

## 第166回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和5年7月24日（月）午後2時00分から午後2時40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、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
- ・処分庁 宅地審査防災課：小又次長、松尾係長、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

(公開案件)

- ・議第219号(公開案件)

平作6丁目地内において、2宅地を道路を敷設し5宅地に分譲するための  
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建築目的で道路の敷設及び宅地の  
区画変更を行うもので、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：橋本主任)

<質疑応答>

(A委員)

図面の5号棟と2号棟の左側は、土砂崩れが発生するリスクのあるがけ面になるのでしょうか。

均衡を保っていたものに今回手を加えることで災害が発生するリスクが高くなるのではと気になります。

(宅地審査防災課：松尾係長)

申請地の近くに土砂災害特別警戒区域がありますが、赤く囲っている部分が土砂崩れ発生時に、被害の大きい想定範囲となります。

(A委員)

今回の計画では、特に土留めを築造しなくてもよい計画なのでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

県土木で土砂災害特別警戒区域と土砂災害警戒区域を指定しているのですが、土砂災害特別警戒区域に指定されているエリアでは、建築基準法で建物構造を強固であることが求められ、開発許可の場合は、開発区域に入れることができないようになっています。

今回の申請地は、土砂災害特別警戒区域を含んでいないため、開発許可申請を行うことができ、対策工事を行う必要もない箇所となります。

(B委員)

5号棟は、既存の建築物を残す計画になっていると思いますが、現状はどのようにアクセスしているのですか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

図面の1号棟と2号棟の下に建築基準法外の道路があるのですが、普段はそこから出入りしています。

(B委員)

開発区域を回り込むように、出入りしているのですね。

接道はどこからとっているのですか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

接道は、今回の開発道路を接続する側からとっています。

(B委員)

敷地の設定が一体だから接道がとれるということですか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

はい。

(B委員)

接道の意味を考えると少し疑問が残るところではあります。5号棟もそれなりに敷地が大きく、開発区域の面積も大きいことから、基準を満たしているとはいえ、災害の緊急避難時を考えると接している道路が狭く感じます。

今回は、基準を満たしており問題はないと思いますが、面積が大きくなれば道路要件も今より厳しくなる考えでよいでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

はい。

(B委員)

わかりました。

もう一点気になるところは、本件は、旧提案基準が適用されるとのことですが、新基準と旧基準の違いなどを教えてください。

(宅地審査防災課：松尾係長)

新基準では基準3の(1)で建築物の利用形態上やむを得ないと判断できるもの以外で建築物に対して明らかに敷地の規模が過大なものは認めない基準になりました。また、「建築物に対して明らかに敷地の規模が過大なもの」とは、建蔽率15%、容積率25%未満の建築物が存するまたは存していた敷地となります。

しかし、本案件は建蔽率14%、容積率が約24%ですので、旧基準では問題ありませんが、新基準であれば基準を満たしておりません。

(B委員)

今回の案件のように現況が接道とは言っても山があり、接道の役割を果たしていない案件などは排除していくような基準になったということによろしいでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

はい。

(B委員)

今回は旧基準が適用されるため、問題ないと判断はしますが、かなりの切土を行うことも含めて調整区域で行う行為として気になる点ではあります。

以前よりお話はさせてもらっていますが、調整区域であるにもかかわらず単

純な建て替えであれば分かるのですが、敷地を分割する行為は調整区域の考えと違っているような気がしています。処分庁の日頃の実務との兼ね合いと違ってきてしまう部分はあると思いますが、分割等の行為は現代のコンパクトシティとは逆行してしまっているとも思いますので、基準については今後も検討して行ってほしいと思います。

(C委員)

資料の連たん図の2～10の小さな宅地部分も調整区域だと思いますが、造成などされた時期はいつ頃でしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

線引き以前より宅地ができていました。

(C委員)

汚水は、本管が近ければ本管に直接流すのですか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

本管に接続する場合は、負担金を払って接続します。

(C委員)

負担金は払うが、都市計画税はかかってこないということですか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

はい。

(C委員)

わかりました。

(会長)

本管は調整区域に入っているわけではないのに、調整区域の土地から本管へ接続できるのは不思議に感じます。

受益者負担金を払うにしても、連たん図の1～10の宅地が線引き以前からあったのであれば、線引き時に市街化区域に組み込んでおくべきだったのではと考えてしまいます。

線引き時に組み込まなかったのは山だったことが影響しているのでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

線引きの理由はわかりませんが、市街化区域でもよかったのではと感じます。

(会長)

市街化を抑制する調整区域の趣旨からして、ミニ開発などは趣旨とは違って  
いるように感じますので、今後基準も考えなくてはならないように思います。

本件については、基準を満たしていますので問題ないと判断いたしますが、  
皆様ほかに疑問点などございますか。

(B委員)

調整区域の趣旨を考えると、人が増えている時代だったときは調整区域であ  
っても大きな敷地を分割し、宅地にしていくのは仕方なかったと思いますが、  
時代が変わってきていますので、本件のような事例を積み重ねていって時代  
に見合った基準に変えていけたらなと思います。

(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>

会議録署名委員