
議第2号

用途地域の指定のない区域における
建築形態制限の区域及び数値の指定について

形態制限について

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）における建築形態制限とは、市街化調整区域において定めるもので、建ぺい率、容積率、高さ制限及び日影の規制により、建築物の形態を制限するものです

用途地域の指定のない区域（市街化調整区域）において、形態制限を指定する場合は、都市計画審議会の議を経て定めることが建築基準法に規定されています

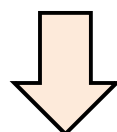
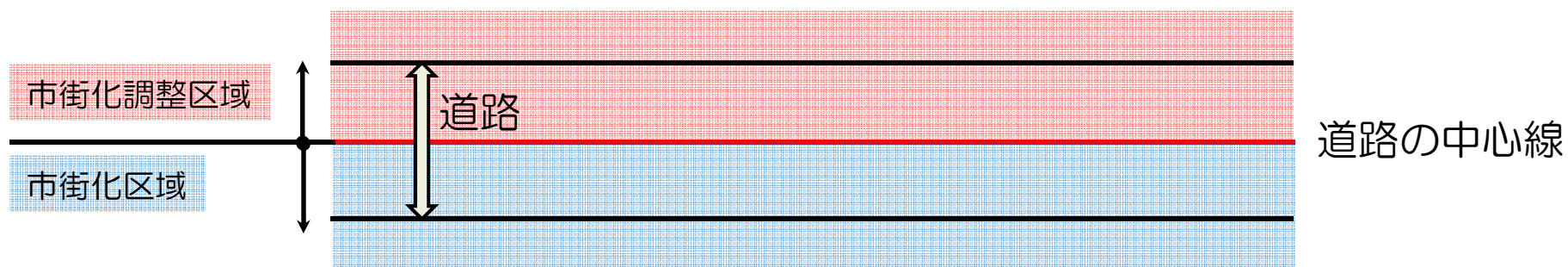
土地利用状況や建築物の立地状況を勘案し、「一般基準」と地域の特性を踏まえた「地区別基準」として定めています

地域環境保全の観点から第一種低層住居専用地域に準じた形態制限を行っています

事務的線変更について

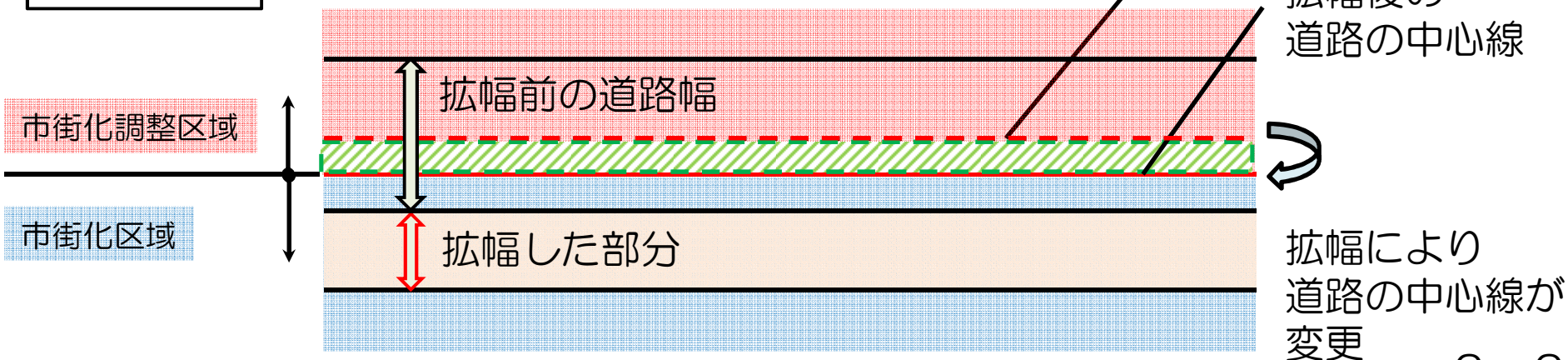
区域区分の線は道路などの公共物の中心線で指定
事務的変更の例（道路の拡幅による場合）

