

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

令和元年（2019年）7月26日（金）

【お問い合わせ先】

都市部開発指導課

電話 046—822—8316（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

令和元年5月13日（月）から6月12日（水）まで

2. 意見の提出者数と意見件数

提出者数 34人 意見件数 242件（重複意見含む）

3. 提出方法

直接持ち込み

- ・ 市政情報コーナー 1人
- ・ 行政センター 11人

郵送 7人

ファクシミリ 12人

電子メール 3人

4. 提出された意見の概要及び市の考え方

(1) 「開発許可等の基準及び手続に関する条例」等について

No.	意見の概要	件数	市の考え方
1	同一事業者、先行開発許可の完了公告後1年以内の場合は、全体として一体的な土地利用行為として扱うとしているが、これでは開発事業者が開発申請毎に事業者名を変えれば、1年を経過すれば新たな開発許可の対象になることが可能と言っているものではないか。一体的な土地利用行為の不適用条件を提示していることになり、分割開発を促進する改正になってしまう懸念が強い。無秩序な市街地形成にとどまらず劣悪な宅地開発、社会公益のマイナスを防止するための条例改正とするなら、その目的・趣旨を真に実現する内容とすべし。基準逃れを黙認する（お墨付きを与えるような）改正であってはならない。	1	現条例では、開発許可の完了公告後であれば、1年経たずに開発行為を行った場合でも一体的な土地利用行為として扱っていません。無秩序な市街地の形成を防ぐため、横須賀市でも意図的事業者による分割開発を行う可能性については検討しましたが、土地所有者の憲法第29条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案し、同一事業者かつ完了公告後1年という期限を条件としました。そのため、基準を見直すことが、基準逃れを黙認することにつながるとは考えていません。
2	これまでも市内に横行し、市議会でも問題とされてきた、同一の所有者等による開発予定地を1期2期と細分化する	25	前項の回答趣旨と同じ。そのため、規制の意義がなくなってしまうとは考えていません。

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	ことにより、予定地全体面積に対する厳しい開発許可基準を免れようとする脱法行為が、完了公告後1年経てばできてしまうのはおかしい。これまでも期間を置いた細切開発が多かったので殆ど規制の意義がなくなってしまう。		
3	行為者が異なると、適用されないのでは、ダミー会社や、転売による脱法行為が横行してしまう。	25	前項の回答趣旨と同じ。
4	同一の所有者等による、連続した開発行為が成される場合には、1回目ないし2回目の申請時に、両者を総合評価して、その合計面積に応じた厳しい方の開発許可基準を適用するという規定を置くべきである。	25	各々の開発行為は独立していると考えます。土地所有者の憲法第29条における財産権の保護の観点も鑑み、その規定は置かず、同一事業者かつ完了公告後1年という期限を条件としました。
5	平成25年の横須賀市開発審査会の裁決も、2回目の開発申請の時には、全体面積を基にした基準としなければ、許可することはできないとはっきり判断しているが、この規定を設けることによって、それを後退させるものにならないか。	25	平成25年の当該裁決の中では、2回目の開発申請時に、あらかじめ確定していた全体計画に基づくものと判断できる場合に許可を行うことは許されないと思料するとされました。そのため、今回の同一事業者かつ完了公告後1年の規定を設けることは、後退するものではないと考えます。
6	完了後1年間のみ一体的土地利用行為の規定を適用するというのも期間も短すぎる。鎌倉市では2年間としており、それよりも後退したものとなっており、規定を設けるのであれば、適用期間をもっと長くすべきである。	25	県内の処分庁を見ると、鎌倉市は、確かに完了後2年の規定を設けていますが、他の処分庁はその多くが完了後1年、その他が完了後期間なしとなっており、横須賀市では、土地所有者の憲法第29条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案し、同一事業者かつ1年という期限を規定としました。
7	適用除外規定は、内容がすでに土地利用調整審議会には提出されているのに、なぜパブリックコメントでは、その規定を明らかにしないのか。開発許可等の基準及び手続きに関する条例に設けるのか、都市計画法等施行取扱規則に設けるのかも明らかでない。	25	パブリックコメントでは、市民の皆さまに対して簡潔に説明することで分かりやすくするため、規定を文言で出していません。開発許可等の基準及び手続きに関する条例に設けるのか、都市計画法等施行取扱規則に設けるか等については、検討します。
8	適用除外規定については、土地利用調整審議会に提出された案のとおりとすると、現状より緩和されたものとなり、乱開発を招くので、設けるべきではない。	25	都市計画法上4mの道路に接していなければ1000㎡以上の開発行為ができませんが、建築基準法第42条第2項道路を4mの道路（建築基準法上は4m）とみなし、全体計画を示したうえで、3000㎡未満までは今回の同一事業者か

