

横須賀市土地利用基本条例第7条の規定に基づく

土地利用の調整に関する指針

平成27年（2015年）9月

横須賀市都市部

目 次

第 1 章	「土地利用の調整に関する指針」の位置付け等	1
第 2 章	土地利用の規制・誘導等のあり方	5
第 3 章	土地利用に係る諸課題及び対応方針（課題別計画）	10
第 4 章	達成した土地利用に係る諸課題（課題別計画）	28

第 2 章 土地利用の規制・誘導等のあり方（11 項目）		第 3 章 土地利用に係る諸課題及び対応方針（28 課題）		頁
7	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	10
			② 活断層上等における建築物の安全確保	10
			③ 斜面地での宅地開発におけるがけ崩れ等の発生防止	11
				(2) 防犯に配慮した土地利用の基準
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	12
			(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	① 高層建築物の建築に起因する風害への対応
		② 交通混雑を招かない集客施設の立地の誘導等		13
		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		14
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	14
			② 工作物の築造等に当たっての良好な景観づくり	15
4	緑地の確保		① 土地利用に伴う緑地の維持・保全・創造	16
			② 斜面地開発等における緑地の保全	16
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	17
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	18
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	19
			② 地域特性に応じた土地の高度利用誘導	19
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	20
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	20
			② 太陽光発電装置の設置のルール化	21
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	22
			(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 良好で快適な都市環境を維持・形成するための空地の確保
		② 一定の駐車施設の整備		23
		③ 開発行為に伴う事業者負担の軽減		24
		(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	24
(4) 環境基本条例及び環境基本計画に則った開発行為・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	25		
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	26
			② 土地利用に伴う住民調整手続き	27
			③ 建築物の解体工事に伴う住民周知手続きのルール化	27

第1章 「土地利用の調整に関する指針」の位置付け等

1 「土地利用の調整に関する指針」の位置付け

「土地利用の調整に関する指針」は、以下に掲げる3つの位置付けを有するものとし、関連する計画、基準等と密接に連携することで最大の効果を発揮するものである。

併せて、本市特有の土地利用上の課題に対応(*)するために必要な独自の指針とする。

- ① 横須賀市基本構想・基本計画を受けた分野別基本計画と同等のもの
- ② 都市計画マスタープランのうちの土地利用にかかわる部分の実現と、同プランでは対処できない課題への対応
- ③ 横須賀市土地利用基本条例をはじめとする土地利用調整関連条例に基づく土地利用の調整の根拠

* 本市特有の土地利用上の課題とその対応についての基本的事項は、横須賀市土地利用基本条例第3条に明確に表されている。

(土地利用の基本原則)

第3条 本市における土地利用は、次に掲げる基本原則に沿って行うものとする。

- (1) 本市の土地利用の多くを占める住宅地及びその周辺においては、平穏な市民生活に影響を及ぼさないよう、次に掲げる本市の地域的特性を十分に踏まえた最大限の配慮を行わなければならない。
 - ア 市域の大部分を山地丘陵が占め、点在する低地に市街地が形成されていること並びに急峻な谷戸及び山地丘陵の開発等により宅地化が図られていること。
 - イ 低層建築物を中心とした住宅市街地が周辺の緑と調和した良好な居住環境を形成していること。
 - ウ 自然の斜面緑地が市域に多く残存していること。
- (2) 中心市街地及びこれに準ずる地域においては、都市活動の活性化及び都市機能の増進を図るため、土地の有効活用に努めるものとする。この場合において、周辺市街地環境との調和に配慮し、秩序あるまちづくりを念頭に置いて行うものとする。
- (3) 周辺の環境に著しい変化をもたらす工場跡地等の土地利用転換は、周辺の土地利用と整合性のとれた内容とするよう配慮しなければならない。
- (4) 市街化調整区域内における土地利用は、豊かな自然環境の維持及び保全並びに農林漁業との調和を十分に図らなければならない。

2 「土地利用の調整に関する指針」の視点（着眼点）

1に掲げた「「土地利用の調整に関する指針」の位置付け」を確固たるものとするとともに、第2章以下に示す各課題に対応する実効性の高い施策を導出するために、次の2つの視点（着眼点）を基本に置くものとする。なお、各視点は、相互に関連するものである。

① 用途地域等の都市計画制度で対応できない土地利用上の課題への対応

都市計画マスタープランとの整合・連携をとった上で、都市計画制度ではさばいたり担ったりできない土地利用上の課題に対して一定の方向付けを示す指針とする。（画一的な対応とならざるを得ない都市計画制度の補完・補強）

より具体的には、以下の用途地域制度の抱えている制約を克服し、現実の土地利用上の課題に具体的に対応できる指針を目指す。

制約[i] 土地利用誘導に対する用途地域制度の限界

土地利用は、基本的に都市の基本構想や基本計画、都市計画マスタープランといった将来の都市構造を見通し、かつ地域の特性や土地利用の状況にあわせて、都市計画法に基づく用途地域等により能動的・計画的に行われるべきである。しかし、用途地域制度は、「都市計画の見地」から定めるものであり、「市民の生活環境の保持の観点」からは必ずしも相当ではない。すなわち、用途地域のしくみは、住民や事業者等が将来の土地利用の方向性を明確に共有できるような地区では比較的矛盾が少ないが、多くは将来の土地利用の可能性について住民や事業者の理解に幅が大きく、土地利用の方向性について共有できないという現状にある。

用途地域制度は強い土地利用規制であるが故に、制限内容に一定の幅を許容せざるをえず、現状の土地利用と用途地域の許容限界との間で少なからずギャップが生じていることから、用途地域のみで土地利用を誘導していくことには限界がある。

制約[ii] 都市計画権限の問題と迅速・柔軟な対応の困難性

用途地域の変更により土地利用の課題に対応する場合、首都圏においては用途地域の決定・変更権限が県に留保されており本市の都市計画権限が及ばない。これまでの事例から見ても、用途地域の変更により土地利用上の課題に迅速かつ柔軟に対応することは困難である。また、仮に用途地域の決定・変更権限が本市に移譲されたとしても、上記「制約[i]」の課題は、依然として残され、根治的な解決策とはならない。

