

第2章 土地利用調整基準

第1節 土地利用行為の遵守基準

（斜面地における緑地の確保等）

- 第7条** 土地利用行為の区域の地面の高低差が5メートルを超える斜面地において建築物系の開発事業又は中高層建築物、大規模建築物若しくはがけ地建築物（人工地盤（特定建築等行為条例第2条第1項第6号に規定する人工地盤をいう。以下本条において同じ。）及び架台（同号に規定する架台をいう。以下本条において同じ。）を除く。以下この項において同じ。）の建築（中高層建築物、大規模建築物及びがけ地建築物の建築にあつては敷地面積が500平方メートル以上の場合に限る。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域の地面の最も低い位置から予定建築物（建築物系の開発事業において予定建築物がある場合の当該開発事業における予定建築物をいう。以下同じ。）又は建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面までの水平距離を4メートル以上としなければならない（一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業を除く。）。
- 2 前項の規定に該当する土地利用行為（がけ地建築物のうち架台の建築を除く。）、自己居住用の開発事業又は宅地造成等の区域の地面の高低差が5メートルを超える斜面地において宅地造成等（区域の面積が500平方メートル以上の場合に限る。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10パーセント以上の緑地（樹木が生育するまとまりのある土地をいう。以下同じ。）を確保しなければならない。この場合において、前項の規定に該当する土地利用行為にあつては、緑地部分に前項の規定により4メートル以上水平距離をとった区域の部分を含むものとする。
- 3 住居系用途地域及び市街化調整区域内の斜面地において中高層建築物、大規模建築物又はがけ地建築物（人工地盤を含むもの又は架台に限る。以下この項において同じ。）の建築を行う土地利用行為者は、当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差を6メートル以下としなければならない。ただし、当該建築物の敷地内に敷地面積の20パーセント以上の緑地を確保した場合は、当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は9メートル以下とする（がけ地建築物の建築を除く。）。
- 4 主たる建築物への移動のためのエレベーター（主として人を運搬するためのものに限る。）又はエスカレーターを設置する場合で、基本条例第13条第1項第1号に規定する横須賀市土地利用調整審議会（以下「審議会」という。）の意見を聴いた上で、市長が交通上、安全上、防火上及び環境上支障がないと認めるときは、前項の規定は適用しない。
- 5 この条例施行の際現に存する建築物で第1項から第3項までの規定に適合しないものについては、同用途で同規模以下の建替えに限り、これらの規定は適用しない。

【趣 旨】

本市は、市域の多くを「山地、丘陵」が占め、平坦な土地が少ない地形的特徴を持っている。こうした「山地、丘陵」で、開発事業や建築行為が行われた結果、「自然緑地の減少」、「景観の変化」など、周辺地区の居住環境への影響が大きいことがトラブルの原因ともなっている。

本条は、本市の特徴ある斜面緑地について、一定の基準を設けている。これにより、潤いややすらぎのある緑地を確保し、優れた都市環境の維持を図るものである。

【解釈・運用】

- 1 本条に規定する斜面地における緑地確保の基準のほか、本条例においては、「緑地」の確保に関する基準を設けている（第8条第1号、第10条第2号、第30条第7号、第32条第2号）。

本条第2項では、「緑地」を「樹木が生育するまとまりのある土地」と表しているが、さらに「緑地」の定義を明確にするため、次のように具体的に規定することとする（本条例施行規則第4条の2）。

「緑地」：樹木や芝生等が存在する10㎡以上の土地

なお、「一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業」については、第1項では適用除外であるが、第2項では適用となる。

2 市街化区域のうち住居系用途地域においては、「高度地区」の指定や「建築基準条例」により、斜面地に建築される建築物の高さや階数が制限され、周辺環境への影響を一定程度低減している。

本条では、さらに、これを補完するため、景観への配慮及び斜面の下側の住宅地への圧迫感緩和のための「空地の確保」、「斜面地における緑地の確保」、「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。

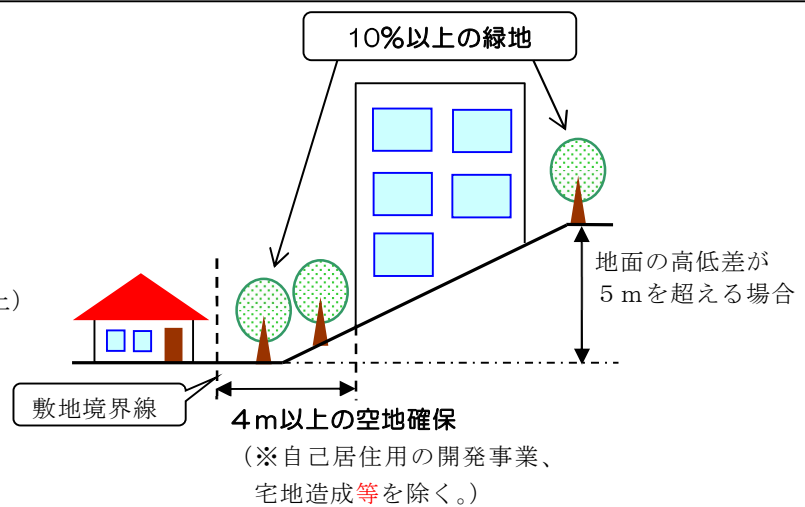
3 エレベーター又はエスカレーターで建築物になるものについては、居住者等の利便性を向上させるだけでなく、生活弱者にとっての日常生活を支援する機能や緊急時の救助機能を有する面もあることから、バリアフリー社会の実現に向けて、第3項の規定にかかわらず設置できるものとする。

なお、設置できるものは、特にやむを得ない理由があると市長が認めた場合に限る。この場合において、市長は、公正な判断に資するために、土地利用基本条例第13条により設置した横須賀市土地利用調整審議会（以下「土地利用調整審議会」という。）の意見を聴くことを要する。

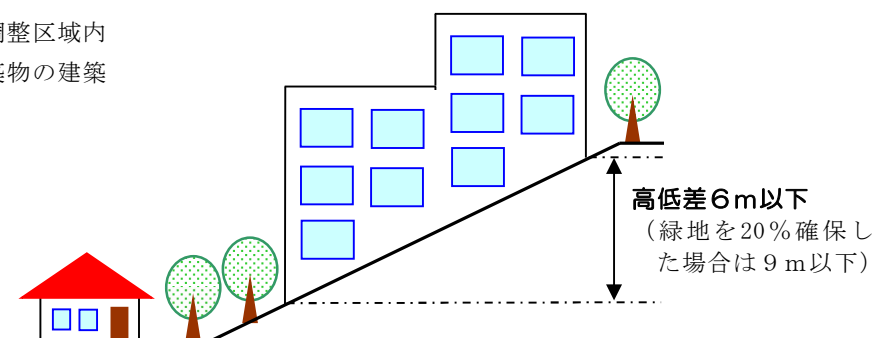
4 本条第1項から第3項による具体的な基準を図示すると、次のとおりとなる。

[斜面における緑地の確保等の基準]

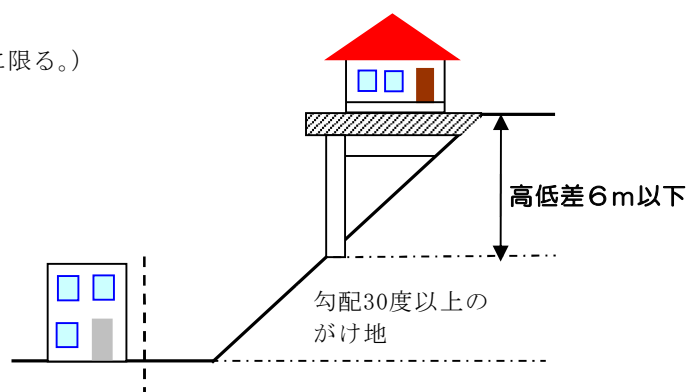
- 建築物系の開発事業
- 中高層建築物・大規模建築物・
がけ地建築物の建築
(敷地面積 500㎡以上)
- 宅地造成等
(宅地造成等の区域の面積 500㎡以上)
- 自己居住用の開発事業
(区域の面積 500㎡以上)



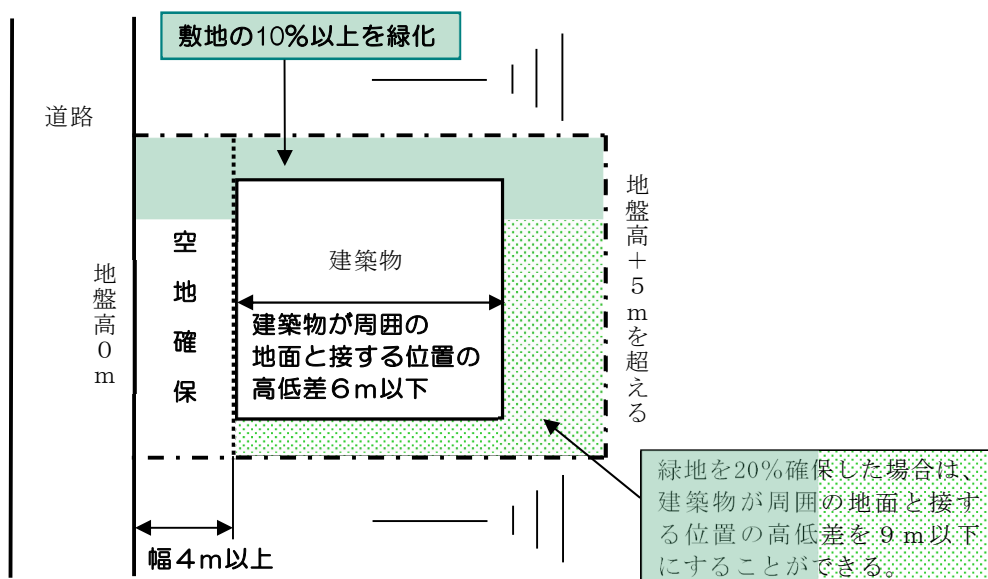
- 住居系用途地域・市街化調整区域内
- 中高層建築物・大規模建築物の建築



- がけ地建築物の建築
(人工地盤を含むもの及び架台に限る。)



〔上から見た図〕



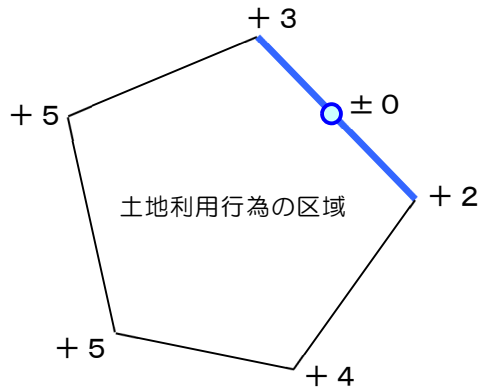
5 本条第1項に規定する「土地利用行為の区域の地面の最も低い位置」の取扱いは、次のとおりとなる（本条例施行規則第4条）。

