

下山口白石地区の「地区計画」案ができました

昨年 11 月 21 日に下山口まちづくり推進協議会立ち上げ会合を開催して以降、葉山町にまちづくり推進協議会を認定してもらうための準備を進めてきました。地域の方々のご意見を伺いながら、認定に必要な「地区計画」の案を作成いたしました。11 月 6日(日) 10 時～11 時半に下山口会館で開催される下山口白石地区まちづくり推進協議会第 2 回総会でご承認いただき、署名集めを開始できればと考えております。ご意見・ご質問等あればご遠慮なくご連絡ください。

下山口まちづくり推進協議会準備会

代表 小林正典

地区計画って、
どんなことをするの？

葉山まちづくり条例にもとづいて、住民自身の意思で地区の約束ごとをつくれます。

白石地区って
どこのことなの？

御用邸前下山橋から国道 134 号線沿いに長者ヶ崎までの沿岸一帯と、内陸には下山川沿いに下山口会館先の水路近くから峰山のふもとまでの地域です。下山詳しくは添付の地図をご覧ください。

それって、私たちに
何がいいの？

大規模なマンションや宅地開発を抑制し、景観や自然に配慮を求め、白石地区の住環境を守ります。自然に豊かで景観や育まれた文化を守ることで、この地域の暮らしを維持します。

自分の家や土地が
売りにくくなったら
困るけれど…？

現在、地区計画(案)よりも狭い敷地は今後も住み続けられますし、そのままでも売ることができます。広い敷地を文筆することもできますが、その場合は、50 坪(165 m²)が最低敷地となります。(イトーピアは 60 坪、200 m²です)

ほかにも葉山町の
地区計画はあるの？

葉山町には一色上原地区、東伏見台、パーク・ド・葉山四季、イトーピア葉山、葉山一色ヶ丘、湘南国際村 合計 6 つの地区計画があります。いずれも葉山町のホームページで見ることができます。

地区計画は実際にど
んな意味があるの？

まちづくり推進協議会が認知されるには、地区内の 50%の住民・地権者が地区計画に賛同することが必要です。協議会が認知されれば、地区内の大規模開発について早い段階から開発に関する協議が行えます。地区計画が効力を持つには 80%の合意が必要です。

次のページで、下山口白石地区計画(案)の内容をぜひご覧ください。

2016 年 10 月 11 日

輝く海と深緑が織りなす下山口
つなげよう暮らしのいしずえ 私たちの未来に

下山口白石地区の地区計画（案）

下山口白石地区は、葉山御用邸から長者ヶ崎に広がる地区です。葉山町下山口の南部に位置し、峰山の裾を下山側が相模湾に注ぎます。沿岸には、神奈川景勝 50 選に選ばれている長者ヶ崎や御用邸南の打鯨（うつさば）岬がせり出し、富士山や江ノ島、三ヶ岡を一望できる景勝地となっています。海、川、山などの恵まれたこの地区の自然環境は、多くの野鳥や海中生物の生息地として重視されています。御用邸に隣接する葉山公園は、長者ヶ崎や大浜海岸などと共に、景勝地を臨む憩いの場として多くの人々に広く親しまれています。下山口は、古くは漁村として、また、政財界の要人の別荘や、海水浴客来訪地として親しまれ、商店街ができました。江戸中期建立の神明社では、毎年夏に例祭が行われ、多くの人達が集い、また、室町時代建立の万福寺は願掛け観音で知られています。この地区の史跡や小道からも、こうした下山口の歴史や文化的面影を今でも垣間見ることができます。

長者ヶ崎の岸壁地形からわかるように、この地区は軟岩地質で断層帯に接し、土砂災害警戒区域や急傾斜地崩壊危険指定箇所があります。こうしたことから、地震、津波、豪雨などの際に地滑りや土砂崩れなどの自然災害のリスクや影響を減らしていく工夫が必要です。

この地区の美しい景観や自然を皆で享受し続けていくために、建物の高さ等を規制する自主協定などがこれまで一部地区内で運用されてきています。一方で、近年は大規模な宅地造成やマンション建設の計画が浮上し、自然や景観が破壊されることが懸念されています。こうした理由から、下山口白石地区において、これまで受け継がれてきた美しい自然と景観、文化や暮らしを守るために、住民や地権者が協力しながら、住環境や土地利用に関しこの地区計画を定め、魅力ある下山口を守り、未来世代に繋いでいきます。

