

横浜市開発審査会会議録

日時	平成30年10月15日（月）午後2時から午後4時まで	
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 平本 光男 委員（第3号議案は退席） 玉野 直美 委員 根岸 宏文 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 水谷 環境創造局 みどりアップ推進部 農政推進課長 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 磐村 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課長 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
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 小島 建築局 建築監察部 法務課長 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
開催形態	第1号議案及び第2号議案、許可処分及び協議報告、並びにその他(2) 公開 第3号議案及び第4号議案及びその他(3) 非公開	
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26号) 市街化調整区域内(神奈川県羽沢町1041番の一部ほか)において一戸建ての住宅を建築する目的で行う開発行為 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(泉区中田北二丁目2180番の1ほか)において地域活動支援センターを建築すること。 3 第3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 4 第4号議案(審査請求・30開-2号) 都市計画法第81条第1項第1号の規定に基づく工事停止命令の取消しを求める審査請求の申立て 5 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 6 その他 (1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について ※取下げ (2) 会議録の確認(平成30年9月14日開催分) (3) 開発審査会宛ての書面について
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第2号議案は、「可」 2 第3号議案は(非公開) 3 第4号議案は(非公開) 4 その他(2)は「了承」 5 その他(3)は(非公開)
<p>議事</p>	<p>※ 第3号議案及び第4号議案並びにその他(3)の審議については、「非公開」とする旨決定される。なお、第3号議案、第4号議案及びその他(3)については、幹事、議題提案課等及び傍聴人は退席。</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26号)(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、形態制限等を説明 <p>(委員) 1040番の土地が申請地に含まれない理由を説明してもらいたい。 (提案課) 1040番の土地について、現場写真では既存建築物の敷地に含まれているようにも見えるが、昭和55年の建築確認申請では敷地に含まれていない。そのため、本件許可において当該土地を申請地に含めることはできない。 (委員) 1043番の3の土地も申請地に含まれていないが、本件申請地と所有</p>

議事

者が異なるのか。

(提案課) 1043番の3の土地は、本件申請地と所有者が異なり、別途建築許可を得て既に建物が建っている。

(委員) 昭和55年の建築確認において、1040番の土地が敷地に含まれなかったのは、申請者の意思で敷地に含めなかったのか。それとも、そもそも敷地に含めることができなかったのか。1040番の土地が何にも利用できないということになると、将来的にトラブルに発展する可能性がないか。

(提案課) 昭和55年の建築確認における敷地設定は、建築計画概要書から確認するしかない。この概要書によれば、1040番の土地は敷地から除外されている。1040番の土地については、当時、畑として利用されていたのではないかと推測される。

(委員) 仮に、1040番の土地について、宅地性があると主張された場合には、どのように対応するのか。

(提案課) 行政として、過去に宅地でないと判断しているので、その旨をしっかりと伝えたいと思う。

(委員) 1040番の現況の地目を確認したい。

(提案課) 畑である。

(委員) 1040番の土地は利用価値が高いように思うが、どのような形であれば有効活用できるのか。

(提案課) 市街化調整区域となる前からの宅地としての扱いはできない。社会福祉施設等の敷地であれば、活用の可能性はある。

(委員) 造成計画平面図によれば、1040番の土地の南側にある道路は、幅員が4メートルに満たないようだが、その西側の宅地の接道に問題はないか。

(提案課) 当該道路は幅員が4メートルに満たず、2項道路に指定されている。当該2項道路の西側の宅地は、この道路を接続道路として開発許可を受けたものである。

(委員) 公図で確認すると、当該道路は1039番の4の土地、1038番の3の土地、1038番の2の土地の一部及び1039番の6の土地ということによいか。

(提案課) そうであるが、着色に一部誤りがある。1038番の3の土地、1039番の6の土地については公道ではない。ただ、道路状になっており、実際には幅員4メートル以上の空間が確保されている。

(委員) 当該2項道路西側の宅地は、いつ頃に開発されたのか。

(提案課) 平成18年に開発許可を受けている。

(委員) 本件開発区域は、1041番の土地の一部をほんの少し含めつつ、1042番の土地の一部を除外する等、土地の所有権界に比べて、いびつな形状をしているように思うが、何か理由はあるのか。

(提案課) 開発区域から除外された1041番の土地の一部と、1042番の土地の一部で、将来的に一宅地を構成する計画のようだ。

(委員) 1041番の土地は現況が山林のようだが、提案基準第26号の要件を満

議事

たすことができるのか。

(提案課) 要件を満たすことは可能である。

(委員) 造成計画断面図のC-C'とD-D'を見ると、高さ4メートルを超える擁壁が確認できる。この擁壁が接する水路は、横浜市が管理をしているのか。

(提案課) 本市が管理している。

(委員) 擁壁の設置に当たり、水路の管理者との協議はなされているのか。

(提案課) 管理者との協議は完了している。

(委員) 本件開発区域内にごみ置き場は設置されないのか。

(提案課) 横浜市開発調整条例の基準では、10戸以上の戸建て住宅を開発する場合には、ごみ置き場の設置が義務付けられている。本件では、9戸の戸建て住宅の開発であることから、ごみ置き場の設置は義務付けられていない。ただ、実際には、造成計画平面図で道路保護用地とされた未利用地が、ごみ置き場として利用されることになるのではないかとと思われる。

(委員) 先ほど説明があったように、1041番の土地の一部と1042番の土地の一部を合筆して一宅地とするのであれば、本件開発と併せると合計10宅地が出来上がることになる。そうすると、開発調整条例によって、ごみ置き場の設置が求められる状況と同視することができるだろう。もちろん行政指導という形にはなるが、申請者にごみ置き場の設置を求めてもらいたい。

(提案課) 開発事業者はその旨、伝えたいと思う。

(委員) 1040番の土地は、現所有者が引き続き所有するのか。

(提案課) その点は未確認である。1041番の土地の一部と1042番の土地の一部については、売却され、宅地利用されるものと思われる。

(委員) 宅地利用される場合、申請は改めて行われるのか。

(提案課) 本件開発とは、別のものとして扱う。

「可」とされる。

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)

(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) 公図の写しによれば、2180番の1の土地以外に、2199番の1の一部の土地が申請地に含まれているが、その理由を説明してもらいたい。

(提案課) 主に駐車場を確保することが目的であると聞いている。その他2199番の1の一部については、横浜市が申請地西側道路の歩道整備を予定しておりその拡張用地として利用予定で、それ以外の土地利用は現時点では無いと聞いている。

議事	<p>(委員) 現場写真と配置図とでカーブミラーの位置が異なるように見えるが。 (提案課) 確認する。</p> <p>(委員) 申請地は交差点の近くにあるため、駐車場利用に支障があるのではないか。 (提案課) 駐車場の利用については、状況に応じて適切な誘導等を行っていくことを、事業者を確認している。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>3 第3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 ※ 平本委員は退席</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p>4 第4号議案(審査請求・30開-2号) 都市計画法第81条第1項第1号の規定に基づく工事停止命令の取消しを求める審査請求の申立て</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</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 (提案課) ※ 資料3にて報告</p> <p>6 その他</p> <p>(1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について ※取下げ</p> <p>(2) 会議録の確認(平成30年9月14日開催分)</p> <p style="text-align: center;">「了承」とされる。</p> <p>(3) 開発審査会宛ての書面について (事務局) ※ 資料5にて報告</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p>
----	---

資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書（第1号議案及び第2号議案） 2 審査請求書等（第3号議案及び第4号議案） 3 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告書 4 会議録（平成30年9月14日開催分） 5 開発審査会宛ての書面
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年11月19日、各委員に確認を得、確定しました。