

計 画 書

藤沢都市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本町四丁目地内	
面 積	約2.6ha	
地区計画の目標	本地区は、小田急藤沢本町駅南東約200メートルに位置している。周辺より高台にある本地区において、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	土地利用の方針	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針	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等を定める。
	緑化の方針	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。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	低層住宅地区	生活支援地区A	生活支援地区B
		地区の名称			
		地区の面積	約2.0ha	約0.4ha	約0.2ha
		建築物等の用途の制限	<p>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。</p> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>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うち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>3 診療所</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>6 防災備蓄倉庫</p>	<p>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。</p> <p>1 一戸建ての住宅</p> <p>2 長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>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</p> <p>4 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）</p> <p>5 診療所</p> <p>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</p> <p>7 集会場</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>10 防災備蓄倉庫</p>	<p>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。</p> <p>1 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>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</p> <p>3 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）</p> <p>4 診療所</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>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。）</p> <p>8 防災備蓄倉庫</p> <p>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階以下をその用途に供するものに限る。）</p>
建築物の容積率の最高限度	10分の10	/	/		
建築物の建蔽率の最高限度	10分の5	10分の6	/		
	ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の1を加えたものとする。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	低層住宅地区	生活支援地区A	生活支援地区B
			120平方メートル	150平方メートル	500平方メートル
			ただし、建築物の敷地が幅員4メートル未満の路地状部分のみによって建築基準法第42条第1項に定める道路に接する場合は、130平方メートルを建築物の敷地面積の最低限度とする。		
			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 巡查派出所、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		
		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 巡查派出所、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	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 巡查派出所、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	
			壁面後退区域における工作物の設置の制限	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	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものとし、軒の高さは同項第7号に規定するものとする。		
			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。	建築物の高さは、10メートルを超えてはならない。	建築物の高さは、生活支援地区B内の最も高い地盤面（都市計画法（昭和43年法律第100号）第36条第2項に定める検査済証交付日における地盤面をいう。）から19メートルを超えてはならない。
		建築物等の色彩の制限	建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱、工作物及び屋外広告物は、原色や彩度の高い色彩を避け、落ち着いたものとする。		

		低層住宅地区	生活支援地区A	生活支援地区B
		地区整備計画	建築物等に関する事項	垣又はさくの構造の制限
<p>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た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。</p> <p>1) 地面と接する位置からの高さが0.6メートル以下のフェンス等の基礎</p> <p>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からの高さが1.8メートル以下のもの</p> <p>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</p> <p>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た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。</p> <p>1) 地面と接する位置からの高さが0.6メートル以下のフェンス等の基礎</p> <p>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からの高さが2.5メートル以下のもの</p> <p>3) 区域外に対し、市長が特に必要と認める場合</p>				
建築物の緑化率の最低限度				
		10分の1		
		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 前各号の緑地は、人又は車両等の出入り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。</p>		
土地の利用に関する事項		<p>建築物の敷地の地盤面の高さは、都市計画法(昭和43年法律第100号)第36条第2項に定める検査済証交付日における地盤面の高さより変更してはならない。</p> <p>ただし、開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。)によるもの又は整地、造園及び車庫の設置等による必要最低限度の変更は、この限りでない。</p>		

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり