

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和6年6月17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4・5
出席者	委員 平井 佑治 会長 中川 理夫 委員 城田 孝子 委員 大久保 千行委員 長瀬 康夫 委員 大河原 昇 委員
	議題提案課等 柳 建築局 宅地審査部 調整区域課長 安藤 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 廣澤 建築局 企画部 都市計画課長 鶴和 建築局 企画部 都市計画課 地域計画係長
	関係課 なし
	事務局 磐村 建築局 建築監察部長 澤野 建築局 建築監察部 法務課長 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	赤川 真理 委員
開催形態	公開
傍聴人	1人
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30号に準ずる） 市街化調整区域内（都筑区中川八丁目1323番の1）において管理用建築物を建築すること</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14号） 市街化調整区域内（都筑区東山田町1300番の1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</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15号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区川島町1225番の1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</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</p> <p>5 「『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定』及び『線引き見</p>

	直し』都市計画市素案について」に関する報告 6 会議録の確認（令和6年5月20日開催分）
決定事項	1 第1号議案から第3号議案までは「可」 2 その他は「了承」
議事	<p>※委員の互選により、平井委員が会長に選出される。 ※平井会長が会長職務代理者に中川委員を指名する。</p> <p>1 第1号議案 (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) 本件が、提案基準第30号に「適合する」ものではなく、「準ずる」ものとした理由は何か。 (提案課) 提案基準第30号第4項で「車両の出入り部分を除いて」、申請区域の境界に沿って幅1メートル以上の緑地を確保することとされているが、今回の計画では、川沿いの管理用通路に面する部分に歩行者のみが出入りできる部分を設けている。この部分において、車両の出入りはせず緑地の確保もできないため、提案基準第30号に適合せず、「準ずる」ものとした。ただし、提案基準第30号の【解説】にあるように、緑地の確保は周辺の住環境等に与える圧迫感を軽減させることを目的としており、川沿いの管理用通路に面する部分に緑地が確保されていなくても周辺の住環境に与える影響は小さいと判断して問題ないとした。 (委員) トイレと休憩室について、建築確認が取れるか心配な印象である。特にトイレは仮設のようであるので、事業者はその旨確認、調整してもらったほうが良いと思われる。 (提案課) 事業者を確認させて、建築基準法に適合させる。 (委員) 川沿いの管理用通路に面する、歩行者のみが出入りできる開口部について、既にこのようになっているということか。 (提案課) 現状は、No. 3-2周辺写真の写真⑦のとおりである。 (委員) この開口部を設ける目的は何か。資材の搬入に使われるのか。 (提案課) 資材の搬入には使わず、主に非常時の避難を目的して、人が通る計画である。 (委員) 川沿いの管理用通路は車両が通れるのか。 (提案課) 車止めがあるため、車両は通れないと思われる。ただし、一部車止めがない部分も確認できる。</p>

議事

(委員) 一部車止めがない部分から車両が通ることもできそうなので、当該開口部を今回のようにわざわざ歩行者のみが通行するものとして提案基準第30号に「準ずる」ものと扱う必要はないのでは。

(提案課) 当初、事業者からは当該開口部を車両が出入りするものとして申請があった。しかし、川沿いの管理用通路に車止めがあること、実態としても車両の通行はないことから、開口部を車両が出入りできる幅にせず、歩行者専用にするように指導し、提案基準第30号に「準ずる」ものとした。

(委員) この通路の管理者は誰か。道路管理者か、河川管理者か。

(提案課) 河川管理者だと思われる。

(事務局) 補足すると、この通路は認定路線ではない。

(委員) 事業者から河川管理者にこの道路が車両通行可能かどうかを確認してもらうことはできるか。

(提案課) 事業者から河川管理者にこの道路が車両通行可能かどうかを確認してもらうことはできる。その結果もし、車両通行可能であれば、開口部を当初申請のとおり車両が通行できる幅であったものとし、提案基準第30号に「適合するもの」として、それに対して許可をしてもらうということでも問題ないか。

(委員) 問題ない。

(委員) 提案基準第30号に「準ずる」ものとして審議するのか、提案基準第30号に「適合する」ものとして審議するのか、どちらでも問題ない。

(会長) 当審査会では、一旦、提案基準第30号に「準ずる」ものとして審議を進める。

(委員) トイレはどのようなものを計画しているのか。

(提案課) No. 5 建物平面図、No. 6 建物立面図のようなトイレを設置する計画である。汚水については、No. 3-1 配置図にあるように、汚水配管を通して公共下水に繋げる計画である。

(委員) 上水はどうか。

(提案課) No. 3-1 配置図において、トイレと洗面所に繋がっている薄い点線で表示されているものが上水である。

(委員) 横浜市は汚水と雨水は分けて処理施設まで送っているのか。

(提案課) 地域によって異なる。地域によって、汚水と雨水を分けて処理施設まで送る「分流式」と、汚水と雨水をひとつにまとめて処理施設に送る「合流式」があるが、この地域は「分流式」となっている。