② 土地利用の現実に即した実効性の高い対策の導出

本市に特有の土地利用の現状を踏まえつつ、将来を見通した規制、誘導等の調整を行うことができる指針とし、次の各方針を具備する内容とする。

ア 「土地利用」の調整に特化した基本的な方針（射程の特定）

イ 「土地利用の調整」の観点からあるべきまちづくりの将来像を示す方針
（将来に向けた対応策としての位置付け）

ウ 土地利用の現状に対応する課題解決型指標を示す方針
（顕在化している現在の課題の抽出と対応策の明示）

（個別の土地利用調整関連条例に設ける「土地利用調整基準」等の拠り所）

3 土地利用にかかわる主な基本計画との関係

(1) 「土地利用の調整に関する指針」は、基本的に次の2つの要素を併せ持つものである。

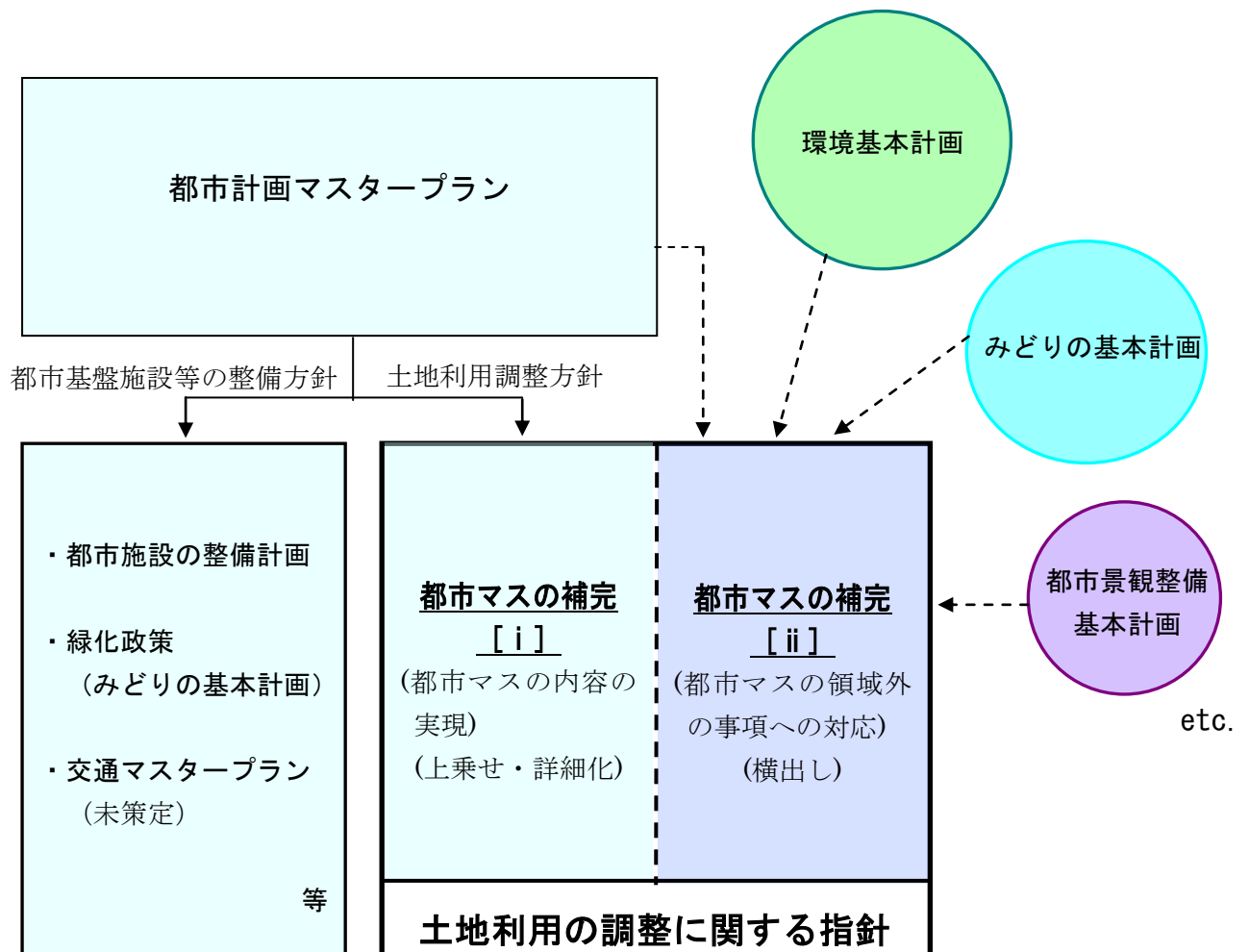
【1 「土地利用の調整に関する指針」の位置付け－②】

- ① 「都市計画マスタープラン」を上位計画とした土地利用調整方針を示す部分として、同マスタープランに設けられた内容の上乗せや詳細化を行うことで、同マスタープランの内容の実現を図るもの（都市マスの補完 [i] * 下図参照）
- ② 「都市計画マスタープラン」のみでは実現できない同マスタープランの領域外の事項への対応を横出式的に行うことで、よりの確な土地利用の調整を行うもの（都市マスの補完 [ii] * 下図参照）

(2) 「土地利用の調整に関する指針」と直接かつ密接にかかわる都市計画マスタープランなどの土地利用にかかわる基本計画との関係を図示すると、概ね次のとおりとなる。

なお、本関係図については、以下の点に留意を要する。

- ① 都市計画マスタープランとの整合は図られている。
- ② 関連する基本計画は、代表的なものを例示したものである。
- ③ 「みどりの基本計画」は、市の緑化政策（都市基盤施設等の整備方針）と民間事業における緑地確保（土地利用調整方針）の2面性を有することから、重複して掲載している。

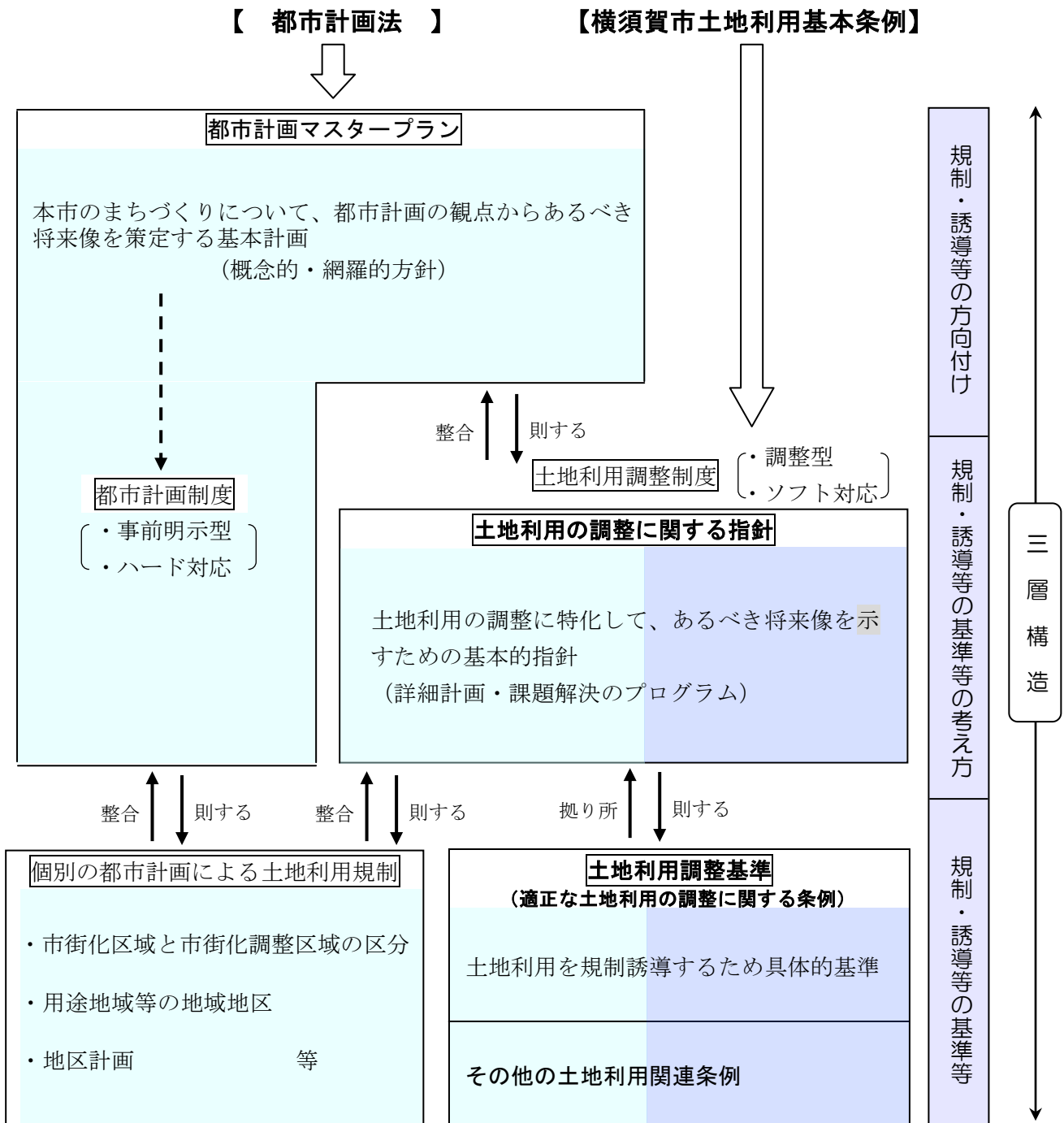


4 土地利用の調整にかかわる計画等の相関関係

都市計画法に基づく「都市計画マスタープラン・都市計画制度」と横須賀市土地利用基本条例に基づく「土地利用の調整に関する指針」は、いずれも本市において土地利用を調整する上で重要な制度となる。さらに、都市計画制度に基づく「土地利用規制」と土地利用の調整に関する指針に基づき設定する「土地利用調整基準」は、具体的に土地利用を規制、誘導するための手段となる（【1「土地利用の調整に関する指針」の位置付け-③】）。

