

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、横須賀市土地利用基本条例（平成17年横須賀市条例第47号。以下「基本条例」という。）第4条に規定する土地利用の調整に関する基本方針及び同条例第5条に規定する土地利用の調整への住民参加等に関する事項その他土地利用の調整に関し必要な事項を定めることにより、本市にふさわしい生活環境、自然環境、都市環境等の形成及び保全を図り、もって基本条例の目的の達成に資することを目的とする。

【趣旨】

本条例は、土地利用基本条例に設けられた土地利用行為の調整に係る基本事項のうち、別に条例で定めることとした、「土地利用に関する基本方針に基づく土地利用の規制・誘導等の調整」（第4条）及び「土地利用の調整を行う際の土地利用により影響を受ける住民の参加」（第5条第1項及び第3項）について、具体的な内容を定めている。

本条例は、本市にふさわしい生活環境、自然環境、都市環境等の形成・保全を目指すための土地利用調整制度の中心的な役割を担う。

【解釈】

1 本条例は、土地利用基本条例及び土地利用に関する個別条例に共通するコンセプトである「計画適合」、「基準適合」、「わがまちのルール」のうち、特に、「基準適合」と「わがまちのルール」について、詳細な内容を定めるものである。

本条例の骨格をなす仕組みは、次のとおりである。

① 「土地利用調整基準」の設定（第2章）

「基準適合」の具体的な内容を示すもので、土地利用行為の規制、誘導を行う拠り所となる。

② 「地区土地利用協定制度」の創設（第3章）

「わがまちのルール」として、住民が活用しやすいメニューを追加するもので、町内会・自治会、コミュニティ単位などで、そのあるべき土地利用の姿を実現するための地域限定版の土地利用ルールとなる。

③ 「土地利用行為に係る手続き」のルール化

①及び②の仕組みの実効性を確保するために、市独自の行政手続制度を設ける。

ア 土地利用行為の「①土地利用調整基準」への適合性確保：『市長承認制』（行政処分）

イ 土地利用行為の「②地区土地利用協定」への適合性確保：『市長への届出制』（届出＋行政指導）

2 本条例は、土地利用基本条例第3条の第1号から第4号に掲げた本市の地域的特性に鑑み、必要な土地利用に関する基準等を定めるものであり、既存の土地利用関係法令とは一線を画すものである。従って、都市計画法や建築基準法に適合する土地利用行為であっても、本条例に反する場合は、土地利用に関する最上位法である土地基本法に謳われた土地についての基本理念や、基本条例に規定した土地利用の理念・基本原則を踏まえ、本条例の手続に従い、当該土地利用行為を個別に判断することとなる。

【運用】

【解釈】2にも記載したとおり、本条例は、土地利用に関する他の法令より一步踏み込んだ目的を有する市独自の土地利用調整・市民参加ルールであることから、本条例を運用する際には、個別法の解釈・運用の結果如何により、土地利用行為に対する市の判断が左右されてはならない。

しかし、土地利用に関する法令のほか、本条例や他の土地利用に関する条例のいずれも、本市がその事務を執行するものであり、原則として市長等の市の機関が判断するものであることを踏まえ、これらの運用と連携を図ること、本条例の趣旨・目的を達するように心がけなければならない。

また、地区土地利用協定については、類似のまちづくりルールである地区計画や建築協定の推進とあいまってその効果を高めることができることから、相互補完的に活用することが肝要である。

(対象行為)