1. 地区計画の方針

「地区計画の方針」は、まちづくりのビジョンを定めたもので、「地区計画整備計画」による具体的規制の基本となる考え方を示すものです。

名称	下山口白石地区 地区計画
位置	葉山町下山口白石地区
面積	約 23ha

2. 地区の方針の内容

地区計画の目標	本地区計画では、これまで受け継がれてきた美しい自然と景観、文化や暮らしを守るために、住環境や土地利用に関する取極めを定め、魅力ある下山口を守り、未来世代に繋いでいくことを目標とします。
土地利用の方針	自然と景観を守り、安全、安心、快適、文化的な暮らしを

	増進していくために、土地利用を適正に規制・誘導します。既存緑地や小道などは地域資産としてそれらの保全を図ります。また、本地区計画地区内に、本計画に比べ、より厳しい個別区域の自主協定がある場合には、そうした自主協定が本地区計画に優位します。個別区域の自主協定において、建物の高さを2階建てあるいは9m等の制限する場合には、そうした自主協定の内容の尊重と遵守を促します。なお、本地区計画の実施においては、既存不適格の適用除外が認められ、今後の分筆、建替、再建時に地区計画遵守が求められます。
地区施設の整備の方針	景観、環境保全機能や地区内の居住者の利便性、安全性、防災機能の向上を図り、公園やその他の地区施設の整備を進めます。
建築物等の整備の方針	戸建て住宅を中心とした低層な住宅地の維持、向上をはかるため、建築物等の用途の制限、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、かき又はさくの構造の制限等を定め、規制、誘導します。
緑化の方針	緑豊かで快適な生活空間を形成するために、敷地内の緑化に努めます。住宅、業務用を問わず、敷地内の20パーセントは最低限度緑化します。法定公園設置義務を回避することのないよう、大規模開発が段階的に行われる場合には、その一体性・連続性に鑑み、開発地の最低5%は公園とすることを施主に求めます。緑化義務については、地域自然種を中心に灌木、低中木をバランスよく配備し、芝生を中心とした緑地確保とならないよう努めます。20%の最低緑地面積の確保は、建築確認、特に完了検査後も緑化義務が適正に遵守されるよう役場からも施主に対しては強く要請することを求めます。

