

理 由 書

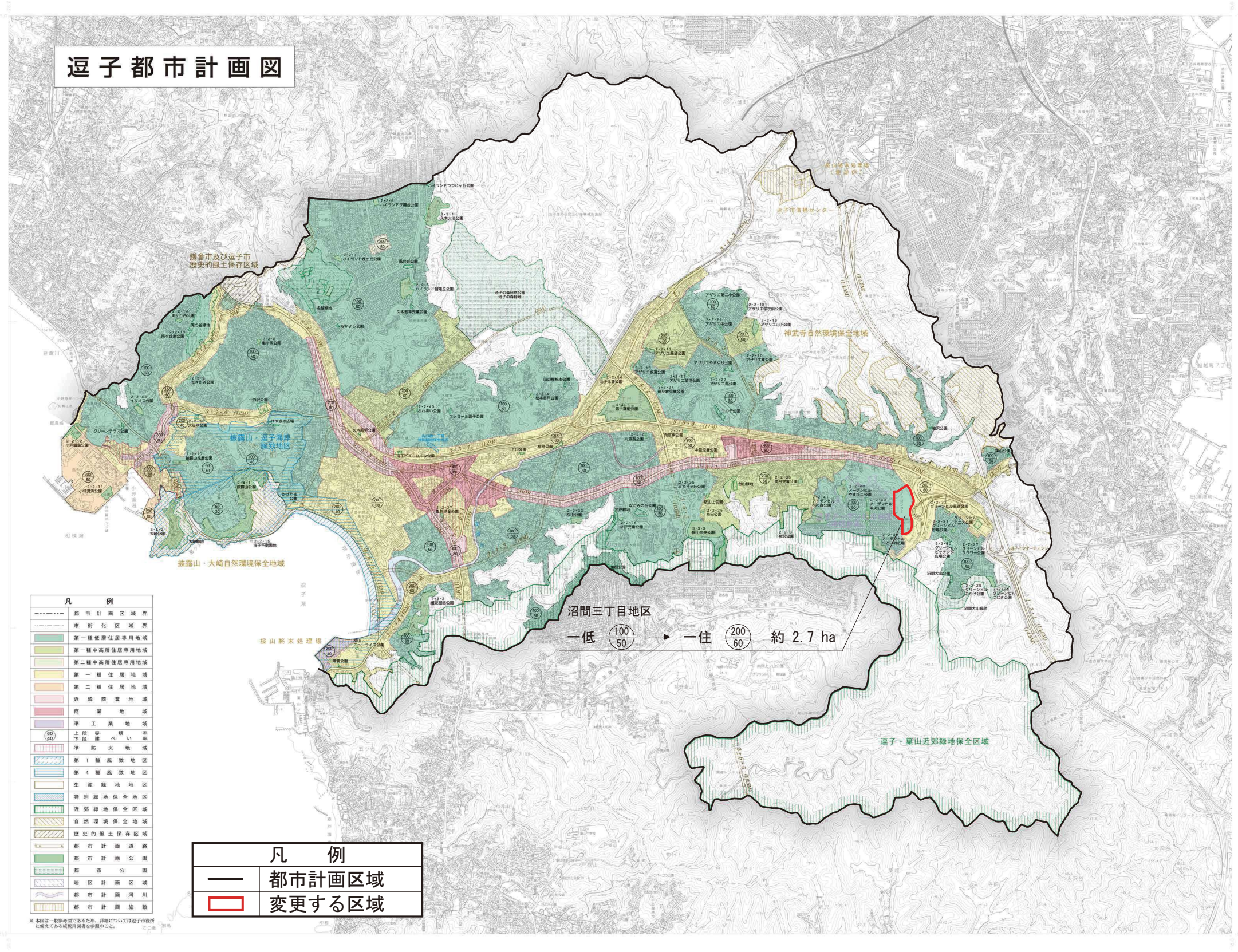
本市では、2015年に策定した「逗子市総合計画」において、『市街地における緑を保全・創出し、魅力ある住宅環境の質を高めつつ、子育て世代も居住しやすい都市環境をつくります』とし、住宅・居住環境の魅力の向上を目指しております。また、2022年度までに総合的病院が開設されているという目標を掲げ、広範な医療福祉の需要に対応した医療施設等、公共公益施設の機能向上を目指しています。

昭和63年、緑豊かで良好な住宅地の供給を目的として開発整備された逗子アーデンヒル住宅地は、沼間三丁目地区に遊水池と小学校の建設予定地を造成・整備して完成しましたが、遊水池機能は現在も存続・運用しているものの、小学校の建設予定地については、その後、少子高齢化が著しく進行したことから、平成15年にその目的用途を廃止し、将来的な公共公益施設の整備に備える用地としておりました。

