

資料 1

議事 1

開発許可等の基準及び手続きに関する条例等の改正について

改正概要 1 (1) ~ (2)

土地利用調整条例の改正概要について

1. 開発許可等の基準及び手続に関する条例等

・背景

前回の条例改正では、一体性が見られる連続する開発行為について規制を強化しましたが、この規制から逃れるために、袋路状（行き止まり）道路で完結する開発行為が増加してしまいました。災害対策の観点では、居住者の2方向避難や緊急車両の進入経路の確保は重要であり、袋路状道路はこの観点において十分な道路形状とは言えません。また、高齢者向け介護サービスや宅配サービス等の需要増加によって、福祉車両及び配送車両の交通が増えたため、道路の利便性はさらなる向上が求められています。したがって、連続する開発行為について、現行基準をより強化する必要があるが、また、連続する開発行為については、道路の利便性の確保について積極的に誘導する必要があります。

(1) 道路に関する審査基準の見直し

道路要件の緩和について

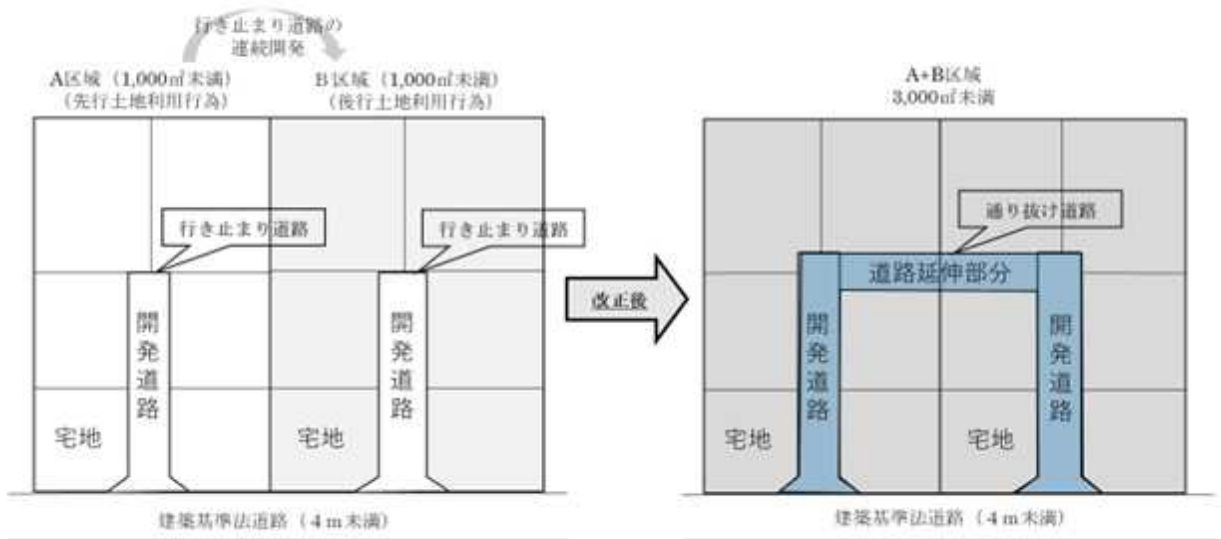
現行基準では、4 m未満の道路に接する開発の区域面積は「500 m²以上1,000 m²未満」としています。4 m未満の道路に接する1,000 m²以上の土地での開発行為では、道路要件を満たすために区域を分割せざるを得ず、また、工期を極力短縮したい事業者の心理から、図1のような一体的な開発行為を逃れる行為（図1）が数多く行われました。

今回の改正では、4 m未満の道路に接していても3,000 m²未満まで開発が行えるように道路要件を緩和します。



図1 一体的な開発行為を逃れる行為

より良い街づくりの観点から、今回の改正により、全体を考慮した下図（図2）の開発行為へ誘導することにしました。ただし、3,000 m²以上の規模や施設の規模が大きいものについては、緩和は行いません。



3

図2 道路要件の見直しによる効果

転回広場の設置について

現行基準では、「行き止まり道路の開発」において、道路幅員が4 mから6 m未満かつ道路延長が35 m未満の場合は、自動車の転回広場の設置を免除していました。災害時の避難経路や利便性確保の観点から、今回の改正で道路終端部には必ず自動車の転回広場を設けることとします（図3）。