3. 地区整備計画

「地区整備計画」は、「地区の方針」にもとづいて具体的な規制内容を定めたものです。

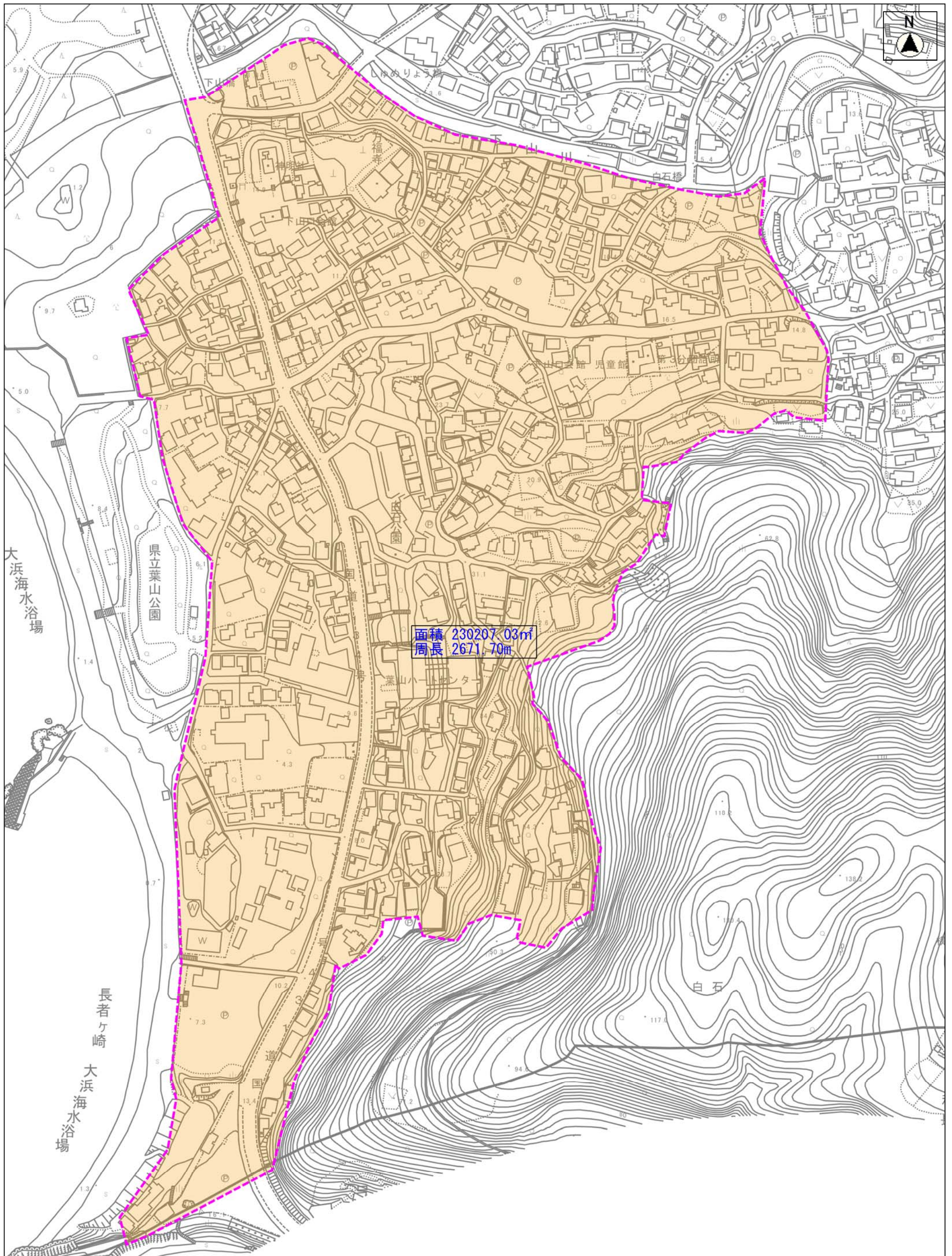
地区整備計画の内容

エクセル参照

※「区域、築施設の配置及び規模は、地区計画図表示のとおり」

地区整備計画	築施設の配置及び規模		道路	幅員 8.0m 延長 なし
				幅員 4.0～6.0m 延長 なし
				幅員 4.0m 延長 なし
			公園	葉山公園 1.7ha、白石公園140m ² 2箇所
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 4戸以上の共同住宅及び4戸以上の長屋	
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の4	
		建築物の敷地面積の最低限度	165m ² ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（は）項第7号に規定する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地についてはこの限りでない。	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上、隣地境界線までの距離は1mとする。これらの距離制限は最低限度を規定するもので、個別区域の事情を踏まえ、壁面距離の延伸を個別に協議し、合意することを妨げない。	
		建築物等の高さの最高限度	地盤面から10mとする。平均地盤面の変更を伴わない整地をする場合で、整地後、建設箇所の地盤面がかさ上げされる場合には、整地前の低い地盤面を起算水準とする。個別区域の自主協定において、建物の高さを2階建てあるいは9m等の制限する場合には、そうした自主協定の内容の尊重と遵守を促す。建築物による景観阻害を抑止する上では、松林や峰山、三ヶ岡等の稜線および相模湾、水平線、海岸線を見下す景観を阻害しないよう配慮する。	
		盛土	盛土は原則行わない。やむを得ぬ事情で盛土を行う場合には、盛土前の最低地盤面から建物の最高値が10mを超えない範囲で、必要最低限度に抑え、1.20mまでとし、それ以上の盛り土は行わない。盛土は景観のみならず、地滑りや土壌流出の危険や、排水障害、日照阻害等の悪影響を及ぼすことが考えられることから、盛土を行う場合には、近隣住民と協議して合意を得た上で行う。	
		垣または柵の構造の制限	道路に面して設ける垣または、柵は、地盤面からの高さが1.2m以下、基礎の立ち上がりは0.6m以下のものとする。ただし、生垣についてはこの限りでない。景観等の観点から生け垣を推奨する。	
		緑地、生垣管理	地域自然種を中心に灌木、低中木をバランスよく配備する。芝生のみに依拠した緑地としない。緑地、生垣の樹種の選定には、神奈川県推奨樹種を考慮する。最低緑地面積の確保は永続的に維持する。1,000m ² を超える開発地に付随する緑地・生垣については、管理計画を策定・実施する。	

下山口まちづくり推進協議会 構想区域 地図



縮尺 1 : 2500

