

**【令和5年度】**

**諮問第1号 横須賀都市計画用途地域の変更（案）**

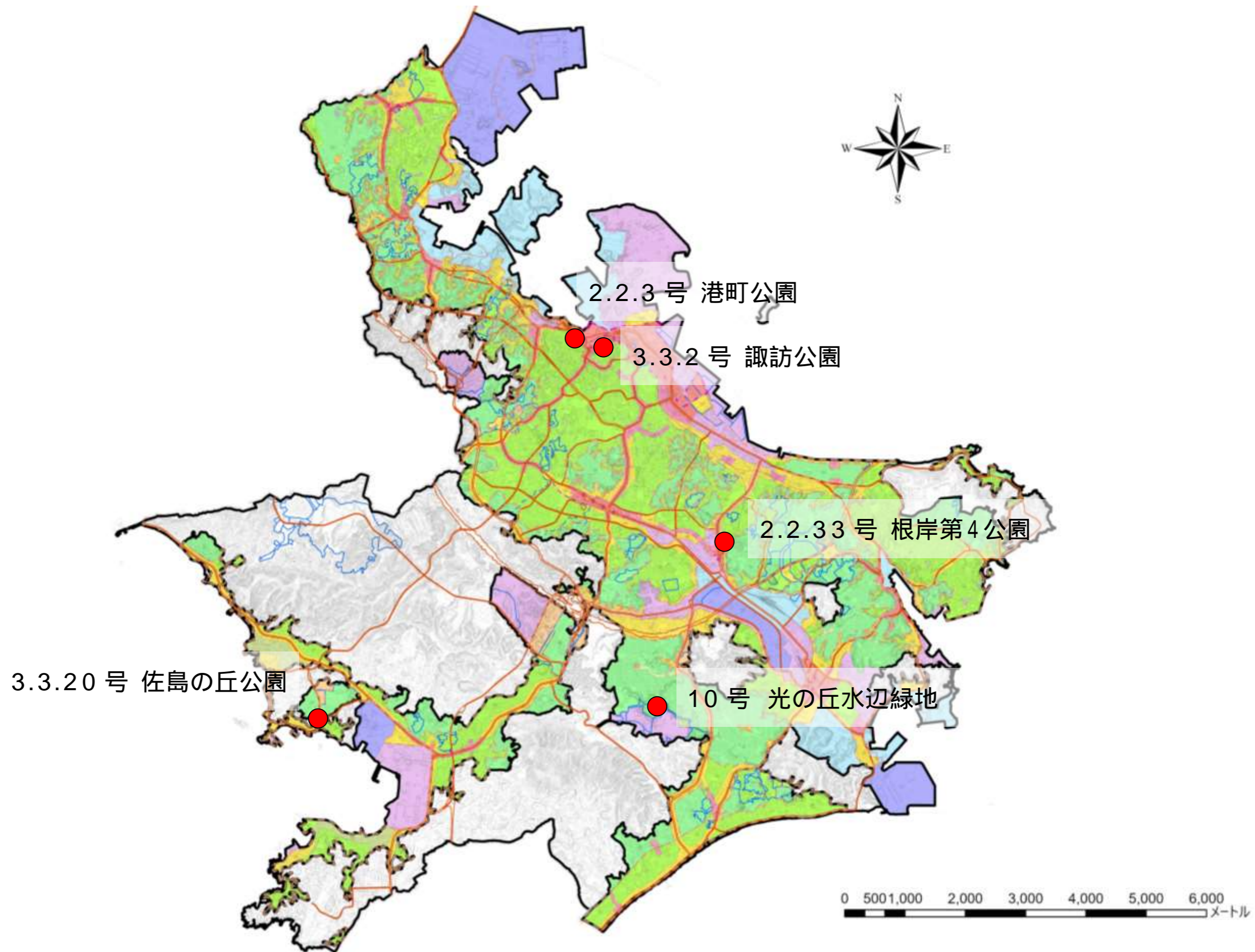
**諮問第2号 横須賀都市計画高度地区の変更（案）**

**諮問第3号 横須賀都市計画防火地域及び準防火地域の変更（案）**

**諮問第4号 横須賀都市計画公園 2・2・3号 港町公園、2・2・33号 根岸第4公園、  
3・3・2号 諏訪公園、3・3・20号 佐島の丘公園の変更（案）**

**諮問第5号 横須賀都市計画緑地 10号光の丘水辺緑地の変更（案）**

# 1 総括図



## 2 諮問第4号 横須賀都市計画公園の変更(案)

### (1) 変更内容

#### 横須賀都市計画公園の変更(横須賀市決定)

都市計画公園中2・2・3号港町公園ほか3公園を次のように変更する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
街区公園	2・2・3	港町公園	横須賀市汐入町2丁目地内	約0.06ha	
街区公園	2・2・33	根岸第4公園	横須賀市根岸町1丁目地内	約0.23ha	
近隣公園	3・3・2	諏訪公園	横須賀市緑が丘地内	約1.3 ha	
近隣公園	3・3・20	佐島の丘公園	横須賀市佐島の丘2丁目地内	約1.4 ha	

