

横浜市開発審査会会議録

日時	令和5年5月15日（月）午後3時から午後4時30分まで
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7
出席者	<p>委員</p> <p>原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 委員 長瀬 康夫 委員 赤川 真理 委員 大河原 昇 委員</p>
	<p>議題提案課等</p> <p>青木 建築局 宅地審査部長 柳 建築局 宅地審査部 調整区域課長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 馬立 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長</p>
	<p>関係課</p> <p>加藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 <第1号議案> 畑下 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 整備推進担当係長 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 加藤</p>
	<p>事務局</p> <p>川手 建築局 建築監察部長 澤野 建築局 建築監察部 法務課長 前田 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 斎藤、森田</p>
欠席者	大久保 千行 委員
開催形態	第1号議案及び第2号議案、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第3号議案 非公開
傍聴人	なし
議題	<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27号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区上菅田町1492番の1 ほか）において生活介護事業所を建築すること</p> <p>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（港北区新吉田町5723番の1の一部 ほか）において一戸建ての住宅を建築することを目的とする開発行為</p> <p>3 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>4 会議録の確認（令和5年3月20日開催分）</p> <p>5 第3号議案（審査請求・5開－1号） 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「可」</p> <p>2 第3号議案は非公開</p> <p>3 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第3号議案は、「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27号） （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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）前面の道路地が続いているが配置図の道路境界線のようにいびつな形になっているのか。 （提案課）そうである。</p> <p>（委員）配置図-1の右側の青くなっているところが横浜市の所有なのか。 （提案課）そうである。</p> <p>（委員）この道路は将来的に拡幅の予定があるのか。 （提案課）拡幅の予定があるとは聞いていない。</p> <p>（委員）写真だとフラットに見えるが傾斜があるのか。 （提案課）傾斜がある。</p> <p>（委員）公図だと番地が飛んでいるが未整地の道路は1772番となるのか。 （提案課）そうである。</p> <p>（委員）申請地の面積が499平米ということだが、500平米以上の場合どうなるのか。 （提案課）開発許可が必要となる。</p> <p>（委員）500平米以上の場合、申請者の負担が大きくなるのか。 （提案課）500平米以上の場合、協議先が増えるなど負担は大きくなる。また、横浜市開発事業の調整等に関する条例にかかり浸透柵の設置や歩道上空地等、条件が厳しくなる。</p> <p>（委員）1階が店舗で2階が作業場であるが、建物の用途は建築基準法上何になるのか。 （提案課）第一種低層住居専用地域で建築できる社会福祉施設の用途となる。</p> <p>（委員）生活介護施設という位置づけになるのか。</p>

(提案課) 販売、製造するというのは障害者雇用のためであり生活介護施設となる。

(委員) 実体は工場であっても生活介護施設として建築が可能なのか。

(関係課) 障害者就労のための施設であれば社会福祉施設として建築することができる。

(委員) 福祉の施設であるということの認定はするのか。

(関係課) 国の事業なので、国から認定される。

(委員) 第一種低層住居専用地域だとしたら店舗併用住宅で50平米以内である必要があると思うが、調整区域の生活介護施設とすると第一種低層住居専用地域での建築基準法の規定はかからないということか。

(提案課) そうである。

(委員) 障害者の就労支援に役立つ作業であること等の要件はあるのか。生活介護施設ということで国から確認を受けるということか。

(提案課) そうである。必ず利用者の支援の計画を立てなければならず、障害者に合わせて作業が決められる。

(委員) パンの販売所については面積が全体の何割まで可能等の決まりがあるのか。

(提案課) ない。

(委員) 今回はパンの製造だが、違うものを作りたい場合変更の申請が必要なのか。

(提案課) レイアウト等が大幅に変更されるようであれば、変更の申請を受ける可能性はある。

(委員) 利用者と職員はどのように通うのか。

(提案課) 公共交通機関の利用か家族の送迎による。

(委員) 常時介護を要する障害者を対象とする施設であるため、必ず介護者がいるのではないか。

(関係課) 自立度が低くとも、面談によって希望の作業を考慮し受け入れる可能性がある。

(委員) 常時介護を要する障害者とはどのような人か。

(関係課) 障害等級3級以上が対象となる。

(委員) 障害等級3級というのは普通に通勤できる状態なのか。

(関係課) 1人で通勤できるとは言い切れない。

(委員) スクールバスのように利用者をバスで通勤するようなことは検討しているのか。

(関係課) 想定していない。

「可」とされる。

(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) 資料にて提案基準第26号第1項(1)号 ア、ウに該当とある。筆が分かれているが、どちらがア、ウに該当するのか。

(提案課) 山林がウに該当し、それ以外がアに該当する。

(委員) 土地利用計画図に記載のある造成協力地の所有者は南側の宅地の所有者と同じか。

(提案課) 元所有者が同じである。

(委員) 高低差のあるところが是正されて作り直されるということか。

(関係課) そうである。

(委員) 山林について、申請地が市街化調整区域となる以前に建築された建築物の敷地である土地という提案基準の要件はどのように確認したのか。

(提案課) 航空写真で確認した。

(委員) 昭和45年以前の航空写真か。

(提案課) そうである。

(委員) 航空写真から敷地が宅地と一体利用していることが確認できたのか。

(提案課) そうである。

(委員) 航空写真の場合、庭なのか畑なのか確認しにくい場合がある。神奈川県で確認する場合、明細地図を利用することもあるが横浜市では利用しないのか。

(提案課) 本件は確認できたため、明細地図では確認していない。

(委員) 5722-2については建物が残っているため申請ができるということか。

(提案課) そうである。

(委員) 既に納屋が除却されたという場所はどこか。

(提案課) 5730、5731にまたがっている部分は宅地になっていない。

(委員) 除却する前に山林を宅地に変更していれば利用できたのか。

(提案課) そうである。

「可」とされる。

3 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

4 会議録の確認(令和5年3月20日開催)

※資料3にて確認

	<p>5 第3号議案（審査請求・5開－1号） 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可処分の取消しを求め る審査請求の申立て （非公開）</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等（第1号議案及び第2号議案） 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 3 会議録（令和5年3月20日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和5年6月19日、各委員に確認を得、確定しました。