

沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画
面積 約3.3ha

沼間三丁目

A地区

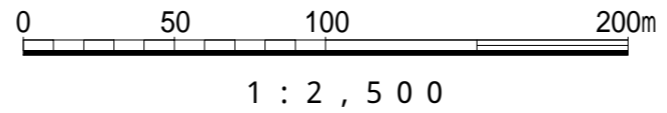
沼間三丁目

B地区

| 凡 例 | |
|-----|-----------------------------------|
| | 町丁界・字界 |
| | 沼間三丁目公共公益施設整備地区地区計画の区域 |
| | 地区整備計画の区域 |
| | A地区 |
| | B地区 |
| | 壁面の位置の制限 (道路境界線又は隣地境界線から5m以上) |
| | 壁面の位置の制限 (道路境界線又は隣地境界線から10m以上) |

| 凡 例 | | |
|------|---------|-----------------|
| 番号 間 | 境 界 | 備 考 |
| - | 地 番 界 | 別添公図写し |
| - | 道 路 界 | 市道沼間179号 |
| - | 地 物 界 | 別添求積図(B地区)・地物界図 |
| - | 現 地 杭 界 | 別添求積図(B地区)・地物界図 |
| - | 道 路 界 | |
| - | 地 番 界 | 別添公図写し |
| - | 道 路 界 | |

| 事 項 | | 逗 子 市 |
|-------|--|-------|
| 件 名 | 逗子都市計画地区計画の決定 (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 (壁面の位置の制限) | |
| 縮 尺 | 1 / 2,500 | |
| 番 号 | 1 / 1 | |
| 作成年月日 | 平成31年 月 日 | |



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 | 逗子市沼間三丁目地内 | |
| 面積 | 約3.3ha | |
| 地区計画の目標 | <p>本市では、2015年（平成27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います。また、2022年度（令和4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>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、再整備をする必要があることから、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。</p> <p>については、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隣接するアーデンヒル住宅地との調和を図るため、「沼間三丁目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、建築物の整備の方針、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・誘導と周辺住宅地の住宅環境を維持、保全することを目標とします。</p> | |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 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、隣接するアーデンヒル住宅地の良好な住環境に配慮した土地利用を図る。</p> <p>1 A地区 地区東側に位置する市道沼間179号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 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。</p> |
| | 建築物の整備の方針 | 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。 |
| | 緑化の方針 | 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。 |

| | | | | |
|-------------------|------------|-----------------------|--------------|---|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 地区の | 名称 | A地区 |
| | | 区分 | 面積 | 約2.2ha |
| | | 建築物等の用途の制限 | | 次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 ア 病院 イ 薬剤師が販売又は授与の目的で調剤の業務の用に供する店舗 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、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 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は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 |
| | | | (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㎡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又は最低限度 | | 建築物の高さは20mを超えないものとする。 | | |

「区域、地区整備計画の区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

| 計画地区 | | 沼間三丁目公共公益施設整備地区（A地区） | （参考）逗子アーデンヒル地区 |
|------|---------------|--|--|
| 1 | 建築物の用途の制限 | 次に掲げる建築物以外のもの ア 病院 イ 薬剤師が販売又は授与の目的で調剤の業務の用に供する店舗 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、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 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 | 次に掲げる建築物以外のもの ア 住宅（3戸以上の長屋又は共同住宅を除く。） イ 施行令第130条の3に規定された兼用住宅 ウ 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。） エ 集会所（公共上必要なものに限る。） オ 巡査派出所、公衆電話所、路線バスの停留所の上屋等公益上必要な建築物 カ アからオまでに掲げる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等の畜舎は、床面積3.3m ² 以内のものに限る。 |
| 2 | 容積率の最高限度 | | |
| 3 | 建ぺい率の最高限度 | | |
| 4 | 建築物の敷地面積の最低限度 | | 165m ² 。ただし、法別表第二（イ）項第9号に規定する公益上必要な建築物は、この限りではない。 |
| 5 | 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は、計画図に示す壁面の位置の制限を超えて建築してはならない。 |
| | | （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5m ² 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 |
| 6 | 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。 | 建築物の高さは10m、軒の高さは7mをそれぞれ超えないものとする。 |
| 7 | 建築物の形態又は意匠の制限 | | |
| 8 | 垣又はさくの構造の制限 | | |

