

理 由 書（ 高 度 地 区 ）

区域区分の変更に伴う用途地域の変更に合わせて、当該変更箇所について市街地の環境を維持し、都市機能に適応した土地利用の増進を図るため、市街化区域内の建築物の最高限度を定めた高度地区を、本案のとおり変更するものです。

東逸見町3丁目、大矢部4丁目の各地区については、用途地域がそれぞれ第1種中高層住居専用地域、第1・2種住居地域であるため、第1種高度地区とするものです。

浦賀7丁目地区については、用途地域が工業地域、近隣商業地域、商業地域であるため、第2・3種高度地区とするものです。

これらのほか、計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。

また、横須賀都市計画高度地区は、適用緩和・適用除外の規定を設けており、これまで適用緩和・適用除外は、認定制度として運用してきました。

この度、建築基準法第58条第2項に許可制度が追加されたことを受け、本規定についても認定制度から許可制度へ変更するものです。

併せて、高さ制限を緩和する他法令の改正等に対応するとともに、現行制度をより分かりやすくするため、以下の事項について見直しをするものです。

1. 建築基準法第3条第2項の規定に係る建築物（既存不適格建築物）と同一敷地内における増築の位置づけを明確にします。

2. マンション建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項及び長期優良住宅の普及促進に関する法律第18条第1項の許可を受けた建築物は、建築基準法第59条の2第1項等の許可を受けて建築物を建築する場合と同様に適用除外の対象に加えます。

3. 高度地区の都市計画決定以前に建築基準法第86条第1項等の認定を受けた建築物を適用除外とする規定について、該当する建築計画は存在しないため、当該規定を削除します。

4. 高さの最高限度が定められていない地区整備計画の区域内における建築物を適用

除外とする規定について、高度地区の規定を超える高さの建築物を計画する際、各々の地区計画の整備の方針に相応しい土地利用計画であることを前提に地区計画の変更を行うこととするため、当該規定を削除します。