

# 第128回 藤沢市都市計画審議会

## 議案書

### 〈 目 次 〉

議第1号 藤沢都市計画地区計画の決定(藤沢市決定) .....	1 ~ 5
羽鳥四丁目地区地区計画	

日 時:2010年(平成22年)2月12日(金)午後2時開会

場 所:藤沢市総合防災センター 6階 第1会議室

議第1号

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

（羽鳥四丁目地区地区計画）

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 羽鳥四丁目地区地区計画を次のように決定する。

名 称	羽鳥四丁目地区地区計画	
位 置	藤沢市羽鳥四丁目地内	
面 積	約2.4ha	
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辻堂駅北東約1500メートルに位置している。東には都市計画道路3・5・23高山羽鳥線が存し、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、本地区計画は緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を目標とする。</p>
	土地利用の方針	<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>
	建築物等の整備方針	<p>良好な住宅市街地を形成するため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度の設定、高さの最高限度の設定及びかき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>また、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。</p>
	緑化の方針	<p>緑豊かで快適な居住環境を形成するため、建築物の緑化率の最低限度を定め、道路沿道や建物の積極的な緑化を図る。</p>

地区整備計画	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) 一戸建ての住宅 (2) 長屋又は共同住宅（それぞれの住戸が2戸のもの） (3) 住宅で、建築基準法施行令第130条の3に規定する用途を兼ねるもの。 (4) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る） (5) 保育所 (6) 建築基準法別表第二（い）項第9号に規定する公益上必要な建築物 (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で定めるものを除く）
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡
		建築物の高さの最高限度	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（以下、「地盤面」という。）から建築物の高さにあつては9メートル、軒の高さにあつては7メートルをそれぞれ超えてはならない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、原色や彩度の高い色彩を避け、周囲との調和のとれた、落ち着いたものとする。
		かき又はさくの構造の制限	地区内の道路及び隣地に面する場所に設けるかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、地盤面から高さ1.2メートル以下とする。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又は門柱その他これに類するものはこの限りでない。
		建築物の緑化率の最低限度	10分の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。

「区域は計画図表示のとおり」

## 理 由 書

本地区は、JR辻堂駅北東約1500メートルに位置する大規模社宅跡地であり、民間事業者の宅地開発により、低層戸建住宅地の整備を図るものです。

分譲後においても周辺環境に調和した、緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を目的とし、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、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建築物の緑化率の最低限度を内容とする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	藤沢市羽鳥四丁目地内
削除する部分	なし
変更する部分	なし

## 経緯書

### 羽鳥四丁目地区地区計画

#### 今回の都市計画決定の経緯

平成 21 年 10 月 1 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 21 年 10 月 28 日 ～11 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
平成 21 年 10 月 28 日 ～11 月 18 日	「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見書の受付