

横浜市開発審査会会議録

日時	令和5年2月20日（月）午後2時から午後3時50分まで
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと4・5
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 大久保 千行 委員 赤川 真理 委員 大河原 昇 委員</p>
	<p>議題提案課等</p> <p>&lt;第1号議案から第3号議案まで 提案課&gt; 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 &lt;第4号議案 提案課&gt; 加藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 安藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長</p>
	<p>関係課</p> <p>&lt;第1号議案から第3号議案まで 関係課&gt; 加藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 &lt;第1号議案 関係課&gt; 及川 こども青少年局 こども福祉保健部 障害児福祉保健課長 菅原 こども青少年局 こども福祉保健部 障害児福祉保健課 担当係長 &lt;第3号議案 関係課&gt; 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 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 飯田</p>
	<p>事務局</p> <p>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 建築局 建築監察部 法務課 斎藤、藤原</p>
欠席者	長瀬 康夫 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
	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27号)市街化調整区域内(戸塚区小雀町2038番の2ほか)において障害児通所支援事業所を建築することを目的とする開発行為

<p>議題</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(泉区上飯田町4547番の1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 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(都筑区池辺町1036番の1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> <p>4 第4号議案 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について(包括承認要件の新設等)</p> <p>5 都市計画法第34条第8号の2の移転跡地における立地制限を目的とした提案基準の改定について</p> <p>6 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>7 会議録の確認(令和5年1月16日開催分)</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第3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) 利用者の家族が車で送迎をするのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 東側に駐車場があるが、切り返しをして駐車ができるのか。</p> <p>(提案課) 可能である。軌跡は確認している。</p> <p>(委員) 障害者が利用する車は、通常の乗用車よりサイズが大きい車が多いと思う。事故を未然に防ぐためにも隅切りを設ける等の改善をすべきである。</p> <p>(提案課) 車での利用者は、主に道路側のロータリー状の部分に止めて乗り降りすることが想定される。また、利用者は5名ということもあり、建物横の通路部分に一時的に止めても支障がないと思われる。東側の駐車場は補助的に使われるものと思われる。</p> <p>(委員) 補助的に使われるものであっても、駐車場を設置することが要件とされているのだから安全なものにすべきである。</p> <p>(提案課) 隅切りを設けると緑地面積が減少するという問題があるが、申請者に改善を促す。</p> <p>(委員) 職員は車で通勤するのか。</p> <p>(提案課) 職員は公共交通機関を使って通勤する。同じ法人の別施設では公共交通機関を使うことを徹底した運営ができているため、本施設でも職員が車</p>

議事	<p>で通勤することはないと思われる。</p> <p>(委員) 車に乗り降りする場所がスロープになっているように見える。障害者にとって車が傾斜している場所で乗り降りするのは大変である。安全のために、平坦な場所で乗り降りできるようにすべきである。</p> <p>(提案課) 図の車の位置で乗り降りするわけではなく、エントランス前に平坦な部分があるのでそこで乗り降りする予定である。</p> <p>(委員) シンクのように見える場所はミニキッチンか。</p> <p>(提案課) 手洗い場である。</p> <p>(委員) 最終的には10名の定員を想定しているようだが、放課後等デイサービスなので、利用者は同じ時間帯に来るのではないか。運営時間は何時から何時までか。</p> <p>(関係課) 利用者は一斉に来るわけではない。本施設の運営時間はまだ決まっていないが、放課後等デイサービスは遅い場合は19時まで運営しているのが一般的である。</p> <p>(委員) 10名の来所が重なる可能性はあるのではないか。</p> <p>(関係課) 小学生から高校生までが対象のため重なる可能性は低い。</p> <p>(委員) 施設利用希望者が車で来所する場合、どこに駐車するのか。</p> <p>(関係課) 北側の通路部分に駐車できる。また、東側の駐車場も利用できる。</p> <p>(委員) 重なる可能性がある以上、重なる場合を想定すべきである。</p> <p>(関係課) 他の放課後等デイサービスの利用状況を確認する限りではあるが、利用者の来所が重なるような機会は多くはない。</p> <p>(委員) 市の職員が訪問する場合はどこに駐車するのか。</p> <p>(関係課) 公共交通機関を利用するので駐車することはない。</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>※ 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) 転回広場は必要なのか。</p> <p>(提案課) 必要である。</p> <p>(委員) 奥行きは4.0メートルでよいのか。</p> <p>(提案課) 基準通りであり、問題ない。</p> <p>(委員) 旗竿敷地の場合、専用通路部分を除いて敷地面積とする等の決まりはあるのか。</p> <p>(提案課) 全体の敷地で125平方メートルあればよい。</p>
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

