

令和3年度 第1回大規模土地利用行為連絡調整会議議事録

- ・ 日 時 令和3年6月28日(月) 午後13時25分から午後13時50分まで
- ・ 場 所 横須賀市消防局庁舎 4階 災害対策本部室
- ・ 審議案件 (仮称) 神明町新築計画
- ・ 出席委員 田中 副市長
中島 企画調整課長 (経営企画部長代理)
鈴木 地域安全課長 (市民部長代理)
藤田 環境政策部長
関澤 廃棄物対策課長 (資源循環部長代理)
角川 土木部長
河西 上下水道局技術部長 (上下水道局長代理)
野田 消防局長
佐々木教育総務部長 (教育長代理)
廣川 都市部長
- ・ 事務局 (都市計画課) 高野課長、斉藤課長補佐、宇野澤主任、井上
- ・ 傍聴者 2名

1 開 会

2 議 事

案件 (仮称) 神明町新築計画

<説明要旨>

(説明者：都市計画課 斉藤課長補佐)

I 当該土地利用行為箇所

- ・ 土地利用行為の場所は、本市の東部に位置する神明町58-8の一部。
- ・ 土地利用計画面積が約1.3haであり、1ha以上の大規模土地利用行為であることから、本会議の協議対象となっている。
- ・ 計画地は京浜急行線京急久里浜駅から南東に約1,200mの距離に位置している。
- ・ 道路として、計画地北部に都市計画道路 久里浜田浦線がある。
- ・ 計画地は市道6525号に接道している。

II 敷地の法規制等

- ・ 計画地は、工業地域であり、容積率は200%、建蔽率は60%の指定であり、また、第2種高度地区、準防火地域、宅地造成工事規制区域、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定がある。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は、「東邦電線工業 株式会社」
- ・土地利用行為の場所は、神明町 58-8 の一部
- ・土地利用行為の種類は、「がけ地建築物の建築」
- ・土地利用計画面積は 13,69.351 m²
- ・主たる土地利用は、資源の循環を促進する素材の生産を目的とした工場の建設である。

IV 所有者

- ・行為者は、計画区域内の全ての土地を所有している。

V 事業概要

- ・行為者の所有する土地に工場と倉庫兼事務所の建築を行う土地利用である。
- ・工場は建築面積 5,984 m²、延べ床面積 5,790 m²で鉄骨造 地上 1 階建て、高さ 11.61 m。
- ・倉庫兼事務所は建築面積 1,161.4 m²、延べ床面積 2,069.85 m²で鉄骨造 地上 2 階建て、高さ 9.06m。
- ・造成緑地面積は 1,369.35 m²で、敷地面積の 10%を確保する計画である。

VI 造成計画

- ・造成による総切土量約 5 立方メートル、総盛土量約 200 立法メートル。建物基礎の根切工事による搬出土量が約 11,595 立方メートルのため、差引、約 11,400 立法メートルの土砂を場外搬出。
- ・切土の最大高が 0.29m、盛土の最大高さは 0.24m である。

VII 排水施設計画

- ・敷地内の汚水、雨水共に市道 6525 号の公共下水道に接続する。

VIII 土砂運搬経路

- ・約 11,400 立法メートルの土砂を残土として搬出。
- ・計画区域に接道する市道 6525 号を右折、市道 2638 号との交差点を右折し、久里浜港方面へ。大浜の交差点を右折し、県道 212 号を南下、東京湾フェリーターミナルの手前を左折する。久里浜港より船で千葉県北袖港を経由し、千葉県袖ヶ浦市川原井に土砂を運搬する予定。

IX スケジュール

- ・本大規模土地利用行為調整手続の結果通知後に、特定建築等行為条例に基づき、お知らせ板を設置し近隣住民及び周辺住民への説明を行う。
並行して、「適正な土地利用の調整に関する条例」に基づき、横須賀市の土地利用調整基準への適合を、市と土地利用行為者が協議を行う。
- ・工期は 7.5 か月で 2022 年 4 月中旬に竣工予定。

<質疑応答等>

(田中副市長)

各部局で所管する上位計画等との整合や大局的な見地からの所見を述べた後に、個別法令手続きに関する意見等を発言してください。

また、事務局の説明に質問等あれば、同時に発言してください。

(企画調整課長)
[経営企画部長代理]

本事業については、横須賀市基本計画で示す「産業の成長支援と企業誘致」の政策に合致しており、「横須賀市基本計画」の条件となる土地利用の方向性と整合しているものであり、特段の問題はないと考える。

(地域安全課長)
[市民部長代理]

開発区域内から搬出する土砂が 11,400 立方メートルと非常に多量のため、運搬にあたっては、交通安全確保に十分留意していただきたい。

(環境政策部長)

本事業による土地利用行為を行うに当たっては、「横須賀市環境ナビゲーションシステム」を活用した環境配慮の実践に努めていただきたい。

また、「低炭素で持続可能なよこすか戦略プラン」では「再生可能エネルギーの導入と普及促進」を掲げていることから、太陽光発電等の再生可能エネルギーや省エネルギー設備の導入等に積極的に努めていただきたい。

