

第165回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和5年4月17日（月）午後2時00分から午後3時00分まで
- ・場 所 横須賀市役所3号館3階301会議室
- ・出席委員 玉巻会長、太田委員、中西委員、小貝委員、臺委員
- ・事務局 都市計画課：斉藤課長、藤田主査、吉田、小黒
- ・処分庁 宅地審査防災課：小又次長、松尾係長、井上主任、橋本主任
- ・傍聴者 なし

1 開 会

2 会長の選出

開発審査会条例第3条第1項の規定に基づき、互選により玉巻委員が会長に選出された。

3 会長職務代理者の指名

開発審査会条例第3条第3項の規定に基づき、玉巻会長が太田委員を指名し、太田委員が会長職務代理者に選出された。

4 議 事

本日の会議録の署名委員は、C委員となった。（公開案件）

・議第218号

秋谷字大崩地内において、専用住宅を建築するための法第29条に基づく開発許可申請

処分庁から、資料により説明を行った。

（パワーポイント及び資料にて説明）

本案件は、既存宅地として判断される土地に対して専用住宅を建築するもので、都市計画法第29条に基づく開発許可を要し、同法第34条第14号の規定により、開発審査会の議を経る必要があるため付議するものです。

(説明者：井上主任)

<質疑応答>

(D 委員)

用語がわからなかったので教えてください。

ご説明の冒頭に出てきた都市計画法第 37 条とは、崖が崩れてこないようにすることだと思ったのですが、ご説明をお願いします。

(松尾係長)

開発というのは、基本的に宅地を作ることが開発になります。

開発を行っている間は、建築できない規定が都市計画法第 37 条で定まっていますが、今回の計画では、土を建物で押さえなければならぬため、開発行為と一緒に建築物の建築をすることができるように建築の制限を解除する手続きを行います。

(D 委員)

わかりました。ありがとうございます。

(会長)

両隣が既に同じような形で利用されていて、その間に新しく同じような建物が建つ計画ですか。

(松尾係長)

そうです。

(会長)

既存宅地での要件ですので、棄却することはないと思いますが、そのほか承認に関わらないところでも構いませんのでご意見はありませんか。

(会長)

放流先がなく、地下浸透の方法しかないということですか。

(松尾係長)

はい。

(A 委員)

宅内浸透でオーバーフロー分については、海に流しますか。

(松尾係長)

基本的には、宅内浸透で処理を行いますが、オーバーフロー分にはついては、そのまま海に流入することで、県土木と調整済みです。

(会長)

大雨が降った場合には、海に流すのですか。

(松尾係長)

そうです。

プールの水についても、少しずつ排水を行い宅内で浸透させる計画です。

(会長)

プールの排水は、浄化処理しないと排水できないのでは。

(松尾係長)

そうです。

浄化槽を介して排水処理を行わなければなりません。

(会長)

法律上で決まっていますね。

建物の構造の話に関連して、計画のプールと浄化槽の位置関係で浄化槽への流入は問題ありませんか。

プールの底面と浄化槽の底面の高さが同じように見えますが、どのように浄化槽へ水を入れますか。

(松尾係長)

一応、勾配がついています。

(会長)

若干勾配があるのですね。

(松尾係長)

はい。

(A 委員)

プールの水は本当に浄化槽へ入りきりますか。

(会長)

プールの最大容量がわかりませんが、かなり大きいように感じます。

本当に計画している浄化槽で排水が行えますか。

浄化槽を介さずに排水は行えないですよ。

(松尾係長)

浄化槽を介さずに排水は行えません。

(会長)

事前資料を見ていて、疑問を感じていました。

(松尾係長)

プールの水が適切に排水されるのか確認します。

(会長)

かなり大きな浄化槽を低いレベルに設置しないといけないと感じました。

(A 委員)

戸建ての住宅で 130 m²の床面積を超えている場合、7人槽の浄化槽を設置しますが、プールの水量までは考慮していません。本当に7人槽でよいかは建築で確認してもらう必要があると思います。

また、恐らくではありますが、デッキもたたきのみではなく、その上に何か設けると年一回の定期点検が行うことができるのか開発行為の中身や造成行為のお話ではありませんが、気になります。

保健所が一番詳しく知っていますので、確認されたほうがよいと思います。

(会長)

プールの排水量に照らして、浄化槽の浄化容量が大丈夫なのか建築にしっかりチェックしてもらう必要があると思います。

(松尾係長)

申請者からの話では、プールは何日もかけて排水を行い、一気に排水は行わず、ゆっくりと排水すると聞いています。

念のため、ご指摘いただいた内容を検討したうえで7人槽になっているのか確認します。

(A 委員)

お風呂やキッチンのように毎日排水をしているわけではなく、時間をかけて排水をする計画で、流入に関しても機械的にポンプアップを行うなど検討がなされているのであれば問題ないと思いますが、定期点検を行い浄化できていなければ問題になります。設計のなかで、しっかり考えていただきたい。

(会長)

現在の計画で棄却するとは言えませんが、その他ご意見ある方はいらっしゃいますか。

皆さんからご意見なければ本件については承認ということになるわけですが、よろしいでしょうか。

(各委員)

<異議なし>

(会長)

本件の議案に関して、異論はないようですので、承認することにします。

会議録署名委員