
大矢部弾庫跡地活用に係るマーケット・サウンディング

対象地の概要について

2022.05

横須賀市

1. 対象地の現状 ①対象地概要

所在地：神奈川県横須賀市大矢部2丁目地内

面積：約19ha（うち平坦地4ha、斜面地15ha）

アクセス：首都圏から車50分程度、バス停「大矢部三丁目」から徒歩2分、佐原ICから車5分

土地所有：国有地（18.04ha）、横須賀市有地（約1.58ha）

歴史的経緯：昭和14年に旧軍施設となり、戦後海上自衛隊の横須賀造修補給所が自衛艦隊や陸上部隊等の弾火薬の保管、補給のために使用していた。その後自衛隊の整理・統合計画により、機能は横須賀弾薬整備補給所比余宇弾庫（田浦港町）に移転されたため、対象地は弾庫跡地となった。



▲広域図



▲詳細図

1. 対象地の現状 ②対象地の履歴

対象地周辺の谷戸地形は宅地造成により喪失しているが、対象地は国有地の弾庫跡地という特性故に開発から免れていたことから、宅地の中にありながら貴重な自然環境を残している。



▲明治初期～中期
対象地含め平坦地は水田、斜面地は松林



▲1946年
平坦地に弾庫関連と思われる建築物が立地



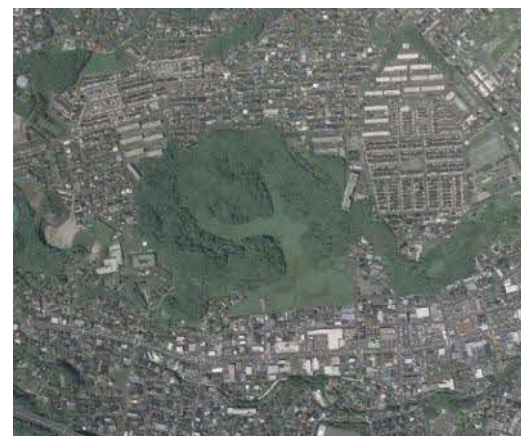
▲1971年
対象地北側で大規模な宅地開発進行



▲1977年
対象地南側でも宅地開発進行



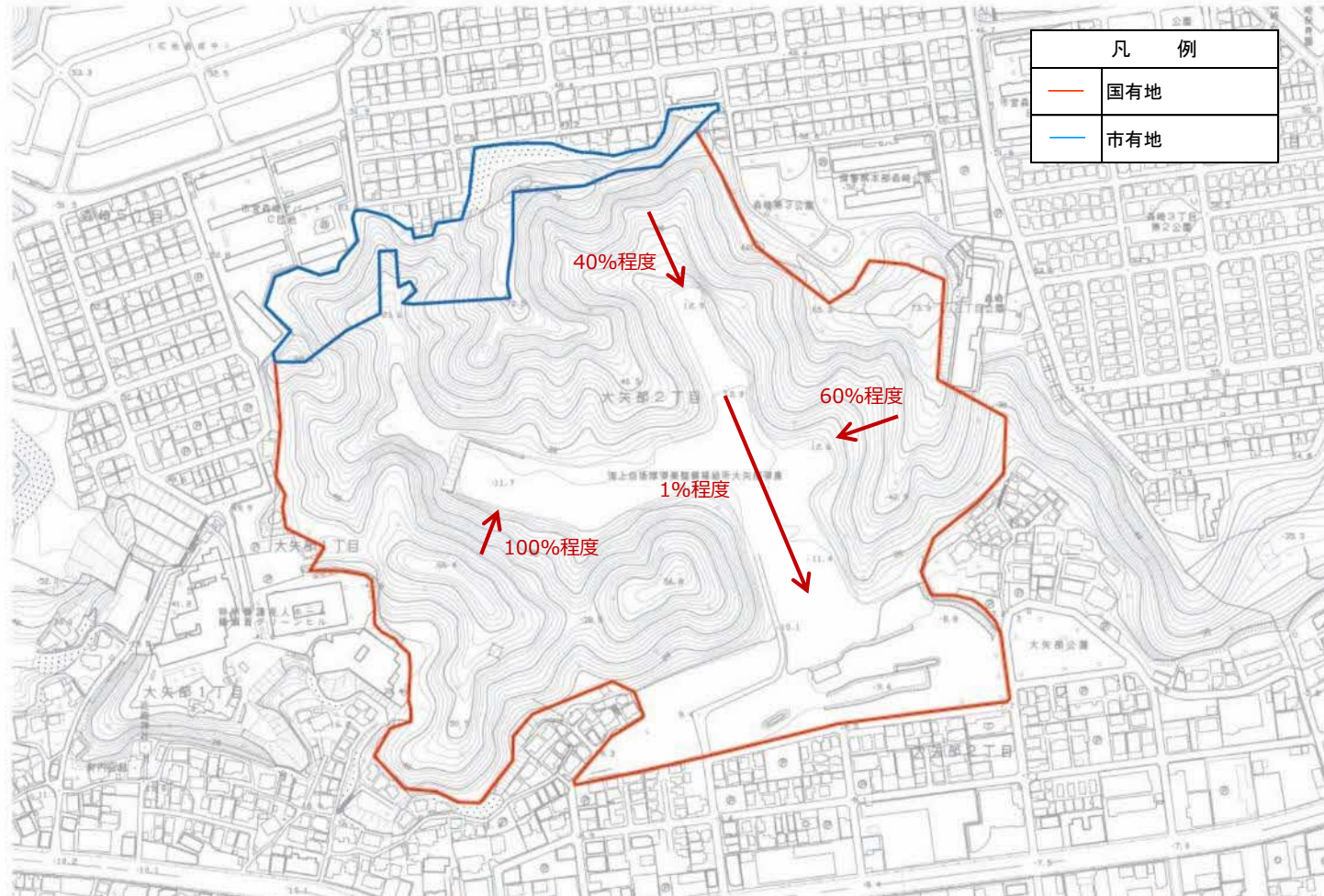
▲1983年
概ね現在の宅地が完成



▲2019年

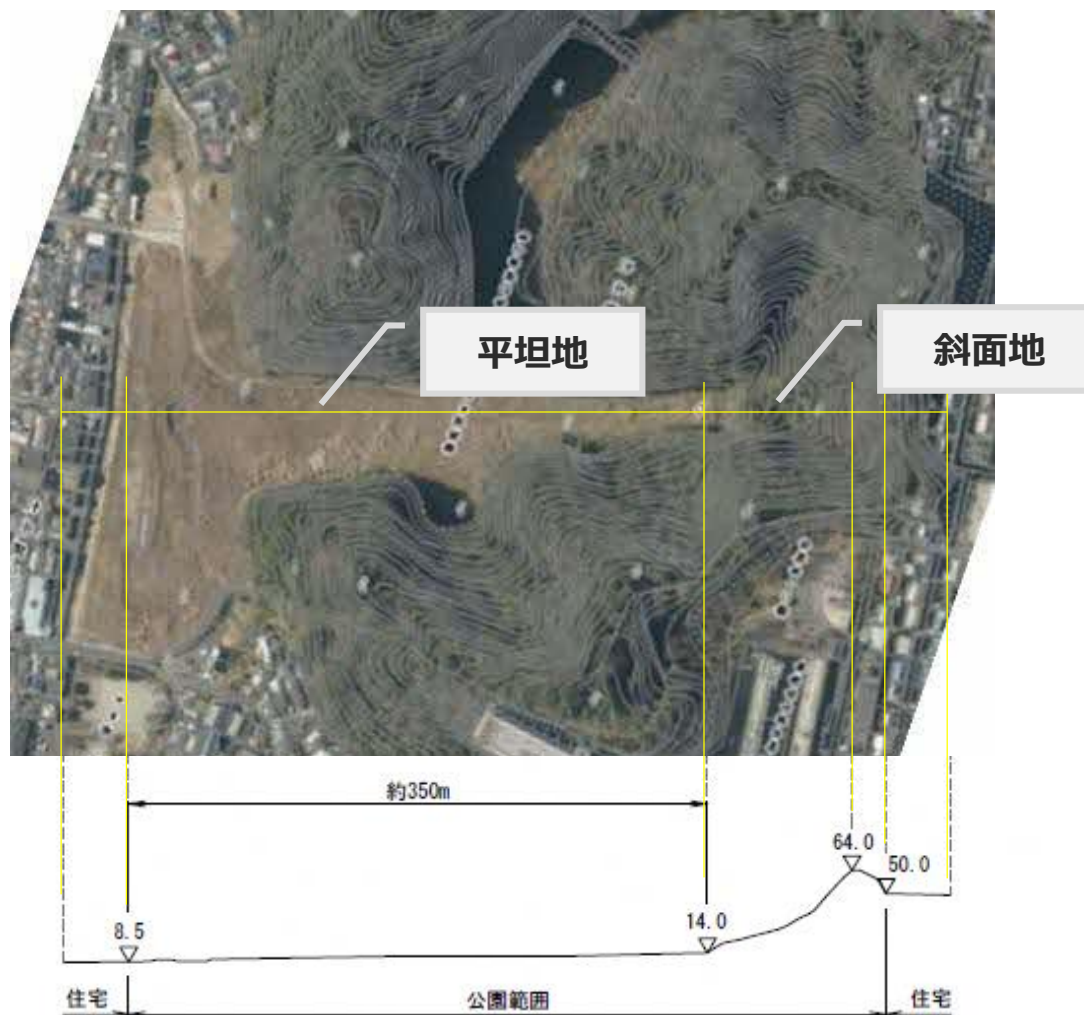
1. 対象地の現状 ③地形（勾配）

都市計画図によると対象地内での最高標高地点は72.5m、最低標高地点は9.3mとなっており、60m程度の高低差がある敷地である。対象地は平坦地と斜面地から構成され、平坦地は勾配1%程度と平坦であるのに対して、斜面地は40～100%程度と非常に急峻となっている。



