

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画山科台地区地区計画を次のように変更する。

名 称		山科台地区地区計画
位 置		横須賀市山科台
面 積		約 3 5 . 3 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	山科台地区は本市西部の丘陵地、JR 横須賀線衣笠駅の南約 2 キロメートルに位置しており、都市基盤施設の整備、改善及び良質な宅地を供給することを目的に、土地区画整理事業の認可を受けて計画的に市街地環境の整備が行われている地区である。 本地区は、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、当該事業の目的及び効果を損なうことなく、周辺の都市環境並びに緑豊かな自然環境に調和した良好な市街地環境が創造されるよう、適正に誘導し、維持、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	1 土地区画整理事業の土地利用計画に基づいて良好な市街地環境の創造が図られるよう、地区全体を 2 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 低層の一戸建住宅及び公益上必要な建築物等で構成される街区の形成を図るとともに、良好で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、共同住宅の住宅施設、店舗、事務所の商業施設、余暇関連のコミュニティ施設等が複合的に機能する街区の形成を図るとともに、良好で秩序ある沿道型都市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 各宅地は、適正な規模で安全かつ整形に造成するものとし、造成後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よう適正に規制、誘導し、保全を図る。 3 地区内には、円滑な交通に寄与し、防災に配慮した道路網を構築するほか住民の憩いの場となる公園を適正に配置、整備し、維持、保全を図る。
	地区施設の整備の方針	地区内に計画若しくは整備されている骨格的道路及び地区住民等を利用対象とした公園は、地区施設に指定し、事業計画に定めた位置及び規模で整備が図られるよう誘導するほか、整備後は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 良好な居住水準を確保した低層の一戸建住宅及び公益上必要な建築物等で構成され、良好で秩序ある住環境を有する街区が形成されるよう、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、誘導するとともに維持、保全を図る。 2 住宅商業複合地区 一戸建住宅、長屋、共同住宅の住宅施設、店舗、事務所の商業施設、余暇関連のコミュニティ施設等が複合的に機能し、良好で秩序ある沿道型都市環境を有する街区が形成されるよう、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、誘導するとともに維持、保全を図る。 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、屋外工作物等は、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 地区周辺の緑豊かな自然環境と調和が図られた市街地環境の形成を誘導するため、公共空間、各建築敷地及び地区辺縁部の造成法面等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一戸当たり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。) 3 良好な居住環境の確保に必要な現に存する一団の自然緑地及び斜面緑地は、樹林地及び草地に指定のうえ土地利用を制限し、適正に維持、保全を図る。

地区施設及び規模	道 路		幅員 16.0m 延長約 1,090m 幅員 12.0m 延長約 420m 幅員 9.0m 延長約 1,020m	
	公 園		2 か所 面積約 4,200 m ²	
	地区の区分	地区の名称	低層専用住宅地区	住宅商業複合地区
		地区の面積	約 30.8 ha	約 4.5 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) 一戸建ての住宅 (2) 集会所 (3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（い）項第 9 号に規定する公益上必要な建築物（以下「公益上必要な建築物」という。）	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) 幼稚園 (5) 図書館、美術館その他これらに類するもの (6) 保育所 (7) 診療所（患者の収容施設を有するものは除く。） (8) 事務所 (9) 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 (10) 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 (11) 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 (12) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 (13) 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 (14) 物品販売業を営む店舗及び飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業及び同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業の用に供するものは除く。） (15) 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 (16) 水泳場、テニス練習場及び体育館 (17) ガソリンスタンド及び灯油販売所 (18) 公益上必要な建築物 (19) 住宅で第 7 号から第 15 号までに掲げる用途を兼ねるもの
	建築物の敷地面積の最低限度		165 m ²	200 m ² 。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、200 m ² 以上で、かつ、住戸数に 40 m ² を乗じたもの以上とする。

地 区 建 築 物 等 整 備 計 画	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以上とし、かつ、計画図に示す壁面線を超えてはならない。ただし、計画図に示す壁面線以外の部分において、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) 隣地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3m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	外壁等の面から道路境界線（隅切部分は除く。）までの距離は1m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上とし、かつ、計画図に示す壁面線を超えてはならない。ただし、計画図に示す壁面線以外の部分において、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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2) 附属建築物の自動車庫で、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 (3) ガソリンスタンド及び灯油販売所の用途に供する建築物
	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7m以下とし、地階を除く階数は2以下とする。	地盤面から12m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。	

地 区 整 備 計 画	建築物等にかき又はさく の構造の制限	建築物に附属するへい又は門（門柱を除く。以下「へい等」という。）で道路に面するものは、生垣又は網状その他これに類する形状のものとする。ただし、道路境界線から1 m 以上後退した位置に設けるへい等で、当該後退部分（出入口部分を除く。以下同じ。）に植栽等を施し、かつ、前面道路の路面の中心からの高さを1.8m 以下としたものにあつては、この限りでない。	へい等で道路に面するものは、生垣又は網状その他これに類する形状のものとする。ただし、次の各号に掲げるものにあつては、この限りでない。 (1) 計画図に示す壁面線に沿う部分に設けるへい等で、道路境界線から3 m 以上後退した位置に設け、当該後退部分に植栽等を施し、かつ、前面道路の路面の中心からの高さを1.8m 以下としたもの (2) 計画図に示す壁面線に沿う部分以外に設けるへい等で、道路境界線から1 m 以上後退した位置に設け、当該後退部分に植栽等を施し、かつ、前面道路の路面の中心からの高さを1.8 m 以下としたもの (3) ガソリンスタンド及び灯油販売所の用途に供するものに設けるへい等で、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
	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等を保全する。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、壁面の位置の制限に関わる壁面線及び保全すべき樹林地、草地の配置は、計画図表示のとおり」

「理 由」

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い、建築物等の用途の制限における風俗関連営業に関する記述を見直し、必要な変更を行うものである。