

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画ワイハート地区地区計画を次のように変更する。

名 称	ワイハート地区地区計画	
位 置	横須賀市衣笠町字下ノ谷・字坂口・字湯屋谷・字深山・字大畑、山科台、太田和5丁目及び長坂5丁目	
面 積	約89.5ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 土 地 利 用 の 方 針	地区計画の目標	ワイハート地区は本市の西部、JR横須賀線衣笠駅の南約2キロメートル、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約0.5キロメートルに位置する自然環境豊かな丘陵地にあり、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、三浦半島地域間の連絡交通をはじめとする広域交通に至便な地域に存しており、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。 平成28年3月に改定された横須賀市都市計画マスタープランでは、本地区の将来都市構造の中で、「健康スポーツ拠点」、「丘陵部の研究開発・産業・文化等の交流拠点とその連携」と位置付けられている。また、地区別のまちづくり方針においても「広域交通の利便性を活かした健康スポーツ機能、工業研究業務機能や居住、文化、レクリエーション等の機能の導入を図る。」ことが位置付けられている。 このため、本地区では、広域的道路交通網が確立している緑あふれる丘陵部の立地特性を活かし、「健康スポーツ機能」、「医療・福祉・生活文化等をはじめとする人間科学に関わる分野を中心とする先端的研究開発機能」、「工業研究業務機能」と「居住・文化・レクリエーション等の交流に資する諸機能」を、周辺の自然環境との調和を図りながら計画的に整備することとする。 本地区計画では、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スポーツ機能、先端的研究開発機能、工業研究業務機能、居住・文化・レクリエーション等の諸機能を有する交流拠点が形成されるよう、地区全体を3地区に大別し、次のように土地利用を図る。 (1) 研究施設A地区 健康スポーツに係る強化トレーニング及びレクリエーション等の環境、医療・生活文化等をはじめとする人間科学に関わる分野を主な研究・開発対象とする研究環境、工業研究業務環境、これらの環境と一体となる教育環境や研究者や施設利用者等の支援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) 研究施設B地区 健康スポーツに係る強化トレーニング及びレクリエーション等の環境、医療・生活文化等をはじめとする人間科学に関わる分野を主な研究・開発対象とする研究環境、これらの環境を支援するため周辺地域と一体となるサービス・業務等の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) 交流施設地区 健康スポーツに係る強化トレーニング及びレクリエーション等の環境、広域的な市民交流に寄与し、施設利用者、研究者、近隣住民の利便に優れたサービス・業務・福祉・文化・居住機能等の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する。また、地区縁辺部の歩道に沿った敷地内には、歩行空間を設け、歩行者のより安全で快適な利用環境を確保し、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 緑地は、地区内の緑のネットワーク及び地区外の自然緑地との連続性が確保されるよう整備するとともに、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	建築物等の整備の方針	良好な都市環境を有する健康スポーツ機能、先端的研究開発機能、工業研究業務機能や居住・文化・レクリエーション等の諸機能を有する市街地環境が形成されるよう、適正に開発行為及び建築行為を規制、誘導するため、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。 - 研究施設A地区 健康スポーツに係る強化トレーニング及びレクリエーション等の施設、医療・生活文化等をはじめとする人間科学に関わる分野を主な研究・開発対象とする研究施設、これらと関連する業務施設、医療施設、研修所、教育施設、工業研究等の諸活動を支援する環境に配慮した各種支援施設の建築を誘導する。 - 研究施設B地区 健康スポーツに係る強化トレーニング及びレクリエーション等の施設、医療・生活文化等をはじめとする人間科学に関わる分野を主な研究・開発対象とする研究施設、これらと関連する複合型サービス・業務施設、医療施設、研修所、教育施設、研究者や施設利用者等の諸活動を支援する各種支援施設の建築を誘導する。なお、複合型業務施設は、研究施設を有する施設で、かつ、周辺の自然環境や生活環境等に環境負荷を及ぼすことが少ない施設とする。 - 交流施設地区 健康スポーツに係る強化トレーニング及びレクリエーション等の施設、店舗、サービス施設、事務所、宿泊施設、福祉施設、居住施設、コミュニティ関連施設の建築を誘導する。 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。
の方針	緑化の方針	- 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、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。 - 区域内の緑被率は、地区全体で 55%以上確保されるよう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。 - 建築敷地の道路沿い部分、造成法面及び計画区域境界部分は積極的に緑化を図る。

