

藤 沢 市 高 度 利 用 地 区
指 定 方 針 及 び 指 定 基 準
(素 案)

2 0 1 7 年 月

藤 沢 市

目 次

第	高度利用地区指定方針	.....	1
第	高度利用地区指定基準		
第 1	用語の定義	.....	2
第 2	高度利用地区の指定要件		
1	対象地区	.....	3
2	地区の規模	.....	3
3	地区の形状	.....	3
4	幹線道路等の公共施設	.....	3
第 3	容積率の最高限度		
1	「基準容積率」による容積率の最高限度	.....	4
2	「敷地面積」による容積率の最高限度	.....	4
3	「主要道路の幅員」による容積率の最高限度	.....	4
第 4	容積率の緩和の基準		
1	「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準	.....	5
2	「緑化施設の確保」に対する容積率の緩和の基準	.....	6
3	「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準	.....	6
4	「公共的屋内空間の確保」に対する容積率の緩和の基準	.....	6
第 5	その他の限度及び制限等		
1	容積率の最低限度	.....	7
2	建ぺい率の最高限度	.....	7
3	建築物の建築面積の最低限度	.....	7
4	壁面の位置の制限	.....	7
5	その他	.....	8
附 則		.....	8

第 高度利用地区指定方針

- 第 1 高度利用地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ることを目的として指定する。
- 第 2 高度利用地区は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」、「都市マスタープラン」及びその他の地域ごとの方針等に適合していなければならない。
- 第 3 高度利用地区の指定は、「第 高度利用地区指定基準」を基に、都市整備の目標、公共施設の整備状況、都市防災機能の強化、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて弾力的に運用するものとする。
- 第 4 高度利用地区の指定に当たって地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。

第 高度利用地区指定基準

第 1 用語の定義

- 1 この基準における用語の定義は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「基準法」という。）その他の法で使用する用語の例による。
- 2 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによる。
 - (1) 宿泊施設
第 4 - 3 の宿泊施設をいう。
 - (2) 基準容積率
当該地区の容積率の最高限度で、基準法第 52 条に規定するものをいう。
 - (3) 容積率の緩和
容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合、高度利用地区に関する都市計画で定める容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。
 - (4) 壁面の位置の制限
都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）第 8 条第 3 項第 2 号（チ）に規定する壁面の位置の制限をいう。
 - (5) 広場等
高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、かつ、100m²以上の面積を有するものをいう。
 - (6) 緑化
緑を創出するために地面や人工的に作った植栽基盤を、人為的に、樹木や地被植物で覆うことをいう。
 - (7) 緑化施設
壁面の位置の制限により確保する空地等に面して設けられるもの、若しくは不特定多数の市民が自由に出入りすることが可能な建築物屋上部分等に設けられるもので、継続的な維持管理を考慮したものをいう。
 - (8) 帰宅困難者
災害の発生により、公共交通機関が広範囲に運行を停止し、当分の間、復旧の見通しが無い場合において、徒歩で帰宅することが困難な者をいう。
 - (9) 公共的屋内空間
高度利用地区内の建築物に設ける屋内型の広場スペース、多目的ホール、ギャラリー等文化機能若しくは交流機能の用に供するもので、帰宅困難者の一時滞在施設として提供が可能（本市と協定締結）である空間をいう。

第2 高度利用地区の指定要件

商業地域，近隣商業地域が指定されている用途地域（風致地区を除く）または市街地再開発事業を実施しようとする区域のうち，次の1から4のすべてに該当すること。

1 対象地区

次のいずれかに該当すること。

- (1) 枢要な商業地，業務地として高度に土地利用を図るべき区域であって，当該区域内に現に存する建築物の相当部分の建築物の容積率が現に指定されている容積率より著しく低い区域。
- (2) 土地利用が細分化されていること，公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって，都市環境の改善上又は災害の防止上土地の健全な高度利用を図るべき区域。
- (3) 現に都市基盤施設が高い水準で整備されており，かつ，高次の都市機能が集積しているものの，建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって，建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導を図るべき区域。
- (4) (1)から(3)に掲げるもののほか，土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るべき区域。

