

第74回 横須賀市土地利用調整審議会議事録

日 時 令和8年(2026年)9月30日 水曜日

場 所 横須賀市役所1号館10階 第4委員会室

出席委員 佐谷委員長、金井委員、中西委員、笈委員、狩野委員、小野寺委員、宮川委員
代理飯島担当課長、藤田委員、三浦委員

出席職員 都市計画課：斉藤課長、牧野主査、宇野澤、吉田
宅地審査防災課：久保田係長、吉田

傍 聴 者 0名

1 開会

- ・参加委員は9名で、横須賀市土地利用調整審議会規則第4条第2項に規定する定足数を充足している。

2 議事

(1)「土地利用の調整に関する指針」の見直しについて

＜事務局から資料とパワーポイントを用いて見直しの内容の説明を行った。＞

●質疑・応答

[A委員]

A評価の項目の取扱いについてよくわかった。色々状況が変わってきたりすると、いったん解決したような問題が、項目によってはまた少し形を変えて起こってくることもありえるのではないかと思う。その際の取扱いについて予備的に教えていただきたいが、A評価として卒業させた課題をもう一度上げてくることとなるのか、それとも卒業したものはそのままリストに入れておいて、新たな課題として指針に加え、実はこれは以前はこういう課題としてあったものだという説明を入れるのか、どちらの取扱いとなるのか今のところのイメージを教えていただきたい。

[都市計画課]

後者の方になるかと思う。このまま課題が増え続けると膨大な量になってしまう可能性があり、A評価になったものを含めて毎回全てのレビューを行っていくのは非効率であるため、今回のような形に変えさせていただきたいと思う。同じような課題の中で微妙に形を変え、新たな課題が生まれてくる可能性はあると思っていて、それらの問題が顕在化した際に、課題としてまた上げなおすような形で対応していきたいと思っている。

[A委員]

理解した。卒業させたリストがどんどん増えていくと成果が俯瞰できると思う。

[B委員]

(資料4)2ページ目の「1安全なまちづくり・土地利用」に関してA評価としてい

るが、今回の台風で土砂崩れ等の事故があったが、経緯を見ると、「指定がなされた」とか「義務付けている」等色々書かれているが、数値的な目標は無いのか。評価するにあたり分かりにくく、例えば、土砂災害が起こりそうなところは100ヶ所あるとして、その何か所についてはすでに指導済みであるとか。ここで定義するものではないのであれば仕方がないが、文章だけでの評価では、どうにでもなるのではないかと思う。

[都市計画課]

また後ほど個々の課題の内容について説明させていただきたい。今のご意見は斜面地等における工事の際のことだと思うが、例えば、工事中のことについては、こういう基準を設けて、それに沿ってやっていただくことで、結果的に災害が起きないような実態があることを以て、A評価という形になっている。残念ながら今年の降雨の関係でがけ崩れ等起っている場所があるかもしれないが、それと今回お示しさせていただいたものとは条件が違うと考えている。

[B委員]

ここで定義するものではないと理解した。

[委員長]

新たな課題としてご提案いただくことはできると考える。

[C委員]

今のご指摘に関連すると思うが、レビューシートを添付いただいているが、その内容に対して根拠を示すようなものは別途出していただけるのか。適用実績としてや、数値ではなくても実態としてなど、レビューシートに書き込んだ根拠を必要に応じて示していただければある程度客観的な評価ができるのではないかと思う。

[都市計画課]

事象によって数値的なものや現場的な図面等、分かりやすいものがあれば今後検討させていただきたい。

[C委員]

要望として、必要に応じてお示しいただきたい。また、レビューシートの中にも実績や問題があれば、なるべく具体的なことを踏まえて案として記載していただきたい。

<事務局から資料を用いて指針案第4章の内容について説明を行った。>

●質疑・応答

[D委員]

(資料4) 6ページ「斜面地における建築等の工事中の安全確保」について、例として、こういったものに関して、市でインシデントとかアクシデントを把握している内容があるのであれば、付議しておいた方が、後々、具体的な内容を振り返る一つのきっかけとなるのではないかと思う。もしそういったものがあれば、それを踏まえて評価したいと思う。

[E委員]

