

みんなで作る よりよいまちづくり

逗子アーデンヒル地区地区計画



逗子市

地区計画とは

地区計画は、一定の区域におけるまちづくりに関する計画のことです。

これは、その地区のみなさんと市が協力して地区のルールをつくり、地区で行われる建築物の建築や宅地の造成を、このルールに従って規制又は誘導し、地区にふさわしいまちづくりを実現していこうというものです。

まちづくりに関する代表的な法律には、全市レベルのまちづくりを目指す都市計画法と、個々の建築物に関する基準を定めた建築基準法があります。しかし、これらは必要最低限守るべき基準を定めるものであり、地区の実状に十分対応できない場合があります。

このようなことから、地区計画は、全市レベルと個々の建築物のレベルでの総合的なまちづくりを進めるための制度としてつくられました。

● 地区の実状に応じた、地区ごとのまちづくり計画です

「良好な住環境を守りたい」とか、「防災面に不安があるので、安全なまちにしたい」、「美しい街並みをつくりたい」など、その地区の実状に応じたまちづくりを行うために、その地区にとって必要なルールを選択して定めることができます。

● 地区のみなさんが主役となってつくりま

住民や地権者など地区のみなさんが主役となって話し合い、考えを出し合いながら、地区のみなさんの総意に基づいてつくりま

地区計画導入後は、地区で行われる建築物等の新築や建替え、開発行為などが、みなさんのつくったまちづくりのルールに沿って行われることとなります。

● 法律に基づく都市計画です

都市計画法の手續に基づき、市が都市計画として決定します。地区計画導入後は、地区計画の内容に合ったまちづくりを進めていくために、建築行為などを市が事前にチェックし誘導していきます。

逗子アーデンヒル地区地区計画

逗子アーデンヒル地区は、民間の宅地開発により整備され、開発区域すべてではありませんが、建築基準法に基づく「建築協定」、都市緑地保全法に基づく「緑化協定」が締結され、区域内のみなさんによる自主的な運営により、緑豊かで良好な住環境が維持されてきました。

こうした中、平成10年3月に建築・緑地協定運営委員会のみなさんから建築協定が担ってきた役割を維持し、発展させることのできる、都市計画法に基づいた「地区計画制度」を活用していきたいとの要請がありました。

逗子アーデンヒル地区地区計画は、このような背景から、現在の良好な住環境の保全と緑豊かで潤いのあるまちなみの形成を図るため、住民や地権者の皆さんと市が協力しあってつくられたものです。

今後、住民や地権者の皆さんと市が一体となって、この地区計画というルールを守ることにより、逗子アーデンヒル地区のまちづくりが行われていくこととなります。

地区計画の運用

● 届出・勧告

地区計画に適合しているかどうかのチェックなど地区計画の運用は、市が行います。

地区計画の内容に則したまちづくりを進めていくために、建築物等を建てたり、開発行為を行う場合などは、事前（工事着手の30日前まで）に市へ「届出」が必要となります。

届け出られた行為が地区計画の内容にそぐわない場合は、設計変更など地区計画に適合したものに改めるよう市は「勧告」することができます。（そのようなことにならないよう、入念な事前相談が重要となります。）

