

横浜市開発審査会会議録

日時		平成29年5月22日（月）午後2時から午後4時20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 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 新田 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） 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 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 菊地 こども青少年局 子育て支援部 保育対策課 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 伊藤 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 こども青少年局 子育て支援部 こども施設整備課 上野 こども青少年局 子育て支援部 こども施設整備課 金野 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 鶴見
	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	坂倉 徹 委員 平本 光男 委員
	幹事	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 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
議題	<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20号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区上菅田町1371番の2ほか）において特別養護老人ホームの敷地に隣地住宅の敷地を取り込み、当該住宅を特別養護老人ホームに用途変更すること。</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。</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） 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。</p> <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27号） 市街化調整区域内（泉区上飯田町2421番の1ほか）において幼稚園の敷地を増やして増築し、認定こども園に用途変更すること。</p> <p>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29号） 市街化調整区域内（泉区和泉町5874番の19）において障害者グループホームを建築すること。</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>7 その他 前回（平成29年4月17日定例会）の会議録の確認</p>
決定事項	<p>1 第1号議案から第5号議案までは、「可」</p> <p>2 その他は、「了承」</p>
議事	<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20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）現況写真2を見ると、No. 3配置図で「拡張部分の敷地」と示された部分（以下「拡張敷地部分」という。）の東側に車が駐車されているようだが、この車はどのような経路で進入しているのか。 （提案課）拡張敷地部分の東側にある専用通路を使用して進入している。</p>

議事

(委員) No. 4 平面図を見ると、拡張敷地部分にある建物（以下「本件建物」という。）の地階部分に「倉庫」との記載があるが、ここに何を保管するのか。また、当該倉庫の一部に台所が記載されているが使用するのか。

(提案課) 特別養護老人ホームの利用者に関する書類が相当量あるため、当該書類を保管すると聞いている。当該倉庫の一部にある台所は、書類の整理作業に伴う手洗い等のために使用する。

(委員) No. 6 公図において、1371-4の地番の土地所有者は、申請地の土地所有者とは異なるのか。

(提案課) そうである。

(委員) No. 3 配置図において、拡張敷地部分東側にある隣地境界線にフェンスなどを設置するのか。

(提案課) 設置する予定はない。

(委員) 本件建物の地階部分は車庫として使用されていたようだが、フェンスなどを設置しないと、引き続き車庫として使用される可能性があるのではないか。

(提案課) No. 3 配置図において、「既存建物」と示された建物（以下「既存建物」という。）の東側に十分な駐車場が確保されているので、車庫として使用されることはないと考えます。

(委員) 本件建物が建築された際、敷地はどのように接道義務を満たしていたのか。

(提案課) 本件建物の敷地は建築基準法上の道路に接していないが、No. 3 の配置図で示された本件建物の東側の道路状空地为専用通路として接道義務を満たしている。

(委員) 既存建物から本件建物への出入り経路はどのようになっているのか。

(提案課) No. 3 配置図において、既存建物北側にある受水槽の横の階段を使用するか、または、既存建物西側から遊歩道を使用する。

(委員) 本件建物は、特別養護老人ホームの職員の会議室、更衣室及び倉庫として使用され、介護サービスを提供する施設として使用されるものではないが、特別養護老人ホームとして扱って問題ないのか。

(提案課) 既存建物で不足している事務所としての機能を補うものであり、老人福祉法に基づく認可も取得できるため、問題ないと考えている。

(委員) 本件建物は、建築基準法上の一敷地一建物の原則の観点から問題ないのか。

(提案課) 本件建物は、既存建物と用途上不可分であると考えており、建築基準法上問題ないことを建築指導課に確認済みである。

(委員) 今回の議案である用途変更の判断の前提条件として、用途上不可分かの判断は重要な情報であり、確認が必要である。今後、このような議案の際に、建築基準法上問題ないことを建築指導課等の所管課に確認済みであるのであれば、判断材料として委員に情報提供するようにしてもらいたい。

