

横浜市開発審査会会議録

日時	平成30年4月9日（月）午後2時から午後3時45分まで	
開催場所	関内中央ビル5階 特別会議室	
出席者	委員	吉川 知恵子 会長 浜野 四郎 委員 原田 満 委員 平本 光男 委員 玉野 直美 委員 根岸 宏文 委員
	幹事等	幹事 奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 水谷 環境創造局 みどりアップ推進部 農政推進課長 新田 環境創造局 下水道管路部 管路保全課長 武田 環境創造局 みどりアップ推進部 みどりアップ推進課担当課長（代理） 水谷 道路局 道路部 維持課長（代理） 樽川 道路局 河川部 河川計画課長 杉浦 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長
		議題 提案 課等 ＜第1号議案から第5号議案まで 提案課＞ 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 稲垣 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 小西 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 ＜第5号議案 関係課＞ 伊藤 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
	事務局	鈴木 建築局 建築監察部長 小島 建築局 建築監察部 法務課長 村上 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 石井、岡野
欠席者	委員	坂倉 徹 委員
	幹事	甲斐 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課 担当課長 大友 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態	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26号) 市街化調整区域内(旭区今宿西町337番の7ほか)において一戸建て住宅を建築する目的で行う開発行為 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(戸塚区小雀町1562番)において寄宿舎を就労継続支援事業所に用途変更すること。 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27号) 市街化調整区域内(泉区岡津町3201番の一部)において地域活動支援センターを建築すること。 4 第4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(泉区上飯田町2524番の2の一部)において就労継続支援事業所を建築すること。 5 第5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(泉区新橋町765番の3の一部)において保育所を建築する目的で行う開発行為 6 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 7 その他 会議録の確認(平成30年3月19日開催分)
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案から第4号議案までは、「可」 2 第5号議案は、「継続審議」 3 その他は、「了承」
<p>議事</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26号) (提案課) ※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、提案内容、その他必要な事項、形態制限等を説明 (委員) 現況の宅地にある擁壁や地下車庫を全て撤去するということのようにだが、現行基準に照らして構造上の問題があるということか。 (提案課) 現況の擁壁等は開発許可を受けて築造されており、構造上の問題があるわけではない。 (委員) 開発区域内において公道が4.5メートルに拡幅されることによって、現況道路中心から2.25メートルの幅員が確保される開発区域外の公道と比べて、道路幅員に差が生じてしまうが問題ないか。 (提案課) 開発許可基準上、問題ない。 (委員) 本件開発区域と開発道路を挟んで反対側の敷地で建築行為がなされ

議事	<p>る場合、当該敷地においてセットバック義務は免れるのか。セットバックするとなると、将来的に道路形状が不整形になってしまうとも思われるが。 (提案課) 本件開発道路は2項道路であるため、建築基準法上、原則として、現況道路の中心線から2メートル幅員を確保する義務は残ることになる。</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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 2階では、常時、何人くらいが作業するのか。 (提案課) 1階と2階の割り振りについては特に決めていないと聞いている。 (委員) 非常時の避難について、2階の出入口が1つしかなく、窓も小さいようだ。火災が発生した場合、どのように避難するのか。 (提案課) 既存の建物を利用することもあり、避難経路を確保するために構造を大きく変えるということは難しく、2階に設置されている避難はしごを使用したり、スタッフが対応することになると聞いている。 (委員) 避難はしごは設置されているようだが、窓が小さいようなので、窓を大きくすることを検討されてみてはどうか。 (提案課) 事業者はその旨伝えさせていただく。 (委員) 1階部分と2階部分とで賃貸借契約期間に差があるのは、何故か。 (提案課) 当初は1階のみを就労継続支援事業所として使用しており、既に賃貸借契約が結ばれていた。今後、新たに2階を使用するにあたり、2階の賃貸借契約も締結することになるが、契約の終了時期が1階と2階とで、おおむね揃うように期間が設定されている。 (委員) 申請地の地目が雑種地のようだが、現状として問題ないか。 (提案課) 宅地への地目変更が予定されていると聞いている。</p> <p style="text-align: center;">「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27号)</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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 近隣説明は行われたのか。 (提案課) 説明する予定と聞いている。</p>
----	---