2 地区の規模

高度利用地区の規模は，概ね0.5ha以上とする。ただし，市街地再開発事業又は宿泊施設の確保等の実施のため特に必要がある場合には，0.1ha以上とする。

3 地区の形状

高度利用地区の境界は，原則として道路，河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形，地物等により定めるものとし，その形状はできる限り整形とする。

4 幹線道路等の公共施設

高度利用地区の区域は，幅員10m以上の道路に接し（原則，敷地外周の7分の1以上が1箇所接し，かつ，その接する部分に主要な出入口を設けること），その道路が他の幅員10m以上の道路に有効に接続していること（以下「主要道路」という。）。

第3 容積率の最高限度

次の1から3のすべての基準に従うものとする。

1 「基準容積率」による容積率の最高限度

基準容積率による容積率の最高限度は、基準容積率の1.5倍以下、かつ、基準容積率に300%を加えたものを上限とする(ただし、第4-3を適用する場合は、第4-1、第4-2、第4-4による緩和(100%を上限とする)後の容積率の1.5倍以下、かつ、基準容積率に300%を加えたものを上限とする)。

2 「敷地面積」による容積率の最高限度

敷地面積による容積率の最高限度は、次のとおりとする。

敷地面積	容積率の最高限度
500m ² 未満	基準容積率に100%を加えた数値
500m ² 以上1,000m ² 未満	基準容積率に150%を加えた数値
1,000m ² 以上	-

3 「主要道路の幅員」による容積率の最高限度

主要道路の幅員による容積率の最高限度は、次のとおりとする。

主要道路の幅員	容積率の最高限度
10m以上14m未満	600%以下
14m以上22m未満	800%未満
22m以上(駅前広場を含む)	-

第4 容積率の緩和の基準

容積率の緩和の基準は、次の組み合わせのいずれかによるものとし、基準1の緩和に基準2から基準4の緩和を加えることができる（ただし、基準2及び基準4の緩和の合計は、基準1の緩和を超えないものとする）。

組み合わせ

基準1のみ

基準1 + 2

基準1 + 4

基準1 + 2 + 4

基準1 + (3 + 4)

基準1 + 2 + (3 + 4)

1 「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準

空地の確保に対する容積率の緩和は、次の(1)から(6)のいずれかによるものとする。

	容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
(1)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建ぺい率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建ぺい率の最高限度を減じた数値が10%又は20%の場合	50%
(2)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建ぺい率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建ぺい率の最高限度を減じた数値が30%以上の場合	100%
(3)	(1)に加え、壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m以上(歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員2m以上)の空地(梁下の高さが4m以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む。)が確保される場合	100%
(4)	(2)に加え、壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m以上(歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員2m以上)の空地(梁下の高さが4m以上のピロティ状の部分が突き出している空地を含む。)が確保される場合	150%
(5)	(3)に加え、広場等(敷地面積の10%以上)が確保される場合	150%
(6)	(4)に加え、広場等(敷地面積の10%以上)が確保される場合	200%

- 2 「緑化施設の確保」に対する容積率の緩和の基準
 緑化施設の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
緑化施設の合計面積の敷地面積に対する割合に応じて容積率を緩和する（藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例（平成21年条例第6条）に基づく緑化基準以上の緑化を対象とし、算定方法は、同条例施行規則（平成21年規則第24号）によるものとする）。	50%

- 3 「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準
 宿泊施設の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
<p>宿泊施設部分（一般の利用に供する集会場，店舗，飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く）の床面積の合計の当該建築物の延べ面積に対する割合に応じて容積率を緩和する。</p> <p>地域要件 都市拠点「藤沢駅周辺」，「辻堂駅周辺」，「湘南台駅周辺」の商業地域（その他の地域において，周辺環境への影響等を踏まえた上で，特に必要と認められる場合は，別途，調整（風致地区を除く））。</p> <p>施設要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ホテル（日本標準産業分類大分類M - 宿泊業，飲食サービス業，中分類75 - 宿泊業，小分類751の旅館，ホテルのうちホテル）。 ・新築又は増築する部分に係るホテルの規模が，客室数が50室以上かつ平均客室面積が13m²以上または40室以上かつ18m²以上で，多目的ホール（一のホールで床面積350m²以上）を備えること。 ・帰宅困難者の一時滞在施設として，多目的ホールの提供が可能であること（本市と協定締結）。 ・周辺道路の交通負荷軽減のため，原則として観光バスの乗降を敷地内で行えるようにすること（隔地でも可とする）。 	基準容積率の1.5倍以下かつ300%