本市が掲げる、安全で安心な、快適な暮らしを支えるまちとするためには、『高齢化の急速な進展や多様化する社会ニーズに対応し、長期的な視点に立った都市機能の整備が必要』である一方、『本市の財政状況や限られた土地の利活用の視点』をもって、都市機能の再編・再整備をすることがあることから、今般、当該用地において総合的病院等、公共公益施設の機能向上を図ることとしました。

以上のことから、沼間三丁目地区の「用途地域」を変更し、また、本地区における合理的かつ、健全な土地利用の推進、既に良好な住環境を形成しているアーデンヒル住宅地との調和を図るため、併せて、「沼間三丁目地区公共公益施設整備地区 地区計画」を定めるものです。

逗子都市計画図



凡例

都市計画区域界
市街化区域界
第一種低層住居専用地域
第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域
上段警備標準下段警備い業
準防火地域
第一種風致地区
第四種風致地区
生産緑地地区
特別緑地保全地区
近郊緑地保全区域
自然環境保全地域
歴史的風土保存区域
都市計画道路
都市計画公園
都市公園
地区計画区域
都市計画河川
都市計画施設

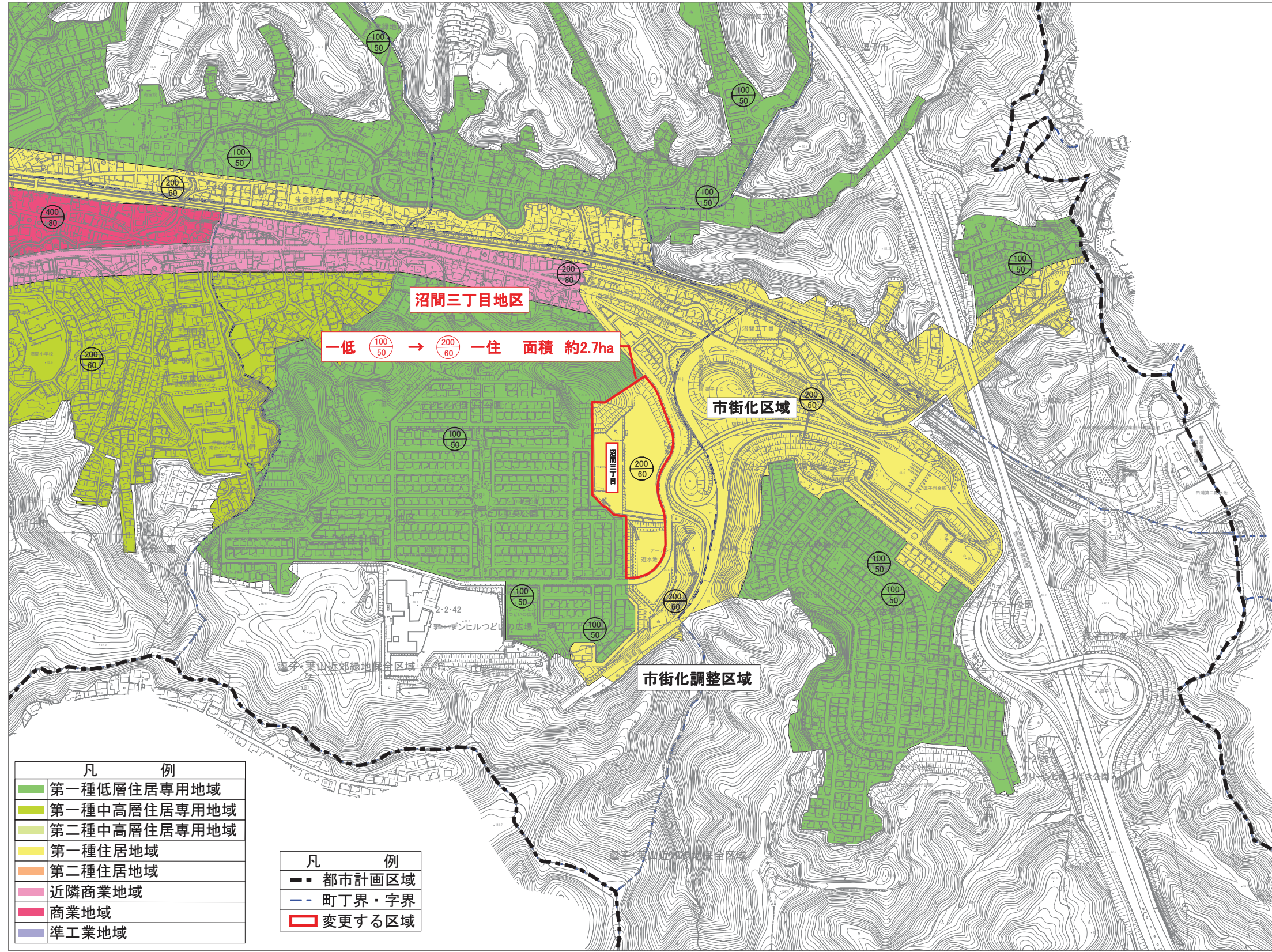
凡例

—	都市計画区域
□	変更する区域

記号

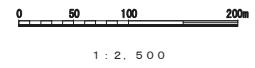
道路	幅員 3.7m 以上 6.9m 未満
道路	幅員 7.0m 以上 9.9m 未満
道路	幅員 10.0m 以上 14.9m 未満
道路	幅員 15.0m 以上 19.9m 未満
道路	幅員 20.0m 以上 24.9m 未満
道路	幅員 25.0m 以上 29.9m 未満
道路	幅員 30.0m 以上 34.9m 未満
道路	幅員 35.0m 以上 39.9m 未満
道路	幅員 40.0m 以上 44.9m 未満
道路	幅員 45.0m 以上 49.9m 未満
道路	幅員 50.0m 以上 54.9m 未満
道路	幅員 55.0m 以上 59.9m 未満
道路	幅員 60.0m 以上 64.9m 未満
道路	幅員 65.0m 以上 69.9m 未満
