

横浜市開発審査会会議録

日時		平成30年2月19日（月）午後2時から午後3時45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	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） 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	<第1号議案及び第2号議案 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 <第3号議案 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	奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 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 大友 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態		第1号議案から第3号議案まで、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第4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26号） 市街化調整区域内（都筑区川向町161番の3の一部ほか）において住宅併用自動車車庫を建築すること。 2 第2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1523番の1）において一戸建て住宅を建築する目的で行う開発行為 3 第3号議案 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） 4 第4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 5 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 6 その他 会議録の確認（平成30年1月22日定例会及び平成30年2月6日臨時会分）
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第2号議案は、「可」 2 第4号議案は、（非公開） 3 第3号議案及びその他は、「了承」
<p>議事</p>	<p>※ 第4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4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 <p>（委員）No. 2付近見取図を見ると、申請地の西側の道路を挟んだ向かい側は工業地域となっており、申請地の東側は市街化調整区域から工業専用地域に変更予定となっているが、申請地はいずれの用途地域にも含まれずに市街化調整区域のままで虫食い状態となっている理由は何か。申請地の周囲は住宅だけで工場や倉庫が見当たらないが、その理由に関係があるか。</p> <p>（提案課）工業専用地域に変更予定の部分は、港北インターチェンジの周辺であるため土地区画整理事業によって物流関係を誘致していくことが決まり、工業専用地域への変更が行われることとなった。しかし、申請地及びその周囲の市街化調整区域のままとなる部分は、市街化区域への編入は検討されたが、土地利用の状況が変更の基準に該当しなかったため、市街化調整区域のままとなった。</p>

議事

(委員) 申請地及びその周囲の市街化調整区域のままとなる部分には住宅が存在するが、工業専用地域には住宅は建築できないという理解で正しいか。

(提案課) そうである。

(委員) 申請地の地権者にとっては、市街化調整区域のままであれば提案基準第26号を適用して本件建築物を建築できるが、工業専用地域に変更されると建築できなくなるということか。

(提案課) そうである。

(委員) 従前の建物と比べると、本件建築物は規模が大きくなっているのか。

(提案課) 従前の建物は事務所併用住宅で、延べ面積が173.5平方メートルであり、建物の規模としては本件建築物の方が大きい。しかし、車庫として利用するのは今回が初めてである。

(委員) 従前の建物は第一種低層住居専用地域に建築できる建築物だったのか。

(提案課) そうである。

(委員) 本件建築物は、第一種低層住居専用地域には建築できない建築物であるが、そのような建築物の立地を認めて問題ないのか。

(提案課) 現況写真1及び現況写真2で示されるように、従前は、事務所併用住宅と自動車を多数保管している土地利用方法であり、本件建築物は、その自動車保管部分に屋根が設置されたものと考えれば土地利用方法に実質的な違いは生じないので問題ないとする。

(委員) No. 3の配置図について、本件建築物の東側の隣地境界線との間のスペースはどのように利用されるのか。また、本件建築物の西側は全面舗装してどの部分でも道路から出入りできるようにするのか。

(提案課) 本件建物の東側のスペースは、1階のガレージ部分から出入りができるようになっており、車の部品等を保管する予定とのことである。本件建築物の西側は、車の出し入れが容易になるようにどの部分でも道路から出入りできるようにする。なお、中央に既存電柱が存在するが移設される予定である。

(委員) No. 4の平面図について、住宅部分は社員寮として使用されるのか。

(提案課) 1戸として扱われ、申請者である法人の社員が居住予定とのことである。

(委員) 現況写真1を見ると、申請地内で生じた水が本件建築物の西側の道路に流出しているようであるので、グレーチング等を設置させるようにした方が良い。

(提案課) まだ図面には反映されていないが、グレーチングを設置する計画であると聞いている。既存電柱の移設位置が決まり次第、設置位置を決めるとのことである。

(委員) No. 4の平面図において、必要緑被率5パーセントというのは、何の基準か。

議事

(提案課)「緑の環境をつくり育てる条例」に基づくものである。敷地面積が500平方メートル以上の建物の場合に必要とされる基準である。

(委員)申請地が市街化調整区域になった時点において、建築物の敷地であったことは航空写真等で確認したのか。そうであれば、その旨を説明の時点で伝えて欲しい。

(提案課)そうである。今後そのように対応する。

「可」とされる。

2 第2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)

(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)申請地は第7回線引き見直しで市街化区域に編入される対象地ではないのか。

(提案課)対象地ではない。

(委員)それはなぜか。

(提案課)都市計画基礎調査の結果、土地利用の状況が編入の基準を満たしていなかったためと考えられる。

(委員)No.3土地利用計画平面図を見ると、No.7公図の写しで示された計画区域と形状が異なるが、No.7公図の写しが現状と異なるのか。

(提案課)そのとおりである。

(委員)従前に存在した建築物は何か。

(提案課)鉄鋼関連部品を扱う企業の倉庫があった。

「可」とされる。

3 第3号議案

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)

※ 改定の概要等を説明

(委員)意見公募で出た意見はどのような趣旨なのか。

(提案課)提案基準第24号が改定されてしまうと基準に合致せず許可を受けられなくなってしまう方が、もっと早く申請できれば許可を受けられたのに、それができなかったことを配慮して欲しいという趣旨である。現在、窓口で事前相談を受けている個別事案に関連するものである。当該意見が出たため

議事	<p>提案基準第24号の改定内容についてあたためて検討したところ、不利益変更にあたるため一定期間の経過措置を設けることとした。</p> <p>(委員) 当該意見を出した方には、提案基準第24号の改定内容について情報提供したのか。</p> <p>(提案課) 情報提供はした。なお、提案基準の改定内容についてはホームページへの掲載等で周知している。</p> <p>「了承」とされる。</p> <p>4 第4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> <p>(非公開)</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3にて報告</p> <p>6 その他 会議録の確認(平成30年1月22日定例会及び平成30年2月6日臨時会分)</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書(第1号議案及び第2号議案)</p> <p>2 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について(第3号議案)</p> <p>3 審査請求書等(第4号議案)</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 会議録(平成30年1月22日定例会及び平成30年2月6日臨時会分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年3月19日、各委員に確認を得、確定しました。