

■ 議事1

適正な土地利用の調整に関する条例 第30条(4)

ただし書の適用について

■ 案件の概要

適正な土地利用の調整に関する条例第 30 条に係る内容

市街化調整区域の開発事業で近郊緑地保全区域を含む一般乗合旅客自動車運送事業に供する営業所の建築

土地利用行為者

横浜市西区高島 1 丁目 2 番 8 号
京浜急行バス株式会社

土地利用行為の場所

武 3 丁目 3961 番 3 ほか 1 筆
須軽谷字たばさま 1006 番 6 ほか 1 筆

計画区域面積

30,188.03 m²

案件の概要

本計画は、昭和 43 年から野球場として利用していた土地において、道路運送法第 3 条第 1 号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業に供する営業所（事務所、整備工場、倉庫（ごみ置場・油脂庫・廃材置場庫）、バイク駐車場、路線バス駐車場、職員駐車場等）を建築する計画です。

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」「大規模建築物の建築」「宅地造成等」に該当するため、同条例第 46 条に基づく承認が必要となります。

市街化調整区域内において、計画区域面積が 3,000 m²以上であるため、同条例第 30 条の基準に適合している必要がありますが、計画している駐車場の一部が近郊緑地保全区域内に位置するため、同条第 4 号ただし書きの規定により横須賀市土地利用調整審議会の意見を聴取する必要があります。

本市の判断

条例第 30 条第 4 号ただし書きの適用に係る処分庁の判断は以下のとおりです。

1. 公共性または公益性の高い事業に係る開発事業か

（処分庁判断）

一般乗合旅客自動車運送事業に供する事業所は、都市計画法において公益上必要な建築物と定めていることから、本件は公益性の高い事業に係る開発事業と判断し

ています。

2. 当該区域等の指定理由と当該開発事業の公共及び公益上の必要性を比較した上でやむをえない事情があるか。

武山近郊緑地保全区域の指定理由は以下のとおりです。

武山、大塚山及び三浦富士を一体とする自然環境を保全することを主とし、特に自然景観を損なう土地の形質の変更、樹林の伐採及び建築物その他の工作物の新築等の規制に重点を置くものとする。（首都圏近郊緑地保全計画 抜粋）

（処分庁判断）

武山近郊緑地保全区域の指定理由と公共及び公益上の必要性との比較について以下の内容から、やむを得ない事情があると判断します。


- ① 本市西部は鉄道が存在せず、路線バスは市民の重要な移動手段となっており、公益性が高い市民に必要な施設である。
- ② 各路線へのアクセス等を考慮すると、路線バス営業所は本市西部が合理的であるが、土地利用行為者の所有する土地で当該地以外にまとまった面積の平地がなく、唯一の適地となっている。
- ③ 近郊緑地保全区域を計画から除外した場合、敷地形状がいびつとなり、バスの動線が交錯することから、必要な規模の施設を整備することは困難となる。
- ④ 今回、近郊緑地保全区域内での伐採等はないため、自然景観への新たな影響が生じない計画となっている。
- ⑤ 敷地内に近郊緑地保全区域以外の緑地を残すことで、過去（約 60 年前）に近郊緑地保全区域で失われた緑地より多くの緑地を保全する計画となっている。

