

横浜市開発審査会会議録

日時	平成30年6月18日（月）午後3時15分から午後5時10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	飯島 奈津子 会長 浜野 四郎 委員 原田 満 委員 大久保 千行 委員 平本 光男 委員 玉野 直美 委員
	幹事等	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（代理） 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 磐村 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課長 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（代理） 大友 建築局 企画部 都市計画課長 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
	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	根岸 宏文 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長
開催形態	公開	
傍聴人	なし	

<p>会長及び会長職務代理者の選任</p>	<p>議題の審議に先立ち、会長を委員が互選し、会長職務代理者を会長が指名した。  互選結果 会長：飯島 奈津子 委員  指名結果 会長職務代理者：浜野 四郎 委員</p>
<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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(鶴見区獅子ヶ谷三丁目96番の1ほか)において一戸建ての住宅を建築する目的で行う開発行為</li> <li>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29号) 市街化調整区域内(旭区小高町111番の9の一部ほか)において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>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29号) 市街化調整区域内(旭区南本宿町126番の6ほか)において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>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29号) 市街化調整区域(戸塚区上倉田町1563番の8ほか)において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>5 第5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) 市街化調整区域(戸塚区汲沢町955番の1の一部ほか)において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>6 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告</li> <li>7 その他 会議録の確認(平成30年5月21日開催分)</li> </ol>
<p>決定事項</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 第1号議案から第5号議案までは、「可」</li> <li>2 その他は、「了承」</li> </ol>
<p>議事</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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) 申請地と獅子ヶ谷市民の森は、どのような関係にあるのか。  (提案課) 申請地東側に隣接する斜面及び少し離れた南西側の斜面が獅子ヶ谷市民の森として、特別緑地保全地区に指定されている。獅子ヶ谷市民の森は申請地と接している部分はあるが、申請地内には含まれていない。  (委員) 市民の森側の崖崩れの安全性については、担当部署とどのように調整されているのか。</li> </ol>

議事	<p>(提案課) 市民の森側での切土や擁壁の設置は難しいということで、申請地内に防土壁を設置する計画となっている。</p> <p>(委員) 申請地に接している道路を拡幅する計画のようだが。</p> <p>(提案課) 申請地は建築基準法第42条第1項の道路に接しているが、一部、幅員が4.5メートルに満たない箇所を1.91平方メートルほど、申請地側に拡幅する計画である。</p> <p>(委員) この道路は申請地北東側の方へ長く続いているが、その間の幅員も4.5メートル以上あるか。</p> <p>(提案課) 申請地から北東側の第一種住居地域の方まで、連続して4.5メートル以上の幅員がある。</p> <p>(委員) 申請地の土地所有者は複数いるのか。</p> <p>(提案課) 土地所有者は1人である。</p> <p>(委員) 申請地内に建物が複数建っているようだが、どのように利用されているのか。</p> <p>(提案課) 北側の5棟は借家である。南東側の大きな建物が母屋で、その周辺に車庫や倉庫が建っている。</p> <p>(委員) 造成計画断面図1のb-b'断面図及び造成計画断面図2のc-c'断面図で、開発区域外に土留めのようなものが確認できるが、これは隣地に既に設置されているものということでよいか。</p> <p>(提案課) 現況写真で確認できるように、当該部分には上部にフェンスのあるコンクリートブロックが設置されているが、隣地において設置されたものであり、本件開発行為において特に手を加える予定はない。</p> <p>(委員) 申請地と前面道路との間の翼壁はどうか。</p> <p>(提案課) 当該部分については今回の開発行為に伴って、新たに翼壁が造り直されることになる。</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29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) 任意で2方向の避難経路が確保された計画であるということだが、それぞれの避難経路を確認したい。</p> <p>(提案課) 通常の出入りで利用する階段からの避難経路と、2階バルコニーからの避難経路が計画されている。</p> <p>(委員) バルコニーに避難梯子が設置されるようだが、バルコニーの手すりをまたいで利用しなければならず、利用しにくいいため、設置にあたっては利</p>
----	---

議事

用しやすいような配慮をしてもらえるとよい。また、2階バルコニーの排水をよくするために、バルコニーの張り出しをもう少し大きくすることも考えられるかと思うがどうか。

(提案課) 避難梯子と排水の件は、設計者に伝えたい。

(委員) 事務所の職員が寝泊りするスペースも確保されているのか。

(提案課) 確保されている。

(委員) 車椅子を利用される方が想定されるのであれば、エレベーターが必要だと思うが。

(提案課) 本件施設は、基本的には、身体が健常な方の利用を想定している。将来的に利用者が高齢になって車椅子の利用が必要になる場合には、1階の居室を使用する予定だと事業者から聞いている。

(委員) グループホームの中には、エレベーターが設置されている施設もあるかと思うが、申請者の意向次第ということか。

(関係課) グループホームは様々な利用者が想定されるので、エレベーターの設置基準は特に設けておらず、想定される入居者の状況に応じて、それぞれの事業者がエレベーターを設置するか否かを判断している状況である。

(委員) 施設が10年、20年と運営されていく中で、将来的にエレベーターの必要性が生じるケースもあるかと思う。今後の検討課題としてもらいたい。

(委員) 申請地の土地所有者が建物も所有するのか。

(提案課) 建築する建物は土地所有者が所有することになる。本件許可申請は運営主体である社会福祉法人と土地・建物所有者との連名である。

(委員) 長期的に施設を運営されるということであれば、賃貸借契約による縛りはあるかと思うが、事業趣旨等を土地所有者にきちんと理解してもらい、協力を得ることも重要だと思う。

(委員) 今後の審議資料には、建築物の面積表をつけてもらいたい。

(提案課) 承知した。

「可」とされる。

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29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

