

横浜市開発審査会会議録

日時	令和3年5月17日（月）午後2時から午後2時45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 玉野 直美 委員 羽太 美孝 委員
	議題提案課等	<第1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
	事務局	鈴木 建築局長 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	委員	須田 幸雄 委員
開催形態	第1号議案、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	<ol style="list-style-type: none"> 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(泉区和泉町773番の2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 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 その他 会議録の確認(令和3年3月15日開催分) 	
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 第1号議案は「可」 2 その他は「了承」 	

議事	<p>※委員の互選により、原田委員が会長に選出される。 ※原田会長が会長職務代理者に坂和委員を指名する。</p> <p>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) (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) 開発区域に、市道のセットバック部分だけではなく市道全体が含まれている理由は何か。</p> <p>(提案課) 開発区域は原則として道路全体を含むように設定するが、都市計画法第32条の公共施設の管理者(道路局)との協議の結果によっては、道路全体を含めずに設定することもある。今回は、道路局との協議により道路全体を含むように開発区域を設定したものである。</p> <p>(委員) 道路を開発区域に含めるとした道路局の判断基準は何か。</p> <p>(提案課) 今回は4.5メートルの幅員の道路が必要となるので、セットバック部分だけではなく、道路の全体を工事するためである。</p> <p>(委員) 工事の範囲が道路の中心線から2メートルのセットバックだけである場合は、開発区域は道路の中心線までとなり、全体的に道路を工事する場合は、道路全体を開発区域に含めるといふことか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 申請地の前面道路の反対側の敷地が建築行為をする場合、セットバックをする必要はなくなるのか。</p> <p>(提案課) 今回の開発では、既存道路の反対側から一方的に4.5メートル後退して、新たに建築基準法第42条第1項第2号の道路(以下「1項2号道路」という。)が造られたが、同条第2項の道路(以下「2項道路」という。)の中心線は依然として残っている状態である。2項道路の廃止の手続がされない限り、申請地の反対側の敷地で建築行為をする場合には、拡幅前の道路の中</p>
----	--

議事	<p>心線から2メートル後退する必要がある。</p> <p>(委員) 1項2号道路ができたことで、2項道路は無くなるのではないのか。</p> <p>(提案課) 1項2号道路に重なるように、2項道路が残ることになる。</p> <p>(委員) 2項道路の廃止の手続をすることにより申請地の反対側の敷地はセットバックの必要がなくなるということか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 地目が宅地とのことであるが、既存の建物はいつから建っていたのか。</p> <p>(提案課) 申請地が市街化調整区域になった時点(以下「線引き時」という。)において、登記簿における土地の地目が「宅地」であるので、線引き時前から建っていた建物であると思われる。</p> <p>(委員) 線引き時前から建物が建っているので地目が宅地であり、地目が宅地なので宅地性がある、と判断したのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p>(委員) 地目が宅地でなくても、航空写真などで線引き時前に建物が建っていたことが確認できれば、宅地性があると判断されることもあるのか。</p> <p>(提案課) そのような場合もある。</p> <p>(委員) 新設道路の転回広場は、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) 開発による道路なので、1項2号道路である。</p> <p>(委員) 転回広場の幅は4.5メートルであるが、そこに繋がる宅地3の専用通路と幅が一致していないが問題ないのか。</p> <p>(提案課) 転回広場は新たに造る開発道路として幅員4.5メートル以上が必要であるが、専用通路の幅は最低2メートルあればよいので、一致している必要はない。</p> <p>(委員) 転回広場の機能に支障はないか。</p> <p>(提案課) 宅地3の専用通路の幅は2.7メートルであり、カーポート等を設置して車を停めても人が通れる幅がある。転回広場は車のUターンなどにも活用されるものであり、機能に支障はない。</p> <p>(委員) 宅地3は専用通路が転回広場と接している箇所では接道をとっているのか。</p> <p>(提案課) そうである。</p> <p style="text-align: center;">「可」とされる。</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 (提案課)</p>
----	--

<p>議事</p>	<p>※資料 2 にて報告</p> <p>4 その他 会議録の確認（令和 3 年 3 月 15 日開催）</p>
<p>資料</p>	<p>1 許可申請概要書等（第 1 号議案） 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 3 年 3 月 15 日開催分）</p>
<p>特記事項</p>	<p>なし</p>

※本会議録は、令和 3 年 6 月 21 日、各委員に確認を得、確定しました。