

藤 沢 市 地 区 計 画 運 用 基 準

2 0 1 8 年 4 月

藤 沢 市

本運用基準は、地区計画の届出に際しての審査の画一化及び円滑化を図るため、必要な事項を定める。

項 目

- 第1 建築物等の用途の制限に関する事項
- 第2 建築物の容積率の最高限度に関する事項
- 第3 建築物の建蔽率の最高限度に関する事項
- 第4 建築物の敷地面積の最低限度に関する事項
- 第5 壁面の位置の制限に関する事項
- 第6 壁面後退区域における工作物の設置の制限に関する事項
- 第7 建築物等の高さの最高限度に関する事項
- 第8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する事項
- 第9 建築物の緑化率の最低限度に関する事項
- 第10 垣又はさくの構造の制限に関する事項
- 第11 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合に関する事項
- 第12 建築物の敷地が2以上の地区の区分にわたる場合に関する事項

第1 建築物等の用途の制限に関する事項

建築物等の用途の制限について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 「集会所（近隣住民を対象としたものに限る。）」とは、町内会等一定の地区の住民を対象とし、当該地区住民の社会教育的な活動あるいは自治活動の目的の用に供する施設をいう。
- (2) 「畜舎」とは、動物を飼育・収容するための施設で、その部分の床面積の合計が15㎡を超えるものをいう。
- (3) 「ラブホテル」とは、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。以下「風営法」という。）第2条第6項第4号に掲げる用に供する施設をいう。
- (4) 「低照度飲食店」とは、風営法第2条第1項第2号に掲げる用に供する施設をいう。
- (5) 「区画席飲食店」とは、風営法第2条第1項第3号に掲げる用に供する施設をいう。
- (6) 「児童福祉施設」とは、児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条第1項に掲げる施設をいう。

第2 建築物の容積率の最高限度に関する事項

建築物の容積率の最高限度について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 容積率の算定の基礎となる延べ面積は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定する。

第3 建築物の建蔽率の最高限度に関する事項

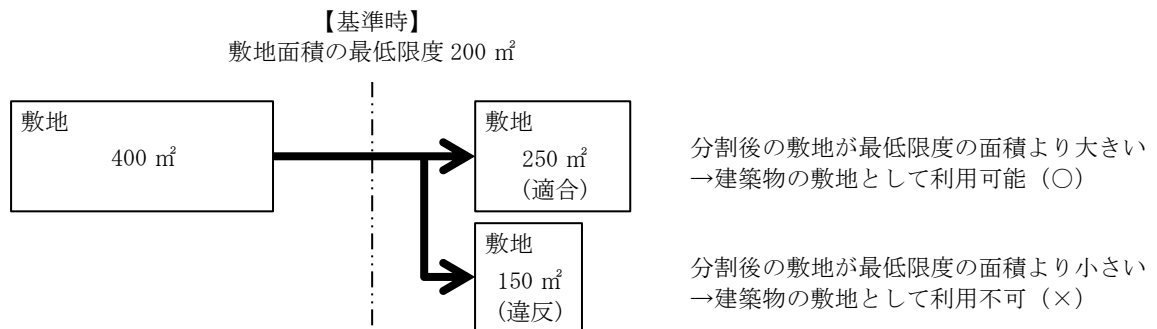
建築物の建蔽率の最高限度について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、それぞれの数値に10分の1を加えたものとする。

