

# 藤沢都市計画地区計画の決定について (本町四丁目地区地区計画)

1

## 地区計画について

### 「地区計画」(都市計画法第12条の5)

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の街区を整備し、開発し、及び保全するための計画



地区独自のまちづくりを、  
きめ細かく定めることができる制度

#### 地区計画で定める事項

- ① 「地区計画の目標」「区域の整備・開発及び保全の方針」  
まちづくりの目標や方向性などを明確にするもの
- ② 「地区整備計画」  
まちづくりのルールを具体的に定めたもの

2

平成29年 7月26日

「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する  
条例」に基づく案の申出



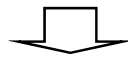
平成29年 8月31日

藤沢市都市計画審議会に報告



平成29年 9月上旬～10月上旬

「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する  
条例」に基づく縦覧、都市計画説明会の開催



平成29年11月下旬～12月上旬

法定縦覧期間 意見書の受付



地区計画の案の確定



平成30年2月中旬

藤沢市都市計画審議会に付議



平成30年3月頃

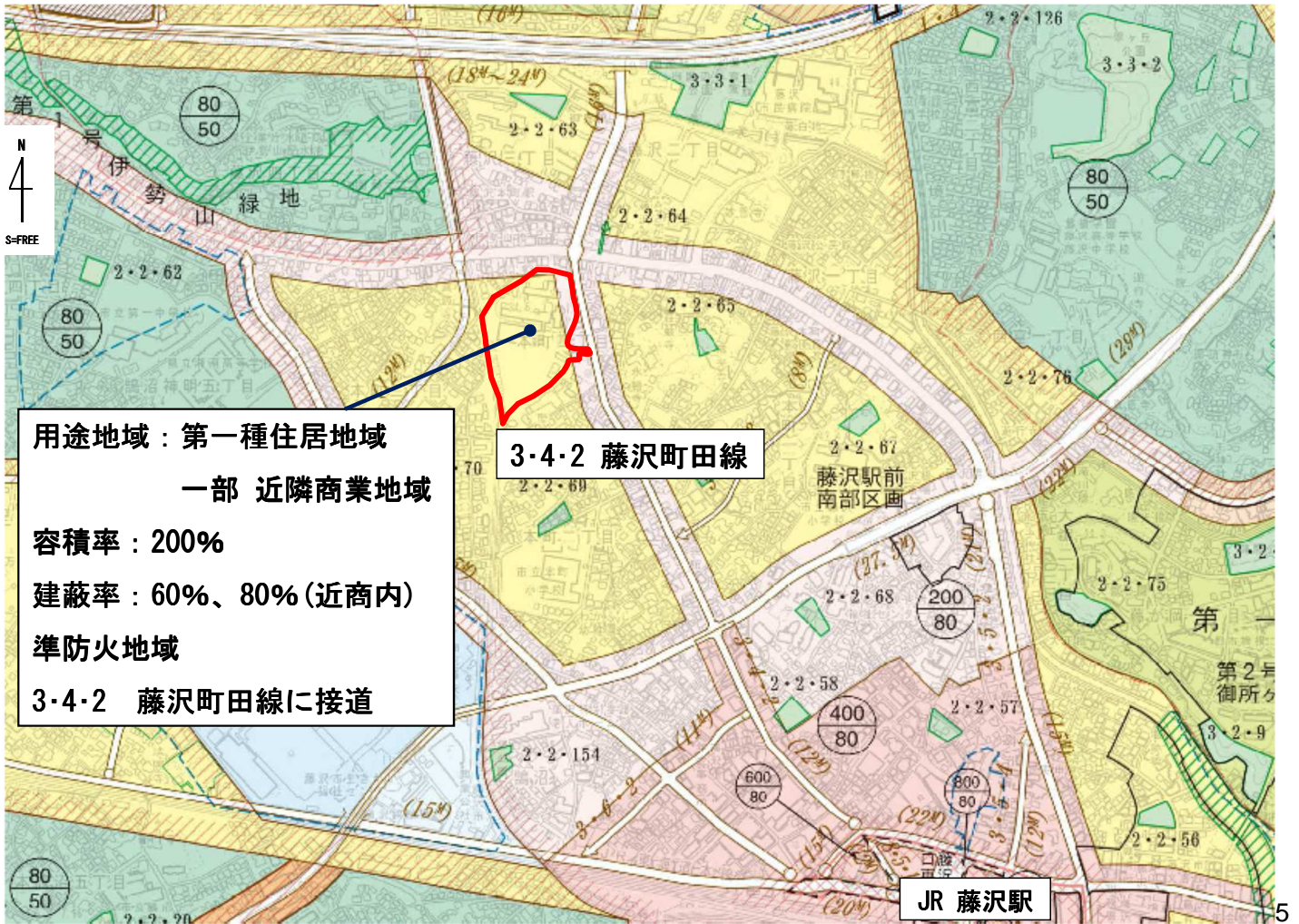
都市計画決定予定

3

## 位置関係



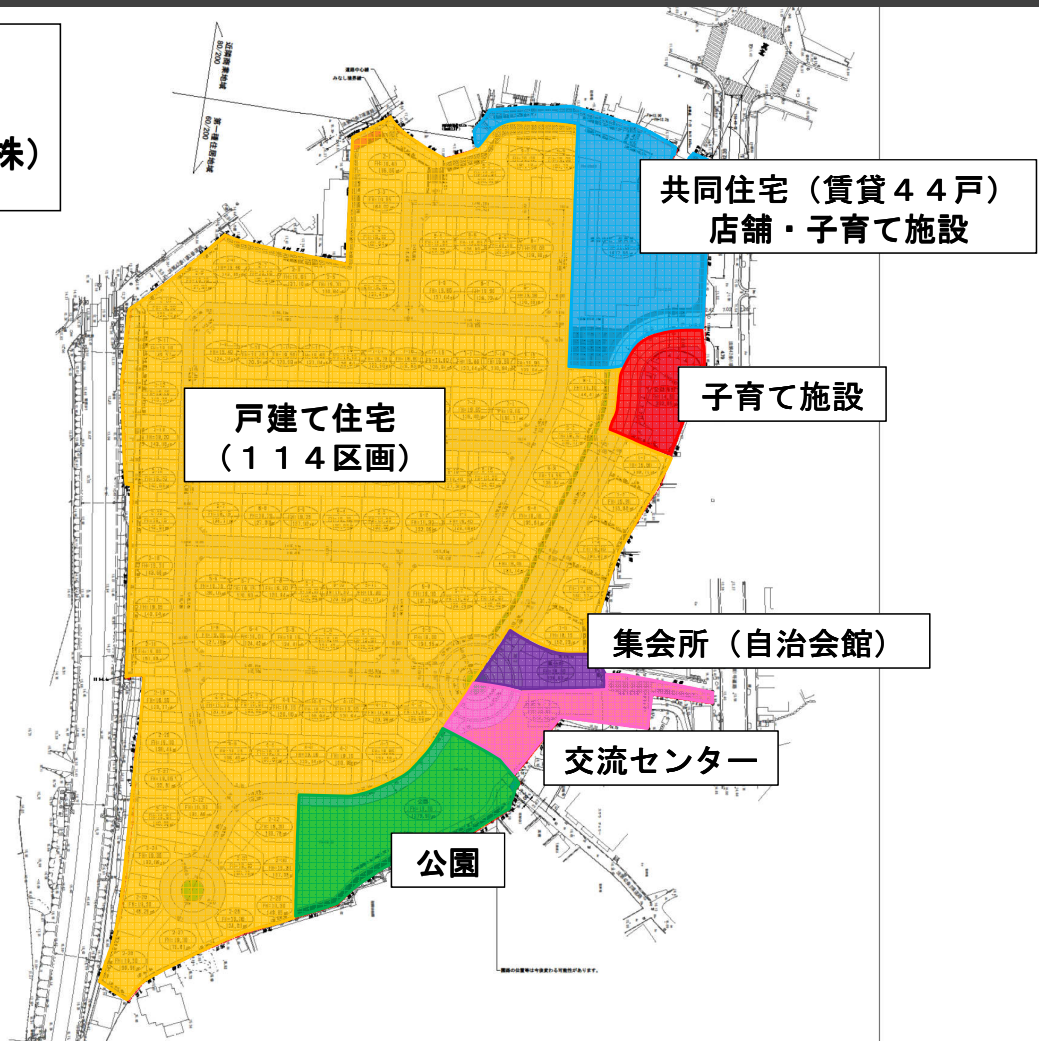
4



開発概要

開発事業者

・大和ハウス工業(株)