沼間三丁目公共公益施設整備地区（総合的病院予定地）の地区計画の策定に伴う「建築物の制限に関する条例」の改正に係る説明会 意見概要

日時：2019年（令和元年）9月22日（日）10時00分～10時50分

場所：沼間小学校区コミュニティセンター 2階 学習室

事務局：まちづくり景観課：須田課長、三澤副主幹、上田主事

環境都市課：大澤副主幹

来場者：4名

※最初に事務局から経緯や条例改正案の内容、スケジュール等について説明した。それを受けて出された意見等は次のとおりであった。

Q1：今日の説明会は総合的病院誘致に係る説明会なのになぜ市長が出席していないのか。

A：本日は病院誘致の説明会ではなく、沼間三丁目公共公益施設整備地区（総合的病院予定地）の地区計画の策定に伴う「逗子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」の改正に当たり、市民参加条例に基づく説明会であるため、条例の担当課が説明を行っています。

Q2：まちづくり条例の中に地区計画の規定がある認識だが、「建築物の制限に関する条例」は別にあるのか。それはいつ頃制定されたのか。

A：条例は別にあります。アーデンヒルの地区計画をつくった後に「逗子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」を制定しています。（平成13年7月9日）

Q3-1：離隔距離が10mと5mと説明があったが、後退部分の面積がどれくらいか。

A：面積は出していません。法律上求められていないため用意していませんが、要望があれば求積してお示しします。

Q3-2：後退面積が出ていなければ、容積率や緑化に影響してくるのではないか。

A：離隔距離の部分も敷地としては使えるため、建蔽・容積率や緑化に影響はありません。

Q4：アーデンヒルの緑化協定の運用はパブリックサービスに委託しているが、緑化がされていない実態がある。地区計画や条例で緑化規定を設けるべきではないか。

A：良好な都市環境をつくる条例で緑被率20%や景観条例で緑化を景観上配慮してもらう必要があるため、緑化についてはこれらの条例で担保されると考えます。

Q5：計画地が住宅地よりも10mくらい下がっているため、高さ20m以上の建物にしても日照や景観上の問題は起こらないと思うが、むしろ緑地を多く取って災害時の避難場所としての利用も視野に入れて、景観上也配慮した地区計画に見直してほしい。

A：この地区計画については、9月19日付けで都市計画決定しています。今後の土地利用の際のご意見として頂戴いたします。

Q 6 : 説明の中で防災云々という話があったが、大きな地震に耐えられる建物をつくりなさいということをこの条例上は言えるのか。

A : 住環境に配慮するための規制条例であり、建物の構造を強固なものにすることは条例上は言えません。ただし、病院であることから災害時に避難所として対応できるような構造、等級2「極めて稀に数百年に1度の地震に対しても倒壊しない建物」として計画されています。

Q 7 : フラットな地形をそのまま利用するのであれば、区画形質の変更にあたらなため、開発行為には該当しないのではないか。

A : 現況の地目が雑種地のため質の変更が発生し、開発行為に該当します。

Q 8 : 将来的に、病院以外の計画となった場合には、もう一度地区計画や条例を改正するのか。またその際市長の判断で勝手に変更されたり、売られたりするのではないのか。

A : 土地利用方針の見直しを行い、地区計画や条例を改正します。改正に当たっては、今回同様、都市計画法や市民参加条例に基づく市民参加手続きを再度行います。

「**逗子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する
条例の一部改正（案）」に関する
パブリックコメントの実施結果について**

- ◆案 件 名 逗子市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正（案）
- ◆意見募集期間 令和元年10月1日（火）～ 令和元年10月31日（木）
- ◆意見の件数 0件