

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）  
本町四丁目地区地区計画

議案書

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	地区の名称	低層住宅地区	生活支援地区A	生活支援地区B
		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、寄宿舎又は下宿</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、寄宿舎又は下宿</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つては、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。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	低層住宅地区	生活支援地区A	生活支援地区B	
		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		
	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

## 理 由 書

本地区は、小田急線藤沢本町駅南東約200メートルに位置する県立藤沢高等学校跡地であり、民間事業者の開発事業により市街地環境の整備がなされる地区です。

開発事業後においても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的とし、民間事業者より、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の原案について申し出がなされました。

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、良好な居住環境の維持を目的に、本案のとおり地区計画を都市計画決定するものです。

## 都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市本町三丁目及び本町四丁目地内
削除する部分	な し
変更する部分	な し

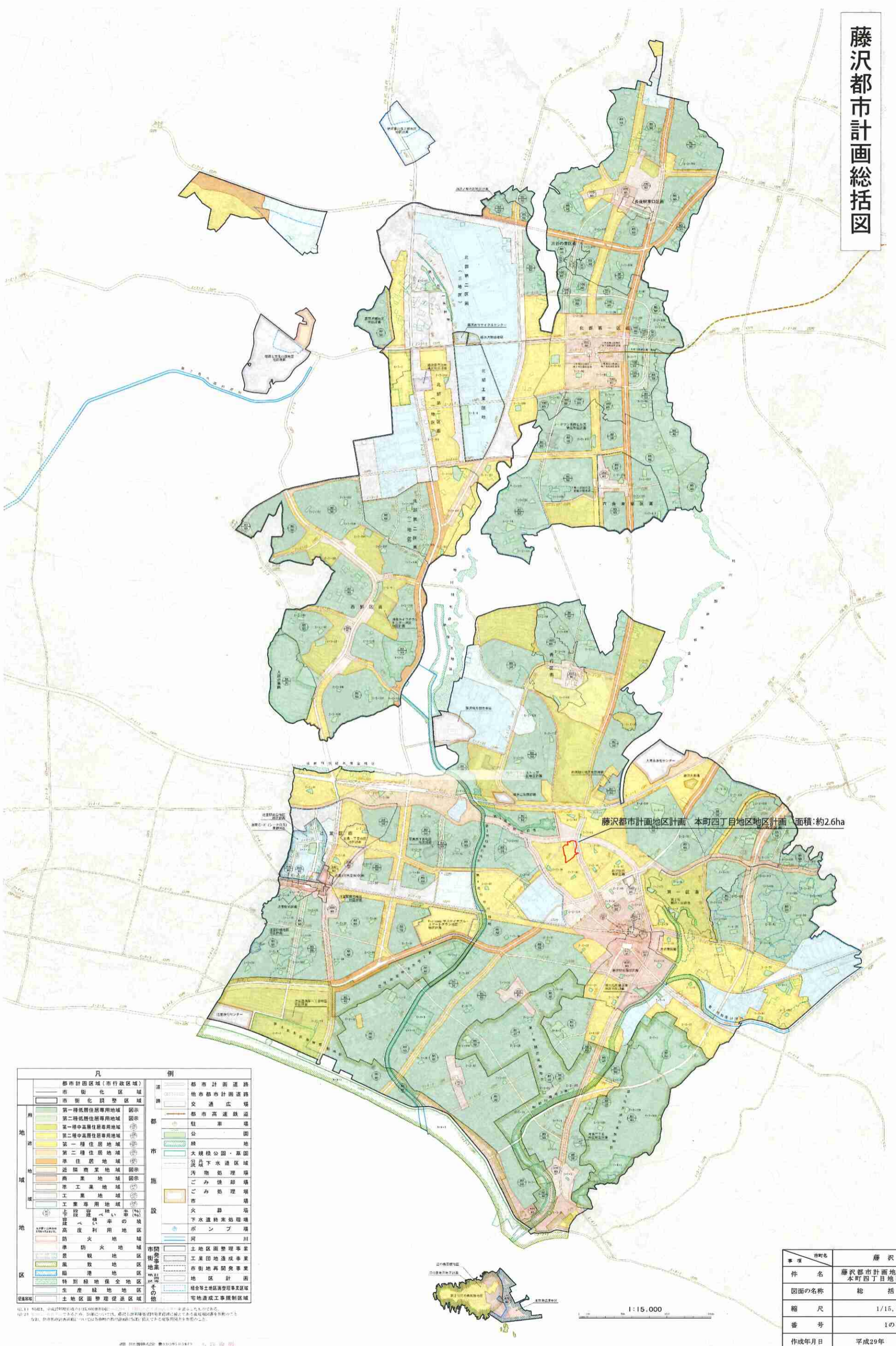
## 経 緯 書

### 都市計画決定の経緯

- 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」  
に基づく申出
- 平成29年 8月31日 第162回藤沢市都市計画審議会報告
- 平成29年 9月11日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく縦覧  
～ 9月25日 縦覧者：0人
- 平成29年 9月11日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見書  
～10月 2日 の受付  
意見書提出：0件
- 平成29年 9月21日 都市計画説明会開催  
参加者：4人
- 平成29年11月13日 法定協議提出
- 平成29年12月11日 法定協議回答（異存なし）
- 平成29年12月14日 法定縦覧及び意見書の受付  
～12月28日 縦覧者：0人  
意見書提出：0件
- 平成30年 2月7日 第164回藤沢市都市計画審議会付議



