

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和5年1月16日（月）午後2時から午後3時00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 大久保 千行 委員 赤川 真理 委員 長瀬 康夫 委員 大河原 昇 委員
	議題提案 課等 ＜議題1＞ 加藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 安藤 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 ＜議題2＞ 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 馬立 建築局 宅地審査部 調整区域課 担当係長
	事務局 川手 建築局 建築監察部長 中村 建築局 建築監察部 法務課長 前田 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 斎藤、藤原
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	1 横浜市開発審査会提案基準の一部改定の方角性について（法改正への対応等）（報告） 2 開発審査会包括承認に関する許可処分及び協議報告 3 会議録の確認（令和4年12月19日開催分）
決定事項	許可処分及び協議報告並びに会議録の確認は「了承」
	1 横浜市開発審査会提案基準の一部改定の方角性について（法改正への対応等）（報告） ※資料1にて宅地審査課 宅地企画担当課長が報告 （質疑応答） （委員）都市計画法34条の改正趣旨（8号の2を追加）が土砂災害特別警戒区域等（レッドゾーン）からの移転を促すことで災害を未然に防止することで

<p>議事</p>	<p>あり、移転後の跡地への建築を禁止することが問題の抜本的な解決になると思える。しかし、国の見解によれば、移転後の跡地の利用制限は想定していないということから、自治体として都市計画法34条14号に基づき行うべきいうことであろう。</p> <p>(委員) レッドゾーンの土地に所有権があるにもかかわらず、法律で土地利用ができないとしないのは財産権の制限を考慮したためか。</p> <p>(提案課) 明確には国から言われていない。</p> <p>(委員) 他の自治体はどのように対応しているのか。</p> <p>(提案課) 検討している段階と聞いている。</p> <p>(委員) 確認した自治体はどこか。</p> <p>(提案課) 神奈川県、相模原市、川崎市、横須賀市である。</p> <p>(委員) レッドゾーンの中でも対策工事を行った後では、ある程度のものは建つと思うが、個人の方が対策工事もない中で建築することはないのではないか。</p> <p>(提案課) レッドゾーンの場合、開発が制限されるのは自己居住用住宅以外である。自己居住用住宅ではレッドゾーンにおける開発の制限はかからないが、建物の構造規制はかかる。また、レッドゾーンについては神奈川県と協議して対策工事をする等により増減がある。</p> <p>(委員) 移転が繰り返されて市街化が促進するというケースが多発するのか疑問である。</p> <p>(提案課) 4月に法律が施行されたが、この件に関する事前相談はない。</p> <p>(委員) 3000箇所程度のレッドゾーンがあるということだが、建築物がどれほどあるのか。</p> <p>(提案課) 数は把握しきれていないが、住宅が多いと思われる。</p> <p>(委員) 提案基準にあるように8号の2の許可を受けた者ではないということの証明をどのように行うのか。</p> <p>(提案課) 8号の2の許可を受けた場合、申請者の許可履歴が分かるようにする。</p> <p>(委員) 意図的に申請者を変えて許可を受けることで市街化が促進されてしまうのではないか。</p> <p>(提案課) ご指摘のとおり、市街化促進の恐れがあるが、民間の土地取引において第三者が不利益を被ることのないよう、8号の2の許可を受けた者に対する規制となった。</p> <p>(委員) あまり意味がないのではないか。</p> <p>(提案課) できることからやっていくというスタンスではある。</p> <p>(委員) 本来、やりたいことは8号の2の許可を受けて移転した後の跡地について同号の許可を再度受けて移転することを認めないということだと思われるが、法律上できないということか。</p> <p>(委員) 国の見解で、跡地であることをもって土地利用制限をすることは適</p>
-----------	--