議事	<p>(委員) 地盤の切り盛りと、隣地境界部分の仕上げについて確認したい。 (提案課) 駐車場及びスロープ部分で切土を行う。隣地との境界部には安全な擁壁を造ると聞いている。</p> <p>(委員) 現況写真では、コンクリートブロックを5、6段積んだだけのような状態に見えるので、安全な擁壁が造られるよう十分確認してもらいたい。</p> <p>(委員) 緑地について、一部が欠けているような計画となっているが。 (提案課) 緑地であっても、庇の下部は緑地面積に含まれていないものと思われる。</p> <p>(委員) 飛び地の緑地についても、将来的にも緑地として管理されるようにしっかりと指導してもらいたい。</p> <p>(委員) 2階の厨房はお菓子やパンを作るためのもので、厨房利用者のために更衣室があるということによいか。 (提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>4 第4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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 分筆した上で、地目の変更が予定されているということによいか。 (提案課) そのように聞いている。</p> <p>(委員) 2537-3の土地は、開発区域に含まれていないのか。 (提案課) 含まれていない。</p> <p>(委員) 既存の障害者就労継続支援事業所は活かしたままなのか。 (提案課) 活かしたままとなる。既存施設では、干し野菜等の製造とアロマキャンドル制作を行っているが、衛生面の観点から施設を分けて作業したいと考えているようである。</p> <p>(委員) 建物配置図において、南側スロープの幅員が「有効2メートル以上」と記載していることの意味は。 (提案課) 2方向避難の観点から、「有効2メートル以上」と記載され、線引きされているが、物理的に境界があるわけではなく、アスファルト部分と一体的に利用できる。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>5 第5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) ※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、提案内容、</p>
----	--

議事	<p style="text-align: center;">その他必要な事項、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 現在、利用されている駐車場が引き続き利用される計画のようだが、駐車場から移設される保育園まではどのくらいの距離があるのか。距離を考えると使いづらい駐車場になってしまうのではないか。保育園設置にあたって、駐車場の設置台数等に関する基準はないのか。</p> <p>(関係課) 保育園を認可するにあたって、駐車場設置台数に関する基準はない。</p> <p>(委員) 園児の送迎に伴う路上駐車によるトラブルも想定される中で、駐車場を設置できるのであれば設置した方がよいと考えるが、申請地に駐車場を確保することはできないのか。緑化の観点とバッティングしてしまうかもしれないが。</p> <p>(関係課) 保育園が移転することによって、これまでよりも駐車場との距離が離れてしまうが、事業者からは、現在の駐車場の利用状況からみて移転後も支障がないと判断したと聞いている。</p> <p>(委員) 具体的に、どう支障がないのか。</p> <p>(関係課) こちらで計算等を行ったわけではないが、事業者にヒアリングした結果、現在の駐車場の利用状況からみて移転後も支障がないということであった。</p> <p>(委員) 私は支障があると思うが。駐車場から移転後の保育園まで、何メートルあるのか。</p> <p>(提案課) 直線距離で約100メートル強である。</p> <p>(委員) その間、どのように送迎するのか。車を停めて、園児をバギー等で連れて行ったりするのか。</p> <p>(関係課) 園児の年齢によっては、手をつないで歩くことも想定される。</p> <p>(委員) 幅員が6.5メートル程度の道路を通っていくようになるようだが、歩道もないようなので非常に通いづらいのではと感じるが。さらに高低差もあるようだが。</p> <p>(委員) 申請地内には1台分の駐車場しか設置されない計画のようだが、例えば、移転先の園から駐車場までピストン輸送する車両を運行させるようなことは考えていないのか。</p> <p>(関係課) そのような計画は聞いていない。</p> <p>(委員) また、道路が交錯しており、入口付近が込み入っているようにも思われるが。</p> <p>(委員) これまでの議論を整理すると、まず、駐車場からの移転先への通園が困難ではないかとの意見に対し、関係課は現在の駐車場の利用状況から鑑みて支障はないと回答するものの、それだけでは不十分ではないかということで意見が相違している。また、委員からは入口付近の安全性についても問題視する意見が出されている。</p> <p>(関係課) 既存の園と駐車場との位置関係だけを見ると近く見えるが、実際に</p>
----	---

