

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画野比4丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称		野比4丁目地区地区計画
位 置		横須賀市野比3丁目及び野比4丁目
面 積		約18.9ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	野比4丁目地区は、本市の南部、京浜急行電鉄 YRP 野比駅の北東約1kmに位置する自然環境豊かな丘陵地にあり、開発許可を受け、宅地造成された良好な住宅地である。 本地区は、周辺の自然環境と調和した緑豊かで閑静な住環境を創造することを基本目標に、開発行為におけるまちづくりの理念を継承し、次に掲げる土地利用、地区施設及び建築物等の整備方針のもとに緑豊かな潤いある街並みと良好な住環境を形成誘導し、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	緑豊かな潤いある街並み及び良好な住環境の形成をめざし、地区全体を低層住宅A地区、低層住宅B地区、低層住宅C地区、中高層住宅地区、住宅商業複合地区、公共公益施設地区に区分し、低層住宅A地区及び低層住宅C地区は低層の住宅及び兼用住宅、低層住宅B地区は低層の共同住宅、中高層住宅地区はオープンスペースが確保された中高層の共同住宅、住宅商業複合地区は住宅及び地区内居住者の利便に供する店舗等を、また公共公益施設地区は小中学校及び集会所等の公共公益施設を配置し、均衡のとれた土地利用を図る。 なお、地区内の公共施設は次に掲げる方針のもとに整備、保全する。 - 地区内の円滑な交通に寄与する幹線道路及び安全、防災等に配慮した区画道路を適正に配置、整備し、これらの機能が損なわれないよう維持、保全する。 - 快適で潤いある歩行者空間を創出するため、歩行者専用道路を適正に配置、整備し、これらの機能が損なわれないよう維持、保全する。 - 地区内及び地区周辺住民の憩いの場となる緑豊かで潤いある都市公園を適正に配置、整備し、この機能が損なわれないよう維持、保全する。
	地区施設の整備の方針	地区内に幹線道路及び区画道路等を適正に配置、整備し、これらの機能が損なわれないよう維持、保全する。
	建築物等の整備の方針	- 低層住宅A地区 緑豊かな閑静でゆとりある低層の住宅、兼用住宅等が立地する良好な居住環境を創出し、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度及び壁面の位置等必要な基準を設定する。 - 低層住宅B地区 周囲の都市景観に調和し、緑豊かでオープンスペースを確保した低層の共同住宅が立地する良好な居住環境を創出し、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度及び壁面の位置等必要な基準を設定する。 - 低層住宅C地区 緑豊かな閑静でゆとりある低層の住宅、兼用住宅（店舗及び事務所兼用住宅を除く。）等が立地する良好な居住環境を創出し、保全するため、建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度及び壁面の位置等必要な基準を設定する。 - 中高層住宅地区 周囲の都市景観に調和し、緑豊かでオープンスペースを確保した中高層の共同住宅が立地する良好な居住環境を創出し、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度及び壁面の位置等必要な基準を設定する。 - 住宅商業複合地区 周囲の都市景観に調和した住宅、地区内居住者の利便に供する店舗等が立地する良好な居住環境を創出し、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度及び壁面の位置等必要な基準を設定する。 - 公共公益施設地区 地区内及び周辺住民のために必要な公共公益施設である小中学校、集会所等が立地する地区としての環境を創出し、保全するため、建築物の用途等必要な基準を設定する。 なお、建築物の屋根及び外壁の色彩は良好な居住環境にふさわしい色合いのものとする。
	緑化の方針	緑豊かな潤いのある街並みを形成するため、地区内には緑地を適正に配置するとともに公共空間及び敷地内の緑化を推進し、現に存する自然緑地、斜面緑地等は樹林地及び草地として保全を図る。

