

パブリック・コメント手続（意見募集）

土地利用調整関連条例の一部改正について

【意見募集期間】

令和元年（2019年）

10月8日（火）～ 11月1日（金）

【問い合わせ先】

都市部都市計画課

電話 046-822-8355（直通）

横 須 賀 市

パブリック・コメント手続について

市政の透明化・公正化をすすめるため、市民の皆さんが市政へ参画しやすくするために、市の重要な政策の決定に当たって、次の手順で行う一連の手続をいいます。

- (1) 市の基本的な政策決定に当たり、その内容等を事前に公表します。
- (2) 公表したものに對する市民の皆さんからのご意見の提出を受け付けます。
- (3) お寄せいただいたご意見の概要とご意見に對する市の考え方、公表した内容等を変更した場合はその内容を公表します。

◎土地利用関連条例の一部改正に関するパブリック・コメント手続 の実施について

1 意見募集の趣旨

横須賀市土地利用基本条例をはじめとする土地利用調整関連条例は、土地利用に関する課題に対応し、横須賀にふさわしいまちづくりを推進するための規制と誘導を行うために、体系的に整備しました。

横須賀市土地利用基本条例第14条においては、土地利用調整関連条例について、条例制定後の社会・経済情勢の変化等を鑑み、5年毎に見直しを行うことと定めています。

今回の見直しでは、細かな条文の整序に加え、以下の改正案件を予定しており、市民の皆様からのご意見等を募集いたします。

なお、この改正は、令和2年7月1日から施行する予定です。

2 改正の内容

(1) 「横須賀市土地利用基本条例」

- ① 大規模土地利用行為に該当するものであっても、大規模土地利用行為の協議を必要としないものがあることを明確にします。

【理由】

大規模土地利用行為の協議は、1 ha以上の大規模土地利用行為が市のまちづくり等の政策に重大な影響を及ぼす恐れがあることから、その行為と市の政策との調和を図ることにより、より良いまちづくりに資するために行う調整制度です。

そのため、現行の運用としては、既に土地利用が確定し、かつ、現にその土地利用が行われている場合で、当該土地利用と基本的に相違しない土地利用行為を追加的に行うようなケース（例えば、地区計画区域内における地区整備計画に適合している建築行為など）は、大規模土地利用行為の協議の対象としていません。

そこで、大規模土地利用行為を行おうとする者に対し、当該協議が必須ではないことを明示するために条例改正を行います。

【大規模土地利用行為の協議の対象外となる事案の例】

1. 土地利用の用途に変更を生じない1 ha以上の敷地内における敷地内増築（敷地の範囲に変更を生じるものは除く。）
2. 既に許可又は認定を受けている総合設計又は一団地認定の区域内において、予定建築物の用途に変更を生じない建築行為
3. 地区計画区域内において地区整備計画に適合している建築行為

- ② 大規模土地利用行為の協議を行った後、その土地利用行為の内容を変更する場合の
手続を明記します。

【理由】

現行の運用としては、大規模土地利用行為の協議を行った後、その土地利用行為の内容を変更する場合の手続は次のとおりです。

ア 計画の同一性が失われている場合は、新たに協議を行うこととなります。

イ 当初の計画に比べて周辺に及ぼす影響が同等以下となる場合は、変更後の計画に関する報告書を提出してもらい、大規模土地利用調整会議の委員長が委員の意見を聴いた上で新たに協議をすることは不要とします。

ウ 当初の計画に比べて土地利用に供する土地の面積の増減が1割未満であるなどの条件を満たす場合は、変更後の計画について新たに協議をすることは不要としますが、軽微な変更届出書の提出をしてもらいます。

これらの内容を整理すると、アの場合は新たな協議の実施を、イの場合は変更協議の実施を、ウの場合は変更届の提出を大規模土地利用行為の協議を行った者に求めていることとなります。

