

## 第2節 土地利用行為の指導基準

(工場跡地の土地利用)

**第20条** 工場跡地における土地利用行為を行う土地利用行為者は、周辺の環境と調和する用途及び形態の土地利用行為とするよう努めなければならない。

2 敷地面積が1ヘクタール以上の工場の用途の廃止又は当該工場の用に供していた土地の譲渡に当たっては、前項の趣旨にのっとり、工場跡地の土地利用行為を適正に行うため、当該工場の設置者は、次に掲げる措置を講ずるよう努めなければならない。

- (1) 工場跡地の譲渡先については、工場その他の工業の利便を図る施設とするよう配慮すること。
- (2) 工場跡地の土地利用の転換を図る必要がある場合は、市と当該工場の設置者が十分に協議し、必要に応じて地区計画等の活用等により、当該地周辺の環境と調和する施設が立地できるよう配慮すること。
- (3) 工場の用に供していた敷地の土壤汚染状況を調査するとともに、土壤汚染を認め、又は土壤汚染のおそれがある場合は、法令等に定めがあるもののほか、適切な対策を講ずること。

### 【趣 旨】

本条は、工場跡地において土地利用を行う際の指導基準を定めるとともに、既設の工場の設置者が工場用地を譲渡しようとする際の努力義務を定めている。

### 【解釈・運用】

1 第1項では、工場跡地において、工場(異種業種の工場を除く。)以外の建築物が建築されると、周辺環境が様変わりすることから、工場設置者から譲渡を受けた土地利用行為者が本条例の対象となる土地利用行為(土地利用の区域面積が3,000㎡以上)を行うに際し、周辺の環境と調和した用途や形態の建築物の整備に努めることを求めている。

2 第2項では、敷地面積が1ha以上の工場跡地を譲渡する際には、跡地の土地利用が周辺に及ぼす影響が特に大きいことを踏まえ、工場設置者が工場を廃業したり、工場用地を他に譲渡したりしようとする場合に、跡地の適正な土地利用を図るため、工場設置者自身にも、事前に次に掲げる措置を努力義務として求めている。

- (1) 工場跡地の譲渡先については、工場の立地という現況を変えることなく工場その他の工業の利便を図る施設となるように配慮すること。
- (2) 工場跡地の土地利用を、工業を中心とした施設以外に転換する必要がある場合には、市と十分に協議し、必要に応じて地区計画等を活用するなどして、周辺の環境と調和する施設が立地できるように配慮すること。

「工業を中心とした施設以外に転換する必要がある場合」とは、(1)により工業の利便を図る施設の誘致を努力したにもかかわらず、結果的にこれが困難で、他の用途の施設の立地がやむをえないと考えられる場合のほか、周辺の環境が既に工業環境と異なる状況となっていたり、生活環境や商業環境を整備することが望ましいと考えられたりする場合などが該当する。

- (3) 工場の用に供していた敷地の土壤汚染状況を調査し、土壤汚染を認め、又は土壤汚染のおそれがある場合は、法令(土壤汚染対策法・神奈川県生活環境の保全等に関する条例)等に定めがあるもののほか、適切な対策を講ずること。

なお、神奈川県生活環境の保全等に関する条例は、土壤汚染状況の調査義務を課している事業所を、特定有害物質の使用等をするものに限定しているが、それ以外の工場においても土壤汚染が問題となることが多いことから、同様の対応を求めるものである。

また、同条例では、土壤汚染された土地の区画形質を変更する場合には、公害防止の措置について周辺住民に周知することとしているが、土壤汚染に係る調査結果等に関する事項までの周知については求めている。

そこで、工場跡地の土地利用を行うに当たっては、周辺の住民等からの理解を得られることが必要とされるので、調査結果を公表するなどの適切な対応を求めるものである。

(緑化)

**第21条** 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物の建築又は宅地造成を行う土地利用行為者は、市長が定める基準により、当該土地利用行為の区域内に植栽を行うこと等の緑化に努めなければならない。