- 1 条例第7条第1項に規定する当該土地利用行為の区域の地面の最も低い位置（以下「地面の最も低い位置」という。）とは、当該土地利用行為の区域の境界線上の2個の境界点（折れ点上にあるものに限る。）を両端とする境界線（以下「区域境界線」という。）のうち、当該土地利用行為の区域の境界線上において最も低い地点を含むものとする。この場合において、最も低い地点が2本の区域境界線が共有する折れ点上にあるときは、当該区域境界線上においてそれぞれ最も高い地点を比較して低い方の地点を含む区域境界線を地面の最も低い位置とする。
- 2 前項の規定により地面の最も低い位置となる区域境界線（以下「原区域境界線」という。）と隣り合う区域境界線がなす角のうち、当該土地利用行為の区域側（以下「内側」という。）にあるもの（以下「内角」という。）が120度を超え240度未満である場合は、当該隣り合う区域境界線を当該地面の最も低い位置に含めるものとする。この場合において、2つの内角がともに120度を超え240度未満であるときは、当該隣り合う区域境界線上においてそれぞれ最も高い地点を比較して低い方の地点を含む区域境界線を当該地面の最も低い位置に含めるものとする。
- 3 前項の規定により土地利用行為の区域の地面の最も低い位置に含めるものとなる区域境界線と隣り合う区域境界線（原区域境界線を除く。）又はその延長線と原区域境界線又はその延長線がなす角のうち、当該隣り合う区域境界線（その延長線を含む。）の内側かつ原区域境界線（その延長線を含む。）の内側にあるものが120度を超える場合（当該区域境界線と原区域境界線が平行である場合を含む。）において、当該区域境界線上において最も高い地点が原区域境界線上において最も高い地点より低いときは、当該区域境界線を当該地面の最も低い位置に含めるものとし、以後も同様とする。

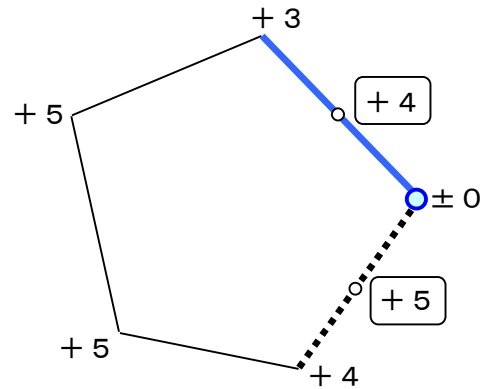
この取扱いを図示すると次のようになる。

【「土地利用行為の区域の地面の最も低い位置」の取扱い】

1

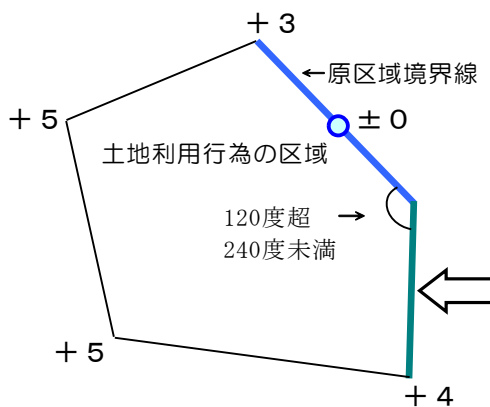


土地利用行為の区域境界線上のうち、最も低い地点を含む区域境界線を「地面の最も低い位置」とする。



最も低い地点が2本の区域境界線が共有する折れ点上にあるときは、当該区域境界線上においてそれぞれ最も高い地点を比較して低い方の地点を含む地点を含む区域境界線を「地面の最も低い位置」とする。

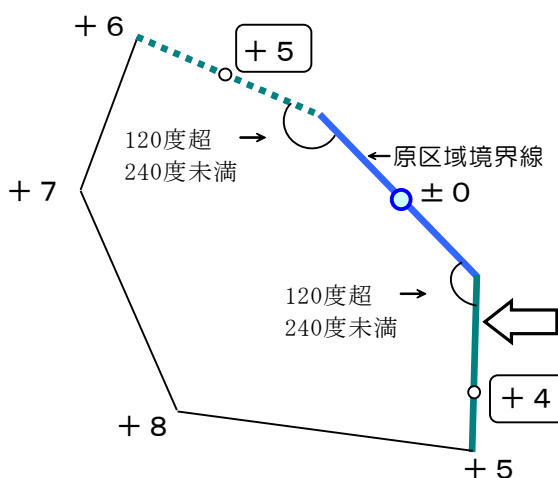
2



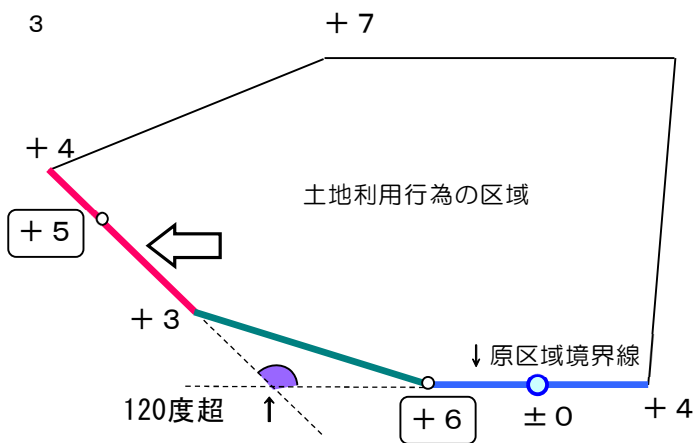
1の区域境界線（原区域境界線）と隣り合う区域境界線がなす内角が 120度を超え 240度未満である場合は、当該隣り合う区域境界線を「地面の最も低い位置」に含める。

※「内角」

原区域境界線と隣り合う区域境界線がなす角のうち、土地利用行為区域側（内側）にあるもの

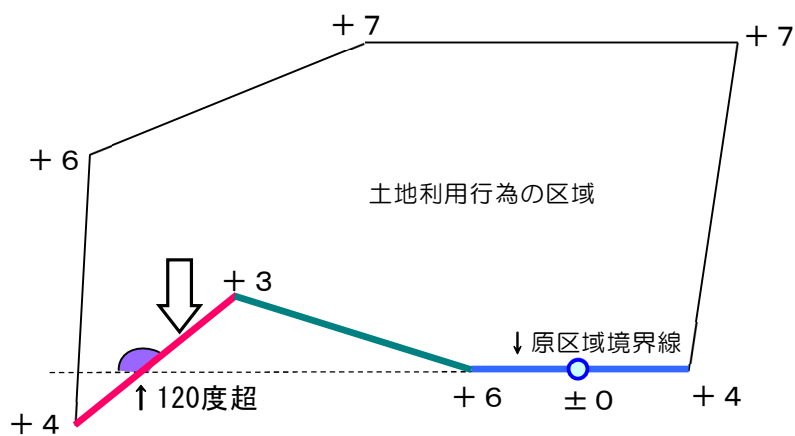
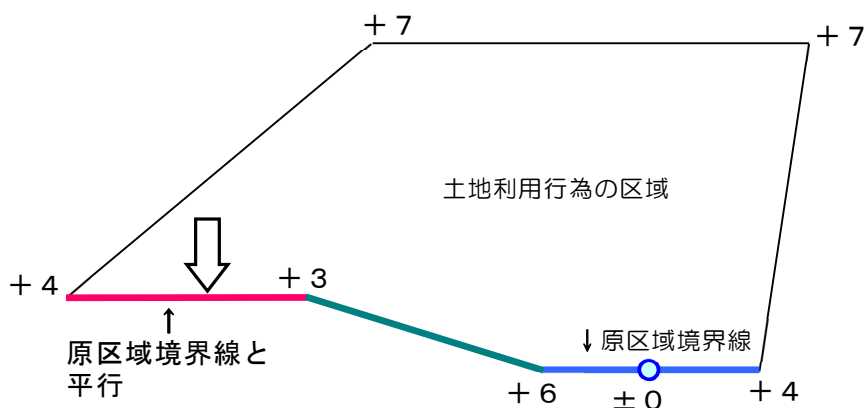


原区域境界線と隣り合う区域境界線がなす内角がともに 120度を超え 240度未満である場合は、当該隣り合う区域境界線上においてそれぞれ最も高い地点を比較して低い方の地点を含む区域境界線を「地面の最も低い位置」に含める。

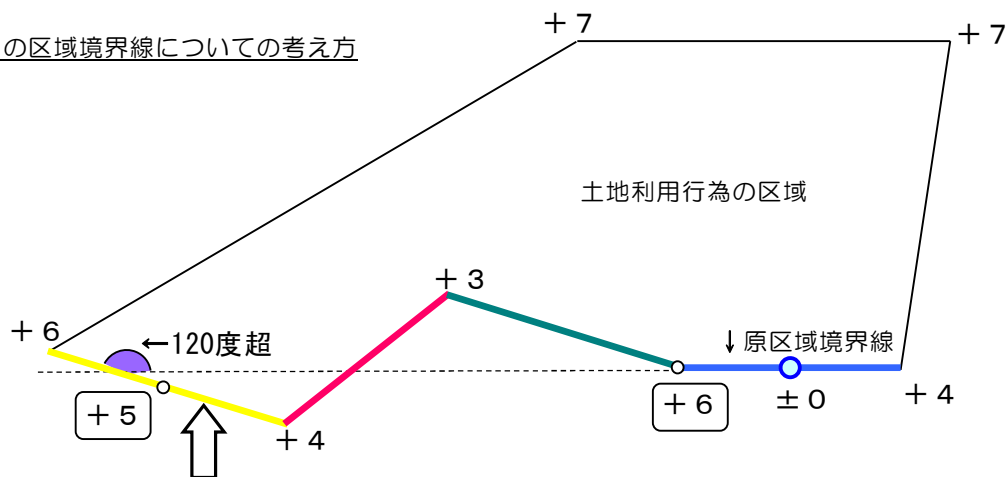


+ 7

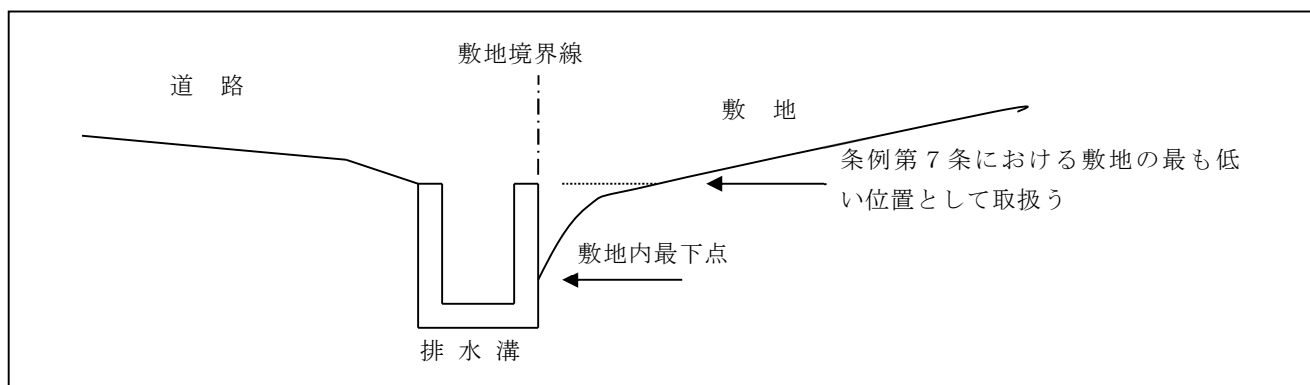
2により「地面の最も低い位置」に含める区域境界線と隣り合う区域境界線（原区域境界線を除く。）・その延長線と原区域境界線・その延長線のなす角のうち、当該隣り合う区域境界線（延長線を含む）の内側かつ原区域境界線（延長線を含む）の内側にあるものが 120度を超える場合（当該区域境界線と原区域境界線が平行である場合を含む）で、当該区域境界線上の最も高い地点が原区域境界線上の最も高い地点より低いときは、当該区域境界線を「地面の最も低い位置」に含める。
（4本目以降の区域境界線についても同様）



