

# 横須賀中央エリアまちづくり景観協定

## (目的)

第1条 本協定は、横須賀中央エリアまちづくりガイドライン（以下「ガイドライン」という。）を基本とし、横須賀中央エリアが、にぎやかで楽しい商店街としての魅力を最大限生かせるよう、またどこの街とも違う横須賀の個性を持ったまちづくりができるようにすることを目的とする。

## (適用区域)

第2条 本協定の適用区域は、ガイドラインP3～P4に示すとおりとする。

## (まちづくりの方向性等)

第3条 本協定の適用区域では、次の各号に掲げるまちの方向性に基づき、10年後、20年後の横須賀中央が、住んでいる人、働いている人、観光や買い物に来た人など、いろいろな人にとって「面白いな、居心地がいいな」と思える場所が増えていくように、そしてだれもが「楽しい場所」を見つけることができる街を目指し、まちづくりを推進する。

- (1) 来た人が街歩きを楽しむ機会が増えるようにゆとりある都市空間をつくる。
- (2) 街中に暮らすことの利便性と緑豊かな街を実感できるように街並みの賑わいと憩いの場をつくる。
- (3) 固有の歴史や風景、横須賀らしい特徴を活かし、それらを楽しむ機会を増やす。
- (4) 街並みや人々が利用する空間の視覚的な美しさ（景観）を向上し、清潔さを維持する。

2 本協定区域内で第6条第1項に定める建築等の行為を行おうとする者（以下「行為者」という。）は、前項各号に掲げるまちの方向性をまちづくりに反映させるため、次の対応を行うものとする。

- (1) 賑わいのある商業空間、楽しい市街地空間を設える。
- (2) 歩行環境の整った、緑のうるおいある歩行者空間をつくる。
- (3) 空への開放感のある、景色を楽しめる市街地とする。
- (4) 横須賀中央固有の特徴・景観を向上させる。

## (横須賀中央エリアまちづくり景観協議会)

第4条 前条の方向性に基づくまちづくりを実現するための組織として「横須賀中央エリアまちづくり景観協議会」（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は行為者に対し、ガイドラインに基づき指導することができる。

(定義)

第5条 この協定において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1)建築行為等：次に掲げる行為

ア.建築物や工作物の新築、新設、増築、改築又は移転。

イ.建築物や工作物の外観を変更することとなる修繕又は模様替え。

ウ.建築物や工作物の色彩の変更。

(2)新築：建築物のない土地に、新たに建築物を建築すること。

(3)増築：既存建築物に建て増しをする、又は既存建築物のある敷地に新たに建築すること。

(4)改築：建築物の全部又は一部を除却した場合、又は災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。

(5)移転：同一敷地内で建築物を移動すること。(別敷地へ移す場合は、移転先の敷地に対して新築又は増築となる。)

(6)修繕：経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。

(7)模様替え：建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造すること。一般的に改修工事などで原状回復を目的とせずに性能の向上を図ること。

(8)風俗営業等：風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律(以下「風営法」という。)第2条第1項第1号～2号、第2条第6項～第11項、第2条第13項をいう。

(手続)

第6条 本協定区域内で次の各号に掲げる行為を行おうとする行為者は、当該行為を設計する前までに、協議申請書(書式 第1号様式)を提出の上、設計予定の内容を協議会へ説明し、協議し、承認を得るものとする。なお、説明の場には横須賀市及び、必要に応じオブザーバーも参加することができる。

(1) 地盤面からの高さが10mを超える建築物の建築行為等

(2) 延べ面積が1,000㎡を超える建築物の建築行為等

(3) 地盤面からの高さが10mを超える工作物の建築行為等

(4) 延べ面積が1,000㎡を超える業種転換又は新規出店(家主並びにテナント)

(5) 道路の大規模修繕や大規模補修を伴う行為 注1

(6) 土地や建物の用途を駐車場(中央大通り又は若松通りに面している駐車場に限る。)、工場、流通倉庫、ガソリンスタンド、ワンルームマンション、風俗営業等とする行為

