

第3節 市街化調整区域内の土地利用行為の基準

(開発事業の遵守基準)

第30条 市街化調整区域内において、開発事業（区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物系の開発事業又は非建築物系の開発事業に限る。以下この条において同じ。）を行う土地利用行為者は、第1節に規定するもののほか、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

(1) 建築物系の開発事業は、次に掲げる内容に該当するものであること。ただし、既存建築物の建替えを目的とする建築物系の開発事業の場合で、市長が特にやむを得ないと認めるときは、この限りでない。この場合において、市長は、審議会の意見を聴かななければならない。

ア 研究施設（自然科学、社会科学又は人文科学に関する研究、試験又は検査を行う施設をいう。以下同じ。）、研究開発型施設（研究開発部門を有する物品の製造、加工又は処理を行う施設をいう。以下同じ。）又は研修施設（研究施設又は研究開発型施設に従事する者の養成、研修等を行う施設をいう。以下同じ。）の建設（増設を含む。以下同じ。）

イ 教育施設（学校教育法に規定する学校、専修学校及び各種学校並びに職業訓練校等の施設をいう。以下同じ。）又は文化施設の建設

ウ 社会福祉施設（社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設をいう。）、介護老人保健施設又は医療施設（医療法第1条の5及び第2条第1項に規定する病院、診療所又は助産所をいう。）の建設

エ アからウまでに掲げるもののほか、市街化を促進するおそれのない施設で、特に市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められる規則で定めるものの建設

(2) 非建築物系の開発事業は、次に掲げる内容に該当するものであること。

ア スポーツ・レクリエーション施設（土地そのものを施設の主たる構成要素とするスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設（ゴルフ場を除く。）をいう。以下同じ。）の設置

イ 墓地等の設置

ウ 岩石等採取場（岩石、砂利（砂及び玉石を含む。）又は土の採取の用に供する場所をいう。以下同じ。）の設置

エ 発生土処分場等（工事等に伴って生じた土砂等の処分（規則で定めるものを除く。）の用に供する場所その他規則で定める場所をいう。）の設置

オ 廃棄物処理施設（廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分等を行うための施設をいう。）の設置

カ アからオまでに掲げるもののほか、土地そのものを主たる構成要素とする施設で、規則で定めるものの設置

(3) 当該開発事業を行うために必要な能力、資力等を備えていると認められる者であること。

(4) 開発事業（墓地等の設置を除く。以下この号において同じ。）の区域には、原則として次の区域等を含まないこと。ただし、公共性又は公益性の高い事業に係る開発事業であって、当該区域等の指定理由と当該開発事業の公共及び公益上の必要性を比較して、特にやむを得ないと認められる事情が存する場合又は当該開発事業に着手するときまでに当該区域等の指定が解除されることが確実と認められる場合その他市長が特に必要と認める場合は、この限りでない。この場合において、市長は、審議会の意見を聴かななければならない。

ア 自然環境保全地域

イ 近郊緑地保全区域

ウ 特別緑地保全地区

エ 保安林及び保安施設地区

オ 農用地区域

カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域

(5) 開発事業の規模及び面積は、開発事業の目的を実現するために必要かつ最小限のものとし、当該開発事業の区域の面積は、次表の左欄に掲げる開発事業の内容に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる基準に従うものとする。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

開発事業の内容	開発事業の区域の面積の基準
研究施設、研究開発型施設又は研修施設の建設	1 5ヘクタール以上 2 研修施設は、20ヘクタール未満。ただし、研究施設又は研究開発型施設との複合施設については、20ヘクタール以上とすることができる。
教育施設（幼稚園を除く。）又は文化施設の建設	1 5ヘクタール以上 2 教育施設（大学を除く。）は、20ヘクタール未満
スポーツ・レクリエーション施設の設置	1 5ヘクタール未満。ただし、複数の種類の施設（一の種類の施設の用に供する区域の面積が5ヘクタール未満であるものに限る。）を有するスポーツ・レクリエーション施設であって、かつ、当該区域の状況、開発事業全体の内容、地域の事情等を勘案して特段の事情があると認められるものは、5ヘクタール以上とすることができる。 2 区域内に建築物であるスポーツ施設（規則で定めるものを除く。）を設置するものの開発事業の区域は、4ヘクタール以上
墓地等の設置	20ヘクタール未満

- (6) 規則で定める基準に従い、開発事業の区域における施設の整備及び土地の造成を行うこと。
- (7) 開発事業（岩石等採取場の設置その他土地利用目的の一時的な変更を行う開発事業を除く。以下この号において同じ。）の区域内においては、次表の左欄に掲げる開発事業の種別に応じ、それぞれ同表の中欄又は右欄に掲げる割合の緑地を規則で定める方法により確保すること。ただし、規則で定める場合は、この限りでない。

区域面積 開発事業 の種別	1ヘクタール以上	1ヘクタール未満
	建築物系の開発事業	35パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、40パーセント以上とする。）
非建築物系の開発事業	25パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、30パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。）	15パーセント以上（開発事業の区域の2分の1以上が樹林地であるときは、20パーセント以上とし、墓地等の設置にあつては35パーセント以上とする。）

- (8) 規則で定める基準に従い、次に掲げる事項について配慮すること。
- ア 自然環境及び生活環境に及ぼす影響
 - イ 社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響
- (9) 前各号に定めるもののほか、開発事業の種別及び内容ごとに規則で定める個別基準に適合すること。

【趣 旨】

本条は、良好な自然環境の保全と農林漁業の振興を図り、市街化を抑制すべき市街化調整区域内において、土地利用行為の目的を達成するために必要最小限の開発事業とするための基準を設けている。

この基準を設ける趣旨は、市街化調整区域内においても土地利用が容認されることとなる教育文化活動の支援、産業活動の活性化、生活環境の整備などについて一定の配慮をする必要があるためであり、区域の面積が3,000㎡以上となる開発事業について、本条例第2章第1節で規定する土地利用の遵守基準に加えて、市街化調整区域内

における開発事業の遵守基準を設けるものである。

本条の内容は、神奈川県土地利用調整条例第6条に基づく神奈川県土地利用調整条例審査指針等に定められた内容に準拠し、明確化を図ったものである。審査指針に準拠した理由は、その定める内容が、県内の市街化調整区域の保全と秩序ある土地利用に貢献してきた実績を踏まえたものである。

なお、神奈川県土地利用調整条例は、市街化調整区域内で規制・誘導を行う開発事業の規模を1ha以上としているが、本条例では、対象となる開発事業の規模を3,000㎡以上とし、よりきめ細かな規制・誘導を行うものである。

【解釈・運用】

1 第1号は、本条の趣旨に即した建築物系の開発事業について、認められる内容を限定的に列挙している。本号により認められる建築物系の開発事業は、主として建築物の建築を目的とする次の(1)から(4)までに掲げる内容に該当するものでなければならない。

ただし、既存建築物の建替えを目的とする建築物系の開発事業の場合で、市長が特にやむを得ないと認めるときはこの限りではない。「市長が特にやむを得ないと認めるとき」とは、市街化調整区域指定前から建築されている建築物や、都市計画法上の許可を得て建築された建築物の建替えを目的とする開発事業に該当する場合である。