「区域は計画図表示のとおり」

### (2) 変更理由

本市では、戦後復興や高度経済成長に伴い、適正な土地利用を図ることと合わせ、減少するみどりを都市計画公園・緑地として保全・創出してきましたが、20年以上の長期にわたり事業に着手していないものが存在しています。

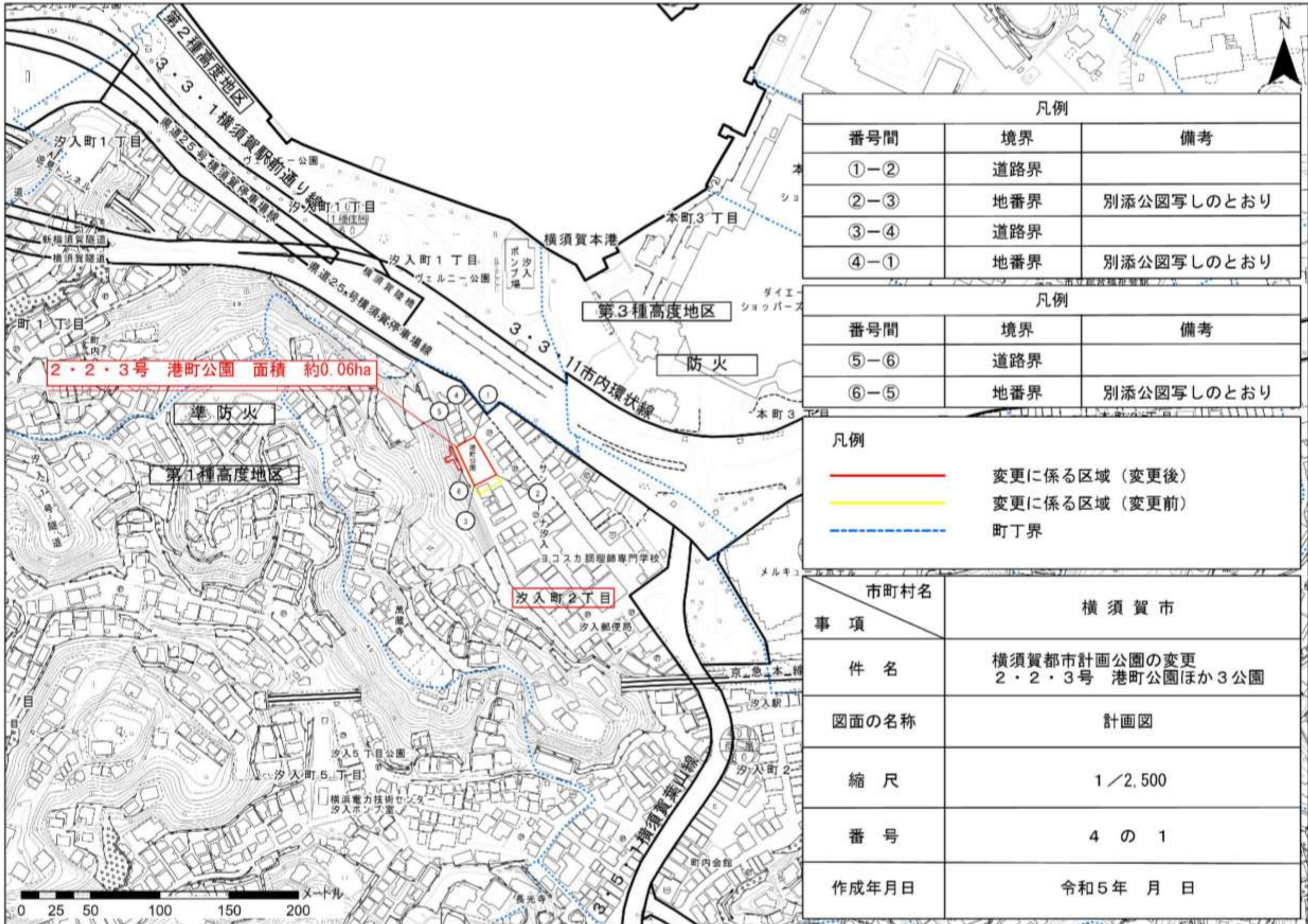
これら都市計画公園・緑地の都市計画区域には、都市計画法第53条により建物の階数や構造等に制限が課せられており、長期間にわたり整備の見通しが立たない都市計画区域に対しこのような制限をかけ続けていることが課題となっています。

このため、本市では令和4年3月に「横須賀市都市計画公園・緑地の見直し方針」を策定し、同方針に基づき、長期間未整備となっている公園・緑地の対応について検討を行いました。

その結果、同方針に基づき長期未着手となっている2・2・3号港町公園、2・2・33号根岸第4公園、3・3・2号諏訪公園及び3・3・20号佐島の丘公園について、区域の変更を行うものです。






(3) 2・2・3号港町公園 計画図



凡例		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	地番界	別添公図写しのとおり
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり

凡例		
番号間	境界	備考
⑤-⑥	道路界	
⑥-⑤	地番界	別添公図写しのとおり

凡例	
	変更に係る区域 (変更後)
	変更に係る区域 (変更前)
	町丁界

市町村名	横須賀市
事項	
件名	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	4 の 1
作成年月日	令和5年 月 日



