

令和8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8年8月18日(火) 午後2時00分から午後2時30分まで
- ・ 場 所 横須賀市役所 本館3号館3階 301会議室
- ・ 審議案件 (仮称)ヤオコー横須賀神明町店 新築工事
- ・ 出席委員 平澤 副市長
宮川 経営企画部長
村松 環境政策担当部長
荒井 地域コミュニティ支援課長(地域支援部長代理)
川田 健康部長、原 生活衛生課長
長谷川 資源循環部長
石渡 経済部長、山口企業誘致・工業振興課主査
藤田 建設部長
古屋 技術部長(上下水道局長代理)
小山 消防局長
小甲 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 6名

1 開 会

2 議 事

案件 (仮称)ヤオコー横須賀神明町店 新築工事

<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

- ・ 計画地の面積は約1.9ヘクタールである。周辺の位置関係だが、北側に都市計画道路久里浜田浦線があり、計画地周辺の区間は整備済みとなっている。最寄り駅である京急久里浜駅からは、南側に約750メートルの場所に位置している。また、計画地は、西側に市道6353号が接道し、南側には、久里浜緑地(くりはま花の国)が広がっている。周辺は、小・中学校や病院(総合医療センター)等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、すべて工業地域である。建蔽率は60%、容積率は200%の指定である。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」、「宅地造成等工

事規制区域」が指定され、「都市機能誘導区域外」、「居住誘導区域外」となっている。

III 土地利用行為の概要

- ・行為者は、「株式会社 ヤオコー」
- ・土地利用行為の場所は、神明町1番42の一部。
- ・土地利用行為の種類は、「建築物系の開発事業、工場跡地における土地利用行為」。
- ・土地利用計画面積が19,449.67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た。
- ・主たる土地利用は、スーパーマーケット1棟の建築を行う予定。

IV 土地所有者

- ・計画地の土地所有者は「株式会社 ヤオコー」である。

V 計画概要

- ・建物（スーパーマーケット）は、市道側中央付近に配置。
- ・消火栓1か所、防火水槽1か所。
- ・計画地への主な進入路は2か所。

VI 造成計画

- ・造成による総切土量 約8,292.1立方メートル、総盛土量 約8,292.1立方メートルのため、土砂の搬出入はない。
- ・切土の最大高さが約1.2メートル、盛土の最大高さは約3.9メートルである。

VII 排水施設計画

（污水）

- ・各建物からの污水は、市道の既設の污水本管へ接続する。

（雨水）

- ・敷地の東側は、既存側溝に接続して放流し、西側は、雨水調整池に集水後、市道の既設雨水本管へ接続。

VIII 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」に基づき、土地利用調整基準の各課協議を行う。
- ・並行して「都市計画法第32条」に基づく協議、「景観法・景観条例」の事前協議を進める。その後、都市計画法第29条の許可を受け、「都市計画法第37条」に基づく制限解除の申請を行い、その承認、及び建築確認申請を進める。
- ・令和9年3月中旬に開発工事を開始し、5月下旬頃に建築工事に着手する予定。
- ・工期はそれぞれ開発工事が約7か月半、建築は、約5か月。
- ・スーパーマーケットのオープンは、令和9年の11月下旬を予定。

<質疑応答等>

経営企画部長

市の基本構想・基本計画などとの整合性について述べさせていただく。

当該土地は、平成 28 年の企業撤退以降、土地の利用が進んでいない状況にあった。

本市の基本構想・基本計画「07 産業振興」の柱の中では、企業の立地や投資を呼び込むこと、進出企業をきっかけとした新たな企業の集積を図ることなどを目指している。

今回の土地利用計画は、未利用地の活用が進むもので、市の基本構想・基本計画に掲げた方向性に合致するものと考ええる。

環境政策担当部長

環境政策担当部からは、まず、脱炭素化の推進に関する意見を述べさせていただく。

「ゼロカーボンシティよこすか 2050 アクションプラン」では、基本方針として「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。

このことから、太陽光発電など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などを積極的に努めていただきたい。

次に、敷地内緑化の推進について、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。

最後に、全般として、開発行為及び土地利用計画の推進にあたっては、「環境配慮指針」や「みどりの基本計画」に基づき、事業区域だけでなく周辺環境への影響も十分に認識し、環境保全に十分に配慮していただきたい。

地域コミュニティ支援課長

地域支援部からは、当該開発に係る地域への情報提供について、意見を述べさせていただく。

(地域支援部長代理)

開発区域周辺には、神明中学校、神明小学校、総合医療センター、くりはま花の国など、地域の拠点となる施設が点在している。

このため、周辺道路の交通渋滞や通学時間帯における交通安全対策などについて、地域住民から多様な要望・意見が寄せられることが予想される。

また、内容によっては、地元の町内会・自治会において地域の意見を取りまとめる必要が生じる場合もある。

こうした状況を踏まえ、地域からは、当該開発に関する情報を早い段階で提供してほしいとの要望を受けている。事前相談や説明会等の開催を含め、早期の情報提供をお願いしたい。

健康部長

食品の製造・販売に関すること、市立総合医療センターの通行に関することについて意見を述べさせていただく。

食品を製造・販売するにあたり、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、設備基準があるため、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。