これらの相関関係を図示すると、次のような構造で整理できる。

なお、本相関関係図に位置付けられる「都市計画マスタープラン」・「都市計画制度」は、「整備、開発及び保全の方針」が前提となる。



第2章 土地利用の規制・誘導等のあり方

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

本市は、急峻な斜面地が多く平坦地が少ないという地形的特質を有し、市街地に隣接して斜面地がせり出したり、住宅地に谷戸を抱えたりする地域も少なくない。このことは、急傾斜地崩壊危険区域に 395箇所（市域の約1割(954.55ha)）が指定され、市域の約8割が宅地造成工事規制区域となっていることなどからも明らかである。

こうした土地特性を踏まえ、都市の防災性を高めるための土地利用の基準や、斜面地等での工事中の安全確保、工事現場の防災措置の基準を設ける。

とりわけ、東海、東南海、南海地震が近い将来予測される中、活断層やその付近など地震災害が拡大するおそれがある地域での土地利用を抑制するなどの必要な誘導を行う。

さらに、斜面地等は、そもそも土砂の流出やがけ崩れの発生の可能性が高く、災害に結びつくことも少なくない。このような危険な地域における事前の対応策として、土砂災害防止法(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)に基づく土砂災害警戒区域等の指定を神奈川県と連携して進めている。しかし、斜面地等で宅地開発を行うときは、本市の地形的特性上、がけ地等の崩落のおそれへの対応として緊急的措置を含めて講ずる必要があると考えられるので、効果的に宅地を保全するための新たなシステムの構築を目指す。

【都市マスの補完 [i] ・ [ii]】

(2) 防犯に配慮した土地利用の基準

近年の治安の悪化により、市民の安全が脅かされている。こうした課題に対応するため、本市では、「犯罪のない安全で安心なまちづくり条例」を制定した。併せて、安全、安心なまちづくりに関する神奈川県の実践とも連携し、開発行為地等における防犯に配慮した土地利用や施設整備の基準等を設ける。

【都市マスの補完 [ii]】

2 市民生活や事業活動と調和した施設等の立地

用途地域制度は、強い土地利用規制であるが故に、用途地域によっては様々な可能性（土地利用・建築物用途）を許容する面もあることから、住民と事業者等では土地利用の現状と用途地域の許容限界への認識に大きなずれを生じている。

このような用途地域制度による土地利用コントロールの限界に対応するため、指定用途地域上認められる用途の建築物であっても、特に土地利用の調整を要すると考えられる地域にあっては、特定の施設の立地を制限し、または、特定の施設の立地にあたって、事業者周辺環境に調和させるための措置の履行を求める。

具体的には、次のような基準を設ける。

(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

(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

【都市マスの補完 [ii]】

3 景観への配慮

本市は、三浦半島中央部にあり、東京湾や相模湾に面した海岸線と、緑豊かな丘陵部との間に市街地が形成されるといった自然環境と緊密な関係を持った特有の都市景観を有している。加えて、地域ごとに歴史・文化資産が存在し、これらが横須賀らしい個性と魅力となっている。

近年、丘陵地や谷戸部、斜面緑地（傾斜地山林）などにおける宅地開発や沿岸部における埋立てが行われ、丘陵地の緑や斜面緑地（傾斜地山林）の減少、沿岸部の建物の高層化などの土地利用により、その景観が著しく変化し、街並みの秩序や横須賀らしい景観が薄れつつあるという現状がある。また、都市計画の制限は、市街地の高層化・高密度化に対して、比較的寛容であり、土地利用における景観づくりに必ずしも有効ではない。

一方で、平成16年12月に「景観法」が施行され、景観に対する地域住民の意識の高まりとあいまって、市民と市とで協働し、良好な景観形成の活動が進められつつある。

こうした動きと呼応し、「景観計画」を策定するなど、景観行政団体である本市が主体となって景観法の適正な運用を図るとともに、横須賀市景観条例その他の本市独自の景観施策において、景観に配慮した土地利用基準の策定を進める。

【都市マスの補完 [i]】

4 緑地の確保

本市は、「山地・丘陵」が広範にわたり、特に市街化調整区域では、開発が抑制されていることにより、多くの緑地が残存している。市街化区域においては昭和40年代からの大規模開発により、多くの山が切り崩され、残っている緑地は開発地周辺の斜面地や、道路事情等により開発しにくい場所にある山地である。

とりわけ、本市独自の風景をつくり出している谷戸や小丘陵の傾斜地山林など、市街地に残された身近な緑の保全や宅地造成された市街地などにおける再生緑地の整備が課題となっている。

市民生活において緑地の持つ効用は多く、安らぎを与えると同時に地球温暖化の防止やヒートアイランド現象の低減等その存在意義は高い。そこで、生活の場に近い緑地を保全し、未来にわたって維持することが求められるとともに、単にそこに緑地があるというだけでなく、森林浴等が可能な、緑を体感できるように活用することも必要である。

また、既に開発された山の裾に残存する斜面地も、鳥瞰的にみると少ない面積であるが、人の視線で見るとそれはきれいな緑の山であり、山上の開発団地を視覚的に遮蔽している。本市の市街地で目に映る緑の大部分はこの斜面地に残る緑地であり、この緑地を市民共有の財産として将来にわたり維持・保全することが必要である。

このような緑地の特性を踏まえ、緑の基本計画等との整合を図りつつ、緑地の保全と創造に向けた土地利用の指針を確立するとともに、緑地確保に関する基準を整備する。

【都市マスの補完 [i]・[ii]】

5 地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導

本市では、建築物の高さが10mに制限されている第1種・第2種低層住居専用地域以外の地域においても、低層住宅が数多く立地しており、法定の高さ基準と各地域の実情が乖離している状況にある。

地域の实情に即した建築物の高さを実現するため、すでに、高度地区の指定により高さ規制を行っているが、一定の要件を満たしたときは、高度地区の適用除外又は緩和の措置が講じられる場合がある。この「適用除外・緩和」の運用に当たって、自然環境が豊かな地域、海岸線からの良好な景観を有する地域、用途地域によらず低層住宅が多くを占める地域などの地域特性を踏まえた適正な基準を設ける。

一方、経済の活性化や、密集市街地などの防災空間の確保が望まれる地域等においては、都市の景観への配慮や生活環境の質を確保しつつ、高度地区の適用除外・緩和、総合設計制度、地区計画制度等の適正な運用により、積極的な都市空間の活用を図る。

【都市マスの補完 [ii]】

6 谷戸の環境改善

谷戸に形成された住宅地は、緑が多く、豊かな自然環境に恵まれ、横須賀らしい景観を形成している一方、狭隘な階段、行き止まりなどの道路が多くあり、また、古い木造住宅が密集していることから、災害の危険や日常生活の不便さなどの問題が生じている。

近年では、日常生活の不便さなどから、平坦な市街地に移り住む住民が増加していることに加え、居住者の高齢化が進んでいることから、空き家が増えつつあり、高齢者の介護、防犯上の課題が生じている。

こうした課題に対応するため、谷戸地域ごとの特性を踏まえた実態調査の上に、居住者の観点や、谷戸の再活用の観点から、総合的な施策を講じていくことにより、谷戸の環境改善を目指す。

【都市マスの補完 [i]・[ii]】

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

近年の車社会の進展や郊外型の大規模店舗の進出などにより、中心市街地の空洞化という都市が抱える特有の課題が増幅している。このような中心市街地の衰退の一因となり、また良好な住環境への影響も懸念される郊外への商業施設などの立地等を抑制するとともに、横須賀中央駅周辺をはじめとする本市を代表する中心市街地や市内の主要な鉄道駅等を中心とした、拠点商業業務地における土地利用を活性化し、魅力と秩序ある商業業務地の形成を図るため、適正な土地利用を確保することを前提に、土地利用規制の緩和等の措置を構ずる。