(4) 2・2・33号根岸第4公園 計画図



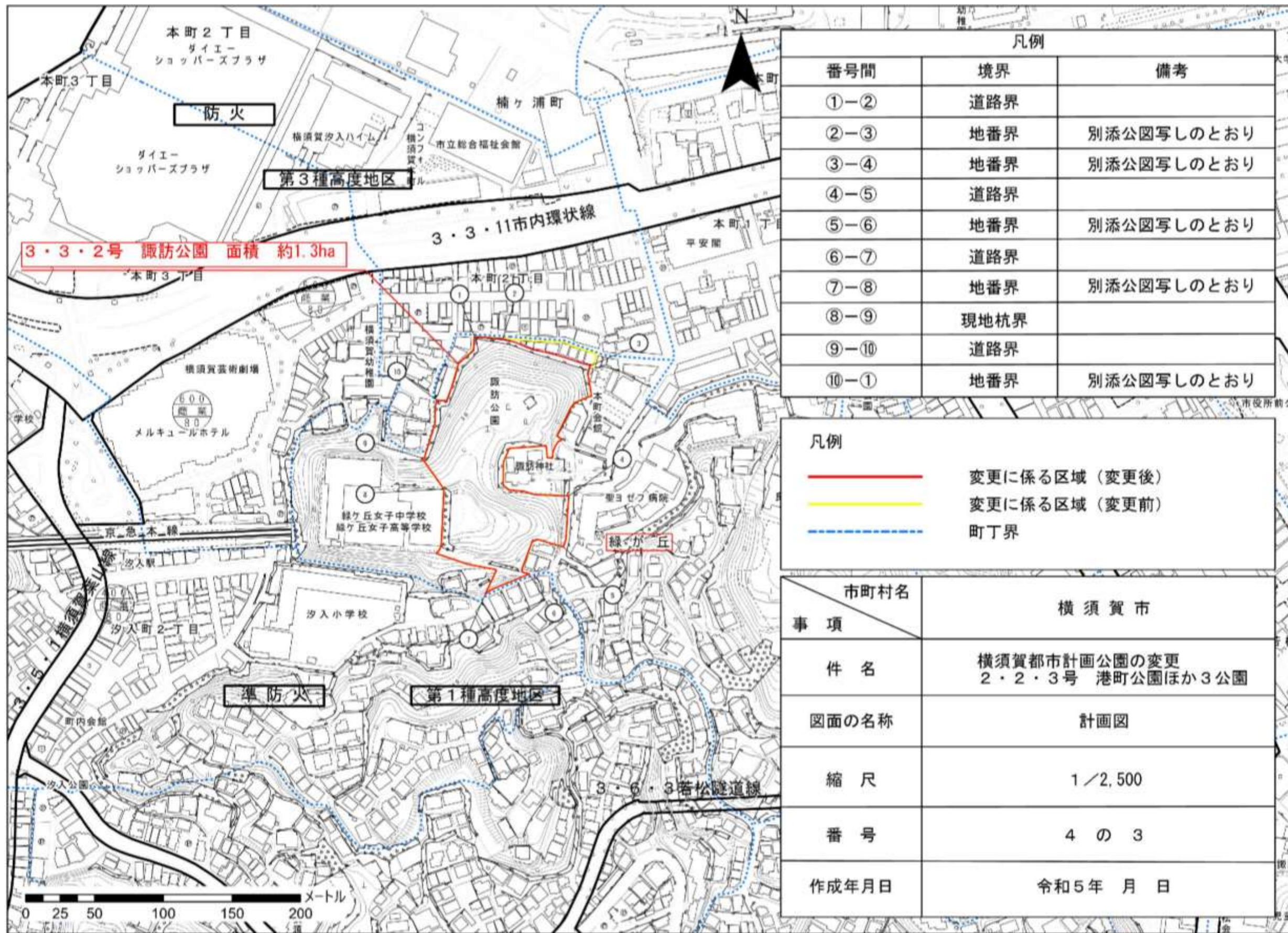
凡例		
番号間	境界	備考
①-②	地番界	別添公図写しのとおり
②-③	地番界	別添公図写しのとおり
③-④	道路界	
④-①	道路界	

凡例	
	変更に係る区域 (変更後)
	変更に係る区域 (変更前)
	町丁界

市町村名	横須賀市
事項	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
件名	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	4の2
作成年月日	令和5年 月 日