**【趣 旨】**

本条は、土地利用行為者が開発事業、中高層建築物・大規模建築物の建築又は宅地造成行為を行うにあたって、緑化について配慮すべきことを定めている。

**【解釈・運用】**

1 土地利用行為者は、開発事業、宅地造成の区域内や、中高層建築物・大規模建築物の敷地内に植栽を行うなどの、緑化を推進するよう努力しなければならない。この中には、(予定)建築物の屋上部分や未利用地となる部分の緑化も含まれる。

また、緑化の計画は、「緑化指導基準」において、潤いのある街なみや、良好な都市景観の向上を図るため、隣接地境界部分だけでなく、道路面等の目に見える場所に緑化することを定めている。

なお、「市長が定める基準」には、土地利用行為の区域内の緑化についての「敷地内緑化の基準」、3,000㎡以上の建築物系の開発事業の区域内の斜面地についての「斜面緑地の保全基準」があり、それぞれ努力目標としての基準を設定している。

2 土地利用行為における緑地等の確保等については、本条による指導基準のほか、土地利用行為の内容により、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(緩衝緑地等の設置))、第10条(工業地域における生産環境の確保)、第30条(市街化調整区域内の開発事業の遵守基準(緑地の確保))、第32条(市街化調整区域内の資材置場の設置基準(樹林帯の設置・緑地の確保))による遵守基準が適用される場合がある。

**「緑化指導基準」**

1 総則

適正な土地利用の調整に関する条例(以下「条例」という。)第21条に規定する緑化の基準は以下に掲げるとおりとする。

2 敷地内緑化の基準

(1) 適用範囲

- ア 条例第2条第1号に規定する開発事業
- イ 条例第2条第2号アに規定する中高層建築物の建築
- ウ 条例第2条第2号イに規定する大規模建築物の建築
- エ 条例第2条第2号カに規定する宅地造成

(2) 緑化の配置

道路面又は隣接地境界部分に緑化すること。

(3) 戸建住宅用地の開発事業に係る緑化

- ア 戸建住宅用地の緑化は都市緑地法(昭和48年法律第72号)による緑地協定を締結すること。
- イ 前アの緑地協定の締結がされない場合にあつては、行為者は区画された建築敷地ごとに樹木でおおわれた土地(以下「樹林地」という。)の面積の割合を20%以上確保することとし、開発事業の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積は次の基準により算出する。

区分	植栽時の規格	植樹地算定の面積
高木	樹高 3m 以上	10 ㎡
中木	樹高 1.5m 以上	5 ㎡
低木	樹高 0.3m 以上 1.5m 未満	0.25 ㎡
芝生・地被類等		下記のとおり

※ 芝及び地被植物の算定

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。

ウ 壁面やフェンス、石積みの地被植物による緑化は、緑化しようとする部分の鉛直投影面積の合計を緑化面積とする。

エ 可動式植栽基盤（プランター等）による緑化は、容量がおおむね100リットル以上のものに限り、前イの算出基準を準用する。

(4) 戸建住宅用地以外の開発行為に係る緑化

ア 戸建住宅用地以外の緑化は都市緑地法(昭和48年法律第72号)による緑地協定を締結すること。

イ 前アの緑地協定の締結がなされない場合であっては、行為者は、開発区域面積に対して樹林地の面積の割合を6%以上確保することとし、開発事業の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

ウ 前イの面積には、公共用地(街路、公園等)内の植栽は含まない。

(5) 中高層建築物及び大規模建築物の建築に係る緑化

ア 中高層建築物及び大規模建築物の建築にあつては、行為者は、建築物の敷地面積に対して樹林地の面積の割合を6%以上確保すること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

イ 前アの樹林地の面積には、建物屋上に樹木、地被植物を栽培した植栽基盤の面積を緑化面積として加えることができる。

(6) 戸建住宅用地の宅地造成に係る緑化

ア 行為者は区画された建築敷地ごとに樹林地の面積の割合を20%以上確保することとし、宅地造成の完了検査までに植栽工事がしゅん工していること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

