

## 第176回横須賀市開発審査会会議録

- ・ 日 時 令和7年8月18日（月）午後2時00分から午後3時15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、工藤委員、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、工藤委員となった。

### 3 議事

- ・ 議第229号(公開案件)

平作6丁目地内において、2宅地を3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、当該地は、50戸連たんを満たしており、かつ線引き以前から登記地目が宅地であることが確認できることから、提案基準⑧の「既存宅地」として判断し、建築目的で区画の変更をすることから、開発許可申請を要し、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号棟の敷地が旗竿で更にL字になっている変わった敷地であり見たことのない形状ですが、規制する基準はないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

規制するための基準はありません。事業者にも『使いづらいのではないか』と問いかけましたが、土地利用計画図で3号棟敷地の南東側に破線で示されている部分を1号棟・2号棟・3号棟の共有敷地として契約することで、使いづらは生じない計画になっていると事業者から回答を受けています。

(A委員)

接道している道路を延長することで空間を共有し、利便性が確保されるということですね。しかし、2号棟のような敷地形状が認められると、災害発生時の避難が難しくなるため、どうしても認めることに抵抗があります。何かしらの基準等で制限する手立てはないのでしょうか。

(B委員)

私からもA委員の質問に対する回答について質問させてください。

3号棟の南東側の破線部分の道路の様に使用する部分について、共有して使用すると回答がありましたが、その部分に関しては、分筆して共有登記を行い、1号棟、2号棟、3号棟はそれぞれまた別の筆の形で所有権移転登記していくということでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

所有権に関しては、土地利用計画図の赤の一点鎖線の敷地でそれぞれ各棟が所有する形になります。

(B委員)

「共有」と「所有」は別の概念ですが、どのような整理でしょうか。

(宅地審査防災課：木村係長)

「所有」は1号棟と2号棟の各棟で所有し、「約束事」として空間を共同で使用する整理になっています。

(B委員)

つまり、地上権を設定するわけではなく、今後2者または3者になる可能性はありますが、仮に3者の契約となった場合、共有で利用する部分については、

各者が自由に使えるよう契約を交わすだけなのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

そのとおりです。

(B委員)

その場合、1号棟や2号棟の買主がさらに売買を繰り返し、所有者が変わっていくうちに、当初の契約の効力が失われてしまい、新たな買主が共有部分に塀などを設置してしまう恐れがあるのではないのでしょうか。例えば、1号棟の新たな買主が塀を設置した場合、3号棟の方の出入りが難しくなってしまいますが、その点について問題はないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

3号棟に関してだけになってしまいますが、3号棟の接道要件を現地で確認を行っており、現時点においても北東側を駐車スペースとして活用していることから共有部分を使用できなくなったとしても出入りができると考えます。

共有部分の赤の一点鎖線で1号棟と2号棟の敷地の境部分に塀を設置されてしまう可能性については、ご指摘のとおりだと思います。

(B委員)

3号棟の既に住んでいる方は、承知しているのでしょうか。契約は点々譲渡の場合は、契約の効力はなくなってしまうですし、地上権を設定するのであれば、登記簿に載るので効力は継続されますが、そこまで考慮しなくて大丈夫なのではないでしょうか。

処分庁として細かくチェックや協議を行っていただいているとは思いますが、本件とは異なるものの、マンションの建築確認申請が避難通路の確保に違法性があるとして取り消された事例もあります。そのような事例を踏まえると、A委員がお話しされた避難に関する点についても十分に考慮すべきだと感じています。南西側は急峻な山になっているかと思いますが、避難経路も限られてしまうのではないのでしょうか。

現行の基準には適合しているかもしれませんが、法の趣旨を踏まえると、裁量の余地がある部分については、事業者計画の変更を求めることはできないのでしょうか。例えば、3号棟で火災が発生し、西から東へ風が吹いた場合、1号棟や2号棟の方の避難が難しくなる可能性があります。また、塀が設置された場合には、3号棟の方も避難経路を確保できなくなる恐れがあります。こ

のように、2方向への避難が確保されていない計画を開発審査会として認めてよいのか疑問を感じています。

A委員はどのように考えますか。

(A委員)

1号棟と2号棟は、図面上に建物の配置の記載はありませんが、今後の建築計画によるということでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

そのとおりです。

(A委員)

