

横浜市開発審査会会議録

日時	令和2年9月14日（月）午後2時から午後4時20分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室 なみき14・15	
出席者	委員	飯島 奈津子 会長 坂和 伸賢 委員（第1号議案及び第2号議案は欠席） 原田 満 委員 大久保 千行 委員 玉野 直美 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等	<第1号議案から第8号議案まで 提案課> 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 鈴木 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 <第1号議案、第2号議案及び第4号議案 関係課> 赤池 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 担当係長 <第6号議案 関係課> 岡本 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長
	事務局	嶋田 建築局 建築監察部長 石津 建築局 建築監察部 法務課長 津留 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 松井、藤原
欠席者	委員	須田 幸雄 委員
	事務局	なし
開催形態	第1号議案から第7号議案まで、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第8号議案 非公開	
傍聴人	なし	

<p style="text-align: center;">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29号） 市街化調整区域内（泉区和泉町276-2の一部）において障害者グループホームを建築すること</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29号） 市街化調整区域内（泉区上飯田町4806の一部）において障害者グループホームを建築すること</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20号） 市街化調整区域内（栄区公田町971-92 ほか）において特別養護老人ホームの一部を訪問介護事業所に用途変更すること</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（都筑区早渕三丁目4671-1）において生活介護事業所・就労継続支援事業所を建築すること</li> <li>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3号） 市街化調整区域内（港北区新吉田町4329-2 ほか）において町内会館を建築すること</li> <li>6 第6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31号） 市街化調整区域内（旭区西川島町10-1 ほか）において工場を事務所に用途変更すること</li> <li>7 第7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（青葉区寺家町122 ほか）において一戸建て住宅を建築することを目的とする開発行為</li> <li>8 第8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（青葉区奈良町）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること</li> <li>9 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>10 その他 会議録の確認（令和2年7月20日開催分）</li> </ol>
<p style="text-align: center;">決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案から第7号議案までは「可」</li> <li>2 第8号議案は（非公開）</li> <li>3 その他は「了承」</li> </ol>

議事	<p>※ 第8号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。</p> <p>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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）平面図では、避難はしごにより避難する計画となっているようだが、利用者によっては、避難が難しい場合も想定できる。 （提案課）避難計画については、事業者と調整を行う。 （委員）付近見取図に記載されている、障害者地域活動ホームいずみ会館というのは、今回のグループホームと運営上何か関係はあるのか。 （提案課）特にない。</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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>（質疑応答） （委員）公図の写しを見ると、計画地の隣の地番4807-3が道路上に見えるが、ここに道路があるのか。 （提案課）現況では、ここに道路は確認されていない。 （委員）今回の計画地を旗竿型の形に計画しているが、残置部分の敷地の利用については予定があるのか。 （提案課）現時点では未定である。 （委員）敷地の一部において計画しているが、計画地は分筆する予定か。 （提案課）おそらく分筆すると思われる。 （委員）建物所有者は、福祉事業所なのか。 （提案課）そうではない。 （委員）今回、土地所有者と建物所有者が異なるのは資金面での関係か。 （提案課）おそらく、そうであると思われる。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p>
----	---

議事

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20号）

（提案課）

※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明

（質疑応答）

（委員）特別養護老人ホームの一部を訪問介護事業所に変更する計画であるが、変更することによって、特別養護老人ホームに何か支障等は生じるのか。

（提案課）特に支障はない。運営面についても、所管である健康福祉局と調整済みの計画である。

（委員）既存の特別養護老人ホームは、開発許可不要の時期に建てられてたとのことであるが、今回の審議では、既存の部分についても議論をすべきなのか。

（提案課）特別養護老人ホームの一部に訪問介護事業所が入ることを御審議いただきたい。

（委員）平成16年の増築部分はどこか。

（提案課）一階で1か所、地下一階で2か所増築している。

（委員）増築部分も許可不要ということか。

（提案課）そうである。

（委員）増築部分については、特に問題はないという理解でよいか。

（提案課）よい。

（委員）訪問介護事業所の職員数は、15名とのことであるが、特別養護老人ホームの職員が兼務することになるのか。

（提案課）確認はしていないが、そうなる場合もあると思われる。

「可」とされる。

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）

（提案課）

※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明

（質疑応答）

（委員）施設の利用は公共交通機関を予定してとのことであるが、生活介護事業所の利用予定者である障害区分3の方というのは、公共交通機関の利用に支障はないのか。

議事

(提案課) 通所できる前提で考えているが、公共交通機関の利用が難しい場合には、ご家族等の送迎を予定している。

(委員) 駐車場は送迎される方の利用を予定しているということでしょうか。

(提案課) そうである。

(委員) 浸水が想定されるような大雨の場合には、一時避難用のロフトにて対応するとのことであるが、施設の利用者及び職員の全員が避難することはできるのか。

(提案課) 全員はできない。浸水が想定された時点で、利用者に帰宅等呼びかけて対応する予定である。

(委員) 近くに、避難できそうな建物はあるのか。

(提案課) 都市計画道路荏田綱島線を挟んで向かい側には、いくつかあると思われる。

(委員) 今回の計画地近隣にある市営地下鉄東山田駅は、市街化調整区域内の様であるが、市営地下鉄グリーンライン沿線で、他に市街化調整区域内に立地する駅はあるのか。

(提案課) この駅のみである。

(委員) 浸水時の避難として、ロフトで対応するとのことであるが、高さ1.4メートルの制限があるため難しいのではないかと。ロフトを設置する予定の場所の隣に、バルコニーのような架台を作ることも考えられる。対応を検討してほしい。

