

【令和 7 年度】

諮問第 1 号 横須賀都市計画用途地域の変更（案）

用途地域の変更について

1 用途地域

(1)用途地域とは

・「用途地域」は都市計画法に基づき、都市の将来像を見据え土地の合理的な利用を誘導するために定められる制度です。住居、商業、工業といった土地利用の大きな区分を13種類に分類し、それぞれの地域ごとに建築できる建物の種類、用途、容積率、建蔽率、などを誘導するものです。これにより、住環境の保護、商工業の利便性の増進、効率的な都市活動を確保することを目的とする、都市計画の根幹をなす制度です。

(2)変更理由

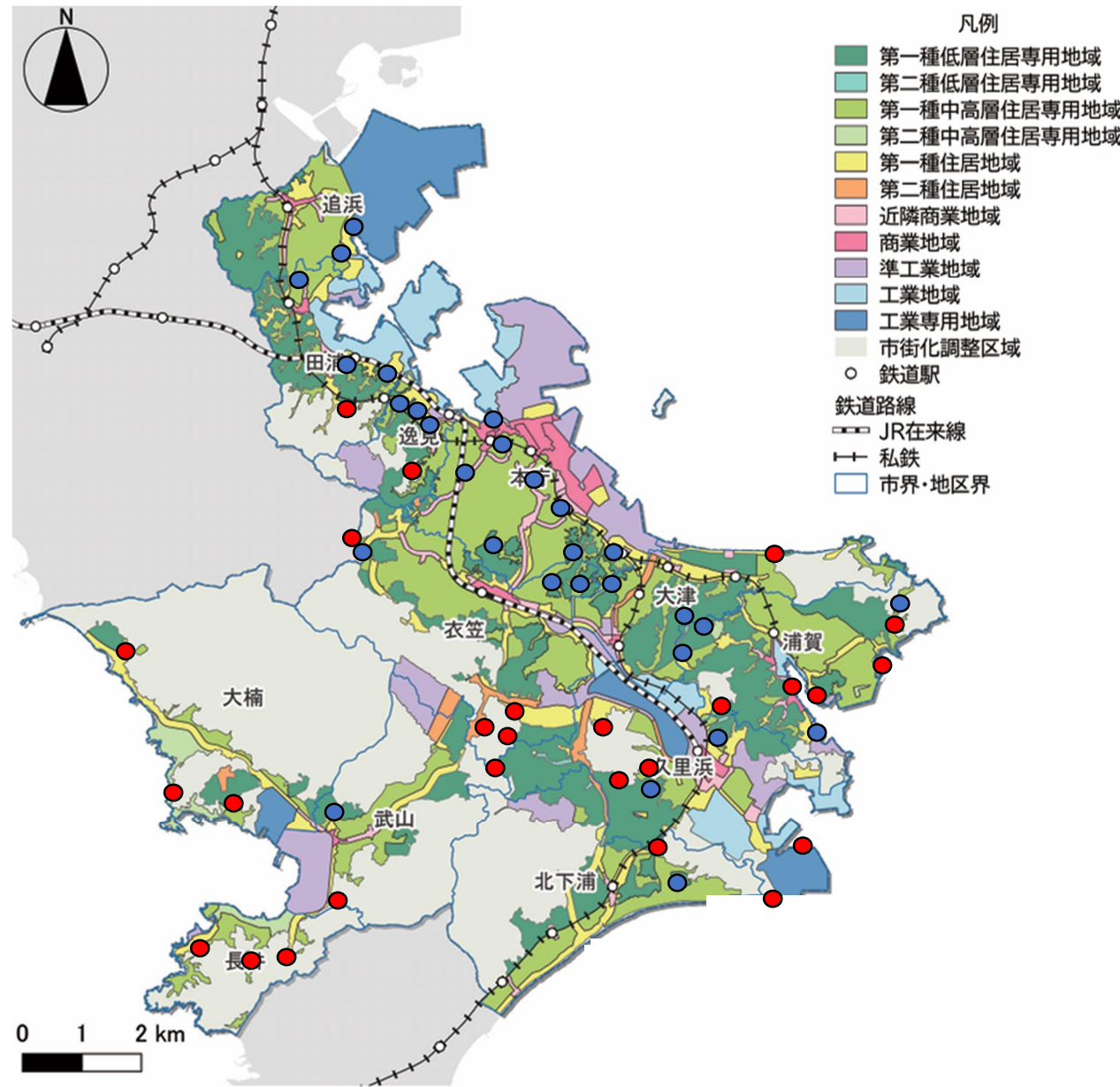
・第8回線引き見直しにより区域区分が変更されたこと、その他計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。

2 変更概要

(1)変更箇所数

区域区分の変更に伴い変更するもの	下図●	39件
用途地域境の不整合を変更するもの	下図●	43件

(2)変更箇所概略図

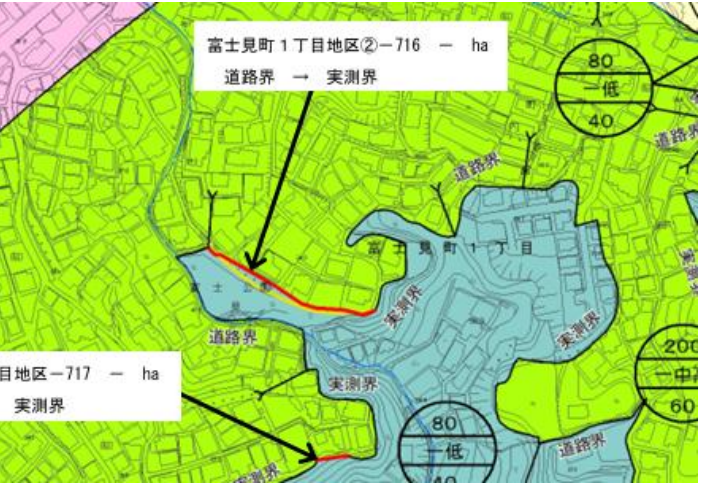


(3)変更箇所図（用途地域境の不整合を修正するものから抜粋）

地番境を精査し計画図を修正したもの



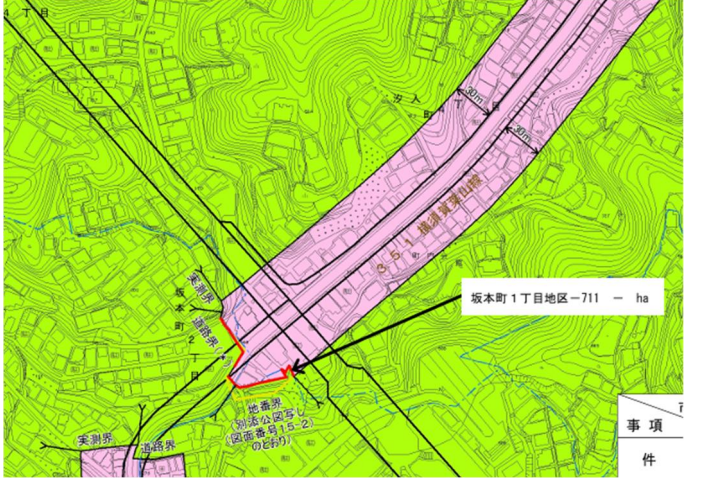
道路が存在しないため、擁壁下（実測界）へ界線根拠を変更したもの



完成した道路があるため、界線根拠を道路へ変更したもの



地番境を精査し計画図を修正したもの



道路が存在しないため、地番界へ界線根拠を変更したものの



擁壁下を用途境の根拠としていたが、家屋にまたがっていたため位置を修正したもの



【令和 7 年度】

諮問第 2 号 横須賀都市計画高度地区の変更（案）

高度地区について

1 高度地区とは

(1)高度地区とは

・「高度地区」は都市計画法に基づき、市街地の環境を維持、土地利用の促進を目的に、**建築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区**のことです。横須賀市では用途地域の種別に応じて第1種（15m）、第2種（20m）、第3種（31m）、無指定、の4区分の指定を行っています。

