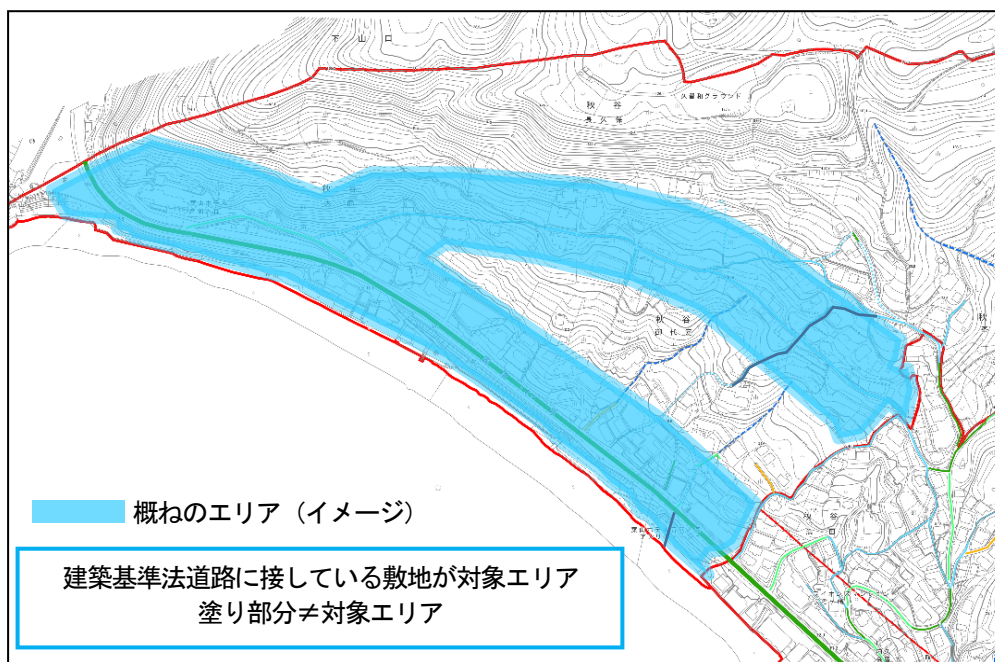


1. 地域の指定

「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」に規定する市街化調整区域の交流拠点周辺のうち、以下の地域において観光資源の有効な利用上必要な建築物を建築できる。

- (1) 「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の「秋谷・久留和エリア」における交流拠点「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」



「長者ヶ崎」周辺の「活性化を図るエリア」

(令和3年(2021年)4月 現在)

2. 対象となる施設

観光資源として認められる建築物の用途は下記によるもので、横須賀市「西地区海岸周辺における活性化ビジョン」に適合し、主管課と調整が図られ、意見照会において政策に適合している旨の回答が得られるもの。

(1) 飲食店

観光資源における観光客を対象とした飲食店。

(2) 土産物等販売店及びマリンスポーツ・マリンレジャーの体験施設等

物産品、地場産品又は土産物の販売若しくは観光資源に関連した物品の販売やマリンスポーツ・マリンレジャーの体験を主とする施設。

(3) 宿泊施設

主に観光資源の観光を目的とした者を対象とした旅館業法第3条の許可を得た又は得る見込みのある旅館若しくはホテル(保養所、研修所は除く)

(4) 結婚式場

結婚式を行うことを主とする施設(併設される不可分な用途: レストラン、事務所等を含む)

3. 敷地・建築物等の要件

対象となる施設において、それぞれの要件を満たすこと。また、対象となる施設を複合的に利用する場合は、主要な用途により、いずれかに該当するものとして判断する。

(1) 飲食店、土産物等販売店及びマリンスポーツ・マリレジャーの体験施設等

敷地面積：1,000 m²未満

建築物の規模：延べ面積200 m²以下

建築物の高さ：10m以下かつ2階建て以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。ただし、申請地から主要な道路に至るまで車両通行可能な建築基準法の道路に接し、かつ敷地が建築物の規模・用途等に対する建築基準法等の関係法令に定める接道条件を満たしている場合はこの限りではない。

駐車場：敷地面積が500 m²未満の場合は、おおむね2台以上の普通乗用車が駐車できる用地を、原則、敷地内か敷地の隣接地に確保すること。

敷地面積が500 m²以上の場合は、敷地面積の過半を駐車スペースとすること。

(2) 宿泊施設

① 国道134号又は国道134号から幅員が継続して4m以上の道路に接する施設

敷地面積：1,000 m²以上3,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定められる建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4m以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地内に必ず来客用の駐車場を設けること。また、宿泊室数の6割以上の台数を確保すること。従業員用の駐車場も必要に応じて確保すること。

