

横須賀都市計画地区計画の変更（横須賀市決定）

都市計画野比地区地区計画を次のように変更する。

名 称		野比地区地区計画
位 置		横須賀市野比 2 丁目、野比 3 丁目地内
面 積		約 1 4 . 6 ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地区計画の目標	野比地区は、本市南東部に位置し、自然環境に恵まれている区域の中にあつて、国道 134 号に隣接し京浜急行電鉄久里浜線に近接した市街地であり、開発許可を受けて宅地造成された良好な住宅地である。したがって、地区計画により、開発許可における街づくりの理念を継承し次に掲げる土地利用、緑化の方針及び地区施設、建築物等に関する整備の方針のもと、良好な住環境を形成し、かつ、保全することを目標とする。
	土地利用の方針	地区を低層住宅地区及び中高層住宅地区に区分し、開発許可に基づく敷地区画の形状を変更することなく、それぞれの住環境を良好に保全するとともに道路、公園、集会所を適正に配置し、コミュニティを高める住宅地を目指す。
	緑 化 の 方 針	緑あふれる潤いある街並みを形成するため、敷地内緑化として各敷地内には 4 本（中高層住宅地区においては 1 戸当たり 4 本）以上の高木を維持し、現に存する樹林地及び草地を保全する。
	地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	地区内の幹線道路、区画道路、公園等の機能が損なわれないよう維持保全する。
	建 築 物 等 の 整 備 の 方 針	（１）低層住宅地区 閑静なゆとりのある低層住宅地区として、最低敷地規模を確保するとともに、地区住民の利便性を考慮し、店舗兼用住宅等が立地できる地区として、日照を確保した良好な居住環境が形成されるよう規制誘導する。 （２）中高層住宅地区 秩序ある中高層建築物等が立地できる地区としての街並み形成と、ゆとりある良好な居住環境の保全が図られるよう規制誘導する。 なお、建築物の屋根及び外壁の色彩は良好な居住環境にふさわしい色合いのものとする。

地	地区施設の配置及び規模		幹線道路	幅員 9.0m			
			区画道路	幅員 6.0m			
			細街路	幅員 4.0m			
			公園	約 0.24ha			
区	建	地区の名称	低層住宅地区		中高層住宅地区		
		地区の面積	約 3.8 ha		約 10.8 ha		
	築	建築物の用途の制限	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（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。） (3) 共同住宅 (4) 診療所（患者の収容施設を有するものは除く。）			共同住宅及びこれに附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。	
			建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	8/10			
			建築物の敷地面積の最低限度	150 m ² （長屋及び共同住宅については、150 m ² 以上で、かつ、1 住戸当たり 40 m ² 以上とする。）			
			建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から敷地境界線における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m（道路境界線における隅切部分を除く。）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又は建築物の部分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) 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 0.5m 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 m ² 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 7.5 m ² 以内であるもの			外壁等の面から敷地境界線（道路境界線における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m 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) 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 0.5m 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 m ² 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 m ² 以内であるもの
	整	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から 10m、軒の高さは 7 m をそれぞれ超えないものとし、かつ、階数は地階を除き 2 以下とする。				
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から敷地境界線における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m（道路境界線における隅切部分を除く。）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又は建築物の部分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) 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 0.5m 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 m ² 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 7.5 m ² 以内であるもの			外壁等の面から敷地境界線（道路境界線における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m 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) 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 0.5m 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 m ² 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 m ² 以内であるもの	
	備	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下この項において「外壁等」という。）の面から敷地境界線における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m（道路境界線における隅切部分を除く。）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又は建築物の部分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) 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 0.5m 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 m ² 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 7.5 m ² 以内であるもの			外壁等の面から敷地境界線（道路境界線における隅切部分を除く。）までの距離は 1.5m 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) 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 0.5m 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 m ² 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 m ² 以内であるもの	
		建築物の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から 10m、軒の高さは 7 m をそれぞれ超えないものとし、かつ、階数は地階を除き 2 以下とする。				
計	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。）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とする。					
	工作物の形態又は意匠の制限	法面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。					
画	土地利用の制限に関する事項	樹林地、草地等の保全に関する制限	良好な住環境の確保に必要な現に存する樹林地及び草地における樹林の伐採及び土地の形質の変更をしてはならない。				