No.	意見の概要	件数	市の考え方
			<p>つ1年という期限の規定を除外し、現条例の規定のままとするものです。</p> <p>よって現状より緩和されるものではなく、乱開発を招くものではないと考えています。</p>
9	<p>例えば1期 2998 m²、1年空いて2期 2998 m²、1年空いて3期 2998 m²、1年空いて4期 2998 m²と、1ha以上の大開発が、4m未満の接続道路で可能となってしまうのか、このような不当な結果を防ぐ必要もある。</p>	25	<p>1ha以上の大規模な開発行為が各々1年の期間をあけることで可能となりますが、各々の開発行為は独立していると考えます。土地所有者の憲法第29条における財産権の保護の観点も鑑み、同一事業者かつ完了公告後1年という期限を限度として規定しました。</p>
10	<p>行為者は取引銀行と共に中期（5年程度）の開発計画を明らかにし、横須賀市に参考記録として提出しなければならない。</p> <p>上記は一例です。銀行・証券会社を関与させてほしい。</p>	1	<p>銀行・証券会社からの図面等の情報提供は、個人情報保護に関する法律第23条により第三者提供の制限があり、条例で開示請求する等はできないため、銀行・証券会社を関与させることはできないと考えています。</p>
11	<p>小さくコマ切にされた宅地に建てた住宅、売れると、又小さく区切った宅地、売れると又、横須賀の山の美しさはだいなし。イメージダウンだと思います。</p>	1	<p>小さく区切られた宅地等が開発行為によって造成されないよう、開発許可等の基準及び手続きに関する条例に一戸建ての住宅の敷地面積の最低限度等の規定を定めています。</p>
12	<p>条例として、明瞭な別解釈ができるものは、条例の根底がくずれている。分割造成開発が可能となり乱開発が起り、住環境が悪化する。</p>	1	<p>同一事業者かつ完了公告後1年という期限を限度として規定しましたので、明確な別解釈ができ、条例の根底がくずれるとは考えていません。</p>
13	<p>私が22年住んでいる地域の西側に隣接して開発が行われる許可申請が事業者によりなされようとしており、それと並行して、横須賀市では前の開発許可の完了公告後1年で次の隣接する開発行為を別の開発とみなす条例改正案が市議会に提出されようとしております。</p> <p>これまで、開発許可要件が厳しくなる3000 m²を超えない範囲での開発行為を繰返すことで結果的に3000 m²を超える開発行為を達成している細切開発が市内で横行している現実があり、これが脱法行為であることは明らかであります。本条例改正案は結果的にそのような細切開発を追認するものであり、良好な宅地水準を確保するという都市計画法の開発許可制度の趣旨に反し無効であると考えます。</p>	1	<p>現条例では、開発許可の完了公告後であれば、1年経たずに開発行為を行った場合でも一体的な土地利用行為として扱っていませんので、1年を置かず引き続き開発が行えています。</p> <p>今回の条例改正では、そのような開発を抑制するため、同一事業者かつ完了公告後1年という期限を限度として規定しました。そのため、都市計画法の開発許可制度の趣旨に反して無効であるとは考えていません。</p>

No.	意見の概要	件数	市の考え方
14	分割開発を規制する条例を、分割申請を可能にして、小規模の宅造に分割していくことを可能にして、分割開発の誘導促進になっていく。例、道路巾6 mが(3000 m ² 以上)を1500 m ² と2分割し4 m巾道路が可能になり、悪い環境の開発地域となる。	2	今回の条例改正は、分割開発の抑制のため行うものであって、開発区域の環境が悪化するとは考えていません。開発区域面積に対する道路幅員要件についてはご記載のとおりですが、開発区域の面積によらず、区域内に建設する建物の用途や規模によつての接道要件等の規制もあり、悪い環境の開発地域になってしまうとは考えていません。
15	安全な周辺住民の日常の暮らしが奪われます。狭い道路ができ、多数の車が出入りし、交通事故の増加が起こり、住民の安全な暮らしを危険なものにします。	2	区域内に新設する道路の最低幅員は4 mです。過去に行われた大規模な開発行為においても、4 mの道路は多く存在します。その幅員により住民の安全な暮らしが著しく危険なものになるとは考えていません。
16	分割開発により、道路巾の減少、公園設置不用、減少、雨水調整池の不用、減容量と、完了公告後わずか1年で、小規模のまま大規模の住宅が恒久的に造られ、災害にも弱い、低いレベルのまちづくりが、多くの場所で行われ、被害の起り易い住宅街ができ、被害した住民が多くの出費をすることになるでしょう。	2	雨水調整池は、面積規定が平成31年4月より撤廃になりましたので、分割開発の有無に関わらず検討しなくてはならない事項となっています。公園についても周辺既存公園の整備状況を勘案し整備します。 このことが災害に弱い街づくりになり、直ちに被害の発生につながるとは考えていません。
17	土地利用基本条例の趣旨に全く反します。	2	今回の条例改正は、分割開発の抑制のため行うものであって、「秩序と魅力あるまちづくりの推進」という条例の趣旨に反するとは考えていません。
18	開発業者を援助する恩典となるものです。	2	今回の条例改正は、分割開発の抑制のため行うものであって、開発事業者を援助するものとは考えていません。
19	鎌倉市と逗子市は小規模連鎖開発に対し事業規模に見合った公共施設を設置する条例改定を検討しているのと対照的に横須賀市は悪い方に向いている。今迄の環境をこれ以上悪化させないでほしい。	2	両市に聴取した結果、そういったことは承知していないとのことでした。今回の条例改正は、分割開発の抑制のため行うものであって、環境を悪化させるものではないと考えています。
20	現地は良好な樹林地でした。生物多様性や地球温暖化抑制の効果を考えれば、緑地を残す開発指導も必要と思います。法適用逃れは、健全な都市環境とは言えません。	1	本市では、適正な土地利用の調整に関する条例第7条の「傾斜地における緑地の確保等」及び第21条の「緑化」で開発区域内の緑地・緑化について規定をさだめ、健全な都市環境の形成に努めています。

