

第175回横須賀市開発審査会会議録

- ・ 日 時 令和7年4月21日（月）午後2時00分から午後2時45分まで
- ・ 場 所 横須賀市消防局庁舎 3階 消防第2会議室
- ・ 出席委員 玉巻会長、工藤委員、臺委員、中西委員、萩原委員
- ・ 事務局 都市計画課：斉藤課長、牧野主査、宇野澤主任、吉田主任
- ・ 処分庁 宅地審査防災課：飯島課長、木村係長、石田主任、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、萩原委員となった。

3 議事

- ・ 議第228号(公開案件)

長井6丁目地内において、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、昭和44年に検査済証を受け適法に建築されたと判断される専用住宅の建替えをするものです。建築行為に伴い敷地の海側に約2mの擁壁を設置し造成行為を行うことから「形」の変更が生じるため、提案基準②の「建築物の建替え等」として開発許可申請を要するため、本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)

2 点ほど教えてください。

1 点目は、背面の崖の高さが写真を見る限りそこまで高くはないようでしたが、崖の安全性を教えてください。

2 点目は、横須賀市で防災に関する計画等を出していると思いますが、津波のリスクについて教えてください。

(宅地審査防災課：橋本主任)

背面の崖については、勾配が 60° 以下であり、土質に見合う安息角であることを現地では確認しています。

津波に関しては、正確な情報ではありませんが、長井地区は津波のリスクは高いと想定されています。ただし、都市計画法上は、個人の住宅は建築可能です。なお、津波のリスクに関しては審査の対象ではありません。

(A 委員)

施主の個人の判断に委ねられるところはあるとは思いますが、横須賀市では海に面している部分が多く、津波などの災害についてどのような考えか伺いたかったので質問させてもらいました。

(宅地審査防災課：木村係長)

海沿いですので津波のリスクは想定されるのですが、現状では砂浜になっている部分に盛土を行い、擁壁を設け波への対策を行っています。

また、排水の説明で高さ15mまでポンプアップするとお話をさせてもらいましたが、計画地は海拔が低いので津波が来る場合は避難をしなければならないのですが、逆に海拔が高い所への避難もすぐにできると考えています。

(B 委員)

行政法の事件などを見ていると、適切な行政指導を行っていれば行為を止めることが可能であったにも関わらず、指導が不十分であったがために災害に巻き込まれてしまった施主から訴訟を起こされるケースが実際に起こっています。本件についても施主に対して当該地がどのような災害のリスクがあるのか認識してもらう必要があると考えますので、審査会で注意喚起があったことを議事録に残し、処分庁としても施主に対して十分に説明を行ってください。

(C 委員)

更地になったと説明がありましたが、いつ更地になったのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

2024年に解体して更地になっています。

(C委員)

約40年近く建っていたということですが、当時は、排水はどのような方法をとっていたのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

ポンプアップ施設は確認できていないため、もしかすると海に流していた可能性があります。

(C委員)

今回の行為によって改善させるということですね。

ポンプアップについて専門的な知見がないのですが、高さ15mまでポンプアップさせることは大掛かりな設備になると感じています。そのような設備を24時間稼働させることになるのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

設備の機能としては、一定の汚水が溜まると自動でポンプアップされる仕組みになっており、省エネタイプのものになっていると設計者からは聞いています。

(C委員)

高低差が大きな場所でそのような設備が採用されている事例などがありますか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

あまり事例はありません。

(C委員)

稀な設備であり、設備に依存してしまうと10～15年ほど使用した場合に壊れてしまい適切な排水処理ができなくなってしまうのではないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

今回採用される設備は、2基を交互に運転する方式であるため、一方が故障した場合でも、一定期間はもう一方で稼働を継続することが可能です。

また、先ほどの設備の活用事例として、住宅ではありませんが、長井にあるソレイユの丘公園でもポンプアップ設備が採用されています。

(C 委員)

事例が全くないということではないということですね。

もう一点、問題提起として意見を述べさせてください。審査会で議論すべき事項ではないかもしれませんが、開発の基準に照らして問題がない場合でも、立地等に課題があるのではないかと、審査会の場でよく考えています。現在、市街化区域内であっても土砂災害特別警戒区域等に該当する場合には、土地利用をより厳しく制限していく流れがあります。都市計画において検討すべき課題だと思いますが、市街化調整区域で基準に適合している土地であっても、災害の危険性が高い場所について自己居住を認めてよいのか、疑問を感じています。基準や政策などの見直しの必要性があるのではないかと考えています。

(B 委員)

C 委員のお話に同意です。

また、基準や政策等を見直しを行う際には、既存の権利に対する補償も課題となると考えます。国が抜本的な法改正を行うことが望まれますが、都道府県や市町村が独自に見直しを進めるのは、非常に難しい面があるとも感じています。

(C 委員)

基準や政策等を見直しには、法律的な部分もどうしても絡んでくるとは思いますが、もし災害が発生してしまった場合には、生命や財産を失ってしまう可能性がありますので、都市計画的な視点から市町村独自の基準強化もあってよいのではないかと個人的には感じています。

(B 委員)

制度上、規制を厳しくすること自体は可能だと思いますが、そのことによって生じる不利益に対する補償のあり方が課題になると考えます。損失補償を行わずに厳しい規制が実現できるのであれば国に対応していただきたいところですが、実際にそこまで実施できるかについては疑問に思います。

(D 委員)

排水経路が隣地を通過して建築基準法第42条第2項の私道に接続していますが、隣地は第三者の所有でしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

隣地と私道の土地所有者は、本件の土地所有者と同じです。

(D委員)

わかりました。

(E委員)

当該地は海がとても近いと思いますが、実際はどのぐらいの距離になるのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

正確な距離まではわかりませんが、擁壁に波は少し当たる想定です。

(E委員)

擁壁に影響はないでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

擁壁の下の地盤は岩着になっているため、技術的な基準では問題ないと考えています。

(E委員)

わかりました。

また、これだけ海が近いと塩害の被害が大きいと思いますが、ポンプアップの設備も故障につながるのではないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

恐らく耐塩害仕様にはなっていると思います。

(E委員)

山側はどのような状況でしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

草木でおおわれているような状況になっています。

(E委員)

駐車スペースへの侵入経路はどこから入ってくるのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

北側のスロープからになります。幅は3 mほどありますが、勾配が約20° あります。

(B委員)

土地利用の安全面に関して強い懸念があると感じますので、審査会から附帯意見があったことを処分庁から許可書と合わせて別紙などの形で、施主へお渡しして十分な説明を行ってもらおうほうが良いと思います。

(C 委員)

B 委員へ同意します。

(宅地審査防災課：飯島課長)

事例が無く、許可条件にはできないため、行政指導の範囲内でどのようなことができるか検討したいと思います。

(B 委員)

審査会からの要点の通知という形をとってもらえれば良いと考えています。

(宅地審査防災課：飯島課長)

わかりました。

(玉巻会長)

他にご意見ありませんか。

(各委員)

〈意見なし〉

(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