

土地利用調整関連条例

～土地利用・まちづくりのための条例～



横須賀市

令和7年(2025年)7月

1. 横須賀にふさわしいまちづくりを進めるために

社会経済情勢の変化に伴う高層マンション建設、がけ地開発、郊外への深夜営業型ショッピングセンター進出、分譲墓地造成などの新たな土地需要は、本市において、様々な土地利用上の課題をもたらしています。事業者と住民間の紛争に発展する事例も少なくありません。市街化調整区域内に設置される資材置場が自然環境を悪化させたり、違法建築物の建設につながったりするといったケースもあります。

こうした課題に対応し、横須賀にふさわしいまちづくりを推進するための土地利用の規制と誘導を行うために、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を制定しました。

市は、これらの条例を適正に運用し、以下の実現を目指します。

優れた都市景観の形成

良好な生活環境の維持

個性豊かで活力に満ちた地域社会の実現



2. 条例を体系的に整備

土地利用調整関連条例は、「横須賀市土地利用基本条例」を始めとして、その趣旨に基づく幾つかの個別条例を設け、体系的に整備しました。

基本条例は、土地利用の調整に関するすべての条例の基本となるもので、横須賀にふさわしい土地利用の理念と基本原則を示しています。

個別条例は基本条例の趣旨や目的を実現するために、具体的な基準や手続などを定めています。

●土地利用調整関連条例の体系

横須賀市土地利用基本条例(平成17年7月施行)

└─土地利用の調整に関する指針(平成19年2月策定)

都市計画決定等に係る手続に関する条例 (平成17年7月施行)

市街地における適正な土地の高度利用に関する条例 (平成19年4月施行)

開発許可等の基準及び手続に関する条例 (平成17年7月施行)

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 (平成18年10月施行)

横須賀市景観条例 (平成16年7月施行)

適正な土地利用の調整に関する条例 (平成17年7月施行)

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 (平成15年2月施行)

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)

3. 土地利用調整関連条例の3つのコンセプト

①計画適合

土地利用基本条例において、本市のあるべき土地利用の方向性を示す「土地利用の調整に関する指針」を策定することを明示し、この指針に基づき、個別条例により土地利用の調整を行います。

また、この土地利用基本条例自身においても、大規模土地利用行為に係る市長との協議による調整手続を設け、計画適合型の土地利用を図ります。

②基準適合

都市計画法や建築基準法などの土地利用に関する法律に基づく規制のほかに、横須賀市の地域特性に応じた独自の基準を設けて、「基準適合」型の土地利用の調整を図ります。

- 「土地利用基本条例」の「土地利用関連法令確認手続」
- 「開発許可等の基準及び手続に関する条例」の「開発許可等の基準」
- 「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」の「宅地造成等に関する工事の許可の基準」
- 「適正な土地利用の調整に関する条例」の「土地利用調整基準」(P3・4参照)

