

横浜市開発審査会会議録	
日時	令和6年5月20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 赤川 真理 委員 大久保 千行 委員 大河原 昇 委員
	議題提案課等 柳 建築局 宅地審査部 調整区域課長 安藤 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 石井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長
	事務局 磐村 建築局 建築監察部長 澤野 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
欠席者	長瀬 康夫 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
議題	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15号)市街化調整区域内(保土ヶ谷区川島町1225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 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6年3月18日開催分)
決定事項	1 第1号議案は「継続」 2 その他は「了承」
議事	1 第1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

議事

(質疑応答)

(委員) 本事例は、開発区域が1,000平方メートル以上あるので、包括承認要件を満たさないということか。

(提案課) そうである。

(委員) 提案基準15号1項の要件を満たすことが分かる資料はあるか。

(提案課) 土地利用計画平面図の左下に、位置指定道路の公示の情報が記載されている。(当時の位置指定図を映して説明。)

(委員) 位置指定図の右上部分は造成された経緯があるのか。

(提案課) 不明である。

(委員) 位置指定図の右上部分は別の要件があるのか。

(提案課) 提案基準15号の注3には、「申請地は指定図のうち、指定道路に接する敷地のみとし、それ以外の土地は対象外とする。」と記載されており、位置指定道路に接していた土地は対象と読める。

(委員) 提案基準15号の注3は、「敷地」と「土地」を区別している。「敷地」は建物を前提とした表現で、「土地」は建物が無い場合のように思われる。位置指定図の右上部分は、建物の区割りが無いように見えるので、提案基準15号の適用が出来ないように思われる。提案課の解釈で大丈夫か。

(提案課) 当時の位置指定図からは、右上部分についての土地利用の意思が無かったとは言い切れない。線引き前に位置指定がされており、道路に接する土地については、土地利用の可能性があったであろうということで提案基準15号が規定されていると考えている。

(委員) 提案基準15号の1項2号の要件はどのように判断したのか。

(提案課) 現地確認をした際に、防災上安全で、危険な土地ではないと判断した。さらに開発行為で造成されるので安全な宅地になると判断した。

(委員) 危険性がないというのは、市街化調整区域になる前からか。

(提案課) そうである。

(委員) 位置指定道路がどの土地を開発するためのものか分かるような図面はないのか。

(提案課) 線引き前の位置指定図の中には土地利用する敷地が明確でないものもある。

(委員) 位置指定図からは右上部分の土地利用が見て取れなくても、提案基準15号の対象になるのか。

(提案課) 右上部分も、土地利用の計画がなかったとも言い切れない。

(委員) 敷地と土地は区別して規定しているのではないか。接する敷地は対象だが、接する土地は対象外なのではないか。

(委員) 提案基準15号は、開発の後に建物を建てることを前提としたものという理解でよいか。

(提案課) そうである。

議事

(委員) 要件を満たさないのではないかと問われたときに、確実に要件を満たしていると言えれば良いが。

(委員) 元々の国からの通知は、宅地に造成したものは認めるというものだったはずである。位置指定道路があるだけで、造成されていないような土地まで対象にするのは議論の必要がある。今回、位置指定図の右上部分は、造成されていれば対象になりうる。航空写真等を見れば、造成されているか判断できると思われる。提案基準15号の頭書部分を読んでも、すでに造成されていた土地であることが前提の基準と思われる。

(委員) 提案基準15号1項1号は工事の完了が要件で、2号は排水施設が要件のように読めるが、確認しているのか。

(提案課) 当時の航空写真を見ると、畑として利用されており、これだけでは排水施設の有無は確認できない。

(委員) それで要件を満たすのか。

(提案課) 現地を確認し、防災上安全な土地ではないと言い切れないと判断した。

(委員) 提案基準15号1項2号は、「排水施設及び擁壁等が設置されていて、防災上安全な土地であること。」とあるので、排水施設が無いとダメなのではないか。

(提案課) 平坦な地形など、すべての土地に排水施設や擁壁等が必要というわけではないので、防災上安全な土地と言えれば良いと判断した。

(委員) 1項2号は、排水施設がなくても防災上安全な土地と言えれば良い、というのは、苦しい解釈と思われる。

(委員) 文言だけから判断すると、要件を満たさないように思えるが、解釈・準用という形で、防災上安全な土地であるという点に主眼があるということで判断するのか。

(提案課) 写真位置図を見ると、排水施設がある。ただ、線引き前かどうかは分からないが。

(委員) 仮に、防災上安全な土地という部分だけで判断するとしても、その定義は何か。危険性がない土地と置き換えることができるのか、できたとしても、危険性の有無はどう判断するのか。急傾斜地でなければよいのか、災害等が生じる恐れがなければよいのか。崖の高さも色々ある。

