

横浜市開発審査会会議録

日時		令和元年11月18日（月）午後2時から午後3時20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 柳下 健一 委員 坂和 伸賢 委員 塩川 圭一 委員
	幹事等	幹事 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） 大友 建築局 企画部 都市計画課長 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 <第1号議案から第2号議案まで 提案課> 川手 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 小西 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 障害福祉部 障害支援課 整備推進担当係長
	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	委員	大久保 千行 委員 玉野 直美 委員
	幹事	水谷 環境創造局 みどりアップ推進部 農政推進課長
開催形態		公開

傍聴人	なし
議題	<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27号) 市街化調整区域内(都筑区南山田町4591番の1ほか)において学校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(泉区上飯田町4652番の1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。 3 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 4 その他 (1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定 (2) 会議録の確認(令和元年10月21日開催分)
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案及び第2号議案は「可」 2 その他は「了承」
議事	<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27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) 従前の市街化区域を合わせて申請地として、緑化等の基準を満たすこととしているようだが、問題ないのか。 (提案課) 今回の増築のための敷地には、市街化区域が一部含まれている。提案基準第27号の注6の規定では、敷地増を伴う場合は、増加した敷地の面積に対して、緑地の確保の規定を適用する、とあり、今回の増築に伴い増加する市街化区域と市街化調整区域の面積の合計に対して緑地の比率がかかっている。既存敷地は含めていない。 (委員) 今回の申請区域と既存敷地の区分けはどのように決めているのか。 (提案課) 現在ある校舎等の建築確認申請上の敷地が既存敷地となる。 (委員) 課税面では増築後も市街化調整区域の扱いとなるのか。 (提案課) もともと学校用地となっているため課税面では既に非課税の扱いとなっている。 (委員) 今回のように市街化調整区域であっても具体的な利用方法があり、建築物が建てられる場合に、今後、市街化区域に変わっていくようなことはあるのか。 (幹事) 平成30年3月告示の第7回「線引き」では、市街化調整区域の中で農地・緑地以外の土地利用である「都市的な土地利用」の形態が9割を超え

議事

ていて、かつ、市街化区域に接している0.5ヘクタール以上の敷地を探して、市街化区域に編入した。次回以降の手続で、編入していくことはあり得るが、今回に関しては敷地の規模の問題がある。

(委員) 今回の審議内容のように、利用形態が変わりそれが市街化区域への編入条件に合っている場合、今後の線引き作業のために情報提供をする仕組みなどはあるのか。

(幹事) 都市計画課は建築審査会や開発審査会の幹事として出席しており、定期的な調査も行っているので、情報の共有化をする仕組みはできていると考えている。

(委員) 事後的に市街化区域に編入された場合、その時点で(市街化調整区域の)緑地基準等は適用されなくなるのか。

(提案課) 編入後は、建替えの際などには市街化区域の基準が適用される。

(委員) 広大なテニスコート敷地を持ちながら市街化調整区域の樹林地を切り開いて建物を建てるなど、今回の計画内容が適切なものであるのか、少し引っかかりを感じる。今回の計画は既存の市街化区域内で実現できなかったのか。

(提案課) 既存の聖堂の規模が小さく、建物内に講堂や宿舍機能もあるので現位置での建替えが困難であると聞いている。また、スポーツに力を入れている学校方針としてテニスコートを削る考えがないことや神奈川県からも増築のためにグラウンド等の学校施設を減らすことがないよう指導されているとのことである。また、テニスコートやグラウンド側の敷地に聖堂を建てる案も検討したがテニスコートの形状が不整形になり面数が減ってしまうことと、聖堂という性質上、テニスコートやグラウンドに接しない静かな環境が必要である等の理由により、南側の離れた敷地に聖堂を建てることとなったと聞いている。

(委員) 駐車場は誰のためのものか。

(提案課) 来客用と教員用である。現在、教員用の駐車場がなく、テニスコートの南端に暫定的に駐車をしているとのことであるため、駐車場を新たに配置したいとのことである。

(委員) 樹林地を削り土を動かしてまで緑地を設けるとするのは適切な計画なのか。

(提案課) 既存の樹林地を切土で造成して新たな緑地を造るものだが、既存の樹林地は落ち葉について近隣の住民から陳情があり、今回樹林地を下げることで、落ち葉の影響を低減するためでもある。