【都市マスの補完 [i]】

8 歩く環境の充実

横須賀市都市計画マスタープランにおいては将来都市構造として「拠点ネットワーク型都市づくり」を目標として掲げ、市街地の拡散を防ぎつつ都市機能が適切に集積する拠点を維持・形成し、それらの相互間を極力公共交通等で連結する姿を目指している。これは、公共・公益施設投資の効率化を図るだけでなく、都市に暮らす人々がマイカーに依存しない「歩いて暮らせる街」の実現を目指すものでもある。

歩いて暮らせる街の実現には、都市の構造を変えるだけでは充分でなく、人々の歩行環境を充実させ「歩きたくなる街」にしていくことが重要であり、このことは高齢者の心と体の健康維持のためにも、また、屋外での世代交流の基礎的環境を整える意味でも極めて有効である。

この点については、プロムナード整備や歩行マップの作成など既に一定の行政努力はなされているが、問題意識を共有した部局横断的な取組には至っていない。総合的な施策の実施により、住宅地内も含め、歩きたくなる環境を人々が日常的に享受できる状況の実現を目指す。

【都市マスの補完 [i]】

9 市街化調整区域での土地利用の整序

本市は首都圏に位置しながら、市域の約4割が市街化調整区域となっているが、市街化調整区域においては建築物の用途制限がないことから、地域によっては多種多様な用途の建築物が建ち並ぶなど、自然景観等の混乱の発生や周辺地域の環境との不調和が課題となっている。さらには、市街化調整区域内の谷あいには発生土処分場等が設置されたり、資材置場に利用されたりするなどにより、良好な緑地の消失も危惧される。

県内の市街化調整区域において計画的な土地利用を図るために、神奈川県が平成8年に「神奈川県土地利用調整条例」を制定・施行した。同条例は、一定の成果を上げているが、土地利用調整を行うための総合的な協議制度であり、直接的に土地利用規制を行うものではない。

市街化調整区域において適正な土地利用を誘導していくために、都市計画法に基づく開発許可制度や県の土地利用調整制度を踏まえつつ、より木目細かく土地利用をコントロールするため、本市独自の規制・誘導を行う土地利用調整システムを構築する。

調整システムの構築に当たっては、「特に重要な緑地群の保全」、「自然環境と調和し、美観・風致等に配慮した規模や内容の施設への限定」、「農林漁業への影響の最小限化」等の真にやむを得ない土地利用に限定することとし、市街化調整区域にふさわしくない土地利用に一定の制限を設ける。

【都市マスの補完 [ii]】

10 1～9のほか、暮らしやすい環境の維持・保全・形成

全国一律に適用される都市計画制度や建築基準法による技術基準等は、地域ごとの土地利用の課題を解決するためには十分ではなかったが、平成12年の都市計画法等の改正により、開発許可の際の公共施設整備基準等を条例で強化・緩和できることとなり、地域の特性に応じた自治体の対応が可能となった。

しかし、市民に身近な市街地環境や土地利用に着目すると、法制度のみでは良好な環境の維持・形成に向けて諸問題を解決する処方箋にはならず、市独自の基準等の導入が不可欠であることから、1から9までに掲げるもののほか、次のような視点から暮らしやすい環境づくりを目指す。

- (1) 地域環境に適合した建築物を誘導するための基準等
- (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
- (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
- (4) 環境基本条例及び環境基本計画に則った開発行為・建築行為の誘導に関する基準等

【都市マスの補完 [i]・[ii]】

11 わがまちの土地利用ルール

前記各項目に記載した土地利用の規制・誘導等のあり方は、市の土地利用に関する普

遍的な基準等を導き出すものである。しかし、実際の土地利用の課題は、市民生活の場ごとに千差万別である。それぞれの地域や地区には、あるべき土地利用の姿があり、土地利用やまちづくりに対する住民の意思が存在する。

現在及び将来に向けての土地利用について、そこに暮らす住民自らの発意・努力・協力・実行により、その地域や地区独自の土地利用ルールを設け、運用できる制度を構築する。

【都市マスの補完 [i] ・ [ii]】

第3章 土地利用に係る諸課題及び対応方針（課題別計画）

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

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
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を条例で定めているものの、当該地における災害発生時の被害の増大が懸念される。
対応策	災害発生時の救急活動等に配慮した土地利用への誘導を行う。 特に、谷戸地域やその隣接地での開発行為等に対して、谷戸の環境改善を図るよう指導を行う。 斜面地に関する新たな議論が起こる可能性もあるので、注視する。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・地すべり防止法 ・都市計画法 ・建築基準法・建築基準条例 ・宅地造成等規制法 ・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（土砂災害防止法）
共通・関連する課題	1－(1)（防災に配慮した土地利用の基準）－③

※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）
- 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）

② 活断層上における建築物の安全確保

課 題	活断層に起因する地震や、活断層の動きに影響のある大規模地震の発生に対応するための活断層上やその周辺における建築物の安全性の確保
背 景	本市には、衣笠断層・北武断層・武山断層の3つの活断層があり、これらの活断層を震源とする地震の発生が危惧されている。東日本大震災を踏まえて国がまとめた「首都直下地震の被害想定と対策について」においても、三浦半島断層群は、震源となる可能性が指摘されている。

対応策	<p>活断層の調査、研究の動向を注視すると共に、本市と同様に活断層を抱える立川市などの取り組みを参考にする。</p> <p>また、大規模な開発行為、不特定多数の市民が利用する大規模建築物や公共建築物の建築などについて、活断層上やその周辺での立地に関する制限を地区計画等により行う。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策基本法 ・都市計画法
共通・関連する課題	

③ 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
背景	<p>現行法令では、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を求めることが困難である。</p> <p>また、事業者の資質等により、宅地開発が工事中で放置されるケースがある。</p>
対応策	緊急時に措置を講ずることを義務付ける制度、緊急措置を講ずるための資金を確保させる制度など、国の状況を注視し、他の自治体の動向も見ながら、実現可能な策を模索する。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地造成等規制法 ・土砂災害防止法 ・災害対策基本法
共通・関連する課題	1－(1) (防災に配慮した土地利用の基準)－①

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 宅地造成に関する工事の許可の基準及手続きに関する条例

(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

課題	マンションや開発団地等における防犯対策
背景	近年の犯罪増加傾向とピッキング等の犯罪行為の高度化に伴い、マンションや開発団地などで空き巣が増加するなど、社会不安が増大している。

対応策	犯罪のない安全な環境を整備するため、住宅への防犯設備（ピッキング防止器具等）の設置、土地利用区域内への防犯施設（防犯灯等）の設置などの基準等を設け、適切に運用する。
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
共通・関連する課題	

※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（防犯灯の設置）・第27条（防犯に対する配慮）

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

課題	商業系用途地域に隣接する住居系用途地域の住環境の悪化
背景	本市では、主として低層の住居で構成される住居系用途地域に隣接して土地の高度利用を図ることができる商業系用途地域が指定されている地域が少なからず存在する。 住居系用途地域と商業系用途地域において許容される建築物の用途・規模には大きな相違があることから、特にその境界部分では、事業者と住民との間に利害対立を招く可能性がある。
対応策	都市部内にプロジェクトチームをつくり、「土地利用に関する基本計画のアクションプラン」の検討を行い、必要な措置を講じる。
関連法令等	・都市計画法 ・建築基準法
共通・関連する課題	5（地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導） 10－（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

(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

① 高層建築物の建築に起因する風害への対応

課題	高層建築物の建築に伴う風害の発生
背景	高層建築物の建築は、周辺の風環境に大きな変化をもたらす場合があり、建築物完成後ではこれに対応することが困難である。風害の認識については、個人の主観によるところが大きく、また、周辺の建築物や自然現象との関連もあり、建築物自体による影響として特定することが容易でない場合が少なくない。

