

横浜市開発審査会会議録

日時	令和2年12月21日（月）午後2時から午後3時35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	飯島 奈津子 会長 坂和 伸賢 委員 原田 満 委員 大久保 千行 委員 須田 幸雄 委員 玉野 直美 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等	<第1号議案から第5号議案まで（第3号議案を除く） 提案課> 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 鈴木 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 <第1号議案、第2号議案及び第4号議案 関係課> 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 伊藤 <その他（1） 関係課> 岡本 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 高野 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 建築局 宅地審査部 宅地審査課 山崎
	事務局	嶋田 建築局 建築監察部長 石津 建築局 建築監察部 法務課長 津留 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 建築局 建築監察部 法務課 松井、藤原
欠席	委員	なし
開催形態	第1号議案から第4号議案まで（第3号議案を除く）、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第5号議案 非公開	
傍聴人	なし	

<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1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29号) 市街化調整区域内(戸塚区小雀町2215番1ほか)において障害者グループホームを建築することを目的とする開発行為 2 第2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27号) 市街化調整区域内(戸塚区名瀬町2342番の1の一部)において生活介護事業所を建築すること 3 第3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(泉区上飯田町2106ほか)において認定こども園を建築することを目的とする開発行為 ※取下げ 4 第4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27号) 市街化調整区域内(神奈川区羽沢町586-11)において就労継続支援事業所を生活介護事業所・就労継続支援事業所に用途変更すること 5 第5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24号) 市街化調整区域内(戸塚区小雀町)において分家住宅を一戸建住宅に用途変更すること 6 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 7 その他 (1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について (2) 会議録の確認(令和2年10月19日開催分)
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第5号議案まで(第3号議案を除く)は「可」 2 その他は「了承」
<p>議事</p>	<p>※ 第3号議案については、議案を取り下げる旨報告される。 ※ 第5号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 第1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29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 (事前質問及びそれに対する回答) (委員) 写真4の方向が記載されていないため教えてほしい。 (提案課) ※土地利用計画図・配置図を利用して説明。 (委員) 南側道路については避難時に利用は可能なのか。 (提案課) 可能である。

議事

(委員) 南側道路について、どのような外構計画になっているのか。

(提案課) 特にフェンス等は設けない計画である。

(委員) 北側玄関のポーチが狭く、ドアを開閉したときに危ないため、改良した方が良いと思われる。

(提案課) 事業者に指導する。

(委員) 1階南側脱衣室のドアが外開きになっている。住民の動線になっていることから、引き戸など開閉方法を変えた方が良いと思われる。

(提案課) 事業者に指導する。

(委員) 単独のトイレは緊急時のことを考えると外開きでなく、引き戸の方が良いと思われる。

(提案課) 事業者に指導する。

(質疑応答)

(委員) 南側道路が拡幅する予定の様であるが、外構計画は行わないのか。

(提案課) 横浜市開発事業の調整等に関する条例にかかると、狭い公道部分については中心から2.25メートル後退し、後退部分については道路局に移管することとなる。どのような外構計画となるかは道路局と協議になると思われる。

(委員) 2階界壁が中心にあり、通行ができないようになっているが、これはなぜか。火事などの緊急時の避難を考えると、通路になっている方が良いと思われるが。

(関係課) 障害者グループホームに関する横浜市の基準に、入居者数を10人以下とするという基準がある。今回の建物は20名規模となるため、界壁を設ける形にしている。ただし、扉等を設置して避難時に通行可とすることはできる。

(提案課) 指摘はもっともであるので、事業者と調整をする。

(委員) 立面図を見ると、2階の居室の窓がすべてすべり出しの様な窓になっており、避難時に居室から救助できない形となっている。引違窓などの様な避難時に救助ができる形にした方が良いと思われる。

(提案課) 事業者と調整する。

(委員) 擁壁の部分は既に市に移管され、歩道が作られた状態の写真ということか。

(提案課) そうである。

「可」とされる。

2 第2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

議事	<p>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>(事前質問及びそれに対する回答)</p> <p>(委員) 配置図で、北側道路から荷物の搬出入があると思われるが、近隣の住民の理解は得られるのか。</p> <p>(提案課) 事業者の方で、近隣の住民の理解は得よう対応している。</p> <p>(委員) 公図の敷地形状と配置図の形状に違いがあるようである。</p> <p>(提案課) 公図上の現地との形との相違である。実際は、配置図での形となっている。</p> <p>(委員) 番地2342-3と2342-4は横浜市の所有か。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 北側道路について、幅員は4.5メートルはあるようであるが、電柱が建っていたり、歩道のようなものがあったりして、実際には少し狭いようにも感じる。北側道路に接して駐車場を設置する計画であり、そこで搬出入が行われることを考えると、周辺の住民の方には丁寧に説明していく必要があると思われる。</p> <p>(提案課) 丁寧に説明を行い理解を得られるようにする。</p> <p>(委員) 配置図上側のセットバック部分については、横浜市に移管されるのか。</p> <p>(提案課) 通常の設定バックは移管されないが、水路沿いの遊歩道であるので、移管されるかもしれない。</p> <p>(委員) 横浜市に移管される根拠というのは、条例か何かか。</p> <p>(提案課) 移管される場合は、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」が根拠となる。今回のセットバックは条例によるものではないので、移管されないと思うが一応確認する。</p> <p>(委員) 次回の審査会において報告をしていただくようお願いする。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>3 第3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>※ 取下げ</p>
----	--

