

横浜市開発審査会会議録

日時	令和3年9月13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	<p>委員</p> <p>原田 満 会長 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</p>
	<p>議題提案課等</p> <p><第1号議案から第5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 <第1号議案及び第2号議案 関係課> 松村 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 高齢施設整備担当課長 岩瀬 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課施設整備係長</p>
	<p>事務局</p> <p>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</p>
欠席者	坂和 伸賢 委員
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 第4号議案及び第5号議案 非公開
傍聴人	なし
議題	<p>1 第1号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第20号) 市街化調整区域内(青葉区元石川町4063番の1の一部 ほか)において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為</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20号) 市街化調整区域内(都筑区荏田南町4202番 ほか)において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為</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26号) 市街化調整区域内(神奈川区羽沢町135番の3)において事務所の一部をサービス店舗に用途変更すること</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</p>

<p>議題</p>	<p>提案基準第24号) 市街化調整区域内（旭区南本宿町）において分家住宅を一戸建住宅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4号に準ずる） 市街化調整区域内（戸塚区小雀町）において分家住宅を建築すること 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 会議録の確認（令和3年7月26日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第5号議案までは「可」 2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第4号議案及び第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> <p>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20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) 申請者が長崎県対馬市の事業者であるが、このように県外・市外の事業者の申請は珍しくないのか。 (関係課) 事業者募集にあたり市内事業者であることは要件とはしていない。ここ数年は市外の事業者が多い傾向にある。 (委員) 地目が山林であるが、農地転用手続きは必要ないのか。 (提案課) 山林については農地転用手続きは必要ない。 (委員) 定員120名のうち短期入所生活介護20名とのことだが、開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）上はこの割合に制限を設けているのか。 (関係課) 事業者を募集する際の基準では1ユニット（10人）以上の短期入所生活介護を設けることとしていたが、提案基準では割合についての制限は設けていない。 (委員) 例えば定員120名のうちの大半を短期入所生活介護を占める定員設定をしていたとしても、提案基準上は問題ないということか。 (関係課) 提案基準上は短期入所生活介護の上限は設けていない。ただ、一般的に、短期入所の定員が本入所よりも極端に多いというケースはない。 (委員) 造成計画平面図では土砂災害特別警戒区域（以下「レッドゾーン」</p>

議事	<p>という。)が2か所示されているが、このうち開発区域に含まれているのは右上のみか。</p> <p>(提案課) 開発区域に含まれるのは図面の右上のレッドゾーンのみであり、対策工事を行うことになっている。右下のレッドゾーンについては開発区域外であるが、近隣対策として事業者が自主的に対策工事を行うことになっている。</p> <p>(委員) 右上のレッドゾーンの対策工事は義務であるが、右下のレッドゾーンについては、義務ではないが事業者が自主的に行うということか。</p> <p>(提案課) 都市計画法第33条が改正され、施行は来年の4月ではあるが、「自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」以外では開発区域にレッドゾーンを含まないことが許可基準となる。施行前の現時点では、「自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為」においては開発区域にレッドゾーンを含まないことは許可基準とはなっていないが、対策工事を行うことでレッドゾーン指定が解除されるため、右上のレッドゾーンについて対策工事を行うよう指示している。右下のレッドゾーンについては、開発区域外であるため都市計画法上の基準によるものではないが、近隣対策として事業者が自主的に対策工事を行うものである。</p> <p>(委員) レッドゾーンの指定を所管する神奈川県立場としては、右上のレッドゾーンの対策工事は必須であるが、右下のレッドゾーンについては対策工事は任意であるということか。</p> <p>(提案課) 右上のレッドゾーンについては、来年4月に施行される改正後の都市計画法を見越して対策工事を行い、神奈川県によるレッドゾーン指定の解除を目指すものであるが、右下のレッドゾーンについては、神奈川県は特に対策工事までは求めておらず、あくまで事業者が自主的に対策工事を行うものである。</p> <p>(委員) 図面ではレッドゾーン内に民家があるようだが、改正後の都市計画法では対策を求められるのか。</p> <p>(提案課) 改正後の都市計画法において開発区域にレッドゾーンを含んではいけないとされるのは「自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為」以外となっているため、自己の居住用の住宅は、改正後の都市計画法においても対象外である。</p> <p>(委員) 開発区域が入り組んでいるようだが、開発区域から外れた造成区域は、造成協力地という整理なのか。</p> <p>(提案課) 造成協力地は開発区域に含めている。先ほどのレッドゾーンで行う対策工事は、ワイヤーネットを使った工事を想定しており、造成工事は予定していない。</p> <p>(委員) 開発区域に右下のレッドゾーンが含まれているように見えるが、大</p>
----	--

