

第177回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和8年3月16日（月）午後2時00分から午後2時30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、臺委員、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、中西委員となった。

3 議事

・議第230号(公開案件)

太田和3丁目地内において、1宅地を4宅地に分割するための法第29条に基づき開発許可申請

・議第231号(公開案件)

太田和3丁目地内において、2宅地を3宅地に分割するための法第29条に基づき開発許可申請

※開発審査会へ報告を予定していた「法第29条第1項に基づき開発許可処分を行ったものの取消処分事前報告について（浜見台1丁目）」については、処分庁である宅地審査防災課より延期の申出があったため、今回は見送った。

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）

議第230号・231号は、提案基準⑧の「既存宅地」として判断される土地に建築目的で宅地の区画変更を行うもので、都市計画法第29条に基づき開発許可を

要し、本審査会に付議するものです。

(説明者：石田主任)

<質疑応答>

(A委員)

先ほど処分庁からの説明で、土地所有者が建物の解体と樹木の伐採・伐根を行った後、敷地内で小規模な法面崩落が発生し危険となったため、整形・保全などの是正措置を指導したとありましたが、会議前に現地の状況をグーグルアースやストリートビューで確認した時には無許可着工が行われたのではないかと思います。本来、宅地のための造成であれば開発許可を受けた上で行うべき行為であるため、工事を行うことが出来ませんが、当該地と道路を挟んで向かい側は第一種低層住居専用地域に指定されているエリアで住宅が建ち並んでいることから、法面の崩落による被害を防止するにはやむを得ない造成であったとは理解しますが、どこか今回申請してきている分譲の計画を見越している工事を先行して着工してしまった感が否めない印象を受けます。

また、議第230号の申請敷地と議第231号の申請敷地の間には、農地が存在していることから別々の許可申請ということになっていますが、一つの許可として扱うことができないかと思う部分と一体的に造成されてしまったことについての説明をどのように考えるのかを、委員の立場としては感じています。

(B委員)

確認させてください。2024年に建物の解体後に法面の整形を行ったとお話がありましたが、旧宅造法に抵触する行為はありましたか。

(宅地審査防災課：石田主任)

許可を必要とする行為はありませんでした。

(A委員)

違法な状態があった土地について新たに許可申請を行う場合、実務上は違法状態を是正した後でなければ許可を出さないという取扱いをしています。しかし、本件は、現地の状況から違法状態を元の現況に戻す方法が明確でないケースであるため、その点はやむを得ないと考えています。

(C委員)

パワーポイントの「2025年」の写真に写っていた、傾いている電柱については、どのように対応される予定でしょうか。

(宅地審査防災課：石田主任)

移設予定です。

(C委員)

議第230号の土地と議第231号の土地の間に存在する土地はそのままの状態になるのでしょうか。

(宅地審査防災課：石田主任)

現状のままとし、当該土地には手を加えない予定です。

(A委員)

図面上、申請区域に隣接する東側の緑色で表示された部分の所有者はどなたでしょうか。

(宅地審査防災課：石田主任)

申請地と同一の所有者です。

(A委員)

今回の分譲の対象となるのはどのエリアでしょうか。

(宅地審査防災課：石田主任)

申請区域と同一のエリアになる予定です。

(A委員)

今回の開発区域に含めないことになると申請区域に隣接する東側の緑色で表示された部分は、実質的に利用不可能な土地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：橋本主任)

地目が畑のため、売買を行う場合は農家をやっている方に限られてしまいます。議第230号の土地と議第231号の土地の間の土地も農地のため、農家の方に限られます。

(C委員)

議第230号の土地と議第231号の土地の間の土地および東側の土地は、将来的に畑として利用される可能性がある、という認識でよろしいでしょうか。

(宅地審査防災課：石田主任)

可能性はあります。

(A委員)

議第230号の土地と議第231号の土地の間の土地および東側の土地の所有者

は、同一の方でしょうか。

(宅地審査防災課：石田主任)

東側の手前側は同一の所有者ですが、さらに奥の部分は別の所有者です。

(D委員)

審査の内容としては問題ないと考えているため、感想になってしまいますが、今回、一体的な開発を免れるために議第230号と議第231号を分けて申請しているわけではなく、開発許可の基準によって申請を分けざるを得ないことについて、今後の基準の検討も少し考えても良いのではないかと感じました。

(A委員)

開発許可申請に含めることはできないと思いますが、土地の売買としては、本件の隣接地である農地を雑種地へ地目変更を行えば本件の申請敷地と合わせて売買することは可能ですか。実質的に利用不可能な土地が作られないような方法はないものかと考えてしまいます。

(宅地審査防災課：橋本主任)

農地転用は、明確な転用目的の用途がないと行うことができません。草木が生い茂っている山の状態であれば非農地証明が出る可能性があるため農地転用ができたかもしれませんが、議第230号の土地と議第231号の土地の間の土地は木を切ってしまったことから農地転用が難しいのではと推測しています。

(玉巻会長)

不許可とする要素がないことについては、各委員が共通認識だと思いますが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、議第230号及び議第231号につきまして、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>

会議録署名委員