1. 対象地の現状 ③地形（縦断面図）

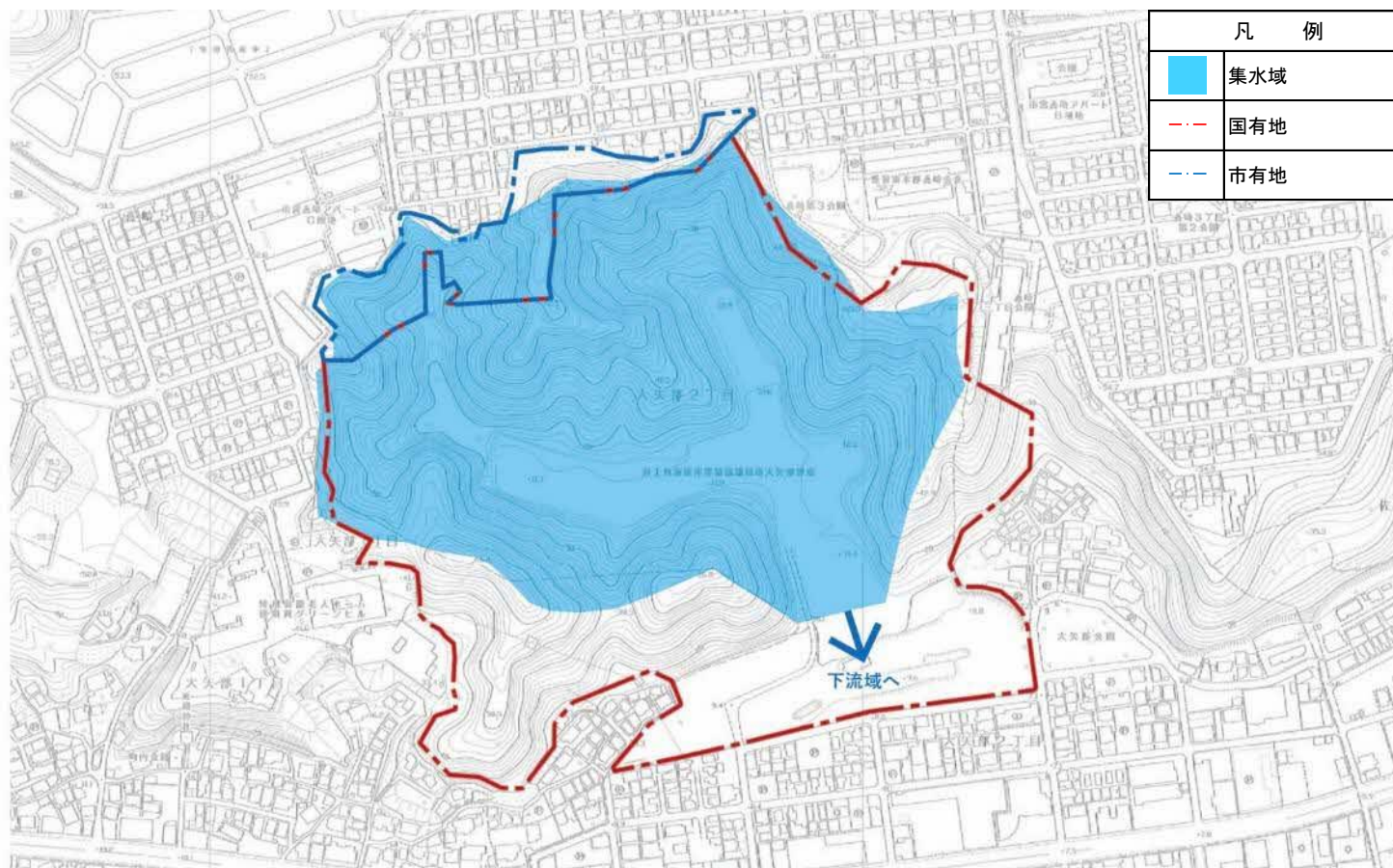
平坦地～斜面地にかけての縦断面図を以下に示す。



1. 対象地の現状 ④集水域

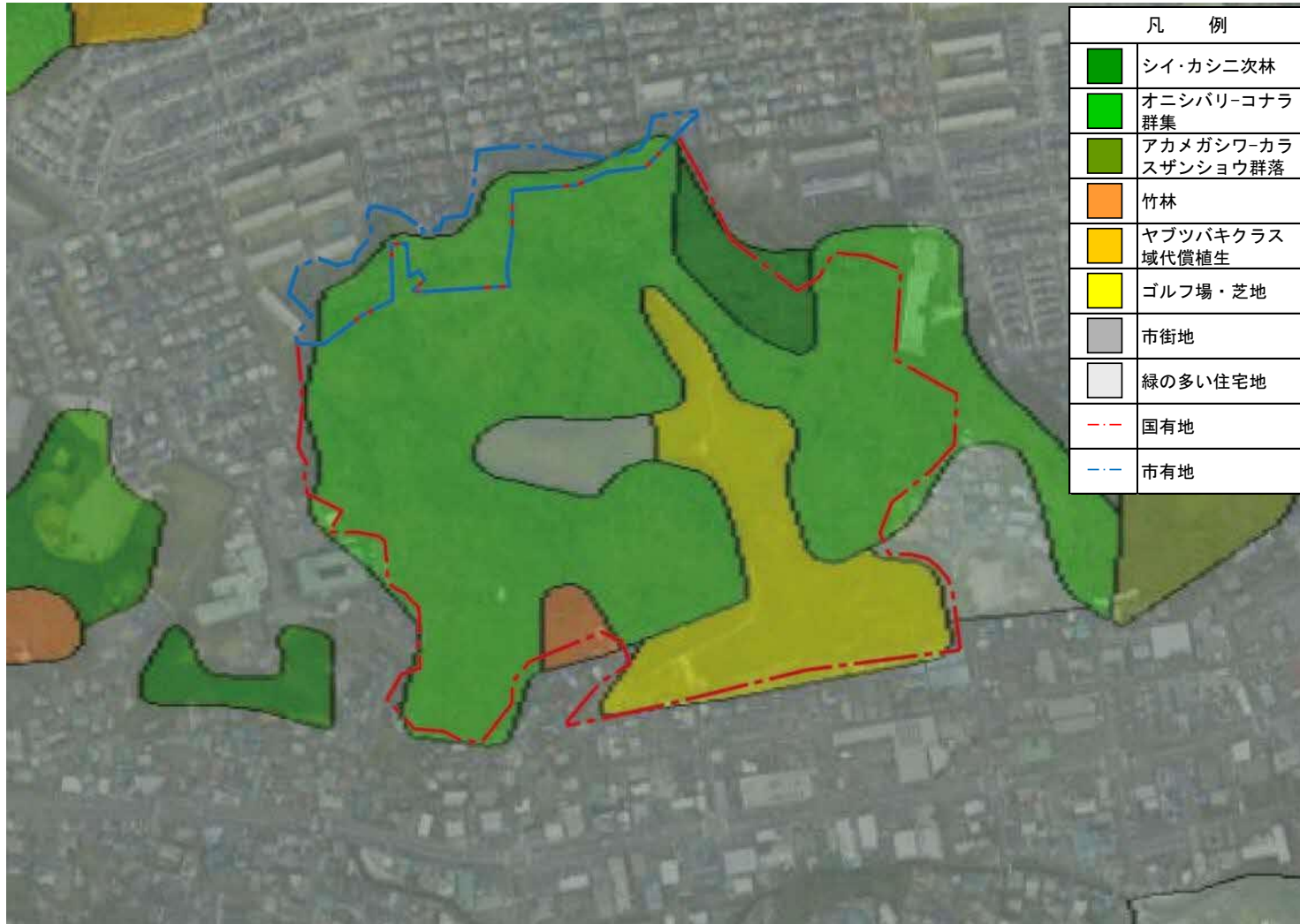
都市計画図の等高線を確認し平坦地の集水域を下図に示す。谷戸地形であることから斜面地への降水は地下に涵養され平坦地に集水し下流域へ流出する。

地形改変や非透水面積の増大により、この関係が崩れ貴重な生態系や防災面において悪影響が及ぶ可能性があるため、必要以上の地形改変等を行わず、谷戸地形及び集水域の保全に配慮する必要がある。



1. 対象地の現状 ⑤ 植生図

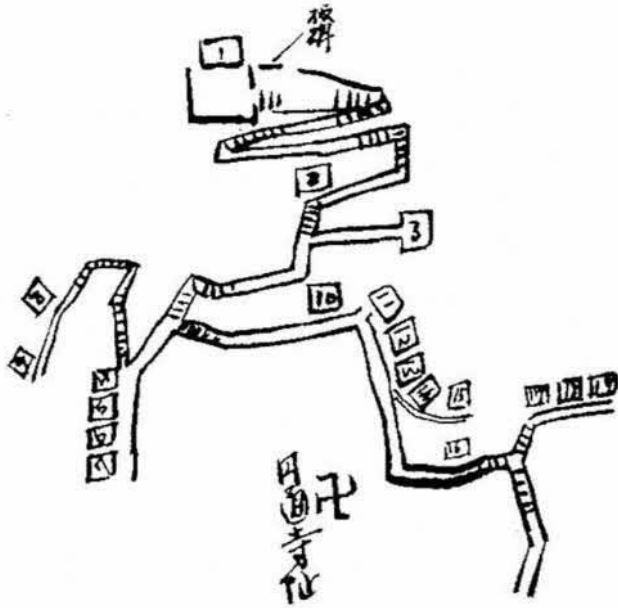
自然環境保全基礎調査成果（環境省）によると、平坦地は「ゴルフ場・芝地」、斜面地は概ね「オニシバリ-コナラ群集」に区分されている。



1. 対象地の現状 ⑥歴史的資源（深谷やぐら群）

深谷やぐら群の概要

- ・鎌倉時代に造営された三浦為通と義継の廟所・墳墓とされており、現在は近隣に移転されている。
- ・「廟所」とされる1号穴とその以下数段にわたるやぐらがあり、現在計21穴が確認されている。
- ・やぐら群全体を取り巻く自然環境と景観が、ほぼ当時のまま維持されていること、やぐら群自体も遺存状態が良好であることから、極めて貴重な遺跡と言える