道路	幅員 70.0m 以上 74.9m 未満
道路	幅員 75.0m 以上 79.9m 未満
道路	幅員 80.0m 以上 84.9m 未満
道路	幅員 85.0m 以上 89.9m 未満
道路	幅員 90.0m 以上 94.9m 未満
道路	幅員 95.0m 以上 99.9m 未満
道路	幅員 100.0m 以上
河川	幅員 1.0m 以上 4.9m 未満
河川	幅員 5.0m 以上 9.9m 未満
河川	幅員 10.0m 以上 14.9m 未満
河川	幅員 15.0m 以上 19.9m 未満
河川	幅員 20.0m 以上 24.9m 未満
河川	幅員 25.0m 以上 29.9m 未満
河川	幅員 30.0m 以上 34.9m 未満
河川	幅員 35.0m 以上 39.9m 未満
河川	幅員 40.0m 以上 44.9m 未満
河川	幅員 45.0m 以上 49.9m 未満
河川	幅員 50.0m 以上 54.9m 未満
河川	幅員 55.0m 以上 59.9m 未満
河川	幅員 60.0m 以上 64.9m 未満
河川	幅員 65.0m 以上 69.9m 未満
河川	幅員 70.0m 以上 74.9m 未満
河川	幅員 75.0m 以上 79.9m 未満
河川	幅員 80.0m 以上 84.9m 未満
河川	幅員 85.0m 以上 89.9m 未満
河川	幅員 90.0m 以上 94.9m 未満
河川	幅員 95.0m 以上 99.9m 未満
河川	幅員 100.0m 以上

事項	市町名	逗子市
件名	逗子都市計画用途地域の変更	
図面の名称	総括図	
縮尺	1/10,000	
番号	1/1	
作成年月日	平成 年 月 日	



凡 例	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

凡 例	
	都市計画区域
	町丁界・字界
	変更する区域



凡 例	
	境界
	地番界

沼間三丁目630番13	
事項	市町名
市町名	送子市
件名	送子都市計画用途地域の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	1/1
作成年月日	平成 年 月 日