対応策	相当規模以上の高さの建築物の建築に際して、風洞実験や数値シミュレーションの実施などの風環境の予測評価を行うことを求める。この評価結果に基づき、必要な対策を講じるよう指導することにより、風害の抑止や風環境の改善を図ることを目指す。
関連法令等	(民法)
共通・関連する課題	5 (地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導) 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) -②

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例
第11条 (事業計画の風環境影響予測評価手続等)

② 交通混雑を招かない集客施設の立地の誘導等

課題	大型ショッピングセンターなど交通量の増大を招く施設の立地による道路交通の著しい障害
背景	本市においては問題となっていないが、他都市においては、ショッピングセンターやアウトレットなどの周辺に交通渋滞の問題が起きている。当該自治体では、様々な施策を講じているが、解決に至っていない。
対応策	将来、大型ショッピングセンターなどが進出してきたときに備え、すでに、ショッピングセンター等の周辺の交通渋滞の問題を抱えている自治体の取り組みを参考にしながら、効果的な対応策を模索する。
関連法令等	・都市計画法 ・大規模小売店舗立地法 ・駐車場法・建築物駐車施設条例
共通・関連する課題	10-(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) -②

※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)

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

課 題	住宅地近隣や自然環境豊かな地域での分譲墓地造成による生活環境や自然環境の悪化
背 景	少子化や人々の意識の変化等により墓地の多様化が進んでいるものの、今後も従来型の墓地の一定の需要は見込まれる。分譲型の墓地は、市街化調整区域のほか、住宅が迫っている市街化区域内の山林を開発して墓所や関連施設を建築する場合もあり、自然環境のみならず、直接的に市民の生活環境に影響を及ぼす場合が少なくない。 また、ペットを飼育する市民が増加してきており、ペット霊園についても同様の課題が発生してくることが危惧される。
対応策	これまでの課題に加え、今後の「墓地等の経営の許可等に関する条例」の改正に伴い、公益法人の1ha以上の墓地の設置が認められることにより、規制の見直しを行う必要がある。
関連法令等	・墓地、埋葬等に関する法律 ・墓地等の経営の許可等に関する条例
共通・関連する課題	4（緑地の確保）－①

※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9条（墓地等の制限）

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

課 題	・中高層建築物の建築による地域の特徴ある景観の阻害 ・不揃いの意匠や形態の建築物が建ち並ぶことによる雑然とした都市景観 ・住宅地における突出した色彩の建築物による生活環境の悪化
背 景	現行の都市計画制限は、良好な景観を維持、保全及び創造するためには必ずしも十分とは言えず、個人の財産権を景観の視点から制限することが困難である。また、多種多様な生活様式が存在する中、秩序ある景観形成への取組みが進んでいない。
対応策	景観法に基づき策定した「景観計画」により、良好な景観の形成に努め、併せて、景観推進地区の指定制度等を生かし、地域、地区の個性ある景観づくりを進める。 また、景観地区の指定等、景観行政団体として積極的に景観法のメニューを活用する。

関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・景観法 ・屋外広告物法・横須賀市屋外広告物条例
共通・関連する課題	5（地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導） 9（市街化調整区域での土地利用の整序）－①・② 11（わがまちの土地利用ルール）－①

<p>※土地利用調整関連条例等に定められている対応策</p> <ul style="list-style-type: none"> ●適正な土地利用の調整に関する条例 第13条（景観創出に係る基準）・第26条（都市景観創出に係る措置） ●横須賀市景観条例 第3条（眺望景観保全基準等） ●横須賀市景観計画

② 工作物の築造等に当たっての良好な景観づくり

課題	大規模工作物への対応
背景	<p>建築物に当たらない工作物については、建築基準法では準用工作物として取扱っている部分もあるが、土地利用調整関連条例の中では特に制限基準や手続きのルール化を行っていない。</p> <p>高さ10mを超えるような工作物については、近隣周辺住民への特定建築等行為条例による手続きもなく、将来の管理体制も含めて問題となることが想定される。</p>
対応策	<p>高度地区制度の中で、建築物だけでなく工作物についても一定規模を超えるものについて制限ができないかの検討や、周辺環境へ調和するよう誘導するルールの検討、他都市の対応状況を調査する等を行い、必要なルールを定めるための検討を行う。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法・建築基準条例 ・景観法・横須賀市景観条例 ・適正な土地利用の調整に関する条例 ・特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例 ・高度地区制度
共通・関連する課題	

4 緑地の確保

① 土地利用に伴う緑地の維持・保全・創造

課 題	開発行為等による自然緑地の消失
背 景	開発行為等の土地利用の区域が自然緑地等で覆われている場合であっても、環境アセスメント手続きが必要な行為など一定規模以上のものを除いて、当該開発行為等により緑地を残す義務がなく、開発許可基準にも現存緑地の保全基準は設けられていない。土地が都市的利用として有効活用されてきた結果、緑地が大幅に減少している。
対応策	都市緑地法に基づく緑地の保全に関する制度（緑地保全地域・特別緑地保全地区・緑地協定・市民緑地等）などの法定メニューや、本市の指定緑地制度を、緑の保全と創出の基本理念に即して、適切に運用する。また、必要に応じ、緑地を効果的に維持・保全・創造できる制度について、他都市の動向を注視する。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市緑地法 ・都市計画法・風致地区条例 ・森林法 ・緑地条例
共通・関連する課題	2－(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）－③ 4（緑地の確保）－② 9（市街化調整区域での土地利用の整序）－①・② 10－(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 (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） 11（わがまちの土地利用ルール）－①

※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7条（公園）
- 適正な土地利用の調整に関する条例
第21条（緑化）・第30条第7号等（市街化調整区域内の緑地確保）

② 斜面地開発等における緑地の保全

課 題	無秩序な斜面地開発や斜面地建築物の建築による斜面緑地（傾斜地山林）の減少
背 景	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の地形的特質をなす「山地・丘陵」への開発・建築行為により、「自然緑地の減少」、「景観の変化」など、周辺地域の生活環境への影響が増大している。 ・斜面地は地価が比較的低廉なため、建設工事にコストをかけても、若年層や中低所得者が購入可能な価格設定でのマンション供給が可能であり、事業者に一定の利益が見込めることから、近年斜面地開発等が増加

	しつつある。 ・過去に行われた大規模住宅開発の周辺に残された斜面緑地（傾斜地山林）が、近年の社会経済情勢から一次開発事業者が処分する事例が続き、転売された斜面地において開発・建築行為が行われている。
対応策	地区計画、緑地協定等の活用を促進する方策を検討する。また、地区計画の区域内の樹林地を保全するための方策を検討する。
関連法令等	・都市緑地法 ・都市計画法・風致地区条例 ・森林法 ・緑地条例
共通・関連する課題	10-(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 （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） 11（わがまちの土地利用ルール）-①

※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7条（斜面地における緑地の確保等）・第21条（緑化）・第23条（地区計画等の活用等）

●高度地区

●建築基準条例（「斜面地建築物の構造の制限に関する条例」が移行）

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

課題	低層住宅地への高層マンション建設による住環境の悪化
背景	良好な低層住居環境が形成されている地域で、高度地区の緩和・除外を一律的な技術基準への適合のみで判断すると、周辺の環境に著しい影響を与えかねない。 また、西地域の海岸線沿いなど、特徴ある美しい景観を有しているような地域においても同様に、基準への適合をもって一律に高層建築物の建築を許容することは相当ではない。
対応策	都市部内にプロジェクトチームをつくり、「土地利用に関する基本計画のアクションプラン」の検討を行い、必要な措置を講じる。
関連法令等	・都市計画法 ・建築基準法
共通・関連する課題	2-(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） 10-(1)（地域環境に適合した建築物を誘導するための基準等）

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 高度地区
- 建築基準条例（「斜面地建築物の構造の制限に関する条例」が移行）
- 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