▲ 深谷やぐら群位置図



▲ 深谷やぐら群の様子



1. 対象地の現状 ⑥歴史的資源（円通寺跡）

円通寺跡の概要

- ・平安時代に建立された三浦為通を開基とする寺院とされている。
- ・1839年（天保10年）にお堂が村民に売り払われ、廃寺となっているため、詳細な場所の特定はされていない。
- ・正確な所在地も特定できていない状況にあり、今後発掘調査等を行い、実態を解明することが求められる。
- ・一定の様相が解明されることで、「深谷やぐら群」と「円通寺跡」を一体の遺跡として、貴重な存在になるものと予想される。

1. 対象地の現状 ⑥歴史的資源（隧道弾庫）

対象地には斜面地の掘削により整備された隧道弾庫が3か所残置しており、出入口はコンクリートで塞がれている。



2. 対象地周辺の現状 ①供給処理施設

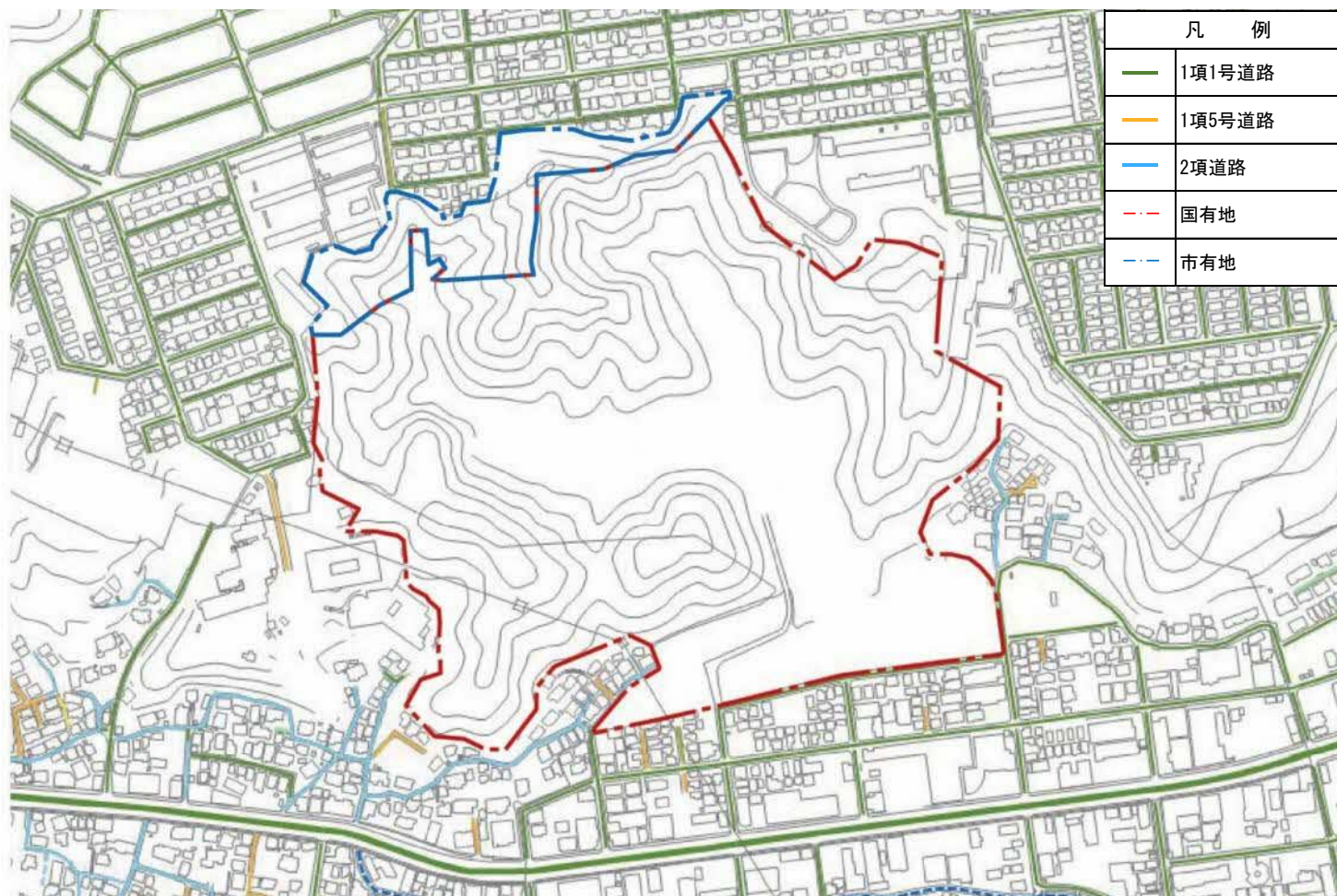
敷地の供給処理施設の接続先として想定される施設は、下記のように敷設されている。



2. 対象地周辺の現状 ②道路

対象地平坦地の東側と南側で1項1号道路（市道）に接道しており、幅員は6.0m程度である。

これらの道路は、道路構造令の解説と運用（（公社）日本道路協会）において規定する第4種第4級の道路に該当すると考えられ、計画交通量は500台/日未満であると想定される。



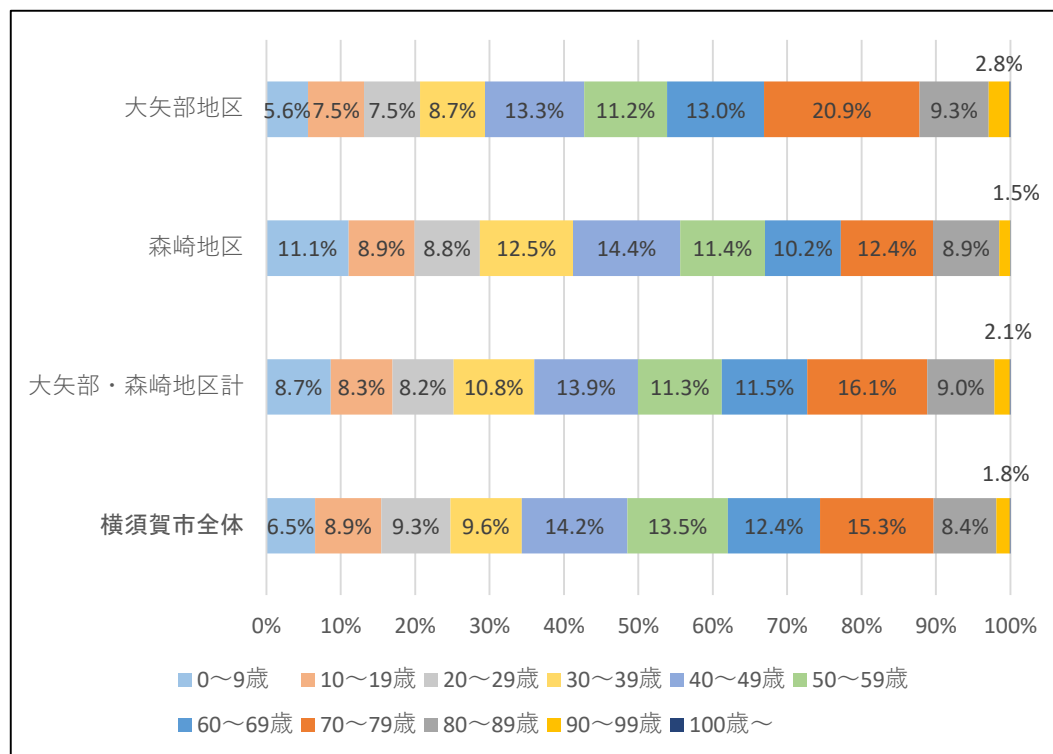
2. 対象地周辺の現状 ③ 居住人口

対象地周辺の人口割合の特徴は下記の通り。

- ・大矢部地区は森崎地区・横須賀市全体と比較して60歳以上の割合が高く、高齢化が進行している。
- ・森崎地区は子育て世代（0～9歳と30～39歳）の割合が大矢部地区・横須賀市全体と比較して高い。
- ・大矢部・森崎地区の合計は、上記森崎地区の特徴に起因し、横須賀市全体と比較して子育て世代の割合が高い。