No.	意見の概要	件数	市の考え方
21	<p>明らさまで意図的だと推認されるような3千㎡にほんの僅かに満たない区画毎での細切れ分割開発を繰り返す行為について、只の1年過ぎたからとして、もはや一体的な土地利用行為ではないとして、整備要件を免かれさせることになる今回の改正案には驚くばかりです。</p> <p>この改正案自体が、まさに開発許可制度の趣旨と理念にそぐわない無秩序な市街化を形成・誘導する可能性を高めてしまう。</p> <p>市がこのような動きをとり、結果的に改悪を企図するのは適切な行政の働きとは逆行し大きな問題があるのではないのでしょうか。</p>	1	<p>現条例では、開発許可の完了公告後であれば、1年経たずに開発行為を行った場合でも一体的な土地利用行為として扱っていませんので、1年を置かず引き続き開発が行えています。</p> <p>今回の条例改正では、そのような開発を抑制するため、同一事業者かつ完了公告後1年という期限を限度として規定しました。そのため、開発許可制度の趣旨と理念にそぐわない無秩序な市街化を形成・誘発するとは考えていません。</p>
22	<p>宅地開発を行うにあたり小規模開発を繰り返し行うことで道路・公園・防火水槽その他の良好な住宅環境と住民生活の維持に必要な設備が不十分な宅地が造成・販売されることを防止することが目的の条例改正と理解しています。</p> <p>上記のような、いわば不良宅地というべき住宅地は横須賀市内の随所に見ることができます。これは条例の目指すべき精神を蔑ろにする分割開発を阻止すべき法的根拠に欠ける法整備状況にあり、それをよいことに分割開発が市内各所で行われてきたためと考えます。</p> <p>その結果、市内の宅地は増加し、開発の行われた宅地地域そのものは広く小綺麗に整えられているものの、当該街区に侵入するには幅員の狭く曲がりくねった道路を通行する必要がある、といった地域が出来上がることとなります。このような宅地は開発直後の販売は好調だとしても日常生活に小さくない支障を来すことから、当該街区の宅地としての価値、ひいては地域全体の居住地としての価値を押し下げることとなります。これは横須賀市としての魅力を色褪せさせるものであり、長期的視点を持つならば厳に戒めるべき事態であることは明白です。</p> <p>条例改正にあたり、前述のような不良宅地造成を未然に防止するために必要</p>	1	<p>(1)同一事業者及び(3)完了公告後1年以内については、憲法第29条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案したものです。また、ただし書きについては、以下の理由から現状より緩和されるものではなく、乱開発を招くものではないため、削除することはできないと考えています。</p> <p>都市計画法上4mの道路に接していなければ1000㎡以上の開発行為ができませんが、建築基準法第42条第2項道路を4mの道路(建築基準法上は4m)とみなし、全体計画を示したうえで、3000㎡未満までは今回の同一事業者かつ1年という期限の規定を除外し、現条例の規定のままとするものです。</p> <p>しかし、すべての建築物の検査済証交付後であれば次の開発行為に着手できるという取り扱いの場合には、意図的な単なる区画や用途の変更をするなど、条例改正の目指す趣旨から離反するような弊害が判明したことから、(3)において一体的な土地利用行為として扱うこととなる「すべての建築物の検査済証交付前に」の規定については、削除することとします。</p>

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>な要件が整備されていることを期待するものです。これを踏まえると、改正内容に記載の条件は条例の精神を順守できるとは言い難いと言わざるを得ません。</p> <p>(1) 同一の事業者が (2) 一団の土地において (3) 先行した開発許可の完了公告後1年以内、又はすべての建築物の検査証交付前に (4) 先行した開発許可と、後発となる開発許可の計画の間に 「公共施設の延伸若しくは共用」又は「造成範囲の重複」が行われる (別) やむを得ず開発区域を分割して利用する</p> <p>前述したような「狭隘道路を通過しないと到達できない大型宅地」の造成を法の趣旨にそぐわないとして却下することを目的とするならば、以下の修正が必要と考えます。</p> <p>まず(1)の要件は適切ではありません。現に複数事業者が開発を行うことで当該地域全体としては大型宅地であるにもかかわらず、事業者単位ではより小さな開発認可が適用されるケースが見られます。法の精神に照らすならば、本条件は不当行為を後押しするだけの条件となります。また、(3)についても同じであり、開発期間を空けるだけで上記の「複数事業者での開発」すら不要とする条件となっています。さらに、ただし書きされている「やむを得ず開発区域を分割して云々」の項目については本条例の制定意義を根本から覆す記述がされており、「やむを得ず」の5文字でいかなる開発案件の許可も可能とする本記述は条例制定の精神を根本から否定するものとしかということができません。</p> <p>上記の通り、パブリックコメントにて提示された要件(1)、(3)およびただし書きは条例の趣旨を骨抜きにするものであるため、削除すべきと考えます。ついては、条件の(2)および(4)のみを採用し、以下要件に改めるようご判断ください。</p>		

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>(1)一団の土地において (2)先行した開発許可と、後発となる開発許可の計画の間に 「公共施設の延伸若しくは共用」又は 「造成範囲の重複」が行われる 以上。</p>		
23	<p>業者に対する恩典とも考えられます。又、不正を許すことを推奨するようなもので結果として地域に悪い環境を醸成し、禍根を残す無秩序な条例改正に反対、条例をつくる以上、内容が一本化しない、抜け道利用が可能なものは、条例とは言えない。</p>	1	<p>今回の条例改正は、分割開発の抑制のため行うものであって、業者に対する恩典となるとは考えていません。また、土地所有者の憲法第 29 条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案し、今回の条例改正に至っています。</p>
24	<p>開発許可等の基準及び手続きに関する条例について 「土地利用調整関連条例」が目指す ①優れた都市景観の形成 ②良好な生活環境の維持 ③個性豊かで活力に満ちた地域社会の実現 を第一義に、地域の特性を過度にクローズアップせず、今迄住んでいる人、これからこの地域に住もうとしている人が安心して住めるために必要な条例の管理を切に希望します。</p>	1	<p>ご意見を参考に条例の改正等を進めます。</p>
25	<p>開発行為の完了後に連続して（先行した開発許可の完了公告後1年以内）行う開発行為を、一体的な土地利用行為として扱うことについて 開発行為の完了によって、完了公告がなされた場合その行為は完結するのが、都市計画法の規定であり、その後に、新たな開発行為がなされるとしても、二つの行為を一体的とみなして、一つの開発行為として扱うことは都市計画法上できないし、条例で定めることもできない。 なぜならば、都市計画法は、完了公告をもって、開発行為は完結するとし「開発許可の基準及び手続きに関する条例」第1条（目的）は、「この条例は、・・・都市計画法第3章・・・の許可に係る基準及び手続きその他・・・許可事務の透明性の向上及び適正化を図り、もって良好な・・・寄与することを目的とする。」と</p>	1	<p>開発行為の完了によって、完了公告がなされた場合その行為は完結することが、都市計画法で規定されていますが、一体的な土地利用行為として扱うことを条例等で強化してはならないことを規定していない為、条例で強化規定として定めることは可能であると考えています。 条例の目的に関しても、都市計画法第3章及び法第 65 条第 1 項の許可に係る基準及び手続きその他必要な事項を定める・・・ ですので、「許可に係る基準及び手続き」と「その他」の必要な事項という解釈で「一体的な土地利用行為」を検討しており、条例1条の目的に違背し、自己矛盾を生じるとは考えていません。 なお、改正にあたっては透明性や適正化が阻害されないよう考慮します。</p>