先ほどのようなご意見にも近いものでレビューシートにも実績を示すことができれば、ということだと思うが、例えば（資料4）6ページの項目であれば、その後の経過として「安全性を確保している」と書かれているが、その中にこういったことがあったかというようなことが書かれていると、判断しやすいということがあるが、その辺は可能か。

[宅地審査防災課]

今回のこの項目に関しては「工事中」のことであるが、ご指摘の内容としては、工事中に起こったことについてリスト化するというようなことか。例えば工事中の現場で土砂が流出したとかいうことが起これば、もちろん事業者へ連絡を取り、対応していたいているが、件数的な整理とかは現状していない。

[E委員]

ある程度安全確保した上で工事を行っているとは思いますが、そうした事象がゼロではないと思う。量的に把握することは難しいかもしれないが、件数的なものを把握したいということか。

[A委員]

その考えだと評価の軸が今までと違うことになってくる。今までは、土地利用上の問題が生じ、それに対応した条例を作り対応し、問題がある程度少なくなっているといった実態があることに対する評価、という形だったと思うが、市として対応はちゃんとなされているが、問題が起きてしまったという場合はA評価にはならない、という評価の形となるのか。

[宅地審査防災課]

問題の規模にもよると思うが、もちろん土砂の崩壊といった大きなものに関しては、件数として把握していかないといけないと思う。先ほど言ったように、小さなものまで全てを把握することはできない。

[A委員]

それならそれで結構なことだと思う。ただこの指針に見直しにおいて、評価の性格が変わるのであれば、審議会にてある程度の合意形成が必要かと思う。

[E委員]

レビューの仕方として、問題に対して基準を作ったけれどそれでは対応できないため、他にも条例を作りました、ということではA評価ではないと思う。ある課題に対して、こういった対応をしました、ということで収め、新しく違う課題があるのであれば、新たな課題にしていくということはあるかと思う。

[A委員]

今までは、課題に対して対策を取り、事例が発生しないわけではないが、それがあつて程度効果があつて問題が減ってきていることをもって、A評価としていた。そういった時に、それはまだA評価ではない、とこれからにするのか、それともE委員がおっしゃ

ったように、それはそれである程度効果があったものの、対応しきれない問題が起きているのであれば、次はそれに対して新しい項目をあげていくのか、どういった判断となるか。

[都市計画課]

基本的にはそのように考える。これはあくまでも過去の時の問題点ということであげさせていただいているが、前回、課題に対して対策を取ったことで、効果が上がったのでA評価となった。今回は、「その効果が現在においても持続している」というレビューを行った。例えばそれ以外の問題点が発生しているのであれば、その新たに発生した項目を別の新たな課題として上げるべきだと考える。

[E委員]

レビューシートには「安全性を確保できている」とある。確保できているとは思いますが、小さな事象が分かりづらいといったようなご意見がある。工事中の安全性について全てを把握することは非常に難しく、しかし概ね安全性は確保されている、ということの評価するということではよろしいか。

[A委員]

おそらくそのやり方の方が、長い目で見た時に良いかと思う。なぜかという、対策しても対策してもモグラたたきのように同じような問題が出てくることはあると思うが、A評価の卒業項目としたものにどんどん積み上がっていき、何度対策しても似たようなことが度重なって起こるような際、別の発想で解決すべき芽になるのではないか。

[都市計画課]

貴見のとおりであると思う。例えば今回の見直しの後、一覧表として最後に掲載させていただくとしたが、過去にも似た事象があったことを見返せる一つの資料として使えるかと思っている。具体的な項目の内容については事務局預かりとなるが、きちんと管理し、今後見直しの中で新たな課題が出たとしても、過去ではこういう対応をしたことで、ここまで効果が出たけれど、その時の対応と異なるものやそれ以上の対応を考える、といったような説明をさせていただければと思っている。その方法が分かりやすいかと考えている。

[B委員]

私は高齢者のサポートや認知症のボランティア活動をやっているが、その中で色々な声を聞いている。(資料4) 7ページについて、バリアフリー法で色々やってくださっているのは良くわかるが、ここで規定されている施設はどういうものか。また、公共交通機関とのバリアフリー化を進めているということで、公的な施設や市内のバス等ご指導されていると思うが、例えばマンションや商業施設や飲食店等の私的な施設については、法律に則って作るのが当たり前だという考えで行われているのか、あるいは法の規定が守られていない施設については適正になるよう指導や監査を市で行っているのか。おそらくやっていないのではないかと予想はしている。