(2)変更理由

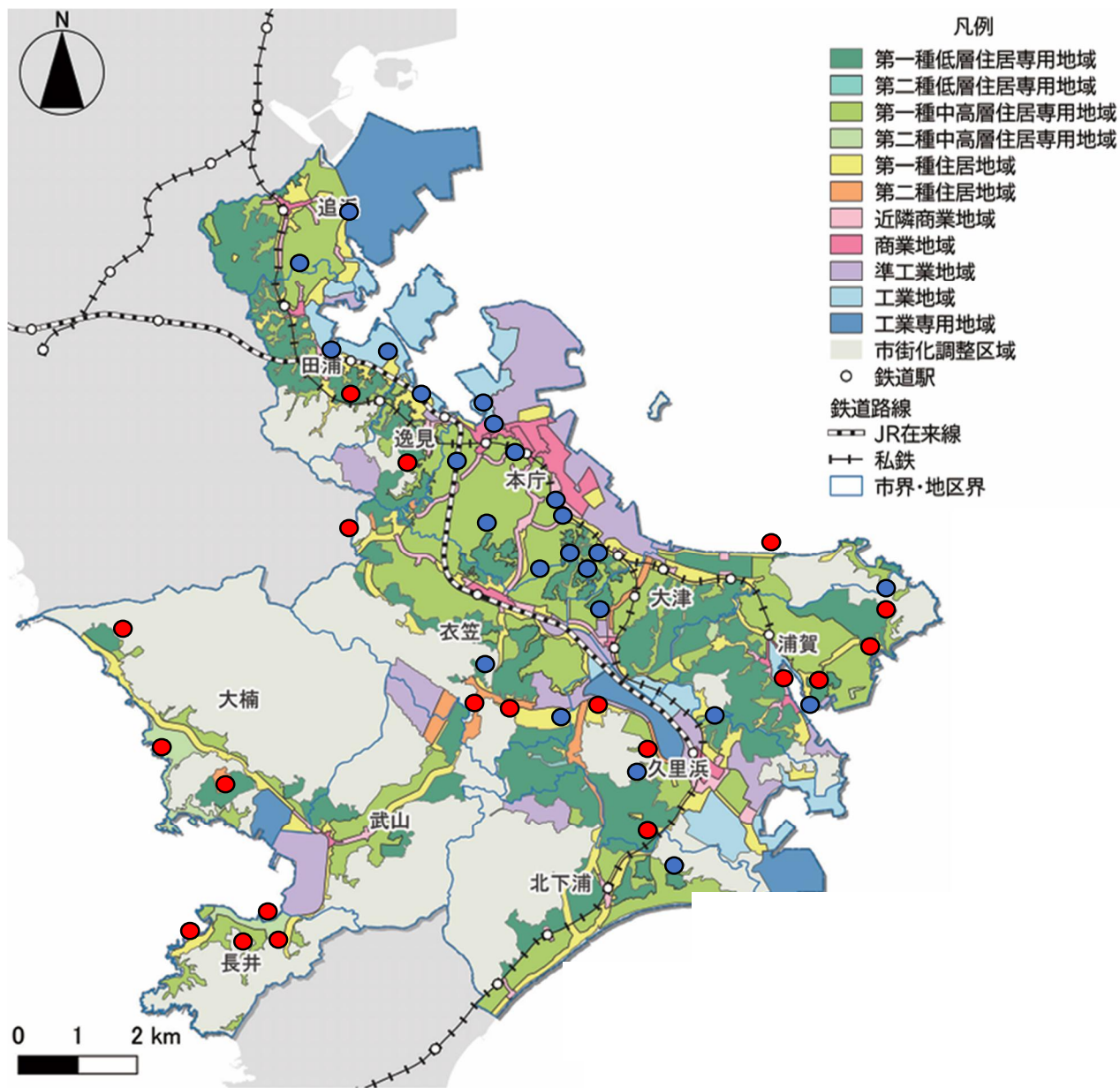
・第8回線引き見直しにより区域区分が変更されたこと、その他計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。また、高度地区の適用緩和・適用除外の規定を認定制度から許可制度へ変更するとともに、他法令の改正に対応するため諸規定の見直しを行うものです。

2 変更概要

(1)変更箇所

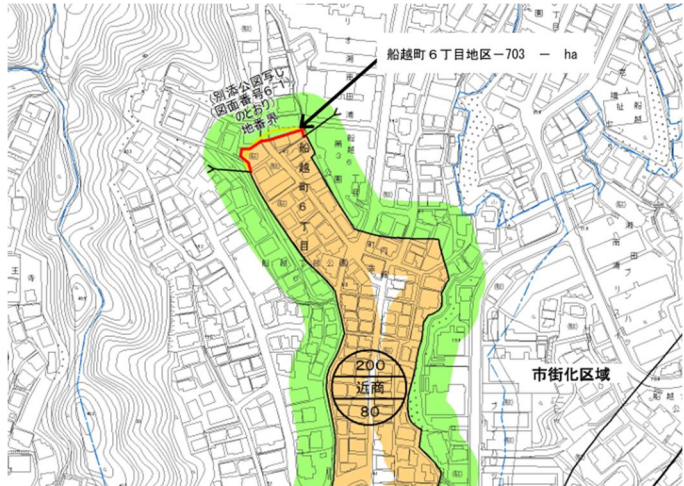
区域区分の変更に伴い変更するもの	下図 ●	31件
用途地域の変更に伴い変更するもの	下図 ●	34件

(2)変更箇所概略図

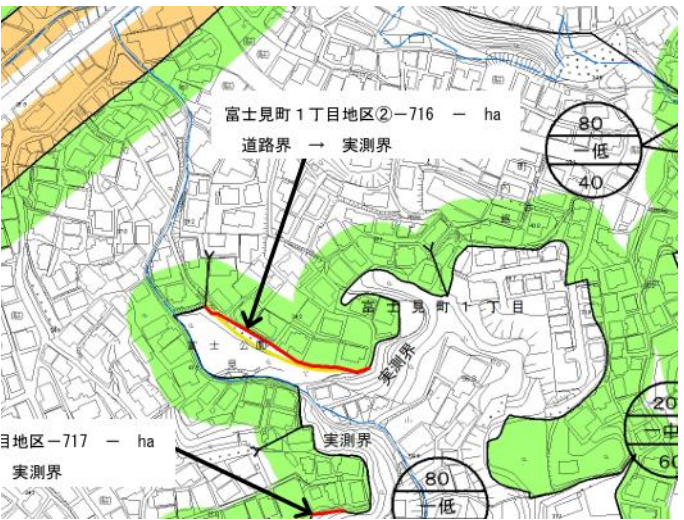


(3)変更箇所図（用途地域の変更に伴い変更するものから抜粋）

地番境を精査し計画図を修正したもの



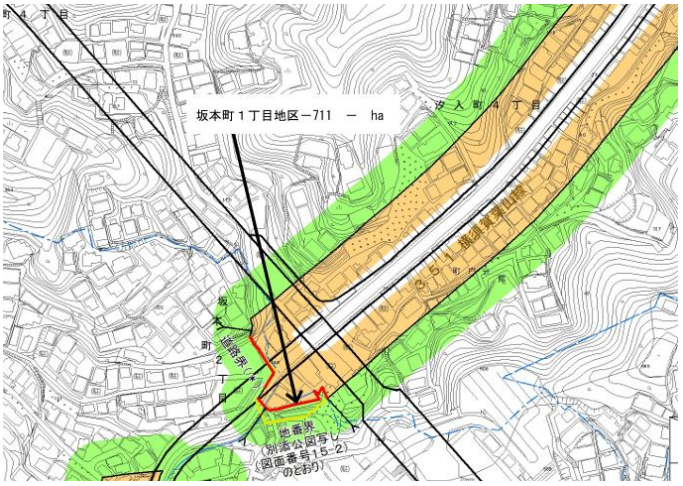
道路が存在しないため、擁壁下（実測界）へ界線根拠を変更したもの



完成した道路があるため、界線根拠を道路へ変更したもの



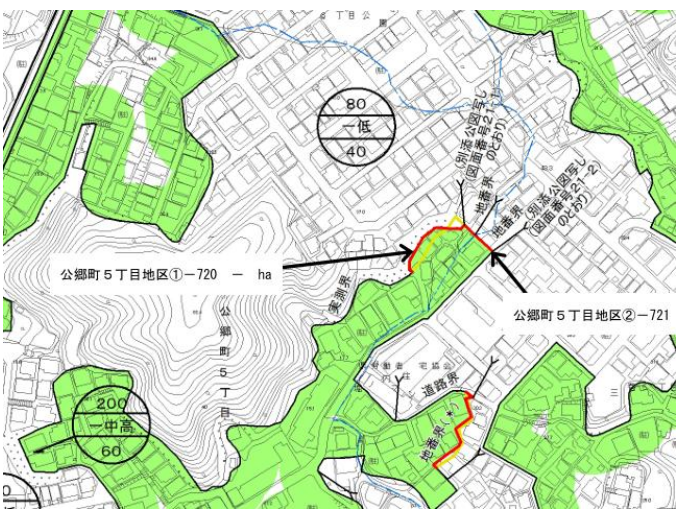
地番境を精査し計画図を修正したもの



道路が存在しないため、地番界へ界線根拠を変更したもの



擁壁下を用途境の根拠としていたが、家屋にまたがっていたため位置を修正したもの



(4)規定の変更

新

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

市長が市街地環境の整備改善に資すると認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可した建築物については、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、大規模の模様替えを行う場合、又は高さの最高限度の範囲内で行う同一敷地内の他の建築物の増築
- （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、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、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第18条第 1 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て許可したもの
- （5）次のいずれかに該当する場合で、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、かつ、建築審査会の同意を得て許可したもの
 - 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 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）市長が用途上やむを得ないと認め、かつ、建築審査会の同意を得て許可したもの「位置、区域及び地区の種類は、計画図表示のとおり」

