

横浜市開発審査会会議録

日時	令和4年7月25日（月）午後2時から午後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	<p>委員</p> <p>原田 満 会長 平井 佑治 委員 大久保 千行 委員 赤川 真理 委員 長瀬 康夫 委員 大河原 昇 委員</p>
	<p>議題提案課等</p> <p>&lt;第1号議案から第4号議案まで 提案課&gt; 高橋 建築局 宅地審査部 調整区域課長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 馬立 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 &lt;第1号議案及び第2号議案 関係課&gt; 茂垣 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 担当係長 大岩 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 運営支援係長 村木 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 &lt;第3号議案 関係課&gt; 北山 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 担当係長 &lt;第4号議案 関係課&gt; 赤池 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</p>
	<p>事務局</p> <p>川手 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長 建築局 建築監察部 法務課 斎藤、藤原</p>
欠席者	坂和 伸賢 委員
開催形態	第1号議案から第4号議案まで、許可処分及び協議報告並びにその他 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（戸塚区舞岡町3048番の4ほか）において介護老人保健施設ほかの一部を訪問リハビリテーションほかに用途変更すること</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20号）</p>

	<p>市街化調整区域内（保土ヶ谷区峰沢町325番の1 ほか）において特別養護老人ホームほかの一部を定期巡回・随時対応型訪問介護看護に用途変更すること</p> <p>3 第3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27号） 市街化調整区域内（泉区中田北二丁目2139番の一部 ほか）において小規模多機能型居宅介護事業所を建築することを目的とする開発行為</p> <p>4 第4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（都筑区川和町1543番の4）において生活介護事業所を建築すること</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 その他 会議録の確認（令和4年6月20日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第4号議案までは「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 前回の開発審査会での質問に対する報告 （提案課）</p> <p>※ 令和4年6月20日開催の開発審査会の第1号議案（市街化調整区域内（泉区岡津町3199番の1））において小規模多機能型居宅介護事業所を建築することを目的とする開発行為）についての補足説明</p> <p>（補足説明）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案基準に関する表記として「車道幅員」、道路に関する表記として「幅員」の2種類の表記とした。</li> <li>・指摘のあった軒下等は、必要緑化面積の計算式から除外されている。</li> <li>・家具のレイアウトをいれた図面を作成した。基本的にはテーブルでゲームをしたり、機能回復として椅子に座ったまま簡単な運動をする。</li> </ul> <p>2 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） （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） （委員）今回の施設は、平成21年に許可を受けているが、訪問リハビリテーションが加わることでスペースが不足するなど従前の機能に支障はあるの</p>

議事	<p>か。</p> <p>(提案課) 支障はない。</p> <p>(委員) 訪問リハビリテーションが加わることによって考慮すべき点はあるのか。</p> <p>(提案課) 職員が外に出ることになる。職員の出入りがあるため、入口付近の部屋としている。</p> <p>(委員) 訪問リハビリテーション用の駐車場は1台分で支障ないのか。</p> <p>(提案課) 全体で56台分あることから、問題ないと考えている。</p> <p>(委員) 訪問リハビリテーション向けの特別な仕様の車を用意するのか。</p> <p>(提案課) 職員が自宅に訪問して作業するため、通常の車となる。</p> <p>(委員) 15平米の部屋に、10人が集まるようなことはないのか。駐車場の台数や部屋の広さが足りているのかを確認したい。</p> <p>(提案課) 訪問リハビリテーションに係る職員は5名となる。仮に5名が揃っても十分な部屋の広さであると考えている。</p> <p>(委員) 書棚等もあると考えると、過密ではないか。また、5台分の専用駐車場は不要なのか。</p> <p>(関係課) 訪問リハビリテーションの事務室の面積や駐車台数については、具体的数値の基準はなく、事業者の判断となる。</p> <p>(委員) 提案基準第20号の適用対象の第2項で「横浜市長の指定が確実に見込まれるものであること。」とあるが、この規定に適合するという判断はどうか。</p> <p>(関係課) 指定が確実に見込まれるというのは、一般的には本市の設ける基準に合致しているかどうかを審査することで判断する。本施設についてこれまでの運営の実績があり、特段の問題なく審査を通ることが見込めると現時点で考えられている。</p> <p>(提案課) 開設を指定する福祉部門が確実に指定される見込みであると考えているため提案課としては提案基準第20号を満たしていると判断している。</p> <p>(委員) 指定の申請はされているのか。</p> <p>(提案課) この審査会で審議後に申請される予定である。</p> <p>(委員) 今回、用途変更ということで議案になっているが、提案基準第20号の別表には訪問リハビリテーションも併せて実施できると記載がある。包括的扱いでも良いような気もするが、なぜ開発審査会に諮っているのか。</p> <p>(提案課) 現在の基準では用途変更の場合、開発審査会に諮る必要がある。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 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20号)</p> <p>(提案課)</p>
----	---

