

横浜市開発審査会会議録

日時		平成29年4月17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	吉川 知恵子 会長 浜野 四郎 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 奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 水谷 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 新田 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） 内田 道路局 河川部 河川計画課長（代理） 杉浦 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 稲垣 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 小西 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 赤池 健康福祉局 障害福祉部 障害支援課 整備推進担当係長 健康福祉局 障害福祉部 障害支援課 整備推進担当 伊藤
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 小島 建築局 建築監察部 法務課長 村上 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	原田 満 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 大友 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(戸塚区汲沢町1051番の2ほか)において一戸建て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26号) 市街化調整区域内(都筑区池辺町1157番の7の一部)においてコンビニエンスストアを建築すること。 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27号) 市街化調整区域内(旭区小高町172番の19の一部)において就労継続支援事業所を建築すること。 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…開発審査会提案基準第27号) 市街化調整区域内(港北区小机町2190番)において保育所を建築すること。 取下げ 5 第5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(戸塚区品濃町838番の5)において保育所を建築すること。 取下げ 6 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 7 その他 前回(平成29年2月20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3号議案までは、「可」 2 その他は、「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 造成計画平面図において、開発区域の南側にある開発区域外の部分を切土するのはなぜか。 (提案課) 開発区域の土が公道部分にはみ出ていたため、切土することとなった。当該切土の工事は申請者の自費工事で行われる。 (委員) 従前の宅地が開発された際に築造された擁壁は全て取り払われて、新たな擁壁が築造されるのか。 (提案課) そのとおりである。 (委員) 開発許可の許可基準に、開発区域内の新設道路の設置が含まれるの

議事

か。それとも、当該新設道路の設置は行政指導に基づくものなのか。
(提案課) 本件は土地の区画形質の変更を伴うため、開発許可が必要となる。市街化調整区域内の開発許可にあたっては都市計画法(以下「法」という。)33条及び法34条の許可基準を満たさなければならない。法33条の許可基準の中には、開発区域内の新設道路の設置に係る基準が存在する。その形状については法32条に基づき開発許可申請者が道路局と協議を行って決定している。なお、開発審査会は、法34条14号及び同法施行令36条1項3号ホに基づく許可基準である横浜市開発審査会提案基準について審議するもので、法33条の許可基準については、処分庁である横浜市が審査する。

(委員) 本件の開発許可にあたって公園や公益的施設の設置は必要ではないのか。

(提案課) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上でなければ、公園の設置は必要ではない。また、開発区域の面積が20ヘクタール以上でなければ、公益的施設の設置は必要ではない。本件の開発区域の面積は2,975.2平方メートルであるので、いずれも不要である。

(委員) 調整池は設置されないようだが、雨水の排水はどのようになるのか。また、汚水についての公共下水道は整備されているのか。

(提案課) 開発区域の南側と東側の道路に既存の分流式下水道があり、雨水及び汚水は当該下水道を使用して排水される。調整池の設置については法33条に基準があり、当該基準を満たさなければ開発許可はなされない。

(委員) No. 4 造成計画平面図を見ると、開発区域の西側にある隣地の建物の軒が越境しているが、この点について当該建物の所有者と申請者で話し合いはされているのか。

