

横浜市開発審査会会議録

日時	令和2年6月22日（月）午後2時から午後3時15分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと1・2・3	
出席者	委員	飯島 奈津子 会長 坂和 伸賢 委員 原田 満 委員 大久保 千行 委員 玉野 直美 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等	<第1号議案から第3号議案まで 提案課> 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 鈴木 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 <第1号議案 関係課> 前島 こども青少年局 子育て支援部 保育対策課 担当係長
	事務局	嶋田 建築局 建築監察部長 石津 建築局 建築監察部 法務課長 津留 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 松井、藤原
欠席者	委員	柳下 健一 委員
	事務局	なし
開催形態	第1号議案、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 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27号） 市街化調整区域内（戸塚区品濃町836-1の一部 ほか）において保育所を建築すること</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29号） 市街化調整区域内（都筑区茅ヶ崎東五丁目27-1の一部）において障害者グループホームを建築すること</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</p>	

	<p>提案基準第24号)</p> <p>市街化調整区域内（戸塚区汲沢町）において分家住宅を用途変更すること</p> <p>4 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>5 その他</p> <p>会議録の確認（令和2年5月18日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「可」</p> <p>2 第3号議案は（非公開）</p> <p>3 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第3号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。</p> <p>1 第1号議案（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、形態制限及び事前質問に対する回答等を説明</p> <p>（事前質問及びそれに対する回答）</p> <p>（委員）各室の有効面積（内法面積から造付、固定造付物を除いた面積）を教えてほしい。保育所整備の手引きによると、0歳児の保育室の面積が不足しているように見える。</p> <p>（提案課）有効面積は0歳児から5歳児まで基準を満たした形で計画している。0歳児について、入所予定は3人であり、一人当たり3.3平方メートル必要であるところ、計画の有効面積は10.32平方メートルであるため、基準は満たしている。</p> <p>（委員）1階平面図の2歳児部屋の南側にバルコニーのような記載があるが、造成断面図一2では高窓になっている。どちらが正しいのか。</p> <p>（提案課）バルコニーで計画をする。</p> <p>（委員）屋外遊戯場の面積について、2歳以上幼児1人につき3.3平方メートル以上の専用屋外遊戯場が必要との事で屋上に設置されているが、幼児全員では、面積的に不足しているようである。129平方メートルとすると39名までという事になるが、運営側に説明する必要があると思われる。安全面に関してどのような対策を取られているのか。</p> <p>（提案課）近隣に品濃町公園があり、緩和規程により、屋外遊戯場の面積は二分の一でよいことになる。今回の計画では、80.85平方メートル必要であるところ、110.14平方メートルで計画しており、基準は満たしている。</p> <p>（委員）立面図及び地下1階平面図を見ると、地下1階レベルが玄関ポーチ、</p>

<p>議事</p>	<p>バルコニーレベル、道路レベルから30ミリメートルしか上がっておらず、南側GLが200ミリメートル上がっているようである。バリアフリーはよいが、道路の傾斜が南から北へ下がっているので、大雨時には室内に雨が入ってくる可能性がある。FLの高さを変える必要があると思われる。</p> <p>(提案課) 縁石によって15センチメートルほどの段差がある。また、前面の歩道は車道側に傾斜がついており、歩道上にたまった雨水は、すべて車道側に流れる計画である。設計者としても、雨水は侵入することはないと考えている。</p> <p>(委員) 緑地部分は手を施すのか。現状のままとすると安全面に問題ないのか。</p> <p>(提案課) 現状のままである。地主に確認したところでは、80年から90年間は崩れたことはないとのことである。また、設計者が現地を確認したところでは、風化などは特になく、現状のままでもよいと判断している。そのように確認はしているが、念のため、既存緑地の際にRCの壁を立ち上げて、万が一崩れた場合でも、その壁によって抑えられるような計画になっている。</p> <p>(委員) 計画建物の給水、排水計画はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 道路側の管につなげる計画となっている。</p> <p>(委員) 建築許可とのことであるが、北側の高さ1メートルの擁壁の設置は開発行為に該当しないということではどうか。北側斜面は既存のままだが、この擁壁の設置理由は、どのようなものか</p> <p>(提案課) 資料上、擁壁となっているが、塀とのことなので修正を行った。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 内法からの寸法で確認をしているとのことであるが、本当に基準を満たすことができるのか心配である。</p> <p>(提案課) 設計者には固定造作物等を除いた面積で10.32平方メートルであることを確認している。所管部署のこども青少年局でも、基準を満たしていることは確認済みである。</p> <p>(委員) 雨水対策について、歩道が車道側に傾斜があるとはいえ、やはり、道路が南から北側に下っており、近年のような大雨が降るときには室内側に侵入するのではないかと心配である。</p> <p>(提案課) 大雨時の浸水対策については、引き続き設計者に指導していく。</p> <p>(委員) 申請地の前面道路北側部分の道路は4.5メートルあるのか。非常に狭く思われる。交通量も多くなるとすれば、心配である。</p> <p>(提案課) 前面道路は7.8メートルあり、前面道路北側部分の道路についても4.5メートル以上の幅員があり、基準は満たしている。</p> <p>(委員) 申請地後ろは急傾斜であるが、土質等は確認をしているのか。また、コンクリート塀を立ち上げるとのことであるが、1メートルの塀で本当に大丈夫なのか。</p>
-----------	--

(提案課) ボーリング調査は実施済みである。崖の安全対策については、引き続き事業者に指導していく。

「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、形態制限及び事前質問に対する回答等を説明

(事前質問及びそれに対する回答)

(委員) 建物立面図に記載の1Fまでの高さが548となっているが、538の間違いではないか。

(提案課) 仕上げの10を含む形で記載している。

(質疑応答)

(委員) 申請地の現況はどうなっているのか。

(提案課) 更地である。

「可」とされる。

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)

(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、形態制限及び事前質問に対する回答等を説明

(非公開)

4 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

5 その他

会議録の確認(令和2年5月18日開催分)

「了承」とされる。

資料	1 許可申請概要書等（第1号議案から第3号議案まで） 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 3 会議録（令和2年5月18日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和2年7月20日、各委員に確認を得、確定しました。