

パブリック・コメント手続（意見募集）

横須賀市風致地区条例の見直しについて

意見募集期間

平成 29 年（2017 年）

7 月 26 日（水）～ 8 月 25 日（金）

お問い合わせ先：環境政策部自然環境共生課

電話 046-822-8559（直通）

横 須 賀 市



パブリック・コメント手続にあたって

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（地方分権一括法）」（第1次、第2次）による風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令の一部改正に伴い、神奈川県条例で定められていた「風致地区条例」を本市の条例で決めました。

本条例では、附則第6項において、その運用状況、実施効果等を勘案し、この条例施行の日以後5年以内に見直しを行うものとする、と定めています。そこで、条例の見直し作業を平成28年度から進めた結果、次の通りの対応を検討していきます。

つきましては、この見直しの内容について、市民の皆様のご意見等を募集します。

《見直す条例等》

- ・横須賀市風致地区条例
- ・風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準

【目次】

◆ 横須賀市風致地区条例等の見直しの内容について	2～7
1 条例名等	
2 見直しによる対応	
① 許可の基準（条例第8条）	
② 行為着手の届出及び行為完了の届出（条例第9条及び第15条）	
③ 住所等変更の届出（条例第12条）	
④ 緑地率の算定方法の原則（風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準「第3 審査基準 1.8 その他建築物の敷地内緑化 3）審査基準」）	
⑤ 物件のたい積についての基準（風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準「第3 審査基準 8 物件のたい積 4）審査基準」）	
⑥ 軽微な変更についての基準（風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準「第4 ガイドライン 4 住所等変更の届出の取扱い」）	
⑦ 施行日	
◆ 横須賀市風致地区条例（現行条例抜粋）	8～11
◆ 風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準（現行審査基準抜粋）.....	11
◆ 意見の提出方法	12

◆横須賀市風致地区条例等の見直しの内容について

1 条例名等

横須賀市風致地区条例

風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準

2 見直しによる対応

見直しの結果、次のとおり改正を検討しています。

①許可の基準（条例第8条）

現行の内容	改正後の内容
条例第8条第1項の基準に基づく許可について、現行条例では有効期限を設けておりません。	条例第8条第1項の基準に基づく許可を受けた日から起算して5年以内に当該許可行為に着手しない場合は、当該行為許可はその効力を失う旨の規定を条例第8条第3項に追加します。また、当該許可行為に着手しないことについて、やむを得ない理由があると市長が認めた場合は、この限りではない旨のただし書を併せて追加します。

（理由）

風致地区内行為許可について、現行の条例では行為許可に対する有効期限を設けていません。このため、許可後、行為に着手しないで一定期間が経過した場合における法令等改正や社会情勢等の変化に対応するため、当該行為許可について5年間という有効期限を設けます。

②行為着手の届出及び行為完了の届出（条例第9条及び第15条）

現行の内容	改正後の内容
行為着手及び行為完了の届出については、行為の区域面積が0.3ヘクタール以上の場合に限り、提出を義務付けています。	行為着手及び行為完了の届出を要する区域面積を削除し、全ての許可行為に対して届出の提出を義務付けるよう改正します。

（理由）

現行の規定では、0.3ヘクタール未満の許可行為について、行為着手及び行為完了時期の把握が出来ない状況です。行為の区域面積に関わらず、全ての許可行為に対して届出の提出を義務付けることで、許可後の適正な進行管理が可能となります。

③住所等変更の届出（条例第12条）

現行の内容	改正後の内容
許可を受けた者は、住所又は氏名の変更があった場合のみ、住所等変更届の提出をするよう義務付けています。一方、許可の内容に影響しない軽微な変更を行う場合には、新たな許可申請を要します。	許可を受けた者は、住所又は氏名の変更以外にも、許可の内容に影響しない軽微な変更を行う場合には、軽微な変更届を提出することで、新たな許可申請が不要となるよう改正します。