なお、適用除外の判断に当たっては、市長は、公正な判断を確保するため、土地利用調整審議会（土地利用基本条例第13条第1項第1号）の意見を聴くものとする。

(1) アの「研究施設」とは、自然科学、社会科学又は人文科学に関する研究、試験又は検査を行う施設が該当する。

「研究開発型施設」とは、研究開発部門を有する物品の製造、加工又は処理を行う施設が該当し、その機能は研究が主たるものであることを要し、生産機能が主たるものは当然のことながら除外される。つまり、研究目的を名目に実質的には工場と変わらないような施設が立地されることがないように、研究開発型施設を研究施設とは区別し、明確に定義付けるものである。研究開発型施設において行われる物品の製造、加工又は処理は、研究開発部門と密接に連携して行われる試作品の製造等に限り認められる。

「研修施設」とは、研究施設又は研究開発型施設に従事する者の養成、研修等を行うために必要な器具、機材等を備えた施設が該当し、単なる会議室だけの施設や営業社員等のための研修施設は含まない。

(2) イの「教育施設」とは、学校教育法に規定する学校（大学、短期大学、高等学校、中学校、小学校、幼稚園、養護学校等）、専修学校及び各種学校並びに職業訓練校等の施設が該当する。

「文化施設」とは、図書館、博物館、美術館、資料館、劇場、音楽堂等の施設である。

(3) ウの「社会福祉施設」とは、社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設が該当する。

「介護老人保健施設」とは、介護保険法第8条第28項に規定する要介護者に対し看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活上の世話をを行うことを目的とする施設が該当する。

「医療施設」とは、医療法第1条の5及び第2条第1項に規定する病院、診療所又は助産所である。

(4) エの「規則で定めるもの（施設）」とは、以下に掲げる施設が該当する（本条例施行規則第15条）。

① 都市計画法第29条第1項第2号及び第3号に規定する開発行為に係る施設

これらの施設は、いずれも開発許可等を得ることなく建築できる施設であることから、本条例においても整合を図り、これらの施設の建設を目的とする開発事業を認める。

ア 都市計画法第29条第1項第2号の施設

農林漁業の用に供する施設やこれらの業を営む者の住宅などで、農林漁業との適正な調整を図るという市街化調整区域の趣旨から、立地することがやむを得ないものであり、実態的にも市街化を促進するおそれがないこと。

イ 都市計画法第29条第1項第3号の施設

鉄道施設、変電所、電話・電気・水道・ガス等の公益上必要な施設で、これらは都市生活に必要な不可欠であり、ほとんどが国や地方公共団体若しくはこれらに準ずる法人が設置主体であるとともに、設置に関する管理法があり、一般的に市街化を促進するおそれがないこと。

② 都市計画法第34条各号に規定する開発行為に係る施設

これらの施設は、農林水産物の処理・貯蔵・加工の施設、中小企業の共同化等の施設、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設、取用対象事業により移転する施設等で、市街化促進の防止の観点から許容し得る

ものとして、開発許可等により立地が認められている。したがって、本条例においても、当該施設の建設を目的とする開発事業を認めるものである。

③ 都市計画法第34条の2第1項に規定する開発行為に係る施設

国、県、本市などの公的機関が建設するもので、これらは都市計画法上の要請と調和したかたちで設置されるものであり、市街化を促進するおそれがなく、市街化調整区域に立地することがやむを得ないものであること。

2 第2号は、本条の趣旨に即した非建築物系の開発事業について、認められる内容を限定的に列挙している。本号により認められる非建築物系の開発事業は、土地そのものを主たる構成要素とする次の(1)から(6)までに該当するものでなければならない。

(1) アの「スポーツ・レクリエーション施設」とは、市民の健康保持、増進等に資するものであって、土地そのものを主たる構成要素とするスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設が該当する。したがって、ここでは体育館等の建設を主たる目的とする開発事業は該当しない。

なお、神奈川県は、県内の土地利用のバランスや緑の保全等の観点からゴルフ場の建設を凍結している(昭和48年1月決定)ことも踏まえ、市街化調整区域内の自然環境の保全を図るため、本条例においては、「ゴルフ場」の立地を認めない。

(2) イの「墓地等」には、ペット霊園が含まれる。ペット霊園には、「墓地、埋葬等に関する法律」が適用されないが、土地利用の形態や周辺環境に及ぼす影響が墓地と類似していることから、墓地と同様に本条を適用するものである。

(3) ウの「岩石等採取場」とは、岩石、砂利(砂及び玉石を含む)又は土の採取の用に供する場所が該当する。

(4) エの「発生土処分場等」とは、次の①から③に掲げる場所が該当する。

① 工事等に伴って生じた土砂等の処分の用に供する場所

② 駐車場、資材置場等の設置に伴う場合で、実質的に発生土処分場と同様と認められるもの(本条例施行規則第16条第2項第1号)

駐車場、資材置場等を設置するために土砂等を搬入する場合は、発生土処分場と実質的に同様の役割や機能を果たす場合が少なくないことから、これに発生土処分場の基準を適用する。

③ 農地以外の土地において農地として使用することを目的に造成するもの(本条例施行規則第16条第2項第2号)

現況農地において農地造成を行う場合は本条例の適用除外となるが(本条例第3条第5号参照)、農地以外の土地を農地とする場合は、造成のためとはいえ、当該地に大量の土砂等を処分することになるため、発生土処分場の基準を適用する。

ただし、土砂等を処分する場合であっても、次に掲げる施設は「発生土処分場等」に含めない(本条例施行規則第16条第1項)

① 岩石等の採取場の復元

岩石等の採取場の復元は、採取場の設置段階で本条例を適用し適正な土地利用を確保していることや、復元という趣旨から、発生土処分場等を含めない(当該行為ができないのではなく、条例の対象外とするものである。)

② 条例第30条第1号及び第2号に規定する開発事業(発生土処分場等の設置を除く。)に伴う土地の造成のために行う土砂等の処分

開発事業(建築物系・非建築物系)に伴う土地の造成を行うための土砂等の処分は、当該開発事業に係る本条例の基準が適用されるため、発生土処分場等としては取り扱わない。

(6) オの「廃棄物処理施設」とは、廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分等を行うための施設が該当し、収集運搬に伴う積替え保管施設も含まれる。

なお、本号は、土地そのものを主たる構成要素とする施設を対象としており、廃棄物処理工場のような建築物に該当するものは含まれない。

(7) カの「規則で定めるもの(施設)」とは、駐車場、資材置場、太陽光発電設備及びその附属設備、風力発電設備及びその附属設備、送電施設その他これらに類する施設が該当し、それらを管理するための施設も含まれる(本条例施行規則第17条)。

3 第3号は、土地利用行為者が必要な能力、資力等を備えていることを開発事業を実施するための要件として設けている。この基準は、土地利用行為者が、土地利用調整基準に適合した適正な開発事業を完遂させるためのものである。仮に土地利用行為者に能力等が欠け、開発事業が着手後放置されるような事態が発生した場合、周辺環境に及ぼす影響も大きいことから、こうしたことを未然に防止しようとするものである。

