

横浜市開発審査会会議録

日時		平成29年9月11日（月）午後2時から午後4時まで
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 坂倉 徹 委員 玉野 直美 委員
	幹事等	幹事 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（代理） 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 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（代理）
		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 健康福祉局 障害福祉部 障害支援課 整備推進担当 鶴見 岩田 こども青少年局 こども福祉保健部 こども家庭課 児童施設担当課長 こども青少年局 こども福祉保健部 こども家庭課 養護支援係 鈴木
	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	平本 光男 委員 根岸 宏文 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 水谷 道路局 道路部 維持課長 大友 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態		第1号議案、第3号議案、第4号議案及び第5号議案、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第2号議案 非公開
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3号） 市街化調整区域内（港北区新羽町1159番の12の一部ほか）において町内会館を建築すること。 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24号） 市街化調整区域内（泉区上飯田町）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること。 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（泉区和泉町999番の1の一部）において地域活動支援センターを建築すること。 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（泉区和泉町1079番の1）において小規模住居型児童養育施設を建築すること。 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（都筑区勝田町174番の1の一部）において障害者グループホームを建築すること。 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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 横浜市開発審査会傍聴規程の一部改正について (2) 前回（平成29年7月24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5号議案までは、「可」 2 その他(2)は、「了承」
<p>議事</p>	<p>※ 第2号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。なお、第2号議案については、傍聴人及び幹事は退席。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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3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>（委員）No. 5 建物立面図を見ると、本件建築物の入口部分に段差が生じるが、用途が町内会館であることを考えるとバリアフリーにした方が良いと思われる</p>

議事

る。

(提案課) 本件建物は、横浜市福祉のまちづくり条例が適用されるものではないが、車椅子の利用者も想定されることから、委員から指摘があったことを伝える。なお、No. 3 配置図を見ると、本件建物の東側にスロープの設置が計画されている。これは申請地の東側にある市道川向239号線からの利用が前提となっているため、当該市道が整備されるまでの対応について申請者に確認する。

(委員) No. 3 配置図を見ると、申請地の東側に隣地境界線と記載されているが、この部分は道路境界線ではないのか。

(提案課) 申請地の東側にある市道川向239号線は、今後拡幅が予定されているが、元は幅員が4メートルに満たない道路であり、現状は道路の形態がない状態となっている。そのため、建築基準法上の道路には該当せず、隣地境界線と記載されている。

(委員) 今後拡幅された場合に、本件建築物から当該境界線までの距離は2メートルで問題ないのか。

(提案課) 問題ない。市道川向239号線は、今年度中に道路局で整備して当該境界線が道路境界線となる予定である。

(委員) No. 6 公図で示される1159-19の筆は、申請地部分を分筆しないのか。

(提案課) 分筆する予定はない。

(委員) 申請地が、No. 3 配置図で示されるような、いびつな形状になっている理由は何か。

(提案課) No. 6 公図で示される1159-19の筆の所有者である独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構から横浜市（港北区）が当該筆の全体について道路占用許可を取得し、防災広場を設置することとなっていたところ、新羽町南町内会から町内会館用地が必要との要望を受けたため、当該筆の西側を防災広場とし、東側を横浜市（港北区）から新羽町南町内会に無償貸与することとなったためである。

(委員) 防災広場と申請地との間にフェンス等を設置しないのか。

(提案課) 設置の予定はない。

(委員) そうだとすると、防災広場と申請地をどのように区域分けするのか。管理区分を明確にしておくべきである。例えば、600世帯も集まる町内会館であるにもかかわらず駐輪場が設置されていないことから、防災広場に駐輪がされてしまうのではないか。

(提案課) 管理区分が明確になるよう申請者に指導する。なお、駐輪場所については、本件建築物の南西側にある都市計画道路長島大竹線に接続する幅員4メートルの専用通路部分を使用すると思われる。

(委員) 本件建築物は都市計画道路長島大竹線を接道道路とし、当該専用通路部分を敷地の一部として建築基準法上の許可を受けるとの理解で正しいか。

議事	<p>(提案課) そのとおりである。</p> <p>(委員) 当該専用通路部分の南側隣地は、一見すると宅地のようにであるが、土地の地下部分にトンネルの構造物があるため大きな建築物が建つ可能性はないという理解で正しいか。</p> <p>(提案課) 南側隣地はトンネルの区域からは外れている。敷地の幅が狭いため、大きな建築物が建つ可能性は低いと考える。</p> <p>(委員) 市道川向239号線を今後拡幅した場合、幅員4メートル以上となるのか。</p> <p>(提案課) 幅員4メートル以上となる予定である。</p> <p>(委員) 本件建築物の利用者の出入りは、実態としては市道川向239号線からとなるのか。</p> <p>(提案課) そのようになると思われる。</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24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 style="text-align: center;">(非公開)</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>(事務局)</p> <p>※ 資料2にて補足説明</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. 6 公図で示される999-4の筆の南側はどのような状態か。</p> <p>(提案課) 現況写真1のとおりである。</p> <p>(委員) 歩道の切り下げが行われるのはどの部分か。</p> <p>(提案課) 本件建築物の西側にある階段の北側スロープ部分の前面歩道部分である。土木事務所との協議が整えば、車が進入できるように歩道面を切り下げる。</p>
----	---

