

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画佐原 2 丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		佐原 2 丁目地区地区計画
位 置		横須賀市佐原 2 丁目
面 積		約 17.7 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	佐原 2 丁目地区は本市の南部地域、横浜横須賀道路佐原インターチェンジの北東約 0.5 km に位置し、都市計画道路安浦下浦線、久里浜田浦線等の地域幹線道路網が整備されている工業地の一面に存している地区である。 当地区は、工業地における工場跡地とこれに連たんする一体の区域を土地利用の転換及び有効活用により、都市環境の整備・改善及び都市機能の増進を図ることを基本方針に、地区計画において教育・商業・業務等の諸機能を有する良好な市街地環境の形成を図ることを目標とする。
	再開発等促進区の土地利用に関する基本方針	1 地区全体を再開発等促進区に定め、当該地区内に道路、公園等の公共施設を適正な配置及び規模で整備のうえ、周辺の工業地と調和した良好な市街地環境の形成を図り、効率的かつ合理的な土地利用を計画誘導する。 2 地区全体を 2 地区に区分し、次のように土地利用転換を計画誘導する。 (1) 文教施設地区 主に学校、近隣住民又は地区住民の利便に寄与する都市公園から構成される街区に土地利用転換する。なお、本地区は、教育の多様化や高齢化社会の到来に対応した社会福祉、地域コミュニティ及び災害時における広域避難地の諸機能をも併せ持つものとする。 (2) 商業・業務施設地区 地域幹線道路沿道に位置する立地特性を生かし、商業・業務・住宅・生活支援等の諸機能を有する複合型の商業、業務等の街区に土地利用転換する。なお、周辺道路に著しい交通量の負荷や周辺環境に悪化を及ぼすおそれのある施設は、立地を制限するものとする。
	公共施設等の整備の方針	1 文教施設地区には、近隣住民又は地区住民の利便に寄与する都市公園及び地区内の交通利便に寄与する骨格的道路を適正な位置及び規模で整備する。 2 商業・業務施設地区の交通利便や適正な土地利用を目指し、都市計画道路安浦下浦線と久里浜田浦線を繋ぐルートに区画道路を適正な位置及び規模で整備する。 3 地区内の歩行者ネットワークの形成を目指し、学校や都市公園を繋ぐルートに歩行者等専用道路を適正な位置及び規模で整備する。
	建築物等の整備の方針	1 地区の区分ごとに建築物の用途、敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等を定め、次のように建築物等の整備を誘導するとともに、整備後の維持を図る。 (1) 文教施設地区 学校、都市公園施設、社会福祉施設、公益上必要な建築物及びこれらの支援施設の整備を計画誘導するものとし、これら以外の施設の建築を制限するものとする。 (2) 商業・業務施設地区 隣接する文教施設地区と調和した店舗、事務所、工場、生活利便施設、公益上必要な建築物等のほか、周辺環境に配慮した良質な共同住宅等の整備を計画誘導するものとし、周辺の市街地環境や道路交通に著しい障害を

区域の整備・開発及び保全の方針		及ばすおそののある施設の建築を制限するものとする。 なお、長屋又は共同住宅を主とする建築物にあっては、ゆとりのある敷地規模での建築を誘導し、敷地内に空地や緑地を多く確保するとともに、周辺環境と調和した建築物の整備を図るものとする。 2 潤いのある街区の形成を図るため、建築敷地の無秩序な細分化を制限するほか、敷地境界沿いは空地の整備に努めるものとする。 3 建築物及びこれに附属する工作物並びに屋外広告物等は、良好な都市景観に寄与する形態、位置、意匠及び色彩とし、周辺の市街地環境との調和に努めるものとする。
緑化の方針	緑 化 の 針	建築敷地の緑化を積極的に推進し、特に敷地境界沿いは、緑地帯の整備及び維持に努めるものとする。

