

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和7年9月8日（月）午後2時00分から午後3時15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>平井 佑治 会長 中川 理夫 委員 城田 孝子 委員 大久保 千行 委員 岡本 浩明 委員 大河原 昇 委員</p>
	<p>議題提案課等</p> <p>柳 建築局 宅地審査部 調整区域課長 安藤 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 佐藤 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長</p>
	<p>関係課等</p> <p>石井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 加部 みどり環境局 農政部 農政推進課 担当係長 松木 みどり環境局 農政部 農政推進課 職員</p>
	<p>事務局</p> <p>磐村 建築局 建築監察部長 小澤 建築局 建築監察部 法務課長 澤野 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</p>
欠席者	赤川 真理 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	<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その他） 市街化調整区域内（港北区高田町2135番）において農家レストランを建築することを目的とする開発行為</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30号） 市街化調整区域内（戸塚区小雀町1370番ほか）において資材置場及び重機置場の管理用建築物を建築すること</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7年7月28日開催分）</p>
決定事項	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>

議事	<p>1 第1号議案</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、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)「農家レストランの開発行為等に係る取扱い方針」(以下、「取扱い方針」という。)の注1において、取扱い方針の「第2項第3号の幅員6メートル以上の規定は、予定建築物の敷地に接する部分の他、同敷地に至る道路にも適用する。」とあるが、先ほどの説明で「同敷地に至る道路」に関する部分の説明がなかったので確認したい。</p> <p>(提案課)開発区域東側の南北方向に位置する道路は全て幅員が6メートル以上であることを確認しているので、敷地に至る道路も幅員が6メートル以上確保されている。</p> <p>(委員)取扱い方針第3項第1号における「建築物の規模は必要最小限であること。」において、何をもって「必要最小限」と判断しているのか。</p> <p>(提案課)事業者ヒアリングしたところ、定型的な料理提供形態のレストランにおいて、費用対効果が見込まれる最低限の規模が40席程度とのこと。本計画は36席であるため必要最小限と判断した。</p> <p>本件が横浜市における農家レストランの初の事例であるため、今後事例の蓄積を通じて、妥当な基準を模索していく。</p> <p>(委員)自分が生産した農産物が対象か。</p> <p>(関係課)そうである。農家レストランというためには、自己の生産する農畜産物又は当該農畜産物及び横浜市内で生産される農畜産物を量的又は金銭的に5割以上使用して調理し、提供する施設であることが必要である。</p> <p>(委員)5割以上使用しているかどうかは、定期的に確認するのか。</p> <p>(関係課)毎年度、要綱に基づき農家レストランの設置者に実績報告書の提出を求めており、これにより金額や量を確認する。</p> <p>(委員)それは何年間か。</p> <p>(関係課)定めはない。毎年度確認する。</p> <p>(委員)取扱い方針第3項第3号に「申請区域は、適切な植栽を施すなど周辺の景観に配慮し、建築物は、周辺の土地利用及び環境と調和のとれたものであること。」とあるが、本件の場合の説明をしてほしい。</p> <p>(提案課)No.3-1土地利用計画図において、○印部分が植栽を表している。畑に面する南側を除き、客用駐車場を取り囲むように植栽を施す計画である。</p> <p>(委員)取扱い方針【解説】2に「騒音・臭気対策や交通負荷・安全対策などについて近隣住民からの意見も踏まえた計画とする必要があります。」とあるが、本件でも近隣住人からの意見も踏まえた計画となっているのか。</p> <p>(提案課)そうである。本件では、開発区域の境界線から15メートル以内の住</p>
----	---