旧

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模様替えを行う場合
- （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」

【令和 7 年度】

諮問第 3 号 横須賀都市計画防火地域・準防火地域の変更（案）

防火地域・準防火地域について

1 防火地域・準防火地域とは

(1)防火地域・準防火地域とは

・「防火地域・準防火地域」は都市計画法に基づき、建築物が密集する市街地で火災が発生した際に、延焼を防ぎ都市全体の安全性を高めることを目的とした制度のことで、指定エリア内の建築物には耐火・防火性能が求められます。

(2)変更理由

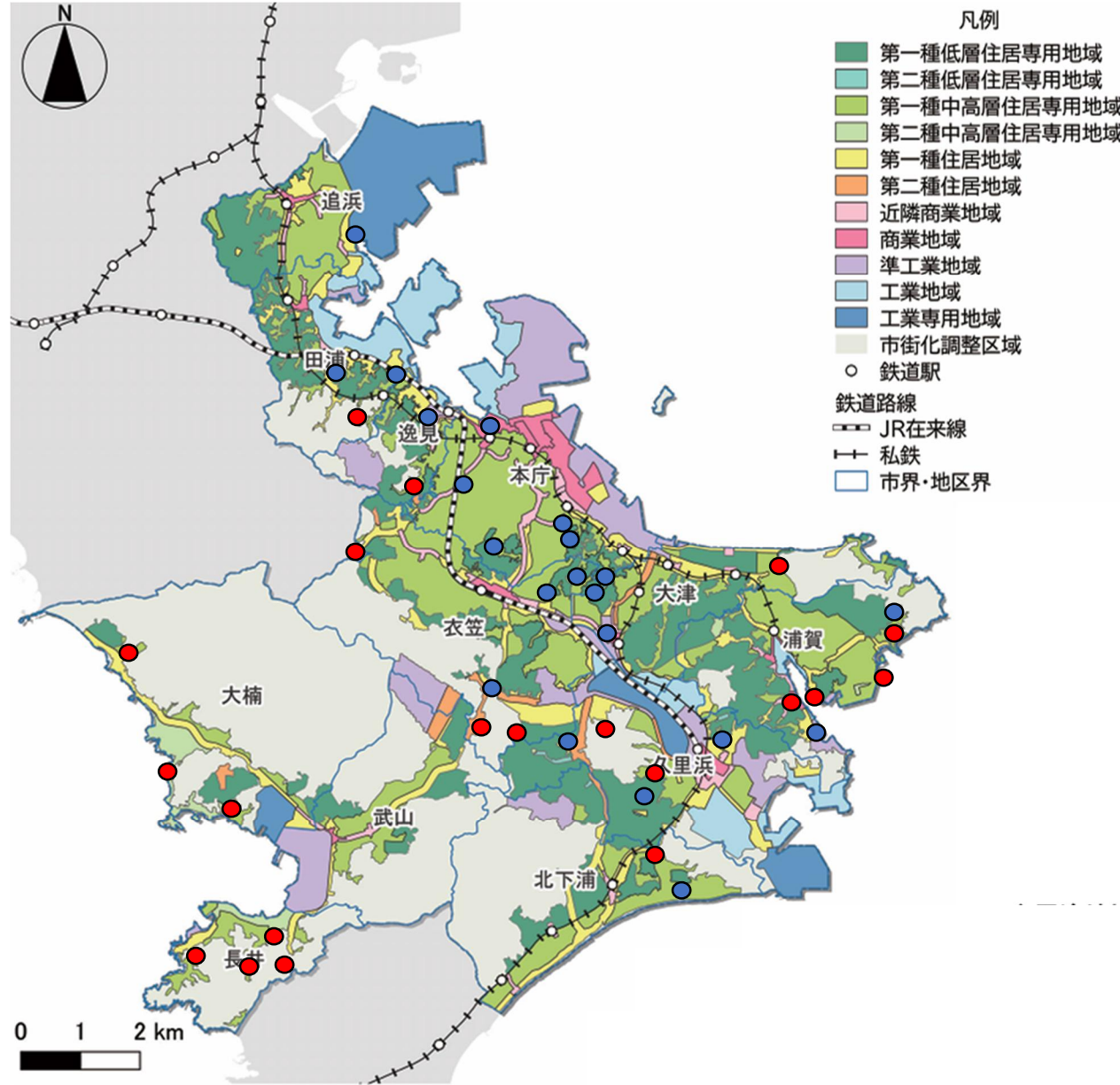
・第8回線引き見直しにより区域区分が変更されこと、その他計画図上の不整合を修正するなど必要な変更を行うものです。

2 変更概要

(1)変更箇所数

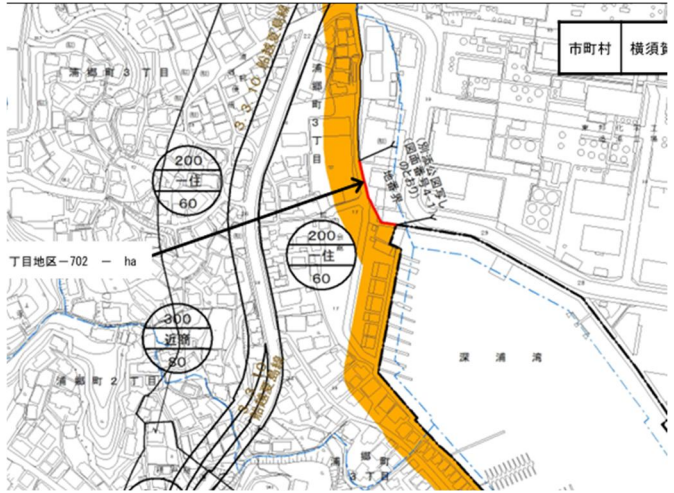
区域区分の変更に伴い変更するもの	下図 ●	29件
用途地域の変更に伴い変更するもの	下図 ●	27件