再 開 発 等 促 進 区			面 積 約 1 7 . 7 ha			
主 要 な 公 共 施 設 の 配 置 及 び 規 模			地 区 幹 線 道 路 幅 員 12m 延 長 約 230m			
地 区	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模		区 画 道 路 幅 員 6 m 延 長 約 300m 歩 行 者 等 専 用 道 路 幅 員 4 m 延 長 約 360m			
	建 築 地 区 の 区 分	地 区 の 名 称	文 教 施 設 地 区		商 業 ・ 業 務 施 設 地 区	
		地 区 の 面 積	約 1 1 . 6 ha		約 6 . 1 ha	
	整 備 計 画	物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	次 の 各 号 に 掲 げ る 建 築 物 及 び 此 れ ら に 附 属 す る 建 築 物 は 建 築 し て は な ら ない。 (1) 店 舗 （ 物 品 販 売 業 を 営 む 店 舗 以 外 の 店 舗 及 び 飲 食 店 以 外 の も の を い う 。 以 下 同 じ 。 ） で そ の 用 途 に 供 す る 部 分 の 床 面 積 の 合 計 が 150㎡ を 超 え る も の (2) 事 務 所 (3) カ ラ オ ケ ボ ッ ク ス そ の 他 こ れ に 類 す る も の (4) 神 社 、 寺 院 、 教 会 そ の 他 こ れ ら に 類 す る も の (5) 公 衆 浴 場 (6) 自 動 車 教 習 所 (7) 自 動 車 車 庫 (8) 倉 庫 (9) 畜 舎 (10) 工 場 （ 建 築 基 準 法 施 行 令 （ 昭 和 25 年 政 令 第 338 号 ） 第 130 条 の 6 に 規 定 す る も の を 除 く 。 ） (11) 自 動 車 修 理 工 場 (12) 危 険 物 の 貯 蔵 又 は 処 理 に 供 す る も の で 建 築 基 準 法 施 行 令 第 130 条 の 9 第 1 項 の 表 準 住 居 地 域 の 項 に 定 め る 危 険 物 の 数 量 を 超 え る も の		次 の 各 号 に 掲 げ る 建 築 物 及 び 此 れ ら に 附 属 す る 建 築 物 は 建 築 し て は な ら ない。 (1) 店 舗 で そ の 用 途 に 供 す る 部 分 の 床 面 積 の 合 計 が 3,000㎡ を 超 え る も の (2) カ ラ オ ケ ボ ッ ク ス そ の 他 こ れ に 類 す る も の (3) 神 社 、 寺 院 、 教 会 そ の 他 こ れ ら に 類 す る も の (4) 自 動 車 教 習 所 (5) 畜 舎 で 床 面 積 の 合 計 が 15㎡ を 超 え る も の (6) 工 場 で 建 築 基 準 法 （ 昭 和 25 年 法 律 第 201 号 ） 別 表 第 2 （ る ） 項 第 1 号 に 掲 げ る も の (7) 危 険 物 の 貯 蔵 又 は 処 理 に 供 す る も の で 建 築 基 準 法 施 行 令 第 130 条 の 9 第 1 項 の 表 準 工 業 地 域 の 項 に 定 め る 危 険 物 の 数 量 を 超 え る も の
				建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	250㎡	1,000㎡
				た だ し 、 公 益 上 必 要 な 建 築 物 （ 建 築 基 準 法 施 行 令 第 130 条 の 4 に 規 定 す る 建 築 物 の こ と を い う 。 以 下 同 じ 。 ） に つ い て は 、 こ の 限 り で な い 。		

地 区 整 備 計 画	建 築 物	壁面の位置の制限	1 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、次の各号に掲げる数値以上とする。 (1) 幅員が20m以上の道路に面する部分は3m (2) 幅員が20m未満の道路に面する部分は1.5m 2 外壁等の面から隣地境界線までの距離は1.5m以上とする。	
			ただし、建築物の敷地面積の最低限度に掲げた敷地面積に満たない公益上必要な建築物については、この限りでない。	
	等	建築物等の高さの最高限度	20m。ただし、横須賀都市計画高度地区（以下「高度地区」という。）における第2種高度地区の適用緩和に該当する建築物は30mとし、高度地区の適用除外第3号、第5号オ及び第6号に該当する建築物については、この限りでない。	
	に 関 す る 事 項	工作物の設置の制限	幅員が20m以上の道路に面する部分の外壁等の後退部分には、土留、敷地内舗装を構成する工作物その他これらに類するもの以外の工作物を設置してはならない。ただし、門柱、ベンチ、あずまや、車止め、植栽その他これらに類するものは、この限りでない。	
		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。）で道路に面するものは、網状その他これに類する形状で高さが2m以下であるもの又は生垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 公園、運動場その他これらの周囲に設けるへい等で、網状その他これに類する形状としたもの (2) 危険物の貯蔵又は処理に供するものの周囲に設けるへい等で、当該施設の設置に関する法令等でその設置が義務付けられているもの (3) 壁面の位置の制限に掲げた距離以上後退した位置に設けるへい等で、当該後退部分（出入口部分を除く。）に植栽等を施したもの (4) ごみ集積場の周囲に設けるもの	

