

横浜市開発審査会会議録

日時	令和5年7月24日（月）午後2時から午後4時まで
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7
出席者	委員 原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 委員 長瀬 康夫 委員 大久保 千行 委員 赤川 真理 委員 大河原 昇 委員
	議題提案課等 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
	関係課 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～第3号議案> 岩瀬 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 施設整備係長 飯田・鶴見・勝沼 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 職員 <第4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 加藤 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 職員
	事務局 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 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	なし
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	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20号)市街化調整区域内(戸塚区俣野町536番 ほか)において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為 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20号)市街化調整区域内(旭区西川島町116番の12の一部 ほか)において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為

	<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20号) 市街化調整区域内(都筑区東山田町1280番の1ほか)において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為</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27号) 市街化調整区域内(泉区和泉町3209番の一部)において生活介護事業所を建築すること</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</p> <p>6 会議録の確認(令和5年6月19日開催分)</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第4号議案までは「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<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20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) 浸水3メートルとなれば、エレベーターは動かなくなるはずで、そうすると1階の人を2階まで移動させる方法を検討する必要がある。浸水対策はされているのか。</p> <p>(提案課) 止水板の設置を計画している。仮にエレベーターが止まれば、職員が利用者を運ぶことになるので、避難訓練を年2回行う予定となっている。</p> <p>(委員) 止水板は重いので、セットするのは大変。止水板があるから大丈夫とは言い切れない。デメリットがあることも伝えておいた方が良い。</p> <p>(提案課) 対策をとることと、早目の避難が重要と伝える。</p> <p>(委員) 敷地北西角について、造成計画平面図と土地利用計画図では駐車台数が異なっているようだが。</p> <p>(提案課) 土地利用計画図の方が新しいので、その部分の駐車台数は3台となる。</p> <p>(委員) 地目が用悪水路だが建築可能なのか。</p> <p>(提案課) 可能である。昔、市から払い下げを受けているが、その際地目を変更しなかったもので、そのままになっている。</p> <p>(委員) 地目の変更はしないのか。</p> <p>(提案課) 事業者を確認する。</p> <p>「可」とされる。</p>

議事

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）前面道路には2メートル以上の歩道が必要だが、どこで確保しているのか。

（提案課）土地利用計画図の左側を見ると、歩道が2メートル以上確保されていることが分かる。

（委員）土地利用計画図を見ると、高さが2種類書かれているが、どちらが正しいか。

（提案課）10.38メートルである。

（委員）外壁後退が1メートルに緩和されているのはどこで見えるのか。

（提案課）1階平面図で見ると、点線がバルコニーを表しており、バルコニーを外壁とみなすところだが、払い下げが予定されているので、それを前提とした許可を考えている。払い下げが行われたらその時点で変更許可をとることになる。

（委員）そうであれば、払い下げが行われることを条件に、今回許可をするという扱いが良い。仮に払い下げが行われなければ再度審査会に諮ることにする。

（委員）レッドゾーンに接しているが、擁壁等の処理はしているのか。

（提案課）今回の所有者の土地のうちレッドゾーンに指定されている部分は用水路の対岸の崖が崩れたときに被害を受けるために指定されている崖のない部分なので、レッドゾーンを外して区域設定を行った。

払い下げされることを条件に、「可」とされる。

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）駐車台数が6台というのは少ない印象だが、駅から徒歩で通えるからか。

議事

(提案課) 駅に近いということと、外部でも駐車場を確保する計画である。  
(委員) 延べ面積が1,000平方メートル程度除外されている理由は何か。  
(提案課) 共用廊下等の部分を除外している。  
(委員) 地域交流スペースは必ず必要なのか。  
(関係課) 特別養護老人ホーム整備事業者公募の基準上、必ず必要なものではないが、ないと減点となる。提案された計画の中から点数が高い順に採用している。

「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) 1階で作業している人は、2階まで行ってクールダウン・休憩等するのか。

(提案課) 軽度の人が1階で作業し、中・重度の人が2階で作業する計画となっている。1階の人もエレベーター等を使用し、2階で休憩等をするようになる。

(委員) 配置図にある2階出入口というのは、避難口なのか。

(提案課) 1階平面図で見ると入口が2か所あるが、一つは直接2階へ入っていけるようになっている。

(委員) 知的障害以外の障害者も利用できるのか。

(関係課) 知的障害専用の施設である。

「可」とされる。

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

6 会議録の確認(令和5年6月19日開催)

※ 資料3にて確認

資料	1 許可申請概要書等（第1号議案から第4号議案まで） 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6月19日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和5年9月11日、各委員に確認を得、確定しました。