

第179回横須賀市開発審査会会議録

- ・日 時 令和8年5月18日（月）午後2時00分から午後2時40分まで
- ・場 所 横須賀市役所3号館3階 301会議室
- ・出席委員 辻本委員（会長職務代理）、工藤委員、臺委員、中西委員、
- ・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、工藤委員となった。

3 議事

- ・議第233号(公開案件)

長井6丁目地内において、専用住宅を増築するための法第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、農家等の世帯構成員の分家の自己居住用の住宅を増築目的で宅地の区画・質の変更を行うもので、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：宅地審査防災課）

<質疑応答>

(A委員)

既存建築物の奥に敷地を設定して計画することはできなかったのでしょうか。

(宅地審査防災課)

次世代分家として、新築で土地利用計画図の右側の予定建築物を建てる予定も考えていたようですが、2mの接道を取るために敷地設定を行うと敷地境界からの壁面後退1mの規制に該当してしまうため、既存住宅を附属建築物として建てる計画となりました。

(A委員)

既存建築物を附属建築物として認める要件をどのように担保するのでしょうか。

(宅地審査防災課)

既存建築物のトイレを壊す予定であると申請者から確認しており、附属建築物であると当該申請上は判断しています。

(宅地審査防災課)

補足としては、当該申請時の図面にトイレの除却の明示と合わせ、建築確認において現地でトイレが無い附属建築物であることを確認されます。

(B委員)

附属建築物で生活される方がいるのであれば、トイレは生活に一番必要な設備になるため、公衆衛生上の観点から疑問に思うところがあります。

(宅地審査防災課)

まず、前提として、キッチンまたはトイレを撤去することにより、附属建築物として取り扱うことができます。当該申請の委任を受けている事業者から聞いているところでは、キッチンの撤去費用が約15万円であるのに対し、トイレは約5万円です。また、附属建築物は故人との思い出のある建物であることから、解体せずに附属建築物としてしばらく残したいという意向があるようです。そのため、当該建物で主な生活を行うことは考えておらず、トイレについては、今回の増築で新たに建築される建物側を使用する生活を想定しているようです。

(B委員)

生活の拠点ではないということですね。

(宅地審査防災課)

そのとおりです。B委員のおっしゃるとおり、処分庁としても、トイレがないことで生活が難しくなる点について疑問に感じ、申請者に事前確認を行いました。

(A委員)

附属建築物であるという点について、開発を許可するにあたり、担保されるような条件は付されるのでしょうか。

(宅地審査防災課)

特に開発許可の中では条件を付す予定はありません。

(A委員)

では、建築確認で確認するというのでしょうか。

(宅地審査防災課)

そのとおりです。

なお、設計者が理解していても申請者が理解していない場合を想定し、トイレを設置してしまうと都市計画法及び建築基準法に違反することになる旨を、設計者を通じて申請者に対し、繰り返し説明しています。

(C委員)

今後、トイレの設置を考えた場合、キッチンを撤去することによって扱いはどのようになりますか。

(宅地審査防災課)

どちらか片方が撤去されていれば違反には該当しません。

(C委員)

冒頭で申請者の説明がありましたが、本家の四男が申請者ということでしょうか。

(宅地審査防災課)

申請者は、本家の四男の妻が申請者であり、生活していく中で家族が増え手狭になったことも含め、増築する予定となりました。

(C委員)

先ほどの内容から、既存建築物で主な生活が行われなくなると、増築する建物で生活していくには、そちらの方が手狭になってしまうような印象を受け

ます。

(宅地審査防災課)

既存建築物を残したい意向を踏まえると、敷地面積が400㎡以下などの制限内で計画した建築物の規模であると考えています。

(B委員)

参考までに教えてください。既存建築物を建替える計画であった場合はどのような手続きになるのでしょうか。

(宅地審査防災課)

おそらく開発審査会に諮らずに行える規模で建替えの基準を用いて手続きを進めていくことになると思います。

(A委員)

提案基準では、敷地面積は400㎡以下とされていますが、今回の計画は基準ぎりぎりの399.94㎡で計画されていますので、新たに設定する敷地境界は現地で明確にしておくべきだと考えます。現在、現地に杭は打ってありますか。

(宅地審査防災課)

現時点では打ってありません。建築工事の際には杭を打つ予定です。

(A委員)

ぜひ何らかの形で敷地境界を現地で明示していただくことが、許可する立場として必要ではないかと私は考えます。また、建築物の外壁面の後退を敷地境界線から1m以上とする基準があることから、敷地境界を明示し、処分庁として確認する必要があると考えます。

もう一点、図面関係についてですが、送付していただいた各階平面図に方位が記載されていないようですので、図面に記載するようにしてください。

また、敷地の写真をパワーポイントで拝見しましたが、区域図では北側に等高線の記載があり、山地のようにも見受けられます。背面は崖が迫っている状況なのでしょうか。

(宅地審査防災課)

建物を建てる地盤からは少し下がって法面になっており、その先は畑になっている状況です。

(A委員)

参考までに教えてください。壁面後退1mはどのような意図で後退させてい

るかわかりますか。

(宅地審査防災課)

神奈川県が作成した基準を基に、神奈川県下の市町村ではほぼ同じ基準で運用を行っており、神奈川県からの許認可権限の移譲が行われた当初から、基準はあまり変わっていないため、経緯までは不明です。

(A委員)

排水関係で、既存建築物と増築する部分の雑排水は、既存側溝への接続1箇所です。問題ないでしょうか。

(宅地審査防災課)

上下水道局から一敷地につき一接続の指導がされており問題ありません。

(A委員)

雨水の処理についてはどのような計画でしょうか。

(宅地審査防災課)

屋根に落ちた水は雨どいで集水し、雑排水と同様に側溝に排水する計画です。

(A委員)

では、最終的には、浄化槽で処理した水と雨水を一つの管にまとめてすべて市道の側溝に流す計画であり、問題ないということですね。

(宅地審査防災課)

そのとおりです。

(会長職務代理：辻本委員)

他にご意見ありませんか。

(各委員)

<意見なし>

(会長職務代理：辻本委員)

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