（例）4本目の区域境界線についての考え方



- 6 本条第1項中、5メートルを越える斜面地の高低差確認をする場合の最も低い位置とは、次のとおりとする。
- ① 自然又は人工的にかかわらず部分的な位置等（例：穴、こぶ等）を除く。
 - ② 道路及び道路排水溝に接している最も低い敷地面（下図の敷地内最下点）が、道路面より低い場合は、当該道路面の高さ又は排水溝縁の高さの低いほうを、本条例における敷地の最も低い位置として取り扱う。



- 7 本条による緑地の算定方法は、次のとおりとなる（本条例施行規則第5条）。

条例第7条第2項の規定に基づき確保する緑地の面積の算定は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 現存する緑地の面積の算定方法

- ア 独立している樹木の場合は、その樹冠投影部分の面積とする。
- イ 複数の樹木が接している場合又は一団の樹林地を形成している場合は、外側にある各樹木の樹冠の投影部分を直線で結んだ線及び当該投影部分の外周によって囲まれた土地（形状は別図のとおり）の面積とする。

(2) 植栽による緑地の算定方法

- ア 次の表の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる面積とする。ただし、植栽される樹木の樹冠投影部分の面積が10平方メートルを超える場合は、当該部分の面積とする。

区分	植栽時の樹高	算 定 面 積
高木	3メートル以上	10平方メートル
中木	1.5メートル以上 3メートル未満	5平方メートル
低木	0.3メートル以上 1.5メートル未満	0.25平方メートル

- イ 樹冠を接して植栽する場合は、前号イの規定による面積とする。

(3) 芝及び地被植物の算定方法

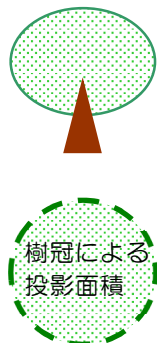
芝又は地被植物で地面を覆い、又はすでに覆われている場合は、その面積の2割までを緑地に換算することができるものとする。ただし、土地の形状、地質等により樹木等で緑地を形成することが困難な場合は、その面積の5割までを緑地に換算することができる。

この算定方法を図示すると次のようになる。

[緑地確保の算定方法]

1 現存する緑地の基準

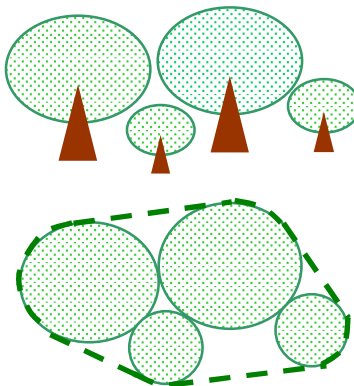
独立している樹木の場合



【上から見た図】

樹冠により被覆される投影面積を緑地面積として換算

複数の樹木が接している・
一団の樹林地を形成している場合

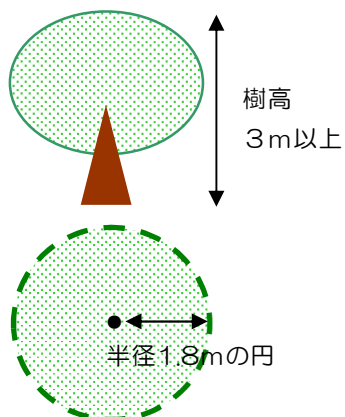


【上から見た図】

外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた土地の面積を緑地面積として換算

2 植栽による緑地の基準

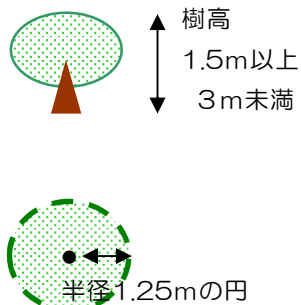
高木



【上から見た図】

10㎡に換算

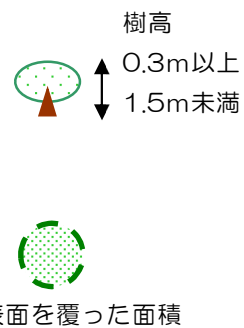
中木



【上から見た図】

5㎡に換算

低木



【上から見た図】

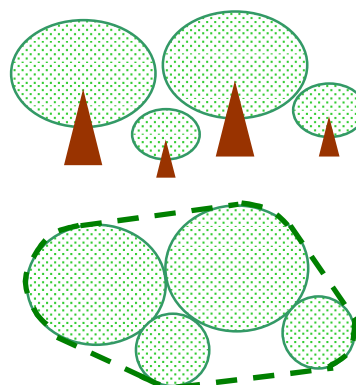
0.25㎡に換算



【上から見た図】

10㎡を超える樹冠により被覆される場合はその投影面積

樹冠を接して植栽する場合



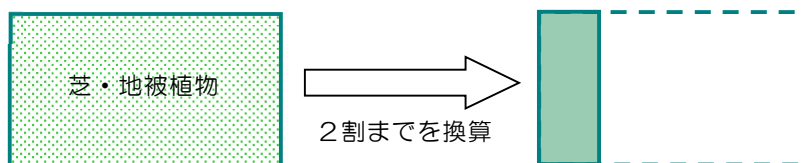
【上から見た図】

外側にある各樹木の樹冠を直線で結んだ線によって囲まれた土地の面積

3 芝及び地被植物の取扱い

芝又は地被植物で地表面が覆われる場合は、その面積の2割までを緑地に換算

(例)



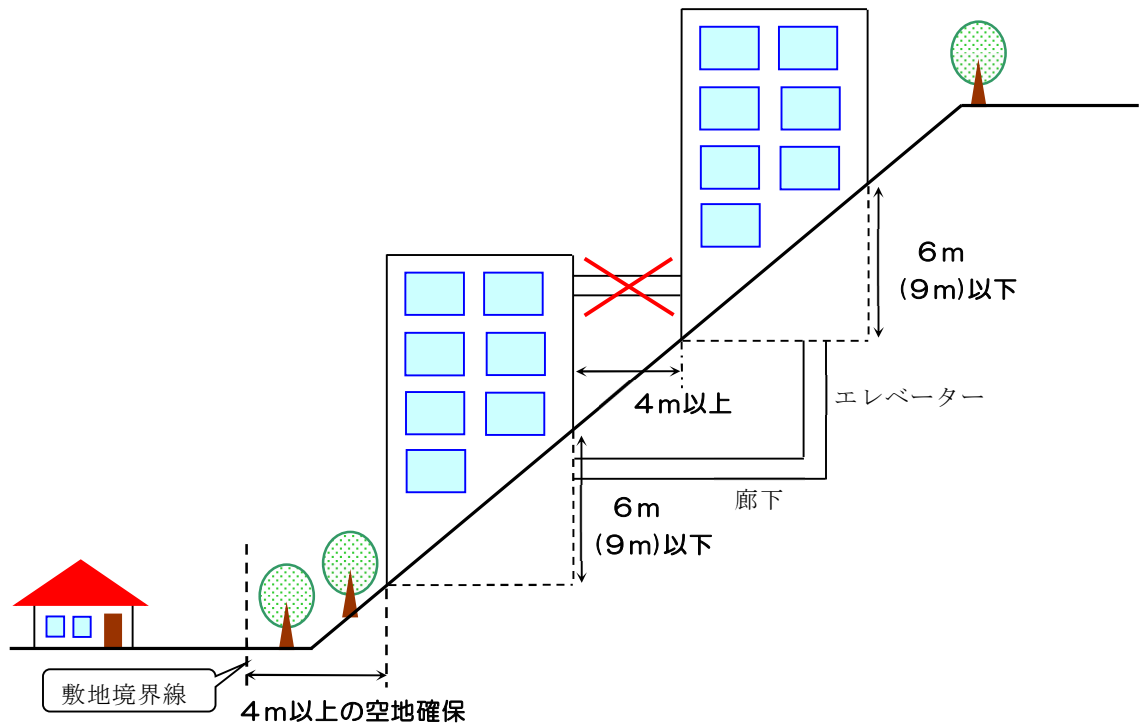
※ 土地の形状、地質により樹木等で緑地を形成することが困難な場合は、5割を限度に緑地に換算することができる。

8 本条第3項に規定する「斜面地における建築物」の取扱いは、次のとおりとなる（本条例施行規則第5条の2）。

見かけ上2以上の別棟で構成されている建築物（それぞれの棟間が地表面下の廊下、階段等により接続している建築物）で、それぞれの棟間の水平距離が4メートル以上あるものは、条例第7条第3項の規定の適用については、それぞれの棟を別の建築物として取り扱うものとする。

この取扱いを図示すると次のようになる。

〔「斜面地建築物」の取扱い〕



見かけ上2以上の別棟で構成されている建築物で、それぞれの棟間の接続が地表面下の廊下、階段等によるものであり、かつ、すべての棟間の水平距離を4m以上確保しているものについては、それぞれの棟を個別の建築物として取り扱う。

※ なお、平成18年5月31日以前に本条例第45条の規定による協議が行われている土地利用行為については、**5**（本条第1項に規定する「土地利用行為の区域の地面の最も低い位置」の取扱い）及び**8**（本条第3項に規定する「斜面地における建築物」の取扱い）は、適用しない。

附 則

- 1 この規則は、平成18年6月1日から施行する。ただし、第39条第1項第2号の改正規定（同号イに係る部分に限る。）及び第39条第1項に1号を加える改正規定（宅地造成等規制法第12条第1項の規定による許可に係る部分に限る。）は、宅地造成等規制法等の一部を改正する法律（平成18年法律第30号）附則第1条本文に掲げる規定の施行の日（平成18年9月30日）から施行する。
- 2 この規則の施行の際、現に適正な土地利用の調整に関する条例（平成17年横須賀市条例第50号）第45条の規定による協議が行われている土地利用行為については、改正後の第4条の2及び第5条の2の規定にかかわらず、なお従前の例による。

- 9** 本条例の施行の際、本条による基準を満たしていない既存建築物の同用途・同規模以下の建替えについては、財産権の保護の観点から、本条による基準を適用しない。

※本条の対象となる土地利用行為ごとに本条による基準（第1項～第3項）を整理すると、次のようになる。

建築物系の開発事業

第7条 土地利用行為の区域の地面の高低差が5mを超える斜面地において建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域の地面の最も低い位置から予定建築物又はこれに代わる柱の面までの水平距離を4m以上としなければならない（一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業を除く。）。

2 前項の規定に該当する土地利用行為を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10%以上の緑地を確保しなければならない。この場合において、前項の規定に該当する土地利用行為にあつては、緑地部分に前項の規定により4m以上水平距離をとった区域の部分を含むものとする。

3 適用なし

自己居住用の開発事業

宅地造成等

第7条 適用なし

2 自己居住用の開発事業、宅地造成等の区域の地面の高低差が5mを超える斜面地において自己居住用の開発事業、宅地造成等（区域の面積が500㎡以上の場合に限る。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10%以上の緑地を確保しなければならない。

3 適用なし

中高層建築物の建築

大規模建築物の建築

第7条 土地利用行為の区域の地面の高低差が5mを超える斜面地において中高層建築物又は大規模建築物の建築（敷地面積が500㎡以上の場合に限る。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域の地面の最も低い位置から建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面までの水平距離を4m以上としなければならない。

2 前項の規定に該当する土地利用行為を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10%以上の緑地を確保しなければならない。この場合において、前項の規定に該当する土地利用行為にあつては、緑地部分に前項の規定により4m以上水平距離をとった区域の部分を含むものとする。

3 住居系用途地域並びに市街化調整区域内の斜面地において中高層建築物又は大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差を6m以下としなければならない。ただし、当該建築物の敷地内に敷地面積の20%以上の緑地を確保した場合は、当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差は9m以下とする。