# 藤沢都市計画総括図



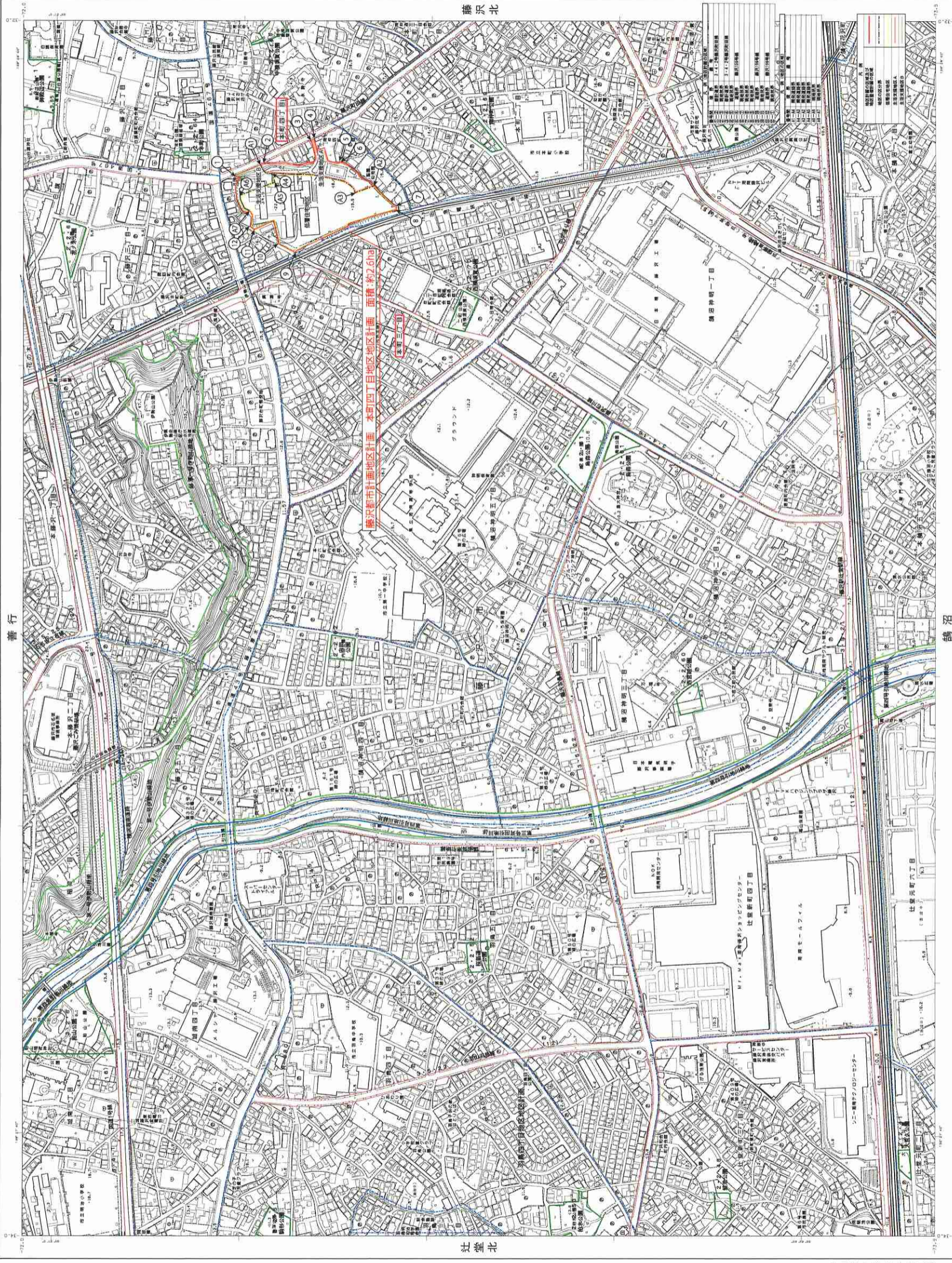
藤沢都市計画地区計画 本町四丁目地区地区計画 面積:約2.6ha

凡例	
都市計画区域(市行政区画)	都市計画道路
市街化調整区域	他都市計画道路
第一種低層住居専用地域	交通広場
第二種低層住居専用地域	都市高速鉄道
第一種中高層住居専用地域	駐車場
第二種中高層住居専用地域	公園
第一種住居地域	緑地
第二種住居地域	大規模公園・墓園
準住居地域	公園・下水道区域
遊園商業地域	汚物処理場
商業地域	ごみ処理場
準工業地域	市営市場
工業地域	火葬場
工業専用地域	下水道未処理場
土留保ぺい率の境	ポンプ場
高度利用地区	河川
防火地域	土地区画整理事業
準防火地域	工業団地造成事業
景観地区	市街地開発事業
農地	地区計画
臨港地区	総合等土地区画整理事業
特別緑地保全地区	その他
生産緑地地区	宅地造成工事規制区域
土地区画整理促進区域	

事項	藤沢市
件名	藤沢都市計画地区計画の決定
図面の名称	本町四丁目地区地区計画
縮尺	1/15,000
番号	101
作成年月日	平成29年 月 日



IX-MD 41-2

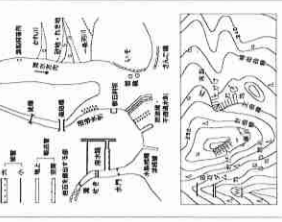


31-3 文 2.0	31-4 香 3.1	42-1 藤沢北 2.5	42-2 藤沢南 3.0
41-1 文 2.4	41-2 文 2.8	41-3 文 2.8	41-4 文 2.9

31-3 文 2.0	31-4 香 3.1	42-1 藤沢北 2.5	42-2 藤沢南 3.0
41-1 文 2.4	41-2 文 2.8	41-3 文 2.8	41-4 文 2.9

31-3 文 2.0	31-4 香 3.1	42-1 藤沢北 2.5	42-2 藤沢南 3.0
41-1 文 2.4	41-2 文 2.8	41-3 文 2.8	41-4 文 2.9

31-3 文 2.0	31-4 香 3.1	42-1 藤沢北 2.5	42-2 藤沢南 3.0
41-1 文 2.4	41-2 文 2.8	41-3 文 2.8	41-4 文 2.9