地区施設及び規模	幹線道路		幅員 10.0m	延長約 680m			
	区画道路		幅員 7.5m	延長約 410m			
			幅員 6.0m	延長約 1,560m			
	歩行者専用道路		幅員 4.0m	延長約 220m			
地区の区分	地区の名称	低層住宅A地区	低層住宅B地区	低層住宅C地区	中高層住宅地区	住宅商業複合地区	公共公益施設地区
	地区の面積	約4.4ha	約1.8ha	約1.0ha	約2.8ha	約0.8ha	約8.1ha
建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅又は長屋 (2) 住宅で日用品販売店舗、サービス業を営む店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの(事務所を兼ねるものは除く。) (3) 診療所(患者の収容施設を有するものは除く。)		次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 長屋 (2) 共同住宅及び寄宿舎	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅又は長屋 (2) 住宅(建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(イ)項第2号に規定するものに限る。)で次に掲げる用途を兼ねるもの。 ア 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 イ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kw以下のものに限る。) (3) 診療所(患者の収容施設を有するものは除く。)	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅及び寄宿舎 (2) 保育所	次の各号に掲げる建築物及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 一戸建ての住宅又は長屋 (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 (4) 物品販売業を営む店舗、飲食店 (5) 理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (6) 洋服店、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (7) 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの (8) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (9) 損害保険代理店及び宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	小学校、中学校及び集会所等公共公益上必要な建築物以外の建築物は建築してはならない。
	建築物の容積率の最高限度			10分の8			
	建築物の建蔽率の最高限度			10分の5			
建築物の敷地面積の最低限度		150㎡。ただし、長屋の用途に供する建築物の敷地にあつては150㎡以上、かつ住戸数に75㎡を乗じたもの以上とする。	500㎡	150㎡。ただし、長屋の用途に供する建築物の敷地にあつては150㎡以上、かつ住戸数に75㎡を乗じたもの以上とする。	500㎡	150㎡。ただし、長屋、共同住宅の用途に供する建築物の敷地にあつては150㎡以上、かつ住戸数に75㎡を乗じたもの以上とする。	

地 建	築	区 物	等	整	に	関	備	す	る	計	事	画 項
壁面の位置の制限						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1 m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。 (1) 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの。 (2) 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。 (3) 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が7.5㎡以内であるもの。	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1.5m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。 (1) 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの。 (2) 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7.5㎡以内であるもの。 (3) 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が7.5㎡以内であるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面は計画図に示す壁面線を超えてはならない。 2 建築物の外壁等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1 m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。 (1) 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの。 (2) 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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。 (3) 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が7.5㎡以内であるもの。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1.5m以上とし、かつ、計画図に示す壁面線を超えてはならない。	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1 m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。 (1) 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの。 (2) 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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が7.5㎡以内であるもの。 (3) 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が7.5㎡以内であるもの。	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1 m以上とし、かつ、計画図に示す壁面線を超えてはならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は1 m以上とし、かつ、計画図に示す壁面線を超えてはならない。

地 建 築 区 物 等 に 関 す る 事 計 画	建築物の高さの最高限度			建築物の高さは、地盤面から10mとし、かつ、地階を除く階数は2以下とする。なお、真北方向の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたものの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。	建築物の高さは、地盤面から45mとする。	建築物の高さは、地盤面から10mとする。	
	建築物の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は意匠、色彩に配慮し、原色は避けるものとする。					
	かき又はさくの構造の制限	建築物に附属するへい又は門（門柱は除く。）で道路に面するものは、生垣、ネットフェンス等透視可能なものとする。					
	工作物の形態又は意匠の制限	傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものは、設けてはならない。		傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものは、設けてはならない。ただし、道路に面する部分に築造するものについては、この限りでない。		傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これに類するものは、設けてはならない。	
	土地利用の制限	良好な住環境の確保に必要な現に存する樹林地及び草地等を緑地として保全する。ただし、防災上又は公益上やむを得ない行為は、この限りでない。					

「区域、地区の区分、地区施設の配置、壁面線及び樹林地、草地等は計画図表示のとおり」