

城ヶ島西部地区 地区計画等建築物整備事業

城ヶ島内の観光産業が集中する城ヶ島西部地区では、インバウンドの推進に資する新たな宿泊施設を中心とした観光産業エリアを形成し、観光産業の国際競争力の強化を図ることにより、国際的な経済活動の拠点形成を目指している。

当該地区に、海外への発信力・ブランド力のある宿泊施設を建設することで、城ヶ島の有する自然環境・景観・食の効果的な活用とブランディングにより、その価値を更に高めることが可能になる。

以上の理由により、国家戦略特別区域内に城ヶ島西部地区地区計画を定め、建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例により、緩和される用途に供される建築物に対して、その敷地、構造又は建築設備について新たな制限を附加しつつ、建築基準法第 48 条第 5 項に規定による制限を緩和し、もって産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を図るため、国家戦略特別区域地区計画等建築物整備事業を定めるものである。

ア) 事業実施区域

城ヶ島西部地区地区計画において地区整備計画が定められた区域

イ) 制限の緩和の内容

建築基準法第 48 条第 5 項の規定による制限に対し、「ホテル又は旅館で床面積の合計が 5,000 平方メートル以内のもの」は建築できるように緩和するもの

三浦都市計画地区計画の決定（三浦市決定）

都市計画城ヶ島西部地区地区計画を次のように決定する。

名称	城ヶ島西部地区地区計画
位置	三浦市三崎町城ヶ島字西山地内
面積	約3.4ha
地区計画の目標	城ヶ島西部地区は、三浦市の南端部に位置する風光明媚な自然島「城ヶ島」の中で、観光客を対象とした商業・宿泊施設が集積している地区であり、横浜・箱根・鎌倉に続く神奈川第4の国際観光地をめざす観光地である。 しかしながら近年は、観光施設の老朽化や休息・滞留場所の不足等といった観光振興上の課題、海拔が低く水害（津波・高潮）を受けやすいといった防災上の課題、幅員狭小な道路は円滑な通行や災害時の避難に支障がある等といった安全・安心上の課題が顕在化してきたことから、地域の地権者等は、これらの課題に対する検討を行い、「城ヶ島西部地区まちづくり基本構想」として取りまとめ、地域が一体となって今後のまちづくりを進めることとしている。 そこで、本地区計画は、観光地としての発展・活性化を図り、地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる環境を実現するため、国際競争力の強化に資する宿泊施設の整備や、災害時の迅速な避難に資する都市基盤施設の整備を、地域のニーズを踏まえて推進することにより、安全で賑わいのある地区の形成と、国際的な経済活動の拠点形成を図ることを目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	本地区を2つの地区に区分し、地区の特性に応じた適切な土地利用を図るため、土地利用に関する方針を次のとおり定める。 (1) A地区（A－1地区、A－2地区） 本地区の観光地としての魅力を支える商店街の良好な街並みづくりを推進するとともに、観光インフォメーション機能の拡充やアクセス機能の向上、地域住民や来訪者の安全に配慮した憩いの空間の形成により、国際観光地としての発展・活性化及び地域住民や来訪者が安全に居住・滞在できる土地利用を図る。 (2) B地区 本地区における観光拠点として、来訪者の回遊性向上や車両の流入抑制により、周辺の商店街や住環境との調和を図るとともに、当該観光地の中核となる宿泊施設について、豊富な海産物を中心とした食文化や優れた眺望を活かし、周囲の景観に配慮しつつ、豊かな滞在空間・機能を魅力的に配置する建築物に更新することで、国際的な観光交流人口の増加による賑わいを創出する土地利用を図る。

	地区施設の整備の方針		本地区において、地域住民や来訪者の利便性向上、観光交流人口の増加による賑わいの創出及び災害時における安全確保に資するよう道路・広場・公園を適正に配置するとともに、これらの機能が損なわれないよう維持・保全に努める。			
	建築物等の整備の方針		安全で賑わいのある良好な観光地としての魅力向上を図るため、「建築物等の用途の制限」、「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」及び「垣又はさくの構造の制限」を定める。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路	幅員 9.0m～12.0m 延長約 160m 幅員 7.0m～8.0m 延長約 20m 幅員 6.0m 延長約 310m		
			広場	1ヶ所	面積約 730 m ²	
			公園	1ヶ所	面積約 1,100 m ²	
			公共空地	1ヶ所	面積約 60 m ²	
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	A-1地区	A-2地区	B地区
		地区の区分	地区の面積	約 2.0 ha	約 0.8 ha	約 0.6 ha
	建築物等の用途の制限		次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗 (5) 飲食店 (6) 事務所 (7) ホテル又は旅館 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類	次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (4) 店舗 (5) 飲食店 (6) 事務所 (7) ホテル又は旅館 (8) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類	次の各号に掲げるものの以外は建築してはならない。 (1) ホテル又は旅館で床面積の合計が 5,000 m ² 以内のもの (2) 前号の建築物に附属するもの	

			する運動施設として建築基準法施行令(以下「政令」という。)第 130 条の 6 の 2 に規定するもの (9) カラオケボックスその他これに類するもの (10) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類する政令第 130 条の 7 の 3 に規定するもの (11) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (12) 公益上必要な建築物で政令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの (13) 病院 (14) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） (15) 診療所 (16) 保育所その他これに類するもの (17) 自動車車庫 (18) 倉庫業を営まない倉庫 (19) 前各号の建築物に附属するもの	する運動施設として政令第 130 条の 6 の 2 に規定するもの (9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (10) 公益上必要な建築物で政令第 130 条の 5 の 4 に規定するもの (11) 病院 (12) 公衆浴場（個室付浴場業に係るものを除く。） (13) 診療所 (14) 保育所その他これに類するもの (15) 自動車車庫 (16) 倉庫業を営まない倉庫 (17) 前各号の建築物に附属するもの	
--	--	--	---	---	--