なお、「能力、資力」については、次に掲げる資料等から判断する。

- ① 目的とする開発事業の施設の建設、設置及び施設の運営、維持管理についての実績とノウハウを有することとを証するもの。
- ② 目的とする開発事業を遂行するための、資金調達に関する書類、融資に係る証明書類、事業運営に当たっての資金回収に関する書類等で、計画性のあるもの。

4 第4号は、特に市街化調整区域内の自然環境等を保全する必要がある区域をアからカに掲げ、開発事業の立地を規制する区域等として設けるものである。墓地等の設置を除いているのは、本条例第9条（墓地等の制限）において別途、同様の立地規制が規定されているためである。

ア 自然環境保全地域

イ 近郊緑地保全区域

ウ 特別緑地保全地区

エ 保安林及び保安施設地区

オ 農用地区域

カ 史跡名勝天然記念物の保全に影響を及ぼす区域

なお、立地規制区域等において、やむを得ないと認められる次に掲げる開発事業の場合は、本号を適用除外することとし、適用除外の判断に当たっては、市長は、公正な判断を確保するため、土地利用調整審議会（土地利用基本条例第13条第1項第1号）の意見を聴くものとする。

- ① 開発事業に高い公共性又は公益性がある場合は、立地規制区域等の指定理由と当該開発事業の公共及び公益上の必要性を比較衡量した上で、特にやむを得ないと認められる事情が存する場合
- ② 開発事業に着手するときまでに立地規制区域等の指定が解除されることが確実に認められる場合
- ③ その他市長が特に必要と認める場合

5 第5号は、開発事業の規模及び面積を、開発事業の目的を実現するために必要最小限のものとするよう、開発事業の内容に応じ、具体的数値基準として設けるものである。

(1) 研究施設、研究型開発施設又は研修施設の区域の面積基準

- ① 5ha以上としているのは、市街地を構成する単位としてまとまりをもった面積であり、計画的な市街地を図るうえに最小限必要な単位として考えられるからである。
- ② 研修施設を20ha未満としているのは、神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図り、開発事業の目的を実現するための必要最小限のものとする観点から設定したものである。

ただし、研修施設を研究施設又は研究開発型施設との複合型のものとするときは、大規模施設の立地も想定されることから、区域の面積を20ha以上とすることを容認する。

(2) 教育施設（幼稚園を除く）又は文化施設の区域の面積基準

- ① (1) ①と同様
- ② (1) ②と同様

ただし、大学は研究施設と同様の機能を有することから、区域の面積を20ha以上とすることを容認する。

(3) スポーツ・レクリエーション施設の区域の面積基準

- ① 5ha未満としているのは、神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図るとともに、スポーツ・レクリエーション施設が市民の健康保持と増進を目的としていることから、当該施設の規模として適切な基準を設けるものである。

なお、特段の事情により認められる複数の種類の施設からなる複合的スポーツ・レクリエーション施設については、5ha以上とすることができるが、この場合にあっても、個々の施設の面積基準は、原則どおり5ha未満に限られる。

- ② 区域内に建築物であるスポーツ施設を設置する場合であるが、この建築物であるスポーツ施設とは、屋外の野球場であってもダッグアウト、バックネット裏の放送室、スタンド下のブルペンなど、屋内的要素が存在することから建築物となってしまう部分を有するスポーツ施設をいう。また、建築物でないスポーツ施設（テニスコート、サッカー場等）であっても、用具を収納する倉庫や管理棟、更衣室、便所等、施設の運営のためにも最小限の建築物は必要となる。このことから、土地の主要目的が土地そのものを利用する施設であり、野球場のような屋内を有する建築物であるスポーツ施設を設置することがあっても、非建築物系の開発事業としてとらえるものである。

本条に基づき定める規則では、スポーツ・レクリエーション施設の計画地内に建築物であるスポーツ施設を設置しようとする際の建築面積、延べ面積の敷地面積に対する割合を、各々3%以内、6%以内として最高限度を定めている（本条例施行規則第24条第4号オ（ア）（イ））。

なお、区域内に建築物であるスポーツ施設を設置する場合、区域の面積が一定規模以下であると本来設置しようとするスポーツ施設を設置することができなくなることから、必要な規模となる数値としての開発区域の面積を4ha以上とする。ただし、打ち放しのゴルフ練習場はこの基準を適用しない（本条例施行規則第19条）。

(4) 墓地等の区域の面積基準について

20ha未満としているのは、著しく規模の大きい墓地等の立地が周辺に与える影響に鑑み、神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図ったものである。

(5) その他の基準

上記のほか、開発事業について、規則で以下のとおり例外を定めている（本条例施行規則第18条）。

- ① 研究施設、研究開発型施設又は研修施設と教育施設（幼稚園を除く）又は文化施設との複合施設を建設する場合。ただし、この場合においても、当該複合施設の用に供する開発事業の区域全体の面積は5ha以上とするものとする。

本条例上、「研究施設、研究開発型施設又は研修施設」と「教育施設（幼稚園を除く）又は文化施設」はそれぞれその開発事業の区域面積を5ha以上とすることとしている。しかし、「研究施設等」と「教育施設（幼稚園を除く）等」を複合施設として設置する場合は、開発事業の区域面積を10ha以上とすることは合理的でないことから、この場合は、一体の施設とみなし、全体面積を5ha以上確保することとする。

- ② 国又は地方公共団体がスポーツ・レクリエーション施設を設置する場合。

国や地方公共団体がスポーツ・レクリエーション施設を設置する場合は、広く市民が利用する健康増進施設として公共・公益性が著しく高いと考えられるため、区域面積の規定を適用しないこととする。

- 6 第6号は、開発事業により行う施設の整備や土地の造成は、豊かな自然環境を有する市街化調整区域という土地特性を踏まえ、安全上、防災上の措置、周辺環境との調和等の措置を講ずることとし、秩序ある土地利用の確保のための基準を具体的に規則で定めるものである。

(本条例施行規則第20条)

条例第30条第6号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 土砂の崩壊、流出等の防止、避難路等の確保その他安全上及び防災上必要な措置を講じていること。
- (2) 雨水の流出、溢水等により周辺地域に支障が生じないために必要な調整池、排水施設等の整備その他適正な排水計画を立てていること。
- (3) 建築物等の施設の高さ、形状、色彩等について、周辺地域の環境、景観等との調和に配慮していること。
- (4) 地形の改変は、必要最小限にとどめるとともに、造成に伴う土砂等を極力開発事業の区域内で処理するよう計画していること。やむを得ず相当量の発生土を区域外に搬出する必要がある場合は、その処分先の確保の見込みがあること。
- (5) 道路、水路、公園等の必要施設を確保していること。
- (6) 進入路を確保していること。
- (7) 施設の運営に必要な駐車場を確保していること。

7 第7号は、開発事業（岩石等採取場の設置その他土地利用目的の一時的な変更を行う開発事業を除く。）の種別に応じて区域内における緑地を確保する基準を定めるものである。