そこで、変更協議の手続と軽微な変更届の提出の規定を新たに規定するために条例改正を行います。

【軽微な変更の対象となる土地利用行為】

次に掲げる要件を全て満たした土地利用行為を軽微な変更とします。

1. 土地利用に供する土地の面積の10分の1未満の増加又は減少
2. 計画住戸数の10分の1未満の増加又は減少（主たる予定建築物が住宅の場合に限る。）
3. 本市の土地利用計画に影響を及ぼさない変更
4. 近隣住民又は周辺住民の範囲が拡大しないこと。
5. 建築物（予定建築物を含む。）の用途を変更する場合において、建築基準法施行令で指定する類似の用途相互間における用途の変更（ホテル、旅館を除く。）

【参考】

※ 建築基準法施行令で指定する類似の用途は、建築基準法施行令第 137条の18で規定されていますが、一覧にすると次のとおりとなります。

- ・ 劇場、映画館、演芸場
- ・ 公会堂、集会場
- ・ 診療所、児童福祉施設等
- ・ ホテル、旅館
- ・ 下宿、寄宿舎
- ・ 博物館、美術館、図書館
- ・ 体育館、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場
- ・ 百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗
- ・ キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー
- ・ 待合、料理店
- ・ 映画スタジオ、テレビスタジオ

- ③ 「簡易宿所」を建築することと、建物の全部又は一部を「簡易宿所」にすることを、新たに土地利用関連法令の確認の対象に加えます。

【理由】

住宅宿泊事業法の施行後、旅館業法による簡易宿所営業の許可を取得する者が増えてきました。

また、他都市では、簡易宿所を利用する方と地域住民との間で騒音等のトラブルが発生しているところもあるようです。

そこで、簡易宿所についても地域住民に影響を与える建築物として事前手続を求めるため、「横須賀市土地利用基本条例施行規則」を改正し、既に規定している「ホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋及びゲームセンター」に類似する建築物として土地利用関連法令の確認の対象に加えます。

(2) 「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」

高度利用地区、特定街区及び地区計画等を活用して土地の高度利用を図る場合に設けなければならない空地として、広場などのように建築物などにより覆われていない空地以外に、建築物のピロティの部分なども空地に含めることとするために条例改正を行います。

【理由】

国が示している土地の高度利用に関する運用の指針において、次に掲げるとおり、容積率の割増し等の判断基準となる空地として建築物の部分に覆われている部分などが含まれていることから、本市も高度利用地区、特定街区及び地区計画等を活用して土地の高度利用を図る場合に同様の取扱いとします。

ア 都市計画制度の運用についての原則的な考え方を国が示している都市計画運用指針において、地区整備計画に定める建築物等に関する事項として、壁面の位置の制限を立体的に定めることを認めていることこと。

イ 高度利用地区の指定の基準として国が各都道府県知事に通知した「高度利用地区の指定について」において、梁下の高さが4 m以上のピロティ状の部分が突き出している空地を、壁面の位置の制限により創設した空地に含めていること。

(3) 「横須賀市景観条例」

- ① 道路上に建築基準法の許可を得て建築するものに係る建築行為等を、景観法の届出対象行為とします。

【理由】

規模が小さい建築物であっても、道路上に建築するものは周辺景観に大きな影響を及ぼす恐れがあることから、景観法の届出対象行為とし、建築行為等（外見の変更を伴う色彩変更を含む）を行う際には景観協議を行うこととします。

【景観法の届出対象となる事案の例】

- 1 バス停留所の上屋
- 2 公衆便所や巡査派出所などの公益上必要なもの
- 3 アーケード

【参考】 景観法（抜粋）

（届出及び勧告等）

第十六条 景観計画区域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令(第四号に掲げる行為にあつては、景観行政団体の条例。以下この条において同じ。)で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を景観行政団体の長に届け出なければならない。

- 一 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更(以下「建築等」という。)
- 二 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更(以下「建設等」という。)
- 三 都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為その他政令で定める行為
- 四 前三号に掲げるもののほか、良好な景観の形成に支障を及ぼすおそれのある行為として景観計画に従い景観行政団体の条例で定める行為

【参考】 現行の景観条例で定める届出対象行為

- ① 地盤面からの高さが10mを超える建築物の建築行為等
- ② 延べ面積が1,000㎡を超える建築物の建築行為等
- ③ 地盤面からの高さが10mを超える工作物の建築行為等
- ④ 景観推進地区内で地区方針及び地区基準で定める行為
- ⑤ 市が工事費の一部又は全部を助成する建築行為等
- ⑥ 面積が1ha以上の開発行為