- 4 「公共的屋内空間の確保」に対する容積率の緩和の基準
 公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	容積率の緩和
建築物の一部において，公共的屋内空間（一の空間で床面積350m ² 以上）を備えたもの。	50%

第5 その他の限度及び制限等

1 容積率の最低限度

用途地域内の市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るために定めることとされているものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。

2 建ぺい率の最高限度

(1) 建ぺい率の最高限度は、基準法第53条第1項の規定による建ぺい率を超えないように((2)に該当する場合を除く。)10%の整数倍の数値をもって定める。

(2) 基準法第53条第3項又は第5項の各号の一に該当する建築物については、次により建ぺい率の最高限度を定める。

ア 基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては(1)により定める数値に10%を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては(1)により定める数値に20%をそれぞれ加えた数値をもって建ぺい率の最高限度とする。

この場合において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなす。

イ 基準法第53条第5項第2号又は第3号に該当する建築物については建ぺい率の最高限度は定めない。

3 建築物の建築面積の最低限度

建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定める。

4 壁面の位置の制限

壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行のために必要な空地を確保する場合、植込み、芝生等を整備するために必要な空地を確保する場合等市街地の環境の向上を図るため有効な空地を確保するために必要な場合において、敷地内に道路(都市計画において定められた計画道路を含む。)に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建ぺい率の最高限度等を勘案して適切に定める。

なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めて差し支えない。

5 その他

(1) 既決定地区への適用

本基準が策定される前に決定されている地区には、本基準は適用しないものとする。ただし、都市計画を変更しようとする場合には、原則として本基準を適用するものとする。

(2) 防火地域との関係

高度利用地区内には、防火地域を指定するものとする。ただし、容積率の最高限度が400%以下で、防火上支障がないと認められる区域については、この限りではない。

(3) 市街地再開発事業との関係

法第12条第2項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、都市再開発法(昭和44年法律第38号)第3条及び第3条の2に規定する条件の土地の区域でなければならないことに留意すること。

(4) 総合設計制度との関係

原則として、高度利用地区により定める容積率の最高限度を基準として基準法第52条及び同法59条の2並びにマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号)第105条に基づく容積率の緩和は行わないものとする。

ただし、基準法第52条第14項に基づく許可による場合は、この限りではない(高度利用地区で定められた容積率の最高限度を超えて、基準法に基づく容積率の緩和を行うには、計画書にその旨が記載されていなければならないものとする)。

(5) 一団地認定制度との関係

基準法第86条及び第86条の2に基づく特定行政庁の認定を受けた一団地内の2以上の構えを成す建築物については、第4-1において、同一敷地内にある一つの建築物とみなして本基準を適用することができる。

