

令和7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7年8月20日(水) 午後2時00分から午後2時30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) 秋谷国際学園新築工事 開発事業
- ・ 出席委員 平澤 副市長
宮川 経営企画部長
藤崎 福祉こども部長
依田 生活衛生課長 (健康部長代理)
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)
鈴木 消防局長
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、吉田主任
- ・ 傍聴者 3名

1 開 会

2 議 事

案件 (仮称) 秋谷国際学園新築工事 開発事業

<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

- ・ 本市西部地域に位置する湘南国際村において、計画地は赤線で囲まれた約2.8ヘクタールの部分となる。周辺の位置関係としては、葉山町との市境に近接し、敷地南側には都市計画道路・湘南国際村山科台線がある。最寄り駅は京急線汐入駅で南西に約5km、また京急線汐入駅・逗子・葉山駅やJR逗子駅からいずれもバスで2～30分ほどの場所に位置する。計画地近隣の状況としては、北側に市道7607号・市道7637号、西側には市道7612号が接しており、敷地北側には湘南国際村配水池、西側には湘南国際村緑地と湘南国際村1丁目公園がある。敷地西側の斜面下には市道7121号があり、市道を挟んで閑静な住宅地が形成されている。また、計画地東側や南側には大楠山につながる湘南国際村めぐりの森が広がっている。

II 敷地の法規制等

- ・計画地はすべて市街化調整区域で、湘南国際村地区の地区計画内に位置する。現在、神奈川県湘南国際村基本計画に基づき、地区計画の変更手続きを進めており、8月1日に開催された横須賀市都市計画審議会承認済み。8月25日には市報で告示予定となっている。変更後の地区整備計画では、計画地は交流施設B地区に該当し、建蔽率40%、容積率100%が指定される。そのほか、衣笠大楠山風致地区（第4種）、衣笠大楠山近郊緑地保全区域、屋外広告物規制区域（第2種禁止）、宅地造成等工事規制区域の指定も受けている。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は「株式会社秋谷国際学園運営会社代表取締役 梅田優佑」および「合同会社ネコ代表社員 梅田優佑」
- ・土地利用行為の場所は湘南国際村2丁目2388番63ほか3筆
- ・土地利用行為の種類は「建築物系の開発事業、中高層建築物の建築、大規模建築物の建築」
- ・土地利用計画面積は28,063.55平方メートルで、1ヘクタール以上かつ土地の区画形質の変更を伴う土地利用行為となるため、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となる。
- ・主たる土地利用はインターナショナルスクールの建築である。
- ・当該地は神奈川県の所有地であり、今回の事業計画は当該地を利活用するため、県の公募によって選出された計画である。

IV 土地所有者

- ・計画地の土地所有者は「神奈川県」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

- ・インターナショナルスクールの建設を行うため、宅地造成を行う土地利用である。
- ・以下の建築物を建築予定。
 - 低学年棟1棟、木造、地上2階、高さ9.580m
 - 小ホール・アトリエ棟1棟、木造、地上2階、高さ9.580m
 - 体育館1棟、木造、地上1階、高さ11.512m
 - カフェ棟1棟、木造、地上1階、高さ6.894m
 - 守衛室・めぐりの森WC、木造、地上1階、高さ3.325m
 - 事務所、軽量鉄骨造、地上1階、高さ2.794m
- ・他に計画地内に防火水槽（地上型）40t 2基を計画している。

VI 造成計画

- ・造成による総切土量 約4,200立方メートル。総盛土量 約3,300立方メートルのため、差引、約900立方メートルの土砂を搬出する。
- ・切土の最大高が約2.04m、盛土の最大高さは約2.15mである。

VII 土砂運搬経路

- ・土砂の搬出経路は計画地から市道 7607 号を左折し、湘南国際村センター入口交差点を右折、県道 217 号逗子葉山横須賀線を北へ進む。湘南国際村入口交差点を右折して葉山町を經由し、県道 27 号横須賀葉山線を東へ直進。横須賀インター入口交差点を右折し、県道 27 号横須賀葉山線および都市計画道路 3・3・4 久里浜田浦線を南東へ進行。大浜交差点を右折して県道 212 号に入り、市道 4263 号との交差点を左折し、久里浜港から搬出する。搬出先は未定のため、土砂運搬経路については今後変更となる可能性がある。

VIII 排水施設計画

(雨水)

- ・敷地内の雨水は敷地内の U 字溝および新設 VU 管に接続し、集水桝から市道の既設下水道本管に接続する。あわせて、敷地東側の斜面に沿った敷地境界線には浸透トレンチを設置して地中へ浸透させる

(污水)

