

横浜市開発審査会会議録

日時	令和8年2月16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	委員 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 赤川 真理 委員 大河原 昇 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 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 太田 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 施設整備係長 佐藤 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 職員 石栗 市民局 地域支援部 地域活動推進課 職員 川上 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 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
	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	なし
開催形態	公開
傍聴人	なし

<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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（泉区和泉町5986番の1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 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3号） 市街化調整区域内（栄区上郷町632番の1ほか）において町内会館を建築すること 3 第3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（青葉区市ケ尾町2182番の1ほか）において幼稚園を用途変更（障害児通所支援事業所の追加）すること 4 第4号議案 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 5 第5号議案 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 6 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 7 会議録の確認（令和8年1月19日開催分）
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第3号議案は「可」 2 その他は「了承」
<p>議事</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案 (提案課) ※ 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。 (質疑応答) (委員) 計画を変更した理由を説明してほしい。 (提案課) 工事費の高騰に対応し、全体の費用を抑えるために計画内容を見直したためである。具体的には、土の処分に多額の費用を要することから、当初予定していた「切土」から「盛土」へと変更した。また、RC擁壁は高価であるため、より費用を抑えられる間知擁壁へ変更した。 「可」とされる。 2 第2号議案 (提案課) ※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容及び形態制限等を説明。 (質疑応答)

議事	<p>(委員) 今回の計画は、既存の町内会館とは異なる場所に新たに町内会館を建築するという認識で良いか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 既存の町内会館は今後どうなるのか。</p> <p>(提案課) 既存の町内会館は昭和46年に建築されたもので老朽化しているため、建物は解体され更地として地主へ返還される予定である。</p> <p>(委員) 今回の申請地の土地所有者は申請者とは別の者なのか。</p> <p>(提案課) 現時点ではそうである。将来的には申請者が当該土地を取得する予定であると聞いている。</p> <p>(委員) その取得は無償譲渡なのか。</p> <p>(提案課) その点については把握していない。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 第3号議案</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) 用途変更箇所の面積はいくつか。</p> <p>(提案課) 49.5平方メートルである。</p> <p>(委員) 用途変更箇所の面積に上限はあるのか。</p> <p>(関係課) 幼稚園は神奈川県在所管となっており、面積等については事業者と神奈川県の間で調整をすることになる。なお、今回の利用者の定員は10名であり、その場合、平均的には40平方メートルから50平方メートル程度あれば足りると考えられる。</p> <p>(委員) 極論すると、幼稚園全体を障害児通所支援事業所に用途変更しても問題ないのか。</p> <p>(提案課) 提案基準第27号上はどちらも対象となる施設であるため、仮にすべてを用途変更したとしても、提案基準上は問題ない。</p> <p>(委員) 定員は10名とのことだが、詳しい説明をお願いしたい。</p> <p>(関係課) 「横浜市版放課後等デイサービスガイドライン」において、一人当たり3平方メートルのスペースを確保することが求められており、今回の計画はこの基準を満たしていると認識している。</p> <p>(委員) 一部の定員は定められていないのか。</p> <p>(提案課) 定員10名というのは「1日当たりの利用者数」である。一日の中で複数のコマに分け、障害児に対して、専門のスタッフが個別支援をする。その際に、当該部屋を使用すると聞いている。</p> <p>(委員) 法律上、定員は施設ごとに異なるため、利用者の定員、面積、運営</p>
----	--

議事	<p>方法などの基本事項については資料に記載してほしい。 (提案課) そのように資料を修正する。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>4 第4号議案 (提案課) ※ 改正される提案基準の概要、意見公募の結果等を説明。</p> <p style="text-align: center;">「了承」される。</p> <p>5 第5号議案 (提案課) ※ 改正される提案基準の概要、意見公募の結果等を説明。 (質疑応答) (委員) 提案基準第33号第11項に規定される第1号から第5号の区域が【補足資料】のベン図における①及び②の区域に当たるという認識で良いか。 (提案課) そうである。 (委員) 【補足資料】のベン図における③のみどりの10大拠点内の山林については、地権者に対して支援策を伴わずに土地利用の規制のみを行うと地権者の理解が得られにくいと、提案基準では明文化せず、地権者に補助金等のインセンティブを付与する場合に限り、個別に各局の基準により制限を設けることにより、みどりの保全を図るものであるということは理解した。これは平成20年の「土地利用の対応方針」に基づくものだが、現在においても③のみどりの10大拠点内の山林は守りたいという認識で良いか。横浜市のスタンスを確認したい。 (提案課) みどりの10大拠点内の山林は守っていくというスタンスである。これについては、所管であるみどり環境局から次のとおり聞いている。 現在、まとまりのある樹林地や農地を「みどりの10大拠点」と位置づけ、地域ごとの特性を生かしながら、優先的に保全・活用をしている。市内の樹林地の多くは民有地であるため、これらのまとまりのある樹林地を次世代に引き継ぐためには、土地所有者が可能な限り土地を保有し続けられるよう支援することが重要である。具体的には、緑地保全制度の指定により土地所有者への支援を行い、維持管理に係る負担を軽減することにより、みどりの10大拠点内の山林の保全を図っている。 (委員) 他の施設においても、地権者にインセンティブを付与するものであれば、同様に制限を設けたほうが公平性の観点から整合性が取れるのではないかと。各局の所管する施設の状況を調査して、みどりを保全する工夫をしていただきたい。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 今後、状況を調査し、関係局と連携して検討していく。</p> <p>(委員) ③は、正確に表現すると、緑の10大拠点かつ1000平方メートル以上の区域という理解で良いか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) その点は資料に明示したほうがよい。</p> <p>(提案課) 了承した。</p> <p>「了承」される。</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 (提案課) ※ 資料4にて報告</p> <p>7 会議録の確認 ※ 資料5にて確認</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)</p> <p>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 (第4号議案)</p> <p>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 (第5号議案)</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書</p> <p>5 会議録 (令和8年1月19日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和8年3月16日、各委員に確認を得、確定しました。