

横浜市開発審査会会議録

日時		令和元年6月17日（月）午後2時から午後3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 原田 満 委員 大久保 千行 委員 平本 光男 委員 坂和 伸賢 委員 玉野 直美 委員 塩川 圭一 委員
	幹事等	土田 環境創造局 環境保全部 環境管理課長 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 新田 環境創造局 下水道管路部 管路保全課長（代理） 磐村 都市整備局 地域まちづくり部 地域まちづくり課長 落合 道路局 道路部 維持課長（代理） 時尾 道路局 河川部 河川管理課長（代理） 岡本 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	榊原 建築局 建築監察部長 石津 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 松井、藤原
欠席者	幹事	水谷 環境創造局 みどりアップ推進部 農政推進課長 大友 建築局 企画部 都市計画課長
開催形態		公開
傍聴人		1人

<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(泉区和泉町5458番ほか)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 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(泉区中田町2763番の27ほか)において障害者グループホームを建築すること。 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30号) 市街化調整区域内(旭区下川井町402番の一部ほか)において資材置場の管理用建築物を建築すること。 4 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 5 その他 会議録の確認(令和元年5月20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3号議案までは「可」 2 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、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) 南側の公衆用道路は宅地の所有者と同じになるのか。 (提案課) 土地利用計画図にある、横浜市が管理している上飯田151号線を拡幅することとなる。 (委員) 今回は公衆用道路を含めての開発ということだが、この道路を開発の区域に含めた理由は何か。 (提案課) 今回の区域が道路と接している状況であったので、開発の区域に入れて拡幅することとした。 (委員) 今回の開発区域の西側の住宅の接道はどうなっているか。 (提案課) 正式に確認はできていないが、西側の数件の宅地は一つの宅地となっており、おそらく今回の敷地とは関係なく接道が成立していると思われる。また、その南側の宅地は専用の通路があるので、接道は問題ないと思われる。 (委員) 今回の開発で先ほどの西側の宅地の無接道の問題が解決できるのではないのか。高低差があるようにも見えるが、そのあたりの調整はどのようになっているのか。

議事	<p>(提案課) 西側の宅地は現状で無接道ではないと確認している。</p> <p>(委員) 道路を含んだ開発の場合、土地の付け替えなどを行うと思うが、今回の件は道路を一方向的に拡幅するものなのか。</p> <p>(提案課) 赤道に接している場合、拡幅するよう開発指導している。周囲の方にとっても、今回の公道拡幅は接道などのメリットがある。</p> <p>(委員) 公衆用道路というのは横浜市の土地ではないのか。今回の申請に含めてよいものなのか。</p> <p>(提案課) 既存の公道は建築基準法上の道路ではなく、それを建築基準法上の道路に変更する中で拡幅するものなので、建築基準法外道路であるこの道路を開発区域に含めている。</p> <p>(委員) 申請者には横浜市を含めなくてよいのか。</p> <p>(提案課) 開発許可手続の中で道路管理者である横浜市との協議を整えており、横浜市が申請者に含まれていなくても問題はない。</p> <p>(委員) 開発をして道路を市に帰属させるということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 分筆をして横浜市に所有権を移すのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 敷地規模基準では一敷地の規模は125平方メートル以上とのことだが、今回125平方メートルに満たないものがあるのは、どの基準に該当しているのか。</p> <p>(提案課) 提案基準第26号第4項の敷地規模基準のただし書き第1号「敷地の過半が「建築物の形態に関する共通基準」第2項に該当する区域内にあり、一敷地面積が100平方メートル以上である場合」に該当している。</p> <p>(委員) 「建築物の形態に関する共通基準」第2項は高さの緩和規定であり、高度地区の範囲を定めているように読めるが、今回の基準となるのか。</p> <p>(提案課) 「建築物の形態に関する共通基準の第2項に該当する区域」とは、建ぺい率が60%で容積率が200%となる区域を示している。その区域とは「都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の制限」という平成22年4月5日の横浜市告示第160号の中で記載されていて、沿道から50メートルの「沿道区域」と言われる区域となる。</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>
----	--

議事

(委員) 付近見取図で250メートルの円の外にある既存の障害者グループホームは、今回の申請と同じ社会福祉法人によるものか。

(提案課) 今回の申請とは異なる社会福祉法人によるものとなる。

(委員) 付近見取図の左下にある二つの障害者グループホームは近接しているが、250メートルの規制との関係はどうなっているのか。

(提案課) 左下の障害者グループホームは市街化区域内なので扱いが異なる。

(委員) 横浜市の建築物緑化認定だが、芝生広場のようなものも緑化面積にカウントされるのか。

(提案課) カウントされる。

(委員) 図面では高低差が読み取れないが、敷地出入り口から玄関1に繋がるスロープは狭いのではないか。また、その南側の通路には、どこに段差があるのかが図面からは分からない。さらに、緑地を挟んだ南側の通路にはスロープがないが、ここに段差はないのか。緑化の関係で間に緑地を設けているのだろうが、使い勝手を考えると、この形態でよいのか、段差の状況も確認してほしい。