(委員) 今回の敷地はもともと学校が所有していたものか。

(提案課) 平成8年に、現状のテニスコートの部分と同じ時期に取得したものである。

(委員) 市街化調整区域にまで建物を建てる理由として、生徒数が増えるとのことだが、どれくらい増えるのか。

(提案課) 生徒数は既に増えており、平成7年の開校時点では1学年が3クラス制で120人の計画だったが、現在は1学年が4クラス制で180人となっている。中学・高校合わせて6学年あるので、1学年が180人まで増えると、聖堂でのまとまった授業などは困難になっていると聞いている。

(委員) 将来的にこの市街化調整区域が「都市的な土地利用」として、市街化区域に編入された場合、今回の申請敷地に含まれる緑地も編入されるのか。

(幹事) 確約的な発言はできないが、緑地は「都市的な土地利用」には当てはまらない。

(委員) テニスコートに聖堂を建てて、今回の増築施設にテニスコートを移設する方法もあると思う。増築される聖堂はかなり遠く、生徒が使用するためのものなのか。

(提案課) 聖堂は学校行事で生徒が使うと聞いている。

「可」とされる。

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)

(委員) 給湯器の解体はどういうものか。コンプレッサーなどを使うのか。

(提案課) 手作業で行うので、特殊な設備は必要としない。

(委員) 作業場は屋外扱いで土足で外から入るのか。

(提案課) 北側の建物に更衣室があるので、着替える方はそこで作業着に着替えて、靴脱ぎ場で靴を履いてから渡り廊下を渡って作業場に入ることもできるし、一度外に出て、外から作業場に入ることもできる。出入り方法は特に決まっていない。

(委員) 作業内容は主たる施設と同じものか。

(提案課) 基本的には同じ内容で、ペットボトルなどの資源の回収などだが、扱う資源や作業内容が変わるといふより、利用者の利便性のために作業スペースを広くとることを目的としている。

(委員) テクノストラクチャーという工法を取り、それぞれ壁を造った部屋を渡り廊下で繋ぐ理由は何か。壁を付ければよいのではないのか。

(提案課) 作業場と北側の部屋は階高が違うので、地震時の揺れ幅も異なり、ある程度間隔を取る必要があるため、エキスパンションジョイントで構造上の縁を切っている。

(委員) 主たる施設は何人くらいが作業しているのか。

(提案課) 20名である。

(委員) 建物は主たる施設の方が大きいということか。

(提案課) 規模は同じくらいだが、利用者の一部を今回の施設に移して、より広い作業スペースを確保する予定である。

(委員) 作業スペースの天井が高いのは作業のしやすさや、車を入れるためか。

(提案課) 資源を積んだ車が後ろ向きに入ってきて荷下ろしをするため、シャッターなどそれなりの階高が必要となっている。

(委員) 今回の申請地付近は、以前の議題で洪水や浸水の危険性が議論になった場所ではないのか。

(提案課) 違う場所である。

「可」とされる。

3 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

4 その他

(1) 横浜市開発審査会提案基準の一部改定

※資料3にて宅地審査課 宅地企画担当課長が報告

(委員) 提案基準第4号での分家の適用対象では(1)は子、(2)は兄弟姉妹、(3)はそれ以外、ということだが、配偶者はこの中のどれに含まれるのか。

(提案課) 配偶者は元の世帯主から相続を受ける場合、「本家」として家を引き継ぐので、通常は「分家」の対象にはならない。

(委員) 提案基準第4号の改定内容は、説明資料では適用対象を「本家において生まれ育った」ことを条件としているが、改定案では「本家世帯で出生した者に限る。」となっている。同項第3号では「本家で生まれ育った」という表記になっており、生まれ育ったことを条件とするのであれば、表記を揃えた方がよいのではないか。

(提案課) 改定案を検討して結果を後日報告する。

(委員) 「出生」や「生まれ育ち」ではなく、「血族」と「姻族」という言葉で規定できないか。

(提案課) 世帯主が配偶者になった場合、それまでの血族と姻族の立場が替わることになる。

「了承」とされる。

(2) 会議録の確認(令和元年10月21日開催分)

「了承」とされる。

資料	<ol style="list-style-type: none"> 1 許可申請概要書（第1号議案及び第2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 横浜市開発審査会提案基準の一部改定 4 会議録（令和元年10月21日開催分）
特記事項	なし

※本会議録は、令和元年12月16日、各委員に確認を得、確定しました。