(提案課) 現時点では把握していないので確認する。民事上の問題であるため可能な範囲で申請者を指導する。

「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) 申請地周辺にコンビニエンスストアはあるのか。

(提案課) No. 2 周辺土地利用状況図においてオレンジ色で示された店舗・事務所のうち、申請地の南西側の奥から3番目のものがコンビニエンスストアである。

(委員) 市街化調整区域であるので、コンビニエンスストアが近隣に既に存

議事

在するなら本件コンビニエンスストアの建築は認めるべきではないのではないか。

(委員) 本件コンビニエンスストアは、既存のコンビニエンスストアとは道路を挟んで反対側となるので、利便性を考慮すると必要性があると評価してもよいと思われる。

(委員) No. 3 配置図は、No. 6 公図の写しと比較すると敷地形状が異なるように思われるが正しく表示されているのか。

(提案課) 正しく表示されていることを確認済みである。公図の表示が現況の敷地形状と異なっている。

(委員) 地積測量図の敷地形状と公図の敷地形状は、一般的にはほぼ同じであるが、本件のように異なることはあり得るのか。

(提案課) 稀にあり得る。公図と現況のずれは、国土調査がなされて順次整えられているようである。

(委員) 許可申請概要書の「3. 申請地」において、位置の記載が「都筑区池辺町1157-7の一部」となっているのはなぜか。

(提案課) No. 6 公図の写しに示されたとおり、1157-7の筆の北側にある建築基準法42条2項道路のセットバック部分が含まれないためである。

(委員) 許可申請概要書の「3. 申請地」において、面積として記載された881.6平方メートルは、土地登記簿の面積であるのか、それとも実測した面積であるのか。

(提案課) 実測した面積である。なお、土地登記簿の面積は893平方メートルであり、建築基準法42条2項道路のセットバック部分が含まれている。

(委員) 市街化調整区域にコンビニエンスストアを建築する場合は、法34条1号に該当し、開発審査会の議を経ずに許可できるものではないのか。本件について提案基準第26号を適用するのはなぜか。

(提案課) 本件は敷地面積その他の基準が、法34条1号(都市計画法施行令第36条第1項第3号イ)には該当しないためである。

(委員) 提案基準第26号を適用して建築行為を許可する場合、開発審査会が認めれば建築物はどのような用途でもよいのか。何か制限はあるのか。

(提案課) 提案基準第26号の3-(1)に建築物の用途についての基準がある。なお、本件は当該基準のただし書を適用するものである。

(委員) 1157-7の筆と1157-1の筆の土地所有者は同じか。

(提案課) 同じ土地所有者である。

(委員) 申請地が借地である場合、許可申請概要書に土地所有者を記載しなくてもよいのか。

(提案課) 本件は提案基準第26号を適用するので、土地の所有者や建物の所有者の情報は必要ないと考えている。

(委員) No. 3 配置図を見ると、申請地の駐車場の南側に信号があるが、駐車場の出入口について制限する必要はないのか。

議事	<p>(提案課) 出入口を信号から一定の距離を設けるなどの、交通安全上問題ないように指導する。</p> <p>「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27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) 本件の申請者である運営主体が、同じ町内の別の場所で運営している既存施設はどの程度の規模か。</p> <p>(提案課) 利用者数は10名程度で、本件の施設とほぼ同じ規模である。</p> <p>(委員) No. 3 配置図において、申請地の南東側の緑地のうち既存間知擁壁の下側部分は歩道のようなのだが、芝を張るのか。現況写真を見ると、現状では通行が困難と思われる。</p> <p>(提案課) 当該部分は歩道ではなく、敷地の一部である。</p> <p>(委員) 申請地の北東側にある歩道の通行人は、当該部分を通行せずにどのように南西方向へ進むのか。</p> <p>(提案課) 現況写真の右端に見える川島町253号線の横断歩道を渡り、渡った先にある川島町148号線の横断歩道を渡り、当該部分の向かい側の歩道を通行して進むこととなる。</p> <p>(委員) 当該部分を歩道として整備するよう義務付ける必要はないのか。</p> <p>(提案課) その必要はないと考える。</p> <p>(委員) 当該部分は通行できないよう形態整備をした方が交通事故の防止になると考える。芝では通行できてしまうので、ツツジなどを植栽させるべき。</p> <p>(提案課) サツキを植栽する計画である。</p> <p>(委員) No. 3 配置図において、申請地の南西側にある隣地の建物の出入りはどのようになされるのか。申請地の西側にある隣地境界線と隣地の既存間知擁壁の間の空地を通行するのか。</p> <p>(提案課) No. 3 配置図には表示されていないが、川島町148号線に面した部分に出入口がある。隣地の建物と申請地の建物の運営主体が同じであるので、実態としては当該空地も通行すると思われる。</p> <p>(委員) 申請地の既存間知擁壁は昔に築造されたものと思われるが、現在の安全性に係る基準を満たすものであるか。</p> <p>(提案課) 築造当時の記録が残っていないので判断できない。外形的に確認する限りでは、安全性に係る基準は満たしていると考ええる。</p>
----	---

議事	<p>「可」とされる。</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 (提案課) ※ 資料2にて報告</p> <p>5 その他 前回(平成29年2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3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及び協議報告書</p> <p>3 前回(平成29年2月20日定例会)の会議録</p> <p>4 横浜市開発審査会 幹事等一覧</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成29年5月22日、各委員に確認を得、確定しました。