

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和4年6月20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 赤川 真理 委員 大河原 昇 委員
	議題提案課等 ＜第1号議案及び第2号議案 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 馬立 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 ＜第1号議案 関係課＞ 北山 健康福祉局 介護事業指導課 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 齋藤、藤原
欠席者	須田 幸雄 委員
開催形態	第1号議案、第2号議案、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(泉区岡津町3199番の1)において小規模多機能型居宅介護事業所を建築することを目的とする開発行為 2 第2号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第26号) 市街化調整区域内(青葉区恩田町2227番の一部 ほか)において一戸建ての住宅を建築することを目的とする開発行為 3 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 4 その他 会議録の確認(令和4年5月16日開催分)

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「可」 2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 前回の開発審査会での質問に対する報告 (提案課) ※ 令和4年5月16日開催の開発審査会の第2号議案(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事業所を建築することを目的とする開発行為)における利用者数及びトイレの利用者について説明</p> <p>(質疑応答) (委員) トイレの数は利用人数に対して適切に設置されているということだが基準はあるのか。 (関係課) ワンフロアに1つ設置しなければならないという基準がある。同時に施設を利用する人数は18人であるため、トイレの数は足りていると考えている。 (委員) どのような平面計画の施設でも、トイレの数は1つでよいという基準なのか。 (関係課) 最低基準は、利用人数に限らずワンフロアにトイレは1つであるが、実態に応じてトイレの数が計画される。 (委員) 通いや宿泊などの利用パターンを設けて事業者がピークをコントロールしているということか。 (関係課) 訪問サービスもあり登録者が毎日施設に来るわけではない。個々の利用者の利用計画を組み合わせることで超過にならないようにしている。 (委員) 登録は29人だが、予め利用計画を作成し、同時利用できる人数が18人ということではいか。 (関係課) そうである。</p> <p>2 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) 居間は宿泊室の廊下としても利用されると思うが、テーブルなどが配置された場合、狭く感じるのではないかと。福祉部門から要請があると事業者が改善する可能性がある。面積を満たしているというのではなく、実態上使われ方について懸念があるならば事業者に要請してほしい。</p>

議事

(提案課) 居間の面積は通いの人数によって決まる。本件では、必要となる面積である54㎡は満たしている。

(関係課) 居間の椅子やテーブルについては、オペレーションの中で密集を防止するような配置をしていく。

(委員) 図面に寸法が記載されていないが、居間の幅が狭い方の幅員はどうなっているのか。それが分からないと支障なく運営できるのか判断できない。

(提案課) 壁芯間で4メートル。有効だと壁からの寸法となるので4メートル弱となる。

(委員) 時間帯で利用者を分けるということであったが、宿泊の人も通路として居間を使うのではないか。通いの人にとっての居間と宿泊の人にとっての通路が同じであるため過密になるのではないか。

(関係課) 通いの人が9時から16時に利用しており、16時以降も滞在していた場合は、16時以降は宿泊という扱いになるため、通いの利用者と宿泊の利用者が混在するわけではない。

(委員) 居間と廊下が分け隔てないオープン型が主流となっはいるが、椅子やテーブルの配置によっては支障が生じる可能性がある。椅子やテーブルの配置を記載した寸法入りの資料が必要と思われる。また、床面積も帖という表示では分かりにくい。

(提案課) 御指摘について、資料を修正する。

(委員) 玄関から車椅子は通過できるようになっており、段差もないという認識でよいか。

(提案課) その通りである。

(委員) 宿泊室については広さの最低基準はあるのか。

(提案課) 最小が7.43㎡という基準がある。5.3帖は8.48㎡であるため基準は満たしている。

(委員) 建物の外構の寸法が入っていないが、入れなくて良いのか。

(提案課) できるだけ見やすいよう余分なものを省いて図面作成を指示している。寸法記入は必須ではない。今後、外構も含め、寸法や家具の配置イメージが分かる資料が作成できるように検討する。

(委員) 平面図によると宿泊室の外部側にフェンスがあるのか。

(提案課) 宿泊室の外部側は避難通路でありベランダとなっている。

(委員) 道路からの高低差があることなども考慮すると、図面に寸法が必要である。床面積が基準より広くとれているという点だけではなく、建築部門と福祉部門が協力してより良い施設となるよう調整してほしい。

(委員) 平面図によると調理室の西側に土間があり、ここから食材を搬入すると思われるが、その出入り部分が緑地帯としてカウントされているように見える。通常、調理室の周りには食材保管庫や検品室などがあり、これらを経た後、調理室で調理するという流れがあると思うが、動線に支障はないか。