(7) 戸建住宅用地以外の宅地造成に係る緑化

ア 行為者は、建築物の敷地面積に対して樹林地の面積の割合を6%以上確保すること。

樹林地の面積の算出は、前(3)の算出基準を準用する。

イ 前アの樹林地の面積には、建物屋上や建物壁面の緑化部分及び外構石積みやフェンスを地被植物で緑化した部分の面積を加えることができる。面積の算出は前(3)の算出基準を準用する。

ウ 宅地造成区域内の斜面地は、樹木の植栽や種子の吹きつけ等により緑化を行なうとともに、フェンス等には地被植物による緑化を配慮すること。

(8) 緑化の完了

敷地内の緑化協議に係る土地利用行為が完了するまでに緑化工事を完了していること。ただし、次に掲げる理由により緑化工事を完了することができない場合、行為者は市に緑化の完了時期に関する届出書を提出することにより、完了時期を延期することができる。

ア 狭小な宅地内であつ、建築配置計画が未定であることにより、樹木の植栽計画が確定出来ない場合。

イ 緑化工事を行う時期が冬季の厳寒期又は夏季の酷暑期となる場合。

ウ 上記以外の理由で、その他市長が止むを得ないと認める場合。

(9) 完了時の提出書類

敷地内の緑化協議に係る土地利用行為が完了したとき、または前項但し書きにより延期し緑化工事が完了したときには、緑化しゅん工平面図及び緑化しゅん工計算書、樹高の検測写真(近景、遠景)を提出するものとする。

### 3 斜面緑地の保全基準

#### (1) 適用範囲

条例第2条第1号に規定する開発事業で開発の規模が3,000㎡以上のもの。

#### (2) 斜面緑地の保全割合

ア 開発行為区域内に、樹林地等の斜面緑地がある場合に開発事業区域の20%を目標に可能なかぎり山林として保全する。

イ 開発事業区域内に目標の20%の斜面緑地を保全できない場合は、開発事業隣接地に確保することができる。

ウ 前ア、イに定める基準によりがたい時は、宅地内石積み等を地被植物などで緑化しなければならない。

#### (3) 斜面緑地の形態

ア 斜面緑地の敷地は極力まとまりある形とし、当該開発行為により設置される公園や、開発区域周辺の公園・斜面緑地の配置を考慮すること。

イ 斜面緑地は、既存の樹林等を保全することが基本であるが、防災工事等でやむなく保全できない場合は、ポット苗等により樹林の復元を図らなければならない。

ウ 維持管理及び危険防止の観点から、必要に応じて適切な柵等を設けなければならない。

(駐車施設の確保)

**第22条** 建築物系の開発事業（一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業を除く。）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、当該土地利用行為により住宅の用途に供する予定建築物又は建築物を建築するときは、市長が定める基準により駐車施設を確保するよう努めなければならない。

#### 【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が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に当たって、駐車施設の確保に努めるべきことを定めている。

#### 【解釈・運用】

土地利用行為者は、住宅の用途に供する建築物を計画する場合、市長が定める基準に従い駐車施設を確保するよう努力しなければならない。

共同住宅や長屋の場合、郊外型の共同住宅と市街地中心部における共同住宅における居住者の自動車の保有状況、駐車場の利用状況が相当に異なる状況が見られることから、一律の基準は実態に即さないことを考慮し、市長が定める基準により駐車台数を確保する努力を求めている。

#### 〔市長が定める駐車施設の基準〕

- 1 土地利用行為者は、共同住宅又は長屋（以下この条において「共同住宅」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が 1,000㎡を超える建築物又は計画住戸数が15戸を越える建築物を建築する場合は、原則として当該共同住宅の敷地内に計画住戸数に見合う台数の駐車施設を確保するものとする。
  - 2 市長は、共同住宅の建築物の敷地が商業地域にある場合は、前項に規定する駐車施設の台数をその30%まで引き下げることができる。
  - 3 予定建築物が次の各号の1に該当する場合は前2項の規定は適用しない。
    - (1) 商業地域に建築される共同住宅で、1階及び2階が飲食店、サービス業、物品販売業等の商業施設であるとき。
    - (2) 高齢者等の利用が明らかで住戸数分の駐車台数が不要でないとき。
    - (3) 社宅、寮等で駐車場を必要としないことが明らかで管理規定等が明確なとき。
    - (4) 賃貸住宅で、隔地により駐車場が確保できるとき。なお、敷地外の駐車施設は当該共同住宅から自動車の保管場所の確保等に関する法律施行令（昭和37年政令第 329号）第1条第1号に規定する距離の範囲（2 kmを超えない）内に設置するものとする。
- \* 飲食店、サービス業、物品販売業等の商業施設には、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗、スポーツ・娯楽施設等を含む。