注1：大規模：概ね1街区(1区画単位)以上を修繕・補修するもの

- 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為又は危険回避のため必要な安全措置として行う行為については、前項の規定は適用しない。その場合において、行為者は着工前までに協議会に報告するものとする。
- 3 行為者は、当該行為の基本設計の初期段階で、図面等の資料により設計内容を協議会へ報告するものとする。協議事項がある場合は、その段階で再度協議するものとする。
- 4 協議会は、前項の協議で保留事項がある場合、又は協議の結果反映すべき事項がある場合、行為者に再度説明または協議を求めることができる。
- 5 協議会は第1項から第3項の協議について、協議結果が計画に十分に反映されたと認める場合、関係者に対し書面（書式 第2号様式）をもって承認するものとする。
- 6 業種転換又は新規出店は、小規模なもの（延べ面積1,000㎡以下）であっても建物低層部（1階や2階）に位置するものは協議会へ業種転換・新規出店報告書（書式 第3号様式）を開店日までに届け出るものとする。

（基準）

第7条 行為者及び施設管理者は計画等にあたり、ガイドラインに適合するよう努めるものとする。ガイドラインP7～P17参照。

1-1 建物用途について次の事項を考慮する。

- （1）建物の低層部（1階や2階）の用途には、商業・飲食・業務系等（風俗営業等を除く。）非住宅を導入し、街に賑わいをもたらすとともに街並みに連続性を持たせる。
- （2）工場、流通倉庫、ガソリンスタンド、ワンルームマンション、風俗営業等、駐車場出入り口などは避けることとする。

1-2 敷地内空地の計画について次の事項を考慮する。

- （1）街角にはその性格に応じて視点場、休憩場、修景場等の機能を持たせ、ゆとりある街区のつくりとすのために、敷地内空地を確保するようにする。
- （2）敷地いっぱい建築物を建てると窮屈な街並みとなってしまう。建物配置を工夫し、植栽やベンチ、店舗と一体になったオープンスペースなど街にうるおいを与えるような敷地内空地を確保する。

1-3 街並みには一体感を持たせ、店舗ごとにデザインを工夫することについて次の事項を考慮する。

- （1）歩行者空間を一体感や連続性が感じられるようデザインし、街並みに一体感を持たせる。
- （2）建築物の低層部は街ゆく人々の視線に入りやすく、その街の雰囲気大きく影響を与えるため、壁面デザインを工夫し、視覚的なやわらかさを感じさせる形態や意匠を心がける。

1-4 屋外広告物について次の事項を考慮する。

- (1) 看板など屋外広告物は、横須賀市屋外広告物条例を遵守し、街並みが乱雑にならないようすっきりとしたデザインとする。
- (2) 街並みと調和のとれたデザイン・色彩とする。
- (3) 一建築物の一壁面に設置する広告物の合計面積は、窓の内側に設置する広告物を含むものとする。
- (4) アーケード上部の消火足場上空に突出する広告物（そで看等）の下端は、消火足場からの消火活動に支障をきたさない位置（消火足場から概ね2.5m以上離す。）とすること。

1-5 各通り別の街並みについて次の事項を考慮する。

- (1) 横須賀中央には各通りに個性があり、各街区の個性を出しつつ、洗練された店舗、店舗デザイン、ディスプレイ、看板等を導入する。

1-6 安心・安全なまちづくりについて次の事項を考慮する。

- (1) 誰にでも分かりやすく表示されたサインの設置により、トイレや公園、駐輪場等の場所が分かるようにする。
- (2) 誰もが一休みしやすい場所や、子どもが安心して遊べるようなスペースを作る。
- (3) 夜間でもショーケース等の照明を付けるようにしたり、イルミネーション等点灯することによって、昼夜問わずショッピングストリートとしての楽しい雰囲気演出するようにする。また、死角をなくすように防犯カメラ等を設置する。

