

令和3年度 第2回大規模土地利用行為連絡調整会議議事録

- ・ 日 時 令和4年3月29日(火) 午後13時30分から午後14時00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) 武3丁目サッカー場新設工事
- ・ 出席委員 田中 副市長
中島 都市戦略課長 (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)
佐藤 農業振興課長 (経済部長代理)
角川 土木部長
長澤 給排水課長 (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
- ・ 傍聴者 3名

1 開 会

2 議 事

案件 (仮称) 武3丁目サッカー場新設工事

<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、本市の西部に位置する武3丁目4035番ほか42筆。
- ・ 土地利用計画面積が約1.5ha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。
- ・ 計画地は都市計画道路 横須賀三崎線の一騎塚交差点から南東に約800mの距離に位置している。
- ・ 計画地は県道214号武上宮田線に接道している。

II 敷地の法規制等

- ・ 計画地は、市街化調整区域であり、容積率は80%、建蔽率は40%の指定であり、また、宅地造成工事規制区域の指定がある。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は、「日東ジーゼル工業株式会社」
- ・土地利用行為の場所は、武3丁目4035番ほか42筆
- ・土地利用行為の種類は、「非建築物系の開発行為、宅地造成」
- ・土地利用計画面積は14,672.12㎡
- ・主たる土地利用は、サッカー場の新設である。

IV 土地所有者

- ・行為者は、計画区域内の全ての土地を所有する予定である。

V 事業概要

- ・計画地にサッカー場一面及び事務所棟の建築を行う土地利用である。
- ・事務所棟は建築面積約45㎡、延べ床面積約90㎡で鉄骨造 地上2階建て、高さ約5m。
- ・造成緑地面積は3,830.40㎡で、敷地面積の26.11%を確保する計画である。

VI 造成計画

- ・造成による総盛土量約10,690立法メートル。搬出土量が約4,814立法メートルのため、差引、約5,876立法メートルの土砂を搬入する。
- ・切土の最大高が8.55m、盛土の最大高さは5.22mである。

VII 排水施設計画

- ・敷地内の雨水は敷地内の既設水路に放流、汚水は浄化槽に接続し、敷地内の既設水路に放流する。

VIII 土砂運搬経路

- ・約5,876.4立法メートルの土砂を残土として搬入。
- ・土砂の搬出予定は衣笠町246番1。搬出元に接道する県道26号横須賀三崎線を南下、一騎塚の交差点を左折し、県道214号武上宮田線を通り計画地へ搬入する。

IX スケジュール

- ・現在、大規模土地利用行為協議を実施中。
- ・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。
- ・都市計画法第32条の協議後、第29条の開発許可申請を行い、許可後に第37条の建築制限解除の承認を受けてから、建築確認申請を行う。
- ・工期は約8か月で2023年9月中旬に竣工予定。

<質疑応答等>

(都市戦略課長) 総合計画・基本政策・施策等の整合性から、本事業については、本
[経営企画部長] 市は『音楽・スポーツ・エンターテイメント都市』を目指すまちづく

りを行っており、令和4年度から新たにスタートする、横須賀基本構想・基本計画（YOKOSUKAビジョン2030）においても、「誰もが日常的にスポーツに親しめる環境づくり」に繋がるものとする。

このため、今回提案のあった民間事業者の取り組みは、上記施策と整合しているものであり、その点からは特段の問題はないと考える。

（地域安全課長） 開発区域内へ搬入する土砂が約 5,870 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すること。
[市民部長代理]

（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、環境基本計画及びゼロカーボンシティよこすか2050アクションプランとの整合性について、開発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と考えている。

また、令和4年度から計画期間が始まる「横須賀市環境基本計画2030」の施策の柱及び「ゼロカーボンシティよこすか2050アクションプラン」の基本方針において、「再生可能エネルギー導入・活用の促進」及び「省エネルギーの推進」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の導入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。

また、本計画では、農地もみどりの要素として位置付けている。

こうしたことから、本開発は、貴重なみどりを大幅に減少させることから、可能な限り、みどりの創出等を行っていただきたい。

また、緑化推進の観点より、本開発は、「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条及び第7条2項に該当するため、各条文のとおり、それぞれの敷地内緑化に努めること。

また、本開発地は、現況の大半が農地とのことだが、開発区域内に樹林地等の斜面緑地が3000㎡以上ある場合、開発区域の20%を目標に山林として保全するよう、努めていただきたい。

