

(委員) 横浜市の道と接している場合は民石が設置されるのか。

(提案課) 折れ点がない限りは直線上の途中には境界石は設置されない。

	<p>(委員) 農産物加工所において農産物直売場所で売る物以外を作っても問題ないのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 農産物加工所で使用する原動機については使用制限があるのか。</p> <p>(提案課) 制限はない。</p> <p>(委員) 当審査会の許可対象としては農産物加工所に関する部分は含まれていないという認識でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) どのような物を販売するのか。</p> <p>(提案課) 卵の使用は300個。プリンを100個、卵焼きは30本販売する。</p> <p>(委員) 卵そのものは販売してもよいのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>4 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 (提案課) ※資料2にて報告</p> <p>5 その他 会議録の確認 (令和4年2月21日開催)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等 (第1号議案から第3号議案)</p> <p>2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告書</p> <p>3 会議録 (令和4年2月21日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和4年6月20日、各委員に確認を得、確定しました。