

---

# 神奈川県土地利用調整条例

## 審査指針

---

(制定・公表 平成8年9月25日)

改正沿革 平成12年3月15日・平成12年8月1日・平成13年10月1日  
平成14年4月1日・平成15年4月1日・平成15年4月16日  
平成17年1月21日・平成17年4月1日・平成18年3月20日  
平成18年4月1日・平成19年3月11日・平成19年11月30日  
平成26年4月1日・平成28年3月18日・平成29年4月3日  
令和2年8月3日

### 目次

第1章	基本的方針	1
第2章	開発行為に関する共通基準	1
第3章	開発行為に関する個別基準(1)(市街化調整区域・建築物系)	
第1節	研究施設等、研修施設の建設	6
第2節	大学等の建設	7
第3節	教育施設、文化施設の建設	7
第4節	社会福祉施設等、医療施設の建設	8
第5節	その他の建築物の建設	8
第4章	開発行為に関する個別基準(2)(特定地域・建築物系)	8
第5章	開発行為に関する個別基準(3)(非建築物系)	
第1節	スポーツ・レクリエーション施設の建設	10
第2節	墓地等の建設	11
第3節	岩石等の採取	11
第4節	発生土処分場等の建設	12
第5節	廃棄物処理施設等の建設	12
第6章	埋立行為に関する基準	13

環境現況・配慮概要書(参考書式)

# 神奈川県

神奈川県土地利用調整条例（平成 8 年神奈川県条例第 10 号。以下「条例」という。）第 6 条に基づく審査指針を次のとおり定める。

## 第 1 章 基本の方針

条例第 5 条に基づく審査に当たっては、神奈川県土地利用基本計画によるほか、次の方針によるものとする。

### 1 開発行為に関する方針

市街化調整区域（都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）においては、原則として都市的な土地利用を避け、良好な自然環境の保全と農林業の振興を図り、市街化を抑制するものとする。他方、産業活動の活性化、教育文化活動の支援、生活環境の整備などの要請については、土地利用においても考慮する必要がある。こうした見地から、この条例の審査に当たっては、市街化を促進するおそれのない一定の目的・用途の開発行為について、環境との共生の視点を踏まえ、自然環境等の保全と農林業的土地利用との調和を図りつつ限定的に認めるものとする。

また、特定地域（都市計画法第 7 条第 1 項に規定する市街化区域及び市街化調整区域の区分が定められていない地域のうち、同法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する用途地域の定められていない地域並びに同法第 5 条第 1 項に規定する都市計画区域以外の地域をいう。以下同じ。）においては、市街化調整区域における取扱いに準じるものとし、地域振興等の要請に配慮しつつ、計画的な土地利用を確保するものとする。したがって、本条例の対象となる開発行為については、当該地域の存する市町村が策定する「特定地域土地利用計画」や自然環境との調和を図りつつ、限定的に認めるものとする。

### 2 埋立行為に関する方針

横須賀市観音崎から湯河原町に至る東京湾及び相模湾の公有水面における埋立行為については、自然海岸の保全を基調とし、公共事業及びその関連事業を除き原則として認めないものとする。

## 第 2 章 開発行為に関する共通基準

開発行為に係る計画は、本章の基準のいずれも満たさなければならない。ただし、個別基準（第 3 章から第 6 章まで）にこれと異なる規定がある場合は、それによるものとする。