議事	<p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 本件建物は農家用住宅として建築されたもののようだが、今回の申請により特別養護老人ホームに用途変更されることによって何か税法上で有利な点があるのか。</p> <p>(提案課) 社会福祉法人が保有する特別養護老人ホームになるので、固定資産税が非課税となる。</p> <p style="text-align: center;">「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) No. 3配置図を見ると、駐輪場は設置されないようだが、自転車で送迎する保護者はどこに駐輪するのか。</p> <p>(提案課) No. 3配置図で示された車寄せ部分や、その隣にある階段の下部分に駐輪する。施設の利用者数を考慮すると、自転車で送迎する保護者は少数であると想定される。また、小机駅から近い場所であることから、駅の駐輪場に自転車を停めてから送迎することも想定される。したがって、この程度の駐輪スペースで足りると考える。</p> <p>(委員) 本件は提案基準第27号に基づき保育所として建築許可をするものだが、将来において運営主体が保育所を閉所することとなった場合、建物はどのような扱いとなるのか。</p> <p>(提案課) 建物を保育所以外の用途で使用する場合は、用途変更の許可を得る必要がある。当該許可を得ずに保育所以外の用途で使用した場合には、都市計画法違反となる。</p> <p>(委員) 申請者である運営主体は、保育所の運営について実績のある株式会社であることの確認はしているのか。</p> <p>(提案課) 運営実績や財務状況などの事業継続性については、保育所の認可をする際の審査基準になっており、確認済みである。</p> <p>(委員) 運営主体が土地所有者から土地を賃借し、建物を建築して建物所有者となる場合が多いと思われるが、本件の建物所有者は、運営主体とは異なる株式会社であり、土地所有者でもない。市街化調整区域であるため本来は建築が認められないところ、保育所として20年間賃貸するので建築が可能となり土地活用ができるとして建築工事を受注する事業ではないか。このような事業だとすると、将来において、建築工事を受注した建物所有者と土地所有者との間で、20年経過前に保育所が閉所されてしまった場合に賃料収入が</p>
----	---

議事

保証されないといったトラブルや、20年後に建物の使用方法についてのトラブルを生じる可能性があるのではないかと懸念する。運営主体と建物所有者との20年間の建物賃貸契約が満期となった場合に、自動更新がなされる契約条件となっているのか。

(提案課) 自動更新がなされる契約条件かどうかは確認できていない。

(委員) 建築許可をする際に、許可対象者に対して、建物は保育所以外の用途には使用できない旨を告知しておくべきと考える。また、許可権者である横浜市が、賃貸借契約が満期となる時に用途変更されていないことを確認する体制を整えておくべき。

(提案課) 建物は保育所以外の用途には使用できない旨は許可条件とできる。また、土地建物の賃貸借契約終了前に、契約終了後も引き続き保育所用途として使用するかを調整区域課に報告する等の制約を付ける手法も検討させていただく。賃貸借契約が満期となる20年後に用途変更されていないことを確認する体制も検討する。

(委員) No. 4-2の平面図を見ると、幼児の避難経路として2階に避難用滑り台が設置されていないが、保育所の認可基準として問題ないのか。避難用滑り台を設置させることはできないか。

(提案課) 避難用滑り台の設置は保育所の認可基準とはなっていない。委員から避難用滑り台の設置について意見があった旨は、申請者に伝える。

「可」とされる。

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)

(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) 本件は、第2号議案と同様の保育所の建築許可であるため、第2号議案と同じく、建築許可をする際に、許可対象者に対して、建物は保育所以外の用途には使用できない旨を告知しておくべきと考える。また、許可権者である横浜市が、賃貸借契約が満期となる時に用途変更されていないことを確認する体制を整えておくべき。

(提案課) 承知した。

(委員) No. 3配置図を見ると、駐輪場は設置されないようだが、自転車で送迎する保護者はどこに駐輪するのか。

(提案課) No. 3配置図で示された建物入口前に駐輪する。施設の駅からの近さを考慮すると、自転車で送迎する保護者は少数であると想定される。また、No. 2付近見取図兼周辺土地利用状況図で示された東戸塚駅西口第二自転車

