

第157回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和3年8月16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 玉巻委員、竹山委員、中西委員、小貝委員、E委員
- ・事務局 都市計画課：高野課長、斉藤課長補佐、宮崎主任、小黒
- ・処分庁 開発指導課：米沢係長、松尾主任、松山
- ・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、A委員がB委員を指名し、B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。

議事1

（公開案件）

- ・議第209号 秋谷地内における、既存宅地に建築物を建築するための法第43条による建築許可

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、開発許可を受けた土地に隣接する土地を統合し、専用住宅を建築する計画であるが、都市計画法第43条に基づく建築許可を受ける必要があり、開発審査会に付議するものである。

(説明者：松山)

<質疑応答>

(C委員)

経緯の確認ですが、平成28年度に開発許可を取得した際に建築は行われず、擁壁だけ造られ、本開発許可では、以前含めていなかった区画を統合し、開発許可を取り直すということによろしいか。

(開発指導課：松山)

そのとおりです。

(C委員)

平成28年度の開発許可の際、含まなかった区画を含めて今回建築許可を取り直す事情を教えてください。

(開発指導課：松山)

平成28年度開発許可を取得した際の当時の計画では、建築基準法の規定に収まる建物計画であり、この区画を含める必要がなかったからです。

(C委員)

パワーポイント12ページ、土地利用計画平面図の敷地図の緑の部分が今回統合する敷地部分と思うが、この部分の所有権は別の方が持っていたのか。

(開発指導課：松山)

所有権は同一です。

(C委員)

それではなぜ、この緑の部分だけ抜かされて開発許可を取得したのか不明である。

(A委員)

パワーポイントの④方向から撮影した写真を見ると、赤線で囲われた部分が今回の建築許可の申請地で網掛けの部分が以前開発許可を取らなかった区域だと思われるが、Googleマップで確認すると、この辺りを一体で開発したように

思えるが経緯を教えてください。

(開発指導課：米沢係長)

この敷地は元々1300㎡の土地に、1軒の住宅が建っていたが、管理しきれないため売買された経緯があります。

また、当該地は地すべり防止区域であり分譲開発ができないため、土地売りをし、自己居住として、1件1件当時の所有者が建蔽、容積率を勘案して早く開発をしたいということで、審査会案件に付議しない敷地面積を設定し開発許可を取得しています。

さらに、平成28年の開発許可の際は、当時の所有者が建蔽、容積率を勘案して早く開発をしたいということで、審査会案件に付議しない敷地面積を設定し、開発許可を取得した経緯があります。

今回の所有者は、計画建物の建蔽率が当初の計画面積を超えてしまい、残地部分を建築敷地に含めないと計画が成り立たないということで、この敷地を含め、今回建築許可申請をしています。

(A委員)

そのような経緯だと当該地より下側の土地はすでに分割しているため、別の所有者に売買されているということか。

(開発指導課：米沢係長)

別の所有者に売買されており、もう一つの敷地には家が建っています。

(A委員)

当該地の隣側に家が建っているということか。

(開発指導課：米沢係長)

隣は建っていませんが、開発許可は取得しております。

(A委員)

1300㎡あったところが3分割されたということでしょうか。

(開発指導課：米沢係長)

売買的には3分割か4分割だと思われる。現在申請が出てきているは3分割です。

(A委員)

わかりました。C委員はいかがですか。

(C委員)

本来大きい既存宅地であったものがこのように分譲され、細かい住宅になっていくというのは、長い目で見たときに市街化調整区域の趣旨から考えれば望ましくないと言わざるをえない。自己居住として開発許可を取得し売買するのは、よくある抜け道であるため否定的な心情をもってしまう。しかし、一度開発許可を取得している場所なため既存宅地ということは事実であるため、制度上の不備を感じるが認めざるをえないというのが感想です。

(A委員)

そのとおりである。都市計画法上の市街化調整区域を設けている趣旨に違反していると思われる。しかし、違法ではないという話で問題視される案件であると思われる。また、C委員がおっしゃった自己居住用に供するという点であると、この建物の構造は本当に自己居住用なのか疑問に思う。構造をみると民泊でもやりそうな感じと思えるが実情を教えてください。

(開発指導課：米沢係長)

この辺りはすべて別荘地帯になっていきますので、このような構造で上がってくるのが現状であります。

(A委員)

わかりました。

(B委員)

接道している道路の件ですが、排水口も含めて、誰が管理しているのか教えてください。

(開発指導課：松山)

前面道路が1項3号道路へ接続している場所であるため、敷地を所有している方が道路の維持管理をしていると思われる。

(A委員)

所有者が変わったりしていると思うが、その部分の施設の下水道を使うことに関して支障はないということでしょうか。

(開発指導課：松山)

はい。敷地を買われることによって、維持管理等も他の所有者と同様に努めていくことになる。

(A委員)

わかりました。

確認だが、資料 2 枚目の図面からすると公共下水道はどこまで入っているのか。

(開発指導課：松山)

排水施設については市街化区域まで基本的に入っている。場所でいうと、葉山ホテル音羽の森の別邸の下あたりまで排水施設が入っている。

(A委員)

わかりました。

B委員もよろしいでしょうか。

(B委員)

わかりました。

(C委員)

今回の案件地は西地区活性化ビジョンの対象の場所だったと記憶しており、開発許可の仕組み、基準等を検討してきたと思います。今回の案件の説明とは離れてしまうのですが、今回委員が変わったため、このような情報も一緒に提供していただかないとこの基準が出てきたときにうまく伝わらなくなってしまうと思う。また、これからの時代に開発許可を審査する際、周辺に似た土地があるかである程度判断せざるをえないということが増えてくると思われる。広い視点で処分庁から情報提供をお願いしたいのですが、よろしいでしょうか。

