

横浜市開発審査会会議録

日時	平成28年10月17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 平本 光男 委員 玉野 直美 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
	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 根岸 宏文 委員
	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	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(旭区南本宿町161番の1の一部ほか)において一戸建住宅を建築する目的で行う開発行為 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30号) 市街化調整区域内(泉区和泉町7894番の2ほか)において資材置場の管理棟を建築すること。 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…その他) 市街化調整区域内(保土ヶ谷区上菅田町1352番の15ほか)において既存の社会福祉施設の中の事業(小規模多機能型居宅介護事業所等)の用途変更をすること。 4 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 5 その他 <ol style="list-style-type: none"> (1) 市街化調整区域内(都筑区東方町644番の1ほか)における収用移転について (2) 前回(平成28年9月12日開催)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3号議案までは、「可」 2 その他(2)は、「了承」
<p>議事</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) ※ 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)No. 4-2 造成計画平面図で示された接続道路の中で飛び地となっている開発区域の土地所有者は、宅地の土地所有者と同じか。 (提案課)一部は異なる土地所有者である。当該部分を道路として横浜市に帰属させることについては、当該所有者の同意を得ている。 (委員)この飛び地となっている開発区域の設置間隔および幅員がNo. 3-2 土地利用計画図で示されているが、何か基準はあるのか。 (提案課)横浜市では、開発許可の技術基準として、本件の開発区域面積で、拡幅が困難な場合には、幅員2.7メートル以上の建築基準法上の2項道路であって、かつ、60メートル以内ごとに、車両のすれ違いが可能な幅員4メートル以上の空間を設けると、接続道路とすることができるという基準がある。本件では、48.97メートルの箇所と45.10メートルの箇所に幅員4.5メートルの道路空間を設けるので、同基準を満たしている。 (委員)提案基準第26号の1項1号ウの「市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地」とあるが、当該建築物は現存しているのか。また、本件開発区域に含まれているのか。

議事

(提案課) 現存しており、含まれている。
(委員) 許可申請概要書の「3. 申請地」の地目が「宅地ほか」となっているが、他の地目は何かあるのか。
(提案課) 先ほど説明した接続道路の中の飛び地部分が、一部は畑である。
(委員) 新設道路は、全て横浜市に帰属して公道となるのか。
(提案課) 飛び地となっている開発区域の部分など公道拡幅しているところは帰属されるが、それ以外の部分は自主管理道路となる。
(委員) 接続道路の所有者は誰か。
(提案課) 横浜市である。公道の2項道路である。本件開発で拡幅する部分の土地が、現状は申請者の土地所有者及びその他の土地所有者のものであり、分筆して横浜市に帰属させる。
(委員) 道路管理者となる横浜市は、帰属について承諾しているのか。
(提案課) 都市計画法32条に基づく協議・同意により承諾している。
(委員) 污水管については浄化槽を設けるのか。
(提案課) 設けない。接続道路に埋設されている污水管にそのまま接続される。
(委員) No. 4 造成計画平面図で示された污水管は、宅地部分からかなり離れた部分で接続道路に埋設されている污水管に接続するようだが、何か理由があるのか。
(提案課) 宅地部分が接続道路よりも低い位置にあるため、污水が流れるようにするため一定の勾配をとって、このような接続となっている。

「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30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. 3 配置図で、事務所が都市計画道路線から60センチ離れているが、No. 4 建物平面図及びNo. 5 建物立面図を見ると、事務所入り口の底が90センチとなっており、これでは都市計画道路線に30センチ入り込むが問題ないか。
(提案課) 都市計画法53条に基づく都市計画道路内の施設として許可するか又は底の設計変更をさせるかで、設計者と調整中である。都市計画法53条に基づく許可であれば、簡易な1階建ての鉄骨造の建物であるので許可対象にはなり得る。
(委員) これだけ広い敷地があるのに、なぜ都市計画道路線に入り込む場所に事務所を配置するのか。
(提案課) 色々な資材を保管するため、空間を有効活用したいようである。