### 1 目的・用途

#### (1) 市街化調整区域における目的・用途

市街化調整区域における開発行為は、表 1 に掲げる目的・用途に該当するものであること。

表1 市街化調整区域における開発行為の目的・用途

目的・用途	内 容	
<p>建築物系の開発行為（主として建築物の建築を目的とする開発行為をいう。以下同じ。）</p>	<p>研究施設等、研修施設の建設</p>	<p>研究施設（自然科学、社会科学又は人文科学に関する研究、試験若しくは検査を行う施設）、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）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）の新設又は増設</p>
	<p>大学等の建設</p>	<p>大学又は短期大学（学校教育法に規定する大学又は短期大学）の新設又は増設</p>
	<p>教育施設、文化施設の建設</p>	<p>大学及び短期大学を除く学校その他の教育施設（小中学校、高等学校、専修学校、各種学校、職業訓練校等）又は文化施設（劇場、音楽堂、資料館、博物館、美術館等）の新設又は増設</p>
	<p>社会福祉施設等、医療施設の建設</p>	<p>社会福祉施設（社会福祉法に規定する社会福祉事業の用に供する施設）、介護老人保健施設（介護保険法に規定する介護老人保健施設）又は医療施設（医療法に規定する病院、診療所若しくは助産所）の新設又は増設</p>
	<p>その他の建築物の建設</p>	<p>自動車ターミナル、荷扱所等の交通運輸施設（自動車ターミナル法、道路運送法等に規定する施設）、放送施設（放送法に規定する施設）、農産物貯蔵加工施設、中小企業共同化施設、沿道サービス施設、寺社仏閣・納骨堂など、市街化を促進するおそれのないその他の建築物で、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ものの新設又は増設（ただし、政令市、中核市、特例市又は事務処理市の区域にあっては、市街化を促進するおそれのないその他の建築物で、特に市街化調整区域に立地することがやむを得ないと当該市の取扱いによって認められるものの新設又は増設）</p>
<p>非建築物系の開発行為（土地そのものの利用を主たる構成要素とする開発行為をいう。以下同じ。）</p>	<p>スポーツ・レクリエーション施設の建設</p>	<p>土地そのものを施設の主たる構成要素とするスポーツ・レクリエーションの用に供する施設の新設又は増設</p>
	<p>墓地等の建設</p>	<p>墓地又はペット霊園の新設又は増設</p>
	<p>岩石等の採取</p>	<p>岩石又は砂利（砂及び玉石を含む。）の採取の用に供する場所の新設又は増設</p>
	<p>発生土処分場等の建設</p>	<p>工事等に伴って生じた土砂等の処分（岩石等の採取地の復元又は本表に規定する他の開発行為等に伴う土地の造成のために行う土砂等の処分を除く。ただし、駐車場、資材置場等の建設に伴う場合であって実質的に発生土処分場と同様と認められるとき又は農地以外の土地において新たに農地を造成する場合を含む。）の用に供する場所の新設又は増設</p>
	<p>廃棄物処理施設等の建設</p>	<p>廃棄物の分別、保管、積替え、再生、処分等を行うための施設の新設又は増設</p>
	<p>その他の施設の建設</p>	<p>駐車場、資材置場、土採取場、送電施設その他土地そのものを主たる構成要素とする施設の新設又は増設</p>

## (2) 特定地域における目的・用途

特定地域における建築物系の開発行為については、特定地域土地利用計画に定められた利用検討ゾーンにおいて行う当該ゾーンの機能に適合する目的・用途であること。ただし、公共又は公益的な目的・用途については、この限りでない。

非建築物系の開発行為については、市街化調整区域の基準に準じて、表1の非建築物系の目的・用途に該当するものであること。

## 2 事業主体

事業者が、当該開発行為を行うために必要な能力、資力等を備えているか又は将来備える見込みがあると認められること。

## 3 場所の選定

### (1) 立地規制区域

開発区域には、原則として次の区域等を含まないこと。ただし、開発行為に着手する時期までに当該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には、この限りでない。

- ア 自然公園区域（自然公園法第2条第1号に規定する自然公園の区域をいう。）
- イ 自然環境保全地域（自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域、同法第22条第1項に規定する自然環境保全地域又は自然環境保全条例第2条に規定する自然環境保全地域をいう。）
- ウ 近郊緑地保全区域（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をいう。）
- エ 特別緑地保全地区（都市緑地法第12条第1項に規定する特別緑地保全地区をいう。）
- オ 歴史的風土保存区域（古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法第4条第1項に規定する歴史的風土保存区域をいう。）
- カ 保安林（森林法第25条及び第25条の2に規定する保安林をいう。）又は保安施設地区（同法第41条に規定する保安施設地区をいう。）に指定された区域
- キ 農用地区域（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をいう。以下同じ。）
- ク 鳥獣保護区内特別保護地区（鳥獣の保護及び管理並びに狩猟の適正化に関する法律第29条第1項に規定する鳥獣保護区内の特別保護地区をいう。）
- ケ 史跡名勝天然記念物（文化財保護法第109条第1項又は神奈川県文化財保護条例第31条第1項に基づく史跡、名勝又は天然記念物をいう。）の保全に影響（軽微な影響を除く。）を及ぼす区域

### (2) 例外的に立地の認められる場合

上記(1)にかかわらず、次の項目のいずれかに該当する場合であって、当該区域等に立地することがやむを得ないと認められるときは、個別事情により当該区域等を含むことができる。

ア 上記(1)に掲げるアからオまでの区域等における開発行為にあつては、当該計画地がすでに土地の改変が行われ、宅地、農地等として利用されていること。

イ 上記(1)のケの区域における開発行為にあつては、当該区域に係る法令に基づく許可が行われることが確実に認められる場合で、当該計画地の状況、当該開発行

為の態様等からみて、特にやむを得ないと認められる事情が存すること。

ウ 公共・公益性の高い事業に係る開発行為であって、当該区域等の指定理由と当該開発行為の公共・公益上の必要性を比較勘案して、特にやむを得ないと認められる事情が存すること。