がけ地建築物の建築

第7条 土地利用行為の区域の地面の高低差が5mを超える斜面地においてがけ地建築物（人工地盤及び架台を除く。）の建築（敷地面積が500㎡以上の場合に限る。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域の地面の最も低い位置から建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面までの水平距離を4m以上としなければならない。

2 前項の規定に該当する土地利用行為（架台の建築を除く。）を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内に当該面積の10%以上の緑地を確保しなければならない。この場合において、前項の規定に該当する土地利用行為にあつては、緑地部分に前項の規定により4m以上水平距離をとった区域の部分を含むものとする。

3 住居系用途地域並びに市街化調整区域内の斜面地においてがけ地建築物（人工地盤を含むもの又は架台に限る。）の建築を行う土地利用行為者は、当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差を6m以下としなければならない。

(特定用途建築物等の制限)

第8条 住居系用途地域及び準工業地域内において、特定用途建築物（特定建築等行為条例第2条第1項第4号イに該当するものにあつては、物品販売業を営む時間が午後11時以降に及ぶもの（建築後の変更により午後11時以降に及ぶこととなったものを含む。）に限る。）若しくは工場等の建築又は特定用途建築物への用途変更を行う土地利用行為者は、次に掲げる措置を講じなければならない。

- (1) 規則で定める基準に従い、周辺環境に配慮した緩衝緑地等を設けること。ただし、特定用途建築物への用途変更を除く。
- (2) 次に掲げる設備等を設置しないこと。ただし、ア及びイの設備等にあつては、第1種住居地域内の一般国道若しくは県道の両側30メートル以内にある区域、第2種住居地域又は準工業地域において、周辺の居住環境に配慮して設置する場合は、この限りでない。
 - ア 広告物（規則で定めるものに限る。）
 - イ ネオン照明設備
 - ウ 点滅照明設備及び動光設備
 - エ サーチライト、レーザー等強い光を発し、かつ広域的な照射機能を有する照明設備
- (3) 周辺環境及び当該特定用途建築物又は工場等の規模、内容等に配慮し、必要な駐車台数を確保した駐車場を設置すること。
- (4) 騒音対策を講ずること。
- (5) 工場等にあつては、振動、粉じん及び悪臭の発生を防止するとともに、有害物質の排出を抑制すること。

【趣 旨】

本条は、住居系用途地域や住宅が比較的多く立地する準工業地域において、一定の良好な居住環境を確保するために、特定用途建築物若しくは工場等の建築又は特定用途建築物への用途変更について基準を設けている。

【解釈・運用】

1 本条の対象となる行為を整理すると、次に掲げるとおりとなる（特定建築等行為条例第2条第1項第4号、第5号、本条例第2条第3号参照）。

- ① ホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋、ゲームセンター等の建築
- ② 建築物の用途をホテル、旅館、カラオケボックス、ぱちんこ屋、ゲームセンター等に変更するもの
- ③ 売場面積が 1,000㎡を超え、営業時間が午後11時以降に及ぶ物販店の建築
- ④ 工場、倉庫、作業所、危険物貯蔵又は処理のための施設等で当該用途に供する床面積の合計が 1,000㎡を超えるものの建築

※ ③について、本条例の施行後に午後11時まで営業時間が及ばない大規模物販店として建築されたもので、その後、閉店時間を午後11時以降に変更する場合は、本条の基準が適用となる。

この場合において、土地利用行為者は本条例による承認申請を要しないが、本条に掲げる基準に適合させなければならない、これが履行されない場合には、本条例に基づく勧告・命令の対象となる。

2 本条による基準は、具体的には以下の（１）～（５）のとおりである。

（１）周辺環境に配慮した緩衝緑地等の設置（本条例施行規則第6条参照）

周辺の視線・騒音等の遮断を目的とし、土地利用行為を行う土地の外周部分のうち、緑地、自然林に面する部分以外の部分（車路等の通行の用に供する部分を除く。）に、次のいずれかの措置を講じること。

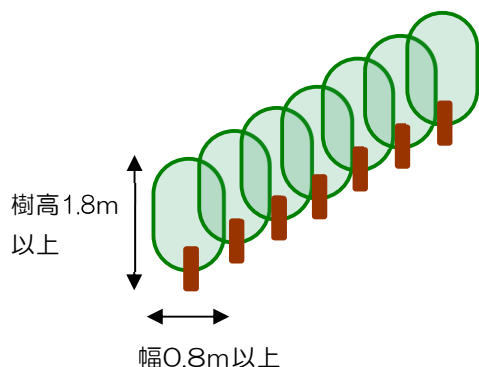
- ① 樹高 1.8m以上かつ幅 0.8m以上の常緑樹の生垣の設置
- ② 10㎡当たり高木 1本以上＋中木 2本以上＋低木 3本以上の常緑樹の植栽

ただし、土地利用行為の区域の周辺の状況により緑地の確保が困難な場合は、目隠し、遮音等のために有効な塀に代えることができる。

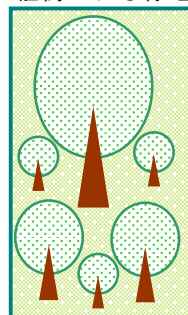
なお、特定用途建築物への用途変更は、主として工事が建築物内部工事のみにとどまる工事であり、外構工事を伴う本号の規定は、適用しないこととした。

[緩衝緑地等の設置基準]

1 生垣



2 植樹による緑地



10㎡当たり
高木1本以上+中木2本以上+低木3本以上

※ 周囲の状況により緑地を確保することが困難な場合は、高さ1.8m以上の目隠し、遮音等のために有効な塀に代えることができる。

(2) 次に掲げる設備等の設置禁止

- ① 表示面に蛍光色を使用した屋外広告物で表示面積（広告塔は最大断面積）が5㎡を超える広告物（本条例施行規則第7条参照）。
- ② ネオン照明設備

特定用途建築物の建築が可能な地域のうち、本基準により広告物やネオン照明設備の設置を制限する地域は、第2種中高層住居専用地域、一般国道及び県道の両側30m以内にある地域を除く第1種住居地域であるが、これらの地域で建築が可能な特定用途建築物は、ホテル、旅館、大規模物販店となる。ホテル、旅館であっても、ラブホテルに類似する施設が建築された場合や、大規模物販店の中でも、深夜まで営業する量販店等が建築された場合には、蛍光色を使用した華美で大規模な広告物の掲出やネオン照明設備が設置される可能性が高くなるため、これらの設備の設置を制限する。

ただし、第1種住居地域内の一般国道・県道の両側30m以内にある区域、第2種住居地域又は準工業地域は、屋外広告物条例では、ネオン照明等の設置の可能な区域であることから、これらの区域内において、周辺の居住環境に配慮して設置する場合は、本基準を適用しない。

なお、表示面積が5㎡を超える広告物を規制の対象としたのは、屋外広告物条例で、美観風致維持の観点から一番厳しく屋外広告物を制限している第1種禁止地域（第1種風致地区や保安林など）であっても、5㎡以内の自家用広告物は色彩に関係なく設置が可能であり、これとの整合を図ったものである。

※「蛍光色」とは

通常の色は自然光を受けたうちの特定の波長のみを反射し、他の部分を吸収して熱として放散するが、蛍光色は、吸収部分の多くが熱に変わらず、反射光と同位相の波長光としてプラスされることにより放出される光が増幅され、極めて鮮明な色彩を得ることができるものである。

[用途地域による建築物の用途制限の概要]

用途地域	屋外広告物 条例による 規制地域	ホテル・旅館	カラオケボックス・ぱちんこ屋・ゲームセンター	大規模物販店 1,000㎡～
第1種低層住居専用地域	禁止地域			
第2種低層住居専用地域				
第1種中高層住居専用地域				
第2種中高層住居専用地域	①許可地域			2階以下 ～1,500㎡

第1種住居地域	①許可地域 (②許可地域)	～3,000㎡		～3,000㎡
第2種住居地域	②許可地域	○	～10,000㎡	～10,000㎡
準工業地域		○	○	○

③ 点滅照明設備及び動光設備

④ サーチライト、レーザー等強い光を発し、かつ広域的な照射機能を有する照明設備

③・④については、光の明滅が繰り返されることにより、特に周辺の居住環境に影響を及ぼすおそれがあることから、屋外広告物条例では設置できる場合でも、本条例で制限する。

(3) 駐車場の設置

周辺環境及び当該特定用途建築物又は工場等の規模、内容等に配慮し、必要な駐車台数を確保した駐車場を設置すること。

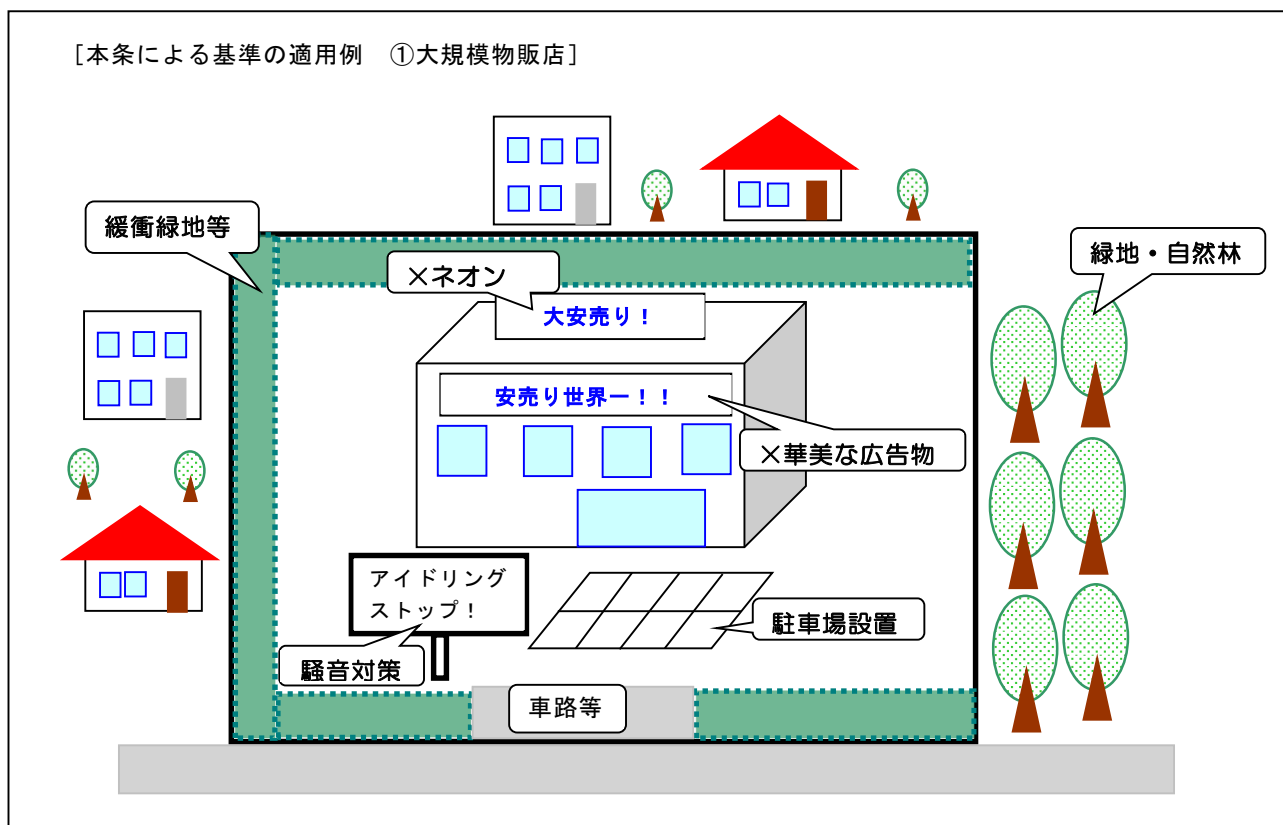
(4) 騒音対策

建築物内から発生する騒音対策に関しては、客などが出入する際に扉から外部へ騒音が漏れないよう二重扉を設置するなど、騒音の発生源と出入口のレイアウトを工夫するなどの措置を講じること。

