

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和6年3月18日（月）午後2時から午後3時30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 原田 満 会長 坂和 伸賢 委員 平井 佑治 委員 長瀬 康夫 委員 赤川 真理 委員 大久保 千行 委員
	議題提案課等 柳 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 馬立 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長
	関係課 加藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 畑下 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 整備推進担当係長 宇野 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 職員 田中 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 職員 浜岡 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 職員 豊島 環境創造局 農政部 農業振興課 職員
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 前田 建築局 建築監察部 法務課 審査係長
欠席者	大河原 昇 委員
開催形態	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29号） 市街化調整区域内（都筑区南山田町4821番の4の一部）において障害者グループホームを建築すること</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） 市街化調整区域内（都筑区牛久保町1391番の一部）において農業用倉庫を農産物直売所に用途変更すること</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</p>

	<p>提案基準第30号)</p> <p>市街化調整区域内（都筑区池辺町2000番の1）において積替保管施設の管理用建築物を建築すること</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26号)</p> <p>市街化調整区域内（瀬谷区阿久和南三丁目16番の19ほか）において倉庫業を営まない倉庫を建築すること</p> <p>5 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>6 会議録の確認（令和6年2月26日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案から第4号議案までは「可」</p> <p>2 その他は「了承」</p>
<p>議事</p>	<p>1 第1号議案 （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）造成計画平面図の建築物の部分に切り盛りの着色がない。斜めになったままなのか。</p> <p>（提案課）造成計画平面図・断面図は、建物を建てる場所以外の切り盛りを表している。敷地地盤も平らにする計画である。</p> <p>（委員）造成計画平面図・断面図の南北方向の断面では逆エル擁壁の記載があるが、東西方向の断面の擁壁が省略されている。</p> <p>（提案課）東西方向の断面は1メートル未満の簡易な擁壁のため、省略している。</p> <p>（委員）障害の程度はどの程度か。</p> <p>（提案課）知的障害の6名が入る予定であり、区分が2から5までと聞いている。</p> <p>（委員）例えば夜間の行動が多動であるような傾向はないのか。</p> <p>（関係課）施設によって異なるが、あまりに行動に影響が出るような場合は、グループホーム以外の施設に入ることになると思われる。</p> <p>（委員）受け入れるかどうかは施設ごとの判断か。</p> <p>（関係課）そうである。</p> <p>（委員）配置図を見ると、北側に避難通路があり、梯子を下ろすようになっている。緑化スペースに下ろしてよいのか。緑化は芝生のようなものか。</p> <p>（関係課）常時、人が通るところは緑化スペースにできないが、非常時の避難で使う程度は可能である。</p>

議事	<p>(委員) 配置図の避難経路と建物平面図を見比べたとき、避難経路が建物 2 階のトイレからスタートしているように見える。</p> <p>(提案課) 配置図の破線の避難経路は、1 階の建物内の避難経路を示している。</p> <p style="padding-left: 40px;">「可」とされる。</p> <p>2 第 2 号議案</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) 当初許可不要の農業用倉庫になったのはいつか。</p> <p>(提案課) 昨年度である。</p> <p>(委員) 直売所への用途変更は許可が必要なのか。</p> <p>(提案課) 直売所は建築許可が必要な用途のため、用途変更の許可が必要となる。</p> <p>(委員) 本件は提案基準がないのか。</p> <p>(関係課) あまり例がないので提案基準という形になっていない。今後、例が増えると提案基準になりうる。</p> <p>(委員) 提案内容の記載では、「環境創造局農政推進課及び農業振興課と調整済み」とあるが、誰が調整するのか。</p> <p>(提案課) 提案課である。</p> <p>(委員) 何を調整するのか。調整された場合に審査対象になるというのが分かりにくい。</p> <p>(提案課) 農産物直売所の取扱い方針の要件に合致していることの確認は当然として、農業振興策の拡充に資するものであるかも踏まえて検討している。</p> <p>(関係課) 立地要件の中には、建築局で確認できないものもあるので、環境創造局で確認し、意見書を提出している。これをもって調整されたものとしている。</p> <p>(提案課) 農業政策と合致していることをまず確認して、その後、建築許可の基準に合致しているかが審査対象になる。</p> <p>(関係課) 単なる事実確認だけではないので、調整という言葉を使っていると思われる。</p> <p>(委員) 「すでに農業用倉庫の敷地として使用されているため、農地転用は不要」とあるが、敷地は畑のままではないのか。</p> <p>(提案課) 倉庫として使われているので、農地ではないことになる。農地転用手続きは不要となる。</p>
----	--