種別	種別
名称	名称
面積	面積
備考	備考

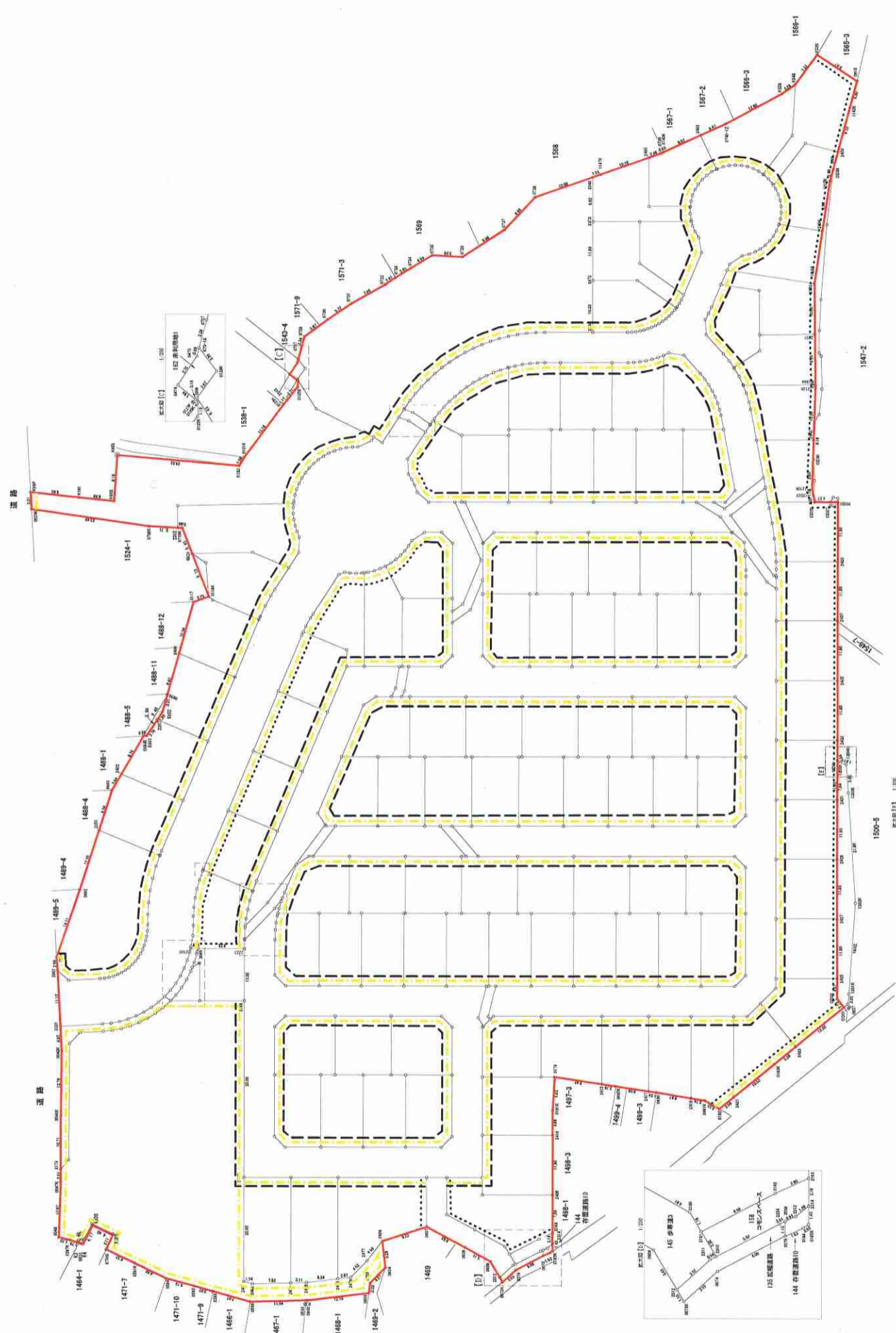
1:2,500 藤沢市都市計画基本図 IX-MD 41-2

1:2,500 藤沢市都市計画基本図 IX-MD 41-2

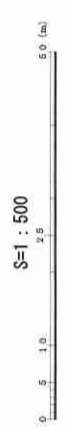
1:2,500 藤沢市都市計画基本図 IX-MD 41-2

IX-MD 41-2

区画番号	座標 (X, Y)
1468-1	1468000, 1468000
1468-2	1468000, 1468000
1468-3	1468000, 1468000
1468-4	1468000, 1468000
1468-5	1468000, 1468000
1468-6	1468000, 1468000
1468-7	1468000, 1468000
1468-8	1468000, 1468000
1468-9	1468000, 1468000
1468-10	1468000, 1468000
1468-11	1468000, 1468000
1468-12	1468000, 1468000
1468-13	1468000, 1468000
1468-14	1468000, 1468000
1468-15	1468000, 1468000
1468-16	1468000, 1468000
1468-17	1468000, 1468000
1468-18	1468000, 1468000
1468-19	1468000, 1468000
1468-20	1468000, 1468000
1468-21	1468000, 1468000
1468-22	1468000, 1468000
1468-23	1468000, 1468000
1468-24	1468000, 1468000
1468-25	1468000, 1468000
1468-26	1468000, 1468000
1468-27	1468000, 1468000
1468-28	1468000, 1468000
1468-29	1468000, 1468000
1468-30	1468000, 1468000
1468-31	1468000, 1468000
1468-32	1468000, 1468000
1468-33	1468000, 1468000
1468-34	1468000, 1468000
1468-35	1468000, 1468000
1468-36	1468000, 1468000
1468-37	1468000, 1468000
1468-38	1468000, 1468000
1468-39	1468000, 1468000
1468-40	1468000, 1468000
1468-41	1468000, 1468000
1468-42	1468000, 1468000
1468-43	1468000, 1468000
1468-44	1468000, 1468000
1468-45	1468000, 1468000
1468-46	1468000, 1468000
1468-47	1468000, 1468000
1468-48	1468000, 1468000
1468-49	1468000, 1468000