道路拡幅前



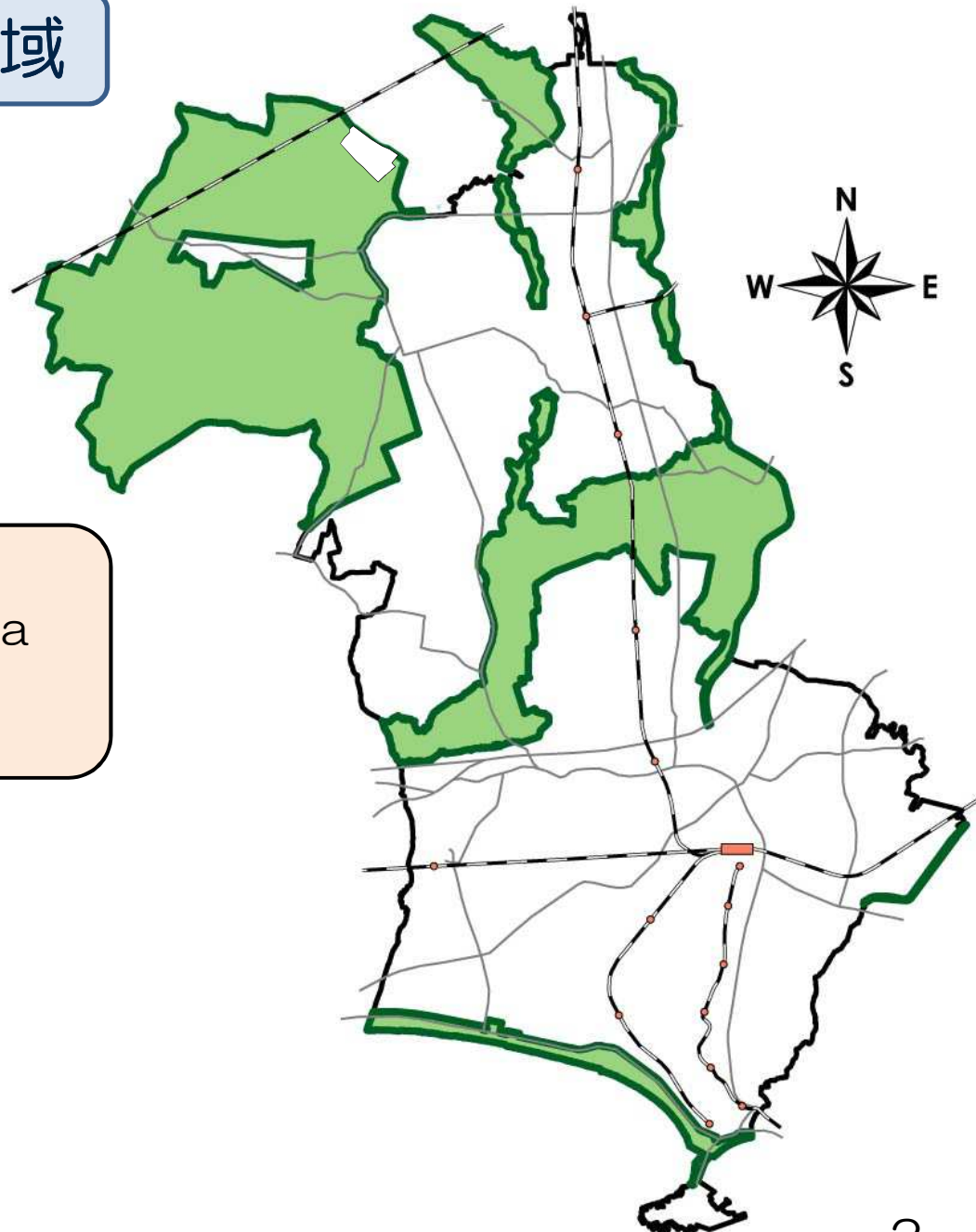
道路を拡幅

道路拡幅後



藤沢市の市街化調整区域

市街化区域 約4709ha
市街化調整区域 約2248ha
(2016年(平成28年)
4月1日時点)