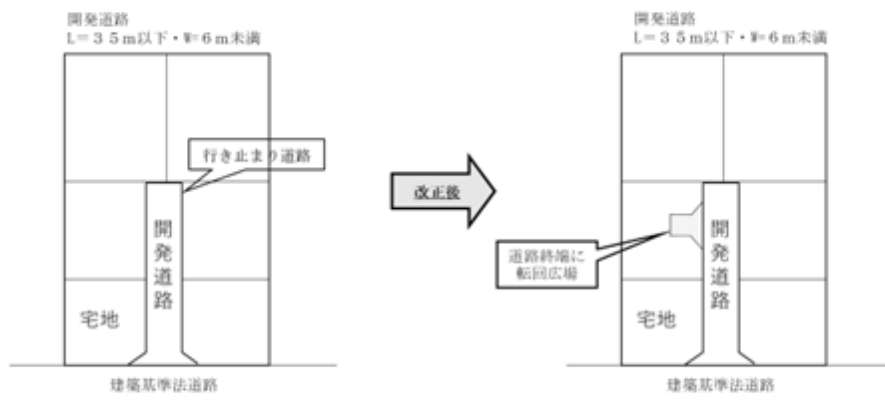


図3 転回広場の設置について

4

(2) 行為者の同一性に関する判断の見直し

行為者の同一性に関する判断について、現行基準の3者から、地権者及び代理者を
含む5者に見直しました(図4)。これは、事業者が小規模な開発を連続で行う際に、同一性があるものは一体的な開発として判断するための基準ですが、近年、会社への名義貸し等により会社名を変更し、同一性を逃れるという事例が増えたため、基準を強化する必要があると判断しました。

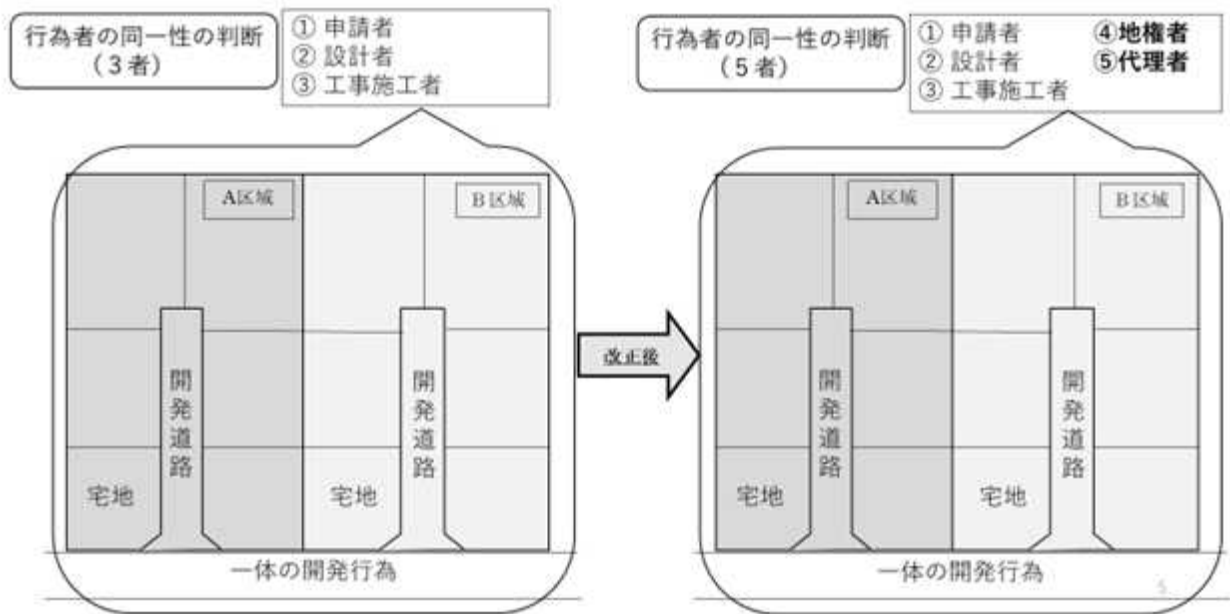


図4 行為者の同一性に関する判断の見直しについて

資料 2

議事 2

適正な土地利用の調整に関する条例の改正について

改正概要 2 (1) ~ (3)

2. 適正な土地利用の調整に関する条例

・背景

これまでの実績を踏まえて、現状に合うように見直しを行いました。

(1) 非建築系の開発事業の定義の見直し

『非建築系の開発事業』と『宅地造成』は、もともと協議すべき事項が同一であり、『宅地造成』に該当する行為については、本条例において『非建築系の開発事業』に該当させる必要がないため、除外規定を設けることとしました。

(2) 開発事業における協議事項の見直し

テレビジョン電波受信障害対策に関する協議について、開発事業を原因とした受信障害の発生が想定されないため、『建築物系の開発事業』及び『非建築物系の開発事業』を協議対象から除外します。

また、駐車場施設の確保に関する協議について、これまでは1世帯に1台駐車場施設の設置を求めていましたが、近年の環境意識の高まりやカーシェア等を利用し、自動車を所持しない世帯が増えたことから、必ずしも駐車場施設が必要ではないと判断したため、『非建築物系の開発事業』を協議対象から除外します。

(3) 市街化調整区域における開発事業の指導基準の削除

市街化調整区域内における開発事業の指導基準は、都市計画法における開発許可において遵守すべき基準として定義されており、本条例に努力義務規定として明記すべきではないと判断しました。

資料 3

議事 3

特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例の改正について

改正概要 3(1) ~ (5)

3. 特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例

・背景

これまでの実績を踏まえて、現状に合うように見直しを行いました。

(1) がけ地建築物の定義等の見直し

建物周囲の地面のこう配の解釈(擁壁等を90度の地面として運用しているなど)に相違が生じていたこと及びがけ地建築物を対象行為とした経緯(工事の難易度から周辺に与える影響が大きい)を踏まえ、行為の判断基準を建築物に接する地面の高低差(2m以上)に限定すべきと判断しました。

