

横浜市開発審査会会議録

日時		平成28年11月21日（月）午後2時から午後3時40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	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	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（代理） 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	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

議題	<p>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(神奈川県羽沢町1667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</p> <p>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23号) 市街化調整区域内(戸塚区小雀町2111番の1ほか)において墓園の附属建築物を建築すること。</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26号) 市街化調整区域内(泉区岡津町2137番の1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</p> <p>4 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>5 その他 (1) 開発審査会提案基準の一部改定について(平成29年4月1日施行予定) (2) 前回(平成28年10月17日開催)の会議録の確認</p>
決定事項	<p>1 第1号議案から第3号議案までは、「可」</p> <p>2 その他(2)は、「了承」</p>
議事	<p>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) (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</p> <p>(委員) これまで提案基準第20号の審議の場合、「6. 提案内容」における記載は、別表の「事業・サービス」の分類となっていたと思うが、本件では別表の「法律上の分類」となっている。問題ないか。 (提案課) 「法律上の分類」で問題ないと考えている。</p> <p>(委員) 本件における「居宅サービス事業」とは、別表の「事業・サービス」のうち、どれに該当するのか。 (提案課) 短期入所生活介護に該当する。</p> <p>(委員) 予定建築物の高さは9.995メートルであり、高さ基準の10メートル以下ではあるが、その差はたったの5ミリメートルなので、建てられた建築物が基準違反とならないよう注意すべき。 (提案課) 承知した。事前に事業者に対し注意喚起もしておく。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>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23号)</p>

議事

(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 土地利用計画図で墓地区域の北東にある土地は、墓地、埋葬等に関する法律（以下「墓埋法」という。）の墓地区域から除外されているのは何か理由があるのか。宅地造成等規制法（以下「宅造法」という。）の許可区域は、墓埋法の許可区域と異なるのか。

(提案課) 当初は、墓埋法の許可も、宅造法の許可も、開発区域の北東にある土地が区域に含まれており、平成25年3月にどちらも許可となった。その後、当該土地は本件の申請者ではない者が所有していたところ、申請者とその者との調整が不調となったため、墓埋法の許可については、平成28年9月8日に当該土地を区域から除く内容で変更許可がなされた。一方、宅造法の許可については、平成26年7月に検査済となった後に、擁壁が設置された箇所の一部を法面に変更することになったため、新たに許可申請がなされ、平成28年9月7日に許可をしている。なお、墓埋法の許可区域が、宅造法の許可区域と異なり、その一部となったことについては、宅地の安全性が確保されているので問題はないと考えている。

(委員) 平成28年9月7日の宅造法の許可における面積は。

(提案課) 9940.01平方メートルである。法面変更に係る区域で申請することもできたが、当初の許可と概ね同じ面積で申請された。

(委員) 当該土地が区域に含まれているということか。

(提案課) そうである。

(委員) 当該土地は、将来どのように土地利用されるのか。

(提案課) 当該土地の所有者が決めるため、不明である。

(委員) 申請者は、当該土地の使用権は有しているのか。

(提案課) 現時点では、使用権は有していないと認識している。No. 3 土地利用計画図にあるとおり、当該土地と墓埋法の許可区域の間にはメッシュフェンスが設置されるので、人の出入りはできない。また、当該土地の利用について相談は受けていない。

(委員) 宅造法の許可においては、当該土地の利用目的が不明であっても許可して問題ないのか。

(提案課) 宅造法は、崖崩れなどを防止することが目的であり、宅地の安全性が確保できていれば、許可することに問題はない。

(委員) 提案基準第23号は、墓埋法で許可を得た墓園の区域とすることが要件となっているのか。

(提案課) そうである。

「可」とされる。

議事

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)「3. 申請地」の地目が「宅地ほか」となっているが、宅地以外にどのような地目が存在するのか。

(提案課) No. 3 土地利用計画平面図で示された開発区域内の建築基準法(以下「建基法」という。)42条1項2号道路(以下「本件開発道路」という。)の地目は「道路」である。また、No. 6 公図の写しで2163-3の地目は、「田」である。

(委員) No. 3 土地利用計画平面図で示された開発区域の南側道路は、建基法42条1項2号道路で幅員5.015メートルであるところ、本件開発道路は5.5メートルである。また、南側道路と接続する建基法42条2項道路(以下「本件2項道路」という。)は、道路中心線から2.25メートルのセットバックを行うこととなり、いずれも幅員の整合がとれていないが、基準上問題ないか。また、本件2項道路はセットバックを行うが、開発区域の北側にある建基法43条1項ただし書空地(以下「本件空地」という。)はセットバックを行っていないが、基準上問題ないか。

(提案課) 問題ない。1点目について、南側道路は、開発区域の南西側の市街化区域での開発に伴う道路である。本市の基準では、開発道路が6メートル以下の道路と接続する場合には、幅員が異なることとなっても良いとされている。2点目の本件2項道路は、基準により2.25メートルのセットバックを義務付けられているものである。3点目の本件空地は、建基法上の道路としての位置付けではなく、基準は特にないが任意のセットバックを行い、セットバック部分の土地は本市に帰属されず宅地のままとする。

