

横浜市開発審査会会議録

日時	令和4年10月17日（月）午後2時から午後2時50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 原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 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 <第1号議案 提案課> 高橋 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 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 勝沼 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 施設整備係
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 中村 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 斎藤 建築局 建築監察部 法務課
欠席者	長瀬 康夫 委員
開催形態	第1号議案、許可処分及び協議報告並びにその他 公開
傍聴人	1名
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(瀬谷区下瀬谷一丁目39番の5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 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 3 その他 会議録の確認(令和4年9月12日開催分)

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案「可」 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) ※ 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) 提案基準第20号の6(3)で「主たる前面道路に幅員2メートル以上の歩道が存しない場合は」とあるが、幅員はどの程度なのか。 (提案課) 提案基準第20号の6(3)は、第二種高度地区の規定を適用できる場合の要件であり、第四種高度地区の規定が適用される沿道区域以外の一般区域には適用されるが、環状4号線側は沿道区域であり適用されない。 (委員) 駐車場は来客用ということだが、職員は駐車場を利用しないのか。夜勤のような場合でも公共交通機関による通勤になるのか。 (提案課) 現状では公共交通機関を利用することが原則となっている。もっとも、今後民間の駐車場を借りるなどの対応もできるということである。 (委員) 建ぺい率を、49.83%としているのはなぜか。 (提案課) 一般区域が第一種高度地区で建ぺい率は50%まで可能であり、沿道区域は第四種高度地区で建ぺい率は60%まで可能となる。敷地が2つの区域にまたがっているため面積比率に応じて案分している。そのため、建ぺい率は57.5%まで可能となる。 (委員) 開発区域全体で21.82%の緑地を確保とあるが、図面ではどの部分か。 (提案課) 図面3で緑色の部分が緑地である。 (委員) どの程度植栽があると緑地となるのか。一本の木に対して半径何メートルまで緑地になる等の基準はあるのか。 (委員) 幹回りや高さによって緑地としてどの程度認める等の基準があると思われるがどうか。高木を植えれば当然土の部分も出てくると思う。 (提案課) 植栽一本当たりに対して緑地としてどこまでカウントするかについては細かく決まっている。本件では、高さが3メートル以上の木である高木が112本、1.5メートル以上の木である中木は220本、1メートル未満は低木となり3000本が植栽される。 (委員) この緑地面積に対してそれだけの植栽ができるのか。 (提案課) 事業者の意向もあり植栽が可能な計画である。 (委員) 建物の中の狭い部分には、何を植栽するのか。 (提案課) マサキ、ユキヤナギなどを植栽する。 (委員) 目隠し的な意味もあるのか。</p>

議事

(提案課) そうである。

(委員) 事業者の所在地が静岡県だが、この土地を取得したのか。

(提案課) 土地は借地である。事業者が建物を建てる。

(委員) 区域設定が筆境と異なる設定だが、自由に選択できるのか。

(提案課) 自由に選択できる。

(委員) 今回の対象になる部分と対象にならない部分の境には何かが設置されるのか。

(提案課) フェンスを設置し境がわかるようになる。

(委員) 対象とならない残地部分で開発行為をすることはできないと思うが、完了検査の際にフェンスなどを確認するのか。残地部分で駐車場を作り一体利用することが懸念される。それとも残地部分で開発行為をしない旨の念書をとるようなことをするのか。

(提案課) 念書は必要としていない。フェンスで区域を分けるので、対象とならない部分で駐車場を作った場合、行き来ができないので一体とはいえず指導対象ではない。行き来ができるような扉がある場合は指導対象となる。

(委員) 遠回りすれば駐車場に行ける等の場合、指導の対象になるのか。本来区切らず利用すべきなのに、後から一体利用と判明したらどうなるのか。

(提案課) 本件であればフェンスがあるので一体利用とは見られない状況であるため指導対象にはならない。

(委員) 農地転用の許可は土地所有者が行うのか。

(提案課) そうである。

(委員) 土地は借地ということだが、資料に土地所有者について記載がないが支障ないのか。

(提案課) 提案基準第27号の場合は土地所有者と長期の賃貸借契約を締結していることが要件になるため、土地所有者が記載されるが、提案基準第20号はそのような要件がないため記載は必要とされていない。

(委員) 提案基準第20号の場合は借地借家法の適用があり、長期であることが当然とされるため要件にないのか。

(提案課) そうである。

(委員) 提案基準第27号の対象は借家か。

(提案課) 借地も借家も両方ある。

(委員) 提案基準第20号の場合でも地主が建物を建てて貸すということはあるのではないか。

(関係課) 可能ではあるが、実例はない。

(委員) なぜか。

(関係課) 事業者が行いたい運営を建物に反映させるためと思われる。

(委員) 提案基準第20号に提案基準第27号のような記載があってもよいと思われる。作られた時期が異なるのか。

(提案課) 提案基準第20号は平成5年に作られ、提案基準第27号は平成19年に

作られている。

(委員) 湖成会は横浜市で同様の施設の運用実績はあるのか。

(提案課) 横浜市にはないが鎌倉市と小田原市に実績がある。

(委員) 提案基準第20号の場合にも、提案基準第27号と同様の規定があるべきと思える。支障がないのであれば合わせるべきである。

(関係課) 確認し、次回報告する。

(委員) 将来的に市街化区域になることはあるのか。

(委員) 環状線沿いの状況や近隣の都市的土地利用の密集率などから考えることになると思われるので将来的に市街化区域になる可能性はあると思われるが確実性はない。

(委員) 横浜市内では特別養護老人ホームのニーズはあるのか。

(関係課) 申し込みから入居まで10ヶ月かかっているので短縮する必要があると考えている。

(委員) 区ごとか。

(関係課) 市域全体で考えている。

(委員) 駐輪場の利用者は職員か。

(提案課) そうである。

(委員) 食料搬入の車が駐車している場合に自転車は通過できるのか。

(提案課) 食料の搬入の際に、一時的に駐車するだけなので問題ないと考えている。

(委員) 駐車されていた場合はどうなるのか。

(提案課) 自転車一台分くらいは通れると思われる。

「可」とされる。

2 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

(質疑応答)

(委員) 8番が100平米以下となっているのはなぜか。

(提案課) 基準時以前から125平米未満の場合は、125平米未満でも可能となる。

(委員) 基準時以前に確認申請が終わっているということか。

(提案課) そうである。

3 その他

会議録の確認 (令和4年9月12日開催)

資料	1 許可申請概要書等（第1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4年9月12日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和4年12月19日、各委員に確認を得、確定しました。