[都市計画課]

直接の担当ではないので、明確にお答えできないが、例えば駅についても既存の全ての駅がバリアフリー化しているかというとおそらくそうではないと思う。例えば乗降者数の少ない無人駅のようなところで、バリアフリー化が進んでいるかという微妙な駅もあるかもしれないと思う。そういった施設に対して指導をかけて、バリアフリー化しなさい、というような強制的なものはないのではないかと予想する。逆に補助金とかをかけてインセンティブを与えて、そういう方向に誘導するということはあるかと思う。

[都市計画課]

私も詳しくはないが、こちらの条例の中では、人が集まるような施設や公共交通機関の建物を新築する時に、きちんとバリアフリー法に則した建物にしましょうというようなそんな条例であるので、以前からあるような建物については、もしかしたら条例上そこまで指導できない可能性がある。

[都市計画課]

横須賀市では「神奈川県みんなのバリアフリー条例」に基づいた協議等の手続きを行っているが、公共的な施設や飲食店など人が集まってくるような大きい施設になると、その施設の面積によって、協議や届出等の手続きをしなければならないといった規定はあるが、やはり小さな建物になってくると、全ての基準を満たすことができないところも多々ある。そういうところについては、条例上の数値的な基準や設備が満たせなくても、介助が必要な方がいらした際には、人的なサポートとしてソフト面での対応でカバーするといった話を県の説明会等でも聞いたことがある。そういった対応をすることで施設のハード面の整備をカバーしているところはたくさんあると思う。

[委員長]

まだ課題として残したほうが良いというご意見か。

[B委員]

残しておいていただきたい。

[委員長]

バリアフリー化自体はまだ十分ではないところがあるとは思いますが、事務局はどう考えるか。

[都市計画課]

県の条例の説明をさせていただいたが、全てが対象ではなく、用途によって規模が決まっていて、例えば規模にかかわらず全てのものをバリアフリー化しなければならない用途のものもあれば、一定規模以上のものをバリアフリー化しなければならないというものもあるので、一緒くたに全て、というのは本当に難しいのかと思う。最終的にはソフト面として人的なサポートをやっていただく部分はどうしても出てくるのかと考える。

[委員長]

このことについては次回以降検討ということで、保留にしておく。

[A委員]

背景のところを読んでみると、この課題においては、当時法令がバラバラで、どれを適用していいかわからないといった状況になっていたため、県条例に合わせました、という状況だったと思う。また同じ話になるが、それはそれで一旦対応できたため卒業させていたが、筭委員がおっしゃるように、誰にでもやさしい建築物の整備に関して違う課題があるということであれば、それは新しい課題となるのではないか。

[B委員]

貴見のとおりである。この課題については県の条例を適用したということで理解した。

[E委員]

現状、新設のものについては神奈川県でバリアフリー化を進めているが、基準以外のものがあるということか。

[都市計画課]

規模によっては条例の規定が適用されない施設もある。

[E委員]

この土地利用関連条例の中で対応するのは難しいところがある、という理解でよろしいか。

[都市計画課]

貴見のとおりである。当時はバラバラの運用であった基準を一本化し、現状として法律と県の条例を適用するという形になったのが、この課題に対する対応策である。その基準による対象施設以外のものに対してさらに適用範囲を広げるのかというと、それはまた別の話になるかと思う。やるとなると当然事業者等に負荷はかかってしまうので、どこまで求めるのかというと改めて検討しなければならない。

[C委員]

(資料4) 7ページについて、「課題」というのがすごく大きな形で不変のテーマがここに書かれているが、実際に具体的に対応した課題としては、こうした「やさしい建築物の整備」に向けた公共施設等の基準の整備、ということで、そこには対応した、という話だと思う。ここに掲げた課題としては不変で大きな、ずっとなくなるテーマであるが、これに対して制度上・基準上の当面の課題については対応し、A評価となるまでやりました、ということで、これだけ見てみると混乱してしまうところだと思う。元々の書き方に疑問があり、その部分を変えられるのか分らないが、「課題」というところの書き方を変えるのか、それに対して制度的な対応を施した、といったような間に注釈を入れないと、今のような「大きな問題だから残すべき」といった話と「基準の整理はできた」といった話のような、問題のとらえ方の次元が違ってしまうようなことが発生すると思う。