みどりの基本計画では、『多様なみどりが身近に存在し、それらがネットワークされた「みどりの中の都市」』をみどりの将来像とするとともに、「みどりの量と質」を向上させることを目標に掲げている。

更に、当該地の一部は、今まで、くりはま花の国のパークゴルフ場として、人々に親しまれ、公園と一体的に活用されてきた土地である。

こうしたことから、緑化計画の際には隣接する都市公園との調和に努めていただきたい。

また、緑化推進の観点より、緑地については、「適正な土地利用の調整に関する条例」の「緑化指導基準」の第 21 条（緑化率 6%）及び第 7 条（緑化率 10%）に該当するため、各条文のとおり、それぞれの敷地内緑化に努めていただきたい。

加えて、工事関係車両の運行や、作業に伴う騒音・振動・粉じんの発生防止に努め、必要に応じて養生シートの設置や散水等の適切な対策を図ること。また、近隣住民への配慮と十分な事前説明を実施していただきたい。

工事の実施及び工場設備の設置にあたり、環境関連法令の届出等が必要な場合は、各法令の期限までに提出していただきたい。

また、本計画地について境界確定を行う際には、隣接者である公園管理課と詳細な協議を行っていただきたい。

(廃棄物対策課長)
[資源循環部長代理]

工事中に排出される廃棄物および事業活動に伴って排出される廃棄物については、事業者の責任において適正に処理を行ってください。

(土木部長)

当該区域は「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」における「急傾斜地崩壊危険区域」外、「地すべり等防止法」における「地す

べり防止区域」外であるため、特に必要な事前協議、指導等は必要ない。

ただし、「土砂災害警戒区域等における土砂災害警戒防止対策の推進に関する法律」における「土砂災害警戒区域」に一部指定されている。本区域については、行為の制限はないので許可申請をする必要はないが、土地又は建物の売買にあたって、当該警戒区域内である旨について重要事項説明を行うことが義務づけられている。

さらに、同法における「土砂災害特別警戒区域」に一部指定されている。当該区域に指定されると、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる場合があるので、神奈川県等と事前協議が必要である。

また、水道、ガス、下水道について、市道 6525 号への取付けによる道路掘削、及び市道 6525 号の歩道の切り下げにあたっては、道路管理者と協議していただきたい。

(上下水道局技術部長) 上水道施設については、当該地北西側の市道 6525 号には配水管 φ50
[上下水道局長代理] が設置されているため、φ40 まで給水分岐が可能である。

また、下水道施設について当該地に係る排除方式は、分流式とし、排水計画は、公共下水道事業計画で設定する排水区域（排水区画割）及び処理区域に基づくとともに、集水区域を考慮し市道 6525 号に整備されている本管へ接続していただきたい。

事業場内に特定施設を設置する場合や下水道法及び横須賀市下水道条例に規定する排水基準値に適合しない下水を下水道へ排除する場合は、技術部水再生課と協議していただきたい。

給排水計画については、関係法令等に基づく計画とするとともに、技術部給排水課と事前に協議していただきたい。

(消防局長) 消防水利については、開発許可等の基準及び手続きに関する条例第 2 条に該当する「開発行為」に該当せず、都市計画法第 32 条の規定の適用はないが、既存建物に設置されている防火水槽から放水有効な距離の範囲外であること、及び当開発予定区域の前面配水管は 50mm の管末であり、消火栓設置に適さないことを理由に、防火水槽の設置を要望する。

また、建物の規模・構造及び設備等に関する意見として、消防法令及び横須賀市火災予防条例に基づき消防用設備等を設置していただきたい。

当該予定建築物について、消防局予防課と十分な事前打合せを実施後に、確認申請書を提出していただきたい。

(教育総務部長) 本件土地利用行為は、宅地としての計画ではないため、近隣の学校に
[教育長代理] 児童生徒が増加する見込みがないことから、現時点でこの件に関する段階の意見はない。

また、工事車両等が通学路等学校周辺を通行するにあたっては、児童・生徒の安全確保のために学校と十分協議を行っていただきたい。

(都市部長) 本計画地は本市都市計画マスタープランにおいて、久里浜テクノパーク地区内であり、産業活動の拠点となる工業・研究業務地としてい

る。

当該土地利用の主たる目的は、資源の循環を促進する素材の生産を目的とした工場であり本計画地が存している工業地域の土地利用の方針に合致しており、支障のないものと判断する。

都市部としては、本計画は、都市計画法第 29 条の開発許可は不要であるが、計画諸元を変えると許可を要する場合があること、また、横須賀市景観条例に基づく協議及び景観法に基づく届出が必要であることを意見とする。

(田中副市長) 他に意見はあるか。

(各 委 員) (特になし)

(田中副市長) 本土地利用行為は、主として資源の循環を促進する素材の生産を行う工場を建設する土地利用行為であり、本市の都市計画マスタープランに合致しているため、特段の支障のないものとして認める。

なお、本件についての各所管からあった意見は、事務局でとりまとめ、行為者に対して、大規模土地利用行為協議の結果として通知されたい。

以上で令和 3 年度第 1 回大規模土地利用行為連絡調整会議を閉会する。

3 閉 会