(地区計画等の活用等)

**第23条** 建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、土地の利用が適正に維持管理されるよう当該開発事業の区域の面積が概ね1ヘクタール以上の開発事業にあつては地区計画等を活用するものとし、これ未満の面積の開発事業にあつては建築協定（建築基準法第4章に規定するものをいう。以下この条において同じ。）及び緑地協定（都市緑地法第5章に規定するものをいう。以下この条において同じ。）を締結するよう努め、市長がこれらの手続きを進めるに当たっては、これに協力するものとする。この場合において、既に地区計画等が定められ、又は建築協定若しくは緑地協定が締結されている地区の隣接地区において開発事業を行うときは、当該地区計画等、建築協定及び緑地協定と調和のとれたものとするよう努めるものとする。

#### 【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、地区計画等を締結するよう努めるべきことを定めている。

#### 【解釈・運用】

- 1 土地利用行為者は、建築物系の開発事業により整備が行われる区域内の土地利用形態等を維持保全するために、次に掲げる措置を講じるよう努力しなければならない。
  - (1) 当該区域の面積が1ha以上の場合 地区計画制度の活用
  - (2) 当該区域の面積が1ha未満の場合 建築協定・緑地協定の締結なお、緑地協定については、緑地の維持・保全、形成のため、開発事業の区域の規模にかかわらず締結することが望ましい。
- 2 土地利用行為者は、市長が地区計画、建築協定又は緑地協定の手続きを進めるときには、これに協力しなければならない。
- 3 当該開発事業の区域の隣接地区において既に地区計画が定められ、又は建築協定や緑地協定が締結されているときには、周辺環境との調和という観点から、土地利用行為者は既にある計画や協定と調和の取れたものとするよう努めなければならない。

(文化財の保護)

**第24条** 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築又は宅地造成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ける文化財保護法第92条第1項に規定する埋蔵文化財の分布状況並びに同法第2条に規定する文化財のうち土地に定着するもの及び土地に付随するものの所在を確認するとともに、当該埋蔵文化財、土地に定着する文化財又は土地に付随する文化財があるときは、その保存について教育委員会の施策に積極的に協力するものとする。

**【趣 旨】**

本条は、土地利用行為者が開発事業、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物の建築又は宅地造成を行うに当たって、埋蔵文化財等の保存に努めるべきことを定めている。

**【解釈・運用】**

1 土地利用行為における土地の掘削等により、埋蔵されている文化財や土地に定着又は付随する文化財が消滅し、あるいは保存に影響が及ぶ場合は、発掘調査を行う必要がある。工事中に文化財が発見されると、工事の遅延や工事の施行自体が困難となるおそれがあることから、土地利用行為者は、事前に区域や敷地内の埋蔵されている文化財や土地に定着又は付随する文化財の有無を確認しておかなければならない。

土地利用行為者は、区域や敷地内に文化財が存在する場合は文化財保護法の趣旨を尊重し、保存等に関して必要な措置を行い、教育委員会の施策に協力するよう努力しなければならない。

なお、発掘調査とは現地における学術調査、出土文化財の整理等、報告書作成までを含む。また、保存とは現状のまま保存する現状保存及び発掘調査を実施しその記録を残す記録保存をいう。

2 埋蔵文化財の分布状況は、横須賀市教育委員会発行の「横須賀市埋蔵文化財分布地図・地名表」及び「よこすかわが街ガイド」(本市ホームページ)確認することができる。

(環境配慮に係る措置)

