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改正について

意見募集期間

令和６年（2024 年）

10 月 11 日（金）～ 10 月 31 日（木）

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

YOKOSUKA

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、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）公表したものに対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対する市の考え方、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。

パブリック・コメント手続にあたって

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。

このたびのパブリック・コメント手続は、細かな条文の整序に加え、２ページ以降にお示しする土地利用調整関連条例における各条令中改正案に対してご意見を伺うものです。

【目　次】

◆　土地利用調整関連条例の改正について …… 2

・横須賀市土地利用基本条例中改正案
・適正な土地利用の調整に関する条例中改正案
・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中改正案
・市街地における適正な土地の高度利用に関する条例中改正案
・都市計画法等施行取扱規則及び都市計画法第 29 条第１項に係る審査基準の改正案

◆　意見の提出方法 …… 12

◆土地利用調整関連条例の改正について

１　各条令の改正概要

（１）「横須賀市土地利用基本条例」

①　対象行為の見直し

宅地造成等規制法の一部を改正する法律（以降、「宅地造成及び特定盛土規制法」）が公布されたことに伴い、「土地利用関連法令の確認」の対象行為を見直します。

【理由】

土地利用関連法令の確認の目的は、個別法や条例等に基づく許可等の手続を適正に誘導することですが、宅地造成及び特定盛土規制法が公布され、許可を必要とする行為が追加されたため、手続が確実に行われるように「土地利用関連法令の確認」の対象行為を見直します。

②　適用除外の見直し

「土地利用関連法令の確認」及び「大規模土地利用行為の協議」の対象行為として、都市計画に定められた事業の施行として行う行為のうち、民間の事業者が行う行為を加えます。

【理由】

都市計画法第11条、第12条の規定により都市計画に定められるものは、道路や公園、下水道など、市等が事業を行う公共施設であることが多く、これらの事業の施行として行う行為については事前の調整が当然に行われることが想定されるため「土地利用関連法令の確認」及び「大規模土地利用行為の協議」の対象外となっていました。しかし、市街地再開発事業等においては民間事業者による計画である場合があるため、市民への早期の周知が図られるよう本条例及び土地利用調整関連条例の適用対象とし、条例に基づく手続きを適正に誘導します。

（２）「適正な土地利用の調整に関する条例」

都市計画に定められた事業のうち、民間事業者が行為者の場合には、本条例のすべての規定を適用することとします。

【理由】

横須賀市土地利用基本条例の改正に合わせ、都市計画に定められた事業の施行として行う行為のうち、民間の事業者が行う行為を本条例の適用対象とします。

（３）「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」

①　「がけ地建築物」の定義と近隣住民となる範囲の見直し

がけ地建築物の定義を、「建築物の周囲の地面のこう配が30度を超え、かつ、建築物に接する地面の高低差が２メートルを超えるもの」としていましたが、勾配についての記述を削除し「建築物に接する地面の高低差が２メートルを超えるもの」に見直し、また、近隣住民となる範囲を他の建築物と同じ範囲に拡げます。

【理由】

がけ地建築物は、工事中にがけ地の崩落等の問題があり、周辺環境に影響を及ぼすおそれが高いものであるため、がけ地建築物となる建築物及び行為の説明を受ける近隣住民の範囲を更に広げようとするものです。

②　「宅地造成」に係る対象行為となる範囲の見直し

宅地造成等の許可を受ける行為であっても、小規模な行為等については条例の対象から除いていましたが、この除外規定をやめて許可を受ける行為のすべてを条例対象とします。

また、災害が生じるおそれが特に大きい土地で行う高さ 15 メートルを超える盛土をする行為については、説明会対象特定建築等行為に定義します。

【理由】

改正された「宅地造成及び特定盛土等規制法」では、宅地造成等の許可を受ける工事主は住民への周知又は説明会の開催が義務付けられたため、条例も法に合わせて改正します。

③　「墓地等の設置」について

対象行為に「墓地等の設置」を追加し、説明会の開催を義務付けます。

【理由】

近年、ペット霊園などの墓地の設置が増加傾向にあるため、新たに「墓地等の設置」を対象行為とし、周辺環境に及ぼす影響が特に大きいことから、説明会の開催を義務付けます。

④　お知らせ板の有効期限の設定

お知らせ板設置日から起算して承認日までの期間に１年間の期限を設けます。

【理由】

現行条例では、お知らせ板設置日から承認日までの期間に縛りがなく、住民への説明後に手続きが中断されることで、着工まで期間が空いてしまう事例がありました。

住環境に影響を受ける地域住民に最大限配慮し、説明を受けてから速やかに土地利用行為が開始されるよう、条例手続きに１年間の期限を設けることとしました。

⑤　特定建築等行為の承認の有効期限の短縮

特定建築等行為の承認の有効期限を、承認日から起算して５年以内から１年以内に短縮します。

【理由】

現行条例では、承認日から着工日まで５年未満であれば承認の効力があるため、承認後に着工せず中断していた現場が、数年後に近隣住民への説明なく着工されてしまうことが懸念されていました。