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>宣言しているのであるから、この条例で定めることができるのは、第3章の許可に係る基準の透明性の向上や適正化の為に、都市計画法の定めを補完する事項に限定される。</p> <p>故に、都市計画法に定められている目的・文言・定義・概念等は、条例にそのまま引き継がれて、その範囲内において、これを変えることなく透明性の向上や、手続きの適正化を図る条例を制定する限りにおいて、条例には適法性があり、これに新たな目的・文言・定義・概念等（一体的な土地利用行為）を持ち込むことは、条例一条の目的に違背し、自己矛盾を生じるからできないのである。</p> <p>尚、都市計画法の規定にない、「一体的な土地利用行為」という、新たな概念によって、事務の透明性や適正化は起きず、むしろ不透明な概念が条例に持ち込まれることによって、透明性や適正化は阻害される。</p> <p>そもそも、横須賀市は、現行条例にあっても既に「一体的な土地利用行為」の基準を定め、違法な規制をしているが、社会情勢の変化や住民の要望、議会からの課題に対応するために改正を予定したと云うが、基本法である都市計画法が改正されていない事実からは、社会情勢の変化による、条例の改正理由はない。</p>		
26	<p>住民の要望については、議会に請願が出された事実があるが、この請願を詳細に検討した結果によると、請願者は都市計画法等の基本法に基づかず、主に横須賀市条例によって事態を分析し、自己の利益のために条例の改正を望んでいるにすぎず、請願根拠は希薄である。</p> <p>議会からの課題に対応する為、条例を制定することは必要であるが、これとても、当然ではあるが、法令に違反しない範囲でしか条例は制定できないのであるから、都市計画法を補完する条例の性質上から、都市計画法を潜脱して「一体的な土地利用行為」を規制する条例は制定できないことには変わりはない。</p> <p>又、現基準の運用を継続することは、開発許可制度の趣旨にそぐわない無秩</p>	1	<p>憲法に定められている公共の福祉とのバランスを勘案し、同一事業者かつ1年という期限を設けて、一体的な土地利用行為を規定しています。</p> <p>都市計画法で「一体的な土地利用行為として扱うことを条例等で強化してはならないこと」を規定していない為、法令に違反しない範囲で条例を策定しており、今回の条例改正で無秩序な市街地を形成する恐れに対し、より効果が出ると考えています。</p>

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>序な市街地を形成する恐れがあるため、とも云うが。</p> <p>もし仮に、ここに云う、「現基準の運用を継続することは・・・無秩序な市街地を形成する恐れがある」と認識するならば、横須賀市が都市計画法を潜脱した条例によって規制していた行為は、まったく効果がなかったことになり、このような条例は速やかに廃止するべきである。</p> <p>既に効果がないと判明している、「一体的な土地利用行為」の対象範囲を拡げたとしても、「無秩序な市街地を形成するおそれ」は解決できない。</p> <p>なぜならば、開発行為の完了公告後1年の期間を空けて、隣接地に開発行為を行う事を条例は容認すると言っているのであるから、結局、二つの開発行為は実施されて住宅等の用地に供され、一年の遅れはあるが合法的に市街地は形成され、規制したはずの「無秩序な市街地」が結果として合法的に出現し、規制の実質的な効果は発揮されない。</p> <p>つまり、周辺住民にとって何ら益する事がない規制であり、請願者の意向にも沿うものでない、一方において、このような規制は、事業者に経済的不利益を及ぼし、ついては、市経済の発展にとっても害があって利がないのであり、条例制定の根拠は崩れ去ったと言える。</p> <p>このような事態が予見される今、既に土地所有権に対する侵害程度の高い条例を、これ以上強化したとしても、現行条例によって市街地の形成を制御できないと市が認識する実態、条例を改正しても市街地の形成を制御できない実態は変わらないこと等を考慮すれば、当該条例を改正することに意義はなく、むしろ当該条例は廃止し、都市計画法の基本に立ち返って開発行為を公正・公明に審査し、行政事務の負担低減及び事業者の障害除去に資するべきであると思料する。</p> <p>そもそも、条例の制定理由は「許可事務の透明性の向上及び適正化」にあり、「無秩序な市街地の形成のおそれの防止」にはないのであるから、条例の目的は虚偽</p>		

