

横浜市開発審査会会議録

日時		平成31年2月18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 平本 光男 委員 玉野 直美 委員
	幹事	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 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 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2号議案 提案課> 杉浦 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 高野 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 建築局 宅地審査部 宅地審査課 中村 <第2号議案 関係課> 作山 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 担当課長 秋山 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 担当係長 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 野口
	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
欠席者	委員	大久保 千行 委員 根岸 宏文 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 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号議案及び第2号議案、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第3号議案及び第4号議案 非公開
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14号に準ずる。） 市街化調整区域内（泉区上飯田町3847番の7）において一戸建て住宅を建築すること。</p> <p>2 第2号議案 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について（平成31年4月1日施行予定）</p> <p>3 第3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>4 第4号議案（審査請求・30開－3号） 都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</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（平成31年1月21日及び平成31年1月31日開催分）</p>
決定事項	<p>1 第1号議案は「可」</p> <p>2 第2号議案及びその他は「了承」</p> <p>3 第3号議案は（非公開）</p> <p>4 第4号議案は（非公開）</p>
議事	<p>※ 第3号議案及び第4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3号議案及び第4号議案については、幹事、議題提案課等は退席。</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14号に準ずる。） （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</p> <p>（委員）提案基準第14号第2項の「提案基準第14号に基づき平成24年3月31日までに許可を受けた土地」とは、提案基準第14号第1項第1号のアからオまでのいずれかに該当する土地ということによいか。</p>

議事

(提案課) そうである。

(委員) 本件申請地の登記簿の地目及び固定資産課税台帳の地目は、どのようになっているか。

(提案課) 登記簿の地目は畑、固定資産課税台帳の地目は雑種地である。

(委員) 今後、これらの地目はどうなる予定か。

(提案課) 建築許可後、地目を宅地に変更予定と聞いている。

(委員) 農地転用許可の見込みはどうか。

(提案課) 既に農地転用済みである。

(委員) 平成24年4月1日施行された提案基準第14号の改正によって制限が強化されたことで、たまたま本件のような特異なケースが生じているかと思うが、提案基準第14号の第2項を見直す必要性は特になくとも考えてもよいか。

(幹事) 本件申請地において過去に実際に建築されたことが確認できているので問題ないと考えている。このようなケースはあまり想定されないので、提案基準に盛り込むことまでは予定していない。もし、類似の事例が出てくるようであれば、個別に検討していきたい。

(委員) 本件が許可され、建築された場合には、固定資産課税台帳の地目は宅地が変わるものと思われるが、宅地と雑種地とでは、課税上、どれほどの違いがあるのか。

(提案課) 税務の所管ではないのでお答えできる立場にはないが、一般的には、雑種地の評価額は宅地よりも低くなると聞いている。

(委員) 改めて事実関係を確認すると、本件申請地は、昭和50年に都計法第34条第9号の届出に基づく許可を得た後、建築確認を経て建築された。昭和60年時点で建築されていたことが航空写真で確認できるが、平成3年頃には取り壊され、それ以来、ずっと更地であった。そして、この度、宅地として活用したいということで本件申請がなされた。このように、本件申請地が長期間にわたり、相対的に固定資産税額の低い雑種地であったという事情をどう評価すべきか。確かに、本件のように一度壊したところに再び建築するというのは特異なケースであると思う。

(提案課) 通常であれば、既存建築物の建替えというケースが一般的である。

(委員) 提案課から説明があったように、本件では、過去に建築されたことが確認できているというのがポイントで、提案基準の趣旨を踏まえると、このようなケースを許可の対象外として排除するものではないように思われる。提案課としては、本件は基準に直接該当するわけではないが、個別に検討して許可することとし、今後、本件と同様の事例についての申請等がなされた場合には、提案基準第14号の包括承認案件として取扱いしたいとのことであるということか。

