

第172回横須賀市開発審査会会議録

- ・ 日 時 令和6年11月18日（月）午後2時00分から午後2時45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、小貝委員、萩原委員、中西委員
- ・ 事務局 都市計画課：斉藤課長、牧野主査、吉田
- ・ 処分庁 宅地審査防災課：飯島課長、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、小貝委員となった。

3 議事

- ・ 議第225号（公開案件）

芦名2丁目地内において、社会福祉施設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、社会福祉施設を建築するため、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ります。

（説明者：橋本主任）

<質疑応答>

（A委員）

資料2 ページ目について、申請地とはなあたりは、敷地同士が接している説明でしたが、敷地と離れているのは、作図上の問題でしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

申請地は区域を表していて、はなあかりは、建物を表現しているため、敷地としては接しています。

(A委員)

はなあかりについての質問になりますが、資料3ページに「はなあかり敷地内通路」と記載がありますが、パワーポイントで表示していただいた細い通路のようなものがはなあかりの敷地になるのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

そのとおりです。

(A委員)

今回の申請地に建物が建った場合に、周辺に対しての車の動きについて気になるのですが、はなあかりは西側からの出入りはできないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

市道4150号線のみとなります。

(A委員)

今回の申請によって、駐車場としてもともと使用していた人たちは、どうなってしまうのか気になるのですが、使用していた人たちは少なかったのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

ヒアリングを行ったところ、出入りがほとんどない施設であり、金曜日に自宅に帰る利用者の迎えのために車が出入りする程度で、はなあかりの敷地に駐車場と転回広場がありますので問題はないようです。

(A委員)

資料2ページに記載のあるはなえみが、レッドゾーンに指定されてしまったことにより移転することとなったと説明がありましたが、はなえみの建物は除却するのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

機能移転後に除却すると伺っています。

(A委員)

わかりました。

(B委員)

確認の意味で教えてください。今回、合併浄化槽14人槽となっていますが、こちらの算定根拠を教えてください。

(宅地審査防災課：橋本主任)

算定方法は、下宿寄宿舍と同じ算定となっています。また、必要となる処理対象人員は13.56人で、14人槽で満たしていると判断しています。

JIS規格に規定されている下宿寄宿舍の算定として0.07人×延べ面積で計算しています。

(B委員)

わかりました。

(会長)

A委員と同様の質問になってしまうかもしれませんが、パワーポイントの4枚目に建物とレッドゾーンの位置関係が記載されていますが、神奈川県ホームページを確認したところ建物がレッドゾーンに重なっておらず、敷地に流れ込むリスクを考えて移転したいのかと考えていました。建物とレッドゾーンの位置関係や移転の理由を改めて教えてください。

(宅地審査防災課：橋本主任)

申請者からは、建物にレッドゾーンが重なっているという話を聞いており、横須賀市のホームページ上も建物とレッドゾーンが重なっております。

(会長)

念のため、神奈川県ホームページも確認しておいてください。建物とレッドゾーンが重なっていないのにレッドゾーンを理由に移転することについて、移転が必須か疑問を感じますが、安全面を第一に考慮した場合、移転を行うこともあって良いのかとも思いました。

もう一点確認させてください。もし、仮に今回の申請敷地に既に建築物が存在し、はなあかりの敷地が空き地になっていて、はなえみの移転先がはなあかりの敷地だった場合は、駐車場などの要件を満たすことは、可能ですか。

はなあかりの敷地は、通路部分も細く、旗竿の奥に建物を建てるとなると駐車場を確保することができないのではないのでしょうか。

(A委員)

会長と同様に、私もはなあかりが旗竿の敷地で申請の後先が逆だった場合に成り立つのか気になります。

(宅地審査防災課：橋本主任)

駐車場の要件は、入所者数の確認をしていませんので、成り立たない可能性があります。

(B 委員)

将来的に、はなあかりが建替えを行う場合は、現在の駐車場の基準を考えると建替えを行うことができますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

提案基準②の建替えの基準で同一用途、同一敷地であれば駐車場の基準を満たさなくとも建替えを行うことは可能です。

(会長)

既存のはなえみの建物を解体せずに増設することは可能でしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

レッドゾーン指定による移転についての副申では、現在、福祉部局の基準を満たすことができず増設することはできないと考えます。

(会長)

建物を解体する担保はありますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

確実な担保まではありません。

(会長)

先ほど質問した建物とレッドゾーンが重なっているかが重要になってくと思います。敷地の中に防護壁を作って安全性を確保してしまえばそのまま使用することができるようになってしまうのではないのでしょうか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

福祉部局の福祉施設としての許可が移転した先になるため、建物を使用することはできなくなります。

(会長)

グループホームなどとして第三者に転売することで使用することが可能になりますか。

(宅地審査防災課：松尾係長)

用途が変更されるため、使用することはできません。もし使用し始めてしまった場合は、違反指導を行うこととなります。

(B 委員)

会長のご指摘があったレッドゾーンについてですが、座標で管理しており、ホームページで表している位置がずれることもありますので、もしかすると建物にレッドゾーンが重なっている可能性もあります。

(C 委員)

副申に関して、福祉部局として移転することが条件である副申だったのでしょうか。それとも福祉計画的に施設を増やすことが可能であったのでしょうか。既存のはなえみの建物について副申がでないことについて福祉部局へ確認はとれていますか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

移転が条件である副申であったため、既存のはなえみの建物の副申が出ないことは確認していません。

(C 委員)

何かしら計画を見直すことで新設と既設の 2 つの施設の副申が出る可能性もあるかもしれないということでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

可能性があるかわかりません。

(C 委員)

福祉部局として重度障がい者用のグループホームの数が決まっているのか確認をしてみないとわからないということですね。

(都市計画課：斉藤課長)

今回の計画のような福祉施設は、数量制限がかかっていたと思います。数量規制に余裕があるときは、個別対応で順次申請を行っていくわけではなく、公募を行って数量の維持をしていく仕組みになっていたはずです。

(会長)

そうであっても既存の 4 人定員から 6 人定員に増えるわけなので、病院の病床で考えた場合には、医療審議会にかかる案件だと思います。

(都市計画課：斉藤課長)

もともと許可を受けている人数制限よりも少ない人数で事業を行っていた場合、移転先で許可の人数制限内で人数を増やす分には問題がないという考え方もあると思います。

(会長)

確かにそうだと思いますが、病院の病床であれば、200床で許可を受け、実際には150床で事業を行っていた場合には、50床分は取り消しになってしまいまし、福祉部局の許可を受けて25年も事業を行っているにも関わらず既得権を主張するのは難しいような感じもします。

今回、移転後の既存の建物の解体について福祉部局から担保性について確認はできておりませんが、他に質問等がなければ、各委員から出た意見に対して福祉部局と確認を行っておいてもらえたらと思います。

また、今回承認するにあたり条件を付けるかどうかについてはどういたしますか。

(A委員)

今回、ご説明いただいた内容で進むのであれば、条件までは付けなくてもよいと思います。

(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