

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画衣笠町地区地区計画を次のように変更する。

名 称		衣笠町地区地区計画
位 置		横須賀市衣笠町及び大矢部 5 丁目
面 積		約 6.4 ha
区域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	衣笠町地区は本市の南西部、JR 横須賀線衣笠駅の南約 2.2 キロメートルに位置する自然環境豊かな丘陵地にあり、自動車専用道路横浜横須賀道路衣笠インターチェンジからは 0.5 キロメートルにあるほか、周辺には地域間を連携する幹線道路が整備されているなど道路交通に至便な地域に位置しており、計画的な市街地環境の整備が見込まれている地区である。 また、本地区のまちづくりの理念は、自然環境が豊かで交通至便な立地特性を活かした健康型レジャー施設、スポーツ・レクリエーション施設、高齢者福祉施設等で構成される複合型健康福祉施設の拠点を、周辺の自然環境との調和を図って計画的に整備することにある。 したがって本地区は、この理念に則して緑豊かで良好な市街地環境が形成されるよう、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まちづくりを適正に誘導するとともに、形成された良好な市街地環境を維持、保全することを目標とする。
	土地利用の方 針	1 周辺の自然環境と調和した良好な都市環境を有する複合型健康福祉施設の拠点が形成されるよう、地区全体を 3 地区に区分し、次のように土地利用を図る。 (1)健康施設地区 健康型レジャー施設、スポーツ・レクリエーション施設等で構成される街区の形成を図る。 (2)福祉施設地区 高齢者を対象とした各種福祉施設、医療関連施設等で構成される街区の形成を図る。 (3)管理施設地区 健康施設地区及び福祉施設地区の各種業務を支援する管理事務所、施設従業者等を対象とした生活利便施設及び住宅等で構成される街区の形成を図る。 2 各宅地は、地区の特性に応じて適正な規模が確保されるよう整備するほか、整備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維持、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を整備するほか、地区内及び周辺地域住民の居住環境に寄与する緑地を適正な配置、規模で整備し、整備後はこれらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	地区施設の 整備の方針	地区内に骨格的道路を地区施設に指定し、適正な整備を誘導するとともに、整備後はこ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	建築物等の 整備の方針	複合型健康福祉施設の拠点が形成されるよう、適正に開発行為及び建築行為等を規制、誘導するため、各地区ごとに建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置に制限等を定め、次のように建築物等の整備を図るとともに、形成された良好な市街地環境の維持、保全を図る。 - 健康施設地区 健康型レジャー施設、スポーツ・レクリエーション施設等の建築物の建築を誘導し、周辺環境と調和した良好な街区の整備を図る。 - 福祉施設地区 各種高齢者福祉施設、医療関連施設等の建築物の建築を誘導し、閑静で潤いがあり、周辺環境と調和した良好な街区の整備を図る。 - 管理施設地区 健康施設地区及び福祉施設地区の各種業務を支援する管理事務所、施設従事者等を対象とした生活利便施設及び住宅等の建築物の建築を誘導し、周辺環境と調和した良好な街区の整備を図る。 なお、建築物の屋根及び外壁の意匠、色彩は、良好な市街地環境の形成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。
保 全 の 方 針	緑化の方針	- 周辺の緑あふれる自然環境と調和した市街地環境の形成を誘導するため、現に存する自然緑地の積極的な保全と敷地内緑化等により、計画区域の緑被率 55%以上確保されるよう緑化を図るとともに、計画区域内のこれらの緑地と区域外の自然緑地が連たんする緑のネットワーク化を図る。 - 緑豊かな潤いのあるまちなみを形成するため、道路及び各建築敷地の道路沿部分、造成法面及び計画区域境界部分の緑化を積極的に推進するとともに、植栽された緑地は適正に維持、保全を図る。 - 良好な居住環境の確保に必要な現に存する一団の緑地は、これ以外に供されることがないよう樹林地及び草地に指定し、維持、保全を図る。

地区 建築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区施設の配置及び規模		道 路	幅員 11.0m 延長約 170m 幅員 9.0m 延長約 180m	
	地区 の 区分	地区の 名 称	健康施設地区	福祉施設地区	管理施設地区
		地区の 面 積	約 1. 0 ha	約 5. 0 ha	約 0. 4 ha
	建築物等の 用途の制限		1 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) ホテル、旅館及び公衆浴場（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 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業（以下「店舗型性風俗特殊営業」という。）の用に供するものを除く。） (2) 体育室、スポーツ施設その他これらに類するもの (3) 主たる用途が前 2 号に掲げるもので次に掲げる用途に供するもの（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業（以下「風俗営業」という。）及び店舗型性風俗特殊営業の用に供するものを除く。） ア 店舗で床面積の合計が 1,500 m²以内のもの イ 飲食店で床面積の合計が 1,500 m²以内のもの ウ カラオケボックスその他これらに類するもので床面積の合計が 500 m²以内のもの (4) 研修所 (5) 会議場及び集会場 (6) 診療所 (7) 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 4 第 3 号から第 5 号に掲げるもの（以下「公益上必要な建築物」という。）	1 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) 診療所 (2) 老人ホーム、福祉ホーム、老人福祉センター、介護老人保健施設（介護保険法（平成 9 年法律第 123 号）第 8 条第 28 項に規定するものをいう。）その他これらに類するもの (3) 研修所 (4) 主たる用途が前 3 号に掲げるもので事務所（床面積の合計が 500 m²以内のものに限る。）の用に供するもの (5) 公益上必要な建築物	1 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 (2) 共同住宅又は寄宿舍 (3) 次に掲げる用途に供するもの（風俗営業及び店舗型性風俗特殊営業の用に供するものを除く。） ア 店舗で床面積の合計が 500 m²以内のもの イ 飲食店で床面積の合計が 500 m²以内のもの (4) 事務所 (5) 診療所
			2 建築物の敷地が地区区分の 2 以上にわたるときの建築物は、建築物又は建築物の部分が存する地区の区分による建築物の用途の制限によるものとする。		
	建築物の敷地面積の最低限度		公益上必要な建築物以外の用途に供する建築物の敷地は、3,000 m ² とする。ただし、研修所及び診療所の用途に供する建築物の敷地は 1,000 m ² とする。	1,000 m ² 。ただし、公益上必要な建築物については、この限りでない。	150 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、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。

地 区 等 に 関 連 す る 計 画	建 築 物 等	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3m以上とし、隣地境界線までの距離は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) 公益上必要な建築物及びこれに附属するもの (2) 公益上必要な建築物以外の建築物に附属する物置、電気室、機械室、自動車車庫その他これらに類する附属建築物で、当該外壁等の敷地境界線（道路境界線における隅切部分を除く。）からの後退距離が1m以上であるもの (3) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第44条第1項第4号に規定するもの (4) 渡り廊下その他これに類するもの	外壁等の面から道路境界線までの距離は1m以上とし、隣地境界線までの距離は0.5m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) 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車庫で、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が6.75㎡以内であるもの
		建築物等の高さの最高限度	地盤面から25mとする。	地盤面から12mとする。
	備 え る 事	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。	
		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、網状その他これに類する形状で当該へい等を設ける地盤面からの高さを1.5m以下としたもの又は生垣とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものは、この限りでない。 (1) 公園、テニスコート、運動場その他これらに類する土地の周囲に設けるへい等で網状その他これに類する形状としたもの (2) ごみ集積場の周囲に設けるもの	へい等で道路に面するものは、網状その他これに類する形状のもの又は生垣とする。
	画	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。」