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

課 題	土地利用の観点からの谷戸等の環境改善
背 景	<p>本市は、急峻な斜面地が多く平坦地が少ないという地形的特質を持ち、古くから急峻な谷戸及び山地丘陵の開発等により宅地化が図られてきた。</p> <p>谷戸や車の入らない高台に形成された住宅市街地は、横須賀らしい景観や緑が多く豊かな自然環境に恵まれているという魅力がある一方、行き止まり道路、階段状等の狭い道路が多く、また、古い木造住宅が密集している地域が多いことから、災害の危険や日常生活の不便さなどの問題を抱えている。</p> <p>また、近年では、利便性の高い平坦地の住宅に移り住む住民が増加していることに伴い、居住者の高齢化が進み、空き家が目立つという状況にあり、高齢者の介護や地域の防犯上の課題が生じている。</p>
対応策	<p>谷戸や車の入らない高台の地域ごとの特性を踏まえ、居住者の生活防衛・居住の継続の観点や、谷戸等の持つ魅力を生かした再活用の観点から、谷戸等の生活環境や、自然環境の改善を目指し、総合的な施策を検討し改善を図る。</p> <p>これまでモデル事業として行ってきたものを、本格事業としての実施を目指す。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・建築基準法 ・宅地造成等規制法 ・景観法
共通・関連する課題	<p>1－(1)（防災に配慮した土地利用の基準）－①</p> <p>3（景観への配慮）</p> <p>4（緑地の確保）－①・②</p> <p>10－(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</p> <p>11（わがまちの土地利用ルール）－①</p>

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 谷戸の環境改善に関連する土地利用調整関連条例の基準等

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

課 題	商業系市街地での大型店舗の撤退、ゲームセンター・ぱちんこ屋等の進出による中心市街地の空洞化及び周辺環境の悪化
背 景	道路交通の発達に伴い、駐車場完備の大型ショッピングセンターが郊外に多く展開している。このような動向は、家族連れ、若年層を中心としたライフスタイルにマッチする反面、中心市街地の空洞化を招き、既存の百貨店などの一部は撤退を余儀なくされつつある。
対応策	中心市街地の魅力と利便をさらに高めるための政策を推進し、都心回帰を促す。特に土地利用上は、商業業務機能の強化や都市型住宅などの整備を進めるため、特定の地域の建築物の高層化や高密度化の基準を設け、公共施設等の適正な整備と併せ、都市機能を更新し良好な中心市街地環境の形成に向けた誘導を図る。併せて、郊外に立地する大型店舗等の集客施設については、市との協議制度を構築し、立地上、交通上等の地域的な問題について充分協議をする。この場合において、周辺環境に配慮した適正な土地利用を確保することを前提とする。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・中心市街地活性化法 ・大規模小売店舗立地法
共通・関連する課題	10-（1）（地域環境に適合した建築物を誘導するための基準等）

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

●市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

② 地域特性に応じた土地の高度利用誘導

課 題	土地の高度利用を誘導すべき地区における市街地環境の秩序維持
背 景	都市再開発方針における再開発促進地区と要整備地区は、土地の高度利用（高層建築物等の整備により土地の立体的かつ有効に活用を図るもの）を図るべき地区であるが、建築物の高さと容積率緩和の目安がなく、具体的誘導策が十分とはいえない。このため、個々のケースごとに高度利用の範囲を判断せざるを得ない。土地の高度利用の誘導を図るべき地区であっても、一定の秩序ある市街地整備が必要である。
対応策	中心商業地の再生を図るための措置を考慮し、地区計画などによる容積率の緩和のあり方について検討する。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・都市再開発法 ・建築基準法 ・中心市街地活性化法 ・大規模小売店舗立地法

共通・関連する課題	2-(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) (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) -①
-----------	---

<p>※土地利用調整関連条例等に定められている対応策</p> <p>●市街地における適正な土地の高度利用に関する条例</p>
--

8 歩く環境の充実

① 居住地における歩行環境の総合的な改善

課題	居住地におけるネットワーク的な良好な歩行環境の不足
背景	<p>歩く環境の充実は、高齢者の心身の健康維持、地域コミュニティの醸成等にとって有効であり、これからの社会において強く求められている。</p> <p>本市は豊かな自然と豊富な歴史文化遺産に恵まれていることもあり、海よりのゾーンを主体にプロムナード等の整備が進んでいる。</p> <p>しかし、市民が日常的に居住地内を移動し、あるいは散策する際に、楽しみながら歩くことができるルートの設定、そのルートが快適であるために必要な対策は自覚的には進められてこなかった。</p>
対応策	<p>主要な居住地ごとに地域との協働作業により日常的な買物・通勤・散策ルートを多様に想定し、その中の主要なルートについて、道路の改善、沿道緑化、沿道景観整備、お休み処確保、目的場所の確保などルートの快適性確保のために必要な対策を総合的に検討する。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観法 ・ 道路法 ・ 都市計画法（地区計画等） ・ 建築基準法 ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法 等
共通・関連する課題	<p>3 (景観への配慮)</p> <p>4 (緑地の確保)</p>

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

課題	市街化調整区域内への資材置場の無秩序な設置
背景	<p>市街化調整区域内に設置される資材置場は、都市計画法等にこれを制限するルールがないことから、道路整備の進捗に伴い、沿道の農地や緑地がその用地として利用される状況があり、自然環境や景観の悪化、農作物への影響等が懸念される。また、資材置場がいつの間にか倉庫や作業所などの違法な建築物へと利用転換されたり、他の違法建築物の誘因となってしまうという悪影響をもたらしており、適正な土地利用に支障を生じている。</p>

対応策	引き続き、資材置場に関する立地・管理の基準を適正に運用するとともに、条例施行前に設置された資材置場に起因する違反建築物について、是正の指導を行っていく。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・景観法 ・森林法 ・農地法 ・都市緑地法 ・首都圏近郊緑地保全法 ・神奈川県土地利用調整条例 ・神奈川県風致地区条例
共通・関連する課題	<p>3（景観への配慮）</p> <p>4（緑地の確保）－①</p>

※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32条（資材置場の設置基準）

② 太陽光発電装置の設置のルール化

課題	3,000平方メートル以上の土地利用を行う太陽光発電装置の設置については、国の促進政策により、関係手続きの省力化が図られ、設置が容易になったことから、市街化調整区域内の良好な自然環境を確保できなくなるおそれが出てきた。
背景	東日本大震災後の社会情勢から、国は再生エネルギー導入促進政策を図り、3,000平方メートル以上の土地利用を行う太陽光発電装置の設置は、建築物に非該当としたり、建築基準法の対象となる工作物から除外したりして、都市計画法の開発許可を不要とした。
対応策	<p>土地利用において切土又は盛土を必要としない太陽光発電装置の設置を、横須賀市土地利用基本条例第8条の法令確認の対象とし、手続きを義務付けた。また、規則改正により、適正な土地利用の調整に関する条例第30条（市街化調整区域内の土地利用行為の基準）の対象行為とした。</p> <p>太陽光発電装置の設置のうち、メガソーラーの多くは、1ヘクタール以上の土地利用行為に該当するため、大規模土地利用連絡調整会議（横須賀市土地利用基本条例第9条）にて、市との政策調整を行っていく。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・宅地造成等規制法
共通・関連する課題	

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 横須賀市土地利用基本条例
 - 第8条（土地利用関連法令の確認）
 - 第9条（大規模土地利用行為の協議）
- 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）

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

課 題	地域・地区ごとの市街地環境や生活環境に配慮した建築物等の整備
背 景	用途地域制度だけでは、必ずしもその地域の実情にあった建築物が整備されるとはいえない。 例えば、低層住宅が多く立地している地域においては、良好な生活環境保持の観点から、中高層建築物が容認される地域といえども、周辺の市街地環境や都市景観に調和した建築物形態を誘導する必要がある。
対応策	都市部内にプロジェクトチームをつくり、「土地利用に関する基本計画のアクションプラン」の検討を行い、必要な措置を講じる。
関連法令等	・都市計画法 ・建築基準法
共通・関連する課題	2－(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 5（地域特性を踏まえた適正な高さの建築物の誘導）

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

(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 良好で快適な都市環境を維持・形成するための空地の確保

