

三浦都市計画高度地区に関する運用基準

I 目的

この基準は、三浦都市計画高度地区（平成23年10月18日三浦市告示乙第77号。以下「高度地区」という。）に関し、適正な運用を図るため制限の緩和及び適用の除外について必要な事項を定めるものである。

II 運用の基本方針

この基準は、許可申請に際して審査基準としての性格を有するものであるが、定性的な基準に関しては、豊かな自然環境を活かし共生するまちづくりを将来都市像の基本理念とする三浦市都市計画マスタープラン及び三浦市まちづくり条例等の趣旨に照らした総合的な見地により運用する。

III 用語の定義

この基準及び高度地区の決定に係る計画書で用いる用語の定義は、それぞれ次のとおりとする。

なお、その他の用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第38号。以下「令」という。）で規定する用語の例によるものとする。

- 1 **改築** 建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てること。
- 2 **増築** 敷地内の既存の建築物の建築面積、床面積又は延べ面積を増加させること。
- 3 **建替え** 建築物の全部を除却し、同一用途で新たに建築物を建築すること。
- 4 **空地率** 空地面積の合計の敷地面積に対する割合（％）
- 5 **公開空地** 不特定多数の者が日常自由に通行又は利用できる広場、歩道等の空地
- 6 **公開空地率** 公開空地面積の合計の敷地面積に対する割合（％）

IV 運用基準

1 制限の緩和

高度地区に定める制限の緩和については、次に掲げる緩和区分①、②-1から②-5の基準に基づいて行うものとする。

ただし、三浦市まちづくり条例第7条による「地区まちづくり計画」の認定を受けて、建築物の高さの最高限度を定め、その最高限度が緩和による最高限度より低い場合は、制限の緩和を適用しないものとする。

① 公益上必要な建築物

公益上必要な建築物は、高度地区の指定の主旨及び土地利用の公平性に鑑み、原則として高度地区の高さの最高限度に適合させることが肝要であるが、市民に対する公共サービスサービスの確保や生活利便向上の観点から、次に定める許可要件を全て満たす建築物については、建築物の高さの最高限度を第1表に掲げる最高限度を上限として緩和するものとする。

ア 適用区域

建築物の高さの最高限度指定区域全域

イ 適用対象

- a 建築物の延べ面積の過半を、国又は地方公共団体が所有又は維持管理（地方自治法第244条の2第3項に規定する指定管理者による管理を含む。）する建築物
ただし、過半の算定には、共用部分は含まないものとする。
- b 学校教育法第1条に規定される学校の用に供する建築物
- c 医療法第1条の5に規定される病院の用に供する建築物

ウ 許可要件

- a 周辺の街並み景観や自然景観に配慮していること。
- b 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていること。
- c 建築物の規模・用途に応じた駐車施設・駐輪施設を敷地内に整備していること。

第1表 公益上必要な建築物の高さの最高限度を緩和する範囲

高度地区の種類	建築物の高さの最高限度
第1種高度地区	15m
第2種高度地区	20m
第3種高度地区	31m

② 建築物の用途上及び周囲の状況によりやむを得ない建築物

②-1 高さ制限を超える既存建築物の建替えを行う建築物

ア 適用区域

建築物の高さの最高限度指定区域全域

イ 適用対象

- a 主たる用途が共同住宅の建築物
- b 高さ制限を超える既存建築物の建替えの場合も、高さ制限の基準に適合させることを原則とするが、基準への適合が極めて困難で、基準に適合させることにより、建替え前に享受していた居住環境が著しく損なわれると認められる場合で、次に定める許可要件を全て満たす建築物については、今後も住み続けられる居住環境を維持するため、現に存する建築物の高さを超えない範囲において、高さ制限値に最小限必要な階数を確保するために必要な高さを上乗せすることができるものとする。

ウ 許可要件

- a 建替え前の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備や公共機関への用地提供等により変更が生じた場合は、この限りではない。
- b 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること。
- c 農地に近接して建築する場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮していること。
- d 敷地内において必要な駐車場及び駐輪場の確保に努めていること。
- e 建替え後の延べ面積が建替え前の延べ面積の1.2倍を超えていないこと。
- f 公開空地の確保
500㎡以上の敷地面積において、高さ制限値に最小限必要な階数を確保するために必要な高さを上乗せする場合、当該敷地の高さ制限値及び指定建ぺい率に応じて、次に掲げる計算式により算定した公開空地や緑地等を設けていること。

$$\text{必要な公開空地率 (\%)} = (\text{建替え後の建築物の高さ} - \text{当該敷地の高さ制限値}) \times (1 - \text{指定建ぺい率}) \times 2 + 10$$

ただし、算定値を用いて算出した公開空地の面積が100㎡未満の場合は、算定値にかかわらず、最低100㎡以上の周辺の環境に適した公開空地や緑地等を確保していること。

また、500㎡未満の敷地面積においても、周辺の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていること。

g 公開空地に準ずる空地等

周辺の状況や建築計画等により、周辺環境の向上や地域の活性化に寄与すると認められる内部空間空地及び施設等については、公開空地とみなすことができるものとする。

②-2 市街地整備の促進に寄与する建築物

ア 適用区域

三崎地区以外の地区（南下浦・初声地区）の第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域

イ 適用対象

低・未利用地の有効利用など計画的な市街地整備の促進に寄与し、一定の規模を有した敷地及び大規模な低・未利用地において有効な空地を有するなど市街地環境の向上に貢献する建築物で、次に定める許可要件を全て満たすものについては、建築物の高さの最高限度を第7表に掲げる最高限度を上限として緩和するものとする。