**第25条** 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更又は宅地造成を行う土地利用行為者は、横須賀市環境配慮指針（環境基本条例（平成8年横須賀市条例第26号）第9条の規定に基づき市長が策定する市民及び事業者が環境の保全及び創造をするために配慮すべき事項を定めた指針をいう。）に従い、環境配慮に係る措置を講ずるよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が開発事業、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更又は宅地造成を行うに当たって、横須賀市環境配慮指針に沿った環境配慮に努めるべきことを定めている。

【解釈・運用】

土地利用行為者は、横須賀市環境配慮指針に則して環境に配慮しなければならない。

今日の複雑多岐にわたる環境問題の根本的解決を図っていくためには、環境基本条例に定めがあるように、市民及び事業者の環境への配慮が不可欠である。特に本条の対象となる土地利用行為については、地域の環境資源を利用することから、環境に様々な影響を及ぼす可能性をもっている。これらの影響を最小限に抑えつつ、良好な環境の保全と創造を図っていくためには、地域の持つ環境特性を知り、早期の段階から自主的かつ積極的な環境配慮を行っていくことが大切である。

環境基本条例第6条では、「事業者は、事業活動を行うに当たり、その事業活動が環境に与える影響を認識し、環境への負荷の低減その他環境の保全及び創造に自ら努めるとともに、必要な措置を講じなければならない。」と事業者の責務を規定している。

環境配慮指針は環境基本条例第9条に基づいて、配慮すべき事項を示したものであり、この指針に沿って環境配慮にかかる措置を講ずるよう求めている。

本市は、平成11年にISO 14001の認証を取得し、平成19年に認証返上をしたが、これに変わるものとして、同年、本市の実情に即して、全ての公共施設に適用できる「横須賀市環境マネジメントシステム“YES”」を構築した。市自らが環境負荷の低減や地球環境問題への取組みを進め、環境行動自治体を目指しており、土地利用行為者に対しても環境の保全と創造に配慮した行動を求めていくものである。

(都市景観創出に係る措置)

**第26条** 開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更又は宅地造成を行う土地利用行為者は、市が実施する都市景観の形成に関する施策に協力するとともに、道路、公園、建築物、工作物等の形状、色彩等を周辺環境に調和させるよう配慮する等の自ら良好な都市景観の創出に係る措置を講ずるよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が開発事業、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更又は宅地造成を行うに当たって、都市景観の創出に努めるべきことを定めている。

【解釈・運用】

土地利用行為者は、開発事業、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更又は宅地造成を行うに当たっては、良好な都市景観を形成するために、市が実施する景観形成の施策へ協力するとともに、自主的、積極的な都市景観形成への措置を講ずるよう努力しなければならない。



(防犯に対する配慮)

**第27条** 建築物系の開発事業、中高層建築物若しくは大規模建築物若しくは特定用途建築物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、当該土地利用行為の区域内及び当該予定建築物又は当該建築物の必要とされる部分に防犯上の見通しの確保、防犯用カメラの設置、施錠装置の工夫等による生活の安全環境の整備を図るよう努めなければならない。

【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が建築物系の開発事業、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物の建築又は特定用途建築物への用途変更を行うに当たって、防犯に必要な環境の整備に努めるべきことを定めている。

【解釈・運用】

土地利用行為者は、建築物系の開発事業、中高層建築物・大規模建築物・特定用途建築物の建築、特定用途建築物への用途変更を行う場合に、その土地利用行為による基盤整備に併せて、犯罪のない安全な環境を整備することを目的に、犯罪の予防や抑止のための設備等を設けるよう努力しなければならない。

