

横浜市開発審査会会議録

日時	平成30年7月23日（月）午後2時から午後5時まで	
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 玉野 直美 委員 根岸 宏文 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） 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	平本 光男 委員
	幹事	奥山 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 大友 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態	第2号議案から第5号議案まで、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第1号議案及び第6号議案 非公開	
傍聴人	なし	

<p>議題</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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24号） 市街化調整区域内（戸塚区舞岡町）において分家住宅の敷地を縮小した上で一般住宅に用途変更すること。</li> <li>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26号） 市街化調整区域内（青葉区奈良町864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>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（神奈川区羽沢町586番の2の一部）において障害者就労継続支援事業所を建築すること。</li> <li>4 第4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29号） 市街化調整区域（瀬谷区阿久和南三丁目13番の6）において障害者グループホームを建築する目的で行う開発行為</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（瀬谷区本郷三丁目53番の7の一部）において障害者グループホームを建築すること。</li> <li>6 第6号議案（審査請求・30開－1号） 都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可処分の取消しを求める審査請求の申立て</li> <li>7 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>8 その他 会議録の確認（平成30年6月18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4号議案までは、「可」</li> <li>2 第5号議案は、「継続審議」</li> <li>3 その他は、「了承」</li> </ol>
<p>議事</p>	<p>※ 第1号議案及び第6号議案の審議については、「非公開」とする旨決定される。なお、第1号議案及び第6号議案については、傍聴人は退席、第1号議案については、幹事、議題提案課等及び傍聴人は退席。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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24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、形態制限等を説明  （非公開）</li> </ol>

議事	<p style="text-align: center;">「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26号) (提案課)</p> <p>※ 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</p> <p>(委員) 排水のための造成協力地の所有者は誰か。 (提案課) 申請地所有者と同一だが、隣家が通路として使用している。</p> <p>(委員) 864番の9の土地も開発区域に含まれているのか。 (提案課) 土地の一部が造成協力地として開発区域に含まれている。</p> <p>(委員) 隣家の専用通路上に排水施設が設置されるのか。 (提案課) 専用通路に敷設する予定である。</p> <p>(委員) 本件が包括承認の対象とならなかったのは何故か。 (提案課) 本件は開発区域面積が1000平方メートル以上であるため、包括承認要件に該当していない。</p> <p>(委員) 前面道路の拡幅について、どのような協議がなされたのか。 (提案課) 拡幅部分は私有地ではあるものの、これまでも歩道として使用されており、この開発を契機として道路管理者が引き取ることとなった。</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) (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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 本施設の利用者は、最寄りのバス停からどのように通うことになるのか。 (提案課) 運営主体である申請者に確認したところ、基本的には各自で通ってきてもらうことを想定しているが、状況に応じて職員が補助することを検討しているとのことであった。</p> <p>(委員) 庇や玄関ポーチのようなものが設置されないようだが。 (提案課) 設計者は、軒で対応する意向ではないかと思われる。</p> <p>(委員) 本施設は、車椅子利用者が想定されているようなので、雨天時の建物の使い勝手をよくするためにも、何らかの対応を検討してもらいたい。 (提案課) その旨、設計者に伝えたいと思う。</p>
----	---

議事

(委員) 本件申請地は、横浜みどりアップ計画で保全の対象とされていないのか。

(幹事) 保全の対象とされているエリアではない。

(委員) 羽沢町自体が対象エリアからはずれているのか。

(幹事) 羽沢町付近は、緑の10大拠点の区域には含まれている。

(委員) 公図を見ると、例えば、586番の8の土地のように、条件がよい土地が他にもあるように思えるが、本件申請地と所有者は同じか。同じであれば、本件申請地が選択されたのは何故か。

(提案課) 586番の8の土地のほか、586番の7の土地も本件申請地と同一所有者であるが、所有地の中で、比較的平らで造成行為が少ない箇所を選定したと聞いている。

(委員) 玄関内には段差がないが、玄関の外には段差があるようだが。

(提案課) 玄関の外側に段差があるので、玄関正面の階段を利用していただくか、車椅子利用者には階段横のスロープを利用していただくことになる。

(委員) 車椅子駐車場スペースが狭いようだが、1台分か。

(提案課) 1台分である。

(委員) 前面道路の交通量にも左右されるかと思うが、駐車場の使い勝手に問題はないか。

(提案課) 駐車場の前方に2メートル、後方に1.5メートルのスペースを確保してあるので、駐車をする際には、これらのスペースを使いながら車両を切り返すことになると思われる。

