

## 第164回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和5年3月20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 会長、A委員、B委員、C委員
- ・事務局 都市計画課：斉藤課長、古川課長補佐、宮崎主任、小黒
- ・処分庁 開発指導課：小又次長、米沢係長、松尾主任、松山
- ・傍聴者 なし

### 1 開 会

### 2 議 事

本日の会議録の署名委員は、A委員となった。

### 3 議事

(公開案件)

#### ・議第217号

秋谷字浜田地内において、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：松山)

<質疑応答>

(B委員)

4 ページの土地利用計画図に記載されている自己所有地とは、申請者の土地ですか。

(開発指導課：松山)

はい、申請者の土地です。

(B委員)

そうすると、自己所有地も申請地に含めることはできないのでしょうか。何か理由があるのでしょうか。

(開発指導課：松山)

記載されている自己所有地は、既存宅地性を満たしていないため、このような形状になっています。また、建築基準法道路に接道しない敷地では、建築基準法による敷地と道路の関係を満たすために必要最低限の敷地を申請地に含めています。

(B委員)

なるほど、理解しました。

(開発指導課：松山)

申請地が市街化調整区域のため、必要以上に宅地に含むことはできず、敷地形状が整えられずこのような形状になっています。

(B委員)

市街化調整区域とされる理由には地盤等の問題があることもあるため、敷地形状をしっかりとる必要があると思いますが、制度上は仕方がないと理解しました。

(会長)

専用通路部分について、一部、宅地要件がないところを専用通路として認めることで接道要件を確保しているとのことですが、異なる土地所有者が専用通路部分を購入して同様のことができるのでしょうか。

(開発指導課：松山)

はい、可能です。

(C委員)

既存の擁壁について、国有地と申請者で管理境界をそれぞれの判断で決める

とのことですが、安全面に問題はないのでしょうか。

(開発指導課：松山)

既存の擁壁については、国有地の所有者と本申請者がそれぞれ判断することになっています。万が一崩壊等が起きた場合は、敷地境界線で管理し、各々が修繕等を行います。

(C委員)

安全面については、懸念がありますがわかりました。

(A委員)

既存の擁壁については、設計者が安全確認をしていると思われませんが、敷地境界線で管理を区切り、各々で管理するという説明が資料に記載されていないため、その記載が必要ではないのでしょうか。また、既存擁壁を含めて既存の宅地となっているが、設計者は作り替えをしなくても大丈夫と判断しているのでしょうか。もし大丈夫と判断しているなら、その記載も必要ではないかと思えます。

また、新しい擁壁の断面図ですが、C-C`断面に記載があるブロック部分のU字側溝の向きは間違っていないかどうか、正しくは斜めに開けていくような絵にならないのでしょうか。

(開発指導課：松山)

既存擁壁についての説明の記載と、断面図については修正いたします。

(A委員)

土地利用計画図の公道とぶつかっている南東側の排水はどこに流れるのでしょうか。

(開発指導課：松山)

その部分については、土留めを設けるわけではないため、そのまま浸透する形になります。

(A委員)

U字側溝の浸透した水はレベルを見ると南側に流れていくことになると思いますが、特にどこかにつながっているわけではないのでしょうか。擁壁から落ちた水がそのU字側溝の中で浸透していくということでしょうか。

(開発指導課：松山)

そのとおりです。

(会長)

盛り土をしている箇所が凹んでいるのは、何か理由があるのでしょうか。

(開発指導課：松山)

費用削減のため、盛り土については必要最低限しか行わないようにしました。

(会長)

予定建築物の図面等がないとのことですが、床面積が431.17㎡ということは決まっているのでしょうか。

(開発指導課：松山)

こちらの記載に関しては、申請敷地の面積となっております。

(会長)

それでは、予定建築物の規模はわかりませんね。

(開発指導課：松山)

おおよそは決まっていますが、間取り等が決まっています。

(会長)

5ページ土地利用計画図に書かれている点線の建物形状は、予定建築物ではないのでしょうか。

(開発指導課：松山)

そのとおりです。

(会長)

当該地は市街化区域隣接しているのですが、以前協議した西地区活性化絡みで、飲食店などは可能でしょうか。

(開発指導課：松山)

基準に合致すれば可能ですが、前面道路が狭いため、難しいと考えます。

(会長)

わかりました。個人の住宅にしては規模が大きいですので、質問させていただきました。

それでは、本件については他に意見がありませんので、承認することにします。異議はありませんか。

(各委員)

<異議なし>

(報告案件)

「六次産業化第5条第8項に規定する総合化事業計画の認定に係る同意に関する基準等の見直しについて」処分庁から、資料により報告を行った。

(説明者：松尾主任)

会議録署名委員