（理由）

現行の条例では、住所又は氏名の変更以外に、許可行為内容の変更手続きに係る規定がないことから、許可行為内容に変更が生じた場合、その大小に関わらず、新たな許可を要します。許可の内容に影響しない軽微な変更までを一律許可に係らしめることは合理性に欠くものであり、本規定を追加することで、申請者の負担軽減や許可等事務の軽減が図られます。

④緑地率の算定方法の原則（風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準「第3 審査基準 1.8 その他の建築物の敷地内緑化 3 審査基準」）

現行の内容

区分	植栽時の規格	面積
高木	樹高 3m 以上	10 m ² (半径 1.8m の円で囲まれた面積)
	樹高 1.5m 以上	5 m ² (半径 1.25m の円で囲まれた面積)
	樹高 0.5m 以上 1.5m 未満	3 m ² (半径 1.0m の円で囲まれた面積)
中木	樹高 0.5m 以上	3 m ² (半径 1.0m の円で囲まれた面積)
苗木	樹高 0.5m 未満 (高木又は中木になるもの に限る)	1 m ² (半径 0.6m の円で囲まれた面積)
低木		0.25 m ² (表面をおおった面積)

改正後の内容

区分	植栽時の規格	植樹地算定の面積
高木	樹高 3m 以上	10 m ²
中木	樹高 1.5m 以上 3m 未満	5 m ²
低木	樹高 0.3m 以上 1.5m 未満	0.25 m ²

(理由)

本条例と適正な土地利用の調整に関する条例の緑地率の算定方法に差異があるため、両条例の手続きが同時に行われた場合、混乱が生じる状況です。そのため、緑地率の算定方法を適正な土地利用の調整に関する条例と同一のものとすることで、両条例の整合性を図ります。

⑤物件のたい積についての審査基準（風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準
「第3 審査基準 8 物件のたい積 4 審査基準」）

現行の内容	改正後の内容
物件のたい積に係る敷地面積は、概ね 500 平方メートル未満、たい積物の高さが概ね 5 メートル以下と規定しています。また、植栽についての基準はなく、たい積物を遮蔽する十分な塀又は植栽帯を設けること、と規定しています。	物件のたい積に係る敷地面積は、概ね 500 平方メートル未満と規定しているが、この面積要件を概ね 3,000 平方メートル以下に改正するとともに、物件のたい積に係る全ての許可行為に対し、敷地面積の 10%以上の緑化を義務付けるよう審査基準を改正します。

（理由）

現行の条例及び施行規則では、物件のたい積（以下、「資材置き場等」という。）に係る許可基準は、「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」であり、この解釈については、審査基準に記載しています。この審査基準では、敷地規模が概ね 500 平方メートル以上の資材置き場等を設置することは不可能であります。実際の窓口等における相談の多くは、1,000 平方メートル超の樹林地ではないオープンスペースであり、基準値を大きく上回ることから、申請者に対する市の指導は、500 平方メートル未満に敷地を分割し、細切れで連続申請するか、又は、計画自体を断念してもらうなど、不合理な指導となっております。

こうしたことから、資材置き場等を設置する許可行為に対し適正な指導（審査基準の適合）を行うため、敷地規模の「概ね 500 平方メートル未満」とする基準を「概ね 3,000 平方メートル未満」に改めるとともに、敷地面積の 10%以上の緑化を義務付けることとします。

なお、敷地面積を 3,000 平方メートルとする根拠については、適正な土地利用の調整に関する条例第 30 条（市街化調整区域内の土地利用行為の基準）に掲げる規制規模（3,000 平方メートル以上の開発事業）を参考に定めています。

⑥軽微な変更についての基準（風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準）

現行の内容	改正後の内容
<p>現行では軽微な変更についての規定はありません。</p>	<p>現行の審査基準の「第4 ガイドライン」に「4 住所等変更の届出の取扱い」を新たに追加します。当該許可行為に影響しない「軽微な変更」とは、以下の項目に該当するものと解します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事施工者の住所及び氏名の変更 ・行為の期間の変更 ・行為変更の内容が条例第8条第1項の許可基準に抵触しないことが明らかな場合（ただし書を適用する場合を除く） <p>※以下、許可基準に抵触しない場合の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ○第4種風致地区において、建築物等の高さの変更が基準内（15メートル以下）である場合 ⇒高さ8メートルを9メートルに変更するなど ○第4種風致地区内において、建築物等からの壁面後退距離の変更が基準内（道路から1.5メートル以上、隣地から1メートル以上）の変更である場合 ⇒道路に接する部分からの距離を1.7メートルから1.5メートルに変更するなど ○第4種風致地区内において、敷地内緑化の変更が基準内（建築物を建築する敷地の面積が150平方メートル以上の場合には20%以上）である場合 ⇒150平方メートル以上の敷地内において、緑地を25%から20%に変更するなど