(6) 自動車駐車場の附置義務

藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例第39条の規定に基づくものとする。

(7) 用途制限

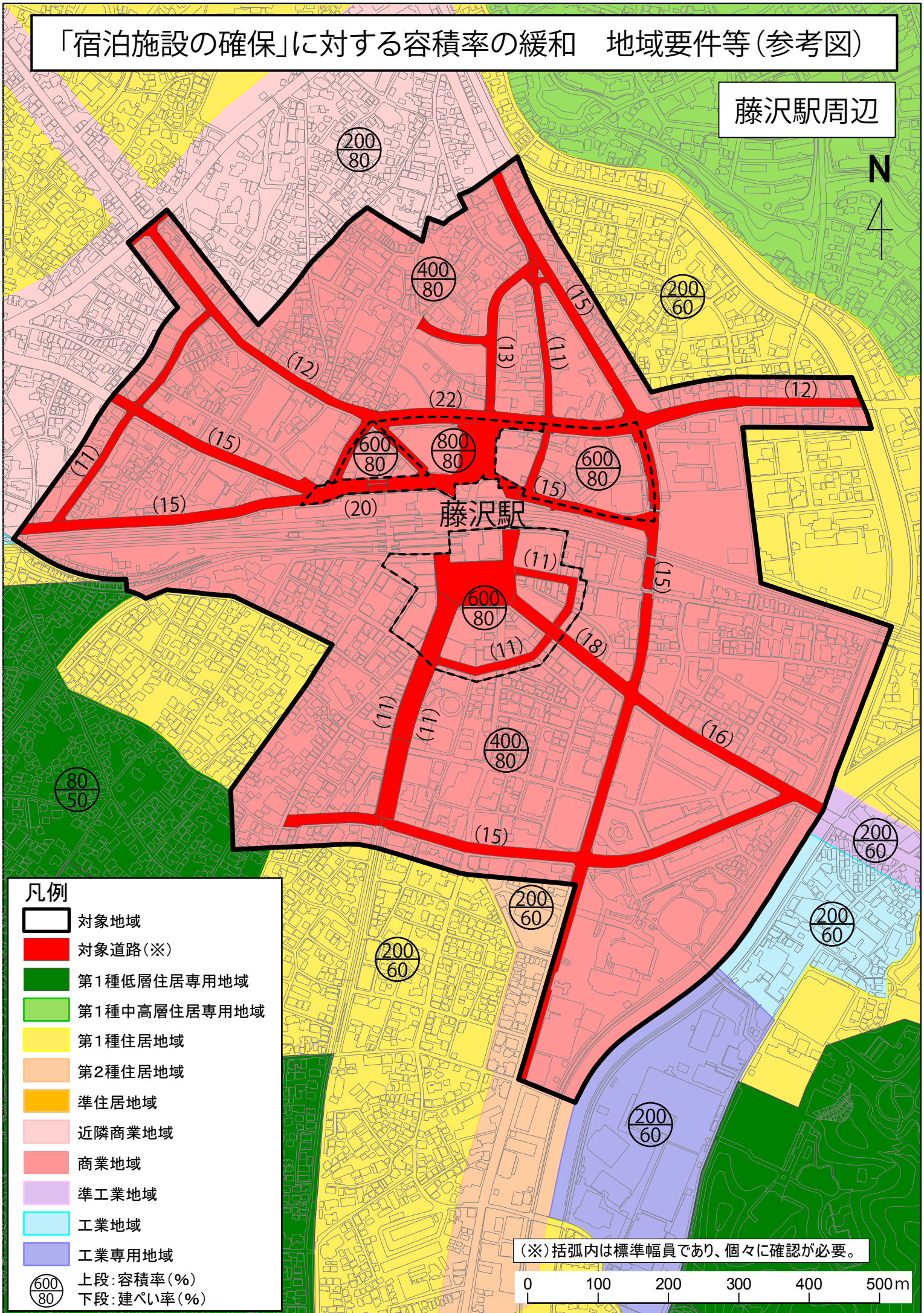
共同住宅(市街地再開発事業による場合を除く)及び風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの等は除くものとする。

附 則

この指定方針及び指定基準は、2017年 月から施行する。

「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和 地域要件等(参考図)

