

令和6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6年2月6日(木) 午後2時00分から午後4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) 横須賀市神明町計画
- ・ 出席委員 田中 副市長
中村 民官連携推進担当課長(経営企画部長代理)
倉林 文化スポーツ観光部長
山口 環境部長
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)
三浦 都市部長
- ・ 事務局 (都市計画課) 斉藤課長、牧野主査、宇野澤主任、吉田
- ・ 傍聴者 3名

1 開 会

2 議 事

案件 (仮称) 横須賀市神明町計画

<説明要旨>

(説明者：都市計画課 牧野主査)

I 当該土地利用行為箇所

- ・ 本市の南東部の地域に位置する神明町である
- ・ 計画地は、赤線で囲まれた部分であり、面積は約3.6haある。
周辺の位置関係について、計画地は水路を挟んで北側に都市計画道路 久里浜田浦線があり、最寄り駅である京急久里浜駅からは、南東に約1kmの場所に位置している。
- ・ 計画地近隣の状況について、計画地は、西側に市道6525号、東側に市道4263号が接道しており、北側の水路を挟んだ都市計画道路 久里浜田浦線については、計画地付近の区間は、市道2638号であり、整備済みとなっている。
- ・ また、南側には、久里浜緑地が広がっている。
- ・ 周辺は、小学校や中学校、南図書館、市立病院が立地する地域となっている。

II 敷地の法規制等

- ・ 計画地は、すべて工業地域で建蔽率は60%、容積率は200%に指定されている。
- ・ 他に「第2種高度地区」、「眺望景観保全区域」、「屋外広告物規制区域」、計画地の一

部に「宅地造成工事規制区域」が指定されている。

- ・また、計画地の一部に「土砂災害警戒区域」が指定され、計画地南側には「土砂災害特別警戒区域」が隣接している。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は、「株式会社日本エスコン」、
- ・土地利用行為の場所は、神明町 58-7 の一部
- ・土地利用行為の種類は、「建築物系の開発事業、大規模建築物の建築」
- ・土地利用計画面積が 3 万 6 千 6 6 7. 6 1 平方メートルであり、1 h a 以上で土地の区画形質の変更を伴う土地利用行為のため、横須賀市土地利用基本条例第 9 条の大規模土地利用行為の協議対象
- ・主たる土地利用は、スーパー、飲食店、ホームセンターの 3 棟の建築である。

IV 土地所有者

- ・計画地の土地所有者は行為者である「株式会社日本エスコン」所有となっている。

V 事業概要

- ・計画地内を「A 敷地 約 1. 5 ヘクタール」、「B 敷地 約 0. 1 3 ヘクタール（1 3 0 0 平方メートル）」、「C 敷地 約 2. 0 ヘクタール」の 3 つに敷地を分け、それぞれの敷地に、「A 棟のスーパー」、「B 棟の飲食店」、「C 棟のホームセンター」を計画している。
- ・他に計画地内に緑地、消火栓（3 か所）、防火水槽（2 か所）、進入路（6 か所）を計画している。

VI 造成計画

- ・造成による総切土量 約 2 万 4 千 5 4 0 立法メートル。総盛土量 約 6 千 1 7 3 立法メートルのため、差引、約 1 万 8 千 3 6 6 立法メートルの土砂を場外へ搬出する。
- ・切土の最大高が約 5m、盛土の最大高さは約 1. 7m である。

VII 土砂運搬経路

- ・土砂の搬入経路は計画地から市道 6 5 2 5 号を左折、都市計画道路 久里浜田浦線を北西に直進、久里浜交差点を右折、夫婦橋交差点を左折し国道 1 3 4 号線を北西に直進、湘南橋交差点を左折し、佐原交差点を通り、佐原インターから横浜横須賀道路に入る。
- ・搬出先は、横浜市青葉区の株式会社サンノウ興業 青葉営業所。

VIII 排水施設計画

- ・各建物からの汚水は、それぞれ市道の既設污水管へ接続する。
- ・計画地内の雨水は敷地内の側溝により集水し、市道の既設雨水管へ接続する。
- ・また、A 棟スーパーの雨水については、雨どいから新設 V U 管に接続し、市道の既設雨水管に接続する。B 棟飲食店及び C 棟ホームセンターについては未定。

IX スケジュール

- ・現在、土地利用基本条例に基づく大規模土地利用行為連絡調整会議を実施。

- ・協議に基づく回答を行為者へ通知した後、「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」に基づく近隣説明会や「適正な土地利用の調整に関する条例」に基づく土地利用調整基準の各課協議並びに都市計画法第 29 条に基づく開発許可申請を進める。
- ・並行して「景観法・景観条例」の事前協議を行った後、「建築確認申請」を行う。
- ・都市計画法第 29 条の許可後、「都市計画法第 37 条」に基づく建築物の制限解除の申請を行い、その承認、及び建築確認後、令和 7 年 11 月に開発工事及び建築工事に着手する予定。
- ・工期は約 11 か月で、店舗は令和 8 年の 11 月にオープン予定となっている。