ウ 許可要件

- a 三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調とし、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する計画であること。
- b 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること。
- c 農地に近接して建築する場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮していること。
- d 共同住宅等（共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋その他これらに類する用途のものをいう。以下同じ。）は、三浦市まちづくり条例施行規則第23条の規定による駐車場等を整備するものとする。ただし、同条例別表第5第2項のただし書は適用しない。
また、商業・業務系施設、観光関連施設及びこれらの複合施設は、敷地内に十分な駐車場を整備するとともに、周辺交通への影響を十分に考慮し、その配置、出入り口等の位置を決定していること。
- e 第2表の敷地規模を有すること。

第2表 敷地面積の最低限度

用途地域	一定の規模を有した敷地面積（㎡）	大規模低・未利用地の敷地面積（㎡）
第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 （第2種高度地区）	適用なし	7,500
第二種住居地域 （第3種高度地区）	3,000	7,500
近隣商業地域	1,000	2,500

- f 建築物の敷地は、用途地域の種別に応じて、第3表に掲げる数値以上の幅員を有する道路に敷地外周の8分の1以上接していること。

第3表 前面道路の幅員

用途地域	道路幅員 (m)
第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	6
近隣商業地域	8

g 空地率の最低限度

建築物の敷地内における空地率の最低限度は、用途地域の種別に応じて、第4表に掲げる数値を確保していること。

第4表 空地率の確保

用途地域	空地率 (%)
第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	60
近隣商業地域	40

h 公開空地の確保

次に定める公開空地を確保していること。

なお、三浦市まちづくり条例施行規則第36条及び第46条に基づき緑地、公園の整備を行うものは、当該面積を公開空地に含むことができるものとする。

(a) 歩道状公開空地

歩行者が日常自由に通行できるものとして、道路に沿って敷地全長に渡って設けられ、道路と一体として利用可能な最小幅が2m以上のものとする。

(b) 広場状公開空地

歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもので、全周の8分の1以上が接道（道路に沿って設けられる歩道状公開空地に接するものを含む。）している最小幅が4m以上（歩道状公開空地に隣接して一体的に整備されるものを除く。）のものとする。

(c) 歩道状公開空地を除き、一の広場状公開空地の面積は、用途地域の種別に応じて第5表に掲げる数値以上とする。

第5表 広場状公開空地の最小単位面積

用途地域	一定の規模を有した敷地の 最小単位面積 (㎡)	大規模低・未利用地の 最小単位面積 (㎡)
第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 (第2種高度地区)	適用なし	500
第二種住居地域 (第3種高度地区)	200	500
近隣商業地域	100	250

(d) 公開空地に準ずる空地等

周辺の状況や建築計画等により、周辺環境の向上や地域の活性化に寄与すると認められる内部空間空地及び施設等、また、周辺地域の防災機能を高めると認められる空間及び施設等については、公開空地とみなすことができるものとする。

(e) 上記に準ずる自然環境等の保全空地

敷地内において、既存の地形や自然植生を改変することなく、景観や豊かな自然環境の保全に寄与するものと認められる100㎡以上（大規模な低・未利用地の場合は250㎡以上）の一団の土地については、公開空地としてみなすものとする。

i 公開空地率の最低限度

建築物の敷地内における公開空地率の最低限度は、用途地域の種別に応じて、第6表に掲げる数値を確保していること。

第6表 公開空地率の最低限度

用途地域	公開空地率 (%)
第一種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域	40
近隣商業地域	30

第7表 市街地環境の向上に寄与する建築物の高さの最高限度を緩和する範囲

高度地区の種類	一定の規模を有した敷地の 建築物の高さの最高限度	大規模低・未利用地の建築物 の高さの最高限度
第2種高度地区	適用なし	23m
第3種高度地区	31m	48m

②-3 定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物

ア 適用区域

三崎地区の第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域

イ 適用対象

良質な住宅整備による住居機能の確保、商業・業務系施設の集積による就業人口の増加、観光資源の活用や観光関連施設の集積等による集客力の向上により地域の活性化に寄与する建築物で、次に定める許可要件を全て満たすものは、建築物の高さの最高限度を第8表に掲げる最高限度を上限として緩和するものとする。

ただし、商業地域における共同住宅に供する建築物を除く。

ウ 許可要件

- a 三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調とし、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する計画であること。
- b 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること。
- c 農地に近接して建築する場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮していること。
- d 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていること。
- e 共同住宅は、三浦市まちづくり条例施行規則第23条の規定による駐車場等を整備するものとする。

また、商業・業務系施設、観光関連施設及びこれらの複合施設は、敷地内に十分な駐車場を整備するとともに、周辺交通への影響を十分に考慮し、その配置、出入り口等の位置を決定していること。

- f 住宅戸数が70戸以上の共同住宅に供する建築物（商業地域を除く。）、又は延べ面積が4,000㎡以上の商業・業務系施設、観光関連施設及びこれらの複合施設であること。

第8表 定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物の高さの最高限度を緩和する範囲

高度地区の種類	建築物の高さの最高限度
第2種高度地区	20m

②-4 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物

ア 適用区域

鉄道駅を中心に概ね半径300mの円内の区域

イ 適用対象

商業機能の集積や観光地への窓口としての賑わい・もてなしの演出、就業人口の増加、及び居住機能の確保等、駅を拠点とした地域の活性化に寄与する建築物で、次に定める許可要件を全て満たすものは、建築物の高さの最高限度を第12表に掲げる最高限度を上限として緩和するものとする。

ウ 許可要件

- a 三浦市ならではの自然環境や景観の保全を基調とし、地域ごとの個性や歴史等を生かした魅力的な街並みの形成に寄与する計画であること。
- b 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること。
- c 農地に近接して建築する場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮していること。

- d 共同住宅は、三浦市まちづくり条例施行規則第23条の規定による駐車場等を整備するものとする。

また、商業・業務系施設、観光関連施設及びこれらの複合施設は、敷地内に十分な駐車場を整備するとともに、周辺交通への影響を十分に考慮し、その配置、出入り口等の位置を決定していること。

- e 敷地面積の最低限度は、500㎡以上であること。
- f 建築物の用途は、低層部に商業・業務系又は、観光関連施設とし、中上層部は共同住宅であること。
- g 空地率の最低限度

建築物の敷地内における空地率の最低限度は、用途地域に種別に応じて、第9表に掲げる数値を確保していること。

第9表 空地率の確保

用途地域	空地率 (%)
第一種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域	50
近隣商業地域	30

h 公開空地の確保

次に定める公開空地を確保すること。

なお、三浦市まちづくり条例施行規則第36条及び第46条に基づき緑地、公園の整備を

行うものは、当該面積を公開空地に含むことができるものとする。

(a) 歩道状公開空地

歩行者が日常自由に通行できるものとして、道路に沿って敷地全長に渡って設けられ、道路と一体として利用可能な最小幅が2 m以上のものとする。

(b) 広場状公開空地

歩行者が日常自由に通行し、又は利用できるもので、全周の8分の1以上が接道（道路に沿って設けられる歩道状公開空地に接するものを含む。）している最小幅が4 m以上（歩道状公開空地に隣接して一体的に整備されるものを除く。）のものとする。

(c) 歩道状公開空地を除き、一の広場状公開空地の面積は、用途地域の種別に応じて第10表に掲げる数値以上とする。

第10表 広場状公開空地の最小単位面積

用途地域	最小単位面積 (㎡)
第一種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域	200
近隣商業地域	100

(d) 公開空地に準ずる空地等

周辺の状況や建築計画等により、周辺環境の向上や地域の活性化に寄与すると認められる内部空間空地及び施設等については、公開空地とみなすことができるものとする。

i 公開空地率の最低限度

建築物の敷地内における公開空地率の最低限度は、用途地域の種別に応じて、第11表に掲げる数値を確保していること。

第11表 公開空地率の最低限度

用途地域	公開空地率 (%)
第一種中高層住居専用地域、 第一種住居地域、第二種住居地域	30
近隣商業地域	20

第12表 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物の高さの最高限度を緩和する範囲

高度地区の種類	建築物の高さの最高限度
第2種高度地区	20 m
第3種高度地区	31 m

②-5 工業系用途地域における商工業の活性化に寄与する建築物

ア 適用区域

工業地域及び準工業地域

ただし、次の地域を除く。

県道26号（横須賀三崎）及び市道1364号に囲まれた地域のほか、市道1364号から公有水面までの間に隣接し、又は介在する土地、護岸等の施設（同路線の起点部にあつては、三崎二丁目228番2に限る。）が存在する地域とする。

イ 適用対象

都市計画法第8条第1項第1号に規定する準工業地域又は工業地域内において建築される住宅及び共同住宅等以外の建築物で、次に定める許可要件を全て満たすものは、建築物の高さの最高限度を第13表に掲げる最高限度を上限として緩和するものとする。

ウ 高さ制限の基準

三浦市の南端、白石町、東岡町、城山町等に広がる標高約20mから30mの高台の南側に位置する（通称）三崎下町地区と、城ヶ島の北側、島中央部の標高約25mから30mの台地を背景として三崎下町の対岸に位置する街並みは、城ヶ島大橋をランドマークとし、半島南端の高台と島が織り成す自然景観に囲まれた個性あふれる港町の原風景を色濃く残している。

この景観を将来に渡って保全しつつ、商工業の活性化を図るため、現在の街並みの状況や、眺望等を勘案し、建築物の高さの最高限度は、原則として、主要な視点場からの城ヶ島大橋の眺望を妨げず、かつ、三崎下町地区にあつては、建築物の背景となる高台の稜線、城ヶ島にあつては、城ヶ島台地部の稜線を超えないものとして設定するものとする。

エ 許可要件

- a 工業の集積や新たな産業の立地を促進し就業人口の増加に寄与するもの、又は商業や観光資源の活用、観光関連施設の集積等による集客力の向上により市街地の活性化に寄与するものであること。
- b 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和していること。
- c 敷地内に十分な駐車場を整備するとともに、周辺交通への影響を十分に考慮し、その配置、出入り口等の位置を決定していること。
- d 敷地内において周囲の環境に適した公開空地や緑地等の確保に努めていること。
- e 建築物の屋上部分（建築基準法施行令第2条第1項第6号ロで規定する、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分）を含めた建築物の最高高さが第13表に定める建築物の高さの最高限度を超えないこと。

オ 二町谷地区に関する特例

二町谷地区において、市長が特に重要と認める行政課題の解決及び達成に貢献すると認めるもので、前記エaからdまでに掲げる許可要件を全て満たす建築物については、建築物の高さ

の最高限度を31mまで緩和できるものとする。

第13表 工業系用途地域における商工業の活性化に寄与する建築物の高さの最高限度を緩和する範囲

高度地区の種類	建築物の高さの最高限度 (屋上部を含む最高限度)
第2種高度地区 (工業地域又は準工業地域。ただし、準工業地域のうち、県道26号(横須賀三崎)と市道1364号線に囲まれた地域(三崎三丁目の一部)を除く。)	20m (22m)

③ 建築物の敷地が2以上の異なる適用区域にわたる場合等の措置

ア 建築物の敷地が2以上の緩和区分に係る適用区域に重複する場合、許可する緩和区分はいずれかの一つとする。

イ 建築物の敷地が2以上の緩和区分に係る適用区域にわたる場合、又は建築物の敷地の一部のみが緩和区分に係る適用区域である場合には、高さの最高限度は当該適用区域毎に、その他については、建築面積の過半が属する区域の許可要件を適用するものとする。