(2)変更箇所概略図

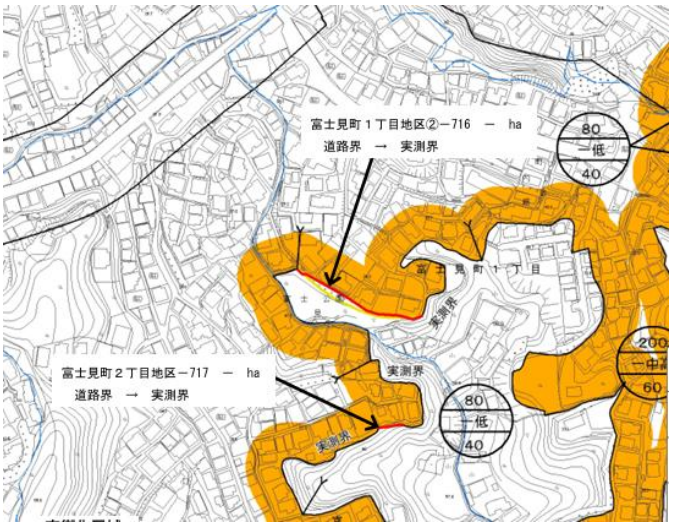


(3)変更箇所図（用途地域の変更に伴い変更するものから抜粋）

地番境を精査し計画図を修正したもの



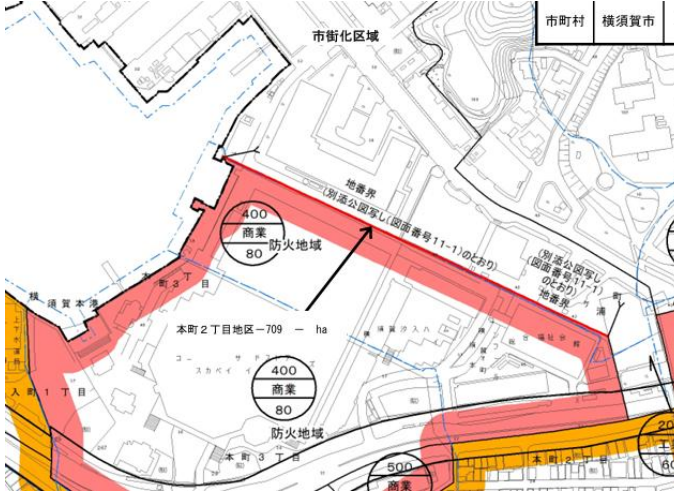
道路が存在しないため、擁壁下（実測界）へ界線根拠を変更したもの



完成した道路があるため、界線根拠を道路へ変更したもの



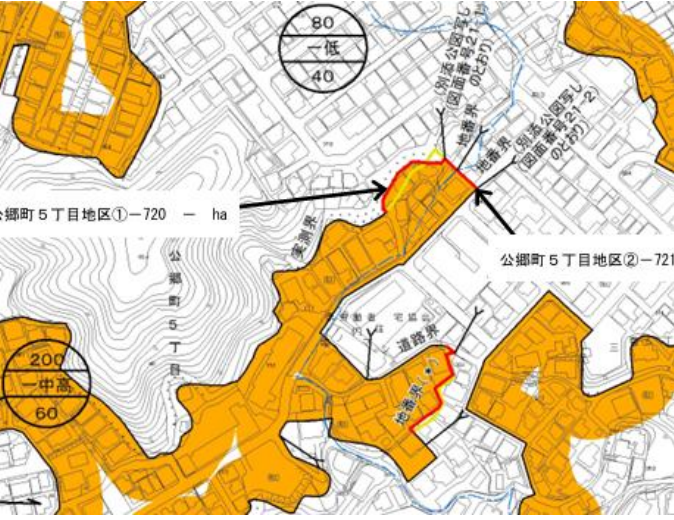
地番境を精査し計画図を修正したもの



道路が存在しないため、地番界へ界線根拠を変更したもの



擁壁下を用途境の根拠としていたが、家屋にまたがっていたため位置を修正したもの



【令和 7 年度】

諮問第 4 号 横須賀都市計画生産緑地地区の変更（案）

1 生産緑地地区とは

- 生産緑地とは、市街化区域内の農地を計画的に保全することにより、農林漁業と調和した良好な都市環境を形成することを目的として、地権者の同意を得て、都市計画に定めることができる地域です。
- 生産緑地地区に指定されると、30 年間、農地として管理することが義務付けられ、農地以外の利用ができませんが、固定資産税等の軽減措置や相続税の納税猶予措置を受けることができます。
- 本市は平成 4 年に 167 か所（23.1ha）指定し、平成 17 年の 177 か所（26.3ha）をピークに減少傾向にあります。

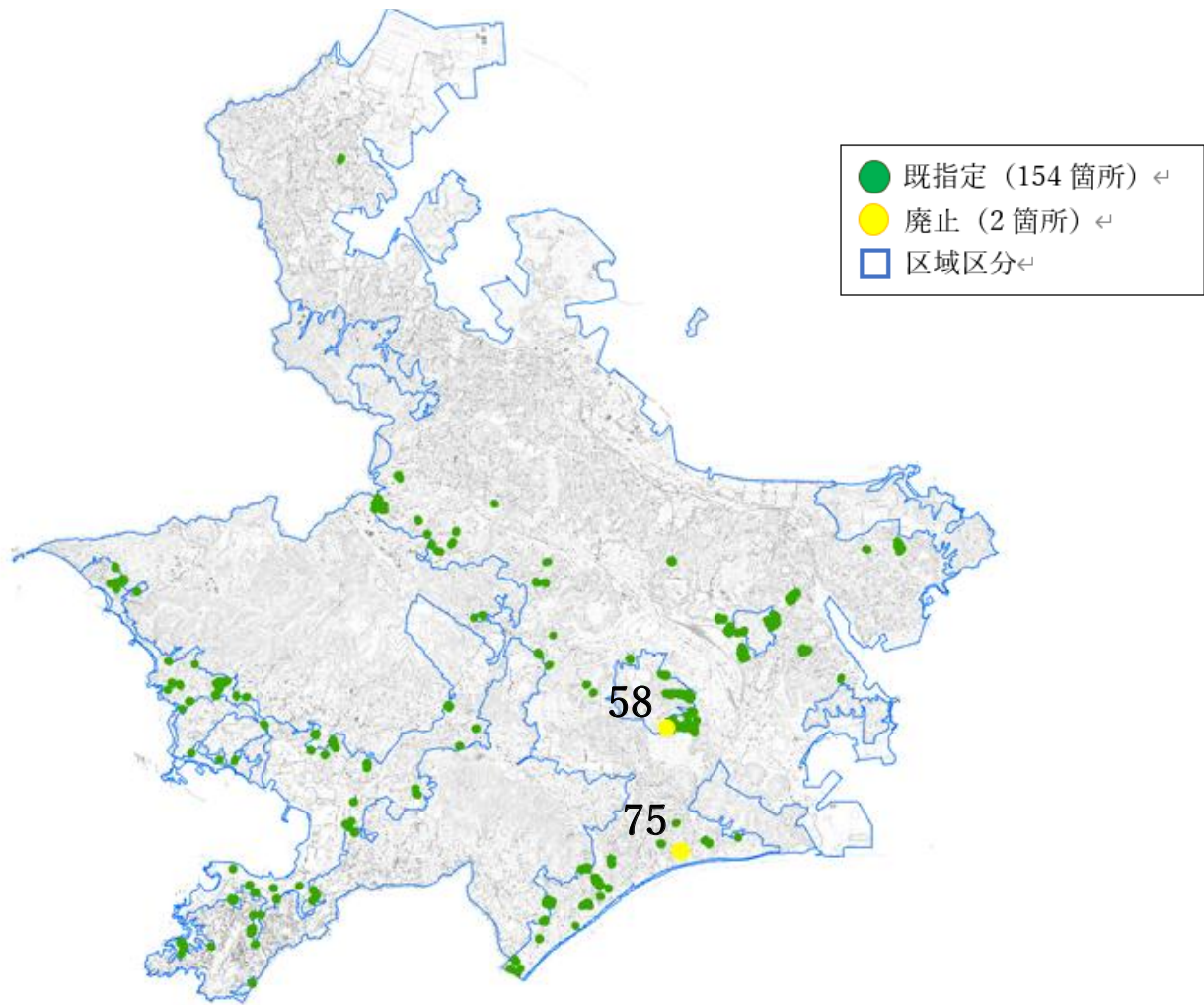
2 変更理由概要

- 箇所番号 **58** は、**市街化調整区域に編入**されたことにより、生産緑地の指定基準を満たさないことから**廃止**を行うものです。
- 箇所番号 **75** は、指定年度より **30 年経過**し、買取申出後、行為制限の解除を行ったため**廃止**を行うものです。

箇所番号	地区名	変更詳細	変更前→変更後	面積増減
58	久村字前田	廃止	570 m ² ⇒0 m ²	△570 m ²
75	野比 3 丁目	廃止	650 m ² ⇒0 m ²	△650 m ²
合計				△1,220 m ²

