

■ 各課題の見直し案

各課題の対応条例等(抜粋)

項目一覧表	1
第3章	
1-(1)-①斜面地等における防災に配慮した土地利用基準	2
1-(1)-③斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生防止	3
1-(2)-①マンション等における防犯対策	4
11-③建築物の解体工事に伴う住民周知手続きのルール化	5
第4章	
1-(1)・斜面地における建築等の工事中の安全確保	6
1-(3)・高齢者や障害者など誰にでもやさしい建築物等の整備	7
2-(2)・工業系用途地域内における工業環境と調和した住宅の整備	8
2-(3)・大規模店舗等の特定施設の立地と生活環境との調和	9
2-(3)・住宅地周辺の特定施設に設置される設備による光害の発生防止	10
7※・斜面地開発等の抑制	11
9・市街化調整区域の良好な環境を確保するための土地利用コントロール	12
10-(1)・工場跡地における周辺環境と調和した土地利用への誘導	13
10-(2)・開発行為に伴う良好な市街地環境の整備	15

(別紙) 各課題における土地利用調整関連条例等に定められている対応策(条例抜粋)

第3章 土地利用に係る諸課題及び対応方針（11項目28課題）

	項 目	課 題	評価	ヒアリング先
1	安全なまちづくり・土地利用	(1) 防災に配慮した土地利用の基準	① 斜面地等における防災に配慮した土地利用基準	A 宅地審査防災課、建築指導課、消防局警防課
			② 活断層上等における建築物の安全確保	A※ 危機管理課、都市計画課、危機管理課
			③ 斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生防止	A 宅地審査防災課
		(2) 防犯に配慮した土地利用の基準	① マンション等における防犯対策	A 市民生活課、（宅地審査防災課）
2	市民生活や事業活動と調和した施設等の立地	(1) 住居系用途地域周辺に立地する建築物の秩序ある整備の基準	① 住居系用途地域に隣接する商業系用途地域における建築物の住環境との調和	C 都市計画課
			② 高層建築物の建築に起因する風害への対応	A※ 都市計画課、企画調整課
		(2) 生活環境や自然環境を確保するための特定の施設の立地や整備の基準	② 交通混雑を招かない集客施設の立地の誘導等	A※ 都市計画課、建築指導課、（宅地審査防災課）
			③ 生活環境や自然環境を確保するための墓地等の立地の制限	A※ 保健所生活衛生課、宅地審査防災課
3	景観への配慮		① 建築物の建築等に当たっての良好な景観づくり	A※ まちなみ景観課、（宅地審査防災課）
			② 工作物の築造等に当たっての良好な景観づくり	新規 まちなみ景観課
4	緑地の確保		① 土地利用に伴う緑地の維持・保全・創造	A※ 自然環境課、（宅地審査防災課）
			② 斜面地開発等における緑地の保全	B 都市計画課、建築指導課、自然環境課、（宅地審査防災課）
5	地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導		① 低層住宅地の住環境の確保	C 都市計画課
6	谷戸の環境改善		① 谷戸の環境改善に配慮した土地利用への誘導	B まちなみ景観課
7	土地利用の活性化による中心市街地等の商業業務地の良好な環境の整備		① 建築物の高層化、高密度化による商業業務地の機能強化	A※ 都市計画課、まちなみ景観課、企画調整課、商業振興課
			② 地域特性に応じた土地の高度利用誘導	A※ 都市計画課
8	歩く環境の充実		① 居住地における歩行環境の総合的改善	都市計画課、まちなみ景観課、建築指導課
9	市街化調整区域での土地利用の整序		① 資材置場の設置のルール化	A※ 宅地審査防災課
			② 太陽光発電装置の設置のルール化	環境政策・ゼロカーボン推進課、都市計画課、宅地審査防災課、まちなみ景観課
10	1～9のほか、暮らしやすい環境の維持・保全・形成	(1) 地域環境に適合した建築物を誘導するための基準等	① 個々の地域の実情に沿った適切な土地利用への誘導	C 都市計画課、まちなみ景観課
		(2) 良好な市街地環境の形成に寄与する宅地や公共施設等の整備に関する基準等	① 良好で快適な生活環境を維持するための空地の確保	A※ 都市計画課、宅地審査防災課、自然環境課
			② 一定の駐車施設の整備	A※ 都市計画課、建築指導課、（宅地審査防災課）
			③ 開発行為に伴う事業者負担の軽減	宅地審査防災課
		(3) 開発行為地の整備後における土地利用の維持に関する基準等	① 開発行為完了後の環境確保等	A※ 都市計画課、建築指導課、自然環境課、（宅地審査防災課）
		(4) た開発行為・建築行為の誘導に関する基準等	① 土地利用に伴う環境負荷の低減	A※ 環境政策・ゼロカーボン推進課、大気・水質対策課、（宅地審査防災課）
11	わがまちの土地利用ルール		① 住民主導によるまちづくりルールの推進	A※ 都市計画課、まちなみ景観課、自然環境課
			② 土地利用に伴う住民調整手続き	A※ 都市計画課、（宅地審査防災課）
			③ 建築物の解体工事に伴う住民周知手続きのルール化	A 建築指導課

