

横浜市開発審査会会議録

日時	平成30年9月14日（金）午後2時から午後4時35分まで	
開催場所	関内中央ビル5階 特別会議室	
出席者	委員	飯島 奈津子 会長 浜野 四郎 委員 原田 満 委員 大久保 千行 委員（第2号議案から第4号議案まで及び第7号議案は退席） 平本 光男 委員（第7号議案は退席） 玉野 直美 委員
	幹事等	幹事 奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 新田 環境創造局 下水道管路部 管路保全課長（代理） 武田 環境創造局 みどりアップ推進部 みどりアップ推進課担当課長 水谷 道路局 道路部 維持課長（代理） 樽川 道路局 河川部 河川計画課長（代理） 大友 建築局 企画部 都市計画課長 杉浦 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長
		議題 提案 課等 <第1号議案から第6号議案まで 提案課> 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 稲垣 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 小西 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 <第1号議案、第5号議案及び第6号議案 関係課> 赤池 健康福祉局 障害福祉部 障害支援課 整備推進担当係長 品田 健康福祉局 障害福祉部 障害支援課 事業支援係長 藤巻 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 施設整備係
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 村上 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 石井、岡野
欠席者	委員	根岸 宏文 委員
	事務局	小島 建築局 建築監察部 法務課長
	幹事	水谷 環境創造局 みどりアップ推進部 農政推進課長 磐村 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課長
開催形態	第1号議案、第5号議案、第6号議案、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第2号議案から第4号議案まで及び第7号議案 非公開	

傍聴人	2人
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>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（泉区和泉町5019番の1ほか）において特別養護老人ホームの一部を居宅介護支援事業所に用途変更すること。</li> <li>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24号） 市街化調整区域内（緑区小山町）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること。</li> <li>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24号） 市街化調整区域（青葉区上谷本町）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること。</li> <li>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24号） 市街化調整区域（都筑区早渕三丁目）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること。</li> <li>5 第5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（泉区上飯田町4541番の1の一部）において生活介護事業所を建築すること。</li> <li>6 第6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29号） 市街化調整区域（瀬谷区本郷3丁目53番の7の一部）において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>7 第7号議案（審査請求・30開－1号） 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</li> <li>8 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告</li> <li>9 その他 会議録の確認（平成30年7月23日開催分）</li> </ol>
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案から第6号議案までは、「可」</li> <li>2 第7号議案は（非公開）</li> <li>3 その他は、「了承」</li> </ol>

議事	<p>※ 第2号議案から第4号議案まで及び第7号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。なお、第2号議案から第4号議案までについては、傍聴人は退席、第7号議案については、幹事、議題提案課等及び傍聴人は退席。</p> <p>※ 冒頭に、前回（平成30年7月23日開催）の第4号議案における確認事項について、提案課から資料1にて報告。</p> <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） （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、形態制限等を説明</p> <p>（委員）緑地面積はどうなっているのか。 （提案課）提案基準第20号では、地目が山林の土地については申請区域面積の30パーセント、地目が山林以外の土地については申請区域面積の20パーセントの緑地面積を求めている。本件は区域面積の20.37パーセントの緑地を確保する計画である。なお、区域内の地目を勘案して緑地面積を算定した場合にも基準を満たしていることを確認している。</p> <p>（委員）用途変更される部屋の階数は、地下1階でよいか。 （提案課）建築基準法上、地階の扱いとなるが、用途変更する部屋は地中にあるということではない。</p> <p>（委員）現況写真で、部屋に外光が差し込んでいる様子が確認できるが、この部屋の用途を変更するというものでよいか。 （提案課）そうである。</p> <p>（委員）現在、2つの部屋に分かれているようだが、壁を取り除く予定はないのか。 （提案課）申請者に確認したところ、壁を取り除く予定はないとのことであった。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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24号） ※ 大久保委員は退席</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、形態制限等を説明</p>
----	---

議事	<p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>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24号）</p> <p>※ 大久保委員は退席</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、形態制限等を説明</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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24号）</p> <p>※ 大久保委員は退席</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、形態制限等を説明</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>5 第5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）</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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 既存施設が移転新設される計画のようだが、移転後、既存施設はどうなるのか。</p> <p>(提案課) 既存施設は申請者が建物を借りているが、当該賃貸借契約は終了することになると聞いている。その後、建物所有者が当該建物をどのように利</p>
----	---