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>であり、見せかけに過ぎず、都市計画法を隠れ蓑に使う便宜上のものであると知れる、真の目的は都市計画法を潜脱した「一体的土地利用行為」の規制にあったのである。</p> <p>また、開発行為を、連続して行うと無秩序な市街地となり、その期間を1年空けて開発行為を行うと、秩序ある市街地となる合理的理由は無く、このような規制を行う意味はないので、条例の改正には正当な理由はない。</p>		
27	<p>今回の条例改正の趣旨は住民、市民の要望を汲んだものと理解し高く評価しますが以下の点についてさらに検討をしていただきたいと考えます。</p> <p>完了公告後1年以内と有りますが根拠はどこにありますでしょうか？</p> <p>趣旨にある様に、「開発区域面積を超えない範囲で、開発行為を分割して繰り返すことを規制する」とありますがこのような脱法行為に時間をかけ「公共施設の整備」を促すことが必要と思われませんが、今回の条例で1年と定めることによって行政の役割を自ら締め付けてしまうことになると思います。少なくとも3年くらいとして時間をかけて開発業者を指導してはいかがでしょうか？</p>	1	<p>完了公告後1年以内の根拠は、土地所有者の憲法第29条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案した結果です。</p> <p>県内他市の運用等も鑑み、3年は先述した勘案のとおり規定することはできないと考えています。</p>
28	<p>「ただし、本市の地域的特性により・・・一体的な土地利用行為として扱いません」とありますが、これはもともとの条例に存在したものでしょうか？</p> <p>そうであれば、このような開発業者側に立った特例扱いこそが問題であり、この部分の記載を削除するような改正を同時におこなうべきと考えます。</p>	1	<p>「ただし、本市の地域的特性により・・・一体的な土地利用行為として扱いません」は、今回の改正で新たに追加した条文です。</p> <p>ただし書きについては、以下の理由から削除することはできないと考えています。</p> <p>都市計画法上4mの道路に接していなければ1000㎡以上の開発行為ができませんが、建築基準法第42条第2項道路を4mの道路（建築基準法上は4m）とみなし、全体計画を示したうえで、3000㎡未満までは今回の同一事業者かつ1年という期限の規定を除外し、現条例の規定のままとするものです。</p> <p>よって現状より緩和されるものではなく、開発業者側に立ったものとは考えていません。</p>

No.	意見の概要	件数	市の考え方
29	パブリック・コメントの意見募集の趣旨で「分割開発を規制する。」、改正の内容の【理由】で「現基準の運用を継続することは、開発許可制度の趣旨にそぐわない無秩序な市街地形成する恐れがあるため」と説明しているが、この一部改正で、一括開発の基準逃れができることになり、事業者を分割開発に誘導し促進することになり、規制ではなく緩和するための改正なのは明らかである。	1	今回の条例改正では、現基準による分割開発を抑制するため、土地所有者の憲法第 29 条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案し、同一事業者かつ完了公告後 1 年という期限を限度として規定しています。 そのため、分割開発を誘導し促進するとは考えていません。
30	前の開発行為の完了公告後、次の開発行為を許可できるとする開発指導課の現基準とは、どの法・条例に基づくものなのか？明らかにしてもらいたい。	1	最高裁平成 5 年 9 月 10 日第二小法廷判決（平成 3 年（行ツ）第 46 号において、「都市計画法第 36 条の検査済証を交付した場合において、同法第 29 条の許可の取り消しはできない」としており、現条例では、検査済証交付等から次の開発許可までの期間は定めていませんでした。
31	「地域特性による配慮規定案」を同時に改定する案にもかかわらず、その改定内容はパブリック・コメントではほとんど説明されておらず、意見を出しようがない。都市計画法施行令で 4 m 未満の幅員の接続道路の開発は、1000 m ² 未満しか認められていない。3000 m ² 未満の開発を 3 回に工区分けし、個々の許可申請で許可できるとする脱法行為にお墨付きを与える法律破りの事業者への配慮規定などはあってはならない。 平成 25 年の馬堀三丁目開発の裁決書でも、「全体の開発区域の面積に応じた幅員の道路（この場合 4 m 以上）に接続し、法に基づく基準に適合する開発行為が課せられることを切に希望する。」と裁決しています。 さらに、4 m 未満の道路では消防車など救急車両の通行が困難であり、その接続道路の周辺に暮らす住民の安全を無視し、横須賀市土地利用基本条例に違反する配慮規定案など無用です。	1	配慮規定は以下の理由から削除することはできないと考えています。 都市計画法上 4 m の道路に接していなければ 1000 m ² 以上の開発行為ができませんが、建築基準法第 42 条第 2 項道路を 4 m の道路（建築基準法上は 4 m）とみなし、全体計画を示したうえで、3000 m ² 未満までは今回の同一事業者かつ 1 年という期限の規定を除外し、現条例の規定のままとするものです。よって現状より緩和されるものではありません。 3000 m ² を一体で開発する意思がある者が、法で分割開発をせざるを得ない場合、あくまでも合計面積に応じた基準の適用をもって整備することに対する配慮規定です。そのような者にさらに条例で 1 年の期限を規定することは過度の負担をかけることと考えます。 なお、配慮規定の適用に伴う開発行為の期間短縮等により、周辺に暮らす住民の安全が著しく危惧されるとは考えていません。
32	分割開発には以下の問題があり、「秩序ある魅力あるまちづくり」はできない。開発指導課は、事業者のために分割開発による脱法行為を条例改正で適法化するのではなく、市民に軸足を置いて	1	下記により、今回の改正で「分割開発」を促すのではなく、「秩序ある魅力ある安心安全なまちづくり」を目指します。 ・期間等について 現基準による分割開発を抑制するた