2-1 歩行者空間の考え方について次の事項を考慮する。

- (1) 建物沿いの主要な歩行者空間はだれもが街並みを楽しく快適に歩ける場とする。
- (2) 敷地内空地と歩道等は段差のない仕上げとし、連続性を持たせることとする。また、照り返しが無く、滑りにくい舗装とする。

2-2 車と歩道の関係について次の事項を考慮する。

- (1) 中央大通り並びに若松通りには原則として歩道を横切るように駐車場の出入口を設けないこと。やむを得ず車の出入りを行う場合は、歩道の切り下げを最小限にする等、高齢者やベビーカー、車いす等の歩行者が歩きやすいよう、歩道の水平部分を十分確保すること。
- (2) バス停には屋根を設け、また歩道上に設ける場合は歩行者の動線を妨げないよう配慮すること。

2-3 既存の緑の活かし方について次の事項を考慮する。

- (1) 中央大通りと交差する街路や交差点は、大勝利山などの緑が見渡せるゆとりある街角のつくりとし、沿道建物の配置によって通景空間を確保する。

2-4 街に積極的に緑を取り入れることについて次の事項を考慮する。

- (1) 敷地の周囲や建築物の周りにはできるだけ植栽を設けたり、植樹を行うなど緑を取り入れて、緑あふれる街並みをつくる。
- (2) 後背地の山の緑とつながり、自然の風や木陰による夏の暑さ対策、街なかの心

地よさ、緑豊かな横須賀を感じることができる市街地とする。

#### 2-5 街の動線について次の事項を考慮する

- (1) 大きな街区の単位で建築行為を行う場合は、敷地内、建物内にデッキや路地などの歩行者空間を取り込む。
- (2) 隣接する特徴的な街（ドブ板通りや三笠公園、上町など）への導入部（街角）は回遊動線の結節点として際立たせる。

#### 3-1 建物の形態について次の事項を考慮する。

- (1) 道路側の建物の立面は、単調で長大な壁面が圧迫感を与えないよう表情のあるデザインを施し、街に対してどのような景観を作るのか考えて優れたデザインを行う。
- (2) 開放感のある道路幅員Dと沿道建物高さHの比  $D/H > 1.0$  を意識し、沿道建物のおおむね20mの高さを表情線として街並みの連続性と軒の表情を演出する。
- (3) 建物高層部分はセットバックや壁面のデザインによって周囲の建物と連続させ、街並みに一体感を与える形態とする。

#### 3-2 Yデッキからの眺めを整えることについて次の事項を考慮する。

- (1) 駅前のYデッキは街路景観を楽しむ視点場として設けるとともに、Yデッキや隣接街区は通りから見てランドマークとなるように設える。

#### 3-3 建築物等の外観の色彩について次の事項を考慮する。

- (1) 街の景観は山や植栽といった自然の要素と、建築物等の人工の要素で構成される。秩序ある色彩景観を作っていくためには、建築物等の外観の色彩を、周辺の自然環境や街並みと調和させるものとする。
- (2) 建築物等の外観の色彩は、横須賀市景観計画を遵守し、色彩基準にのっとった色彩計画とすること。
- (3) 外壁は、各店舗の個性を活かしつつ、通りの風格づくりに寄与するデザインとし、汚れが目立たない耐久性のある材料を使用する。

#### 4-1 横須賀らしさの演出について次の事項を考慮する。

- (1) 街の中の横須賀らしさを活かし、ストリートアート、ストリートファニーチャー、植栽、飾りつけ等を施し、街に楽しさを演出する。

#### (協定の承継)

第8条 本協定は、適用区域内の関係者の有する権利等（所有権、借地権及び借家権等）を承継した者に対しても、その効力があるものとする。この場合において権利等を承継した者は、すみやかに承継届（書式 第4号様式）を協議会に届け出るものとする。ただし、承継者が住居（3階以上）の用に供するものを除く。

(協定の変更)

第9条 まちづくりの推進上特別な理由があり、本協定の変更または廃止の必要が生じた場合は、協議会の会議により委任状を含む委員の3分の2以上の出席をもって審議し、出席委員の3分の2以上の同意を得て行うものとする。