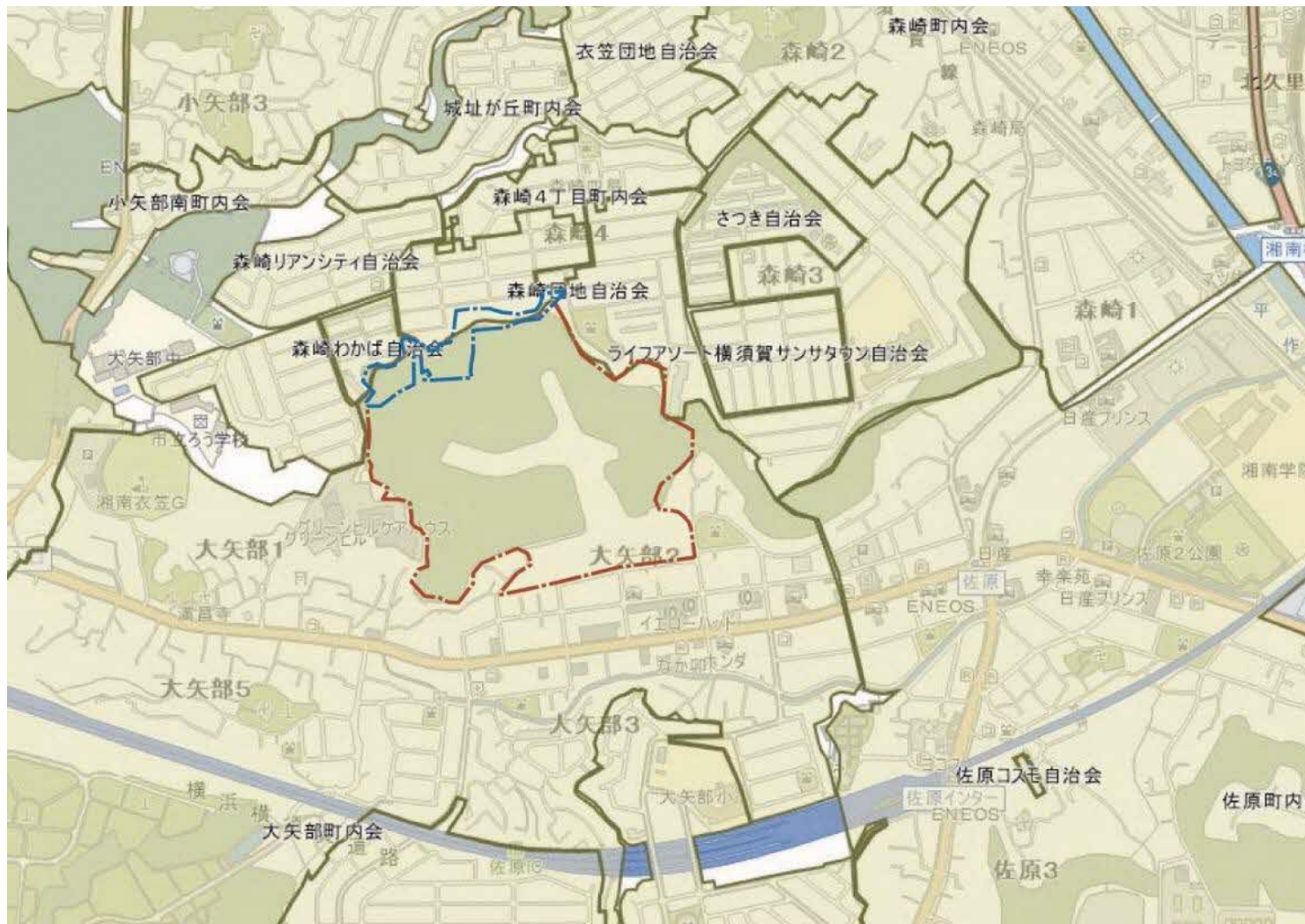
▲周辺地区の範囲



▲地区別人口割合

2. 対象地周辺の現状 ④町内会

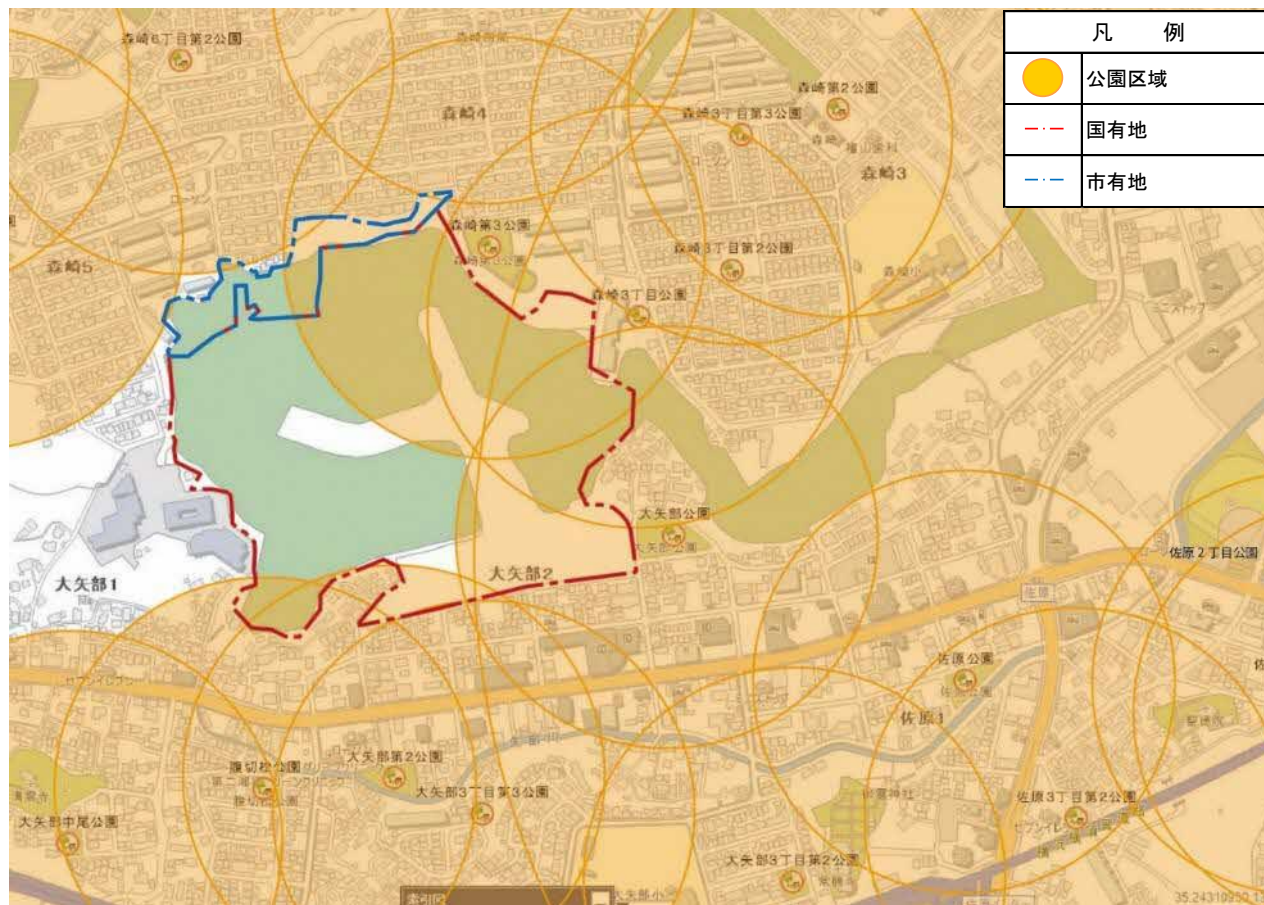
対象地南側の大矢部町内会は歴史が古いため、広範囲に及ぶ町内会となっている。一方で、対象地北側においては町内会が宅地開発の単位で細分化されている状況である。



2. 対象地周辺の現状 ⑤公園

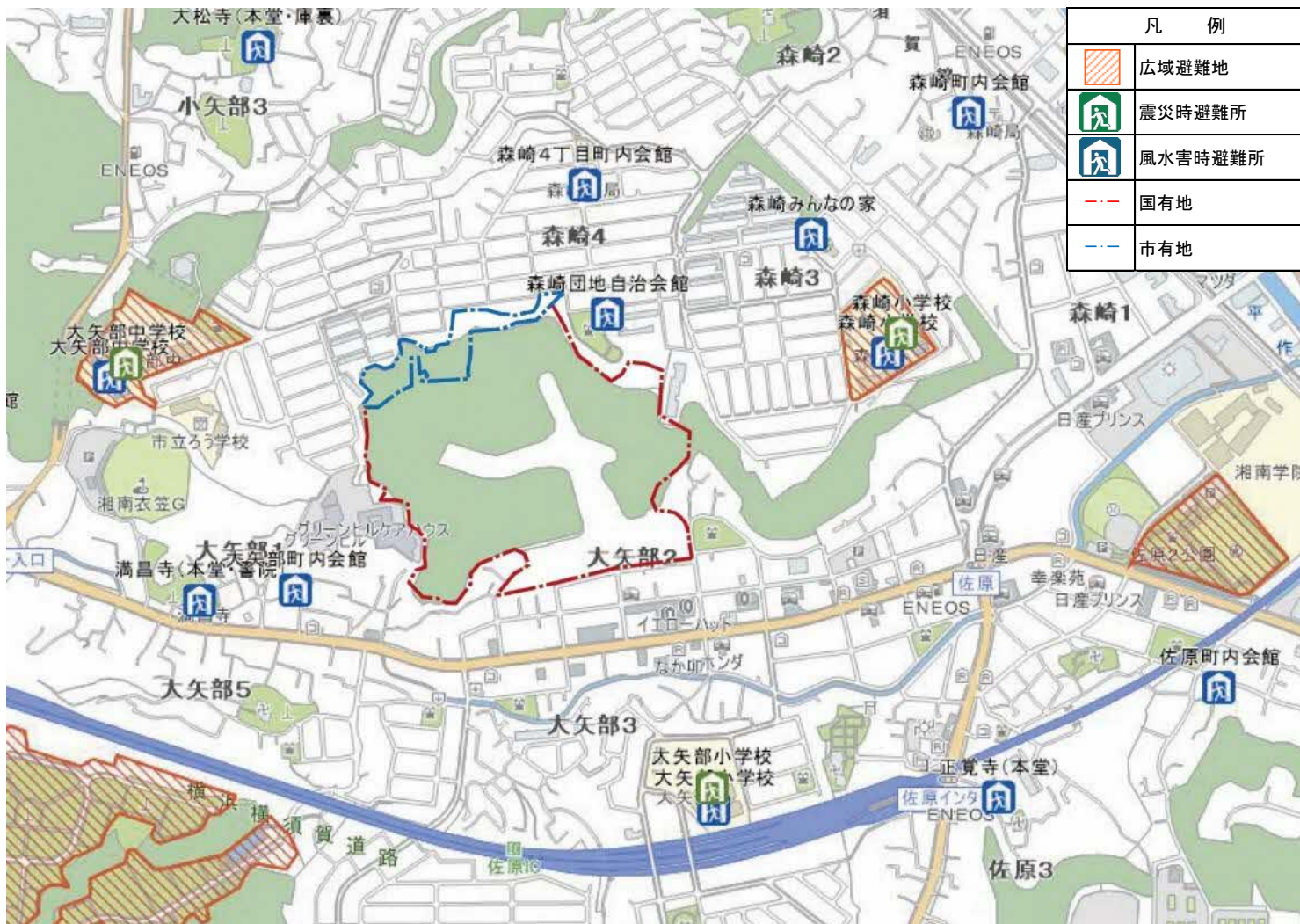
対象地周辺の既存公園の特徴は下記の通り。

- ・周辺市街地は既存公園の誘致圏に概ね含まれており、公園は充足している状況と考えられる。
- ・周辺の街区公園は遊戯施設と休養施設が整備された一般的な公園である。
- ・佐原2丁目公園（地区公園）はH25年新設の新しい公園であり、広域避難地に指定されている。



