

横浜市開発審査会会議録

日時	令和3年3月15日（月）午後2時から午後3時05分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7	
出席者	委員	飯島 奈津子 会長 坂和 伸賢 委員 原田 満 委員 大久保 千行 委員 須田 幸雄 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等	<第1号議案及び第2号議案 提案課> <第3号議案 関係課> 川手 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 <第3号議案 提案課> 岡本 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 高野 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 建築局 宅地審査部 宅地審査課 中村 <第1号議案及び第2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 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 伊藤
	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	委員	玉野 直美 委員
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	
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（泉区中田町2752-1の一部）において就労継続支援施設を建築すること</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27号） 市街化調整区域内（泉区岡津町2910-5 ほか）において就労継続支援施設、</p>	

	<p>生活介護施設を建築すること</p> <p>3 第3号議案 横浜市開発審査会提案基準第15号の一部改定について</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</p> <p>5 その他 会議録の確認（令和3年2月15日開催分）</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号議案及びその他は「了承」</p>
<p>議事</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） ※ 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）平面図にある、エントランス北側に階段状に整備する計画となっているが、北側の空地と一体的に利用する予定があるのか。 （提案課）フェンス等を設ける予定であるので、北側敷地とは出入りができない計画である。 （委員）利用者の交通手段は徒歩を想定しているのか。 （提案課）徒歩1分程度のところにバス停があるので、そこを利用する予定であると聞いている。 （委員）通われる方は障害をお持ちの方の様であるが、バスの利用がご自身で対応が可能ということか。 （提案課）就労継続支援という施設の性質上、知的障害者の方でも軽度の方の利用を想定しているため、公共交通機関の利用はご自身で利用が可能であると考えている。</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</p> <p>（質疑応答）</p>

議事

- (委員) 調理室へはどのようなルート想定しているのか。
- (提案課) 玄関から更衣室、作業室をとおりキッチンへ至るというルートを想定している。
- (委員) 更衣室が使用中であれば、そのルートは使えないのではないのか。
- (提案課) スタッフ室を通じていくことも可能であるので、更衣室が難しい場合には、そちらのルートも想定できる。また、更衣室も壁で仕切られているわけではなく、おそらくカーテン等での仕切りとなるため、基本的には通路の様な形での利用となるのではないかとと思われる。
- (委員) 作業内容に応じた、トイレの設置数の基準のようなものは存在するのか。
- (関係課) 福祉のまちづくり条例において、すくなくとも一つは多機能トイレを整備することという基準は存在するが、人数に応じてトイレをいくつ設置するといった基準は存在しなかったと考える。そのため、現状就労継続支援の方は、トイレの設置数は一つとなっているが、法律上は問題ないと考える。
- (委員) 今回の計画は就労継続支援施設と生活介護施設を併設しているようであるが、建物内で区分けしていたりするのか。
- (提案課) ホールを境に別の施設となっている。
- (委員) またそれぞれの施設で10名の定員を設けているが、これはそれぞれ最大10名か、それとも重複することがあるのか。
- (提案課) それぞれで最大10名である。
- (委員) そうすると、それぞれの施設の方はお互いに行き来しないということでしょうか。
- (提案課) そうである。
- (委員) 作業内容に、食品の製造等を行うようであるが、これは別途許可等を取得するのか。
- (関係課) 保健所による許可を取得する必要はある。
- (委員) 運営主体のあゆみ会には、すでに実績はあるのか。
- (関係課) 初めてだったかと思われる。
- (委員) ピザなどを作成するようであるが、こういうのはよくあるのか。
- (関係課) ピザのほかにも、パン、お菓子などは多いと思われる。
- (委員) 2910-6は地目はどうなっているのか。
- (提案課) 「田、畑、雑種地」のいずれかであると思われる。元水路敷ではあったと思うが、現状では、畑の一部になっている。
- (委員) 計画敷地はすべて同じ所有者なのか。
- (提案課) そうである。
- (委員) 作業内容に「清掃」とあるが、これはどういったことを行うのか。
- (提案課) モノの片づけ方を訓練する。

