

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和4年1月17日（月）午後2時から午後2時45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 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 羽太 美孝 委員
	議題提案課等 ＜第1号議案 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 ＜第1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 整備推進担当係長 岡本 建築局 宅地審査部 宅地審査課担当課長
	事務局 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 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 藤原、斎藤
欠席者	なし
開催形態	第1号議案、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	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29号に準じる） 市街化調整区域内（保土ヶ谷区上菅田町1352番の15ほか）において障害者グループホームに用途変更すること 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 その他 会議録の確認（令和3年11月15日開催分）
決定事項	1 第1号議案は「可」 2 その他は「了承」

議事	<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29号に準じる）</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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>（質疑応答）</p> <p>（委員）平成28年に小規模多機能型居宅介護事業所に用途変更した際には、今回同様に開発審査会提案基準（以下「提案基準」という。）第29号を準用したのか。</p> <p>（提案課）当時は提案基準に小規模多機能型居宅介護事業所が位置付けられていなかったため、提案基準の準用ではなく、提案基準によらない「その他」として開発審査会に諮ったものである。現在は、提案基準第27号に社会福祉施設として小規模多機能型居宅介護事業所の位置付けがある。</p> <p>（委員）平成8年以降の賃貸借契約を今回新たに締結し直すのか。</p> <p>（提案課）増築された平成10年以降、土地所有者と自動更新型の賃貸借契約を締結して現在まで続いているため、今回契約を締結し直すものではない。</p> <p>（委員）公図でいう1352-5が公道なのか。</p> <p>（提案課）1352-5は道路状になっているが公道ではなく、本件建物は敷地の北側の道路で接道をとっている。</p> <p>（委員）用途変更後のB棟の定員6名に対して部屋数が9であるが、余りの3部屋の用途は何か。</p> <p>（提案課）1部屋は短期入所のためのものであり、残りの2部屋は予備である。</p> <p>（委員）5の提案内容には、「本提案基準でいう用途変更は、障害者グループホーム以外から障害者グループホームへ用途を変更…する場合を想定」とあるが、提案基準第29号にそのような記述があるのか。</p> <p>（提案課）提案基準にはそのような記述はなく、5の提案内容の記述が正確ではなかったため、ここで訂正をしたい。提案基準第29号は本件のような用途変更も対象としているものの、注5及び注6の緩和規定については、対象が建替えと増築に限定されているため、そのまま読むと本件には緩和規定を適用できないことになる。しかし、本件は既存の一部の用途を全体に拡大するものであるため、建替えや増築の際に認められる緩和規定を本件に適用しても構わないであろうという趣旨である。</p> <p>（委員）敷地東側の道路状に整備されている箇所は、将来も避難通路としての機能が担保されるのか。</p> <p>（提案課）1352-6、1352-22、1352-25は申請者が所有する土地であるため、担保され则认为している。</p> <p>（委員）1352-5の所有者は申請者ではないのか。仮にこの土地の所有者が道路としての使用をやめた場合にはどうなるのか。</p>
----	---

議事

(提案課) 1352-5は申請者ではない方が所有しているが、仮に1352-5の所有者がフェンス等を設けたとしても、申請者が所有している1352-6等の土地の範囲で避難通路として最低限機能すると考えている。

(委員) 本件はA棟とB棟を合わせて1つの施設なのか。手元の資料「障害者グループホーム概要」では、施設規模として「定員は10人以下の範囲とする。」とある。両棟の定員の合計は14名になるが問題ないのか。

(提案課) 建築基準法上は、用途を障害者グループホームとする一つの建物であるが、社会福祉施設としては、A棟とB棟でそれぞれ定員10名以下の2つの障害者グループホームとなる。

(委員) そうであるならば、本件はA棟の用途をA・B両棟に拡大するというよりも、A棟はそのまま何も変わらずに、B棟の用途のみが変わることではないのか。

(提案課) A棟も既存の障害者グループホームから日中サービス支援型のグループホームへ変更されるため、正確にはA・B両棟で用途変更があるものと認識している。

(委員) 屋根のある渡り廊下で繋がれているだけのA棟とB棟は、一つの建物としての要件を満たしているのか。平成10年の増築の際は、A棟とB棟が違う用途である中で一つの建物としての判断がなされたが、今回両棟が同じ用途になるにあたり、建物の一体性を再度確認しなくてもよいのか。

(提案課) 本件は建築基準法上の用途変更の手続きを指定確認検査機関に行っており問題ないことを確認している。また、建築指導課にも確認しており、問題がないことを確認している。

(委員) 一つの建物であるかを判断するためには、屋根の有無だけではなく機能の可分・不可分等が判断基準になると思うが、その点ではどうなのか。

(関係課) 建築確認を所管する部署ではないが、現在は機能上、外観上、構造上一体であれば建築基準法上一つの建物として見なしている。平成10年当時にはこの基準での判断はなされていなかったかと思うが、今回、用途変更の手続きを行った際、一体性があるとの判断が改めてなされたのではないのか。

(委員) 申請者は連名なのか。

(関係課) 連名である。

(委員) 許可書に書く建物の用途は何か。

(関係課) 都市計画法上は、障害者グループホーム（日中サービス支援型）であり、建築基準法上は、寄宿舎及び福祉ホームである。

「可」とされる。

2 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

議事	3 その他 会議録の確認（令和3年11月15日開催）
資料	1 許可申請概要書等（第1号議案） 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3年11月15日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和4年2月21日、各委員に確認を得、確定しました。