

横浜市開発審査会会議録

日時	令和3年11月15日（月）午後2時から午後3時30分まで
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7
出席者	<p>委員</p> <p>原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 委員 玉野 直美 委員 大久保 千行 委員 須田 幸雄 委員</p>
	<p>議題提案課等</p> <p><第1号議案から第3号議案まで 提案課> 高橋 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 建築局 宅地審査部 調整区域課 茂木、入山 <第2号議案 関係課> 吉池 こども青少年局子育て支援部こども施設整備課整備等担当係長 こども青少年局子育て支援部こども施設整備課 白井 <その他（1）関係課> 岡本 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 赤池 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 整備推進担当係長 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 玉置、大田原、福岡</p>
	<p>事務局</p> <p>小島 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 建築局 建築監察部 法務課 藤原、斎藤</p>
欠席者	羽太 美孝 委員
開催形態	第1号議案から第3号議案まで、許可処分及び協議報告並びにその他 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（瀬谷区阿久和南三丁目40番の2）において就労継続支援施設を建築すること</p> <p>2 第2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（旭区小高町56番の1 ほか）において幼保連携型認定こ</p>

	<p>ども園を建築することを目的とする開発行為</p> <p>3 第3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(都筑区勝田町227番の1ほか)において一戸建ての住宅を建築することを目的とする開発行為</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 (1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について (2) 会議録の確認(令和3年10月18日開催分)</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第3号議案までは「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</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) (提案課) ※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答) (委員) 20年間の賃貸借契約が終了した後の利用方法は決まっているのか。 (提案課) 決まっていないと聞いている。 (委員) 緑地が敷地の奥に集中して配置されており、交差点付近の道路側に駐車場を多数配置しているが問題はないのか。 (提案課) 計画地の周辺は畑であり、大通りからも道路一本外れているため、交差点付近とはいえ交通量もそれほど多くはない。なお、道路側の緑地は当初の計画には無かったものであるが、緑地は外部から見える位置に配置した方がより望ましいため、指導により道路側にも整備されることになったものである。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>2 第2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) (質疑応答) (委員) 図面にある直接放流区域とはどのようなものか。何か規制があるのか。 (提案課) ロータリー部分が低い位置にあるため地下の雨水調整施設を経由せずに前面道路の排水施設に直接雨水を放流するものである。特に規制等はないと聞いている。</p>

議事

(委員) 神奈川県下の他の自治体では、直接放流区域には出入口を設けてはいけないという規制があるところもあるようだが、問題はないのか。

(提案課) 地上に雨水を放流するものではなく、地下の排水管を通じて、道路の排水施設に放流するものである。

(委員) 47-2と55-3の土地の地目が学校用地になっているのはなぜか。

(提案課) 55-3については、過去に近隣にあった小学校用地の払い下げを受けたものと聞いている。47-2については、申請者である学校法人が幼稚園敷地として取得したためである。

(委員) 今回地目変更はしないのか。

(提案課) 地目変更をする予定はないと聞いている。

(委員) 建物を建てない49-4を敷地に組み込むのはなぜか。

(提案課) 幼保連携型認定こども園（以下「認定こども園」という。）として建物を建てるにあたり必要な敷地を組み込むものである。

(委員) 北側の既存建物のみを残すのは、この建物が新しいからなのか。

(提案課) 今回の計画は、既存の幼稚園を運営しながら敷地内に新たに建物を建てる計画であり、空地である敷地の西側に集中して建物を新設するため、その建物に繋げられる位置にある北側の建物のみを残すものである。

(委員) 建物はどのように繋げるのか。

(提案課) 1階建物平面図にあるように廊下で繋げている。

(委員) 建物同士を繋げる場合はエキスパンションジョイントで繋げるのか。

(提案課) そうである。1階建物平面図にもエキスパンションジョイントがExp. Jと記載されている。

(委員) 予定建築物の構造については、既存部分と増築部分を分けて書かないのか。

(提案課) 建築確認等においても増築後の全体の構造を記載することとされており、それに合わせたものである。

(委員) 写真2を見ると、今回の計画で敷地増をする部分も既に出入口として使われていたのか。

(提案課) 建築確認等の手続上では敷地に含まれていなかったが、実態としては既に敷地のように使われていた。今回の申請の際に建物の敷地に組み込むものである。

(委員) 本件敷地の周辺団地は高齢化が進み、小学校が統合されるなど子供がかなり少ないのではないかと思うが、幼稚園から認定こども園になるにあたり定員に変更はないのか。