2 適用の除外

高度地区に定める適用の除外については、次のとおりとする。

① 適用の除外(2)における確認

ア 適用の除外(2)のうち「工事中の建築物」とは、次に定める要件のうち、「建築」にあつては a～c のすべてを、「修繕」、「模様替え」にあつては c を満たしているものとする。

- a 建築基準法第6条に基づく確認済証の交付を受けていること。
- b 建築物本体の杭打ち又は根切り工事に着手していること。
- c 工事の着手から完成までの一連の工程及び期間を主な工種別に表示した書面（以下「施工計画書等」という。）により工事の工程及び継続性を確認できること。

イ 告示の日に適用の除外(2)に適合した建築物にあつても、次の要件に該当する場合は、適用の除外を解除することができるものとする。

- a 工事の休止又は中断の期間（休止又は中断期間の合計は6ヶ月以内とする。）とその理由を記載した書面及び工事の休止及び中断の期間を含む変更施行計画書等の提出がないまま、連続して2ヶ月以上工事が中断していることが確認された場合。
- b 施工計画書等に記載された着工から完成予定の期間の中間日において、工事の進捗が著しく遅れており、予定された期間内での完成が明らかに不可能と判断できる場合。
- c 告示の日から2年を経過した時点で、建築中に建築物の高さが基準となる高さの最高限度に達していない場合。
- d 前3号について、文化財の保存のために工事を中断している場合や、事故又は災害のためにやむを得ず工事を中断し、その事情等を記した書面が提出されている場合は、継続的に工事が進められているものと見なすことができるものとする。

② 適用の除外(3)における認定

建築確認において、適用の除外(3)に該当する行為であることを事前に証明する必要がある場合、市長は、適用の除外(3)に適合する建築物であることを認定できるものとする。

③ 適用の除外(4)における許可

適用の除外(4)のうち、市街地環境の維持に支障がないと認められるものとは、次に定める許可要件をすべて満たしているものとする。

- a 周辺への圧迫感の低減や日照・通風の確保に十分配慮し、色彩やデザインなど、周辺の街並みに調和したものであること。
- b 農地に近接して建築される場合、農業活動に影響を及ぼすような著しい光・風環境の変化が生じないよう配慮したものであること。
- c 敷地内において必要な駐車場を整備するものであること。

3 制限の緩和及び適用の除外の許可申請等手続き

① 許可申請

ア 事前相談書の提出

運用基準に定める制限の緩和及び適用の除外の許可申請等を行う者(以下「事業者」という。)は、事前に計画の調整等を図るため、事前相談書(様式第1号)を市長に提出しなければならない。

イ 住民へ説明及び意見の聴取

事業者は、三浦市まちづくり条例第18条の規定に基づき開催する住民説明会において、当該計画で制限の緩和の適用を受けようとする緩和区分、適用の除外(4)の許可要件への対応を説明するものとし、その説明内容及び同説明に対する住民意見等を同条例の規定に基づいて作成する報告書へ記載するものとする。

ウ 許可申請書の提出

事業者は、事前相談書について市都市計画事務主管課との調整が完了した後に、市長に許可申請書(様式第2号)を提出しなければならない。

エ 都市計画審議会の意見聴取

市長は、許可申請書を受理した場合、運用基準に基づく適正な審査を行い、都市計画審議会において、許可申請書の内容を説明した上で、意見聴取を行うものとする。

オ 許可等の決定

市長は、都市計画審議会の意見を踏まえ、許可申請に対する許可又は不許可を決定するものとし、その結果を事業者へ許可通知書(様式第3号)又は許可しない旨の通知書(様式第4号)により通知するものとする。

カ 変更手続き

事業者は、許可を受けた後に事業の内容を変更しようとする場合は、市都市計画事務主管課へ変更内容について事前に相談を行わなければならない。

当該変更内容が許可を受けた緩和区分の許可要件等に係るものであると判断された場合には(変更)許可申請書(様式第2号)を、許可要件等に係るものでないと判断された場合には軽微な変更報告書(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

