

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和6年7月22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 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 赤川 真理 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
	関係課 石井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 清水 みどり 環境局 農政部 農政推進課 職員 枝広 みどり 環境局 農政部 農業振興課 担当係長 浅見 みどり 環境局 農政部 農業振興課 職員 畑下 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 整備推進担当係長 加藤 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 職員 藤谷 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 職員
	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 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	なし
開催形態	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その他） 市街化調整区域内（瀬谷区阿久和南三丁目11番の12ほか）において農産物加工所に併設される直売所を建築すること</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（泉区和泉町7291番の3の一部）において多機能型事業所（生活介護・就労継続支援B型）を建築すること</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>議題</p>	<p>に準ずる)</p> <p>市街化調整区域内(都筑区東山田町360番ほか)において生活介護事業所ほかを建築することを目的とする開発行為</p> <p>4 第4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(都筑区折本町1215番の1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</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 会議録の確認(令和6年6月17日開催分)</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第4号議案までは「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1号議案 (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. 3-1 配置図において、西側駐車場に入る車はどこから出入りするの。北側のスロープを通るの。</p> <p>(提案課) 西側の道路からである。北側のスロープは車が出入りせず、徒歩の方が通行する計画である。</p> <p>(委員) 「農産物の直売所の建築行為等に係る取扱い方針(以下、『取扱い方針』という。)」は審査会の提案基準に当たるものなのか。位置づけを教えてください。</p> <p>(提案課) 事例が少ないため、まだ「提案基準」に至っていないものである。ただし、「取扱い方針」として公開しているものである。</p> <p>(委員) 取扱い方針がまだ提案基準に至っていないのであれば、第1号議案の資料1ページ目における「1 提案理由」等の記載は改めたほうがよいのではない。すなわち、「1 提案理由」で「取扱い方針に該当するから提案する」と記載するのではなく、「1 提案理由」では「その他の基準である」旨を示し、「5 提案内容」で「取扱い方針に該当する」と記載するように改めたほうがよいのではない。</p> <p>(提案課) 今後はそのように改めたうえで付議する。</p> <p>(会長) 今回は修正する必要はないが、今後はそのように対応するよう求める。</p> <p>(委員) 近接地の牛舎はどこか。</p> <p>(提案課) No. 2 付近見取図において、「その他」で示される最南端の部分である。</p>

議事	<p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案 (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 配置図において、北側にある斜線部分は将来歩道になるのか。 (提案課) そうである。</p> <p>(委員) No. 4 造成計画平面図、断面図における説明にあった、切土の面積が500平方メートル未満なので開発行為に該当しないとはどういうことか。 (提案課) 「都市計画法による開発行為の手引き」には、形の変更に当たる場合として、高さが2メートルを超える切土や高さが1メートルを超える盛土の場合が規定されている。また、それぞれの高さがこれに至らず、切土又は盛土をする土地の面積が500平方メートルを超える場合も形の変更に当たると規定されている。本件では、切土をする土地の面積が500平方メートルを超えないので形の変更には当たらず、開発行為に該当しないということである。</p> <p>(委員) 駐車スペースが少ないようだが。 (提案課) 基本的に、この駐車スペースは生活介護の方の送迎用車両を停めることを目的としている。職員や就労継続支援の方は公共交通機関を利用してもらうことを想定している。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 第3号議案 (提案課)</p> <p>※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明。</p> <p>※ 第3号議案の資料1ページ目「6 提案内容」における10行目「・区域面積の21.45%…」との記載は誤りであり、正しくは「・区域面積の21.39%…」である。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) No. 4-1 造成計画平面図において、申請地は旗竿地のようにになっているが、都市計画道路丸子中山茅ヶ崎線(以下、「中原街道」という。)に接する竿部分は必要なのか。 (提案課) 提案基準第27号第3項によれば「予定建築物の敷地は、建築基準法(昭和25年法律第201号)第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常</p>
----	--

議事

時車両通行が可能な既存の道路に接する位置であること。」が必要であり、既存の中原街道で接道を取っているため必要となる。

(委員) 就労定着支援が基準にないのはなぜか。

(提案課) これまで事例がなかったからである。今後基準を改正していく予定である。

(委員) これまで就労定着支援の事例がないのが不思議な気がするが。

(関係課) 市街化調整区域では事例がないが、市街化区域では相当数の事例がある。

(委員) 「就労移行支援」と「就労定着支援」の違いは何か。

(関係課) 主にサービスの内容が異なる。簡単にいえば、「就労移行支援」は、一般就労等への移行に向けてトレーニングを提供するサービスである。一方、「就労定着支援」は、一般就労した人に対してアドバイスをしたり、相談を受けたりするサービスである。「就労定着支援」だけを利用することも可能だが、本件では、より長期的で継続的な支援を目的として「就労移行支援」と「就労定着支援」を一体的に利用してもらおうとするものである。

(委員) 施設は土日は開いているのか。

(関係課) 一般的に就労定着支援を行っている事業所は、平日のみ開いていることが多いが、事情により平日に来ることがどうしても困難な場合には、土曜日に対応することもある。

(委員) 運営主体となる団体は就労定着支援の実績はあるのか。

(提案課) これまで市街化区域でやっていたものを今回移転して市街化調整区域でやろうとする計画である。

(委員) No. 4-1 造成計画平面図において、竿部分に隣接する土地も、本件土地の所有者と同一か。竿部分が将来どのように活用されるのか気になる。

(提案課) 竿部分に隣接する土地も、本件土地の所有者と同一である。市街化調整区域では本件のように宅地性がないところに建てる場合には境界明示をさせ、一体的な土地利用をできないようにしている。本件もフェンスで申請地と隣接する土地を仕切っている。竿部分について歩道状に整備できないか事業者と話をしたが、事情によりできないということで本計画のようになっている。

(委員) 景観上、フェンスが気になる。

「可」とされる。

4 第4号議案

(提案課)

※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明。

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 提案基準第26号第1項第1号ウについて、本件ではゴルフ練習場が市街化調整区域となる以前からあったことが確認できてい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) No. 3-1 土地利用計画図において、南側の道路保護用地や東側の未利用地は誰が管理するのか。</p> <p>(提案課) 当該部分は分譲される方々の共有地として、自主管理される。</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 会議録の確認 ※ 資料3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4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6年6月17日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和6年10月21日、各委員に確認を得、確定しました。