

令和5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5年10月26日(木) 午前10時00分から午前11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) ハイランド三丁目宅地造成開発事業
- ・ 出席委員 田中 副市長
若麻績 企画調整課長 (経営企画部長代理)
中島 廃棄物対策課長補佐 (環境部長代理)
藤田 建設部長
河西 技術部長 (上下水道局長代理)
木村 総務課長 (消防局長代理)
古谷 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) 斉藤課長、藤田主査、宇野澤主任、吉田
- ・ 傍聴者 1名

1 開 会

2 議 事

案件 (仮称) ハイランド三丁目宅地造成開発事業

<説明要旨>

(説明者：都市計画課 藤田主査)

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ハイランド3丁目1427番303ほか7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 安浦下浦線の栗田歩道橋交差点から東に約300m、都市計画道路 大津長沢線のハイランド入口交差点から北西に約800mの距離に位置している。
- ・ 最寄り駅である京急久里浜駅から南東に約1,500mに位置している。
- ・ 計画地は市道5653号線に接道しており、周囲には低層の住宅地が隣接している。
- ・ 計画地西側約200mの位置に市立栗田小学校がある。

II 敷地の法規制等

- ・ 計画地は、第1種低層住居専用地域であり、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り計画地の一部に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定がされている。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は、「南相興業株式会社」
- ・土地利用行為の場所は、ハイランド3丁目1427番303ほか7筆
- ・土地利用行為の種類は、「建築物系の開発行為」
- ・土地利用計画面積は15,624.69㎡
- ・主たる土地利用は、宅地造成（70区画）である。

IV 土地所有者

- ・計画地の土地所有者は「山万株式会社」で、今回の土地利用について承諾書を提出している。

V 事業概要

- ・計画地に70区画の宅地造成を行う土地利用である。
- ・他に計画地内に計画道路、調整池、防火水槽、緑地、駐車場、ごみ集積所5か所を計画している。

VI 造成計画

- ・造成による総盛土量約49,230立法メートル。搬出土量が約4,230立法メートルのため、差引、約45,000立法メートルの土砂を搬入する。
- ・切土の最大高が約4.5m、盛土の最大高さは約6.4mである。

VII 土砂運搬経路

- ・約45,000立法メートルの土砂を搬入。
- ・土砂の搬入経路は都市計画道路 安浦下浦線から、ハイランド2丁目交差点を曲がり、ハイランド3丁目のロータリーを左折し計画地へ搬入する。

VIII 排水施設計画

- ・計画地内の雨水は新設予定の調整池を経由し既設雨水管へ接続し、汚水は一部市道に汚水管を新設し、既設汚水管に接続する。

IX スケジュール

- ・現在、大規模土地利用行為協議を実施。
- ・本大規模土地利用行為調整手続の結果通知後に、神奈川県に対し土砂災害特別警戒区域解除要請を申請する。
- ・都市計画法第32条に基づく公共施設管理者との協議を進める。
- ・土砂災害特別警戒区域が解除された後、都市計画法第29条許可申請を進める。
- ・並行して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会を行い、また「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の協議を行う。
- ・景観条例による協議及び景観法に基づく届出を行う。
- ・令和6年6月に工事着工予定で工期は約12か月。

< 質疑応答等 >

(企画調整課長)
[経営企画部長代理] 本市の人口減少の原因として、自然減を除けば、転入者が少ないことも大きい。

この6年間の様々な施策により本市に注目が集まっている状況下において、移住・定住を考えている方にも、これらの魅力を発信していこうとしているところである。

当開発事業は、良好な住環境で、70区画の宅地造成は移住・定住の観点から大いに期待ができると考える。

(廃棄物対策課長補佐) 初めに、本市の環境基本計画との整合性について

[環境部長代理] 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に努めていただきたい。

次に、建築物解体工事関係として、アスベスト関係について

解体工事を行う場合、事前にアスベスト含有建材の有無について調査を行っていただきたい。

アスベスト含有建材を除去する場合は、作業基準を順守し、アスベストの飛散防止に努めていただきたい。

80㎡以上の建物を解体する場合は、アスベスト含有建材の有無にかかわらず、事前に「調査結果報告書」を提出していただきたい。

吹付石綿や保温材、断熱材、耐火被覆材を除去する場合は、14日前までに、大気汚染防止法の「特定粉じん排出等作業届出書」、横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例の「アスベスト濃度等測定計画届出書」を提出していただきたい。