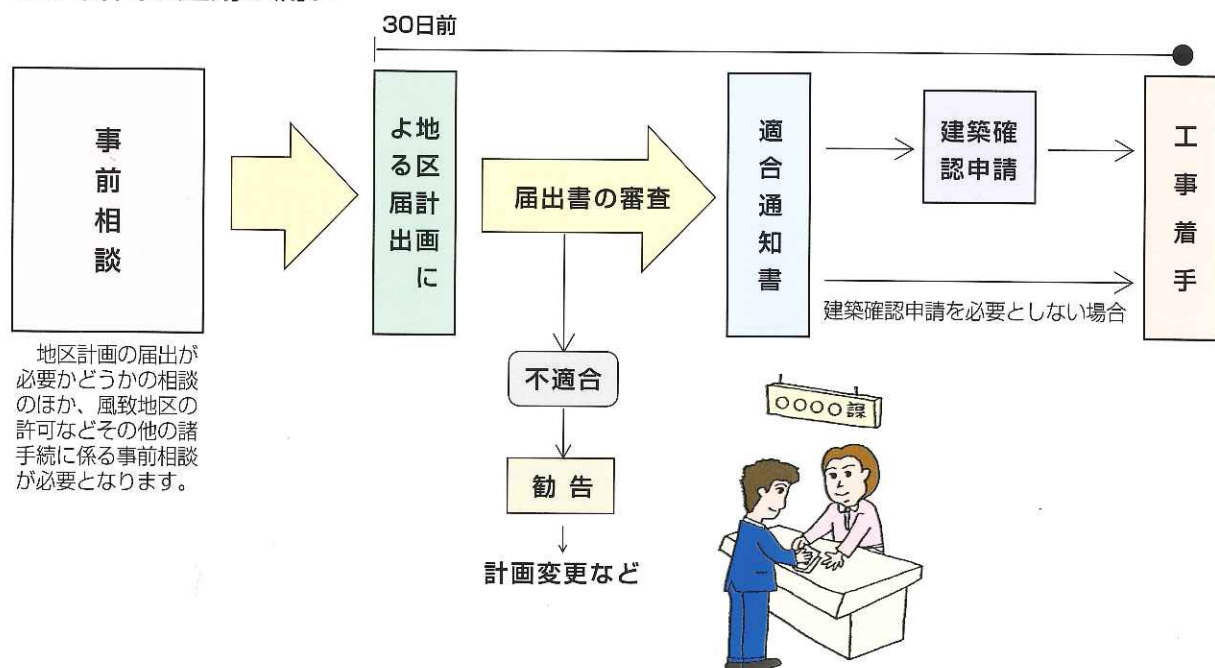
《届出が必要な行為》

- ・ 土地の区画形質の変更
- ・ 建築物の建築（新築、増改築など）
又は工作物の建設（擁壁の築造など）
- ・ 建築物の用途の変更
- ・ 建築物等の形態又は意匠の変更
- ・ 垣・さくの設置又は変更

◆ 地区計画が定められた時に、現在の建築物等がその内容に適合しなくなる場合、今すぐ改善しなければならないということではありません。

建て替え、増改築などに合わせて、地区計画に適合するようにしてもらうこととなります。

地区計画の運用の流れ



● 条例化

地区計画で定められたルールのうち、建築物等に関することについては、市が「建築条例」として定めることができます。条例化された場合は、通常の建築基準法による建築確認の際の必要条件となります。

条例化された方が、事前チェック体制が強まることから、悪質な違反者の取締りも強化され、ルール遵守に対する確実性が高くなる効果があります。

1 地区計画の方針

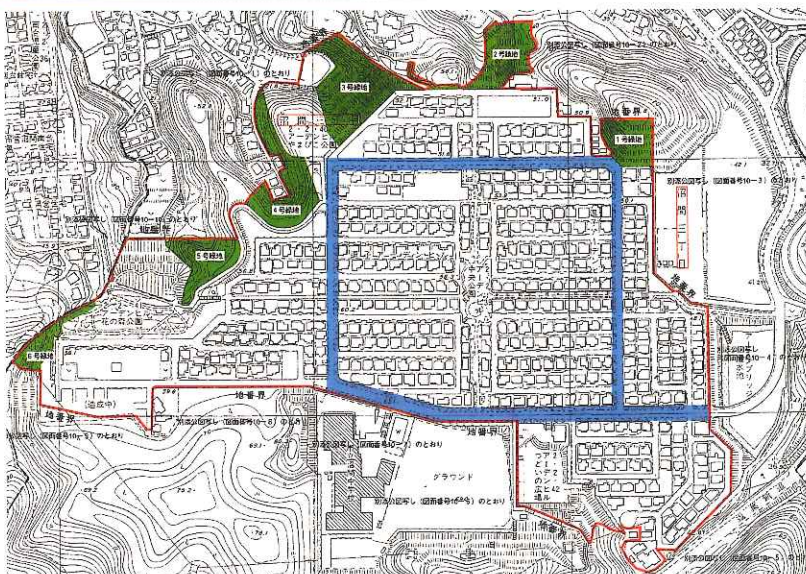
- 「地区計画の方針」は、まちづくりの全体構想を定めたものであり、地区計画の目標や地区の整備・開発及び保全の方針を定めたものです。

《名称》 逗子アーデンヒル地区地区計画
 《位置》 逗子市沼間3丁目地内
 《面積》 約18.4ha

地区計画の方針内容

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、逗子市の中心市街地の東部に位置し、民間の宅地開発により整備され、低層の住宅地として閑静で良好な住環境が形成されている。 本計画により、現在の良好な住環境の保全を図るとともに、緑豊かで潤いのある「まちなみ」の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区は、戸建て住宅を主体とした低層の住宅地区とし、閑静で良好な住宅地にふさわしい土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	本地区は、既に道路及び緑地が整備済みであり、これらの機能が損なわれないように維持・保全を図る。
	建築物等の整備の方針	閑静でゆとりある低層住宅地の良好な住環境の維持、向上を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定め、建築物等を規制・誘導する。 なお、各敷地内には駐車場を設けることとする。
	緑化の方針	現在の豊かで潤いのある「まちなみ」を維持し、快適な生活空間を形成するため、敷地内の積極的な緑化を図る。