(5) 3・3・2号諏訪公園 計画図



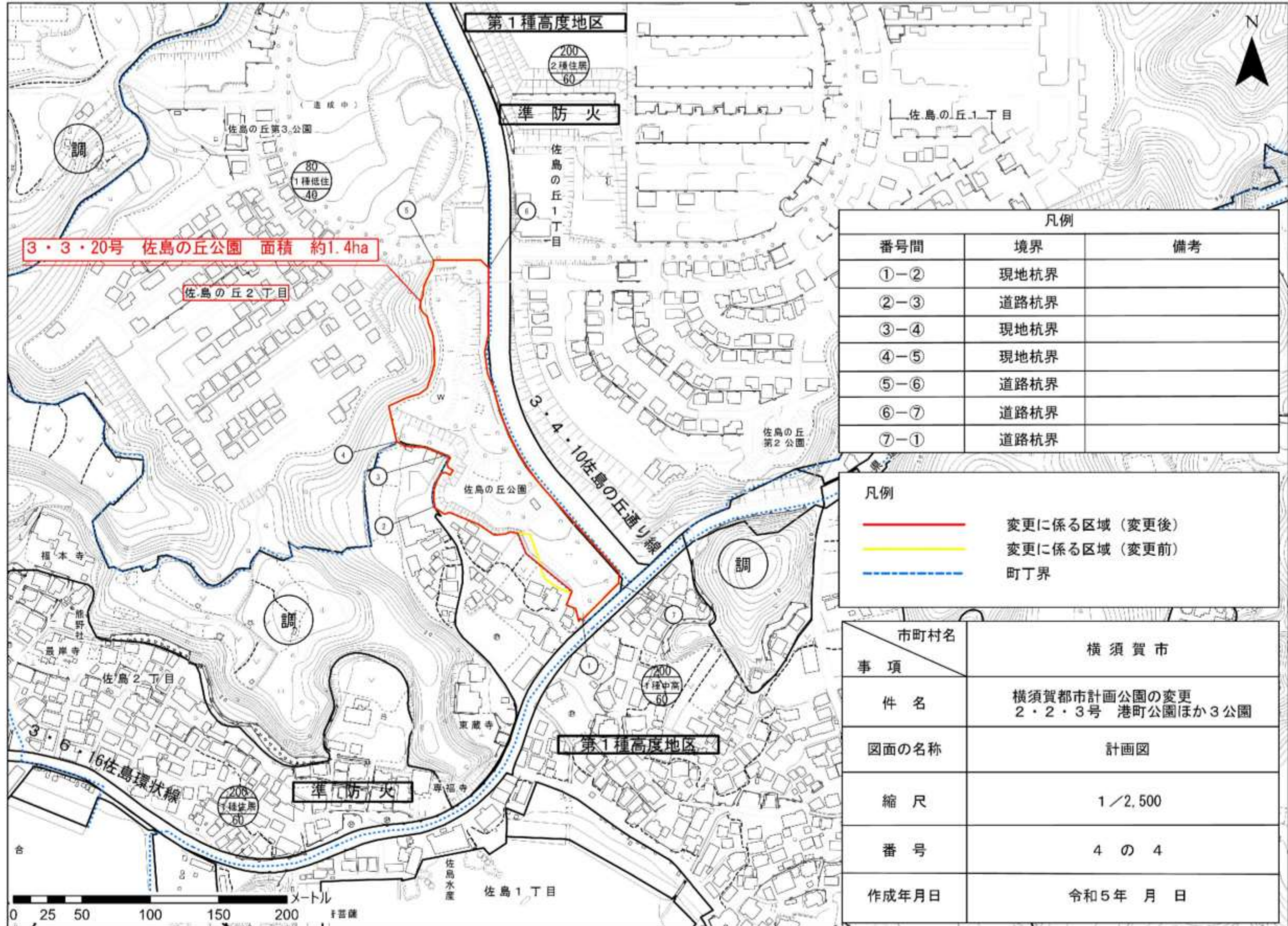
凡例		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	地番界	別添公図写しのとおり
③-④	地番界	別添公図写しのとおり
④-⑤	道路界	
⑤-⑥	地番界	別添公図写しのとおり
⑥-⑦	道路界	
⑦-⑧	地番界	別添公図写しのとおり
⑧-⑨	現地杭界	
⑨-⑩	道路界	
⑩-①	地番界	別添公図写しのとおり

凡例	
	変更に係る区域 (変更後)
	変更に係る区域 (変更前)
	町丁界

市町村名	横須賀市
事項	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
件名	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	4の3
作成年月日	令和5年 月 日



(6) 3・3・20 佐島の丘公園 計画図



凡例		
番号間	境界	備考
①-②	現地杭界	
②-③	道路杭界	
③-④	現地杭界	
④-⑤	現地杭界	
⑤-⑥	道路杭界	
⑥-⑦	道路杭界	
⑦-①	道路杭界	

凡例	
<span style="color: red;">—</span>	変更に係る区域 (変更後)
<span style="color: yellow;">—</span>	変更に係る区域 (変更前)
<span style="color: blue;">- - -</span>	町丁界

市町村名	横須賀市
事項	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
件名	横須賀都市計画公園の変更 2・2・3号 港町公園ほか3公園
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	4 の 4
作成年月日	令和5年 月 日

### 3 諮問第5号 横須賀都市計画緑地の変更(案)

#### (1) 変更内容

#### 横須賀都市計画緑地の変更(横須賀市決定)

都市計画緑地中10号光の丘水辺緑地を次のように変更する。

名 称		位 置	面 積	備 考
番 号	緑地名			
10	光の丘水辺緑地	横須賀市光の丘、粟田 2丁目及び岩戸3丁目 地内	約14.2 ha	

「区域は計画図表示のとおり」

#### (2) 変更理由

本市では、戦後復興や高度経済成長に伴い、適正な土地利用を図ることと合わせ、減少するみどりを都市計画公園・緑地として保全・創出してきましたが、20年以上の長期にわたり事業に着手していないものが存在しています。