(幹事) 開発許可基準では、予定建築物の用途と開発区域の面積によって道路の最低幅員の基準が異なっており、本件は開発区域が3000平方メートル未満で予定建築物が戸建て住宅であるため、開発区域に接する道路は、原則として幅員4.5メートル以上でなければならない。ただし、出入りが無い道路などの場合は、開発による道路として取り扱わなくて良いという基準があるため、幅員4.5メートル以上に拡幅しなくても問題ない。

(委員) 市街化区域と市街化調整区域で道路幅員の基準が異なるのか。本件開発道路の幅員が、5.0メートルではなく5.5メートルになっているのはなぜか。

(提案課) 市街化区域と市街化調整区域で基準が異なることはない。

(幹事) 本件開発道路を幅員5.5メートルとしているのは、おそらく避難通路を設けなくて済むためだと思われる。

議事

(委員) ゴミ置き場は、開発区域内の居住者にとっては不便な場所だと思いが、基準上問題ないか。

(提案課) 問題はない。ゴミ置き場の位置は、開発区域内の宅地だけでなく周辺の状況なども考慮して市の資源循環局との協議の上で決定されている。

(委員) 開発区域の東側の擁壁は、安全上問題ないか。

(提案課) 問題ない。

「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)

開発審査会提案基準の一部改定について(平成29年4月1日施行予定)

(提案課)

※ 資料3にて説明

(委員) 提案基準第3号について、提案基準第27号で対応可能なため許可事例から「障害者地域作業所」を削除するのであれば、同様に「放課後児童クラブ」についても提案基準第27号の「放課後児童健全育成事業」に含まれるので削除してはどうか。

(提案課) 御指摘をふまえ、削除できるか検討する。

(委員) 提案基準第27号について、市や国が条例に基づき「老人介護支援センター」、「身体障害者福祉センター」又は「補装具製作施設」を設置する場合には許可が不要であるとのことだが、市や国が条例に基づかずにこれらの施設を設置することは想定しなくて良いのか。

(提案課) 市や国が条例に基づかずにこれらの施設を設置することはない。

(委員) 「小規模住居型児童養育施設」とは、どのような施設か。なぜ提案基準第27号の適用対象から除外するのか。

(提案課) 家庭で養育困難な子を、戸建て住宅を利用し里親が養育する施設である。養育施設として継続する誓約書を提出させても、里親の状況が変化した場合は養育施設としての担保性が保たれる保障がない。養育施設は、既存の戸建て住宅の転用や提案基準第26号などの他基準を適用すれば対応可能であり、福祉施設の基準は適用すべきでないと考えためである。

(委員) 新旧対照表の2ページ、提案基準第4号3項の「又は」を「及び」に修正する意図は、本家たる世帯と分家する世帯、両方とも市街化区域内に分家する適当な土地を持っていないという条件を明確にするためのものか。

(提案課) そのとおりである。現在も当該条件で運用している。

議事	<p>(委員) 今回の審査会で提案基準の改定が報告されている法的根拠は何か。</p> <p>(提案課) 意見公募手続は、国が政令や省令などを変える場合については行政手続法に定められているが、地方公共団体が規則や審査基準などを変える場合については、法律の規定に準じて各自治体で条例や要綱で意見公募手続を定めている。横浜市では、「横浜市規則等に係る意見公募手続実施要綱」に基づき、規則や審査基準などを変える場合には、全庁一律で意見公募手続を行っている。</p> <p>(委員) 改定のスケジュールを見ると、平成28年1月23日に開発審査会正式提案となっているが、今回の報告の位置付けはどのようなものか。</p> <p>(提案課) 意見公募前に委員の皆様へ情報提供を行うことを目的としたものである。委員の皆様には、疑問点や質問事項があれば、現時点でも出していきたい。</p> <p>(委員) 今回の改定の中では、提案基準第25号は特に影響が大きいと思う。不服を申し立てる者が出るのではないか。</p> <p>(提案課) 未利用地や造成協力地として事業者が申請をした部分については、提案基準の中で開発を認めるべきものではないと考えている。ただし、現行法において建築行為については建築確認のみで行うことができる。経過措置を設けているので、駆け込み申請が増えるとは予想している。</p> <p>(委員) 次回の審議では、改定の背景にある具体的な事例の説明をしてもらえないか。</p> <p>(提案課) 検討する。</p> <p>6 その他(2)</p> <p>前回(平成28年10月17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号議案から第3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 開発審査会提案基準の一部改定について(平成29年4月1日施行予定) 4 前回(平成28年10月17日開催)の会議録
特記事項	なし

※本会議録は、平成28年12月19日、各委員に確認を得、確定しました。