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>安心安全な街づくりを念頭に置くべきである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 完了公告後わずか1年で別の開発として許可できる条例改定案は規制にならず、一括して開発するのを阻害し、逆に分割開発へ誘導し促進する。 公園もない、雨水調整池・消防水利の公共設備が不十分な基準で許可を受け、許可より大きな規模の宅地造成が可能にし、本来の基準に適合しない無秩序で魅力のない災害に弱い住宅地を造る事になる。如何なものか？ 分割開発を認める条例改定は、横須賀市が定める「開発許可条例の基準」、「開発行為の手続き中の接続道路基準」を市・自らが破ることになる。 接続道路周辺の住民の平穏な安全な生活環境を奪う。 <ul style="list-style-type: none"> ダミー会社や、関連会社へ転売で、規制から逃れる脱法行為の対応策も必要。 		<p>め、土地所有者の憲法第 29 条における財産権の保護の観点と公共の福祉のバランスを勘案し、同一事業者かつ完了公告後 1 年という期限を限度として規定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設整備等について <ul style="list-style-type: none"> 3000 m²未満の場合、公園設置の義務はありません。しかし、雨水調整池は、面積規定が平成 31 年 4 月より撤廃になりましたので、分割開発の有無に関わらず検討しなくてはならない事項となっています。また、消防水利に関しても、消防に必要な水利が十分でない場合は、開発区域面積に関わらず消防水利未設置を認めていません。そのため、無秩序で魅力のない災害に弱い住宅地を造ることにつながるとは考えていません。 脱法対策等について <ul style="list-style-type: none"> 現規則の第 2 条の 14 第 5 号において、行為者の同一性について、単なる同一事業者ではなく、役員や代表者、血族等によって同一と認める対策をしています。
33	<p>市はなぜ「都市計画法施行令」、「土地利用基本条例」などに反しても、市民の安心安全な生活を奪う分割開発を条例改正でお墨付きを与えたいのか？社会問題の人口減少の改善には繋がらない！</p>	1	<p>条例改正のため、分割開発にお墨付きを与えるなどと云う、法や条例、基準等に反することは有りません。また、今回の改正が、周辺の住民の平穏で安全な生活環境を奪うとは考えていません。</p>
34	<p>都市計画法の既存道路との接続基準、横須賀市土地利用基本条例、開発許可等の基準及び手続きに関する条例を、分割して開発すれば免れられる不法な手続きを条例改正で正当化するなど、あってはならない！！</p>	1	<p>今回の条例改正で、開発逃れ等の不当な手続きを条例化し、法や条例、基準等に反するようなものにするとは考えていません。</p>
35	<p>小規模開発により山が崩され、住宅が建っていくのを見て、大雨の時の雨水はどうなるのか心配する近隣住民の声を聞くことがあった。この一部改正の細部開発は安心して生活する道路や下水路の確保ができるのか疑問である。</p>	1	<p>雨水調整池は、面積規定が平成 31 年 4 月より撤廃になりましたので、分割開発の有無に関わらず検討しなくてはならない事項となっています。引き続き、基準に則った指導を行って参ります。</p>

(2) その他

No.	意見の概要	件数	市の考え方
36	結論ありきのパブリックコメントでは無意味、真に市民の声を聴く手段へ見直すべきです。	1	ご意見については、内容精査のうえ、今後の市政への参考とさせていただきます。
37	自然災害や火災発生時などの際に安全で迅速な対応が可能な道路の整備、子供や老人が憩える公園の設置など横須賀市は素晴らしい理念を掲げた条例を旗印に行政を執行していると確信しています。この姿勢は市民に感謝されるでしょう。今後とも刹那的な対処ではなく、市民一人一人を大切に本来的な観点からの条例構築を期待しています。	1	
38	<p>真に市の重要な政策決定に当たり事前に内容等を公表し市民に意見を求めるのであれば、今回は条例の一部改正なので、改正の発端となった具体的な事例や背景を説明すると同時に条例全文（改正事項含む）も紹介したうえで意見を求めるべきである。</p> <p>今回の極めて抽象的であいまいな表現の趣旨文では今回の改正が所謂ミニ開発等によるアクセス道路の基準未達など劣悪な宅地開発の発生を防止するための条例改正になるのかどうか実情について理解ができない。</p> <p>今の形式で意見を求められても市民には何が問題となっているのか、どの条項が社会公益や市民の利益と合致しなくなっているのか理解するのが難しい。さらに市会議員のレベルではどの分野にも関心があり条例内容を理解している議員は期待できないのが現実であることから、まずはパブリックコメントを求める市側の現在の方式見直しを求めたい。</p> <p>仮に現在の方式については他市と同じレベルとするならば、横須賀市が率先して改革して市民に真に開かれた政策決定のプロセスを確立すべきである。そうした取り組みが他市との差別化要因となり新たな魅力づくりにつながるとの意識を持って欲しい。</p>	1	

No.	意見の概要	件数	市の考え方
39	<p>今の時代、市民に向き合ってその声を拾い政策に反映させることで財政予算の効率化を実現し行政、市民のウィンウィンの関係が成立するのではないか。そこに横須賀市の真の持続的発展の基礎が確立するのではないか。さらに現時点では意識やレベル向上が一番求められる市会議員のレベル向上と市議会改革が実現すると横須賀市の将来に光がさす。</p>	1	<p>ご意見については、内容精査のうえ、今後の市政への参考とさせていただきます。</p>
40	<p>日本は先進国の中でも厳密な都市計画のない国とされている。その不備が自然災害・各種リスク緊急時への弱点にもつながっている。財政が厳しくなる中、持続的発展の重要性が強まる今の時代に、都市計画法や土地利用基本条例の究極目標は何かについて改めて認識していただきたい。</p>	1	
41	<p>浦賀5丁目第2公園は、横須賀市の都市公園のなかでも景観の良好さで1位2位を争う公園であります。この公園には30m程の桜並木があり、春には桜のトンネルとなり、その上を見上げると吉井1丁目開発予定地の裏山（一部には、数本の高木を残して伐採した形跡があります）が新緑に萌え、素晴らしい借景を提供してくれます。同公園はコモンシティの住民に最良の憩いの場となっているだけでなく、その景観には撮影その他のロケーションにも十分使える潜在性があると常日頃思っているところです。</p> <p>吉井1丁目開発行為により裏山の森林全部が伐採され住宅が建つことにもなれば、景観は著しく害され、公園の価値も半減してしまいます。</p> <p>自然破壊が進んだ神奈川県の中でも横須賀市は、昔からの自然な海岸や山がまだ保全されているところであり、それらは将来的に観光など人を呼び寄せる資源になり得る筈です。</p> <p>乱開発を招く条例改正は、横須賀市にとって自殺行為であり、是非止めるよう強く要望する次第です。</p>	1	