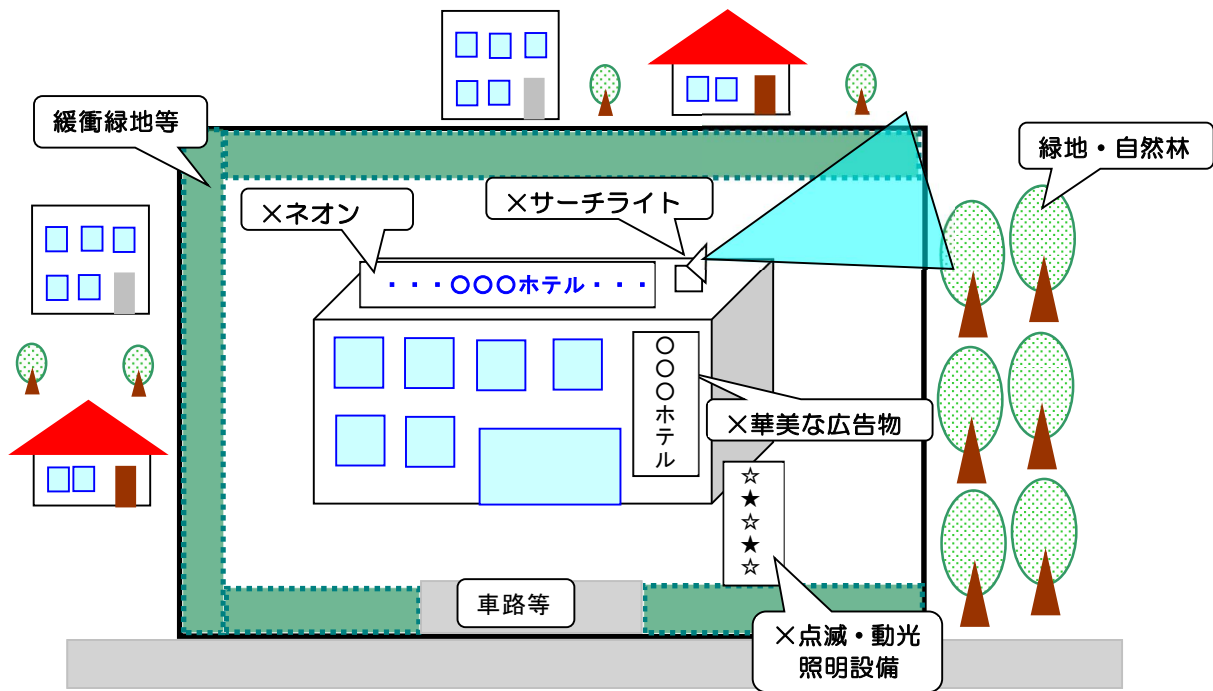
また、屋外からの騒音の発生源は、屋外設置の機器、荷捌き所によるものや、早朝・深夜における駐車場の車両の出入りなどがある。こうしたものの騒音対策に関しては、防音壁の設置や、機器の配置を考慮した騒音の距離減衰を図るなどの措置を講じ、作業内容は、周辺に配慮した時間帯に応じたものとなるような対応を図ること。

(5) 周辺環境の保全

工場等の建築に場合には、振動、粉じん及び悪臭の発生を防止し、有害物質の排出を抑制すること。



[本条による基準の適用例 ②ホテル]



(墓地等の制限)

第9条 次に掲げる区域内には、墓地等の設置を行ってはならない。ただし、審議会の意見を聴いた上で、市長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

- (1) 自然環境保全条例(昭和47年神奈川県条例第52号)第2条に規定する自然環境保全地域(以下単に「自然環境保全地域」という。)
- (2) 首都圏近郊緑地保全法(昭和41年法律第101号)第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域(以下単に「近郊緑地保全区域」という。)
- (3) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第12条第1項に規定する特別緑地保全地区(以下単に「特別緑地保全地区」という。)
- (4) 森林法(昭和26年法律第249号)第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区(以下「保安林及び保安施設地区」という。)
- (5) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域(以下単に「農用地区域」という。)
- (6) 都市計画法第8条第7号に規定する風致地区
- (7) 地区計画等で地区整備計画が定められている区域
- (8) 史跡名勝天然記念物(文化財保護法(昭和25年法律第214号)第109条第1項、神奈川県文化財保護条例(昭和30年神奈川県条例第13号)第31条第1項又は文化財保護条例(昭和39年横須賀市条例第41号)第3条第1項に規定する史跡、名勝又は天然記念物をいう。以下同じ。)の保全に影響を及ぼす区域
- (9) 墓地等(特定建築等行為条例第2条第1項第8号に規定する墓地等をいう。)の区域の境界線と学校(学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する学校をいう。)、病院等(医療法(昭和23年法律第205号)第1条の5に規定する施設(患者を入院させる施設を有するものに限る。)をいう。)、児童福祉施設(児童福祉法(昭和22年法律第164号)第7条に規定する施設をいう。)、介護老人保健施設(介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第27項に規定する施設をいう。以下同じ。)並びに養護老人ホーム、特別養護老人ホーム及び軽費老人ホーム(老人福祉法(昭和38年法律第133号)第5条の3に規定する施設をいう。)の敷地境界線との水平距離が100メートル以内である区域
- (10) 市街化区域(1ヘクタール以上の墓地に限る。)

【趣 旨】

本条は、墓地等の設置が自然環境や生活環境に著しく影響を及ぼすおそれがあることから、自然環境や生活環境を維持・保全していくべき場所について、墓地等の立地を制限するものである。

【解釈・運用】

- 1 本条は、土地利用全般にわたる規制・誘導を図る土地利用調整関連条例の整備に伴い、墓地の経営規制を行う「墓地等の経営の許可等に関する条例」に位置付けていた墓地の立地規制区域の規定(第21条)について、制限する対象を明確に整理した上で、本条例に規定し直したものである。

なお、墓地等を制限する区域については、従前から変更はない。

墓地等の設置が禁止される場所は以下のとおりであるが、土地利用調整審議会の意見を聴いた上で、市長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

- ① (神奈川県) 自然環境保全条例第2条に規定する自然環境保全地域
- ② 首都圏近郊緑地保全法第3条第1項に規定する近郊緑地保全区域
- ③ 都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区
- ④ 森林法第25条第1項若しくは第2項又は第25条の2第1項若しくは第2項に規定する保安林及び同法第41条第1項に規定する保安施設地区
- ⑤ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域
- ⑥ 都市計画法第8条第7号に規定する風致地区
- ⑦ 地区計画等で地区整備計画が定められている区域
- ⑧ 史跡名勝天然記念物(文化財保護法第109条第1項、神奈川県文化財保護条例第31条第1項又は文化財保護条

例第3条第1項に規定する史跡、名勝又は天然記念物をいう。)の保全に影響を及ぼす区域

- ⑨ 墓地等の区域の境界線と学校、病院等（患者を入院させる施設を有するものに限る。）、児童福祉施設、介護老人保健施設並びに養護老人ホーム、特別養護老人ホーム及び軽費老人ホームの敷地境界線との水平距離が100m以内である区域

- ⑩ 市街化区域（1ha以上の墓地に限る。）

①から⑧を墓地の立地規制区域としているのは、各地域・地区が指定されている目的が、無秩序な土地利用を規制し、自然環境及び生活環境の確保、災害の防備、風致景観の保持、農用地の確保、史跡名勝等の保全を図るものとなっていることから、周辺環境に大きな影響を与える墓地の立地を規制しようとする趣旨からである。

⑨については、良好な教育環境や福祉・医療環境を確保するため、立地を規制するものである。

なお、本市における墓地の状況は、都市計画施設である墓園として、中央公園墓地が整備されており、市民から必要とされる墓地についての需要には十分に応えている状況にある。従って、本条において周辺環境、景観に急激な変化と影響をもたらす墓地等の立地を規制するものである。

⑩については、市街化区域に墓地を設置すること自体を禁止するものではないが、市街化区域における1ha以上の大規模の土地を、新たに墓地として利用することと、商業系施設、工業系施設又は住宅として利用することを、まちづくりの観点から比較考慮した結果、後者を優先すべきと判断したものである。

- 2** 本条では、墓地に加え、近年のペットブームの中、各地で問題となっている「ペット霊園」についても、生活環境や自然環境に影響を及ぼすおそれがあることから、墓地と同様の立地規制をする。

- 3 1** による墓地等の立地規制は、特にやむを得ない理由があると市長が認めた場合に限り、適用除外とし、立地を容認することとする。この場合において、市長は、公正な判断に資するため、土地利用基本条例第13条により設置した「土地利用調整審議会」の意見を聴くことを要する。

なお、この適用除外に該当する場合としては、「当該区域内にある既存の墓地を既存の宗教法人が拡張する場合」などが当たる。

(工業地域における生産環境の確保)

第10条 工業地域内において、建築物系の開発事業(住宅の建築を目的とするものに限る。以下本条において同じ。)

又は中高層建築物(高さ(建築基準法施行令(昭和25年政令第 338号)第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。以下同じ。))が10メートルを超え、20メートル以下のものを含み、共同住宅に限る。以下本条において同じ。)の建築を行う土地利用行為者は、良好な生産環境(工業製品等を加工し、及び生産する場としての環境をいう。以下同じ。)を確保し、併せて生産環境と調和した居住環境を整えるため、次に掲げる措置を講じなければならない。

- (1) 騒音及び振動によって生活環境の保全上支障が生じないために必要な措置
- (2) 建築予定地への緩衝緑地等の設置
- (3) 土地利用行為の区域が工業地域であること及び近接する工場等の業種等を記載した耐久性のある表示板の当該区域内への設置

【趣 旨】

工業地域は、本来工業の利便を図ることを目的とする地域で、病院や学校など建築できない用途の建築物もあるが、工場従事者の職住近接を図るため、住宅の建築を禁止しているものではない。しかし、工場に囲まれた地域では、良好な住環境を確保しにくく、またその一方で、住宅ができることにより、当該地域の本来の目的である工業の利便を損なってしまうことも見逃せない。

本条は、良好な生産環境を確保し、併せて生産環境と調和した居住環境を整えるために、土地利用の観点から一定の基準を定めている。

【解釈・運用】

工業地域内において、建築物系の開発事業(住宅の建築を目的とするものに限る。)又は中高層建築物(高さが10mを超え、20m以下のものを含み、共同住宅に限る。)の建築を行う土地利用行為者は、次の措置を講じなければならない。

(1) 騒音及び振動対策

騒音・振動によって、当該土地利用行為による新たな居住者の生活環境に支障が生じないよう、必要な措置を講じること。

この措置には、騒音、振動の発生源から距離を置く方法のほか、建物自体の措置として、遮音性能のある部材の使用等が考えられる。

(2) 緩衝緑地等の設置

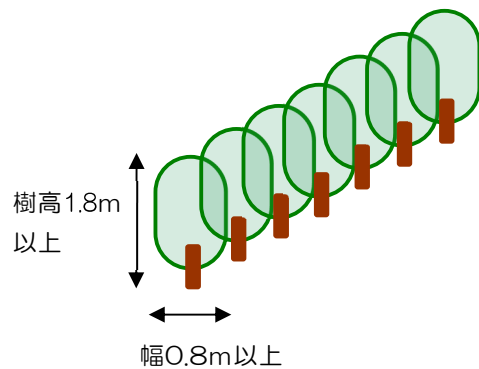
周辺との視線、騒音等の遮断を目的とし、土地利用行為の区域が工場等と隣接している部分に緩衝緑地等を設置すること。ただし、予定建築物が一戸建住宅である開発事業の場合など、開発事業の予定建築物の敷地が複数ある場合には、各敷地境界に緑地の設置を求める趣旨ではない。

