

議第 7 号

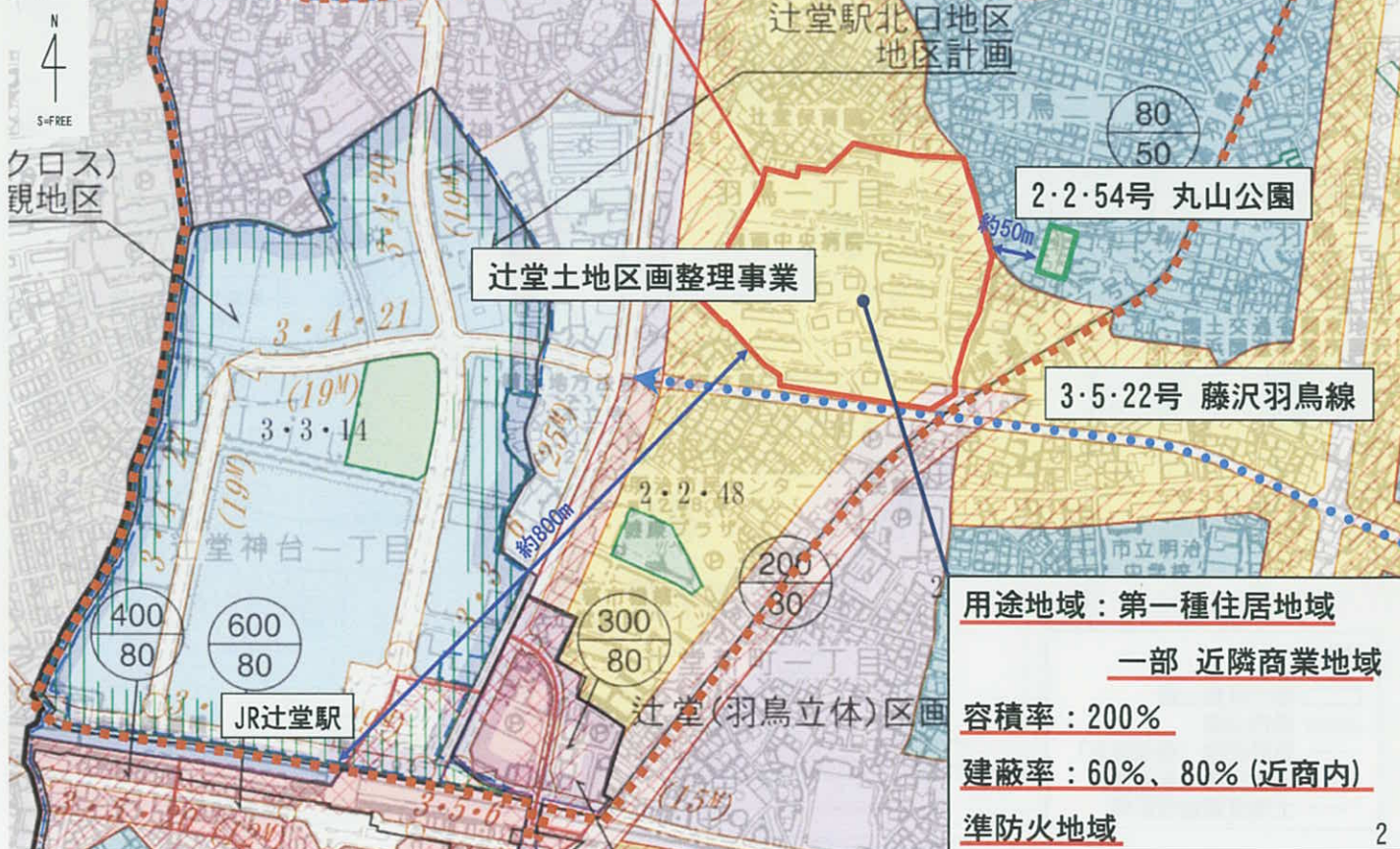
藤沢都市計画公園の変更 (藤沢市決定)
2・2・54号丸山公園

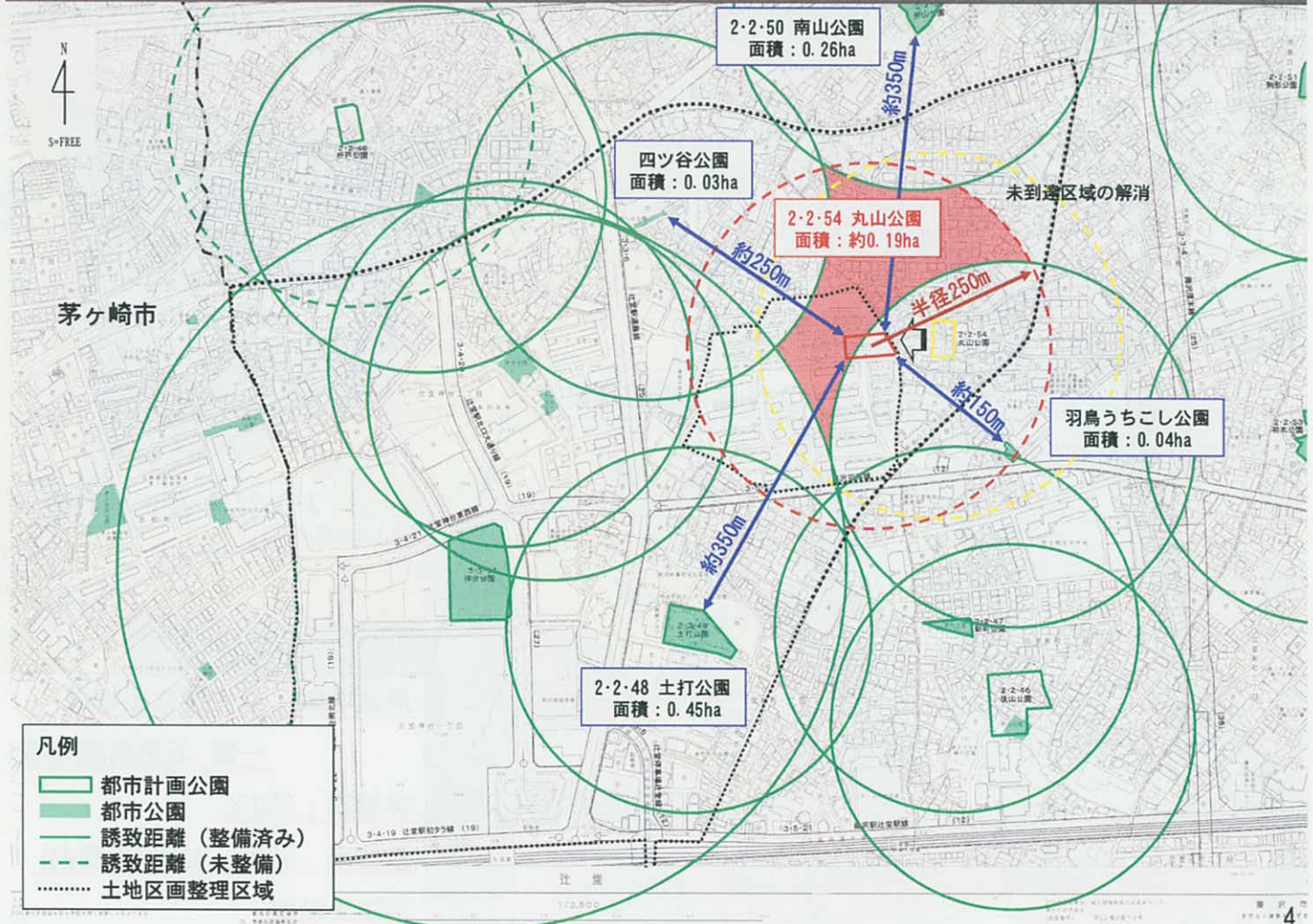
議第 8 号

藤沢都市計画地区計画の決定 (藤沢市決定)
羽鳥一丁目地区地区計画

2・2・54号 丸山公園の変更 羽鳥一丁目地区地区計画の決定 位置図

NTT東日本辻堂社宅
位置：羽鳥一丁目
面積：約6.4ha





昭和32年12月13日 建告示第1629号

都市計画決定 (当初決定)