エ 上記(1)に掲げるア及びイの区域等の合計面積が開発区域の存する市町村面積の過半を占める場合(相模原市における合併前の津久井町又は相模湖町の区域については、それぞれの区域面積ごとに判断する。)であって、当該開発行為が地域の土地利用等の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こと。

### (3) その他の基準

ア 地域の土地利用等に関する計画上支障とならないこと。

イ 計画地周辺の市街化又は無秩序な土地利用を促進するおそれのない場所であること。

ウ 優良な農地は極力含まないよう配慮されていること。

## 4 規模・面積

開発行為の規模・面積は、開発行為の目的を実現するために必要かつ最小限度のものであること。

## 5 施設及び土地の造成

(1) 土砂の崩壊、流出等の防止、避難路等の確保など必要な安全対策及び防災対策が講じられていること。

(2) 雨水の流出、溢水等により周辺地域に支障が生じないように必要な調整池、排水施設等の整備など、適正な排水計画が立てられていること。

(3) 建築物等の施設の高さ、形状、色彩等については、周辺地域の環境、景観等との調和に配慮されるものであること。

(4) 地形の改変は、必要最小限にとどめるとともに、造成に伴う土砂等は極力開発区域内で処理するよう計画されていること。やむを得ず相当量の発生土を場外に搬出する必要がある場合は、その処分先確保の見込みが立てられていること。

(5) 道路、水路、公園等の必要な施設が確保されていること。

(6) 進入路が確保されていること。

(7) 施設の運営に必要な駐車場が確保されていること。

## 6 自然環境又は生活環境に及ぼす影響等

(1) 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など、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、これらを含む場合には、開発区域内で極力保全すること。

(2) 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・整備に際しては、ビオトープの手法など積極的に環境創造に配慮した計画であること。

(3) 開発区域内には次の割合以上の緑地面積を確保すること。ただし、岩石等の採取など土地利用目的の一時的な変更を行う開発行為の場合又は第3章から第5章までの個別基準において別の定めがある場合(工業系特定保留区域における建築物系の開発行為(都

市計画法第 29 条許可に係る神奈川県開発審査会提案基準 11 及び 27 に該当するもの並びに市が県基準と同等の基準を定めている場合の当該基準に該当するものに限る。以下同じ。)を除く。)は、この限りでない。

表 2 開発区域における緑地率の基準 (共通基準)

区 分	甲地域	乙地域	丙地域
建築物系の開発行為(工業系特定保留区域における建築物系の開発行為を除く。)	40%	35%	30%
工業系特定保留区域における建築物系の開発行為	20%	20%	20%
非建築物系の開発行為	30%	25%	20%

(注 1) 甲地域 = 横浜市及び川崎市の区域

乙地域 = 甲地域及び丙地域以外の市町の区域

丙地域 = 愛甲郡、足柄上郡及び足柄下郡に属する町村の区域並びに相模原市における合併前の津久井町、相模湖町、城山町及び藤野町の区域

(注 2) 工業系特定保留区域 = 開発行為を行おうとする時点の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における「市街化調整区域の土地利用の方針」又は「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図」において、その地区名や区域等を明示した特定保留区域のうち工業系の用途とされたもの

- (4) 前項の「緑地」とは、樹林が成育しているまとまりのある土地をいう(竹林を含む。)。この場合、芝地は、その面積の 20 パーセントを緑地面積に算入する。なお、芝地の中に、樹木がある場合は、その重複部分を算入できることとする。また、草地、水辺地等は、これらが現に樹林地その他の土地と一体となって良好な自然環境を形成している場合には、緑地とみなすことができる。
- (5) 計画区域の 2 分の 1 以上が樹林地である場合には、通常適用される緑地率に 5 パーセントを加えた割合以上の緑地面積を確保すること。
- (6) 水循環への配慮、資源のリサイクル及びクリーンエネルギーの活用を検討すること。
- (7) 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よう必要な措置が講じられていること。

## 7 社会的、経済的又は文化的状況に及ぼす影響等

- (1) 教育文化施設等に近接する場所においては、それらに支障を及ぼさないこと。
- (2) 地域の交通又は公共施設の整備に支障を及ぼさないこと。
- (3) 地域の農林漁業等の産業に支障を及ぼさないこと。
- (4) 地域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された計画であること。

