

第158回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和4年4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302会議室
- ・出席委員 会長、A委員、B委員、C委員、D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 辞令交付

横須賀土木事務所計画建築部長の竹山委員が令和3年3月31日付でご退職されたため、新たに、太田 宏美 様に、開発審査会委員にご就任を頂いただき、辞令交付を行った。

3 開発審査会事務局および処分庁の紹介

本年4月1日付の人事異動等により事務局の職員に変更が生じたため、開発審査会事務局および処分庁の職員の紹介を行った。

4 開催予定の確認

本年の開発審査会の日程確認を行った。

5 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、会長がA委員を指名し、A委員が会長職務代理者に選出された。

6 議 事

本日の会議録の署名委員は、C委員となった。

7 議事

議事 1

(公開案件)

- ・議第210号 佐島3丁目地内において、敷地を統合・分割し、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を建築目的で区画の変更をするもので、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、開発審査会に付議するものです。

(説明者：松尾主任)

<質疑応答>

(B委員)

当時所有者はA区画に建物を建てたが、B区画には建てなかったのは、何らかの理由あったのか。経緯を伺いたい。また、所有者は変わっているのか。

(開発指導課：松尾主任)

当時所有者は、B区画に建物が建つと景観が損なうため、A区画、B区画どちらも買われており所有者は同じです。また、当時のB区画は駐車場等に使われていたと思われます。

現在は、今回B-1区画を売買したことにより、B-1区画の所有者は別の人となっております。そこで、B-1区画に建物を建てるにあたり、A区画で使用していた、排水施設をA区画の敷地に取り込む必要があるため、開発許可が必要となった経緯です。

(B委員)

B-1区画、B-2区画の所有者は同じか

(開発指導課：松尾主任)

異なります。A区画とB-2区画は同じ所有者です。

(B委員)

ありがとうございます。

基準には適合することは理解しましたが、本来の使用目的から逸脱するということはあまり望ましくないと思った。

(A委員)

A区画の污水管が入っている道路が、B-1区画の既存道路、接道の敷地になるのか。

(開発指導課：松尾主任)

その通りです。

(A委員)

B-1区画の排水については、3ページ土地利用計画図の左側の緑地部分から排水するという事で間違いないか。

(開発指導課：松尾主任)

その通りです。

(A委員)

排水の件で追加の質問だが、本計画はプールがあるが、流水については、調整弁のようなものは入れるのか。

(開発指導課：松尾主任)

プール自体に調整弁を導入し、少しずつ流水する計画です。

(A委員)

わかりました。

最後ですが、B-1区画の排水を流水するところですが、法面を掘削するという事か。

(開発指導課：松尾主任)

弁を設置するところは掘削しないとできないが、基本的には行わない。

(A委員)

わかりました。

(会長)

7ページの写真について、私道と記載があるが間違いはないのか。

(開発指導課：松尾主任)

間違いありません。

建築基準法42条第1項3号道路です。

(会長)

土地利用計画図だと、肌色道路がすべてそうか。

(開発指導課：松尾主任)

その通りです。

(会長)

もう一つ質問だが、エーザイが当初建築確認を取った範囲にA区画、B区画どちらも収まっているのか。

(開発指導課：松尾主任)

収まっています。

(会長)

わかりました。

かなり傾斜がある道路であるが、この幅の道路で先々工事が行えるのか。

(開発指導課：松尾主任)

通路部分は所有権を分割し、共有で使用するので工事等に関しては問題ないと思われま。

(A委員)

建築基準法の敷地設定としての2mの確認と当時のエーザイの通路はそれぞれ共有で区分するという整理か。

(開発指導課：松尾主任)

各々の所有権を有した土地を互いに地役権で設定し通路を共有しております。

(A委員)

建築基準法42条1項3号道路は、現在も私道か。

(開発指導課：松尾主任)

私道です。

(A委員)

接続同意に関して支障はないか。

(開発指導課：松尾主任)

開発許可を取得するにあたり同意を得ています。

(会長)

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〉

議事 2

(公開案件)

- ・議第211号 津久井5丁目地内において、敷地を分割し、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を建築目的で区画形・質の変更をするもので、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、開発審査会に付議するものです。

(説明者：松尾主任)

(会長)

市道3400号は現在の幅はどのくらいか。

(開発指導課：松尾主任)

2 mから3 mです。

(会長)

建築基準法42条2項道路か。

(開発指導課：松尾主任)

はい。その通りです。

(会長)

現在の幅では狭いので5 mに道路拡幅を行い、横須賀市に帰属するということか。

(開発指導課：松尾主任)

はい。その通りです。

(会長)

横須賀市は当然、この帰属を受けるのか。

(開発指導課：松尾主任)

かなり難攻していたが、半年の期間をかけ協議を行った結果、帰属を受ける結果となりました。

(会長)