特定建設作業関連として、解体工事に伴い、騒音規制法又は振動規制法の特定建設作業に該当する作業を実施する場合は、「特定建設作業実施届出書」を提出していただきたい。

造成工事関連として、3,000㎡以上の切土・盛土といった土地の形質変更を行う場合は、着手の30日前までに「土壤汚染対策法」に基づく届出を行っていただきたい。なお、場合により「神奈川県生活環境の保全等に関する条例」に基づく手続き等が生じる可能性があることに留意していただきたい。

最後に廃棄物収集等に関する意見について、「廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例」第29条および同条例施行規則第25条の規定に基づき、環境部廃棄物対策課と事前協議を行っていただきたい。

開発区域内の予定建築物の計画戸数が20戸を超える場合は、「開発許可等の基準及び手続きに関する」条例第8条に基づき、開発区域内へのごみ集積所の設置が必要となる。

ごみ集積所の設置にあたっては、「ごみ集積所設置等に関する基準」に基づき、適切な施設を設置していただきたい。

工事の施工等に伴う廃棄物については、事業系廃棄物として適正な処理を行っていただきたい。

(建設部長) 建設部からは3点意見を述べさせていただきます。

1点目は土砂の搬出入について、開発事業等において、土地利用行為者は、土砂等の搬出入量が1,000立方メートルを超える場合、条例に基づき、工事用車両の運行に伴う道路の損傷等の防止及び交通安全の確保のための措置を講じなければならず、この土地利用計画によると、搬入土量約45,000立方メートルであるため、建設部(土木計画課)と別途協議していただきたいと考える。

2点目は緑化について、本計画は、「適正な土地利用の調整に関する条例」の第21条(区画された建築敷地ごとに20%以上の緑地を確保)に該当するため、条文のとおり、敷地内の緑化に努めていただく必要がある。

3点目は公園について、当該計画地の周辺には相当規模の公園が整備されているため、都市計画法施行令第25条第6号ただし書きの適用により、新たな公園の設置は不要と考えている。

(技術部長) まず、上水道施設について、当該地南西側の市道5653号線に設置されている配水管φ75mmから給水可能である。
[上下水道局長代理]

続いて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及び処理区域に基づき、集水区域を考慮していただきたい。資料の排水計画平面図にて問題ないと考えている。

また、雨水流出抑制施設の設置等が必要となる。

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く必要がある。

(教育総務部長) この地区を通学区域とする学校は粟田小学校と野比中学校になるが、
[教育長代理] 両校とも学校の収容力に問題は無い。

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と考える。

(消防局総務課長) 消防局からは2点あり、1点目として建物最高の高さ10mを超える建築物が計画されない地域のため、火災予防条例第16条(消防活動用空地の確保)の協議の必要はない。なお、火災予防条例を遵守し、設計及び建築を行っていただく必要がある。
[消防局長代理]

2点目消防水利について、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」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の必要がある。なお、既存消火栓の有効範囲で包含されていないため、事業主は新たに開発区域を包含する消火栓設置を1基以上要する見込みとなっている。

(都市部長) 本件については、低層住居専用地域内において周辺の住宅地同様の宅

地を造成する計画であり、都市計画マスタープラン上特段の支障のないものとするが、都市部として以下の意見を附す。

- ・当該開発区域の南西側の東京電力鉄塔部周辺に土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が含まれているため、開発許可前に土砂災害特別警戒区域の指定解除について、神奈川県横須賀土木事務所と協議を行っていただきたいと考える。

- ・本計画の規模は景観条例に基づく協議及び景観法に基づく届出が必要となる。また、当該地域は横須賀市屋外広告物条例に規定する第二種禁止地域となるので、設置可能な施設名称、宅地の販売に関するものを含むサイン案内等屋外広告物の表示面積の合計は10㎡以下となる。社名、宣伝等はその範囲内で掲出していただきたい。

ただし、工事現場の仮囲いについて、周囲の景観に調和するものでありかつ営利目的としないものに関しては、基準の適用が除外される。営利目的ではない広告物とは「危険」や「立入禁止」などの表示のほか、工事現場であることの印象を和らげる目的の絵、工事完成予想図などが該当するので、屋外広告物を掲出する際は、事前にまちなみ景観課へご相談いただきたい。

(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、既存の住宅地内におけるゆとりある区画の宅地造成を中心とした開発事業であり、本市のまちづくり政策に寄与するものとして認める。

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5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