

横浜市開発審査会会議録

日時		平成29年12月18日（月）午後2時から午後5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 原田 満 委員 平本 光男 委員 玉野 直美 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 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 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	新田 環境創造局 下水道管路部 管路保全課長 大友 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態		第3号議案から第6号議案まで、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第1号議案、第2号議案及び第7号議案 非公開
傍聴人		なし

議題	<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24号） 市街化調整区域内（都筑区折本町）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること。 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（戸塚区影取町）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（神奈川区菅田町2014番の1）において事務所及び寄宿舎を建築する目的で行う開発行為 4 第4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（都筑区川和町1630番ほか）において一戸建て住宅を建築する目的で行う開発行為 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26号） 市街化調整区域内（戸塚区俣野町546番の4ほか）においてドラッグストアを建築すること。 6 第6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） 市街化調整区域内（旭区金が谷513番の4ほか）において生活介護事業所を建築する目的で行う開発行為 7 第7号議案（審査請求・29開－1号） 都市計画法第81条第1項第1号及び第2号に基づく措置命令処分の取消しを求める審査請求の申立て 8 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 9 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（平成30年4月1日施行予定） (2) 前回（平成29年11月20日定例会）の会議録の確認
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第6号議案までは、「可」 2 第7号議案は、（非公開） 3 その他(2)は、「了承」
議事	<p>※ 第1号議案、第2号議案及び第7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1号議案及び第2号議案については、傍聴人は退席、第7号議案については、幹事、議題提案課等及び傍聴人は退席。</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24号）

議事	<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>(非公開)</p> <p>「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>(非公開)</p> <p>「可」とされる。</p> <p>3 第3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)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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</p> <p>(委員) No. 2付近見取図をみると、申請地の一部は、都市計画道路の建設計画地として示された部分に含まれている。現時点では建設される予定はないとのことだが、当該計画があるにもかかわらず本件申請建物のような頑丈な建築物を建築しても問題ないのか。</p> <p>(提案課) 都市計画法第53条の建築許可を取得することができれば問題ない。当該建築許可は、木造又は鉄骨造で2階建て以下の建築物であれば許可を取得できる基準となっている。</p> <p>(委員) 当該許可の取得の見込みはあるのか。すでに取得済みなのか。</p> <p>(提案課) これから取得する。所管課との協議が完了しており、取得の見込みはある。</p> <p>(委員) 現況写真1及び2を見ると、以前の建築物の構造物が残っているように見える。当該構造物を使用して予定建築物を建築するのか。</p> <p>(提案課) 当該構造物は、以前の建築物の地下車庫部分であるが、今回の開発に伴い撤去して、新たに擁壁を築造する計画である。</p> <p>(委員) 当該擁壁の築造については、別途許可を取得するのか。</p> <p>(提案課) 許可を取得する必要がある。許可を取得するにあたっては、所定の</p>
----	--

議事	<p>技術基準を満たす必要がある。</p> <p>(委員) No. 2 付近見取図をみると、申請地の南側に、申請者である東邦電気株式会社の工場が存在するが、当該工場は、騒音の問題などで周辺住民から苦情が出たりはしていないか。</p> <p>(提案課) 当該工場はスイッチのような電気機器の製造を行っている工場であるため、騒音が問題になるものではないと思われる。</p> <p>(委員) 予定建築物は従業員の寄宿舍であるとのことだが、当該工場は夜中まで操業するのか。</p> <p>(提案課) 本件申請によって当該工場の操業形態が変わるとは聞いていない。本件申請の背景として、既存の寄宿舍が当該工場から距離があるため、近所に設けることとなったとのことである。</p> <p>(委員) 申請地と当該工場の間には住宅が存在する。周辺住民には十分配慮すべきと考える。</p> <p>(提案課) 申請者にそのように指導する。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>4 第4号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第26号)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 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</p> <p>(委員) 許可申請概要書の「3. 申請地」の地目において、「宅地ほか」と記載されているが、宅地でない地目が含まれることは問題ないのか。提案基準第26号第1項第1号アでは、地目は宅地である必要があるようだが、注記の第1項第1号を見ると、公道を拡幅整備する場合における拡幅部分の土地であれば、申請区域に含めても良いとされている。本件は、当該注記の第1項第1号に該当するということか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。</p> <p>(委員) 申請区域には、公道が含まれるのか。</p> <p>(提案課) 含まれる。</p> <p>(委員) 申請区域に公道が含まれても問題ないのか。</p> <p>(提案課) 計画の内容による。本件申請においては問題ない。</p> <p>(委員) No. 4 造成計画平面図を見ると、申請地の南側で公道(市道池辺253号線)として示されている部分が、申請区域に含まれた公道部分という理解でよいか。</p> <p>(提案課) その理解で正しい。</p> <p>(委員) 当該公道部分に隣接する道路の拡幅部分については、今後、公道となるのか。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 既存公道の拡幅であるため、公道移管される予定である。</p> <p>(委員) そうすると、予定建築物は、当該公道部分の南側の終端である部分、すなわち、建築基準法第42条第2項道路である市道池辺237号線と接する部分ではなく、当該公道部分の北側の終端である幅員5.5メートルの部分で、建築基準法上の接道基準を満たすこととなるのか。</p> <p>(提案課) 建築基準法上は、当該公道部分の北側の終端である幅員5.5メートルの部分を含めた、申請区域内に新設される道路全体で接道基準を満たすこととなる。なお、開発許可における基準では、申請区域に接することとなる当該公道部分の南側の終端である部分が、接続道路の基準の対象となる。</p> <p>(委員) 開発許可を受けるにあたって、建築基準法第42条第2項道路である市道池辺237号線を拡幅する必要はないのか。</p> <p>(提案課) 申請区域内に新設される道路が市道池辺237号線に接続する部分については、No. 3土地利用計画平面図において水色で示されるように拡幅する必要はあるが、それ以外の部分は基準を満たしており、拡幅する必要はない。</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26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) 予定建築物で土圧を押さえるとのことだが、具体的にはどの部分をどのようにするのか。</p> <p>(提案課) 現況写真3において草が生えて斜面になっている部分の一部を、切土して生じる面について、予定建築物で押さえる。</p> <p>(委員) 参考図である造成計画断面図のⅢ－Ⅲ’断面が該当する部分の断面図か。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 予定建築物の壁面で土圧を押さえて大丈夫なのか。</p> <p>(提案課) 構造計算を行うので大丈夫である。</p> <p>(委員) No. 3配置図を見ると、申請地の駐車場への出入口が申請地の東側に存在するが、交差点からの離隔距離は問題ないか。この交差点は、朝夕が混雑すると思う。このような駐車場の出入口の位置については、どの部門が所管するのか。交通安全に係る事項だが、所轄の警察との協議は必要ないのか。</p> <p>(提案課) 法に基づくものは無いものと思われる。なお、申請者によれば、任意で土木事務所と協議したところ、交差点から5メートル離隔していれば問題ないとの見解であったとのことである。所轄の警察とは協議するよう申請</p>
----	---