緑地確保率は、次のとおりである。

- ① 建築物系の開発事業にあつては、一般的に建築物の建築により自然環境が損なわれる可能性が高いことから、緑地の割合を高く設定しており、区域面積が1 ha以上の場合35%以上、1 ha未満の場合20%以上とする。
- ② 非建築物系の開発事業は土地そのものの利用が主たる構成要素となることから、建築物系より緑地の割合を下げ、区域面積が1 ha以上の場合25%以上、1 ha未満の場合15%以上とする。
- ③ 建築物系・非建築物系の開発事業とも、開発事業の区域の2分の1以上が樹林地である場合は、それぞれの緑地確保率に5%を加えた率とする。
- ④ 墓地の設置（非建築物系の開発事業）については、①～③にかかわらず、一律区域面積の35%以上とする。
- ⑤ 区域面積が1 ha以上の学校（大学を除く。）の施設、図書館、博物館、社会福祉施設、介護老人保健施設、医療施設等の特に公共・公益性が高い施設や市街化調整区域内に立地することがやむを得ない施設に係る開発事業は、必要な施設の立地を確保するため、①から④の緑地率確保の例外として、25%以上とする。（本条例施行規則第22条）

以上の緑地確保率を満たすための具体的緑地確保方法は、次のとおりとする（本条例施行規則第21条）。

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。

なお、同基準の設定に当たっては、本号が市街化調整区域内の緑地の保全・形成を目的としていることから、横須賀市風致地区条例（平成24年横須賀市条例第93号）の基準を参考に同等の基準を設けたものである。

また、この基準は、条例第7条第2項に基づく基準とほぼ同じであるが、良好な自然環境が残る市街化調整区域内の環境確保の観点から、芝・地被植物は緑地として認めていない。

[緑地確保の算定方法]

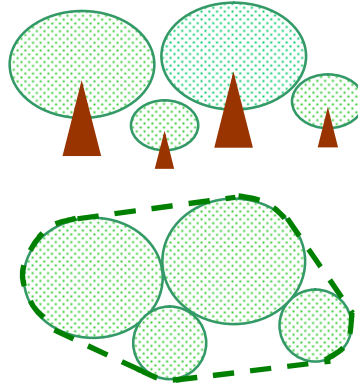
1 現存する緑地の基準

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

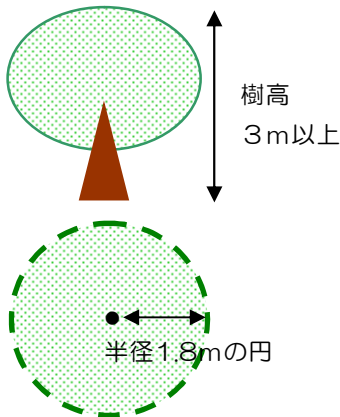
複数の樹木が接している・
一団の樹林地を形成している場合



【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

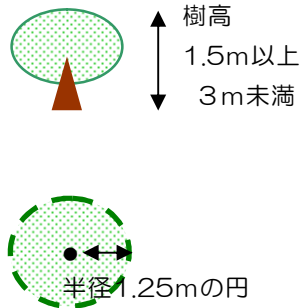
2 植栽による緑地の基準

高木



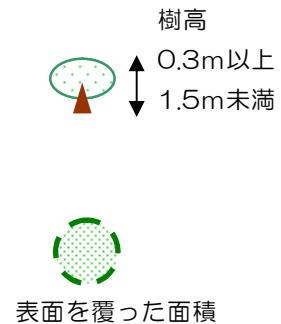
【上から見た図】
10㎡に換算

中木

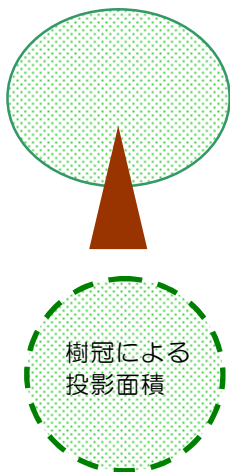


【上から見た図】
5㎡に換算

低木

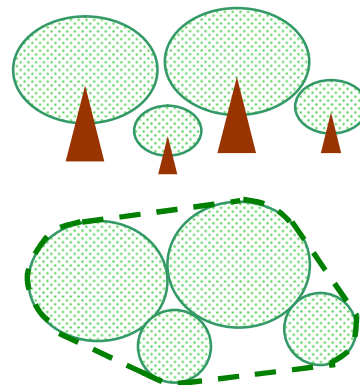


【上から見た図】
0.25㎡に換算



【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

8 第8号は、次に掲げる事項について、規則で基準を定めるものである。

- ① 自然環境及び生活環境に及ぼす影響
- ② 社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響

市街化調整区域内における開発事業は、自然環境が形成されている土地特性に鑑み、自然環境や生活環境に最大限配慮することが求められる。また、本条例の対象となる開発事業は、区域面積が 3,000㎡以上となり各方面に少なからず影響を与えることから、地域の社会的、経済的、文化的状況へも十分な対応が不可欠となる。

以上のことから、最低限措置すべき基準を設け、秩序ある土地利用の確保を図ることとする。

(本条例施行規則第23条)

条例第30条第8号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 同号アに規定する自然環境及び生活環境に及ぼす影響に関する事項

ア 集団的な樹林地、連続性のある斜面緑地、良好な水辺地、貴重な生物種の生存が確認されている地域等の、多様な生態系や良好な自然環境の存する場所は、極力開発事業の区域に含まないように配慮するとともに、これらを含む場合にあつては、開発事業の区域内で極力保全すること。

イ 地形の改変及び施設の配置に当たっては、周囲の自然環境に配慮するとともに、緑地の復元及び整備に際しては、ビオトープ(小動物を中心とする生物が生存できる環境条件を再現した場所をいう。以下同じ。)の手法等積極的に環境創造に配慮した計画であること。

ウ 水循環への配慮、資源の再利用及びクリーンエネルギーの活用を検討していること。

エ 大気汚染、水質汚濁(地下水汚染を含む。)、土壌汚染、騒音振動等により、地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないために必要な措置を講じていること。

(2) 同号イに規定する社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響に関する事項

ア 教育施設又は文化施設に近接する場所においては、それらに支障を来さないこと。

イ 交通又は公共施設の整備に支障を来さないこと。

ウ 農林漁業に支障を来さないこと。

エ 住民の利用に供し得る施設については、地域開放等により地域に親しまれる施設運営に配慮している計画であること。

9 第9号は、開発事業の種別及び内容ごとの個別基準を条例に定められた事項のほか、適正な開発事業(建築物系・非建築物系)の実施を確保するために必要な基準を、次のとおり規則で定めるものである。

なお、基準の内容は、基本的に神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図っている。

(本条例施行規則第24条)

条例第30条第9号に規定する開発事業の種別及び内容ごとに規則で定める個別基準は、次に掲げるものとする。

(1) 条例第30条第1号アに規定する研究施設、研究開発型施設又は研修施設(これらに付随してその機能を確保し、又は増強するために設置される管理施設、福利厚生施設、社員寮等を含む。)の建設は、次の基準によること。

ア 当該施設を建設しようとする者の事業内容、事業規模、社員数等に照らして、当該施設が必要であり、かつ有効な利用が見込まれること。

イ 研究開発型施設にあつては、研究開発機能に直接関連する必要最小限の製造、加工又は処理機能を有するものであること。

(2) 条例第30条第1号イに規定する教育施設又は文化施設(これらに付随してその機能を確保するために設置される管理施設、福利厚生施設、学生寮、職員寮等を含む。)の建設は、次の基準によること。