藤沢都市計画地区計画地区計画の決定（藤沢市決定）  
 都市計画 本町四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	本町四丁目地区地区計画
位 置	藤沢市本町三丁目及び四丁目地内
面 積	約2.6ha
地区計画の目標	本地区は、小田急線藤沢本町駅南東約200メートルに位置している。周辺より高台になった本地区において低層住宅を基本とした住環境及び地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を形成することを目標とする。

区域の整備・開発及び保全の方針

本地区を3つの地区に区分し、それぞれの地区特性にふさわしい土地利用を誘導する。

- 1) 低層住宅地区  
 良好な居住環境の確保を図るため、低層住宅の立地を図る。
- 2) 生活支援地区 A  
 居住者及び近隣居住者の地域交流、生活サービスを提供する必要最小限の商業、福祉等の施設の導入を図る。
- 3) 生活支援地区 B  
 居住者及び近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、福祉等の施設の導入を図る。



土地利用の方針

<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>市街地の良好な住環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率や容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。</p>
<p>緑化の方針</p>	<p>市街地の良好な住環境を形成するため、敷地内の緑化を図る。</p>

地区整備計画

【建築物等に関する事項】

建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

低層住宅地区

1. 一戸建ての住宅
2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの
3. 診療所
4. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
5. 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。）
6. 防災備蓄倉庫



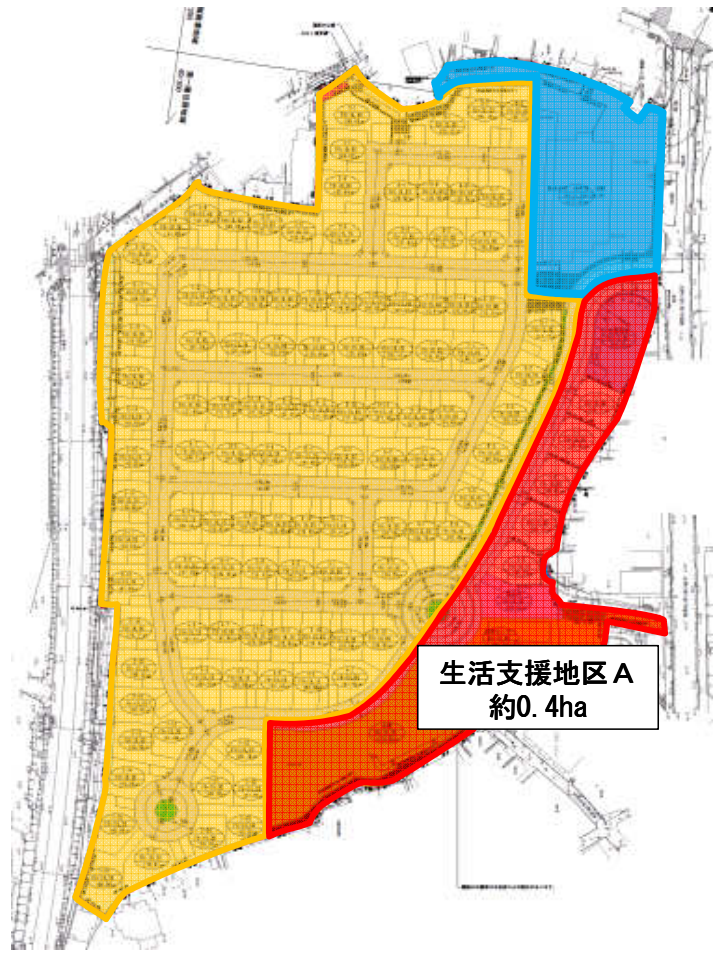
【建築物等に関する事項】

建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

生活支援地区A

1. 一戸建ての住宅
2. 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿
3. 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
4. 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)
5. 診療所
6. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
7. 集会場
8. 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のもの
9. 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるものを除く。)
10. 防災備蓄倉庫