(委員) そもそも車椅子駐車場スペースは、1台で足りるのか。

(提案課) 現時点で、車椅子利用者による通所は想定されていない。将来的に、車椅子利用者が本施設を利用することになっても、その方が車を運転して通所してくることは想定しておらず、駐車場はあくまでも職員用として使用される予定だと聞いている。

(委員) 車椅子利用者がスロープを上がって建物へ入っていく動線を想定すると、玄関前で階段を背に向けることになる。約1メートルの高低差があるようだが、安全面に問題はないか。階段幅が広いのはいいことだが、アプローチ部分をもう少し検討されてはどうか。

(提案課) 確かに、必ずしもこれほどの階段幅までは必要ないかもしれない。階段幅を狭め、その分、車椅子利用者が安全に利用するようなアプローチにすることができないか、設計者に伝えたいと思う。

(委員) 駐車場スペースの話に戻るが、施設車両の駐車スペースとして利用されるということか。

(提案課) 運営主体の社会福祉法人が、他にも複数の施設を有しているので、その施設間を移動するための職員用車両を駐車することが想定される。

(委員) 障害者就労継続支援事業所のような施設だと、物品を運搬する車両の停車も想定されるのではないかと思うが、職員用車両と駐車スペースの取

議事	<p>り合いになるのではないか。</p> <p>(提案課) 職員の通勤は公共交通機関を使用することから、職員用の車両が常時駐車されるわけではない。</p> <p>(委員) 駐車場スペースが1台分で本当に足りるのか、疑問である。計画されている駐車場スペースの前方及び後方のスペース、階段幅、緑地等を見直すことで、もう1台分の駐車場スペースを確保することはできないか。マイクロバス利用の有無や屋外スロープの有効幅員も含めて、改めて確認してもらいたい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>4 第4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29号)</p> <p>(提案課)</p> <p style="padding-left: 2em;">※ 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</p> <p>(委員) 申請地南東側と接している細長い形状の4549番の301の土地は、横浜市道であり、否道路でもあるとのことだが、建築基準法上の道路ではないということは、こちら側のセットバックは不要だということか。</p> <p>(提案課) そのとおりである。</p> <p>(委員) 現状は、道路状になっているのか。</p> <p>(提案課) 道路状の形態にはなっていない。</p> <p>(委員) 土地利用計画図における未利用地及び緑地3は、周辺とどのように区切られるのか。</p> <p>(提案課) 未利用地との境にはネットフェンスを設置し、緑地3との境には、植栽留めとしてコンクリートブロックを設置する予定である。</p> <p>(委員) 未利用地はどのような位置付けになるのかを確認したい。</p> <p>(提案課) 開発においては未利用地で、利用する予定はない。本件施設とは別に、同じ社会福祉法人が運営する認知症グループホームが周辺に2施設あり、こちらの利用者が近所を散歩する際の休憩場所として利用する予定だと聞いている。未利用地内に建物を建てるような土地利用は想定されていない。</p> <p>(委員) 建築物の連たんに関する基準を満たさなければならないということは理解できるが、未利用地部分は緑地としての条件が良い場所と思われるので、そこを未利用地とするのはもったいない気がする。</p> <p>(提案課) 未利用地は開発区域には含まれるが、建築物の敷地からははずれる。</p> <p>(委員) 建築物の敷地に含むことが出来ないとしても、緑地とすることはできないのか。</p> <p>(提案課) 本件申請地は農地であるため、農地転用許可の手続が必要となるが、</p>
----	---