(2) 対象行為に墓地等の設置を追加

新たに『墓地等の設置』を対象行為とし、周辺環境に及ぼす影響が特に大きいことから、説明会の開催を義務付けます。近年流行りのペット霊園も墓地等に含まれており、ペット霊園に関する法令は整備されていないため、近隣住民に対して周知を行わずに市街化区域で計画されることが想定されています。

(3) 適用除外となる特定建築等行為の見直し

都市計画法第34条の2の規定に基づく協議の成立をもって行う開発行為と宅地造成及び特定盛土等規制法第15条の規定に基づく協議の成立をもって行う宅地造成を適用除外項目へ追加します。公共事業で行う開発行為及び宅地造成については、逐条解説の解釈の記載をもって適用除外として運用してきましたが、混乱を回避するため条文中で規定することにしました。

(4) お知らせ板の有効期限の設定

お知らせ板設置日から起算して条例承認日までの期間に1年間の期限を設けます。条例手続き開始後、承認前に中断したのち再開する場合の規定が設けられていませんでした。手続きに1年以上を要することは考えにくく、住環境に影響を受ける地域住民に配慮して承認までの期限は1年間で妥当と判断しました。

(5) 特定建築等行為の承認の有効期限の短縮

特定建築等行為の承認の有効期限を5年間から1年間に短縮します。特定建築等行為の承認に5年間という有効期限を設けていますが、住民への説明後、未着手のまま放置されていても5年未満であれば新たな説明がないことから、少なからず住環境に影響を受ける地域住民への配慮が足りないと感じていました。申請者の再手続きに係る手間と地域住民の心情を鑑みて1年間で妥当と判断しました。

資料 4

議事 4

市街地における適正な土地の高度利用に関する条例の改正について

「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例（高度利用条例）」の改正について

< 検討概要 >

横須賀市では、大型建築物の乱発を防ぐために独自の高度利用条例において、建築基準法の総合設計制度を利用する建築計画について、国が定める基準よりも厳しい敷地面積の基準を設定している。

今回、新たに下記の法に基づき創設された「マンション建替型総合設計」「長期優良住宅型総合設計」2つの総合設計制度を高度利用条例に新たに設定する。

< 総合設計制度の概要 >

総合設計等：建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項の規定による建築物の容積率又は高さの制限を緩和する制度

新築等の建築計画において、公開空地を設ける等の周辺の市街地環境の改善に資する計画に対して、容積や高さの制限を緩和する制度

マンション建替型総合設計：マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項に基づく総合設計制度

マン建法に基づく要除却マンションの建替えにおいて、一定の公開空地等を設ける計画に対して総合設計等以上に容積を緩和する制度（平成26年 創設）

長期優良住宅型総合設計：長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第1項に基づく総合設計制度

長期優良住宅の認定を受けた新築の住宅（共同住宅）において、一定の公開空地等を設ける計画に対して総合設計等以上に容積を緩和する制度（令和4年 創設）

< 敷地面積の設定 >（改正前）		用途地域による敷地面積の制限		
		：1低層、2低層	： 、 以外	：近商、商業
建築基準法 第59条の2 （総合設計制度）	再開発促進区等 （区域内）	3,000m ² 以上	2,000m ² 以上	500m ² 以上
	再開発促進区等 （区域外）	20,000m ² 以上		

法 律	：1低層、2低層	： 、 以外	：近商、商業
建築基準法第59条の2（総合設計制度）	3,000m ² 以上	2,000m ² 以上	1,000m ² 以上
マンション建替型総合設計	1,000m ² 以上	500m ² 以上	300m ² 以上
長期優良住宅型総合設計	1,000m ² 以上	500m ² 以上	300m ² 以上



(改正後)

高度利用条例(横須賀市)		: 1 低層、2 低層	: 、 以外	: 近商、商業
建築基準法 第 59 条の 2 (総合設計制度)	再開発促進区等 (区域内)	3,000m ² 以上	2,000m ² 以上	500m ² 以上
	再開発促進区等 (区域外)	20,000m ² 以上		
マンション建替型総合設計		1,000m ² 以上	500m ² 以上	300m ² 以上
長期優良住宅型総合設計	再開発促進区等 (区域内)	1,000m ² 以上	500m ² 以上	300m ² 以上
	再開発促進区等 (区域外)	20,000m ² 以上		

- ・その他、条例第 9 条(区域の接道等に関する基準)、第 10 条(公共施設、緑地の整備等に関する基準)、第 13 条(割増容積率の最高限度に関する基準)において、マンション建替え型及び長期優良住宅型の総合設計制度を設定する変更を行う。

ただし、設定する基準についてはあくまで国の許可準則に沿った形とすることを考えている。

また、「高度地区適用緩和適用除外認定基準」においても、高度利用条例と同様の方針で「マンション建替型総合設計」「長期優良住宅型総合設計」を認定基準に設定することを想定している。