

はじめに

横須賀市内における中高層マンションの建設、がけ地開発、郊外へのショッピングセンター進出、資材置場の設置などの新たな土地需要は、様々な土地利用上の課題をもたらすと同時に、住民と事業者間の紛争に発展する事例も少なくありません。

そこで、横須賀市では、このような土地利用上の課題に対応し、周辺の影響に及ぼす土地利用による住民と事業者間の紛争を予防し、より良いまちづくりを推進するために、まず、「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」を整備したうえで、平成19年までに一連の土地利用調整関連条例を整備してきました。

これにより、横須賀市における土地利用上の理念や基本原則を明確にし、土地利用に関する一定のルールや基準を定め、横須賀の土地特性や地域の実情に即した土地利用の規制や誘導を行うことで、土地利用によって生じる法律で防ぐことができない住民と事業者間の紛争を回避し、住民に及ぶ影響を軽減するなどの一定の成果をあげてきました。

このことは、市が住民に軸足を置いて土地利用調整関連条例を整備し、運用してきた結果といえます。

●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）

市は、「住民に軸足を置く」ことで、行為者に比べて法的・技術的な専門知識に乏しく弱い立場にある住民が、条例の仕組みにおいて可能な限り行為者と対等な立場に立てるように取り組んできました。

今後も変わらないこの姿勢で、一連の土地利用調整関連条例を運用し、「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」を目指していきます。

今回、土地利用調整関連条例のうち6条例（横須賀市土地利用基本条例、市街地における適正な土地の高度利用に関する条例、開発許可等の基準及び手続に関する条例、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、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）について、横須賀市土地利用基本条例第14条の規定に基づき見直しを行いました。

これらと共に、一部改正された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等も含め、第7版として編集いたしました。

逐条解説が市職員のみならず、市民、事業者の皆様にも引き続き活用され、土地利用の一層の適正化が図られるとともに、本市のまちづくりに役立つものとなることを心より希望いたします。

令和7年(2025年)7月
横須賀市都市部