

横浜市開発審査会会議録

日時	平成29年1月23日（月）午後2時から午後3時30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	浜野 四郎 委員（会長職務代理者） 原田 満 委員 玉野 直美 委員 根岸 宏文 委員
	幹事等	武田 環境創造局 環境保全部 環境管理課長（代理） 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	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 三堀 こども青少年局 子育て支援部 こども施設整備課 整備等担当係長 こども青少年局 子育て支援部 こども施設整備課 中島 藤井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 廣澤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 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	吉川 知恵子 会長 坂倉 徹 委員 平本 光男 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	

<p>議題</p>	<p>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27号） 市街化調整区域内（泉区和泉が丘三丁目2096番の2の一部ほか）において認定こども園を建築すること。</p> <p>2 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>3 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12月19日開催）の会議録の確認</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案は、「可」 2 その他(2)は、「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>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27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</p> <p>(委員) 許可申請概要書「3 申請地」の地目に公衆用道路と記載されているが、どの部分か。 (提案課) No. 6 公図の写しで2097-5の地番の北東側の三角形で示された部分（以下「本件角地」という。）である。2097-5に隣接する2097-4は、今回の許可に伴い申請者が任意のセットバックをして道路状に整備する部分で、本件角地は、宅地に地目変更するよう指導している。 (委員) 本件角地は、2097-4から分筆するのか。 (提案課) 許可申請概要書に添付したNo. 6 公図の写しは、平成28年2月18日時点の古い情報であるが、最新の公図では本件角地は分筆されている。 (委員) 許可申請概要書「5 提案内容」によれば、申請地は、建築基準法（以下「建基法」という。）42条1項の道路に接しているとのことだが、セットバックをするなら建基法42条2項道路ではないのか。 (提案課) 申請地の前面は既にセットバックが完了しており、建基法42条1項1号道路となっている。現時点で、No. 3 配置図の申請地の南東側に示された状態となっている。 (委員) この部分の道路は市に移管されているのか。 (提案課) 既に市に移管されている。 (委員) 同じ道路でありながら、一部が建基法42条2項道路で、一部が建基法1項1号道路ということはあることなのか。 (提案課) あり得る。 (委員) No. 3 配置図の申請地の南東側に点線で空地後退線と示されている</p>

議事

が、公道と本件建築物の敷地の境界は、No. 3 配置図の赤線なのか。
(提案課) そうである。横浜市建築基準条例では、延べ面積が1000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員 6メートル以上の道路に 1箇所 6メートル以上接しなければならないが、緩和措置として、敷地の接道が幅員 4メートル以上 6メートル未満の道路であって、当該道路に接する部分全てに公共の用に供する空地を設けて 6.5メートル以上の幅員を確保すればよいとされている。なお、建築物の建蔽率や容積率等の計算においては、当該空地を敷地に含めることができる。

(委員) 当該空地は公衆用道路として扱われるのか。

(提案課) 公衆用道路とはならず、宅地として扱われるものの、公共の通路として維持されることになる。

(委員) No. 3 配置図の申請地の南東側の道路について、道路中心線が途中でずれているが問題ないか。

(提案課) もともとは建基法42条 2項道路だったところ、申請地前面について任意にセットバックした上で公道移管がされた結果、中心線がずれている。将来、中心線がそろうかどうかは流動的だが、建基法の道路に関する規制に抵触することはないと考えられる。

(委員) 許可申請概要書「5 提案内容」によれば、敷地面積の20.02パーセントである590.64平方メートルの緑地を確保することだが、緑地にはNo. 3 配置図で示された屋外遊戯場が含まれるのか。

(提案課) グラウンド部分は含まれないが、グラウンド周囲に丸で示された樹木が含まれる。

(委員) 上水管及び下水管の接続については問題ないか。また、送迎に伴う駐車スペースは問題ないか。

(提案課) 既に公共の上下水管に接続しているので問題ない。また、駐車スペースも、敷地から180メートル程度離れた場所に120台分の駐車スペースが確保されている。

「可」とされる。

2 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)

※ 資料 2 にて報告

3 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

議事

(委員) 提案基準第12号について、現状では観覧スタンドが第二種特定工作物内に併設できないところを併設できるようにするという事か。

(提案課) そのとおりである。

(委員) 観覧スタンドの規模についての基準はないのか。

(提案課) 提案基準第12号の「3 建築物の基準」(2)に定めがあり、区域面積の3パーセント以下、延べ面積は6パーセント以下となっている。

(委員) 提案基準第27号について、原則として法人であることとなっているが、例外基準はあるのか。

(提案課) 例えば、土地の所有者と土地の賃借人である運営法人が連名で申請者となる場合が考えられる。

(委員) 例外基準を明確にしておかなければ恣意的な運用となってしまうおそれがあるので、基準を設けるべき。内部の運用指針であってもよいので、申請者が法人以外でどのような場合であれば許可されるのかを明確にしたほうが良い。

(提案課) 次回までに検討する。

(委員) 提案基準第12号において、施設利用者以外が利用する施設(休憩所、レストラン等)は第二種特定工作物の附属建築物とならないということについては、改定案「2 建築物の用途」(1)のただし書で許可対象の建築物から除かれているという理解で良いか。

(提案課) そのとおりである。

(委員) 当該ただし書に該当する建築物を建築する場合はどうするのか。どの基準が適用されるのか。

(提案課) 第二種特定工作物の開発許可が必要な建築物であれば、当該許可の基準が適用される。

(委員) その旨がわかる文言にしておく方が、市民に対し親切であって好ましいと考える。

(提案課) 承知した。文言を検討する。

(委員) 提案基準第25号について、昔であれば宅地需要がひっ迫していたので建設敷地として予定されていない法地なども宅地化されていたが、現在は、市街化調整区域は駅から遠いこともあるので宅地開発の市場性が失われてきていると思う。そのような中で、近年この基準で許可した実績はどの程度あるのか。

(提案課) 本市として超高齢化社会への対応や空き家問題に取り組んでいる状況などを考慮して改定することとした。許可の実績としては、年1件程度である。

(委員) 意見公募手続で、提案基準第25号の改定に対する意見は出たのか。

(提案課) 意見は出なかった。

議事	<p>4 その他(2)</p> <p>前回（平成28年12月19日開催）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）</p> <p>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</p> <p>3 開発審査会提案基準の一部改定について</p> <p>4 前回（平成28年12月19日開催）の会議録</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成29年2月20日、各委員に確認を得、確定しました。