(提案課) 例えば全面をスロープにしたほうが使い勝手がよくなるかもしれないし、段差については確認する。

(委員) 全面をスロープにして、そのまま歩道につながるのも危ないと思うが、確認してほしい。

(提案課) 段差については設計者に確認し、安全に配慮するように伝える。

(委員) 障害者グループホームでの車がどのように使われているのか、また前面道路の人通りの状況も分からないのだが、この駐車場の形状で用をなすものなのか。

(提案課) 車の使われ方は法人によって様々だが、今回のグループホームでは障害者の方の送迎のためのものとなる。敷地の形態上間口が狭いので、駐車場はこのような配置になっているが、通常1台以上確保できればよいものを、2台確保する計画となっている。

「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30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

(委員) 公図上、赤で囲われた範囲は分筆されるのか。

議事

- (提案課) 今のところ分筆の予定はなく、賃貸借契約により土地を貸すと聞いている。
- (委員) このような土地の切り方は、斜面地を申請範囲に入れて敷地の周囲を緑化したことにするためなのではないか。
- (提案課) 申請敷地は、以前は農地であり、転用して資材置場となる際に斜面地が緑地になった。今回の管理用建築物を建てるための申請では、この緑地を申請敷地の境界沿いの緑地としている。
- (委員) こういう申請はよくあるものなのか。問題ないのか。
- (提案課) 提案基準第30号第4項では、申請区域の境界に沿って緑地で囲うこととなっている。囲う範囲に既存の緑地を入れることは問題ない。
- (委員) 賃貸借の範囲はどのように特定するのか。杭を入れるのか。
- (提案課) どのように特定するかまでは聞いていない。
- (委員) 今回の申請者は地主なのか。農地転用の手続を行ったのも地主か。
- (提案課) そうである。
- (委員) 農地転用の手続をしたのはいつごろか。
- (提案課) 正確な時期までは確認していないが、最近であることは間違いない。
- (委員) 前回の資材置場の議案でも言ったが、汚水の排水計画が分かる図面がついていない。建物にはトイレや流しがあるが、その排水はどのようになっているか。
- (提案課) 汚水は敷地内を經由して北側の中原街道の下水に接続することを申請の際の図面で確認している。
- (委員) 資材置場で取り扱うタイヤやアルミホイールというのは商品なのか。
- (提案課) そうである。
- (委員) 商品を炎天下に置くものなのか。屋根をかけたりのではないのか。
- (提案課) 屋根をかけると建築物になるので違反になってしまう。申請者が提出した写真ではラックのようなものを設置して保管するようだ。
- (委員) ラックにおいて炎天下にさらされたものを商品として販売するというのは現実的なのか。そのまま倉庫になったりはしないか。
- (委員) 「資材」というからには、ある程度の資材の出入りがあるものだと思うが、タイヤ等が置きっぱなしにされて産業廃棄物置場などになったりはしないか。産業廃棄物の中間処理として置いておくためならば、最終的な処理方法も示してもらわないといけない。
- (提案課) 産業廃棄物の場合は運搬に別の許可が必要となるため違反となる。この場所は交通の便がよいので、中古車販売業者が資材を置くために選んだと聞いている。使われ方については確認していく。
- (委員) 申請地の南側には住宅があるようだが、その間の緑地は斜面地なのか。崩れたりしないか。
- (提案課) 斜面地であるが、その下は駐車場になっており、住宅はその先にあ

議事	<p>る。</p> <p>(委員) 斜面について、がけ下の排水の指導を行うのか。斜面の下に水が流れていくことで、民事のトラブルになったりはしないか。</p> <p>(提案課) 斜面の下も同一所有者の土地であり、また今回は宅地造成の許可ではないので、排水の指導まではしていない。</p> <p>(委員) 盛土をしているのか。造成の履歴はあるか。</p> <p>(提案課) この1年以内に造成を行っている。1メートル以上の盛土をしているが、宅地造成工事規制区域外であり、宅造許可手続は不要である。</p> <p>(委員) 資材置場の舗装が行われたことで、土地に水がしみこまなくなり、その分の雨水が法地の方に流れていくと思うが、斜面下へ流れてトラブルになったりはしないか。指導などが必要にならないか。</p> <p>(提案課) 申請計画上、舗装されている部分については、北側の中原街道側に流すよう勾配をつけている。</p> <p>(委員) 写真に写っている白い塀のようなものは何か。</p> <p>(提案課) フェンスだが、お墓があるのでおそらく目隠しのためではないか。</p> <p>「可」とされる。</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 (提案課) ※ 資料2にて報告</p> <p>5 その他 会議録の確認(令和元年5月20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3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(令和元年5月20日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和元年7月22日、各委員に確認を得、確定しました。