## 8 その他の事項

- (1) 開発行為の後、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) 岩石等の採取、発生土処分場の建設(駐車場、資材置場等の建設に伴う場合を除く。)又は廃棄物最終処分場の建設を目的とする開発行為については、当該行為の目的に供した後、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、次の基準のいずれにも該当する場合は、当該行為の目的に供した後、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 当該行為を完了することについて支障ないものとして認められるか、又は既にこの条例に基づく完了届が提出されていること。
    - イ 跡地利用の計画について、この条例に基づく手続が行われるとともに、この審査指針の基準に照らして適当であると認められること。
    - ウ 次のいずれかに該当すること。
      - (ア) 跡地利用の計画が、地域の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行為であるか、又は公共・公益性の高い開発行為であること。
      - (イ) 岩石等の採取を目的とする開発行為の跡地利用の計画が、発生土処分場の建設を目的とする開発行為であること。
      - (ウ) 発生土処分場の建設を目的とする開発行為の跡地利用の計画が、特定地域土地利用計画に定められた「利用検討ゾーン」における開発行為であって、当該ゾーンの機能に適合する目的・用途に該当し、かつ当該ゾーンの存する市町村と十分調整が図られているものであること。
- (3) 開発行為について法令に基づく許可等を要するときは、各許可基準等に照らして、許可等の見込みがあること。

## 第3章 開発行為に関する個別基準(1)-市街化調整区域における建築物系の開発行為-

### 第1節 研究施設等、研修施設の建設

#### 1 目的・用途

- (1) 研究施設、研究開発型施設又は研修施設には、これらに付随してその機能を確保又は増強するために設置される管理施設、福利厚生施設又は社員寮等を含むものとする。
- (2) 事業者の事業内容、事業規模、社員数等に照らして、当該研究施設等が必要であり、かつ有効な利用が見込まれること。
- (3) 研究開発型施設にあつては、研究開発機能と結びつかない直接的な製造、加工又は処理機能を有するものでないこと。

## 第2節 大学等の建設

### 1 目的・用途

大学等には、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、福利厚生施設又は学生寮等を含むものとする。

### 2 社会的、経済的又は文化的状況への影響等

- (1) 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ないように、通学路、駐車場の確保等の必要な措置が講じられていること。
- (2) 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、学生寮等、福利厚生施設等の必要な施設が開発区域内に適正に配置されていること。
- (3) 大学の設置又は運営が施設、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 その他の事項

大学のグラウンド等の屋外運動施設の建設(管理棟等の付帯施設を伴う場合を含む。)については、共通基準(第2章)のうち非建築物系の開発行為に係る基準によるものとする。

## 第3節 教育施設、文化施設の建設

### 1 目的・用途

教育施設、文化施設には、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、福利厚生施設又は職員寮等を含むものとする。

### 2 施設

学校教育法(第1条)に定める学校の施設(大学等を除く。)、図書館法に定める図書館又は博物館法に定める博物館における緑地面積は、次の基準によるものとする。

甲 地 域	乙 地 域	丙 地 域
30%以上	25%以上	20%以上

### 3 社会的、経済的又は文化的状況への影響等

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ないように、通学路、駐車場の確保等の必要な措置が講じられていること。

### 4 その他の事項

学校のグラウンド等の屋外運動施設の建設(管理棟等の付帯施設を伴う場合を含む。)については、共通基準(第2章)のうち非建築物系の開発行為に係る基準によるものとする。

#### 第4節 社会福祉施設等、医療施設の建設

##### 1 目的・用途

地域の当該施設の整備に関する計画に合致し、かつ関係市町村が当該施設の必要性を認めているものであること。

##### 2 場所の選定

- (1) 社会福祉施設又は介護老人保健施設については、既存集落内の地域に立地するか、又は市街化区域若しくは既存集落に隣接若しくは近接する地域に立地するものであること。
- (2) 介護老人保健施設については、協力病院と一定の距離内に存し、協力病院がその機能を十分に発揮することができるものであること。

##### 3 施設

- (1) 緑地面積は、次の基準によるものとする。

甲 地 域	乙 地 域	丙 地 域
30%以上	25%以上	20%以上

- (2) 社会福祉施設又は介護老人保健施設については、機能訓練室、食堂など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。
- (3) 介護老人保健施設については、在宅型の中間的な施設としても機能するよう、デイケア、ショートステイなどに必要な施設を備えていること。

#### 第5節 その他の建築物の建設

##### 1 目的・用途

その他の建築物の建設を目的とする開発行為については、表1に定める目的・用途であって、都市計画法第29条に基づく開発許可を要しないもの又は許可の見込みのあるものであること。

##### 2 規模・面積

開発区域の面積が、原則として5ヘクタール未満であること。

##### 3 施設

緑地面積は、次の基準によるものとする。

甲 地 域	乙 地 域	丙 地 域
30%以上	25%以上	20%以上

#### 第4章 開発行為に関する個別基準（2）－特定地域における建築物系の開発行為－

##### 1 特定地域土地利用計画との整合

特定地域における建築物系の開発行為は、特定地域土地利用計画に定められた「利用検討ゾーン」における開発行為であって、当該ゾーンの機能に適合する目的・用途であ

ること。ただし、公共・公益性の高い開発行為で、利用検討ゾーンに位置づけていないことについてやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。