第2条 この条例は、次に掲げる土地利用行為（以下単に「土地利用行為」という。）を対象とする。

- (1) 開発事業（500平方メートル以上の土地の区画形質の変更で、次に掲げるものをいう。以下同じ。）
 - ア 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をいう。ただし、イを除く。以下同じ。）
 - イ 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をいう。以下同じ。）
 - ウ 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をいう。以下同じ。）
- (2) 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（平成14年横須賀市条例第41号。以下「特定建築等行為条例」という。）第2条第1項に規定する特定建築等行為のうち次に掲げるもの
 - ア 中高層建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第2号に規定する中高層建築物（以下単に「中高層建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）
 - イ 大規模建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第3号に規定する大規模建築物（以下単に「大規模建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）
 - ウ 特定用途建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第4号に規定する特定用途建築物（以下単に「特定用途建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）
 - エ 特定用途建築物への用途変更（特定建築等行為条例第2条第1項第5号に規定する特定用途建築物への用途変更をいう。以下同じ。）
 - オ がけ地建築物の建築（特定建築等行為条例第2条第1項第6号に規定するがけ地建築物（以下単に「がけ地建築物」という。）の建築をいう。以下同じ。）
 - カ 宅地造成（特定建築等行為条例第2条第1項第7号に規定するものをいう。以下同じ。）
- (3) 第1種低層住居専用地域、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、第1種住居地域及び第2種住居地域（以下「住居系用途地域」という。）並びに準工業地域における工場等の建築（工場、倉庫、作業所、危険物の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平方メートルを超えるもの（以下「工場等」という。）の建築をいう。以下同じ。）
- (4) 墓地等の設置（墓地、納骨堂又はペット霊園（専ら犬、猫その他の動物で人に飼育されていたものの死骸の火葬に必要な焼却設備又は当該死骸を埋葬し、若しくは焼骨を納骨するための設備を有する施設をいう。）（以下「墓地等」という。）の設置（増設を含む。以下同じ。）をいう。以下同じ。）
- (5) 資材置場の設置（市街化調整区域内における資材置場（資材置場の用に供する土地の面積が500平方メートル以上のものに限る。）の設置をいう。以下同じ。）
- (6) 工場跡地における土地利用行為（区域の面積が3,000平方メートル以上の工場の跡地における前各号のいずれかに該当する行為をいう。以下同じ。）
- (7) 埋立行為（公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第1条第1項に規定する埋立て又は同項に規定する公有水面における規則で定める工作物の新築、増築若しくは改築で当該行為の区域の面積が1,000平方メートル以上のものをいう。以下同じ。）
- (8) 地区土地利用協定区域内の建築等（第38条第3項の規定により締結された地区土地利用協定区域内における前各号に掲げるもの以外の建築物の建築、工作物の築造等をいう。）

【趣 旨】

本条は、本条例の対象となる土地利用行為を明確にしている。ここに規定する各行為は、本条例第1条に掲げる目的に則した土地利用を実現するため、本条例に基づき、規制又は誘導を行うこととなる。

【解釈・運用】

(1) 開発事業

開発事業は、市街化区域と市街化調整区域で性格や目的に差があるものの市域全域で行われるものであり、本市の地域的特性、都市環境等を踏まえ、市域全域について 500㎡以上を対象としたものである。

開発事業を行う場合は、本条例第2章に定める土地利用調整基準のうち、第7条（斜面地における緑地の確保等）、第10条（工業地域における生産環境の確保）、第12条（テレビジョン電波受信障害対策）、第14条（道路の整備）、第14条の2（防犯灯の設置）、第15条（防災行政無線拡声受信装置の整備）、第16条（消火活動用空地の確保）、第18条（集会施設の整備）、第19条（土砂等の搬出入）、第20条（工場跡地の土地利用）、第21条（緑化）、第22条（駐車施設の確保）、第23条（地区計画等の活用等）、第24条（文化財の保護）、第25条（環境配慮に係る措置）、第26条（都市景観創出に係る措置）、第27条（防犯に対する配慮）、第30条（開発事業の遵守基準）又は第33条（開発事業の指導基準）が、開発事業の場所、種別、規模、内容等に応じて適用されることとなる。ただし、当該開発事業が中高層建築物の建築など他の土地利用行為にも該当するときは、当該土地利用行為の基準も適用される。

① 建築物系の開発事業

都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為と同様の行為（都市計画決定によらない組合施行による土地区画整理事業などを含む。）が該当する。ただし、市街化調整区域内における 500㎡未満の開発行為は、土地利用の調整を図る本条例の趣旨から、対象から除外している。