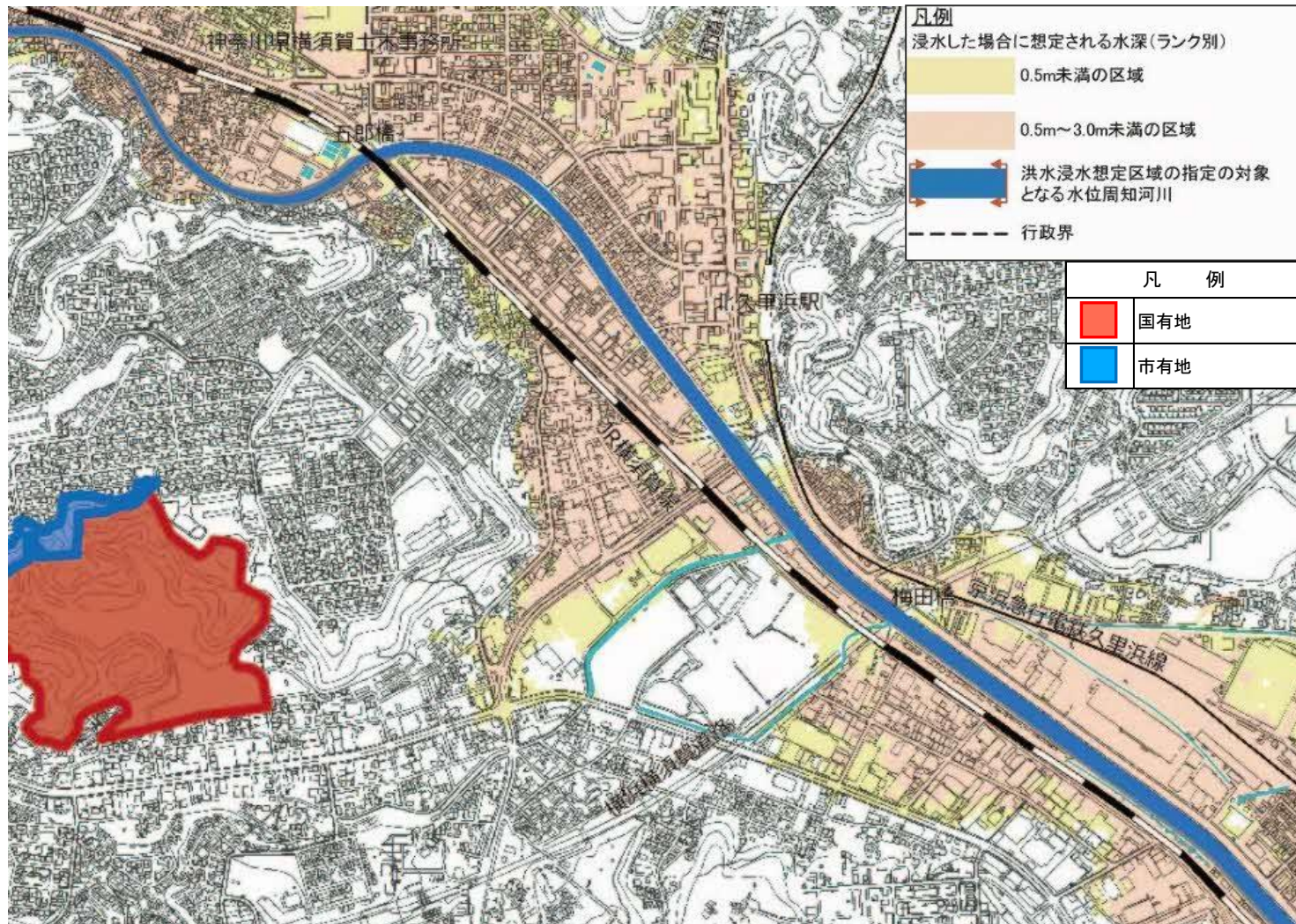
2. 対象地周辺の現状 ⑥避難所等

対象地を囲むように広域避難地4ヶ所（大矢部中学校、森崎小学校、佐原2丁目公園、横須賀市営公園墓地）が設定されており、広域避難地は充足していると考えられる。



2. 対象地周辺の現状 ⑦災害ハザードマップ（洪水ハザードマップ）

洪水ハザードマップでは、対象地内で被害は想定されていないが、対象地の北東方向に位置する平作川沿いで被害が想定されている。



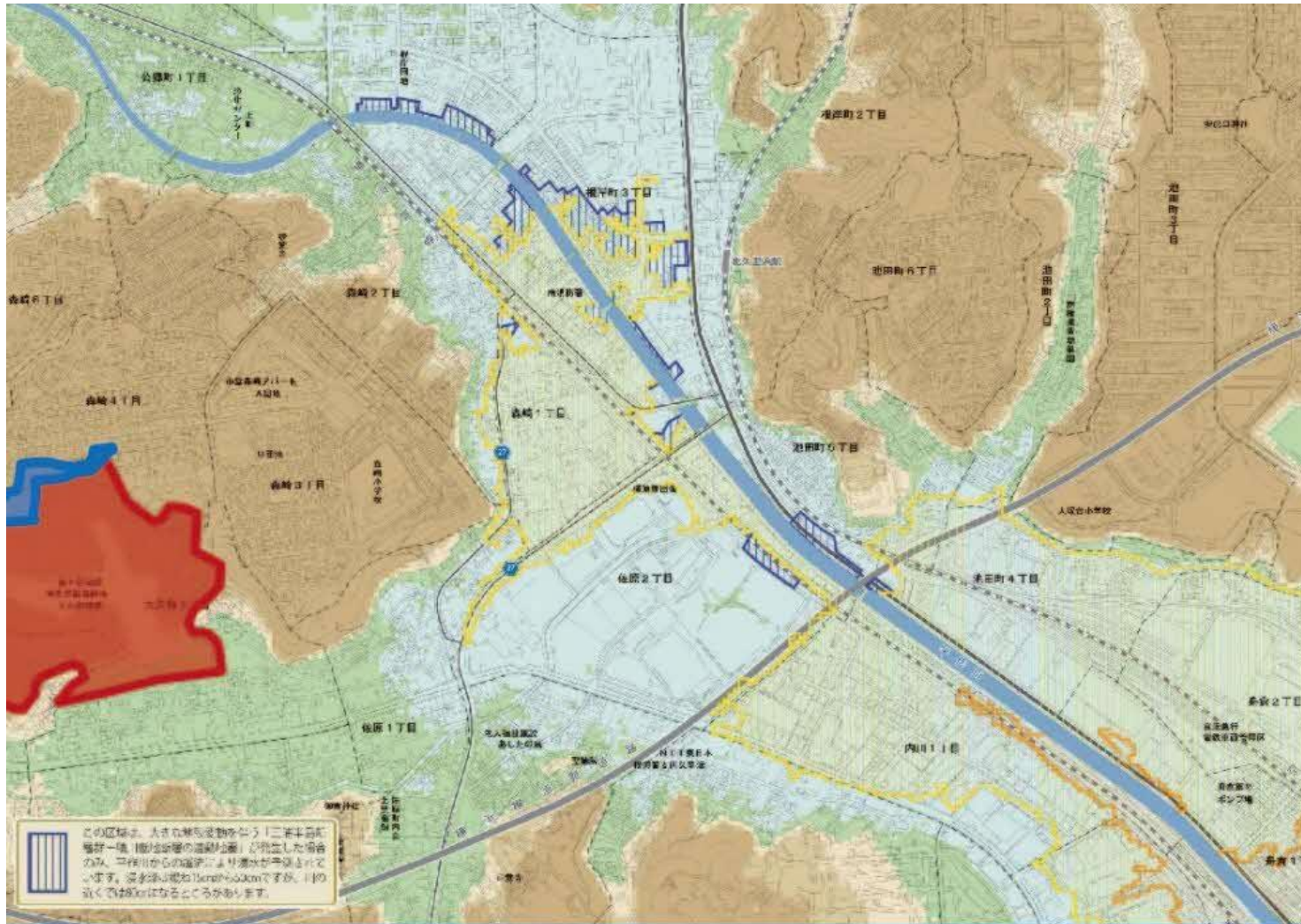
2. 対象地周辺の現状 ⑦災害ハザードマップ（内水による浸水ハザードマップ）

内水による浸水ハザードマップでは、対象地内で被害は想定されていないが、対象地の北東方向で被害が想定されている。

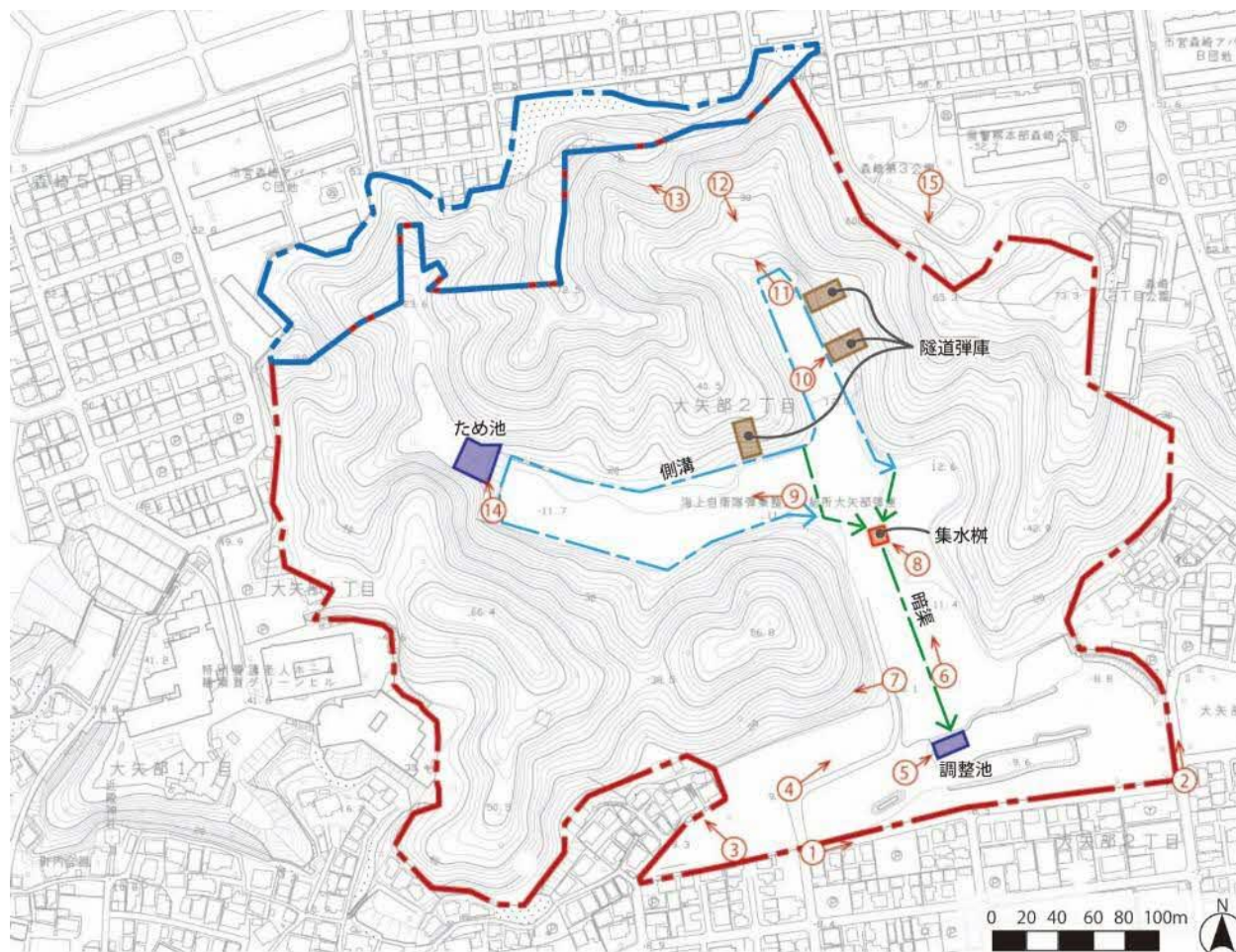


2. 対象地周辺の現状 ⑦災害ハザードマップ（津波ハザードマップ）