市街化調整区域 エリア別区域分布図

A地区

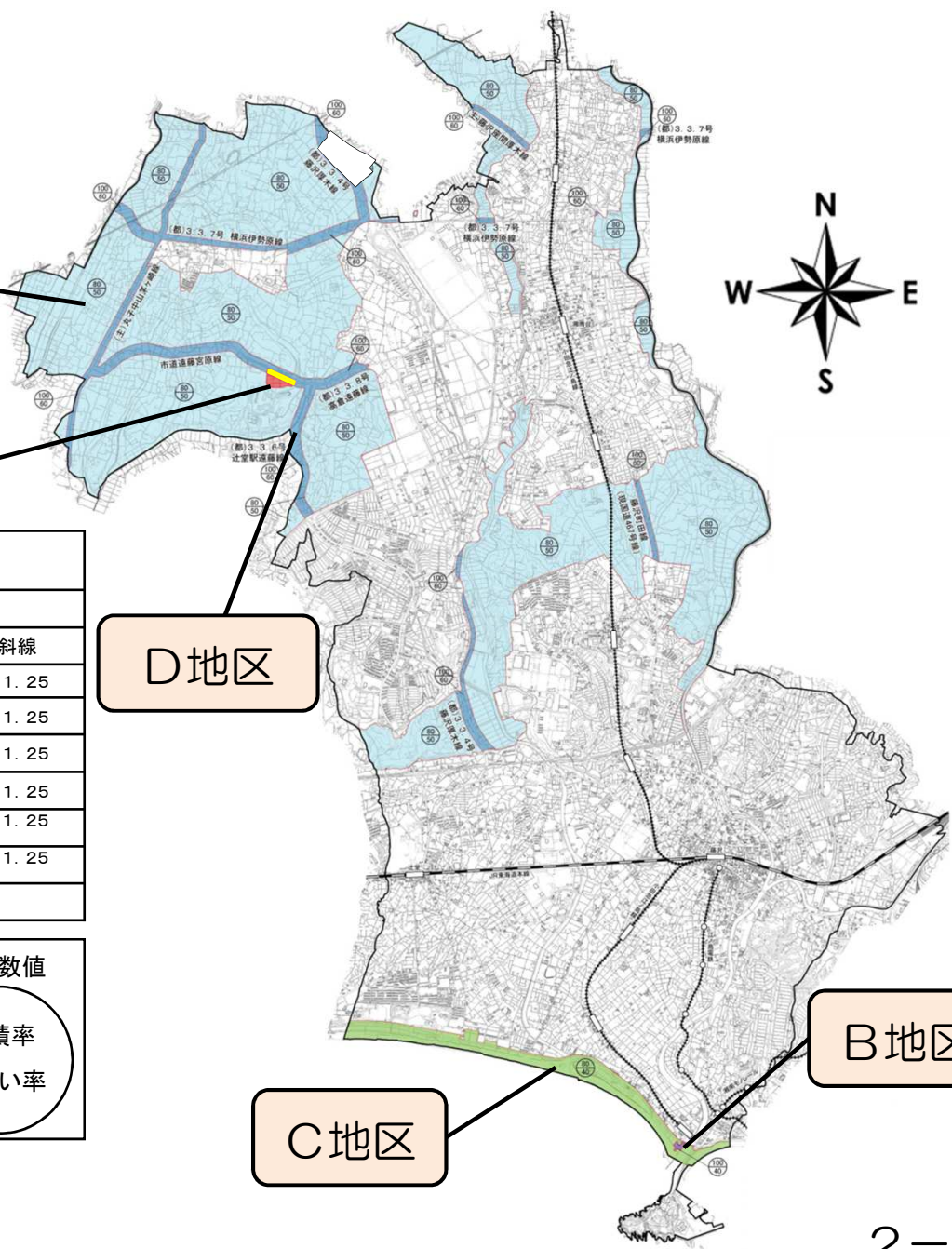
E地区
F地区

D地区

B地区

C地区

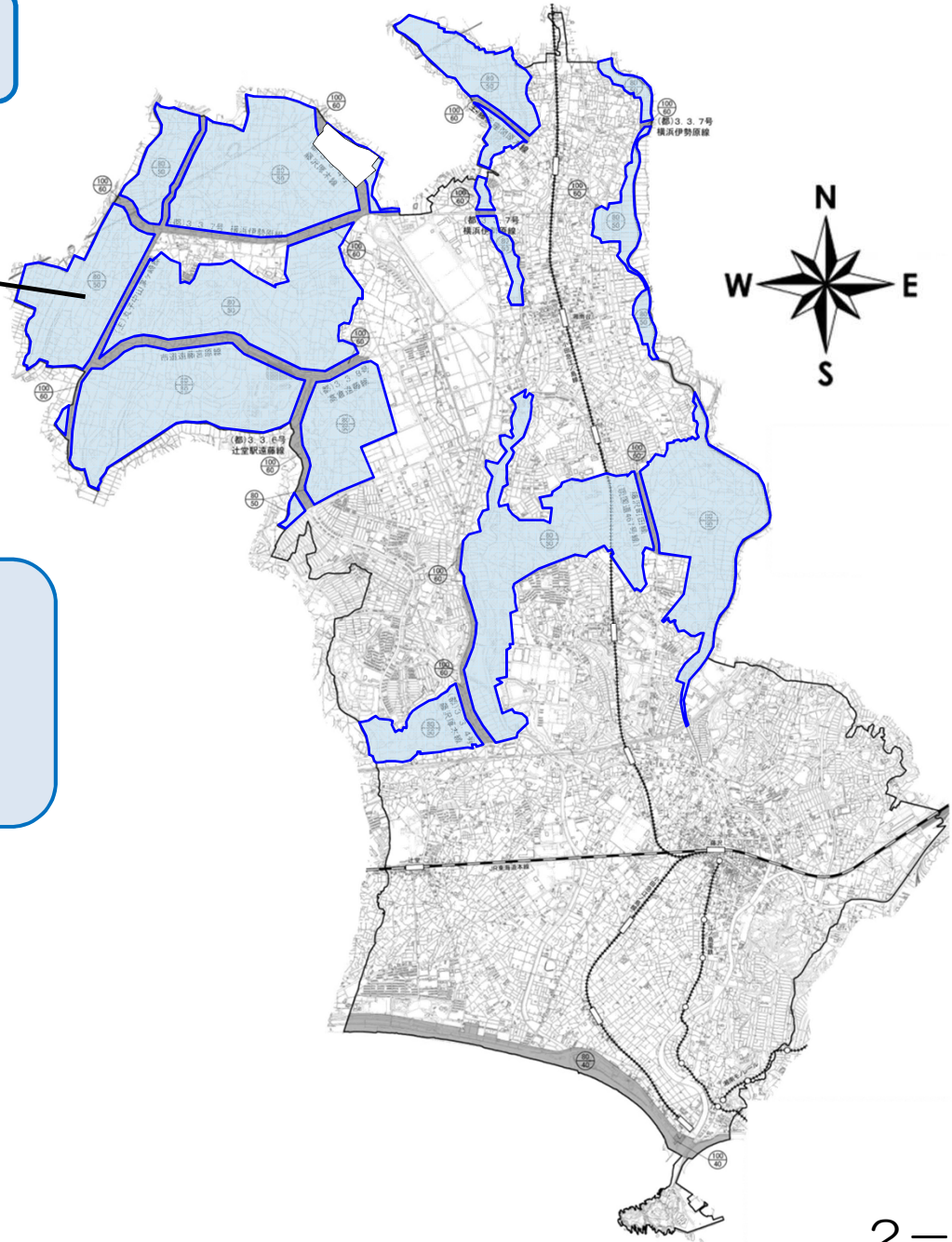
凡例					
これまで指定した区域					
表示	区域	建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
	A地区	50	80	1.25	20m+1.25
	B地区	40	100	1.25	20m+1.25
	C地区	40	80	1.25	20m+1.25
	D地区	60	100	1.25	20m+1.25
	E地区	60	200	1.25	20m+1.25
	F地区	60	200	1.25	20m+1.25
	市町境界線				



A地区：一般基準地区

A地区

建ぺい率：50%
容積率：80%
道路斜線：1.25
隣地斜線：20m+1.25



議 案 書

建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）の規定に基づき藤沢都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定内容を次のとおり定める。

1. 建築形態制限の指定内容

区 域	法第52条第1項第7号に掲げる数値	法第53条第1項第6号に掲げる数値	法第56第1項第1号・法別表第3（に）欄の5の項に掲げる数値（道路斜線）	法第56第1項第2号二に掲げる数値
	（容積率）	（建ぺい率）		（隣地斜線）
A地区	10分の8	10分の5	1.25	1.25