(提案課) 写真位置図の③の写真を見ると、土地は高低差も少なく、クリニックも建っていたので、危険ではないと判断した。

(委員) クリニックは線引き前に建っていたのか。

(提案課) 平成19年である。

(委員) クリニックが建っているから安全というが、市街化調整区域になる以前に安全だというロジックのはずであれば、平成18年頃を基準にしてもあまり意味がない。

(委員) 指定道路は昭和41年からあるのだ。

議事

- (委員) 提案基準15号の注1(3)には該当しないのか。
- (提案課) 排水施設を整備する部分は宅地性などの開発可能な要件がなくても開発区域に含むことができるという例外の規定である。
- (委員) 現状では、雨水の排水は位置指定道路の雨水管へ流れるのか。
- (提案課) U180という記載があるので、U字溝があり、そこに排水される。
- (委員) 土地利用計画平面図を見ると、図面の上の方がレベルが高いのではないか。
- (提案課) 断面図と比較すると、土地利用計画平面図の上の方が低いことが分かる。
- (委員) 雨水は浸透処理している可能性があるのか。
- (提案課) しているかもしれないが、そこまで調べていない。本案件では、各宅地に浸透槽を設けて排水処理をする計画である。
- (委員) 安全の定義について、擁壁は必要ない、土地に浸透性があることで排水もできているので安全である、ということであれば、それが分かる図面を出してもらえれば判断できるが、浸透性があるかもしれないというあやふやな表現だと判断しにくい。
- (委員) 航空写真で排水状況はよく分からないかもしれない。
- (委員) グレーチングがあれば見える可能性はある。あるいは枘があるとか。
- (委員) この事案の話はどこからくるのか。
- (提案課) 事業者から提案基準15号に該当するのではと提案された。
- (委員) 幹事会でも意見を聞いたのか。
- (提案課) 幹事会でもこれまでの説明のように読めるとなったからやむを得ないとなった。
- (委員) 提案基準15号1項2号の要件も満たすということか。
- (提案課) 本件の現場は、平坦な土地で、線引き時当ても畑だったので、防災上安全な土地であると判断した。
- (委員) これまで災害等はなかったのか。
- (提案課) 調べていないので分からない。
- (委員) 「排水施設及び擁壁等が設置されていて」の部分を例示と解釈するのはおかしいのではないか。安全と判断すれば何でもできてしまう。
- (委員) 提案基準15号1項は、位置指定のときに造成があり、排水施設や擁壁等が設置されてる土地であれば認めるという意味かと思うので、位置指定時に何もしていないところまでは認めないはずである。本件では擁壁も排水施設も何もないので、あいまいな判断になり、迷う。造成ありきの基準のはずである。
- (委員) 仮に造成計画平面図の右上の計画地外の部分も、平らな土地なら許可できるということになるのか。
- (提案課) 規定上、位置指定道路に接する土地までに限定されている。計画地外の部分は筆が違うので対象外となる。

<p>議事</p>	<p>(委員) 防災上安全な土地というロジックだけで判断するなら、定義できないか。具体的な基準・要件を提示してもらって初めて、審査会で議論し判断することができる。</p> <p>(提案課) 安全な土地であるか事業者に根拠になるものを提示してもらおう。</p> <p>(委員) 事業者に安全性の担保になる資料を出してもらおうとしても、それで審査に通るわけではないということは注意が必要。</p> <p>(委員) 線引き時の状況が分かるか。</p> <p>(提案課) 当時の航空写真等、線引き時の状況が分かる資料を用意してもらったり、土砂災害が無かったことなどを確認する。</p> <p>(委員) 造成計画平面図からは、排水が途中までしか分からないが、その先は確認しているか。</p> <p>(提案課) している。</p> <p>(委員) 設計する側の立場からは、排水について証明を求められることが多い。排水施設や擁壁の証明が必要というのは当然と言われる。本事案のような判断になると、横浜市は甘いという印象になる。排水施設にしても、たまたま造成計画図に載っているというものではなく、しっかりと証明できる資料を求めた方が良い。</p> <p>(委員) 敷地と土地の考え方の整理もしてほしい。</p> <p>(提案課) 承知した。</p> <p>(委員) 都市計画道路が通っているが、開発については特に条件はないのか。</p> <p>(提案課) 当該都市計画道路は事業認可の告示がされていないため、都市計画法53条の許可基準に掲げる建築物であれば許可される。</p> <p>(委員) これまでに出了課題を整理して次回審議する。</p> <p>「継続」とされる。</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 (提案課) ※ 資料2にて報告</p> <p>3 会議録の確認 ※ 資料3にて確認</p>
<p>資料</p>	<p>1 許可申請概要書等 (第1号議案)</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3月18日開催分)</p>

特記事項	なし
------	----

※本会議録は、令和6年6月17日、各委員に確認を得、確定しました。