

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画吉井・池田地区地区計画を次のように変更する。

名 称	吉井・池田地区地区計画
位 置	横須賀市桜が丘 1 丁目、池田町 1 丁目、池田町 2 丁目、池田町 3 丁目、池田町 4 丁目、吉井 2 丁目、吉井 3 丁目、吉井 4 丁目、浦賀 2 丁目及び浦賀 5 丁目
面 積	約 8 1 . 1 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	吉井・池田地区は、本市の中央部、京浜急行電鉄浦賀駅の西方約 1 k m に位置する丘陵地で、快適で潤いある街づくりをめざし、自然環境並びに周辺市街地と調和した緑豊かな住環境の創造、低廉で良質な住宅の供給を図ることを基本理念に、土地区画整理事業によって計画的な市街地環境の整備が行われている地区である。 したがって、本地区計画により土地区画整理事業における街づくりの理念を継承し、事業の目的並びに効果が損なわれないよう次に掲げる土地利用、緑化の方針及び地区施設、建築物等に関する整備方針のもとに良好な居住環境を誘導形成し、保全することを目的とする。 地区全体を 8 区分し、それぞれ次の方針により土地利用を誘導する。 - 低層専用住宅地区 戸建専用住宅を主体とした低層住宅地区として、緑豊かな閑静でゆとりある居住環境の形成を図る。 - 低層住宅地区 低層の戸建専用住宅、共同住宅等が立地する地区として、緑豊かな閑静でゆとりある居住環境の形成を図る。 - 中低層住宅地区 中低層の住宅、兼用住宅等が立地する地区として、周囲の都市景観と調和した居住環境の形成を図る。 - 共同住宅 A 地区 中層の共同住宅を主体とした地区として、周囲の自然環境及び都市景観と調和したゆとりある居住環境の形成を図る。 - 共同住宅 B 地区 秩序ある中高層の共同住宅等を主体とした地区として、周囲の自然環境及び都市景観と調和したゆとりある居住環境の形成を図る。 - 沿道施設 A 地区 地区住民の利便性に富んだ日用品店舗、低層の住宅等が立地する地区として、周囲の居住環境及び沿道の景観に配慮した環境の形成を図る。 - 沿道施設 B 地区 地区住民の利便性に富み地域の核となる商業施設等が立地する地区として、周囲の居住環境及び沿道の景観に配慮した環境の形成を図る。 - 住宅商業複合地区 地区住民並びに周辺地域の人々の生活に密着した生活利便施設である商業、業務施設及び住宅等が立地する地区として、周囲の自然環境と調和した居住環境の形成を図る。 なお、地区内の公共施設は次に掲げる方針のもとに整備する。 - 地区内及び地区周辺の交通環境の整備、改善を図るため、幹線道路、準幹線道路を整備し、併せて安全、防災等に配慮して区画道路網を適正に配置する。 - 快適で潤いある歩行者空間を創出するため、地区内の緑地と連たんする機能を有した歩行者専用道路等を適正に配置する。 - 地区内及び地区周辺住民の憩いの場となる都市公園を適正に配置する。
地区施設の整備の方針	地区内に幹線道路、準幹線道路、公園、公共空地等を適正に配置し、これらの機能が損なわれないよう維持保全を図る。

区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	建築物等の 整備の方針	1 低層専用住宅地区 緑豊かな閑静でゆとりある低層専用住宅の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建築物の高さの最高限度等について必要な基準を設定する。 2 低層住宅地区 緑豊かな閑静でゆとりある低層の専用住宅並びに共同住宅等の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建築物の高さの最高限度等について必要な基準を設定する。 3 中低層住宅地区 周囲の都市景観と調和した中低層の住宅及び居住者の利便性に富んだサービス店舗又は兼用住宅等が立地する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建築物の高さの最高限度等について必要な基準を設定する。 4 共同住宅A地区 周囲の自然環境及び都市景観に調和した中層の共同住宅等の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建築物の高さの最高限度等について必要な基準を設定する。 5 共同住宅B地区 周囲の自然環境及び都市景観に調和した秩序ある中高層の共同住宅等の居住環境を創出し保全するため、建築物の用途及び敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定する。 6 沿道施設A地区 周囲の居住環境及び沿道の景観に配慮した地区住民のための日用品店舗、低層の住宅等が立地する環境を創出し保全するため、建築物の用途及び敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定する。 7 沿道施設B地区 周囲の居住環境及び沿道の景観に配慮した地区住民の利便性に富み地域の核となる商業施設等が立地する環境を創出し保全するため、建築物の用途及び敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定する。 8 住宅商業複合地区 周囲の居住環境と調和し地区住民並びに周辺地域の人々の生活に密着した生活利便施設である商業、業務施設及び住宅等が立地する環境を創出し保全するため、建築物の用途及び敷地面積の最低限度等について必要な基準を設定する。 なお、建築物の屋根、工作物、屋外広告物等は意匠、大きさ、色彩、設置場所について周囲への景観的調和に配慮するものとする。
針	緑化の方針	緑豊かな潤い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、造成法面等には適正な植栽を施し樹林地及び草地として保全を図る。

