

5. 菖蒲沢境地区地区計画

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

藤沢都市計画地区計画菖蒲沢境地区地区計画を次のように変更する。

名 称	菖蒲沢境地区地区計画	
位 置	藤沢市遠藤字菖蒲沢境及び字広谷	
面 積	約 17.4ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は組合施行による土地区画整理事業によって道路、公園、下水道等の公共施設を中心とした都市基盤整備が行われている地区である。 本計画は土地区画整理事業施行後における良好な居住環境を確保し事業効果の維持増進を図り、緑豊かでうるおいのある快適な住宅市街地の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	都市計画道路高倉遠藤線及び主要地方道藤沢厚木線沿線については、周辺環境を配慮し、将来の沿道立地性を考慮した土地利用を図る。 また、その他の地域については良好な低層住宅地の形成を図る。
	建築物等の整備の方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、建築物の用途制限、敷地面積の最低限度、壁面位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行なう。 また、屋根、外壁等の色彩は良好な居住環境にふさわしいものとする。
	緑化の方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、生垣等の植栽により敷地内緑化に努める。

当初決定 H 6. 1. 21 市告示第 207 号
変 更 H 8. 5. 10 市告示第 44 号

地区の区分	地区の名称	A地区 (第一種低層住居専用地域)	B地区 (第一種住居地域)	C地区 (第二種住居地域)
	地区の面積	約 15.0ha	約 2.1ha	約 0.3ha
建築物等の用途の制限		次に掲げるものは建築してはならない。 1 公衆浴場	次に掲げるものは建築してはならない。 1 工場（建築基準法別表第二（イ）項第二号に掲げる建築物を除く） 2 ボーリング場、スケート場又は水泳場 3 自動車教習所 4 畜舎 5 ホテル又は旅館	次に掲げるものは建築してはならない。 1 工場（建築基準法別表第二（イ）項第二号に掲げる建築物を除く） 2 ボーリング場、スケート場又は水泳場 3 まあじやん屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 4 自動車教習所 5 畜舎 6 ホテル又は旅館
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡		
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又は隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上でなければならない。 ただし、次の各号の1に該当す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 物置その他これら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 自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3メートル以下であるもの。		
建築物等の意匠の制限		建築物の屋根、外壁、その他戸外から望見される部分の意匠は周囲への景観等調和に配慮したものとする。		
かき又はさくの構造の制限		敷地境界線の、かき又はさくの構造は、生垣又は透視可能な高さ1.5メートル以下のフェンス等と植栽を組み合わせたものとする。 ただし、フェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のもの又は門柱にあっては、この限りでない。		

「区域、地区の区分は計画図表示のとおり」

理 由

本地区は、土地区画整理事業が施行され公共施設の整備が図られる地区である。このため、良好な居住環境を確保し、快適な住宅市街地を形成するため、地区計画が定められているが、今回、事業の進捗と新用途地域の決定に併せ、幹線道路の沿道に適正な土地利用を誘導するため、本案のように地区計画を変更するものである。