③わがまちのルール

住民自治の観点から、住民が自らのまちを守り育てていくために、まちづくり・土地利用のルールを住民の手でつくる制度を設けました。

- 「都市計画決定等に係る手続に関する条例」の「都市計画の住民提案制度」
- 「適正な土地利用の調整に関する条例」の「地区土地利用協定制」

4. 適正な土地利用の調整に関する条例の対象となる土地

①開発事業	建築物系の開発事業	主として建築物の建築を目的とする開発事業 (500㎡以上の土地の区画形質の変更)
	自己居住用の開発事業	自己の居住の用に供する住宅の建築を目的とする開発事業 (500㎡以上の土地の区画形質の変更)
	非建築物系の開発事業	土地そのものの利用を主たる構成要素とする開発事業 (500㎡以上の土地の区画形質の変更)
②中高層建築物の建築	高さが10m(商業・工業・工業専用地域は20m)を超える建築物の建築	
③大規模建築物の建築	延べ面積が1,000㎡を超える建築物の建築(商業・工業・工業専用地域を除く)	
④特定用途建築物の建築	・ホテル、旅館、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の建築(商業・工業・工業専用地域を除く) ・物品販売店(床面積の合計が1,000㎡を超えるもの)の建築(商業・工業・工業専用地域を除く)	
⑤特定用途建築物への用途変更	既存の建築物の全部又は一部の用途をホテル、旅館、ぱちんこ屋、ゲームセンター等への変更(商業・工業・工業専用地域を除く)	
⑥がけ地建築物の建築	建築物に接する地面の高低差が2mを超えるものの建築	
⑦宅地造成等	宅地造成及び特定盛土等規制法第12条第1項の規定の許可を要する行為	
⑧墓地等の設置	墓地・ペット霊園等の設置	
⑨工場等の建築	工場、倉庫、作業所、危険物の貯蔵・処理のための施設等(床面積の合計が1,000㎡を超えるもの)の建築	
⑩資材置場の設置	市街化調整区域内における資材置場(土地の面積500㎡以上)の設置	
⑪工場跡地における土地利用行為	工場跡地における①～⑩の土地利用行為(区域面積3,000㎡以上)	
⑫埋立行為	公有水面の埋立て・公有水面における工作物の新築等(区域面積1,000㎡以上)	
⑬地区土地利用協定区域内の建築等	地区土地利用協定区域内における①～⑫以外の建築物の建築・工作物の築造等	

※土地利用関連法令確認申出が必要となる行為はP5・6参照

5. 土地利用調整基準の概要

個別条例の1つ「適正な土地利用の調整に関する条例」では、土地利用行為を行うときのさまざまなケースについて具体的な基準を定めています。そのなかで、本市でも紛争になることの多いケースについては、図1～図6のような基準を定めています。

図1 斜面地の緑地を確保するための基準

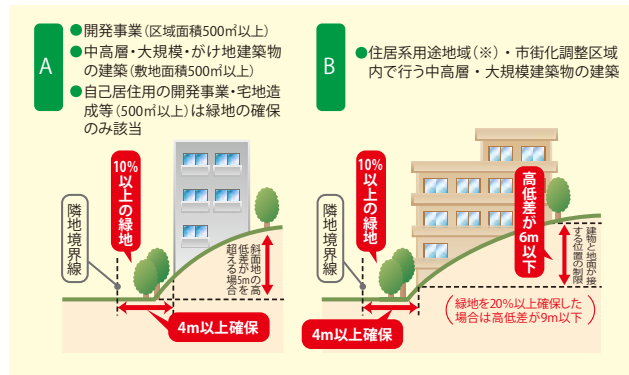


図4 特定用途建築物などの制限(大規模物販店)



図2 斜面地における人工地盤及び架台の制限

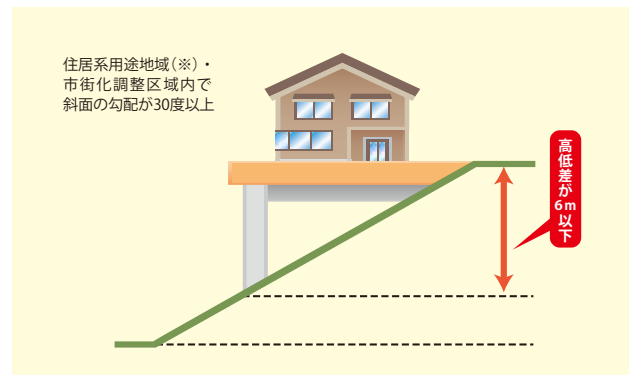


図5 工業地域における生産環境の確保の基準

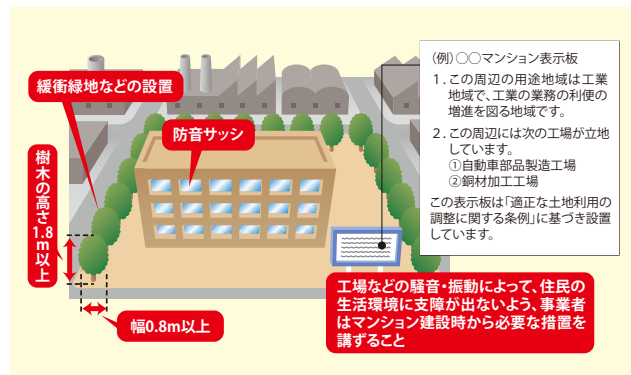
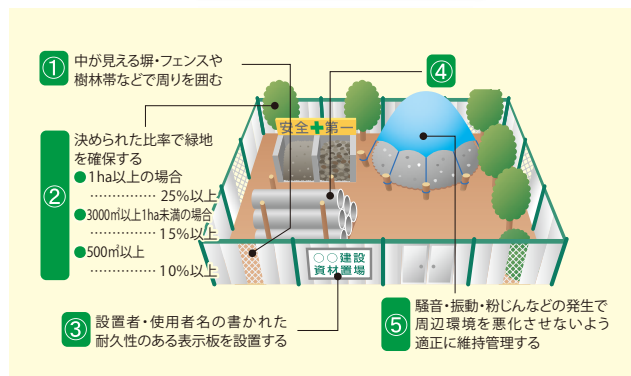


