

横浜市開発審査会会議録

| | | |
|------|---|---|
| 日時 | 令和2年5月18日（月）午後2時から午後2時40分まで | |
| 開催場所 | 市庁舎18階会議室 さくら13 | |
| 出席者 | 委員 | 飯島 奈津子 会長 坂和 伸賢 委員 原田 満 委員 大久保 千行 委員 柳下 健一 委員 玉野 直美 委員 羽太 美孝 委員 |
| | 議題提案課等 | <第1号議案から第3号議案まで 提案課> 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 鈴木 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 <第4号議案 提案課> 岡本 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 <第4号議案 関係課> 品田 健康福祉局 障害施設サービス課 共同生活援助担当係長 |
| | 事務局 | 嶋田 建築局 建築監察部長 石津 建築局 建築監察部 法務課長 津留 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 建築局 建築監察部 法務課 松井、藤原 |
| 欠席者 | 委員 | なし |
| | 事務局 | なし |
| 開催形態 | 第1号議案、第2号議案、第4号議案、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第3号議案 非公開 | |
| 傍聴人 | なし | |

| | |
|-------------|---|
| <p>議題</p> | <ol style="list-style-type: none"> 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26号) 市街化調整区域内(青葉区恩田町2218 ほか)において一戸建て住宅を建築することを目的とした開発行為 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26号) 市街化調整区域内(神奈川区羽沢町121-1 ほか)において店舗及び共同住宅を建築すること。 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4号に準じる) 市街化調整区域内(泉区下飯田町1393-1)において分家住宅を建築すること。 4 第4号議案 横浜市開発審査会提案基準第29号の一部改定について 5 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 6 その他 会議録の確認(令和2年3月23日開催分) |
| <p>決定事項</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第2号議案は「可」 2 第3号議案は(非公開) 3 第4号議案及びその他は「了承」 |
| <p>議事</p> | <p>※ 第3号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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26号)(提案課) <ul style="list-style-type: none"> ※ 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、形態制限等を書面資料(資料1)にて説明 <p>(事前の質疑応答)</p> <p>(委員) 申請地東部の、造成が必要な場所と宅地の境界は、公図の2218番と東側隣地の境界と一致しているのか。</p> <p>(提案課) 提案基準第26号の宅地性がある範囲は、昭和44年及び45年の航空写真により建築物が建っていたことを確認し、建築物敷地の範囲については地形図に基づいて特定し、現況の崖の下端までとしている。現段階では、筆界ごとに確定測量を実施していないため正確な位置は特定出来ていないが、宅地性のある範囲は地番2218番と東側隣地の筆界とほぼ一致した位置と考えている。</p> <p>(委員) 防災上造成が必要な理由を、具体的に説明してもらいたい。</p> <p>(提案課) 申請地東側は、現況で高さ4メートル以上の高低差がある急斜面の崖となっており、この崖を基準に合う勾配(45度以下)にするために切土す</p> |

議事

る必要があるため、提案基準第26号注1(5)に定める「防災上造成工事を行うことがやむ得ないと認められる土地」と認められる必要最小限の範囲で区域に含めている。

(委員) 造成計画平面図について、X-X'では、宅地6から開発区域外東側の道路までの高低差が約6、7メートル近くあるようである。開発区域の境界線までは、5メートル位のようなのだが、その先道路までの現況はどのようなになっているのか。

(提案課) 開発区域外は、勾配が30度以下の崖に該当しない緩斜面が道路まで続いている。

(委員) 造成計画断面図について、X1-X1'断面では東側関連造成地の切土法面45度になっているが、「第3編 宅地造成技術基準～設計編 第2章 地盤に関する基準 第1節 切土又は盛土に関する基準 3 切土(令第5条第2号、令第6条第1項第1号)」では、切土法面の勾配は、土質に応じているという事になっている。45度の根拠はなにか。また、高さが5メートルを超える切土法面が生ずるときは、高さ5メートル以内ごとに幅1.2メートル以上の小段(下段の法と反対方向に地表水が流れるように勾配をとること。)を設け、各々の法の下端に排水施設を設置することとなっている。開発区域内だけの切土の高さでは5メートルのように見えるが、開発区域外の現況法面に手を付けず工事が出来るのか。宅地の地盤の高さ設定はこの計画でよいのか。

(提案課) 開発区域外は勾配30度以下の緩斜面となっている。また、切土の法面の勾配については、横浜市域では、想定している土質をローム層としているため、切土の場合の法面の勾配は45度以下とすることが、「横浜市 宅地造成の手引き 第3編 宅地造成技術基準～設計編～34ページ 3 切土」に記載されている。さらに、工事をする範囲については、区域内で納まる計画になるので、宅地の地盤の設定も計画通りで支障ないと考えられるが、造成計画については、今後、申請者と詳細な協議を行い確定させていく。

