

横浜市開発審査会会議録		
日時	令和7年12月15日（月）午後2時00分から午後3時20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	平井 佑治 会長 中川 理夫 委員 城田 孝子 委員 岡本 浩明 委員 赤川 真理 委員
	議題提案課等	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 中島 建築局 宅地審査部 調整区域課 職員 石井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 杭瀬 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 高橋 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員 羽布津 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員 岩崎 医療局 地域医療部 地域医療課 担当課長 長澤 医療局 地域医療部 地域医療課 課長補佐（病床整備等担当係長） 吉田 医療局 地域医療部 地域医療課 職員
	関係課等	岩ヶ谷 みどり環境局戦略企画部 戦略企画課 担当課長 小室 みどり環境局戦略企画部 戦略企画課 担当係長
	事務局	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
	欠席者	大久保 千行 委員 大河原 昇 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第26号） 市街化調整区域内（泉区上飯田町4142番の1ほか）において一戸建ての住宅（11戸）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（都筑区池辺町2246番の1ほか）において一戸建ての住宅（11戸）を建築することを目的とする開発行為</p>	

議題	<p>3 「横浜市開発審査会提案基準第20号・第27号等の一部改定について」に関する報告</p> <p>4 「市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針及び横浜市開発審査会提案基準第33号の一部改定について」に関する報告</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7年11月17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 （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、提案内容及び形態制限等を説明。</p> <p>※ N o. 1 位置図における小田急線高座渋谷駅について、申請地からの距離は「0. 5 km」ではなく、正しくは「1. 3 km」である。</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委 員）N o. 3－1 土地利用計画図等で確認できる駐車スペースは必ず確保されるのか。</p> <p>（提案課）許可基準上では求められているものではないが、立地的に駅から距離があるので自動車利用を想定して計画していると思われる。</p> <p>（委 員）計画どおりの建物が建つかもわからないのか。</p> <p>（提案課）建物の外構については土地の購入者次第のところがある。なお、規定以上の盛土・切土が発生する場合は、新たに盛土規制法に基づく許可が必要となる。</p> <p>（委 員）前面道路の幅員は6メートルあるのか。N o. 3－2 周辺写真⑫に写っているガードレールが気になるが。</p> <p>（提案課）道路境界線は敷地の内側にあり、水路部分を含めて道路幅員は6メートル以上ある。土木事務所との協議の中で、当該部分は、BOXカルバートを埋設し、ガードレールを撤去して一体的にアスファルト舗装をする予定であると聞いている。</p> <p>（委 員）この土地は市街化調整区域となる以前から建物が建っていたのか。</p> <p>（提案課）そうである。N o. 3－2 周辺写真における図に示されているように、一戸建ての住宅（母屋）や納屋が存在していた。市街化調整区域となる以前から建築物の敷地として利用されていたので宅地性があると判断した。</p> <p>（委 員）N o. 3－2 周辺写真⑪はどのような状況になっているのか。写真上の赤線の意味も説明してほしい。</p> <p>（提案課）N o. 5 公図の写しで確認できるように、すみ切りになっている。写真上の赤線は、平面部分が申請範囲を表している。そのコーナー部分を意味するものとして、当該部分にポスト（垂線）が記載されている。</p>

議事	<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、土地利用計画等、予定建築物、提案内容及び形態制限等を説明。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委 員) No. 4-1 造成計画平面図について、北側にある宅地-10及び宅地-11にかかっている道路部分は「市に帰属」と記載されているが、それはなぜか。</p> <p>(提案課) 当該部分の道路が通り抜けていないため、車両が方向転換をするための転回広場となる。公道が行き止まっているために設けるので、横浜市中で帰属を受け入れている。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>3 「横浜市開発審査会提案基準第20号・第27号等の一部改定について」に関する報告 (提案課)</p> <p>※ 資料2にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委 員) 許可不要の用途変更に関する前回の議論を踏まえた対応がなされており、特段の異存はない。</p> <p>4 「市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針及び横浜市開発審査会提案基準第33号の一部改定について」に関する報告 (提案課)</p> <p>※ 資料3にて報告</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委 員) 市街化を促進するおそれがないことに関する説明について、これまで市街化が促進されなかった大きな要因は、田畑での開発ができなかったことにあると考える。今回の改定により田畑も開発可能となるため、提案課の説明には納得しづらい。</p> <p>今回の改定で、緑の保全について緩和されることにより、インフラが整っていないところに病院ができてしまうおそれがあるため、何らかの要件を付加したほうがいいのではないかと前回お話ししたが、自動車を利用する人については既存道路との接道に関する規定があると思うが、公共交通機関を利用する人については、規定が何かあるのか。</p>
----	--

議事	<p>(提案課) 市街化に関する規定として、既存道路との接道に関するものがあるほか、「市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針」において、「医療施設の移転の場合の建設予定地は、鉄道駅から1 km圏内に位置していること」等という規定もあり、これら両方の規定に基づき審査を行う。</p> <p>(委員)「緑の10大拠点」は開発不可という取扱いについて、説明資料の図では病院のみ規定しているように見える。仮に、病院以外の施設について同様の規定がないのであれば、同様に規定すべきだと考える。</p> <p>「緑の10大拠点」の位置づけを整理したほうがよい。</p> <p>(提案課) 現状、「緑の10大拠点」に関して、提案基準で制限できていないのかどうかも含め確認し、その位置づけを整理したうえで、2月の審査会で説明する。</p> <p>(委員)「緑の10大拠点」と「緑の七大拠点」の関係について改めて説明してほしい。意見公募時の文言は前回資料のままか。</p> <p>(提案課)「緑の七大拠点」及び「河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点」を総称して「緑の10大拠点」としており、改正案にもそのように記載している。</p> <p>(委員) 横浜市の緑の保全の考え方を教えてほしい。</p> <p>(関係課)「横浜市水と緑の基本計画」にあるように「緑の10大拠点」内は優先的に緑を保全しようとする方針である。また、同計画の実行計画である「横浜みどりアップ計画」では、市内の樹林地について、その多くが民有地であることからその所有者の御協力を得ながら保全していこうとするものである。協力を得られる場合は緑地保全制度等に指定し、緑の保全に取り組んでいる。</p> <p>(委員)「緑の10大拠点」外であれば、これに隣接していたとしても開発することは可能か。</p> <p>(関係課) 所有者に緑の保全をするよう働きかけはするが、法に基づいた適正な手続によるものであれば、開発することは可能である。</p> <p>(委員)「緑の10大拠点」以外のエリアで、例えば、「市民の森」に指定されたところは緑が保全されるという認識でよいか。</p> <p>(関係課) そうである。</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 (提案課) ※ 資料4にて報告</p> <p>6 会議録の確認 ※ 資料5にて確認</p>
----	--

資料	1 許可申請概要書等（第 1 号議案及び第 2 号議案） 2 横浜市開発審査会提案基準第20号・第27号等の一部改定について 3 市街化調整区域における医療施設の立地に関する取扱指針及び横浜市開発審査会提案基準第33号の一部改定について 4 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告書 5 会議録（令和 7 年11月17日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和 8 年 1 月19日、各委員に確認を得、確定しました。