注；面積は登記簿面積合計の 1 の位を四捨五入

3 総括図（変更箇所位置図）



4 新旧対照表

新旧の別	面 積	箇 所 数
新	約 23.3 ha	154
旧	約 23.4 ha	156
増 減	約 △0.1 ha	△2

【令和 7 年度】

諮問第 5 号 横須賀都市計画下水道の変更（案）

下水道の変更について

1 下水道

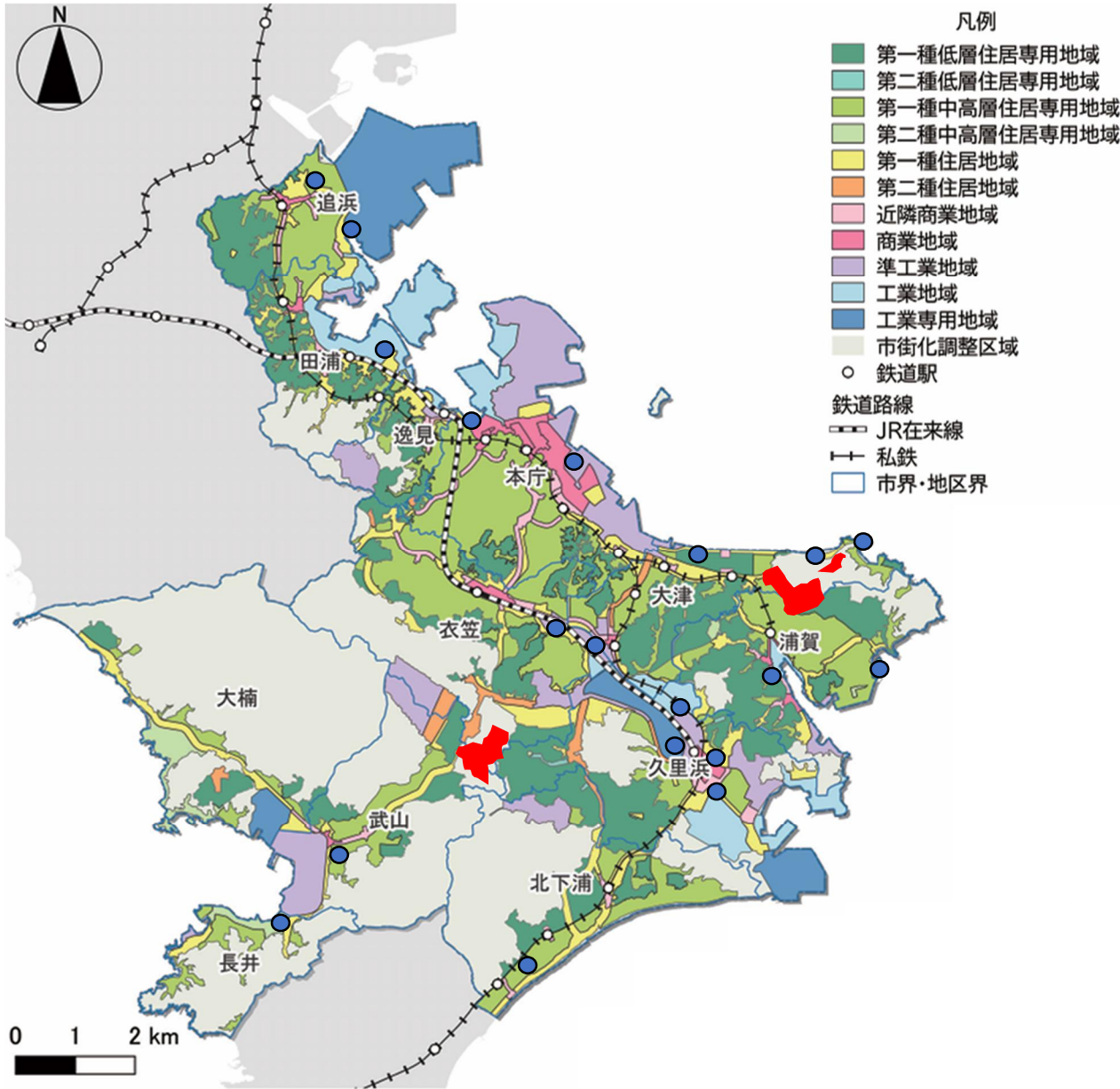
- (1)都市計画で定める下水道とは
- ・都市計画法に定める都市施設としての下水道は、**公衆衛生の向上と浸水被害の防止を目的として計画的に配置・整備される根幹的な施設**です。機能的な都市活動の確保及び良好な都市環境を形成及び保持するよう**排水区域、処理場、ポンプ場、主要な管渠**を一体的かつ総合的に定めるものとされています。
- (2)変更理由
- ・第8回線引き見直しにより区域区分が変更されたことに伴い、公共下水道排水区域の適正化を図ること。また、自然災害の頻発化、激甚化、さらには老朽化する施設の改築更新を見据えてポンプ場を都市施設として再度指定します。

2 変更概要

(1)変更箇所

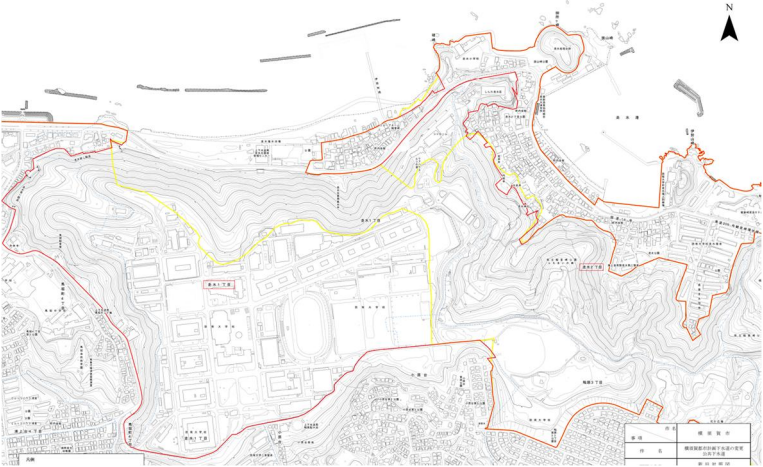
公共下水道排水区域 下図 	3箇所、計89haの減少 6293ha
ポンプ場 下図 	19箇所を再度指定