議事	<p>その中では広場としてベンチ等が設置される計画であるようだ。広場に緑化がされるかについては確認する。</p> <p>(委員) ベンチを設置する場合には、緑地と評価できないのか。</p> <p>(提案課) 未利用地部分を緑地とすることができるかどうかについては、所管局に確認したい。</p> <p>(委員) 緑地3部分は現状、緑地であるのではないかと思われるが、本件開発行為において緑地と位置付けるのか。</p> <p>(提案課) 開発の中で新たに植栽を行う予定である。</p> <p>(委員) 仮に、未利用地部分を緑地として整理できた場合には、緑地3を無くしてしまうことも可能なのか。</p> <p>(幹事) 緑地面積に関する基準は、「建築物敷地面積の何割」というように定めている。未利用地部分をプラスアルファの緑地と位置付けることは問題ないが、未利用地を緑化したからといって、建築物敷地である緑地3を無くすと必要な緑地面積に満たなくなってしまう。</p> <p>(委員) 建築物の連たんに関する基準の半径100メートルの円は、どのように考えるのか。</p> <p>(提案課) 連たんに関する立地基準1(1)では、「予定建築物の敷地を含む半径100メートルの円内に「おおむね50以上の建築物」があること。」とあるように、予定建築物の敷地が半径100mの円内に含まれていることとされている。</p> <p>(委員) 開発許可をするにあたっては、基準以上の緑地を確保しても問題ないので、プラスアルファの緑地にできないか確認してもらいたい。</p> <p>(提案課) 所管局に確認したい。</p> <p style="text-align: center;">「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、形態制限等を説明</p> <p>(委員) 境川は、増水により氾濫する可能性が高いのではないか。特に申請地付近は、川が蛇行しており、防災上の安全性が気になる。申請地と境川はどのような関係にあるのか。</p> <p>(提案課) 申請地の一部は河川保全区域に含まれているが、河川区域からははずれていると聞いている。また、河川法に基づく手続を行っていると言っている。</p> <p>(委員) ハザードマップではどのような位置付けとなっているか。</p> <p>(提案課) ハザードマップは未確認である。</p>
----	--

議事

(委員)ハザードマップでどう位置付けられているかということにもよるが、地盤の嵩上げ等、対策できることはした方がよいのではないかと。市街化調整区域における許可を審議する立場からすれば、やはり防災上の安全性は気がかりである。

(提案課) 防災上の安全性は非常に重要な事項なので、対応策等について申請者と調整してみる。

(委員) エレベーターを設置する余地はあるのか。

(提案課) 入居者が将来的に車椅子を利用する状況になった場合には、1階を利用することとしているためエレベーターの設置予定はないと聞いている。

(委員) 1階が男性で、2階が女性というように、性別でフロアを分ける計画のようなので、車椅子利用者が1階を利用するというだけでは、運営上の難しさもあるのではないかと。将来的にエレベーターを設置する余地を残しておいた方がよいのではないかと。

(提案課) 申請者に確認するが、全体の計画に影響が出てくる可能性があるのではないかとと思われる。

(委員) 公図によると、敷地と道路の間に水路があるようだが、現状はどのような状況か。

(提案課) 道水路一体で道路形状になっている。

(委員) 緑地帯を通過して避難する計画のようだが、緑地帯を通れるのか。

(提案課) 避難経路となる部分については、芝生等の避難可能な緑地が想定されていると聞いている。

(委員) 芝生等でも緑地帯として問題ないか。

(提案課) 緑化については、所管局と協議済みと聞いている。

(提案課) 先ほど指摘のあったハザードマップを確認したところ、申請地は浸水が想定されるエリアのようだ。

(委員) 平成30年7月豪雨による被害状況を踏まえても、浸水対策は非常に重要なことなので、再度検討してもらいたい。

(提案課) 対応策等を申請者に確認した上で、改めて審査会に諮りたい。

「継続審議」とされる。

6 第6号議案（審査請求・30開－1号）

都市計画法第29条第1項の規定に基づく開発行為の許可処分の取消しを求める審査請求の申立て

（非公開）

7 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）

議事	<p>※ 資料3にて報告</p> <p>8 その他 会議録の確認（平成30年6月18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 審査請求書等（第6号議案）</p> <p>3 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>4 会議録（平成30年6月18日開催分）</p>
特記事項	なし

※本会議録は、平成30年9月14日、各委員に確認を得、確定しました。