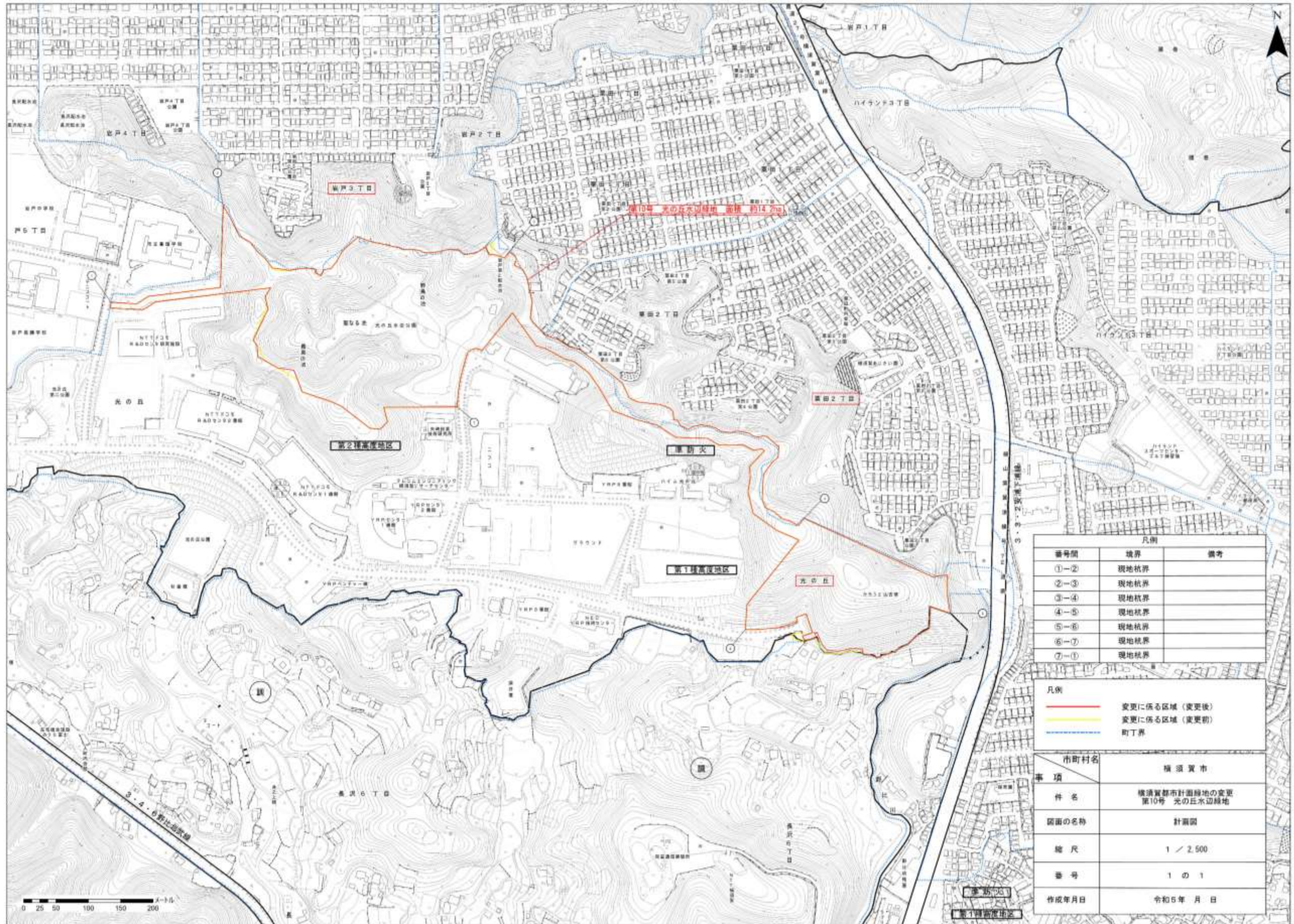
これら都市計画公園・緑地の都市計画区域には、都市計画法第53条により建物の階数や構造等に制限が課せられており、長期間にわたり整備の見通しが立たない区域に対しこのような制限をかけ続けていることが課題となっています。

このため、本市では令和4年3月に「横須賀市都市計画公園・緑地の見直し方針」を策定し、同方針に基づき、長期間未整備となっている公園・緑地の対応について検討を行いました。

その結果、同方針に基づき長期未着手となっている10号光の丘水辺緑地について、区域の変更を行うものです。



(3) 10号光の丘水辺緑地 計画図



凡例		
番号順	境界	備考
①-②	現地境界	
②-③	現地境界	
③-④	現地境界	
④-⑤	現地境界	
⑤-⑥	現地境界	
⑥-⑦	現地境界	
⑦-①	現地境界	

凡例	
<span style="color: red;">—</span>	変更に係る区域 (変更後)
<span style="color: yellow;">—</span>	変更に係る区域 (変更前)
<span style="color: blue; border-bottom: 1px dashed blue;">—</span>	町丁界

市町村名	横須賀市
事項	横須賀都市計画緑地の変更 第10号 光の丘水辺緑地
件名	
図面の名称	計画図
縮尺	1 / 2,500
番号	1 の 1
作成年月日	令和5年 月 日