- ・各建物からの污水は敷地内の新設 VP 管を經由して市道の既設污水管へ接続し、最終的には雨水・污水とも湘南国際村運営管理組合が管理する処理施設に接続する。

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している。
- ・本大規模土地利用行為連絡調整会議の結果を通知し、湘南国際村地区地区計画の都市計画変更が告示された後、「特定建築等行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例」に基づくお知らせ版の設置や近隣説明会を実施する。また、「適正な土地利用の調整に関する条例」に基づき、必要に応じて土地利用調整基準の各課協議を行うとともに、「都市計画法第 32 条」に基づく協議を進め、あわせて「都市計画法第 29 条」の申請を行う。
- ・令和 8 年 2 月頃に開発工事に着手する予定である。
- ・並行して「景観法・景観条例」に基づく事前協議や届出も実施する。その後「都市計画法第 37 条」に基づく制限解除の申請を行い、承認後に「建築確認申請」を実施する。
- ・令和 8 年 3 月に建築工事に着手予定であり、工期は約 14 か月、令和 9 年 5 月に竣工、令和 9 年 9 月に開園予定となっている。
- ・なお、工程表では地区計画の変更が今年 9 月末とされているが、実際には 8 月末に変更告示予定である。また、地区計画条例の変更は今年 12 月議会に諮り、令和 8 年 1 月施行の予定である。

<質疑応答等>

経営企画部長

総合計画の観点から、今回のインターナショナルスクールは、世界共通の教育プログラムである国際バカロレア認定をベースに、横須賀の自然体験と I T 企業の人材を教師として、生きた学びを体験できる学校の設立を目指していると聞いている。

国内でもあまり例がなく、学校の存在そのものが横須賀市のブランド価値を高めることになると共に、現行の基本構想・基本計画である YOKOSUKA ビジョン 2030 で示した国際色豊かな多様性を認め合う、街づくりの実現の後押しになるものとして考えている。

また、同ビジョンでは子育て教育分野の政策方針として自立し、多様な人々と共に社会で活躍できる力の育成を掲げている。

今回の計画は、本市の教育環境に新たな選択肢と国際色豊かで多様性を認め合う環境で学ぶことのできるものと思っている。

以上のことから、市の基本構想・基本計画の方向性に合致すると考える。

福祉こども部長

小学校就学前の児童を受け入れる場合にあたり、神奈川県から学校教育法に規定する幼稚園の認可を受けないのであれば、幼児を対象とした多様な集団活動事業に該当する可能性がある。

本事業は、小学校就学前の子どもの利用料の一部が助成される制度で、利用者が助成を受けるためには、まず施設の設置者が子育て支援課に認定申請する必要がある。

認定申請をしなくても運用は可能だが、利用者が利用助成を受けられなくなるため、注意が必要である。

また、保育の必要性がある子どもを受け入れることを目的とする場合は、認可外保育施設に該当する可能性があり、該当する場合は、認可外保育施設として、子育て支援課に届出が必要になる。

生活衛生課課長
(健康部長代理)

カフェ等の飲食の提供を伴う行為をするにあたり、食品衛生法に基づく営業許可の取得もしくは営業届等の手続きが必要となる。営業許可を取得するにあたり、設備基準があるので、設備等の計画が決定する前に保健所生活衛生課と事前に協議していただきたい。

環境部長

環境部からは、環境政策課、環境保全課、廃棄物対策課の所管事項について意見を述べさせていただく。

横須賀市では、環境に優しい社会の担い手を育む町を目指し、環境教育・環境学習の機会の創出など環境への興味・関心を高める取組を推進している。このため、開発行為を行うに当たっては、本市の環境基本計画との整合を図り、当該区域及び周辺環境へ及ぼす影響を認識し、環境配慮への実践をお願いする。

次に、環境保全関連について、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はないが、造成工事関連、特定建設作業関連、建築物の付帯施設関連の各種届出について、期限までに遅滞なく届出を行い、規制基準の順守をお願いする。

なお、届出手続きで不明な点があれば、担当課へ確認していただきたい。

最後に、廃棄物処理に関して、廃棄物の処理は廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例に基づき、担当課との事前協議が必須となる。

その中で、一般廃棄物と産業廃棄物を分類し、廃棄物処理業者による適正処理を行い、また処理にあたってのごみ処理計画の立案など、取り組んでもらう事項があるので、注意が必要である。

建設部長

建設部からは4点について意見を述べさせていただく。

まず一点目は、区域に接する市道に関する意見について、開発区域に接する市道は、開発工事により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していただきたい。また、

開発区域周辺の道路について、交通管理者との協議もしていただきたい。

二点目は、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していただきたい。

また、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。

更に、許可及び届出について、衣笠大楠山風致地区（第4種風致地区）、衣笠大楠山近郊緑地保全区域に該当する敷地であるため、行為を行うにあたっては関係法令の遵守をお願いします。

三点目は、土砂等の搬出入に関する意見について、適正な土地利用の調整に関する条例では、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、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ない、とされている。協議書等によると、残土処理、搬出量が約900立方メートルだが、計画変更等により、土砂等の搬出入量が1,000立方メートルを超える場合、建設部建設総務課と別途協議してもらう必要がある。