津波ハザードマップでは、対象地内で被害は想定されていないが、対象地の北東方向に位置する平作川沿いで被害が想定されている。



3. 現地調査



⑭ ため池



⑮ 森崎第3公園から見た対象地境界沿いにフェンスが設置されている



⑫ 斜面上からの南側への眺望、斜面下の平坦地は排水性が低く沼地になっている



⑬ 深谷やぐら群



⑩ コンクリートで塞がれた弾庫跡地



⑪ 深谷やぐら群・円通寺跡に向かう急峻な道



⑧ かつての雨水排水施設



⑨ 急峻な斜面地に挟まれた平坦地（東西方向）



① 対象地南側に接道する区画道路（W6m）



② 対象地東側に接道する区画道路（W6m）



③ 対象地内の鉄塔 2 基



④ 対象地南側の平坦地



⑤ かつて利用されていた調整池



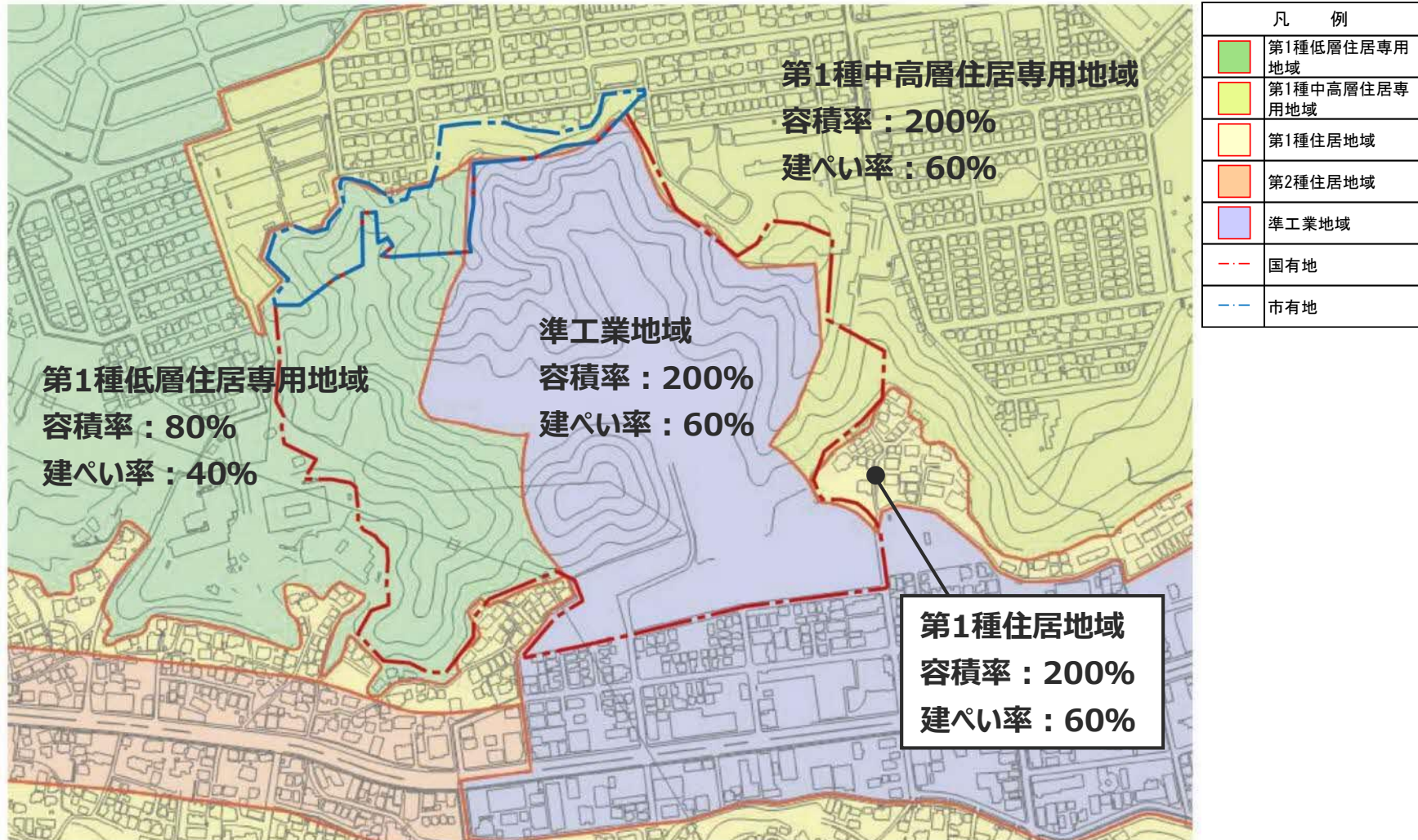
⑥ 急峻な斜面地に挟まれた平坦地（南北方向）



⑦ がけ崩れが発生した形跡