議事

駐車場に自転車を停めてから送迎することも想定される。したがって、この程度の駐輪スペースで足りると考える。

(委員) 車で送迎する保護者はどこに車を駐車するのか。

(提案課) 東戸塚駅に近いということで、車で送迎する保護者はほとんどいないと想定しており、駐車場は設置しない計画である。保護者から駐車場確保の要望が多く寄せられた場合には、No. 6 公図の写しにおいて申請地の北側に隣接する土地である838-6の土地所有者が、申請地と同じ土地所有者であるため、そこに駐車場を確保するよう調整ができています。荷物搬入等のための一時的な駐車スペースとしては、No. 3 配置図で示された建物入口前のスペースが車寄せとなっている。

(委員) No. 4-2の建物平面図を見ると、幼児の避難経路として2階に避難用滑り台が設置されていないが、保育所の認可基準として問題ないのか。避難用滑り台を設置させることはできないか。

(提案課) 避難用滑り台の設置は保育所の認可基準とはなっていない。委員から避難用滑り台の設置について意見があった旨は、申請者に伝える。

「可」とされる。

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)

(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) 提案基準第27号の注の6には、「本提案基準第6項の規定が適用されずに適法に建築された建築物(同基準第1項に規定する建築物に限る。)の増築、建て替え又は用途の変更をする場合にあっては、同項の規定を適用しない。ただし、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して同項の規定を適用する。」と規定されている。本件において、既存の幼稚園を建築する際、敷地面積の20パーセントの緑化は必要でなかったということか。

(提案課) 既存の幼稚園は昭和42年に建築されており、社会福祉施設は平成19年までは許可不要で建築することができた。ただ、行政指導として敷地面積の10パーセントの緑化を求めていた。平成23年にNo. 3 配置図に示された既存A棟の増築を許可しているが、敷地設定に応じた緑化が行われている。したがって、本件における既存の幼稚園は、適法に建築されたものである。

(委員) 敷地を増やして増築し、認定こども園に用途変更するにあたり、建築基準法上はどのように扱われるのか。

(提案課) No. 3 配置図に示された敷地全体の全ての棟について、建築確認を得る必要がある。今回の申請内容において建築基準法上の問題はないと考えて

議事	<p>いる。</p> <p>(委員) 既存建物であるNo. 3 配置図に示された既存A棟から既存D棟について、接道義務を含めて建築基準法上の問題はなかったのか。</p> <p>(提案課) 問題はなかった。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>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29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) 現況写真を見ると、カーブミラーが設置されており、No. 2 周辺土地利用状況図付近見取図を見ると、本件申請地は丁字路にあるが、施設利用者が最寄りのバス停まで移動する動線の交通安全は確保されているか。歩道はあるのか。</p> <p>(提案課) カーブミラーが設置されているのは、車の交通量が多いからではなく、申請地の北側に資源循環局泉事務所があるため設けられたものである。歩道はない。本件施設の利用者は、就労継続支援b型である障害の程度が軽く自身で周囲の安全を確認できると思われるため、交通安全は問題ないと考える。委員から歩道がないため交通安全の懸念があるとの意見があった旨は、申請者に伝える。</p> <p>(委員) 将来において、本件施設に障害の程度が重い利用者を受け入れる可能性はあるのか。</p> <p>(提案課) 基本的にそのようなことはないと考えている。</p> <p>(委員) 申請地の地目が山林となっており、現況写真を見ると林となっているが、生えている樹木は伐採するのか。伐採して問題はないのか。</p> <p>(提案課) 伐採する予定である。森林法に基づく届出がなされている。なお、地目は宅地に変更される。</p> <p>(委員) No. 3 配置図を見ると、申請地は旗竿形状になっており、竿にあたる部分に緑地を設けているが、この緑地部分は緊急車両が進入する際に支障とにならないか。</p> <p>(提案課) 当該部分は、緑地でない部分の幅が2.9メートルあるので、緊急車両が進入することは可能である。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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>
----	---

議事	<p>(提案課)</p> <p>※ 資料 2 にて報告</p> <p>7 その他        前回（平成29年 4 月17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 5 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 4 月17日定例会）の会議録</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成29年 6 月19日、各委員に確認を得、確定しました。