

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

藤沢都市計画地区計画羽鳥一丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	羽鳥一丁目地区地区計画	
位 置	藤沢市羽鳥一丁目地内	
面 積	約6.4ha	
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、JR辻堂駅北東約800メートルに位置している。南には都市計画道路3・5・22藤沢羽鳥線が存し、良好な住宅環境の形成を目指し土地区画整理事業による市街地環境の整備がなされる地区である。 そこで、本地区計画は周辺環境との調和・配慮・連携を図りながら、緑とゆとりのある環境の形成を促進することを目標とする。
	土地利用の方針	住宅市街地としての良好な環境を形成するために、土地利用を2つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地の形成に留意した土地利用更新・誘導を図る。また、地区内には道路、公園、雨水貯留施設を適正に配置する。 1) 低層住宅地区 周辺の土地利用との調和に配慮し、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。 2) 中高層住宅地区 周辺環境との調和に配慮し、良好な居住環境の確保を図るため、共同住宅を主体とした中高層住宅の立地を図る。
	公共施設等の整備の方針	本地区内に整備される区画道路その他の公共施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る。 1) 道路 ① 都市計画道路3・5・22藤沢羽鳥線から地区内へのアクセス利便性への配慮として南北方向の区画道路1号を整備する。 ② 明治166号線と明治175号線を結び、地区内施設に対するアクセス機能を確保する区画道路2号を整備する。 ③ 東側及び西側の隣接地区の生活環境及び利便性に配慮し、道路を再整備する。 ④ 安全かつ快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備するとともに、沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図るものとする。 2) 公園 ① 居住環境の向上を図るため、明治175号線と区画道路2号が交差する場所に、身近な憩い・交流の場となる公園を整備する。
	建築物等の整備の方針	周辺環境に配慮した良好な住宅市街地を形成するため、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に基づき、次のとおり定める。 1) 中高層建築物の壁面はデザイン等の分節化を図る。 2) 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度等について必要な事項を定める。 3) 屋根外壁等の色彩は、良好な住宅市街地にふさわしいものとする。 4) 基盤施設としての雨水貯留施設の設置と併せ、自己の敷地に雨水貯留施設等の設置を誘導し、雨水対応を図る。
	緑化の方針	緑豊かで快適な居住環境を形成するため、道路沿道や建物の積極的な緑化を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号 幅員9m 延長約165m 区画道路2号 幅員9m 延長約265m		
		その他の公共施設	歩道状空地1号 幅員2.5m 延長約165m 歩道状空地2号 幅員2m 延長約175m		
	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B
		地区の面積	約2.0ha	約1.9ha	約2.5ha
建築物等に関する事項	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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建ての住宅</li> <li>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</li> <li>3 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>4 老人ホーム、保育所</li> <li>5 診療所</li> <li>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</li> <li>7 集会所（町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。）</li> <li>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に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。）</li> <li>9 スポーツの練習場（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。）</li> <li>10 工場で建築基準法施行令第130条の6に定めるもの</li> <li>11 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。）</li> <li>12 防災備蓄倉庫</li> <li>13 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階部分をその用途に供するものに限る。）</li> </ol>			
		<p>次の各号に掲げる建築物（第8号から第11号までに掲げるものにあつては、近隣商業地域内に限る。）は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 一戸建ての住宅（住宅で事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねるものを除く。）</li> <li>2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</li> <li>3 工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。）</li> <li>4 自動車教習所</li> <li>5 畜舎（動物病院又はペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設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を除く。）</li> <li>6 3階以上の部分をボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設の用途に供するもの</li> <li>7 3階以上の部分を事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの</li> <li>8 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>9 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>10 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>11 倉庫業を営む倉庫</li> </ol>			

	建築物の容積率の最高限度	低層住宅地区	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B
			10分の10	
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	<p>次の各号に掲げる建築物の敷地面積については、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。</p> <p>1 老人ホーム若しくは保育所又はスポーツの練習場又は工場 500平方メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物 120平方メートル</p> <p>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平方メートルとする。</p>	500平方メートル	
	建築物等に関する事項	<p>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。</p> <p>1 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>2 防災備蓄倉庫</p>		
	壁面の位置の制限	<p>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、計画図に掲げる値以上でなければならない。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 自動車又は自転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</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 防災備蓄倉庫</p>	<p>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、計画図に掲げる値以上でなければならない。</p> <p>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。</p> <p>1 物置その他これに類する用途に供する建築物の部分で次に掲げる要件に該当するもの</p> <p>イ 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こと。</p> <p>ロ 当該部分の水平投影の敷地境界に面する長さを敷地境界に接する部分の水平投影の長さで除した数値が5分の1以下であること。</p> <p>ハ 当該部分から敷地境界線までの水平距離のうち最小のものが1メートル以上であること。</p> <p>2 ポーチその他これに類する建築物の部分で、前号ロ及びハに掲げる要件に該当し、かつ、高さが5メートル以下であるもの</p> <p>3 道路に沿って設けられる高さが1.8メートル以下の門又はフェンス（透視可能なものに限る。）</p> <p>4 隣地境界線に沿って設けられる門又はフェンス</p> <p>5 歩廊、渡り廊下その他これらに類する建築物の部分</p> <p>6 建築物の地盤面下の部分</p> <p>7 自動車又は自転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</p> <p>8 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>9 防災備蓄倉庫</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面後退区域における工作物の設置の制限	低層住宅地区	中高層住宅地区A	中高層住宅地区B
			<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地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。</p> <p>1 自動販売機 2 機械式駐車場 3 前2号に掲げる工作物に類するもの</p>	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地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。</p> <p>1 屋外広告物（地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないものを除く。） 2 自動販売機 3 機械式駐車場 4 前3号に掲げる工作物に類するもの</p>	
		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、次に掲げる高さを超えてはならない。		
			1 2m	4 0m	4 5m
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>1 建築物の屋根若しくは外壁又はこれに代わる柱及び工作物若しくは屋外広告物の色彩は、良好な景観形成に資するため、原色や彩度の高い色彩を避け、周辺環境との調和のとれた、落ち着いたものとする。</p> <p>2 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法（昭和29年5月20日法律第119号）第98条第1項に規定する仮換地により使用若しくは収益を開始することができる日又は同法第103条第4項に規定する換地処分の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のための必要最低限度の変更は、この限りでない。</p>		
垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくで、敷地境界線に面して設けるものの構造は、生け垣又は地面と接する位置の高さが1.8メートル以下の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。</p> <p>ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。</p> <p>1 地面と接する位置の高さが0.6メートル以下のフェンス等の基礎 2 隣地境界線に面して設けるもので、建築物の出入り口部分を目隠しするために設けるフェンス等 3 門柱その他これらに類するもので敷地の一辺についての見附け幅の合計が、1メートル以下かつ地面と接する位置の高さが1.8メートル以下のもの 4 周辺住宅地への配慮（人通り、ヘッドライト等）のために設けるフェンス等</p>				
土地の利用に関する事項	雨水貯留施設の地区内貯留量は1,000平方メートルにつき60トン以上とし、各雨水排水区流域の面積に応じた貯留基準を満たす雨水貯留施設を設置し、適切に維持管理するものとする。				

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」