

横須賀都市計画地区計画の決定（横須賀市決定）

都市計画船越町 6 丁目・7 丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称		船越町 6 丁目・7 丁目地区地区計画
位 置		横須賀市船越町 6 丁目及び船越町 7 丁目
面 積		約 2. 3 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	船越町 6 丁目・7 丁目地区は、本市の北部、京浜急行電鉄田浦駅の東約 400 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、開発行為の目的である中高層の共同住宅を主体としたまちづくりを具現化するため、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、良好な住環境が形成されるよう適正に誘導、保全することを目標とする。
	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 2 地区に区分し、次のように土地利用を図る。 なお、良好な住環境を保全するため、開発行為により造成された各宅地は、無秩序な区画の細分化や著しい土地の改変を行うことなく宅地利用するものとする。 1 共同住宅地区 中高層の共同住宅及び公益上必要な建築物等が立地する地区として、秩序ある住環境が創出されるよう、土地利用を適正に規制、誘導し、保全を図る。 2 住宅商業複合地区 一戸建住宅、長屋、共同住宅のほか店舗、事務所等が立地する地区として、秩序ある住環境や地区内及び周辺地域住民の利便性に富んだ生活支援環境が創出されるよう、土地利用を適正に規制、誘導し、保全を図る。
	地区施設の 整備の方針	地区内に配置、整備された道路及び公園は、これらの機能が損なわれないよう地区施設に指定し、適正に維持、保全する。
	建築物等の 整備の方針	1 共同住宅地区 中高層の共同住宅及び公益上必要な建築物等で構成される良好な住環境を創出し、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等について諸基準を設定し、建築行為並びに開発行為等を適正に規制、誘導する。 2 住宅商業複合地区 一戸建住宅、長屋、共同住宅のほか店舗、事務所等で構成される良好な住環境や住民の生活支援環境を創出し、保全するため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等について諸基準を設定し、建築行為並びに開発行為等を適正に規制、誘導する。 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合いのものとし、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	1 緑豊かな潤いのあるまちなみを形成するため、公共空間及び各建築敷地の緑化を積極的に推進する。 2 各建築敷地は、次のように緑化を図るものとする。 (1) 敷地境界線沿いは、生垣等で積極的に緑化を図る。 (2) 一戸建住宅の敷地内には 4 本以上の高木を、長屋及び共同住宅の敷地内には 1 戸当たり 4 本以上の高木を植栽し、維持、保全を図る。（高木の植栽が困難な場合にあっては、中木、低木に換算することができるものとする。）

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路公園	幅員 9.0m 1 か所	延長約 280m 面積約 1,700 m ²
	建築物等に関する事項	地区の区分	地区の名称	共同住宅地区	住宅商業複合地区
		地区の面積		約2.0 ha	約0.3 ha
		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) 共同住宅 (2) 銀行の支店、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（2階以上に設けてはならない。） (3) 集会所 (4) 自動車車庫 (5) 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（い）項第9号及び同表（は）項第7号に規定するものに限る。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) 一戸建ての住宅 (2) 長屋 (3) 共同住宅 (4) 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 (5) 洋服店、畳屋、建具屋、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 (6) 自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。）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 (7) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (8) 物品販売業を営む店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）又は飲食店 (9) 銀行の支店、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 (10) 診療所（患者の収容施設を有するものは除く。） (11) 兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定するものをいう。） (12) 自動車車庫
		建築物の敷地面積の最低限度		300 m ² 。ただし、公益上必要な建築物にあつては、この限りでない。	150 m ²
		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。）の面から道路境界線（隅切部分を除く。以下同じ。）までの距離は3 m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5 m以上とする。ただし、道路境界線から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) 集会所の用途に供するもの及び公益上必要な建築物で、当該外壁等の道路境界線からの後退距離が1 m以上であるもの (2) 外壁等の中心線の長さの合計が3 m以下で、かつ、当該外壁等の道路境界線からの後退距離が1 m以上であるもの	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0.5 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) 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 (2) 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3 m以下であるもの

地区整備計画	建築物等に	(3) 物置、電気室、機械室その他これらに類する用途に供する附属建築物で、当該外壁等の道路境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの (4) 附属建築物の自動車車庫で、当該外壁等の道路境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの	
	建築物の高さの最高限度	地盤面から25mとする。	地盤面から12m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	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、網状その他これらに類する形状のものとする。ただし、ごみ集積場の周囲に設けるものについては、この限りでない。	

「区域、地区の区分、地区施設の配置は、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。