

横浜市開発審査会会議録

日時	令和6年11月18日（月）午後2時30分から午後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 平井 佑治 会長 中川 理夫 委員 城田 孝子 委員 長瀬 康夫 委員 赤川 真理 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 石井 建築局 宅地審査部 宅地審査課 宅地企画担当課長 杭瀬 建築局 宅地審査部 宅地審査課 担当係長 高橋 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員 羽布津 建築局 宅地審査部 宅地審査課 職員
	関係課 安藤 みどり 環境局 農政部農政推進課 担当係長 山内 みどり 環境局 農政部農政推進課 職員 野口 健康福祉局 障害福祉保健部 障害施設サービス課 施設等運営支援係長 加藤 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 職員 岩瀬 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 施設整備係長 勝沼 健康福祉局 高齢健康福祉部 高齢施設課 職員 北山 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 担当係長 金岩 健康福祉局 高齢健康福祉部 介護事業指導課 運営支援係 職員
	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 森田 建築局 建築監察部 法務課 職員
欠席者	大久保 千行 委員
開催形態	公開
傍聴人	なし
	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26号） 市街化調整区域内（港北区新羽町4082番の5ほか）において一戸建ての住宅（7棟）を建築することを目的とする開発行為

<p>議題</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） 市街化調整区域内（都筑区川和町2165番の1ほか）において一戸建ての住宅（7棟）を建築することを目的とする開発行為</p> <p>3 「横浜市開発審査会提案基準等の一部改定について」に関する報告</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</p> <p>5 会議録の確認（令和6年10月21日開催分）</p>
<p>決定事項</p>	<p>1 第1号議案及び第2号議案は「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） ※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、提案内容及び形態制限等を説明。 （質疑応答） （委員）造成地及び排水用地の管理者はそれぞれ誰か。 （提案課）分譲された土地の所有者が共同で管理することになる。 （委員）No. 3土地利用計画図における宅地1のすみ切りの角度が浅いような印象を受けるが問題ないか。 （提案課）「都市計画法による開発許可の手引き（令和6年4月横浜市建築局）」の技術基準44ページ、表-14にあるように、交差する道路の角度によって、すみ切り長が決まっている。 本件では、交差する道路の幅員がどちらも6.0メートル未満で、交差角が60°を超え120°未満なので、すみ切り長は3メートルとなる。 なお、反対側のすみ切りも同様である。 （委員）No. 3-2周辺写真⑤、⑥を見ると、申請地の西側に自然な斜面が確認できるが、申請地西側の境界はどうなるのか。擁壁等を作るのか。 （提案課）No. 4-2造成計画断面図（BB断面）にあるように、小さな擁壁を作り、盛土をする予定である。 （委員）No. 3土地利用計画図における造成地はどうなるのか。 （提案課）舗装される予定である。</p> <p>「可」とされる。</p> <p>2 第2号議案 （提案課） ※ 提案理由、申請者、申請地、土地利用計画等、予定建築物、提案内容及び形態制限等を説明。 （質疑応答）</p>

議事

(委員) No. 3-1 土地利用計画図において、宅地2~4は専用通路に接続し、その専用通路の接続先が私道となっているが、この私道について経緯を教えてください。

(提案課) 平成25年に行われた申請地西側の開発において、申請地北西側の道路が接続道路とされており、そこに接続する道路の転回広場として当該私道部分が設けられた。当該私道部分は横浜市に帰属されていない。

(委員) 今回の拡幅道路部分に関して、建築基準法(以下「建基法」という。)第42条第1項道路の範囲をどう考えているのか。

(提案課) 当該部分は、平成25年に行われた申請地西側の開発時に2.25メートル後退しており、今回の開発でさらに反対側に2.25メートル後退を実施している。合計4.0メートル以上の幅員を確保できており、最終的に建基法第42条第1項1号道路となる。

(委員) No. 3-1 土地利用計画図の「否道路」の記載について、将来的に建基法第42条第1項1号道路になるのであれば、「否道路」と記載するのは不適切では。

(提案課) 記載方法については調整する。

「可」とされる。

3 「横浜市開発審査会提案基準等の一部改定について」に関する報告

(提案課)

※ まず、前回、回答保留となっていた「提案基準第20号と第27号を別々に規定している理由」について、資料2にて説明。

その後、横浜市開発審査会提案基準等の一部改定について、資料2にて報告。

(質疑応答)

(委員) 1(2)の提案基準第20号の申請者要件の追加について、都市計画法(以下「都計法」という。)第29条の規定によると「開発行為をしようとする者」が申請者となると思うが、例えば、ディベロッパーが開発する場合、開発後に参入してくる建物所有者や設置運営主体をも申請者とする事は、都計法第29条の規定以上の負担を申請者に求めるものになるのでは。

(提案課) 確認をして、後ほど回答する。

(委員) 3の「農家レストランの開発行為等に係る取扱い方針」の追加について、農家レストランについては非常に良い取組みだと思うが、農産物の加工や直売所等を併せ持った複合施設も可能とする取扱いにしたほうがよいのでは。

(提案課) 今後の状況を見ながら検討していきたい。

(委員) 現状、農家レストランの申請の見込みはあるのか。

(関係課) すでに相談をいくつか受けている。

議事	<p>(委員) 4の「再生可能エネルギー利用設備の設置促進のための形態規制の緩和(提案基準第12号等)」について、許可済みの既存の建築物に太陽光パネルを設置する場合、当初の高さ制限に抵触してしまう可能性があると思うが、このような場合の取扱いや運用はどうするのか。</p> <p>(提案課) 検討する。</p> <p>(委員) 緩和規定である建物高さ3.5メートルの根拠は何か。</p> <p>(提案課) ソーラーカーポートの設置も含め、太陽光パネルを設置するのに必要な一般的な高さであると聞いている。</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3にて報告</p> <p>5 会議録の確認 ※ 資料4にて確認</p>
資料	<p>1 許可申請概要書等(第1号議案及び第2号議案)</p> <p>2 横浜市開発審査会提案基準等の一部改定について</p> <p>3 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>4 会議録(令和6年10月21日開催分)</p>
特記事項	なし

※本会議録は、令和6年12月16日、各委員に確認を得、確定しました。