ア 生徒、学生、教職員の通学、通勤等による地域の交通事情に支障を生じさせないように、通学路、駐車場の確保等の必要な措置を講じていること。

イ 周辺の市街化又は無秩序な土地利用を招くことのないよう、学生寮、福利厚生施設等の必要な施設を開発事業の区域内に適正に配置していること。

ウ 大学にあつては、その設置及び運営が施設、講座の開放等により、地域文化の向上等に寄与するもので

あること。

(3) 条例第30条第1号ウに規定する社会福祉施設、介護老人保健施設又は医療施設の建設は、次の基準によること。

ア 当該施設の整備に関する本市の計画に適合していること。

イ 社会福祉施設又は介護老人保健施設にあっては、機能訓練室、食堂等の必要な施設について、他の施設と共用することなく独自の施設を備えていること。

ウ 介護老人保健施設にあっては、在宅型の中間的な施設としても機能するよう、デイケア（社会復帰に必要な生活指導、作業指導等の診療をいう。）、老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の2第4項に規定する短期入所事業等に必要な施設を備えていること。

(4) 条例第30条第2号アに規定するスポーツ・レクリエーション施設の設置は、次の基準によること。ただし、国又は地方公共団体が設置する場合は、この限りでない（エを除く。）。

ア 管理棟、クラブハウス、駐車場等の付帯施設は、必要最小限のものであり、宿泊施設を有しないこと。

イ アに規定する付帯施設のうち、建築物である付帯施設の建築面積の総計は、開発事業の区域の面積の2パーセント以内であること。

ウ イの建築物である付帯施設の延べ面積の総計は、開発事業の区域の面積の4パーセント以内であること。

エ ゴルフ練習場のうちミニゴルフ場（ゴルフ場に類する施設で小規模なコースを有するものをいう。）にあっては、9ホールの範囲内で、コースの総延長をホールの数で除して得た数値が90メートル以内であり、かつ、一のホールの距離が120メートル以内であること。

オ スポーツ・レクリエーション施設の計画地内に建築物であるスポーツ施設（以下「屋内スポーツ施設」という。）を設置しようとする場合は、次に掲げる要件に適合するものであること。

(ア) 屋内スポーツ施設の建築面積の総計は、開発事業の区域の面積の3パーセント以内であること。

(イ) 屋内スポーツ施設の延べ面積の総計は、開発事業の区域の面積の6パーセント以内であること。

(ウ) 屋内スポーツ施設の種類の種類は、屋外施設であるスポーツ・レクリエーション施設の主たる施設と同じ種類のものであること。

(5) 条例第30条第2号イに規定する墓地等の設置は、次の基準によること。

ア 墳墓の合計面積が開発事業の区域の面積の30パーセント未満であること。

イ 墳墓が周辺の道路等から直接見えないよう、開発事業の区域の外縁部を樹林帯等で覆うこと。

ウ 墓地の諸施設は、周囲に及ぼす影響を考慮し、風致及び景観に留意して計画していること。

エ 管理棟、駐車場その他の付帯施設は、必要最小限のものであること。

(6) 条例第30条第2号ウに規定する岩石等採取場の設置は、次の基準によること。

ア 当該開発事業の目的に供した後、確実に原状の土地利用目的に復元し、又は緑化等により自然環境の復元を図る計画であること。ただし、次の基準のすべてに該当する場合は、当該事業の目的に供した後、その他の土地利用の目的に供すること（以下「跡地利用」という。）を妨げない。

(ア) 跡地利用の計画が、条例第2章に規定する土地利用調整基準に適合するものであること。

(イ) 跡地利用の計画が、本市における土地利用等に関する計画に位置づけられ、かつ、地域振興等に著しく寄与すると認められる開発事業又は公共性若しくは公益性の高い開発事業又は発生土処分場等の建設を目的とする開発事業であること。

イ 開発事業の区域には、風致地区（都市計画法第8条に規定する風致地区をいう。）を含まないこと。

ウ 管理棟その他の付帯施設は、必要最小限のものであること。

エ 当該施設の設置場所の選定に当たっては、可能な限り人家等に近接する場所を避けるものとし、近接する場所に設置する場合には生活環境に影響を及ぼさないよう必要な措置を講じていること。

オ 当該開発事業に伴う車両の通行は、農道を使用しないものであること。ただし、農道の管理者の了解が得られる場合は、この限りでない。

カ 岩石等の搬出路の新設に当たっては、車両の通行による自然環境や生活環境への影響に配慮して位置を選定するとともに、必要な措置を講じていること。

(7) 条例第30条第2号エに規定する発生土処分場等の設置は、次の基準によること。

ア 当該開発事業（駐車場、資材置場等の設置に伴う場合を除く。）の目的に供した後、確実に原状の土地

利用目的に復元し、又は緑化等により自然環境の復元を図る計画であること。ただし、次の基準のすべてに該当する場合は、跡地利用を妨げない。

- (ア) 跡地利用の計画が、条例第2章に規定する土地利用調整基準に適合するものであること。
- (イ) 跡地利用の計画が、本市における土地利用等に関する計画に位置づけられ、かつ、地域振興等に著しく寄与すると認められる開発事業又は公共性若しくは公益性の高い開発事業であること。
- イ 管理棟その他の付帯施設は、必要最小限のものであること。
- ウ 当該施設の設置場所の選定に当たっては、可能な限り人家等に近接する場所を避けるものとし、近接する場所に設置する場合には生活環境に影響を及ぼさないよう必要な措置を講じていること。
- エ 当該開発事業に伴う車両の通行は、農道を使用しないものであること。ただし、農道の管理者の了解が得られる場合は、この限りでない。
- オ 土砂等の搬入路の新設に当たっては、車両の通行による自然環境や生活環境への影響に配慮して位置を選定するとともに、必要な措置を講じていること。
- カ 発生土の発生元の見込みがあること。
- キ 搬入する土砂の確認を行うため、現場責任者を配置する計画があること。
- ク 搬入する発生土は、汚染された土壌を含まないこと。
- ケ 搬入する発生土は、市内で発生する発生土を優先的に受け入れるよう努めること。

(8) 条例第30条第2号オに規定する廃棄物処理施設の設置は、次の基準によること。

- ア 当該開発事業（廃棄物最終処分場の設置に限る。）の目的に供した後、確実に原状の土地利用目的に復元し、又は緑化等により自然環境の復元を図る計画であること。ただし、次の基準のすべてに該当する場合は、跡地利用を妨げない。
- (ア) 跡地利用の計画が、条例第2章に規定する土地利用調整基準に適合するものであること。
- (イ) 跡地利用の計画が、本市における土地利用等に関する計画に位置づけられ、かつ、地域振興等に著しく寄与すると認められる開発事業又は公共性若しくは公益性の高い開発事業であること。
- イ 管理棟、駐車場その他の付帯施設は、必要最小限のものであること。
- ウ 当該施設の設置場所の選定に当たっては、可能な限り人家等に近接する場所を避けるものとし、近接する場所に設置する場合には、生活環境に影響を及ぼさないよう必要な措置を講じていること。
- エ 当該開発事業に伴う車両の通行は、農道を使用しないものであること。ただし、農道の管理者の了解が得られる場合は、この限りでない。
- オ 廃棄物の搬入路の新設に当たっては、車両の通行による自然環境や生活環境への影響に配慮して、位置を選定するとともに、必要な措置を講じていること。
- カ 廃棄物最終処分場にあつては、市内で発生する廃棄物を優先的に受け入れるよう努めること。

