

横浜市開発審査会会議録

日時		平成29年11月20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 原田 満 委員 浜野 四郎 委員 玉野 直美 委員 根岸 宏文 委員（議題2は退席）
	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 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 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） 大友 建築局 企画部 都市計画課長 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	<第2号議案から第5号議案まで 提案課> 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 <その他(1) 提案課> 杉浦 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 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	なし

開催形態	公開
傍聴人	2人
議題	<p>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27号) 取下げ</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(青葉区上谷本町109番ほか)の既存の養護施設を特別支援学校に用途変更し建築すること。</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(泉区上飯田町4541番の1の一部ほか)において障害者就労継続支援事業所を建築すること。</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29号) 市街化調整区域内(都筑区勝田町679番の一部)において障害者グループホームを建築すること。</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(泉区弥生台45番の25の一部)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 (1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について (2) 前回(平成29年10月16日定例会)の会議録の確認</p>
決定事項	<p>1 第2号議案から第5号議案までは、「可」</p> <p>2 その他(2)は、「了承」</p>
議事	<p>1 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) ※ 当該議案は根岸委員が退席</p> <p>(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) No. 2付近見取図を見ると、申請地の南西に「横浜中里学園」との記載があるが、申請地に存在していた中里学園がこの場所に移転したのか。 (委員) 横浜中里学園の経営主体は、申請地に存在していた中里学園とは異</p>

議事	<p>なるのか。</p> <p>(提案課) 異なるものである。児童養護施設としての中里学園の機能は廃止され、乳児院の機能は平塚市にある県立施設に移っている。一方、横浜中里学園は、社会福祉法人が「中里学園」の名前を残した児童養護施設を平成29年4月に設立したものである。</p> <p>(委員) 提案基準第27号の第1項第1号では、横浜市の福祉施策等の観点から、当該申請地への立地が必要と認められるもの、と規定されているが、申請地に特別支援学校の立地の必要性があるということか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。神奈川県による特別支援学校の整備計画に基づくものである。</p> <p>(委員) 許可申請概要書の「4. 建築物の概要」を見ると、増築との記載があるが、これはどういうことか。</p> <p>(提案課) 建築物の棟単位で記載しており、建て替えられる校舎が既存の体育館と接続することになるため、増築扱いとしている。</p> <p>(委員) No. 4-1の1階平面図において、赤線で囲われた既存建物である体育館以外の部分は、全て新築されるということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 新築される建物の耐震性は問題ないと思うが、既存建物である体育館の耐震性は問題ないのか。</p> <p>(提案課) 当該体育館は、昭和62年に検査済証の交付を受けているため、昭和56年以降の新耐震基準に基づいて建築されており、問題ないと考える。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 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) 本件施設は、食堂業務の下ごしらえ、パン製造等を作業として行うので食品が運搬されるが、動線は問題ないのか。食品は車で運搬すると思われるが、例えば、No. 3配置図及びNo. 4建物平面図を見ると、作業場4で製造された食品は、作業場3を通り、本件建築物の1階フロア及びホールを北側から南側まで通り、さらに玄関とスロープを通った後、駐車場に運搬されることとなると思われる。当該運搬は、障害者が行うと思われるが、このような動線で支障ないのか。また、衛生面からも問題ないのか。</p> <p>(提案課) 駐車場前に作業場1のはきだし開口部があるので、こちらから運搬することを想定していると思われる。申請者に確認する。</p>
----	---

議事	<p>(委員) No. 3 配置図を見ると、前面道路から玄関まで少し距離があるためスペースがあるが、このスペースは何か利用するのか。</p> <p>(提案課) 利用の仕方については聞いていない。このスペースで車の切り返しをしないと後ろ向き駐車が困難であるため、そのためのスペースと思われる。確認する。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 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) 本件施設の入居者は5名とのことだが、男女の割合はどのようになっているのか。</p> <p>(提案課) 現時点では不明であるが、浴室及びトイレは男性用と女性用に分ける計画であるので、男性と女性が同時期に入居することとなっても対応可能と考える。</p> <p>(委員) No. 4 建物平面図を見ると、洗面脱衣室には仕切りがなく出入口も一つなので、このままでは男性と女性が同時期に入居することになったら対応できないのではないかと。</p> <p>(提案課) 申請者に確認し、必要に応じて計画を見直すよう伝える。</p> <p>(委員) No. 4 建物平面図を見ると、居室の出入口は引き戸のようだが、プライバシー確保の観点から問題ないのか。</p> <p>(提案課) 身体障害者が入居する可能性があるため、利便性を考慮すると引き戸とせざるを得ないようだ。</p> <p>(委員) リビングダイニングの南西側に和室が設置されるようだが、職員の仮眠室として使用されるのか。</p> <p>(提案課) そうではなく、入居者の団らんスペースとして使用される。</p> <p>(委員) 申請地が旗竿状になっている事案が多いと感じるが、なぜ旗竿状となるのか。</p> <p>(提案課) 土地所有者としては、道路に接している等の良い条件の部分は、貸与せずに自分で利用したいと考えることが多いため、旗竿状となる場合が多いようである。</p> <p>(委員) 現況写真1及び2を見ると、分筆されて申請地の隣接地となる部分だが、地目は田であるが雑草が茂って管理がなされていない状態となっており、防犯上好ましくない。本件の許可がなされた後もこのような状態のままなのか。</p>
----	--