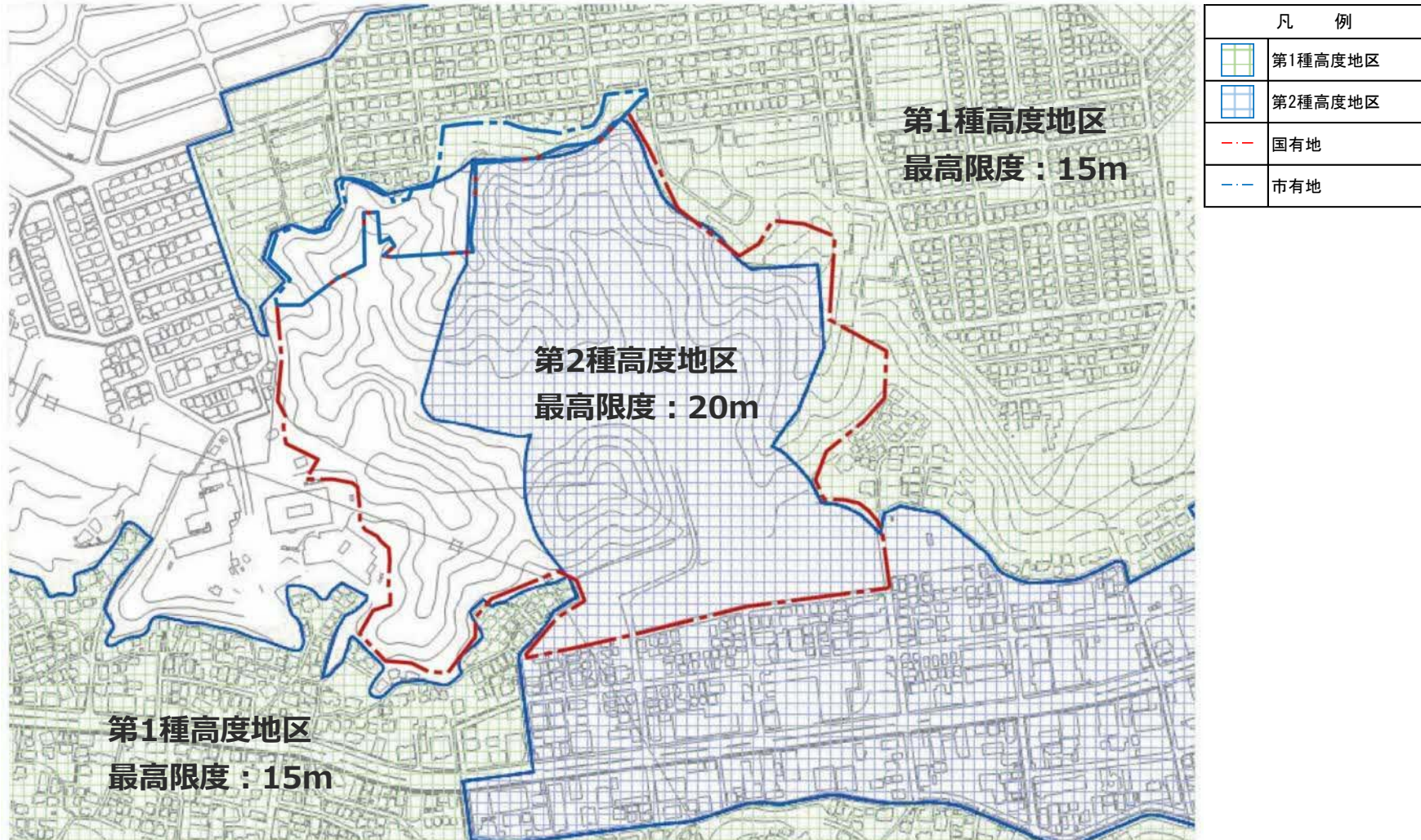
4. 法令等の制限 ①都市計画法（用途地域）

対象地には下記4種の用途地域が含まれる。建築物の配置が想定される平坦地は、全て準工業地域に含まれており、概ね用途制限は受けない。



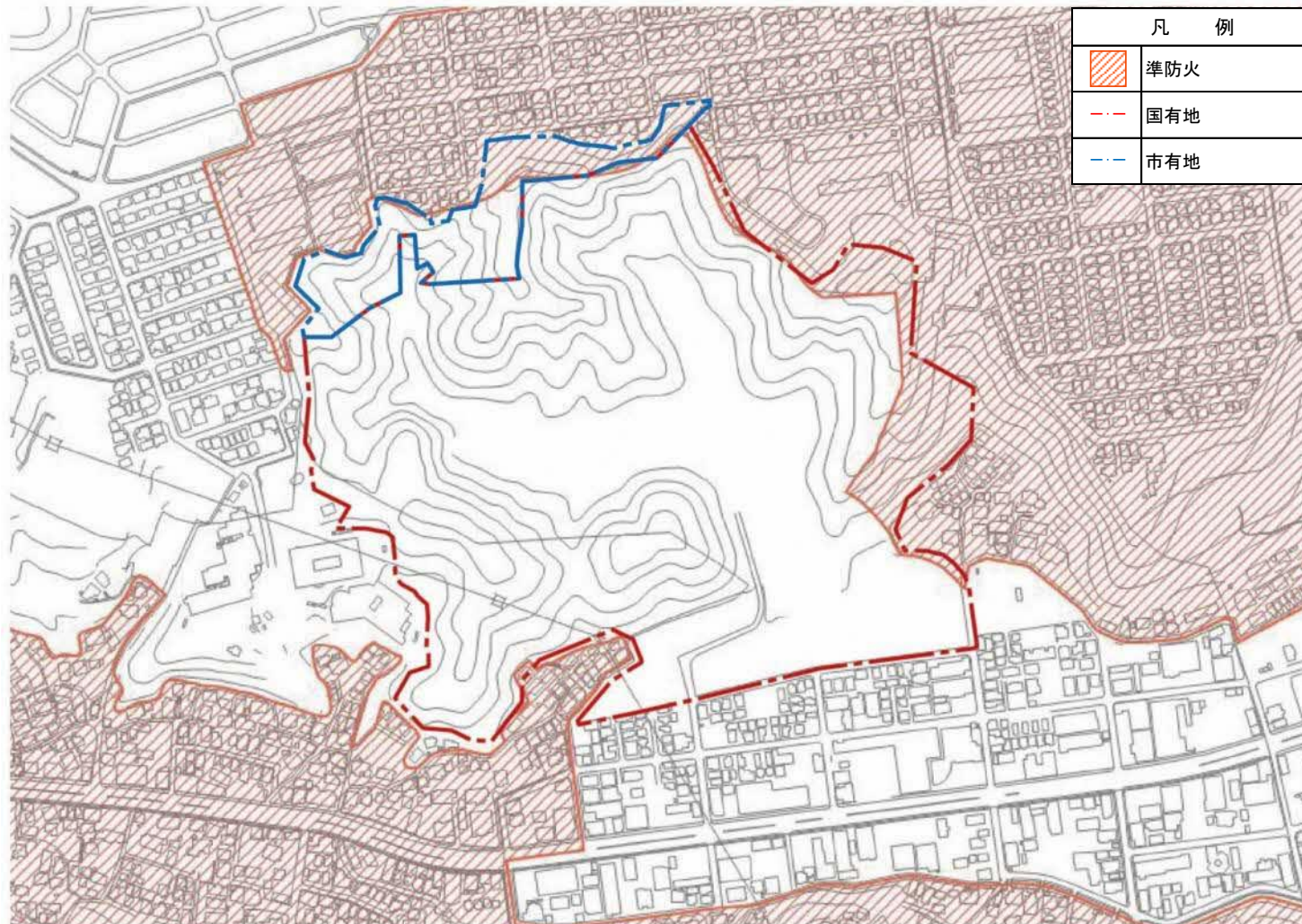
4. 法令等の制限 ①都市計画法（高度地区）

対象地には下記2種の高度地区が含まれる。



4. 法令等の制限 ①都市計画法（防火地域）

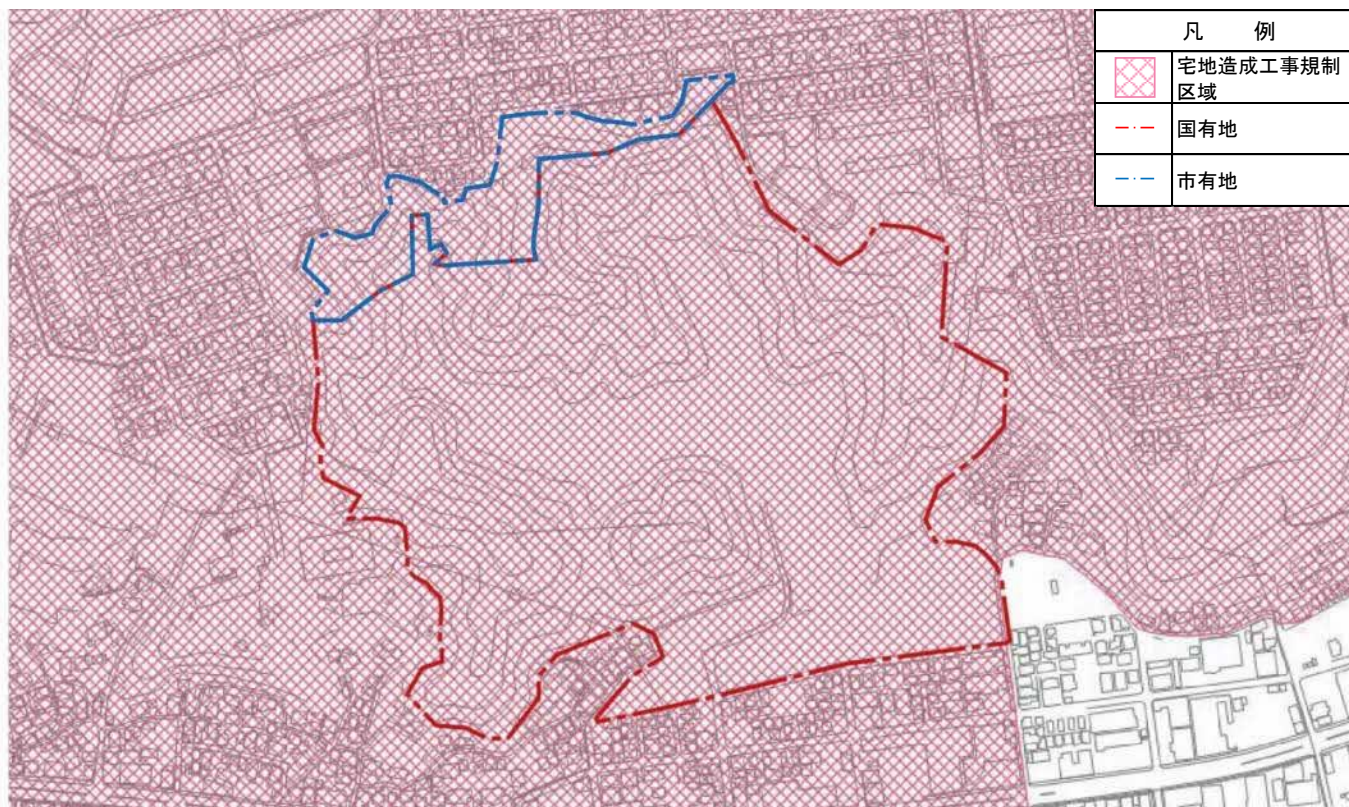
対象地には斜面上部の一部が準防火地域に指定されている。



4. 法令等の制限 ②宅地造成等規制法

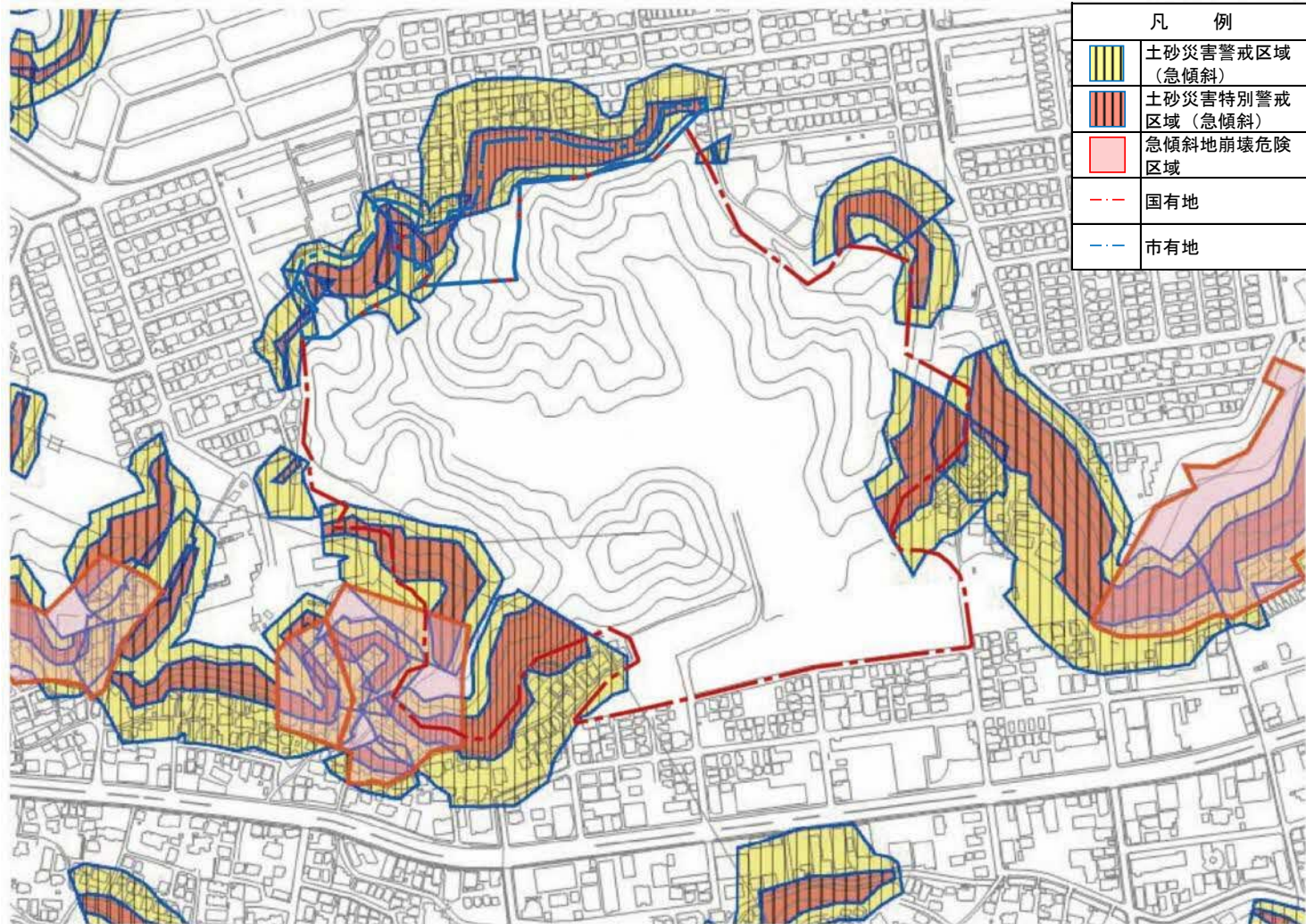
対象地全域は宅地造成工事規制区域に指定されている。宅地造成工事規制区域内の土地で、下記のいずれかに該当する造成工事を行う場合には、都道府県知事等の許可が必要となる。