四点目は、雨水の排水処理に関しての意見について、雨水の排水処理については、河川への影響を考慮した計画とし、詳細については河川管理者、自然環境・河川課と協議していただきたい。

技術部長
(上下水道局長代理)

水道・下水道ともに懸案となる事項はないが、水道及び下水道について意見を述べさせていただく。

まず、水道について、当該地西側の市道に設置されている配水管から、給水をお願いします。詳細については、給排水課と協議していただきたい。

次に、下水道について、当該地は市街化調整区域のため、公共下水道の事業計画区域外だが、既存の污水施設は上下水道局が所管し、湘南国際村運営管理組合が維持管理している。

したがって、詳細については、給排水課および湘南国際村運営管理組合と協議を行う必要がある。

なお、下水道管は水道管と同様に当該地西側の市道に設置されている。

消防局長

消防活動空地の確保については、階数4以上となる予定建築物が無い場合、16条協議の必要はない。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ことから、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。

教育総務部長
(教育長代理)

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う必要がある。

本計画地は市街化調整区域ではあるものの、湘南国際村地区地区計画の地区整備計画に適合する計画であれば、特段の支障のないものと判断するが、都市部から次の意見を述べさせていただく。

まず、都市計画課の所管内容について、当該地は、湘南国際村地区地区計画の地区整備計画区域内のため、建築物の建築を行う場合には着手の30日前までに都市計画法第58条の2の届出が必要となる。

次に、宅地審査防災課の所管事項について、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「建築物系の開発事業」、「中高層建築物の建築」及び「大規模建築物の建築」、特定建築等行為に係る手続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」、「中高層建築物の建築」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並びに都市計画法第29条第1項の許可を受ける必要がある。

続いて、建築指導課の所管内容について4点述べさせていただく。

一点目は、建築物用途をインターナショナルスクールとしているが、同校の設立にあたり、いずれの法律に基づく施設の手続きを行うのか不明だが、それらの手続きによっては、建築基準法上で扱われる建築物の用途がインターナショナルスクールと異なる場合があるため注意が必要である。

例えば、学校教育法に基づく各種学校の設立の手続きを行う場合には「各種学校」である場合があることのほか、児童福祉法などに基づく手続きによっては、それらの手続きに応じた用途となる場合がある。

学校教育法や児童福祉法などの手続きを行うことがなく、施設全体がインターナショナルスクールという単一の用途で使用する場合には特段支障はないが、各種学校や保育所など他の用途も含む場合には、建築基準法上はいずれの施設の部分がいずれの施設の用途であるのか用途別床面積を決める必要があるため、今後、建築確認申請を進める場合には、湘南国際村地区地区計画における用途の制限や形態制限などに適合するよう十分注意が必要である。

当該地においては、都市計画案の縦覧や公聴会など所定の手続きを経て、地区計画の都市計画変更を行うところであり、この変更後の最初の大規模な土地利用行為である本件について、地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第16条後段の規定に基づく許可は想定できないため、同条例第4条の規定に適合するよう、計画建築物の用途には特に注意が必要である。

二点目は、バス待機場内にバス停を計画しているが、路線バスの停留所の上家を建築する場合には、インターナショナルスクールの敷地と異なる、単独の上家の敷地を計画する必要があるため、注意が必要である。

三点目は、計画敷地周囲が崖となっているが、本市建築基準条例の第5条第1項における建築物の設置制限や、同条第2項における崖への流水や浸水を防止するため、崖の上部に沿って排水設備を設ける等適当な措置を講じなければならないなどの規制内容をはじめとする建築基準法令全般に適合するよう注意が必要である。

る。

四点目は、駐車場法に係る意見について、本計画では、駐車場が2か所に設置予定となっている。各駐車場が駐車場法第2条第2号の規定による「路外駐車場」で、各駐車場の駐車区画（自動車の駐車の用に供する部分）の面積が500㎡以上の場合、同法第11条に基づき、当該駐車場を同法施行令に定める技術的基準に適合させる必要がある。

また、当該駐車場にて料金徴収を行う場合は、同法第12条及び第13条の規定により、あらかじめ届出を提出する必要があるため、併せて注意が必要である。

最後に、まちなみ景観課の所管事項について述べさせていただく。

まず景観について、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き、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お願いする。

続いて、屋外広告物について、当該地は横須賀市屋外広告条例において、第2種禁止地域となっている。

施設名称、サイン案内等屋外広告物を設置する場合は、条例で表示できる数量が定まっているので、まちなみ景観課に事前にご相談いただきたい。

平澤副市長

他に意見はあるか。

各 委 員

(特になし)

平澤副市長

本土地利用行為であるインターナショナルスクールの設置は、国際的な学習ニーズに対応した教育の場であり、横須賀らしい多様性を認め合うまちづくりや、移住促進にも資するものとして、本市のまちづくり政策に寄与するものと認める。

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。

以上で令和7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