第4章 達成した土地利用に係る諸課題（5項目9課題）

	項 目	課 題	評価	ヒアリング先
1	安全なまちづくり・土地利用	(1) 防災に配慮した土地利用の基準	・ 斜面地における建築等の工事中の安全確保	A 建築指導課、（宅地審査防災課）
		(3) 誰にでも安全で快適な施設等の整備基準	・ 高齢者や障害者など誰にでもやさしい建築物等の整備	A 建築指導課
2	市民生活や事業活動と調和した施設等の立地	(2) 工業系用途地域内に立地する住宅の秩序ある整備の基準	・ 工業系用途地域内における工業環境と調和した住宅の整備	A 宅地審査防災課
		(3) 生活環境や自然環境を確保するための特定の施設の立地や整備の基準	・ 大規模店舗等の特定施設の立地と生活環境との調和	A 宅地審査防災課
			・ 住宅地周辺の特定施設に設置される設備による光害の発生防止	A 宅地審査防災課、大気・水質対策課
7※	一定規模以上の斜面地開発・斜面地建築物の制限		・ 斜面地開発等の抑制	A 建築指導課、宅地審査防災課
9	市街化調整区域での土地利用の整序		・ 市街化調整区域の良好な環境を確保するための土地利用コントロール	A 宅地審査防災課
10	1～9のほか、暮らしやすい環境の維持・保全・形成	(1) 地域環境に適合した建築物を誘導するための基準等	・ 工場跡地における周辺環境と調和した土地利用への誘導	A 企業誘致・工業振興課、都市計画課、宅地審査防災課
		(2) 良好な市街地環境の形成に寄与する宅地や公共施設等の整備に関する基準等	・ 開発行為に伴う良好な市街地環境の整備	A 宅地審査防災課

1 安全なまちづくり・土地利用

- (1) 防災に配慮した土地利用の基準
- ・斜面地等における防災に配慮した土地利用基準

課 題	斜面地が多いなどの本市の土地特性を踏まえた都市防災の観点からの土地利用や施設整備
掲 載 年	平成19年 2 月、平成22年 4 月、平成27年 9 月
背 景	斜面地内並びに斜面地上側及び下側における建築物の建築などの土地利用についての安全性の基準が法令で定められているが、本市の実情においては十分といえず、当該地における災害発生時の被害の増大が懸念される。 なお、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき、本市では令和 2 年に土砂災害特別警戒区域の指定がなされた。
対 応	「横須賀市建築基準条例」において、がけに面した建築物の建築において、がけの擁壁の設置を義務付けた。 「開発許可等の基準及び手続きに関する条例」において、消防水利の設置に係る開発許可の基準を定めた。 「適正な土地利用の調整に関する条例」で、防災行政無線拡声受信装置の設置、消火活動用空地の確保や消防隊活動用の侵入経路の設置等を義務付けた。 また、令和 2 年以降、「土砂災害警戒等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき指定された本市の土砂災害特別警戒区域においては、区域内の規制として、開発行為の許可制、建築物の構造規制等が適用されることとなった。
その後の経過	斜面地での開発・建築行為において可能な対策は行っているため、当該地やその周辺における安全性は確保されており、問題は生じていない。 土砂災害特別警戒区域においては、法規制に沿った指導を行っており、区域の指定以降、斜面地における開発行為は減少している。 併せて、災害発生時の救急活動等に配慮した設備等の設置を義務付けており、引き続き迅速な救急活動等を向上させるよう指導を行っていく。
関連法令等	・建築基準法第39条 ・地すべり防止法 ・宅地造成及び特定盛土等規制法 ・急傾斜の崩壊による災害の防止に関する法律 ・土砂災害警戒等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 ほか