「④お知らせ板の有効期限の設定」と同様に、承認後速やかに土地利用行為が開始されるよう、承認の有効期限を短縮しました。

なお、行為者の再手続きに係る負担も鑑み、有効期限を１年間と設定しました。

（４）「市街地における適正な土地の高度利用に関する条例」

本条例において土地の高度利用を図る手段として次に掲げる制度を加えることとします。

ア　マンション建替え等の円滑化に関する法律による要除却認定を受けたマンションの建替えにおいて、一定の公開空地等を設ける計画に対して容積率を緩和する制度（マンション建替型総合設計制度）

イ　長期優良住宅の普及に関する法律による認定を受けた長期優良住宅において、一定の公開空地等を設ける計画に対して容積率を緩和する制度（長期優良住宅型総合設計制度）

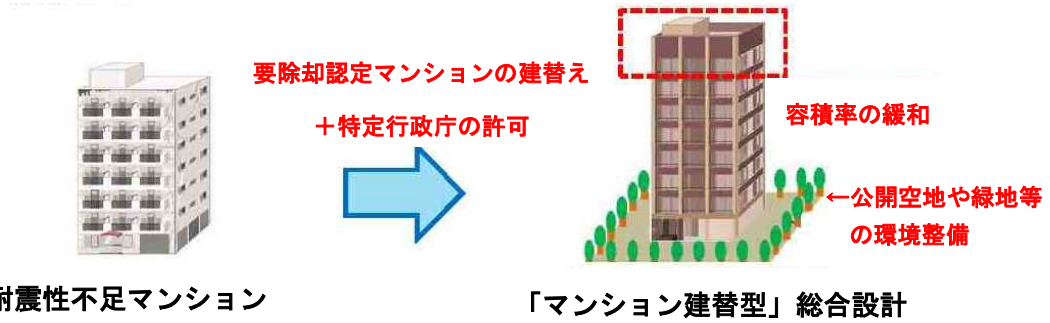
【理由】

総合設計制度は、適切な規模の敷地における土地の有効利用を推進し、公開空地の確保や、地域の防災、環境等への貢献等を通じて、市街地環境の整備改善に資することを目的とした制度であり、本条例において適用している制度の一つです。

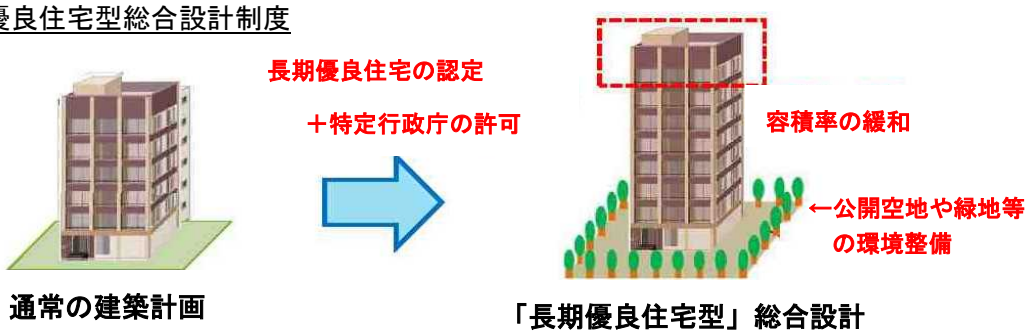
そこで、老朽化が進み、耐震性不足のマンション、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等の建替え等を促進するため、「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に基づく総合設計制度を本条例に追加します

また、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、もって地域における居住環境の維持・向上に資する長期優良住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及促進に関する法律」に基づく総合設計制度についても本条例に追加します。