逗子都市計画用途地域の変更（逗子市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

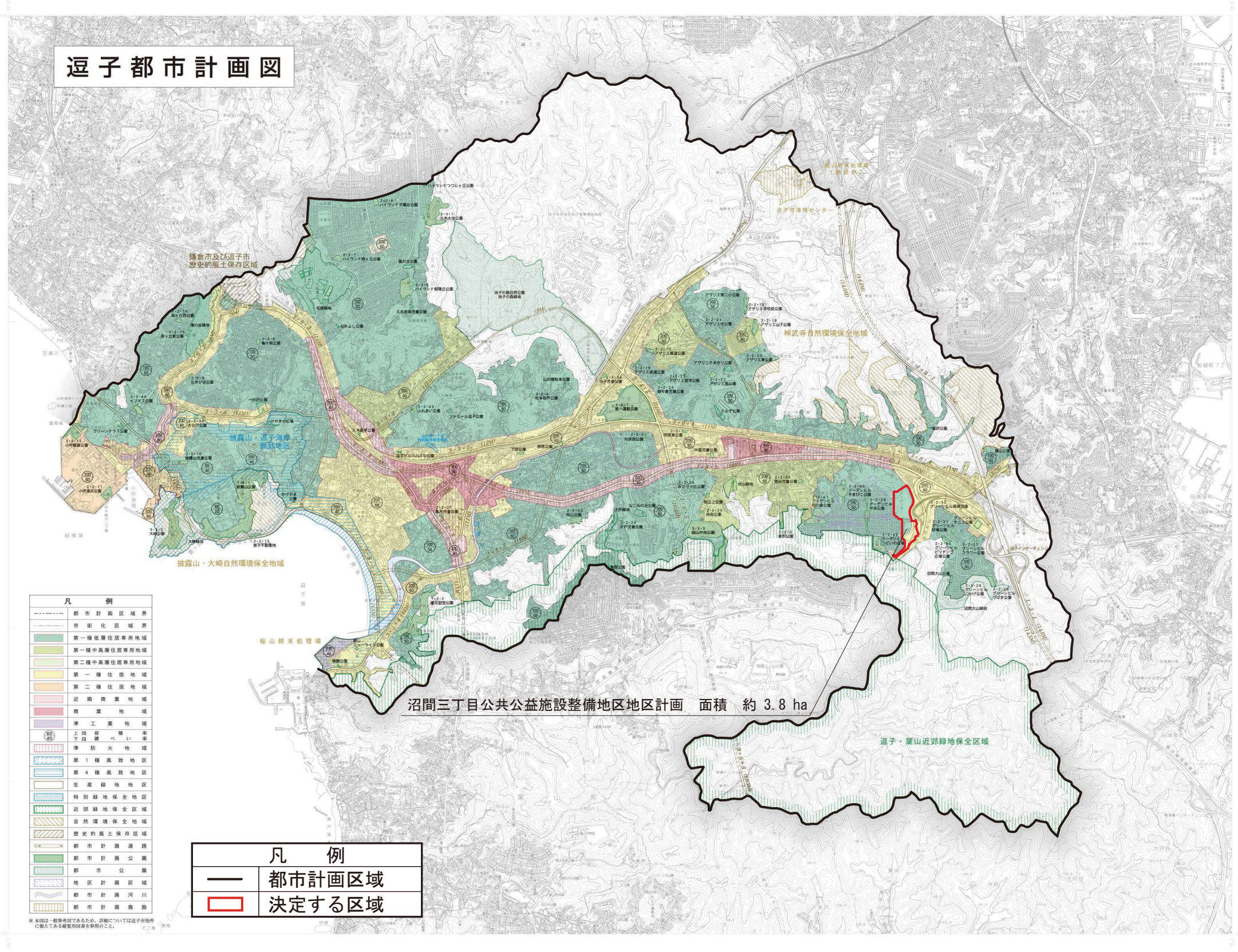
種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居 専用地域 小計	約 16ha 約 <u>483</u> ha 約 <u>499</u> ha	6/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下	—	—	10m 10m	—
第二種低層住居 専用地域 小計	—	—	—	—	—	—	—
第一種中高層住居 専用地域 小計	約 59ha 約 59ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—
第二種中高層住居 専用地域 小計	約 1.0ha 約 1.0ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—
第一種住居地域 小計	約 <u>200</u> ha 約 <u>200</u> ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—
第二種住居地域 小計	約 15ha 約 15ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—
準住居地域 小計	—	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域 小計	約 38ha 約 38ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	—
商業地域 小計	約 18ha 約 18ha	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	—
準工業地域 小計	約 1.9ha 約 1.9ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	—
工業地域 小計	—	—	—	—	—	—	—
工業専用地域 小計	—	—	—	—	—	—	—
合計	約 832ha						