(2)変更箇所概略図

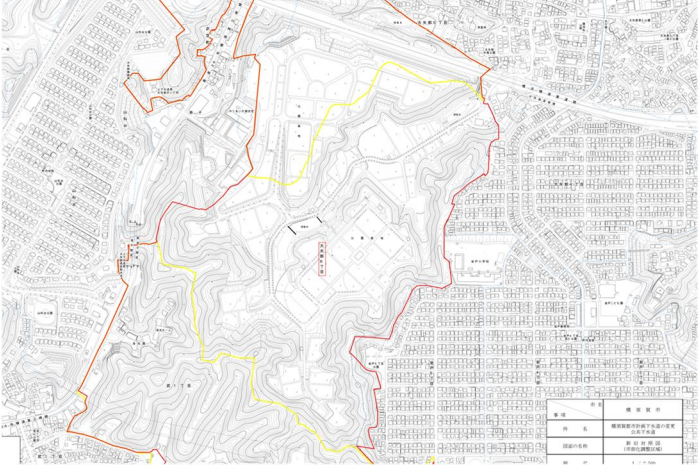


(3)変更箇所図

公共下水道排水区域の適正化（走水）



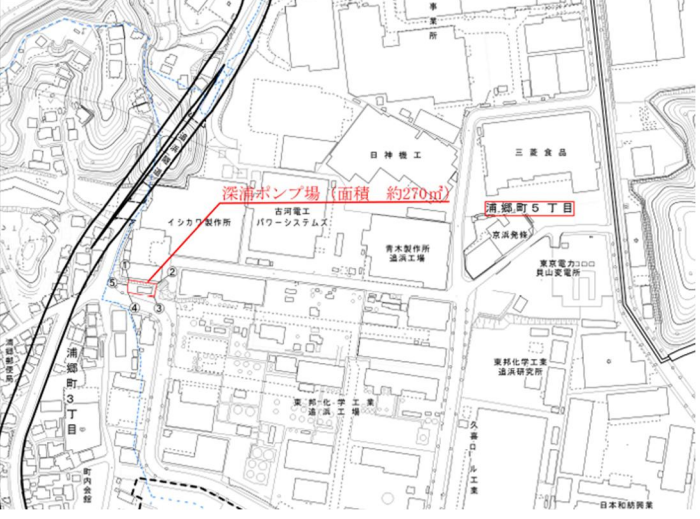
公共下水道排水区域の適正化（大矢部）



追浜ポンプ場



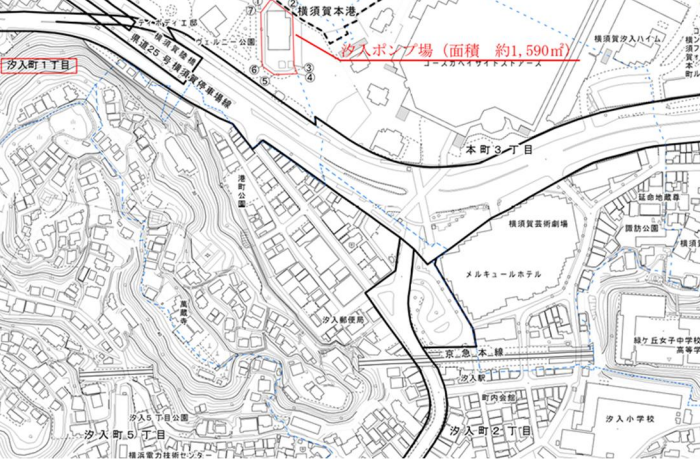
深浦ポンプ場



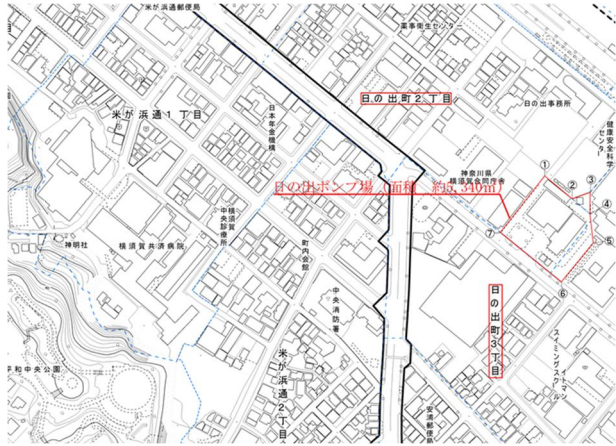
長浦ポンプ場



汐入ポンプ場



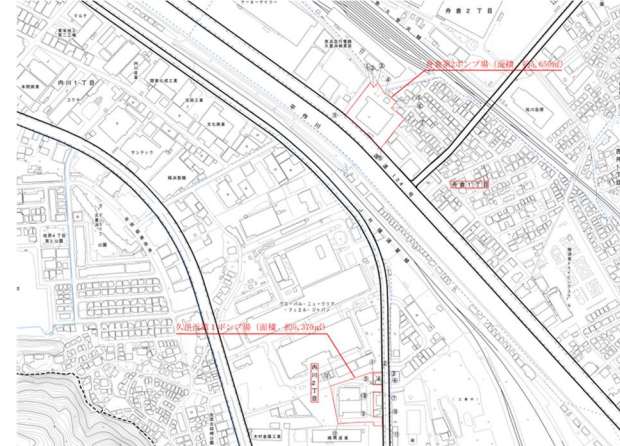
日の出ポンプ場



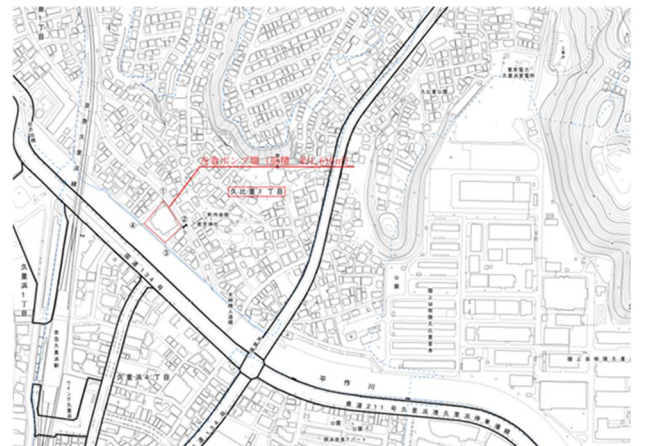
馬堀ポンプ場



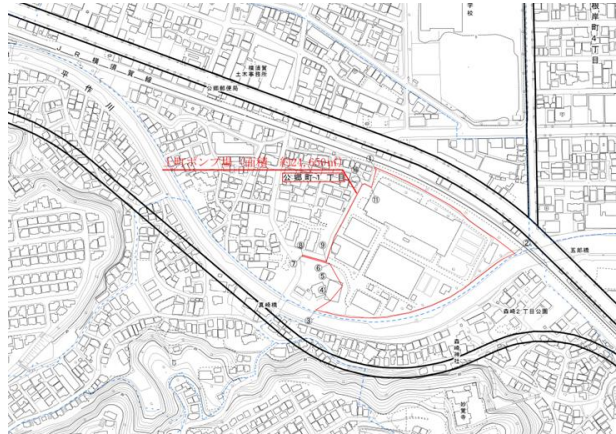
久里浜第1ポンプ場 舟倉第2ポンプ



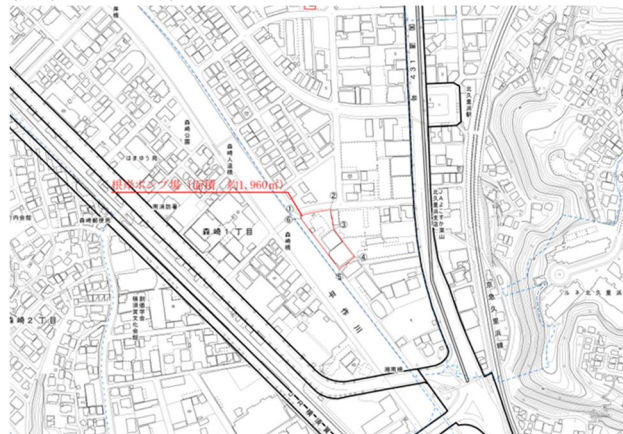
舟倉ポンプ場



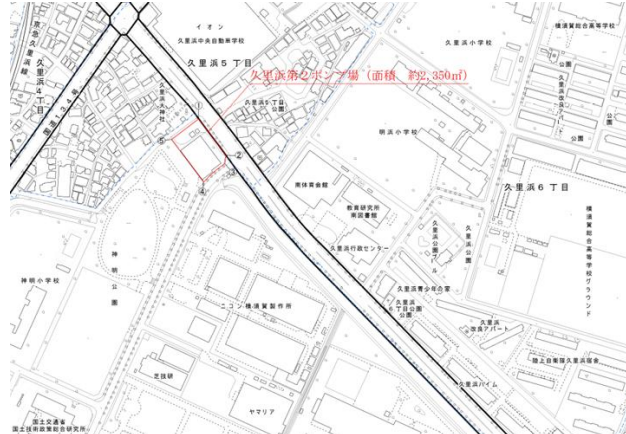
上町ポンプ場



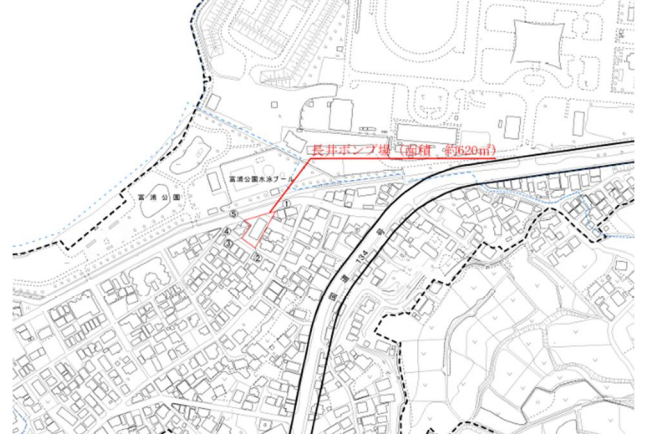
根岸ポンプ場



久里浜ポンプ場



長井ポンプ場



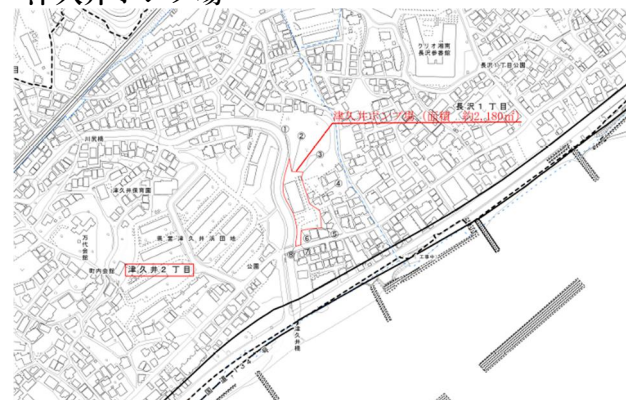
伊勢町ポンプ場 走水ポンプ場



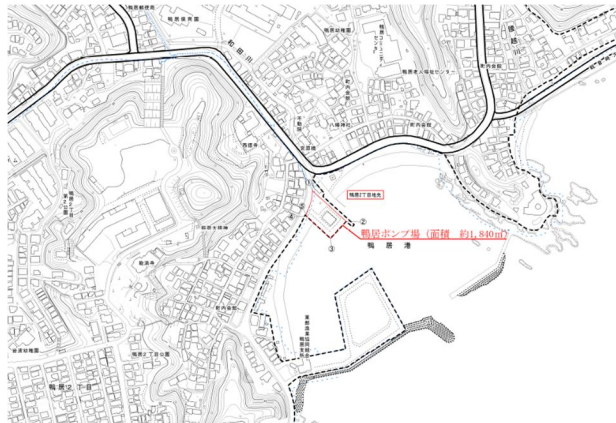
浦賀ポンプ場



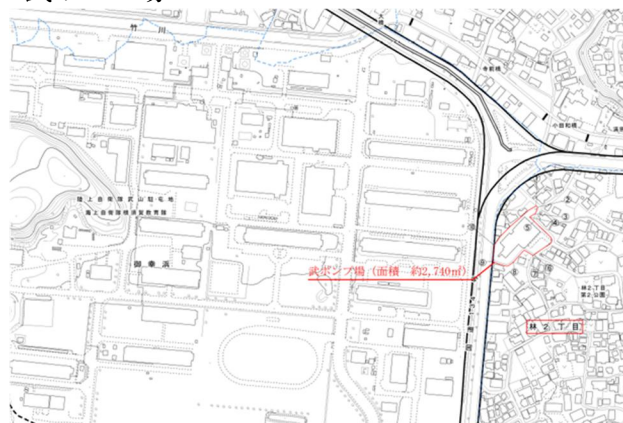
津久井ポンプ場



鴨居ポンプ場



武ポンプ場



【令和 7 年度】

諮問第 6 号 横須賀都市計画地区計画の変更（湘南国際村地区地区計画）（案）

