

横須賀都市計画地区計画の決定（横須賀市決定）

都市計画湘南鷹取 2 丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	湘南鷹取 2 丁目地区地区計画	
位 置	横須賀市湘南鷹取 2 丁目及び追浜町 1 丁目	
面 積	約 14.9ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の 目 標	<p>本地区は、本市の北部地域、京浜急行線追浜駅の南西約 1.3km、京急田浦駅の北西約 0.7km に位置し、主に昭和 40 年代に開発、整備された既存住宅市街地の一画にある。</p> <p>本地区計画は、主に低層住宅で形成されている良好な住環境の維持を基本目標に、土地利用、建築物等の整備、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	<ol style="list-style-type: none"> 1 主に低層住宅で形成されている街区の維持を図るため、土地利用を適正に規制、誘導する。 2 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。
	建築物等の 整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1 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、防犯防災に配慮された開放感あふれる良好な低層住宅地として維持、保全を図る。 2 建築物の屋根、外壁の意匠及び色彩は、良好な住環境の維持に相応しいものとし、特に原色は避け、彩度を抑えた色合いのものとする。 3 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。 4 現に存する建築物を建替え、増築等するときの予定建築物は、当該建築敷地近隣に著しい環境変化を及ぼさないよう配慮するものとする。
	緑化の方針	<p>建築敷地の道路境界沿いは、緑豊かな沿道景観の維持及び形成を目指し、適正な高さの生垣等による緑化整備と緑化後の維持、保全に努めるものとする。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築	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) 一戸建ての住宅（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。）</p> <p>(3) 集会所</p> <p>(4) 保育所、乳児院</p> <p>(5) 診療所（患者の収容施設を有するものは除く。）</p> <p>(6) 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>
		建築物の容積率の最高限度	10分の8
	等	建築物の建ぺい率の最高限度	<p>10分の4</p> <p>ただし、本地区計画の都市計画決定時（以下「基準時」という。）に、建築基準法第53条第3項第2号の規定による緩和を受けたものに係る改築については、基準時における建ぺい率を超えないこと。</p>
	に 関 す	建築物の敷地面積の最低限度	<p>長屋以外の用途に供する建築物の敷地については、150㎡以上とする。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 公益上必要な建築物</p> <p>(2) 基準時に現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する土地で150㎡未満のもののうち、その全部を一の敷地として使用する場合。ただし、150㎡以上に至った土地については、この限りでない。</p>
			<p>長屋の用途に供する建築物の敷地については、150㎡（前項第2号に該当する場合を除く）以上で、かつ住戸数に70㎡を乗じたもの以上とする。</p>
	る 事 項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から敷地境界線（道路境界線における隅切部分等を除く。）までの距離は1m以上とする。ただし、敷地境界線に面し、外壁等の面から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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 基準時に、150㎡に満たない建築敷地において建築する場合で、壁面の位置の制限に適合しない基準時の建築物の壁面の中心線の長さの合計を超えない建築物について、市長がやむを得ないと認めて許可した場合</p> <p>(3) 基準時に現に存する建築物に改築又は増築を行う場合で、基準時の建築物の壁面の後退距離を超えず、かつ、規定に適合しない基準時の建築物の壁面の中心線の長さの合計を超えない建築物について、市長がやむを得ないと認めて許可した場合</p>

地 区 整 備 計 画	建 築		(4) 敷地境界線に面する外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (5) 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以下であるもの (6) 附属建築物の自動車車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの
		建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは地盤面から10m以下とする。 2 建築物の軒の高さは地盤面から6.5m以下とする。ただし、基準時に現に存する建築物に増築又は改築を行う場合で、基準時の軒の高さを超えない建築物について、市長がやむを得ないと認めて許可した場合についてはこの限りでない。 3 地階を除く階数は2以下とする。
	等 に 関 す る 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工作物(以下「架台等」という。)は、設けてはならない。ただし、次の各号に掲げる行為を行う時は、この限りでない。 (1) 基準時に現に存する架台等に係る局部的な補修を行うとき (2) 基準時に現に存する架台等の築造替えを伴わない建築物の建築を行うとき
		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、次の各号に掲げる行為を行うときは、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を築造又は補修するとき (2) 公園その他これ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を築造又は補修するとき (3) 基準時に現に存するへい等に係る局部的な補修を行うとき (4) 基準時に現に存するへい等の築造替えを伴わない建築物の建築を行うとき

「区域は、計画図表示のとおり」

湘南鷹取 2 丁目地区地区計画の建築行為等の特例許可基準（案）

地区計画の地区整備計画区域内に定めた「地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（以下「制限条例」という。）に適合しない建築物の同条例第 16 条後段の規定による特例許可は、本基準によるものとする。

- 1 本基準は、既成市街地保全型地区計画「湘南鷹取 2 丁目地区地区計画」について適用する。
- 2 共通事項
基準時（制限条例の規定が適用される日をいう。以下同じ。）に適法であったものが、当該地区計画の適用により基準に適合しないものとなる建築物が存する敷地と同一の敷地（建替え前と同一の区画）で行う行為であること。
- 3 個別基準（ゴシック体部分が特例許可基準） ※建築行為の際は特例許可で救済

行為の種別		新築	増築	改築	大規模修繕 ・模様替
制限事項					
建築物等の用途の制限		地区整備計画に適合させること	制限条例の範囲で可能：特例許可不要		
建築物の容積率の最高限度		地区整備計画に適合させること			制限条例の範囲で可能：特例許可不要
建築物の建ぺい率の最高限度		地区整備計画に適合させること	建築基準法第 53 条第 3 項第 2 号の規定による緩和を受けたものは、基準時における建ぺい率を超えないこと		制限条例の範囲で可能：特例許可不要
建築物の敷地面積の最低限度		制限条例の範囲で可能：特例許可不要			
壁面の位置の制限		地区整備計画に適合させること ただし、150 m ² 未満の敷地で行う新築は、基準時における規定に適合しない壁面の後退距離を超えないもので、かつ、規定に適合しない部分の壁面の中心線の長さの合計が、基準時を超えないこと ※	基準時における規定に適合しない壁面の後退距離を超えないもので、かつ、規定に適合しない部分の壁面の中心線の長さの合計が、基準時を超えないこと ※		制限条例の範囲で可能：特例許可不要
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さ	地区整備計画に適合させること	地区整備計画に適合させること		制限条例の範囲で可能：特例許可不要
	軒の高さ		基準時における高さを超えないこと ※		
	階数		地区整備計画に適合させること		
工作物の設置の制限（制限条例対象外のため、地区計画区域内行為の届出により対応）		基準時に現に存する架台等の保全のために行う局所的な補修は可能 架台等の築造又は築造替えは不可			
かき又はさくの構造の制限（確認申請を要しない行為の場合は、地区計画区域内行為の届出により対応）		基準時に現に存するへい等の保全のために行う局所的な補修は可能 建築行為の有無にかかわらず、へい等を築造又は築造替えする際には、地区整備計画に適合させること			