藤沢駅周辺



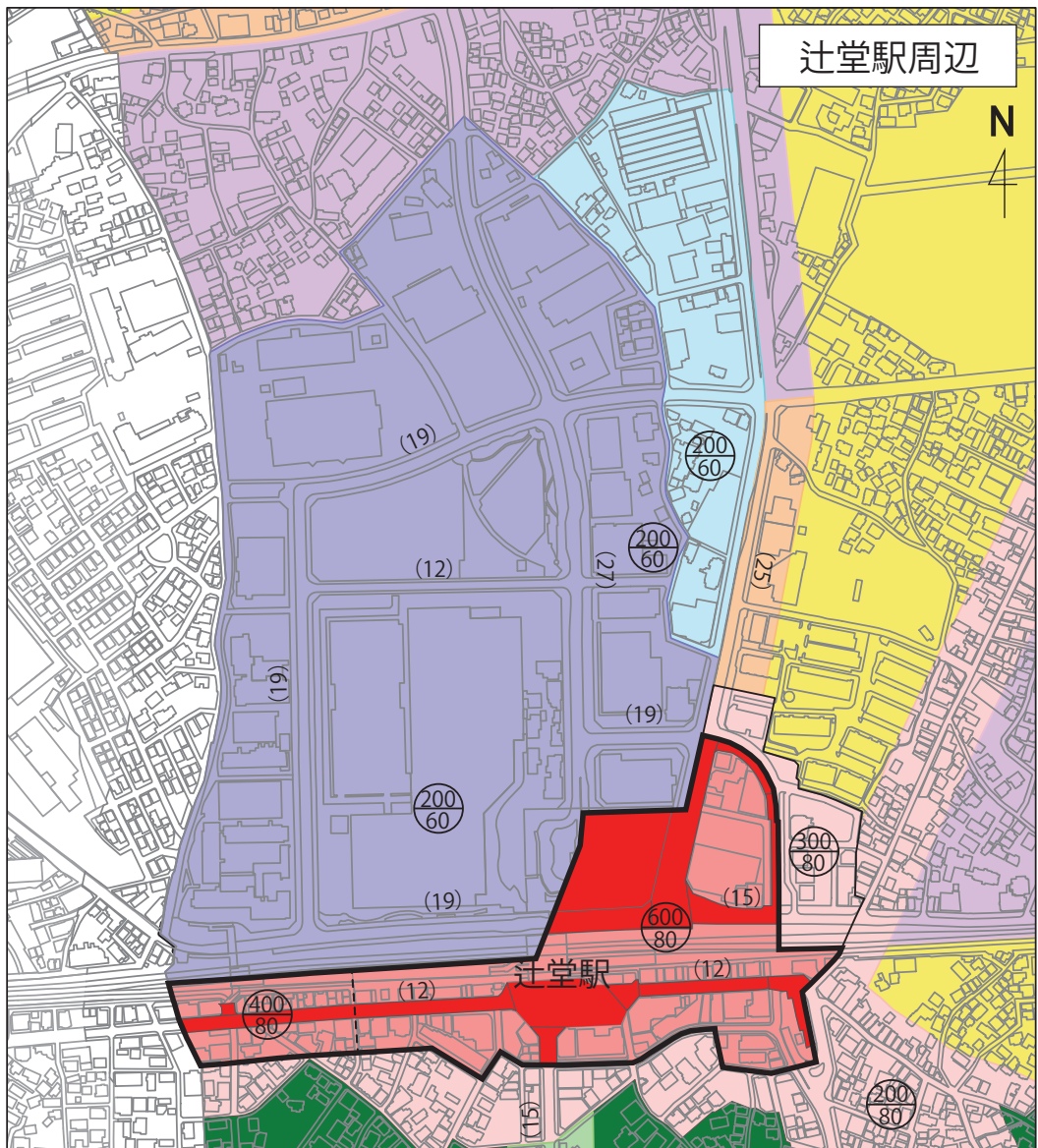
凡例

- 対象地域
- 対象道路(※)
- 第1種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2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
- 600
80 上段:容積率(%)
下段:建ぺい率(%)