(仮称) 京浜急行バス武山プロジェクト

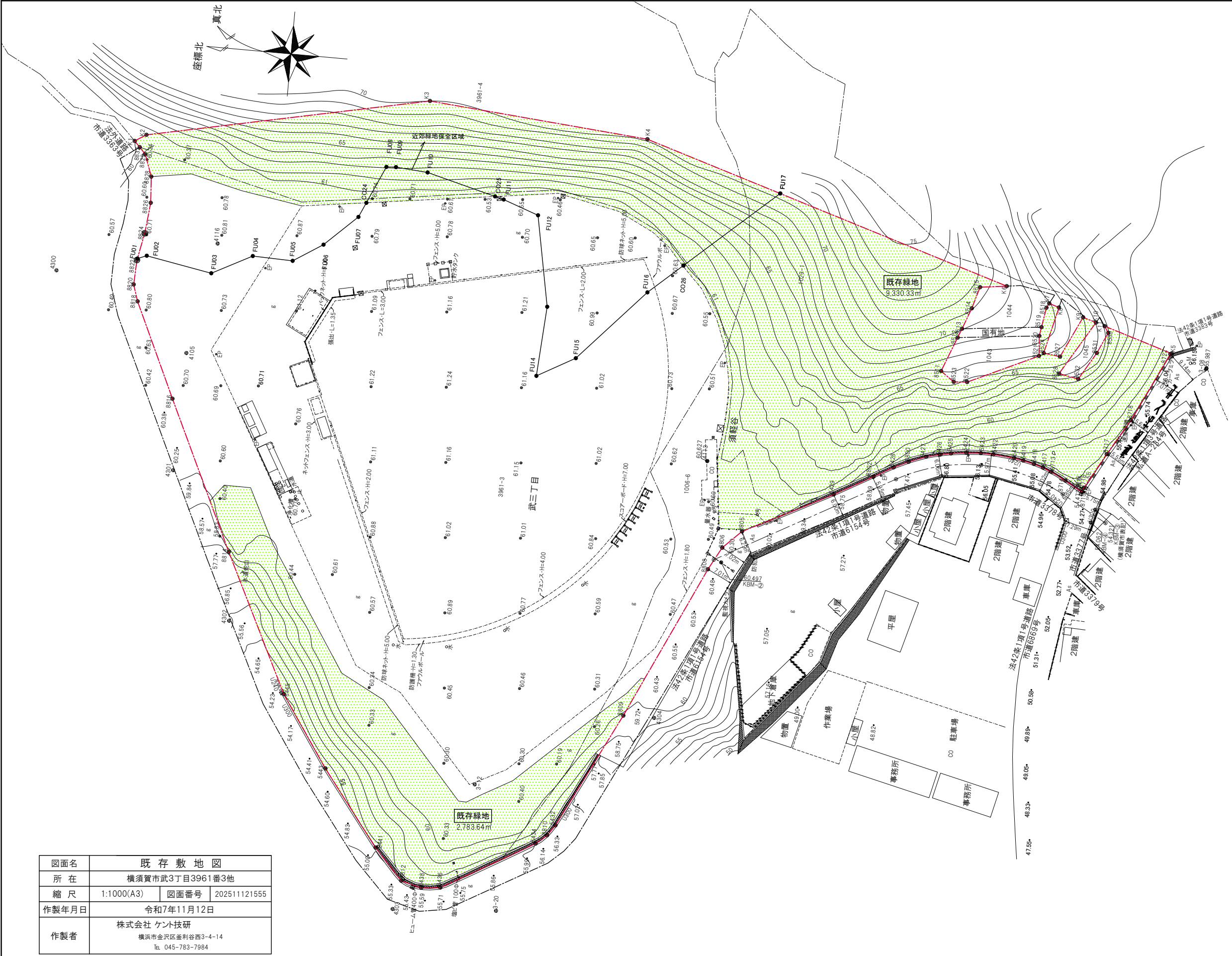
| 土 地 利 用 計 画 の 概 要 | |
|----------------------|---|
| 行 為 者 名 | 京浜急行バス株式会社 |
| 計 画 地 | 横須賀市 武 3 丁目3961番 3 ほか 1 筆 須軽谷字たばさま1006番 6 ほか 1 筆 |
| 都 市 計 画 法 規 制 状 況 | 市街化調整区域：(容積率80%、建ぺい率40%) 武山第 4 種風致地区、武山近郊緑地保全区域、 宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域 |
| 計 画 面 積 | 30,188.03 m ² |
| 予 定 建 築 物 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 駐 車 台 数 191台 (内バス91台、乗用車100台) |
| 公共公益施設 | |
| 道 路 | 新設道路なし |
| 排 水 | 雨水貯留槽：1 箇所、3,000m ³ |
| | 浄 化 槽：1 箇所、43.75m ³ |
| そ の 他 | |
| 残 土 処 理 | 残土処理量 11,872m ³ 総切土量 12,072 m ³ 総盛土量 200 m ³ |



| | | | |
|----------------|--|-----------------------|-----|
| 設計番号 | | 工事名(仮称)京浜急行バス武山プロジェクト | 縮尺 |
| 25039 | | 図面名 | 位置図 |
| 代表取締役 | | 西村 裕 | |
| 一級建築士 第283636号 | | | |

 **ヤマダ総合設計**

YAMADA ARCHITECTS & ENGINEERS, INC.

