

パブリック・コメント手続（意見募集）結果

土地利用調整関連条例の一部改正について

平成 30 年（2018 年）7 月 18 日（水）

【お問い合わせ先】

都市部開発指導課

電話 046—822—8314（直通）

横 須 賀 市



土地利用調整関連条例の一部改正に対する パブリック・コメント手続の実施結果について

1. 意見募集期間

平成 30 年 5 月 14 日（月）から 6 月 13 日（水）まで

2. 意見の提出者数と意見件数

提出者数 19 人 意見件数 155 件（重複意見含む）

3. 提出方法

直接持ち込み

- ・都市部開発指導課 2 人
- ・行政センター 8 人

郵送 9 人

ファクシミリ 0 人

電子メール 0 人

4. 提出された意見の概要及び市の考え方

(1) 趣旨について

No.	意見の概要	件数	市の考え方
1	<p>そもそも人口減少を防ぐために、住宅供給の選択肢を拡大するという改正趣旨はおかしい。市内の人口が減っているのは、雇用先が減少していること、東京から遠いこと、都市イメージが良くないこと等が原因である。</p> <p>安くて危険で質の悪い住宅がたくさん建設されるようになれば、都市イメージはますます低下し、土砂崩れ等が発生すれば致命的ダメージを受けることになってしまう。</p>	19	<p>人口減少については、ご指摘のとおり様々な要因があると思います。</p> <p>今回の改正により、土地利用が活性化されることで本市の抱える人口減少という課題に対し、少しでも改善していきたいと考えています。</p> <p>また、基準の見直しが居住環境の劣化に繋がるとは考えていないため、都市イメージの低下には影響のないものと考えています。</p>
2	<p>住宅供給の選択肢を拡大したからといって人口が増えるという保証は何もない。</p> <p>地球温暖化で気候変動が激化しているときに、規制を緩めることは気候変動に対する対応策とも逆行している。</p>	8	<p>人口が増えるという保証はありませんが、本市の抱える人口減少という課題に対し、少しでも改善していきたいと考えています。</p> <p>また、雨水排水の流出抑制施設については、近年の降雨状況を踏まえ、実態に合わせた基準の見直しであり、単に規制を緩めるものではありません。</p>

3	<p>横須賀市が県よりも規制を強化してきたのは、県の基準があまりに緩すぎ斜面地の多い横須賀に合わず、乱開発による周辺住民との紛争が多発したのと、宅地造成法と建築基準法の規制では不十分で、開発許可手続を経ないと危険だからである。</p> <p>開発行為の要件を緩めると、開発行為逃れによって、横須賀市と市民が乱開発をチェックできなくなり、横須賀市の都市計画行政の大きな後退であり、市民の安全や環境もないがしろにされることとなるので、今までとおりの基準を維持すべきである。</p>	19	<p>宅地造成等規制法は国民の生命及び財産の保護を図ることを目的とした防災法であり、規制が不十分であることや宅地造成等規制法を参考にした県の基準が緩いとは考えていません。</p> <p>また、法の趣旨に鑑みた基準の見直しであり、乱開発や市民の安全、環境がないがしろにされることはないと考えています。</p>
4	<p>県内の標準的な基準と同等にするためと言うが、横須賀の地理的条件、歴史的な経過を経て積み重ねられてつくられた条例を後退させることは、道理に合わないし、止めるべきである。</p>	8	<p>条例を運用するにあたり、横須賀の地理的条件や歴史的な経過を積み重ねてきた結果、基準を見直すことは必要なことであり、後退させるものではないと考えています。</p>
5	<p>地域共同体の一員として、快き景観を守り若い世代が住みたいと思える住民の支えあい広がるようにと努力しています。高齢者世帯のあとにこどもの声が足音が聞こえることも多くなっています。</p> <p>乱開発の浸食はコミュニティーへの暴行とも云えます。現行規制は最低限の施策であり断固改悪に反対します。</p>	1	<p>今回の改正は、法の趣旨に鑑みた基準の見直しであり、乱開発や市民の安全、環境を悪化させるものではないと考えています。</p>

