

16. 辻堂西海岸一丁目地区地区計画

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画地区計画辻堂西海岸一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	辻堂西海岸一丁目地区地区計画	
位 置	藤沢市辻堂西海岸一丁目地内	
面 積	約2.5ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR 辻堂駅南約1700メートルに位置している。周辺には、県立辻堂海浜公園と都市計画道路3・5・12辻堂駅南海岸線が存し、現在、良好な住宅環境の形成を目指し、宅地開発による計画的な市街地環境の整備が進められている地区である。</p> <p>そこで、本地区計画は、周辺の環境と調和する緑豊かで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。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の風致と調和した緑豊かで快適な市街地の形成を図るためA地区・B地区の二地区に区分し、それぞれ次の方針とする。</p> <p>(A地区)</p> <p>住宅市街地としての良好な環境の形成を図るため、戸建て住宅を主体とした低層住宅の立地を図る。</p> <p>(B地区)</p> <p>周辺の風致と調和した緑豊かな市街地の形成を図るため、集合住宅を主体とした中層住宅の立地を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>周辺の風致に調和した良好な市街地の形成を図るために、A地区では、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、高さの最高限度の設定、かき又はさくの構造の制限及び土地利用の制限を行う。</p> <p>また、屋根外壁等の色彩は、快適な住宅市街地にふさわしいものとする。</p>
	緑化の方針	<p>周辺の風致と調和した緑豊かで快適な居住環境を形成するために、生け垣等の植栽により敷地内緑化に努める。</p>

理 由

本地区は、JR辻堂駅南約1700メートルに位置する大規模な団地の跡地であり、民間事業者の宅地開発により、計画的な戸建及び集合住宅地の整備を図るものです。

分譲後においても周辺の風致と調和した、緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を目的として、開発事業者より、都市計画法第16条第3項に基づく「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定による地区計画等の原案について申し出がなされました。

本市においても、当該申し出が藤沢市都市マスタープランの趣旨に沿うものであることから、良好な住宅市街地の形成と保全を目的に、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限及び土地利用の制限を内容とする地区計画を都市計画決定するものです。

当初決定 H23.6.20 市告示第 83 号
変 更 な し

地区整備計画	地区の区分	名称	A地区
		面積	約1.7ha
	建築物等に関する事項	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) 一戸建て住宅 (2) 長屋又は共同住宅（それぞれの住戸が2戸のもの） (3) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） (4) 前各号の建築物に付属するもの（自動車車庫等は除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度	125㎡ ただし、近隣住民を対象とした集会所の敷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境界線までの距離は、1.5メートル以上とし、隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。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 出窓及び戸袋で基準を超える部分の見附面積が同方向からの見附面積の8分の1以下であり、かつ、周囲の外壁面から水平距離0.5メートルを超えていないもの。 2 建築面積に算入されないバルコニー及びベランダで、道路境界線から1.0メートル以上又は隣地境界線から0.5メートル以上の壁面後退距離を有しているもの。ただし、緩和をする長さの合計は、一敷地当たりバルコニー及びベランダの長さが3メートル以内とする。
		建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは地盤面から10メートルを超えてはならない。 2 階数は2以下とする。
建築物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良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した色彩とする。 2 屋外広告物は、風致を害さない自己の用に供するものに限る。ただし、当地区に係る宅地・住宅の販売に関するもの及び公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。		

	かき又はさくの構造の制限	1 地区内の道路境界線に面する場所では、植栽帯を極力設け、緑化に努めるものとし、道路境界線から1.5メートル以内の敷地部分にさく等を設ける場合には、見附け幅の合計が1.2メートル以下かつ高さ1.5メートル以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。 (1) 門柱その他これに類するもので見附け幅の合計が、1.0メートル以下かつ高さ1.5メートル以下のもの。 (2) 2辺以上（隅切り部分は除く。）が道路に接する敷地のさく等で、敷地の1辺についての見附け幅の合計が、1.2メートル以下かつ高さ1.5メートル以下のもの。 2 地区内の隣地に面する場所（ごみ集積所は除く。）に設けるかき又はさくの構造は、生け垣又は地盤面から高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス等とする。ただし、フェンス等の基礎で地盤面から高さ0.6メートル以下のものについてはこの限りではない。 3 当該地区外周部の道路に面する場所には、地盤面から高さ1.5メートル以下のフェンス等と植栽を組み合わせた構造のかき又はさくを設けなければならない。 4 当該地区外周部道路に面する場所のかき又はさくは、形態意匠の変更及び出入り口等の設置は不可とする。
	土地利用の制限に関する事項	1 地盤面の高さは変更しないものとする。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項により検査済証の交付があった日における地盤面から高さ0.2メートル以下のもの又は造園等部分的なものについてはこの限りではない。 2 道路の隅切り部分に自動車の出入り口を設けてはならない。

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」