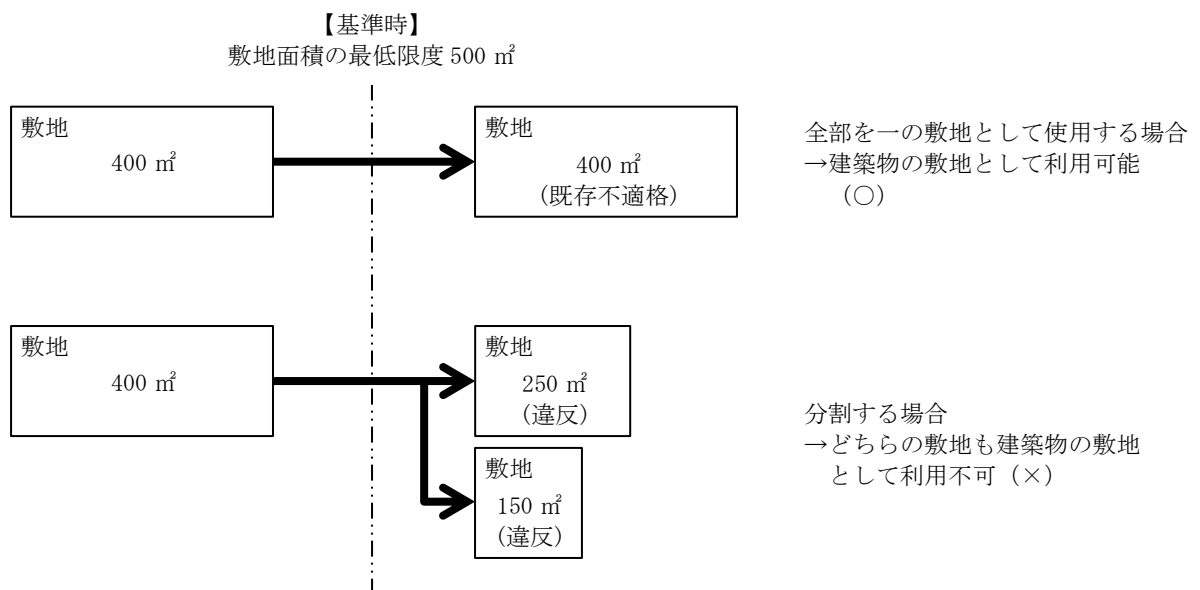
第4 建築物の敷地面積の最低限度に関する事項

建築物の敷地面積の最低限度について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

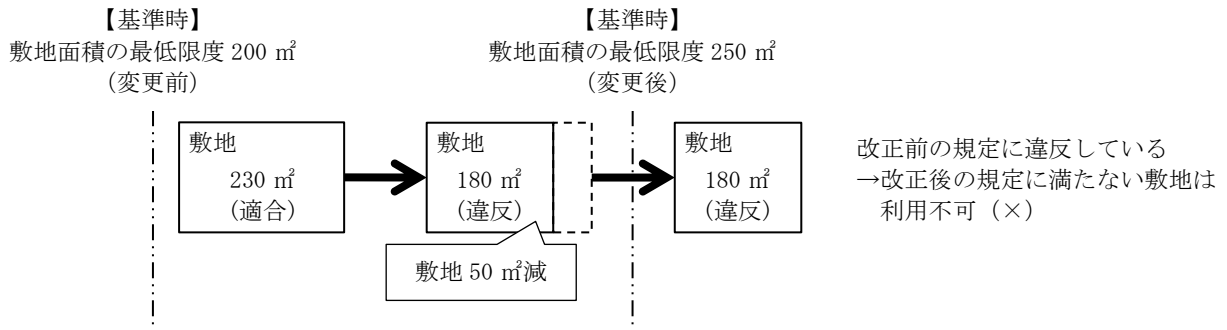
- (1) 地区計画の都市計画決定又は変更の告示日（以下「基準時」という。）以降に敷地を分割する場合、分割後の敷地が最低限度の面積より大きくなければ建築物の敷地として利用することはできない。



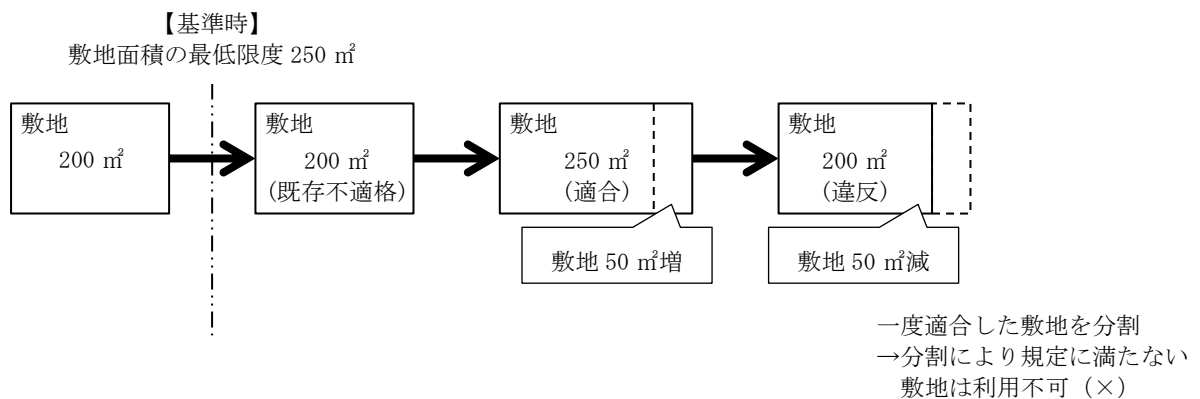
- (2) 基準時において、現に建築物の敷地として使用されている土地で敷地面積の最低限度の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。