(埋立行為の遵守基準)

第31条 埋立行為を行う土地利用行為者は、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

- (1) 埋立行為は、公共的又は公益的目的による場合であって、当該埋立行為の計画の目的や当該埋立行為の区域の存する地域の自然的、社会的条件等により、客観的にみて埋立行為によらなければならない事情が存すると認められるものであること。
- (2) 埋立行為を行う土地利用行為者は、原則として国又は地方公共団体であること。ただし、公共的又は公益的目的のために埋立行為が必要となる場合であって、国又は地方公共団体が特に必要があると認めるときは、この限りでない。
- (3) 規則で定める基準に従い、埋立行為の目的を実現するために必要かつ最小限の規模及び面積とすること。
- (4) 規則で定める基準に従い、埋立行為の区域における施設の整備を行うこと。
- (5) 規則で定める基準に従い、次に掲げる事項について配慮すること。
 - ア 自然環境及び生活環境に及ぼす影響
 - イ 社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響
- (6) 前各号に定めるもののほか、規則で定める基準に適合すること。

【趣旨】

本条は、神奈川県土地利用調整条例と趣旨を同じくし、自然海岸等の保全を基調とするものであり、本条例第2条第7号で対象としている「埋立行為」が認められる場合の遵守基準を設けている。

【解釈・運用】

- 1 第1号は、埋立行為の目的及び用途が、客観的にみて埋立行為によらなければならない事情があると認められない限り、これを行うことができないこととするものである。

埋立行為には、公共的又は公益的目的が必要であり、「客観的にみて埋立行為によらなければならない事情が存すると認められる場合」の判断は、当該埋立行為の計画の目的や当該埋立行為の区域の存する地域の自然的、社会的条件等により行うものとする。
- 2 第2号は、第1号で埋立行為には公共的又は公益的目的が必要であるとしたことから、埋立行為を行う土地利用行為者を、原則として国又は地方公共団体とするものである。加えて、公共的又は公益的目的のために埋立行為が必要な場合は、国等が特に認めた場合に、国等以外の者が埋立行為を行うことができる。
- 3 第3号は、埋立行為の規模及び面積は、その目的を実現するために必要かつ最小限のものとする基準である。

埋立行為は、開発事業と異なり定型化することが困難で、その目的によっても相当程度規模が異なることから、明確な数値基準を示すことが必ずしも妥当ではない。しかし、無秩序な埋立行為とせず、適正な土地利用を図るために、規則にその趣旨を明記するものである。

(本条例施行規則第25条)

条例第31条第3号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 埋立行為の目的を実現する上で真に必要な施設であること。
- (2) 既存施設の改良、高度利用等により目的の達成に向け検討を行っていること。

- 4 第4号は、埋立行為の区域の施設の整備に関する基準である。

本条例の対象が自然海岸における埋立行為であることに鑑み、極力周辺環境に配慮した上で、必要な施設整備を行う等の措置を講ずることとし、秩序ある土地利用の確保のための基準を規則により設けるものである。

(本条例施行規則第26条)

条例第31条第4号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 埋立行為の区域内に可能な限り緑地を確保していること。ただし、緑地を確保するために必要以上に埋立面積を拡大しないこと。
- (2) 車路、駐車場等の必要な施設を確保していること。
- (3) 地域住民又は外来者が海岸を利用し、又は水に親しめるよう配慮した施設整備を行うものであること。

5 第5号は、次に掲げる事項について、規則で基準を定めるものである。

- ① 自然環境及び生活環境に及ぼす影響
- ② 社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響

本条例の対象となる埋立行為は、自然海岸における土地利用行為であることに鑑み、自然環境や生活環境に最大限配慮する必要がある。また、1,000㎡以上の埋立行為となると、各方面に少なからず影響を与えることから、地域の社会的、経済的、文化的状況へも十分な対応が不可欠となることから、最低限措置すべき基準を設け、秩序ある埋立行為及び土地利用の確保を図るものである。

(本条例施行規則第27条)

条例第31条第5号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 同号アに規定する自然環境及び生活環境に及ぼす影響に関する事項

ア 集団的な岩礁、干潟、連続する砂浜等の多様な生態系や良好な自然環境が存する場所は極力埋立行為の区域に含まないよう配慮するとともに、これらを含む場合はその変更が必要最小限となるよう配慮していること。

イ 水面の変更又は施設の配置に当たっては、周囲の自然環境に配慮するとともに、施設又は緑地の整備に関しては、ビオトープの手法を用いる等の積極的に環境創造に配慮した計画であること。

ウ 場所の選定、施設の配置及び施設の高さ、形状、色彩等については、周辺の風致及び景観等との調和に配慮していること。

エ 大気汚染、水質汚濁、騒音振動等により、地域の生活環境に著しい影響を及ぼさないよう必要な措置を講じていること。

(2) 同号イに規定する社会的、経済的及び文化的状況に及ぼす影響に関する事項

ア 埋立行為の目的が地域の振興及び活性化に寄与するものであること。

イ 交通又は公共施設の整備に支障を来さないこと。

ウ 農林漁業に支障を来さないこと。

6 第6号は、条例に定められた事項のほか、適正な埋立行為の実施を確保するために必要な基準を、次のとおり規則で定めるものである。

なお、基準の内容は、基本的に神奈川県土地利用調整条例に基づく審査指針と整合を図っている。

(本条例施行規則第28条)

条例第31条第6号に規定する規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

(1) 埋立行為の後、長期間継続して当該計画に従った土地利用が行われる見込みがあること。

(2) 埋立行為について法令に基づく許可等を要するときは、すべての許可等の審査基準に適合し、許可等の見込みがあること。

(資材置場の設置基準)

第32条 資材置場の設置を行う土地利用行為者は、第30条に規定するもののほか、自然環境、農林漁業に係る環境その他の市街化調整区域における良好な環境を確保するため、次に掲げる基準を遵守しなければならない。

- (1) 規則で定める基準に従い、透過性のある塀、フェンス等又は樹林帯で覆うこと。
- (2) 資材置場(非建築物系の開発事業によって設置された資材置場(区域面積が3,000平方メートル以上のものに限る。))を除く。)の用に供する区域内に、規則で定める方法により、当該区域面積の10パーセント以上の緑地を確保すること。
- (3) 規則で定める設置者及び使用者を記載した耐久性のある表示板を設置すること。
- (4) 資材の堆積の際の安全確保措置を講ずること。
- (5) 騒音、振動、粉じん等の発生により周辺環境を悪化させないよう資材置場を適正に維持管理すること。

【趣 旨】

本条は、市街化調整区域内の資材置場が、不適切な土地利用の誘因となる場合や、周辺の生活環境、農林漁業環境に悪影響を及ぼす場合もあることから、幹線道路周辺の景観配慮を含め、適正な立地及び管理を目指し、設置する際の技術的基準を定めている。

