

横浜市開発審査会会議録

日時	平成28年7月25日（月）午後2時から午後4時まで	
開催場所	関内中央ビル5階 特別会議室	
出席者	委員	吉川 知恵子 会長 浜野 四郎 委員 原田 満 委員 坂倉 徹 委員 平本 光男 委員 玉野 直美 委員 根岸 宏文 委員
	幹事等	幹事 武田 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 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） 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 郷間 建築局 宅地審査部 調整区域課長 中村 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 藤田 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 川島 健康福祉局 障害福祉部 障害支援課 整備推進担当係長 廣沢 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 施設整備係長 村澤 道路局 河川部 河川事業課 担当係長
	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	幹事	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 嶋田 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態	第1号議案から第4号議案まで、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第5号議案 非公開	
傍聴人	なし	

<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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3号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区峰沢町295番の3ほか）において自治会館を建築すること。</li> <li>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20号） 市街化調整区域内（神奈川区羽沢町2番の1ほか）において特別養護老人ホーム等を建築する目的で行う開発行為</li> <li>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25号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区上菅田町1114番の3ほか）において一戸建住宅を建築する目的で行う開発行為</li> <li>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…開発審査会提案基準第29号） 市街化調整区域内（青葉区恩田町2093番の3の一部ほか）において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>5 第5号議案（審査請求・28開－1号） 平成28年6月10日付けで横浜市長が送付した回答文書の取消しを求める審査請求の申立て (非公開)</li> <li>6 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告</li> <li>7 その他 前回（平成28年6月20日定例会）の会議録の確認</li> </ol>
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案から第4号議案までは、「可」</li> <li>2 第5号議案は、（非公開）</li> <li>3 その他は、「了承」</li> </ol>
<p>議事</p>	<p>※ 第5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5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"> <li>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3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</li> </ol> <p>(委員) No. 2 位置見取図に現在の自治会館が示されているが、本件土地に新たに自治会館を建てる理由は何か。 (提案課) 現在の自治会館が老朽化し、手狭にもなったためと聞いている。 (委員) 許可申請概要書の「6. その他必要な事項」を見ると、保土ヶ谷区が自治会に転貸するということか。転貸人として区が責任を持つという形式になるのか。当該形式は、他の事案でも一般的に行われているか。</p>

議事

(提案課) そうである。遊休地などの行政財産を、自治会館や地域の広場として貸し付ける場合がある。

(委員) 建物は自治会の所有となるのか。

(提案課) そうである。

(委員) 高速道路の高架下であるので、建築素材などは建築基準法上の防火基準が求められるのか。

(提案課) 横浜市建築審査会の包括同意基準の要件によれば、原則としては主要構造部は不燃材料の使用が求められるが、本件建築物は外壁及び軒裏が防火構造になっているため、同基準の例外として認められているものに該当し支障ない。

(委員) 現在の自治会館は取り壊されるのか。

(提案課) 現在の自治会館は共同住宅の一室を借りていると聞いているので、すぐに建物が取り壊されることはないと思われる。

(委員) 自治会館を持たずに区の施設を借りて対応するという動きが一時期あったが、震災後は防災拠点や防災用品の備蓄場所としての役割が出てきたので、横浜市としても自治会館を持つことを奨励しているのか。

(提案課) そうである。助成金を出したりもしている。

(委員) 現在の自治会館は住宅地にあるが、新しい自治会館は住宅地からは離れた場所となる。経路に危険な場所はないか。

(提案課) 自治会として意思決定をし、区役所としてもこの場所を認めているので問題ないとする。担当課が実際に歩いた中では、危険な場所は見当たらなかった。

「可」とされる。

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20号)