- (3) 地区計画が変更された場合、従前の基準時以後に最低限度を下回る分割がなされた敷地で、変更後の最低限度に満たないものは、当該規定の適用除外とはならない。



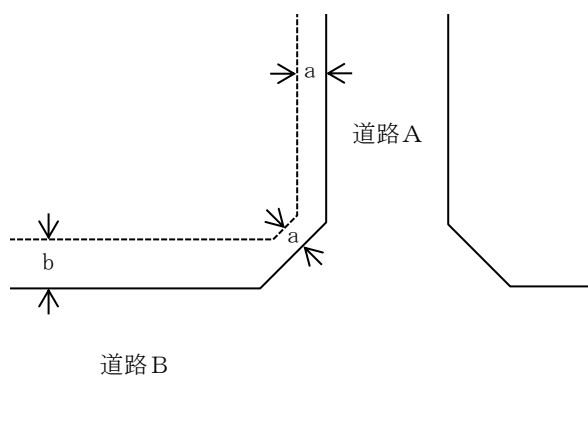
- (4) 既存不適格となった敷地であっても、面積の増加等により敷地面積の最低限度に至ったのち分割することにより敷地面積の最低限度に満たなくなった敷地は、当該規定の適用除外とはならない。



第5 壁面の位置の制限に関する事項

壁面の位置の制限について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 給湯器、エアコンの室外機等の設備機器については、当該規定は適用されない。
- (2) 2方向以上の道路（角地を共有する場合に限る。）に接する敷地のすみ切り部分の壁面後退については、すみ切りに沿って後退するものとする。なお、2方向で壁面後退距離が異なる場合については、後退距離が小さい方とする。



建築物の壁面等から道路境界線までの距離の最低限度は次に掲げる数値とする

道路Aから a m
道路Bから b m
すみ切りから a m ただし、 $a < b$

- (3) 建築物に附属する門又は塀については、当該規定は適用されないが、「垣又はさくの構造の制限」の規定に適合する必要がある。

第6 壁面後退区域における工作物の設置の制限に関する事項

壁面後退区域における工作物の設置の制限について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 「壁面の位置の制限」で定めた壁面後退区域内には、工作物を設置することはできない。
- (2) ただし、次に掲げる工作物は設置することができる。
 - ・敷地と道路若しくは隣地との間に高低差がある場合に設ける土留めのためのやむを得ない擁壁、ブロック等
 - ・「垣又はさくの構造の制限」の規定に適合するもの
 - ・電柱や緑化に寄与するもの

第7 建築物等の高さの最高限度に関する事項

建築物等の高さの最高限度について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 建築物の高さは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さとする。

第8 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限に関する事項

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 色彩について、原色や派手な色の使用を避けるほか、複数の色を使用するときはコントラストが強くないよう配慮し、周囲の景観と調和したものとする。
- (2) 外壁及び屋根の色彩は、マンセル表色系（色相 明度／彩度）を参考に判断するものとし、屋根については表－1を、外壁については表－2を目安とする。

表－1 屋根の色彩基準

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外
9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

表－2 外壁の色彩基準

明度範囲	各色相における彩度の範囲			
	R (赤)	Y R (黄赤)	Y (黄)	左記以外
9.0 以上 10.0 以下	2.0 以下			1.0 以下
6.0 以上 9.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	2.0 以下
3.0 以上 6.0 未満	2.0 以下	3.0 以下	2.0 以下	1.0 以下

- (3) 屋根勾配に関する規定がある場合においても、物置や、自動車車庫等の附属建築物については、当該規定は適用しない。

第9 建築物の緑化率の最低限度に関する事項

建築物の緑化率の最低限度について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (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。