(※) 括弧内は標準幅員であり、個々に確認が必要。



辻堂駅周辺



凡例

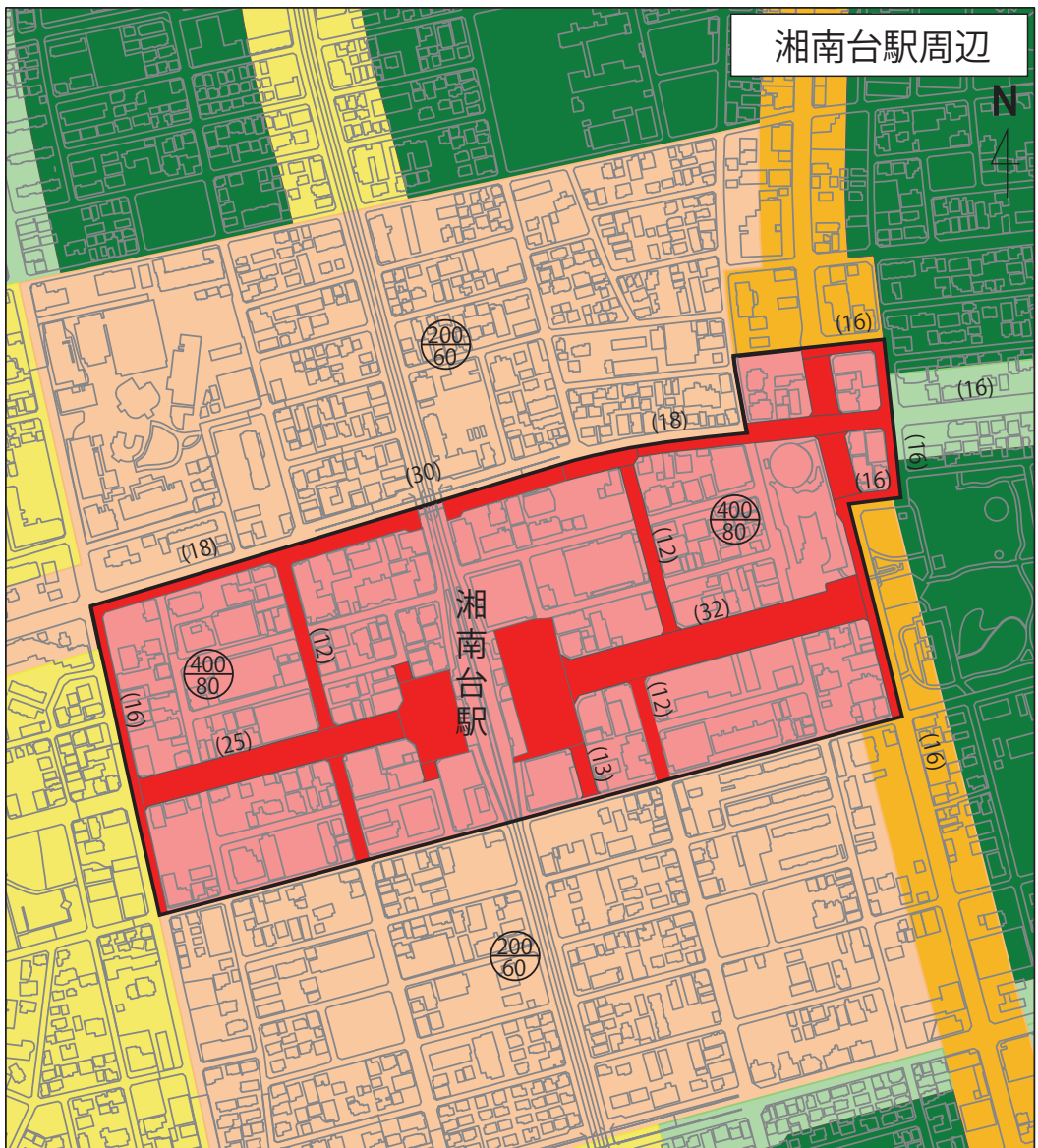
	対象地域		第2種住居地域
	対象道路(※)		準住居地域
	第1種低層住居専用地域		近隣商業地域
	第2種低層住居専用地域		商業地域
	第1種中高層住居専用地域		準工業地域
	第2種中高層住居専用地域		工業地域
	第1種住居地域		工業専用地域

上段:容積率(%)
下段:建ぺい率(%)

(※)括弧内は標準幅員であり、個々に確認が必要。



湘南台駅周辺



凡例

	対象地域		第2種住居地域
	対象道路(※)		準住居地域
	第1種低層住居専用地域		近隣商業地域
	第2種低層住居専用地域		商業地域
	第1種中高層住居専用地域		準工業地域
	第2種中高層住居専用地域		工業地域
	第1種住居地域		工業専用地域

上段:容積率(%)
下段:建ぺい率(%)

(※)括弧内は標準幅員であり、個々に確認が必要。