そうすると、この開発業者の利益のために横須賀市の管理費が増えると思われるが、2項道路のままで計画を行い、セットバックをした部分は開発業者で管理するという方向にしなければ、横須賀市民の不満となるのではないのか。

(開発指導課：松尾主任)

その通りであり不満を持つ可能性は考えられます。

(会長)

市街化区域だと問題ないと考えられるが、当該地は市街化調整区域でありしかも、既存宅地の基準に適合しているのかも、怪しい場所である。

セットバックした個所を開発業者が管理していると後々問題が起きることは百も承知であるが、どうなのかと思う。

また、以前は4件の建築確認を取られていたとのことだが、その際に建っていた倉庫の大きさは何㎡か。

(開発指導課：松尾主任)

25,2㎡です。

(会長)

そうなる、このすべて土地が既存宅地の対象地という評価をしていいのか。

(開発指導課：米沢係長)

やむを得ないと思っています。

(会長)

その場所に同等規模の建築物が建っていたとなれば別だと思うが、脱法行為の考えを持って、わざわざ建築確認を取得したようにも思える。そのあたり他の委員はどう思いますか。

(B委員)

既存宅地となる時期はいつ頃になるのか。

(開発指導課：米沢係長)

倉庫の建築確認の日付は昭和42年1月6日である。

期限ぎりぎりで建築確認を取得していれば、どうなのかと思うが、本案件は、特にそのようなこともありません。

(会長)

しかし、地元は情報を得ていた時期ではないのか。

(開発指導課：米沢係長)

申し訳ございません。そこまではわかりかねます。

(会長)

わかりました。

(B委員)

既存宅地という理屈はひとまず置いといて、市街化調整区域に本案件のような大きな規模の開発ができることにそもそも違和感を覚える。

従前は小規模の倉庫が置いてあるだけであり、従前と従後の落差が大きいためであると思うが、じゃあどうすればいいのかという状況であり、既存宅地の基準に当てはまってしまっているため、致し方なしと思う。

毎度のことであるが、将来的に基準を改善したほうが良いと思われる。

(開発指導課：米沢係長)

B委員のおっしゃる通りです。

(B委員)

北側の部分はどうなるのか。

(開発指導課：米沢係長)

一緒に売買を行います。

可能性として、2次開発が出ることは考えられます。

(B委員)

庭のような扱いとなるのか。

(開発指導課：米沢係長)

その通りですが、開発許可を再度取得すれば、建築敷地を広げることは可能です。

(会長)

当該地は元々すべて当初の所有者が持っていたのか。

(開発指導課：米沢係長)

その通りです。

(会長)

当初、なぜあのような複雑な形で分割されていたのか。

(開発指導課：米沢係長)

それはわかりかねます。

(会長)

所有権は今回ですべて移ったのか。

(開発指導課：米沢係長)

はい。移りました。

(会長)

元所有者は50年程当該地をほったらかしていたのか。

(開発指導課：米沢係長)

いえ。グラウンドとして使っておりました。

(会長)

そうであるとますます既存宅地として認めてはいいものかと思う印象を受ける。

(A委員)

悩ましいと思う。

この敷地設定でいいのかと思うところである。

(開発指導課：米沢係長)

費用対効果を考え、今回の8宅地に着地する計画となった。

(A委員)

現在の計画では、北側の敷地の計画予定はないのか。

(開発指導課：米沢係長)

北側の開発をする予定はないようです。

(A委員)

わかりました。費用対効果をしっかり協議した上でこの敷地設定になったということを理解いたしました。

(開発指導課：米沢係長)

道路の拡幅についてですが、建設部としては、開発に伴わないと拡幅整備は認めておらず、また、道路整備は必要最低限の拡幅しか認めてないが、当該地の道路は、三差路となっているため、見通しを良くするため、この幅員となっ

た経緯があります。

(会長)

仮に、横須賀市が建築基準法42条2項道路で事業者から開発行為をさせてくださいと言われた場合どうなるのか。

(開発指導課：米沢係長)

片ふりの4m道路になるため、建築基準法42条2項道路のセットバック部分のみ横須賀市が引き取ることとなる。

(会長)

わかりました。

この敷地の数件が売れなかった際、その部分に道路を造り、北側の敷地をさらに分割して開発される可能性はあるのか。

(開発指導課：米沢係長)

可能性はあります。

(会長)

そうすると、今回の説明では、北側敷地についての内容が担保されていないので、その部分を含めて承認していいのかと思うところである。

今の既存宅地の基準を当てはめたらしょうがないというのは理解している。市街化調整区域は市街化を抑制する地域であるため、新たに住居が増えて人口が増えることは望ましくないため、横須賀市として、今後基準の見直しは課題である。

(会長)

それでは、本件については、他に意見がなければ、申請内容かぎりについては、承認するしかないと思うが、異議はないか。

(各委員)

<異議なし>

会議録署名委員