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

1:10,000

平成二十九年三月現在

逗子都市計画図

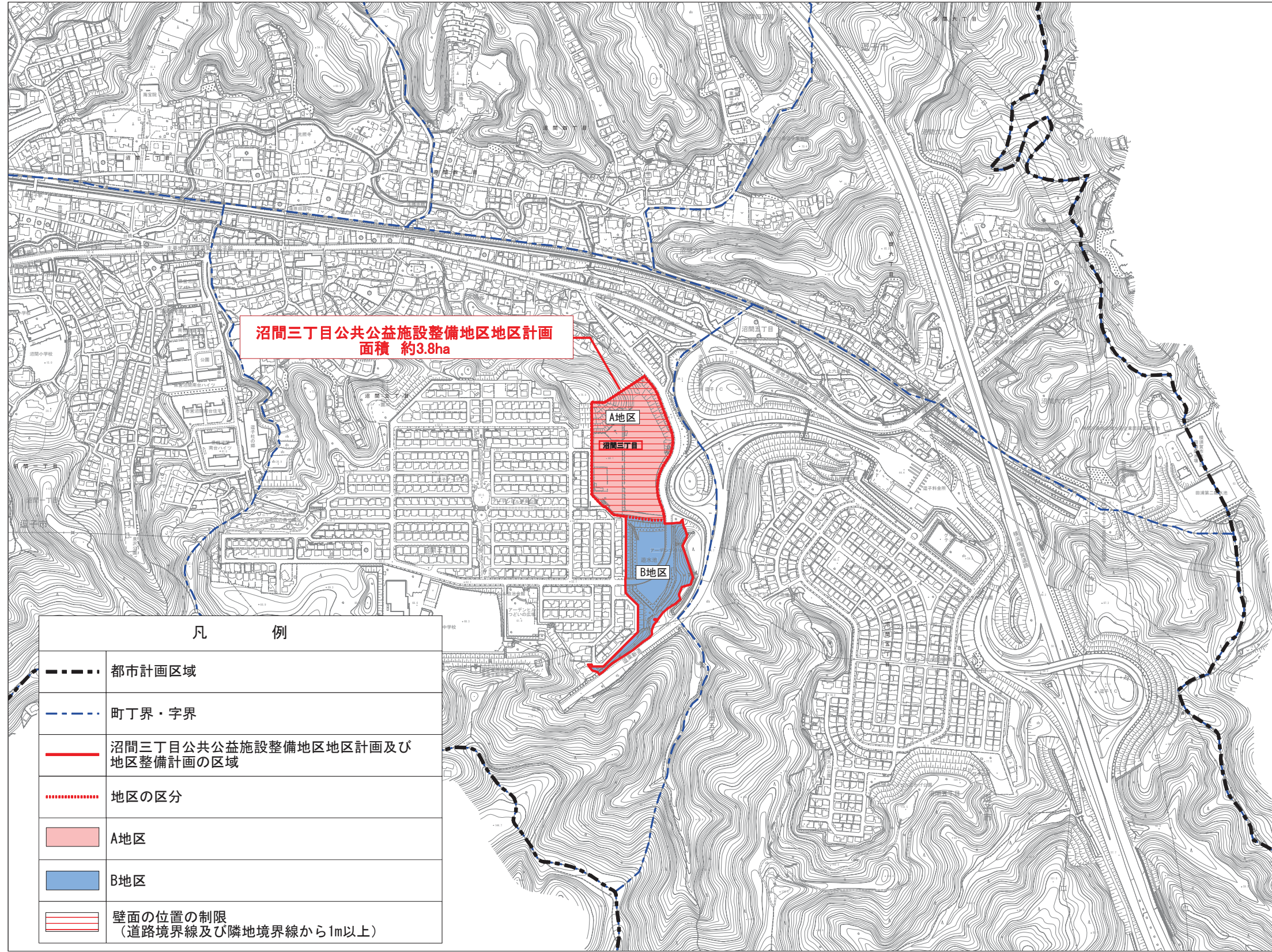


凡 例	
—	都市計画区域
□	決定する区域

凡 例	
—	都市計画区域界
—	市街化区域界
■	第一種低層住居専用地域
■	第一種中高層住居専用地域
■	第二種中高層住居専用地域
■	第一種住居地域
■	第二種住居地域
■	近隣商業地域
■	商業地域
■	準工業地域
○	上段容積率 下段容積率
■	準防火地域
■	第一種風致地区
■	第四種風致地区
■	生産緑地地区
■	特別緑地保全地区
■	近郊緑地保全区域
■	自然環境保全地域
■	歴史的風土保存区域
—	都市計画道路
—	都市計画公園
—	都市公園
—	地区計画区域
—	都市計画河川
—	都市計画施設

沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画 面積 約 3.8 ha

記号	
□	A37.2
□	B29.625
□	C23.4
□	D25.12
□	E27.21
□	F23.4
□	G15.8
□	H15.8
□	I15.8
□	J15.8
□	K15.8
□	L15.8
□	M15.8
□	N15.8
□	O15.8
□	P15.8
□	Q15.8
□	R15.8
□	S15.8
□	T15.8
□	U15.8
□	V15.8
□	W15.8
□	X15.8
□	Y15.8
□	Z15.8
□	AA15.8
□	AB15.8
□	AC15.8
□	AD15.8
□	AE15.8
□	AF15.8
□	AG15.8
□	AH15.8
□	AI15.8
□	AJ15.8
□	AK15.8
□	AL15.8
□	AM15.8
□	AN15.8
□	AO15.8
□	AP15.8
□	AQ15.8
□	AR15.8
□	AS15.8
□	AT15.8
□	AU15.8
□	AV15.8
□	AW15.8
□	AX15.8
□	AY15.8
□	AZ15.8
□	BA15.8
□	BB15.8
□	BC15.8
□	BD15.8
□	BE15.8
□	BF15.8
□	BG15.8
□	BH15.8
□	BI15.8
□	BJ15.8
□	BK15.8
□	BL15.8
□	BM15.8
□	BN15.8
□	BO15.8
□	BP15.8
□	BQ15.8
□	BR15.8
□	BS15.8
□	BT15.8
□	BU15.8
□	BV15.8
□	BW15.8
□	BX15.8
□	BY15.8
□	BZ15.8
□	CA15.8
□	CB15.8
□	CC15.8
□	CD15.8
□	CE15.8
□	CF15.8
□	CG15.8
□	CH15.8
□	CI15.8
□	CJ15.8
□	CK15.8
□	CL15.8
□	CM15.8
□	CN15.8
□	CO15.8
□	CP15.8
□	CQ15.8
□	CR15.8
□	CS15.8
□	CT15.8
□	CU15.8
□	CV15.8
□	CW15.8
□	CX15.8
□	CY15.8
□	CZ15.8
□	DA15.8
□	DB15.8
□	DC15.8
□	DD15.8
□	DE15.8
□	DF15.8
□	DG15.8
□	DH15.8
□	DI15.8
□	DJ15.8
□	DK15.8
□	DL15.8
□	DM15.8
□	DN15.8
□	DO15.8
□	DP15.8
□	DQ15.8
□	DR15.8
□	DS15.8
□	DT15.8
□	DU15.8
□	DV15.8
□	DW15.8
□	DX15.8
□	DY15.8
□	DZ15.8
□	EA15.8
□	EB15.8
□	EC15.8
□	ED15.8
□	EE15.8
□	EF15.8
□	EG15.8
□	EH15.8
□	EI15.8
□	EJ15.8
□	EK15.8
□	EL15.8
□	EM15.8
□	EN15.8
□	EO15.8
□	EP15.8
□	EQ15.8
□	ER15.8
□	ES15.8
□	ET15.8
□	EU15.8
□	EV15.8
□	EW15.8
□	EX15.8
□	EY15.8
□	EZ15.8
□	FA15.8
□	FB15.8
□	FC15.8
□	FD15.8
□	FE15.8
□	FF15.8
□	FG15.8
□	FH15.8
□	FI15.8
□	FJ15.8
□	FK15.8
□	FL15.8
□	FM15.8
□	FN15.8
□	FO15.8
□	FP15.8
□	FQ15.8
□	FR15.8
□	FS15.8
□	FT15.8
□	FU15.8
□	FV15.8
□	FW15.8
□	FX15.8
□	FY15.8
□	FZ15.8
□	GA15.8
□	GB15.8
□	GC15.8
□	GD15.8
□	GE15.8
□	GF15.8
□	GG15.8
□	GH15.8
□	GI15.8
□	GJ15.8
□	GK15.8
□	GL15.8
□	GM15.8
□	GN15.8
□	GO15.8
□	GP15.8
□	GQ15.8
□	GR15.8
□	GS15.8
□	GT15.8
□	GU15.8
□	GV15.8
□	GW15.8
□	GX15.8
□	GY15.8
□	GZ15.8
□	HA15.8
□	HB15.8
□	HC15.8
□	HD15.8
□	HE15.8
□	HF15.8
□	HG15.8
□	HH15.8
□	HI15.8
□	HJ15.8
□	HK15.8
□	HL15.8
□	HM15.8
□	HN15.8
□	HO15.8
□	HP15.8
□	HQ15.8
□	HR15.8
□	HS15.8
□	HT15.8
□	HU15.8
□	HV15.8
□	HW15.8
□	HX15.8
□	HY15.8
□	HZ15.8
□	IA15.8
□	IB15.8
□	IC15.8
□	ID15.8
□	IE15.8
□	IF15.8
□	IG15.8
□	IH15.8
□	II15.8
□	IJ15.8
□	IK15.8
□	IL15.8
□	IM15.8
□	IN15.8
□	IO15.8
□	IP15.8
□	IQ15.8
□	IR15.8
□	IS15.8
□	IT15.8
□	IU15.8
□	IV15.8
□	IW15.8
□	IX15.8
□	IY15.8
□	IZ15.8
□	JA15.8
□	JB15.8
□	JC15.8
□	JD15.8
□	JE15.8
□	JF15.8
□	JG15.8
□	JH15.8