議事

は、駐車場から少し回り込んでいかなければならない。そうすると、確かに移転後は駐車場からの距離が離れることになるが、現状と比べてそれほど大きく変わるものではないと考える。

(委員) 定員を約1.3倍にするのだから、駐車場の利用者も当然増加する中で、敷地内に車を一切入れないというのは無理があるのではないか。

(委員) 我々としては、せつかく作るのであれば利用しやすい施設にすべきではないかという観点から意見を述べている。今が大丈夫だから将来的にも大丈夫だという話だけでは説得力に欠ける。例えば、開発区域内の緑地を工夫することで駐車場スペースを確保することはできないか。

(幹事) 今回の案件は開発調整条例による緑化が適用されるが、地上部では樹木植栽地を対象としており、芝生のみでは整備基準に適合しない。また、植栽地として縁石等で囲う必要があるため、駐車場利用を想定していない。例えば、建物の1階部分を駐車場にするとか、屋上緑化をしていただくことで緑地面積を確保してもらえないか。

(委員) そうなると、大きな設計変更が生じるので難しいのではないか。朝だけ、緑地に駐車することを認めることも難しいか。

(幹事) 難しい。緑化計画を根本的に見直すとなれば、もう一度緑化協議を行う必要がある。

(提案課) 開発指導の中で、駐車場について、近隣の別の場所を用いる可能性はないか等、より利用しやすい施設となるよう事業者を検討してもらうことではいかがか。

(関係課) 保育園の認可にあたっては、駐車場に関する基準はない。園によって、自動車の送迎をどう考えるかは異なるが、この園については現在の利用状況から想定していくしかなく、その状況から支障がないと考えている。今後も事業者に対しては、路上駐車で近隣トラブルが発生しないよう指導していきたいと考えている。

(委員) 基準にもあるように、周辺の土地利用と調和がとれているかどうかを考えるにあたって、路上駐車によるトラブルが発生しないかどうかを考えることは当然であり、関係がないとされるのは納得できない。

(関係課) 開発に当たって関係がないというわけではない。現在の利用状況から路上駐車が発生するとは考えていないが、そのようなトラブルが発生しないよう指導していきたいということである。

(委員) 具体的にどのような利用状況で、今後どのように指導していくかということが説明できなければ全く説得力がない。

(委員) 保護者は時間に追われている中で必死に園児の送迎をしており、そういう場合には路上駐車をしてしまうというような事態が発生することも十分に想定される。これに対し、「今後も指導していきます。」だけでは不十分ではないか。

(幹事) 屋上緑化については、既存施設に対して認められるものであったり、

議事	<p>面積制限（５％まで）がある点について補足したい。</p> <p>（委員）既存園は、どのように後利用されるのか。</p> <p>（提案課）未定と聞いている。</p> <p>（委員）既存園は市街化区域にあるが、駐車場は市街化調整区域にあるのか。</p> <p>（提案課）そうである。</p> <p>（委員）現在、15台ある駐車場がどう使われているかという実態把握はしているか。</p> <p>（関係課）台数や移動時間までは把握していない。保育園は実態把握しているはずである。</p> <p>（委員）実態を把握したうえで十分な分析がされていなければ、こちらとしても可とするわけにはいかない。</p> <p>（提案課）駐車場の利用状況等、もう一度、事業者と検討させていただいた上で、改めて審査会に諮りたいと考える。</p> <p>（委員）そうしてもらいたい。他に何か意見はないか。</p> <p>（委員）計画建物の北西角部分について、図面ではどのような状況か十分に確認することができない。</p> <p>（提案課）この場所には地下に雨水流出抑制施設が設置されている。</p> <p>（委員）当該部分は平均地盤面の算定に反映されているのか。</p> <p>（提案課）確認し、改めて説明したい。</p> <p>「継続審議」とされる。</p> <p>6 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>7 その他 会議録の確認（平成30年３月19日開催分）</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書（第１号議案から第５号議案まで）</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書</p> <p>3 会議録（平成30年３月19日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年５月21日、各委員に確認を得、確定しました。