議事	<p>者に指導する。</p> <p>(委員) No. 6 公図を見ると、公衆用道路が申請区域に含まれているようだが問題ないのか。</p> <p>(提案課) 地番1240-1は、地目は公衆用道路となっているが、現況写真1及び2のとおり現況は宅地となっているため問題ない。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>6 第6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) (提案課)</p> <p>※ 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</p> <p>(委員) 本件申請地には山林が含まれているが、緑化面積の計算方法はどのようなになるのか。</p> <p>(提案課) 地目が畑である部分の面積836.71平方メートルの20パーセント及び地目が山林である部分の面積595.72平方メートルの30パーセントを合計した346.05平方メートルが必要な緑化面積であるところ、本件申請では、359.01平方メートルを緑地として確保する計画であるため、提案基準第27号の基準を満たす。</p> <p>(委員) No. 3 土地利用計画平面図を見ると、申請地の北東側に申請区域に含まれない駐車場が存在するが、予定建築物の駐車場としても利用されるのか。当該駐車場の土地所有者は、申請者とどのような関係であるか。</p> <p>(提案課) 当該駐車場は、申請地の北側に存在する障害者支援施設ホルツハウゼの敷地内にある駐車場で、当該施設の利用者のための駐車場となっている。当該施設の運営者は、本件申請者である法人と同じである。なお、当該駐車場と申請地には高低差があるため、予定建築物の駐車場として利用することは想定されない。</p> <p>(委員) 現況写真3の平屋建ての建物は、No. 2 付近見取図においてはどの施設か。</p> <p>(提案課) 野のゆり学舎と示された施設である。</p> <p>(委員) 現況写真3では複数の棟が存在しているが、一体の建築物なのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>7 第7号議案(審査請求・29開-1号) 都市計画法第81条第1項第1号及び第2号に基づく措置命令処分の取消しを求める審査請求の申立て</p>
----	---

議事	<p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>8 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3にて報告</p> <p>(委員) 提案基準第14号に係る許可処分等の状況について、番号7から9までの申請者と、番号10及び11の申請者が、住所は同じであるが、申請者が異なる。理由はなぜか。 (提案課) 本件は、一つの土地を宅地に分割する計画であって、当該土地は、夫婦である当該申請者らが所有していたため、夫婦で分けて申請している。分けて申請する理由は、申請者の都合であるため不明である。</p> <p>9 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(平成30年4月1日施行予定) (提案課) ※ 資料4にて説明</p> <p>(委員) 提案基準第24号の改定について、改定案の第1項第1号から第3号までのすべてに該当することという条件で問題ないか。第1項第3号に該当する者は、同項第2号には該当しないのではないか。 (提案課) いったん家を出た分家人の子が分家住宅に戻って居住する場合にも適用できるようにする必要がある。 (委員) 第1項第1号を本文に入れて、同項第2項又は同項第3項のいずれかに該当する者としてはどうか。 (提案課) 再度検討する。 (委員) 提案基準第26号の改定について、改定案の第4項第3号イの「敷地として使用するならば」という文言は、「敷地として使用する場合で」との文言にした方が良く考える。 (提案課) そのように改定することとする。</p> <p>10 その他(2) 前回(平成29年11月20日開催)の会議録の確認</p> <p style="text-align: center;">「了承」とされる。</p>
----	--

資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書（第1号議案から第6号議案まで） 2 審査請求書等（第7号議案） 3 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告書 4 横浜市開発審査会提案基準の見直しについて 5 前回（平成29年11月20日定例会）の会議録
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年1月22日、各委員に確認を得、確定しました。