生活支援地区A  
約0.4ha

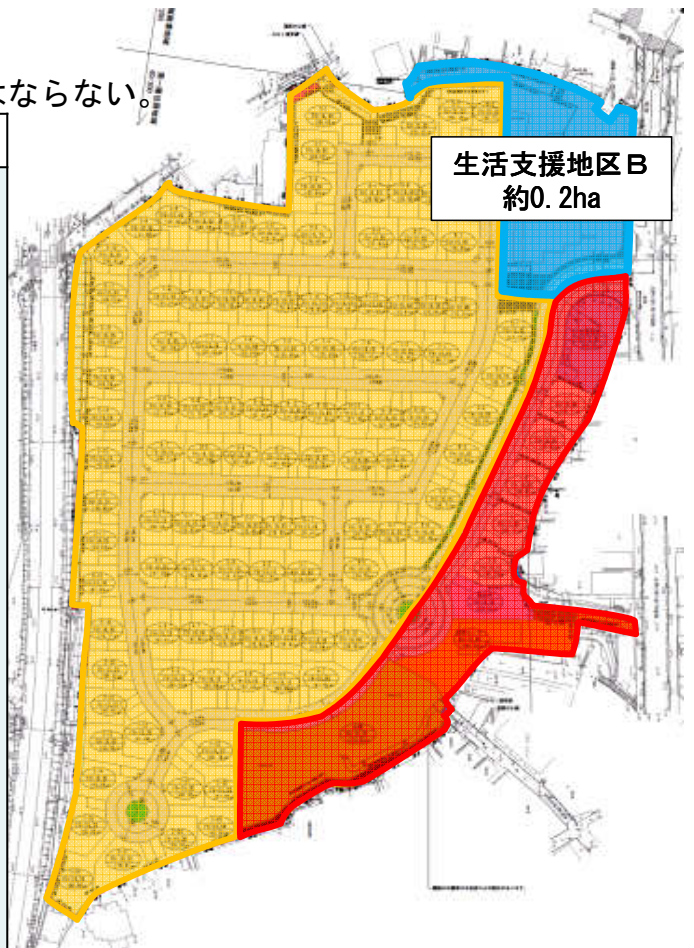
【建築物等に関する事項】

建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

生活支援地区B

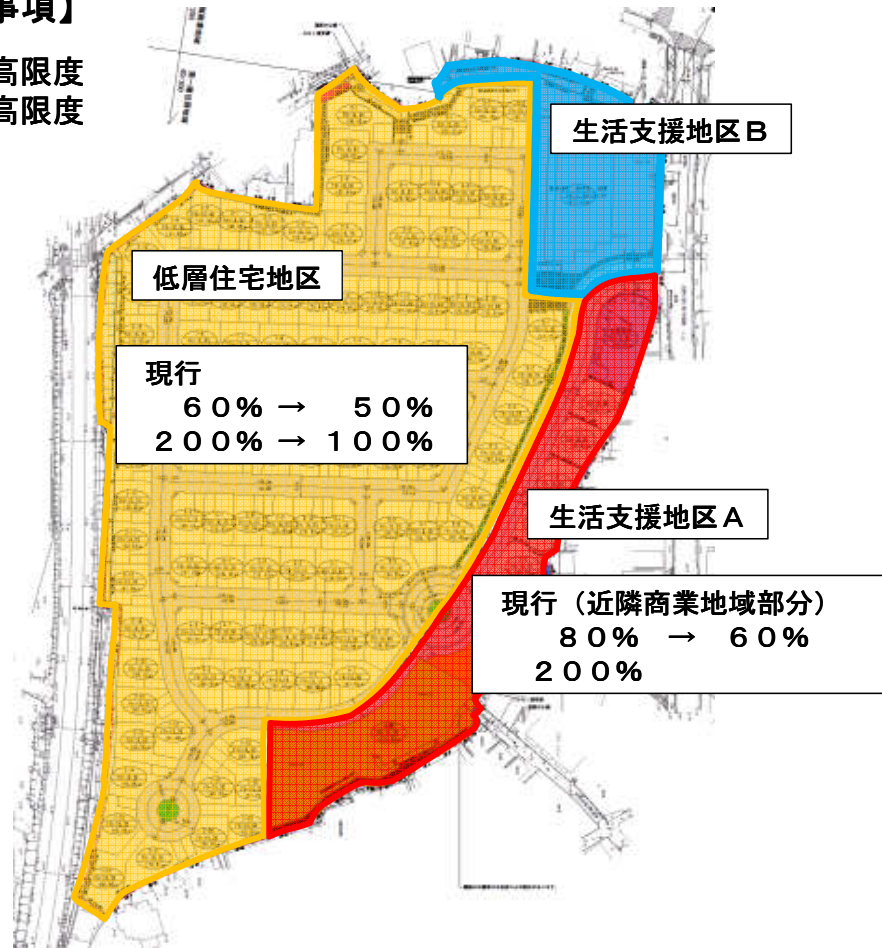
- 1 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- 2 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 3 学校(大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。)
- 4 診療所
- 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 6 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