## 2 場所の選定

利用検討ゾーンにおける開発行為であって、利用検討ゾーンを設定する際に開発区域に立地規制区域（第2章3(1)）を含むことが予定されている場合は、第2章3(1)の区域等のうちア、イ、カ又はケの区域等を開発区域に含むことができる。

## 3 施設

(1) 開発区域には、次の割合以上の緑地面積を確保すること。

表3 特定地域における建築物系開発行為の緑地率

区分	規模・面積	
	0.3 ha 以上 1 ha 未満	1 ha 以上
宅地・戸建分譲の目的又は公益的目的に係る開発行為	10%	20%
その他の建築物系の開発行為	20%	30%

(注) 宅地又は戸建分譲に係る緑地面積については、分譲後の各敷地外において、緑地を確保するよう努めること（個別法令に緑地に関する許可基準等を定めている場合は、これに適合すること）。

「公益的目的」とは、表1に規定する目的・用途のうち、教育施設、文化施設、社会福祉施設等、医療施設、その他の建築物の建設をいう。

(2) 宅地又は戸建分譲を目的とする開発行為にあつては、1宅地の敷地面積は原則として150平方メートル以上とし、共同住宅、長屋住宅を目的とする開発行為にあつては、1戸当たりの敷地面積は原則として100平方メートル以上であること。ただし、地域の状況等によりこの敷地面積を確保することが困難と認められ、かつ当該開発区域の存する市町村がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(3) 表1に規定する目的・用途のうち、大学等、教育施設、文化施設、社会福祉施設等、医療施設の建設を目的とする開発行為にあつては、前章第2節から第4節までに定める各基準（緑地に関する基準を除く。）に適合したものであること。

## 4 特定地域土地利用計画を策定していない市町村における基準

上記3の基準によるほか、次のいずれかに該当する場合に限定的に認めるものとする。

(1) 公共・公益性の高い施設

(2) 次のいずれの基準も満たす施設

ア 当該市町村の土地利用等に関する計画上支障とならないものであること。

イ 当該市町村が特に必要性を認め、かつ地域住民の特段の反対がないこと。

ウ 産業系、住居系の開発行為にあつては、次のいずれかに該当すること。

(ア) 用途地域の近接地域であること。ただし、地形等により用途地域との関係が認められない場合は、この限りでない。

(イ) 周辺地域が相当程度市街化（概ね50戸以上の人家が連たんしていること。）している地域であること。

## 第5章 開発行為に関する個別基準（3）－非建築物系の開発行為－

### 第1節 スポーツ・レクリエーション施設の建設

#### 1 規模・面積

開発区域の面積が5ヘクタール未満であること。ただし、原則として複数の種類を有するスポーツ・レクリエーション施設であって、かつ計画地の状況、計画全体の内容、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場合は、この限りでない。

#### 2 施設

- (1) 上記1に規定するただし書の適用を受けるスポーツ・レクリエーション施設にあつては、一の種類の施設の用に供する敷地の面積が原則として5ヘクタール未満であること。
- (2) 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、原則として宿泊施設を有しないこと。
- (3) 前号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、原則として開発区域の面積の2パーセント以内であること。
- (4) 前号の建築物である付帯施設の建築延べ面積の総計は、原則として開発区域の面積の4パーセント以内であること。
- (5) 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。）にあつては、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。

#### 3 建築物であるスポーツ施設の基準

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（打ち放しのゴルフ練習場を除く。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。

- (1) 開発区域の面積が4ヘクタール以上であること。
- (2) 屋内スポーツ施設の建築面積の総計は、原則として開発区域の面積の3パーセント以内であること。
- (3) 屋内スポーツ施設の建築延べ面積の総計は、原則として開発区域の面積の6パーセント以内であること。
- (4) 屋内スポーツ施設の種類の、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。

#### 4 基準の特例

- (1) 国又は地方公共団体が建設するスポーツ・レクリエーション施設（法令の規定により当該開発行為を行うについて都市計画法第29条又は森林法第10条の2に基づく許可に関し国又は地方公共団体とみなされる団体が建設するものを含む。）については、上記の1の規定、2の(1)から(4)までの規定及び3の(1)から(4)までの規定は、これを適用しない。

- (2) 河川区域におけるスポーツ・レクリエーション施設に係る開発行為（河川区域以外にまたがる場合は、河川区域の部分に限る。）については、共通基準に定める緑地面積の規定（第2章6(3)～(5)）は、これを適用しない。

## 5 ゴルフ場の取扱い

前項までの規定にかかわらず、ゴルフ場（地方税法第75条に規定するゴルフ場をいう。以下同じ。）の新設又は改修の計画については、次の規定によるものとする。

- (1) ゴルフ場の新設又は既存ゴルフ場のホールの増設は認めない。
- (2) ホールの増設を伴わない既存ゴルフ場の改修については、次の項目に適合していること。
- ア 改修の計画がゴルフ場の機能の維持・向上のため必要であると認められること。
  - イ 概ね改修前の緑地率を維持すること。
  - ウ 原則として既存敷地外への拡大を伴わないこと。