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 開発許可等の基準及び手続きに関する条例
第 4 条（消防水利の整備）
- 適正な土地利用の調整に関する条例
第15条（防災行政無線拡声受信装置等の整備）・第16条（消火活動用空地の確保）
- 横須賀市建築基準条例
第 4 条（災害危険区域内の建築物の構造）・第 5 条（がけの擁壁）

レビューシート（review sheet）

1 安全なまちづくり・土地利用

- (1) 防災に配慮した土地利用の基準
- ① 斜面地等における防災に配慮した土地利用基準

前 回 の 課 題	斜面地が多いなどの本市の土地特性を踏まえた都市防災の観点からの土地利用や施設整備
こ れ ま で の 経 緯	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき、令和 2 年に土砂災害特別警戒区域の指定がなされた。 土砂災害特別警戒区域においては、区域内の規制として、開発行為の許可制、建築物の構造規制等が定められており、これに沿った指導を行っている。 「横須賀市建築基準条例」において、第 4 条で、災害危険区域内の建築物の構造を定め、第 5 条で、がけの擁壁の設置を義務付けている。 「開発許可等の基準及び手続きに関する条例」第 4 条で、消防水利の設置に係る開発許可の基準を定めている。 「適正な土地利用の調整に関する条例」第15条で、防災行政無線拡声受信装置の設置を、第16条で、消火活動用空地の確保等を義務付けている。
評 価	A 斜面地での開発・建築行為において可能な対策を行っているため、当該地やその周辺における安全性は確保できており、前回の見直し時（平成27年）以降、問題は生じていない。

【関連部課等】

都市部都市計画課・宅地審査防災課・建築指導課、市長室危機管理課、消防局警防課・予防課

レビューシート (review sheet)

1 安全なまちづくり・土地利用

- (1) 防災に配慮した土地利用の基準
- ③ 斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生防止

前 回 の 課 題	斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生のおそれが生じた際の対応
こ れ ま で の 経 緯	令和4年に改正された「宅地造成及び特定盛土等規制法」第12条の許可基準において、事業者の資力等について規定されたことにより、「宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例」に設けていた事業者の資質に関する基準を削除する改正を行った。
	このことにより、事業者の資力等の審査は法により義務付けられることとなった。
	近年において、宅地開発が工事の途中で放置されるケースはあまり見られなくなった。
評 価	開発現場における集中豪雨などの災害時等には、市が事業者へ指導を行うことで、工事現場の安全性は確保できている。
	A
	条例及び法において事業者の資力等に係る許可基準が定められたことにより、工事の継続性が確保され、災害時には市が事業者へ指導を行うことができるため、工事現場の安全性は確保できている。
	そのため、緊急措置を講ずるための資金を確保させる制度の構築については必要ないとする。

【関連部課等】
都市部宅地審査防災課

1 安全なまちづくり・土地利用

- (1) 防災に配慮した土地利用の基準
- ・斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生防止

課 題	斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生のおそれが生じた際の対応
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月、平成27年9月
背 景	事業者の資力等の問題により、宅地開発が工事の途中で放置されるケースがあり、集中豪雨などによりがけ地の崩落等のおそれが高まった宅地開発現場において、緊急措置を講ずることを事業者に求めることが困難だった。
対 応	「宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例」にて事業者の資力等に関する基準を設け、これを宅造許可の基準に位置付けた。 その後、令和4年に「宅地造成及び特定盛土等規制法」が改正され、工事を行うにあたっての事業者の資力等に関する許可基準が設けられた。(宅地造成等に関する工事の許可の基準及び手続に関する条例第4条を改正し、条例に基づく基準は削除した。)
その後の経過	近年は、条例及び法において事業者の資力等に係る許可基準が定められたことにより、宅地開発等が工事の途中で放置されるケースはあまり見られなくなった。 そのことにより、集中豪雨などの災害時には、市が事業者へ指導を行うことができるため、工事現場の安全性は確保できている。
関連法令等	・都市計画法第33条 ・宅地造成及び特定盛土等規制法第12条 ・災害対策基本法

レビューシート (review sheet)

