

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和6年2月26日（月）午後1時30分から午後2時まで
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと1・2・3
出席者	委員 原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 委員 長瀬 康夫 委員 赤川 真理 委員 大久保 千行 委員 大河原 昇 委員
	議題提案課等 柳 建築局 宅地審査部 調整区域課長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 加藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 可知 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 高橋 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員
	関係課 なし
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 澤野 建築局 建築監察部 法務課長 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長
欠席者	なし
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	1 第1号議案 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について（提案基準第20号の改定等） 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 3 会議録の確認（令和5年12月18日開催分）
決定事項	第1号議案は、「継続」 その他は、「了承」

議事	<p>1 第1号議案</p> <p>横浜市開発審査会提案基準の一部改定について（提案基準第20号の改定等） （提案課）</p> <p>※ 改正される提案基準の概要、意見公募の結果等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）開発許可では、土地所有者の資力・信用も審査対象になると思うが、個人の土地所有者が賃貸するだけの場合、資力・信用をどのように確認するのか。</p> <p>（提案課）改正案では、連名の場合でも建物所有者と運営主体との連名のみで、土地所有者は申請者にはならないようになっている。</p> <p>（委員）建物所有者が建物を建築するための資力・信用があるかを審査するのか。</p> <p>（提案課）基本的には、開発行為に対する資力・信用を審査する。</p> <p>（委員）連名の場合の資力・信用審査はどうするのか。</p> <p>（提案課）建物所有者が申請者の場合、連名の場合にどう審査するかは、確認してみる。</p> <p>（委員）そもそも申請を連名とする趣旨は何か。土地所有者も含めた三者の連名にしてはどうか。</p> <p>（提案課）申請者の場合、許可に条件等を加えたり報告を求めることができ、開発等の担保性が高まる。連名して申請者にしておけば、建物所有者にも守ってもらえることができる。土地所有者については、施行同意を求めるのみというのが都市計画法の規定なので、申請者には含めていない。施行同意を開発許可手続の中で審査することで担保している。</p> <p>（委員）土地所有者が予定と違った使い方をすることに対する歯止めといった観点は不要か。</p> <p>（提案課）しいて言えば、都市計画法37条で建築行為の制限があり、開発行為が完了するまで建築できないような縛りがある。もし、予定通りの行動をとらないようなときには、建築・開発行為をする人に対して指導していくことになる。</p> <p>（委員）借地契約が反故にされると計画が全て崩れてしまうリスクがある。土地所有者も含めた三者の連名にした方が、リスクは少なくなるのではないかと思うが。</p> <p>（提案課）土地所有者は、都市計画法上施行同意をするのみで申請者になれないという考えを基本にしている。本来建物所有者のみが申請者となるが、福祉施設の建築ということで、運営主体と連名での申請という形をとっている。都市計画法上の申請の体系を基本にプラスアルファとして考えた場合、二者の連名までと考えている。</p> <p>（委員）開発許可は属人的なもの属地的なもの両方があるイメージを持</p>
----	---

議事	<p>っている。市街化調整区域の場合は、人よりもその土地に許可を与えるものという印象なので、土地所有者が申請者に含まれないのは違和感がある。</p> <p>(提案課) 人に重きをおくか土地に重きをおくかでいえば、福祉施設の場合は人に重きをおいていると整理している。</p> <p>また、都市計画法上は、あくまで行為に対する許可であり、許可の対象は人になっている。ただ、使用できる土地の条件等が定められていたりする。</p> <p>都市計画法上、どこまでの連名を求めることができるか、再度確認してみる。</p> <p>(委員) 事業の継続性を確保するために、長期の賃貸借契約を結ぶことを求めているはず。そうであれば、借家契約だけでなく借地契約も含めて、三者の連名で申請する形にした方が、より万全になるのではないか。</p> <p>(提案課) 事業継続の確保と都市計画法上出来ることとの関係を、再度確認する。</p> <p>(委員) 申請するタイミングであれば、それほどハードルは高くないのではないか。また、所有者と申請が一致することが原則なのであれば、そこに近づけるためにどうすればよいかという観点からすると、三者の連名が良いのではないかと思われる。</p> <p>(委員) 市街化調整区域の土地なので、土地所有者も、当事者としてどういう使われ方をしてどういう制限・ルール等があるか理解しておく必要がある、という観点からも申請者に含めた方が良い気がする。</p> <p>(委員) 法的なバランスを考えて検討するという説明があったが、土地所有者の負担が大きいという意味なのか、法的に不可能という意味なのか、分かりにくかったので、その点をふまえて検討をお願いします。</p> <p>また、土地所有者が知らないところで、建物所有者が違反建築をしていたケースもあったので、土地所有者にとっても、申請の内容や法の規制等を知る良い機会かと思う。申請することが負担になるマイナス面より効果の方が大きいと思われる。</p> <p>(提案課) 意見を踏まえて再度検討し提案する。三者連名となれば、再度意見公募が必要になるので、数か月先になる見込みである。</p> <p style="text-align: center;">「継続」とされる。</p> <p>2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 ※ 資料2にて報告</p> <p>3 会議録の確認 (令和5年12月18日開催分) ※ 資料3にて確認</p>
----	---

資料	1 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について(提案基準第20号の改定等) 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5年12月18日開催分)
特記事項	なし

※本会議録は、令和6年3月18日、各委員に確認を得、確定しました。