□	JI15.8
□	JJ15.8
□	JK15.8
□	JL15.8
□	JM15.8
□	JN15.8
□	JO15.8
□	JP15.8
□	JQ15.8
□	JR15.8
□	JS15.8
□	JT15.8
□	JU15.8
□	JV15.8
□	JW15.8
□	JX15.8
□	JY15.8
□	JZ15.8
□	KA15.8
□	KB15.8
□	KC15.8
□	KD15.8
□	KE15.8
□	KF15.8
□	KG15.8
□	KH15.8
□	KI15.8
□	KJ15.8
□	KK15.8
□	KL15.8
□	KM15.8
□	KN15.8
□	KO15.8
□	KP15.8
□	KQ15.8
□	KR15.8
□	KS15.8
□	KT15.8
□	KU15.8
□	KV15.8
□	KW15.8
□	KX15.8
□	KY15.8
□	KZ15.8
□	LA15.8
□	LB15.8
□	LC15.8
□	LD15.8
□	LE15.8
□	LF15.8
□	LG15.8
□	LH15.8
□	LI15.8
□	LJ15.8
□	LK15.8
□	LL15.8
□	LM15.8
□	LN15.8
□	LO15.8
□	LP15.8
□	LQ15.8
□	LR15.8
□	LS15.8
□	LT15.8
□	LU15.8
□	LV15.8
□	LW15.8
□	LX15.8
□	LY15.8
□	LZ15.8
□	MA15.8
□	MB15.8
□	MC15.8
□	MD15.8
□	ME15.8
□	MF15.8
□	MG15.8
□	MH15.8
□	MI15.8
□	MJ15.8
□	MK15.8
□	ML15.8
□	MM15.8
□	MN15.8
□	MO15.8
□	MP15.8
□	MQ15.8
□	MR15.8
□	MS15.8
□	MT15.8
□	MU15.8
□	MV15.8
□	MW15.8
□	MX15.8
□	MY15.8
□	MZ15.8
□	NA15.8
□	NB15.8
□	NC15.8
□	ND15.8
□	NE15.8
□	NF15.8
□	NG15.8
□	NH15.8
□	NI15.8
□	NJ15.8
□	NK15.8
□	NL15.8
□	NM15.8
□	NN15.8
□	NO15.8
□	NP15.8
□	NQ15.8
□	NR15.8
□	NS15.8
□	NT15.8
□	NU15.8
□	NV15.8
□	NW15.8
□	NX15.8
□	NY15.8
□	NZ15.8
□	OA15.8
□	OB15.8
□	OC15.8
□	OD15.8
□	OE15.8
□	OF15.8
□	OG15.8
□	OH15.8
□	OI15.8
□	OJ15.8
□	OK15.8
□	OL15.8
□	OM15.8
□	ON15.8
□	OO15.8
□	OP15.8
□	OQ15.8
□	OR15.8
□	OS15.8
□	OT15.8
□	OU15.8
□	OV15.8
□	OW15.8
□	OX15.8
□	OY15.8
□	OZ15.8
□	PA15.8
□	PB15.8
□	PC15.8
□	PD15.8
□	PE15.8
□	PF15.8
□	PG15.8
□	PH15.8
□	PI15.8
□	PJ15.8
□	PK15.8
□	PL15.8
□	PM15.8
□	PN15.8
□	PO15.8
□	PP15.8
□	PQ15.8
□	PR15.8
□	PS15.8
□	PT15.8
□	PU15.8
□	PV15.8
□	PW15.8
□	PX15.8
□	PY15.8
□	PZ15.8
□	QA15.8
□	QB15.8
□	QC15.8
□	QD15.8
□	QE15.8
□	QF15.8
□	QG15.8
□	QH15.8
□	QI15.8
□	QJ15.8
□	QK15.8
□	QL15.8
□	QM15.8
□	QN15.8
□	QO15.8
□	QP15.8
□	QQ15.8
□	QR15.8
□	QS15.8
□	QT15.8
□	QU15.8
□	QV15.8
□	QW15.8
□	QX15.8
□	QY15.8
□	QZ15.8
□	RA15.8
□	RB15.8
□	RC15.8
□	RD15.8
□	RE15.8
□	RF15.8
□	RG15.8
□	RH15.8
□	RI15.8
□	RJ15.8
□	RK15.8
□	RL15.8
□	RM15.8
□	RN15.8
□	RO15.8
□	RP15.8
□	RQ15.8
□	RR15.8
□	RS15.8
□	RT15.8
□	RU15.8
□	RV15.8
□	RW15.8
□	RX15.8
□	RY15.8
□	RZ15.8
□	SA15.8
□	SB15.8
□	SC15.8
□	SD15.8
□	SE15.8
□	SF15.8
□	SG15.8
□	SH15.8
□	SI15.8
□	SJ15.8
□	SK15.8
□	SL15.8
□	SM15.8
□	SN15.8
□	SO15.8
□	SP15.8
□	SQ15.8
□	SR15.8
□	SS15.8
□	ST15.8
□	SU15.8
□	SV15.8
□	SW15.8
□	SX15.8
□	SY15.8
□	SZ15.8
□	TA15.8
□	TB15.8
□	TC15.8
□	TD15.8
□	TE15.8
□	TF15.8
□	TG15.8
□	TH15.8
□	TI15.8
□	TJ15.8
□	TK15.8
□	TL15.8
□	TM15.8
□	TN15.8
□	TO15.8
□	TP15.8
□	TQ15.8
□	TR15.8
□	TS15.8
□	TT15.8
□	TU15.8