議事	<p>丈夫なのか。</p> <p>(提案課) 右下のレッドゾーンは開発区域に含まれていない。</p> <p>(委員) 造成協力地については都市計画法第33条の技術基準の審査を行っているのか。</p> <p>(提案課) 行っている。</p> <p>(委員) 造成協力地の土地の所有は申請者なのか。</p> <p>(提案課) 申請者の所有ではなく、別の地権者の承諾を得て工事を行う造成協力地である。</p> <p>(委員) 今回の開発は切土が多いかと思うが、開発区域の東側の切土を行うにあたり南側の民地に影響が無いようにしてもらいたい。土質調査などは行っているのか。</p> <p>(提案課) 事業者が行った土質調査によれば、土質は良いとのことである。</p> <p>(委員) 良い土質の固い土ではかえって影響が出ることもあるので、気を付けてもらいたい。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第20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) 開発審査会提案基準第20号の6 形態基準(2)では「建ぺい率は40%以下であること」とあるが、本件建物は40%を超えており、問題ないのか。</p> <p>(提案課) 本件についての建ぺい率の上限は50%であるので問題ない。提案基準第20号の6のただし書は、(2)を含む「各号に掲げる要件の全てに該当する場合」は、建築物の形態を第二種高度地区の規定の範囲とすることができるというものであるが、本件は第一種高度地区の規定に適合するように高さを抑えているため、ただし書は適用されない。</p> <p>(委員) 現況はガードレールがあるが、それを撤去して入口をつくるということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 写真の3の左側がヤマト運輸の敷地で、その擁壁の下が市道 荏田北部392号線ということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 土地利用計画図ではこの市道を拡幅整備すると書かれているが、拡幅整備工事は提案基準によるものなのか。</p> <p>(提案課) 道路の拡幅部分は、横浜市開発事業の調整等に関する条例による道</p>
----	--

議事	<p>路状空地という位置づけであり開発による道路ではない。同条例が定める市長の同意の基準の一つ「開発事業区域が幅員4.5メートル未満の道路法による道路に接する場合にあっては、その接する部分に沿って、当該道路の中心線からの水平距離が2.25メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、道路状に整備を行うこと」によるものである。</p> <p>(委員) この道路は使われないのではないか。</p> <p>(提案課) 行き止まりになっており使われていないが、横浜市開発事業の調整等に関する条例の基準によるものである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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26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) 現況写真では、既存1階部分は車庫のようで、容積率から除外されている部分もあると思うが、今回の用途変更により容積率の変更申請はするのか。</p> <p>(提案課) 駐車場部分がコインランドリーに変更されるため、容積率の変更も行われる。</p> <p>(委員) この建物の2階の用途は何か。</p> <p>(提案課) 事務所である。</p> <p>(委員) 元々の建物は第一種低層住居専用地域に建てることができる用途なのか。</p> <p>(提案課) 令和元年に事務所の建築許可をする際に用途制限の緩和が認められている。</p> <p>(委員) この地域は昔から第一種低層住居専用地域なのか。</p> <p>(提案課) この地域は市街化調整区域であり第一種低層住居専用地域ではないが、提案基準第26号の中で、建築物の用途が「第一種低層住居専用地域に適合するもの」と定められている。</p> <p>(委員) 以前に事務所を認めた際にも周辺の状況を鑑みて用途制限を緩和したのであるが、今後も用途変更のたびに開発審査会に諮られるのか。</p> <p>(提案課) 環状2号線のような大きな道路沿いであるため、開発審査会に諮り用途制限の緩和を判断することになる。</p> <p>(委員) 前回、事務所の建築許可について開発審査会に諮られた際に、駐車場の出入りが話題になった記憶があるが、今回、駐車場の台数は減るのか。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 本件建物の駐車場台数は1台分になるが、申請地外に土地を購入又は賃借して駐車場を確保する計画があると聞いている。</p> <p>(委員) 今回は既存建物の用途変更であるが、当初からこの用途で申請されていたとしても認められるものか。</p> <p>(提案課) 当初から申請されていても認められる内容である。</p> <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)</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>(非公開)</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4号に準ずる)</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>(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</p> <p>(提案課)</p> <p>※資料2にて報告</p> <p>7 その他</p> <p>会議録の確認(令和3年7月26日開催)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第5号議案まで)</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3年7月26日開催分)</p>

特記事項	なし
------	----

※本会議録は、令和3年10月18日、各委員に確認を得、確定しました。