

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和8年5月18日（月）午後2時00分から午後3時40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 城田 孝子 委員 漆原 順一 委員 大久保 千行 委員 岡本 浩明 委員 赤川 真理 委員 守屋 誠 委員
	議題提案 課等 伊藤 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 小林 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 栗田 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 整備推進担当係長 野口 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 施設等運営支援係長 赤池 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 キャリアスタッフ（係長級）
	事務局 高橋 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
欠席者	なし
開催形態	第1号議案から第2号議案及びその他 公開 報告事項「意見書について」 非公開
傍聴人	なし
議題	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14号） 市街化調整区域内（港北区新羽町4407番の1ほか）において一戸建ての住宅（9戸）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27号） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区上菅田町1748番の1）において生活介護・就労継続支援事業所を建築すること 3 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 4 会議録の確認（令和8年3月16日開催分） 5 報告事項「意見書について」

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「可」  2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告並びに会議録の確認については「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>報告事項については「非公開」とする旨決定される。</p> <p>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、提案内容及び形態制限等を説明。  (質疑応答)  (委員) 土地利用計画図に記載のある排水用地の所有権は誰が持っているのか。  (提案課) 公図の写しで「道」と表記がある部分については、元々国有地だったものを払い下げてもらい、現在登記手続きを進めている段階である。排水用地である4404番の1については、申請者である株式会社インタープランが所有者となっている。  (委員) 公図の写しでは、当該4404番の1については地目が「山林」と記載されている。一方、横浜市開発審査会提案基準第14号第1項第2号ウでは、現況の課税地目が「宅地」であることが要件となっている。本件は当該基準の適用対象に該当するとのことだが、ここにいう「宅地」とは、対象の土地全てが宅地である必要はなく山林が一部含まれていても構わないのか。  (提案課) 公図の写しに記載されているのは土地の登記簿上の地目であり、実際に課税されている地目は「宅地」となっているため、適用要件を満たしていると考えている。  (委員) 排水用地部分も「宅地」の課税ということか。  (提案課) 排水用地の課税地目についてはすぐには分からないが、課税地目のいかに関わらず本件は提案基準第14号の適用となると考えている。本件の排水用地は、本基準第14号の注1但し書に記載のある例外規定のうち「(3)排水施設を整備する場合の土地」に含まれるため、本基準の制限を受けずに申請自体に影響しないと考えている。  (委員) 現在既存の擁壁等があるとのことだが、実際に開発行為を行う際はそれらを全て撤去し新たに擁壁を作り替えるため、安全性に問題はないという認識で問題ないか。  (提案課) その通りである。安全性に問題はないと考えている。</p> <p>「可」とされる。</p>

## 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、その他必要な事項及び形態制限等を説明。

(質疑応答)

(委員) 給食センター棟は、当該施設のための給食施設となっているのか。

(提案課) 交流棟の中にも食堂として飲食スペースがあるが、給食センターで製造した食事は当該施設でのみ消費するのではなく、周辺施設に昼食として提供する事業であると聞いている。

(委員) そういった事業は可能なのか。

(提案課) 市街化調整区域内であるため可能な事業の用途は限られているが、本件は生活介護・就労継続支援事業所という形での申請である。給食センター棟での作業は訓練の一部として提供するものであり、事業の一環であると認められるため、問題ないと考えている。就労継続支援事業の中で、給食センターの作業もプログラムとして組み立てられ、その過程でできたお弁当等を周辺の方々に利用してもらうことで交流や就労の機会を与えることになる。

(委員) 製造された食事は車で配送されることになるのか。

(提案課) 車で配送することになると思われる。

(委員) その場合、本件の敷地における道路幅員は、接道規定の要件を満たすほど確保できているようには見えないが、その点は問題ないのか。

(提案課) 当該敷地に元々あった施設は、開発許可が不要とされた時代に設置されたものである。そのため、仮に本件が開発行為であった場合は、周辺の道路状況を鑑みると開発許可は下りない状況である。ただし、本件は従来からの事業者が施設を建替え、以前と同様に運営していくという計画であることから、事業者は施設自体の交通状況の把握や運営のノウハウを十分有しているものと考えている。

(委員) 給食センターの規模が大きくなる等の建替えではないのか。

(提案課) 敷地を拡張したり施設自体の規模を過剰に大きくしたりするような建て替えではない。

(委員) 提案内容の中で「適法に建築された」とあるが、何に基づいて適法と言っているのか。

(提案課) 都市計画法の許可は要しない時代に建築されたものであるため、建築基準法の確認申請がなされているという意味である。

(委員) 当該施設の建築当時は、建築基準法にさえ適合していれば、例えば社会福祉法などの許可も不要であったのか。

(関係課) 現在のように指定という考え方ではなかったかもしれないが、福祉分野のほうも認識したうえで運営していただいていたと思われる。

(委員) 周辺写真に写っている建物は現在使われていないのか。

議事

(提案課) 使われている施設である。既存の施設は昭和52年に新築され、昭和59年に増築されたものである。平成19年に都市計画法の改正が施行される以前は、社会福祉施設や教育機関、医療機関は都市計画法上の許可の対象外であったが、法改正後は許可が必要となった。既存の施設は都市計画法上の許可が不要だった頃に建てられたものであり、今回の建替えに伴い提案基準に基づいて許可を得る必要があるため、審議いただいている。本件の施設が提案基準第27号の別表-1に掲げる施設に該当するものかどうか、事業者と本市健康福祉局との間で照らし合わせ、他の立地基準なども問題ないか確認したうえで今回提案している。