(A委員)

C委員、ご指摘ありがとうございます。このことに関し、今年の3月に確定公表し、4月から実際に制度が動き出していると思われまます。3名の新しい委員がおおよそ認識できるよう簡単でかまわないので、この辺りの土地の将来展望等に関しご案内をお願いします。

(開発指導課：米沢係長)

それでは、簡単にご説明させていただきます。

昨年度、都市計画課のほうで西地区活性化ビジョンを作成しました。このことにつきましては、市街化調整区域では長者ヶ崎がその部分に含まれます。この長者ヶ崎のところでは、ホテルやレストラン等の一般店舗等を誘致し、西地区の活性化につながるような店舗に関しては認めていこうということを昨年、開発審査会の委員の意見を聞きながら、西地区における観光施設としての許可基準を作成しました。そこで、今回案件の申請地と絡めて説明いたしますが、

今回の申請地は、地すべり区域に指定されています。地すべり区域は法律改正により、来年の4月1日から自己業務の開発ができなくなるので、レストラン、ホテルといったものがこの申請地ではできません。法改正の趣旨から考えても、今回の案件は自己居住でよかったと思っています。また、今後西地区の観光に係る活性化ビジョンに基づくレストラン等についてはいくつかの相談を受けていますので、それに関する申請は少しずつ出てくると思います。

(都市計画課：高野課長)

事務局から失礼します。今のお話にあった基準につきましては、新しい委員の皆様には基準を送ってあります。しかし、西地区活性化ビジョンのほうは送っていませんのでそちらも送らせていただきます。

(A委員)

ありがとうございます。

各委員から今のことに関し、本件の審査から外れているが何か聞いておきたいことあれば遠慮なくご発言ください。特になければ、本件に戻しまして各委員からご指摘あればお願いします。

(E委員)

ごみの収集について、居住用ということになるとごみの収集はどのように行っているのか。当然回収ルート確保されているかと思うが教えていただきたい。

(開発指導課：松山)

当該地周辺は多く自宅が並んでいる場所となっているため、具体的にはわからないがごみの収集は行われている。

(都市計画課：高野課長)

補足ですが、横須賀市の場合、町内会が集積所を管理していますので、集積所に出すように住む方が対応しています。

(E委員)

わかりました。

追加でもう1点、浄化槽は所有者の責任で管理するのが通常なのか、浄化槽の管理の方法を教えていただきたい。

(松山委員)

浄化槽については、所有者の責任で維持管理していただく形です。

(E委員)

わかりました。

(A委員)

そうすると、先ほどの公共下水道について再度お聞きしたいのですが、土地利用平面図を見ると、道路にグレーチングのような形で公共下水が設定されているが、合併浄化槽で浄化処理した排水は、道路の側溝に全部流れるということか。雨水排水と同じ排水方法を用いるのか。

(開発指導課：松山)

そのとおりです。U字溝に放水される計画となっている。

(A委員)

そうであれば、建築基準法の問題となると思うが、合併浄化槽が必要な容量設置され、維持管理がしっかりと行われているかは今後、建築許可、建築確認の際にチェックをするということによいのか。

(開発指導課：松山)

浄化槽の管理等が正しく行われているかまで、継続的な審査はしないので、所有者に自己管理をお願いする形になってしまう。

(都市計画課：高野課長)

市の一般廃棄物系の部署が所轄しているので、法的な基準が存在するため、管理はしっかりと行うと思われる。

(A委員)

わかりました。

(D委員)

先ほどの西地区活性化ビジョンに関係しますが、この地区の市街化調整区域で別荘的に利用がされている家屋が建っていくのは、この活性化ビジョンの方向性として合致するのか。

(開発指導課：松山)

この活性化ビジョンとしての趣旨は、外部から観光客を呼び寄せるという趣旨であるため、別荘を建築するというのは、趣旨から外れてしまうかと思われる。

(D委員)

そうであれば、市街化調整区域における別荘的な利用に対し、今回のように多くの住宅が建つ方向については、あまりいい方向ではないということによる

しいか。

(松山委員)

西地区活性化ビジョンは別荘よりも、外部のお客さん等呼び込めるような観光施設を建築していただきたいという趣旨です。しかし、今回の案件は既存宅地ということであり、専用住宅を建築することに対し、基準上は問題ありません。

(D委員)

確認ですが、自己居住用に使うのではなく別荘利用でも開発許可する際同じ扱いになるのか。

(開発指導課：松山)

基準法上、居住用、別荘用であっても用途が専用住宅であるかどうかとなるので扱いは同じとなります。

(D委員)

わかりました。

(A委員)

仮にペンションのような計画で旅館営業の簡易宿舎の許可を取り旅館をするとなった場合どうなるのか。

(開発指導課：松山)

西地区海岸周辺における観光資源に係る「法第34条第2号」の運用基準2(3)の宿泊施設となり、3(2)②の対象となり、主管課と調整が図られ政策に適合していれば可能です。

(A委員)

わかりました。

市街化調整区域に残っている既存宅地で分割、分譲する行為は法制度上、規制はできないというのが現状である。D委員がご指摘になった心配点というのは、仮に最低敷地面積の基準が満たせれば、4個に区切って建てることができ、規制ができないという話となってしまう。私個人の考えとしては、市街化調整区域に戸数が増え、人が増えるような許可は考えられないと思うが、現実の法制度上致し方ないということで理解した。C委員もよろしいでしょうか。

(C委員)

もやもやするところもあるが理解した。

(A委員)

3, 4個程度の開発なら許容できるが、ミニ開発で10個とかになると条例で規制するような制度を作るしかないということになるかと思われる。

それでは、本件については、他に意見もないので、以上とするが、異議はないか。

(各委員)

<異議なし>

会議録署名委員