議事

用するかは把握していない。

(委員) 既存施設も市街化調整区域内に存するが、当該建物はこの生活介護事業所を運営するために建築されたのか。元からある建物を生活介護事業所として利用していたのか。

(提案課) 元々の建物は平成3年頃からあるようだが、生活介護事業所は平成26年頃から運営を開始していると聞いている。

(委員) 配置図によると、カースペースが設置されるようだが、これ以外の場所に車両が停車するようなことは想定されているのか。

(提案課) 駐車スペース以外に車両が停車するかどうかは把握していない。

(委員) 作業で出来上がったものを搬出する際に車両が必要になると思われるが、常にカースペースに車両が駐車している状態だと、荷物の搬入や業者の出入りが難しいのではないか。

(提案課) 申請者に確認をする。

(委員) 建物平面図によれば、休憩室が設けられるようだが、スペースが狭いように思えるが。

(提案課) 申請者に確認したところ、当該休憩室は利用者が一時的に気持ちを落ち着けるために利用することを想定しているため、それほど広くなくても問題ないとのことであった。

(委員) 雨天時の利用のことを考慮すると、玄関ポーチの軒はもう少し長い方がよいのではないか。

(提案課) 申請者に伝える。

(委員) 隣地の就労継続支援施設は本件申請者と同一法人とのことであるが、カースペース等、お互いの敷地を融通し合って利用してもよいのか。

(提案課) 施設毎にしっかりと区分して利用してもらう必要がある。

「可」とされる。

6 第6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29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、形態制限等を説明

(委員) 申請者とやりとりをしてもらうことで、浸水対策として色々と備えてもらうことができ、大変よかった。本件についてはこれでやむを得ないと思うが、横浜市内に災害時に浸水することが想定されるエリアが多数ある中で、本件に限らず、今後どのような対応をしていけばよいのかということを検討してもらいたい。本件での対応は解決策の一つだとは思いますが、他にも様々な方策が考えられるだろう。また、事業者に対して、ハザードマップ等につ

議事

いて早い段階で情報提供をしていくことが必要ではないだろうか。

(委員) 災害時に利用するために10人乗りの車両を購入する計画とのことだが、購入後、当該車両は申請地内の駐車スペースに常時駐車されるのか。

(提案課) 申請者に確認する。

(委員) 車両はすぐに使える場所になければ意味がない。また、10人乗りの車両であれば、それなりの駐車スペースが必要だと思う。その点も申請者に確認してもらいたい。

(提案課) 承知した。

(委員) 位置図では、本件申請地から約600メートル離れた地域防災拠点である瀬谷中学校を避難場所としているようだが、より近くにある大門小学校への避難は想定していないのか。

(提案課) 大門小学校も地域防災拠点ではあるが、区役所に確認したところ、大門小学校は浸水エリアに入っているため、地域防災拠点を開設できない可能性があるとのことであった。そのような場合を考慮し、瀬谷中学校への避難を想定している。大門小学校が問題ないようであれば、そちらへの避難の可能性もあるだろう。

(委員) 災害時に入居の方が迷わないように、双方への避難の可能性のあることを訓練時から周知徹底してもらいたい。

(提案課) その旨、申請者へ伝える。

(委員) 避難確保計画で、「就労継続支援B型事業所 ぱんの木」への避難ルートに一方通行の道路がないか確認してもらいたい。

(提案課) 確認する。今後は、災害時に浸水等の被害が発生するおそれのあるエリアについては、ハザードマップ等で確認した上で、事前に事業者に対して情報提供できるようにしていきたいと思う。

(委員) 命に関わることなので、全国各地で想定外の災害が発生している状況も踏まえ、可能な限り事前に対策を施せるよう、指導してもらいたい。

「可」とされる。

7 第7号議案(審査請求・30開-1号)

都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可処分の取消しを求める審査請求の申立て

※ 大久保委員及び平本委員は退席

(非公開)

8 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

議事	<p>(委員) 6番の東京工業大学の案件は、どのような計画か。  (提案課) 実験用廃液を保管する施設を増築する計画で、建物自体は数十平方メートルの規模である。</p> <p>9 その他  会議録の確認(平成30年7月23日開催分)</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 前回の審査会(平成30年7月23日開催)の第4号議案に係る報告資料</li> <li>2 許可申請概要書(第1号議案から第6号議案まで)</li> <li>3 審査請求書等(第7号議案)</li> <li>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</li> <li>5 会議録(平成30年7月23日開催分)</li> </ol>
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年10月15日、各委員に確認を得、確定しました。