議事	<p>(委員) 庇の設計変更をさせて都市計画道路線に入り込まないように行政指導することは考えていないのか。</p> <p>(提案課) そのように行政指導することとする。</p> <p>(委員) 土地所有者が資材置き場に屋根を付けてしまうなど、許可申請の内容とは異なる土地利用がなされてしまった場合、横浜市としてはどのような対応をするのか。</p> <p>(提案課) 都市計画法の違反として対応する。</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…その他）</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) 現在、障害者グループホームである部分は、提案基準第29号の許可基準には合致しているのか。今回、小規模多機能型居宅介護事業所の部分が障害者グループホームとなり、平屋建ての部分が障害者グループホームとなるので確認しておきたい。</p> <p>(提案課) 現在の提案基準第29号の基準への適合性について確認はしていないが、例えば緑化率については現行基準を満たしていないと思われる。しかし、この建物1棟全体は障害者グループホームとして平成8年に都市計画法第43条の許可を取得しているので、仮に建て替えであれば既存建築物の建て替えに係る提案基準第6号が適用されて許可対象となることを考慮すると、本件の用途変更については許可するのが妥当と考えている。</p> <p>(委員) 提案基準第6号には、用途変更の場合が含まれていないがなぜか。</p> <p>(提案課) 提案基準第6号は、施設基準として既存用途と同一用途の建築物であることを前提としているためである。ただ、本件は既存の社会福祉施設の中の事業内容を変更するもので、施設規模等の変更はなく、提案基準第27号の趣旨には添うものと考えている。</p> <p>(委員) 障害者グループホーム、高齢者グループホーム及び小規模多機能型居宅介護事業所のいずれも、提案基準第27号の社会福祉施設に含まれないのはなぜか。</p> <p>(提案課) 障害者グループホームについては、提案基準第29号として別段の定めがあるので、提案基準第27号の社会福祉施設には含まれていない。</p> <p>(委員) 提案基準第27号には用途変更が含まれているが、提案基準第29号には増築や、建て替え及び用途変更が含まれていない。本件の具体的内容に問題があると考えているわけではないが、将来的に本件のような用途変更の事案が他にも出てくると思われるので、これらの提案基準の文言は見直した方</p>
----	--

が良いのではないか。

(提案課) 今後の課題として検討する。

(委員) 2つの棟を渡り廊下で繋いでいるが、一体となった1つの建築物として建築確認を受けているのか。

(提案課) 平成10年11月に、高齢者グループホーム及びE型デイサービスを増築した際に、建物全体として建築確認を受けて検査済証も得ている。

(委員) 渡り廊下で繋いでいる建築物については、かなり厳しい基準があると聞いているが。

(提案課) 現在は厳格な基準があるが、当時の基準はそれほど厳格ではなかった。

(委員) 現在は高齢者グループホームである棟は、現在の状態で車の乗り入れが難しいと思われるが、今後、小規模多機能型居宅介護事業所に用途変更することで送迎のために車が乗り入れる必要性が出るのではないかと思うが問題はないか。また、駐車場の確保も問題ないか。

(提案課) No. 3配置図で「※道路上に整備されている」と記載された部分があり、その部分は本件建物の運営法人が所有する土地であるので乗り入れは可能である。駐車場も、建築物の敷地外ではあるが、車4台分が確保されている。

(委員) 建築確認において敷地とされた部分ではないので、この部分が将来にわたって道路上の敷地として確保される保証はない。なぜ今回の申請地に含めないのか。

(提案課) 当時の事情は不明であるが、現状としては同じ所有者となっている。提案基準第6号では従前と同一敷地における建築を認めていることも考慮して、本件についても既に許可を受けている建物の敷地の範囲としている。

(委員) 車の乗り入れの確保については、何らの方法で担保されるようにすべきである。

(提案課) 許可申請書の添付図面を修正するなどして担保されるよう対応する。

(委員) 許可申請概要書の「2. 申請者」欄で、建物所有者として、運営法人以外に個人の氏名があるが、2つの棟でそれぞれ所有者が異なるということか。

(提案課) 障害者グループホームとなる棟の部分は、当該個人が所有している。小規模多機能型居宅介護事業所となる棟は、運営法人が所有している。土地についても、No. 7公図の写しのうち3筆については当該個人が所有しており、残りを運営法人が所有している。