【解釈・運用】

土地利用行為者は、市街化調整区域内において 500㎡以上の資材置場の設置を行う場合、第1号から第5号に規定する措置を講じなければならない。

1 第1号は、周辺の生活環境や農林漁業環境との調和を目的として、資材置場の用に供する土地の敷地境界線沿いに、透過性のある塀、フェンス等又は樹林帯の設置を求めている。

(1) 「透過性のある塀等(地面からの高さ1.8メートル以上)」の基準は、「周辺の環境確保」と「資材置場の適正管理」の双方の観点から、以下のいずれかに該当するものであること(本条例施行規則第29条)。

- ① 一定間隔ごとにスリット等が入った内部が確認できる鉄板塀
- ② 網状、格子状等のフェンス
- ③ 樹高 1.8m、幅 0.8m以上の生垣

(2) (1)で塀又はフェンスを設置する場合は、塀又はフェンスは面積が大きく、周辺に及ぼす影響が大きいため、色彩を周辺の環境と調和させること。

なお、フェンス等の色彩は、形状や設置する周辺の環境に応じて、その色彩印象が異なってくるため、次の色彩を目安に選定するものとする。

一定間隔ごとにスリット等が入った内部が確認できる鉄板塀 海辺の地域	グレーベージュ(マンセル値:10Y R 6.0/1.5)の色彩
網状、格子状等のフェンス 自然の緑が多い地域	ダークブラウン(マンセル値:10Y R 2.0/1.0)の色彩

(3) 資材置場において、騒音、粉塵等を出すおそれがある場合は、極力、鉄板塀((1)①)又は生垣((1)③)とすること。

ただし、資材置場の周囲の一部ががけ地や山林等に接しているなどの場合は、塀等の設置が困難な場合も少なくないことから、こうした自然的地形に接している場所で、本条第2号から第5号の基準を満たすことにより、市街化調整区域の環境を確保することが可能な場合は、例外的に塀等を設置しないことができる。

2 第2号は、緑豊かな市街化調整区域の環境と調和するよう、資材置場の用に供する区域内に、本条例施行規則第30条で定める方法により、区域面積の10%以上の緑地を確保することを求めている。

