

令和7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8年2月3日(火) 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)京浜急行バス武山プロジェクト
- ・ 出席委員 平澤 副市長
宮川 経営企画部長
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)
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(都市計画課長代理)
- ・ 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)京浜急行バス武山プロジェクト

<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

- ・ 計画地は、赤線で囲まれた部分であり、面積は約3ヘクタールである。周辺の位置関係だが、敷地北西に武山中学校や富士見小学校があり、少し離れているが敷地西側に武山駐屯地がある。横須賀三崎線の一騎塚交差点から南東に約1,100メートルの距離に位置している。また、最寄り駅である津久井浜駅からは北西に約3キロメートルで、バスを利用する場合は三浦海岸駅から15分ほどの場所に位置している。計画地近隣の状況だが、計画地は南側に市道A234号、西側に市道6154号が接道している。

II 敷地の法規制等

- ・ 計画地は、すべて市街化調整区域内である。建蔽率は40%、容積率は80%の指定である。他に「武山風致地区(第4種)」、「武山近郊緑地保全区域」、「屋外広告物規制区域(第1種許可)」、「土砂災害警戒区域」、「宅地造成等工事規制区域」が指定されている。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は、「京浜急行バス株式会社 代表取締役 森 明裕」
- ・土地利用行為の場所は、武3丁目3961番3ほか1筆、及び、須軽谷字(あざ)たばさま1006番6ほか1筆。
- ・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、宅地造成等」です。
- ・土地利用計画面積が3万188.03平方メートルであり、1ヘクタール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としている。
- ・主たる土地利用は、乗合バス事業の事務所及び整備工場の建設である。

IV 土地所有者

- ・計画地の土地所有者は「京浜急行電鉄株式会社」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

- ・乗合バス事業の事務所及び整備工場の建設を行うため、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。
 - 事務所棟 1棟 RC造、平屋建、高さ4.70m
 - 整備工場棟 1棟 S造、地上2階建、高さ9.19m
 - ゴミ置場・油脂庫・廃材置場棟 RC造、平屋建、高さ3.05m
 - 外部倉庫 RC造、平屋建、高さ3.05m
 - バイク置場 S造、平屋建、高さ2.40m
 - 喫煙所 S造、平屋建、高さ2.40m
 - 自家給油所 S造、平屋建、高さ6.10m
- ・他に駐車台数 191台（内バス91台、乗用車100台）を計画している。

VI 造成計画

- ・造成による総切土量 12,072立方メートル。総盛土量 約200立方メートルのため、差引、約11,872立方メートルの土砂を搬出する。
- ・切土の最大高さが約8.77m、盛土の最大高さは約0.60m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6869号を突きあたりまで進んで右折。県道214号を進み一騎塚交差点を右折し、県道26号横須賀三崎線を北へ進む。衣笠インター入口交差点を右折し、県道27号横須賀葉山線を南東へ進む。大浜交差点を右折し、県道212号から市道4263号との交差点を左折し、久里浜港からUCRをとおして搬出する。

VIII 排水施設計画

(雨水)

- 敷地内の雨水は、敷地内の横断側溝、U字側溝及び新設 VU 管に接続し、計画地東側は、雨水貯留槽へ集水してから市道の道路側溝へと放流。西側については、雨水貯留槽を経由せずに市道の道路側溝へと放流する。

(汚水)

- 汚水は、敷地内の新設 VP 管を経て、新設される浄化槽へ流れる計画。なお、浄化槽の処理方法については今後関係部署と協議予定。

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、「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などを実施する。また、「適正な土地利用の調整に関する条例」に基づき、土地利用調整基準の各課協議を行うとともに、「宅地造成及び特定盛土等規制法」の申請を行う。
- 令和 8 年 7 月下旬に造成工事に着手する予定であり。
- 「適正な土地利用の調整に関する条例」の申請に向けて、同条例「第 30 条第 1 項第 4 号ただし書」に関する土地利用調整審議会を 1 月 28 日に開催し、審議会の意見を確認している。
- 各種条例及び許可の手続きと並行して「景観法・景観条例」に基づく事前協議、届出を行う。
- 建築確認申請は、令和 8 年 10 月中旬を予定。
- 令和 8 年 12 月に建築工事に着手する予定。工期は約 10 か月、令和 9 年 9 月に竣工する予定である。

< 質疑応答等 >

経営企画部長

市の基本構想・基本計画等との整合性について

今回の開発事業は、既存路線の維持・充実を図るために、営業所の再編を行うものである。

バス輸送体制の維持、将来的な公共交通の安定運行に資するものと考えられ、市の基本構想・基本計画で掲げた地域交通の確保や持続可能な交通体系の構築という方向性に合致するものと考ええる。