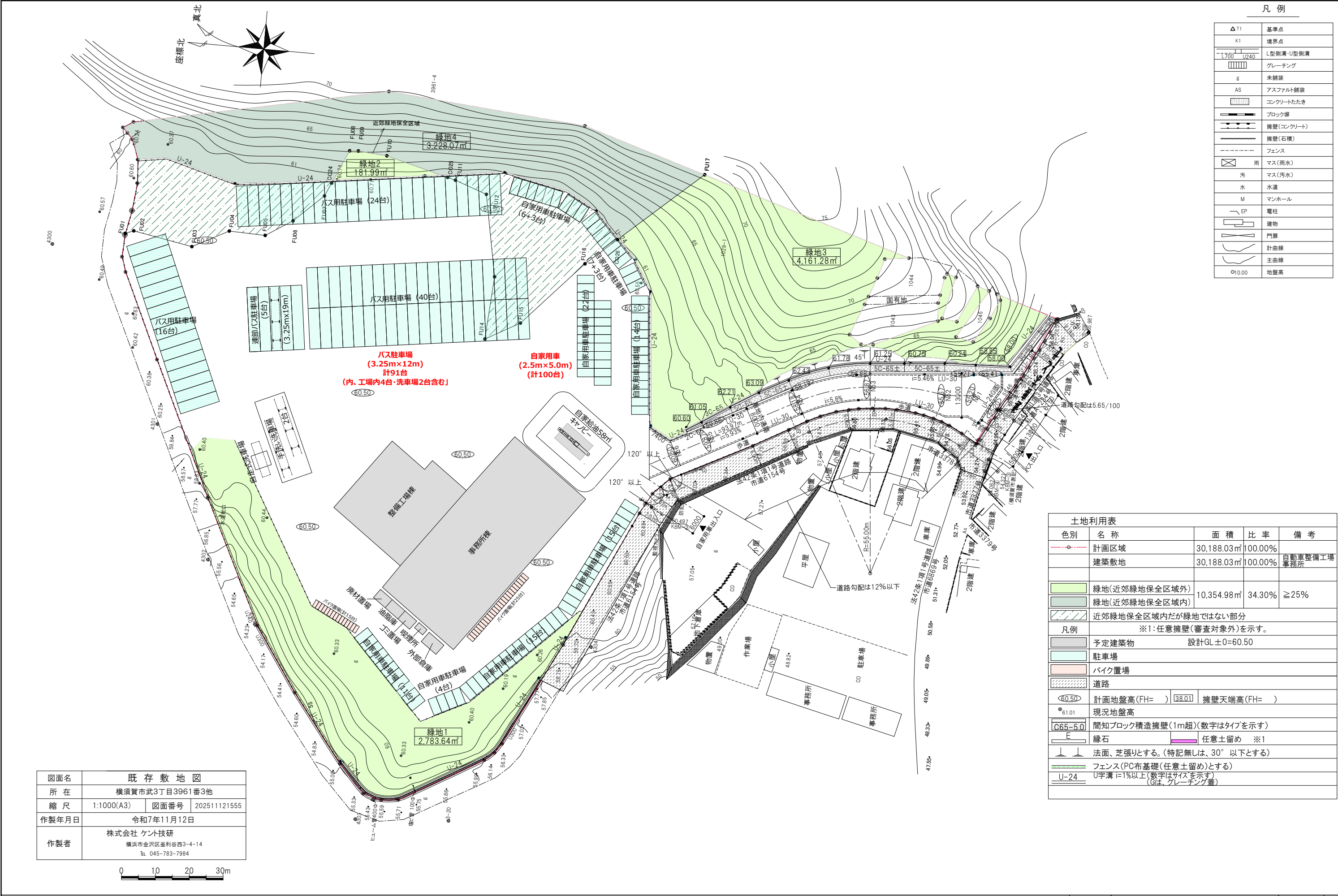


| 凡 例 | |
|-----------|------------|
| △ T1 | 基準点 |
| K1 | 境界点 |
| L700 U240 | L型側溝・U型側溝 |
| □□□□ | グレーチング |
| ε | 未舗装 |
| AS | アスファルト舗装 |
| □□□□ | コンクリートたたき |
| —●—●—●—●— | ブロック塀 |
| —■—■—■—■— | 擁壁(コンクリート) |
| —■—■—■—■— | 擁壁(石積) |
| ---- | フェンス |
| ⊗ | 雨 |
| 汚 | マス(汚水) |
| 水 | 水遣 |
| M | マンホール |
| —●— | 電柱 |
| □ | 建物 |
| — | 門扉 |
| — | 計曲線 |
| — | 主曲線 |
| 010.00 | 地盤高 |