(委員) 造成計画断面図について。法面の処理方法を教えてほしい。崖災害が多いので、工事中も含め注意が必要と思われる。

(提案課) 芝張りにより法面保護を図る。

(委員) 「当該敷地が市街化調整区域となる以前から建築物の敷地であったこと」について、どのような書類に基づいて判断したのか。除却した場合でも建築物の敷地として取り扱っているのか。

(提案課) 昭和44年及び45年の航空写真により建築物が建っていたことを確認し、建築物敷地の範囲については地形図に基づいて特定した。また現時点では更地になっているが、本件の相談時点において建築物があったことを確認している。

(委員) 宅地7から東側、関連造成地にかけて市道319号線に接する部分の拡幅について、片側4.5メートル後退していない部分については、基準に適合し

ているのか確認したい。

(提案課) 予定建築物の敷地が接する道路のうち、小区間で通行上支障がない道路(横浜市「都市計画法による開発許可の手引き」(技術基準編)第4章技-13 ページ 表-4および技-15 ページ 参照)を適用し、当該部分は、都市計画法第32条に基づく協議により幅員4.5メートルの必要がないと判断しており、基準に適合している。

(委員) 本件は、「区間の延長が60メートル以内で建築基準法42条2項の道路に接続している」という認識で良いか。もし、そうであれば、今回の「60メートル以内」は、たとえば土地利用計画図において、具体的にどこを指すのか教えてほしい。

(提案課) 付近見取図・周辺土地利用状況図の「都市計画道路3・3・23 真光寺長津田線」から、開発区域の西側までが60メートル以内になる。

(当日の質疑応答)

(委員) 東側法面について、想定で関東ローム層としているとのことであるが、地盤調査は行っていないということか。

(提案課) 東側法面においては、崖のため地盤調査は行っていない。宅地側にて行った土質調査の結果、東側法面では関東ローム層であると想定している。東側法面が関東ローム層であるかは、工事において確認していく。

(委員) 崖は様々な災害が想定される。本件開発区域外上側の道路部分の工事を行った際に、盛り土等を行っていることが考えられるため、本件の工事の際には、擁壁ではなく崖にした場合の角度であったり、芝生のみによる法面加工で良いのかどうかなど、現場の状況を見て適切に判断してほしい。

(提案課) 今後協議を進めていく中で、事業者を指導していく。

(委員) 相談時点において本件敷地上に建築物が存在していることを確認しているとのことであるが、いつの時点なのか。

(提案課) 平成30年7月時点である。

(委員) その既存の建物は、昭和45年以前に建築確認が取れていたのか。

(提案課) 昭和28年に建築確認が取れている建物であった。

「可」とされる。

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、形態制限等を書面資料(資料1)にて説明

(事前の質疑応答)

(委員) 旅客鉄道駅が新設されたエリアだが、市街化調整区域が当該駅周辺に多くある。今後、この駅周辺の市街化調整区域の見直しの見込みはどうか。駅の 신설につき、都市計画としてはどう考えているのか。

(提案課) 都市整備局都心再生課に確認し「羽沢横浜国大駅周辺については、新駅設置を契機として平成27年5月に「羽沢駅周辺まちづくりガイドライン」を策定し、利便性と自然環境が共生するまちづくりを進めている」旨、回答を得ている。(※1)。

(提案課) 建築局都市計画課に確認し「「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(平成30年3月改正)では、鉄道駅の周辺については、その整備効果を最大限に生かすため、良好な緑や農の保全などとのバランスを図りながら、地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には、地区計画によるまちづくり等と併せて市街化区域へ編入することとしている」旨、回答を得ている。(※2)。

(委員) 配置図下(東側)が、隣地境界線ではなく、管理通路境界線となっているが、何の管理通路か。公図でみる地番121-4の部分になっているが、所有者を教えてください。通路は公道か。

(提案課) 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構の所有地で鉄道施設のための管理用通路になっている。

(委員) 隣地扱いだとすると、採光が取れるかどうか、非常用進入口の設置をどのように考えているのか。それと避難に関しては、バルコニーから道路に通じる北側には駐輪場があるので、避難通路として考えるのは難しいと思われる。

(提案課) ご指摘の内容を踏まえ、法令等の基準に適合するよう指導する。

(委員) 昨年の南西側隣接地についての審議でも話題になったかと思うが、駐車場への出入りについて、安全は確保できているのか。

(提案課) 安全対策を十分に確保するように、指導していく。

(委員) 本件の建築物は「5階建て」とのことだが、本件は、資料中「用途地域の指定のない区域内の建築物の制限」に基づき、その範囲内として許容されるという理解でよいか。

(提案課) ご認識のとおり、横浜市「都市計画法による開発許可の手引き」(立地基準編)第2章第1節 建築物の形態に関する共通基準(立—2ページ参照)により、第4種高度地区の基準が適用される。