●<u>マンション建替型総合設計制度</u>



●<u>長期優良住宅型総合設計制度</u>



（５）「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」

①　「土地の区画の変更とならない行為」の取扱規則への明文化

市街化調整区域における単なる区画の変更の取扱いとして定めていた以下の基準を取扱規則に明文化します。

・地区計画区域内の敷地を分割し、又は統合する行為

・旧住宅地造成事業に関する法律第 12 条第３項の規定による工事の完了の公告に係る敷地を統合する行為

・横須賀市開発審査会提案基準⑧「既存宅地」の敷地を統合する行為

【理由】

これまで取扱いとして開発の手引きに記載していた審査基準について、取扱規則に明文化することとしました。

②　「一体的な土地利用行為の基準」の見直し

先行して行われる開発行為の完了後に連続して行う開発行為について、現行規則での基準は以下のとおりです。

・行為者が同一の場合、先行する開発行為により設置された公共施設の延伸や共用又は区域の重複がなければ、連続して行うことができる。（図ア）

・行為者が別々の場合、先行する開発行為により設置された公共施設の延伸や共用又は区域の重複があっても、連続して行うことができる。（図ウ）

今回の改正では、公共施設の延伸や共用又は区域の重複がなくても、行為者が同一の連続開発を規制します。（図ア）

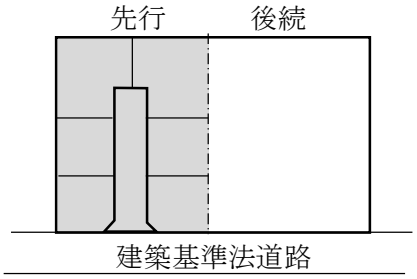
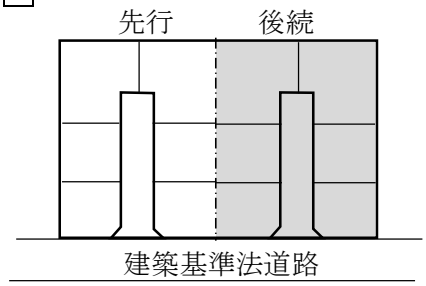
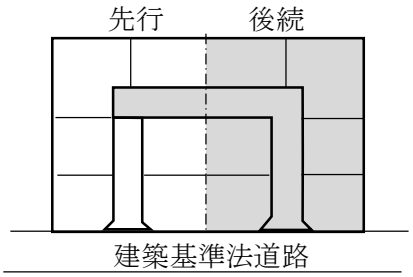
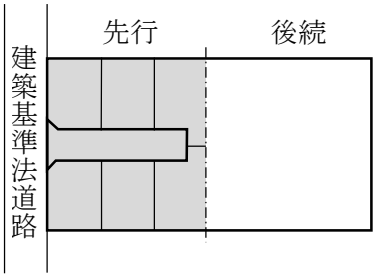
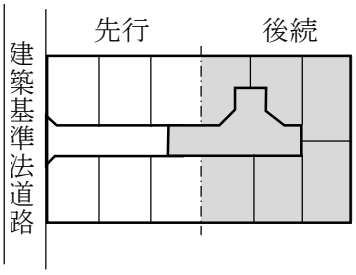
また、行為者が別々であっても、公共施設の延伸や共用又は区域の重複がある場合は連続開発を規制します。（図ウ）

ただし、道路要件を満たさない一体的な敷地を分割して行う連続開発について、行為者の同一性に関わらず、先行する開発行為により設置された袋路状の道路等を延伸することにより、通り抜けの道路が整備されるような計画に限り、連続して行うことを認めます。（図イ）

【理由】

開発行為の道路要件を満たさないために、土地を小規模に分割して行われる連続開発では、袋路状道路が設置される事例が多くあります。

災害時でも避難経路の確保ができるよう、通り抜け可能な道路を設置する場合に限り連続開発を認めることとします。

<table>
<tr><th rowspan="2">先行する開発行為</th><th rowspan="2">後続して行う開発行為</th><th colspan="2">連続の可否</th></tr>
<tr><th>改正前</th><th>改正後</th></tr>
<tr><td rowspan="2">(1)
 
</td><td>ア 行為者が同一
 
</td><td>○</td><td>×</td></tr>
<tr><td>イ 行為者の同一性は問わない
 
</td><td>×</td><td>○</td></tr>
<tr><td>(2)
 
</td><td>ウ 行為者が別々
 
</td><td>○</td><td>×</td></tr>
</table>

③　「行為者の同一性」の見直し

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」について、「行為者」を現行の「申請者」「設計者」「施行者」の３者から、「土地所有者」「代理者」を追加した５者とします。

現行　（３者）		改正　（５者）
①申請者 ②設計者 ③施行者	➡	①申請者　④土地所有者 ②設計者　⑤代理者 ③施行者

【理由】

現行取扱規則では、連続する開発行為を行う際に、各々の申請に係る「申請者」「設計者」「施行者」が同一の場合、一体的な土地利用行為とみなしています。

土地を小規模に分割して行う連続開発を抑制し、一体開発へと誘導するため、新たに「土地所有者」と「代理者」を追加します。

④　開発行為に係る道路要件の見直し

開発行為に係る道路要件を住居系と住居系以外に分けて見直します。

現行

道路／区域面積	区域に至る道路	
	住居系	住居系以外
1,000㎡未満	1.8m以上	
1,000㎡以上3,000㎡未満	４m以上	
3,000㎡以上	６m以上	

