

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画森崎5丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	森崎5丁目地区地区計画	
位 置	横須賀市森崎5丁目及び森崎6丁目	
面 積	約4.4ha	
区 域 の 整 備 及 び 開 発 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、本市の東地域、JR横須賀線衣笠駅の南東約1.3kmの住宅団地内に位置し、開発許可により長期間遊休地であった高等学校跡地が、主として低層建築物で構成される住宅地に土地利用転換される見込みのある地区である。</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、土地利用行為の目的である低層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、地区施設の整備、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 針	<p>1 周辺市街地との環境的調和に配慮した閑静で潤いのある居住環境、居住者の生活利便性の向上に寄与する生活支援環境等の形成を誘導し、保全するために、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A地区 低密度で閑静な住環境の形成及び高齢者福祉等に配慮した土地利用を適正に規制、誘導する。</p> <p>(2) 低層住宅B地区 低密度で閑静な住環境の形成及び高齢者福祉等に配慮しつつ、居住者の生活利便性の向上に寄与する生活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。</p> <p>2 各宅地は、良好な居住水準が確保される規模で適正に整備するとともに、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。</p> <p>3 道路、広場等の公共施設は、利便性や防災に配慮して適正な位置及び規模で整備し、整備後は適正に維持、保全を図る。</p>
	地区施設の 整備の方針	<p>地区内の骨格的道路及び専ら地区内住民の利便に供する広場や緑地は、地区施設に指定し適正な整備を誘導するとともに整備後の維持、保全を図る。</p>
	建築物等の 整備の方針	<p>1 地区の区分ごとに建築物等に関して用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等の諸制限を定め、次のように建築物等の整備を誘導するとともに、整備後の維持、保全を図る。</p> <p>(1) 低層住宅A地区 良好な居住環境を確保した低密度の低層住宅及び高齢者福祉施設等の建築を計画誘導する。</p> <p>(2) 低層住宅B地区 周辺既成市街地との環境的調和に配慮し、良好な居住環境を確保した低密度の低層住宅及び高齢者福祉施設等と、居住者の生活利便性の向上に寄与する日用品販売店舗等の建築を計画誘導する。</p> <p>2 建築物の屋根、外壁の意匠及び色彩は、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。</p> <p>また、工作物、屋外広告物等の意匠、色彩及び設置場所については、周辺の都市景観に調和するよう配慮するものとする。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	緑化の方針 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。 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。
-----------------	--

地 区 整 備 計 画	地区施設の 配置及び規模		道 路	幅員 8.0m 延長約 300m 幅員 6.0m 延長約 430m		
			広 場	1 か所 面積約 860㎡		
			緑 地	1 か所 面積約 300㎡		
	建 築	地 区 の 区 分	地区の 名 称	低層住宅A地区		低層住宅B地区
			地区の 面 積	約 4. 1 ha		約 0. 3 ha
	物 等 に 関 連 す る 事 項	建築物等の 用途の制限		<p>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。</p> <p>(1) 住宅（長屋を含む。）</p> <p>(2) 兼用住宅（建築基準法施行令（昭和25年政令第 338号）第 130条の 3 に規定するものをいう。以下同じ。）</p> <p>(3) サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第 5 条第 1 項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業を行う施設をいう。以下同じ。）及び認知症高齢者グループホーム（老人福祉法（昭和38年法律第 133号）第 5 条の 2 第 6 項に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業を行う施設をいう。以下同じ。）で延べ面積が 600㎡以内のもの</p> <p>(4) 集会所</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 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。）</p>	<p>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。</p> <p>(1) 住宅（長屋を含む。）</p> <p>(2) 兼用住宅</p> <p>(3) サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホームで延べ面積が 600㎡以内のもの</p> <p>(4) 集会所</p> <p>(5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもので延べ面積が600㎡以内のもの</p> <p>(6) 診療所</p> <p>(7) 公益上必要な建築物</p> <p>(8) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの（建築基準法別表第 2（ろ）項第 2 号に規定するものをいう。）。ただし、日用品の販売を主たる目的とする店舗にあっては、その用途に供する部分の床面積の合計が 500㎡以内のもの</p>	
		建築物の 容積率の 最高限度	10分の 8			
		建築物の 建蔽率の 最高限度	10分の 4。ただし、建築基準法第53条第 3 項第 2 号の規定に該当する建築物については、10分の 5 とする。			

地 区 整 備 計 画	建 築	建築物の敷地面積の最低限度	150㎡（長屋の用途に供する建築物の敷地については、住戸数に75㎡を乗じたもの以上とする。）	150㎡（長屋の用途に供する建築物の敷地については、住戸数に75㎡を乗じたもの以上とする。）ただし、日用品の販売を主たる目的とする店舗については、1,000㎡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。	
	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（道路境界線における隅切部分等を除く。以下同じ。）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) 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 (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7.5㎡以内であるもの	外壁等の面から道路境界線までの距離は1m以上（日用品の販売を主たる目的とする店舗の用途に供する建築物にあつては2m以上）とし、隣地境界線までの距離は0.5m以上（日用品の販売を主たる目的とする店舗の用途に供する建築物にあつては1m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) 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 (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7.5㎡以内であるもの
			建築物の高さの最高限度	10mとし、かつ、地階を除く階数は2以下とする。なお、真北方向の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地の地盤面が隣地の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。）より1m以上低い場合においては、その建築物の敷地の地盤面は、当該高低差から1mを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
事 項	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。		
	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1.5m以下であるもの又は生垣とする。ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 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 (2) 広場、緑地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		

「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」