

第173回横須賀市開発審査会会議録

- ・ 日 時 令和6年12月16日（月）午後2時00分から
- ・ 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、臺委員
- ・ 事務局 都市計画課：斉藤課長、牧野主査、吉田、小黒
- ・ 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
観光課：大道課長、水口
- ・ 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

— 1 件目 —

- ・ その他（非公開案件）

法第34条第2号運用基準における「観光開発計画に基づき定める取扱基準」の内容について

— 2 件目 —

- ・ 議第226号（公開案件）

芦名2丁目地内において、事務所兼用住宅を建築するための法第43条に基づく建築許可申請

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区画形質の変更を伴わず過去に建っていた建物の用途である「専用住宅」から「事務所兼用住宅」に用途変更するとともに建築をすることから、都市計画法第43条に基づく建築許可を要し、同法施行令第36条第1項第3号ホの規定により、開発審査会の議を経る必要があります。

(説明者：井上主任)

<質疑応答>

(A委員)

事務所兼用ということで、計画を拝見すると、こちらは理美容室の管理事務所であるとのことですが、ここでの営業は行わないという理解でよろしいでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

そのとおりです。

(A委員)

こちらは、チェーン店のように複数の店舗を経営されている会社の事務所という理解でよろしいでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

そのとおりです。

(A委員)

こちらに店舗利用者の方々が車で訪れ、並ばれるということはないということですね。

(宅地審査防災課：井上主任)

そのとおりです。

(A委員)

横須賀市内で展開しているような事業者ですか。

(宅地審査防災課：井上主任)

横須賀市と逗子市の米軍施設の中で営業されています。

(A委員)

そこについては、もともと他に事務所をお持ちだったものの、移転するために今回の申請に至ったという理解でよろしいでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

そのとおりです。

現在、佐野町にて賃貸物件を借りていらっしゃるようです。

(A委員)

わかりました。

既存の住宅があったとのことですが、現在は宅地となっており、かなり前に建物はなくなったということでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

そのとおりです。

(A委員)

かなり古い時期には何かが存在していたとお話ですが、その時期に何か建物があつたことを確認できる資料などは存在していたのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

実在していた建物につきましては、昭和21年の航空写真で確認できています。

(A委員)

わかりました。

(会長)

どのくらいの期間、空き地であつたのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

いつ取り壊されたかについては、確認できていません。

(会長)

固定資産税の課税台帳で確認できるかと思います。更地と建物の敷地では固定資産税が大きく異なりますので、昭和21年と言いますと、80年近く前のことになりますが、それ以降の航空写真には写っていないということですね。

(宅地審査防災課：井上主任)

そのとおりです。

(会長)

周辺の状況を拝見すると、仕方ないかとも思うのですが、これが既存宅地になることに疑問を感じてしまいます。土地利用計画図によれば、赤線で囲われている部分が敷地としていますが、現在、実際に一筆分の土地としてはどの程度の範囲なのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

筆のすべてが敷地となっています。

(会長)

北西側の2項道路と隣地境界線との間にある空き地のような部分は、どちらの所有になるのでしょうか。申請者がお持ちの土地と今回の計画地の範囲は一致しているのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

当該地の筆については確認を行っておりますが、隣接地までの確認はできておりません。

(会長)

第三者が所有している可能性があるということですね。

(宅地審査防災課：井上主任)

その可能性はございます。

(会長)

北東側の崖地部分も第三者の所有であると考えられますね。

(宅地審査防災課：井上主任)

そちらも第三者が所有していると思われます。

(会長)

以前にも別の案件で同様のご質問をしたことがあるのですが、国有地の払い下げを受ける土地がもともとこの申請者の所有地で、一体で利用される場合には、今回の申請はどのように扱われるのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

国有地は、既存宅地ではないため、敷地に含むことができません。

(会長)

何も利用方法のない土地について払い下げを受けるというお話でしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

ご自宅の庭としてお使いになるようです。

(会長)

わかりました。

(B委員)

駐車場の台数についてですが、駐車スペースとして2台が確保されており、さらに敷地の奥もやや広がっているかと思います。従業員の方は何名ほどいら

っしゃるのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

家族経営の会社なので、申請者本人とその両親の計3名です。

(B委員)

わかりました。

(C委員)

傾斜部分に赤色が付いているのは、何を表現しているのでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

これは高さ3メートル以上の崖に対して、建築基準条例第5条に基づき崖地建築物として取り扱われますので、その崖の表現と算定の根拠となるものを記載しております。

(C委員)

周囲がそのような崖で囲まれている場合、土留めや災害防止のための措置がしっかりとされているのかが気になる点です。また、ご本人の敷地である場合には、ご本人が責任を持って対応されるのか、その点も不明ですが、先ほどお話しにでていた払い下げに関する件とどのように関連するのか、把握されていれば教えていただけますでしょうか。

(宅地審査防災課：井上主任)

万が一の崖崩れを想定し、基礎を立ち上げて2メートル以上の高さにし、土留めのような役割をもたせております。

(C委員)

災害面を考慮した際に、住民の方々にとって安全であるということですね。
わかりました。

(玉巻会長)

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