1 変更理由

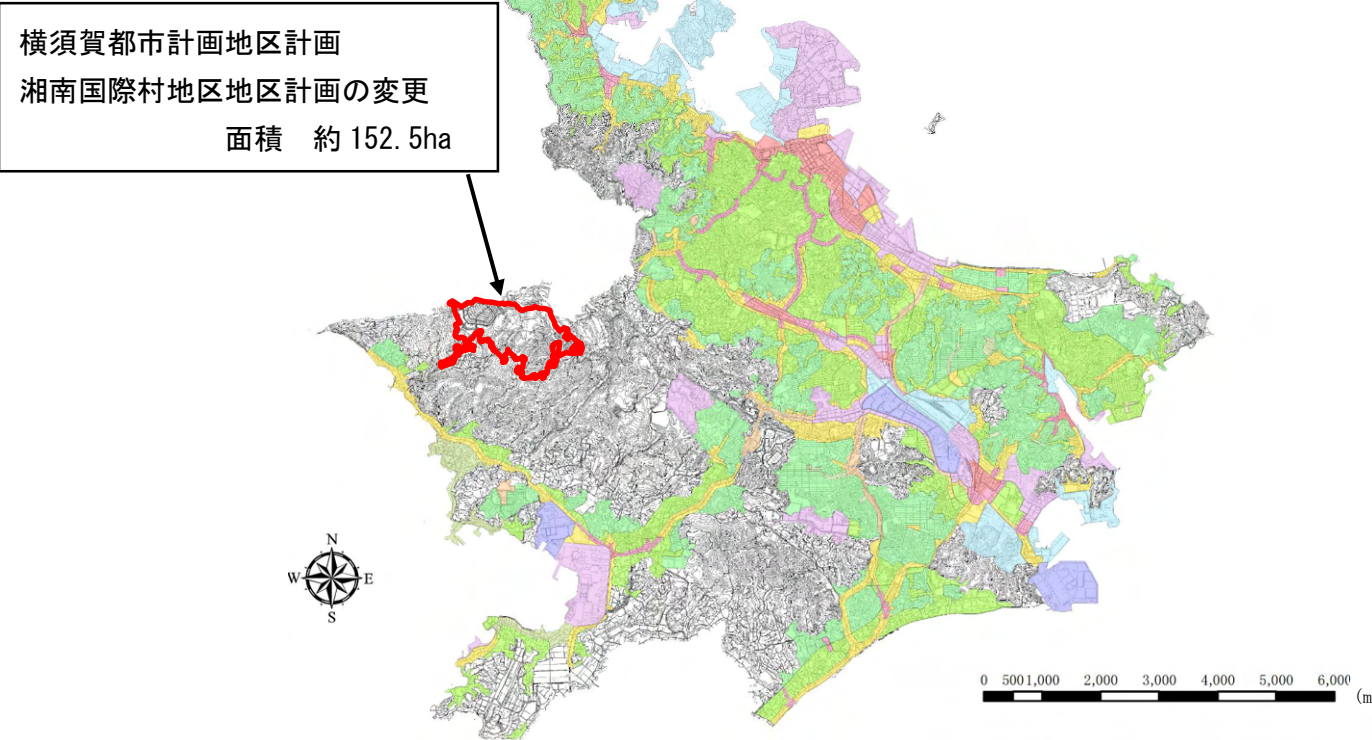
本地区の地区計画は、神奈川県が昭和 60 年に策定した「湘南国際村基本構想」及び昭和 63 年に策定した「湘南国際村基本計画」に基づく市街化調整区域内の計画的大規模開発行為として、平成 2 年に開発許可を受けて宅地等の整備が行われた区域及び宅地等の整備が行われる見込みのある区域について、建築物等の整備の適正な誘導及び保全を図ることを目的として、平成 8 年に都市計画に定めたものです。

景気の長期低迷を経て、社会状況が大きく変化したことが本地区のまちづくりを推進するうえで深刻な問題となったことから、神奈川県は平成 18 年に基本計画を改訂し、翌年、本市は地区計画を変更しましたが、その後長い時間が経過する中で、本地区の居住者の高齢化や入村機関の利用者数の減少などの課題が生じ、将来を見据え、活性化に向けた見直しや取組みが必要となりました。

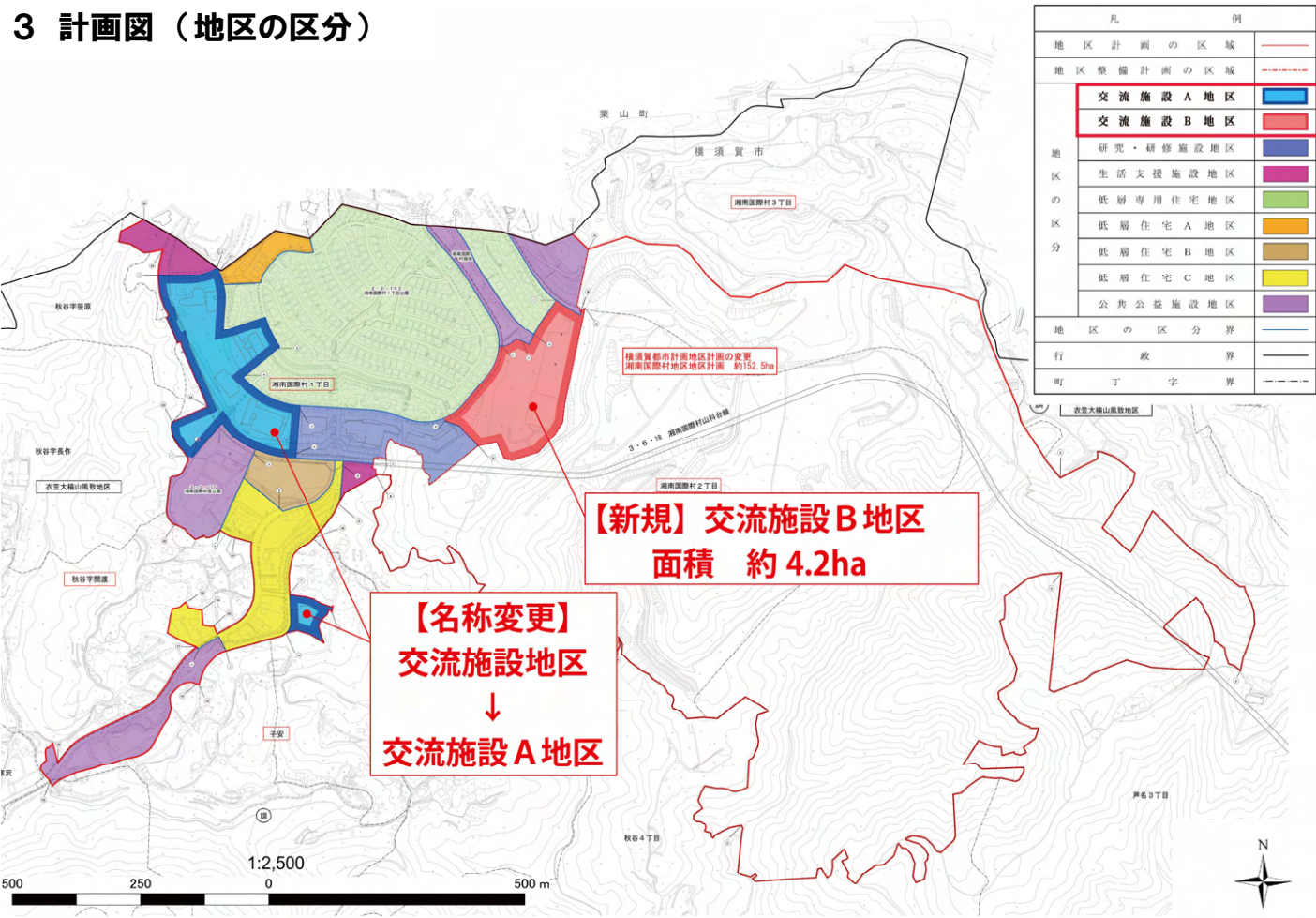
このため、神奈川県は平成 31 年 3 月に基本計画を再度改訂し、本市では令和 3 年に、すでに開発行為が行われていた「交流施設地区」及び「研究・研修施設地区」等において地区計画の変更を行いました。その際、これまで仮設駐車場として利用されてきた地域については、今後の土地利用の方向性が定められなかったことから、地区整備計画を定めるに至らず保留となっていました。

今般、この仮設駐車場部分の土地利用の機運が高まってきたことから、「湘南国際村基本計画（平成 31 年 3 月改訂）」による土地利用計画に基づき、民間投資を促進することによってサービスの提供や村の活性化につなげるとともに、土地利用の適正な誘導、整備後の維持を図るため、現在仮設駐車場として利用されている地域について地区整備計画を定めることとして、地区計画を変更するものです。