地 区	地区施設の 配置及び規模			幹 線 道 路	幅員 13.0m 延長約 1,150m							
				道 路	準幹線道路	幅員 10.5m 延長約 140m 幅員 10.0m 延長約 850m 幅員 9.0m 延長約 1,800m						
				公 園		3 か所 面積約 3,800㎡						
	緑 地		7 か所 面積約 38,400㎡									
公 共 空 地		2 か所 面積約 27,600㎡										
建 築	地区の 区分	地区 の 名称	低層専用 住宅地区	低層住宅 地 区	中低層住宅 地 区	共 同 住 宅 A 地 区	共 同 住 宅 B 地 区	沿 道 施 設 A 地 区	沿 道 施 設 B 地 区	住 宅 商 業 複 合 地 区		
		地区 の 面積	約24.1ha	約21.4ha	約 7.0ha	約 1.8ha	約13.8ha	約 3.2ha	約 4.4ha	約 5.4ha		
整 物 等 に 備 関 す る 計 画	建築物等の 用途の 制 限		次の各号に掲げる建築物及びこれら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) 戸建専用住宅 (2) 神社 (3) 集会所 (4) 公益上必要な建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（イ）項第9号に規定するものをいう。以下同じ。）	次の各号に掲げる建築物及びこれら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) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅を含む。 (3) 診療所（患者の収容施設を有するものは除く。以下同じ。） (4) 小学校、中学校 (5) 集会所 (6) 公益上必要な建築物	次の各号に掲げる建築物及びこれら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) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅 (3) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものを除く。） (4) 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（2階以上の部分をその用途に供するものを除く。）	次の各号に掲げる建築物及びこれら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、寄宿舎 (2) 事務所を兼用する共同住宅、寄宿舎 (4) 公益上必要な建築物	次の各号に掲げる建築物及びこれら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、寄宿舎 (2) 幼稚園、小学校、中学校 (3) 保育所 (4) 集会所 (5) 図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの (6) 公益上必要な建築物	次の各号に掲げる建築物及びこれら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) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅 (3) 住宅で日用品店舗、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。） (4) 診療所 (5) 日用品店舗、食堂、喫茶店 (6) 理髪店、美容院、クリーニング取次	次の各号に掲げる建築物及びこれら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) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅 (3) 住宅で店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 店舗、飲食店 (5) 集会所 (6) 事務所 (7) 郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、銀行の支店及びこれらに類する	次の各号に掲げる建築物及びこれら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) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅 (3) 住宅で店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途を兼ねるもの (4) 店舗、飲食店 (5) 集会所 (6) 事務所 (7) 郵便法の規定により行う郵便の業務の用に供する施設、銀行の支店及びこれらに類する		

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限					及びこれらに類する施設 (10) 郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務の用に供する施設 (11) 公益上必要な建築物		
		建 築 物 の 敷 地 の 面 積 の 最 低 限 度	150 m ²	150 m ² 。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 m ² 以上で、かつ、住戸数に50 m ² を乗じたもの以上とする。	400 m ²	150 m ² 。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 m ² 以上で、かつ、住戸数に50 m ² を乗じたもの以上とする。	300 m ²	150 m ² 。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 m ² 以上で、かつ、住戸数に50 m ² を乗じたもの以上とする。	
		ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。							
	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。以下同じ。）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、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5 m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 m ² 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 m ² 以内であるもの	1 外壁等の面から敷地境界線までの距離は2 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、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5 m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 m ² 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 m ² 以内であるもの 2 建築基準法第86条第1項又は第4項の規定により認定を受けた建築物に前項の規定を適用する場合は、これらの建築物は同一敷地内にあるものとみなす。	外壁等の面から敷地境界線までの距離は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、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5 m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	外壁等の面から敷地境界線までの距離は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、当該外壁等の敷地境界線からの後退距離が0.5 m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				

地区等	建築物の位置の制限				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		
		ただし、建築物の敷地面積の最低限度に掲げた敷地面積に満たない公益上必要な建築物については、この限りでない。					
	建築物等の高さの最高限度	地階を除く階数は2以下とし、軒高は地盤面から7m以下とする。	地盤面から15mとする。				地盤面から15mとする。
	工作物の設置の制限	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。					
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁等は、意匠、色彩に配慮し原色は避けるものとする。また、建築物の屋上には広告物を設置してはならない。			建築物の屋根及び外壁等は、意匠、色彩に配慮し原色は避けるものとする。		
建築物に附属する屋外広告物等は自己の建築物を表示するものにとどめ、大きさ、設置場所、意匠、色彩について周囲への景観に配慮したものとする。							
計画	垣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。以下「へい等」という。）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。ただし、道路境界線から1m以上後退した位置に設けるへい等で、その後退部分（出入口部分を除く。）に植栽帯を設け、かつ、道路の路面からの高さが1.8m以内のものについては、この限りでない。		へい等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。		へい等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。ただし、ガソリンスタンド、灯油販売所等に設けるへい等で、当該施設の設置に関する法令等でその設置が義務付けられているものは、この限りでない。	
画	土地の利用に関する事項	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、保全する樹林地及び草地は、計画図表示のとおり」