地区計画図



凡例

- 地区計画区域
(地区整備計画区域)
- 緑地
- 道路



2 地区整備計画

- 「地区整備計画」は、まちづくりの具体的な内容を定めたものであり、「地区計画の方針」に従って、具体的な制限内容を定めたものです。

地区整備計画の内容

地	地区施設の配置及び規模	緑地	約18,300㎡	内訳：	1号緑地 約2,100㎡ 2号緑地 約3,100㎡ 3号緑地 約5,500㎡ 4号緑地 約3,700㎡ 5号緑地 約2,500㎡ 6号緑地 約1,400㎡	
		道路	幅員	9～13m	延長約1,050m	
区	整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次の各号に掲げ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（3戸以上の長屋又は共同住宅を除く。）</p> <p>(2)建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の3に規定された兼用住宅</p> <p>(3)診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</p> <p>(4)集会所。（公共上必要なものに限る。）</p> <p>(5)巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上家など公益上必要な建築物</p> <p>(6)前各号の建築物に附属するもの。ただし、これらの建築物のうち、犬小屋などの畜舎は、床面積3.3㎡以内のものに限る。</p>			
		建築物の敷地面積の最低限度	<p>建築物の敷地面積の最低限度は165㎡以上とする。ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1)この規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている165㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(2)この規定が定められた際、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165㎡に満たない土地について、その全部を一の敷地として使用するもの</p> <p>(3)巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上家など公益上必要な建築物の敷地として使用する土地</p>			

3戸以上の長家又は共同住宅は禁止です

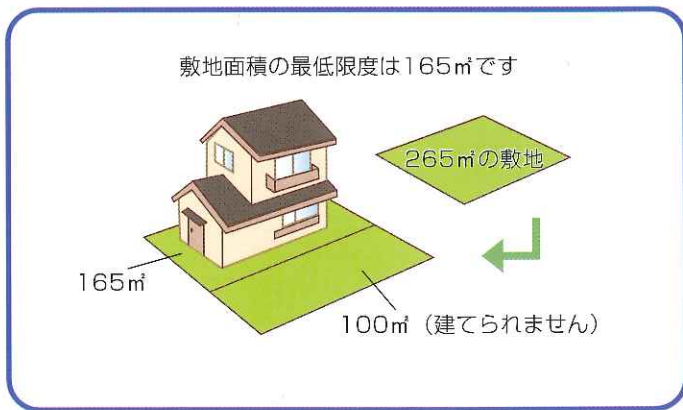


■建築物の用途の制限

低層の住宅地として閑静で良好な住環境を維持していくため、3戸以上の長屋又は共同住宅などの建築物の用途を制限しています。ただし、小規模な事務所や店舗などの兼用住宅は建てられることとしています。

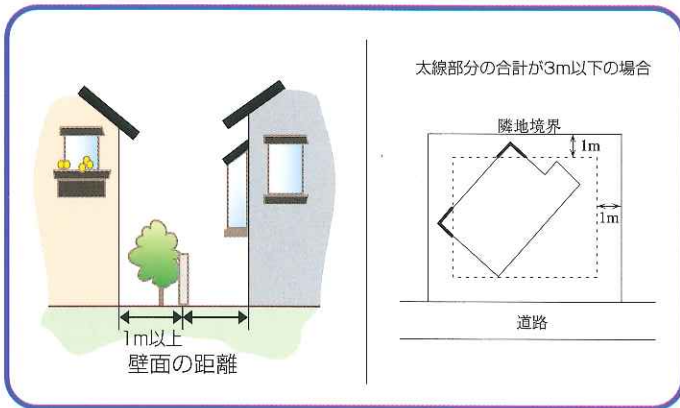
地区整備計画の内容

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「外壁等」という。）から隣地境界線及び道路境界線（公園、ごみ集積所、防火水槽、学校用地の各施設用地との境界線を除く。）までの距離は1 m以上とする。ただし、この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。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (2) 出窓又はフラワーボックス (3) 物置その他これに類する用途（自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以下であるもの (4) 自動車車庫で地盤面からの建築物の高さが2.5 m以下であるもの</p>
	建築物等に関する事項	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは地盤面から10 m、軒の高さは7 mをそれぞれ超えないものとする。
	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1、建築物及び人工地盤等は、擁壁天端から道路又は隣地方向に張り出してはならない。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 屋根、出窓及び駐車場の部分 (2) この規定が定められた際、現に存する擁壁天端から道路又は隣地方向に張り出している人工地盤等 (3) 前号の人工地盤等の形態を限度として修復又は改築するもの</p> <p>2、建築物の屋根及び外壁の色彩は、近隣との色彩調和に配慮するとともに、原色を使用しないものとする。</p>
	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限	垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なものとする。また、さくの基礎は地盤面からの突出し部分の寸法を30 cm以下とする。