ただし、**1**で樹林帯として生垣を設けた場合は、一定の緑地と捉えられることから、これを緑地面積に加えることができる。

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。

【緑地確保の算定方法】

1 現存する緑地の基準

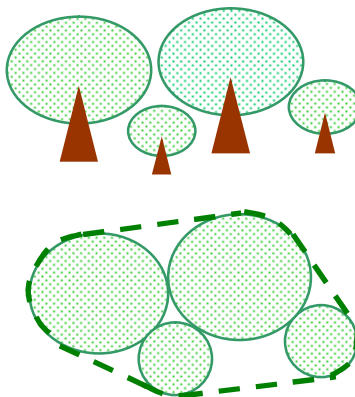
独立している樹木の場合



【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

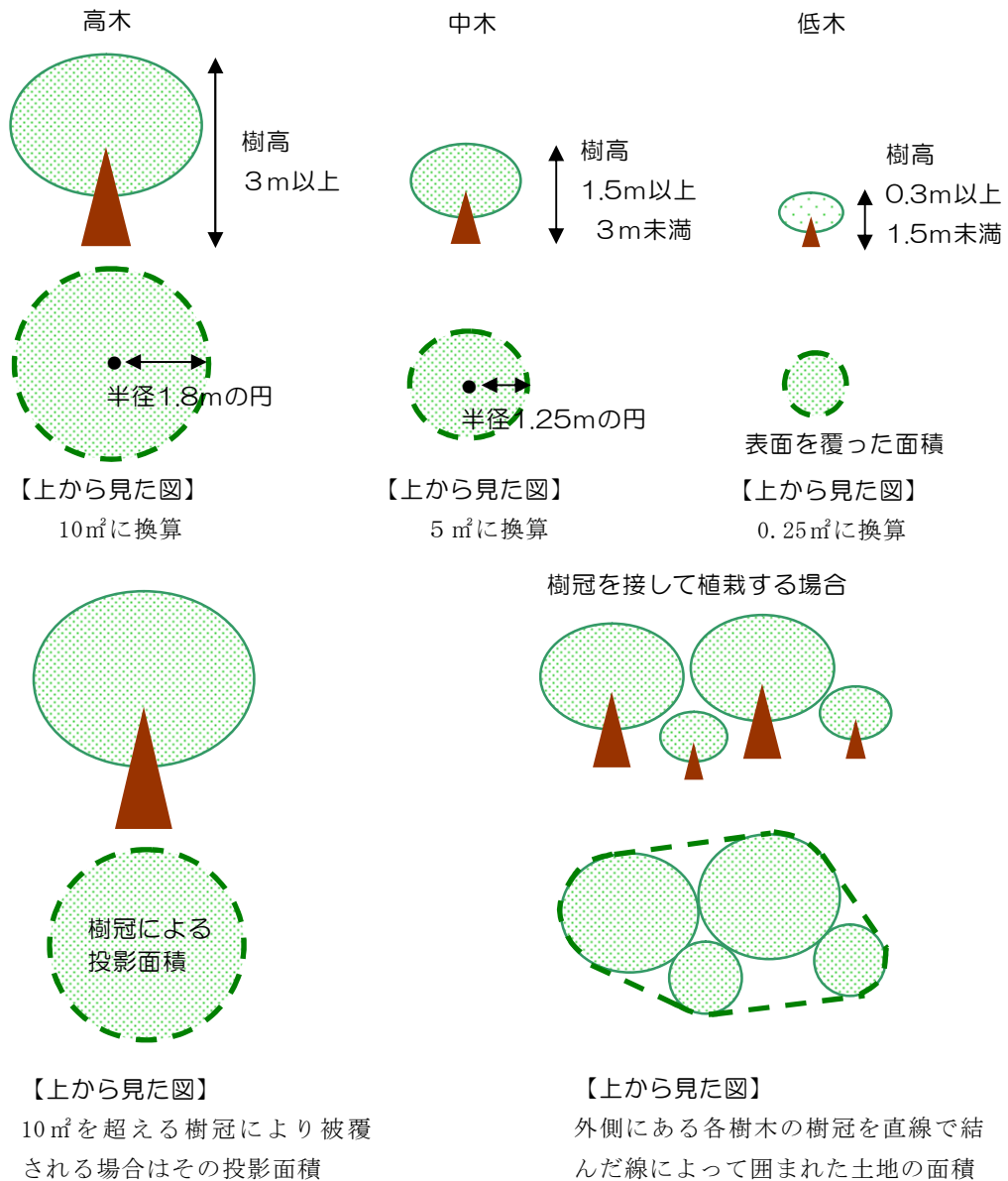
複数の樹木が接している・
一団の樹林地を形成している場合



【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



※条例第32条第1号に基づき樹林帯を設置した場合は、緑地面積に加えることができる。

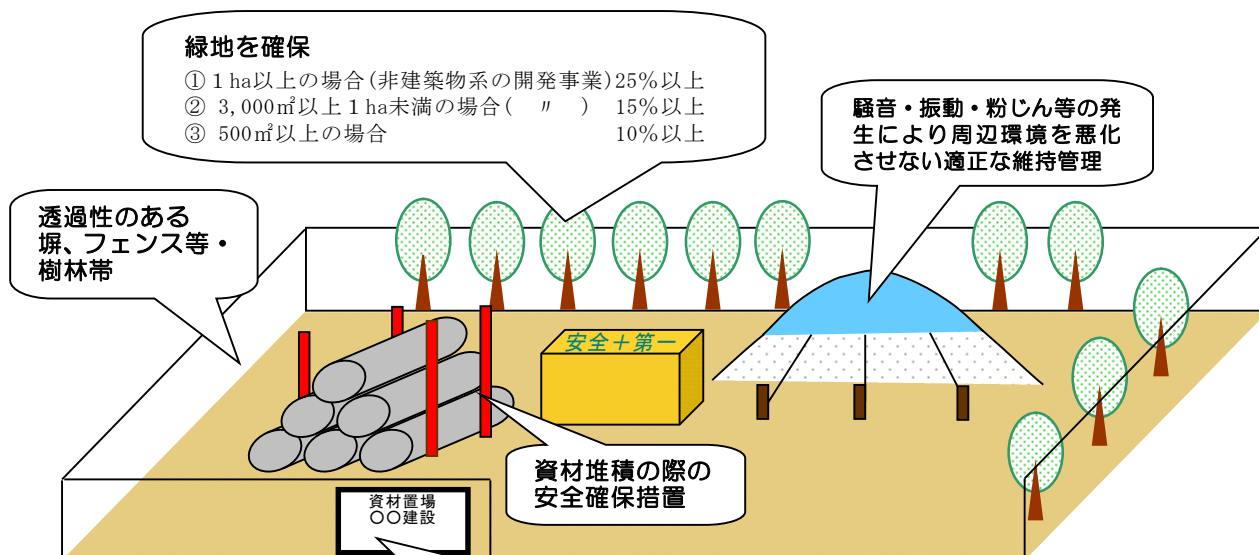
なお、本条例第30条第7号の基準により、市街化調整区域内に設置する資材置場のうち、同条に該当する非建築物系の開発事業は、区域の面積が1ha以上のものは25%以上、区域の面積が3,000m²以上1ha未満のものは15%以上の緑地の確保が義務付けられている（区域の面積の2分の1以上が樹林地であるときは、それぞれ30%、20%の緑地の確保が求められる）。

このことを整理すると、以下の表ようになる。

資材置場の区域面積	確保する緑地の面積
500m²以上	10%以上
3,000m²以上1ha未満で本条例第30条に該当する非建築物系の開発事業となる資材置場	15%以上（区域の面積の2分の1以上が樹林地であるときは20%以上）
1ha以上で本条例第30条に該当する非建築物系の開発事業となる資材置場	25%以上（区域の面積の2分の1以上が樹林地であるときは30%以上）

- 3 第3号は、資材置場の設置者及び使用者が明確にわかるよう、これらを記載した耐久性のある表示板（第1号様式、本条例施行規則第31条）を設置することを求めている。
- 4 第4号は、近隣居住者、通行人、作業員等に事故が生じないように、堆積した資材の崩落等を防止するなど、資材堆積の際の安全確保措置を講ずることを求めている。
- 5 第5号は、騒音、振動、粉塵等の発生により周辺の居住環境、農林漁業環境に支障を及ぼさないよう、資材置場を適正に維持管理することを求めている。

[本条による基準の適用例]



表示板の設置

(名称) 資 材 置 場

設 置 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	
使 用 者	住 所	
	氏 名	
	連 絡 先	
堆積する資材の種類		
承認年月日及び承認番号 又は届出年月日		
この表示板は、「適正な土地利用の調整に関する条例」第32条の規定に基づき設置しています。		

備考 縦60センチメートル以上、横90センチメートル以上とする。

(開発事業の指導基準)

第33条 市街化調整区域内において建築物系の開発事業を行う土地利用行為者は、次に掲げる基準により建築物を整備するよう努めるものとする。

- (1) 建築物（農林漁業施設を除く。）の敷地面積を 150平方メートル以上とすること。
- (2) 高さを10メートルを超えない範囲内とすること。
- (3) 周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物にあっては、建築物が地面と接する最下位から上部の階数（階の一部が地面下にあるものを含む。）を4を超えない範囲内とすること。

【趣 旨】

本条は、市街化調整区域内で建築物系の開発事業を行う場合において、遵守基準とすることができない事項について、市街化調整区域の良好な環境の形成・維持及び農林漁業と調和した土地利用を目指し、最低敷地面積、最高高さ、階数の努力規定を定めている。

【解釈・運用】

1 第1号は、建築物の敷地面積の最低限度を定めている。

開発許可等の基準及び手続きに関する条例では、都市計画法を根拠にする開発許可基準として、市街化調整区域では、開発行為で整備する一戸建て住宅の敷地面積を 150㎡以上確保するものとしている。

潤いやゆとりのある市街化調整区域の環境の形成・維持を目的に、また、開発行為により建築する建築物との公平性をも考慮し、開発許可等を得ることなく建築できる建築物（農林漁業施設を除く。）であっても、これと同数値とするものである。

2 第2号は、建築物の高さの最高限度を定めている。

この数値は、従前より市が都市計画法による開発許可又は建築許可をする際、同法（第41条・第79条）を根拠に条件を課している内容と同じである。

許可を得て建築する建築物との公平性を考慮し、開発許可等を得ることなく建築できる建築物であっても、これと同数値とするものである。

なお、この数値は、市街化区域で最も高さが厳しい第1種低層住居専用地域の数値と同じであり、市街化調整区域にふさわしい環境の形成・維持に寄与しようとするものである。

3 第3号は、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差を定めている。

この数値は、横須賀市建築基準条例第5章に規定している第1種低層住居専用地域における階数制限と同じである。

第1種低層住居専用地域と同数値とすることにより、第2号による指導基準とあいまって市街化調整区域にふさわしい環境の形成・維持に寄与しようとするものである。

なお、建築基準法により、市街化調整区域内の建築物の容積率、建蔽率、各部分の高さ及び中高層建築物の日影に係る高さが制限されている（平成16年4月1日施行）。

第4節 基準の緩和

(基準の緩和)

第34条 市長は、土地利用行為の位置及び規模並びに予定建築物又は建築物がある場合には当該予定建築物又は当該建築物の用途、規模、構造等により安全上、衛生上、交通上又は環境上支障がなく、かつやむを得ないと認められる場合は、第45条に規定する協議に基づき、第14条から第19条までに掲げる基準を緩和することができる。

【趣旨】

本条は、本条例第14条から第19条までの基準について緩和することができることを定めている。

【解釈・運用】

1 市長は、次に掲げる基準について、その土地利用行為の位置、規模、建築物の用途等により、安全上、衛生上、交通上又は環境上支障なく、かつ、やむを得ないと認める場合に、緩和することができる。

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

2 1により基準の緩和をする場合を含め、第14条から第19条までの土地利用行為の遵守基準への適合については、土地利用行為者は、本条例第45条に基づく市長との協議を要する。

なお、緩和の適用及びその内容については、個々の協議の中で判断することとなる。

3 本条例第2章のその他の遵守基準（第7条～第13条・第30条～第32条）については、各条に緩和等の規定がある場合のみ、当該条項の個別基準により緩和するものであり、本条による緩和規定は適用されない。