| | | | |
|-------|---|------|--------------|
| 図面名 | 既 存 敷 地 図 | | |
| 所 在 | 横須賀市武3丁目3961番3他 | | |
| 縮 尺 | 1:1000(A3) | 図面番号 | 202511121555 |
| 作製年月日 | 令和7年11月12日 | | |
| 作製者 | 株式会社 ケント技研 横浜市金沢区釜利谷西3-4-14 Tel. 045-783-7984 | | |



| | | | |
|---------------|------------------------|-------------------------------------|--|
| 設計番号 | 工事名 (仮称)京浜急行バス武山プロジェクト | 縮尺 A3=1/1000 A1=1/500 | |
| | | | |
| 25039 | 図面名 | 地形図(現況図) | |
| 代表取締役 西村 裕 | | 一級建築士 第283636号 | |
| ■ 山田綜合設計 | | YAMADA ARCHITECTS & ENGINEERS, INC. | |



| 凡 例 | |
|-----|------------|
| | 基準点 |
| | 境界点 |
| | U型側溝・U型側溝 |
| | グレーチング |
| | 未舗装 |
| | アスファルト舗装 |
| | コンクリートたたき |
| | ブロック塀 |
| | 擁壁(コンクリート) |
| | 擁壁(石積) |
| | フェンス |
| | 雨 |
| | 汚 |
| | 水 |
| | マンホール |
| | 電柱 |
| | 建物 |
| | 門扉 |
| | 計曲線 |
| | 主曲線 |
| | 地盤高 |

| | | | |
|-------|---|------|--------------|
| 図面名 | 既 存 敷 地 図 | | |
| 所 在 | 横須賀市武3丁目3961番3他 | | |
| 縮 尺 | 1:1000(A3) | 図面番号 | 202511121555 |
| 作製年月日 | 令和7年11月12日 | | |
| 作製者 | 株式会社 ケント技研 横浜市金沢区釜利谷西3-4-14 Tel. 045-783-7984 | | |

| 土地利用表 | | | | |
|-------|----------------------------|--------------|-------------|----------------|
| 色別 | 名 称 | 面 積 | 比 率 | 備 考 |
| | 計画区域 | 30,188.03㎡ | 100.00% | |
| | 建築敷地 | 30,188.03㎡ | 100.00% | 自動車整備工場 事務所 |
| | 緑地(近郊緑地保全区域外) | 10,354.98㎡ | 34.30% | ≥25% |
| | 緑地(近郊緑地保全区域内) | | | |
| | 近郊緑地保全区域内だが緑地ではない部分 | | | |
| 凡例 | ※1:任意擁壁(審査対象外)を示す。 | | | |
| | 予定建築物 | 設計GL±0=60.50 | | |
| | 駐車場 | | | |
| | バイク置場 | | | |
| | 道路 | | | |
| | 計画地盤高(FH=) | [38.0] | 擁壁天端高(FH=) | |
| | 現況地盤高 | 61.01 | | |
| | 間知ブロック積造擁壁(1m超)(数字はタイプを示す) | C65-5.0 | | |
| | 縁石 | E | 任意土留め | ※1 |
| | 法面、芝張りとする。(特記無しは、30°以下とする) | | | |
| | フェンス(PC布基礎(任意土留め)とする) | | | |
| | U字溝 1%以上(数字はサイズを示す) | U-24 | | (Gは、グレーチング蓋) |

第3節 市街化調整区域内の土地利用行為の基準

(開発事業の遵守基準)

第30条 市街化調整区域内において、開発事業（区域の面積が 3,000平方メートル以上の建築物系の開発事業又は非建築物系の開発事業に限る。以下この条において同じ。）を行う土地利用行為者は、第1節に規定するもののほか、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