(2) 形の変更について

No.	意見の概要	件数	市の考え方
6	<p>見直しの概要1『形の変更』について横須賀市も以前には、この県の2mを超える切土、1mを超える盛土の基準だったが、そのため湘南鷹取の10階建地下室マンションが開発行為に該当せず、建築確認のみで計画されたのに住民から開発行為逃れと起訴提起され、裁判所も開発行為に該当として建築確認が取消され市が敗訴したことを契機に、現行の厳格な基準としたものである。</p>	11	<p>裁判結果も踏まえ基準を整備してきましたが、県及び県内の他都市と比べ、必要以上に基準が厳しく、検証を進めていくなかで基準の見直しが必要と判断しています。</p>
7	<p>今再び、切土盛土基準を県の基準に戻してしまうと、当時と同様に、斜面地の造成行為の大部分を建物の建築と一体の行為であるとして、同様の危険な開発</p>	11	<p>形の変更の除外規定は見直し後も現行の基準と変わらず、「建築物の基礎工事等に伴い掘削をするもの」を除外しています。</p>

	<p>逃れの造成、建築行為が多発するようになってしまうから、断じて認めるべきではない。</p> <p>また、道路からのアプローチとして部分的なスロープ、階段、駐車場の設置行為を除くとの規定も、斜面地における同様の危険な開発逃れの造成、建築行為が多発する原因になってしまうから、断じて認めるべきではない。</p>	<p>また、道路からのアプローチとして部分的なスロープ、階段、駐車場の設置は、高さや幅に上限を設け規定しますので懸念されている危険な開発逃れなどを誘発することはないと考えています。</p>
--	---	--

(3) 区画の変更について

No.	意見の概要	件数	市の考え方
8	<p>見直しの概要2『区画の変更について』</p> <p>県の基準のもとになっているのは建設省昭和62年通達の再開発型開発行為についての『切り土、盛り土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるに止まるもので、公共施設の整備の必要がないと認められるもの』を区画の変更としないというものである。</p> <p>横須賀市も以前にはこの基準に従っていたが、湘南鷹取の10階建地下室マンションの裁判で、裁判所も切り土、盛り土等の造成工事を伴わずを厳格に解釈したため敗訴したことを契機に、現行の厳格な基準としたものである。</p>	11	<p>以前に従っていた基準は、単なる区画の変更の要件である「切土、盛土等の造成工事を伴わないこと」「形の変更を伴わないこと」として、開発許可不要としていましたが、裁判の判決から法の趣旨に鑑みた切土、盛土等の造成工事を伴わないものの定義を明確にします。</p>
9	<p>従来から建築物の敷地であった土地という概念と、県の基準である公共施設の整備の必要がないものという概念が同じであるのかははっきりしない。</p> <p>仮に同じだとすると当時以上に、斜面地の異質な土地の統合、分割による開発行為を公共施設の整備の必要がないことのみにより、開発逃れの行為が多発するから、断じて認めるべきではない。</p>	11	<p>従来から建築物の敷地であった土地という概念と県の基準である公共施設の整備の必要がないものという概念は異なるものです。</p> <p>従来から建築物の敷地であった土地、かつ、公共施設整備が伴わない場合に、開発許可不要とします。</p> <p>ただし、ご指摘の斜面地の異質な土地の統合、分割に関しては、当該土地の安全性など周囲への影響と併せ判断していきます。</p>
10	<p>また、建設省昭和62年通達の『切り土、盛り土等の造成工事を伴わず、かつ、従来の敷地の境界の変更について、既存の建築物の除去や、へい、かき、さく等の除去、設置が行われるに止まるもの</p>	11	<p>パブリック・コメント資料では市民の方に分かり易い表現にするため、建設省昭和62年通達の「単なる区画の変更」の要件を全て含んではおりませんが、単なる区画の変更の判断に際し、ご指摘の</p>