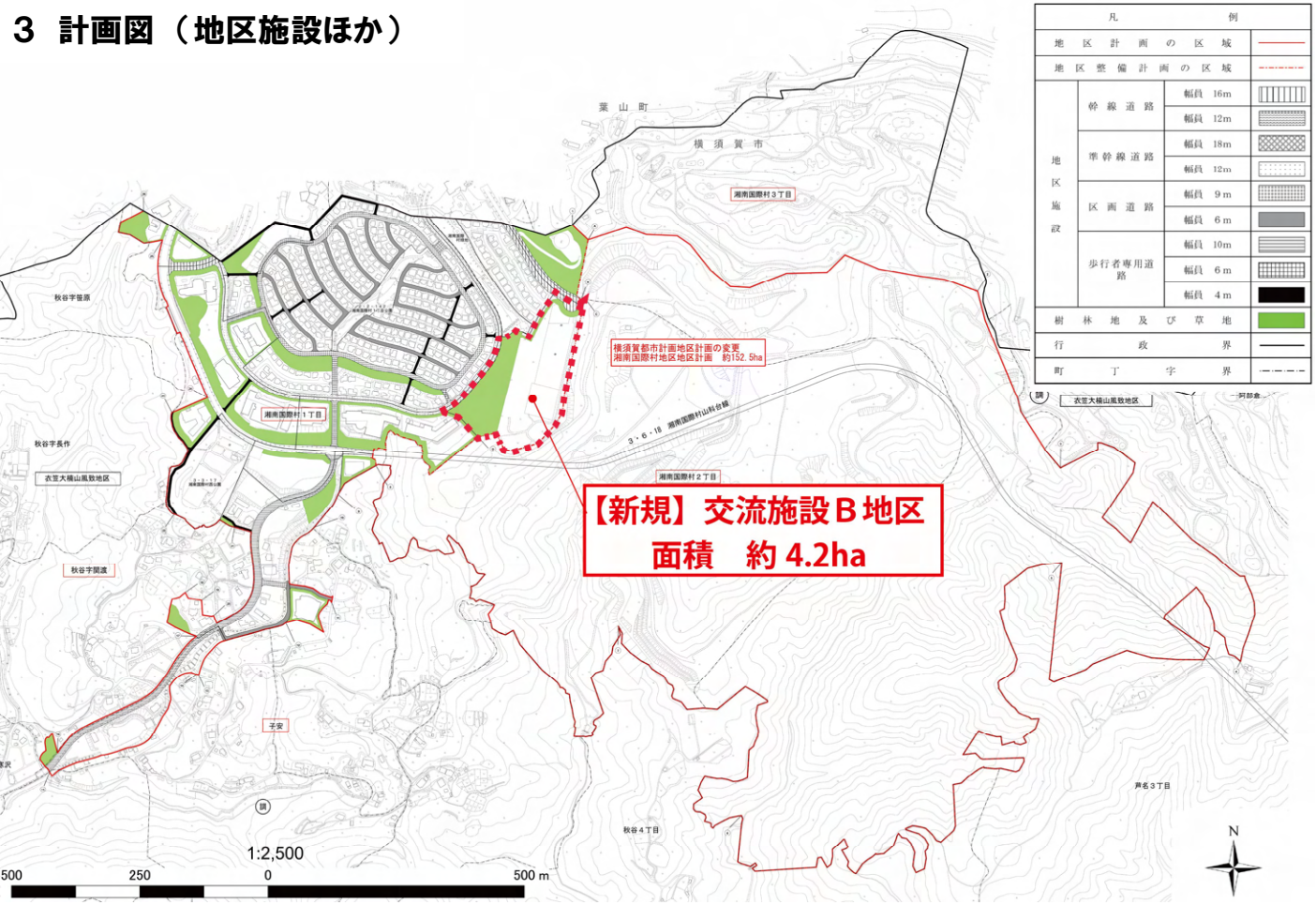
2 統括図



3 計画図（地区の区分）



3 計画図（地区施設ほか）



4 変更箇所(新旧対照表)及び新設箇所 ※変更箇所：アンダーライン部

○「区域の整備、開発及び保全に関する方針」建築物等の整備方針及び「地区整備計画」面積の変更

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画湘南国際村地区地区計画を次のように変更する。

名 称	湘南国際村地区地区計画		
位 置	横須賀市湘南国際村 1 丁目、湘南国際村 2 丁目、湘南国際村 3 丁目、子安及び秋谷字関戸		
面 積	約 152.5ha		
～（略）～			
区域の整備、開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	(新)	(旧)
		1（1） ア 交流施設地区 研修所、研究所、教育、健康施設のほか、宿泊施設等が立地する街区とし、 <u>交流機能に著しい障害を及ぼすおそれのある施設の建築を制限する。</u>	1（1） ア 交流施設地区 研修所、研究所、教育、健康施設のほか、宿泊施設等が立地する街区とし、これら以外の施設の建築を制限する。
～（略）～			
地 区 整 備 計 画	面 積	(新)	(旧)
		約 44.1ha	約 39.9ha
～（略）～			

○「地区整備計画」の建築物に関する事項の変更及び新設

(1) 「地区の名称」の変更

「交流施設地区」 ⇒ 「交流施設A地区」

(2) 交流施設B地区の新設

地区整備計画	建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	交流施設B地区
			地区の面積	約 4.2ha
		建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外のものは、建築してはならない。 (1) 研究所及び研修所 (2) 路線バスの停留所の上家 (3) 学校、図書館その他これらに類するもの (4) 博物館及び美術館 (5) 事務所 (6) 体育館、スポーツ練習場及び水泳場（ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類するものを除く。） (7) ホテル又は旅館 (8) 店舗、飲食店その他これらに類するもの(風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項各号、第6項各号、

地区整備計画	建築物に関する事項		第9項又は第11項のいずれかに該当する営業の用に供するものを除く。） でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの（建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）第130条の5の3第1号又は第2号に掲げるものに限る。） (9) 公衆便所 (10) 前各号の建築物に附属するもの。ただし、自動車車庫にあっては当該自動車車庫の床面積の合計に同一敷地内にある建築物に附属する自動車車庫の用途に供する工作物の築造面積を加えた値が当該敷地内にある建築物（自動車車庫の用途に供する部分を除く。）の延べ面積の合計を超えないもので、かつ、2階以上の部分を自動車車庫の用途に供するものを除く。
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の4
		建築物の敷地面積の最高限度	4,000㎡。 ただし、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものについては200㎡とし、路線バスの停留所の上家又は公衆便所の用途に供する建築物にあっては、この限りでない。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線までの距離は10m以上とし、隣地境界線までの距離は5m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 (1) 路線バスの停留所の上家の用途に供する建築物 (2) 公衆便所の用途に供するもので、道路境界線からの距離が1.5m以上、隣地境界線からの距離が1m以上のもの (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、外壁等の面から敷地境界線までの距離が5m以上のもの
		建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、地盤面から15m以下とする。ただし、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものの高さは、地盤面から10m以下とし、かつ、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。 (1) 真北方向の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものと見なす。 (2) 地階を除く階数は2以下とし、軒の高さは地盤面から7m以下とする。 2 自動車車庫の用途に供する工作物の高さは、地盤面から2m以下とする。 3 屋外広告物の高さは、地盤面から4m以下とする。
		工作物の設置の制限	1 傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これらに類するものは設けてはならない。ただし、やむを得ず道路に面する部分に玄関アプローチその他これに類するもの及び建築物に附属する縁台等を築造する部分にあっては、この限りでない。

地区整備計画	建築物に関する事項	建築物の設置の制限	2 建築物の屋上及び外壁等に突出した形態の屋外広告物を設置してはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁等、塀又は工作物は色彩に配慮し原色は避けるものとする。 2 建築物の屋根面積の過半は切妻、寄棟等の勾配を有する形状とし、その勾配は10分の2以上10分の15以下とする。
		垣又はさくの構造の制限	建築物に附属するへい又は門（門柱は除く。以下「へい等」という。）は、生垣又は地盤面からの高さが1.2m以下の網状その他これに類する形状のものとする。ただし、学校、テニスコート、運動場その他これらに類する土地の周囲に設けるへい等の高さにあつては、この限りでない。
	土地の利用に関する事項	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	良好な住環境の確保に必要な現に存する樹林地及び草地を緑地として保全する。ただし、敷地内への出入口に係る部分及び防災上又は公益上やむを得ない行為は、この限りでない。

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設の配置、保全する樹林地及び草地は、計画図表示のとおり。」

5 経緯

都市計画決定（変更）の経緯

平成 8 年 2 月 13 日	地区計画の都市計画決定の告示（市告示第 9 号）
平成 19 年 8 月 27 日	地区計画の都市計画変更の告示（市告示第 101 号）
令和 3 年 1 月 12 日	地区計画の都市計画変更の告示（市告示第 4 号）

今回の都市計画変更の経緯

令和 6 年 6 月 28 日	神奈川県からの地区計画の変更の依頼書の受理
令和 6 年 10 月 8 日から 10 月 21 日まで	公聴会開催のための 1 次案の閲覧（公述申出人受付期間） 窓口閲覧者 0 名 公述申出書の提出 0 件
令和 6 年 11 月 16 日	利害関係人に対する説明会 出席者 7 名
令和 7 年 1 月 14 日から 1 月 27 日まで	2 次案の縦覧（意見書の提出は令和 7 年 2 月 3 日まで） 窓口縦覧者 0 名 意見書の提出 0 件
令和 7 年 5 月 26 日から 6 月 9 日まで	法定縦覧 窓口縦覧者 0 名 意見書の提出 0 件
令和 7 年 8 月 1 日	横須賀都市計画審議会
令和 7 年 8 月 25 日	都市計画告示（市告示第 号）