② 自己居住用の開発事業

開発行為をしようとする者が自らの生活の本拠として使用する住宅を建築することが目的の開発事業で、都市計画法第29条第1項の許可を要する開発行為（区域の面積が500㎡以上の場合に限る。）が該当する。自己居住用の住宅を目的とする建築物系の開発事業であっても、大規模な土地の形等の改変を伴うものについては、周辺に及ぼす影響が他の建築物系の開発事業と変わらないことから、本条例の対象行為とし、規制・誘導を図るものである。

ただし、土地利用調整基準については、第7条第2項（斜面地における緑地の確保等）、第19条（土砂等の搬出入）、第21条（緑化）、第24条（文化財の保護）、第25条（環境配慮に係る措置）、第26条（都市景観創出に係る措置）が適用されることとなる。

③ 非建築物系の開発事業

建築物系の開発事業以外の行為として、屋外スポーツ・レクリエーション施設、墓地、駐車場、資材置場等（第2種特定工作物を含む。）、土地そのものの利用を主たる構成要素とする開発事業が該当し、広義の開発行為を意味している。この種の開発事業は多様であり、本市の地域的特性からも土地の形等の改変を伴うことが多いため、本条例の対象行為とし、規制・誘導を図ることとしたものである。

また、本条例は、市街化調整区域内における大規模土地利用行為の調整を担っている神奈川県土地利用調整条例と同等以上の効力を有するものとして制定した。このことから、非建築物系の開発事業を本条例の対象としたものである。

(2) 中高層建築物の建築 大規模建築物の建築 特定用途建築物の建築 特定用途建築物への用途変更 がけ地建築物の建築 宅地造成

これらの行為は、周辺環境に影響を及ぼすおそれがあるものとして、実体的な規制・誘導を図ることとしたものである。

※各行為の具体的内容は、本逐条解説「特定建築等行為条例」の第2条（対象行為）を参照。

これらの行為を行う場合は、本条例第2章に定める土地利用調整基準のうち、第7条（斜面地における緑地の確保等）、第8条（特定用途建築物等の制限）、第10条（工業地域における生産環境の確保）、第11条（がけ地建築物の建築に係る措置等）、第12条（テレビジョン電波受信障害対策）、第13条（景観創出に係る基準）、

第15条（防災行政無線拡声受信装置の整備）、第16条（消火活動用空地の確保）、第17条（ごみ集積所の整備）、第18条（集会施設の整備）、第19条（土砂等の搬出入）、第20条（工場跡地の土地利用）、第21条（緑化）、第22条（駐車施設の確保）、第24条（文化財の保護）、第25条（環境配慮に係る措置）、第26条（都市景観創出に係る措置）、第27条（防犯に対する配慮）又は第29条（宅地造成の基準）が、行為の場所、種別、規模、内容等に応じて適用されることとなる。ただし、当該行為が開発事業など他の土地利用行為にも該当するときは、当該土地利用行為の基準も適用される。

(3) **工場等の建築**

住居系用途地域及び準工業地域における、一定規模以上の工場、作業所等の工業系用途の建築物は、利用形態、車両の出入り、騒音、粉塵等の発生により周辺的生活環境などに及ぼす影響が大きいことを考慮し、本条例の対象としたものである。

なお、床面積の合計が 1,000㎡を超える建築物は、建築基準条例第7条において大規模な建築物として定義していることから、本条例においてもこれに併せて規制・誘導を図ることとした。

工場等の建築を行う場合は、本条例第2章に定める土地利用調整基準のうち、第8条（特定用途建築物等の制限）（※住居系用途地域・準工業地域内に限る）又は第20条（工場跡地の土地利用）が、行為の場所、種別、規模、内容等に応じて適用されることとなる。ただし、当該行為が開発事業など他の土地利用行為にも該当するときは、当該土地利用行為の基準も適用される。