(1) 建築物系の開発事業は、次に掲げる内容に該当するものであること。ただし、既存建築物の建替えを目的とする建築物系の開発事業の場合で、市長が特にやむを得ないと認めるときは、この限りでない。この場合において、市長は、審議会の意見を聴かなければならない。

ア 研究施設（自然科学、社会科学又は人文科学に関する研究、試験又は検査を行う施設をいう。以下同じ。）、研究開発型施設（研究開発部門を有する物品の製造、加工又は処理を行う施設をいう。以下同じ。）又は研修施設（研究施設又は研究開発型施設に従事する者の養成、研修等を行う施設をいう。以下同じ。）の建設（増設を含む。以下同じ。）

イ 教育施設（学校教育法に規定する学校、専修学校及び各種学校並びに職業訓練校等の施設をいう。以下同じ。）又は文化施設の建設

ウ 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設をいう。）、介護老人保健施設又は医療施設（医療法第1条の5及び第2条第1項に規定する病院、診療所又は助産所をいう。）の建設

エ アからウまでに掲げるもののほか、市街化を促進するおそれのない施設で、特に市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる規則で定めるものの建設

(2) 非建築物系の開発事業は、次に掲げる内容に該当するものであること。

ア スポーツ・レクリエーション施設（土地そのものを施設の主たる構成要素とするスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設（ゴルフ場を除く。）をいう。以下同じ。）の設置

イ 墓地等の設置

ウ 岩石等採取場（岩石、砂利（砂及び玉石を含む。）又は土の採取の用に供する場所をいう。以下同じ。）の設置

エ 発生土処分場等（工事等に伴って生じた土砂等の処分（規則で定めるものを除く。）の用に供する場所その他規則で定める場所をいう。）の設置

オ 廃棄物処理施設（廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分等を行うための施設をいう。）の設置

カ アからオまでに掲げるもののほか、土地そのものを主たる構成要素とする施設で、規則で定めるものの設置

(3) 当該開発事業を行うために必要な能力、資力等を備えていると認められる者であること。

(4) 開発事業（墓地等の設置を除く。以下この号において同じ。）の区域には、原則として次の区域等を含まないこと。ただし、公共性又は公益性の高い事業に係る開発事業であって、当該区域等の指定理由と当該開発事業の公共及び公益上の必要性を比較して、特にやむを得ないと認められる事情が存する場合又は当該開発事業に着手するときまでに当該区域等の指定が解除されることが確実と認められる場合その他市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。この場合において、市長は、審議会の意見を聴かなければならない。

ア 自然環境保全地域

イ 近郊緑地保全区域

ウ 特別緑地保全地区

エ 保安林及び保安施設地区

オ 農用地区域

カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域

(5) 開発事業の規模及び面積は、開発事業の目的を実現するために必要かつ最小限のものとし、当該開発事業の区域の面積は、次表の左欄に掲げる開発事業の内容に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる基準に従うものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

| 開発事業の内容 | 開発事業の区域の面積の基準 |
|------------------------|--|
| 研究施設、研究開発型施設又は研修施設の建設 | 1 5ヘクタール以上 2 研修施設は、20ヘクタール未満。ただし、研究施設又は研究開発型施設との複合施設については、20ヘクタール以上とすることができる。 |
| 教育施設（幼稚園を除く。）又は文化施設の建設 | 1 5ヘクタール以上 2 教育施設（大学を除く。）は、20ヘクタール未満 |
| スポーツ・レクリエーション施設の設置 | 1 5ヘクタール未満。ただし、複数の種類の施設（一の種類の施設の用に供する区域の面積が5ヘクタール未満であるものに限る。）を有するスポーツ・レクリエーション施設であって、かつ、当該区域の状況、開発事業全体の内容、地域の事情等を勘案して特段の事情があると認められるものは、5ヘクタール以上とすることができる。 2 区域内に建築物であるスポーツ施設（規則で定めるものを除く。）を設置するものの開発事業の区域は、4ヘクタール以上 |
| 墓地等の設置 | 20ヘクタール未満 |

