

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和6年12月16日（月）午後2時00分から午後3時5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 石井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 杭瀬 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 高橋 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員 羽布津 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員
	関係課 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 佐藤 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 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 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	なし
開催形態	公開
傍聴人	なし
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20号） 市街化調整区域内（泉区和泉町5986番の1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 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 3 会議録の確認（令和6年11月18日開催分）
決定事項	1 第1号議案は「可」 2 その他は「了承」

議事	<p>1 第1号議案</p> <p>(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>(質疑応答)</p> <p>(委員) 地上5階建てで高さ16.5メートルというのはどういう考え方で認めているのか。</p> <p>(提案課) 第4種高度地区の規定とすることができる区域なので、高さ20メートルまで認めている。</p> <p>(委員) 提案基準第20号第6項に「申請に係る建築物の形態については、建築物の形態に関する共通基準を準用する」と規定されているが、この共通基準で「高度地区の制限以下」ということになっているのか。</p> <p>(委員) 第4種高度地区というのはいわゆる沿道区域か。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) この区域内であれば、高さ20メートルまで認めているということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 市街化調整区域であってもそうなのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 横浜市には沿道区域が市街化調整区域内に割と多くあるのか。</p> <p>(委員) そうである。</p> <p>(委員) 提案基準第20号第5項に「予定建築物の敷地内の駐車場については、職員、入所者数を勘案し、必要数量を確保すること」と規定されているが、この必要数量を決めるにあたり算定式等があるのか。</p> <p>(提案課) 算定式があるわけではなく、各施設の状況を考慮してケースバイケースでヒアリングにより決めている。本件では、来客用(本施設は通所施設ではないので、主に入所者の家族を想定)6台、福祉車両3台、職員用16台、合計25台分確保できれば十分であると事業者から聞いている。</p> <p>(委員) 土地所有者との賃貸借契約の契約年数は、なぜ、52年と半端なのか。</p> <p>(提案課) 営業期間で50年、その前後に、施設の建築と解体で2年を見込んでいるためと聞いている。</p> <p>(委員) No. 3-1土地利用計画図によると、敷地外との主要な出入口が北側にあるが、災害時等の避難のためにもう一か所出入口を確保された方がよいのでは。</p> <p>(提案課) 施設の南側にも、階段を利用して通行できる出入口がある。</p> <p>(委員) 出入口が多数あるとセキュリティ上の問題が生じてしまうので難しいかもしれないが、高齢者が利用することを考えると、階段を利用せずに避難できる出入口が二か所あったほうがよいと思われる。</p>
----	--

議事	<p>(提案課) 事業者にその旨を伝える。</p> <p>(委員) No. 1位置図によると、申請地の北側に変電所が確認できる。変電所の近辺は高さ制限があったと思われるが、本計画はその点が考慮されているのか。</p> <p>(提案課) 申請地の南西側にある2本の送電線についてはこれを避けるように計画されているが、変電所近辺の高さ制限についても問題ない計画となっているのかは事業者を確認する。</p> <p>(委員) 地下に、弥生台駅といずみ野駅を繋ぐトンネルがあると思われるが問題ないか。</p> <p>(提案課) 当該トンネルは申請地の地下を通っていないので問題ない。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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 (提案課) ※ 資料2にて報告</p> <p>3 会議録の確認 ※ 資料3にて確認</p> <p>4 その他 「横浜市開発審査会提案基準等の一部改定について」に関する前回審査会で回答保留になっていた事項を説明。</p> <p>(1) 提案基準第20号の申請者の範囲について (提案課) 回答保留になっていた質問事項は「都市計画法第29条の規定によると『開発行為をしようとする者』が申請者となると思うが、例えば、ディベロッパーが開発する場合、開発後に参入してくる建物所有者や設置運営主体をも申請者とする場合は、都市計画法第29条の規定以上の負担を申請者に求めるものになるのでは。」というものである。</p> <p>本市の「都市計画法による開発許可の手引き（令和6年4月横浜市建築局）」によると、提案基準第20号は「建築物の用途による分類」に該当しており、許可時の用途を継続させることが重要であると考えている。それを遵守させるため、「建物所有者」や「設置運営主体」も申請者となることを基準としている。</p> <p>また、国土交通省の「開発許可制度運用指針（制定 平成26年8月1日国都計第67号）（以下「運用指針」という。）」によると、開発行為については、自治体の裁量が認められているので、申請者に「建物所有者」や「設置運営主体」を追加することは問題ないと考えている。</p>
----	---