- 7 前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるものを除く。)
- 8 防災備蓄倉庫
- 9 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(1階部分のみをその用途に供するものに限る。)



生活支援地区B  
約0.2ha

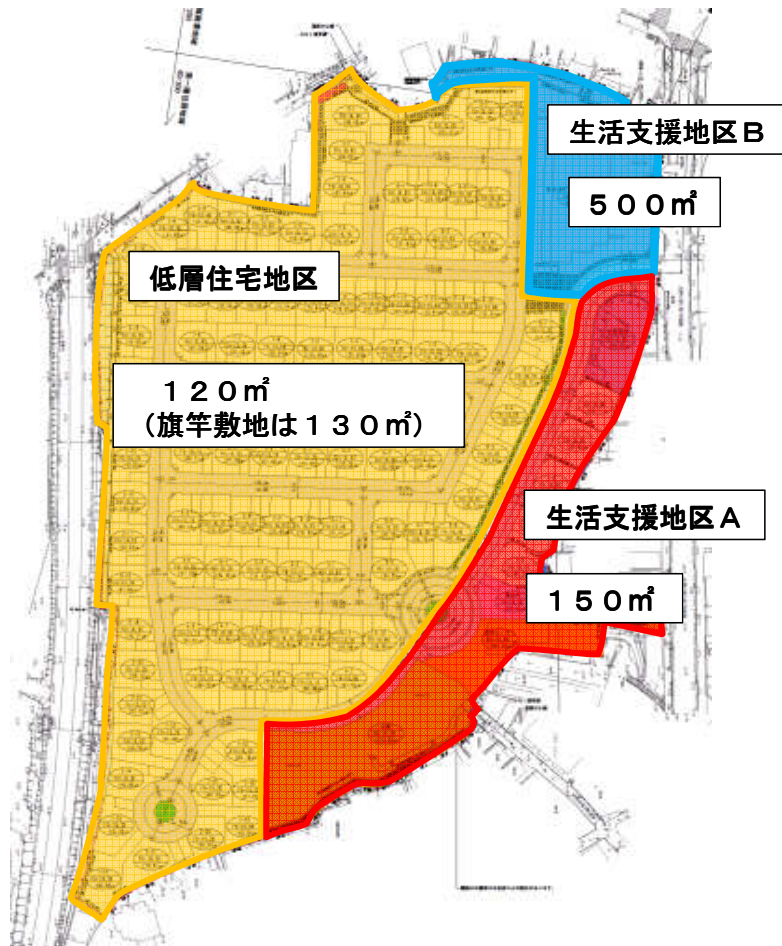
【建築物等に関する事項】

建築物等の建蔽率の最高限度  
建築物等の容積率の最高限度



【建築物等に関する事項】

建築物の敷地面積の最低限度



ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。

1. 巡査派出所、公衆電話所  
その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
2. 防災備蓄倉庫