No.	意見の概要	件数	市の考え方
42	<p>住民の要望である請願について 請願第3号、請願の趣旨 [1]請願に至る経過 「同じ行為者による連続した一体的な開発行為であり云々」と云うが、都市計画法では、開発行為が完了公告を受けた瞬間その行為は完結するのであり、その後土地利用行為が行われたとしても都市計画法では、同じ行為者であるかに係らず、これを連続した、若しくは、一体的な開発行為として扱う規定は存在していない。</p> <p>然るに、横須賀市は、都市計画法等のそれぞれの関係法令によって審査されるべき行為を、「開発許可等の基準及び手続きに関する条例（以後手続き条例という）」第2条（開発行為）、第2条の2（開発区域）、第2条の3（一体的な土地利用行為区域）を定め、同条例第1条（目的）において示した「都市計画法第3章及び法第65条第1項の許可に係る基準及び手続きその他必要な事項を定めることにより、許可事務の透明性の向上及び適正化を図り、云々」を逸脱した、許可事務の透明性の向上や適正化とは全く関係しない、都市計画法等と整合しない条例を構築し、違法な規制をしていたが、請願者はさらに強化を求めている。</p> <p>又、「特定建築行為等に係る手続き及び紛争の調整に関する条例」（以後調整条例という）第1条において、「開発行為、大規模建築物の建築その他の周辺環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に関し、・・・紛争を解決するための調整手続きに関し必要な事項を定める・・・」、第2条（対象行為）、第3条（定義）等を定めているが。</p> <p>第1条の目的によれば、この条例は、「周辺環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に関し、紛争が発生した場合に、その紛争を解決するための手続きに関して定めた」条例であると読める（解釈できる）。</p> <p>だが、この条例の内実は、第3条（定義）、（5）紛争、によると、日照、通風、採光の阻害、テレビジョン電波受信障</p>	1	<p>請願内容と関係法令等との整合性及び今回の条例改正の是非について、ご意見をいただきました。</p> <p>今回の改正内容に関する部分については、参考とさせていただきます。</p> <p>また、今回の改正内容以外の条例の是非については、今後の条例改正の際に参考とさせていただきます。</p>

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>害、工事による騒音、振動により日常生活に影響を及ぼされる近隣住民及び周辺住民と行為者若しくは工事請負人との紛争をいう。とされ、1条の目的であった「周辺環境に影響を及ぼす土地利用に関する紛争」が消滅し、「日常生活に影響を及ぼす」に変更されている。</p> <p>とすれば、第1条の文言は、「・・・近隣住民及び周辺住民の日常生活（周辺環境ではない）に影響を及ぼす第3条の紛争を解決するための手続きに・・・」でなければならないが、「日常生活」と「周辺環境」では全く別の概念に属している）これを、同一の概念として扱う条例はもはや機能不全状態であり、条例の信頼性は根本的に無く廃止されるべきである。</p> <p>第5条（市の債務）、2.によると、市は特定建築行為等に伴って生ずる紛争を未然に防止するように努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するようにつとめなければならないとし、調整までが市の責務とされ、解決は責務とされていないが、第25条（あっせん）によると、4. 市長（市ではない）は、紛争の当事者間をあっせんし、及び双方の主張の要点を確認し、紛争が公正に解決するようつとめなければならない。とも云うが、「あっせん」とは、当事者間をとりもつことであり、5条2項の「調整」と比較するとほぼ変わるところがない概念であり、重複した規定を市と市長に対し定めているにすぎず、両条文は、調整整理しなければならない。又、「紛争が公正に解決する」ともいうが、公正とは基準が明確である場合に、基準との一致性を比較して判断されるものであり、25条にはその基準が定められていないので公正の判断はできない、だが、実務的には「紛争が円満に解決すれば」良いのであり、「公正」まで求める必要はなく、用語の選択に合理性がなく市の言語力が問われる。又、関連条例として、第6条（行為者の責務）、第7</p>		

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>条（近隣住民及び周辺住民の責務）が規定され、いずれも、「紛争が生じたときは、相手の立場を尊重し、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。」とされているが、紛争が生じる理由は、相手の立場を尊重せず互譲の精神を持たないからであり、このような努力目標を掲げるだけの条文は何の効果もないことは明らかであり、解決は期待できず、事務手続きの増大による弊害要因となるだけである。</p> <p>紛争に対して、市は5条の「調整」をするのか、1条の「解決」をするのか、その基本的方針に揺らぎや混同がある本条例では、解釈にあたって実務上きわめて深刻な紛争の発生が予見され、条例内部の文言の調整が急務であると想定される。</p> <p>尚、第25条の「あっせん」とは、当事者間をとりもつことであり、5条の「調整」と比較するとほぼ変わるところがない概念であり、重複した規定を市と市長に対し定めている両条文は、調整整理しなければ混乱の原因となり、当事者を惑わすおそれが高い。</p> <p>結局、紛争解決に有効に対処できる規定は「調整条例」には存在せず、目的外の事項が大部分を占める極めて不適切な条例となっている。</p> <p>請願人は、手続き条例や調整条例をもとに、「一体的な開発行為」であるというが、上記のとおり、本来別箇な行為であると都市計画法等によって確定している行為を、条例によってその定義を歪曲した上で規制を付加することは違法であり、請願人の「一体的な開発行為」であると云う主張には法的な根拠が無いのである。</p> <p>更に、「調整条例」が第2条（対象行為）で、「周辺環境に影響を及ぼすおそれがある」行為を対象とする、「周辺環境」とは、どの範囲であるのか（請願人の居住地を含むのか）、「及ぼすおそれ」とは、</p>		

