

第170回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和6年3月18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、臺委員となった。

3 議事

— 1 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（継続）

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）

（説明者：橋本主任）

< 質疑応答 >

（A委員）

前回の見直し案の内容とは趣旨は変わらずに条件の説明を追加したという理解でよいでしょうか。

（宅地審査防災課：橋本主任）

変更した内容の趣旨は変わりませんが、内容の変更を行っています。敷地

の判断の解説について、わかりやすくするために、へい、かき、さく等、具体的に記載したことで、建ぺい率、容積率について、前回数値の見直し提案しましたが、数値の基準を削除したことです。

(A委員)

基準を変える際、特に基準を緩める場合には、基準を変えたい根拠がとても大切になると考えます。

実務を行っている方々の思いはわかるのですが市の大きな方針として市役所前に貼り出されている総合戦略や更に大きなプラン上のものなど、市の戦略として掲げているものに紐づくような根拠が欲しいところではあります。

(宅地審査防災課：松尾係長)

資料の「2. 本市における提案基準⑧「既存宅地」の方向性について」に記載のある「市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活を一にする場合等においては、その集落内の既存の宅地についてまで一律に市街化調整区域に関する制限を適用することは、現実的・合理的でない」というのは、国が出している既存宅地確認制度の考え方です。このことから国の考え方に倣い、市がどのように考えるかではなく、既存の宅地の権利を守り市街化区域と同程度に扱うものだと考えています。

(A委員)

「2. 本市における提案基準⑧「既存宅地」の方向性について」の文章も少し疑問があります。文章の解釈になってしまうかもしれませんが、「市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活を一にする場合等においては、その集落内の既存の宅地についてまで一律に市街化調整区域に関する制限を適用することは、現実的・合理的でない」というのは、市街化区域と同程度に扱って良いとまでは言い切れないのではないかと思います。

既存宅地という言葉も紆余曲折あり、90年代の既存宅地制度が市街化調整区域への宅地の滲みだしを許容してしまったことや既存宅地について法律に書き込めずに市に委ねられてしまった経緯があると思っています。国が既存宅地を認めているわけではなく、苦肉の策だったのではないかとすると市街化区域と同程度で土地利用が可能とは考えづらいのではないかと少し思います。

(会長)

当初の線引きから線引きの見直しを各自治体行っていると思います。国が言っていることが事実であったとして、市街化調整区域内になっているところで「市街化区域に近く、かつ、市街化区域と日常生活を一にする場合等においては、その集落内の既存の宅地についてまで一律に市街化調整区域に関する制限を適用することは、現実的・合理的でない」と判断される場所が本当にあるのであれば、線引きの見直しで含めることができたのではないかと思います。線引きを見直していない理由があり、根源に立ち返ったときに市の方針としてどう考えているのかが必要な部分ではあるのではないかと思います。

例えば、川崎市や横浜市のように飛び地的に市街化調整区域になっており、周辺は完全に開発が済んでいるような場所は、積極的に市街化区域と同じような形で開発を認めていきたいというような自治体もあると思います。

そのような横須賀市の調整区域での方針についてが、A委員が知りたい部分なのではないでしょうか。

別の観点からお話ししたいのですが、開発行為の手引きの本文・解説部分が変わるだけで法律・政令・省令も変わっておらず、市民の権利実態が変わってしまってよいのかという問題もあると思います。基準を厳しくするのはもちろんですが、基準を緩くした場合でも市民の権利実態が変わってしまうため、基準を頻繁に変えることは避けるべきであり、市民への影響も考えながら議論を進めなくてはならないと思います。

(A委員)

今日の社会状況がかつてのように開発圧力が高い時代でなくなってきており、市街化調整区域において持続的なコミュニティの維持を考えた場合に基準の調整は必要だとも思っています。ただし、法律などの見直しを伴わずに基準値の上げ下げを行うには、西地区のアクションプランのような市の戦略的なものが欲しいと感じます。

(会長)

おそらく今回改定すればその改定理由や趣旨を文字にして表明しないといけません。その際に、市のマスタープランの変更などを理由にすると根拠が説明しやすいと思います。

(A委員)

開発許可制度は、都市計画法のかなり重要で中核的な部分ですが、中核的な部分過ぎて少し都市計画法の運用の中では独自の世界が展開されるイメージがあります。しかし、都市計画には都市計画マスタープランというものが、92年から導入されて30年ぐらいの歴史があり、横須賀市で定めているマスタープランの中で、今回の見直し案の内容が市街化調整区域の方針として定められていれば一番理由が立ちやすいと思います。開発許可制度とマスタープランは別世界のように見えますが、都市計画法の運用のためにマスタープランがあると考えれば、政策が反映されているマスタープランを理由に基準が見直しされれば、綺麗な理由付けだと思います。今の段階では難しいことは分かっていますが、マスタープランの変更やそれに類する市の政策などがあるべきだと思いますので、今回お話をさせていただきました。

(B委員)