(提案課) 本件における許可後の再申請等については提案基準第14号の包括承認案件として取り扱いたいと考えるが、別件で類似の案件が生じた場合には、個別に審査会にお諮りしたい。

議事	<p>(委員) 審査会としても、このようなケースが多いようであれば、提案基準の見直しを考えるきっかけになるかと思うので、そのようにお願いしたい。</p> <p>(委員) 提案基準第14号第1項第2号のアは、平成24年4月1日時点で「適法に建築された建築物の敷地である土地」であることを求めているが、この場合には登記簿等の地目が宅地であることまでは必要ないのか。</p> <p>(提案課) 地目は宅地でなくても、建築物が適法に建築されていればよいとの基準である。</p> <p>(委員) 建築物を建てておいて、地目は変更せずに税額は低いままというのは、良い所取りのような気がするが。また、同号アの平成24年4月1日時点で「適法に建築された建築物の敷地である土地」とは、過去に建築されていた土地は該当しないのか。</p> <p>(提案課) 平成24年4月1日時点において適法に建築された建築物の敷地で、かつ申請時に至るまでの間、引き続き建築物の敷地であることが必要だと考えている。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案</p> <p style="text-align: center;">横浜市開発審査会提案基準の一部改定について（平成31年4月1日施行予定）</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 資料2にて説明</p> <p>(委員) 提案課の説明で、健康福祉局と調整し、このような内容に仕上がったということがよく分かった。立地場所の選定にあたっては、利用者以上に、その施設で働く人達の利便性が重要だと聞いている。施設で働く人材の確保という観点からみれば、市街地から離れた市街化調整区域に立地する特別養護老人ホームに合築することも効果的ではないか。</p> <p>(委員) 事業者がそこで施設を運営したというのであれば、人材の確保の面も含め、事業者としても運営していく目途がついていることであるかと思う。それでは、提案課の説明にもあったように、今後、市街化区域に小規模多機能を合築した特別養護老人ホームが合築された場合には、施策上の判断も踏まえながら、一部離隔距離制限の対象施設について、基準見直しを検討するということをお願いしたい。今のところ、そのニーズはなさそうであるが。新基準の施行は、平成31年4月1日ということではいいか。</p> <p>(提案課) 制限の強化というわけではないので、平成31年4月1日から施行する予定である。</p> <p style="text-align: center;">「了承」とされる。</p>
----	---

議事	<p>3 第3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 （非公開）</p> <p>4 第4号議案（審査請求・30開－3号） 都市計画法第43条第1項の規定に基づく建築許可処分の取消しを求める審査請求の申立て （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4にて報告</p> <p>（委員）報告内容を見ると、地目が宅地以外のものも多い。許可後は、地目は宅地に変更することになると思うが、その辺りの経過は迫っているのか。迫っていないのであれば、何らかの方法を検討した方がいいと思うが。 （提案課）上手く確認できる方法を検討したいと思う。ただ、都計法に基づく建築許可後は、建築確認の手續に委ねられることになってしまい、部署が変わってしまうほか、建築確認の手續の中では、申請地の所有関係や地目までは審査しないことから、対応がなかなか難しいという事情もある。 （委員）固定資産税の課税担当部署と連携することはできないか。 （提案課）課税担当部署との連携については、個人情報の観点から、互いの情報提供には制限がかかる。 （委員）都計法の許可にあたり、課税担当部署に情報提供することについて、事前に申請者の同意を得るのはどうか。 （提案課）いただいた御意見を踏まえ、今後、検討していきたい。</p> <p>6 その他 会議録の確認（平成31年1月21日及び平成31年1月31日開催分） 「了承」とされる。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書（第1号議案） 2 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について（第2号議案） 3 審査請求書等（第3号議案及び第4号議案） 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 5 会議録（平成31年1月21日及び平成31年1月31日開催分）</p>

特記事項	なし
------	----

※本会議録は、平成31年3月18日、各委員に確認を得、確定しました。