図3 特定用途建築物などの制限(ホテル)



図6 市街化調整区域内の「資材置場」設置基準



※住居系用途地域＝第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域、第1・2種住居地域

その他の「土地利用調整基準」として、以下の基準が定められています。

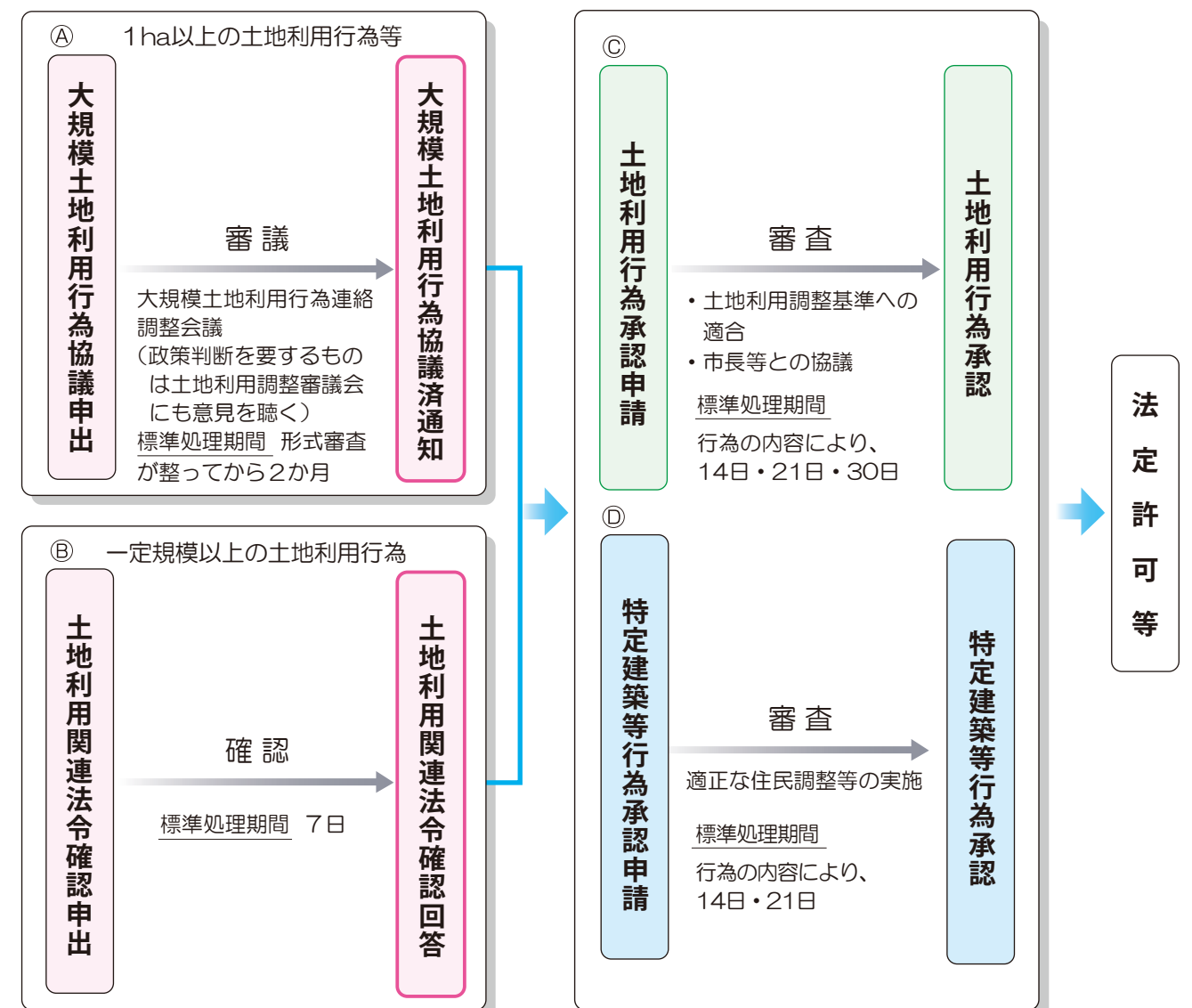
○遵守基準(守らなければならない基準)