【建築物等に関する事項】

壁面の位置の制限

低層住宅地区・生活支援地区A

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。

ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。

- 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
- 2 物置その他これ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
- 3 自動車又は自転車車庫の用途に供し、軒の高さが3メートル以下であるもの
- 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 5 防災備蓄倉庫

生活支援地区B

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1メートル以上としなければならない。

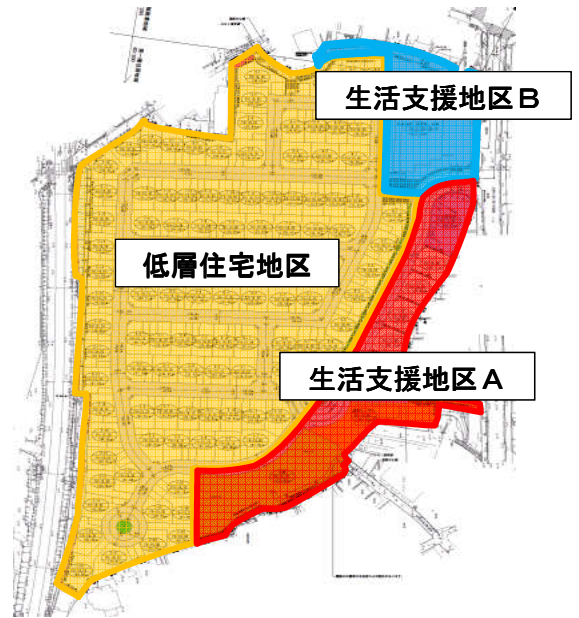
ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。

- 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- 2 防災備蓄倉庫

全ての地区

壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。

- 1 自動販売機
- 2 機械式駐車場
- 3 前各号に掲げる工作物に類するもの



壁面後退区域における工作物の設置の制限

【建築物等に関する事項】

建築物等の高さの最高限度

低層住宅地区

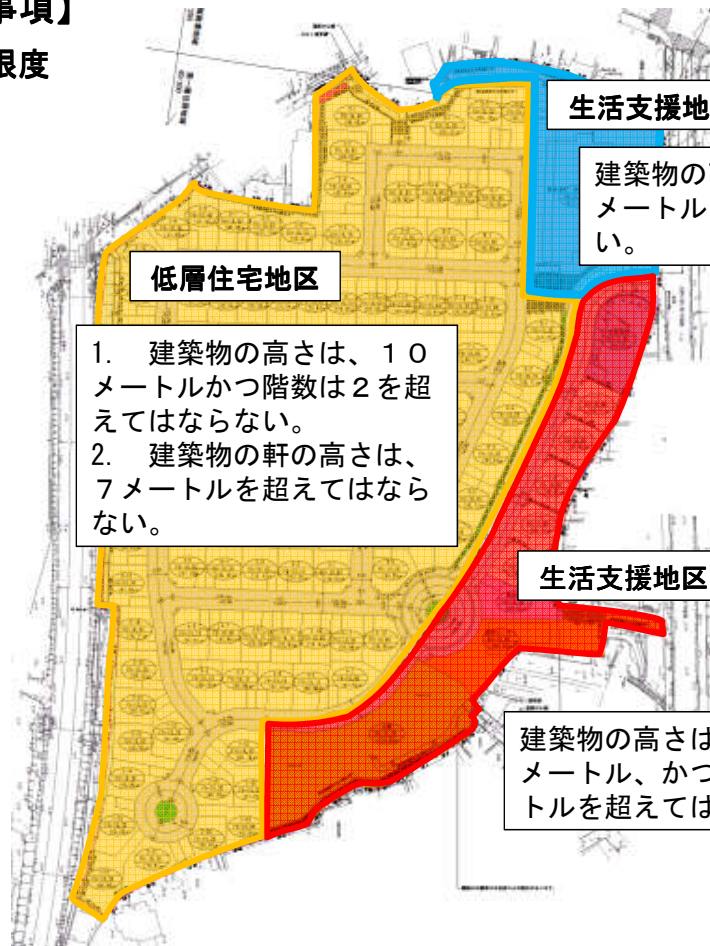
1. 建築物の高さは、10メートルかつ階数は2を超えてはならない。
2. 建築物の軒の高さは、7メートルを超えてはならない。