(4) **墓地等の設置**

墓地、納骨堂、ペット霊園等の設置は、周辺の自然環境や、生活環境に及ぼす影響が大きいため、本条例の対象行為とし、その立地を制限することとしたものである。

「設置」とは、新たに設置することであり、宗教法人が既存の寺等の敷地に設置する場合は、これに当たらない。「増設」とは、宗教法人又は公益法人が既存の墓地の用地に連続しない土地に墓地を設置することとする。

墓地等の設置を行う場合は、本条例第2章に定める土地利用調整基準のうち、第9条（墓地等の制限）が、行為の場所、種別、規模、内容等に応じて適用されることとなる。ただし、当該行為が開発事業など他の土地利用行為にも該当するときは、当該土地利用行為の基準も適用される。

(5) **資材置場の設置**

用途地域制限のない市街化調整区域における不適切な土地利用の防止、農林漁業及び良好な自然環境と調和した土地利用の計画誘導を目的に、一定規模以上の資材置場の設置を本条例の対象行為としたものである。対象区域の面積を 500㎡以上としたのは、開発事業の対象区域の面積との整合を図ったものである。

「資材置場」は資材を堆積・保管している場所をいい、「資材」とは、建設工事用の土砂、鉄筋、鉄骨、石材、造園などの材料や、単管、枠組足場、型枠等の仮設資材等をいい、バックホーやランマーなどの建設機材はこれに含まない。

また、建設機材置場、作業場、工場等は資材置場ではないが、これらの用途に使用しつつ、併せて資材を堆積している場合は資材置場として取り扱うものとする。この場合において資材置場の範囲は、資材を堆積している部分だけではなく、作業場等を含めた一団の範囲を指す。

資材置場の設置を行う場合は、本条例第2章に定める土地利用調整基準のうち、第32条（資材置場の設置基準）が、行為の場所、種別、規模、内容等に応じて適用されることとなる。ただし、当該行為が開発事業など他の土地利用行為にも該当するときは、当該土地利用行為の基準も適用される。

(6) **工場跡地における土地利用行為**

工場跡地は、工場以外に土地利用転換された場合、当該地周辺の工業環境や周辺環境に及ぼす影響が大きいため、一定規模以上の工場跡地における上記（1）から（5）までに規定する土地利用行為を本条例の対象とし、周辺環境に調和した土地利用を誘導することにしたものである。

なお、対象区域の面積を 3,000㎡以上としたのは、この規模以上の開発行為は都市計画法の開発許可制度においては公園等の附置義務が生じるものであることを考慮したうえで、まちを形成する最小単位として工場跡地における土地利用を一定の秩序のもとに調整・誘導する必要があるという視点からである。

(7) **埋立行為**

新たに土地が生ずる公有水面における埋立行為又は公有水面での工作物の築造は、自然環境や市街地環境等に及ぼす影響が大きいことから、一定規模以上の行為について本条例の対象とし、適正に規制・誘導を図ることとしたものである。

なお、規則に定める工作物とは、土地（公有水面の水底を含む。）に定着する工作物で、その一部が水流又は水面の上にあるものである（本条例施行規則第1条）。

埋立行為を行う場合は、本条例第2章に定める土地利用調整基準のうち、第31条（埋立行為の遵守基準）が、行為の場所、種別、規模、内容等に応じて適用されることとなる。

(8) **地区土地利用協定区域内の建築等**

本条例第38条第3項の規定により締結された地区土地利用協定は、住民自らの発意による土地利用に関するルールであり、協定区域内においては上記（1）から（7）に規定する行為以外の建築物の建築、工作物の築造等についても適正な誘導が必要であることから、本条例の対象とするものである。

(適用除外)