## 4 諮問第1号 横須賀都市計画用途地域の変更(案)

### (1) 変更内容

#### 横須賀都市計画用途地域の変更(横須賀市決定)

都市計画用途地域を次のように変更する。

用途地域の種類	面積	建築物の容積率	建築物の建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	その他及び備考
第一種低層住居専用地域	約 1740 ha	8/10以下	4/10以下	-	-	10m	( 26.3 % )
小計	約 1740 ha						26.3 %
第二種低層住居専用地域	約 11 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	10m	( 0.2 % )
小計	約 11 ha						0.2 %
第一種中高層住居専用地域	約 31 ha	10/10以下	5/10以下	-	-	-	( 0.5 % )
小計	約 1937 ha	20/10以下	6/10以下				( 29.2 % )
第二種中高層住居専用地域	約 60 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	( 0.9 % )
小計	約 60 ha						0.9 %
第一種住居地域	約 741 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	( 11.2 % )
小計	約 741 ha						11.2 %
第二種住居地域	約 106 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	( 1.6 % )
小計	約 106 ha						1.6 %
準住居地域	約 - ha	-	-	-	-	-	( - % )
小計	約 - ha						- %
田園住居地域	約 - ha	-	-	-	-	-	( - % )
小計	約 - ha						- %
近隣商業地域	約 75 ha	20/10以下	8/10以下	-	-	-	( 1.1 % )
小計	約 105 ha	30/10以下					( 1.6 % )
	約 180 ha						2.7 %
商業地域	約 130 ha	40/10以下	-	-	-	-	( 2.0 % )
小計	約 0.4 ha	50/10以下					( 0.0 % )
	約 22.2 ha	60/10以下					( 0.3 % )
	約 7.8 ha	80/10以下					( 0.1 % )
小計	約 160 ha						2.4 %
準工業地域	約 713 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	( 10.7 % )
小計	約 713 ha						10.7 %
工業地域	約 457 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	( 6.9 % )
小計	約 457 ha						6.9 %
工業専用地域	約 491 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	( 7.4 % )
小計	約 491 ha						7.4 %
合計	約 6627 ha	-	-	-	-	-	100.0 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

適用除外

次のいずれかに該当する土地については、前記の建築物の敷地面積の最低限度(以下「最低限度」という。)の定めは適用しない。

1 最低限度が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができる土地で、次の各号のいずれかに掲げる公共施設等の整備とあわせて、当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるものについては、当該公共施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用するもの又は当該公共施設等の用に供する土地を除き分割され各々をそれぞれ一の敷地として使用するもの

(1) 道路法(昭和27年法律第180号)又は都市計画法(昭和43年法律第100号)による道路  
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く

(2) 河川、水路その他これらに類する公共公益施設

2 当該土地を含む区域において、良好な住居の環境が確保されるもので、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地(当該処分等のもととなった事業計画等の認可又は決定の公告があった際、現に建築物の敷地として使用されていた土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた土地と照応するものに限る。)で、その全部を一の敷地として使用するもの

3 都市計画において定めた地区計画等により最低限度が定められ、かつ、当該地区計画等により良好な住居の環境が確保されている区域内にあるもの

4 前各項に類する都市計画上支障がない場合において、市長が、良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、建築審査会の同意を得て許可した建築物の敷地に係るもの