(委員) 提案内容の中で一部、適法に建築された建築物であることから提案基準の規定の適用が除外されている項目がある。通常の間考え方では、基準が変更された場合、建替え後は現在の基準に合致していなければならないというものではないのか。

(提案課) 建築基準法などでは現行の基準に合わせるという考え方が一般的であるが、提案基準の適用除外部分においては、ケースによって基準を適用しなければならないものと適用除外とできるものを提案基準と照らし合わせて取捨選択している。今回の道路幅員に関しては、現行の基準に合わせるとどうしても現在の場所では建築不可となってしまうことから、提案基準の中にある適用除外の規定に従って提案している。

(委員) 適用除外となっている2項目のうち、道路幅員はどうしようもないということは理解できるが、なぜ緑地の確保についても適用除外となっているのか。

(提案課) 提案基準に定めた当時、緑化の所管部署と協議し、どのように緑地の確保を求めるかを判断しているはずである。当時の議論についての詳細は不明だが、既にある程度の建蔽率で建築されており緑地をさらに確保することが厳しい場合は除外する等と決めていたものと思われる。提案基準とは別に、他の法令に関しては適用されるため、それらに基づく緑地割合は確保していると聞いている。提案基準上は適用除外となっても、他の法令に関しては適用を受けるため、当然満たすべき内容は要件を満たした状態で提案にあがってきている。

(委員) 本件は、クリーニング店から給食センターへの用途変更であり規模があまり大きくないため交通への影響もさほど生じないとのことだが、大々的に規模が変更となる場合は何もフィルターがかからないような基準になっているのか。

(提案課) 都市計画法上でのフィルターはかけられないが、施設の許認可という部分ではかけられるものがあるかもしれない。

(委員) 周辺写真の5つ目の中で、写真左下が少し崖のようになっている。下が申請地ということだが、上の建物は何か。

(提案課) 同じ法人が運営する別の福祉施設で、平成21年に本審査会に諮って

議事	<p>建てたものと聞いている。最初のタイミングでは今回提案している申請地と合わせて同一敷地として確認申請を取っていたが、平成21年にその一部について本審査会に諮り許可を得たため、その残地が今回の申請地となっている。</p> <p>(委員) 上の既存の建物はどのような施設なのか。</p> <p>(提案課) 生活介護事業所と聞いている。</p> <p>(委員) クリーニング店から給食センターへの用途変更に伴い、給食の配送の時間が集中することが懸念される。道中に住宅が多く建っているが、配送のために交通量が多くなる等といった住宅地への影響は大きくなるのか。</p> <p>(提案課) 現在聞いている限りでは、上菅田の地域ケアプラザ、グループホームが近隣施設として関係するということである。委員からいただいたご懸念については、交通量等の工夫をするよう運営している事業者にも伝える。</p> <p>(委員) 平成19年の都市計画法改正時に伴い、県のほうでは提案基準と別に取り扱い基準を作成し、当時福祉部局と協議を行い許可対象となる施設を定めている。その中では原則、新規施設の建築は市街化調整区域内では認めないとしており、地域の方と支え合いながら本件のような社会福祉施設を運営するというのが国から示された基本的な考え方であることから、例えば山の中で社会福祉施設が孤立して立地するような場合は必ず福祉部門と協議するよう定められているのだが、横浜市の中でそのような福祉部門との調整は行われるのか。また今回は市街化区域と近接する立地だが、例えば市街化区域や既存集落から離れている立地でも今回のような施設の建築は認められるのか。</p> <p>(提案課) 提案基準作成時は、当然福祉部局と議論した上で規定を定めたと聞いている。本市における福祉関係の施設は、提案基準第20号、第27号、第29号が該当し、例えば第20号では特別養護老人ホーム、第27号では社会福祉法もしくは学校教育法に基づく施設等といったものが対象となっている。対象施設については、提案基準第27号の中で「横浜市の福祉施策等の観点から」立地が必要と認められるものとして、別表-1に掲げるものに限定列挙されている。ご指摘のあった周辺との関わりを求めたものは提案基準第29号の障害者グループホームが想定されており、「建築物の連たんに関する基準」第1号が適用される。横浜市の市街化調整区域の連たんには、ある程度まとまった集落性を求めるもの(第1号)と数珠繋ぎの形状を求めるもの(第2号)の2種類あり、障害者グループホームはまさに集落性が求められる。本件に関しては隣棟間隔が少なくとも50メートル以内で数珠繋ぎの形状を求める基準(第2号)を満たしており問題ないと判断する。</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>5 報告事項「意見書について」 非公開</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3月16日開催分)</p> <p>4 意見書等 (報告事項)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和8年6月15日、各委員に確認を得、確定しました。