(委員) 本来は、建物用途として、第一種低層住居専用地域に建築できるものではないとのことだが、他の委員からの質問にもあるように、調整区域の見直しは検討されているということか。

(提案課) ※1と同様

(提案課) ※2と同様

(委員) 申請者である「一般社団法人 横浜市不動産管理公社」は、公的な機関ということか。そうでないとすれば、調整区域として固定資産税等の税負

担が少ないにもかかわらず、市街化と同様の利益を享受できることに、不公平であると感じてしまう。

(提案課) 事業者は公的機関ではない。また、法人税法でいう非営利型の一般社団法人に該当しておらず、当該地の固定資産税を支払っていることを確認した。

(委員) 質問ではないが、新駅周辺の計画的な市街地形成を進めるうえで、将来的には区域区分の変更を検討するべきと考える。

(提案課) ※1と同様

(提案課) ※2と同様

(当日の質疑応答)

(委員) 市街化区域への編入について「地域の合意形成や事業実施の見通しが立った際には」とのことであるが、現時点では具体的な見通しは立っていないということか。

(提案課) 市街化区域への編入は5年に一回行われる線引きにおいて検討することとなる。現時点での明確な回答は難しいと考えている。

(委員) 本件の土地は市街化調整区域であるため、市街化区域よりも安い固定資産税であるという理解でよいか。

(提案課) 市街化調整区域であれば、市街化区域と比較して、固定資産税評価額が低くなるということはある。また、市街化調整区域には都市計画税がかかっていない面もあり、市街化調整区域の方が固定資産税及び都市計画税の合計額が安くなるのは一般的な状況であるといえる。

(委員) 意見ではあるが、市街化調整区域に立地した場合に、土地を活用した建物を建てることのできるのに、安い税負担となるというのは、不公平感を感じてしまうので、何かしら調整できた方がよいのではと考える。

(委員) 補足ではあるが、その場合には、条例で都市計画税を課税することができたはずである。ただ、横浜市の場合には、条例で課税するのではなく、線引き編入にて対応することとしていたかと思われる。

「可」とされる。

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4号に準じる)

(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、形態制限等を書面資料(資料1)にて説明

(非公開)

4 第4号議案

横浜市開発審査会提案基準第29号の一部改定について

(提案課)

※ 書面資料(資料2)にて説明

(事前の質疑応答)

(委員) 提案基準29号の過去の実績を示してほしい。

(提案課) 提案基準第29号について、直近3か年の許可実績は、平成29年度に5件、平成30年度に5件、平成31年度に1件となっている。なお、全て建築許可のみとなっている。

(委員) 配付資料①によれば、日中サービスグループホームの「短期入所の併設」については、グループホームと併設又は同一敷地内となっている。ところが、配付資料③の改正案によれば、グループホームに「併設」とされているが、これは、「同一敷地内」の場合を認めないとして、要件を厳しくしているということか。もしそうであれば、その厳しくする理由(「同一敷地内」の場合を認めないこと理由)を教えてください。

(関係課) 配布資料①にある記載は、配布資料③の「基準省令」に即して記載したため、併設又は同一敷地内とした。一方、配布資料②及び③で示した本市要綱ではご質問のとおり、厳しい要件としている。これは、新規設置にあたって、同一敷地内において別棟ではなく、同一棟で併設する方が、効率的にサービスを提供することができるとの観点に立ったものである。また、設置の相談において、別棟で運営したいとの声が寄せられたことはない。

(当日の質疑応答)

(委員) 今後、本件の基準に関する案件が増える見込みはあるのか。

(提案課) 平成30年度に、本審査会にて審議された障害者グループホームの立地に係る案件において、当該案件の立地が浸水想定区域であることを理由として、審査基準外の話ではあるが、障害者の方が入居される施設において、そのような危険区域での立地は避ける方が良いのではないかとといった旨の指摘があった。以降、担当課の障害施設サービス課では、障害者支援施設の調整区域での立地を避け、できる限り市街化区域内での立地を行うよう事業者に対して指導を行ってきている。以上から、今後も、本基準による案件は増えない見込みである。

「了承」とされる。

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)

※ 書面資料(資料3)にて報告

| | |
|------|--|
| | <p>5 その他 会議録の確認（令和2年3月23日開催分）</p> <p>「了承」とされる。</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 日中サービス支援型障害者グループホームの立地に係る横浜市開発審査会提案基準第29号の一部改訂について</p> <p>3 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>4 会議録（令和2年3月23日開催分）</p> |
| 特記事項 | <p>新型コロナウイルス感染拡大防止のため、以下の方法により開催</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 書面資料による事前の質疑応答の実施 ・ Web会議形式による審議の実施 |

※本会議録は、令和2年6月22日、各委員に確認を得、確定しました。