(関係者以外の者への対応)

第10条 協議会は、本協定区域内における協議会及び、地権者、事業者や設計者等の関係者以外の者に対しても、本協定の理解を得られるよう努め、本協定の適用について協力要請を行うものとする。

(守秘義務)

第11条 委員は、本協定の運用に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。委員でなくなった後においても同様とする。

(本協定に定めのない問題がおきた場合の処理)

第12条 この協定の運用にあたり問題が生じた場合は、当事者及び協議会は、誠意をもって協議を行い、必要に応じて横須賀市等関係機関と調整し本協定の主旨が生きるよう努める。

(違反者への指導等)

第13条 協議会は、第6条第1項の協議、同条第5項の届出、第8条の届出をしない者がある場合には、必要に応じ、パトロール等を実施し、是正措置を講ずるよう指導することとする。

2 前項の指導を実施した場合においても、協議又は届出がされないときは、協議会は同会に所属している各商店会及び町内会に報告することができる。

附則

1 本協定は、平成31年(2019年)4月1日より施行する。

附則

1 本協定は、令和2年(2020年)10月23日より施行する。

書類の提出窓口	
横須賀中央エリアまちづくり景観協議会事務局 (横須賀市役所 都市部 まちなみ景観課)	〒238-8550 横須賀市小川町11番地 TEL 046-822-8377 FAX 046-826-0420

## 協議申請書

年 月 日

(あて先)横須賀中央エリアまちづくり景観協議会

申請者 住所

氏名 印

(法人の場合は、主たる事務所の所在地、  
名称、代表者の氏名および代表者の押印)

横須賀中央エリアまちづくり景観協定区域内で第6条(1)～(6)に該当する行為を行うため、第6条第1項に基づき協議申請書を提出します。

行為の場所 横須賀市  
※案内図を添付してください。

行為の種類 新築・新設・増築・改築・移転・模様替え・色彩の変更  
業種転換・新規出店・道路の大規模修繕・道路の大規模補修・駐車場設置等

建築物の用途 \_\_\_\_\_ (具体的に)

規模 延床面積 m<sup>2</sup> 高さ m  
※道路工事については工事範囲が確認できる図面を添付してください。

○協議希望日（時間は午後2時開始とします）

第1希望日 \_\_\_\_\_ 年 月 日 曜日

第2希望日 \_\_\_\_\_ 年 月 日 曜日

第3希望日 \_\_\_\_\_ 年 月 日 曜日

※ご希望に添えない場合がございます。ご了承ください。

○ご連絡先  
会社名・お名前 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

アドレス \_\_\_\_\_

## 承認書

年 月 日

住所

氏名

横須賀中央エリアまちづくり景観協議会

委員長 ○○ ○○ 印

第6条第1項から第3項に基づき協議を行い、協議結果が計画に十分に反映されたと認められるため、同条第5項の規定により承認いたします。

行為の場所 横須賀市

用途 \_\_\_\_\_

高さ \_\_\_\_\_ m 延べ面積 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

協議終了日 平成○○年○○月○○日

## 業種転換・新規出店 報告書

年 月 日

(あて先)横須賀中央エリアまちづくり景観協議会

提出者 住所

氏名 印

(法人の場合は、主たる事務所の所在地、  
名称、代表者の氏名および代表者の押印)

横須賀中央エリアまちづくり景観協定区域内で業種転換・新規出店を行うため、第6条第6項に基づき業種転換・新規出店報告書を提出します。

行為の種類 業種転換・新規出店

行為の場所 横須賀市  
※案内図を添付してください。

店舗の種類 \_\_\_\_\_

店舗の規模 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 店舗の位置 \_\_\_\_\_ 階

広告物の有無 有・無 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> 設置カ所 \_\_\_\_\_ カ所  
※窓の内側に設置する広告物も含みます。

○ご連絡先

会社名・お名前 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

アドレス \_\_\_\_\_