1 安全なまちづくり・土地利用

(2) 防犯に配慮した土地利用の基準

① マンション等における防犯対策

前回の課題	マンションや開発団地等における防犯対策
これまでの経緯	「適正な土地利用の調整に関する条例」第14条の2において、街路防犯灯の設置を努力規定から遵守規定に変更したため、より確実な設置を担保できるようになった。
	「適正な土地利用の調整に関する条例」第27条で、防犯用カメラの設置、施錠装置（防犯性能の高い鍵等）の工夫等による生活の安全環境の整備を努力義務としており、所管警察署で指導が受けられる。 また、防犯用カメラの設置については補助金制度があり、町内会・自治会等が設置するものに対して設置費を補助している。
評価	A
	街路防犯灯については、義務化により確実な設置を担保できており、防犯用カメラの設置等についても、補助金の申請は年々増加しており、その必要性や重要性について認知されてきている。

【関連部課等】

都市部宅地審査防災課、民生局地域支援部市民生活課、
横須賀警察署・田浦警察署・横須賀南警察署の各生活安全課

1 安全なまちづくり・土地利用

(1) 防災に配慮した土地利用の基準

・マンション等における防犯対策

課題	マンションや開発団地等における防犯対策
年度	平成19年2月、平成22年4月、平成27年9月
背景	空き巣、特殊詐欺、住宅を狙った強盗など、マンションや戸建て団地等を狙った犯罪は多岐にわたり、社会不安が増大している。 建築物を建築する際や開発行為により新たなまちを形成する際には、犯罪のない安全で安心な環境となるよう配慮する必要がある。
対応	「適正な土地利用の調整に関する条例」において、街路防犯灯の設置を努力規定から遵守規定に変更した。また、防犯上の見通しの確保や防犯用カメラの設置、施錠装置の工夫等による生活の安全環境の整備を努力義務として規定しており、所管警察署で指導が受けられる。 防犯用カメラの設置については補助金制度があり、町内会・自治会等が設置するものに対して設置費を補助している。
その後の経過	街路防犯灯については、義務化により確実な設置を担保できるようになった。 また、防犯用カメラの設置等についても、補助金の申請は年々増加しており、市民の防犯意識の向上し、その必要性や重要性について認知されてきている。
関連法令等	・神奈川県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例 ・犯罪のない安全で安心なまちづくり条例（横須賀市）（平成20年4月施行）

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
第14条の2（街路防犯灯の設置）、第27条（防犯に対する配慮）

レビューシート (review sheet)

11 わがまちのルール

③ 建築物の解体工事に伴う住民周知手続きのルール化

課 題	市街地で行われる解体工事は、騒音、粉塵等周辺の住宅や店舗等に迷惑がかかることがある。解体工事について周辺住民に事前の情報提供が行われていないため、問題が起こることが懸念される。
これまでの経緯	「横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例」（平成30年 7 月施行）を制定し、第12条で、建築物の解体等工事について近隣住民に事前の周知を行うことを義務付けた。
評 価	A 当面は、この条例で対応できると思われる。

【関連部課等】

都市部建築指導課、資源循環部大気・水質対策課

11 わがまちのルール

- ・建築物の解体工事に伴う住民周知手続きのルール化

課 題	市街地で行われる解体工事は、騒音、粉塵等周辺の住宅や店舗等に迷惑がかかることがある。解体工事について周辺住民に事前の情報提供が行われていないため、問題が起こることが懸念される。
掲 載 年	平成27年 9 月
背 景	建築物の解体等工事は、騒音、粉塵、アスベストなど周辺環境に影響を及ぼすおそれがあることから、紛争を未然に防止するため、地域住民に工事内容の事前周知を行うなど、周辺環境への十分な配慮が求められる。
対 応	建築物の解体等工事に対して、地域住民と工事業者等の紛争を未然に防止し、良好な近隣関係の保持や生活環境の保全を図るため、平成30年に「横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例」（平成30年 7 月施行）を制定した。条例第12条において、建築物の解体等工事について近隣住民に事前の周知を行うことを義務付けている。
その後の経過	当面は、この条例で対応できると思われる。
関連法令等	・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律 ・騒音規制法 ・振動規制法 ・大気汚染防止法

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 横須賀市建築物の解体等工事に伴う紛争の未然防止に関する条例
第12条～第14条（近隣住民及び周辺住民への説明）ほか