名称：53 丸山公園

種別：小公園

面積：0.15ha

位置：藤沢市羽鳥字丸山の一部、字打越の一部



昭和45年11月 6日 市告示第71号

都市計画変更 (建設省都市局長通達に基づく名称番号等の変更)

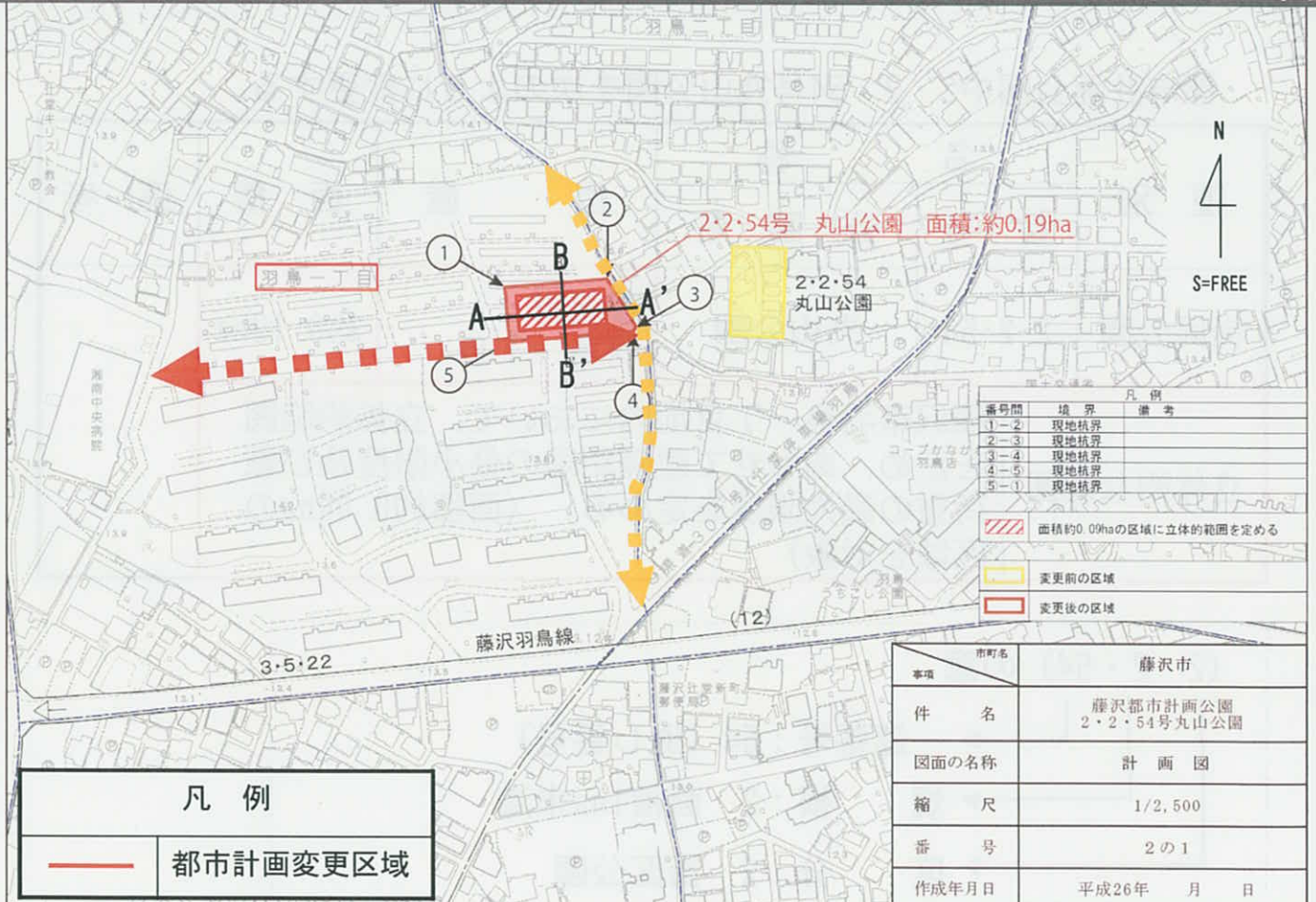
名称：2・2・54 丸山公園

種別：街区公園

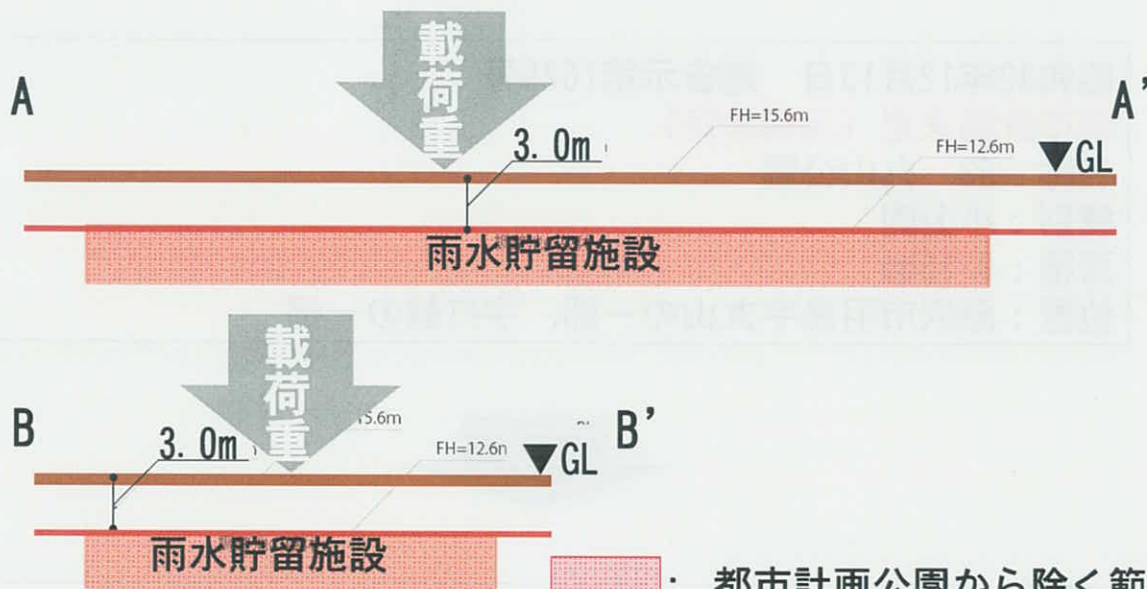
面積：約0.15ha

位置：藤沢市羽鳥二丁目

5



6



: 都市計画公園から除く範囲

市町名	藤沢市
事項	藤沢都市計画公園 2・2・54号丸山公園
図面の名称	計画図(縦横断面図)

- ① 「離隔距離の最小限度」 : 3.0m
- ② 「載荷重の最大限度」 : 4.7KN/m² (ただし、「離隔距離の最小限度」に係る部分に限る。)

都市計画公園中2・2・54号丸山公園を次のように変更する。

種別	名称		位置	面積	備考
	番号	公園名			
街区公園	2・2・54	丸山公園	藤沢市 羽鳥一丁目	約0.19ha	
立体的な範囲	藤沢市羽鳥一丁目地内において、立体的範囲を定め、あわせて離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度を定める。(面積約0.09haの区域を対象)				