議事	<p>4 第4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27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）就労継続支援の用途に生活介護事業の用途が併存する形になる計画であるが、今までとの違いは具体的にどういった形で現れるのか。 （関係課）職員体制にも変更はなく、活動内容が半々に分かれるだけといった形での変更であり、従前とあまり変わらないと思われる。 （委員）隣の駐車場を借りるということであるが、実際には事業者が使用するのであり、計画面積に含めてもよいのかと思われるが。 （提案課）駐車場とはフェンスで仕切られており、利用も前面道路を介しての利用となるため、土地利用上は一連しないと判断し含んでいない。 （委員）本件土地の所有者と隣の駐車場の所有者は同じなのか。 （提案課）本件土地は隣の番地586-2から分筆されたものであるから、おそらく同一の所有であると思われる。 （委員）特に近隣とトラブルになっているようなことはないか。 （関係課）聞いていない。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>5 第5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24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>（非公開）</p> <p>「可」とされる。</p> <p>6 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>
----	--

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 番号40から48までの許可について、ここは既存宅地か何かか。</p> <p>(提案課) 大きな屋敷を分割したものである。</p> <p>(委員) 番号4の許可について、道路付けなどは大丈夫なのか。</p> <p>(提案課) もともと許可を取っていたところについて、計画の変更があったため許可を取り直した案件である。接道は問題ない。</p> <p>7 その他</p> <p>(1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定</p> <p>※資料3にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 提案基準31号の案件について、相談自体は多いということか。</p> <p>(提案課) 月に1件か2件程度の相談はある。</p> <p>(委員) 提案基準31号の今回の改正は、建築物が当初の用途のために相当期間使用されていれば、申請者が当初の用途のために供していなくても、本基準を基に申請することができることとし、許可を受けた者が当初の用途以外の用途に供したいという事業者売却できるようになることで、救済の余地を広げることになる、ということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 提案基準31号ができた経緯を考えれば、改正ではなくて、新しい基準を設けるべきではないのか。</p> <p>(提案課) 今回の改正は、あくまでも、文言を趣旨に合わせ適正に修正することを目的としたものである。</p> <p>(委員) 分家住宅の案件でも、10年、20年の相当期間を要求している基準もあったと思われる。相当期間を設けることで濫用を防止することができ、また、相当期間経過後であれば用途変更等行えるようになることとするので、廃屋等になり、周囲に悪影響を与えることを防ぐことができる等のことを考えれば、今回の改正という判断は致し方ないものであると考える。</p> <p>(委員) 例えば、提案基準31号により建て替え等を行おうとすれば、調整区域ということもあり、ある程度用途の規制はかかるということでしょうか。</p> <p>(関係課) そうである。</p> <p>(委員) そうすると、もともと許可を受けた者の転売の市場はある程度閉鎖的であり、さらに今回の改正で相当期間を求めるようにする、という理解でよいか。</p> <p>(関係課) そうである。相当の期間については、国の指針に併せて10年としている。</p>
----	--

議事	<p>(委員) 提案基準31号について、この許可を受けようとする者は、事前に相談に来るものなのか。</p> <p>(提案課) 通常、購入しようとする側も窓口に相談に来るため、事前に相談があるのがほとんどであると思われる。</p> <p>(委員) 提案基準31号の案件が9月に付議されたと思うが、その時は、申請者はすでに建物を購入していたのか。</p> <p>(提案課) 購入していた。</p> <p>(委員) 資料に例として記載しているのは、事前に相談がなかった場合ということか。すなわち、所有権移転がなされた後に、申請があった場合なのか。</p> <p>(提案課) そうではない。9月に付議したときの案件を例として記載しているが、その時は、購入する側は事前に相談に来ていた。</p> <p>「了承」とされる。</p> <p>(2) 会議録の確認 (令和2年10月19日開催分)</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5号議案まで (第3号議案除く)) 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 3 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について 4 会議録 (令和2年10月19日開催分)
特記事項	なし

※本会議録は、令和3年1月18日、各委員に確認を得、確定しました。