（6）規則で定める基準に従い、開発事業の区域における施設の整備及び土地の造成を行うこと。

（7）開発事業（岩石等採取場の設置その他土地利用目的の一時的な変更を行う開発事業を除く。以下この号において同じ。）の区域内においては、次表の左欄に掲げる開発事業の種別に応じ、それぞれ同表の中欄又は右欄に掲げる割合の緑地を規則で定める方法により確保すること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

| 区域面積 開発事業 の種別 | 1ヘクタール以上 | 1ヘクタール未満 |
|---------------------|--|--|
| 建築物系の開発事業 | 35パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、40パーセント以上とする。） | 20パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、25パーセント以上とする。） |
| 非建築物系の開発事業 | 25パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、30パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。） | 15パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、20パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。） |

（8）規則で定める基準に従い、次に掲げる事項について配慮すること。

ア 自然環境及び生活環境に及ぼす影響

イ 社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響

（9）前各号に定めるもののほか、開発事業の種別及び内容ごとに規則で定める個別基準に適合すること。

【趣 旨】

本条は、良好な自然環境の保全と農林漁業の振興を図り、市街化を抑制すべき市街化調整区域内において、土地利用行為の目的を達成するために必要最小限の開発事業とするための基準を設けている。

この基準を設ける趣旨は、市街化調整区域内においても土地利用が容認されることとなる教育文化活動の支援、産業活動の活性化、生活環境の整備などについて一定の配慮をする必要があるためであり、区域の面積が

3,000㎡以上となる開発事業について、本条例第2章第1節で規定する土地利用の遵守基準に加えて、市街化調整区域内における開発事業の遵守基準を設けるものである。

本条の内容は、神奈川県土地利用調整条例第6条に基づく神奈川県土地利用調整条例審査指針等に定められた内容に準拠し、明確化を図ったものである。審査指針に準拠した理由は、その定める内容が、県内の市街化調整区域の保全と秩序ある土地利用に貢献してきた実績を踏まえたものである。

なお、神奈川県土地利用調整条例は、市街化調整区域内で規制・誘導を行う開発事業の規模を1ha以上としているが、本条例では、対象となる開発事業の規模を3,000㎡以上とし、よりきめ細かな規制・誘導を行うものである。

【解釈・運用】

1 第1号は、本条の趣旨に即した建築物系の開発事業について、認められる内容を限定的に列挙している。本号により認められる建築物系の開発事業は、主として建築物の建築を目的とする次の(1)から(4)までに掲げる内容に該当するものでなければならない。

ただし、既存建築物の建替えを目的とする建築物系の開発事業の場合で、市長が特にやむを得ないと認めるときはこの限りではない。「市長が特にやむを得ないと認めるとき」とは、市街化調整区域指定前から建築されている建築物や、都市計画法上の許可を得て建築された建築物の建替えを目的とする開発事業に該当する場合である。

なお、適用除外の判断に当たっては、市長は、公正な判断を確保するため、土地利用調整審議会（土地利用基本条例第13条第1項第1号）の意見を聴くものとする。

(1) アの「研究施設」とは、自然科学、社会科学又は人文科学に関する研究、試験又は検査を行う施設が該当する。

「研究開発型施設」とは、研究開発部門を有する物品の製造、加工又は処理を行う施設が該当し、その機能は研究が主たるものであることを要し、生産機能が主たるものは当然のことながら除外される。つまり、研究目的を名目に実質的には工場と変わらないような施設が立地されることがないように、研究開発型施設を研究施設とは区別し、明確に定義付けるものである。研究開発型施設において行われる物品の製造、加工又は処理は、研究開発部門と密接に連携して行われる試作品の製造等に限り認められる。

「研修施設」とは、研究施設又は研究開発型施設に従事する者の養成、研修等を行うために必要な器具、機材等を備えた施設が該当し、単なる会議室だけの施設や営業社員等のための研修施設は含まない。

(2) イの「教育施設」とは、学校教育法に規定する学校（大学、短期大学、高等学校、中学校、小学校、幼稚園、養護学校等）、専修学校及び各種学校並びに職業訓練校等の施設が該当する。

「文化施設」とは、図書館、博物館、美術館、資料館、劇場、音楽堂等の施設である。

(3) ウの「社会福祉施設」とは、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設が該当する。

「介護老人保健施設」とは、介護保険法第8条第28項に規定する要介護者に対し看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設が該当する。