議事

(関係課) 倉庫を建てる時に農地法の手続きを済ませているので、その時点で畑ではなくなっている。

(委員) 仮に住宅を建築する場合でも農地法の手続きは不要で、調整区域としての許可が必要ということになるのか。

(提案課) そうである。

(委員) 敷地約24平方メートルが必要最小限の規模とどのように判断したのか。

(提案課) 建物平面図の計画から、どう使用するかを確認し、過大かどうかを検討した。

(委員) 今回の計画が許可されると、今後の基準のようになってしまうのでは。

(提案課) 農産物直売所の取扱い方針3の内容によって、規模が変わってくる可能性はある。申請者は、建築敷地周辺に手広く野菜等を作っており、結構な量を取り扱うと思われることも踏まえて最小限と判断した。

(委員) 公図では畑となっているが、敷地の赤色部分は別なのか。

(提案課) 一筆の地目としては畑だが、敷地はその一部の赤色部分で、農地転用手続きは不要部分である。

(委員) くい打ちはしているのか。

(提案課) している。

(委員) 畑に駐車場があっても大丈夫なのか。

(関係課) 倉庫に搬入するため、倉庫と一体的に使用するものは設置可能である。

(委員) 倉庫を建てる時の敷地と、今回の計画を比較して、敷地が建築基準法42条1項1号の道路に接するように広げている。この広がった部分の農地転用手続きも不要なのか。

(提案課) 手続きが必要か確認し、必要であれば手続きをとる。

農地転用手続きの確認することを前提に「可」とされる。

3 第3号議案

(提案課)

※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明

(質疑応答)

(委員) 産業廃棄物の中間処理施設はできていて、休憩所等を追加する計画か。

(提案課) 既存のゲート等は利用しつつ、処理施設も同時に整備する計画である。

議事

(委員) 資源循環局と調整済みか。

(提案課) そうである。

(委員) 資源循環局と調整するのは、申請者か。その結果待ちなのか。

(提案課) 今の事業計画で調整が終わると聞いている。

(委員) 調整が終わるのが前提なのか。

(提案課) そうである。

(委員) 調整が終わってから建築局の審査をするのではなく、同時進行しているのか。

(提案課) 調整はほぼ終わっている。資源循環局の方も、建築局の許可が下ろせる段階にならないと手続が進まない。

(事務局) 審査会の前に幹事会を開いて、建築局と資源循環局双方が出席して許可出来る計画であることを確認している。仮に審査会で不同意と判断されれば、資源循環局でも認められない。

(委員) 提案基準の要件として調整が済んでいるなら、調整済みと書く方が良い。

(提案課) 調整は済んでいる。

(委員) 中間処理施設の設置であり、産業廃棄物の処理や周辺住民との距離等懸念材料がある。そのような場合、資源循環局とどの段階にあるか情報として知らせてほしい。そのうえで進行状況を正確に記載すべき。

(提案課) 次回以降、調整の段階を明確に記載する。

「可」とされる。

4 第4号議案

(提案課)

※ 提案理由、申請者、申請地、建築物の概要、提案内容、その他必要な事項及び形態制限等を説明

(質疑応答)

(委員) 河川のところは市へ譲渡されるのか。そのタイミングは許可後か。

(提案課) そうである。まだ先だが、河川改修の際、建物の取り壊しが必要となっている。用地買収については、3月中の建物除却が契約条件となっているので急いでいる状況である。

(委員) 倉庫業を営む倉庫だと許可できないのか。

(提案課) そうである。本計画は、倉庫業ではなく運送業としての倉庫なので許可できる。国に確認しても倉庫業の認可は不要とのことである。

(委員) 倉庫業は場所を貸しているものである一方、運送業とは違うということか。

(提案課) そうである。運送業はあくまで運送で収入を得ていることになる。

議事	<p>倉庫は仮置きとしての役割となる。</p> <p>(委員) 用地境が不明確とのことだが、敷地面積が3000平方メートル以上になるとどうなるか。</p> <p>(提案課) 横浜市開発事業の調整等に関する条例の対象となる。申請敷地以外はフェンスで仕切り、一体利用はしない。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>5 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 ※ 資料2にて報告</p> <p>6 会議録の確認 ※ 資料3にて確認</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等 (第1号議案から第4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6年2月26日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和6年5月20日、各委員に確認を得、確定しました。