第3条 次に掲げる行為は、次章から第6章までの規定は、適用しない。

- (1) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第11条第1項の規定により都市計画に定められた施設の整備に関する事業又は同法第12条第1項の規定により都市計画に定められた事業の施行として行う土地利用行為
 - (2) 河川法（昭和39年法律第167号）第3条第1項に規定する河川の区域又は同法第100条第1項の規定により市長が指定した河川の区域において行う土地利用行為
 - (3) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第1項又は第9条第1項に規定する農業振興地域整備計画に基づく事業の施行として行う土地利用行為
 - (4) 港湾法（昭和25年法律第218号）第2条第2項に規定する重要港湾に係る同条第3項に規定する港湾区域において同法第3条の3第1項に規定する港湾計画に基づく事業の施行として行う土地利用行為
 - (5) 公益性が特に高いと認められる土地利用行為その他の市長が特に必要があると認めて規則で定めるもの
 - (6) 都市計画法第12条の4第1項に規定する地区計画等（以下単に「地区計画等」という。）で地区整備計画が定められている区域内で行う土地利用行為。ただし、墓地等の設置を除く。
 - (7) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第85条に規定する仮設建築物の建築
- 2 国、地方公共団体その他規則で定めるものが行う土地利用行為は、第4章の規定は、適用しない。この場合において、土地利用行為を行う者（以下「土地利用行為者」という。）は、事前に市長と協議するものとする。

【趣旨】

本条は、この条例の対象行為のうち、特に目的の達成に支障がないものについては、第2章から第6章までの規定を適用しないこととし、その範囲を明確にしている。

【解釈・運用】

- 1 第1項第1号から第4号までの土地利用行為は、都市計画事業や個別法の上位計画による要請に基づく公共事業であり、また、個別法により土地利用の調整や手続がなされるものであることから、適用除外とするものである。
- 2 第1項第5号の行為は、次に掲げる視点から適用除外とするものである。
 - (1) 土地収用法により土地の収用権が付与されている事業に係る行為のうち、国・地方自治体・特定の公益事業者が行うものは公共・公益性が特に高く、かつ、個別法で事前の調整や手続が予定されているため
具体的には、土地収用法第3条各号に掲げられている事業に係る行為が適用除外となる。（本条例施行規則第2条第1号）
 - (2) 都市計画の基本理念である「農林漁業と調和した健全な土地利用」に合致している行為は、緑地又は公園と同様の効用・効果があり、土地利用の調整を必要としないため
具体的には、次に掲げる行為が適用除外となる。
 - ① 農地法第2条第1項に規定する農地及び採草放牧地の造成事業として行う開発事業（農地及び採草放牧地において行うものに限る。）（本条例施行規則第2条第2号）
 - ② 農地及び採草放牧地の造成事業として行う開発事業で、土地改良法第2条第2項に規定する土地改良事業として行うもの（本条例施行規則第2条第3号）
 - (3) 国家的要請に基づく行為は、本条例の枠外にあるため
具体的には、いわゆる日米安全保障条約に基づきアメリカ合衆国軍隊が必要とする施設又は自衛隊法第2条第1項に規定する自衛隊の業務施設に係る土地利用行為が当たる（本条例施行規則第2条第4号）。
 - (4) 緊急性があると認められる行為は、本条例の枠外にあるため
具体的には、非常災害のため必要な応急措置として行う土地利用行為が当たる（本条例施行規則第2条第5号）。
 - (5) 事業実施のために土地の改変を伴わずに行う開発事業は、永続的な土地利用として調整を行う必要がないため
具体的には、土木事業等に一時的に使用するための都市計画法に規定する第1種特定工作物の建設の用に

供する目的で行う開発事業で、土地の造成を伴わないものが当たる（本条例施行規則第2条第6号）。

- (6) 市街化調整区域内で行う土地利用行為のうち、農林漁業の事業、保安林に係る事業及び公園又は緑地に係る事業のための行為は、自然環境や農林漁業と調和した土地利用を目指す市街化調整区域の理念に合致しているため

