

## 横須賀都市計画地区計画の決定（横須賀市決定）

都市計画鶴が丘地区地区計画を次のように決定する。

|                                                                         |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                                                                     |                | 鶴が丘地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 位 置                                                                     |                | 横須賀市坂本町 3 丁目、鶴が丘 2 丁目、衣笠栄町 4 丁目及び金谷 2 丁目                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 面 積                                                                     |                | 約 3. 4 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 区<br>域<br>の<br>整<br>備<br>・<br>開<br>発<br>及<br>び<br>保<br>全<br>の<br>方<br>針 | 地区計画の<br>目 標   | <p>鶴が丘地区は本市の中央部、J R 横須賀線衣笠駅の北西約 1 キロメートルに位置する丘陵地にあり、開発許可を受けた部分及びこの周辺緑地で構成されている地区である。</p> <p>本地区は、周辺の市街地環境と調和した良好な住環境の形成を基本目標に、開発行為の目的である低層住宅及び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、建築物等の整備及び緑化の方針のもとにまちづくりを適正に誘導し、保全することを目標とする。</p>                                                                        |
|                                                                         | 土地利用の方<br>針    | <p>1 開発許可における土地利用計画に即したまちづくりを誘導するため、地区全体を 2 地区に区分し、次のように土地利用を図る。</p> <p>（１）低層住宅地区<br/>低密度で閑静な住環境が形成されるよう、土地利用を適正に規制、誘導する。</p> <p>（２）中高層住宅地区<br/>中高層の共同住宅で形成されている住環境が保全されるよう、土地利用を適正に規制、誘導する。</p> <p>2 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よう維持、保全を図る。</p>                                           |
|                                                                         | 地区施設の<br>整備の方針 | <p>地区内に整備されている骨格的道路及び専ら地区住民の利用に供する公園は、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、保全を図る。</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                         | 建築物等の<br>整備の方針 | <p>地区区分ごとに建築物等に関して用途、壁面の位置等をはじめとする諸制限を定め、次のように建築物等の整備を図る。</p> <p>1 低層住宅地区<br/>良好な居住水準を確保した低密度の低層住宅、地区住民の生活利便に寄与する店舗等の建築を誘導する。</p> <p>2 中高層住宅地区<br/>オープンスペースが確保された中高層の共同住宅の建築を誘導する。</p> <p>なお、建築物の屋根及び外壁の意匠、色彩は、良好な住環境の形成にふさわしいものとし、特に原色は避け、彩度を抑えた色合いのものとする。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。</p> |
|                                                                         | 緑化の方針          | <p>1 緑豊かで潤いのあるまちなみを形成するため、公共空間及び建築敷地の緑化を積極的に推進する。</p> <p>2 各建築敷地の道路境界沿いは生垣等で緑化整備し、緑化後は適正に維持、保全を図る。</p>                                                                                                                                                                                                           |

|                            |                                                     |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                  |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 地区施設の配置<br>及び規模                                     |                   | 道 路                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 幅員 7. 5 m 延長約 3 2 0 m            |
|                            |                                                     |                   | 公 園                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2 か所 面積約 8, 4 0 0 m <sup>2</sup> |
|                            | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項 | 地区<br>の<br>区<br>分 | 地区の<br>名 称                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 低層住宅地区                           |
|                            |                                                     | 地区の<br>区<br>分     | 地区の<br>面 積                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 中高層住宅地区                          |
|                            | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物等の<br>用途の制限    | 約 2. 3 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |
|                            |                                                     |                   | 約 1. 1 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |
|                            | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物等の<br>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。<br>(1) 住宅（長屋を含む。）<br>(2) 共同住宅<br>(3) 集会所<br>(4) 保育所<br>(5) 診療所（患者の収容施設を有するものは除く。以下同じ。）<br>(6) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 に規定するものをいう。以下同じ。）<br>(7) 兼用住宅<br>(8) 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（は）項第 7 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。<br>(1) 共同住宅<br>(2) 集会所<br>(3) 公益上必要な建築物                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
|                            | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物の敷地面積の最低限度     | 150 m <sup>2</sup> 。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ついては、150 m <sup>2</sup> 以上で、かつ、住戸数に 40 m <sup>2</sup> 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                  |
|                            | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項 | 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（隅切部分は除く。）までの距離は 1 m 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。<br>(1) 集会所<br>(2) 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<br>(3) 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 m <sup>2</sup> 以内であるもの<br>(4) 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 m <sup>2</sup> 以内であるもの |                                  |
|                            |                                                     |                   | 外壁等の面から敷地境界線までの距離は 3 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。<br>(1) 集会所及び公益上必要な建築物<br>(2) 隣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、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が 1 m 以上であるもの<br>(3) 物置、自動車車庫その他これらに類する用途に供する附属建築物                                                                                                                                       |                                  |
|                            | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>事<br>項 | 建築物等の高さの最高限度      | 地盤面から 12m とする。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |
|                            |                                                     |                   | 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。ただし、道路に面する部分に玄関アプローチその他これに類するものを築造する場合は、この限りでない。                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |

|        |            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | <p>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高さが 1.5m 以下である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。</p> <p>(1) 公園、運動場その他これら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</p> <p>(2) 壁面の位置の制限に掲げた距離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。）に植栽等を施したもの</p> <p>(3) ごみ集積場の周囲に設けるもの</p> |
|--------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

「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、開発行為により住宅地の整備が行われた部分とその周辺緑地により構成されている地区であり、整備された宅地の秩序ある土地利用と建築物等の整備を適正に誘導し、良好な住環境の形成・保全を図るため、本案のように決定するものである。