議事	<p>(委員) No. 3 配置図において、申請地の北東側に「否道路」と示される道路は、認定路線と記載されているので公道なのか。建築基準法上の道路ではないということか。</p> <p>(提案課) 公道ではあるが、幅員が4メートル未満であるため建築基準法42条1項道路には該当せず、また、建築基準法42条2項道路にも該当しないため、建築基準法上の道路ではない。</p> <p>(委員) 当該道路は横浜市により拡幅整備される予定はあるのか。</p> <p>(提案課) 今のところ予定はない。</p> <p>(委員) 車椅子の利用者は本件建築物の北側の出入口を使用するようだが、No. 4 平面図及びNo. 5 立面図を見ると軒がほとんどないため、雨の日を考えると不便と思われる。十分な大きさの屋根や庇を設置するよう指導すべきではないか。</p> <p>(提案課) 委員から指摘があったことを伝え、見直しについて指導する。</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> <ul style="list-style-type: none"> ※ 資料3にて説明 ※ 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>(委員) 小規模住居型児童養育施設は、社会福祉法人が土地及び建物を賃借して運営することが一般的なのか。</p> <p>(提案課) 横浜市に現在ある小規模住居型児童養育施設6施設は全て、本件と同じく土地及び建物を賃借して運営している。運営主体である社会福祉法人自身が土地及び建物を所有している事例は今のところない。</p> <p>(委員) 本件施設に勤務して要保護児童の養育を行う者(以下「養育者」という。)は、運営主体である社会福祉法人の職員であるのか。</p> <p>(提案課) 運営主体である社会福祉法人の職員ではない。運営主体である社会福祉法人が、児童養護施設の職員経験者である等の児童福祉法及び厚生労働省の小規模住居型児童養育事業実施要綱に規定される養育者としての要件を満たす者で引き受ける意思のある者を探して依頼する。</p> <p>(委員) 本件施設の賃借料については国から補助金の給付を受けるとのことだが、当該補助金は本件建物に対して給付されるのか、それとも、小規模住居型児童養育の事業に対して給付されるのか。また、養育者が社会福祉法人の従業員ではないならば事業の継続性が担保されないと思われるが、補助金給付の認定はどのようにされるのか。認定の見直しは行われるのか。</p>
----	--

議事	<p>(提案課) 補助金は、小規模住居型児童養育の事業に対して給付される。いったん認定がなされると、補助金は給付される。</p> <p>(委員) そうだとすると、養育者がけがや病気等の事情によって継続できない状況となった場合はどのようになるのか。</p> <p>(提案課) 運営主体である社会福祉法人が責任を持って代わりとなる養育者を探すこととなる。そのため、事業の継続性は担保される。</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) 許可申請概要書「6. その他必要な事項」について、建物賃貸借契約終了後の利用について契約終了前に報告させた際に、障害者グループホーム以外の用途で使用する報告がなされた場合、どのように対応するのか。</p> <p>(提案課) 本件建築物は、障害者グループホームの用途で建築許可を出しているため、障害者グループホーム以外の用途での使用はできないことを伝える。障害者グループホーム以外の用途で使用した場合には、都市計画法の違反となる。</p> <p>(委員) No. 3 土地利用計画図を見ると、申請地の北西側に車椅子利用者用の駐車場が設置されるようだが、参考図として添付されている造成計画平面図及び造成計画断面図を見ると傾斜が生じているので、乗り降りの際に不便ではないかと思われる。</p> <p>(提案課) 委員から指摘があったことを伝え、傾斜が車椅子利用者に支障ない程度かどうか確認する。</p> <p>(委員) 本件施設に勤務する職員は、本件施設に居住するのか。</p> <p>(提案課) 居住はしない。運営主体の職員1名が夜勤で常駐する。そのため仮眠室が設置される。</p> <p>(委員) No. 7 公図の写しで示される174-1の筆は、申請地部分を分筆しないのか。</p> <p>(提案課) 分筆する予定である。</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 (提案課)</p>
----	--

議事	<p>※ 資料 4 にて報告</p> <p>7 その他(1) 横浜市開発審査会傍聴規程の一部改正について (事務局)</p> <p>※ 資料 5 にて報告</p> <p>8 その他(2) 前回(平成29年7月24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 地域活動支援センターについて(補足説明)</p> <p>3 小規模住居型児童養育施設(ファミリーホーム)について</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書</p> <p>5 横浜市開発審査会傍聴規程の一部改正について</p> <p>6 前回(平成29年7月24日定例会)の会議録</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成29年10月16日、各委員に確認を得、確定しました。