

横浜市開発審査会会議録

日時	令和3年7月26日（月）午後2時から午後3時20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 玉野 直美 委員 須田 幸雄 委員 大久保 千行 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案 課等	<第1号議案から第4号議案まで 提案課> 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 鈴木 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長
	事務局	小島 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 藤原、斎藤
開催形態	第1号議案から第3号議案、許可処分及び協議報告並びにその他 公開 第4号議案 非公開	
傍聴人	なし	
議題	<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26号） 市街化調整区域内（泉区中田町2775番の1ほか）において飲食店を建築すること</p> <p>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2026番ほか）において一戸建住宅を就労継続支援施設に用途変更すること</p> <p>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…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番の8の一部）において生活介護施設を建築すること</p> <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24号）</p>	

	<p>市街化調整区域内（神奈川区羽沢町）において分家住宅を一戸建住宅に用途変更すること</p> <p>5 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>6 その他 会議録の確認（令和3年6月21日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第4号議案は「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第4号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。</p> <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26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）写真1によると西側道路にバス停があるが、本件建物の出入口に近く、バス待ちの乗客に支障が出ると思われる。バス停は移動するのか。 （提案課）本件建物の出入口を避けてバス停を南側に移動する予定である。本件建物は交差点付近での計画であるため、バス会社、道路管理者、警察とも協議をしている。 （委員）駐車場台数が6台であり、駐車場待ちの車により渋滞を招く恐れがあるのではないかと。 （提案課）近隣に時間貸しの駐車場があり、そちらとも連携すると聞いている。また、現在はスマートフォンのアプリで予約をしてから来店する客が多いため、待ち時間が軽減されているとのことである。 （委員）アプリ以外にも、誘導員による車の誘導などの対策は取るのか。 （提案課）その予定である。 （委員）従前の土地利用は住宅であったのか。 （提案課）そうである。 （委員）敷地の東側を通る都市計画道路はいつ頃開通する予定なのか。 （提案課）用地買収が進んでおらず、現時点では未定であると聞いている。 （委員）近隣には他にも飲食店はあるのか。 （提案課）コンビニエンスストアとからあげ専門店がある。 （委員）提案内容によると、本件は「第一種低層住居専用地域には建築できない用途ではあるが、適正な範囲内の建築物である」とのことであるが、そ</p>

議事	<p>うであるならば、この地区はもはや市街化調整区域であるべきではないようにも思える。今後、市街化調整区域と市街化区域の区分の見直しを行うにあたって、本件の許可の状況などを線引きの担当部署に情報提供するのか。</p> <p>(提案課) 見直しの際に、市街化が十分に促進されている地域であれば、ルールに基づいて市街化区域に編入される可能性はある。市街化の情報は都市計画基礎調査の中で得られるため、個別の情報提供は特に行っていない。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>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)</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) 資料の建築面積は4棟の建物の合計か。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 建物は全てが古民家なのか。</p> <p>(提案課) 2棟は150年を超える古民家であるが、平成21年に増築したものもある。</p> <p>(委員) 変更前の用途は何か。</p> <p>(提案課) 住居である。</p> <p>(委員) 2年前まで古民家レストランとして営業していたようだが、建築確認申請等の手続を取っていたのか。</p> <p>(提案課) 用途上レストランは認められないので、許可はとっておらず、指導をしていたところである。</p> <p>(委員) レストランは許可をとっていなかったのか。</p> <p>(提案課) 建築確認申請は行っているが、都市計画法の用途上この場所では認められないため、廃業したうえで本件計画の申請を行うことになった。</p> <p>(委員) 建物が古いようだが、強度に問題はないのか。</p> <p>(提案課) 建築士が確認しており、構造的には問題ないとのことである。</p> <p>(委員) 販売所は平成21年に専用住宅として増築したそうだが、どのような手続で増築したのか。</p> <p>(提案課) 平成21年に開発審査会提案基準第6号の許可を取って増築している。</p> <p>(委員) レストランは用途違反であったとのことだが、本計画により建物の</p>
----	---