第10 垣又はさくの構造の制限に関する事項

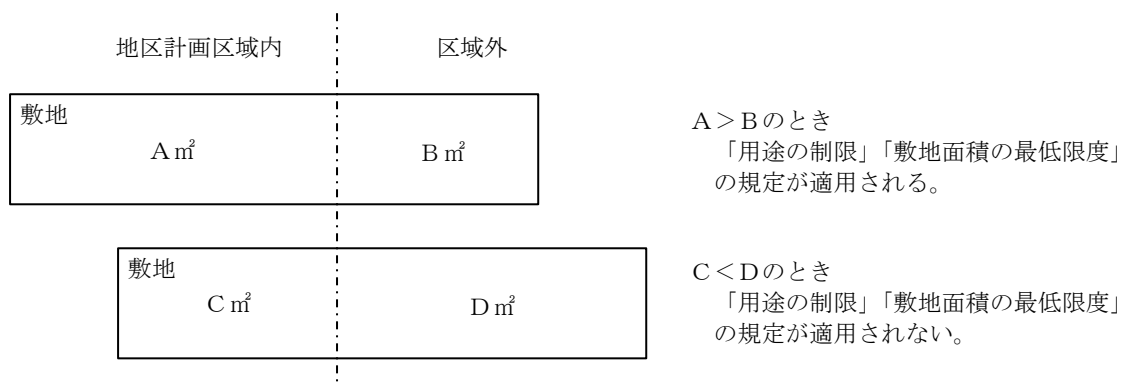
垣又はさくの構造の制限について次のとおり取り扱う。なお、地区整備計画において特段の定めがある場合には地区整備計画によるものとする。

- (1) 「壁面の位置の制限」で定めた壁面後退区域外に設置する垣又はさくについては、当該規定は適用しない。
- (2) 「壁面の位置の制限」を定めていない場合において、敷地境界線から1.0メートル以上離れた位置に設ける垣又はさくについては、当該規定は適用しない。
- (3) 「透視可能なフェンス等」とは、透過率50%程度以上を目安とし、背後の緑の存在が感じられるよう適度な間隔で奥行きを見通せるフェンス等をいう。
- (4) 敷地と道路若しくは隣地との間に高低差がある場合に設ける土留めのためのやむを得ない擁壁、ブロック等については、当該規定は適用しない。
- (5) 垣又はさくの高さは、敷地の地盤面からの高さとする。
- (6) 「門柱その他これらに類するもの」の見附け幅は、必要最小限とする。

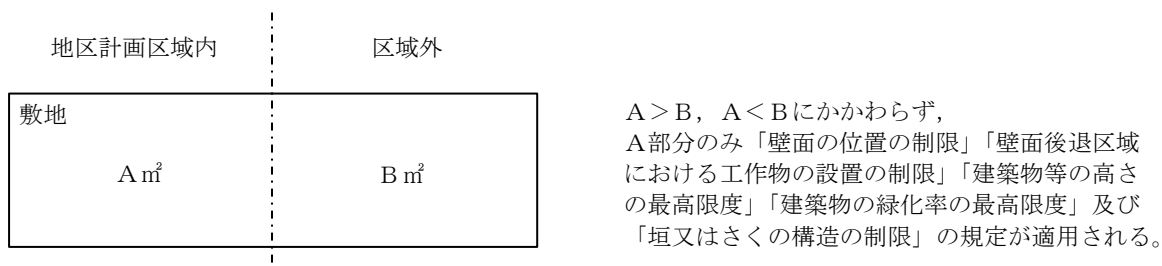
第 1 1 建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合に関する事項