森林計画について、本開発区域において、森林整備計画に該当する箇所があり、当該箇所では森林を伐採する場合は、事前に、横須賀市自然環境共生課まで問合せしていただきたい。

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。

法令に基づく届出等については、工事にあたり騒音規制法及び振動規制法の特設建設作業に該当する作業を行う場合は、作業を開始する7日前までに遅滞なく届出を行い、作業実施時は規制基準を遵守すること。

また、3,000㎡以上の面積の土地の形質変更をする場合は、土地の

形質変更に着手する日の30日前までに土壌汚染対策法に基づく届出を行っていただきたい。

稼働開始後の公害防止については、サッカー場の稼働開始後は、騒音及び照明等による苦情が発生しないように、近隣住民へ配慮して運営すること。

(廃棄物対策課長) 工事中に伴い排出される廃棄物については、事業用廃棄物として適正
[資源循環部長代理] に処理を行っていただきたい。

サッカー場運営に伴い排出されるごみは、一般廃棄物と産業廃棄物とに分類し、事業者の責任において、それぞれの廃棄物処理業者と個別に契約し適正処理していただきたい。

適正にごみ処理計画を立て、ごみの減量化、資源化に努めていただきたい。

(農業振興課長) 区域内は9割農地が占めており、農家が耕作している農地(約
[経済部長代理] 5,000㎡)があるので、今後の営農に支障を来たさぬ様に配慮をしていただきたい。

既設水路の下流に農業用水として利用している農家がいる場合は、既設水路への放流及び接続することに配慮をしていただきたい。

区域に隣接する(区域外)農地の耕作に支障を来たさぬ様に配慮をしていただきたい。

最後に、計画区域内に農地を所有する方の中に農地法に違反している方がいるので、事前(農地転用許可申請まで)に是正が必要である。

(土木部長) 計画区域内における市道の払下げについては、払下げ要望箇所を
明確にし、道路管理課と協議が必要である。また、開発行為の完成
検査までに用地処理が完了する様にするようにしていただきたい。

開発区域内の整備工事については、近接の市道に影響を及ぼさない計画とし、詳細について道路管理課と協議が必要である。

計画地南西側に接する道路は、神奈川県が管理する県道のため、神奈川県横須賀土木事務所と協議が必要となる。

また、当該敷地は「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、「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(特別)警戒区域」外であるため、特に必要な事前協議、指導等は必要ありません。

市街化調整区域における雨水・汚水の排水処理等に関する意見として、流域の確認と流量計算の検討をすること。また、既設水路(市管理)への雨水・汚水の排水接続に関する協議をしていただきたい。

既設水路(民有水路)への雨水・汚水の排水接続に関する土地所有者の同意が必要である。

市が管理する溝渠を使用する場合(占用等)は、溝渠使用条例に基づく申請が必要となる。

市が管理する水路に近接してフェンス等構造物を設置する場合は、河川構造物に影響がないようにすること。

(給排水課長) 上水道施設については、給水計画をもとに、協議をすること。
[上下水道局長代理] また、下水道施設については上下水道局との協議は特に無し。

(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に関する条例第2条に該当する「開発行為」であるため、都市計画法第32条の規定により、消防水利に関する協議が必要となる。

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すること。

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特段の意見はない。

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) 本計画地は市街化調整区域であるが、当該土地利用の主たる目的は、サッカーグラウンドの整備ということであり、特段の支障のないものと判断する。

本件の土地利用行為は1haを超える運動施設となることから、都市計画法第4条第11項に規定する「第2種特定工作物」に該当し「開発許可」を取得する必要がある。3,000㎡以上の開発行為になるので、区域に接する道路の幅員は9m以上となる。なお、有効可能な出入り口も要件道路である幅員は9m以上の道路からとなる。

また、サッカー場に付属する必要最低限の建築物を建築することができる。本件で言えばクラブハウスなどだが、施設利用者以外が利用できる休憩施設やレストラン等は含まない。

当該地の現況及び土地登記簿地目が農地のため「農地転用の許可」後の「開発許可」「条例の承認」となる。

(田中副市長) サッカーグラウンドは天然芝か、人工芝か。

(事務局) 確認する。

(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、市街化調整区域に市民の利用するサッカー場の建設を行う土地利用行為であり、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2回大規模土地利用行為連絡調整会議を閉会する。

3 閉 会