② 敷地内延べ面積が1,000㎡を超える届出対象行為のうち、次のアからエの全ての項目に該当するものは、届出対象行為から除外します。

ア 敷地面積が1 haを超えるもの

イ 建物単体で延べ面積100㎡未満のもの

ウ 道路などから容易に望見されないもの

エ 市長が周辺景観に影響を及ぼさないと認めたもの

【理由】

建築敷地内の建物の延べ面積の合計が1,000㎡を超えていても、大きな敷地で、道路から見えない場所にある小さな建物で、周辺景観に影響を及ぼさないものは、事業者の過度な負担を軽減するため、届出対象行為から除外します。

【景観法の届出対象外となる事案の例】

大きな工場などの敷地（1 ha超え）で、見えないところに小さな（100㎡未満）倉庫などを増築する場合

③ 国又は地方公共団体が行う行為についても、完了届を提出する対象とします。

【理由】

公共工事であっても、完了状況を把握する必要があるため、完了届を提出する対象とします。

- ④ 景観協議終了後5年以内に工事着手しない計画については、改めて協議を行うこととします。

【理由】

協議終了後5年以内に工事着手しない計画については、周辺状況の変化も考えられることから、改めて協議を行うこととします。

協議終了後5年としたのは、土地利用調整関連条例中の他の条例に合わせた期間としています。

【参考】 適正な土地利用の調整に関する条例（抜粋）

（土地利用行為の承認）

第46条 市長は、第44条第1項の申請書の提出を受けたときは、速やかにその内容を審査し、次に掲げる承認基準に適合するときは、土地利用行為を承認しなければならない。

第1号から第3号 省略

第2項から第5項 省略

6 土地利用行為者が第1項の承認を受けた日から起算して5年以内に当該土地利用行為に着手しない場合は、当該承認はその効力を失う。ただし、当該土地利用行為に着手しないことにつき、やむを得ない理由があると市長が認めた場合は、この限りでない。

(4) 「横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例」

- ① 解体等工事の説明等について適用除外規定を明確にします。

【理由】

建築物の解体等工事に係る計画の近隣住民へのちらしの配布や直接説明については、紛争を未然に防止し、生活環境の保全に資することを目的として、定められております。

しかし、実際にはちらしの配布や直接説明の範囲が過大であったり、事実上困難である場合があるため適用除外の規定を明確にする条例改正を行います。

【ちらしの配布や直接説明の範囲が過大であったり、困難である場合の例】

- ・ 広大な敷地の工場等の場合などで敷地境界線が該当建物から大きく離れている場合等で、通常の敷地の建物に比べ説明範囲として過大な場合。（例えば、外壁から建物高さの5倍以上離れている場合）
- ・ 修繕工事で部分的に補修を行う場合などで説明範囲として過大な場合。（例えば、工事を行う部分までの高さを建物高さとして条例を適用したとき、その範囲を超える場合）
- ・ 長期間不在でちらしの配布や、直接説明が困難な場合。
- ・ ちらしの配布や説明を明確に拒まれるなど、それらが困難である場合。

- ② その他、解体等工事計画の届出を標識の設置までとし、また、説明すべき項目に、「解体等工事の発注者、工事施工者」「当該工事にかかる連絡先」を追加します。

【理由】

解体等工事計画の届出の期日を標識の設置の前日までとじていましたが、標識の設置までに提出されれば支障ないことから修正し、また、説明すべき項目については、実態として説明しているもので、説明が必要な内容であるため追加します。

意見の提出方法

1 提出期間

令和元年(2019年)10月8日(火)から11月1日(金)まで

2 あて先

横須賀市都市部都市計画課

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) (市内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) (当該意見募集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
 - ・都市部都市計画課(横須賀市役所分館4階)
 - ・市政情報コーナー(横須賀市役所2号館1階)
 - ・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 都市部都市計画課
 - (3) ファクシミリ
 - 046-826-0420
 - (4) 電子メール
 - cip-pc@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、予めご了承ください。
ご提出いただきまし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、とりまとめて公表いたします。