※制限の緩和及び適用の除外の許可申請手続きと三浦市まちづくり条例手続きとの相互関係は別表のとおり。

② 認定申請

ア 認定申請書の提出

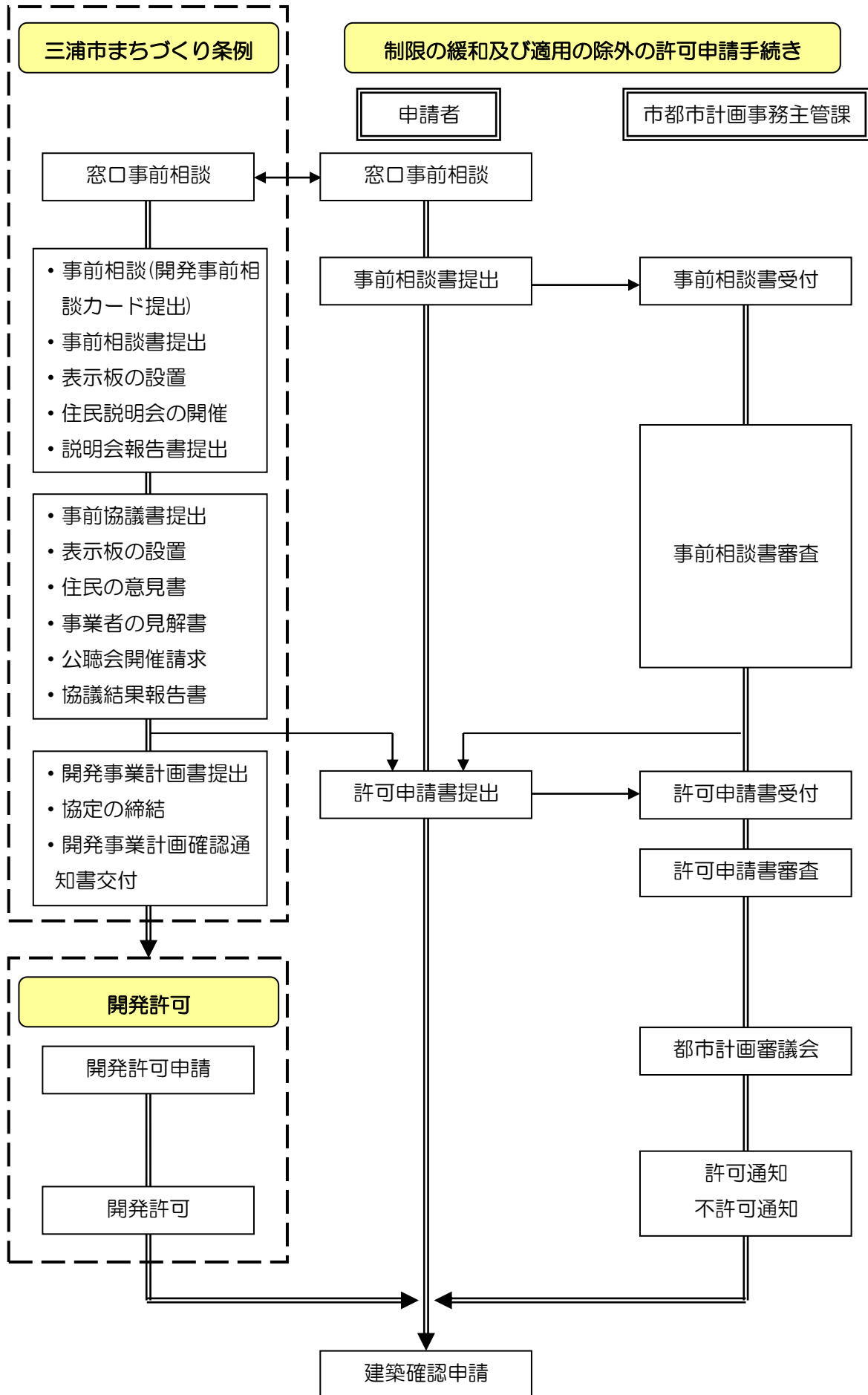
事業者は、適用の除外(3)に係る認定申請を行う場合は、認定申請書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

市長は、認定申請書を受理した後、高さ制限を超える（既存）建築物であることを審査し、その結果を事業者に認定通知書（様式第7号）により通知するものとする。

イ 変更手続き

事業者は、認定を受けた後に事業の内容を変更しようとする場合は、市長に（変更）認定申請書（様式第6号）を提出しなければならない。

別表 制限の緩和及び適用の除外の許可申請手続き



4 申請に要する添付図書

事前相談書等は、次に掲げる必要な図書を添えて市長に提出するものとする。

① 許可申請

ア 事前相談書の添付図書は第1表に掲げるとおりとする。

なお、第1表に掲げる図書の名称欄の「●」は、三浦市まちづくり条例第16条の規定に基づく事前相談書及び第19条の規定に基づく事前協議書の添付図書を基本として、審査に必要な事項を追記したのもも当該添付図書として取り扱うことができるものとする。

第1表 事前相談書の添付図書

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
計画概要書		別記様式
●位置図（付近見取図）	1/2,500 以上	道路及び目標となる地物、申請敷地の位置（赤で明示）、方位
理由書		制限の緩和の適用を受ける具体的な理由
●現況図	1/500 以上	申請敷地及びその周辺の現況、方位
●配置図（土地利用計画図）	1/500 以上	敷地内の建築物の位置、土地の高低、方位
●敷地求積図	1/500 以上	求積寸法、算定式
●各階平面図	1/200 以上	間取、各室用途、開口部の位置、方位
●立面図（4面）	1/200 以上	開口部の位置、高さ制限の位置
●断面図（2面以上）	1/200 以上	各階の床・天井の高さ、軒・ひさしの寸法、建築物の各部分の高さ、地盤面の位置（必要により平均地盤面算定図）、高さ制限の位置、空地・公開空地の高低差
空地及び公開空地等図	1/500 以上	空地等の植栽・床仕上等、前面道路との高低差、方位、その他必要と判断したもの
その他		市長が必要と判断した図書

イ（変更）許可申請書の添付図書は第2表に掲げるとおりとする。

なお、第2表に掲げる図書の名称欄の「■」は、三浦市まちづくり条例第23条の規定に基づく開発事業計画書の添付図書を基本として、審査に必要な事項を追記したのもも当該添付図書として取り扱うことができるものとする。

第2表 （変更）許可申請書の添付図書

※変更時のみ添付

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
計画概要書		別記様式
■位置図（付近見取図）	1/2,500 以上	道路及び目標となる地物、申請敷地の位置（赤で明示）、方位