他に、ここにも関係することだが、(資料4)をどう扱うのかがあっていて、内部的に残すということなのであまり細かく指摘してもと思うが、一応審議会で審議するものであるので、指摘させていただく。全体に通じるところではあるが、8ページと9ページで「基準を設けた」とあり、基準を設けたらA評価かということそうではないだろうと、思っていて、この基準が十分足りているので現状問題は起きていなく、対応できているということであろうと思うが、この「対応」のところと「その後の経過」というところがさらっとしすぎていて、おそらくヒアリングをして担当課の方の肌感として問題なく、実際問題はないのであろうと推察はするが、資料として読んだ時にこれだけでは評価が妥当か判断できない。本当は「その後の経緯」のところ、基準が十分機能しているとか、可能であれば適用件数みたいなものを書いた上で、「基準が十分機能しているので、当面はこの基準で対応できるものと思われる」と書いていただきたい。全体的に見た中でこの二つの項目については特に書きぶりが気になった。確実にこれらの基準で抑えられているというのであれば、A評価で構わないと思う。ここが公開されるのであれば、このところの書きぶりをもっと丁寧にした方が良いと思うが、内部資料であるならこれでも事足りると思うが、審議会資料としてももう少し説明がほしい。

[都市計画課]

C委員のおっしゃるとおり、内部資料だとしても少しさらっとしすぎている部分があると今思うので、もう少し具体性を持った内容に修正させていただきたい。

[A委員]

また7ページに戻るが、課題が大きく書きすぎていて、課題に対して解決できてないというイメージを持たれてしまうということに関しては、例えばこれが、もう一つ上の「項目」、「小項目」という書き方であれば、同じ課題である「高齢者・障害者など誰にでもやさしい建築物の整備」という課題で、また新しい掲載年、背景、というふうに続けていくことができる。もちろん上位計画があつての話ではあり、そこにはないのに勝手に作ってしまうことはできないが、例えば、新しい他のやり方で、現状対象ではない小さな規模の建築物に適用されるルールを作る、ということに対して、同じ課題(課題としての文言が同じ課題)を使う、ということは考えているか。そうすると背景から書き出すことになってしまうので、項目立てとして違和感を感じる。それであれば、この機から始めることができるか分からないが、今書いてある課題は小項目として、もう少し背景に書いてあるような具体的なことを個別課題として書いておいた方が、誤解を生まないと思う。また、今のように卒業させるやり方をしていた時に、何度も同じ分野のものが出てきた際に次に何という課題名にするか困ってしまうことがないのではないかな。

[都市計画課]

皆様のご意見を聴いた限りでは、課題のネーミングが幅広すぎたのかなと結果論としては私も思う。前回A評価だったものをそのまま課題として載せさせていただいている

ので、こういう結果となってしまった。金井委員のおっしゃったように、最終的に新たな指針として一覧表に載せるときには、具体的なものを記載しておくというのは、さらに次の見直しの時に勘違いを招かないという意味では良い対応であると思う。

[委員長]

では、一覧表にする際に、課題のタイトルを工夫するようにしていただきたい。

[都市計画課]

一旦は現案とさせていただいて、実際に一覧表を作成した際にはもう一度ご確認いただきたい。

<事務局から資料を用いて指針案第3章の内容について説明を行った。>

●質疑・応答

[E委員]

特にいちばん初めの2ページの課題「斜面地等における防災に配慮した土地利用基準」ということで、内容の作成は8月くらいということで、問題は生じていないということがその後の経過のところに書いてあるが、その辺りのことについては現状ではどう考えるか。

[宅地審査防災課]

この課題においては、土地利用行為ということで、新たな土地利用を行う際に対しての対応としては特に変わらないということではよろしいかと考える。

[都市計画課]