「医療施設」とは、医療法第1条の5及び第2条第1項に規定する病院、診療所又は助産所である。

(4) エの「規則で定めるもの（施設）」とは、以下に掲げる施設が該当する（本条例施行規則第15条）。

① 都市計画法第29条第1項第2号及び第3号に規定する開発行為に係る施設

これらの施設は、いずれも開発許可等を得ることなく建築できる施設であることから、本条例においても整合を図り、これらの施設の建設を目的とする開発事業を認める。

ア 都市計画法第29条第1項第2号の施設

農林漁業の用に供する施設やこれらの業を営む者の住宅などで、農林漁業との適正な調整を図るという市街化調整区域の趣旨から、立地することがやむを得ないものであり、実態的にも市街化を促進するおそれがないこと。

イ 都市計画法第29条第1項第3号の施設

鉄道施設、変電所、電話・電気・水道・ガス等の公益上必要な施設で、これらは都市生活に必要不可欠であり、ほとんどが国や地方公共団体若しくはこれらに準ずる法人が設置主体であるとともに、設置に関する管理法があり、一般的に市街化を促進するおそれがないこと。

② 都市計画法第34条各号に規定する開発行為に係る施設

これらの施設は、農林水産物の処理・貯蔵・加工の施設、中小企業の共同化等の施設、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設、収用対象事業により移転する施設等で、市街化促進の防止の観点から許容し得るものとして、開発許可等により立地が認められている。したがって、本条例においても、当該施設の建設を目的とする開発事業を認めるものである。

③ 都市計画法第34条の2第1項に規定する開発行為に係る施設

国、県、本市などの公的機関が建設するもので、これらは都市計画法上の要請と調和したかたちで設置されるものであり、市街化を促進するおそれがなく、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。

2 第2号は、本条の趣旨に即した非建築物系の開発事業について、認められる内容を限定的に列挙している。

本号により認められる非建築物系の開発事業は、土地そのものを主たる構成要素とする次の(1)から(6)までに該当するものでなければならない。

- (1) アの「スポーツ・レクリエーション施設」とは、市民の健康保持、増進等に資するものであって、土地そのものを主たる構成要素とするスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設が該当する。したがって、ここでは体育館等の建設を主たる目的とする開発事業は該当しない。

なお、神奈川県は、県内の土地利用のバランスや緑の保全等の観点からゴルフ場の建設を凍結している(昭和48年1月決定)ことも踏まえ、市街化調整区域内の自然環境の保全を図るため、本条例においては、「ゴルフ場」の立地を認めない。

- (2) イの「墓地等」には、ペット霊園が含まれる。ペット霊園には、「墓地、埋葬等に関する法律」が適用されないが、土地利用の形態や周辺環境に及ぼす影響が墓地と類似していることから、墓地と同様に本条を適用するものである。

- (3) ウの「岩石等採取場」とは、岩石、砂利(砂及び玉石を含む)又は土の採取の用に供する場所が該当する。

- (4) エの「発生土処分場等」とは、次の①から③に掲げる場所が該当する。

① 工事等に伴って生じた土砂等の処分の用に供する場所

② 駐車場、資材置場等の設置に伴う場合で、実質的に発生土処分場と同様と認められるもの(本条例施行規則第16条第2項第1号)

駐車場、資材置場等を設置するために土砂等を搬入する場合は、発生土処分場と実質的に同様の役割や機能を果たす場合が少なくないことから、これに発生土処分場の基準を適用する。

③ 農地以外の土地において農地として使用することを目的に造成するもの(本条例施行規則第16条第2項第2号)

現況農地において農地造成を行う場合は本条例の適用除外となるが(本条例第3条第5号参照)、農地以外の土地を農地とする場合は、造成のためとはいえ、当該地に大量の土砂等を処分することになるため、発生土処分場の基準を適用する。

ただし、土砂等を処分する場合であっても、次に掲げる施設は「発生土処分場等」に含めない(本条例施行規則第16条第1項)。

① 岩石等の採取場の復元

岩石等の採取場の復元は、採取場の設置段階で本条例を適用し適正な土地利用を確保していることや、復元という趣旨から、発生土処分場等を含めない(当該行為ができないのではなく、条例の対象外とするものである。)