<質疑応答等>

- | | |
|---|--|
| <p>(民官連携推進
担当課長)
[経営企画部長代理]</p> | <p>1 点目は、基本構想・基本計画等との整合性について
市の基本構想・基本 市の基本構想・基本計画である「よこすかビジョン 2030」の分野別未来層の 1 つに「誰もが暮らしを愛せるまち」を掲げ、市民の多様な暮らし方が実現できるまちづくりを進めていこうとしている。</p> <p>具体的には、拠点市街地には都市機能を、その周辺に生活サービス機能等の集積を図るとしている。</p> <p>今回の開発事業は、京急および JR 久里浜駅を中心としたエリアを拠点とした周辺市街地に立地し、食料品や日用雑貨等の販売を計画するもので、市の基本構想・基本計画の方向性に合致するものである</p> <p>また、東京 23 区から横須賀市に転入してきた方を対象としたアンケートでは、「横須賀に住んで満足していないこと」の上位項目に「日用品を購入するスーパーマーケットなどの近さ」が挙げられており、この開発事業は、良好な住環境の整備につながるものと考えている。</p> <p>2 点目は、脱炭素化への取り組みについて
「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。</p> <p>このことから、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。</p> |
| <p>(文化スポーツ
観光部長)</p> | <p>大店法に基づき経済産業省が作っている指針である「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」について、すでに土地利用計画平面図が示されており、一定程度の配慮はなされていると思うが、引き続き指針への最大限の対応をお願いしたい。</p> <p>合わせて、これから事業を進めていく中で、神奈川県への届出が必要になるため、漏れがないように進めていただきたい。</p> |
| <p>(環境部長)</p> | <p>本市の環境基本計画との整合性について
開発行為を行うに当たっては、当該区域及び周辺の環境へ及ぼす影響を認識し、環境配慮の実践に努めていただきたい。</p> <p>土壌汚染対策法関連について
3,000 平方メートル以上の切土・盛土といった土地の形質変更に該当</p> |

するので、着手の 30 日前までに「土壌汚染対策法」に基づく届出が必要はある。また、本件の区域内には土壌汚染対策法で規定される形質変更時要届出区域が含まれている。当該区域内における土地の形質変更を実施する場合は、着手の 14 日前までに同法に基づく届出を提出する必要がある。

開発又は建築工事関連について

当該工事に伴い、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。

建築物の付帯施設関連について

建築物に施設を設置するにあたり、環境関連法令に基づく届出等が必要な場合は、各法令の期限までに遅滞なく届出を行い、規制基準を遵守ように求める。

工事に伴い発生する廃棄物については、

事業系廃棄物として適正に処理を求め、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すること。また、適正にごみ処理計画を立て、ごみの減量化、資源化に努めてもらう必要がある。

(建設部長)

道路について

計画区域内の整備工事について、近隣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者と協議が必要である。

また、開発区域周辺の道路については、交通管理者と協議していただきたい。

公園について

計画区域と接している都市公園について公園管理者と協議が必要である。

なお、同都市公園においては、現在さらなる公園の魅力向上を目指した検討を実施していますので、連携の可能性について相談をさせていただきたい。

本市の環境基本計画、みどりの基本計画との整合性について

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、「みどりの量を維持・向上させるとともに質を高めること」を目標に掲げている。

土地利用計画を推進する際には、区域内及び周辺の自然環境の確保に十分に配慮をお願いする。

緑地について

適正な土地利用の調整に関する条例の「緑化指導基準」に基づき、敷地内の緑化に努めていただきたい。

土砂等の搬出入について

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、搬出土量約 18,366 立方メートルであるため、建設部（土木計画課）と別途協議してもらう必要がある。

（技術部長）
[上下水道局長代理] 上水道について特に懸案となる事項はないが、給水装置の管径は、使用水量によって決まるため、使用水量を算定してから協議を行うように求める。

下水道についても特に懸案となる事項はないが、排除方式は、分流式とすること。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計画すること。水道及び下水ともに上下水道局技術部給排水課と事前に協議が必要となる。

（教育総務部長）
[教育長代理] 当該工事区域には近隣に小中学校が合わせて 5 校あるため、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。

（総務課長）
[消防局長代理] 消防局では、関係する上位計画はないため、個別法令手続きについて意見を述べる。

まず、開発行為関連について指導事項が 2 点あり、1 点目として高さ 20m 以上の高層建築物が建設される場合には、はしご車が有効に活動できるように活動空地を敷地内に確保することになるが、本計画では 20 m 以上の建築物は建設されないため、指導事項には該当しない。

2 点目は、消防水利である消火栓や防火水槽を有効に設置する必要がある。本計画では、既存の消火栓及び防火水槽だけでは敷地内の一部が有効範囲外になるため、新たな消火栓及び防火水槽の設置をお願いする。

（都市部長） 本件については、工業地域内において建築可能な商業施設であり、当該地周辺において商業施設のニーズが高くなってきていることから都市計画マスタープラン上特段の支障のないものと考えるが、都市部として以下の意見を附す。

本件は、適正な土地利用の調整に関する条例第 2 条に規定する「開発事業」及び「大規模建築物の建築」、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第 2 条に規定する「都市計画法第 29 条第 1 項の規定により許可を要する開発行為」及び「大規模建築物の建築」に該当することから、これらの条例の承認を受ける必要がある。

本計画の規模は、景観条例に基づく景観協議、景観法に基づく届出が必要となる。景観協議を行う際は、景観審議会の意見を聴くように努め、本市で定める景観計画に適合させながら、周辺景観との調和を図るように求める。また、工作物を含む各建築物等が本計画敷地内において、統一された形態や意匠、色彩となるよう配慮していただきたい。

くりはま花の国眺望点の D 地区に該当し、高さの最高限度は 30 メートルであるが、本件については届出等の必要ない。

当該地は横須賀市屋外広告条例において、第 2 種許可地域である。施設名称、サイン案内等屋外広告物を設置する場合は、条例の対象行為となるため、まちなみ景観課に事前に相談していただきたい。広告物や案

内板の位置、規模、意匠及び表示は、周辺の街並みに配慮し、調和のとれたものを求める。

既存の樹木等の緑をできるだけ活用し、隣接する道路からの見え方に配慮した計画を求める。

(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、工場跡地に当該地周辺においてニーズが高くなっている商業施設の建設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6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