議事

用途を変更することによって、違反は是正されたことになるのか。
(提案課) 正式な手続きを経て、開発審査会提案基準第27号に該当するような社会福祉施設に用途変更を認めることで、違反は是正されると考えている。
(委員) かつて違反があった建物に許可をすることはできるのか。以前、市街化調整区域に無許可で建物を建て、さらに増築を行っていた案件では、建物を一度取り壊さないと違反是正ができないという見解であったと記憶している。それと今回との違いを説明して欲しい。
(提案課) 古民家は建築基準法ができる前からの建物であり、増築にあたっては建築確認申請を行っている。建築基準法の違反はなく、都市計画法の用途違反であるので、用途を変更することで違反が是正されると考えている。
(委員) 平成21年の増築をした際には開発審査会にかけたのか。
(提案課) 包括承認で行っているため個別議案としては諮っていない。
(委員) その際にレストランは営業していたのか。
(提案課) 営業していた。
(委員) レストランとして営業していた際に、離れの建物に人が住んでいたのか。
(提案課) 以前は人が住んでいた。
(委員) 今回の事業主体は他にはどのような事業をおこなっているのか。
(提案課) ショコラボという障害者の就労継続支援施設として、チョコレートの製造販売を行っている。
(委員) 今回についても事業の継続性が見込める団体と判断したということか。
(提案課) そうである。
(委員) 所有者と運営者が異なる場合は賃貸借契約書を確認していると思うが今回も同様か。
(提案課) そうである。
(委員) 賃貸借契約が終了する際には報告があるのか。
(提案課) 報告するように求めている。

「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…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

(質疑応答)

(委員) 付近見取図の中の、建築物の連たんを示す円の中心にある建築物は

本件申請の建築物ではないのではないか。

(提案課) 建築物の連たんに関する基準では、「予定建築物の敷地を含む半径100メートルの円内におおむね 50 以上の建築物があること」とあり、予定建築物が円の中心にある必要はない。

(委員) 本件建築物の南側にある社会福祉法人の事業所は以前に許可したものか。

(提案課) 開発審査会には令和2年10月に付議し、本年1月に都市計画法第43条の許可を行っている。

(委員) 南側の事業所については、平成30年9月に撮影されたGoogleのストリートビューを見ると、既に土地を造成していたのではないのか。

(提案課) 説明が不足していたが、南側の事業所はもともと平成30年に就労継続支援事業所として許可したものであり、令和3年1月にその一部を生活介護施設に部分的に用途変更をする許可をしている。

(委員) 同じ事業者が、隣接する場所で年数を開けずに申請することは認められていないのではないのか。

(提案課) 同一の申請者が一つの開発計画を複数に分けて申請したとしても、計画の一連性を見て一つの申請として扱うことはあるが、本件については南側の事業所は既に完成しており、一連性のある計画とは考えていない。

(委員) ということは、今後も隣接地に同様の施設が申請される可能性があるのか。

(提案課) 可能性はある。

(委員) 提案基準の1 適用対象の項目で「横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの」とあるが、同じ地区に同様の施設が既にあり飽和状態の場合に、施設の更なる立地を認めるかは、この項目により判断するということか。

(提案課) そうである。

(委員) この地区は宅地造成等規制法の規制区域なのか。

(提案課) そうである。

(委員) そうである場合、宅地造成等規制法の許可も必要になるし、計画区域が1ヘクタールを超えていた場合には違う許可も必要になるはずである。仮に本件施設と南側の施設の合計が1ヘクタールを超えていた場合、道路など公共施設の負担が必要になるのか。

(提案課) 道路については、本件の場合、仮に南側の事業所との一体性があり開発許可の対象となったとしても合計が3千平方メートルに満たないので、道路拡幅などは必要ない。

(委員) 同一事業者が同じ地区で同様の施設の申請を重ねてくることの是非については、施設の必要性についての議論と、道路や遊水地など高度なインフラの負担を避けるための、いわゆる「開発逃れ」を防ぐための議論とを分けて考えた方がよいのではないのか。

	<p>「可」とされる。</p> <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>5 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>6 その他 会議録の確認（令和3年6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4号議案まで） 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 会議録（令和3年6月21日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和3年9月13日、各委員に確認を得、確定しました。