

横浜市開発審査会会議録

日時	令和2年10月19日（月）午後2時から午後4時10分まで	
開催場所	市庁舎18階会議室 みなと6・7	
出席者	委員	飯島 奈津子 会長 坂和 伸賢 委員 原田 満 委員 須田 幸雄 委員 玉野 直美 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等	<第1号議案から第9号議案まで 提案課> 川手 建築局 宅地審査部 調整区域課長 鈴木 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 瓦谷 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長 <第1号議案及び第2号議案 関係課> 赤池 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 担当係長
	事務局	嶋田 建築局 建築監察部長 石津 建築局 建築監察部 法務課長 津留 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
	事務局	なし
開催形態	第1号議案から第6号議案まで、許可処分及び協議報告、並びにその他 公開 第7号議案から第9号議案まで 非公開	
傍聴人	なし	
議題	<p>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27号） 市街化調整区域内（泉区上飯田町4541-1の一部）において生活介護事業所を建築すること</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） 市街化調整区域内（泉区上飯田町4061-1）において障害者グループホームを建築すること</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30号） 市街化調整区域内（泉区上飯田町4617-6）において資材置場等の管理棟を建築すること</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20号） 市街化調整区域内（港南区上永谷町4610-1 ほか）において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為</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31号） 市街化調整区域内（緑区長津田町5797-4 ほか）において店舗（中古車販売店舗）を店舗（建設、農業機械のレンタル店）に用途変更すること</p> <p>6 第6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20号） 市街化調整区域内（神奈川区羽沢町1442-1の一部 ほか）において特別養護老人ホームを建築することを目的とする開発行為</p> <p>7 第7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4号） 市街化調整区域内（都筑区池辺町3179-20）において兼用住宅（分家）を建築すること</p> <p>8 第8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6号） 市街化調整区域内（戸塚区俣野町1251-5の一部）において分家住宅を店舗兼用住宅（分家）に用途変更すること</p> <p>9 第9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（戸塚区品濃町946-2）において分家住宅を一般住宅に用途変更すること</p> <p>10 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告</p> <p>11 その他 会議録の確認（令和2年9月14日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第9号議案までは「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>※ 第7号議案から第9号議案までの審議については、「非公開」とする旨決定される。</p> <p>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27号） （提案課）</p>

議事	<p>※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 土地の一部に建築する計画であるが、未利用地の利用については確認しているか。</p> <p>(提案課) 専用通路幅が不足しているため、建築物の予定はないとのことである。</p> <p>(委員) 未利用地の道路幅はどれくらいか。</p> <p>(提案課) 2メートル程度である。</p> <p>(委員) 隣地4541-7が再築する時など、合筆して利用することは可能か。</p> <p>(提案課) 敷地を増やすのであれば、再度、許可を取る必要がある。</p> <p>(委員) 敷地面積が498.28平方メートルであるが、500平方メートル以上となると、何か制限があるのか。</p> <p>(提案課) 横浜市開発事業の調整等に関する条例が適用されることとなる。</p> <p>(委員) 同じ事業者が隣接地でも生活介護事業所を運営しているようであるが、対象者が異なるのか。</p> <p>(関係課) 作業内容は異なるが、障害や区分での対象者は同一である。</p> <p>「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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(事前質問及びそれに対する回答)</p> <p>(委員) 既存の北側擁壁、ガードレールを撤去して駐車場のスペースの確保、出入りを計画しているが、前面道路は南東から北西にかけて緩やかなカーブで下っているようである。北側道路からの車の出入りについて危険ではないか。</p> <p>(提案課) 提案基準上、建築基準法42条1項1号道路からの出入りが求められている。南側道路が2項道路になってしまうため、基準上は南側道路を主要な出入り口にすることは不可、1項1号道路である北側道路からの接道とせざるを得ない。また、南側敷地4061-2の一部が他人の所有している土地であるため、現実的に南側からの接道が難しいということも理由である。</p> <p>(委員) 北側道路の通行量の状況、入居者の交通手段について教えてほしい。</p>
----	---