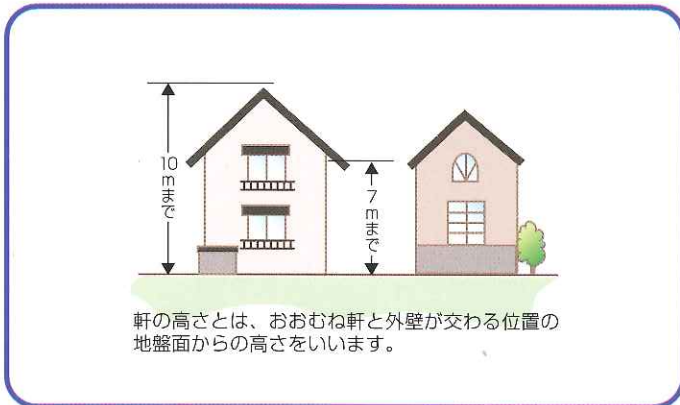
■ 建築物の敷地面積の最低限度

敷地の細分化を防止することによって、建築物の密集を防いだり、閑静でゆとりあるまちなみの形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度を165 m²と定めています。ただし現に165 m²を下回っている敷地の場合は、その敷地面積のままなら、建築物の新築や建替えはできます。



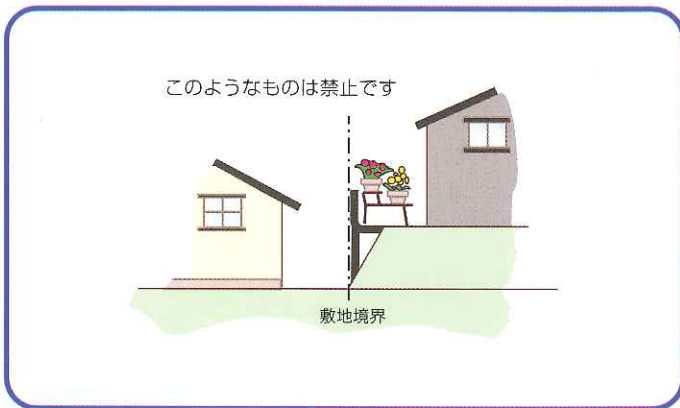
■壁面の位置の制限

建築物の密集を防止し、日照や通風の確保などを図るため、道路や隣地との境界までの距離を1m以上と定めています。ただし、図に示すように、建築物の外壁などの長さの合計が3m以下であるものや、出窓などはこの制限に含まれません。



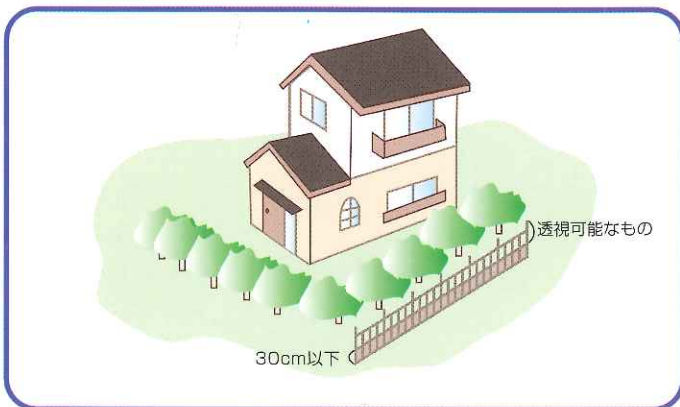
■建築物の高さの最高限度

日照の確保や低層住宅地としてのまちなみの調和を確保するため、建築物の高さの最高限度を10m、軒の高さの最高限度を7mと定めています。



■建築物等の形態又は意匠の制限

図に示すような道路又は隣地方向に張り出した建築物や人工地盤などを禁止しています。ただし、現にある擁壁天端から道路又は隣地方向に張り出している人工地盤などはこの制限に含まれません。また、まちなみの調和を図るため、屋根や外壁の色彩を定めています。



■垣又はさくの構造の制限

低層住宅地としてのまちなみの調和を図るため、垣・さくの構造などを定めています。



みどり豊かなまちなみ (春)



けやき並木のメインストリート (夏)



秋景色の中央公園 (秋)



冬景色のアーデンブリッジ (冬)

■連絡・お問い合わせ先

逗子市 環境都市部 まちづくり課

〒249-8686 逗子市逗子5-2-16 TEL.0468-73-1111

発行/逗子市 平成13年

この冊子は再生紙を使用しています。