2. 建築形態制限を定める土地の区域

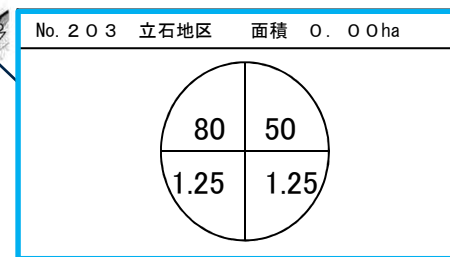
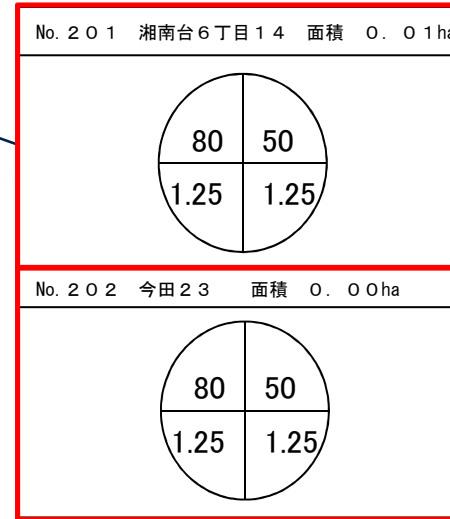
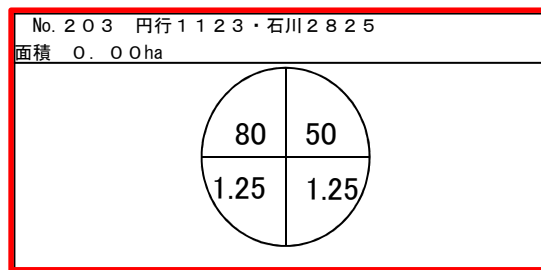
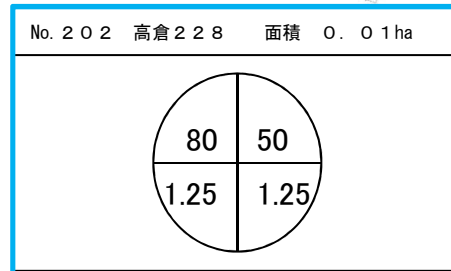
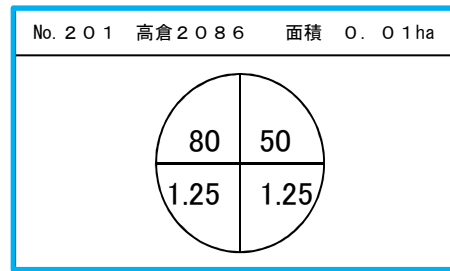
藤沢市高倉字諏訪上、高倉字小栗、湘南台六丁目、湘南台七丁目、西俣野字北窪並びに立石三丁目地内

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

<理 由>

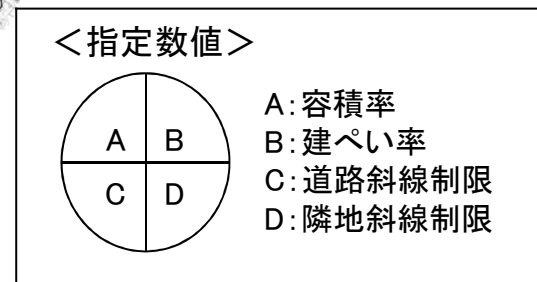
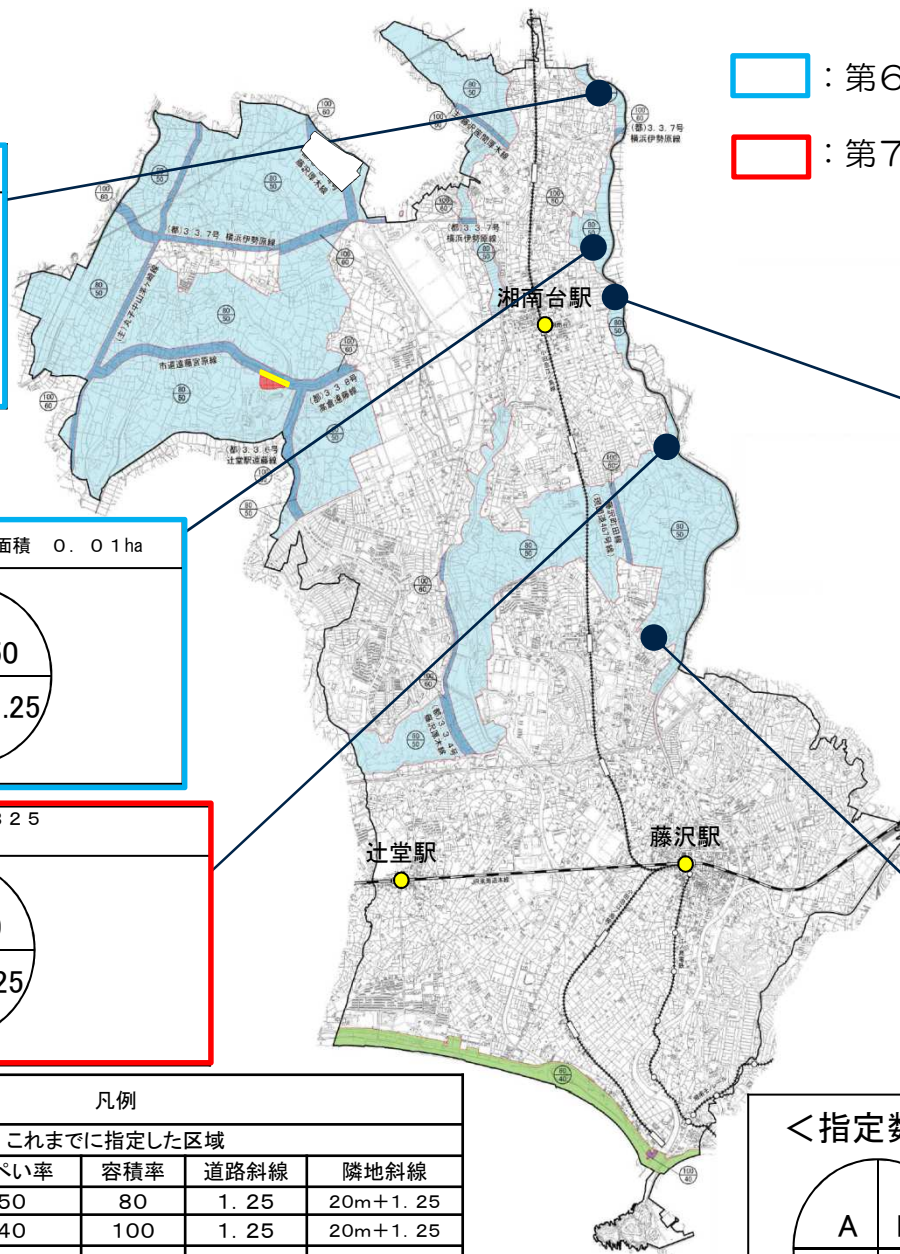
今回、第6回及び第7回線引き見直しにより市街化調整区域へ逆編入され、用途地域の指定がなくなる区域について、法第52条第1項第7号、第53条第1項第6号、第56条第1項第2号二及び別表第3（に）項の5の項の規定に基づく、容積率、建ぺい率及び建築物の各部分の高さの数値を、隣接既指定の数値に合わせて指定するものです。

