

第168回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和5年11月27日（月）午後2時00分から午後3時30分まで
- ・場 所 横須賀市役所3号館3階302会議室
- ・出席委員 玉巻会長、太田委員、中西委員、小貝委員
- ・事務局 都市計画課：斉藤課長、藤田主査、吉田
- ・処分庁 宅地審査防災課：小又課長、松尾係長、井上主任、橋本主任
- ・傍聴者 なし

1 開 会

2 議 事

本日の会議録の署名委員は、太田委員となった。

3 議事

— 1 件目 —

(公開案件)

- ・議第221号(公開案件)

長坂3丁目地内において、資材置場の管理棟を建築するための法第43条に基づき建築許可申請

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、資材置場の管理棟を新築するもので、都市計画法第43条第1項に基づき建築許可を利用し、同法施行令第36条第1項第3号の規定により開発審査会に付議するものです。

(説明者：橋本主任)

<質疑応答>

(会長)

承認するかどうかのお話ではありませんが、資材はどういったものを扱うのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

砕石等の一時的な置き場として使用します。

(会長)

出入りを行う道路の幅員が狭いので、資材置場として活用した場合に周辺の戸建て住宅への影響が気になりました。

B断面図の法第42条2項道路と既設CPブロック積みの間にスペースがあるが、なぜこのような形状になったのでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

道路が狭く、非道路へ曲がる際のスペース確保のため、CPブロックをセッ
トバックさせて車が通りやすくしています。

(A委員)

非道路は通り抜けられるのでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

建築基準法上の位置付けはありませんが、道路ではあり、反対方向からでも
通行は可能です。

(A委員)

トラックも通行可能でしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

トラックでも通行可能です。

(小又課長)

射撃場が接している道路は比較的大きい道路であり、資材置場に入る道路は
狭くはありますが、住宅件数も多いわけではないため、周辺住民への影響は少
ないと考えます。

(会長)

他にご意見ありませんか。

(A委員)

2mを超えていない土留めが新設されているが、水抜き穴は3平方メートル毎

に1箇所ありますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

あります。

(A委員)

わかりました。

(B委員)

提案表の提案の要旨で書かれている令和4年7月26日に適正な土地利用の調整に関する条例に基づく適合を確認したとは、要件的な適合なのか、周辺住民への周知などの適合なのか、どういった条例に適合したのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

主に形態による規定の条例に適合しています。この条例は緑化率などを規定しており、周辺住民への周知などは特定建築等行為条例で行うこととなります。また、資材置場はこの条例の対象外となります。

(B委員)

わかりました。

(会長)

他にご意見ありませんか。

(各委員)

<意見なし>

(会長)

それでは、他にご意見がなければ、本件につきまして、了承することに関して異論はございますか。

(各委員)

<異議なし>

— 2 件目 —

(公開案件)

・ 開発審査会提案基準の見直し

開発審査会提案基準⑧「既存宅地」本基準の改正について

処分庁から、資料により説明を行った。

(資料にて説明)

開発行為の手引き213ページをご覧ください。提案基準⑧「既存宅地」の改正を2つ行いたいと考えています。

1つ目が、以前既存宅地で開発審査会に付議した案件で、建築物に対して明らかに過大な敷地を既存宅地として扱い、事業者による分割を行ってよいのかという意見から改正した内容の「建築物に対して明らかに敷地の規模が過大なものは含まない。」について、修正を行いたいと考えています。

2つ目が、提案基準⑧の4についてです。運用としては、申請地が150平方メートルあったとしても残地が実測面積で150平方メートルなければ分割することができない基準となっていますが、誤解が生じた場面があり記載内容の修正を行いたいと考えています。

(説明者：松尾係長)

<質疑応答>

(B委員)

2つ目の改正は、異論ありませんので、1つ目をもう少し整理していただきたいなと思います。

(A委員)

審査側として窓口などで事例があり、実態とあっておらず不合理だと感じる部分があったというイメージは伝わりますが、実際にどんな事例があったのかを具体的に説明してもらったほうが審査会としては分かりやすいと思います。

また、基準を作った意味や改正した経緯と処分庁側の変えたい理由を審査会も理解し、共通認識を持ったうえで成り立つものだと思います。

(会長)

市街化調整区域で敷地分割をして建築物が増えていってしまうのは良くないというのが都市計画法の立法の趣旨だと思います。

しかし、現場を見ていて緩和の必要性があると感じる部分があるのであれば、現場の判断もあると思いますので、しょうがないと思うところも感じます。

(B委員)

会長がおっしゃる通り本来の出発点が本来は開発させないという前提のところはどうしても気になってしまいます。敷地分割は特例的に認めているものであって、当然に与えている権利ではないと思います。

敷地分割できないからといって、できるようにしてあげようというのは、なし崩し的で調整区域の前提が見えなくなってしまうと思います。

調整区域を一律に規制する時代ではなくなってきているとは思いますが、例えば、観光施設など人が集まるような施設を作れるようにしようと色々な基準を作ったこともありましたが、それは、市の政策のためという大きな方向性があり、それに対応するために基準を作るとなると納得しやすいと思います。現場の意見ももちろん大事ですが、緩和する行為はかなり大きいことですので、やはり事例や基準の整理をしなければならないと思います。

(宅地審査防災課：松尾係長)

事例をもう少し整理してみます。

(B委員)

1つ目の内容については、かなり慎重に判断しなければならないと感じています。

(会長)

横須賀市として全体のマネージメントをどうしたいのか考える話であると思います。近年、コンパクトシティということが言われていて、調整区域におけるインフラ整備の費用を削減しなければいけない流れの中で、それでも横須賀市ではインフラ整備もするし、人口政策の観点から一定の開発は積極的に認めるべきだと市のポリシーがあれば、今回の提案もありなのかもしれません。一方、市がコンパクトシティを実現したいということであれば、敷地分割などは認めるべきではないという考えもあると思います。

市の政策を実現するためにはどのように制度設計していくのかの説明が十分にあれば、緩和の内容についても、市のポリシーに沿うためのものであれば、大いに納得できると思います。

前回の基準の改正を行った際に出てきた事例は、広大な土地に小さな小屋があり敷地分割する案件を承認したケースでありましたが、そのような案件を増やさないように基準6や人の利用が主たる目的であることを基準に追加したわけであり、それなりに活用されているところの最低限の分割は認めるものであ

りました。

(B委員)

調整区域は市街地を広めないことが趣旨で、既存宅地自体が特例的なものだと思いますし、規制内容を厳しくしたり緩めたりもあまり行うべきものではないとも思っています。仮に事例が多いからといって規制を緩めることは線引き制度の意味合いがなくなってしまうことになりかねないので、慎重に判断する必要があるため、この場で承認することは難しいかなと考えます。

(会長)

次回別件の議案があるようですのでもう一度その時に処分庁から実例や仮定の例を紹介してもらいつつ議論をしたいと思います。

では、提案基準⑧の(6)と(7)の改正については承認することとし、事業者による分割行為の基準の修正については、継続審議とすることとして異論はございますか。

(各委員)

<異議なし>

会議録署名委員