地	地区	地区の名称	研究施設 A 地区	研究施設 B 地区	交流施設地区
		地区の面積	約 49.9ha	約 17.8ha	約 21.8ha
		建築物等に 関係する 計画事項	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) 研究所又は研修所 (2) 学校（学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）に規定する幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものに限る。） (3) 会議場又は集会場 (4) 店舗又は飲食店のうち建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 5 の 3 に規定するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m²以内のもので、かつ、延べ面積の 2 分の 1 以上を研究所、研修所、学校、運動施設、ホテル、旅館、会議場又は集会場の用途に供するもの (5) 診療所又は病院 (6) 自動車車庫 (7) ガソリンスタンド又は水素スタンド (8) 工場（建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 に規定するものを除く。また、自動車修理工場にあつては、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²以内のものに限る。） (9) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物 (10) 公益上必要な建築物（建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 3 号から第 5 号及び第 130 条の 5 の 4 に規定するものに限る。） (11) 運動施設 (12) 観覧場 (13) 事務所 (14) ホテル又は旅館で、その用途に供する部分の床面積の 2 分の 1 以上を研究所、研修所、学校、運動施設、会議場又は集会場の用途に供するもの (15) 寄宿舎又は下宿 (16) 畜舎	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) 研究所又は研修所 (2) 学校（学校教育法に規定する幼稚園、小学校、中学校、高等学校、大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するものに限る。） (3) 図書館、博物館、美術館、公民館又は集会所 (4) 会議場又は集会場 (5) 店舗又は飲食店（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 項第 1 号から第 3 号に規定するものを除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの (6) 保育所 (7) 公衆浴場 (8) 診療所又は病院 (9) 自動車車庫 (10) 研究施設を有する工場（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2（ぬ）項第 3 号（1）から（3）、（7）、（8）、（8 の 3）、（15）及び（20）に定めるもの、建築基準法施行令第 130 条の 2 の 2 に規定するものを除く。また、自動車修理工場にあつては、その用途に供する部分の床面積の合計が 300 m²以内のものに限る。） (11) ガソリンスタンド又は水素スタンド (12) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物 (13) 公益上必要な建築物（建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 3 号から第 5 号及び第 130 条の 5 の 4 に規定するものに限る。） (14) 運動施設 (15) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 (16) 事務所	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) 研究所又は研修所 (2) 図書館、博物館、美術館、公民館又は集会所 (3) 事務所 (4) 店舗又は飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号に規定するものを除く。）で、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの (5) 保育所 (6) 公衆浴場 (7) 診療所又は病院 (8) 自動車車庫 (9) 工場 (10) ガソリンスタンド又は水素スタンド (11) 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物 (12) 公益上必要な建築物（建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 3 号から第 5 号及び第 130 条の 5 の 4 に規定するものに限る。） (13) 運動施設（ゴルフ練習場又はバッティング練習場を除く。） (14) 住宅（長屋を含む。） (15) 兼用住宅（建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定するものに限る。） (16) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (17) カラオケボックスその他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 m²以内のもの (18) 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの

地区整備計画画	建築物等	建築物の敷地面積の最低限度	(17) 図書館、博物館、美術館、公民館又は集会所 (18) 公衆浴場 (19) 保育所 (20) 倉庫業を営む倉庫 (21) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）に規定する幼保連携型認定こども園	(17) ホテル又は旅館 (18) 寄宿舎又は下宿 (19) 畜舎 (20) 倉庫業を営む倉庫でその用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² 以内のもの (21) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律に規定する幼保連携型認定こども園	(19) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの	
			1,000 m ² ただし、店舗、飲食店又は事務所の用途に供する建築物の敷地については、 300 m ²	300 m ² ただし、住宅（長屋を除く。）の用途に供する建築物の敷地については、 165 m ²		
	整 備 事 項	壁面の位置の制限	ただし、地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物及び公益上必要な建築物（建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 3 号から第 5 号及び第 130 条の 5 の 4 に規定するものに限る。）については、この限りでない。			
			(1) 外壁等の面から道路境界線までの距離は、次に掲げる距離以上とする。 イ 幅員 12m 以上の道路に面する部分は 5m ロ 幅員 12m 未満の道路に面する部分は 1.5m (2) 外壁等の面から隣地境界線までの距離は、幅員 12m 未満の道路に接する敷地については、1m 以上とする。 (3) 前 2 号の規定にかかわらず、幅員 12m 未満の道路に面する外壁等の面から道路境界線までの距離の部分又は幅員 12m 未満の道路に接する敷地における外壁等の面から隣地境界線までの距離の部分のうち、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いずれかに該当する場合は、この限りでない。 イ 道路境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が、敷地に接する道路の面数に 3m 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 1m 以上であるもの ロ 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 ² 以内であるもの ハ 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 10 m ² 以内であるもの			
			ただし、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地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物及び公益上必要な建築物（建築基準法施行令第 130 条の 4 第 1 号、第 3 号から第 5 号及び第 130 条の 5 の 4 に規定するものに限る。）については、この限りでない。			
	建築物等の高さの最高限度	地盤面から 31m とする。		地盤面から 15m とする。		

地 区 整 備 計 画	建 築	工作物の 設 置 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。
	物 等 に 関 す る 事 項	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高さが2 m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) 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 (3) 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 (4) ごみ集積場の周囲に設けるもの

「区域及び地区の区分の配置は、計画図表示のとおり」