位置図

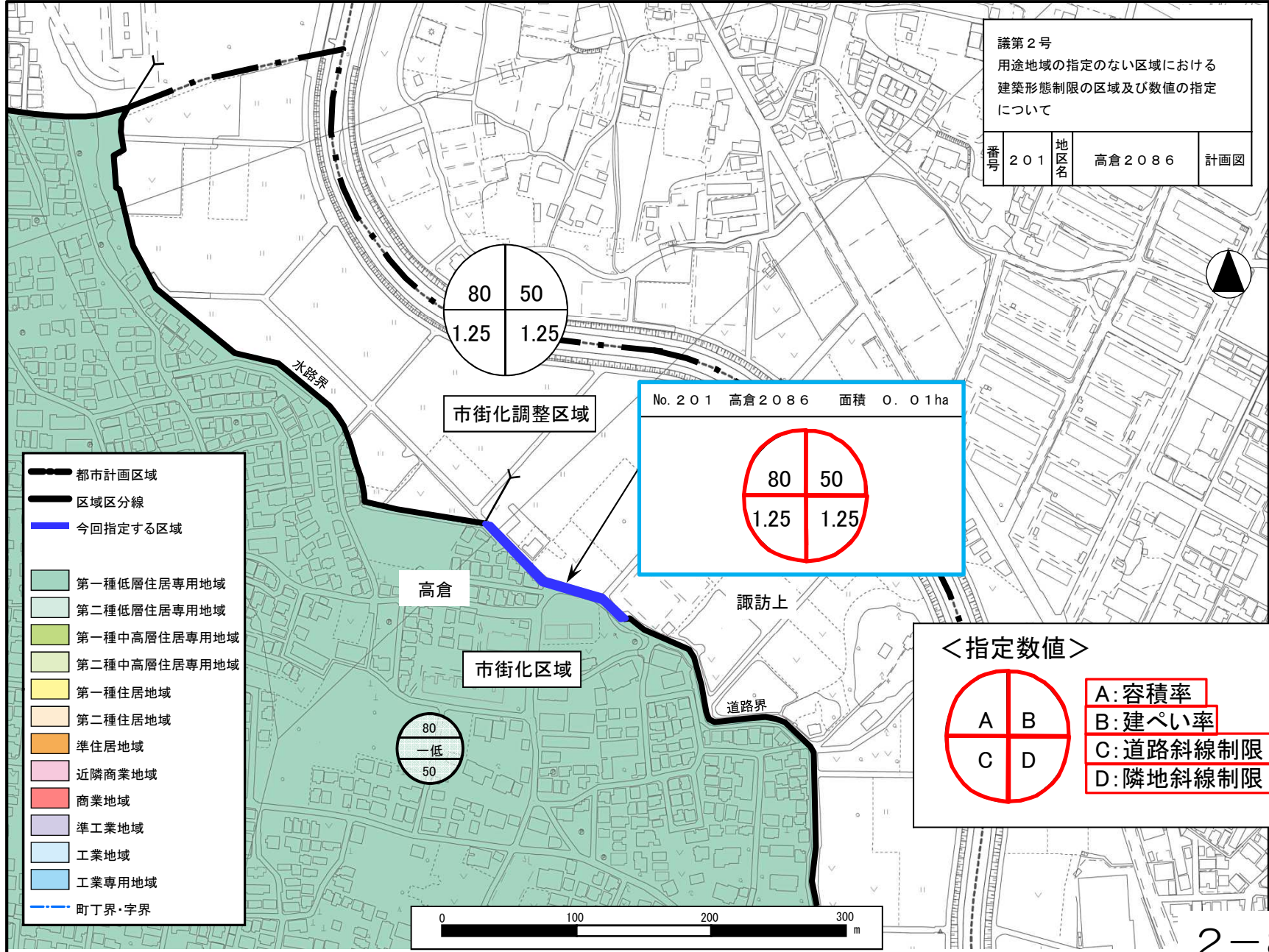


凡例					
これまでに指定した区域					
表示	区域	建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
	A地区	50	80	1.25	20m+1.25
	B地区	40	100	1.25	20m+1.25
	C地区	40	80	1.25	20m+1.25
	D地区	60	100	1.25	20m+1.25
	E地区	60	200	1.25	20m+1.25
	F地区	60	200	1.25	20m+1.25
	市町境界線				