理由書		制限の緩和の適用を受ける具体的な理由
■現況図	1/500 以上	申請敷地及びその周辺の現況、方位
■配置図（土地利用計画図）	1/500 以上	敷地内の建築物の位置、土地の高低、方位
■敷地求積図	1/500 以上	求積寸法、算定式
■各階平面図	1/200 以上	間取、各室用途、開口部の位置、方位
■立面図（4面）	1/200 以上	開口部の位置、高さ制限の位置
■断面図（2面以上）	1/200 以上	各階の床・天井の高さ、軒・ひさしの寸法、建築物の各部分の高さ、地盤面の位置（必要により平均地盤面算定図）、高さ制限の位置、空地・公開空地の高低差
■日影図（緩和区分①では不要）	1/200 以上	建築基準法第 56 条の 2 に規定する時間日影図・実日影図、方位
空地及び公開空地等図	1/500 以上	空地等の植栽・床仕上等、前面道路との高低差、方位、その他必要と判断したもの
空地及び公開空地等求積図	1/500 以上	空地等面積の寸法、算定式
■緑化計画図	1/500 以上	樹木の位置、樹種等
高度地区住民説明報告書		三浦市まちづくり条例第 18 条の規定に基づき作成する報告書のうち、高度地区に関する説明及び住民意見の内容
その他		市長が必要と判断した図書（事前相談時に指示）
※変更概要書		変更理由、変更内容の概要を具体的に明記（任意様式）
※変更に関する図書		変更前及び変更後の内容がわかるものを添付

ウ 軽微な変更報告書の添付図書は第 3 表に掲げるとおりとする。

第 3 表 軽微な変更報告書の添付図書

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
軽微な変更概要書		変更理由、変更内容の概要を具体的に明記（任意様式）
軽微な変更の内容に係る図書		変更前及び変更後の図書を添付

② 認定手続き

（変更）認定申請書の添付図書は第 4 表に掲げるとおりとする。

なお、第 4 表に掲げる図書の名称欄の「★」は、三浦市まちづくり条例第 16 条の規定に基づく事前相談書の添付図書を基本として、審査に必要な事項を追記したのも当該添付図書として取り扱うことができるものとする。

第4表 (変更) 認定申請書の添付図書

※変更時のみ添付

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
★位置図 (付近見取図)	1/2,500 以上	道路及び目標となる地物、申請敷地の位置 (赤で明示)、方位
理由書		制限の緩和の適用を受ける具体的な理由
★現況図	1/500 以上	申請敷地及びその周辺の現況、方位
★配置図 (土地利用計画図)	1/500 以上	敷地内の建築物の位置、土地の高低、方位
★各階平面図	1/200 以上	間取、各室用途、開口部の位置、方位
★立面図 (4面)	1/200 以上	開口部の位置、高さ制限の位置
★断面図 (2面以上)	1/200 以上	各階の床・天井の高さ、軒・ひさしの寸法、建築物の各部分の高さ、地盤面の位置 (必要により平均地盤面算定図)、高さ制限の位置、空地・公開空地の高低差
その他		市長が必要と判断した図書
※変更概要書		変更理由、変更内容の概要を具体的に明記 (任意様式)
※変更に関する図書		変更前及び変更後の内容がわかるものを添付

5 公開空地等の維持管理

① 公開空地等維持管理責任者の選任

事業者は、許可申請時に公開空地等の設置に関する誓約書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

また、当該公開空地等を一般に公開し、適切な維持管理を行う為に、事業者は、公開空地等の維持管理責任者を選任することとし、公開空地等維持管理責任者（選任・変更）届（様式第9号）を建築物の使用開始までに市長に提出しなければならない。

公開空地等維持管理責任者を変更する場合にも、速やかに同様式により市長へ提出するものとする。

② 公開空地等の表示

事業者は、公開空地等内、又は建築物の見やすい場所に当該公開空地等が高度地区に関する運用基準に基づき整備されたものである旨を明記した表示板（様式第10号）を建築物の使用開始までに設置しなければならない。

表示板は、銅板、ステンレス板等の耐候性及び耐久性に富んだ材質とし、堅固に固定したものとする。また、文字及び図面等の表示内容が消失しにくい加工とし、その内容が不明になった場合や表示板が破損した場合は、速やかに修復するものとする。

ただし、公開空地とみなすことができるその他の空地において、本号に掲げる条件での表示が困難である場合には、市都市計画事務主管課との協議により表示条件を別途定めることができるものとする。

③ その他行為の取扱い

事業者は、公開空地等内において屋外広告物等を設置する場合及び一時占用を行う場合等、自由な通行や利用を妨げる恐れがある行為を行う場合には、市都市計画事務主管課との協議の後、その他行為承認申請書（様式第11号）を提出し、その他行為承認通知書（様式第12号）により承認を受けなければならない。

その他行為承認申請書（様式第11号）の添付図書は第1表に掲げるとおりとする。

なお、第1表に掲げる図書の名称欄の「●」は、許可申請書（様式第2号）の添付図書を基本として、審査に必要な事項を追記したのもも当該添付図書として取り扱うことができるものとする。

④ 維持管理の報告等

公開空地等維持管理責任者は、公開空地等に関する図書等を保管し、当該公開空地等を適切に維持管理するとともに、市長からその維持管理状況について報告を求められたときには、公開空地等維持管理報告書（様式第13号）により、速やかにその状況を報告しなければならない。

⑤ 維持管理義務の承継

事業者は、制限の緩和又は適用の除外の許可を受けた建築物について、譲渡、貸与等を行う場合は、当該公開空地等の維持管理に関する前記①、②及び③の事項を承継するものとする。

⑥ 公開空地の変更・廃止

この基準により設置した公開空地等については、原則として変更及び廃止をしてはならない。
 ただし、公共施設の整備や公共機関への用地提供等によりその変更又は廃止がやむを得ないと認められる場合は、この限りではない。

変更及び廃止をしようとする者は、あらかじめ公開空地等変更（廃止）承認申請書（様式第14号）を市長に提出し、公開空地等変更（廃止）承認通知書（様式第15号）により承認を受けなければならない。