(提案課) 既存の幼稚園の定員が3歳から5歳で280名であり、認定こども園としての定員は281名となる。

(委員) 定員にほとんど変更がないのか。

(提案課) 既存の幼稚園の建替えをして認定こども園を設置するものであり、

議事

定員増を目的とした増築ではない。

(委員) 認定こども園として認定されるための基準はクリアしているのか。

(関係課) 審議会にも諮っており、審査済である。

(委員) 申請者が経営している既存の保育園はどうなるのか。

(関係課) 保育園は別の法人を立ち上げて運営しており、今回の認定こども園とは別のものとなる。

(委員) 幼稚園の実際の生徒数はどれくらいか。

(関係課) 令和3年2月時点の生徒数は268人である。

(委員) 周辺には子供が少ないと思うが、遠方から通っているのか。

(関係課) スクールバスを運行しており、半径約1.5キロメートルの範囲から通園していると聞いている。

(委員) 造成計画断面図に「雨水調整池 地下式」とあるが、ここからどのように雨水を流すのか。

(提案課) 造成計画平面図に雨水調整池から道路に向かう青い線で示しているが、雨水調整池から地下を通過して道路の地下管に排水される。

(委員) 直接放流区域に降った雨水は雨水調整池には流れないのか。

(提案課) 直接放流区域は雨水調整池より一段低い位置にあるため、雨水調整池を経由せずに直接道路側の雨水枡に流すものである。

(委員) 直接道路に放流する雨水の流量は問題はないのか。

(提案課) 協議も行っており問題がないとされる流量を放流することとしている。

(委員) 直接放流区域は舗装されるのか。

(提案課) アスファルト舗装となる。

(委員) 浸透式のアスファルト舗装にするなど、浸水しないようにしてほしい。

(提案課) 浸透式のアスファルト舗装ではないが、浸水しないように流量計算の協議を行っている。

「可」とされる。

3 第3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）

(質疑応答)

(委員) 写真1、2、3や7、8に写っている建物は何か。

(提案課) 既存建物であり、現在は取り壊し中である。

(委員) 既存建物には誰も住んでいないのか。

(提案課) 現在は誰も住んでいない。

(委員) 既存建物は複数あるのか。

(提案課) 計画敷地には主屋の他に離れなど、合計5棟の建物が建っていた。

(委員) 建築基準法第42条第2項の道路を拡幅することだが、写真1に写っている擁壁なども後退して拡幅するのか。

(提案課) そうである。

「可」とされる。

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

(1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について

※資料3にて報告

(質疑応答)

(委員) 障害者と地域とのつながりを確保するというグループホームの整備理念は現状どのように実践されているのか。

(関係課) 町内会に加入し、そこで行われるイベントにグループホームのスタッフや利用者が参加するなどの交流が行われている。また、地域の一員としてごみ当番を担うなどしている。

(委員) 現在の市街化調整区域におけるグループホーム間の離隔制限は、障害者と地域とのつながりの確保という整備理念に基づくものであるが、その実践が今の説明の内容であるならば、グループホームが集積することで「障害者と地域とのつながり」に支障が生じるものなのか。

(関係課) 現状では支障はないと考えている。

(委員) そうであるならば、その整備理念があるために、本当に必要なグループホームが建てられなくなるかもしれないことについてはどう考えるのか。

(関係課) 障害者プランでは、市街化区域と市街化調整区域も含めて毎年200人分のグループホームを建てる計画であるが、ここ数年は毎年200人分のグループホームの整備を実現できている。離隔制限により、必要なグループホームの整備に弊害が生じているということはない。

(委員) 病院では、病床が無秩序に増えることにより経営が圧迫されて、結果的に地域の医療サービスに支障が出ることを防ぐために病床の総量調整が行われている。グループホームではそのような総量調整を行わずに、開発審査会の提案基準上の離隔制限に委ねるだけでよいのか、特に現状ではグループホームの整備を計画どおりに行えているとのことなので、現在の離隔制限とは違う形での規制や調整の方法もあるのでは、ということ意見を。

(委員) 提案基準第29号の改正案の注7の表記であるが、「横浜市が予定建

	<p>建築物の立地の見込みを判断した時点で確認するものとする。」というのは、今までと何か違うのか。今までも、横浜市がどこかの時点で予定建築物の立地の見込みを判断していたのではないのか。</p> <p>(関係課) 今までは許可の時点で確認していたが、今後は開発審査会幹事会開催の時点において確認するということである。開発審査会幹事会が市内部の会議であるため、提案基準本文における表現としてはこのようにしたものである。</p> <p>(委員) 申請者側にとっては提案基準から読み取れないのではないのか。</p> <p>(関係課) 「解説」で開発審査会幹事会開催時であることを補足している。</p> <p>(委員) 解説というのは提案基準本文とともに公開されているのか。それとも口頭で補足説明するものなのか。</p> <p>(関係課) 提案基準の一部であり、公開されている。</p> <p>(委員) 今回、申請者が提案基準本文の補足である「注」を見落としがちなので改正をするということであるが、「注」にさらに「解説」という補足がつくのでは同様の懸念が生じるのではないのか。</p> <p>(関係課) 意見を踏まえて修正を検討する。</p> <p>(委員) 注と解説の振り分けの基準はあるのか。</p> <p>(関係課) 明確な基準はない。</p> <p>(委員) 体裁についての意見であるが、(注○を参照)のフォントを小さくした方が読みやすいのではないのか。また、同様の記載を「注」の中にも(解説○を参照)などとした方がよいのではないのか。</p> <p>(委員) 市街化区域でグループホームを建てる場合には事前の届出などはあるのか。</p> <p>(関係課) 特にはない。建築確認申請に係る手続のみである。</p> <p>(委員) 市街化区域におけるグループホーム計画の事前届出を義務付けたり、建築確認の申請先を限定する等の検討はできないのか。</p> <p>(関係課) 仕組みについて関係部署と検討をする。</p> <p>(2) 会議録の確認 (令和3年10月18日開催)</p>
資料	<ol style="list-style-type: none"> 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 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について 4 会議録 (令和3年10月18日開催分)
特記事項	なし

※本会議録は、令和4年1月17日、各委員に確認を得、確定しました。