(提案課) 調理室土間からの出入り部分を含め、屋根の軒下となる部分を図面

議事

では緑色で表記しているが、表面が土となる部分は、緑化の面積としてカウントしていない。

(委員) 宿泊室を小さくして、居間を広くする可能性はあるのか。

(提案課) 設計者が使われやすさを考慮して設計していると思われるが、居間を広げる検討は可能である。

(委員) これだけ短時間で疑問が出てしまうようなことは予め説明してほしい。また、福祉部門の基準があるならば、食事や施設の内容等と各基準との適合状況も説明してほしい。

(提案課) 施設の使われ方など施設運用面での情報を整理して次回、説明させていただく。

(委員) 道路と敷地の間に水路が通っているのか。

(提案課) 高低差があって、敷地の方が下がっており擁壁がある。そこが道路区域に含まれている。

(委員) 道路区域ということは道路幅員が6.57メートルという表示になるのではないか。

(提案課) 道路区域の幅員というのは6.57メートルとなるが、実際の車道としての幅員は4.5メートルとなる。

(委員) 有効な部分が4.5メートルということか。道路境界線は通常であればクランク状にはならないのではないか。

(提案課) 茶色の部分は道路区域としている。開発許可の基準では車道の幅員が審査対象となるため、分かりやすいように今回の資料には4.5メートルと表記したが、今後は道路区域全体の幅員を表記するよう整理する。

(委員) 審査基準自体は満たしているため可とするが、施設運用面での説明が不十分と思われる点があった。その点について次回報告すること。

「可」とされる。

3 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

(質疑応答)

(委員) 本件計画地は従前どのように利用されていたのか。

(提案課) 宅地であった。

(委員) 写真番号①のコンクリート敷き部分は図面3の西側隣地に記載がある敷地内通路のような部分か。

(提案課) そうである。

(委員) 写真番号①のコンクリート敷き部分は、図面7の公図の写しに記載

のある公衆用道路というわけではないということか。

(提案課) そうである。元々は本件計画地の中央辺りに住宅が建っており、そこに対して斜めの引き込み線でアプローチするためのものであった。

(委員) 写真2の既存の建物は解体するのか。

(提案課) その通りである。

(委員) 写真4に竹の柵があるが、この箇所の道路幅員が3.49メートルであり狭いように思える。幅員が広くなるか。

(提案課) 敷地に接している部分については、4.5メートルの幅員が必要となる。開発区域の北側で接している道路の部分は道路向かい側の宅地開発時に既に4.5メートルの幅員にしている。ご指摘の幅員3.49メートルの箇所は開発区域に接していれば、幅員を広げる工事が必要となるため、事業者に指導したが、第三者所有地への影響もあることや、当該箇所の周囲の高低差などを考慮すると工事が困難であるとのことであった。

(委員) 4.5メートルが必要というのは提案基準26号によるのか。

(提案課) 開発許可の基準で4.5メートルが必要とされている。

(委員) 本件開発区域に係る接続道路のうち開発区域に接していない部分も幅員4.5メートルが確保されているのか。

(提案課) 開発区域に接していない西側の部分は2.7メートル以上あれば基準を満たす。

(委員) 一定規模以上の開発行為である場合は幅員6メートル以上必要という基準があるが、小規模なのでこの幅員なのか。

(提案課) そうである。

(委員) そのような運用だと道路中心線が部分的にずれることになるが、今後修正していく等、何らかに対応していく予定はあるのか。

(提案課) 開発区域の北側の道路は、元々2項道路で中心から2メートルをセットバックして道路とみなすとなっていたが、道路の向かい側の敷地が開発した際に開発区域側に一方後退で4.5メートル確保して、横浜市に道路移管をし、部分的に2項道路を廃止という手続をとり今回の敷地の方はセットバックなしとなっている。道路の線形を修正するなどの予定はない。

(委員) 宅地の7番の東側が土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に指定されているが、周囲の安全性はどのように検討したのか。

(提案課) 線引き前からの宅地性が認められず開発区域には入れられないという整理をしている。レッドゾーン及びその周辺の改善等については、事業者には指導したが、改善等の対象となる区域の土地の全てを所有しているわけではなく、改善等は困難であるとのことであった。

(委員) 開発区域の隣接地が崖地であってもその安全性は問わないということか。

(提案課) 宅地造成等規制法の基準には適合している。また、本件計画地とレッドゾーンの崖面とは一定の距離があり、崖の角度も安息角内に収まっている

	<p>るなど、問題がないことを確認している。</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5月16日開催)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案及び第2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5月16日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和4年7月25日、各委員に確認を得、確定しました。