敷地の形状から隣地境界部分に塀を設置して塞ぎたくなると思いますので、火災が起きた時には避難が難しくなることが想定されることがどうしても気になります。

また、面積の算定にあたって共有部分を道路のように扱うという考え方についても疑問を感じています。さらに、敷地面積に共有部分を含めて計算していることも気になります。道路として扱われる共有部分について、何らかの担保措置がなければ、単なる約束ごとだけでは、住む方によっては守られない可能性もあると思います。そうした点を踏まえても、さまざまな疑問を感じざるを得ません。

少し話がそれますが、事前にご送付いただいた資料だけでは、当該地周辺の状況が分かりづらかったため、今後は周辺状況が把握できる資料もご用意いただけると助かります。また、資料②の連たん図で建物に1～4の番号が付けられていますが、該当箇所には現在建物は存在していないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

現在、すべての建物は存在していますが、建築されたばかりのものもあるため、図面にはまだ反映されていない状況です。

(A委員)

すでに建物が存在しているとのことですが、ご送付いただいた資料だけでは周辺の状況が十分に把握できない部分がありました。図面とご説明を踏まえたうえで、市街化調整区域内での行為であることも考慮すると、疑問に感じる点が多くあります。

(B委員)

市街化区域に近いという事情もあり、認めることも選択肢の一つではないかと考えますが、A委員からご指摘があったように、3者で共用する部分は敷地面積から除外して計算するなどの対応も検討してよいのではないかと思います。また、先ほども申し上げましたが、南西側には急峻な山があり南側への避難ができないため、避難経路の確保についてもどのように対応するか十分に検討する必要があると感じています。

(宅地審査防災課：木村係長)

1号棟については、裏側の崖までにはある程度距離があることに加え、南側には建築基準法上の道路ではありませんが横須賀市道があるため、避難経路として考えることも可能だと思います。

(宅地審査防災課：橋本主任)

2号棟については、敷地の西側に山へと続くスロープのようなものがあり、民地を通ることにはなりますが、火災発生時にはその経路を使って避難することも可能ではないかと考えます。

(C委員)

2号棟の北西側に『フェンス』と記載されていますが、これは既存のフェンスが設置されているのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

既存のフェンスが設置されています。

(B委員)

フェンスの先や山側は民地でしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

民有地です。山側については、複数の所有者によって分割所有されています。

(D委員)

2号棟については避難の観点から課題が指摘されていますが、今回の建築物は建売住宅として販売されるのか、それとも注文住宅として建築されるのか、教えていただけますでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

建築についてはどのように販売するかはまだ決まっていません。

(D委員)

市街化調整区域ですと形態規制がかかってくると思いますが、3階建ての可

能性がありますか。

（宅地審査防災課：木村係長）

2号棟については、建築基準法で3階になると非常用進入口の表示が道路から見えなければならないため、3階を建てることは基本的には難しいと思います。また、外壁後退が1m以上必要ですので、共有で使用する敷地を含めたとしても規模の大きい建築物の建築を行うことは難しいのではないかと考えております。

（D委員）

例えば、1号棟と2号棟の間の境界線部分について買主側の意向で1号棟の敷地を広げるような計画の変更が出てきた場合は、開発審査会に再度諮ることになるのでしょうか。

（宅地審査防災課：橋本主任）

区画の変更になりますので、もう一度開発審査会に諮ることとなります。

（D委員）

分かりました。

（B委員）

3号棟は既に人が住んでいるとの事ですが、3号棟の住人は出入口側の敷地を共同利用することに関しては理解しているのでしょうか。

（宅地審査防災課：橋本主任）

事業者からは、了承を得ていると聞いています。

（B委員）

書面で契約は交わされているのでしょうか。

（宅地審査防災課：橋本主任）

書面によるものかどうかまでは確認できていませんが、共同利用する土地はもともと3号棟の住民が所有していたため、事業者とはしっかりと打ち合わせがなされているものと思われます。

（B委員）

共同利用について十分な担保がなされていない場合、仮に1号棟の買主が自己の所有地であることを主張した場合には、法的に排除するのは難しいと思われます。また、もし2号棟の買主が不利益を被った場合、本計画を許可した横須賀市が訴えられる可能性もあると考えます。

(宅地審査防災課：橋本主任)