「区域、地区の区分、主要な公共施設及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

佐原 2 丁目地区地区計画及び建築基準法第48条第12項

ただし書許可で建築を容認する建築物の用途

		建 築 物 の 用 途
文教施設地区	で地区計画で建築できる用途	1 物品販売業以外の店舗で床面積合計が 150 m²以内のもの 2 集会場、学習塾、アトリエ、工房、フィットネスクラブ等 3 巡査派出所、公衆電話所、郵便局など（面積上限なし） 4 老人福祉センター、児童厚生施設など（面積上限なし） 5 診療所、保育所 6 パン屋、米屋等の工場で作業場床面積が 50 m²以下のもの 7 準住居地域に建築できる危険物貯蔵等施設
	許可で容認する用途	1 物品販売業店舗・飲食店で床面積合計が150m²以内のもの 2 学校（学校教育法による学校すべて） 3 社会福祉法第 2 条第 2 項に規定する第 1 種社会福祉事業及び同条第 3 項に規定する第 2 種社会福祉事業の用に供する施設 4 県や市が建築するもの 5 都市公園内に設ける公園施設 6 その他公益上やむを得ないもの
商業・業務施設地区	で地区計画で建築できる用途	1 物品販売業以外の店舗で床面積合計が 3,000m²以内のもの 2 事務所 3 巡査派出所、公衆電話所、郵便局等（面積上限なし） 4 老人福祉センター、児童厚生施設等（面積上限なし） 5 公衆浴場、保育所、診療所 6 車庫、倉庫 7 畜舎で床面積が15m²以内のもの 8 準工業地域内に建築できる工場 9 準工業地域内に建築できる危険物貯蔵等施設 10 集会場、学習塾、アトリエ、工房、フィットネスクラブ等
	許可で容認する用途	1 長屋・共同住宅（技術基準に適合するもの） 2 物品販売業店舗・飲食店で床面積合計が 3,000m²以内のもの（1,000 m²超の百貨店・マーケットを除く） 3 病院 4 社会福祉事業の用に供する施設（文教施設地区における許可で建築できるもの 3 号と同） 5 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 6 県や市が建築するもの

佐原 2 丁目地区地区計画区域内における建築基準法第48条第12項
ただし書許可の基準

(総則)

第 1 特定行政庁は、横須賀都市計画地区計画佐原 2 丁目地区地区計画（以下「地区計画」という。）の地区整備計画区域内において建築基準法（昭和25年法律第 201号）第48条第12項ただし書の規定による許可の申請があった場合において、申請の内容が次に掲げる基準に適合していないものは許可をしてはならない。

(文教施設地区内の建築物の用途)

第 2 地区計画の地区の区分において文教施設地区に定められている区域内においては、建築物の用途が次のいずれかに該当していること。

(1) 物品販売業を営む店舗又は飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第 122号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するものを除く。以下同じ。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が 150平方メートル以内であるもの

(2) 学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定するものをいう。）

(3) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第 2 条第 2 項に規定する第 1 種社会福祉事業及び同条第 3 項に規定する第 2 種社会福祉事業の用に供する施設（地区計画に定められている建築物等の用途の制限において建築できる建築物は除く。以下（4）から（6）、第 3 の（4）及び（6）において同じ。）

(4) 地方公共団体が設置する施設

(5) 都市公園内に設ける公園施設（都市公園法（昭和31年法律第79号）第 2 条第 1 項第 1 号に規定する都市公園に設ける同条第 2 項に規定する施設をいう。）

(6) その他公益上やむを得ないと認められるもの

(商業・業務施設地区内の建築物の用途)

第 3 地区計画の地区の区分において商業・業務施設地区に定められている区域内においては、建築物の用途が次のいずれかに該当していること。

(1) 長屋又は共同住宅で、次に掲げる基準の全てを満たしているもの

ア 建ぺい率は、10分の 5 以下であること

イ 敷地面積は、5,000平方メートル以上で、かつ、住戸数に40平方メー

トルを乗じたもの以上であること

ウ 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面で幅員が20メートル以上の道路に面する部分は、道路境界線から5メートル以上後退していること

エ 前号の外壁等の後退部分は、地区計画における工作物の設置の制限に規定している内容に適合していること

オ 敷地には樹木、芝等による植栽が敷地面積に対して10分の1以上の割合で施されていること

（2）物品販売業を営む店舗又は飲食店でその用途に供する床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの。ただし、百貨店、マーケットその他これらに類する店舗にあっては、その用途に供する床面積の合計が1,000平方メートル以内のものとする。

ここでいう「百貨店、マーケットその他これらに類する店舗」の意義は、次のとおりとする。

ア 「百貨店」とは、衣・食・住にわたる各種商品を販売する店舗で、従業者を常時50人以上雇用するものをいう。

イ 「マーケット」とは、多種の専門店又は多種の専門店とスーパーが同一建築物内に存しているもので、敷地内又は建築物内の出入口、通路、便所等をこれら店舗等が供用する形態のものをいう。

（1）「専門店」とは、衣料品、食料品、家具、家庭用電気製品、家庭用品その他の商品を販売する店舗をいう。

（2）「スーパー」とは、売場面積の2分の1以上についてセルフサービス方式（あらかじめ包装され、値段がつけられている商品を店に備え付けのバスケット等で客が自分で取り集め、売場の出口等に設けた勘定場で一括して代金の支払いをする販売形式のことをいう。）を採用している店舗をいう。

ウ 「その他これらに類する店舗」とは、上記ア及びイと同様の店舗のことをいう。

（3）病院

（4）社会福祉法第2条第2項に規定する第1種社会福祉事業及び同条第3項に規定する第2種社会福祉事業の用に供する施設

（5）ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場

（6）地方公共団体が設置する施設

(本基準の施行)

第4 本基準は、都市計画法（昭和43年法律 100号）第20条第1項の規定に基づく都市計画の決定の告示の日から施行する。