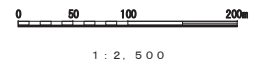
沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画
面積 約3.8ha

A地区

沼間三丁目

B地区

凡 例	
	都市計画区域
	町丁界・字界
	沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画及び地区整備計画の区域
	地区の区分
	A地区
	B地区
	壁面の位置の制限 (道路境界線及び隣地境界線から1m以上)



凡 例	
	境 界
	地 番 界

沼間三丁目630番13	
事項	市町名 選 子 市
件 名	沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画
図面の名称	計 画 図
縮 尺	1/2,500
番 号	1/1
作成年月日	平成 年 月 日

(案)

計 画 書

逗子都市計画地区計画の決定 (逗子市決定)

都市計画沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画を次のように決定する。


名称	沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画	
位置	逗子市沼間三丁目 630 番 13 ほか	
面積	約 3.8 ヘクタール	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本市では、2015年に策定した「逗子市総合計画」において、『市街地における緑を保全・創出し、魅力ある住宅環境の質を高めつつ、子育て世代も居住しやすい都市環境をつくります』とし、住宅・居住環境の魅力の向上を目指しております。また、2022年度までに総合的病院が開設されているという目標を掲げ、広範な医療福祉の需要に対応した医療施設等、公共公益施設の機能向上を目指しています。</p> <p>については、沼間三丁目地区の「用途地域」を変更し、また、本地区における合理的かつ、健全な土地利用の推進、既に良好な住環境を形成しているアーデンヒル住宅地との調和を図るため、併せて、「沼間三丁目地区公共公益施設整備地区 地区計画」を定めるものです。</p> <p>この計画では、地形と自然を生かし、次に掲げる土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針のもとに、都市機能のためにふさわしい、緑豊かでゆとりある公共公益施設の整備・誘導と付近の住宅団地の良好な都市環境を維持、保全することを目標とします。</p>
	土地利用の方針	<p>医療施設を中心とした公共公益施設の高度化とともに、周辺住宅地の住宅環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>1 A地区</p> <p>地区の北部に位置し、東側道路との接続を図るとともに、付近の住宅地との調和に配慮し、良好な公共公益施設の形成を図る。</p> <p>2 B地区</p> <p>地区の南部に位置し、遊水池として利用されていることから、施設機能を維持する。なお、遊水池の将来活用にあたっては、低層住宅との調和を図るよう努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区は幹線道路である横須賀逗子線（3・4・1）まで、幅員13メートルの市道を経て接続しており、機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>
	建築物の整備の方針	<p>公共公益施設整備に適した環境を創出し、保全するため、建築物の用途、高さ、等について必要な基準を設定する。</p>
	緑化の方針	<p>本市の公共公益施設にふさわしく、地区の拠点として地区全体が緑に触れあえる場となるよう、施設整備と併せ植栽を図る。</p>


(案)

地区整備計画	地区の名称	A地区	
	区分面積	2.2ヘクタール	
	建築物の用途制限	次に掲げる建築物以外のもの ア 病院 イ 調剤薬局（薬事法第2条第11項に掲げるもの） ウ 日用品及び医療関連用品の販売を主たる目的とする店舗（主に外来若しくは入院患者又は見舞客又は病院業務従事者その他の病院利用者の利用に供するものに限る。） エ 保育所 オ 自動車車庫及び自転車駐車場（主に外来若しくは入院患者又は見舞客又は病院業務従事者その他の病院利用者の利用に供するものに限る。） カ 公共交通（タクシーを含む。）の運用に供する建築物 キ アからカまでに掲げる建築物に附属するもの。	
	壁面の位置の制限	(1) 距離	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までの距離は1m以上とする。
		(2) 適用除外の建築物	ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの イ 出窓又はフラワーボックス ウ 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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの エ 自動車車庫で地盤面からの建築物の高さが2.5m以下であるもの
建築物の高さの最高限度		建築物の高さは20mを超えないものとする。	

(案)

・地区計画区域

 A地区：逗子市沼間3丁目 630番13ほか

 B地区：逗子市沼間3丁目 690番44ほか