(委員) 高齢者グループホームについては、在宅介護を基本とする政策が進められているので、需要は減っているのか。

(提案課) 独居や認知症の高齢者が2025年にかけて増加していることから、高齢者グループホームの需要は依然として高い。一方で、在宅介護を支える小規模多機能型居宅介護事業所の需要も高まっているという状況である。

(委員) 申請者が高齢者グループホームを廃止して小規模多機能型居宅介護事業所に用途変更する理由は何か。

(提案課) 2つの事業を継続する場合、それぞれ事業ごとに人員基準等を満たす必要がある。例えば、高齢者グループホームでは利用者3人に対して職員1人を配置し、夜間帯においては夜勤の職員も1名配置しなければならないなど、最低の人員配置基準が求められる。高齢者グループホームを廃止すれば、運用コストを削減しつつ小規模多機能型居宅介護を拡充することができる。

(委員) 既存の高齢者グループホームをそのまま使用すると思われるが、設備基準として問題は生じないか。

(提案課) 問題ないと考えている。

(委員) 申請者が高齢者グループホームを廃止することで、横浜市全体として必要な数が足りなくなるということはないのか。

(提案課) 現在、また今後も需要に対応した高齢者グループホームの整備を進めていく。

「可」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

※ 資料2にて報告

5 その他(1)

市街化調整区域内(都筑区東方町644番の1ほか)における収用移転について
(提案課)

※ 資料3にて説明

(委員) 本日報告を受けたが、現に建物が存しない状態となった将来において許可申請がなされて個別議案として開発審査会に付議された場合に、許可を出すこと、すなわち、将来の開発審査会の決議を拘束することはできない。

(提案課) その前提で構わない。現在、相談を受けている内容について委員の客観的な意見を頂き、それを踏まえ本市としての対応を考えていきたいという趣旨である。

(委員) 本件について、提案基準第5号の例外として許可した場合、他の収用事案にも適用を求められるおそれがあるが、その点についてどのように考えているのか。

(提案課) 事業の重要性と提案基準の遵守の必要性を比較衡量して判断していく。

(委員) 提案基準を見直すことは考えていないのか。

	<p>(提案課) 現時点では基本的には考えていない。あくまでも個別に判断すべきものと考えている。一方で、基準として明確にすべきという意見もあるので、基準改定も視野に入れて今後の検討課題としたい。</p> <p>(委員) その検討においては、公平性の確保についても留意すべきだろう。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 平成30年3月を期限としているのは、あくまでも道路局としての方針と考えてよいのか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。</p> <p>(委員) 将来における許可申請者は誰になるのか。</p> <p>(提案課) 収用対象となった建物の所有者である。</p> <p>(委員) 道路局はその申請書に関与しないのか。</p> <p>(提案課) 何ら関与しない。</p> <p>(委員) 本件が特例であることを明確にするために、道路局が何らかの形で手続に関与する方が良いと考える。例えば、申請書に副申を添えるなどの方法もあると思う。外観的に、道路局が全く関与しない状態であると、他の事案に影響を及ぼすおそれが高まると思われる。</p> <p>(提案課) 検討する。</p> <p>(委員) 開発審査会の委員が交代してしまうと経緯がわからなくなってしまうので、記録の残し方について留意して欲しい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 本件が将来、議案として付議されるときは、提案基準第5号に準じる扱いとなるのか。</p> <p>(提案課) 提案基準に適合していないので準じる扱いにはできないと考えている。本件は公共性が非常に高い事案であることから、その点を考慮して判断していく事案と考えている。</p> <p>(委員) ゴネ得を助長するような先例とならないよう十分注意して欲しい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>6 その他(2)</p> <p>前回(平成28年9月12日開催)の会議録の確認</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書(第1号議案及び第3号議案から第5号議案まで) 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 市街化調整区域内(都筑区東方町644の1ほか)における収用移転について 4 前回(平成28年9月12日開催)の会議録
特記事項	なし

※本会議録は、平成28年11月21日、各委員に確認を得、確定しました。