なお、犯罪予防や抑止のための効果的な設備等の配置等については、当該土地利用行為の区域が存する所轄警察署で生活安全アドバイザーの指導が受けられる。

【参考 防犯上配慮すべき事項について】

①一戸建て住宅の場合

協議等項目		場 所 等	配 慮 事 項
建物の外周	侵入防止措置	雨どい	バルコニーの内側に設置
		フェンス等	フェンスや生け垣は見通しを確保 (メッシュフェンス等)
	照明設備の設置	敷地内の照明	街路灯、庭への設置
	樹木の管理	外周の樹木	繁茂しない樹木を植栽 定期的な剪定管理
建物の外周部	玄関	玄関までのアプローチ	周囲からの見通しを確保
		玄関先	玄関先、軒下等に人の接近に反応するセンサーライトを付ける。
		玄関扉の構造	玄関扉は、優良な住宅用扉・鍵を用いる。 玄関扉にはドアチェーン、ドアスコープ、インターホンの設置
窓ガラス	外に接する窓	窓サッシは、キー付きクレセント錠とする。 窓ガラスは、防犯性の高いガラス(合わせガラス等)とする。 窓ガラスには、面格子を付ける。	
敷地内	駐車場	構造	周囲からの見通しを確保
		照明	人の行動を視認できる程度の明るさを確保 人の接近に反応するセンサーライトを付ける。
	その他	侵入防止	敷地内に、2階等に侵入する足場となるものの排除
その他	セキュリティー	侵入防止	異常時の警備会社等への通報装置を設備する。 異常時の警報装置を設備する。

②共同住宅の場合

協議等項目		場 所 等	配 慮 事 項
建物の外周	侵入防止措置	雨どい	バルコニーの内側に設置
		フェンス等	フェンスや生け垣は見通しを確保 (メッシュフェンス等)
	照明設備の設置	敷地内の照明	街路灯、庭への設置
	樹木の管理	外周の樹木	繁茂しない樹木を植栽 定期的な剪定管理
共用場所	共用玄関	共用玄関の配置	道路からの見通しを確保 住居等相互の視認性に配慮
		共用玄関の構造	商業・業務等に利用する出入口と共用玄関との分離
	共用玄関扉	共用玄関扉の構造	共用玄関扉は、扉の内外を見通せる構造
		オートロックシステム導入	オートロックシステムを導入
	共用玄関の出入口	共用玄関の防犯カメラ	防犯カメラの設置
		共用玄関の照明	人の顔、行動を明確に識別できる程度（概ね50ルクス）とする。
		共用玄関以外の共用出入口の照明	人の顔、行動が識別できる程度（概ね20ルクス）とする。
	管理関係	管理人室	共用メールコーナー、宅配ボックスを見通せる位置に配置
		共用メールコーナーの配置	管理人室からの見通しを確保又は防犯カメラの設置
		共用メールコーナーの照明	人の顔、行動を明確に識別できる程度（概ね50ルクス）とする。
		郵便受け箱	郵便受け箱に施錠設備の設置 郵便受けは貫通型とする。 貫通型でない場合、郵便受けは共用玄関扉の外側に設置
	エレベーターホール等	エレベーターホールの配置	管理人室からの見通しを確保 共用廊下・階段からの見通しを確保
		エレベーターホールの照明	人の顔、行動を明確に識別できる程度（概ね50ルクス）とする。
		エレベーターの防犯カメラ	エレベーターホールに防犯カメラを設置 エレベーターかご内に防犯カメラを設置
		エレベーターの防犯設備等	警報ボタンを設置 エレベーターのかご内及び出入口の扉は透明とする。 タイマー機能を備えた各階強制停止装置を設置
		エレベーターの照明	人の顔、行動を明確に識別できる程度（概ね50ルクス）とする。
		共用廊下・共用階段	共用廊下・共用階段の構造
	共用廊下・共用階段の照明		人の顔、行動が識別できる程度（概ね 20ルクス）とする。
侵入等の防止策	道路、通路、共用玄関からの見通しを確保		