	<p>で』と言う要件が、資料には全く触れられていない。</p> <p>この要件を無視すると、市の基準に従った開発逃れ計画が、裁判所で従前と同様に違法と判断されて、事業者から市が多額の損害賠償請求を受けることになる。</p>	<p>通達の要件を踏まえた基準にします。</p>
--	---	--------------------------

(4) 雨水流出抑制施設について

No.	意見の概要	件数	市の考え方
11	<p>見直しの概要3『雨水調整池 雨水浸透施設』について</p> <p>横須賀市が今までの基準を取ってきたのは、昭和49年の平作川水害を初めとして、乱開発による保水力の低下が多く、土砂崩れや水害を招いた歴史を踏まえ土砂崩れや水害を防ぐためであり、異常気象、集中豪雨の増加する昨今、その必要性は増している。</p> <p>このような、従前土地利用されている土地を調整池容量算定の基礎から除外する例は県内のいずれの自治体にも見られない、許しがたい緩和、後退である。</p>	11	<p>従前山林などの場合は、開発行為後の雨水流出量が増えます。</p> <p>今回の見直しは、開発行為後の雨水流出量が増える分だけ流出抑制を行う、より実態に合わせた基準の見直しであり、単に規制を緩めるものではありません。</p>
12	<p>昭和58年の時点の市の排水計画自体、十分な、完全なものとはいえない。土地利用されていたとの基準も曖昧であり、土地利用されていた土地でも利用形態や植生、建蔽率や雨水浸透率の変化により保水力は変化するから除外する合理性がない。</p> <p>また開発の単位が大きくなるほど、災害の規模は大きくなるから、面積単位ごとに、調整池の容量を大きくすることには合理性があり、一律とする合理性はない。</p> <p>また雨水浸透施設では、防災の効果は不十分であり、むしろ地盤の不安定化を招くから、その併用を認めるべきではない。</p>	11	<p>雨水調整池貯留量は近年の雨の降り方から開発前後で増加する雨水流出量に対してピークカット貯留を行い、改めて貯留量として設定しています。</p> <p>開発面積の流域にあたる影響を考慮し、開発面積に応じた1ha当たりの貯留量を設定しています。</p> <p>雨水浸透施設は、健全な水循環の回復に効果的であることから、不適地を除き設置を推奨しています。ご意見頂きました防災面も考慮し、雨水調整池貯留量を雨水浸透施設と併用して運用したいと考えています。</p>
13	<p>結局、この改正案によると、雨水調整池の基準が大幅に緩和され、乱開発が増えて周辺住民が危険に晒されることとなり、一旦災害が起これば多額の復旧費用を市が負担したり、都市イメージに大きな打撃を受けることとなるので改正</p>	11	<p>今回の改正案は、より実態に即した基準の見直しであり、乱開発が増えることはないと考えています。</p>

	すべきではない。		
14	<p>横須賀市は山や坂が多く、急斜面に家が建っている、これらの土地に家を建てる際は十分に注意を払い、住む人の生命の安全を図らなければならない。</p> <p>異常気象による集中豪雨が増加する今日、雨水調整池の貯留量も十分に機能する大きさが必要である。</p> <p>人口減少を理由に居住環境基準等を緩めることをしないでください。</p> <p>土地利用調整関連条例の一部改正について反対いたします。</p>	1	<p>本市では市域の約8割が宅地造成工事規制区域に指定されており、造成工事については一定の安全基準が適用されるものと考えています。</p> <p>また、雨水排水の流出抑制施設については近年の降雨状況を踏まえ、実態に合わせた基準の見直しであり、単に規制を緩めるものではありません。</p>