1468-50	1468000, 1468000
1468-51	1468000, 1468000
1468-52	1468000, 1468000
1468-53	1468000, 1468000
1468-54	1468000, 1468000
1468-55	1468000, 1468000
1468-56	1468000, 1468000
1468-57	1468000, 1468000
1468-58	1468000, 1468000
1468-59	1468000, 1468000
1468-60	1468000, 1468000
1468-61	1468000, 1468000
1468-62	1468000, 1468000
1468-63	1468000, 1468000
1468-64	1468000, 1468000
1468-65	1468000, 1468000
1468-66	1468000, 1468000
1468-67	1468000, 1468000
1468-68	1468000, 1468000
1468-69	1468000, 1468000
1468-70	1468000, 1468000
1468-71	1468000, 1468000
1468-72	1468000, 1468000
1468-73	1468000, 1468000
1468-74	1468000, 1468000
1468-75	1468000, 1468000
1468-76	1468000, 1468000
1468-77	1468000, 1468000
1468-78	1468000, 1468000
1468-79	1468000, 1468000
1468-80	1468000, 1468000
1468-81	1468000, 1468000
1468-82	1468000, 1468000
1468-83	1468000, 1468000
1468-84	1468000, 1468000
1468-85	1468000, 1468000
1468-86	1468000, 1468000
1468-87	1468000, 1468000
1468-88	1468000, 1468000
1468-89	1468000, 1468000
1468-90	1468000, 1468000
1468-91	1468000, 1468000
1468-92	1468000, 1468000
1468-93	1468000, 1468000
1468-94	1468000, 1468000
1468-95	1468000, 1468000
1468-96	1468000, 1468000
1468-97	1468000, 1468000
1468-98	1468000, 1468000
1468-99	1468000, 1468000
1468-100	1468000, 1468000



凡例
地区計画の区域及び 地区計画の区域の位置
地区計画の区域の位置
地区計画の区域の位置
地区計画の区域の位置



事項	事項名	座 市
件名	藤沢市新田町地区計画の決定	座 市
図面の名称	藤沢市新田町地区計画の決定	座 市
縮尺	1/500	座 市
番 号	1 の 1	座 市
作成年月日	平成29年 月 日	座 市