課 題	土地利用に際しての生活環境や防災性の向上等を図るための空地の確保
背 景	本市には、緑豊かな丘陵地や斜面地が数多く残っており、それらを開発して土地利用を行うに当たっては、圧迫感の軽減やプライバシーの保護のほか、既存の生活環境を維持することが求められる。 また、密集市街地では都市の防災性の向上のため、商業地では潤いのある空間の創出のため、「空地」の確保が求められる。
対応策	一定規模以上の土地利用に対して、公園の設置、緑地の保全等の空地を確保する基準に沿って誘導することで、安心して魅力あるまちづくりを推進する。また、周囲の状況を勘案した新たな議論が起こる可能性もあるので、状況を注視する。

関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・建築基準法 ・環境基本条例
共通・関連する課題	4（緑地の確保）－①

<p>※土地利用調整関連条例等に定められている対応策</p> <ul style="list-style-type: none"> ●開発許可等の基準及び手続きに関する条例 第7条（公園） ●適正な土地利用の調整に関する条例 第21条（緑化）・第30条第7号等（市街化調整区域内の緑地確保） ●市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

② 一定の駐車施設の整備

課題	地域や建築物用途に即した駐車施設の整備
背景	<p>近年のライフスタイルの変化やモータリゼーションの発達に伴い、車が日常生活に欠かせないものとなっている。一方、高齢世帯や単身世帯が増加する中で、車を必要としない生活スタイルも増加しつつある。さらに、横須賀の将来のまちづくりとして、「歩いて暮らせるまち」というテーマもある。</p> <p>こうした状況から、今の基準のままでは、不具合が生じる可能性がある。</p>
対応策	<p>共同住宅等については、引き続き、当該共同住宅等の需要に応じて、駐車施設の基準を適正に運用することとする。</p> <p>また、将来のまちづくり－特に中心市街地の整備に関連して、駐車施設に係る整備基準を検討する。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場法 ・建築物駐車施設条例 ・都市計画法
共通・関連する課題	2－(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

<p>※土地利用調整関連条例等に定められている対応策</p> <ul style="list-style-type: none"> ●適正な土地利用の調整に関する条例 第22条（駐車施設の確保）
--

③ 開発行為に伴う事業者負担の軽減

課 題	開発行為を行う事業者に対しては、公共公益施設の設置を義務付けているが、それは開発行為が行われた土地の分譲価格に反映することとなる。事業者に対する過度の負担は、開発行為や建物の建替えを抑制してしまうことになる。
背 景	<p>景気が右肩上がりだった時代には、都市の資産の形成という視点から、法令で定められている基準を上回る基準を自治体で定め、地域は恩恵を受けてきた。</p> <p>一方、近年は高齢者層に資産が偏り、主な住宅の購入者層である30～40代の子育て世代の年収が年々落ちてきている。</p> <p>開発行為に係る規制は、都市の資産形成とのバランスをとりながら、時代の環境に合わせて緩和を検討し、若い世代の方が一戸建て住宅を購入しやすい販売価格を誘導していくことが求められている。</p>
対応策	<p>開発許可の基準及び手続きに関する条例を改正し、1ヘクタール未満の開発行為における一戸建て住宅の最低敷地面積を緩和した。</p> <p>開発行為等に対して、法令で定められている基準を上回る自治体の基準、例えば雨水調整池設置義務について、安全面や防災面等を検証して、緩和可能なものは規制を緩和していく。</p>
関連法令等	・都市計画法
共通・関連する課題	

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 開発許可の基準及び手続きに関する条例
第12条（敷地面積の最低限度）

(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

課 題	開発行為による市街地環境の整備後における適正な環境の維持管理
背 景	<p>大規模な開発行為においては、住宅等のインフラの整備が図られることにより、良好な街並みが形成されることとなる。このように形成された街並みは、将来に向けた生活環境の適正な維持管理が問題になる。</p> <p>また、過去の大規模な開発行為により形成された住宅団地では、人口減少や高齢化に伴う相続などによって、空き家の増加や、敷地を分割する圧力の高まりが見られる。このような地区では、まちの魅力を維持するため、居住者の更新等の際に、敷地分割等により良好な街並みが損なわれることがないようにしておく必要がある。</p>

対応策	<p>既存の住宅団地を含め、開発行為完了後の良好な生活環境確保や土地利用の維持、整序の観点から、将来にわたる土地利用のルールである地区計画、建築協定、緑地協定等の積極的な導入を図る。</p> <p>併せて、本市独自の地区土地利用協定の制度の啓発に努め、将来に向けた生活環境の維持に有効に活用する。</p> <p>さらに、敷地規模の減少が想定されることから、敷地相互間の連携により効果的なオープンスペースを確保するなど、質を保つ方策を検討する。</p>
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・建築基準法 ・地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 ・建築協定条例 ・都市緑地法 ・景観法
共通・関連する課題	<p>4（緑地の確保）－①・②</p> <p>11（わがまちの土地利用ルール）－①</p>

※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23条（地区計画等の活用等）
- 市街地における適正な土地の高度利用に関する条例

(4) 環境基本条例及び環境基本計画に則った開発行為・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

課題	一定規模以上の開発行為や建築行為における環境への負荷の低減
背景	本市は、公害防止及び環境の改善のために必要な諸施策を実施し、健康で快適な暮らしのできる良好な地域環境の保全及び創造を図り、地球温暖化など地球環境にも配慮した環境と共生する都市の整備を目指している。一方、一定規模以上の開発行為や建築行為は、環境に著しい変化を及ぼすことが少なくなく、さらなる配慮が求められる。
対応策	引き続き、横須賀市環境配慮指針に従い、環境配慮に係る措置を講じるよう指導するとともに、環境へのさらなる配慮が行われるような方策を検討する。
関連法令等	・環境基本法・環境基本条例
共通・関連する課題	

※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25条（環境配慮に係る措置）

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

課 題	住民発意によるわがまちの土地利用ルールの活用
背 景	<p>地区ごとのまちづくりルールには、都市計画法に基づく地区計画、建築基準法に基づく建築協定などがあるが、前者は土地利用規制の効果が高い反面、権利規制が厳しいため住民合意が得られにくい。後者は、合意した住民のみで締結するため導入しやすいが、強制力を伴わないため実効性が十分とはいえない。</p> <p>また、地区計画、建築協定とも住民が自らの手で導入に向けて取り組むには手続き等のハードルが高いので、条例により、住民発意のまちづくりルールを創設した。</p>
対応策	住民発意によるまちづくりを活発化させるため、既存の制度の活用も含め、さらなる周知を行うなど、制度の浸透を図る。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法 ・建築基準法・建築基準条例 ・景観法・横須賀市景観条例 ・都市緑地法
共通・関連する課題	

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 都市計画法・都市計画決定等に係る手続きに関する条例（都市計画・地区計画提案）
- 建築基準法・都市緑地法・景観法（建築協定・緑地協定・景観協定）
- 適正な土地利用の調整に関する条例第3章（地区土地利用協定）
- 景観法に基づく景観地区（検討中）
- 横須賀市景観計画（景観推進地区）

② 土地利用に伴う住民調整手続き

課 題	一定規模以上の土地利用に対する住民調整手続きの確保
背 景	<p>開発行為や中高層建築物の建築等は、建築物の高さ、圧迫感、景観の阻害、交通量の増大など、周辺環境に大きな影響を及ぼすことから、事業者と近隣住民との間に紛争を生ずる場合が少なくない。</p> <p>特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例で紛争調整に係る手続きを規定しているが、行政不服審査法の改正が見込まれており、法改正による影響も考えられる。</p>
対応策	条例による紛争調整の手続きの実施状況を見ていくとともに、予定されている行政不服審査法等の改正の影響についても注視する。
関連法令等	(民法・民事訴訟法)
共通・関連する課題	