議事	<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) 配置図において、北側の道路について「拡幅移管予定道路(法43条1項ただし書許可)」と記載がある一方で、「提案内容」では、「申請地は、建築基準法第42条第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時車両通行が可能な道路に接しています」との説明があったが、どのように理解すればよいか。</p> <p>(提案課) 拡幅予定というのは当初建築の際の記載で、現状は6.5メートルに拡幅済みである。</p> <p>(委員) 審査会の資料として適切なのか。</p> <p>(提案課) 今後誤解のないように文言を付記するなど分かりやすい資料を準備するようにする。</p> <p>(委員) 道路移管は済んでいるのか。また、済んでいるならばいつ頃か。</p> <p>(提案課) 道路移管は済んでいるが、時期は分からない。前回建築の後であると思われる。</p> <p>(委員) 資料に掲載されている写真についてだが、第1号議案では敷地周りが多かったが、今回は建物の外観のみである。道路との関係が分からないが、なぜこのような写真なのか。</p> <p>(提案課) 新たに建築するのではなく、用途変更であるため、外観の写真と室内の写真をお示ししている。</p> <p>(委員) 開発ということなので敷地周りの写真が必要であると感じた。また、同様の用途変更の議案である第1号議案と比較して、資料に示されている写真の撮り方が違うので基準がどうなっているのか気になった。</p> <p>(委員) 用途変更だと、既に建築されているので、内部の写真を充実させるというのは理解できる。</p> <p>(委員) 第1号議案は訪問リハビリテーション、第2号議案は定期巡回・随時対応型訪問介護看護となっているが差異はあるのか。</p> <p>(関係課) 定期巡回・随時対応型訪問介護看護は介護保険のサービスの1つだが、第1号議案とは全く違うサービスとなる。簡単に言えば、24時間対応できるヘルパーの事業所となる。定期的にヘルパーが巡回するサービスと要請に応じて随時ヘルパーが訪問するサービスがある。同一敷地内にある施設等では職員の兼務が許される。今回は特別養護老人ホームで定期巡回・随時対応型訪問介護看護を始めるため、効率的な運営ができるということで申請を受けている。</p> <p>(委員) 既存の職員が兼務することはあるのか。</p> <p>(提案課) 兼務することはある。両方の事業に支障がない範囲で兼務が認められている。</p>
----	--

(委員) 支障の有無についてはどのように確認するのか。  
(提案課) 勤務表を事業者から提出させ、勤務内容が適正か確認する。  
(委員) 適用対象の要件の適合性についてだが、第1項第3号の要件を充足しているということで、市長の指定が確実に見込まれるものであるという理解でよいか。  
(提案課) そうである。特別養護老人ホームを既に運営しているため、適正に事業を運営することができる事業者と考えている。

「可」とされる。

4 第3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27号)  
(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) 6月の審査会の第1号議案の申請者と本件の申請者が同じようだが、同時期に申請したのか。

(提案課) 今回の申請は時期的に重なった。

(委員) 申請者は横浜市内で多数の施設を運営しているのか。

(提案課) 横浜市内で11施設運営している。

(委員) 提案基準第27号の第7項第4号で「敷地は、主たる前面道路に1箇所で敷地外周の7分の1以上接するものであること」とあるが、7分の1以上接しているのか。

(提案課) ご指摘の規定は第2種高度地区の制限に緩和する場合に適用されるものであるため本件では満たす必要はない。

(委員) 擁壁で固めているのは地盤が弱いからか。

(提案課) 地盤の高さを揃えるためである。

「可」とされる。

5 第4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)

(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) 2階の会議室は24名分の椅子があるが、職員が8人なのになぜか。

また、理事長・役員室は設置しなければならないのか。

(提案課) 施設ごとに理事長・役員室があると聞いている。会議室は、役所との会議や職員の研修にも使われる。

(委員) スタッフ専用と記載があるのはどういうことか。

(提案課) ヒアリングによると、利用者が使わないという意味である。

(委員) そのような用途であることを考慮すると過大であるという判断はないのか。

(提案課) 他にも施設を運営している事業者であるため、他で働いている職員を含めて研修会をするということもありうる。2階は1階の床面積より小さくなっており過大という判断はしていない。

(委員) そうすると、研修所ということになってしまうのではないか。

(提案課) 主たる目的は生活介護事業所となる。利用者の保護者が集まって説明をする際にも使うと聞いている。

(委員) 利用者はどのくらいになるのか。

(提案課) 20名である。

(提案課) 会議室は災害時の避難所としての役割もある。様々な機能を想定して計画されている。

(委員) 市街化調整区域であるため、建築行為は例外的に許可されるものである。災害時の機能があるという理由で通常以上の広さも許容されるということは妥当なのか。

(関係課) 特別支援学校との打ち合わせも頻繁に行われると聞いている。そのため、ある程度広くする必要がある。近隣の関係施設と打ち合わせをすることもあるため、過大とまではいえないと考えている。

(委員) 打ち合わせのためのスペースが今回の生活介護の施設の一部と言い切れるのか。他の事業所との連携のための部屋があるということは妥当なのか。

(提案課) 事業内容のチェックについては福祉部門の方で後から検討することになる。

(委員) 平面図についてはこの場で議論する必要がないということか。

(提案課) 提案基準においては形態基準を定めており、それを満たす規模の建物であるかの議論は必要であるが、生活介護事業所という用途の中で事業者が必要として計画した室の面積配分については、我々の方で是非を判断できず、福祉部門の指導によるという意味である。

(委員) 生活介護事業所を目的とした建築として、過大かどうかが問題となるのではないか。災害の防止という観点是非常に重要である。調整区域の場合、災害の危険性が高い場所もある。川沿いであるため、避難の経路や避難の方法は重要な観点である。2階に避難のスペースがあるというのは一応の合理性があると思える。

(事務局) 横浜市としては、ハザードマップの浸水想定区域内において同様の

	<p>施設の許可申請があった際、避難用の屋根裏収納を求めるなど、2階に広めの部屋を設けるよう指導したことがある。</p> <p>(委員) 保護者が使うことや避難場所であることなどを考慮すると過大とまではいい難いと思われる。</p> <p>「可」とされる。</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2にて報告</p> <p>7 その他 会議録の確認(令和4年6月20日開催)</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第4号議案まで)</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4年6月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和4年9月12日、各委員に確認を得、確定しました。