1 安全なまちづくり・土地利用

(1) 防災に配慮した土地利用の基準

- ・斜面地における建築等の工事中の安全確保

課 題	斜面地での建築行為などにおける工事中の安全確保、工事現場での防災措置
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	法令に基づく工事中の安全確保の基準は、本市の土地特性を踏まえると、防災上十分とはいえなかった。
対 応	「適正な土地利用の調整に関する条例」で、がけ地建築物の工事現場において、周囲の仮囲い、落下物に対する防護等の措置および地盤調査を行うことを義務付けた。
その後の経過	土地利用行為の遵守基準として、がけ地建築物の建築を行う際の工事中の安全確保に関する基準等を設けたことにより、工事現場やその周辺の安全性を確保している。
関連法令等	・ 建築基準法第90条 ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法第13条、第22条ほか ・ 労働安全衛生法第20条ほか

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
第11条（がけ地建築物の建築に係る措置等）

1 安全なまちづくり・土地利用

(3) 誰にでも安全で快適な施設等の整備基準

- ・高齢者や障害者など誰にでもやさしい建築物等の整備

課 題	高齢者・障害者など誰にでもやさしい建築物（施設・設備）等の整備
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	高齢社会及びノーモラライゼーション社会の到来に対して、高齢者や障害者等、誰もが快適に暮らすことのできる建築物の整備環境を進める必要があった。特定の建築物や道路・公園等のバリアフリー化などを目的とする法令や県の条例、本市建築基準条例に規定はあるものの、その基準等の内容に整合が取れていない部分があり運用に支障があった。
対 応	神奈川県が条例を改正し、バリアフリー法による委任条項を追加したため、本市では建築基準条例を改正し、県の条例を運用することとした。 県条例である「神奈川県みんなのバリアフリー条例」の基準を適用することにより、運用上の整合をとった。
その後の経過	「神奈川県みんなのバリアフリー条例」を運用することにより、規定されている施設や公共交通機関等のバリアフリー化を進めている。
関連法令等	・建築基準法第90条 ・高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 神奈川県みんなのバリアフリー条例

2 市民生活や事業活動と調和した施設等の立地

(2) 工業系用途地域内に立地する住宅の秩序ある整備の基準

- ・工業系用途地域内における工業環境と調和した住宅の整備

課 題	工業系用途地域におけるマンション等の住宅開発に伴う生産環境と住環境の不調和、双方の環境の悪化
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	工業系用途地域は、主として工場等の立地を促進する地域であるが、準工業地域及び工業地域では工場従事者の利便性の向上を図るため、住宅の建築が可能であることにより、住工混在の状況が進んでいくと懸念されている。
対 応	「適正な土地利用の調整に関する条例」第10条に、工業環境と調和した住宅の整備を行うための基準を設けた。
その後の経過	当面はこの基準で対応できるものと思われる。
関連法令等	・都市計画法第9条（地域地区） ・建築基準法第48条（用途地域等）

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
第10条（工業地域における生産環境の確保）

2 市民生活や事業活動と調和した施設等の立地

(3) 生活環境や自然環境を確保するための特定の施設の立地や整備の基準

- ・大規模店舗等の特定施設の立地と生活環境との調和

課 題	住宅市街地における大規模店舗、旅館、パチンコ店などの特定施設の立地による市民の生活環境への影響
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	平成19年当時、社会情勢として郊外型の大規模店舗が急増するなど、閑静な住宅地周辺での商業的土地利用の需要が高まっていた。 本市においてはこうした問題は起きていなかったが、都市計画法の用途地域制度は強い土地利用規制であるが故に、一般的には多様な建築物の用途や形態を許容する制度であることから、大規模店舗や旅館、パチンコ店などの施設が住宅市街地に立地することによる周辺住民の生活環境の悪化が懸念された。
対 応	「適正な土地利用の調整に関する条例」に、周辺の住環境と調和した、大規模店舗、旅館、パチンコ店などの特定施設の整備を行うための基準を設けた。
その後の経過	当面はこの基準で対応できるものと思われる。
関連法令等	・都市計画法第9条（地域地区） ・建築基準法第48条（用途地域等） ・大規模小売店舗法 など