建築物の敷地が地区計画区域の内外にわたる場合においては、次のとおり取り扱うものとする。

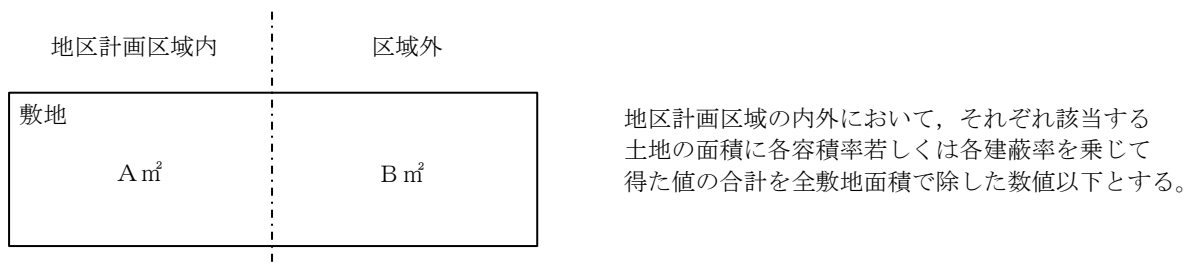
- (1) 「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」については、敷地の過半が地区計画区域に属するときにこれらの規定を適用する。



- (2) 「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」「建築物等の高さの最高限度」「建築物の緑化率の最高限度」及び「垣又はさくの構造の制限」については、地区計画区域内に位置する部分のみにこれらの規定を適用するものとする。



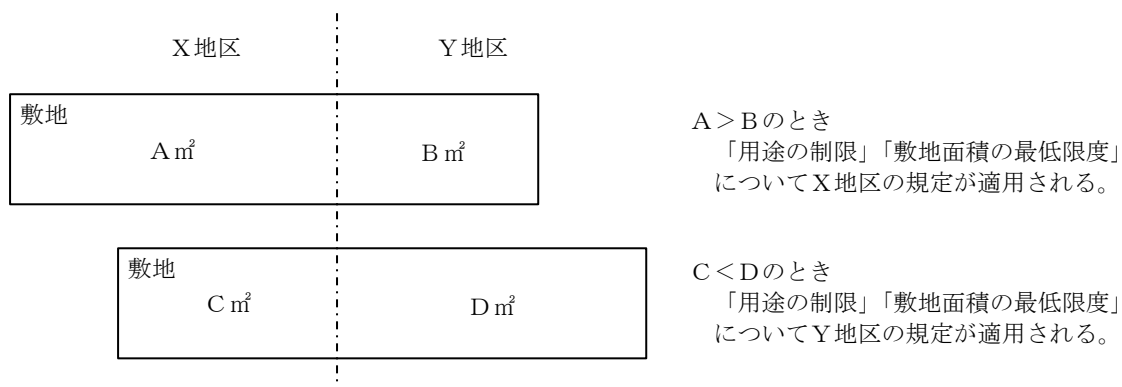
- (3) 「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建蔽率の最高限度」については、建築基準法第68条の8の規定による。



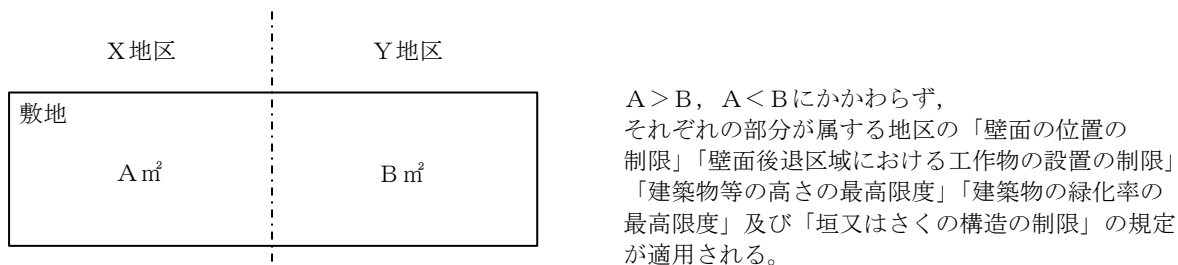
第12 建築物の敷地が2以上の地区の区分にわたる場合に関する事項

建築物の敷地が2以上の地区の区域にわたる場合においては、次のとおり取り扱うものとする。

- (1) 「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」については、敷地の過半が属する地区に係る規定を適用する。



- (2) 「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」「建築物等の高さの最高限度」「建築物の緑化率の最高限度」及び「垣又はさくの構造の制限」については、敷地の部分が属する地区の規定をそれぞれ適用するものとする。



- (3) 「建築物の容積率の最高限度」及び「建築物の建蔽率の最高限度」については、建築基準法第52条第7項及び同法第53条第2項の規定を準用する。