(5) その他

No.	意見の概要	件数	市の考え方
15	<p>久里浜、田浦、その他の地区にある国有地を企業に低価格で貸し出されているも現在利用度が全く落ちて働く雇用者が減少していても広大な土地を今迄通り確保している。</p> <p>このような土地を調査し雇用者の割合の少ない土地の一部又は全部を返還させ、新しく雇用者が多く期待できる企業を誘致すべきでは。横須賀市に働くところの増加がなければ人口減少は止まらない。</p> <p>早急に対策をお願いしたいです。開発は山が多く、造成地は坂が多く、高齢者には不向もあり開発は人口増にはつながり難いです。</p>	1	<p>今後も持続可能な都市とするためにも、人口減少の抑制については、対処すべき喫緊の課題として理解しています。</p> <p>今回の改正により、本市の土地利用が活性化されることで、本市の抱える人口減少の課題に対して、少しでも改善していきたいと考えています。</p> <p>ご意見については関係課に伝えるとともに、今後の市政への参考とさせていただきます。</p>
16	<p>過去の乱開発により、山林は切りくずされもはや横須賀に残された緑地は農地と斜面地のみと言っても過言でない一方近隣を見れば空住居、空室が多く散見される。</p> <p>少子高齢化を中期的にとらえ、開発行為要件を緩める事なくむしろ厳格な基準として残された緑を守り海と緑の横須賀をアピールすべきと考える</p>	1	<p>ご意見にある緑については、横須賀市が策定している横須賀市みどりの基本計画に基づき、総合的にみどりの保全・創出に取り組んでいます。</p>
17	<p>今でも台風や大雨の折には斜面の土砂くずれが心配されているのに規制緩和すれば被害が起ります。</p> <p>又、基地見学者は見学はするが住みたくはないーと言っているそうです。人口減の根本的な問題の根本を見極めてく</p>	1	<p>本市では市域の約8割が宅地造成工事規制区域に指定されており、造成工事については一定の安全基準が適用されるものと考えています。</p> <p>また、人口減少の抑制については、今後も持続可能な都市として快適さや活</p>

	ださい。		力が維持していくように、本市の魅力資源を最大限に活用した都市づくりを行ってまいります。
18	市が敗訴した別紙1の横浜地裁平成17年2月23日判決と別紙2の同判決の解説をもう一度充分にご検討下さい	1	ご指摘のとおり、裁判での判例を真摯に受け止め今後の施策に反映させていきたいと思っております。
19	「人口減少の対策として子育て世代、若い人達を呼び込もう」ということから発想を変えてみてはどうでしょうか。 「安心して快適に老後を過ごせるまち」へ首都圏で定年を迎えた世代が故郷へUターンするより、ここならと選んでくれる市にする為に条例は後退すべきではありません。 蓄えや年金が充分で市の経済を潤してくれる人は行政の姿勢も見てます！	1	ご意見については関係課に伝えるとともに、今後の市政への参考とさせていただきます。
20	許可基準を緩めて新築住宅を建築し易くしても人口減少を抑止する事には全くつながらない。	1	
21	人口が増えないのは基地があり、原発燃料製造施設があることの方が問題である。 条例の改正で人口減少を防ぐ保証はない。反対の意見を表明します。	1	
22	全国で見れば空家や非常に多くなってきている人口減少は1（雇用先が減少していること、東京から遠いこと、都市イメージがよくないこと等）に述べるように社会的要因や自治体における子育ての貧困である。 山、谷をけずって家を建てても自治体に魅力がなければ人は集まらない。	1	
23	乱開発による緑の減少に不安、緑にも人間と同じように命があります。緑の減少は地下水にも打撃を与える。	1	
24	横須賀市民、住民が市で守られ、安全な暮らしが出来なければならない。危険な目に合うわけに絶対行かないと思う	1	
25	一寸違った角度から。 一等地である米軍基地をなくして平和産業やスポーツ施設、文化施設を作る等、夢のある横須賀市にむけた考えはどうでしょうか？	1	