墓地等の制限・がけ地建築物の建築に係る措置・テレビジョン電波受信障害対策・景観創出に係る基準・公共公益的施設の整備等の基準(道路・防犯灯の設置・防災行政無線拡声受信装置等・消火活動用空地・ごみ集積所・集会施設・土砂等の搬出入)・市街化調整区域内の3,000㎡以上の開発事業(建築物系・非建築物系)の基準・1,000㎡以上の埋立行為の基準

○指導基準(努力を求める基準)

工場跡地の土地利用・生活環境等に配慮した土地利用(緑化・駐車施設・地区計画等の活用等・文化財の保護・環境配慮・都市景観創出・防犯に対する配慮・宅地造成等の基準)・市街化調整区域内の開発事業における建築物の整備

6. 横須賀市土地利用基本条例等の手続



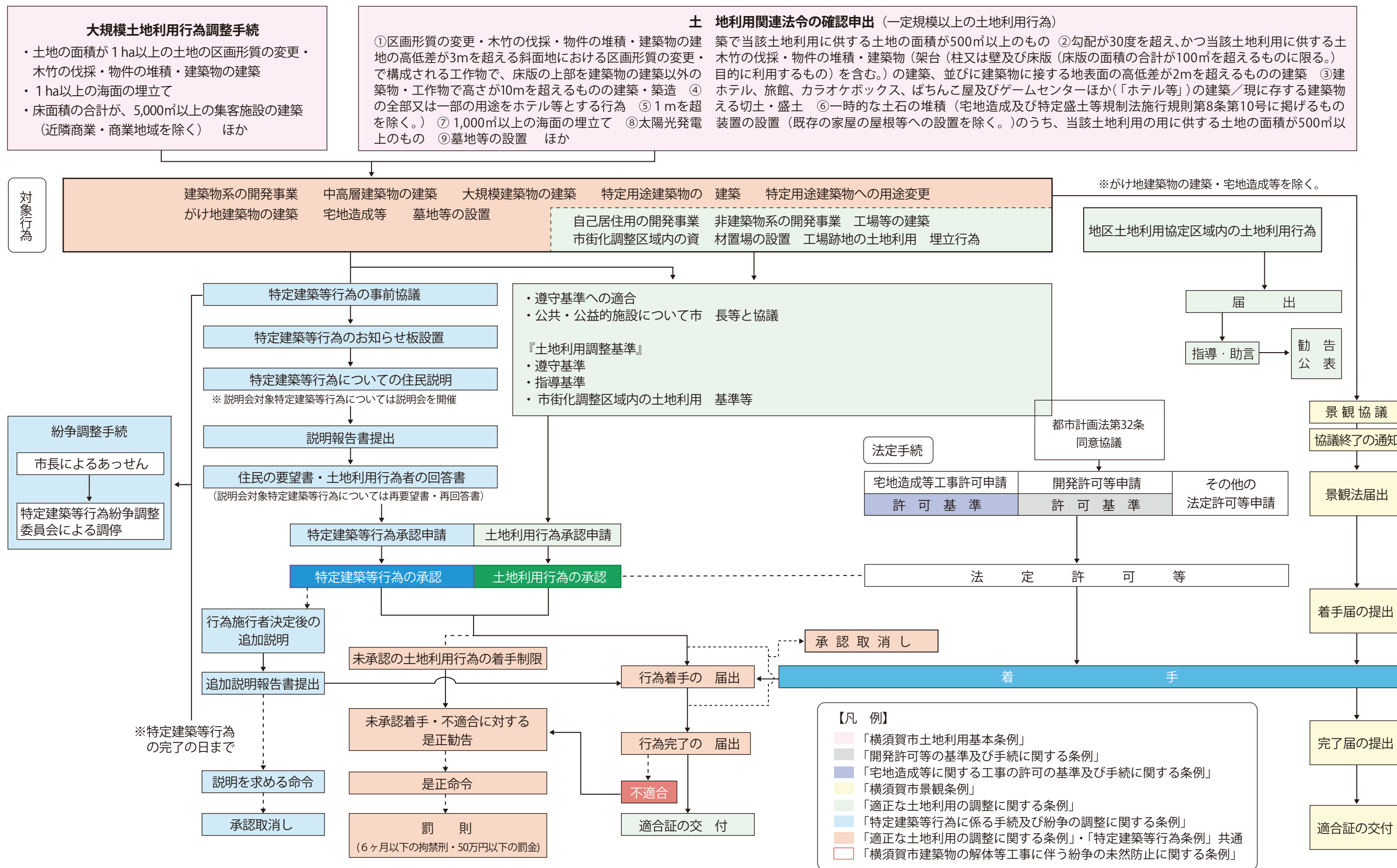
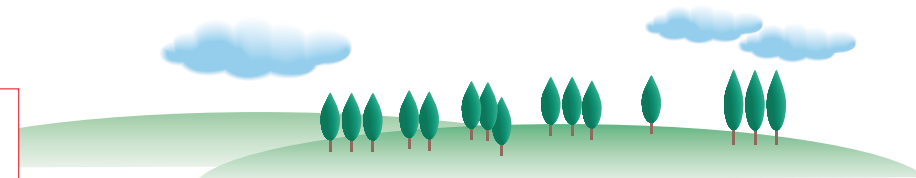
※Aの手続を要するものについては、Bの手続は不要です。

