

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和8年3月16日（月）午後2時00分から午後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 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
	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
	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 勝沼 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 職員 佐藤 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 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
	事務局 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20号） 市街化調整区域内（旭区上白根町1436番の1ほか）において介護医療院に用途変更すること</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20号） 市街化調整区域内（瀬谷区阿久和南四丁目20番の8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>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8年2月16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、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) 今回の申請は、建築行為を伴わない用途変更だと思うが、包括承認案件とはならないのか。</p> <p>(提案課) 提案基準の改正により令和8年4月1日からは、建築行為等を伴わず、一定の要件を満たす場合に包括承認案件となるが、現時点では当該改正は適用されないため、個別審議案件として審査会に諮られている。本件は令和9年3月に介護医療院として開所予定であり、施設利用を継続しながら改修工事を行う必要があることから、工事に一定の期間を要するため、可能な限り早期に工事に着手する必要がある。そのため、令和8年4月1日を待たずに今回の申請がなされたものである。</p> <p>(委員) 用途変更されるのが建物全体なのか、一部なのか資料を見てもわかりにくい印象である。今後、包括承認案件になるのであれば、なおさら資料に明記したほうがよい。</p> <p>(提案課) そのように資料を修正する。</p> <p>(委員) 今回は建物全体の用途変更という認識でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 提案基準の改正により包括承認要件を設けたことは合理的で評価できる。</p> <p>(委員) 実施される工事は軽微だと思うが、介護医療院と介護老人保健施設の差は何か。</p> <p>(提案課) 提案基準第20号上の対象施設であることは共通しているが、その用途は異なる。ただし、建物としての機能面における差はほとんどない。</p> <p>(委員) 医師等は常勤するのか。</p> <p>(関係課) もともと介護老人保健施設では医師が1名常勤しており、今回の介護医療院への用途変更後においても、この体制に変更はない。</p> <p>(委員) 医療行為はどこで行われるのか。</p> <p>(関係課) No.4建物平面図(1)で確認できるとおり、1階の中央に診察室が設けられているが、利用者の多くが寝たきりであることから、基本的には医師が回診をし、各部屋で気管切開管理や経管栄養等の処置を行うことが多い。</p> <p>(委員) 今回、介護医療院に変更されることにより、利用者も変更されるのか。</p> <p>(関係課) 本件については、変更後も変更前の利用者が、引き続き利用されるケースが多いと聞いている。もともと介護老人保健施設は、リハビリにより在宅復帰を目指すことを目的としている一方で、介護医療院は、医療行為を</p>
----	--

議事	<p>実施しながら看取りまで対応する施設である。</p> <p>(委員) 今回の工事個所についてN o. 4 建物平面図にそれぞれ赤字で示されているが、介護医療院への用途変更とは直接関係のない部分も含んでいるという認識でよいか。</p> <p>(提案課) そうである。N o. 4 建物平面図(2)(3)におけるユニットA・Bの医療ガス設備・点滴レール設置は、介護医療院への変更に必要な工事であるが、その他の部分については、老朽化に伴う改修工事であると思われる。</p> <p>(委員) 用途変更とはいえ、全体としてはあまり変更がない印象を受ける。</p> <p>(関係課) 看護師の配置が手厚くなっている。また、報酬体系にも違いがある。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 第2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) 申請地東側の道路は、将来的に通り返けが可能になるのか。</p> <p>(提案課) そのような予定はない。道路管理者との協議の結果、申請地東側の道路について拡幅後退は求められたが、その点に関しては協議していない。N o. 7 公図の写しを確認しても申請地東側の道路が途中で途切れていることがわかる。</p> <p>(委員) 申請地東側道路の後退部分は舗装されるのか。</p> <p>(提案課) N o. 3-2 周辺写真の写真⑤で確認できるとおり、現状では舗装はされておらず、砂利状になっている。当該部分については土木事務所との調整になる。</p> <p>なお、境界線には高さ1.5メートルのフェンスが設置される予定である。</p> <p>(委員) 表紙の「7 その他必要な事項」における「付記」とはどういうものか。</p> <p>(提案課) 許可をする際に、許可条件と併せて付記をして記載し通知する事項である。具体的には、土地の賃貸借契約について、契約期間満了前に再契約の意向を申請者から報告してもらうこととしている。これまでも、福祉系の施設において、建物所有者と土地所有者が異なる場合に、長期の土地賃貸借契約を締結してもらい、同様の記載をしてきた。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p>
----	--

議事	<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> <p>※現会長職務代理者の退任に伴い、平井会長が城田委員を新たな会長職務代理者(令和8年4月1日～令和8年6月9日)に指名する。</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8年2月16日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和8年5月18日、各委員に確認を得、確定しました。