※土地利用調整関連条例等に定められている対応策

- 特定建築等行為に係る手続き及び紛争の調整に関する条例

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。
背 景	<p>解体工事については、騒音、粉塵、アスベスト等周辺住民には不安を伴う工事であるにもかかわらず、本市には周辺住民に工事内容を事前周知するルールが無い。建設リサイクル法（建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律）の目的が建設廃棄物の再資源化であるため、①事業者登録②技術管理者の選任③行為の届出④現場における標識の掲示が求められる手続きとなっている。騒音規制法、振動規制法、大気汚染防止法にもおいても周辺住民への事前周知の手続きはない。</p>
対応策	他都市における建築物等の解体工事に伴う住民周知手続きのルールの調査や本市に寄せられた苦情の分析等を行い、必要なルールを定めるための検討を行う。
関連法令等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
共通・関連する課題	

第4章 達成した土地利用に係る諸課題（課題別計画）

	項 目	課 題	頁	
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	② 斜面地における建築等の工事中の安全確保	29
		(3) だれにでも安全で快適な施設等の整備基準	① 高齢者や障害者などだれにでもやさしい建築物等の整備	30
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	① 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	31
		(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	① 大規模店舗等の特定施設の立地と生活環境との調和	32
			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	33
	一定規模以上の斜面地開発・斜面地建築物の制限	① 斜面地開発等の抑制	34	
9	市街化調整区域での土地利用の整序	① 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	35	
10	1～9のほか、暮らしやすい環境の維持・保全・形成	(1) 地域環境に適した建築物を誘導するための基準等	② 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	36
		(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 開発行為に伴う良好な市街地環境の整備	37

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

② 斜面地における建築等の工事中の安全確保

前回の課題	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
これまでの経緯	「適正な土地利用の調整に関する条例」第11条で、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。
評価	A
	斜面地での建築行為において可能な対策は行い、工事現場やその周辺の安全性は確保できている。

【関連部課等】

都市部建築指導課

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

① 高齢者や障害者など誰にでもやさしい建築物等の整備

前回の課題	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
これまでの経緯	法律、県条例、市条例それぞれに規定する基準等に整合が取れておらず、運用に支障が生じていたが、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。一方、本市は、建築条例を改正し、福祉に係る規定を削除した。本市は、県条例を運用することとなり、高齢者、障害者等が使用する施設の基準の整合がとれた。
評価	A
	法律、県条例、市条例間の不整合が解消されたことにより、運用上の支障はなくなった。

【関連部課等】

都市部建築指導課、神奈川県保健福祉局福祉部地域福祉課、神奈川県県土整備局建築住宅部建築指導課

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

① 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

前回の課題	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
これまでの経緯	「適正な土地利用の調整に関する条例」第10条に、土地利用行為の遵守基準として、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。 この基準を適用したのは、1件のみである。
評価	A
	当面は、この基準で対応できると思われる。

【関連部課等】

都市部建築指導課、都市部開発指導課、環境政策部環境管理課

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

① 大規模店舗等の特定施設の立地と生活環境との調和

前回の課題	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
これまでの経緯	「適正な土地利用の調整に関する条例」第8条に、土地利用行為の遵守基準として、周辺の住環境と調和した、大規模店舗、旅館、パチンコ店等の特定施設の整備を行うための基準を設けた。 この基準を適用したのは、1件のみである。
評価	A
	当面は、この基準で対応できると思われる。

【関連部課等】

都市部開発指導課、都市部建築指導課、都市部市街地整備景観課、環境政策部自然環境共生課、環境政策部環境管理課、環境政策部環境企画課、経済部商工・市街地振興課、健康部保健所生活衛生課

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

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

前回の課題	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
これまでの経緯	「適正な土地利用の調整に関する条例」第8条で、住居系用途地域・準工業地域内に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規定を定めた。
	<p>「横須賀市サーチライト等の使用規制に関する条例」で、特定の対象物を照射する目的以外の目的でサーチライト等を使用することを原則として禁止した（平成19年4月）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サーチライトを使用していたホテルは、使用中止を求める再三の行政指導に従わなかったが、条例の制定後、改めて指導したところ使用を中止した。
評価	A
	サーチライトによる光害は、本市だけでなく、他の地域でも見られない。

【関連部課等】

環境政策部環境管理課、都市部開発指導課

一定規模以上の斜面地開発・斜面地建築物の制限

① 斜面地開発等の抑制

前回の課題	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
これまでの経緯	「斜面地建築物の構造の制限に関する条例」第4条で、住居系用途地域内の斜面地建築物の見かけ上の地上階数を制限している。(建築基準条例第51条の8に移行)
	「建築基準条例」第51条の4で、住宅地下室の容積率不算入措置に係る地盤面を指定している。
	「適正な土地利用の調整に関する条例」第7条で、空地・緑地の確保、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差の抑制を義務付けている。
評価	A
	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し、景観への配慮や斜面の下側の住宅地への圧迫感緩和も行っており、課題を解決している。

【関連部課等】

都市部建築指導課、都市部開発指導課、都市部市街地整備景観課、資源循環部自然環境共生課

9 市街化調整区域での土地利用の整序

① 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

前回の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・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
これまでの経緯	<p>「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条で、本市独自の市街化調整区域内の土地利用を調整する基準を設け、これを土地利用の承認基準の一つに位置付けた。</p> <p>この基準を適用したのは、4件である。</p>
	<p>「適正な土地利用の調整に関する条例」第31条で、公有水面の埋立て行為に関する基準を設け、これを土地利用の承認基準の一つに位置付けた。</p> <p>この基準を適用した事例はない。</p>
評価	A
	当面は、この基準で対応できると思われる。

【関連部課等】

都市部都市計画課、都市部開発指導課、環境政策部自然環境共生課、港湾部港湾総務課、神奈川県政策局政策部土地水資源対策課

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

② 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

前回の課題	大規模工場の閉鎖、撤退による遊休地化と跡地利用
これまでの経緯	工業専用地域にある工場跡地の有効な土地利用を図るため、緩和型の地区計画を活用して、工場・倉庫等以外の用途の建築物の建築を可能にした。 ・佐原2丁目地区地区計画
	「適正な土地利用の調整に関する条例」第20条で、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た。
	同条で、1ha以上の工場の用途の廃止又は土地の譲渡に当たって、次の措置を努力義務化した。 ・譲渡先を工業の利便を図る施設とするよう配慮すること。 ・工場跡地の土地利用の転換は、周辺環境と調和する施設が立地できるよう配慮すること。
評価	A
	工業専用地域の工場跡地の土地利用に関して、可能な対策は講じている。

【関連部課等】

都市部都市計画課、都市部開発指導課、経済部企業誘致・工業振興課

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

① 開発行為に伴う良好な市街地環境の整備

前回の課題	開発行為に伴う公共・公益的施設等の一層の環境整備
これまでの経緯	「開発許可等の基準及び手続きに関する条例」第4条～第12条で、消防水利、下水道・河川、上水道施設、公園、ごみ集積所、集会施設、学校等、道路、最低敷地面積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」において、第14条で道路の、第17条でごみ集積所の、第18条で集会施設の基準を定めている。
評価	A
	法制度に加え、条例で各施設等の整備に関する事項を定め、施行することにより、開発行為により形成される市街地環境は良好な状態にある。

【関連部課等】

都市部開発指導課、土木部道路管理課、環境政策部公園管理課、上下水道局技術部給排水課、消防局消防・救急課、土木部河川課、資源循環部資源循環推進課、市民部地域コミュニティ支援課、教育委員会教育総務部総務課、こども育成部こども施設指導監査課

「土地利用の調整に関する指針」の見直し

土地利用調整指針の適正な運用を期するためには、達成状況を確認・評価し、適切な見直しを行うことが不可欠である。

したがって、次のような考え方により、土地利用調整指針の見直しを行っていくこととする。

- 1 土地利用上の課題への対応を図るという主目的に鑑み、目標年次は定めない。
- 2 「土地利用の調整に関する指針」及び「土地利用調整関連条例」の運用状況を踏まえつつ、定期的な見直しを実施する。

過去の経過

平成19年 2月 「土地利用に関する基本計画」策定

平成22年 4月 「土地利用の調整に関する指針」に名称変更し改定施行