なお、土地利用行為の区域の周辺の状況により緑地の確保が困難な場合は、目隠し、遮音等のために有効な塀に代えることができる(本条例施行規則第8条)。

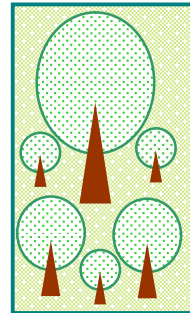
条例第10条第2号の規定による緩衝緑地等の設置にあつては、本条例施行規則第6条の規定を準用する。この場合において、本条例施行規則第6条第1項各号列記以外の部分中「緑地又は自然林に面する部分以外の部分(車路等の通行の用に供する部分を除く。)」とあるのは「工場等の敷地に接する部分」と読み替えるものとする。

[緩衝緑地等の設置基準]

1 生垣



2 植樹による緑地



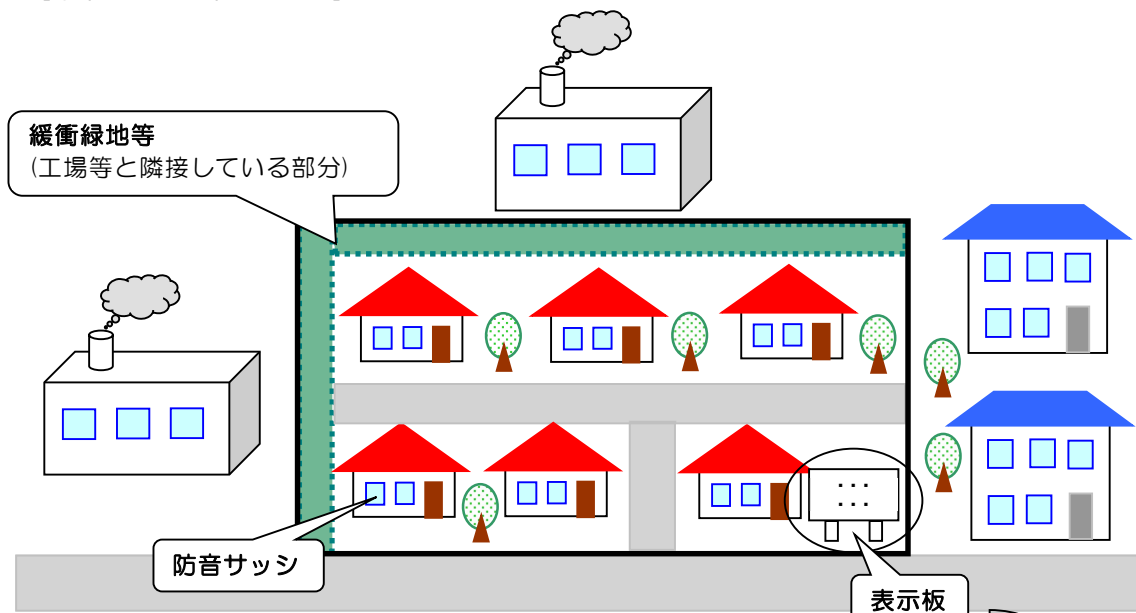
10㎡当たり
高木 1 本以上＋中木 2 本以上＋低木 3 本以上

※ 周囲の状況により緑地を確保することが困難な場合は、高さ 1.8m 以上の目隠し、遮音等のために有効な塀に代えることができる。

(3) 表示板の設置

土地利用行為の区域が工業地域であること及び近接する工場等の業種等を記載した耐久性のある表示板（縦90cm以上×横90cm以上、本条例施行規則第9条）を当該区域内に設置すること。

[本条による基準の適用例]



表示板の例

〇〇住宅地

- 1 この周辺の用途地域は工業地域で、工業の業務の利便の増進を図る地域です。
- 2 この周辺には次の工場が立地しています。
 - ①自動車部品製造工場
 - ②鋼材加工工場

この表示板は「適正な土地利用の調整に関する条例」に基づき設置しています。

(がけ地建築物の建築に係る措置等)

第11条 がけ地建築物の建築を行う土地利用行為者は、次に掲げる措置を講じなければならない。

(1) がけ地建築物の工事現場等の危害の防止を図るための次に掲げる措置

- ア 工事現場の周囲の仮囲い
- イ 根切り工事及び山留め工事等を行う場合の危害の防止
- ウ 落下物に対する防護
- エ 建築物の建て方に係る倒壊防止
- オ 工事用資材の集積に係る位置等の安全対策
- カ 歩行者の安全確保その他当該建築工事に応じて必要と認められるもの

(2) 当該建築物及び敷地への避難上及び安全上有効な施設の設置

(3) がけ地（建築基準条例（昭和47年横須賀市条例第32号）第4条に規定するがけ地をいう。）の形状若しくは土質又は建築物の位置、規模若しくは構造に応じた安全措置

2 がけ地建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該建築物の構造耐力及び工事中の安全確保に必要な地盤の数値を得るため、規則で定める地盤調査のうち当該建築に必要な調査を行わなければならない。ただし、既に当該地における地盤調査資料が存在するときは、この限りでない。

【趣 旨】

がけ地建築物の建築は、平坦地に比べ特に建築工事中は危険が伴う場合があることから、主として建築物の完成後の安全基準を定めている建築基準法を補完するため、がけ地建築物の建築を行う際の安全確保のための措置として一定の基準を定めている。

【解釈・運用】

1 建築士法は、一定規模以上或いは特定の用途の建築物を建築する際は、特に専門的知識を要求されることから、建築士が設計・監理に携わることを求めている。がけ地を利用して建築物を建築する場合は、災害が生じた場合に生命財産に多大な影響を及ぼす恐れがあることや、平坦地における建築工事より種々の制約が多いことから、その規模・用途に係らず土地利用行為者は建築士に設計・監理を行わせることを規定する。

(本条例施行規則第10条第1項)

1 土地利用行為者は、条例第11条第1項に規定するがけ地建築物の建築に係る措置を講ずるため、建築士（建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第1項に規定する建築士をいう。）に当該がけ地建築物の設計及び工事監理を行わせるものとする。

2 第1項は、がけ地を利用して建築物を建築する場合は、工事現場内の安全確保は勿論のこと、工事現場周囲への影響も平坦地の工事に比較して危険性が高いことから工事中の安全対策、避難上の措置、建築に対する計画上の措置を講じなければならないことを定めている。

これらの措置方法は、本条例施行規則第10条第2項において設計及び工事監理の市長が別に定める具体的内容として規定しており、その内容は以下のとおりである。

第11条関係 がけ地建築物における「市長が定める基準」

（■ がけ地建築物の工事中の敷地における危険防止に対する措置 ）

1 工事現場の周囲の仮囲い

建築予定の敷地（架台にあつては、水平投影面。以下同じ。）周囲には、強風に対し倒壊、飛散などしない強固な構造とする高さ 1.8m以上の仮囲いを設けること。

ただし、建築予定の敷地境界周辺において、工事の状況により危害防止上支障ない場合にはこの限りではない。

工事の状況により支障ない場合とは、現場内において生じる土砂等の飛散による周辺に対する影響が少なく、また、工事現場内の資材等による落下及び倒壊により、敷地周辺への危険性が生じないもので、かつ、工事現場内に第三者が容易に入ることができず事故等の発生が生じないこと等が考えられる。

2 根切り工事及び山留め工事等を行う場合の危害防止

建築工事等において根切り工事を行う場合、山留め壁を設けなければならない。

ただし、建築物周囲の敷地に余裕があり、掘削部及び掘削部周辺に安定した斜面を残すことができる場合にはこの限りではない。

工法については、木製矢板、鋼矢板、親ぐい横矢板、既成コンクリート矢板等の工法とし、現場の状況により土圧、水圧、積載荷重及び周辺の状況から判断される安全な工法を取らなければならない。選択した工法に関し、根入れ深さその他主要な部分は、土圧に対して安全であることが確かめられる最低の耐力以上の耐力を有する構造としなければならない。

掘削部及び掘削部周辺に安定した斜面を残すことができる場合とは、掘削面（掘削面に奥行きが2 m以上の水平な段があるときは、当該段により区切られるそれぞれの掘削面をいう。）の勾配を次の表の左欄に掲げる地山の種類及び同表の中欄に掲げる掘削面の高さに応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる値以下とし、かつ、敷地境界との間に1 m以上の概ね平らな空地が確保できるものをいう。

地山の種類	掘削面の高さ（単位／m）	掘削面の勾配（単位／度）
岩盤又は堅い粘土からなる地山	5未満	90
	5以上	75
その他の地山	2未満	90
	2以上5未満	75
	5以上	60

3 落下物に対する防護

建築予定地の敷地周辺に建築予定地の高所から石及び資材等が落下する恐れがある場合には、飛来防止のための措置として鉄網又は帆布で敷地周辺に対する安全を確保しなければならない。

4 建築物の建て方に係る倒壊防止

建築物の建て方を行う場合には、仮筋かいを取り付ける、ワイヤロープにより補強する等荷重又は外力による倒壊を防止するための措置を講じ、鉄骨造の建て方の仮締めは、荷重及び外力に対して安全なものとしなければならない。また、強風、大雨、大雪など悪天候のため、危険が予想されるときは、建て方を中止する措置を講じなければならない。

建て方とは、現場における構成材の組立てをいう。一般に木造の場合は土台、柱、梁、小屋組を組み上げて、棟上げまでの作業をいい、鉄骨造の場合は仮ボルト締め、歪み直しまでをいう。プレキャストコンクリート部材組立て工法の場合は、部材の据付け位置の墨出し、据付け、位置の調整、接合部の溶接およびコンクリート打ちの作業をいう。

5 工事用資材の集積に係る位置等の安全対策

建築工事等における工事用資材は、建築敷地内の平場等、敷地周辺に崩落等による危害を及ぼさない場所に安全に集積しなければならない。

ただし、敷地内に資材を安全に集積できない場合には、隔地の平坦な場所に仮置き場を確保しなければならない

い。

6 歩行者の安全確保その他当該建築工事に応じて必要と認められるものの措置

資材搬入等、歩行者に危害を加える恐れがある場合には、交通誘導員を配置しなければならない。その他、建築予定地周囲の状況に応じ、危害の防止を図るための措置を講じなければならない。

がけ地建築物の建築の為に工事資材等（当該敷地内で発生する残土等の搬出を含む。）を搬出入する場合には、建築敷地の資材搬入路に該当する出入り口部分に道路等の通行人の安全確保のための交通誘導員を配置しなければならない。

なお、歩行者に対し安全な通行が確保できる場合とは、工事車両進入路と歩行者通路が明確に分離されており、動線が交差することが無い場合又は、建築敷地が道路の終端で接道されており、工事車両進入路に通行人等が通行する可能性が無い場合等が考えられる。

（■ がけ地建築物の建築に対する建築敷地内の安全上の措置 ）

- 1 がけ地建築物の建築敷地において、当該建築物の出入り口の1から道路に至るまでの通路については、有効0.9m以上の幅を確保すること。また、階段が設置される場合には1以上の手すりを設けること。ただし、架台を除く。