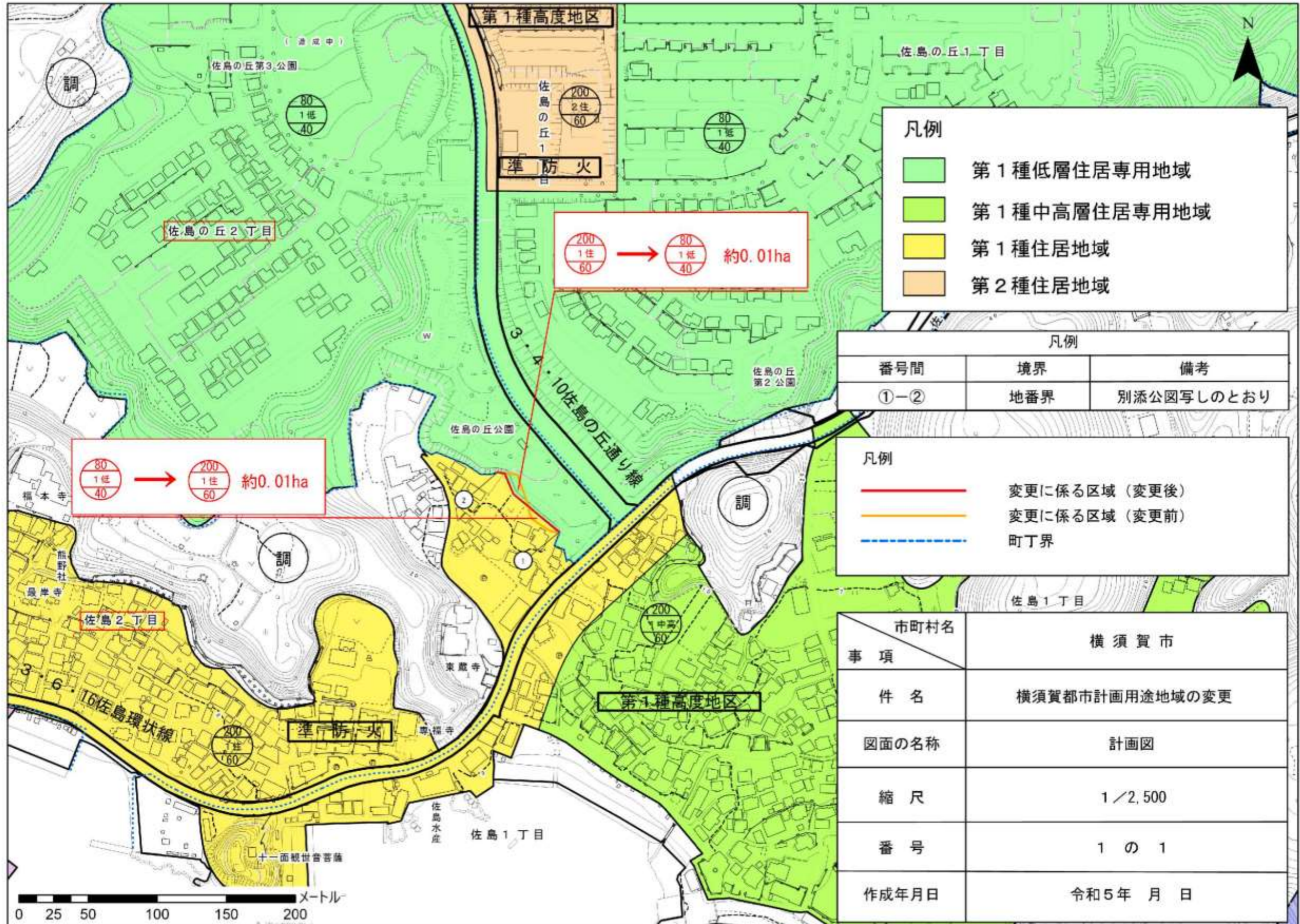
### (2) 変更理由

今回用途変更を行う区域の用途地域は、都市計画公園3・3・20号佐島の丘公園の区域に沿って定められています。

そのため、「横須賀市都市計画公園・緑地の見直し方針(令和4年3月)」に基づき、都市計画公園3・3・20号佐島の丘公園の区域を変更することに伴い、佐島2丁目及び佐島の丘2丁目地内において用途地域の区域も変更しようとするものです。



(3) 計画図



凡例

<span style="color: lightgreen;">■</span>	第1種低層住居専用地域
<span style="color: #90EE90;">■</span>	第1種中高層住居専用地域
<span style="color: yellow;">■</span>	第1種住居地域
<span style="color: orange;">■</span>	第2種住居地域

凡例

番号間	境界	備考
①-②	地番界	別添公図写しのとおり

凡例

<span style="color: red;">—</span>	変更に係る区域 (変更後)
<span style="color: orange;">—</span>	変更に係る区域 (変更前)
<span style="color: blue;">- - -</span>	町丁界

市町村名	横須賀市
事項	横須賀都市計画用途地域の変更
件名	横須賀都市計画用途地域の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	1の1
作成年月日	令和5年 月 日



## 5 諮問第2号 横須賀都市計画高度地区の変更（案）

### （1）変更内容

横須賀都市計画高度地区の変更（横須賀市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約 2,934ha	建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）の最高限度は15メートルとする。	
第2種高度地区	約 781ha	建築物の高さの最高限度は20メートルとする。	
第3種高度地区	約 319ha	建築物の高さの最高限度は31メートルとする。	
合計	約 4,034ha		

#### 適用緩和

市長が建築審査会の意見を聴いた上で市街地環境の整備改善に資すると認める建築物については、建築物の高さの最高限度を次のとおり緩和する。

- （1）第1種高度地区及び第2種高度地区 当該最高限度の1.5倍の範囲内
- （2）第3種高度地区 市長が都市計画上支障ないと認める範囲内

#### 適用除外

次の各号のいずれかに該当する場合は、建築物の高さの最高限度を適用しない。

- （1）都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第1項第3号に規定する高度利用地区の区域内又は同法第12条の4に規定する地区計画等で建築物の高さの最高限度が定められている区域内において建築物を建築する場合
- （2）建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第2項の規定により建築物の高さの最高限度の制限を受けない建築物の大規模の修繕又は大規模の様式替えを行う場合
- （3）建築基準法第59条の2第1項、第86条第3項及び第4項並びに第86条の2第2項及び第3項の規定による特定行政庁の許可を受けて建築物を建築する場合
- （4）自衛隊施設のうち直接防衛の用に供する建築物で、市長が周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めるもの
- （5）次のいずれかに該当する場合で、市長が建築審査会の意見を聴いた上で周辺の市街地環境の形成及び維持に支障がないと認めるもの
  - ア 建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物の建替え
  - イ 建築物の高さの最高限度を超えている既存建築物に高さの最高限度の範囲内で行う増築
  - ウ この都市計画決定の告示の日以前に建築基準法第86条第1項若しくは第2項又

は第86条の2第1項の規定による特定行政庁の認定を受けた建築物（この都市計画決定の告示の日以後に変更の認定を受けたものを含む。）に係る一団の土地における建築物の建築