事業者へは再三にわたってお伝えしましたが、今回の計画で進めるという事業者の主張は変わらなかったため、提出された計画をもって開発審査会に諮らせていただきました。

(B 委員)

法的には、開発審査会の議を経て許可する仕組みとなっているため、開発審査会で不承認とすることも可能であることをお伝えしておきます。

(C 委員)

消防活動は、接道している側からしか行うことはできないのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

そのとおりです。

(宅地審査防災課：飯島課長)

市街化区域においても今回のケースの様に道路終端から接道をとって旗竿の形状で敷地を設定することが多いのですが、仮に開発道路を計画した場合には転回広場が必要になるため、事業者側も今回の様な計画で申請してくることがほとんどになっています。今回ご指摘いただいたとおり、避難面などを考慮すべきだとは考えており、窓口で事業者に対して職員も指導は行っておりますが、計画を変えてきてくれることはほとんどなく、今回についてもこのような計画で開発審査会に諮らせていただいております。もし、開発審査会において本件が不承認となる場合でも、それも一つの結論であると考えています。

(宅地審査防災課：木村係長)

事業者には、共同利用する土地の利用が将来的にも継続されるように何か有効な手だてや方法がないか伝えることはできていると思っています。

(B 委員)

共同利用に関する事項について文書で事業者に提出させる方法もあると思いますがいかがですか。

(宅地審査防災課：飯島課長)

もし事業者から共同利用はしないと言われた場合でも、法律上は問題ないため、その際の対応が難しいと感じています。

今回の計画は市街化調整区域での行為のため、開発審査会に諮らせていただき、火災時の避難経路についてご指摘をいただいておりますが、市街化区域で

あれば法律上基準を満たしているため許可になると思われます。本来、火災時の避難経路については市街化区域内であっても十分に考慮すべき事項であるにもかかわらず、市街化調整区域では許可が下りず、市街化区域であれば許可されるという点について事業者への説明が難しく苦しいところではあります。

(B 委員)

市街化調整区域は市街化を抑制することを目的としており、原則として住宅を建てることが認められていない地域です。そのため、市街化区域で建築できない場合など、やむを得ない事情がある場合に限り、例外的に建築が認められているものですので、今回の様な案件は法の想定外の計画であると思います。よって、法の趣旨や目的に沿って不許可にすることはあり得ることだと考えています。

(A 委員)

仮に許可する場合であっても、二点についてご検討いただきたいと考えています。第一に、市街化区域であっても現行の基準が適切かどうか改めて検討していただきたいということ。そして第二に、許可する際には事業者に対して付帯条件を設け、例えば『塀を設置しない』などの事項を文書で提出してもらうなど、必要な対応を取るべきだと思います。

(宅地審査防災課：木村係長)

例えば、過去には附帯条件を付して許可した事例もありますので、今回の案件についても、継続審議となる場合や承認される場合には、そのような意見を許可の条件として付加させてもらえればと思います。

(B 委員)

今回のようなケースについては、横須賀市の条例で敷地に対する規制を上乗せすることも、政策立法の観点から長期的に検討していくことが有効かもしれません。

横須賀市では、バブル期に谷戸へ入り込むような形で開発が進んだ経緯があり、それによって空き家が増えている現状があると思います。そうした場所で再度開発が行われる場合、今回のような事例が今後も多く発生する可能性がありますので、この意見も参考にいただければと思います。

本件について承認する場合でも、共同利用や不正形地の適正利用に関しては、開発審査会の意見を十分に踏まえて対応してほしい旨を処分庁として説明し、



その説明に対して、事業者から理解した内容について回答をもらい、そのやりとりの文言を記録する形で応接録を作成していただくのが望ましいと考えます。

D委員はどのように考えますか。

(D委員)

今回議論となっている点は、既定の基準から外れている部分ですので、B委員からご提案いただいたように、担保が取れる形で事業者へ注意喚起や伝達を行い、そのやりとりや回答についてきちんと記録として残す方法は、確かに有効だと考えます。

(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、不承認とする明確な根拠を見いだせないため承認することといたしますが異論はございますか。

(各委員)

〈異議なし〉

#### ・その他(報告)

令和7年7月1日に改正(施行)した開発許可等の基準及び手続に関する条例の都市計画法第34条第12号に関する事項について報告。

(処分庁から、パワーポイント説明)

会議録署名委員