

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画佐島の丘地区地区計画を次のように変更する。

名 称		佐島の丘地区地区計画
位 置		横須賀市佐島の丘 1 丁目、佐島の丘 2 丁目及び芦名 1 丁目
面 積		約 4 0 . 5 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	本地区は、本市の西部、JR横須賀線衣笠駅の南西約 5.5キロメートルに位置する佐島漁港にほど近い自然環境豊かな丘陵地にあり、周辺は地域間を連携する幹線道路が整備されつつあるなど、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、海岸縁辺部の良好な自然環境を有する丘陵部の立地特性を活かしたリゾート感あふれる健康と文化の交流拠点及び閑静な住環境を、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、この理念に即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、形成される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健康と文化の交流拠点及び閑静で潤いある住環境等が形成されるよう、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) 交流施設 A 地区 広域的な市民交流に寄与し、地区内及び近隣住民等の利便に優れた商業・業務・文化・スポーツ・レクリエーション・高齢者福祉等の諸機能を有する交流環境が形成されるよう、土地利用を適正に規制、誘導する。 (2) 交流施設 B 地区 地区内住民のための生活支援と高齢者福祉の機能が融合した交流環境が形成されるよう、土地利用を適正に規制、誘導する。 (3) 低層住宅地区 低密度で閑静なリゾート感あふれる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。 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 地区内には周辺の幹線道路に直結する骨格的道路を整備するとともに、円滑な交通に寄与し防災に配慮した街路等で構成される道路網を整備し、整備後はこの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。 4 地区内外の住民の憩いの場となる公園又は緑地は、地区外の自然緑地と連たんするよう整備するとともに、緑のネットワークに寄与する緑道又は歩行者専用道路等を適正に配置、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	地区内の骨格的道路、地区内住民の利用に供する公園、緑豊かな住環境に寄与する一団の緑地及び公開性の高い歩道状空地を地区施設に指定し、適正な整備を誘導するとともに、整備後はこれらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	良好な都市環境を有する健康と文化の交流拠点及び低密度で閑静なリゾート感あふれる住環境が形成されるよう、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、形成される良好な市街地環境の維持、保全を図る。 1 交流施設A地区 広域的な市民交流に寄与するスポーツ・レクリエーション施設、コミュニティ関連施設、地区内外の住民の利便に供する各種生活利便施設、高齢者福祉施設等の建築を誘導する。 2 交流施設B地区 隣接する低層住宅地区と環境的調和が図られた各種生活利便施設、高齢者福祉施設等の建築を誘導する。 3 低層住宅地区 景観に優れ周辺に整備される公園や緑地と調和し、良好な居住水準を確保した低密度の低層住宅等の建築を誘導する。 なお、建築物の屋根及び外壁の意匠、色彩は、良好な市街地環境の形成にふさわしいものとし、特に色彩は原色を避け、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。
	緑化の方針	1 風致に優れ緑豊かな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、公園や緑地などの公共施設及び敷地内の緑化を推進し、これら区域内の緑地等と周辺の自然緑地が連たんする緑のネットワーク化を図る。 2 区域内の緑被率は、地区全体で55%以上確保されるよう公園及び緑地の整備を誘導するとともに、緑化後は適正に維持、保全を図る。 3 建築敷地の道路沿部分、造成法面及び計画区域境界部分は積極的な緑化整備を図る。 4 良好な居住環境の確保に必要な一団の緑地は、地区施設に指定し、適正な整備を誘導するとともに維持、保全を図る。

地	地区施設の配置及び規模			道 路	幅員12m 延長約 1,120m		
				公 園	2 箇所 面積約 3,400㎡		
				緑 地	1 箇所 面積約 2,800㎡		
				歩行者用通路	幅員 4 m 延長約 80m		
区	建 築	地区の名称 地区の面積	交流施設 A 地区		交流施設 B 地区		低層住宅地区
			約 4.4 ha		約 2.8 ha		約 33.3 ha
整 備 計 画	等 物 関 連 事 項	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は建築してはならない。 (1) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅又は下宿 (3) 兼用住宅 (4) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000㎡を超えるもの (5) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 3,000㎡を超えるもの (6) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (7) 自動車教習所 (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (9) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (10) 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第 130条の 6 に規定するものを除く。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は建築してはならない。 (1) 住宅（長屋を含む。） (2) 共同住宅又は下宿 (3) 兼用住宅で、床面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供するもの (4) 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500㎡を超えるもの (5) 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500㎡を超えるもの (6) ホテル又は旅館 (7) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (8) 自動車教習所 (9) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎 (10) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (11) 工場		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) 兼用住宅 (3) 集会所 (4) 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 号に規定するものをいう。以下同じ。）
			10分の 4				

地 区 整 備 計 画	建 築	建築物の敷地面積の最低限度	5, 000㎡	200㎡	170㎡。ただし、長屋の用途に供する建築物の敷地については、住戸数に 125㎡を乗じたもの以上とする。
		ただし、集会所及び公益上必要な建築物については、この限りでない。			
	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。）までの距離は 10m以上とし、隣地境界線までの距離は 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 ㎡以内のものについては、この限りでない。	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 ㎡以内のものについては、この限りでない。	外壁等の面から道路境界線（隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は 1 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) 道路境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が、敷地が接する道路の面数に 3 mを乗じたもの以下で、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 (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車庫で、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 10㎡以内であるもの
			ただし、集会所及び公益上必要な建築物については、この限りでない。		
			事 項	建築物等の高さの最高限度	30m
	画 項	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 関 す る 事 項	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。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の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) 危険物の貯蔵又は処理に供するものの周囲に設けるへい等で、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 (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。 (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 (2) ごみ集積場の周囲に設けるもの
----------------------------	--	----------------------	---	---

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は、計画図表示のとおり」