(提案課) 事業者と避難の方法について検討をする。

(委員) 避難計画については義務付けられているのか。

(関係課) 避難計画は義務付けられており、年2回の避難訓練を行う必要がある。

(委員) 今回の審議内容について、避難計画に盛りこむように調整してほしい。

(関係課) 承知した。

(委員) 建物平面図にある、外柵というのはなにか。

(提案課) 隣地に設置されている柵である。

(委員) 隣地と近いので、柵が倒れてくる等、なにか影響は出ないか。

(提案課) (横浜市建築基準) 条例の適用外ではあるが、基礎の立ち上げなどは検討している。

「可」とされる。

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

議事	<p style="text-align: center;">及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 既存の町内会館はどうなるのか。</p> <p>(提案課) 契約上、更地にして返還となっているため、解体する予定である。</p> <p>(委員) 既存の町内会館の所有はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 町内会が所有している。</p> <p>(委員) 既存の町内会館がある土地の所有者が賃貸の更新を行わない理由はわかるか。また賃料はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 更新を行わない経緯については不明である。賃料については、無償である。</p> <p>(委員) 今回の計画では、賃料はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 町内会長が町内会に寄付をする予定であるため、賃料は発生しない。</p> <p>(委員) 既存の町内会館がある土地は市街化調整区域内であるが、当該土地の所有者が、解体後に再度、建築を行いたいとした場合に建物を建てることはできるのか。</p> <p>(提案課) 申請の段階で、土地利用が行えるか判断することとなる。</p> <p>(委員) 計画敷地の道路の反対側は建物が建っているのか。</p> <p>(提案課) 建物は建っていない。</p> <p>(委員) 計画敷地南側は畑が続いているのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>6 第6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31号)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 提案理由、申請者、申請地、予定建築物、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 申請地への車両の出入りについて、工場からタクシー営業所への用途変更となるため、増加が見込まれそうであるが、実際は従前の利用状況よりも減少する計画であるということによいか。</p> <p>(提案課) 従前の利用では、トラックの入出庫は1日あたり延べ約200台とのことである。今回の計画では、朝6時半から7時半の間で出庫する車が30台、夕方入庫する車が20台、18時から18時半の間で出庫する車が25台、深夜2時から4時に入庫する車が35台である。</p> <p>(委員) 前の事業者はいつまで利用していたのか。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 令和2年3月までである。</p> <p>(委員) 今回の土地と建物は、既に申請者が所有しているのか。</p> <p>(提案課) 旧所有者と申請者との間で停止条件付契約を行っている。登記上、所有権は既に申請者へ移転している。</p> <p>(委員) 提案基準31号について、今後、改正を行う予定であるとのことであるが、「事業上やむを得ない理由があること」についても改正が必要ではないか。</p> <p>(提案課) 指摘の内容も含めて、今後検討していく。</p> <p>(委員) 本基準の許可については属人性は求めているという理解でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。あくまでも用途に着目している。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>7 第7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 style="padding-left: 2em;">※ 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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 今回の計画地はとても広大であるが、ここに一軒建っていたのか。</p> <p>(提案課) 民家などいくつか建っていた。</p> <p>(委員) 周辺の住民に対し、説明を行うのか。</p> <p>(提案課) 開発調整条例の適用を受けるので、既に説明済みである。特に反対等はないとのことである。</p> <p>(委員) 土地利用計画図を見ると、左下の角地側に宅地5の駐車場が設置される計画の様である。写真によると、前面道路に一時停止の標識があり、危険ではないのか。</p> <p>(提案課) 事業者と調整を行う。</p> <p>(委員) 交差点から5メートル以内に駐車場の出入口を設置してはならないといった決まりがあったと思われるが、確認してほしい。</p> <p>(提案課) 戸建て住宅の計画なので法令等の規制はないと思われるが確認し、事業者と調整を行う。</p> <p>(委員) 本計画地は寺家ふるさと村にあるとのことであるが、何か規制はないのか。</p> <p>(提案課) 地区計画等、特に規制はない。</p> <p>(委員) 既に申請者が当該土地を買われているのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p>
----	--

議事	<p>8 第8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>（非公開）</p> <p>9 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</p> <p>10 その他 会議録の確認（令和2年7月20日開催分）</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等（第1号議案から第8号議案まで）</p> <p>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</p> <p>3 会議録（令和2年7月20日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和2年10月19日、各委員に確認を得、確定しました。