(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、形態制限等を説明

(委員) 許可申請概要書の「1. 提案理由」に「特別養護老人ホーム等」との記載があるが、特別養護老人ホーム以外に何が含まれるのか。

(提案課) 居宅サービス事業と介護予防サービス事業が該当する。

(委員) No. 6 建物平面図4に「事業所内保育室」との記載があるが、これは何か。事業サービスに関わるものか。

(提案課) 本件施設で働く職員のための保育施設である。

(委員) No. 3 土地利用計画図に道路境界線が擁壁の上部に示されているが、擁壁の所有者は誰であるのか。

(提案課) 横浜市の道路局が所有している。No. 4 造成計画平面図の緑色点線で

議事	<p>示された部分が道路区域内にあるので、道路局の承認を得たうえで擁壁の築造替えをする。</p> <p>(委員) 出入口は道路がカーブになっている部分であるので、出入りしにくいと思われるが、交通安全の観点から関係部署と調整は済んでいるのか。</p> <p>(提案課) 土木事務所と調整を行っている。出入口は、当初は現在の計画よりも狭かったが、調整の結果、隅切りを広げることとなった。</p> <p>(委員) No. 5 造成計画断面図を見ると、切土がかなり多いが、これは敷地の接道の観点から必要であるということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 切土をした場合、建築物の高さを算定する地盤面は、切土をした後の平均地盤面とするのか。</p> <p>(提案課) そうである。No. 7 建物立面図 1 の南側立面図で示されたように、建築物の西側部分と東側部分で建築物の高さを算定する地盤面が異なる。</p> <p>(委員) No. 8 公図の写し及びNo. 3 土地利用計画図を見ると、開発区域が6-1の地番に少しはみ出ているようであるが、土地の権利関係上の問題はないか。</p> <p>(提案課) 問題ない。造成協力地として6-1の地番の所有者から同意を得ているとのことである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 第3号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第25号)</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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) No. 4 現況図を見ると、中心付近に横浜市道が通っているが、No. 7 公図の写しを見ると、当該市道部分は赤点線で囲われて開発区域となっている。当該市道は廃止するということか。</p> <p>(提案課) 当該市道は廃止して、No. 3 土地利用計画図のとおり道路の付け替えを行う。</p> <p>(委員) No. 3 土地利用計画図を見ると、市街化区域と市街化調整区域の境界線が青線で引かれている。今回の開発により新たな宅地の一部分が当該境界線上に乗ってしまうが、問題ないか。</p> <p>(提案課) 当該部分については、現在行われている市街化調整区域の第7回線引き見直しと本件開発のスケジュールのタイミングが合えば、その中で対応すると思う。今回対応できなければ将来の見直しで対応すると思う。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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…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）許可申請概要書の「5. 提案内容」に「農地法に基づく農地転用許可の見込みがあります。」との記載があるが、申請地全体について転用許可が必要なのか。

（提案課）そうである。

（委員）現況はどのように使用されているのか。

（提案課）現況写真のとおり農作物を生産しているような使用状況ではない。

（委員）本件建築物は、知的障害者の障害者グループホームとのことだが、入居者は本件建築物から歩いて作業場所に通うのか、それとも車での送迎によって通うのか。また、付添人はいるのか。

（提案課）ほとんどの入居者は、車による送迎ではなく、公共交通機関の利用や徒歩によって作業場所に通うこととなる。付添人はなく、単独で通う。

（委員）25年の建物賃貸借契約を締結することだが、25年の経過後は、本件建築物を障害者グループホーム以外にも転用することができるのか。

（提案課）許可を受けた障害者グループホームとしての利用以外は認められない。別の利用をするのであれば、新たな許可を取得する必要がある。

（委員）事務室が1階と2階にそれぞれあるが、1階の入居者と2階の入居者向けに必要なのか。これは障害者グループホームの法的な施設基準を満たすためのものか。

（提案課）建物としては1つであるが、障害者グループホームとしては1階で1つ、2階で1つの合計2つという扱いである。入居者の性別により階を分けることが多く、同性介助必要から2つ設けている。

（委員）現況写真を見ると、歩道があるように見える。No. 3配置図では敷地の一部を歩道として行政に提供すると記載されているが、既に歩道ができているということか。

（提案課）現況写真は、奈良川の河川改修工事のために設置された仮設歩道が映っている。No. 3配置図で示される歩道は、まだ存在していない。本件建築物の完成までには設置される予定である。

（委員）No. 7公図の写しを見ると、本件建築物の敷地設定がいろいろな地番の土地をまたがっており不自然になっているが、問題ないか。敷地以外の部分は、どう利用されるのか。

（提案課）敷地の周囲の土地も敷地と同じ所有者である。土地の境界については、後で整理を行うとのことである。敷地以外の土地利用については不明で

	<p>ある。</p> <p>(委員) No. 3 配置図で示される敷地境界線上は、コンクリートブロックのフェンスが張られるという理解でよいか。</p> <p>(所管課) そうである。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>5 第5号議案（審査請求・28開－1号） 平成28年6月10日付けで横浜市長が送付した回答文書の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p>（非公開）</p> <p>6 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>※ 資料3にて報告</p> <p>7 その他 前回（平成28年6月20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 審査請求書等（第5号議案）</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 前回（平成28年6月20日定例会）の会議録</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成28年9月12日、各委員に確認を得、確定しました。