※CとDの両申請が必要となる場合があります。

【凡例】
 横須賀市土地利用基本条例
 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及び紛争の調整に関する条例

7. 土地利用行為についての主な手続の流れ（全体図）

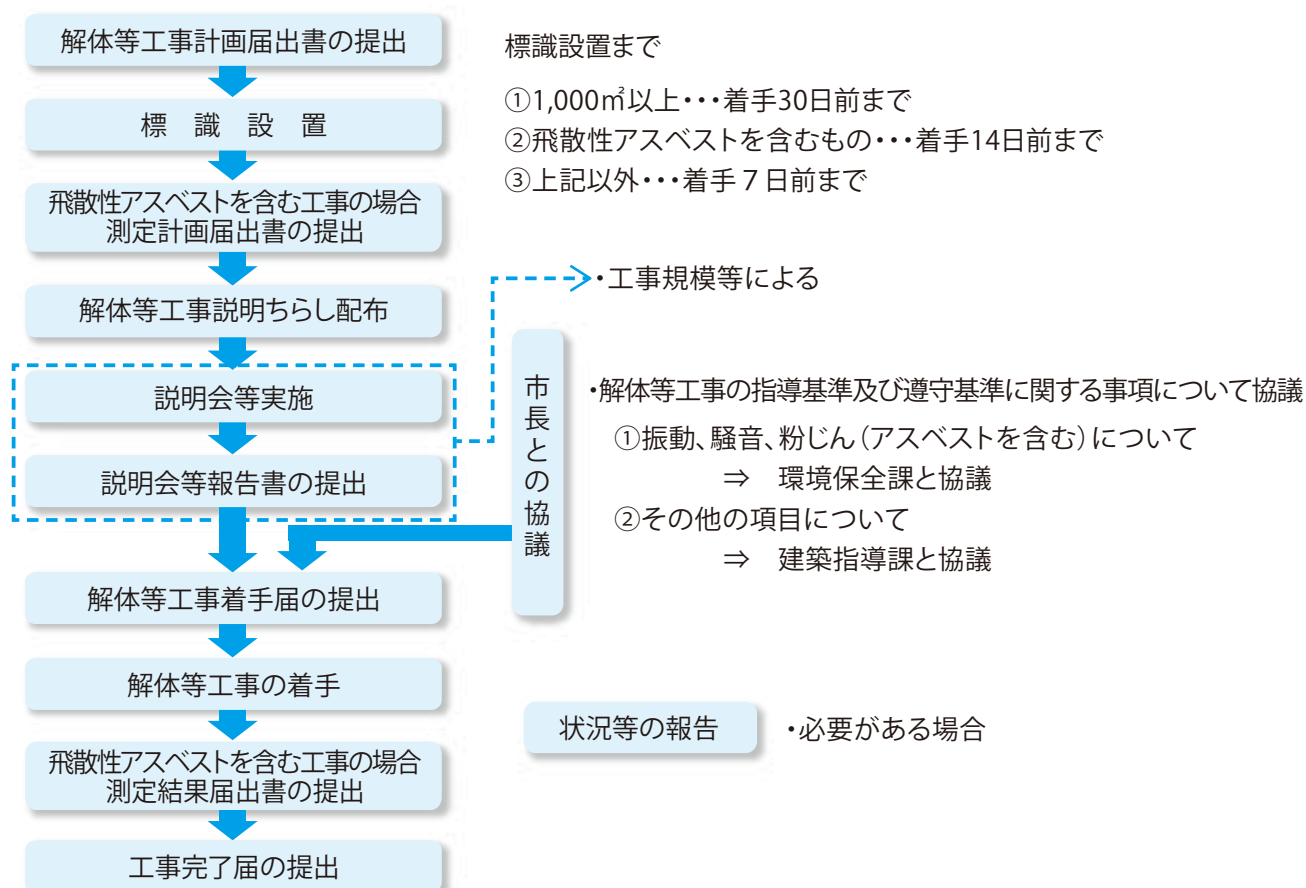
※建築物の解体等工事の流れは次頁参照
①床面積の合計が80㎡以上の解体工事
②飛散性アスベストの除去等の処理工事