生活支援地区B

建築物の高さは、標高39メートルを超えてはならない。

生活支援地区A

建築物の高さは、標高29メートル、かつ、10メートルを超えてはならない。



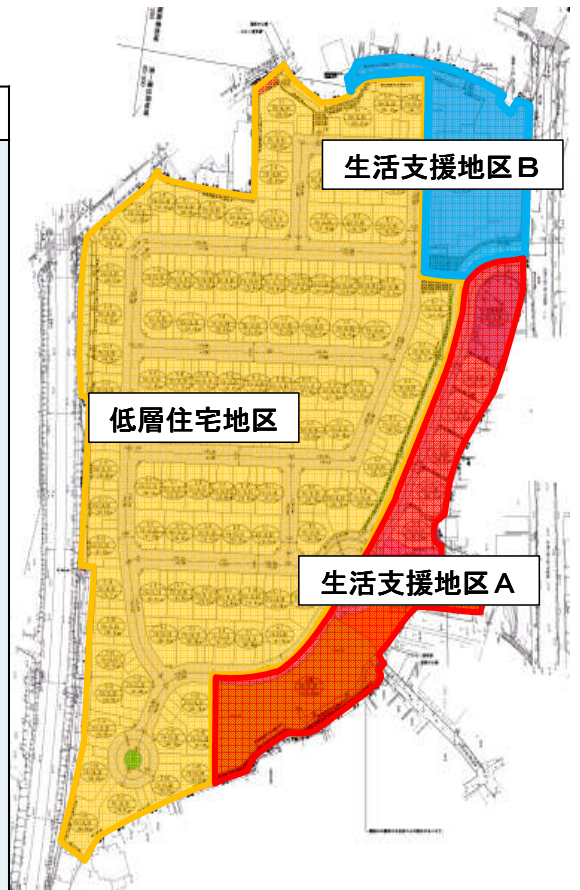


【建築物等に関する事項】

垣又はさくの構造の制限

全ての地区

1. 垣又はさくで、道路境界線に面して設けるものの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせるものとしなければならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。
  - 1) 地面と接する位置の高さが0.6メートル以下のフェンス等の基礎
  - 2) 門柱その他これらに類するもので見附け幅の合計が、1.0メートル以下かつ地面と接する位置の高さが1.8メートル以下のもの
  - 3) 地区の名称等を表示するもの又は、地区の案内図等で景観に調和したもので、必要最低限の規模のもの
2. 垣又はさくで、隣地境界線に面して設けるものの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等と植栽を組み合わせるもの若しくは透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りではない。
  - 1) 地面と接する位置の高さが0.6メートル以下のフェンス等の基礎
  - 2) 建築物の玄関等を目隠しするために設ける必要最低限のフェンス等で、見附け幅の合計が1.8メートル以下かつ地面と接する位置の高さが2.5メートル以下のもの



【建築物等に関する事項】

建築物の緑化率の最低限度

全ての地区

10分の1

1. 緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則(平成21年6月30日規則第24号)に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。
2. 区域図に掲げる緑地1号は、各敷地の緑地1号の長さの10分の8以上、かつ、幅0.5メートルの範囲を緑化するとともに、各敷地の緑地1号の長さの8mあたりに1本以上の高木(樹高2.5m以上)を植栽する。
3. 区域図に掲げる緑地2号は、各敷地の緑地2号の長さの10分の5以上、かつ、幅0.5メートルの範囲を緑化する。
4. 前各号の緑地は、人又は車両等の出入口を確保することにより、又は高低差による土留め等の構造物があることにより、所定の緑化をすることが困難な場合等やむを得ない理由があるときは、敷地内に同等の緑化を行う。