: 第6回線引き見直し時の事務的変更箇所
 : 第7回線引き見直し時の事務的変更箇所



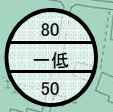
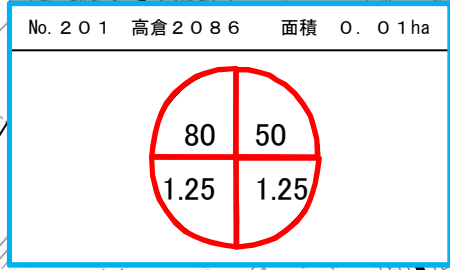
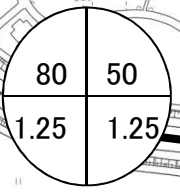
計 画 図



議第2号
用途地域の指定のない区域における
建築形態制限の区域及び数値の指定
について

番号	201	地区名	高倉2086	計画図
----	-----	-----	--------	-----

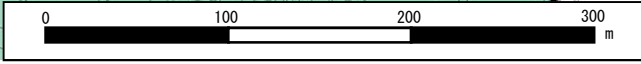
- 都市計画区域
- 区域区分線
- 今回指定する区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 町丁界・字界



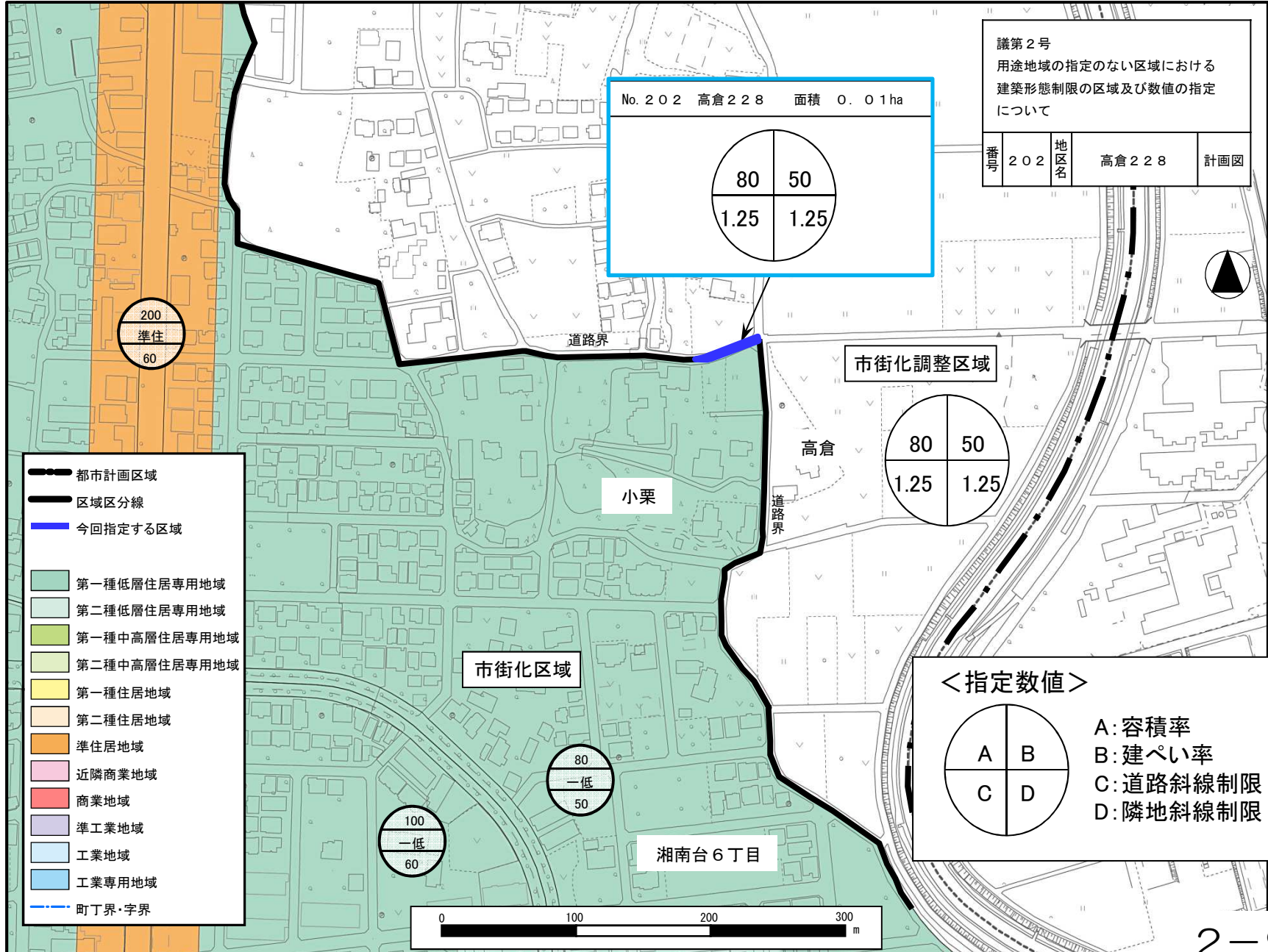
< 指定数値 >

A	B
C	D

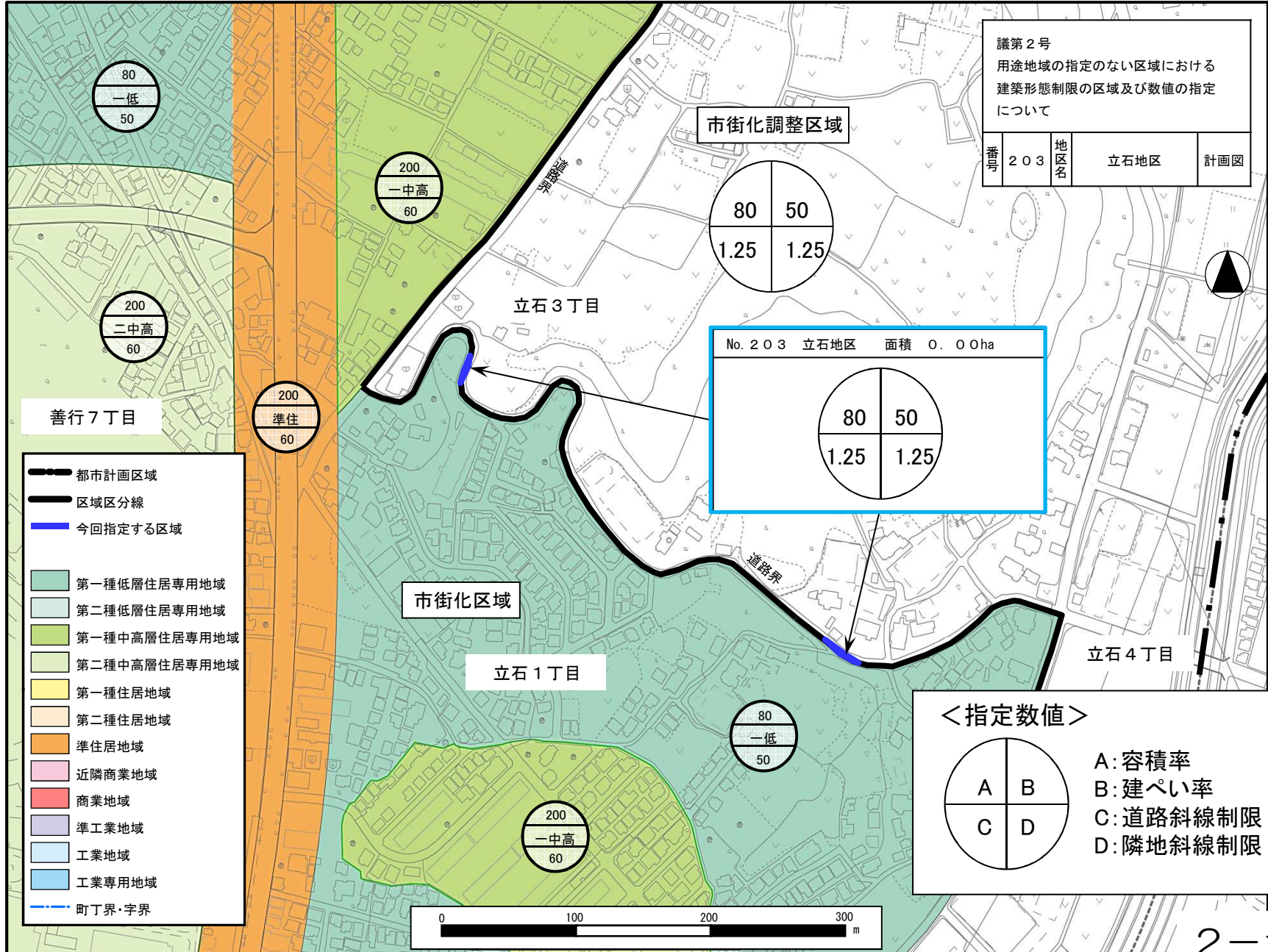
- A: 容積率
- B: 建ぺい率
- C: 道路斜線制限
- D: 隣地斜線制限