議事	<p>(委員) 作業室の上に5つ個室のようなものがあるが、これほどのようなも 収納用ではなく、訓練として使うのか。</p> <p>(提案課) 個人で個室に入って訓練を受けるためであると聞いている。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 第3号議案(横浜市開発審査会提案基準第15号の一部改定について)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 資料2にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 位置指定に関する説明の部分については、事例等を示して説明をし てもらいたかった。説明の中で、逆線の話が出たが、逆線と今回の件とはな にか関係があるのか。</p> <p>(関係課) 今回問題となった事案は、平成4年の調整区域への編入前に宅地造 成等規制法(以下「法」という)の許可を取得しており、現状調整区域であ るが、提案基準15号により建築物を建築したいという案件であった。</p> <p>(委員) 逆線が無ければ問題なかったということか。</p> <p>(関係課) そうである。逆線が無ければ、市街化区域であるため、特に問題は なかった。</p> <p>(委員) 平成4年の線引きの際に、逆線希望を募って、農地性が認められる というような場合に、縞状にならなければ、逆線を認めていたような事例が あったが、そういった案件にも波及する可能性があるということか。</p> <p>(関係課) そうである。逆線前に、資材置き場等の目的で法の許可を取得して いた場合には、文言上は提案基準15号に該当し、住宅の建築が可能となっ てしまうことが問題であると考えている。</p> <p>(委員) 当時の法の許可の際に、土地利用の目的は記載されていたのか。</p> <p>(関係課) 台帳上で「農地」と書かれていることを確認している。</p> <p>(委員) その許可の目的というのは、行政上の台帳でしか確認を取ることが できないのか。例えば、相手方に交付する許可通知書等には書かれないのか。</p> <p>(関係課) 今回の案件で言えば、相手方に許可通知書は残っておらず、行政側 の台帳でしか確認を取ることができない。特に、今回は逆線の際に、土地所 有者が理由書を提出しており、そこには農地として利用する旨が明確に記載 されていた。</p> <p>(委員) そうすると、逆線が無くても、市街化調整区域内で法による許可を 取得している場合には、同様に提案基準15号の適用が問題となるというこ か。</p>
----	---

議事

(関係課) そうである。

(委員) 今回の改正は提案基準の本文は改正せず、注書の改正に留めるということか。

(提案課) そうである。

(委員) スケジュール案の確認だが、今後意見公募を行い、特段の意見が無ければ、今回の審査会をもって施行するという理解でよいか。

(提案課) そうである。あくまでも本基準に該当するような意見が無ければ、再度審査会には付議を行わない形で、施行したいと考えている。

(委員) 説明の中で、今回の改正後に改めて改正を行う可能性があるがあったが、詳しく説明してほしい。

(関係課) 提案基準15号は線引き前に、法による許可で住宅を建てる準備をしたものに対する基準となっているが、提案基準14号も農地転用により住宅を建てる準備をしたものを対象とした基準であり、線引き前手続という観点で類似性を有する。精査する必要はあるが、提案基準15号を提案基準14号に寄せる形での基準改定も検討している。

(委員) 意見ではあるが、社会情勢に応じて提案基準を改定することは必要なことではあるが、あまり頻繁に改定がなされると、関係者にとって不都合な場合も想定されるので、できる限り併せて改定した方が良いかと思われる。

(関係課) そのように対応できることは望ましいと考えている。今回の改定については、明らかに関係者に誤解を招く恐れのある表現となっているので、早急に改定したいと考えている。

(委員) 今回の改定は、逆線については特段の要件ではなく、建物を建てる準備をしていたかどうかという点に着目した基準であることを明確にしたということになるだろうか。趣旨から考えれば、正当であるとは思われる。

(関係課) その通りである。

(委員) 先ほど、提案基準14号に寄せるという話があったが、連たんの基準のことを言っているのか。

(関係課) 提案基準14号では、平成24年4月1日時点において、登記上地目が「宅地」であること等を要求しており、提案基準15号にも同様の基準を設けることを検討している。

(委員) 平成24年4月1日に基準を置いているのは、何か理由があるのか。

(関係課) 当時、この基準に着目した事業者が、農転の許可を取得した土地の情報を集めようとしていたという事情があった。そこで、当時の審査会に諮り、建物がすでに建っていることや、地目上「宅地」となっていることを要求することとした。

(委員) 改定したことはホームページなどで周知するのか。

(提案課) ホームページでの周知を含め、窓口での案内を行う予定である。

議事	<p>「了承」とされる。</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 (提案課) ※資料3にて報告</p> <p>4 その他 会議録の確認(令和3年2月15日開催)</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)</p> <p>2 横浜市開発審査会提案基準15号の改定について(第3号議案)</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書</p> <p>4 会議録(令和3年2月15日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和3年5月17日、各委員に確認を得、確定しました。