議事	<p>民に対して、事前に「横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下、「開発調整条例」という。）」上の住民説明を行っている。</p> <p>住民からは、例えば、ごみ出しの際の臭気を心配する意見があったが、これを踏まえて、ごみ出しの際の臭気に関する影響ができるだけ少なくなるよう、住宅から最も遠くに位置する西側にお店を建てる計画となっている。</p> <p>（委員）住民説明の対象に土地所有者も含まれるのか。</p> <p>（提案課）開発調整条例上は、建築物所有者と居住者だけではなく、土地所有者も対象である。</p> <p>（委員）No. 2 付近見取図・周辺土地利用状況図において、オレンジ色で記載された障害者施設は住民説明の対象か。</p> <p>（提案課）対象ではない。</p> <p>（委員）当該障害者施設だけでもある程度の交通量があると思われるが、この近くに農家レストランを建築するとなると、さらなる交通負荷の発生が心配である。</p> <p>（提案課）幅員 6 メートル以上の道路に接しているので、特段大きな交通負荷は生じないと考えている。</p> <p>（委員）取扱い方針第 3 項第 1 号における「建築物の規模は必要最小限であること。」について、この基準を設けた趣旨は何か。</p> <p>都市計画的観点からすると、前面道路の幅員が十分確保されていれば、建築物は大規模でもいいのではないかと考えるが。</p> <p>（提案課）市街化調整区域であるため、必要以上に大規模な建築物の建築は控えるべきという趣旨であると思われる。</p> <p>（関係課）農政上、農地は本来耕作することを目的とした利用が前提であるので、どのような農業用の施設であってもその規模は必要最小限度に留めることが求められている。本申請については農政部署においても、申請者の事業規模等を勘案し、必要最低限の面積として審査を行っている。</p> <p>ご指摘いただいた点については、農地が本来有する耕作地としての性質を十分に考慮しつつ、地域の農業振興に資する活用の可能性も踏まえながら、今後検討を進めていきたい。</p> <p>（委員）農政部署として、極力耕作できる農地として保全したいという意図は理解した。</p> <p>（委員）やはり「必要最小限」という判断は難しい印象である。</p> <p>（委員）「農産物に見合った規模」といった表現のほうがよいのでは。</p> <p>（委員）農家レストランの認定の段階において厳しい制限が課されているのであれば、取扱い方針においても同様の制限をする必要があるのか。</p> <p>市街化調整区域において、農地を残しながら、農業に加えて副業的な活用を望む声があり、そのひとつが農家レストランであると思われる。これを踏まえて、交通事情が良好な場合の取扱いについては、将来的な課題として検討していったほしい。</p>
----	---

議事	<p>(委 員) 横浜市では沿道サービス施設としてレストランを認めているのか。 (提案課) 認めていない。沿道サービス施設として認めているのはガソリンスタンドやコンビニである。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案 (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) No. 3-1 土地利用計画図において、申請区域の南西方向にある三角地は審査の対象外なのか。</p> <p>(提案課) そうである。当該三角地と申請区域を合わせて一体的に建築資材置き場として利用する予定だが、申請区域と三角地の間には水路があり、管理用建築物の敷地に水路を含めることはできないので、三角地を申請区域から除外している。</p> <p>なお、水路については、占用許可を取得している。また、宅造許可については、三角地と申請区域を一体として許可を取得している。</p> <p>(委 員) 申請区域の北側にある戸建て住宅は、第一種低層住居専用地域に指定されているが、騒音・振動に関する法令上の制限はあるか。</p> <p>(提案課) 騒音・振動については、横浜市生活環境の保全等に関する条例によって規制されている。</p> <p>本件での資材の積卸し等は、本条例上の「屋外作業」に当たるので、第一種低層住居専用地域における騒音・振動の規制基準を遵守しなければならない。</p> <p>なお、申請区域の境界線から15メートル以内の住民には、開発調整条例上の住民説明を行っているが、この点に関する意見はなかった。</p> <p>(委 員) 仮に、申請区域に三角地を含めて3,000平方メートルを超えてしまった場合、提案基準の適用は厳しくなるのか。</p> <p>(提案課) そうである。提案基準第30号第2項第2号における幅員が「9メートル以上」求められることになる。</p> <p>(委 員) 本件では、申請区域に三角地を含めたとしても3,000平方メートルを超えないので問題ないが、今後、一体的な土地利用を前提とした同様の事例で開発許可逃れが生じる恐れがあるのではないか。</p> <p>水路については、占用許可を取得すれば、建築許可のエリアには含めることができるのではないかとと思われる。</p> <p>水路を挟んでいるからといって安易に申請区域に含めないとしてしまうと様々な問題が生じる恐れがある。</p> <p>(提案課) 申請区域に三角地を含めてしまうと、申請区域と三角地の間に位置</p>
----	--