	自転車・オートバイ置場		自転車・オートバイ置場には門扉を設置し施錠設備を設置 防犯カメラを設置
		盗難防止措置	チェーンを取り付けることが可能なバーラックを設置
		照明設備	人の行動を視認できる程度（概ね3ルクス）とする。
	駐車場	駐車場の配置	道路、通路、共用玄関からの見通しを確保
		駐車場の照明	人の行動を視認できる程度（概ね3ルクス）とする。
専用部分	玄関扉	玄関扉の材質	玄関扉の強化
		玄関扉の主錠	錠はピッキング等に対応したシリンダーとする。
		ドアスコープ等の設置	玄関扉にドアスコープを設置
			玄関扉にドアチェーンを設置 玄関扉にインターホンを設置
	住戸内への侵入防止	共用廊下等に面する窓	窓に侵入防止の面格子を設置 侵入しやすい窓に補助錠の設置
		強化ガラスの使用	ガラス破りが困難な強化ガラスを設置
	バルコニーへの侵入防止	バルコニーの位置	バルコニーの位置は外部からの侵入に対し困難となる位置とする。
		具体的侵入防止策	バルコニーの手摺り等に警報機付きセンサー又はライトを設置
バルコニー内は外からの見通しを確保			
接地階のバルコニーに対する具体的侵入防止策	バルコニー内は外からの見通しを確保 専用庭、柵等侵入防止措置をとる。		
その他	屋上	屋上出入口の扉と錠	屋上に通じる共用階段の出入口等に扉を設置 扉は内外を見通せる構造とする。
		侵入防止策（屋上が隣接建物と接近している場合）	面格子、柵を設置

### ③大規模建築物の場合

協議等項目		場 所 等	配 慮 事 項
建物の外周	侵入防止措置	フェンス等	フェンスや生け垣を設置する場合は、見通しを確保（メッシュフェンス等）
	照明設備の設置	敷地内の照明	街路灯等の照明設備の設置
	樹木の管理	外周の樹木	繁茂しない樹木を植栽 定期的な剪定管理
駐車場等	自転車・オートバイ置場	侵入・盗難等の防止策	道路、通路からの見通しを確保 自転車・オートバイ置場には、門扉を設置し施錠設備を設置 防犯カメラを設置
		照明設備	人の行動を視認できる程度（概ね3ルクス）とする。
		盗難防止措置	チェーンを取り付けることが可能なバーラックを設置

	駐車場	駐車場の配置	道路、通路からの見通しを確保
		警備員の配置	駐車場には警備員を配置する。
		駐車場の照明	人の行動を視認できる程度（概ね3ルクス）とする。
		フェンス等	駐車場をフェンス等で囲む場合は周囲からの見通しを確保（メッシュフェンス等）
建物部	玄関扉	建物の外側に位置する窓	窓に侵入防止の面格子を設置、侵入されやすい窓には補助錠の設置
		強化ガラスの使用	ガラス破りが困難な強化ガラスを設置
		入口等、扉の材質	入口等の扉については、破壊されにくい材質を使用し、強化を図る。
		防犯センサー等の設置	夜間等、無人になる場合に対応するため、防犯センサーの設置
		防犯カメラの設置	通用門、死角等になる場所に防犯カメラの設置
		警備員の配置	侵入、盗難防止等を図るために、警備員の常駐
その他	屋上部	屋上出入口の扉と鍵	屋上に通じる階段の出入口等に扉を設置 扉は内外を見通せる構造とする。
	管理関係	管理室の設置	管理室を設置し、管理人による防犯対策面の強化
		出入りの管理	出入り者を識別する等の装置を設置し出入り者の管理（主に、オフィスビル）

## 第28条 削除

### 【趣 旨】

本条は、指導基準から遵守基準に移行したため削除した。

(宅地造成の基準)

**第29条** 宅地造成を行う土地利用行為者は、当該宅地造成の区域が道路に接する部分の構造、下水道施設に接続する施設の構造等は、市長が定める基準に適合するよう努めなければならない。

### 【趣 旨】

本条は、土地利用行為者が宅地造成を行う場合の指導基準を定めている。

### 【解釈・運用】

土地利用行為者は、宅地造成を行う場合、道路管理者、河川管理者及び上下水道事業管理者が定める基準（道路を既設道路に接続する基準・排水施設を既設排水施設に接続する基準）に適合させるよう努力しなければならない。

この場合、当該宅地造成の区域が市道に接する部分の構造は、第14条（道路の整備）の基準、私道に接する部分の構造は、建築基準法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定の基準、下水道施設に接続する施設の構造等は、開発許可等の基準及び手続きに関する条例第5条（下水道及び河川の整備）の基準に準ずるものとする。