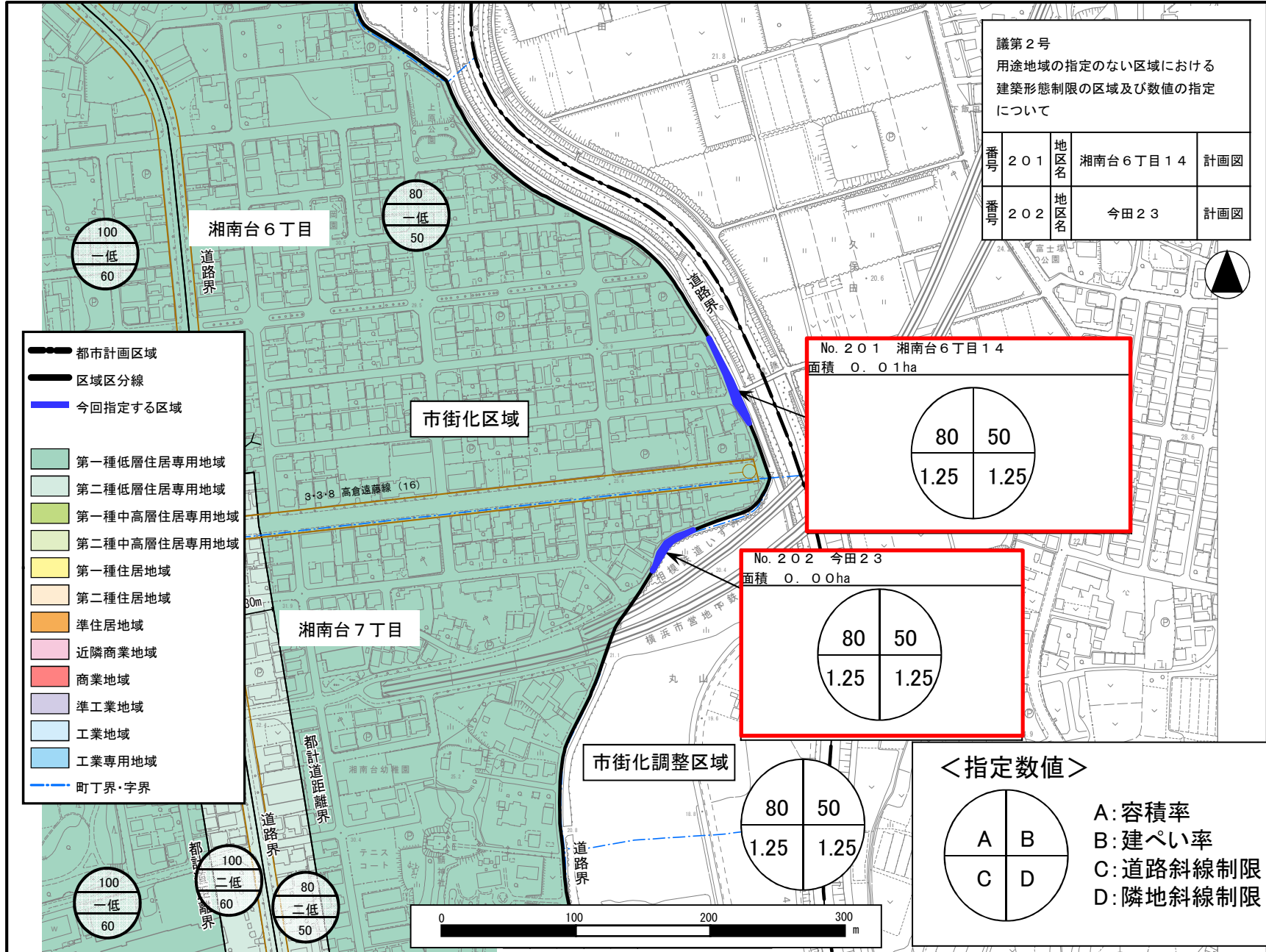
計 画 図



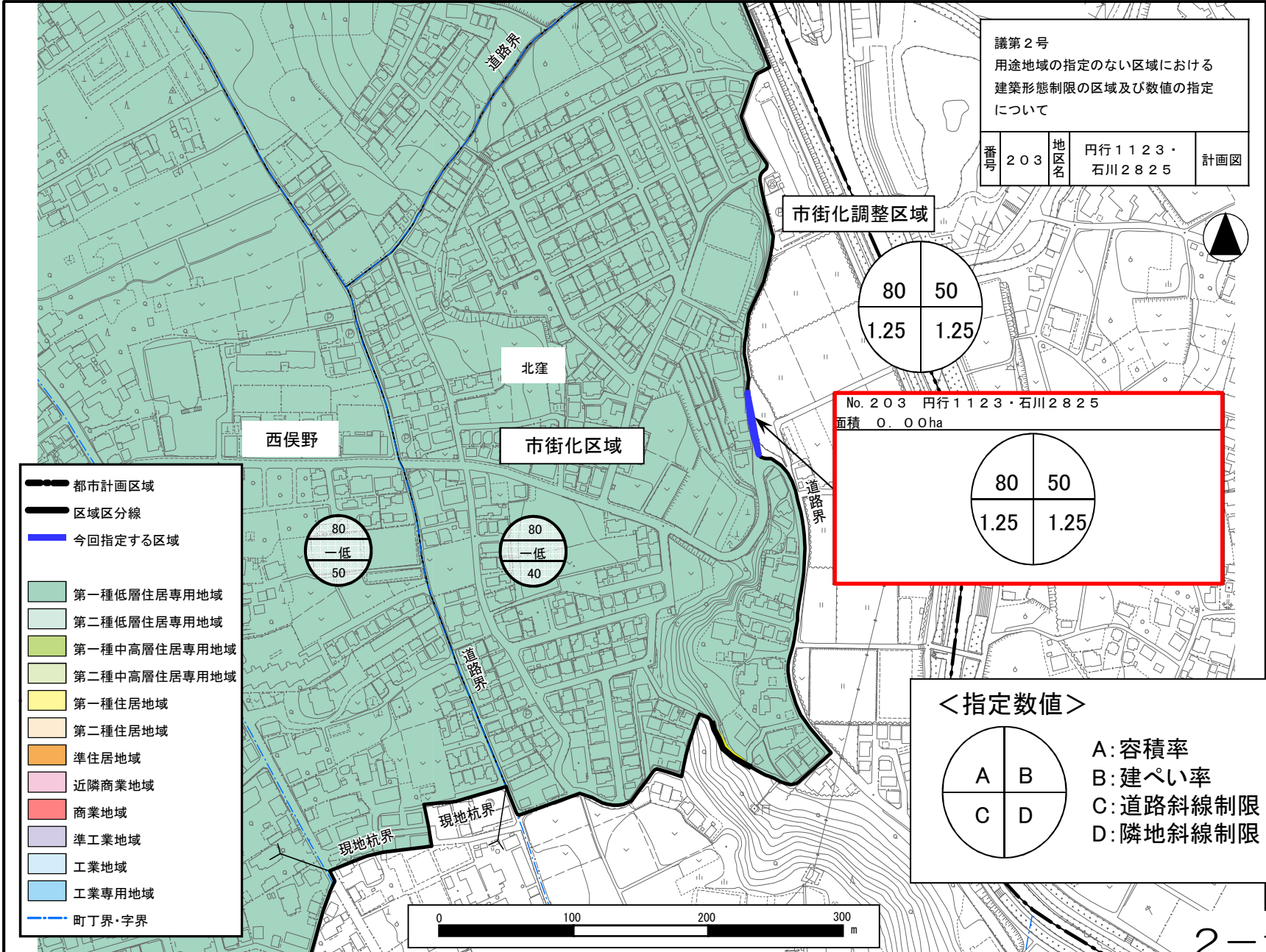
計 画 図



計 画 図



計 画 図



- 都市計画区域
- 区域区分線
- 今回指定する区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二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
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 町丁界・字界

<指定数値>

A	B
C	D

A:容積率
B:建ぺい率
C:道路斜線制限
D:隣地斜線制限