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
第8条（特定用途建築物等の制限）

2 市民生活や事業活動と調和した施設等の立地

(3) 生活環境や自然環境を確保するための特定の施設の立地や整備の基準

- ・住宅地周辺の特定施設に設置される設備による光害の発生防止

課 題	ホテルや遊戯施設等に設置されるサーチライト等による光害の発生
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	サーチライト等の強い光を発する機器による夜間の上空照射は、光が相当遠方まで届くことにより、良好な夜空空間を侵害するほか、静謐な周辺住宅地への影響が大きく、青少年の健全な育成の視点からも好ましくないと考える。また、光害を制限する法令はなかった。
対 応	「適正な土地利用の調整に関する条例」において、住居系用途地域・準工業地域内にホテルやパチンコ店等の特定の施設を設置する際に、サーチライト等の設置を禁止する基準を設けた。 「横須賀市サーチライト等の使用規制に関する条例」を制定し、特定の対象物を照射する目的以外の目的でのサーチライト等の使用が原則禁止された。
その後の経過	規制以後、サーチライトの設置は見られず、当面はこの基準で対応できるものと思われる。
関連法令等	・光害対策ガイドライン（環境省）など

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
第8条（特定用途建築物等の制限）
- 横須賀市サーチライト等の使用規制に関する条例

7 ※ 一定規模以上の斜面地開発・斜面地建築物の制限

- ・ 斜面地開発等の抑制

課 題	斜面地開発や斜面地建築物の建築に伴う景観の阻害、圧迫感の増大等による生活環境の悪化
掲 載 年	平成19年 2 月、平成22年 4 月
背 景	建築基準法改正による地下室の容積率への不算入などの規制緩和や建築技術の向上を背景とする首都圏における斜面地の宅地としての活用により、斜面地マンションの建設に向かう動きが強まっていた。本市においても斜面地マンション建設の事例は少なからずあり、生活環境の悪化が問題になっていた。
対 応	横須賀市建築基準条例や適正な土地利用の調整に関する条例において、斜面地で土地利用行為を行う際の基準を定めたことにより、一定規模以上の斜面地開発や建築物の建築を抑制している。
その後の経過	条例にて制限を設けてから、斜面地を利用したマンション建設等が減少し、それに伴う住民と事業者のトラブルも少なくなった。また、近年においては、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の指定等による法規制のため、斜面地等における開発行為等も減少している。 複数のルールを重ね合わせて、斜面地に建築される建築物の高さや階数を制限することで、景観への配慮や斜面の下側の住宅地への圧迫感緩和にもつながっている。
関連法令等	・ 建築基準法第52条 ほか

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 横須賀市建築基準条例
 - 第51条の 4（地盤面の指定）
 - 第 5 章（斜面地建築物の構造の制限（第51条の 7～第51条の10））
- 適正な土地利用の調整に関する条例
 - 第 7 条（斜面地における緑化の確保）

9 市街化調整区域での土地利用の整序

- ・市街化調整区域の良好な環境を確保するための土地利用コントロール

課 題	・市街化調整区域内における多種多様な用途の建築物の混在 ・土地そのものの利用を目的とする大規模土地利用による自然景観の混乱や農林漁業への影響
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	市街化調整区域においては、地域によっては多種多様な用途の建築物が無秩序に乱立している状況が見受けられた。また、特別養護老人ホーム等の社会福祉施設の建築、スポーツ・レクリエーション施設などの土地そのものの利用を目的とする土地利用が増加し、緑地の減少を招くなど、周辺地域との環境調和の問題が懸念されていた。
対 応	都市計画法が改正され、社会福祉施設などの設置にあたっては同法に基づく許可が必要となり、無秩序な立地に対して抑制が図られた。 また、市街化調整区域内の土地利用については、「神奈川県土地利用調整条例」に基づく審査指針をベースに、対象となる行為の規模を拡大した上で、「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条に本市独自の基準を設け、これを土地利用の承認基準の一つに位置付けている。建築物の建築のみならず、非建築物系の開発事業なども対象としており、土地利用の「内容・規模」、「立地基準」、「緑地の確保等の整備基準」等を設けた上で、保全を基調として厳格に土地利用調整を行っている。 なお、同条例第33条では、建築物系の開発事業を行う際の指導基準を設け、建築物の敷地面積・高さ等について指導を行っている。
その後の経過	当面はこの基準で対応できるものと思われる。
関連法令等	・都市計画法第34条（開発許可の基準） - 開発行為の手引き（横須賀市） ほか