（■ がけ地建築物の建築に対する計画上の措置 ）

- 1 基礎は鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とする。
- 2 基礎は、岩盤・固結した砂・土丹盤・密実な礫層等長期に生ずる力に対する地盤の許容応力度が1㎡につき300kN以上の地盤に定着する。ただし、当該基礎ががけ若しくは既設の擁壁に影響を及ぼさない場合又は安全な擁壁が設けられている場合はこの限りではない。
- 3 土圧を受ける壁は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とする。
- 4 土圧を受ける壁に透水層及び水抜き穴又は排水管等を設置し水圧がかからない等の措置を講ずる。
- 5 すべり及び転倒の安全率は長期 1.5以上とし、短期 1.2以上とする。
- 6 建築物が周囲の地盤と接する高低差が10mを超えるものは、建築基準法第77条の56の規定による指定を受けた者が作成した当該建築物に係る構造方法又建築材料の性能に関する評定又は建築基準法第77条の35の2の規定による指定を受けた者により構造計算が適正に行われたものであるとの判定を受けなければならない。ただし、地質又は土質及び基礎等を専門とする大学教授等の学識経験者の評価を受けた場合にはこの限りでない。

3 第2項は、がけ地建築物の建築における地盤調査の実施を定めるものである。

- (1) がけ地における当該建築物の構造耐力及び行為の安全性を確実に確保するために、地盤調査を行為者に義務付けている。
- (2) 地盤調査の方法は、「地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法を定める件」（平成13年国土交通省告示第1113号）によることとし、地盤調査に基づく報告書には、がけ地建築物に係る根切り工事で、2mを超える掘削をする場合は、当該工事に係る安全を確保するため、滑りその他地盤の崩落に関する考察を含まなければならない（本条例施行規則第11条）。

ただし書の「当該地における地盤調査資料が存在するとき」とは、例えば、次のような場合が考えられる。

- ① 隣接地において既に調査がなされていて、敷地内で調査を行わなくても地質、地層が想定できる場合
 - ② 地盤調査会社が行う地質踏査調査によって、岩盤が明確である場合
- (3) 地盤調査に基づく地盤調査報告書は、条例第44条第2項に規定する土地利用行為承認申請書の添付図書となっていることから、地盤調査報告書がない限り承認されないで、行為に着手できないこととなる。

(本条例施行規則第11条)

- 1 条例第11条第2項に規定する規則で定める地盤調査は、地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を求めるための地盤調査の方法並びにその結果に基づき地盤の許容応力度及び基礎ぐいの許容支持力を定める方法等を定める件（平成13年国土交通省告示第1113号）による地盤調査の方法とする。
- 2 がけ地建築物の建築に係る根切り工事において、2メートルを超える掘削をする場合は、条例第11条第2項の規定により行う地盤調査に基づき作成する報告書に、当該工事に係る安全を確保するための滑りその他地盤の崩落に関する考察を記載しなければならない。

(テレビジョン電波受信障害対策)

第12条 中高層建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為によりテレビジョン電波受信障害が生ずると予測される場合又は現に生じている場合は、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置を講じなければならない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が、中高層建築物の建築を行うに当たって、テレビジョン電波受信障害の解消に必要な措置を講ずべきことを定めている。

【解釈・運用】

日常生活の中で重要な位置を占めるテレビジョン放送の電波受信障害は、中高層建築物や工事用タワークレーンなどにより発生することがある。テレビジョン電波が地上波として送り出されており、建築物等により送信所を見通せなくなることや、電波の干渉が生じることが発生原因とされることから、原因者の負担により必要な措置を行うことを求めている。

この電波受信障害の解消の手法は、アンテナの高さ調整、高利得アンテナや指向性の強いアンテナへの変更、またケーブルテレビへの切り替えなどの方法があり、解決の方法は一律に規定できるものではないことから、「解消に必要な措置」を講ずることを求めている。

(景観創出に係る基準)

第13条 中高層建築物の建築を行う土地利用行為者は、横須賀市景観条例（平成16年横須賀市条例第24号）第3条第1項に規定する眺望景観保全基準に適合させなければならない。

【趣 旨】

本条は、景観条例制定に伴い、中高層建築物の建築を行う土地利用行為者に対し、景観創出に係る基準に適合させるよう必要な措置を講ずべきことを定めている。

【解釈・運用】

本条は、景観条例に規定する「眺望景観保全基準」が定められた場所で中高層建築物の建築を行う土地利用行為者に対し、眺望景観の保全のため、この基準に適合するよう求めている。

(道路の整備)

第14条 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、次に掲げる基準に従い道路を整備しなければならない。

- (1) 開発事業の区域内に都市計画道路が存する場合においては、当該道路計画に適合させること。
- (2) 開発事業の区域内の道路の幅員、勾配、舗装厚、埋設管の深さ等の構造は、道路法（昭和27年法律第 180号）その他の関係法令に適合するものとするほか、規則で定める基準によること。

【趣 旨】

本条は、建築物系の開発事業を行うに当たって整備すべき道路に関する基準を定めている。

【解釈・運用】

1 第1号は、建築物系の開発事業を行う土地利用行為者に対し、当該開発計画の設計が、区域内に存する都市計画道路の計画に適合するよう義務付けるものである。

「開発事業の計画が都市計画道路の計画に適合していること」とは、都市計画道路の実現を妨げるものではないことはもちろんのこと、技術的に可能であり、かつ、行為者に過大な負担とならない範囲においてできる限り都市計画の内容を実現すべきことを要求するという趣旨である。

2 第2号は、開発区域内の道路構造（幅員、勾配、舗装厚、埋設管の深さ等）は、道路法、道路構造令等に適合するものとするほか、次の規則で定める基準に適合させるものである。

(本条例施行規則第12条)

条例第14条第2号に規定する規則で定める基準は、都市計画法第29条第1項に規定する許可に係る道路の整備に関する審査基準のほか、次に掲げるとおりとする。

- (1) 道路は、行き止まりとしないこと。ただし、市長が通行上及び避難上支障がないと認めるときは、この限りでない。
- (2) 道路は、階段状としないこと。ただし、市長が通行上及び避難上支障がないと認める場合で、その構造が別に定める基準に適合しているときは、この限りでない。
- (3) 道路の屈曲部は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 幹線道路の屈曲部は、原則として曲線形とすること。

イ 曲線とすべき車道中心線の最小曲線半径は、当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

ただし、地形の状況その他市長が特別の理由があると認める場合は、別に定める基準まで縮小することができる。

道 路 幅 員	最 小 曲 線 半 径
7メートル未満	30メートル
7メートル以上11メートル未満	60メートル
11メートル以上	100メートル

ウ 曲線とすべき車道には、当該曲線半径が極めて大きい場合を除き、車道幅員等を勘案し、2パーセントから6パーセントまでの片勾配を付すること。ただし、地形の状況その他市長が特別の理由があると認める場合は、片勾配を付さないことができる（この場合における最小曲線半径は、別に定める。）。)

エ 幹線道路における視距は、当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

道 路 幅 員	視 距
7メートル未満	20メートル
7メートル以上11メートル未満	30メートル
11メートル以上	40メートル

オ 幹線道路と区画道路又は区画道路相互の交差は、直角又はこれに近い角度で交差させるものとし、交差によって生じる街角は、別に定める基準により剪除すること。

カ 歩道を有する道路の街角に係る歩道及び車道境界線は、円曲線とすること。

- (4) 道路の縦断勾配は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 道路の縦断勾配は、9パーセント以下であること。ただし、地形等により市長が特別の理由があると認める場合は、曲線部で半径が30メートル未満の区間を除き、道路幅員に応じ、別に定める範囲内で勾配値を上げることができる。

イ 車道の縦断勾配が変化する箇所には、車道幅員に応じた縦断曲線を設けること。

ウ 道路の取付部の緩和区間及び縦断曲線は、当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

道 路 幅 員	緩 和 区 間	縦 断 曲 線
7メートル未満	6メートル	20メートル
7メートル以上 14メートル未満	15メートル	25メートル
14メートル以上	35メートル	35メートル

(5) 歩道は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 歩道は街渠をもって車道部と分離するものとし、車道に対する高さは15センチメートルを標準とすること。

イ 歩道の幅員は、歩道内に防護柵を設ける場合は、歩道の幅に 0.5メートル以上の数値を加えたものとする。

(6) 舗装は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 車道の舗装構成については、原則として当該道路幅員に応じ次の表に掲げる数値以上とすること。

道 路 幅 員	表層厚＋基層厚	上層路盤厚		下層路盤厚
	加熱アスファルト混合物	レキ青安定処理	粒度調整砕石	クラッシュラン
7メートル未満	5センチメートル	—	15センチメートル	20センチメートル
7メートル以上 14メートル未満	5センチメートル	10センチメートル	10センチメートル	30センチメートル
14メートル以上	10センチメートル	—	25センチメートル	30センチメートル

イ 歩道の舗装構成については、次の表の種別に応じそれぞれ定める数値以上とすること。

種 別		表層厚＋基層厚	路 盤 厚
		加熱アスファルト混合物	クラッシュラン
一般部		3センチメートル	10センチメートル
切 下 げ 部	4トン車以下の場合	5センチメートル	20センチメートル
	4トン車を超える場合	10センチメートル	30センチメートル

ウ 軟弱な路床上の舗装は、路床置換を行い、路床の支持力を高める処置を講ずること。

エ 縦断勾配が9パーセント以上となる区間については、ギャップアスファルト混合物を使用すること。

(7) 交通安全施設は、次に掲げる基準に適合すること。

ア 道路面との段差が1メートル以上の下法（自然法、人工法、擁壁等）を生ずる区間その他線形、勾配等により必要と認められる区間には防護柵を設置すること。

イ 道路交通安全上必要と認められる地点には、道路照明灯、道路反射鏡、点字ブロック等を設置すること。

(8) 占用物件の取扱いは、次に掲げるとおりとする。

ア 電柱を設置する場合は、道路の有効幅員外の用地に設置すること。なお、電柱を設置した土地を寄付する場合にあっては、当該用地は道路に含むものとする。

イ 幹線道路の幅員が12メートル以上の場合にあっては、電線類の地中化を検討すること。

(防犯灯の設置)

第14条の2 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、当該開発事業の区域内の夜間における防犯上の配慮をするとともに、通行の安全を確保するため、当該開発事業の区域内に市長が別に定める基準に基づき防犯灯を設置しなければならない。ただし、市長が特別の理由があると認める場合は、この限りでない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が建築物系の開発事業を行うに当たって設置すべき、防犯灯に関する基準を定めている。

【解釈・運用】

建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、夜間の歩道における歩行上の安全及び暗闇での犯罪防止のために、次の基準に応じた防犯灯（ＬＥＤ灯）を設置しなければならない。

また、市長が特別の理由があると認める場合とは、既に既存の街路防犯灯等がある等、適切な夜間照明が確保できていると判断した場合などとする。

街路防犯灯設置等基準（抜粋）

1 電力の需給契約について

原則として、東京電力株式会社の規定に基づく「公衆街路灯 A」（定額制）の適用を受けられるものとする。

2 照明器具及び支柱について

街路防犯灯の照明器具は、屋外用照明器具で自動点滅器付きで、25m以上の間隔で設置したときに(社)日本防犯設備協会技術標準 SESE1901(防犯灯の照度基準)のクラス B が確保出来ることを基準とし、器具及び支柱の設置については、東京電力株式会社の技術基準に適合したものとする。ただし、光害等の配慮の必要がある場合にはこの限りではない。