A委員のお話しも大事な部分ではあるとは思いますが、今回は法律や政策が変わったわけではなく窓口の対応や審査の中で、基準を見直したいというものなのかなと思います。

実務的に変えるのは仕方がないと思っはいるところですが、明らかに過大なものを含まないというのは思想としては変わりなく、本文は悪いわけではないと思います。

(宅地審査防災課：松尾係長)

見直し(案)で、本文の過大なものを含まないという文面は削除しましたが解説抜粋(6)でへい、かき、さくなどの文言を追記したことによって補えていると考えています。

(会長)

以前改正した際に、改正のきっかけとなった案件は今回の見直し案ではどうなりますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

改正のきっかけとなった案件は、4つの敷地の内3つは倉庫であり、人の利用が主たる目的ではないため開発することはできません。

(都市計画課：斉藤課長)

過大かどうかは重要かもしれないのですが、昔ながらの農家で大きな敷地

の場合と一般的な住宅の敷地の場合と判断を分けてしまいますとバランスが悪くなってしまうため、今回過大という表現を削除してあくまでも宅地性だけで審査することを趣旨として見直しの内容としています。

(会長)

市街化調整区域は市街化を抑制する区域であり、敷地分割を許さず人口を増やさないように建替えのみ許すことこそが立法趣旨だと思います。

(宅地審査防災課：松尾係長)

会長がお話している内容は、市街化区域からかなり離れている場所での市街化調整区域であると思うのですが、既存宅地の要件で連たん性があることが前提になり、市街化区域から1キロメートルからは増えることはありません。

(会長)

市街化調整区域の敷地を分割して人口が増えることについては、横須賀市の街づくりとして進めるべきでものであれば問題ないと思います。先ほどの続きになりますが、見直しのきっかけとなった案件の倉庫がもし人家だった場合はどうなりますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

開発できます。

(会長)

敷地が大きい人家だった場合、道路を設ければ30戸ほど建ってしまうことになりますが、横須賀市の方針としてはどうなのでしょう。

現に不都合が起きているため見直しが必要なこともわかりますので反対ではありませんが、本当に見直ししても大丈夫でしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

既存宅地を用いて敷地分割をした過去23件の内訳の資料を見ていただきたいのですが、基本的にほとんど建物が無い場合や元々建物が建った経緯が無い場合ですので、今回の見直しにより、分割開発が増えるわけではありませぬので大丈夫であると考えています。

(会長)

現行の基準で認められないものを見直しによって認められることができるものは何件ありますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

7件です。

(会長)

前回の改正前だとすべて認めることになってしまいますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

はい。

(A委員)

市街化調整区域の趣旨に対するそもそも論や認めるための理屈や実態、あるいは現場で対応されている方の感覚的な部分をどうすり合わせるかが悩ましいところではありますが、運用してみないとわからないところもあると思いますので、ある程度許容しないと精度は上がっていかないのではないかと考えてはいます。

立ち返って考えてみると、なぜ過大なものを含まないかという点、人口密度が低いところに対して敷地分割が起きてしまうと1世帯だったところに世帯数が増え、人口密度が高くなってしまい市街化調整区域としての趣旨とかけ離れてしまう感覚があります。

一方で、今回の内容で見直しを行ったとしても、住居が存在している条件を付けることによって、敷地分割が可能になる土地が減るため、前回の改正前に比べて案件自体の件数も減り、市街化調整区域の人口を過剰に増やすものではないという考え方もあると思います。

また、可能かどうかわかりませんが、今回の見直しについても議事録に残すことによって審査基準に対して普遍的に意見を出し、実績を積み重ねて実態に合わせた見直しを図っていく方法もあるのではないかと思います。

(会長)

処分庁の変更原案についてなにかご意見はございますか。

(A委員)

最後に確認ですが、基準の3の(1)のただし書で特例を認めるような形をとることはできませんか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

以前、B委員からもご意見を頂いたのですが、窓口対応では事前相談の形をとっており、ただし書で対応を行った場合に一件ごとに判断しなければな

らず運用していくのが難しいため、今回の見直し内容で案を作成しました。

(C委員)

市民にとってメリットがあることは前向きでいいとは思いますが、その先になし崩し的に無秩序になってしまう恐れがないかどうかということは十分検討をして進めなければならないと思います。

(D委員)

経済の観点で、つい先日(2020年)に横須賀市の人口が約10万人減ってしまうと発表されていました。経済が発展するように様々な取り組みを商工会議所としてはやってはいるのですが、その流れを変えるということはなかなか力が足りない部分があったりします。横須賀市としてもおそらく課題として一番に掲げているものだと思います。人口減少が著しい自治体として見られ始めている時に、土地の利用の在り方がどのようになっていくのかというのはものすごく重要なところだと思います。今回の見直しは、理由をもって対応していければいいかなと思います。

(会長)

今回の見直し案に対して各委員から明確なご指摘はありませんので、運用していくにあたっては、市の基本姿勢として各委員からご指摘のあった内容をしっかりと意識して、今回の見直し内容で不都合が新たに生み出されることが無いようにすることを審査会の要望として挙げさせていただき、今回の見直し案については了承することとして、各委員よろしいでしょうか。

(各委員)

<異議なし>

会議録署名委員