## 第2節 墓地等の建設

### 1 規模・面積

開発区域の面積が20ヘクタール以下であること。ただし、地方公共団体が建設する墓地については、この限りでない。

### 2 施設

- (1) 墳墓の合計面積が開発区域の面積の30パーセント以下であること。
- (2) 墳墓が周辺の道路等から直接見えないよう、開発区域の外縁部は植樹帯等で囲むこと。
- (3) 墓地の諸施設は、周囲に及ぼす影響を考慮し、風致景観に留意して計画されていること。
- (4) 緑地面積は、開発区域の面積の35パーセント以上であること。
- (5) 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。

## 第3節 岩石等の採取

### 1 場所の選定

- (1) 農用地区域における岩石等の採取については、陸砂利の採取を目的とする場合で、採取の完了後、確実に農地又は原状の土地利用目的に復元すると認められるときは、第2章3(1)キの規定にかかわらず、認めることができる。
- (2) 開発区域には、原則として風致地区（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。

### 2 酒匂川流域における農地内の砂利採取規制

酒匂川流域における農地内の砂利採取については、神奈川県企画部長通知「酒匂川流域における農地内の砂利採取について」（平成7年5月31日付企総第13号）に規定するところにより、認めないものとする。

### 3 施 設

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。

### 4 生活環境等への影響等

- (1) 採取地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、近接地で採取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ること。
- (2) 事業に伴う車両については、原則として農道、林道を使用しないこと。ただし、農道等の管理者の了解が得られる場合は、この限りでない。
- (3) 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、必要な措置を講じること。

## 第4節 発生土処分場等の建設

### 1 場所の選定

- (1) 農用区域における発生土の処分は、農地の造成を目的とする場合で、当該開発行為により良好な農地が造成されると認められるときは、第2章3(1)キの規定にかかわらず、認めることができる。
- (2) 特定地域土地利用計画に定められた「利用検討ゾーン」において、発生土の処分をする場合は、将来当該ゾーンがその機能に適合する目的・用途の開発計画に供することができるように当該ゾーンの存する市町村と十分調整が図られていること。

### 2 施 設

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。

### 3 生活環境等への影響

- (1) 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、近接地で処分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ること。
- (2) 事業に伴う車両については、原則として農道、林道を使用しないこと。ただし、農道等の管理者の了解が得られる場合は、この限りでない。
- (3) 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、必要な措置を講じること。

### 4 その他の事項

- (1) 発生土の発生元の見込みが立てられていること。
- (2) 搬入する土砂の確認を行うため、現場責任者が配置されていること。
- (3) 搬入する発生土は、汚染された土壌を含まないこと。
- (4) 搬入する発生土は、県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。

## 第5節 廃棄物処理施設等の建設

### 1 生活環境等への影響等

- (1) 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

- 地で処理する場合には、生活環境に影響を及ぼさないよう必要な措置を講じること。
- (2) 事業に伴う車両については、原則として農道、林道を使用しないこと。ただし、農道等の管理者の了解が得られる場合は、この限りでない。
  - (3) 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、必要な措置を講じること。

## 2 施設

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。

## 3 その他の事項

廃棄物最終処分場にあつては、県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。

## 第6章 埋立行為に関する基準

埋立行為に係る計画は、次の基準のいずれも満たさなければならない。

### 1 目的・用途

埋立行為は、公共・公益的目的による場合であつて、当該開発計画の目的や開発区域の存する地域の自然、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場合に限り認めるものとする。

### 2 事業主体

埋立行為を行う者は、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つて、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 規模・面積

次の事項に留意しつつ、埋立行為の目的を実現するために必要最小限の規模・面積であること。

- (1) 埋立行為の目的を実現するうえで、必要な施設であり、かつ当該施設に必要最小限の埋立面積となっていること。
- (2) 開発計画内の施設について、既存施設の改良、高度利用等により目的を達成できないか検討していること。

### 4 施設

- (1) 緑地については、必要以上に埋立面積を拡大することのないよう配慮しつつ、可能な限り確保するものであること。
- (2) 進入路、駐車場等の必要な施設が確保されていること。
- (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、海へのアクセスに配慮した施設整備を行うものであること。

## 5 自然環境又は生活環境に及ぼす影響等

- (1) 集団的な岩礁、干潟、連続する砂浜など、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はその改変が必要最小限となるよう配慮されていること。
- (2) 水面の改変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、ビオトープの手法など積極的に環境創造に配慮した計画であること。
- (3) 場所の選定、施設の配置、施設の高さ・形状・色彩等については、周辺の風致景観等との調和に配慮されていること。
- (4) 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が講じられていること。