また、開発区域内の傾斜地山林は 80% 以上保全し、敷地内は 25% 以上を緑化する計画であるため、市の基本構想・基本計画で掲げた自然環境の保全と活用に配慮されたものと考ええる。

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。

まず環境政策課からは、開発行為を行うに当たっては、当該区域及び周辺的环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。

続いて、環境保全課の所管事項について 3 点述べさせていただく。

一つ目は、造成工事に関連することについて、土壌汚染対策法

に基づく届出等が必要である。

二つ目は、建築物の付帯施設への事前規制について、規制基準を遵守する必要があり、環境保全課との事前協議すること。

三つ目は、騒音の事後規制について、神奈川県生活環境の保全等に関する条例による規制基準を遵守すること。

詳細については、協議結果通知書にて確認していただきたい。また、何事においても担当課への事前確認を必ず行い、提出期限など手続きに遺漏が無いように願います。

最後に、廃棄物対策課の所管事項についても、3点述べさせていただきます。

一つ目は、廃棄物収集等に関する処理について、事業者の責任において、廃棄物の適正処理を行うこと。

二つ目は、廃棄物収集等の法令手続きについて、廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例に基づき、廃棄物対策課と事前協議を行うこと。

三つ目は、浄化槽に関して、浄化槽法を遵守するとともに放流水域の管理者と協議すること。

こちらも詳細については、協議結果通知書にて確認していただきたい。処理計画の立案や事前協議、各種手続きがあるため、担当課へ事前相談を行い、手続きに遺漏がないように願います。

建設部長

建設部からは7点について意見を述べさせていただきます。

まず一点目は、市道に関することについて、市道に隣接するため、道路管理者である土木用地課、交通管理者である警察と協議すること。

二点目は、土砂等の搬出入に関することについて、総搬出土量が11,872立方メートルであるため、条例に基づき建設総務課と協議すること。

三点目は、みどりの基本計画との整合性について、区域内及び周辺の自然環境の確保に十分に配慮し、基本計画との整合性に努めること。

四点目は、緑化推進について、条例の緑化指導基準に基づき、敷地内の緑化に努めること。

五点目は、地域制緑地の行為について、武山風致地区及び武山近郊緑地保全区域に該当する敷地のため、関係法令を遵守すること。

六点目は、森林法について、地域森林計画対象民有林に該当する可能性があるため、関係法令を遵守すること。

七点目は、雨水排水について、市街化調整区域の管理者である自然環境・河川課と詳細協議を行うこと。

技術部長
(上下水道局長代理)

上水道施設について、給水管の管径は、使用水量によって決定するため、具体的な計画使用水量を提示して、上下水道局技術部給排水課と協議していただきたい。

下水道施設について、当該地は市街化調整区域のため上下水道局と汚水及び雨水に関する協議は、不要である。

消防局長

消防局からは、2点述べさせていただきます。

一点目は、消防水利について、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の必要がある。

二点目は、火災予防について本計画地には階数 4 以上となる建築物がないため、はしご車の進入のための通路及びはしご車が活動するための空地を設ける必要がなく、適正な土地利用の調整に関する条例第 16 条に係る協議は不要である。

なお、消防法及び横須賀市火災予防条例等の関係法令を遵守したうへ、設計・施行を行っていただきたい。

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っていただきたい。

都市部長

都市部からは、都市計画課、宅地審査防災課、建築指導課、まちなみ景観課の所管事項について意見を述べさせていただく。

まず、都市計画課の所管事項について、本計画は、路線バスの効率性向上および職場環境の改善等を通じて事業の安定化を図るものであり、都市計画上の交通施策の観点からも特に支障はないと判断する。ただし、工事時や事業所稼働時において、大型車を含めて交通量の増加が想定されるため、近隣・周辺住民への配慮をしていただきたい。

次に、宅地審査防災課の所管事項について、本件は、宅地造成及び特定盛土等規制法第 12 条第 1 項に規定する許可を受ける必要がある。また、適正な土地利用の調整に関する条例第 2 条及び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 条に規定する対象行為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。

続いて、建築指導課の所管内容について、計画建築物の用途に自動車修理工場や自動車車庫が含まれることから、横須賀市建築基準条例第 47 条及び第 47 条の 2 の規定が適用されるため、敷地の出入口の構造について、事前に建築指導課へ確認していただきたい。

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、景観法に基づく届出が必要である。また、本計画の内容について、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にしていただきたい。

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 1 種許可地域となっている。施設名称、サイン案内等屋外広告物を設置する場合は、条例で表示できる基準が定まっているため、事前にまちなみ景観課へ確認していただきたい。

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

三浦半島地区における乗合バス事業の長期的安定性を高めるものであり、地域の公共交通サービスの安定供給に資することから、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い。

以上で令和7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