改正

道路／区域面積	区域に至る道路	
	住居系	住居系以外
1,000㎡未満	1.8m以上	
1,000㎡以上3,000㎡未満	**1.8m以上**	４m以上
3,000㎡以上	６m以上	

【理由】

幅員が４メートル未満の道路に接している 1,000 平方メートル以上の土地では、開発行為の道路要件を満たすために、区域面積を 1,000 平方メートル未満に分割して何年にもわたって連続開発が行われています。

こうした連続開発は一体的な開発と比較して工期が長くなり、工事車両と近隣住民の方々の交通が輻輳することにより、住環境への悪影響を招いています。

また、防災や安全性の観点においては、居住者の２方向以上の避難経路や緊急車両の進入経路の確保が特に重要ですが、連続開発のほとんどが、転回広場の無い袋路状道路を設置する計画となってしまっています。

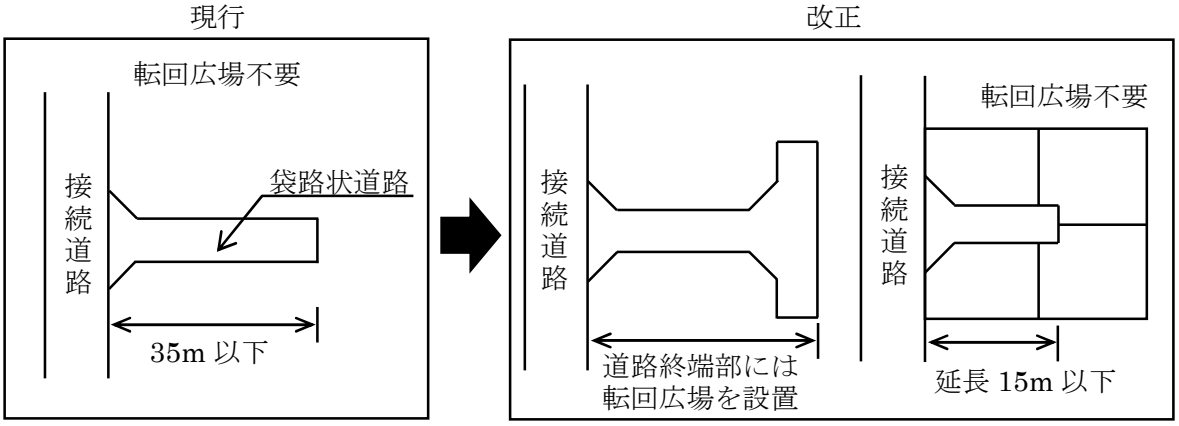
このような背景から、一体的な開発とそれに伴う通り抜け可能な道路の設置を誘導するため、開発行為に係る道路要件の見直しを行いました。

なお、要件の見直しに際しては、大型車両の通行等を勘案し、住居系と住居系以外の開発行為を分けて設定しています。

⑤　転回広場の設置基準の見直し

袋路状道路で延長が 35 メートル以下の場合は、転回広場の設置を不要としていましたが、今回の改正で道路終端部には必ず転回広場を設けることとします。

なお、道路延長が 15 メートル以下の計画については、不要とします。



【理由】

高齢化による介護サービスの需要増加や、宅配サービスの普及に伴い、これらに関連する車両がスムーズに通行できるよう、転回広場の設置基準について見直しました。

（６）刑法における刑の種類変更に伴う改正

次に掲げる条例の罰則中で、懲役に処するものとしているものについて、拘禁刑※に処するものとします。

・適正な土地利用の調整に関する条例

・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

【理由】

刑法等の一部を改正する法律（令和４年法律第 67 号）が令和７年６月１日に施行され、懲役刑、禁錮刑が廃止され、新たに「拘禁刑」が創設されることから、これに伴い、各条例において「懲役」と規定しているものについて、「拘禁刑」に改めます。

※　拘禁刑　とは

受刑者を刑事施設（刑務所）に拘置し、改善更生を図るため、必要な作業を行わせ、又は必要な指導を行うことができる刑罰です。

２　施行期日

令和７年７月１日（刑法改正に伴うものについては令和７年６月１日）施行予定

意　見　の　提　出　方　法

1　提出期間　令和６年（2024 年）10 月 11 日（金）から
　　令和６年（2024 年）10 月 31 日（木）まで

2　あ て 先　都市部都市計画課土地利用調整係

3　提出方法

(1) 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。

(2) 市外在住の方が提出する場合は、次の項目についても明記してください。

・（市内在勤の場合）勤務先名・所在地

・（市内在学の場合）学校名・所在地

・（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

・（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

(3) 次のいずれかの方法により提出してください。

ア　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 34 番窓口）

・各行政センター

イ　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

ウ　ファクシミリ

０４６－８２２－８５３７

エ　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、あらかじめ御了承ください。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。