② それ以外の道路に接する施設

敷地面積：300 m²以上1,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定められる建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。ただし、申請地から主要な道路に至るまで車両通行可能な建築基準法の道路に接し、かつ敷地が建築物の規模・用途等に対する建築基準法等の関係法令で定める接道条件を満たしている場合はこの限りではない。

駐車場の要件：敷地内に必ず来客用の駐車場を設けること。また、宿泊室数の6割以上の台数を確保すること。従業員用の駐車場も必要に応じて確保すること。

(3) 結婚式場

敷地面積：1,000 m²以上3,000 m²未満

建築物の規模：市街化調整区域に定める建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その制限の範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地面積の過半を駐車スペースとすること。

4. 既存建築物に対する取扱い

上記の建築物がすでに現存している場合は本基準の適用外とするが、既存建築物を上記の建築物に用途変更及び用途変更に伴う建替え等を行う場合には本基準を適用する。また、増築等により敷地の拡張、統合及び分割を行う場合は、本基準を適用する。

- (1) 既存建築物を用途変更する場合には、用途変更後に認められる建築物の階数以下かつ、建築物の延べ面積の上限を超えていない建築物を対象とすること。

5. 開発審査会に付議する施設

対象となる施設の(1)から(4)に掲げた施設以外で、本市の横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョンに基づき、本市の政策的観点に照らし合せて、特に必要と主管課と調整が図られた施設については、市街化調整区域のスプロール上の観点から、都市計画法第34条第14号及び政令第36条第1項第3号ホに該当する施設として取扱い開発審査会の議を経て、承認を得なければならない。なお、開発審査会に付議する場合は、以下の要件を満たすこと。

- (1) 主管課と調整が図れていること。
- (2) 次の要件を満たす敷地・建築物の規模等であること。

敷地面積：3,000㎡未満

建築物の規模：市街化調整区域に定める建蔽率、容積率の範囲内。なお、他法令による制限が課せられている場合には、その制限の範囲内とする。

建築物の高さ：10m以下

道路要件：幅員4メートル以上の既存道路に接していること。

駐車場の要件：敷地面積が500㎡未満については、収容人員（消防法施行規則第一条の三に基づき算定した人数）4人に1台の割合で算定した台数以上の普通乗用車が有効に駐車できる用地を確保すること。

敷地面積が500㎡以上である場合は敷地の過半を駐車スペースとして確保すること。

共通事項

- (1) この基準における観光資源とは、長者ヶ崎周辺の良好な景観、優れた自然の風景地、横須賀市内で生産される地産地消の産物を指し、観光資源の有効利用を目的としない通常の店舗及び飲食店等は都市計画法第34条各号で取扱うものとする。
- (2) 敷地内の雨水及び汚水の排水施設は、敷地周辺の有効な排水施設に接続すること。
- (3) 既存道路は建築基準法による道路であること。また、申請内容が都市計画法第29条に基づく許可を受ける必要がある場合は、都市計画法第33条による技術基準に適合する道路であること。
- (4) 敷地の統合及び分割を行う際は、予定建築物等の敷地が既存道路に接する場合のみ可能とする。
- (5) 予定建築物等の敷地は、本市の建築基準条例による接道規定に適合している計画であること。
- (6) 建築物は本市で定める都市計画法第41条の形態制限に適合するものであること。ただし、既存建築物の用途変更であって、過去に都市計画法及び建築基準法の手続きを受けたものについては、適用しない。また、増築する場合は、増築部分の面積が、既存部分の1/2未満である場合に限り、既存部分は適用しない。
- (7) 開発許可を受ける際に、申請区域が3,000㎡を超える場合は本市の「適正な土地利用の調整に関する条例」第30条の各基準の内容に適合すること。
- (8) 予定建築物は本市で定める景観計画に適合するもの。
- (9) 申請区域が農地であるときは、農地転用許可が受けられるものであること。
- (10) 申請区域が風致地区内であるときは、風致地区の許可が受けられるもの。
- (12) 施設等の営業は、申請者自らが行うこと。また、施設等を開業するに際し、申請者自らが関係法令の許可及び免許を取得しているかまたは、取得する見込みがあること。
- (13) 申請地は、原則自己所有地であること。ただし、相当の期間借地できることが確実である場合はこの限りではない。
- (14) 「横須賀市西地区海岸周辺における活性化ビジョン」の内容に変更や中止がある場合は、その内容に基づき適宜この基準の見直しを実施する。なお、基準内容に変更が生じた際に、すでに許可を受けているものについては従前によるもので取扱う。