議事

(提案課) 雑草を刈るなどの対応をするよう申請者及び土地所有者に伝える。  
(委員) No. 3 配置図を見ると、申請地は、南側が高く北側が低い土地となっており、南側の隣地境界線は法面の上部に位置するようだが、駐車場のあ  
る位置はどのくらいの高低差となるのか。また、本件建築物からの下水は、  
どのように流れるのか。

(提案課) 当該法面は、最も高低差のある部分でも40センチ程度で緩やかな傾  
斜となっており、造成は必要ない程度である。下水は、本件建物から通路部  
分に埋設された下水管を通り、公共下水管に接続して流れる。

「可」とされる。

4 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)

(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) 職員の仮眠室はどこか。本件施設には職員は泊まらないのか。

(提案課) 夜間宿直体制はあるが、No. 4-1 建物平面図における1階事務室に  
仮眠ベッドを設置して対応するとのことである。

(委員) No. 3 配置図において、本件建築物からの汚水及び雨水はどのように  
流れるのか。また、駐車場のところの雨水はどのように流れるのか。

(提案課) 汚水及び雨水は、本件建築物のスロープ部に埋設された排水管を通  
り、北西側にある前面道路の岡津207号線の公共下水管に接続して流れる。な  
お、駐車場の雨水は、駐車場の前面がU字溝となっており、そこに自然流下  
するものと思われる。

(委員) 雨水を自然流下とすることは問題ないのか。

(提案課) 申請者に対し、公共下水管への接続について指導する。

(委員) 申請地について、地目変更と分筆は適切になされるとの前提でよい  
のか。

(提案課) その前提でよい。再度適切に指導する。

(委員) No. 4-2 建物平面図を見ると、避難はしごの位置が示されているが、  
2階の入居者が5名であること及び幅のないバルコニーの一番奥の位置であ  
ることを考慮すると、この位置のみでは避難時に支障が出るのではないか。  
また、本件施設の入居者が知的障害者であることを考慮すると、避難はしご  
では円滑に避難できないのではないか。

(提案課) 各部屋からは二方向避難が必要となるため、この位置に設置されて  
いる。申請者に確認し、必要に応じて計画の見直しを検討するよう指導する。

議事	<p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>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 (委員) 番号15の案件について、宅地の面積が1,379.68平方メートルで、建築物の面積も462.45平方メートルとなっており非常に大きいものであるが、現地を確認しているか。 (提案課) 確認している。既存住宅の主屋の建替えの案件である。 (委員) このような規模の案件は珍しいのか。 (提案課) 珍しくはない。例えば、農家住宅の場合、納屋や倉庫のある広い敷地であることはよくある。</p> <p>6 その他(1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について (提案課) ※ 資料3にて説明</p> <p>(委員) 提案基準第24号について、改定案では、第1項第2号では「使用している者」となっているが、同項第3号では「居住していた者」となっている。「使用」と「居住」は、別の概念なのか。同じならば、用語は統一した方が良いと思われる。 (提案課) 「使用」は、注の「3」に定義がある。分家人世帯の世帯主が主体である。一方、「居住」は、分家人世帯の世帯主以外の者が主体である。 (委員) 建築物を現に適法な状態で使用しているのであれば、居住していることが前提になると思われる。 (提案課) 「使用」の定義について、再度検討する。 (委員) 意見公募の際に、提案基準第4号及び提案基準第24号の改定の趣旨を記載した方が良いのではないかと懸念がある点は明確にすべきではないか。 (提案課) 対応できるか検討する。 (委員) 敷地規模のただし書の明確化について、「一団の土地」であることは航空写真などで判断すると思うが、対象範囲に何筆もある場合、建物がない筆はどのように扱われるのか。 (提案課) 所有権者が同じ場合には筆ごとに分けて取り扱うことはせず、全ての筆を合わせて一団の土地として扱う。しかし、筆ごとの所有権者が異なる場合の取扱いについて、現行規定の文言では、趣旨が明確に伝わらないと判断したため、今回の改定によりこの点を明確化する。 (委員) 「一団の土地」という用語は、定義があるのか。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 定義はないが、建築基準法第53条の2第3項において一団の土地という考え方があり、それをういている。</p> <p>(委員) 建築基準法第53条の2第3項には「一団の土地」という文言はなく、「その全部を一の敷地として使用する場合」という文言である。建築基準法86条では「当該一団地を当該1又は2以上の建築物の一の敷地をみなす。」との文言があり、建築基準法施行令第1条第1項第1号の敷地の定義では「一の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地をいう。」と規定されているが、いずれも建築物の敷地として使用する前提であって、所有権を前提するものではない。したがって、現行規定の「一団の土地」という文言は見直した方がよい。</p> <p>(提案課) 見直しを検討する。</p> <p>7 その他(2)  前回(平成29年10月16日開催)の会議録の確認</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 許可申請概要書(第2号議案から第5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 横浜市開発審査会提案基準の見直しについて</li> <li>4 前回(平成29年10月16日開催)の会議録</li> </ol>
特記事項	なし

※本会議録は、平成29年12月18日、各委員に確認を得、確定しました。