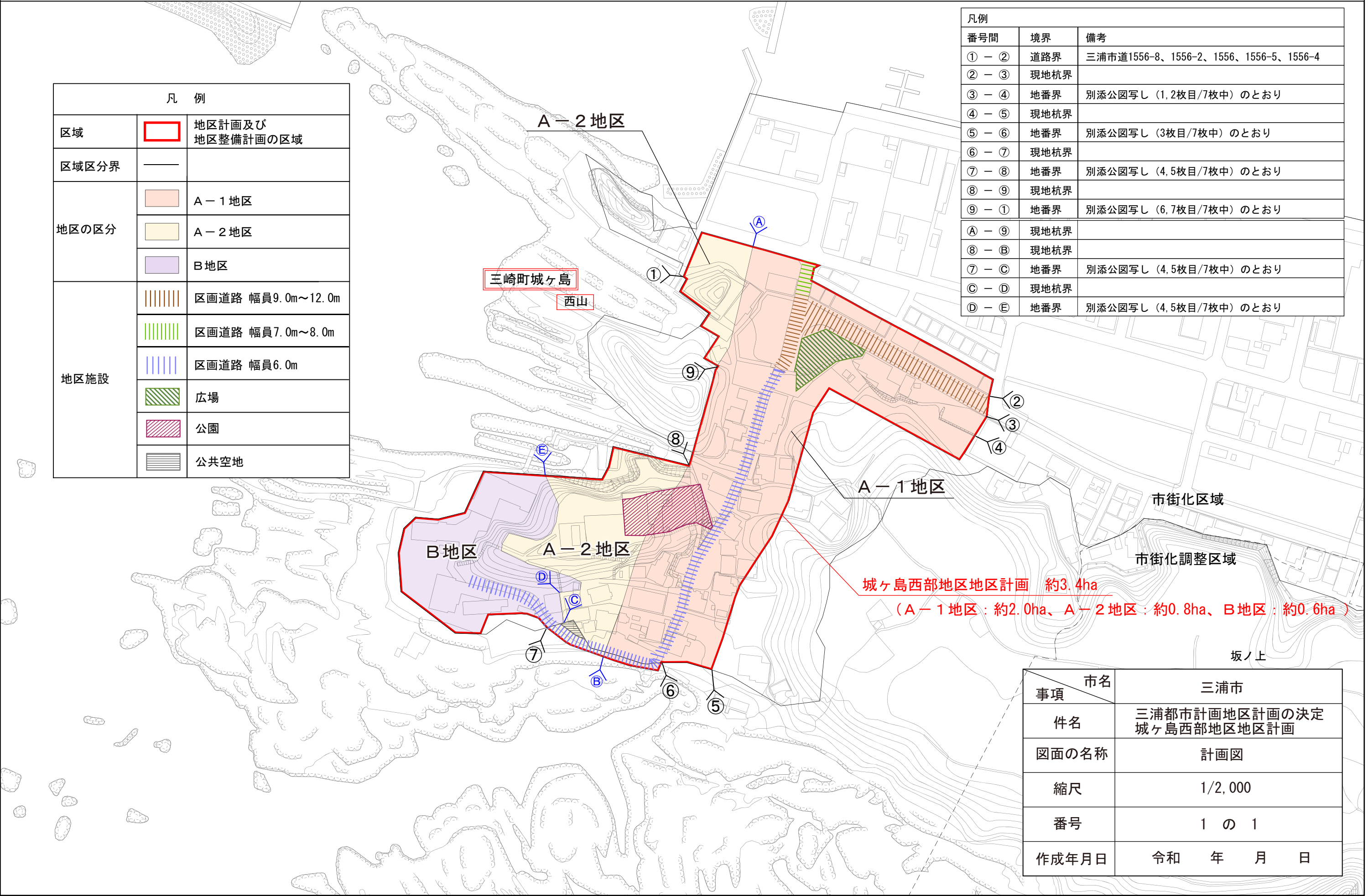
		建築物の敷地面積の最低限度	—	6,000 m ²
		建築物等の高さの最高限度	—	14.5m
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は3.0m以上とし、隣地境界線までの距離は2.0m以上とする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境と調和したものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	生垣又は開放性のあるフェンス等とする。ただし、門扉、門柱等はこの限りではない。	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

三浦都市計画地区計画
城ヶ島西部地区地区計画

凡 例		
区域		地区計画及び 地区整備計画の区域
区域区分界		
地区の区分		A－1地区
		A－2地区
		B地区
地区施設		区画道路 幅員9.0m～12.0m
		区画道路 幅員7.0m～8.0m
		区画道路 幅員6.0m
		広場
		公園
		公共空地

凡例		
番号間	境界	備考
①－②	道路界	三浦市道1556-8、1556-2、1556、1556-5、1556-4
②－③	現地杭界	
③－④	地番界	別添公図写し（1,2枚目/7枚中）のとおり
④－⑤	現地杭界	
⑤－⑥	地番界	別添公図写し（3枚目/7枚中）のとおり
⑥－⑦	現地杭界	
⑦－⑧	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり
⑧－⑨	現地杭界	
⑨－①	地番界	別添公図写し（6,7枚目/7枚中）のとおり
A－⑨	現地杭界	
⑧－B	現地杭界	
⑦－C	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり
C－D	現地杭界	
D－E	地番界	別添公図写し（4,5枚目/7枚中）のとおり



事項	市名	三浦市
件名	三浦都市計画地区計画の決定 城ヶ島西部地区地区計画	
図面の名称	計画図	
縮尺	1/2,000	
番号	1 の 1	
作成年月日	令和	年 月 日