- ・切土で、高さが2 mを超える崖（30度以上の斜面）を生ずる工事
- ・盛土で、高さが1 mを超える崖を生ずる工事
- ・切土と盛土を同時に行う時、盛土は1 m以下でも切土と合わせて高さが2 mを超える崖を生ずる工事
- ・切土、盛土で生じる崖の高さに関係なく、宅地造成面積が500㎡を超える工事



4. 法令等の制限 ③土砂災害防止法

敷地境界近辺で土砂災害警戒区域（急傾斜）、土砂災害特別警戒区域（急傾斜）、急傾斜崩壊危険区域が指定されている。



4. 法令等の制限 ④文化財保護法

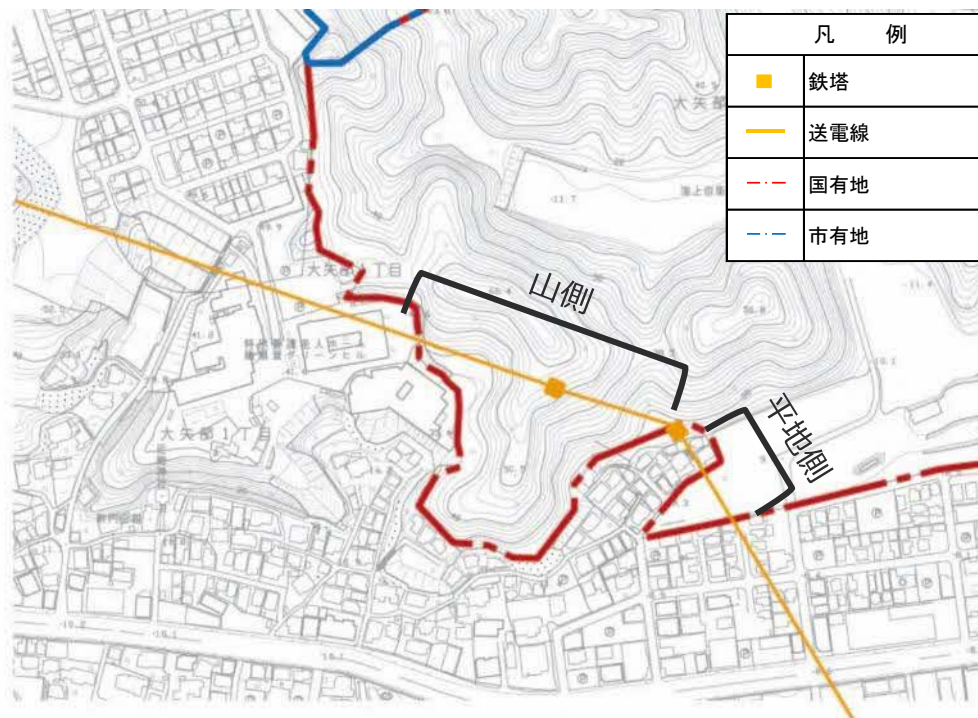
対象地において、埋蔵文化財包蔵地として「円通寺跡」「深谷やぐら群」の2ヶ所が登録されている。埋蔵文化財包蔵地を整備する場合は、横須賀市教育委員会教育総務部生涯学習課との協議・試掘確認調査等が必要となり、整備内容が制限される可能性がある。

なお、生涯学習課に確認したところ、「埋蔵文化財確認面の保護層に関する明確な規定はなく、制限の内容は整備内容に応じた対応となる」ということである。



4. 法令等の制限 ⑤電気設備に関する技術基準を定める省令

対象地内において、鉄塔が2基設置されており高圧線が架空している。これに関する、建築制限は下記の通りである。



送電線位置	電圧	地上高①	水平離隔距離	必要離隔距離②		設置可能な高さの上限 (① - ②)	
				建築物	工作物 植栽	建築物	工作物 植栽
山側	66,000V	約19m	不要	3.60m以上	2.12m以上	15.4m	16.88m
平地側		約18m				14.4m	15.88m

4. 法令等の制限 ⑥開発許可等の基準及び手続きに関する条例（横須賀市）

本事業は、整備内容次第では開発行為に該当する可能性があり、該当する場合は調整池の設置が必要となる。

【開発行為の定義】

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

【土地の区画形質の変更の定義】（一部抜粋）

- ・高さが2メートルを超える切土又は高さが1mを超える盛土を行うもの
- ・一体的な切土及び盛土で、高さが2mを超えるもの
- ・上記のいずれにも該当しないもので、切土若しくは盛土又は一体的な切土及び盛土を行う土地の面積の合計が500m²を超えるもの

【開発行為に該当する場合】

- ・条例・基準に準拠し、下記貯留量を確保する調整池を設置する必要がある。

対象地範囲	開発区域面積	1haあたりの 開発区域貯留量	必要貯留量
国有地のみ	18.04ha	600m ³	10,824m ³
国有地＋市有地	19.58ha		11,748m ³

4. 法令等の制限 ⑦ バリアフリーに関わる基準

バリアフリーの基準として下記に準拠する。

- ・都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第2版】（国土交通省 令和4年3月）
- ・みんなのバリアフリー街づくり条例（神奈川県 平成8年）

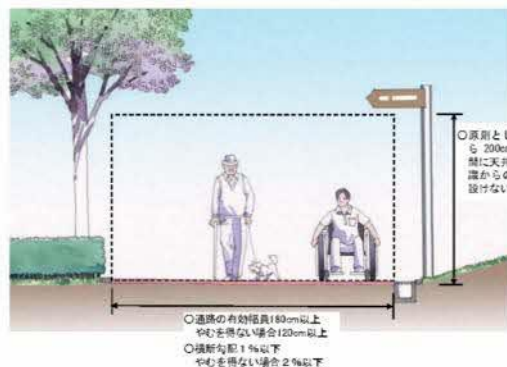
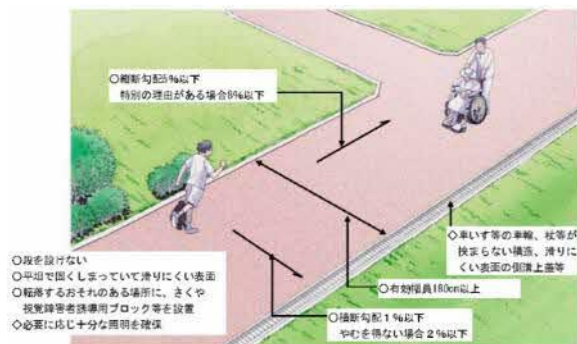


図1 園路の設計例

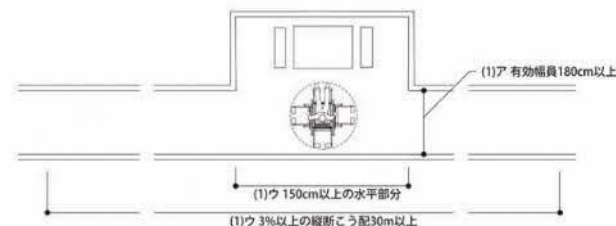
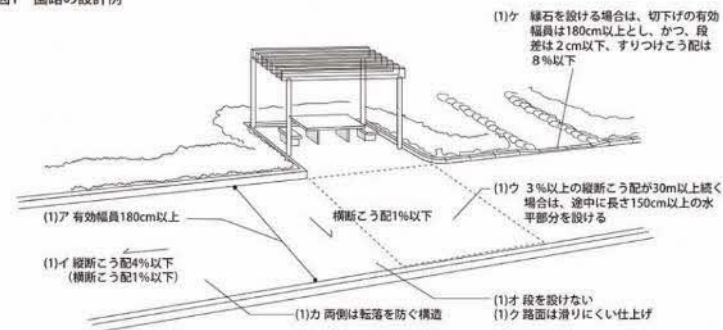


図2 車いす使用者同士のすれ違い箇所
(有効幅員180cm未満の場合の設計例)

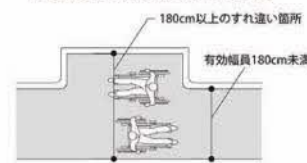
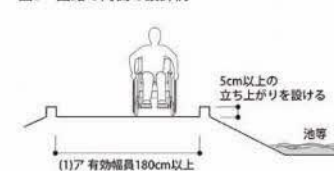


図3 園路の両側の設計例



▲都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン【改訂第2版】

▲みんなのバリアフリー街づくり条例