（理由）

③に記載した改正を行うことで、軽微な変更についての審査基準を新たに規定する必要があることから、現行の審査基準の第4ガイドラインに、新たな項目として「住所等変更の届出の取扱い」を追加します。

⑦施行日

平成 30 年 4 月 1 日 (予定)

○横須賀市風致地区条例（現行条例抜粋）

第8条 市長は、第2条第1項各号に掲げる行為で次の各号に定める基準に適合するものについては、同項の許可をするものとする。

(1) 建築物の新築等

ア 仮設の建築物

(ア) 当該建築物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該建築物の位置、規模及び形態が当該新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

イ 地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が当該新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれがないこと。ただし、建築物の改築及び移転については、この限りでない。

ウ ア又はイに掲げる建築物以外の建築物(建築物の改築については(イ)から(エ)までの規定を、建築物の移転については(ア)、(イ)及び(エ)の規定を適用しない。)

(ア) 当該建築物の高さが、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の高さの欄に掲げる高さ以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

(イ) 当該建築物の建ぺい率が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建ぺい率の欄に掲げる割合以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(ウ) 当該建築物の壁面後退距離が、別表第1の種別の欄に掲げる種別に応じ、それぞれ同表の建築物の壁面後退距離の欄に掲げる部分の区分に応じた距離以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合は、この限りでない。

(エ) 当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が、6メートル以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築等の行われる土地及びその周辺の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りでない。

(オ) 当該建築物の位置、形態及び意匠が当該新築等の行われる土地及びその周辺の

土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(カ) 当該建築物の敷地内に風致の維持に必要な木竹が存在しないときは、風致の維持に必要な植栽等を行うこと。

(キ) 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の当該行為に係る土地の面積に対する割合(以下「緑地率」という。)が、別表第2各項の表の種別の欄に掲げる種別に応じ、これらの表の面積の欄に掲げる割合以上であること。ただし、当該行為が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。

(2) 工作物の新築等

ア 仮設の工作物

(ア) 当該工作物の構造が容易に移転し、又は除却することができるものであること。

(イ) 当該工作物の位置、規模及び形態が当該新築等の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

イ アに掲げる工作物以外の工作物については、当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(3) 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が、当該変更の行われる建築物等の存する土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。

(4) 宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ア 緑地率が、別表第2各項の表の種別の欄に掲げる種別に応じ、これらの表の面積の欄に掲げる割合以上であること。ただし、当該造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域の状況により植物の生育が困難であるときその他やむを得ないと認められるときは、この限りでない。

イ 当該宅地の造成等が行われる土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

ウ 5メートル以上の高さののりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと(小段等によって上下に分離されたのりがある場合において、下層ののり面の下端を含み、かつ、水平面に対し30度の角度をなす面の上方に上層ののり面の下端があるときは、その上下ののりは、一体のものとみなす。)。ただし、当該変更に係る土地の地形上やむを得ないときは、この限りでない。

エ 面積が0.3ヘクタールを超える森林で風致の維持に特に必要であるものとして、市

長が指定したものの伐採を伴わないこと。

オ 第5条から第7条までの規定は、エに規定する森林の指定について準用する。

(5) 水面の埋立て又は干拓については、次に該当するものであること。

ア 適切な植栽等を行うことにより行為後の地ぼうが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。

イ 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(6) 木竹の伐採については、当該木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、当該伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。

