

8. J-タウン湘南ヒルズ地区地区計画

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

藤沢都市計画地区計画J-タウン湘南ヒルズ地区地区計画を次のように決定する。

名 称	J-タウン湘南ヒルズ地区地区計画	
位 置	藤沢市 亀井野字不動前	
面 積	約1.7ha	
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、小田急線六会日大前駅西方に位置する丘陵地で、宅地開発により計画的な市街地環境の整備がすすめられている地区である。 周囲は山林と畑地が点在する中で、都市計画道路3・4・6号善行長後線の整備が進められ、良好な環境と生活基盤整備の調和が図られつつある。 そこで、本地区計画は、周辺の優れた環境と調和する緑豊かで潤いのある快適な住宅市街地の形成と保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	良好な住宅市街地の形成を図るため、周辺環境に調和した低層住宅地としての土地利用を誘導し、景観形成に配慮した土地利用とする。
	建築物等の整備方針	緑豊かで良好な住宅市街地を形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度の設定、壁面の位置の制限及びかき又はさくの構造の制限、傾斜地または擁壁面における工作物等の制限を行う。 また、屋根、外壁等の色彩は、良好な住宅市街地にふさわしいものとする。
	緑化の方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、生け垣等の植栽により敷地内緑化に努める。 また都市計画道路3・4・6号善行長後線については街路樹等緑化の推進を図り、住環境への配慮を行う。
	その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	地区内道路・公園等公共施設については、良好な自然環境の積極的な保全を図り、緑化の推進、雨水の地下水への還元等に努める。

当初決定 H 15. 12. 25 市告示第 259 号
変 更 な し

	地区施設の配置及び規模	公 園	2箇所 面積 約600㎡
地区整備計画	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 (1) 住宅（共同住宅及び3戸以上の長屋を除く） (2) 住宅で診療所の用途を兼ねるもの (3) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3第1項第6号（都市計画道路3・4・6号善行長後線に面する敷地については、同項各号とする）に規定する用途を兼ねるもの (4) 集会所（近隣住民を対象としたもの） (5) 建築基準法別表第二（イ）項第9号に規定する公益上必要な建築物 (6) 前各号の建築物に附属するもの	
	建築物の敷地面積の最低限度	120㎡（ただし集会所並びに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はない）	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路（隅切り部分は除く）及び隣地境界線までの距離は、0.6メートル以上でなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分についてはこの限りではない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (2)自動車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの	
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面（都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項に定める検査済証交付日における地盤面をいう。）から9メートル、軒の高さは7メートルをそれぞれ超えないものとする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色や彩度の高い色彩を避け、周囲との調和のとれた、落ち着いたものとする。 2 建築物の屋根及び外壁等に突出した形態の屋外広告物は、設けてはならない。 3 建築物の屋根面積の過半は、切妻、寄棟等の勾配を有する形状とし、その勾配は10分の3以上10分の6以下とする。	
	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線のかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な高さ1.5メートル以下のフェンス等と植栽を組み合わせたものとする。ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。	
	工作物の形態の制限	傾斜地又は擁壁面に張り出した形態の架台その他これらに類するものを設置してはならない。	

「区域、地区施設の配置は、計画図表示のとおり」

理 由

本地区は、民間の開発事業による大規模な戸建住宅用地開発が計画されているが、分譲後においても、周辺の環境と調和した緑豊かで潤いのある快適な住宅市街地の形成と保全を図るため、開発事業者より都市計画法第16条第3項に基づく、地区計画の決定の申出がなされたことから、本計画書のとおり都市計画決定するものである。