② 条例第30条第1号及び第2号に規定する開発事業(発生土処分場等の設置を除く。)に伴う土地の造成のために行う土砂等の処分

開発事業(建築物系・非建築物系)に伴う土地の造成を行うための土砂等の処分は、当該開発事業に係る本条例の基準が適用されるため、発生土処分場等としては取り扱わない。

- (6) オの「廃棄物処理施設」とは、廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分等を行うための施設が該当し、収集運搬に伴う積替え保管施設も含まれる。

なお、本号は、土地そのものを主たる構成要素とする施設を対象としており、廃棄物処理工場のような建築物に該当するものは含まれない。

(7) カの「規則で定めるもの(施設)」とは、駐車場、資材置場、太陽光発電設備及びその附属設備、風力発電設備及びその附属設備、送電施設その他これらに類する施設が該当し、それらを管理するための施設も含まれる(本条例施行規則第17条)。

3 第3号は、土地利用行為者が必要な能力、資力等を備えていることを開発事業を実施するための要件として設けている。この基準は、土地利用行為者が、土地利用調整基準に適合した適正な開発事業を完遂させるためのものである。仮に土地利用行為者に能力等が欠け、開発事業が着手後放置されるような事態が発生した場合、周辺環境に及ぼす影響も大きいことから、こうしたことを未然に防止しようとするものである。

なお、「能力、資力」については、次に掲げる資料等から判断する。

- ① 目的とする開発事業の施設の建設、設置及び施設の運営、維持管理についての実績とノウハウを有することとを証するもの。
- ② 目的とする開発事業を遂行するための、資金調達に関する書類、融資に係る証明書類、事業運営に当たっての資金回収に関する書類等で、計画性のあるもの。

4 第4号は、特に市街化調整区域内の自然環境等を保全する必要がある区域をアからカに掲げ、開発事業の立地を規制する区域等として設けるものである。墓地等の設置を除いているのは、本条例第9条(墓地等の制限)において別途、同様の立地規制が規定されているためである。

ア 自然環境保全地域

イ 近郊緑地保全区域

ウ 特別緑地保全地区

エ 保安林及び保安施設地区

オ 農用地区域

カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域

なお、立地規制区域等において、やむを得ないと認められる次に掲げる開発事業の場合は、本号を適用除外することとし、適用除外の判断に当たっては、市長は、公正な判断を確保するため、土地利用調整審議会(土地利用基本条例第13条第1項第1号)の意見を聴くものとする。

① 開発事業に高い公共性又は公益性がある場合は、立地規制区域等の指定理由と当該開発事業の公共及び公益上の必要性を比較衡量した上で、特にやむを得ないと認められる事情が存する場合

② 開発事業に着手するときまでに立地規制区域等の指定が解除されることが確実と認められる場合

③ その他市長が特に必要と認める場合

5 第5号は、開発事業の規模及び面積を、開発事業の目的を実現するために必要最小限のものとするよう、開発事業の内容に応じ、具体的数値基準として設けるものである。

(1) 研究施設、研究型開発施設又は研修施設の区域の面積基準

① 5ha以上としているのは、市街地を構成する単位としてまとまりをもった面積であり、計画的な市街地を図るうえに最小限必要な単位として考えられるからである。

② 研修施設を20ha未満としているのは、神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図り、開発事業の目的を実現するための必要最小限のものとする観点から設定したものである。

ただし、研修施設を研究施設又は研究開発型施設との複合型のものとするときは、大規模施設の立地も想定されることから、区域の面積を20ha以上とすることを容認する。

(2) 教育施設(幼稚園を除く)又は文化施設の区域の面積基準

① (1) ①と同様

② (1) ②と同様

ただし、大学は研究施設と同様の機能を有することから、区域の面積を20ha以上とすることを容認する。

(3) スポーツ・レクリエーション施設の区域の面積基準

① 5ha未満としているのは、神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図るとともに、スポーツ・レクリエーション施設が市民の健康保持と増進を目的としていることから、当該施設の規模として適切な基準を設けるものである。

なお、特段の事情により認められる複数の種類の施設からなる複合的スポーツ・レクリエーション施設に