

横須賀都市計画地区計画の決定（横須賀市決定）

都市計画池田町1丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		池田町1丁目地区地区計画
位 置		横須賀市根岸町2丁目及び池田町1丁目
面 積		約8.5ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	池田町1丁目地区は本市のほぼ中央部の丘陵地、京浜急行電鉄新大津駅の南東約300メートルに位置し、開発許可を得て宅地造成された良好な住宅地である。 本地区は、周辺の都市環境と調和した住環境を創造することを基本目標に、開発許可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の方針のもとに、緑豊かで潤いがある良好な住環境が形成されるよう適正に誘導、保全することを目指す。
	土地利用の 方 針	地区周辺の都市環境と調和し、良好な住宅地としての住環境を創出、保全するため、開発許可における土地利用計画を基本として、地区全体を4地区に区分し、次のように土地利用を図る。 1 低層専用住宅地区 低層の一戸建住宅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。 2 低層住宅地区 低層の一戸建住宅、長屋、共同住宅等が立地する地区として、周辺環境と調和した居住環境の形成を図る。 3 共同住宅地区 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地区として、周辺環境と調和した緑豊かな居住環境の形成を図る。 4 住宅商業複合地区 共同住宅のほか、地区内及び地区周辺住民の利便に供する店舗等が立地する地区として、周辺環境と調和した居住環境の形成を図る。 なお、現に存する地区内の公共施設は、次に掲げる方針のもとに維持、保全する。 1 道路 地区内の円滑な交通に寄与する幹線道路及び防災等に配慮した区画道路の機能が損なわれないよう適正に維持、保全する。 2 歩道状空地 快適で潤いある歩行者空間を創出する歩道状空地の機能が損なわれないよう適正に維持、保全する。 3 公園 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公園は、この機能が損なわれないよう適正に維持、保全する。
	地区施設の 整備の方針	地区内に幹線道路及び歩道状空地を適正に配置、整備し、これらの機能が損なわれないよう適正に維持、保全する。

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の一戸建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建築物の壁面の位置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一戸建住宅や共同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建築物の壁面の位置等について必要な基準を設定する。 3 共同住宅地区 オープンスペースを確保し周辺環境と調和した共同住宅地としての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建築物の壁面の位置等について必要な基準を設定する。 4 住宅商業複合地区 周辺環境と調和した良好な共同住宅、日用品店舗等で構成される環境を創出し、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壁面の位置等について必要な基準を設定する。 なお、建築物の屋根及び外壁の意匠、色彩は、良好な住環境にふさわしい色あいのものとし、原色を避けるものとする。また、工作物、屋外広告物等は、意匠、色彩、設置場所について周辺への景観的調和に配慮するものとする。
	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	地区施設の配置及び規模		道路	幹線道路	幅員 7.5m 延長約 80m 幅員 9.0m 延長約 600m		
			歩道状空地		幅員 1.5m 延長約 50m 幅員 2.0m 延長約 10m		
区	建	地区名称	低層専用住宅地区		低層住宅地区	共同住宅地区	住宅商業複合地区
		地区の区分面積	約0.3ha		約1.0ha	約7.1ha	約0.1ha
	築	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) 一戸建ての住宅 (2) 一戸建ての住宅で診療所（患者の収容施設を有するものは除く。）を兼ねるもの (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（い）項第9号に規定する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) 住宅で診療所（患者の収容施設を有するものは除く。）を兼ねるもの (3) 共同住宅 (4) 集会所 (5) 法別表第2（い）項第9号に規定する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 (2) 法別表第2（い）項第9号に規定する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は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店 (3) 理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 洋服店、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗 (5) 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 (6) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (7) 損害保険代理店、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	
			す	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	150㎡。ただし、長屋及び共同住宅の用途に供する建築物の敷地にあつては、150㎡以上で、かつ、住戸数に50㎡を乗じたもの以上とする。	500㎡
					計	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は除く。）までの距離は1m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) 隣地境界線に面す
画	項						

地 区 等 に 関 する 備 考 事 項 計 画	建 築 物 等	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0.5 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 m²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 m²以内であるもの	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 m²以内であるもの (2) 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 m²以内であるもの	下で、かつ、当該外壁等の隣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 m²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 m²以内であるもの	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 m²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 m²以内であるもの
	建 築 物 等 の 高 さ の 最 高 限 度	建築物の軒の高さは地盤面から7 m以下とし、地階を除く階数は2以下とする。			
	建 築 物 等 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。			
	か き 又 は さ く の 構 造 の 制 限	かき又はさくで道路に面するものは、生垣又は透視可能な網状若しくは格子状その他これらに類する形状のものとする。			
	土 地 利 用 の 制 限	現存する樹林地、草地等で良好な居住環境の確保に必要なものの保全を図るための制限 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を保全する。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、地区施設の配置及び樹林地、草地等は、計画図表示のとおり」

理 由

本地区は、開発行為により整備された地域であり、土地利用を適正に維持するとともに、潤いある街並みと良好な住環境が形成されるよう適正に誘導、保全するため、本案のように決定するものである。