具体的には、次に掲げる行為が適用除外となる（本条例施行規則第2条第7号）。

- ① 農業用排水施設、農業用道路、その他農業若しくは漁業の用に供する施設に関する事業又は森林法第25条第1項の規定により指定された保安林の保全のために必要な事業若しくは同法第41条第3項に規定する保安施設事業に係る開発事業
- ② 漁港漁場整備法第3条に規定する漁港施設に係る開発事業及び埋立行為
- ③ 現に農地等又は公園若しくは緑地の用に供している土地利用から森林又は原野の用に供する土地利用に変更する開発事業
- ④ 現に条例第30条第1号若しくは第2号に掲げる土地利用又は宅地等の用に供している土地利用から、森林若しくは原野、農地等又は公園若しくは緑地の用に供する土地利用に変更する開発事業

- 3 第1項第6号の地区計画等の地区整備計画区域内で行われる土地利用行為は、都市計画決定した地区整備計画の制限のもとに行われるものであることから、そのルールを優先するものとして本条例を適用しないこととするものである。

ただし、地区計画等は、建築物の整備を主眼とする土地利用の制限であることから、地区計画区域内で土地そのものの利用を主たる構成要素とする墓地等を設置する場合は、地区計画等の制限で土地利用の調整や誘導を行うことはできない。また、墓地等が自然環境や生活環境に及ぼす影響が大きいことも踏まえ、墓地等については、本条例の基準や手続を適用することとしたものである。

- 4 第1項第7号の行為は、事業、興行等の実施のために一時的に使用するための行為であり、目的を達することにより除却され、永続的な土地利用として調整を行う必要がないことから、適用除外とするものである。

- 5 第1項に掲げている土地利用行為は、第2章（土地利用調整基準）、第3章（地区土地利用協定）、第4章（土地利用行為に係る手続き）、第5章（雑則）及び第6章（罰則）の規定が適用されないものの、本条例第1章（総則）及び土地利用基本条例（一部の行為は、当該条例の第8条及び第9条の手続は不要）が適用されるため、留意が必要である。

- 6 第2項の国・地方公共団体（第1項に掲げる行為以外の土地利用行為で、国・地方公共団体が行うものが該当する。）その他規則で定めるものが行う行為は、公共事業又はこれに準ずる事業として円滑な事業推進を図る必要があるため、本条例第4章に規定する土地利用行為に係る手続は適用除外とする。しかし、公共事業といえども良好な都市環境等の維持や形成を誘導すべき観点から、第2章による土地利用調整基準に基づき調整を行うものとして、あらかじめ市長と協議することを義務付けるものである。

なお、規則に定めるものには、次に掲げる公社等が該当する（本条例施行規則第3条）。

- ① 独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律第2条第1項に規定する独立行政法人等
- ② 地方独立行政法人法第2条第1項に規定する地方独立行政法人
- ③ 神奈川県住宅供給公社
- ④ 神奈川県道路公社
- ⑤ 神奈川県土地開発公社
- ⑥ 横須賀市土地開発公社

(土地利用行為者の責務)

- 第4条** 土地利用行為者は、土地基本法（平成元年法律第84号）及び基本条例の趣旨にのっとり、当該土地利用行為を公共の福祉に最大限の配慮をしたものとしなければならない。
- 2 土地利用行為者は、土地利用行為を第2章に規定する土地利用調整基準その他の土地利用行為に関する基準等に適合させるとともに、当該土地利用行為に係る市の指導、助言等に従うように努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、本条例の上位規範たる土地利用基本条例第2条に定められた本市における土地利用の理念を受け、土地利用行為者の責務を定めている。

土地利用行為者は、土地基本法及び土地利用基本条例の趣旨にのっとり、公共の福祉に最大限の配慮をすることはもとより、本条例に定める土地利用調整基準を遵守し、これに係る市の指導、助言等に従うようその責務を負うものである。

【解 釈】

- 1 土地基本法は、土地政策における最上位法として制定され、同法第2条から第5条において基本理念を規定している。このうち、同法第2条（土地利用の公共の福祉の優先）及び第3条（適正な土地利用及び計画に従った利用）の規定を踏まえ、土地利用基本条例第2条で本市の「土地利用の理念」を設けている。