第1表 その他行為申請書の添付図書

※建築物内の行為の場合

図書の名称	縮尺	明示すべき事項
●位置図（付近見取図）	1/2,500 以上	道路及び目標となる地物、申請敷地の位置（赤で明示）、方位
●空地及び公開空地等図	1/500 以上	空地等の植栽・床仕上等、前面道路との高低差、方位、屋外広告物の設置位置や一時占用の範囲等
●※各階平面図	1/200 以上	間取、各室用途、開口部の位置、方位、一時占用の範囲等
その他		市長が必要と判断した図書

許可事前相談書

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
氏名又は名称
電話 ()
代理人 住所又は所在
氏名又は名称
電話 ()

三浦都市計画高度地区の運用基準に定める制限の緩和及び適用の除外の許可に関する事前相談を行いたいので、関係書類を添えて提出します。

建築物の名称			
建築場所	三浦市		
用途地域	<input type="checkbox"/> 一種中高層 <input type="checkbox"/> 一種住居 <input type="checkbox"/> 二種住居 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業		
高度地区	<input type="checkbox"/> 第1種高度地区 <input type="checkbox"/> 第2種高度地区 <input type="checkbox"/> 第3種高度地区		
風致地区	<input type="checkbox"/> 第1種風致地区 <input type="checkbox"/> 第4種風致地区		
法定建ぺい率	%	法定容積率	%
その他の地域地区等			
主要用途		構造階	構造 地上 / 地下
工事種別		最高の高さ	m
建ぺい率	%	容積率	%
	申請部分	申請以外の部分	合計
敷地面積	—	—	m ²
建築面積	m ²	m ²	m ²
延べ面積	m ²	m ²	m ²
申請区分	制限の緩和 (緩和区分)	①	<input type="checkbox"/> a 国又は地方公共団体所有又は維持管理する建築物 <input type="checkbox"/> b 学校 <input type="checkbox"/> c 病院
		②	<input type="checkbox"/> ②-1 高さ制限を超える既存建築物の建替えを行う建築物 <input type="checkbox"/> ②-2 市街地整備の促進に寄与する建築物 <input type="checkbox"/> ②-3 定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物 <input type="checkbox"/> ②-4 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物 <input type="checkbox"/> ②-5 工業系用途地域における商工業の活性化に寄与する建築物
	適用の除外	<input type="checkbox"/> 建築物の高さの最高限度の範囲内における増築	
工事予定期間	着手後 年 月		

(変更)許可申請書

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
氏名又は名称
電話 ()
代理人 住所又は所在
氏名又は名称
電話 ()

三浦都市計画高度地区の運用基準に定める制限の緩和及び適用の除外の許可に関する(変更)許可を申請します。

建築物の名称			
建築場所		三浦市	
用途地域		<input type="checkbox"/> 一種中高層 <input type="checkbox"/> 一種住居 <input type="checkbox"/> 二種住居 <input type="checkbox"/> 近隣商業 <input type="checkbox"/> 商業 <input type="checkbox"/> 準工業 <input type="checkbox"/> 工業	
高度地区		<input type="checkbox"/> 第1種高度地区 <input type="checkbox"/> 第2種高度地区 <input type="checkbox"/> 第3種高度地区	
風致地区		<input type="checkbox"/> 第1種風致地区 <input type="checkbox"/> 第4種風致地区	
法定建ぺい率		%	法定建ぺい率 %
その他の地域地区等			
主要用途		構造階	構造地上 / 地下
工事種別		最高の高さ	m
建ぺい率		%	容積率 %
		申請部分	申請以外の部分 合計
敷地面積		—	m ²
建築面積		m ²	m ²
延べ面積		m ²	m ²
申請区分	制限の緩和(緩和区分)	① <input type="checkbox"/> a 国又は地方公共団体所有又は維持管理する建築物 <input type="checkbox"/> b 学校 <input type="checkbox"/> c 病院 ② <input type="checkbox"/> ②-1 高さ制限を超える既存建築物の建替えを行う建築物 <input type="checkbox"/> ②-2 市街地整備の促進に寄与する建築物 <input type="checkbox"/> ②-3 定住人口及び交流人口の増加に寄与する建築物 <input type="checkbox"/> ②-4 駅周辺地区における商業機能の活性化に寄与する建築物 <input type="checkbox"/> ②-5 工業系用途地域における商工業の活性化に寄与する建築物	
	適用の除外	<input type="checkbox"/> 建築物の高さの最高限度の範囲内における増築	
工事着手予定年月		月 日	工事完了予定年月 月 日

許可通知書

三浦市指令計第 号
年 月 日

様

三浦市長 印

平成 年 月 日付けで申請のあったことについては、下記のとおり許可することとしたので通知します。

- 1 建築物の名称
- 2 建築場所 三浦市
- 3 高度地区の種類
- 4 申請区分
- 5 最高の高さ
- 6 その他

備考

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、三浦市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、三浦市を被告として（訴訟において三浦市を代表する者は三浦市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、その場合であっても、正当な理由があるときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

許可しない旨の通知書

三浦市指令計第 号
年 月 日

様

三浦市長 印

平成 年 月 日付けで申請のあったことについては、下記のとおり許可しないこととしたので通知します。

- 1 建築物の名称
- 2 建築場所 三浦市
- 3 許可しない旨の理由

備考

- 1 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3月以内に、三浦市長に対して審査請求をすることができます。
- 2 この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、三浦市を被告として（訴訟において三浦市を代表する者は三浦市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に提起することができます。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、その場合であっても、正当な理由があるときは、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

軽微な変更報告書

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
氏名又は名称
電話 ()

三浦都市計画高度地区の運用基準に定める制限の緩和及び適用の除外に関する軽微な変更を行いたいので、関係書類を添えて届け出ます。

許 可 番 号	三浦市指令計第 号 (年 月 日)	
内 容	建 築 物 の 名 称	
	建 築 場 所	三浦市
	高 度 地 区	第 種高度地区
	最 高 の 高 さ	m
緩和区分		
軽微な変更内容		
備 考		

