

横浜市開発審査会会議録

日時	平成29年6月19日（月）午後2時から午後4時15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	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 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） 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
	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 根岸 宏文 委員
	幹事	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"> <li>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26号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区上菅田町1317番の3ほか）においてコンビニエンスストアを建築すること。</li> <li>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（旭区西川島町119番の4の一部）において地域活動支援センターを建築すること。</li> <li>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（港北区小机町2133番の一部）において地域活動支援センターを建築すること。</li> <li>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（都筑区茅ヶ崎東四丁目318番の1）において地域活動支援センターを建築すること。</li> <li>5 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告</li> <li>6 その他 <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 前回（平成29年5月22日開催）の会議録の確認</li> <li>(2) 都市計画法に基づく許可の条件について（平成29年5月22日開催の開発審査会第2号議案及び第3号議案に係る報告）</li> </ol> </li> </ol>
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案から第4号議案までは、「可」</li> <li>2 その他(1)は、「了承」</li> </ol>
<p>議事</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ol> <p>（委員）No. 2付近見取図を見ると、申請地付近には飲食店、事務所及び工場が多数存在しているが、これらは都市計画法に基づく開発許可又は建築許可を得ているものか。</p> <p>（提案課）これらの全てが許可を得ているものではなく、線引きがなされた昭和45年以前から存在しているものは許可を得ていない。また、都市計画法に基づく許可を得ていない違反建築物も存在する可能性はある。</p> <p>（委員）No. 6公図写しを見ると、申請地は、1317-3、1322-5、1323-3及び1323-1の筆で構成されているが、これらの地目は宅地であるか。</p>

議事

(提案課) 1317-3は、昭和49年6月24日から宅地となっている。1322-5も昭和49年6月24日から宅地である。1323-3は、平成18年から雑種地となっている。1323-1も、雑種地となっている。

(委員) 雑種地となっている筆については、地目を宅地に変更するよう指導するのか。

(提案課) そのように対応する。

(委員) 提案基準第26号は、市街化調整区域となった時点において宅地であり、「引き続き宅地である土地」であることが要件となっているが、どのように確認しているのか。

(提案課) 建物の登記簿並びに昭和44年及び昭和47年の航空写真を用いて、申請地の全ての筆について確認している。

(委員) No. 3配置図を見ると、申請地東側の県道青砥上星川線に面した部分に電柱があるが、移設の予定はないのか。申請地の出入口は、一部だけ切り下げるのか、当該県道に面した部分全てとなるのか。

(提案課) 申請地の出入口は、当該県道に面した部分全てとなる。なお、当該県道には歩道がないため、敷地内に2メートル幅の空地を確保して歩道として利用できるようお願いしており、駐車場は敷地の奥部分に配置している。電柱の移設予定は確認していないが、必要性について申請者と協議する。

(委員) 許可申請概要書の「5. 提案内容」について、本件は、広域的な道路である県道青砥上星川線に面していること及び近隣に店舗、工場等が立地していることが理由として挙げられているが、許可にあたってどのような観点であればよいだろうか。コンビニエンスストアは、近隣の生活利便性を向上させる施設であるから例外的に許可すると考えてよいのか。例えば、本件が飲食店だった場合には、どのように考えればよいのか。委員の皆さんのご意見を伺いたい。

(委員) 提案基準第26号は既得権を認めたものであるもので、近隣の生活利便性を向上させる施設であることを要件としなくてもよいのではないのか。

(委員) 提案基準第26号の3項1号において第一種低層住居専用地域の用途に制限しているので、本件のように当該制限を緩和する場合に要件を設けることは既得権の侵害にはならないと思う。