この趣旨にのっとり、土地利用行為者は、土地利用を行うに当たって、公共の福祉に最大限の配慮すべき責務を負うものである。

具体的には、土地利用行為者は、土地利用行為を行うに際し、本市にふさわしい生活環境、自然環境、都市環境等の形成・保全のために主体的に関わり、本条例の目的を達成するよう努力をすることである。

- 2 土地利用行為者は、第2章が具体的に明示する「土地利用調整基準」の遵守基準を厳守し、指導基準に適合するよう努めるとともに、第4章で義務付けられた土地利用行為に係る手続きを行わなければならない。

また、これら基準及び手続の内容に適合するよう市からの指導、助言等があった場合は、これに従い、土地利用行為を行うようにしなければならない。

【運 用】

本条例は、本市の「土地利用調整基準」を中心に、具体的な土地利用の基準を明確化させるものであるが、本市にふさわしい適正な土地利用を実現するよう、土地利用行為者は、本条により課せられた責務を真摯に履行しなければならない。

(市民の責務)

第5条 市民（市内の土地に係る所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者を含む。次条において同じ。）は、第3章に規定する地区土地利用協定の活用等、自ら又は市民相互に協力して生活環境等の形成及び保全を図るよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、市民の立場においても、本条例の趣旨等を理解の上、自ら又は市民相互に協力して生活環境の形成又は保全を図る責務を設けている。

【解釈・運用】

近年の社会経済情勢の変動等により、土地利用が複雑化・輻輳化し、郊外型の大規模物販店の進出、斜面地を利用した地下室マンションの建設、低層住宅地内の高層マンション建設など、バブル期とは異なる土地の需要の高まりにより、本市においても、生活環境の変化による土地利用行為者と住民間の紛争に発展するなどの問題が生じている。

この課題に対応するため、本条例に規定する土地利用調整基準に基づき、適正な土地利用の調整を図ることとした。しかし、適正な土地利用を実現するためには、行政による対応だけでは不十分であり、住民自ら生活環境や居住環境を守る積極的な取り組みが必要である。

市民においても、都市計画法に規定する「地区計画」や、建築基準法に規定する「建築協定」の活用とあわせて、本条例第3章において創設した、地域に導入しやすい制度である「地区土地利用協定」を積極的に活用するなどし、自ら又は市民相互に協力して生活環境等の形成及び保全を図ることが不可欠である。

(市の責務)

第6条 市は、本市における土地利用行為が適正かつ円滑に行われるようにするために、基本条例第7条の規定に基づき定められる土地利用の調整に関する指針その他の土地利用に関する計画にのっとり、土地利用行為を調整しなければならない。

2 市は、適正な土地利用行為が行われるようにするために、土地利用行為者及び市民に対して情報提供その他の協力を行わなければならない。この場合において、必要に応じて土地利用行為に関する指導、助言等を行うものとする。

【趣 旨】

本条は、本条例の目的を達成するために、市が土地利用行為者が行う土地利用行為を調整し、また情報提供その他の協力、必要に応じて指導、助言等を行うこととし、この条例を運用するに当たっての市の責務を設けている。

【解釈・運用】

1 市は、土地利用基本条例第7条の規定に基づき、本市における土地利用の現状及び課題を踏まえつつ、将来求められる土地利用のあり方を示すとともに、本市にふさわしい良好なまちづくりに資するための「土地利用の調整に関する指針」を策定した。市はこの指針をはじめその他の土地利用に関する計画に即した計画適合の観点から土地利用行為を調整しなければならない。

2 第4条では土地利用行為者の責務を、第5条では市民の責務を設ける一方で、本条は、これらの責務が全うされるよう本市の責務を設けるものである。

市職員は、常に本条に規定された責務を念頭に置くとともに、その責務の内容を履行することが与えられた使命と厳に認識することが肝要である。