## 6 社会的、経済的又は文化的状況に及ぼす影響等

- (1) 埋立行為の目的が地域の振興ないし活性化に寄与するものであること。
- (2) 地域の交通又は公共施設の整備に支障を及ぼさないこと。
- (3) 地域の農林漁業等の産業に支障を及ぼさないこと。

## 7 その他の事項

- (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、各許可基準等に照らして、許可等の見込みがあること。



# 環境現況・配慮概要書

開発計画の名称	
---------	--

## 1 環境の現況

開発区域における河川、水路、池、湿地等の状況	
開発区域における樹林地、草地等の状況 (面積、樹種、樹高等)	
開発区域における鳥類、昆虫等の確認状況	
周辺地域の自然環境の状況	
周辺地域の生活環境の状況	
調査の方法及び参考とした文献等	

## 2 自然環境及び生活環境への配慮

自然環境への配慮措置	緑地保全等の目的及びその手法	【目的】  【手法】
	貴重な生物種に対する保護対策	
	その他	
生活環境への配慮措置		

## 3 環境共生の視点を踏まえた取り組み

--

## 環境配慮等への取り組み事例

審査指針上の項目	具体的な内容
第2章5(1) 安全・防災対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 避難路を確保する。</li> <li>○ 工事中に使用する車両・重機等の運転手に対する研修を実施する。</li> <li>○ 土砂の崩壊、流出を防止する。</li> </ul>
第2章5(2) 排水	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 調整池、排水施設を設ける。</li> </ul>
第2章5(3) 景観・環境との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 電線の地中化を図る。</li> <li>○ 建築物は、地域の自然的・歴史的景観に合わせた高さ、形状、色等にする。</li> <li>○ 主要な稜線の保全を図る。</li> <li>○ 沿道緑化を行う。</li> </ul>
第2章6(1) 樹林地、水辺地、貴重な生物種の生息地の保全	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 環境省レッドリスト、県レッドデータブック等に記載されている種及び地元固有の希少種が区域内、あるいは周辺地域に存在する場合、適切な保護対策を講じる。</li> </ul>
第2章6(2) 周囲の自然環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 連続した樹林地や草地を保全し、野生生物の生息域を分断しないための緑の回廊を確保する。</li> <li>○ 野生生物の生態に配慮して工法や工事の実施時期の適切な決定を行い、工事中、完成後のモニタリングを実施する。</li> <li>○ 水生動物が生息している場合に、池等の水辺地を保全、創出する。</li> <li>○ 石積みや丸太等、多様な生物の生育生息空間となる材料を使用した工法を検討する。</li> </ul>
第2章6(2) 環境創造への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 計画地の地形、地質、土壌、気象の条件や現存植生を調査した上で、潜在自然植生（その土地本来の自然の植生）を把握する。</li> <li>○ 潜在自然植生や現存植生に配慮して、地域にあった樹種を使用する。</li> <li>○ 高木、中木、低木の組み合わせによる多種類の樹木を植栽する。</li> <li>○ 開発区域内の表土を保全し、復元する。</li> <li>○ 必要に応じて客土及び土壌改良を行う。</li> <li>○ 工場等の場合は、緩衝緑地帯の設置を検討する。</li> <li>○ 造成緑地の維持管理計画を作成する。また、除草剤等の薬剤の使用は行わない。</li> <li>○ ビオトープ等代替生息地を設ける。</li> </ul>