(変更)認定申請書

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
 氏名又は名称
 電話 ()
 代理人 住所又は所在
 氏名又は名称
 電話 ()

三浦都市計画高度地区の運用基準に定める適用の除外に関する高さ制限を超える既存建築物の認定を申請します。

高さ制限を超える既存建築物の概要	建築物の名称				
	建築場所		三浦市		
	用途地域 ・ 高度地区内訳	用途地域	高度地区	敷地面積	
				㎡	
				㎡	
		—	—	合計	㎡
	風致地区		<input type="checkbox"/> 第1種風致地区 <input type="checkbox"/> 第4種風致地区		
	法定建ぺい率		%	法定容積率	%
	その他の地域地区				
	確認申請図書		有・無		
主要用途		構造	階	造	
建築面積		㎡	階	地上階/地下階	
延べ面積		㎡	建ぺい率	%	
容積率		%	最高の高さ	m	
計画の概要	申請区分	適用の除外	<input type="checkbox"/> 大規模な修繕 <input type="checkbox"/> 大規模な模様替え <input type="checkbox"/> 用途変更 <input type="checkbox"/> 建築物の高さの最高限度の範囲内における改築		
	確認申請		要・不要		
	主要用途		構造	階	造
	敷地面積		㎡	建築面積	㎡
	延べ面積		㎡	建ぺい率	%
	容積率		%	最高の高さ	m
	工事予定期間		着手後 年 月		

認定通知書

三浦市指令計第 号
年 月 日

様

三浦市長

印

年 月 日付けで申請のあったことについては、高さ制限を超える既存建築物であることを認定することを通知します。

1 建築物の名称

2 建築場所 三浦市

3 高度地区の種類

4 申請区分

5 最高の高さ

6 その他

三浦市長

事業者 住所又は所在
氏名又は名称

公開空地等の設置に関する誓約書

私は、三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づいて設置した公開空地等を一般に開放し、適切に維持管理することを誓約いたします。

なお、当該公開空地等を含む敷地及び建築物の全部、または一部を他に譲渡、貸与する場合もこの誓約事項を承継いたします。

記

- 1 建築物の名称
- 2 建築場所 三浦市

公開空地等維持管理責任者（選任・変更）届

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
氏名又は名称
電話 ()

三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づいて設置した公開空地等の維持管理をするために、次のとおり公開空地等の維持管理責任者を（選任・変更）したので届け出します。

建築物の名称		
建築場所		三浦市
許可年月日及び番号		年 月 日 三浦市指令計第 号
公開空地等 維持管理 責任者	住所	
	氏名	電話

公開空地等表示板

(記載例)
この広場及び通路等は、三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づき設置された公開空地等で、歩行者が日常自由に通行または利用できるものです。

年 月

公開空地等維持管理責任者
氏名
住所
連絡先

公開空地等位置図

(方位、現在地、公開空地等の種別・配置等を明記すること)

30 cm 以上

50 cm 以上

※公開空地等に準ずる自然環境等の保全空地を表示する場合の記載例

この空地は、既存の地形や自然植生を改変することなく、景観や豊かな自然環境の保全に寄与するものとして、三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づき設置したものです。

その他行為承認申請書

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
 氏名又は名称
 電話 ()
 代理人 住所又は所在
 氏名又は名称
 電話 ()

三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づき公開空地等内、若しくは建築物において屋外広告物を設置又は一時占用することについて、関係図書を添えて申請します。

建築物の名称	
建築場所	三浦市
許可年月日及び番号	年 月 日 三浦市指令計第 号
設置（占用）の内容 設置（占用）の理由	
設置（占用）期間	年 月 日 ～ 年 月 日
設置（占用）面積	m ²
(一時占用の場合) 上記の一時占用を承諾します。 公開空地等維持管理責任者 住所 氏名 電話	

様

三浦市長

印

その他行為承認通知書

年 月 日付けで申請のあったその他行為承認申請について、承認します。

記

- 1 建築物の名称
- 2 建築場所 三浦市
- 3 承認条件等

公開空地等維持管理報告書

年 月 日

三浦市長

公開空地等維持管理責任者 住所又は所在

氏名又は名称

電話 ()

三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づいて設置した公開空地等の維持管理の状況について、次のとおり報告いたします。

建築物の名称		
建築場所		三浦市
許可年月日及び番号		年 月 日 三浦市指令計第 号
土地 所有者	住所	
	氏名	電話
建物 所有者	住所	
	氏名	電話
前回の報告年月日		平成 年 月 日
公開空地等の維持管理状況	総合所見	
	一般公衆の利用状況	
	変更の有無 変更の内容	

公開空地等の維持管理状況	管 理 上 の 問 題 点	
	問 題 点 等 へ の 対 応 策	
<p>写真添付欄（公開空地の状況を示す写真を添付すること）</p>		

公開空地等変更（廃止）承認申請書

年 月 日

三浦市長

事業者 住所又は所在
 氏名又は名称
 電話 ()
 代理人 住所又は所在
 氏名又は名称
 電話 ()

三浦都市計画高度地区に関する運用基準に基づいて設置した公開空地等の変更（廃止）について、関係図書を添えて申請します。

建築物の名称	
建築場所	三浦市
許可年月日及び番号	年 月 日 三浦市指令計第 号
変更の内容	
変更の理由	

様

三浦市長

印

公開空地等変更（廃止）承認通知書

年 月 日付けで申請のあった公開空地等変更（廃止）承認申請については、三浦都市計画高度地区に関する運用基準の規定により承認します。

記

- 1 建築物の名称
- 2 建築場所 三浦市
- 3 承認条件等