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>どの程度の影響を及ぼすとおそれがあるのか（請願人の居住地に及ぶのか）、 「周辺環境に十分に配慮することを要する行為」とは、第2条各号に該当すると直ちに適用を受けるのか、仮に、適用を受けるとすると、前各号の行為について法の許可を受け、行為に着手した後に、条例第22条、23条の事態に至った場合、法が容認する行為を条例で停止・禁止することとなり、法体系上異例な展開となり条例の違法性が高くなる他、 「配慮することを要する行為」とは、具体的に周辺環境の何について配慮しなければならないのか明確でないまま規制が先行している。</p> <p>これらの、法と条例の不整合事項、条例の不明確性等を認識しないで、請願人は、 [2]住民の行政への不信、1. 吉井1丁目開発・第Ⅱ期の条例違反、2. 第Ⅲ期の連続した一体的な開発に対する疑問、3. 浦賀地区地区計画案から決定に至る不可解な変更。[3]吉井1丁目開発・第Ⅲ期計画が許可された場合の影響、1. 浦賀地区地区計画の住環境破壊がさらに進みます・・・ 閑静な住環境が長期期間に亘り破壊されます。2. 開発完了後の想定。において、自家用車が30台出入りするの、交通混雑、事故などのトラブルが起こる、消防車、ゴミ収集車の通行が容易でなく防災面、公共サービスからも問題がある、請願人の居住する地区を見下ろす高台に住宅が立ち並び、「緑豊かで潤いがある良好な住環境」「緑に囲まれた景観」は一変します。等と云うが。</p> <p>地区計画の住環境「破壊がさらに進む」と云う考え方は、被害感情がある考え方によるものであり、実際には周辺環境が変化するとみるべきであり、住環境が破壊されるものではない、なぜなら、切り土による騒音・砂塵の流入、道路の車両通行による影響等は、請願人の居住</p>		

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>する地域に与える程度は、それぞれの規制法によって適正な規制を受けるのであり、住環境に変化を与えることがあるとしても、破壊すると云えるほど高いとは想定されない。</p> <p>車両が30台出入りするので交通混雑、事故が想定されると云うが、これらの車両は1度に通行しないので混雑を想定する必要はない、また30台程度の車両が、存在しても、事故が発生するとする統計上の根拠はなく、事実、請願人の居住する地域の周辺においても、そのような事実は起こっていない。</p> <p>消防車ゴミ収集車の通行が容易でないとしても、請願人の生活上において特に支障があるわけではなく、市内にはこのような状況の地域は無数にあり、それぞれ適切に対処している事実があり、問題とはならない。</p> <p>高台に住宅が立ち並ぶことを問題視しているが、このような事例は既に市内に多数あり、これに依って問題が発生している訳では無く、請願者特有の被害感情による意見に過ぎず規制をするべき理由とはならない。</p> <p>「緑豊かで潤いがある良好な住環境」ないし「緑に囲まれた景観」が一変します。というが、環境・景観が未来永劫変化しないと云うことは古今東西ないし、又、そのような事例もないのが実状であり、これを請願者の利益のために所有者の権利を制限し、強制的に実現するために、開発許可をしないように求める請願は法の保護に値しないので、これを条例によって実現容認してはならない。</p> <p>請願第6号、請願の趣旨 [1]吉井1丁目開発の全容 1. 行為者による土地購入 行為者は7300㎡の土地を購入した。 2. 3回に分割して許可申請し、現時点では4300㎡の開発がされた。</p>		

No.	意見の概要	件数	市の考え方
	<p>3. 予想される（分割される）開発行為の合計面積は7300㎡となる。</p> <p>[2] 請願理由</p> <p>1. 横須賀市土地利用調整関連条例を遵守していない為。</p> <p>①横須賀市土地利用基本条例（土地利用の原則）第3条に沿わない。</p> <p><第3条 規定抜粋></p> <p>「(1) 平穏な市民生活に影響を及ぼさないよう、次に掲げる本市の地域特性を十分に踏まえた最大限の考慮を行わなければならない。」</p> <p>「(1)イ 低層建築物を中心とした住宅市街地が周辺の緑と調和した良好な住環境を形成していること。」</p> <p>上記の条例中の文言（最大限の配慮・緑と調和した・良好な居住空間等）は、理念ないし概念を表したものであってその文言は抽象的であり、解釈の範囲は広い。従って、この理念・概念が直ちに実現されることを約していると解釈することはできない。請願人はこの理論を無視して、条例を遵守していないというが、そもそも、直ちに遵守すべきことを求められていない基準であって、いつか、到達できるかもしれない理想の基準である。</p>		
43	<p>ホームページ表紙には「土地利用調整関連条例の一部改正について」とありますが、3枚目の題目には「土地利用関連条例の一部改正に関する」とあり調整が抜けていますが何か違いはあるのでしょうか？</p>	1	<p>3枚目の題目の土地利用関連条例は、土地利用調整関連条例の間違いであり、違いはありません。今後このような脱字誤謬等が無いよう十分注意してまいります。</p>
44	<p>このような問題を解決するためには、トラストや基金などを導入して事業者の利益に考慮し、住民と双方にとって住みよいまちづくりに取り組むべきと考えます。</p>	1	<p>ご意見については、内容精査のうえ、今後の市政への参考とさせていただきます。</p>