(委員) 申請地北側に2メートル以上の高さの法面があるようだが、問題ないか。

(提案課) 北側隣地は申請者と同一の所有者であり、法面の上部は畑として利用されている。当該箇所は、高低差が3メートル以上ないことから、横浜市建築基準条例上、擁壁の設置等は必須ではない。

議事

- (委員) この法面は本件建築物の2階からの避難経路に接しているため、何らかの安全対策が施せるようであればお願いしたい。
- (委員) 申請地東側は高低差が969ミリメートルあるようだが、擁壁等は設置されるのか。
- (提案課) 緑地に法面を設けるよう切土して調整する計画である。
- (委員) 緑地は芝生か。
- (提案課) 芝生ではなく、中低木を植栽する予定である。
- (委員) 申請地南側の道路状部分は公道か。
- (提案課) 申請地には直接接していないが、当該部分は公道である。
- (委員) この公道の幅員はどれくらいか。また、土地の地目はどうなっているのか。
- (提案課) 幅員は約1.8メートルほどである。この道路を構成する126番の7、126番の9及び126番の12の土地は、いずれも同一所有者で、地目は畑である。この先にある畑へのアプローチとして利用する予定だと設計者から聞いている。
- (委員) 126番の8の土地については、東京電力によって地中送電線路設置のための地上権が設定されているとのことだが、土地の分筆と地上権設定の時期の関係はどうなっているか。
- (提案課) 今年の1月に、126番の2から126番の8及び126番の9の土地が分筆されている。地上権設定は、これより前になされている。同様に126番の7の土地から、126番の9及び126番の12の土地が分筆されている。
- (委員) それぞれの土地は同一所有者か。
- (提案課) 全て同一の所有者である。
- (委員) 地目が畑ということだが、農地転用許可の状況はどうか。
- (提案課) 今後、農地転用許可がなされる見込みがある。
- (委員) 南側の隣地境界線について、排水溝の設置等は検討されているのか。北側の隣地境界線についても言えることだが、同一所有者であるとはいえ、隣地境界線は何らかの形で処理される必要があるのではないか。
- (委員) 配置図によると、コンクリートブロックが設置されるのではないか。
- (提案課) 図面には明示されていないが、コンクリートブロックの上にフェンスを設置する計画である。
- (委員) フェンスはどのような構造か。
- (提案課) 通常のメッシュフェンスのような設えになるものと思われる。
- (委員) 排水はどうなっているのか。
- (提案課) 申請地西側に排水する計画である。具体の排水経路は、配置図の申請地北側のコンクリート打ち部分に示されている。
- (委員) 敷地内に雨水枡は設置されないのか。
- (提案課) 雨水枡設置については確認していないが、土木事務所との協議が必要であり、適切に処理されるものと考えている。

議事	<p>(委員) 北側隣地から水が流入してくるようなことも考えられるのではない か。隣地境界の設えや排水処理について、計画内容がわかるよう適切に図面 に落とし込んでもらうよう申請者への指導をお願いしたい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 176番の45の道路状の土地は、2項道路に指定されているのか。</p> <p>(提案課) 指定されていない。建築基準法外の道路である。</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29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階からの避難通路について、敷地西側の道路へ避難するためには、 敷地内を随分と回らないといけないようだが。</p> <p>(提案課) こちらの法による避難通路のほか、実際にはリビング・ダイニング を通過して玄関から避難することも考えられる。</p> <p>(委員) 敷地南側を通過して西側へ向かった方が距離が短くなるのではない か。緑地とバッティングしてしまうが。</p> <p>(提案課) 敷地南側を避難通路とする案についても申請者側で検討したと聞い ているが、総合的に判断してこの建築計画となったとのことである。</p> <p>(委員) 東側の道路へ避難することはできないのか。</p> <p>(提案課) 現在、東側道路とは段差があるほか、ガードレールも設置されてお り、現時点では西側道路に避難することが現実的であると考えている。</p> <p>(委員) 道路境界線にはメッシュフェンスが設置されるようだが、出入口 付きのメッシュフェンスも有り得るのか。</p> <p>(提案課) 有り得ると思う。</p> <p>(委員) 隣接する母子生活支援施設も避難経路については同じような状況に あるのか。</p> <p>(提案課) 未確認だが、本件申請地と似た状況であると思われる。</p> <p>(委員) この母子生活支援施設は本件施設と関係はないのか。</p> <p>(提案課) 関係があるかどうかまでは不明だが、運営法人は異なる。</p> <p>(委員) 玄関が2つあるのは何故か。</p> <p>(提案課) 運営上、男女別にした方がよいとの判断であると思われる。</p> <p>(委員) 玄関を男女別に設けたり、将来的なエレベーターの設置を検討して いる等、利用者に配慮された計画だとは思いますが、やはり避難経路が気になる。</p> <p>(提案課) 審査会でいただいた意見をふまえ、申請者に対して避難経路を再度 検討してもらうよう話をする。</p>
----	--

議事	<p>「可」とされる。</p> <p>5 第5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）</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）常勤の職員の方が宿泊するのは事務室だけか。 （提案課）スタッフルームが使用できる。</p> <p>（委員）2階には利用者の居室しかないようだが、職員が利用者の状況を把握しづらいのではないか。避難時に問題はないか。 （関係課）運営法人からは、避難訓練を実施すると聞いている。</p> <p>（委員）1階の浴室への動線が気になるが。 （提案課）避難時の対応や浴室への動線については、申請者に確認したうえで必要に応じて検討してもらおうよう話をする</p> <p>「可」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）</p> <p>※ 資料2にて報告</p> <p>7 その他 会議録の確認（平成30年5月21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5月21日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年7月23日、各委員に確認を得、確定しました。