議事	<p>(委員) 自主管理道路は位置指定道路か。</p> <p>(提案課) 建築基準法第42条第1項第2号の道路となる。</p> <p>(委員) 下水管、給水管も自主管理か。</p> <p>(提案課) そうである。移管はしないが、接続に当たっての同意は横浜市が行う。</p> <p>(委員) 一般的に開発道路は市に帰属させないのか。</p> <p>(提案課) 通り抜け道路の場合には帰属させることもある。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <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)</p> <p>(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) 東側が傾斜地と思われる。約30メートルの高低差があるが、がけ条例(横浜市建築基準条例)の対象地にはなっていないのか。</p> <p>(提案課) がけ条例(横浜市建築基準条例)は市内全域が対象となるものであり、本計画でも安息角など安全性の検討がされているものと思われる。なお、土砂災害警戒区域等には入っていない。</p> <p>(委員) 1階のピロティはどのように利用するのか。</p> <p>(提案課) 臨時的な駐車場となる。</p> <p>(委員) ピロティの床面積は容積率の算定に当たり算入されていないのか。</p> <p>(提案課) されていない。</p> <p>(委員) 物置として使ってしまう場合、容積率の上限を超えるということはないか。</p> <p>(提案課) 容積率は66.38%なので、駐車場ではなく物置のような使い方をしたとしても容積率の上限を超えることはない。</p> <p>(委員) 特別避難階段付近に外への出入り口が2階等にもあるように見えるが作図の誤りか。</p> <p>(提案課) 設計者に確認する。</p> <p>(委員) 施設の許可に当たって、申請者の福祉事業者としての資力や信用の調査はあるのか。</p> <p>(提案課) 貸借対照表等の決算関係の資料を確認している。また、申請者は平成21年8月に特別養護老人ホームを開設しており経験もある。</p> <p>(委員) 健康福祉局としての確認はあるのか。</p> <p>(関係課) 事業者の選定に当たっては資力信用調査をし、事業の継続性があると判断している。</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

議事

- (委員) 食事を作る場所や、食べる場所はどこか。  
(提案課) サテライト厨房で作り共同生活室で提供される。
- (委員) 必要緑地面積の割合が20.02%とされているが、計画では20.03%である。必要緑地面積の余裕がないが横浜市としては指摘等はしているのか。  
(提案課) 本件については、協定を締結しているため必要緑地面積の基準が厳しく、屋上の緑化スペースも緑地面積として算入されていない。20.02%を超えていることから問題ないと考えている。
- (委員) 屋上に緑化スペースがあるが、緑化率に算定されないが任意に設けたということか。  
(提案課) そうである。
- (委員) 既存の間知ブロック擁壁の構造の確認はしているのか。  
(提案課) 道路側の間知ブロック擁壁は、今回築造替えする計画である。新しい擁壁は、中間検査等で安全性を確認しながら工事を進めていく。
- (委員) 既存の擁壁と同程度の高さになるのか。  
(提案課) 同程度のものに築造替えする計画である。

「可」とされる。

4 第4号議案

横浜市開発審査会提案基準の一部改定について（包括承認要件の新設等）

(提案課)

- ※ 新設される提案基準の概要、提案基準の文言の修正、意見公募の結果等を説明

(質疑応答)

- (委員) 提案基準第26号第1項の解説に「その建築物の規模に応じた敷地の範囲を判断します」とあるが、「規模に応じて」の方が適切ではないか。  
(提案課) ご指摘のとおり修正する。

「了承」とされる。

5 都市計画法第34条第8号の2の移転跡地における立地制限を目的とした提案基準の改定について

(提案課)

- ※前回審査会において示した改定案は、既存の土地所有者に対しては強い規制、新規の土地所有者に対しては弱い規制となっており、制限のバランスに問題があることや、本号による移転許可のニーズが不透明であることから、他都市の運用の動向を参考にしながら制限の検討を継続し、当面は実施しないこととする。

	<p>6 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>7 会議録の確認(令和5年1月16日開催)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第3号議案まで)</p> <p>2 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について(包括承認要件の新設等)</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5年1月16日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和5年3月20日、各委員に確認を得、確定しました。