エ 都市計画法第12条の4に規定する地区計画等の地区整備計画において、建築物の高さの最高限度が定められていない区域内における建築物の建築

オ 公益上必要な建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は維持管理するものに限る。）の建築

（6）前各号に掲げるもののほか、市長が建築審査会の意見を聴いた上で用途上やむを得ないと認めるもの

「位置、区域及び地区の種類は、計画図表示のとおり」

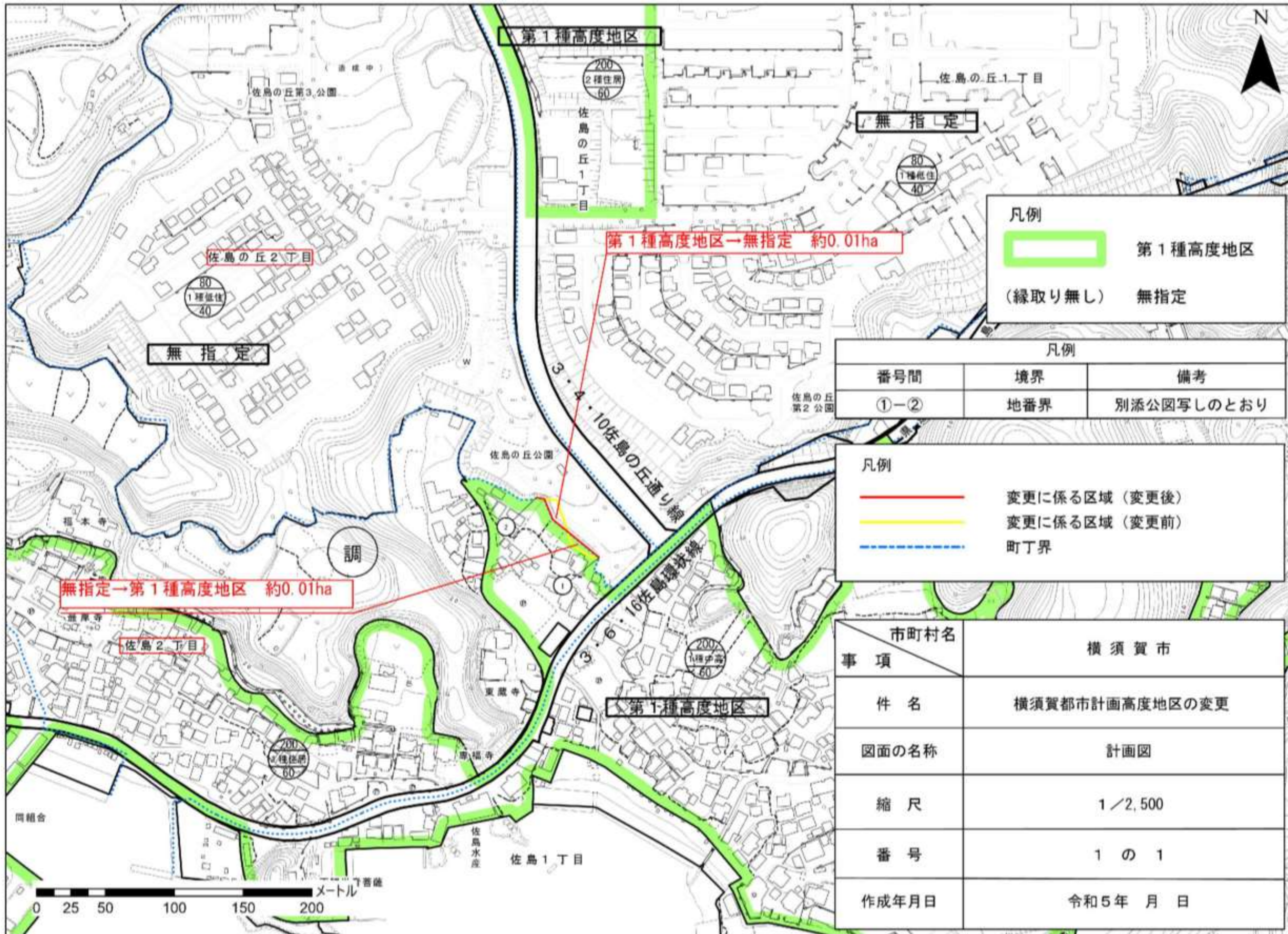
### （2）変更理由

本市では、高度地区指定基準に基づき、原則として用途地域の種類に応じて高度地区が指定されています。

今般、都市計画公園3・3・20号佐島の丘公園の区域変更に伴い、佐島2丁目及び佐島の丘2丁目地内において第一種中高層住居専用地域の区域変更を行うことから、第1種高度地区の指定区域を変更するものです。



(3) 計画図





## 6 諮問第3号 防火地域及び準防火地域の変更(案)

### (1) 変更内容

横須賀都市計画防火地域及び準防火地域の変更(横須賀市決定)

都市計画防火地域及び準防火地域を次のように変更する。

種	類	面	積	備	考
	防火地域	約	79ha		
	準防火地域	約	3,167ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

### (2) 変更理由

本市では、防火地域及び準防火地域指定基準に基づき、原則として用途地域の種類に応じて高度地区が指定されています。

今般、都市計画公園3・3・20号佐島の丘公園の区域変更に伴い、佐島2丁目及び佐島の丘2丁目地内において第一種中高層住居専用地域の区域変更を行うことから、準防火地域の指定区域を変更するものです。



(3) 計画図