## 環境配慮等への取り組み事例

審査指針上の項目	具体的な内容
第2章6(6) 水循環への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 雨水の地下浸透能力を強化する(透水性舗装の敷設、浸透式雨水 樹の設置、浸透トレンチの設置、浸透側溝の設置)。</li> <li>○ 区域内の道路に、透水性舗装(高機能舗装)を施す。</li> <li>○ 湧水や地下水を保全する。</li> <li>○ 高度処理型の合併処理浄化槽を設置する。</li> </ul>
第2章6(6) 資源のリサイクル	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地形の変更や樹木の伐採を極力抑えて、土砂や木材の排出を抑制する。</li> <li>○ 建物の長寿命化を図り、建築廃材の排出を抑制する。</li> <li>○ 雨水貯留施設を導入し、雨水をトイレ洗浄、清掃、散水、防火等に活用する。</li> <li>○ 排水の処理水の再利用を図る。</li> <li>○ アスファルトなど建設廃材等の再使用、再生利用を図る。</li> <li>○ 工事用資機材や建築物、外構等に再使用材、再生利用材を使用する。</li> <li>○ ゴミ分別のためのストックヤードや生ゴミ処理機(コンポスター等)などを設置する。</li> </ul>
第2章6(6) クリーンエネルギーの活用等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緑地からの冷気のにじみ出しを活用するため、緑地を建物の風上に確保する。</li> <li>○ 夏季は日射を防ぎ、冬季は日射を確保するために、落葉樹を住宅の南側に配置する。</li> <li>○ 常緑樹を防風帯として植樹する。</li> <li>○ 環境配慮型施設・設備を導入する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 断熱構造の壁、屋根、開口部の採用</li> <li>・ 壁面緑化、屋上緑化の採用</li> <li>・ 床、壁等への蓄熱材の採用</li> </ul> </li> <li>○ 太陽熱利用温水機器を設置する。</li> <li>○ 太陽光発電設備を導入する。</li> <li>○ 風力を発電等に活用する。</li> <li>○ コージェネレーションを導入する。</li> <li>○ 燃料電池を導入する。</li> </ul>
第2章6(7) 地域の生活環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 水や緑とふれあえる場を整備する。</li> <li>○ 騒音・振動を発生する施設については、周辺住宅等から離れた位置に配置する。</li> <li>○ 遮音性・防音性の高い建築物とする。</li> <li>○ 低騒音、低振動型機器を採用する。</li> <li>○ 関係車両の停車中におけるアイドリングを禁止する。</li> <li>○ グランド等を計画する場合は、土埃の立ちにくい材料を用いるほか、騒音が周囲に与える影響に配慮し、防音壁を設けるなどの措置をとる。</li> </ul>

## 環境配慮等への取り組み事例

審査指針上の項目	具体的な内容
第2章7(1) 教育文化施設への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 多数の工事用車両が通行する場合、極力、通学路を避けるよう努めるものとし、やむを得ず通行する場合は、ガードマンを配置するなどの措置をとる。</li> </ul>
第2章7(2) 地域の交通・公共施設整備への影響の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 多数の工事用車両が通行する場合、ピーク時が集中しないよう調整を行う。</li> <li>○ 工事用車両のタイヤについての泥が道路を汚さないよう泥落とし装置を工事用出入口に設けるほか、土埃が立たないように、適宜散水を行う。</li> </ul>
第2章7(3) 地域の農林水産業への影響の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 周辺に影響を受ける農地等がある場合、夜間照明を行わない。</li> <li>○ 植樹する場合は、周辺の農業や森林に影響を与えないような樹種を選定する。</li> <li>○ 計画地で使用する農薬をはじめとする薬剤等については、周囲の農業や森林に影響を及ぼさない種類を選定する。</li> </ul>
第2章7(4) 地域に親しまれる施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 高齢者、身体障害者等に配慮し、県みんなのバリアフリー街づくり条例整備基準に基づき、歩道の段差をなくすなど、歩行空間のバリアフリー化を行う。</li> <li>○ 地域の人が利用できるよう施設の地域開放日を設ける。</li> <li>○ 地域産物の販売や地域主催のフリーマーケットに場を提供する。</li> </ul>

この取り組み事例リストは、土地利用調整条例審査指針に記載されている環境配慮事項等の具体的内容を記載したもので、環境への配慮を考える際にご活用いただければ幸いです。

## 参考文献（主要なもの）

### 1 地域の環境現況等に関するもの

図 書 名	所 管 課
①地域環境評価書	環境農政部 環境計画課
②神奈川県アボイドマップ及び新アボイドマップ	環境計画課
③森林現況図	森林課
④神奈川県レッドデータ生物調査報告書	神奈川県立生命の星・地球博物館
⑤神奈川県植物誌	神奈川県立博物館
⑥都市計画基礎調査のうち植生現況図	県土整備部 都市計画課
⑦神奈川県水質測定地点図	環境農政部 大気水質課
⑧神奈川県地盤沈下等量線図	大気水質課
⑨かながわ地下水総合保全計画	大気水質課
⑩神奈川県の現存植生	大気水質課
⑪神奈川県の潜在自然植生	神奈川県教育委員会（緑政課）
⑫自然環境保全基礎調査（植物）	神奈川県教育委員会（緑政課） 環境省（緑政課）

### 2 環境配慮の手法等に関するもの

図 書 名	所 管 課
①神奈川県環境基本計画	環境農政部 環境計画課
②自然にやさしい技術100事例	環境計画課
③神奈川県先端技術産業立地化学物質環境対策指針	大気水質課
④神奈川県環境影響評価条例のうち「神奈川県環境影響評価技術指針」及び「神奈川県環境影響評価技術指針解説」	環境計画課
⑤環境と共生する都市づくり誘導指針	県土整備部 県土整備総務課

ここに掲載した参考文献は、県政情報センター（県庁第2分庁舎1～2階）で閲覧できますが、「都市計画基礎調査」のうち「植生現況図」、「神奈川県水質測定地点図」については、所管課に直接お問い合わせください。