

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改正について

公 表 日

令和6年(2024年)11月19日

お問い合わせ先：都市部都市計画課

電話 046-822-8355（直通）

横 須 賀 市

**「土地利用調整関連条例の改正について」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 6 年(2024年)10月11日（金）から10月31日（木）まで

2 意見の提出者数と意見件数

- (1) 意見の提出者 5 人
(2) 意見の件数 10件

3 提出方法の内訳

提出方法	人数
持 参	2 人
郵 送	0 人
ファックス	1 人
電子メール	2 人
合 計	5 人

4 意見の内訳

項 目	件数
横須賀市土地利用基本条例に関するご意見	0 件
適正な土地利用の調整に関する条例に関するご意見	0 件
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に関するご意見	0 件
市街地における適正な土地の高度利用に関する条例に関するご意見	2 件
都市計画法等施行取扱規則及び都市計画法第29条第 1 項に係る審査基準に関するご意見	8 件
合 計	10件

5 提出された意見の概要及び市の考え方

- (1) 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

No.	意見の概要	件数	市の考え方
1	高度利用されたマンション は周囲の住環境の悪化を招き、	2 件	マンション建替え等の円滑化に関 する法律は、耐震性能が不足してい

	さらに将来の建替えが困難で、その需要が低下してきた場合に町全体がスラム化してしまうので、容積率を緩和すべきではない。		るマンション等の建替えを促進するため、一定の条件を満たすことによって容積率の緩和を認めています。 今回の条例改正は、当該法律の制度を適正に運用するために必要なものと考えます。
--	--	--	--

(2) 都市計画法等施行取扱規則及び都市計画法第29条第1項に係る審査基準

No.	意見の概要	件数	市の考え方
1	住居系を1.8mとすることに反対。3,000㎡では20戸程度の戸建てがつくられるので、居住者が多数となる。そのようなところで車幅とほぼ同じ道幅の道路では危険すぎる。事業者ばかりに有利な条件では、市民の安心安全を守ることはできない。	1件	現行の審査基準においても、開発区域面積が1,000㎡未満の場合、区域に至る道路の幅員を1.8m以上としています。車両通行可能な建築基準法の道路である場合のみ適用することを併記しています。この記述は、建築基準法第42条第2項道路を指定する際の最小幅員であり、区域に至る道路が建築基準法の道路であることを示すために用いています。 今回のご意見を受け、幅員が1.8mであれば開発行為ができると誤解を与えてしまうことを避けるため、「1.8m」の記述を「車両（普通自動車等）の通行に支障がない建築基準法の道路」に改めます。
2	都市計画法等施行取扱規則、都市計画法第29条第1項にかかる審査基準について、住居系開発行為で1,000㎡以上、3,000㎡未満のものにつき、区域に至る道路幅員を4mから1.8mに緩和する道路要件の見直しは、中止すべきである。	2件	現行の審査基準においても、開発区域面積が1,000㎡未満の場合、区域に至る道路の幅員を1.8m以上としています。車両通行可能な建築基準法の道路である場合のみ適用することを併記しています。この記述は、建築基準法第42条第2項道路を指定する際の最小幅員であり、区域に至る道路が建築基準法の道路であることを示

		すために用いています。 今回のご意見を受け、幅員が 1.8m であれば開発行為ができると誤解を与えてしまうことを避けるため、「1.8 m」の記述を「車両（普通自動車等）の通行に支障がない建築基準法の道路」に改めます。 次に、本市では従前より区域に至る道路が車両通行可能な建築基準法の道路であれば、区域面積が 1,000 m²未満の開発行為を許可しています。 この 1,000 m²未満の小規模な開発行為が一定期間を空けて連続して行われることについては、財産権の保護の観点からやむを得ないものと考えています。 しかしながら、一体的な開発と比較して小規模な連続開発は工期が長くなり、一般車両と工事車両が輻輳することにより周辺住環境に悪影響を与えています。また、その多くは袋路状道路を設置する計画となっており、防災性、安全性、利便性の観点から好ましい状況ではないと考えています。 今回の改正案により、区域面積が 3,000 m²未満の開発行為までを、区域に至る道路が車両通行可能な建築基準法の道路であれば許可の対象にすることで、今までよりも工期が短縮され、通り抜け道路を設置するなど防災性、安全性、利便性の向上が図れる計画に導けると考えています。 ただし、公園や消防水利などの公共施設整備を逃れるような区域面積を
--	--	---

			3,000 m ² 未満に分割して行おうとする開発行為に対しては、厳しく規制する必要があると考えていますので、一体的な土地利用行為の判断基準である「行為者の同一性」を強化します。
3	改正案は、区域に至る道路の項を「住宅系」と「住宅系以外」に分け、区域面積が「1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満」の場合、現行の「(建築基準法上の最低幅員) 4m以上」を「1,000 m ² 未満と同じ道路幅員 1.8m以上」に大幅に緩和するものであり、反対です。	1 件	No. 2 の回答と同じ。
4	1.8mという幅員緩和案を再検討し、緊急時の対応を踏まえた上での安全基準を確保するようお願い申し上げます。	1 件	No. 1 の回答と同じ。
5	一体的開発を促進しつつも、乱開発を抑制するための長期的な市街地整備方針を策定し、市民や関係事業者へ広く周知することを提案いたします。	1 件	小規模に分割して行われる連続開発への対策として「行き止まり道路の開発」については、同一の行為者の場合、1年間の期間を空けなければ連続開発を認めない規制を継続します。 長期的な市街地整備方針の策定に関するご意見については、今後の街づくりの参考とさせていただきます。
6	単なる緩和策に頼らず、実効性のある具体的な対策（例：一定の期間内での分割開発の制限など）を設け、乱開発の防止を図っていただきたいと思います。 本見直し案により、横須賀市の街づくりがより安全で魅力的なものとなることを期待し	1 件	No. 5 の回答のとおり、連続開発への規制を継続するとともに、今回の改正では一体的な土地利用行為の判断基準である「行為者の同一性」を強化することと、道路要件の見直しを組み合わせることで、より防災性、安全性、利便性を高めた計画誘導に努めます。

	ております。		
7	本来、建築基準法よりもハードルが高いとされている都市計画法なはずだが、建築基準法でも認めていない畦道の幅である1.8mを認めるのか 横須賀市の空家問題の1つには道路付きの悪さが上げられているのになぜ同じような開発を進めようとするのか理解に苦しむ 今後、市民になる人達の物件購入後の不便はどうしても良いということか それは悪徳開発業者の理屈と同じではないか	1 件	No. 1 の回答と同じ。