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 例えば、宅地分譲で開発許可をした場合、工事の完了公告後に、当該土地を購入した者が予定建築物と異なる建築物を建築したとしても、都市計画法上、開発行為の「申請者」には違反の是正等はできないはずなので、申請者に「建物所有者」や「設置運営主体」を追加したとしても、許可時の用途継続の担保にはならないのではないかと懸念している。そうであれば、別の手段で担保性を確保した方がよいのではないかと懸念している。</p> <p>また、申請者の手続き上の負担が大きいと思われる。さらには、申請者の資力・信用の確認をどのように行うのか疑問である。これらの点を懸念している。</p> <p>先ほど示された運用指針は単に全般的なことを言っているにすぎないと思われるので、慎重に検討や議論を重ねた方がよいのではないかと懸念している。</p> <p>(事務局) 委員がご指摘されるような事例は十分想定されると思われる。この場合の違反是正の対象者は「建物所有者」であるが、改定案のように、申請者に「建物所有者」や「設置運営主体」を加えることにより、用途違反の抑止になると思われるので、違反是正の観点からは不都合はないと考えている。</p> <p>資力・信用の審査について、実務上の運用を教えてください。</p> <p>(関係課) 現在、資力・信用の審査では、①事業を行う資金を持っているか、②税金等の滞納がないか、の二点を確認している。例えば、「土地所有者」も申請者としてしまうと、「土地所有者」が複数いた場合に、資力・信用の審査の負担もその分増えてしまう懸念がある。</p> <p>(提案課) そのため、改定案では、申請者から「土地所有者」を除外している。</p> <p>(委員) 違反是正について、「申請者」でないと違反是正をすることができないのか。</p> <p>(関係課) 土地の造成に関する違反であれば「土地所有者」、建物に関する違反であれば「建物所有者」が、それぞれ違反是正の対象者になる。改定案のように、「設置運営主体」も申請者に加えることによって、用途にしたがって建築すること、違反したら是正対象になること、を予め承知してもらうことができる。</p> <p>(委員) 申請者に「建物所有者」や「設置運営主体」を加える方法ではなく、同意書を提出してもらう等、別の方法でもよいのでは。</p> <p>(委員) 申請者の資力・信用の審査について、都市計画法上、申請者全員分の確認をしないとイケないのでは。</p> <p>(関係課) 計画資金については、申請者の一部の者だけで工事を行える資金があれば、申請者全員に対して審査をしていないが、滞納の有無の確認については申請者全員に対して審査をしている。</p> <p>(委員) 滞納の有無の確認は、滞納していない旨の証明書を提出してもらうのか。</p> <p>(関係課) そうである。</p>
----	--

議事	<p>(提案課) 提案基準第20号と同じく、「建築物の用途による分類」に該当する提案基準第27号、第29号、第33号については、既に今回の改定案のような規定をしており、用途の維持について一定の効果を上げていると考えている。</p> <p>(委員) 提案基準第20号に関する申請はこれから増える見込みなのか。</p> <p>(提案課) 横浜市の施策として介護医療院の整備を進めており、これを受けて今回、提案基準第20号の適用対象に介護医療院を含める改定をしようとしている。そのため、提案基準第20号に関する申請は一定程度あると見込んでいる。</p> <p>(関係課) なお、これまでは、年に2、3件ほどの申請がある。</p> <p>(委員) 福祉に関する総量規制について、まだ余裕があるのか。</p> <p>(関係課) 横浜市の場合は市域全域がその対象となるが、例えば、特別養護老人ホームの待機者がいれば、未だ整備が必要として総量を充たさないとして運用している。</p> <p>(委員) 市内在住の方だけが対象か。</p> <p>(関係課) 市内在住の方に限らない。市外在住の方も対象である。</p> <p>(委員) 意見公募はどのように行われるのか。</p> <p>(提案課) 今回お示しした改定案を横浜市のホームページで公開し意見を求める予定である。</p> <p>(委員) 一般的に、意見の提出はどれくらいあるものなのか。</p> <p>(提案課) それほどない。</p> <p>(2) 許可済みの既存の建築物に太陽光パネルを設置する場合の取扱いについて</p> <p>(提案課)</p> <p>回答保留になっていた質問事項は「許可済みの既存の建築物に太陽光パネルを設置する場合、当初の高さ制限に抵触してしまう可能性があると思うが、このような場合の取扱いや運用はどうするのか。」というものである。</p> <p>この点については、過去に許可を受けていたか否かで次のように整理し運用していく。</p> <p>過去に許可を受けており、太陽光パネルを設置することによって当初の高さ制限に抵触してしまう場合は、新たに許可を必要とする。</p> <p>一方、過去に許可を受けずに適法に建築された建築物の場合は、新たな許可は不要とする。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 前者の場合の許可は、都市計画法の何条の規定に基づくものか。</p> <p>(提案課) 都市計画法第41条第2項但書に基づくものである。</p> <p>(委員) 開発審査会に諮られる案件か。</p> <p>(提案課) 開発審査会には諮られない案件である。</p>
----	---

資料	1 許可申請概要書等（第1号議案） 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6年11月18日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和7年1月20日、各委員に確認を得、確定しました。