(委員) 現状を考えると、そもそも県道青砥上星川線に面している部分は市街化調整区域ではなく市街化区域に編入すべきではないかと思う。

(提案課) 線引きについては適宜見直しが行われている。ただ、現在検討されている第7回線引き見直しでは、本件の申請地は見直し対象とはなっていない。

(委員) 申請者は、土地所有者ではなく、フランチャイザーであるコンビニエンスストアの代表取締役となっているが、問題ないのか。

(提案課) 提案基準第26号について申請者の資格要件は存在しない。ただし、土地所有者でなければ、申請者と土地所有者の関係を明らかにするよう求め

議事	<p>ている。本件については問題ないと考えている。</p> <p>(委員) 仮に、本件のコンビニエンスストアが閉店した場合、その後に建物を他の用途で使用する場合は、どのような扱いとなるのか。</p> <p>(提案課) 本件は店舗として許可することとなるので、同じ用途である店舗であれば新たに許可を取得する必要はない。一方で、他の用途である場合には、新たに許可を取得する必要がある。</p> <p>(委員) 同じ用途である店舗であっても、業態が変更される場合には、新たな許可の取得が必要となるようにすべきではないか。</p> <p>(提案課) 用途をコンビニエンスストアに限定して許可することにより対応することとする。</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) 運営主体が申請地の近隣で同一の施設を運営しているとのことだが、本件施設に統合するのか、それとも併存するのか。</p> <p>(提案課) 併存することになる。</p> <p>(委員) そうだとすると、本件施設と既存施設の間を施設利用者が行き来するのか。</p> <p>(提案課) 施設利用者はいずれか一方の施設を利用するので、原則として行き来は発生しない。</p> <p>(委員) No. 6公図の写しを見ると、申請地は19-4の筆から分筆するのか。</p> <p>(提案課) 分筆はしない予定と聞いている。</p> <p>(委員) 申請地の地目は雑種地となっているが、地目を宅地に変更するよう申請者に伝えるのか。</p> <p>(提案課) そのように対応する。</p> <p>(委員) 申請地西側の隣地境界線には、フェンス等を設置するのか。</p> <p>(提案課) 設置する計画ではない。</p> <p>(委員) 現況写真を見ると、申請地西側は駐車場であるので車の出入りがあると思うが、施設利用者の安全性は確保されるのか。</p> <p>(提案課) フェンス等の設置を申請者に指導することとする。</p> <p>(委員) No. 5立面図を見ると、南側立面図の出入口に段差が生じてしまうのではないか。</p> <p>(提案課) 当該出入口は平らになる計画である。</p>
----	---

議事	<p>(委員) 申請地に駐車場を設けなくて問題ないか。また、荷物搬入等のための車寄せはどこに確保するのか。</p> <p>(提案課) 本件施設の利用者の通所は、徒歩を前提としているので、駐車場は不要と考えている。車寄せは、No. 3 配置図における建物の南側出入口前あたりとなる。</p> <p>(委員) 南側出入口前にはアオダモの植栽があるので、駐車の際の支障となるのではないか。</p> <p>(提案課) 当該植栽の配置場所も含めて、申請者と協議する。</p> <p>(委員) 本件施設の立地について、近隣住民への説明は済んでいるのか。</p> <p>(提案課) 自治会長への説明は済んでいるが、近隣住民にはこれから説明を行う予定と聞いている。</p> <p>(委員) 近隣住民の理解は重要な事項であるので、丁寧に説明すべきである。</p> <p>(提案課) 承知した。</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…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) 申請地に駐車場を設けなくて問題ないか。また、荷物搬入等のための車寄せはどこに確保するのか。</p> <p>(提案課) 本件施設の利用者の通所は、徒歩を前提としているので、駐車場は不要と考えている。車寄せは、No. 3 配置図における申請地東側のスロープあたりとなる。</p> <p>(委員) 申請地の南東側にある隣地はどのように使用されるのか。</p> <p>(提案課) 申請地と同じ土地所有者が畑として使用する。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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)</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、地盤高さは、申請地西側を基準として、建物</p>
----	--

議事

の搬入口でプラス30センチ、敷地と接続道路の境界付近でマイナス45センチとなっている。切土盛土は生じるのか。

(提案課) 1メートル以上の切土盛土は生じない計画である。

(委員) 本件施設の利用者には車椅子の方もいると思うが、建物への出入り時にスロープの傾斜が急だと負担となるので配慮すべき。

(提案課) 委員からそのような意見があったことを申請者に伝える。

(委員) 申請地西側の隣地とは高低差があるのか。

(提案課) 高低差があり、隣地との境界は法になっている。

(委員) No. 2 付近見取図を見ると、申請地の北西側に「生活支援センターこころ野」と記載があるが、この施設は申請者とは関係ない施設か。

(提案課) そうである。この施設は、申請者とは異なる運営主体である。施設利用者も、この施設は精神障害者であるが、申請地の施設利用者は知的障害者と身体障害者であって異なる。

「可」とされる。

5 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

6 その他(1)

前回(平成29年5月22日開催)の会議録の確認

「了承」とされる。

7 その他(2)

都市計画法に基づく許可の条件について(平成29年5月22日開催の開発審査会第2号議案及び第3号議案に係る報告)

(提案課)

※ 資料4にて報告

(委員) 許可通知書の付記に記載する文言の表現について、「土地建物の賃貸借契約の終了前に、賃貸借契約終了後も、保育所用途として継続使用するかの報告を都市計画法第80条第1項に基づき行ってください。」とする方が正確な表現であると考えている。

(提案課) そのように対応することとする。

(委員) 土地及び建物の賃貸借契約が満了する20年後においても保育所用途として継続使用するかの報告を事業者が怠った場合、保育所を所管することも青少年局が何らかの措置を講じるのか、それとも都市計画法の許認可権者

議事	<p>である建築局で何らかの措置を講じるのか。</p> <p>(提案課) 建築局が都市計画法第80条第1項に基づいて報告を求めることとなる。</p> <p>(委員) 報告に応じない場合の罰則規定はあるのか。</p> <p>(提案課) 報告に応じない場合や虚偽の報告をした場合には、都市計画法第93条第1項第2号に基づき、20万円以下の罰金に処することとなる。</p> <p>(委員) 建物が保育所から別の用途に用途変更されてしまった場合、どのような対応となるのか。</p> <p>(提案課) 用途変更の許可を得ていない場合は、違反建築物として、都市計画法に基づき対応することとなる。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 許可申請概要書 (第1号議案から第4号議案まで)</li> <li>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</li> <li>3 前回 (平成29年5月22日開催) の会議録</li> <li>4 都市計画法に基づく許可の条件について</li> </ol>
特記事項	なし

※本会議録は、平成29年7月24日、各委員に確認を得、確定しました。