議事	<p>する部分が、提案基準第30号注6の規定に抵触すると考えたため、本件では三角地を除外している。</p> <p>(委員) そうであれば、三角地も含めた一体的な土地利用を認めない方がよいのでは。三角地は隣地として扱うべきである。</p> <p>(提案課) 三角地は隣地としての扱いである。</p> <p>(委員) これまでの説明によると、三角地が申請区域に含まれていないのにも関わらず、両者の一体的な利用を前提としていると解釈できるため、横浜市がこれを容認していると受け取られてしまうと思う。</p> <p>今回の計画においては、本件管理用建築物によって、申請区域外に位置する三角地に保管された資材についても管理の対象とすることが想定される。</p> <p>(委員) No. 3-1 土地利用計画図に記載のある「※占用部分はフェンス・植栽はしない(通行が出来なくなり出入りできなくなるため)」の文言も気になる。</p> <p>(提案課) 提案基準第30号第4項で、「申請区域の境界に沿って幅1メートル以上の緑地を確保」することが求められるが、当該部分については、別敷地へ車両が出入りする予定なので、これを免除している。</p> <p>(委員) その点からも、三角地が申請区域に含まれていないのにも関わらず、両者の一体的な利用を認めていることになる。少なくとも当該部分をフェンスで塞ぐのであれば納得できるが。</p> <p>(事務局) 水路占用部分は橋架けするようなイメージか。</p> <p>(提案課) そうである。水路を地下に埋めたうえでその上を舗装する計画である。</p> <p>(事務局) 水路を敷地の面積には含めることはできないと思うが、水路は占用許可を取得しているので、その部分と三角地を申請区域に含めて一体として扱うという解釈はできないか。</p> <p>(提案課) 仮にそうしたとしても、提案基準第30号注6の問題が残る。</p> <p>(委員) そもそも、申請区域と三角地の間に位置する部分に提案基準第30号注6が適用されるのか疑問である。</p> <p>提案基準第30号注6は、防災上の観点から、道路から管理用建築物に至るまでに幅員が確保されていればよいとする趣旨であると考えられる。</p> <p>本件では、道路から管理用建築物に至るまでに避難するうえでの幅員は十分確保されているので、提案基準第30号注6を満たしているといえるのではないか。</p> <p>(提案課) ご提案いただいた考え方を参考にさせていただく。</p> <p>(委員) 申請区域が山林に隣接している場合でも、隣接部分に緑地を設ける必要があるのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 三角地周辺部の法面部分は横浜市の所有か。</p> <p>(提案課) No. 6 公図の写しにあるように、三角地の南西側部分は「道」と</p>
----	--

議事	<p>なっており、横浜市の所有である。</p> <p>(委員) 本件については、仮に三角地を申請区域に含めたとしても3,000平方メートル未満なので問題はないが、全体で3,000平方メートルを超えてしまう場合は開発許可逃れが生じてしまう可能性があるため、この点について整理しておいたほうがよい。</p> <p>(提案課) 本件については、仮に三角地を申請区域に含めたとしても3,000平方メートルを超えないので、当初の計画通りに進める。しかし、全体で3,000平方メートルを超える場合の取扱いについては、ご指摘のとおり対応していく。</p> <p>「可」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2にて報告</p> <p>4 会議録の確認 ※ 資料3にて確認</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 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>3 会議録(令和7年7月28日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和7年11月17日、各委員に確認を得、確定しました。