市立総合医療センターに近接する立地であることを踏まえ、病院来院者の通行・交通への配慮、救急車の通行に支障をきたさないような配慮をお願いしたい。

資源循環部長

土壌汚染対策に関すること、廃棄物処理に関することの 2 点の観点から意見を述べさせていただく。

1つ目は、土壌汚染対策法に関する意見について、3,000平方メートル以上の切土・盛土は、土地の形質変更に該当するため、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である。

次に、開発又は建築工事に関する意見について、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」を提出する必要がある。

3つ目は、建築物の付帯施設に関する意見について、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申請が必要な場合は、各法令の期限までに遅滞なく手続きを行い、法令基準を遵守していただきたい。

次に、廃棄物処理に関する意見について述べさせていただく。

廃棄物収集等に関する意見について、工事に伴い発生する廃棄物は、事業系廃棄物として適正に処理する必要がある。

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必要がある。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。

最後に、廃棄物収集等の法令手続き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、資源循環部廃棄物対策課と事前協議を行っていただきたい。

経済部長

本地区は「久里浜テクノパーク」という先端技術系企業や情報通信関連産業などが集積した産業拠点エリアである。

工業団地・研究開発拠点として複数の企業・事業者が立地している。

令和7年3月に横須賀市総合医療センターが開院したことで、当該地へ至る道路の通行車両が非常に増えたとの声を聴いている。

大型商業施設が建設されることで「今よりさらに車両が増えると、自社の搬出入車両の通行に支障が出るのではないかと心配する声がすでに当部に寄せられている。特に、買い物客等の車両通行量がさらに増大し、信号のある交差点からの導線が常時混雑、渋滞するおそれが懸念される。

周辺事業者等から広く意見を収集・把握するとともに、商業施設が開店した後に、周辺から車両通行についての苦情が出ることがないように、万全の対応策を講じていただきたい。

建設部長

市道に関する意見について、計画区域内の整備工事については、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である建設部と協議すること。また、開発区域周辺の道路について、交通管理者と協議していただきたい。

技術部長

(上下水道局長代理)

上下水道施設について意見を述べさせていただく。

当該地西側の市道6353号に設置されている配水管は、管径75mmである。

配水管から引き込む計画となっている給水装置の管径は、使用水量によって決定するため、具体的な使用水量を提示して協議を行う必要がある。使用水量によっては、配水管を自費施行で増径する工事が必要となる場合もある。

続いて、下水道施設について述べさせていただく。

	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、市道 6353 号及び市道 2638 号に設置されている排水施設へ接続が必要である。 事業計画で設定された区域によらない場合は、雨水流出抑制施設の設置が必要となる。 また、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、上下水道局技術部給排水課と事前に協議が必要である。
消防局長	消防活動空地の確保及び消防水利の整備について意見を述べさせていただきます。 まず、消防活動空地の確保について、階数 4 以上となる建築物がないため、適正な土地利用の調整に関する条例第 16 条（消防活動用空地の確保）の協議の必要はない。 次に、消防水利の整備について、消火栓 1 基、防火水槽（40 t）1 基の新設が必要である。
教育総務部長 （教育長代理）	まず、文化財について、本件開発の計画地の一部には、周知の埋蔵文化財包蔵地である蓼原東遺跡が所在する。工事着手の 60 日前までに、文化財保護法第 93 条に基づく届出を提出し、神奈川県教育委員会から通知される指示事項に従って工事を行う必要がある。 また、周知の埋蔵文化財包蔵地の外においても、土地の掘削等、土木工事中に埋蔵文化財を発見した時は、文化財保護法第 96 条第 1 項の規定により、その状態を変更することなく、遅滞なく、文部科学省令の定める事項を記載した書面をもって、その旨を届け出ていただく必要がある。 次に、車両通行について、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ようにお願いします。
都市部長	また、学期期間中は、市立神明小学校・神明中学校にて給食関係車両の出入りがあるため、工事期間中及び営業開始後において、給食関係車両の出入りに支障が出ないよう配慮をお願いします。 本計画地は、工業の利便を増進する地域である工業地域が定められているが、今回の土地利用目的であるスーパーマーケットについては、工業地域で建てるのが可能な用途・規模の計画である。 また、本計画地は、都市機能誘導区域外ではあるものの、その区域に隣接しており、当該地においてはスーパーマーケットが新たに立地したとしても都市機能を集約・誘導していくという考えから大きく外れるものではないと判断する。 ただし、本計画地周辺には学校や工場等も立地していることから、計画及び運営していくにあたって、各方面と十分調整していただきたいと考える。 なお、行為を行うにあたっては、都市部内の各種手続が必要である。部内関係課と適切に調整する際に、特に次の点に注意が必要である。 1 つ目は、建築物や敷地内通路、空地などの位置・規模に関わる外構計画についても、横須賀市建築基準条例を含めた建築基準法関係規定を十分念頭に置いて検討していただく必要があること。

平澤副市長
各 委 員
平澤副市長

2つ目は、景観に関しては、景観審議会の意見を聴き、本市で定める景観計画への適合を図りながら、周辺景観との調和に配慮する必要があること。また、景観審議会には、基本設計終了後、実施設計に反映できる段階で申出が必要である。

他に意見はあるか。

(特になし)

本土地利用行為は、しばらく遊休化していた土地を活用して新たな企業が進出するものであり、本市の目指す大きな方向性に合致するものと認める。

ただし、特に交通の面で懸念点もあるようなので、工事期間中並びに店舗運営にあたって、適切に誘導員を配置するなど、交通渋滞や安全確保等に配慮していただくよう求める。

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8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