

横浜市開発審査会会議録

日時	令和4年2月21日（月）午後2時から午後3時まで
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 大久保 千行 委員 須田 幸雄 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等 ＜第1号議案及び第2号議案 提案課＞ 高橋 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 鈴木 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 障害福祉保健部 障害施設サービス課 整備推進担当係長 ＜第3号議案 提案課＞ 岡本 建築局 宅地審査部 宅地審査課宅地企画担当課長
	事務局 小島 建築局 建築監察部長 中村 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 藤原、斎藤
欠席者	玉野 直美 委員
開催形態	第1号議案から第3号議案まで、許可処分及び協議報告並びにその他 公開
傍聴人	なし
議題	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（金沢区釜利谷東四丁目3334番の1）において生活介護施設を建築すること 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（旭区上川井町168番の1ほか）において一戸建ての住宅を建築することを目的とする開発行為 3 第3号議案 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について 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4年1月17日開催分）

<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「可」 2 その他は「了承」</p>
<p>議事</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） ※ 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） （委員）道との間に水路があるとのことだが、接道はどのように取るのか。 （提案課）土木事務所から水路の占用許可をとることにより道路と接道する。 （委員）水路の所有者は誰か。 （提案課）横浜市である。 （委員）水路は開渠なのか。 （提案課）開渠であり、小川アメニティという形の設えとなっている。 （委員）利用者の男女比は決まっているのか。更衣室の男女の内訳がないが、一斉に利用する場合には不足するのではないか。 （関係課）利用者数の男女の内訳については、現時点では決まっていないが、同数を想定している。 （委員）利用者は同時に通所するのか。 （関係課）同じような時間に通所するとは思いますが、通所方法も別々であるので同時というわけではない。10時から15時までの間に利用する方が多いと考えている。 （委員）利用者の作業内容は全員が同じことを同時にするのか。例えば菜園での作業を同時に行う場合には更衣室が不足するのではないか。 （関係課）利用者の状態や利用時間帯にもよるので、同じ作業を全員が同時に行うことはないと考えている。 （委員）土地所有者と建物所有者が異なるが、住所は同じなのか。 （提案課）親族であり、住所は同じである。 （委員）本件施設の利用者は、他の既存施設を利用していた者なのか。 （提案課）特別支援学校卒業者など新規の利用者を想定している。 （委員）6 その他必要な事項に「付記として、賃貸借契約終了後の利用について、契約終了前に報告する旨記載」とあるが、誰が誰に対して何のために報告するのか。 （提案課）運営主体が横浜市に報告をするものである。報告を求める趣旨は賃貸借契約終了後に、別の用途などで使われることを防止するためである。 （委員）同様の案件について、以前から開発審査会で契約終了後の利用方法</p>

議事	<p>についての質問をしていたので、付記という形で報告を求めようになったと記憶している。</p> <p>「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、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) 写真1に写っているブロック塀はそのままなのか。</p> <p>(提案課) ブロック塀は道路の中心から2.25メートル以上後退した位置にあり、2項道路の後退位置よりさらに後退しているため位置については現状のままであるが、RC擁壁に造り替える。</p> <p>(委員) 4の造成計画平面図のH断面の擁壁について、4-2の断面に山側の逆L擁壁と階段部分の擁壁がある。階段擁壁の底版の上に埋め戻しをして、逆L擁壁を築造するので、逆L擁壁が沈下しないようにするとともに、階段擁壁の下の地耐力を現場にて確認したほうが良いのではないかと。</p> <p>(提案課) RC擁壁の重量をも見込んで構造計算されているとのことである。施工についても細心の注意を払うよう指導する。</p> <p>(委員) 申請地に加える山林の範囲はどのように決めるのか。</p> <p>(提案課) 斜面が緩やかになるように必要な範囲を申請地に加えている。</p> <p>(委員) 防災上やむを得ないとして申請地に加えた山林について、仮に申請地に含まなかったとしても容積や建ぺい率には影響しないのか。</p> <p>(提案課) 山林部分については許可条件で建ぺい率や容積率はゼロとしており影響はない。都市計画法上、土地利用できないことを担保している。</p> <p>(委員) 盛土をするということは、山林部分は造成協力地として活用される予定があるのか。</p> <p>(提案課) 造成協力地ではあるが、土地の活用は想定されていない。逆L擁壁を造ることにより自然法面との隙間ができてしまうので、そこを埋めるために盛土をするものである。</p> <p>(委員) 山林部分の所有者は誰か。</p> <p>(提案課) 申請地の元所有者と同じである。</p> <p>(委員) 区域内の4.5メートルの道路は事業主管理とのことであるが、道路は横浜市に帰属しないのか。</p> <p>(提案課) 帰属しない。</p> <p>(委員) この道路は建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路なのか。</p> <p>(提案課) 建築基準法第42条第1項第2号の都市計画法による道路である。</p>
----	---

<p>議事</p>	<p>(委員) その場合には横浜市は道路の帰属を受けないのか。  (提案課) 袋路状の道路については受けとらないことが多い。  (委員) 宅地の駐車場予定地に描かれている点線の四角は何か。  (提案課) 雨水を一時的に貯めて浸透させつつオーバーフローした場合に公共下水に流すための雨水流出抑制施設である。開発調整条例に基づき、3000平方メートル未満の開発事業については、雨水調整池ではなく雨水流出抑制施設でよいことになっている。  (委員) 宅地3には雨水流出抑制施設が設けられていないが問題ないのか。  (提案課) 開発区域全体で基準を満たせばよいため、各宅地に設ける必要はない。  (委員) 申請地には以前は人が住んでいたのか。  (提案課) 以前の土地所有者が住んでいた。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>3 第3号議案 横浜市開発審査会提案基準の一部改定について  (委員) 開発審査会幹事会での判断後であれば、離隔制限の範囲内に障害者グループホームの立地が判明しても構わないということか。  (提案課) そうである。  (委員) 開発審査会幹事会では、他の障害者グループホームの立地計画が分かるものなのか。  (提案課) 開発審査会幹事会には障害者グループホームの関係部署も出席するため、その時点での立地計画が分かることになっている。</p> <p>「了承」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4年1月17日開催)</p>
<p>資料</p>	<p>1 許可申請概要書等 (第1号議案から第3号議案まで)  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 会議録 (令和4年1月17日開催分)</p>

特記事項	なし
------	----

※本会議録は、令和4年5月16日、各委員に確認を得、確定しました。