

## 横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画追浜本町2丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	追浜本町2丁目地区地区計画	
位 置	横須賀市追浜本町2丁目	
面 積	約5.7ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	追浜本町2丁目地区は、本市の北部地域、京浜急行線追浜駅の北東約0.6kmに位置し、昭和20年代に開発、整備された既存住宅市街地の一画にある。 本地区計画は、主に低層住宅で形成されている良好な住環境の維持を基本目標に、土地利用、建築物等の整備、緑化の方針のもとにまちづくりを適正に誘導し、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	1 主に低層住宅で形成されている街区の維持を図るため、土地利用を適正に規制、誘導する。 2 各宅地は、無秩序な区画の細分化や著しい土地の改変を行うことなく宅地利用するよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1 建築物等に関して、用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等の諸制限を定め、良好な低層住宅地として維持、保全を図る。 2 建築物の屋根、外壁の意匠及び色彩は、良好な住環境の形成にふさわしいものとし、特に原色は避け、彩度を抑えた色合いのものとする。 3 工作物、屋外広告物等の意匠、色彩及び設置場所については、周辺の都市景観に調和するよう配慮するものとする。 4 現に存する建築物を建替え、増築等するときの予定建築物は、当該建築敷地近隣に著しい環境変化を及ぼさないよう配慮するものとする。
	緑化の方針	建築敷地の道路境界沿いは、緑豊かな沿道景観の維持及び形成を目指し、生垣等による緑化整備と緑化後の維持、保全に努めるものとする。

地 区 物 等 に 関 連 す る 事 項	建 築 物	<p>次の各号に掲げる建築物及びこれらに附属する建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅で質屋を兼ねるもの</p> <p>(2) 質屋</p> <p>(3) 物品販売業を営む店舗で動物を販売するもの</p> <p>(4) サービス業を営む店舗で動物の治療、保管その他のサービスを行うもの</p> <p>(5) 学校（幼稚園を除く。）</p> <p>(6) 博物館及び美術館</p> <p>(7) 神社、寺院、協会その他これらに類するもの</p> <p>(8) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの</p> <p>(9) 病院</p> <p>(10) 公衆浴場</p> <p>(11) 畜舎</p>
	建築物等の用途の制限	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>120㎡。ただし、長屋及び共同住宅の用途に供する建築物の敷地については、120㎡以上で、かつ、住戸数に30㎡を乗じたもの以上とする。</p> <p>公益上必要な建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（は）項第7号に規定するものをいう。以下同じ。）については、建築物の敷地面積の最低限度を適用しない。</p>
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線（道路境界線における隅切部分を除く。）までの距離は0.5m以上とする。ただし、外壁等の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途に供する附属建築物で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(2) 附属建築物の自動車車庫</p> <p>(3) 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</p>
	建築物等の高さの最高限度	10m
	工作物の設置の制限	<p>土留工作物は、当該工作物を築造する周囲の地盤面からの高さが0.5mを超えて築造してはならない。ただし、地区計画の決定の際現に存するこの制限に適合しない土留工作物で、局部的な補修又は敷地の保全のために行う従前と位置、規模及び構造が同等の築造替えについては、この限りでない。</p>
	垣又はさくの構造の制限	<p>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あるもの又は生垣とする。ただし、地区計画の決定の際現に存するこの規定に適合しないへい等で、次に掲げる行為を行うときは、この限りでない。</p> <p>(1) 転倒、崩壊の恐れのあるものの補修又は築造替えを行うとき（建築物の新築及び改築を行うときは除く。）</p> <p>(2) 次に掲げる行為で、へい等の補修又は築造替えを伴わないとき</p> <p>ア 建築物の増築</p> <p>イ 建築物の大規模修繕</p> <p>ウ 建築物の大規模模様替え</p>

「区域は、計画図表示のとおり」

●追浜本町2丁目地区地区計画の建築行為等の特例許可基準

地区計画の地区整備計画区域内に定めた「地区計画区域の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「制限条例」という。）に適合しない建築物の同条例第16条後段の規定による特例許可は、本基準によるものとする。

○制限条例抜粋

第16条 市長が公益上必要な建築物として用途上若しくは構造上やむを得ないと認めて許可したもの又は当該地区計画において定めた建築物等の整備の方針に抵触しないと認め、かつ、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第4条から第11条までの規定は適用しない。

1 本基準は、既成市街地保全型地区計画（追浜本町2丁目地区地区計画）について適用する。

2 共通基準

基準時（制限条例の規定が適用される日をいう。以下同じ。）に当該地区計画の適用により既存不適格となる建築物が存する敷地と同一の敷地（建替え前と同一の区画）で行う行為であること。

3 個別基準（ゴシック体部分が特例許可基準） ※ 建替えのときは特例許可で救済

行為の種別 制限事項	新築	改築	増築	大規模修繕・模様替
建築物等の用途の制限	地区整備計画に適合させること	制限条例の範囲で可能：特例許可不要		
建築物の敷地面積の最低限度	制限条例の範囲で可能：特例許可不要 長屋及び共同住宅の住戸数に係る制限が規定されている場合は、基準時と同一敷地内で行うもので、基準時の住戸数を超えないこと ※			
壁面の位置の制限	改築・増築の基準に同じで、かつ、120㎡未満の敷地で行うもの ※	基準時における規定に適合しない壁面の後退距離を超えないもので、かつ、規定に適合しない部分の壁面の中心線の長さの合計が、基準時を超えないこと		
建築物等の高さの最高限度	基準時における高さを超えないこと ※			
工作物の設置の制限	制限条例対象外 地区整備計画のただし書「局所的な補修又は敷地の保全のために行う従前と位置、規模及び構造が同等の築造替え」の範囲で築造可能（地区計画区域内行為の届出により対応）			
かき又はさくの構造の制限	地区整備計画に適合させること		地区整備計画のただし書の行為に限り可能 1 転倒、崩壊の恐れのあるものの補修又は築造替えを行うとき（建築物の新築及び改築を伴うときは除く。） 2 次に掲げる行為で、へい等の補修又は築造替えを伴わないとき ア 建築物の増築 イ 建築物の大規模修繕 ウ 建築物の大規模模様替え	