ア 第2条第1項第1号又は第3号に掲げる行為をするために必要な最小限度の木竹の伐採

イ 森林の択伐

ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐(第4号エの森林に係るものを除く。)で伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(7) 土石の類の採取については、当該採取の方法が露天掘りでなく、かつ、当該採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。ただし、必要な埋戻し又は植栽等を行うことにより風致の維持に著しい支障を及ぼさないときは、この限りでない。

(8) 屋外における物件の堆積については、堆積の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

2 市長は、第2条第1項の許可に風致を維持するために必要な条件を付することができる。

(行為着手の届出)

第9条 許可を受けた者は、当該許可を受けた区域の面積が0.3ヘクタール以上のものの行為に着手したときは、遅滞なく行為着手届を市長に提出しなければならない。

(住所等変更の届出)

第12条 許可を受けた者は、当該許可に係る行為の完了前に住所又は氏名(法人にあっては、その名称、主たる事務所の所在地又は代表者の氏名)に変更を生じたときは、遅滞なく住所等変更届を市長に提出しなければならない。

(行為完了の届出)

第15条 許可を受けた者は、当該許可を受けた区域の面積が0.3ヘクタール以上のものの行為が完了したとき(工区を設定した行為にあつては、一の工区の行為が完了したとき)は、遅滞なく行為完了届を市長に提出しなければならない。

附 則

6 この条例は、その運用状況、実施効果等を勘案し、この条例施行の日以後5年以内に見直しを行うものとする。

○風致地区条例の運用等に関する標準的な審査基準

〔物件のたい積の規模・位置、遮蔽の基準〕

条例第8条第1項第8号に規定する「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ない」とは、以下のような基準に適合していることとする。

1 たい積の規模・位置

ア たい積物の高さは、概ね5メートル以下であること。

イ たい積に係る敷地(たい積場及び車両の通路、事務所の敷地その他のたい積場と一体として利用される土地)面積は、概ね500㎡未満であること。

ウ たい積物の端からたい積に係る敷地の境界線までの距離は、条例別表第1に掲げる壁面後退距離以上とする。

2 たい積物の遮蔽

たい積に係る敷地の周辺に住宅が建ち並ぶ等、風致の維持に特に配慮が必要な場合等においては、敷地の外周に沿って、たい積物を遮蔽するに十分な塀又は植栽帯を設けること。この遮蔽について以下の基準を適用するものとする。ただし、周辺よりたい積物が眺望されない場合には、この限りでない。

ア 塀の高さは概ね3m以下とし、色彩等については「2.2 工作物の位置、規模、形態及び意匠(色彩)3) 審査基準」を準用する。

イ たい積に係る敷地のうち道路等の公共用空地に面する部分にあつては、敷地境界線とたい積物との間に植栽帯を設け、かつ、植栽帯の内側にたい積物を遮蔽するに十分な塀が設置されていること。

意見の提出方法

1 提出期間 平成 29 年（2017 年）7 月 26 日（水）から 8 月 25 日（金）まで

2 あて先 環境政策部自然環境共生課みどり政策班

3 提出方法

○書式は特に定めておりません。

○住所及び氏名を明記してください。なお、市外在住の方の場合は、次の項目についても明記してください。

（1）（市内在勤の場合）勤務先名・所在地

（2）（市内在学の場合）学校名・所在地

（3）（本市に納税義務のある場合）納税義務があることを証する事項

（4）（当該パブリック・コメント案件に利害関係を有する場合）利害関係があることを証する事項

○次のいずれかの方法により提出してください。

（1）直接持ち込み

- ・環境政策部自然環境共生課（横須賀市役所 2 号館 6 階）
- ・市政情報コーナー（横須賀市役所 2 号館 1 階 34 番窓口）
- ・各行政センター

（2）郵送

〒238-8550

横須賀市小川町 11 番地

横須賀市役所 環境政策部自然環境共生課

（3）ファクシミリ

0 4 6 - 8 2 1 - 1 5 2 3

（4）電子メール

ne-ep@city.yokosuka.kanagawa.jp

個々のご意見等には直接回答はいたしませんので、予め御了承ください。
いただいたご意見等とこれに対する考え方は、意見募集期間終了後すみやかに公表いたします。