3 設置場所及び設置間隔について

- (1) 街路防犯灯の設置は、原則として、不特定多数の市民が往来することができる道路等に概ね 25mの間隔で設置するものとする。ただし、階段及び曲り角の多い街路にあつては、その間隔を 10mまで狭めることが出来るものとする。また、他の住民組織及び国、県、市等が既に設置してある街路灯からも同様の間隔を有するものとする。
- (2) 街路防犯灯は原則として、支柱 1 本について照明器具 1 灯とする。ただし、坂道の上部と下部など、それぞれが別方向を照らしている場合に限り、第 1 号の規定にかかわらず特例として扱う場合がある。

(防災行政無線拡声受信装置の整備)

- 第15条** 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内において防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）による情報伝達に障害が生じないように、受信装置を設置しなければならない。
- 2 受信装置の設置場所、基数、構造等は、規則で定める基準によらなければならない。

【趣 旨】

本条は、建築物系の開発事業又は中高層建築物・大規模建築物の建築を行う土地利用行為者がその土地利用行為を行うに当たっての、防災行政無線拡声受信装置の設置基準を定めている。

【解釈・運用】

- 1 第1項は、建築物系の開発事業又は中高層建築物・大規模建築物の建築を行う土地利用行為者に対し、災害対策基本法や気象業務法に基づく警報、注意報及び水防法に基づく洪水予報や水防予報並びに消防法に基づく火災気象通報、またその他災害に関する情報の伝達等を目的に設置される防災行政無線拡声受信装置による情報伝達に障害が生じないように、土地利用行為の区域内に受信装置等の設置を求めている。

なお、可聴範囲は受信装置の拡声装置部分を中心に概ね 300mの範囲であるが、周辺の地形、建築物等の状況により伝達範囲は個々の拡声装置ごとにそれぞれ異なる場合もある。

- 2 第2項は、無線機が特定の無線周波数を使用していること、災害に関する情報の伝達は確実性を求められることから、詳細な構造基準等は次に掲げる基準によらなければならない。

(本条例施行規則第13条)

- 1 条例第15条第2項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。
- (1) 防災行政無線拡声受信装置（以下「受信装置」という。）の設置場所は、高圧送電線の線下及び鉄塔敷地以外の場所で、市長が指定する位置とする。
- (2) 受信装置の数は、土地利用行為の区域面積が5ヘクタールまでは、1とし、それ以上10ヘクタール増すごとに1を加えるものとする。ただし、市長は、開発区域の形状、規模及び情報伝達状況により、加える受信装置の数を変更し、又は受信装置の設置を免除することができる。
- (3) 受信装置の構造等については、市長が別に定める。

(消火活動用空地の確保)

- 第16条** 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、消防活動用地盤（消防隊が消火活動を行うための地面をいい、消防活動用地盤が2以上あるときは、それぞれの消防活動用地盤とする。）から算定した階数（建築基準法施行令第2条第1項第8号に規定する階数をいう。以下同じ。）が4以上の予定建築物又は建築物に設ける非常用進入口等（建築基準法施行令第126条の6に規定する非常用の進入口、同条第2号に規定する窓その他の開口部及び消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第5条の5規定する避難上又は消防活動上有効な開口部をいう。第3項において同じ。）に至る消火活動用はしご車を進入させるための通路及び当該はしご車が活動するための空地（規則で定める基準に適合するものに限る。以下この条において「活動空地」という。）を設置しなければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、当該土地利用行為の区域の周辺の状況により、活動空地を確保することができないときは、予定建築物又は建築物の敷地内及び当該予定建築物又は当該建築物内の各部分に規則で定める構造の消防隊活動用の屋外からの進入経路を2以上設けなければならない。
- 3 予定建築物又は建築物に設ける非常用進入口等が道路に面する壁面のみの計画である場合で、道路を活動空地とみなすことができるときは、前2項の規定は適用しない。

【趣 旨】

本条は、建築物系の開発事業又は中高層建築物・大規模建築物の建築を行う土地利用行為者がその土地利用行為を行うに当たって消火活動用空地を確保すべきことを定めている。

【解釈・運用】

- 1 第1項は、火災時の消火活動を確保する観点から、階数が4以上の予定建築物又は建築物で、建築物系の開発事業又は中高層建築物・大規模建築物の建築を行う場合に、消防活動用地盤面（消防活動用地盤面が2以上あるときはそれぞれの地盤面）から火災時の消火活動用の消防隊の進入経路とはしご車が活動する空地を予め確保することを求めている。この場合、この空地から建築物にスムーズな進入や消火活動が行えるよう建築物を配置することを要する。
- 2 第2項は、はしご車の進入が不可能な地形等の場合に、はしご車に頼らずに消防隊が活動するための建築物への進入経路と建築物の各部分への経路を確保することを求めている。
- 3 予定建築物の非常用進入口（代替の開口部を含む。）が道路に面してのみ設けられている場合で、道路を活動空地とすることができるときは、第1項及び第2項の規定は適用しない。

(本条例施行規則第14条)

条例第16条第1項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 消火活動用空地は、5パーセント以下の勾配の平坦地で、はしご車の進入経路から直進で進入できること。
- (2) 消火活動用空地は、幅6メートル以上、長さ15メートル以上とし、消火活動用空地である旨を表示し、及び駐車禁止とすること。
- (3) 消火活動用空地の地盤は、はしご車の総重量及び最大ジャッキ荷重に耐えられる構造とすること。
- (4) 敷地内の進入経路は、次に掲げるとおりとすること。
- ア 勾配は、12パーセント以下とし、はしご車の総重量に耐えられる構造とすること。
- イ 幅員は、6メートル以上とすること。ただし、進入路の屈曲又は交差部分に有効な隅切りを設けた場合は、この限りでない。
- ウ はしご車が容易に通行できる公道に接続すること。
- (5) 消火活動用空地及び進入経路の周囲には、はしご車の運行、操作等の障害となる門、塀、電柱等の障害要因が存在しないこと。

2 条例第16条第2項に規定する規則で定める構造は、次に掲げるとおりとする。

(1) 進入経路となるバルコニーは、0.6メートル以上の有効幅員を確保すること。

(2) 進入経路として避難器具を設置する場合は、固定式の金属製避難はしごとし、取付部の開口部の大きさは、当該開口部を壁面の部分に設ける場合にあっては、高さ0.8メートル以上、幅0.5メートル以上とし、床面に設ける場合にあっては、縦0.6メートル以上、横0.8メートル以上又は縦及び横それぞれ0.7メートル以上とし、上階及び下階で操作することができるものとする。

(ごみ集積所の整備)

第17条 中高層建築物又は大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、建築物の計画住戸の数が20以上の場合は、当該建築物の敷地内に、居住者の利便に供するため、ごみ集積所（廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例（平成5年横須賀市条例第21号）第29条に規定する一般廃棄物保管施設をいう。）を設けなければならない。

【趣 旨】

本条は、中高層建築物又は大規模建築物の建築を行うに当たって確保すべき、ごみ集積所の設置に関する基準を定めている。

【解釈・運用】

一般的な住戸からごみ集積所までの距離やごみ収集車の移動等と現状の集積所における対象住戸数の平均的な戸数等を考慮し、土地利用行為者は、敷地内に建築物の計画住戸の数が20以上の場合、居住する者の利便を図るため、ごみ集積所を確保しなければならない。

「ごみ集積所設置等に関する基準」抜粋

2 開発事業に伴うごみ集積所の設置

(2) 20 戸以上の共同住宅のごみ集積所設置基準

共同住宅のごみ集積所の設置基準は次のとおりとする。

ア 収集車（最大幅2.2m、最長6.0m、最高2.8m）が直接横付けでき、安全かつ円滑に収集できる位置であること。

イ 道路と同一平面でかつごみ集積所の長辺が道路に接し、その道路が通り抜けできること。なお、通り抜けできない場合は、安全に方向転換できる場所を確保すること。

ウ ごみ集積所の有効面積は住戸数20 戸あたり 3 m²以上を基準とし、計画戸数に0.15 m²を乗じて得た面積以上とすること。

なお、廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22 条第2項に規定する事業者がごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。

エ ウの規定にかかわらず、ワンルーム形式集合住宅建築物におけるごみ集積所の有効面積は、住戸数20 戸あたり1.6 m²以上を基準とし、計画戸数に0.08 m²を乗じて得た面積以上とすること。

なお、廃棄物の減量化、資源化及び適正処理等に関する条例第22 条第2項に規定する事業者がごみ集積所にごみを排出する場合は、排出量に応じた面積を加算すること。

オ ごみ取り出し口の開放幅は1.5m以上とし、ごみ取り出し口以外には高さ50cm以上の壁を設けること。

カ 雨水が溜まらない構造にすること。

キ ごみ集積所に標示板等を設置すること。

ク 扉を設置する場合は引き戸とし、開放高は2 m以上で開放幅は1.5m以上とすること。

ケ 小屋方式を設置する場合は照明、換気装置及び給排水施設を設置すること。

コ 集団資源回収施設を設置するよう努めること。

(集会施設の整備)

第18条 建築物系の開発事業又は中高層建築物若しくは大規模建築物の建築を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為の区域内において予定建築物又は建築物の計画住戸（共同住宅及び長屋に限る。次項において同じ。）の数が 200以上となる場合は、次に掲げる基準に基づき、当該予定建築物又は当該建築物に地域活動に供するための集会の用に供する室を確保しなければならない。

計画住戸の数が 200以上 300未満のとき	50平方メートル以上
計画住戸の数が 300以上 600未満のとき	70平方メートル以上
計画住戸の数が 600以上 1,000未満のとき	100平方メートル以上
計画住戸の数が 1,000以上のとき	150平方メートル以上

2 土地利用行為者は、前項に定めるもののほか、予定建築物又は建築物の計画住戸の数が50以上 200未満となる場合は、市長が定める基準により当該予定建築物内又は当該建築物に集会の用に供する室を確保するよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、建築物系の開発事業又は中高層建築物・大規模建築物の建築を行う土地利用行為者が、土地利用行為を行うに当たって地域活動を行うための集会室を、土地利用行為の区域内の計画住戸数に応じて確保すべきことを定めている。

【解釈・運用】

- 1 第1項は、計画住戸の数が、200戸を超える場合、土地利用行為者が、地域活動に欠かせない集会の用に供する室として、規模に応じて集会室の面積を確保すべきことを定めている。
- 2 計画住戸の数が、50戸以上 200戸未満の場合には、1と同様の目的で、土地利用行為者に対し、市長が定める基準により集会室の面積を確保するよう求めている。

〔市長が定める共同住宅等の集会施設整備基準〕

計画住戸数が50以上 200戸未満のときは、30㎡以上とする。

(土砂等の搬出入)

第19条 開発事業又は宅地造成等を行う土地利用行為者は、当該土地利用行為に係る土砂等の搬出入（1,000立方メートルを超える搬出入に限る。）を行うときは、工事用車両の運行に伴う道路の損傷等の防止及び交通安全の確保のための措置を講じなければならない。

【趣 旨】

本条は、開発事業又は宅地造成等を行う土地利用行為者が、その土地利用行為を行うに当たって土砂等の搬出入に関して必要な措置を講ずべきことを定めている。

【解釈・運用】

開発事業又は宅地造成等の実施に伴い、土砂等に係る工事用車両の連続往復走行が概ね1週間以上となるような1,000㎡を超える土砂等の搬出入を行う場合に、近隣居住者への影響等を考慮し、工事用車両の通行等に伴う道路の損傷防止及び近隣・周辺の居住者への交通安全の確保を図るよう、車両の通行時間帯、使用車両の積載量、通行経路、ガードマンの配置などについての対策を求める。