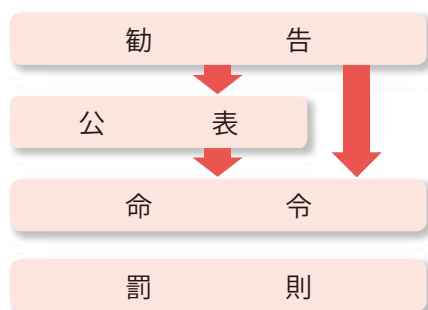
8. 建築物の解体等工事の流れ

建築物の解体等工事に係る計画の住民への事前周知に関し必要な事項等を定めることにより、紛争を未然に防止し、もって地域における良好な近隣関係を保持するとともに、生活環境の保全に資することを目的として、「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」を制定しました。

○ 手続の流れ



○ 罰則等



- ・条例の規定に従わない工事業者等に対し、行為を停止し又は違反是正のための必要な措置を講ずよう勧告
- ・正当な理由なく勧告に従わない場合に、その旨を公表
- ・勧告に従わない場合、行為を停止し又は相当の期間を定めて違反を是正するための措置をとることを命令
- ・命令に違反した者（6月以下の拘禁刑又は50万円以下の罰金）、工事着手届又は工事完了届を提出しない者（5万円以下の過料）

問合せ先 横須賀市都市部 〒238-8550 横須賀市小川町11番地

- | | |
|--------------------------------|---|
| ①横須賀市土地利用基本条例 | 都市計画課（電話 046-822-8355） |
| ②都市計画決定等に係る手続きに関する条例 | 都市計画課（電話 046-822-8355） |
| ③市街地における適正な土地の高度利用に関する条例 | 都市計画課（電話 046-822-8355） |
| ④開発許可等の基準及び手続に関する条例 | 宅地審査防災課（電話 046-822-8317） |
| ⑤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 | 宅地審査防災課（電話 046-822-8317） |
| ⑥横須賀市景観条例 | まちなみ景観課（電話 046-822-8377） |
| ⑦適正な土地利用の調整に関する条例 | 宅地審査防災課（電話 046-822-8317）、都市計画課（電話 046-822-8355）ほか |
| ⑧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 | 宅地審査防災課（電話 046-822-8317）、都市計画課（電話 046-822-8355） |
| ⑨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 | 建築指導課（電話 046-822-9530）、環境部環境保全課（電話 046-822-9662） |



このパンフレットは、グリーン購入法に基づく令和7年度横須賀市グリーン購入調達方針の判断の基準を満たす紙を使用し、かつ、印刷用の紙へのリサイクルに適した材料「Aランク」のみを用いて1,000部印刷し、1部83.6円で製作しています。