<p>議事</p>	<p>切ではないとされたためである。34条14号の許可であれば、自治体の裁量があり規制が認められる余地がある。</p> <p>(委員) 移転する際には、移転先の土地を所有していることが前提となるのか。</p> <p>(提案課) そうではない。</p> <p>(委員) 移転先の土地取得については何らかのハードルがあるのか。</p> <p>(提案課) 取得の段階では特に規制がなく建築・開発行為の段階で規制がかかる。</p> <p>(委員) 農地取得の場合はハードルがあったと思う。</p> <p>(委員) 移転を繰り返す場合、レッドゾーンで建築物を建てて除却するということが必要であるため費用がかかる。これは大きなハードルと思われる。一方でそれを覚悟すれば8号の2による移転後の跡地への建築が可能ということか。</p> <p>(提案課) そうである。経済的な面から事案が多く発生するとは思っていないが想定し得るため対策を検討している。</p> <p>(委員) 本来の目的は、レッドゾーンから移転することで安全の確保をすることにあり、行政の立場からは、移転目的のための建築を認めないという意味を示すということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 申請者が違うだけで建築できてしまうので、今回の改定がどこまで実効性があるのか疑問である。</p> <p>(委員) 国が跡地利用を認めないとすれば端的で明白であったと思うが、財産権の補償の問題が出てくるのでそこまではできないということであろう。</p> <p>(委員) 土地は自分のものなのに、建築が制限されてしまうことに違和感がある。跡地利用に制限があることを第三者に周知できないのはなぜか。</p> <p>(提案課) 跡地に利用制限があることについて不動産登記できないため、第三者が不利益を被らない確実な周知の手段がない。</p> <p>(委員) この制限が争われたらどうするのか。</p> <p>(提案課) 争われる余地はあると思う。その中でここまでの制限なら大丈夫と判断した。</p> <p>(委員) 行政としては個別対応の方が妥当ではないか。</p> <p>(委員) 移転するのが目的であって、跡地に安全な構造の建築物を建てることは問題ないと思われる。問題は移転するのを繰り返されて市街化が促進されてしまうことだが、あまり現実的に起きると思えない。また、財産権の問題があるにもかかわらず有名無実な対策となりそうに思える。</p> <p>(委員) 本来調整区域に移転したくともできなかったにもかかわらず、移転できるような法改正が行われた。跡地は抜本的に利用できないとした方が妥当と思えるが、許可を受けた本人については、移転という恩恵を受けながら跡地利用を許容してしまうのは矛盾であり、望ましくないというのは理解し</p>
-----------	---

議事	<p>得る。</p> <p>(委員) 本人は事情を知っているが、それ以外の人は何も知らないので、制限をかけるなら本人以外が利用できないというのが妥当と思えた。建てる際は個別判断していく方がいいのではないかと。</p> <p>(委員) 同一用途、同一規模という縛りが移転を阻害しているようにも見える。</p> <p>(委員) レッドゾーンから移転した場合のシミュレーションをしてみた。住宅だった場合、移転後の跡地は売却したいと考えるであろう。そうすると跡地については申請者が変わることになるのではないかと。また、レッドゾーン指定については行政の判断によりいきなり行われると受け止められることもあり得るのではないかと。跡地利用の制限を定めた基準に当たってしまう場合もあるので周知することが必要だと思われる。</p> <p>(提案課) 横浜市の場合、レッドゾーンの指定は2018年に始まり目ぼしいところの指定は終わっている。その後、対策工事が行われてレッドゾーン指定が解除されることはあるが、指定が追加されることは多くはない。</p> <p>(委員) 対策工事等によりレッドゾーン指定が解除された後も跡地の所有権をそのまま持っている場合、この基準だと建築できないことになる。</p> <p>(委員) 跡地について国が制限をかけずにグレーにしているのには理由があるのではないかと。自治体が制限を加えるのであれば移転の許可を受けた者以外を対象とすべきと思われる。</p> <p>(委員) 跡地からの移転がそこまで多くなさそうであれば跡地利用による市街化の促進についてそこまで懸念する必要はないのではないかと。</p> <p>(提案課) 本日のご意見をふまえ、規制をするか否かを含めて再検討し、考え方を整理し、次回以降にご報告させていただく。</p> <p>(委員) 横浜市でも、過去の台風の際、多くの崖崩れがあり、規制したい部分ではあろう。</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 ※資料2にて報告</p> <p>3 会議録の確認 (令和4年12月19日開催)</p>
資料	<p>1 横浜市開発審査会提案基準の一部改定の方角性について (法改正への対応等) (報告)</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4年12月19日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和5年2月20日、各委員に確認を得、確定しました。