

横浜市開発審査会会議録

日時	令和2年7月20日（月）午後2時から午後3時40分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7	
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> 渡辺 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 担当係長 <第2号議案 関係課> 赤池 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 担当係長 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 伊藤
	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	須田 幸雄 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	

<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27号) 市街化調整区域内(泉区和泉町1003-1)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 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(緑区小山町660-25 ほか)において生活介護事業所を建築すること 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6号に準ずる) 市街化調整区域内(神奈川区菅田町)において分家住宅を建て替えること 4 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 5 その他 会議録の確認(令和2年6月22日開催分)
<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 その他は「了承」
<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> <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) 土地利用計画図、造成計画平面図について、デッキテラスのレベル37.0となっていますが、37.13の記載間違いではないか。 (提案課) 設計者に確認を行い、必要があれば、修正を行うよう指導する。 (委員) 建物平面図について、1階(FL±0=GL+150)なので、玄関ポーチレベルはFL±0=GL+150でなくて、FL-20=GL+130ではないか。 (提案課) 設計者に確認を行い、必要があれば、修正を行うよう指導する。 (委員) 通いの高齢者18名は、居間・食堂で介護サービスを受けるということだが、具合が悪くなった時等休憩する部屋はないのではないか。昼食等泊り利用者と同じ時間帯で居間、食堂を利用するのか。その場合利用者が最大27名プラス職員が通路を含む59.6平方メートルにいることになる。車椅子利用の方も多と思われる。広さは大丈夫なのか。 (関係課) 日中の通いの利用者が具合が悪くした場合には、宿泊室を静養室として利用することとなっている。また、通いの利用者の定員は15名と決まっており、宿泊利用者は利用時間が終われば、お帰りになるか通いの利用者

議事	<p>してスライドすることとなるので、日中の居間・食堂の利用者は15名を超えることはない。加えて、居間、食堂の基準として利用者一人当たり3平方メートルを確保することとなっており、今回の計画は比較的余裕を持った設計になっている。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 宿泊室を利用する方は、決まった宿泊室を利用するわけではなく、その日によって利用する宿泊室が異なるのか。</p> <p>(関係課) 毎日利用する方というのはあまり想定はされていない。連続して利用する方がいれば同じ部屋にするなど、施設側においてフレキシブルに対応すると思われる。</p> <p>(委員) そうすると、ショートステイのように一定期間同じ部屋を使い続けるということは想定されていないということか。</p> <p>(関係課) 全くないというわけではないと思うが、利用者の状況であったり、ニーズなどを考慮して、施設側において最適なサービスを提供できるよう判断していくこととなると思われる。</p> <p>(委員) 計画地の北側にある社会福祉法人は、どのような社会福祉事業を行っているのか。</p> <p>(提案課) 障害者作業所だと聞いている。</p> <p>(委員) 駐車場の台数に関する規定はあるのか。今回の計画は、駐車場を9台用意するということで潤沢にあるように感じるが、一方で、1台や2台の施設もある。実態としてはどうなのか。</p> <p>(関係課) 駐車場を必ず設けなければならないといった規定は存在しない。駐車場の用途としては、施設の送迎車や面会に来られる方用の車の利用を考えているので、1、2台程度の駐車スペースがあれば、基本的には問題がないものと考えている。</p> <p>(委員) 写真にあるブロック塀は、セットバックのために今後撤去される予定ということでよいか。</p> <p>(提案課) セットバックが求められる部分については撤去する予定である。</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>
----	---

(委員) 災害マップを見ると、北側に土砂災害警戒区域が隣接している。南側には河川があるが、こちらの方も隣接地は洪水、浸水想定区域に入っているようである。想定外も考慮する必要があると思われる。

(提案課) 申請者には、災害等には配慮するよう指導を行う。

(委員) 現況写真4は南隣地から計画地を撮っているようだが、配置図のレベルを見ると、南側隣地との高低差があるようである。盛土をするのか。

(提案課) 60センチメートル程度の盛り土を行う予定である。盛り土を行った部分については土留めを行う。

(委員) 配置図によると北側道路、北側隣地、西側隣地よりも計画建物の地盤が下がっている。浸水対策は考えているのか。

(提案課) 事業者に対し浸水対策について配慮を行うよう指導を行う。

(委員) 南側に計画道路がある。開通した場合、敷地、緑地が減ることになるが、検討はされているのか。

(提案課) 当該都市計画道路は、現在は都市計画決定であるため、道路予定地を含めて計画しても法的には支障ないが、計画道路ができた場合にも、建蔽率、容積率については基準を満たすような計画となっている。緑地部分については、基準を下回ることとなるため、一定の緑地を確保できるよう事業者にはご協力いただけるようにする。

(質疑応答)

(委員) 意見であるが、盛り土がある場合には、断面図を用意してもらいたい。

(委員) 現況では、接道をとる道路にガードレールがあるようだが、ガードレールを撤去し、スロープでフラットにつなぐ計画であるという理解でよいか。

(提案課) そのとおりである。

(委員) 今回の施設ができることについて、近隣の住民の方への説明はこれからということか。

(提案課) これから建物の所有者と事業者とで、近隣の住民の方への説明を行うということをしている。

(委員) 反対があった場合にはどうするのか。

(提案課) 今回のような施設は、本市としても必要な施設として計画を進めている。必要であれば、理解が得られるよう対応していく。

(委員) 隣地建物は新築か。

(提案課) そうである。今回の計画の土地、建物所有者が計画敷地内にあった建物を取り壊し、許可を取ったうえで建築している。

(委員) 排水計画はどうなっているのか。

(提案課) 既存にある隣地建物の排水設備につなぎ、東側道路に併せて流す計画であると聞いている。

	<p>「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6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、形態制限及び事前質問に対する回答等を説明</p> <p>（非公開）</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 （提案課） ※資料2にて報告</p> <p>5 その他 会議録の確認（令和2年6月22日開催分）</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<p>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6月22日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和2年9月14日、各委員に確認を得、確定しました。