(委員) 近隣にある住宅以外の建物は具体的にどのような建物か。

(提案課) 社会福祉施設や事業所等である。

(委員) 申請地は立地基準に適合しているのか。

(提案課) 提案基準第30号の別表に申請地から100メートル以上の離隔距離を設ける施設として、社会福祉施設が列挙されており、近隣にある社会福祉施設はこれらに含まれず立地基準に適合している。なお、申請地から一番近い

議事	<p>別表の施設は、540メートル離れている介護老人保健施設である。</p> <p>(委員) 提案基準第30号の注8の対象になる施設はどのような施設か。</p> <p>(提案課) 提案基準第30号第1項第3号(中間処理の用に供するもの限る。)に該当する施設である。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案</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) No. 3土地利用計画平面図における、北側の県道に接続する開発道路部分の角の3メートルの隅切りは必要なのか。</p> <p>(提案課) 歩道の歩行者を視認しやすくする観点から、開発基準上必要とされている。</p> <p>(委員) これまで公民館の敷地に入出入りしていた車両はどのような動線だったのか。</p> <p>(提案課) 現況平面図にあるように、北側の県道に接続する部分からスロープ状になっており、そこが車両の動線になっている。</p> <p>(委員) 既存の道路にどのように接続するかについて、行政から申請者に指導等をするのか。</p> <p>(提案課) 基本的に、申請者からの計画に基づき、道路管理者と協議し決定している。</p> <p>(委員) 提案基準第14号にある「平成24年4月1日」とは、何かの基準日なのか。参考に教えてほしい。</p> <p>(提案課) 基準改定が平成24年4月1日に行われている。この基準改定の趣旨は、市街化調整区域に指定された昭和45年の線引き時に既に土地利用の手続きがされたが、その後土地利用されていない場合があるため、当時の継続性を再確認するためのものである。</p> <p>(委員) 昭和45年の線引き時と平成24年4月1日時点と二重で審査をしているということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 道路管理者との協議に横浜市は関与するのか。</p> <p>(提案課) 国道以外は横浜市が関与する。実際は土木事務所と協議することになる。</p> <p>(委員) 協議はこれから行われるのか。</p> <p>(提案課) 協議が概ね終わっているものが当審査会にかけられている。</p>
----	---

「可」とされる。

3 第3号議案

(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。また、前回議論になった次の2点を補足説明。

(1) 提案基準第15号第1項第2号の「防災上安全」について

ア 市街化調整区域となる以前の申請地の状況

線引き前の昭和44年時の航空写真・断面図、昭和40年頃の周辺写真から、当時申請地はなだらかな地形であったことがわかる。

イ 「防災上安全」とは

都市計画法第33条第1項第7号前段と同様に判断する。これによると「地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため」と規定されており、このような危険がなかったかが判断基準となる。

ウ 「防災上安全」の判断

- ・大きな崖はないため、擁壁の設置は不要である。
- ・なだらかな勾配で水が溜まらない地形である。
- ・現土地所有者へのヒアリングによれば、申請地は昔から浸透性が高く水が溜まらない。
- ・崖崩れ等の災害履歴はない。

これらの事情から、市街化調整区域となる以前から防災上安全な土地であると判断した。

(2) 提案基準第15号注3における「敷地」と「土地」の整理について

位置指定道路に接していて、宅地として使用することを想定している部分を「敷地」とし、それ以外を「土地」とする。つまり、「敷地」といえるためには、位置指定道路に接していることと、宅地の利用を想定していることが必要である。本件では、後者が問題となっている。

昭和41年の位置指定の図面を確認したところ、申請地だけでなく、位置指定された道路及び周辺で建物が既に立っている敷地を位置指定の申請者とその長男が所有していた。また、位置指定の申請者の親族である現土地所有者に位置指定した当時の考え方をヒアリングしたところ、申請地には宅地利用の意向があった。これらを踏まえ、申請地は「敷地」とであると判断した。

(質疑応答)

(委員) 付近見取り図・周辺土地利用状況図No. 2において、薄茶色で示された道路は何か。

(提案課) 都市計画道路である。まだ事業認可の告示はされていない。

(委員) 提案基準第15号第1項第2号について、調査の結果、排水施設や擁

議事

議事	<p>壁等が市街化調整区域となる前からあったとは確認できなかったが、そもそも、排水施設や擁壁等がなくても安全な状態であったから、防災上安全と判断した、という理解でよいか。 (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 「『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定』及び『線引き見直し』都市計画市素案について」に関する報告 (提案課) ※ 資料3にて報告</p> <p>6 会議録の確認 ※ 資料4にて確認</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 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の改定」及び「線引き見直し」都市計画市素案について</p> <p>4 会議録 (令和6年5月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和6年7月22日、各委員に確認を得、確定しました。