

第178回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和8年4月20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 302会議室
- ・出席委員 玉巻会長、工藤委員、臺委員、中西委員、辻本委員
- ・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、橋本主任、関氏
- ・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

- ・議第232号(公開案件)

長沢2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、市街化調整区域の既存宅地として判断される土地と、市街化区域の第1種住居地域をまたがった土地において、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)

写真をみると今回建築を行う場所に擁壁が写っているが、撤去するのか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

このまま使用します。

(A委員)

段差のある土地であるため、地盤面の安全性について問題がないか気になりました。既存擁壁が崩れる心配はありませんか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

申請者への確認と現地調査を行い安全な間知石積み擁壁だと判断しています。

(B委員)

その擁壁は建築確認申請を受けている擁壁なのでしょうか。

(宅地審査防災課：木村係長)

高さ2mを超えていないため建築基準法に基づく工作物の申請は必要ない擁壁であり、宅造の許可についても必要がない擁壁です。

(B委員)

申請敷地の前面の都市計画道路は、整備済みになるのでしょうか。

(都市計画課：吉田主任)

未整備扱いではありますが、基本的に計画上は北側を拡幅する計画です。

(B委員)

最低敷地面積が150㎡以上としていますが、ブロックや杭などの境界の表示や確認方法に定めがあるのでしょうか。

(宅地審査防災課：木村係長)

特に規定はありません。

(宅地審査防災課：橋本主任)

完了検査の際に、申請敷地がどの範囲なのか分かるように明示をしてもらうこともありますが、特に決まった表示方法があるわけではありません。

(B委員)

今回の申請された建築物の用途についてはどのように確認を行っていますか。市街化調整区域の部分については第1種低層住居専用地域の用途に限られ

ていると思いますので、基準外の用途で使用される可能性などを考えると用途の確認方法について気になりました。

(宅地審査防災課：木村係長)

用途を専用住宅で許可することになるため、その他の用途である兼用住宅などに変える場合は、再度審査会に諮り、許可をとる必要がありますので、用途への担保は確保されていると考えています。

(B委員)

ロケーションの良い場所であるため、勝手に違った用途で使用される可能性があると思います。申請者本人に自覚してもらうために、しっかり用途については伝えてもらった方がよいと思います。

(C委員)

B委員がお話していただいたとおり、設計内容を見ても違った用途で使うことが想定できてしまうような気がしますので、用途違反にならないようにしっかり審査をお願いします。

(B委員)

オーバーフロー管は港湾側に接続すると記載があり、下の段の土地の雨水を流すという理解だと思いますが、海に流すには何か制限があるのでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

横須賀市の港湾部と協議が必要になります。協議内容としては、常時流さずにオーバーフロー分のみ流すことが条件で、基本的には雨水浸透施設ですべての雨水処理を行う計画になります。また、開発許可を行う場合は、公共施設に接続しなければならないと法律で定められているため、オーバーフロー分のみ海へ流す計画ではあるものの接続という言葉を用いて記載しています。

(D委員)

資料で確認するのが難しいのですが、建ち並んでいる他の建物より市街化調整区域に出っ張ってしまうような計画なののでしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

図面上で青のラインが敷地境界になり、建物の計画はこちらがラインになりますので、大きくは出っ張るような計画ではありません。

(B委員)

敷地の北東側の隣地は現在空き地でしょうか。

(宅地審査防災課：橋本主任)

空き地です。建物や物は何もありません。

(B委員)

区画の表示の話につながりますが、申請敷地がいつの間にか広がってしまう可能性があるので区画の表示については考えていった方が良いでしょうと感じました。

(宅地審査防災課：橋本主任)

別の条例になりますが、適正な土地利用の調整に関する条例のがけ地建築物に該当するため、建物完成時に完了検査がありますので、その際に強制はできませんが、区画の表示については事業者へ伝えようと思います。

(C委員)

写真で見ると海から向かって右側の空き地についてご指摘がありましたが、そこをいつの間にか駐車場として利用し、無許可でレストラン営業を行われることがやはり考えられるため、区画の表示などの対策は考えていく必要があると私も感じました。

(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