議事	<p>(提案課) 平日に行った交通量調査では1時間に約140台程度の通行量である。また、グループホームのため、駐車場の利用は職員のみであり、車の出入りは頻繁に行われないと考えられる。</p> <p>(委員) 南側道路からの出入りであれば、高低差がないため、スロープが少なく済む。建物平面計画はこのままでも、北側に配置することで、南側道路を利用する計画とできるのではないかと。</p> <p>(提案課) 基準上、北側道路とせざるを得ないといった点や車の出入りの頻度等から、今回の計画としている。</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 仮に、今回の計画で北側道路も2項道路である場合には建築できないということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 南側敷地が他人の所有地であるということであるが、配置図を見ると道路後退線が見受けられる。こちらは、南側道路で接道しているということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 後退部分を他人が所有しているのか。</p> <p>(提案課) 2項道路を他人が所有し、後退部分は今回の申請者の所有である。</p> <p>(委員) 提案基準29号の「(建築基準法42条) 第1項に該当する幅員4.5メートル以上の常時通行が可能な既存の道路に接する位置であること。」との規定から、今回は2項道路からの接道ができないということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 利用者の方はこういったルートで来ることになるのか。</p> <p>(提案課) 2つあり、一つが東側の環状4号線にあるバス停で降り、敷地北側の道路を歩いてくるルート。もう一つは、鴨居上飯田線沿いにあるバス停で降り歩いてくるルートとなると思われる。</p> <p>(委員) そうすると、敷地東側の方に歩道が無いようであるが、そこを歩いてくるということになると、危険ではないか。</p> <p>(提案課) 運営者側に、安全上の注意を行うよう伝えておく。</p> <p>「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30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</p>
----	--

議事	<p style="text-align: center;">及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 周辺に社会福祉施設があるとのことであるが、どこにあるのか。</p> <p>(提案課) 申請地の南側、100メートル以内に存在する。今回の計画は、都市計画道路に接しているため、ただし書が適用され基準上問題ない。</p> <p>(委員) 隣地4617-10は関連して土地利用されているのか。</p> <p>(提案課) 別の会社が利用しているので、関係はないと思われる。</p> <p>(委員) 計画している管理用建築物は、確認が取れるものであるということでしょうか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 元々計画地はガソリンスタンドであり、今回の計画は廃材を保管する施設とのことであるが、金属等の可燃物の心配はないのか。</p> <p>(提案課) ガソリンスタンドの地下にあるタンクは空にされていると思われるし、以前にガソリンスタンドがあったからといって、特に気をつけなければいけないということはない。</p> <p>(委員) ガソリンスタンドは何年程度営業をしていたのか。</p> <p>(提案課) 確認はしていないが、長い間営業されていたのではないかとと思われる。</p> <p>(委員) ガソリンスタンドの建築の際には、許可を取っているということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) すぐ近くが市街化区域となっており、産業廃棄物の積替・保管施設の管理用建築物を建築するとのことであるが、音などが気になるところである。周辺への説明はあるのか。</p> <p>(提案課) 今回の許可の基準上は、特に求められていない。産業廃棄物の所管部署からは、特に問題になっているような報告は聞いていない。なお、敷地境界に沿って幅1メートル以上を緑地として確保し、高さ2.5メートルの万能鋼鉄塀で囲う計画である。</p> <p>(委員) 産業廃棄物の排水等の計画についてはどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 産業廃棄物の所管部署の許可の基準の中で、確認されている。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>4 第4号議案(都市計画法第34条第14号の審議…開発審査会提案基準第20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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p>
----	--

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) No.3 土地利用計画図とNo.4-1建物平面図を見ると、利用者が施設の利用に当たり、駐車場の出入口を通ることになり、危険ではないか。</p> <p>(提案課) 安全性を確保できるよう事業者に伝える。</p> <p>(委員) 事業者は説明会などは行っているのか。</p> <p>(提案課) 何度か説明は行っているようである。</p> <p>(委員) 特段、反対を受けているということではないか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 農地転用との関係はどうなっているのか。</p> <p>(提案課) 都市計画法43条の許可申請時に、農地転用の許可証を添付した形で申請をしてもらう。</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31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、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p> <p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 農作物機械のレンタルということであるが、今の空間部分に機械を並べてレンタルをするということによいか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 修理を行うのか。</p> <p>(提案課) この場所では行わないと聞いている。</p> <p>(委員) 既存の建物の中には事務室はあるのか。</p> <p>(提案課) ある。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>6 第6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20号)</p> <p>(提案課)</p> <p>※ 提案理由、申請者、申請地、予定建築物、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明</p>
----	---

議事	<p>(質疑応答)</p> <p>(委員) 現在、駐車場の形について指導中とのことであるが、こういったプランを考えているのか。</p> <p>(提案課) 車が道路から直接出入りしないように出来る限り出入口をしぼるよう考えている。</p> <p>(委員) 駐車場の付置義務はあるのか。</p> <p>(提案課) ない。</p> <p>(委員) 入所者の定員が100名で、職員65名であるが、駐車場の数として大丈夫なのか。</p> <p>(提案課) 職員の採用に当たっては、駐車場の利用ができないという形で募集を行っているとしている。また、隔地で駐車場が用意できないか検討している。</p> <p>(委員) 当該地は農用地区域なのか。</p> <p>(提案課) そうではない。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>7 第7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4号)</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>8 第8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6号)</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p> <p>9 第9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)</p> <p style="text-align: center;">(非公開)</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</p>
----	--

議事	<p>10 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>11 その他 会議録の確認(令和2年9月14日開催分)</p> <p>「了承」とされる。</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案から第9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2年9月14日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和2年12月21日、各委員に確認を得、確定しました。