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
 - 第30条（開発事業の遵守基準）
 - 第31条（埋立行為の遵守基準）
 - 第33条（開発事業の指導基準）

10 1～9のほか、暮らしやすい環境の維持・保全・形成

(1) 地域環境に適合した建築物を誘導するための基準等

- ・工場跡地における周辺環境と調和した土地利用への誘導

課 題	大規模工場の閉鎖、撤退による遊休地化と跡地利用
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	社会経済情勢や産業構造の変化により工場の縮退が発生する場合があります、跡地が遊休地化しないよう、かつ工業地域については工業の振興に資する用途での有効利用を進めるための方策が必要である。 一方で、土地所有者が土地利用転換を行い、大規模店舗やマンションの建設を行うことを強く規制できるものではなく、工業系用途地域としての望ましい土地利用への誘導が実施できない事例も存在している。
対 応	跡地に次の工場等の立地が促進されるよう、土地利用施策（用途地域や地区計画等）と経済的施策（企業立地等促進制度等）との連携を図っている。 土地利用施策としては、市街地再開発事業や地区計画などの都市計画制度を活用し、周辺環境と調和する土地利用転換、望ましい建築物用途への誘導を図る事例もある。市としては、土地所有者等との合意を踏まえ、工場閉鎖後の動向を事前に協議・調整するとともに、案件に応じて必要とされる手法を検討している。 ・平成16年に佐原2丁目における工場跡地においては、その有効な土地利用を図るために道路や公園、緑地帯等を適切に配置し、学校等の建築を可能にするため、再開発促進型の地区計画を制定した事例がある。 ・浦賀の大規模工場跡地においては、土地所有者と市が連携し、市はまちづくりの方向性としてアクションプランを作成し、パブリックコメント条例に基づき市民の意見を聴きながら、まちづくりの方針を作成している。 また、「適正な土地利用の調整に関する条例」第20条では、3,000㎡以上の工場跡地の土地利用行為者に、周辺環境と調和した用途・形態の土地利用行為を努力義務化している。また、同条で、1ha以上の工場の用途の廃止又は土地の譲渡にあたって、譲渡先や土地利用転換の配慮について規定している。
その後の経過	工場跡地の土地利用に関して、可能な対策は講じており、市として、閉鎖後の動向を事前に協議・調整するとともに、その土地利用転換においては必要とされる手法を検討し、まちづくりの方針についてアクションプランを作成する等行っている。

関連法令等	・都市計画法第9条（地域地区） ・建築基準法第48条（用途地域等） ・都市再開発法
-------	---

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 適正な土地利用の調整に関する条例
第20条（工場跡地の土地利用）

課題見直し

10 1～9のほか、暮らしやすい環境の維持・保全・形成

(2) 良好な市街地環境の形成に寄与する宅地や公共施設等の整備に関する基準等

- ・開発行為に伴う良好な市街地環境の整備

課 題	開発行為に伴う公共・公益的施設等の一層の環境整備
掲 載 年	平成19年2月、平成22年4月
背 景	開発許可により形成される良好な市街地環境は、一定規模以上の良質な宅地、適正な規模や配置の道路、公園等の公共施設その他の公益的施設の整備により実現するものであるが、法制度の運用のみでは必ずしも十分とはいえない。
対 応	開発許可制度を根拠に、公共公益施設整備の技術基準を明確にするとともに、同制度では担えない整備誘導事項に関して、以下のとおり必要な基準を設けた。 ・開発許可制度として「開発許可等の基準及び手続に関する条例」に、本市の地域特性を踏まえた公共・公益的施設整備等の基準を定めた。 ・開発許可制度で担保できない整備誘導事項については、「適正な土地利用の調整に関する条例」に本市独自の遵守基準・指導基準を設けた。
その後の経過	開発行為を行う際の公共・公益的施設等の整備に関する技術基準を定めることで、市街地環境の整備に一定の効果をあげている。
関連法令等	・都市計画法第29条（開発行為の許可）、第33条（開発許可の基準）

【土地利用調整関連条例等に定められている対応策】

- 開発許可等の基準及び手続に関する条例
第4条～第12条（消防水利、上下水道、道路等の整備等）
- 適正な土地利用の調整に関する条例
第2章（土地利用調整基準）