

横浜市開発審査会会議録

日時	平成28年5月23日（月）午後2時から午後4時15分まで	
開催場所	関内中央ビル5階 特別会議室	
出席者	委員	湯沢 誠 会長 小松崎 隆 委員 吉川 知恵子 委員 玉野 直美 委員 根岸 宏文 委員
	幹事等	幹事 清野 環境創造局 みどりアップ推進部 農政推進課長 武部 環境創造局 みどりアップ推進部 みどりアップ推進課担当課長 脇本 環境創造局 下水道管路部 管路保全課長（代理） 足立 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課 担当課長 水谷 道路局 道路部 維持課長（代理） 中田 道路局 河川部 河川計画課長（代理） 藤井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長
		議題 提案 課等
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 金指 建築局 建築監察部 法務課 課長 加納 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 岡野、石井
欠席者	委員	坂倉 徹 委員 黒沼 利三 委員
	幹事	武田 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 嶋田 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態	第1号議案、第2号議案、第3号議案、第5号議案及びその他 公開 第4号議案及び第6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（都筑区南山田町3970番の2）において店舗・事務所を建築すること。 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29号） 市街化調整区域内（戸塚区名瀬町2342番の1の一部）において障害者グループホームを建築すること。 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30号） 市街化調整区域内（瀬谷区阿久和南三丁目40番の3ほか）において重機・資材置場の管理用建築物を建築すること。 4 第4号議案（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議…その他） 市街化調整区域内（神奈川区羽沢町）において農家相続人住宅を建築すること。 （非公開） 5 第5号議案 開発審査会包括承認に関する許可処分報告 6 第6号議案（審査請求・27開－1号） 都市計画法第35条の2の規定に基づく開発行為の変更許可処分の取消しを求める審査請求の申立て （非公開） 7 その他 前回（平成28年4月18日定例会）の会議録の確認
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第4号議案までは、「可」 2 第5号議案及びその他は、「了承」 3 第6号議案は、（非公開）
<p>議事</p>	<p>※ 第4号議案及び第6号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。なお、第4号議案については、傍聴人及び幹事は退席。第6号議案については、傍聴人、幹事及び議題提案課等は退席。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、形態制限等を説明 （委員）現況写真を見ると、申請地に建築物は無いようであるが、提案理由の「(3)建築物の敷地であるもの。」に丸印が付いているのはなぜか。

議事

(提案課) 昭和50年代の線引き時点で建築物があったためであり、今現在は駐車場であって建築物は無い。地目としては宅地として継続している。

(委員) No. 3の配置図の上部に「※近隣の同事業者運営施設に別途駐車場4台分あり。(No. 2位置見取図・周辺土地利用状況図を参照)」との記載があるが、申請地では駐車場は2台分ということか。

(提案課) そうである。当初、当該2台分の駐車場のみに申請者から相談を受けていたが、本件建築物の1階に店舗を設けるため、周辺に他の駐車場を確保するよう指導した。その結果、満車の場合には、申請者の申請地以外の所有地に誘導することとなっている。

(委員) No. 2位置見取図の上部にある「施設運営者」という記載は何か。

(提案課) 申請者が申請地に2階建て建築物を建て、福祉事業者が2階をテナントとして事務所に借りる。当該事業者が運営する施設が近くにあることを示している。

(委員) 申請者は1階のパン屋を運営するのか。

(提案課) パン屋もテナントであって、2階を使用する福祉事業者が運営する。福祉施設で作ったパンを販売するとのことである。

(委員) そうすると、申請者はテナント業を行う者になる。本件建築物の使用用途を福祉関係に制限できるのか。テナント業であるならば、将来において新たな賃借人がどのような用途で使用するかわからないのではないか。

(提案課) 1階は店舗、2階は事務所を前提とした許可となるため、テナントの使用用途については、都市計画法上は制限することはできない。

(委員) 1階は店舗、2階は事務所であれば、どのような業態でもテナントとして入り得ることとなる。周辺環境にそぐわないテナントが入ってしまった場合にはどうするのか。

(提案課) 必要に応じて行政指導を行い対処する。また、他の法令で規制される業態は、当該法令による制限を受ける場合はある。

「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29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、形態制限等を説明

(委員) No. 6の公図の写しについて、申請地に接する道路はどの部分か。

(提案課) 赤く囲った部分の北側の部分にある2344-1の筆及び2342-2の筆が道路となっている。

(委員) No. 4の建物平面図について、1階の西側部分と東側部分、また2階

議事	<p>にもそれぞれ玄関があるが、なぜこのような構造になっているのか。</p> <p>(提案課) 1階は車椅子の利用者を考慮してバリアフリーとしているので、動線を考えてこのような配置になったようである。また、施設利用者である障害者の自立を支援するために、個別の部屋の玄関も設置している。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>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30号)</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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 申請地は現在どのような状態であるのか。</p> <p>(提案課) 畑である。当該畑を全て重機・資材置場に変更する当該置場の一部分に、重機・資材を管理するための管理棟を建てる。</p> <p>(委員) 提案基準第30号において「申請地から100m以内に病院、学校、社会福祉施設が無いこと」を設けている趣旨は何か。</p> <p>(提案課) 重機・資材置場の設置については法的な規制が無いが、車が頻繁に行き来して騒音や危険を生じるので、この基準を設けている。ただし、都市計画道路として整備されている大規模な道路に隣接する場合は適用除外としている。</p> <p>(委員) 申請地の現況写真を見ると、建築物が存在するようにも見えるがこれは何か。</p> <p>(提案課) かまくらみちの西側に存在する建築物である。</p> <p>(委員) No. 4の建物平面図・立面図には便所が記載されていないが、本件建築物には便所を設けるのか。</p> <p>(提案課) 設けると聞いている。記載が不足しているので、許可する前までに申請者に補正するよう指示する。</p> <p>(委員) No. 5の公図写しを見ると、申請地の南側は横浜市の所有する畑となっているが、現況写真を見ると、道路になっているようだがなぜか。</p> <p>(提案課) 実態は道路だが、地目は畑である。</p> <p>(委員) No. 3の配置図を見ると、U字溝が示されておらず、本件建築物には排水処理設備が設置されないように見える。</p> <p>(提案課) 記載が不足しているので、許可する前までに申請者に補正するよう指示する。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p>
----	---

	<p>4 第4号議案（都市計画法施行令第36条第1項第3号ホの審議…その他） （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、形態制限等を説明</p> <p>（非公開）</p> <p>「可」とされる。</p> <p>5 第5号議案 開発審査会包括承認に関する許可処分報告</p> <p>「了承」とされる。</p> <p>6 第6号議案（審査請求・27開－1号） 都市計画法第35条の2の規定に基づく開発行為の変更許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>（非公開）</p> <p>7 その他 前回（平成28年4月18日定例会）の会議録の確認</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書（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報告書（第5号議案）</p> <p>3 審査請求書等（第6号議案）</p> <p>4 前回（平成28年4月18日定例会）の会議録</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成28年6月20日、各委員に確認を得、確定しました。