この基準に基づいて、開発行為や建築行為をされたところについては、先日の豪雨等に基づく被害は出ていない。今回残念ながら土砂崩れ等が起きてしまったところというのは、例えばこういった新たな土地利用をされたところとは離れた場所で、自然の法面等の土砂災害特別警戒区域に指定されているものの指定されただけである場所で、土砂崩れ等が起きているものはある。それは元々、そういった危険があるかもしれない場所という意味の指定であり、そういう状況の場所は確かにある。

[E委員]

市としては、現状を踏まえても対応策として書かれている基準で対応できているということでA評価としているというご意見でよろしいか。今回の土砂災害に対しては、新たな課題として考えるかということか。

[都市計画課]

新たな課題としても難しい部分はある、公の所有地であれば、もちろんお金に限度はあるのでどうしても優先順位をつけた上ではあるが対応をせざるを得ない。しかし今回の件はあくまで民地なので、現実的には市としての対応は難しい。

[D委員]

土地を持っていらっしゃる民間の方にとかについて、情報共有などできたりはするの

か。

[E委員]

だいたいの崖の所有は私有地である。レッドゾーン（土砂災害特別警戒区域）は公開されているので誰でも見ることはできる。

[都市計画課]

土砂災害特別警戒区域は、神奈川県ホームページに掲載されている。明確なものについては、横須賀市の場合は、神奈川県横須賀土木事務所（公郷町）に行っていただければ、具体的な図面も見ることができる。

[E委員]

崖の擁壁について、条例で規定される以前の擁壁か、以降の擁壁かを調べることはできるか。建築基準条例第5条の規定はいつ規定されたものか。この施行以前の擁壁もたくさん存在すると思うが、それは公開情報ではないのか。

[都市計画課]

どのくらいが公開に当たるのかは分からないが、例えば建築計画概要書は一般に閲覧できるようになっている。もちろん概要書が規定される以前のものはないが、概要書を見てもらえれば、いつ頃設置された擁壁なのかが確認できると思う。

また、横須賀市建築基準条例第5条については、昭和53年に一部改正を行っているの
で、その前から規定されている条文である。（横須賀市建築基準条例は昭和47年制定。）

[E委員]

主旨としては、危険な場所はどこなのか知りたいということか。

[D委員]

危険な場所というか、先日報道があったがけ崩れの話になるが、そこで暮らしている方が亡くなっている。以前より市や県に対してがけ崩れについて伝えていたにもかかわらず、今回事故が起こってしまった。私有地であったということが理由にあったことは理解できる。もちろん、市や県が該当する私有地の方に話をされていると思うが、情報共有がされることにより私有地の方に正確にお伝え出来ないものかと思う。

[E委員]

情報共有はされていると思うが、何か対策ができないかということかと思う。

[都市計画課]

画面（よこすかわが街ガイド）が、横須賀市が公開しているハザード情報になる。赤いところが土砂災害特別警戒区域、黄色の部分が土砂災害警戒区域である。こうした形で市のホームページで公開されている。土砂災害特別警戒区域は、危険度が高い区域として、開発行為の際も規制がかかる区域である。

[B委員]

危険であれば早く対処していただきたい。例えばゴミ屋敷の強制執行とかあると思うが、こちらの方が早く対処した方が良いのではないかと思います。

[都市計画課]

土地の管理はあくまでも土地所有者なので、土砂災害特別警戒区域の区域内にある斜面の管理は土地所有者である。近くに民家等が無ければ、多少崖が崩れたとしても割り切れる部分はあるかもしれないが、今回の事故のように民家に被害が出てしまうような時に誰が責任を負うのかというと、建前は土地所有者ということになる。公的資金をそこにかけるかということ、やはりどうしても公共性が必要になってきてしまうので、ある程度民家が立ち並んでいて、多くの被害が出ないようにするために法面工事を行うということであれば公共性があると判断するが、一般的に、区域内全ての崖に対して工事を行うという発想は難しい。

[D委員]

理解した。

[E委員]

開発行為においては、数年前に逗子でがけ崩れがあった事例があったが、擁壁の経年劣化があり土地所有者であるマンション管理者へ危険性について話をしていたが、がけ崩れが起ってしまった。やれるとしたらもう少し強制力のある指導はできないのか。

[都市計画課]

宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく「命令」という形で出すことはできる。

[E委員]

それは擁壁の改善命令という形となるのか。

[都市計画課]

東京都でも数年前に擁壁が崩れる事故があったと思うが、あの件についても事故前に「指導」を行っていたと思う。

どうしても「命令」という形をとると、当然次のステップを考えることとなり、次は「代執行」をするかどうか、という判断をしなければならない。例えば崩壊する危険性があるような空き家の場合は、代執行せざるを得ないことがあるが、目に見えて崩れかけている擁壁であれば「代執行」まで見据えて命令をすることも可能性としてはある。ただ、そこまで判断できるかどうかはひとつの要因としてあると思う。

[E委員]

「指導」はしたことがあるか。その場合、近隣等からの通報があるのか。

[宅地審査防災課]

指導をしたことはある。通報の場合もあり、市から土地所有者や事業者へ連絡をする。

[E委員]

今回の台風による市内のがけ崩れに対しても指導を行っていたのか。

[宅地審査防災課]

今回は宅地ではないので、当課から指導は行っていない。

[E 委員]

宅地審査防災課ではなく、市の他の部署で対応していたりしたのか。

[F 委員]

当該地においては、がけと民家の間に道路が挟まっており、市道であるので、道路管理者として、民家の方から要望が出ていることを土地所有者へお伝えした。

[E 委員]

それは口頭指導という形か。

[F 委員]

法令に基づく「指導」にあたるかは分からないが、文書でも行った。

[B 委員]

今、空き家の話が出たが、鷹取や逸見の山の上の方に空き家がたくさんある。家はぼろぼろで、そこで亡くなられていた方もいる。もちろん所有者の親族が責任を取らなければならないが、よほどひどくないと「命令」は出ないと思う。

[都市計画課]

空家等対策の推進に関する特別措置法だと、当然手続きに段階がある。その段階に基づいて行わなければならない。

[B 委員]

民生委員等の仕事をしていると、電話をかけた際に応答がなく、訪問して第1発見者になることが多く、そうして空き家になる家がたくさんある。

[C 委員]

(資料4) 5 ページ目の解体工事の周知手続きについて、A 評価だとは思いますが、これも第4章の他の項目と同様に少し文言がさらっとしすぎていると思う。義務付けたらそれでいいかということではなく、義務付けたことによって近隣へ情報提供が行われるようになり、結果として周辺とのトラブルが減少したとか、トラブルの改善に資したとか、そういったことを踏まえた上で、「対応できた」とできると思う。実態として関係課の実感はあるか。

[都市計画課]

事前に周知を図ることでそういった工事を行うことが認識され、周辺からの苦情はかなり減ったと聞いている。建築の際の特建条例と同様に、事前に意見を聴くこともできるので、実際解体工事が始まってから問題が起きることはかなり減っている。

[C 委員]

完全にそういったものを無くすのは、どんなに制度を整備したとしても難しいとは思いますが、できることはやっていて、機能しているというところまで、記載していただきたい。

[委員長]

他に質問等あるか。

～各委員 特になし～

[委員長]

では、今回の審議会としての意見の取りまとめをしたい。

まず一つ目として、4章の9課題については、「課題」の書き方に広い意味を持つものがあるので、第4章のリストを作成する際には分かりやすい「課題」とすること。

二つ目として、3章・4章共に「その後の経過」の書き方があっさりしている項目があるので、どういうふうに対応が効果を出しているのかといったような内容を記載すること。

三つ目として、バリアフリーについては、可能であればもう一度検討していただきたい。

四つ目として、斜面地の問題については、2つの項目をA評価とした場合、新しい指針において「防災に配慮した土地利用の基準」の項目が「活断層上等における建築物の安全確保」だけが残ることとなる。経年劣化の擁壁の件等も含めて新たな課題となるか一度検討していただきたい。土地利用における問題かどうか疑問はあるが、今の段階で無くすのも違うように思う。

[都市計画課]

今回の災害の件はまだ最終的な検証等できていないので、それを踏まえた上で検討させていただく。

[委員長]

了承した。

以上となるが、追加するところ、修正するところあるか。

～各委員 特になし～

3 閉会

[委員長]

それでは本日の審議会はこれで終了とする。