(2・2・54) の意

- 一連番号 : 54 (通し番号)
- 規模 : 2 面積1ha未満
- 区分 : 2 街区公園

新旧	種別	名称		位置	面積	備考
		番号	公園名			
新	街区公園	2・2・54	丸山公園	藤沢市 羽鳥二丁目	約 0.19ha	
	立体的な 範囲	藤沢市羽鳥一丁目地内において、立体的範囲を定め、あわせて離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度を定める。(面積約0.09haの区域を対象)				
旧	街区公園	2・2・54	丸山公園	藤沢市 羽鳥二丁目	約 0.15ha	植栽、広 場、ブラン コ、滑 台、砂場 、ベンチ

丸山公園は、本市明治地区に位置する街区公園の一つであり、昭和32年に計画決定し、その後、昭和45年に名称番号の変更を行った後、現在に至っております。

「藤沢市都市マスタープラン（明治地区構想）」においては、まちづくりの基本方針として、歩いていける身近な公園の整備を推進するものとしており、「藤沢市緑の基本計画」では、身近な公園への未到達区域の解消をめざすなか、本市における都市公園等の目標値を市民一人あたり20㎡とするとともに、立体都市公園制度の活用を検討し、公園整備を推進する方針を位置づけております。

これら上位計画に基づき、現在の丸山公園の西側約50mの地点に土地区画整理事業の施行により公園が設置されることとともない、現在の丸山公園の代替として同等以上の機能が確保できることから、位置、区域及び面積を変更するとともに、雨水貯留施設の整備による雨水災害に強いまちづくりを推進するうえで、適正かつ合理的な土地利用を図るため、本公園区域内に立体的な範囲を定め、あわせて、離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度を定める変更を行うものです。

追加する部分 藤沢市羽鳥一丁目地内

削除する部分 藤沢市羽鳥二丁目地内

変更する部分 なし

11

羽鳥一丁目地区地区計画の決定

地区計画について

「地区計画」



区域の特性に相應しい

良好な市街地環境の形成・維持

地区独自のまちづくりを、きめ細かく定めることができる制度

地区計画で定める事項

①「方針」

まちづくりの目標や方向性などを明確にするもの

②「地区整備計画」

まちづくりのルールを具体的に定めたもの

12

藤沢都市計画地区計画地区計画の決定（藤沢市決定）
都市計画 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
地区計画の 目 標	<p>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。</p> <p>そこで、本地区計画は<u>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</u>を目標とする。</p>

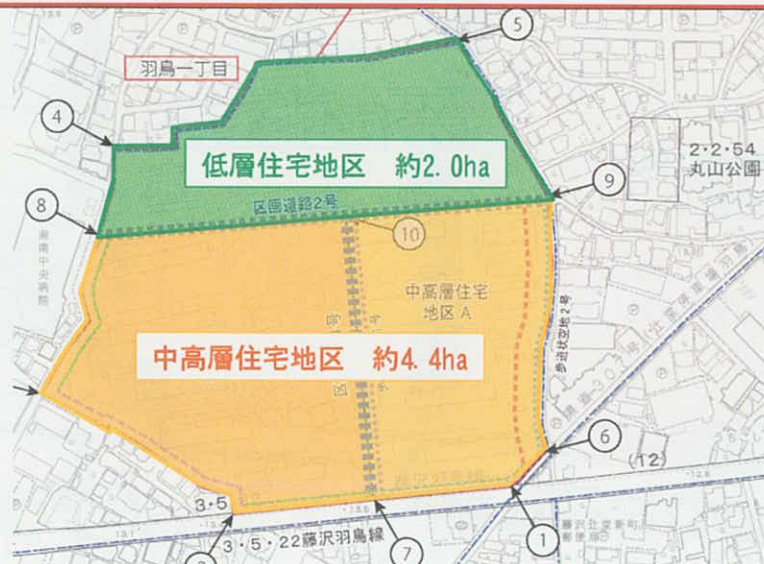
住宅市街地としての良好な環境を形成するために、土地利用を2つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地の形成に留意した土地利用更新・誘導を図る。また、地区内には道路、公園、雨水貯留施設を適正に配置する。

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。



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

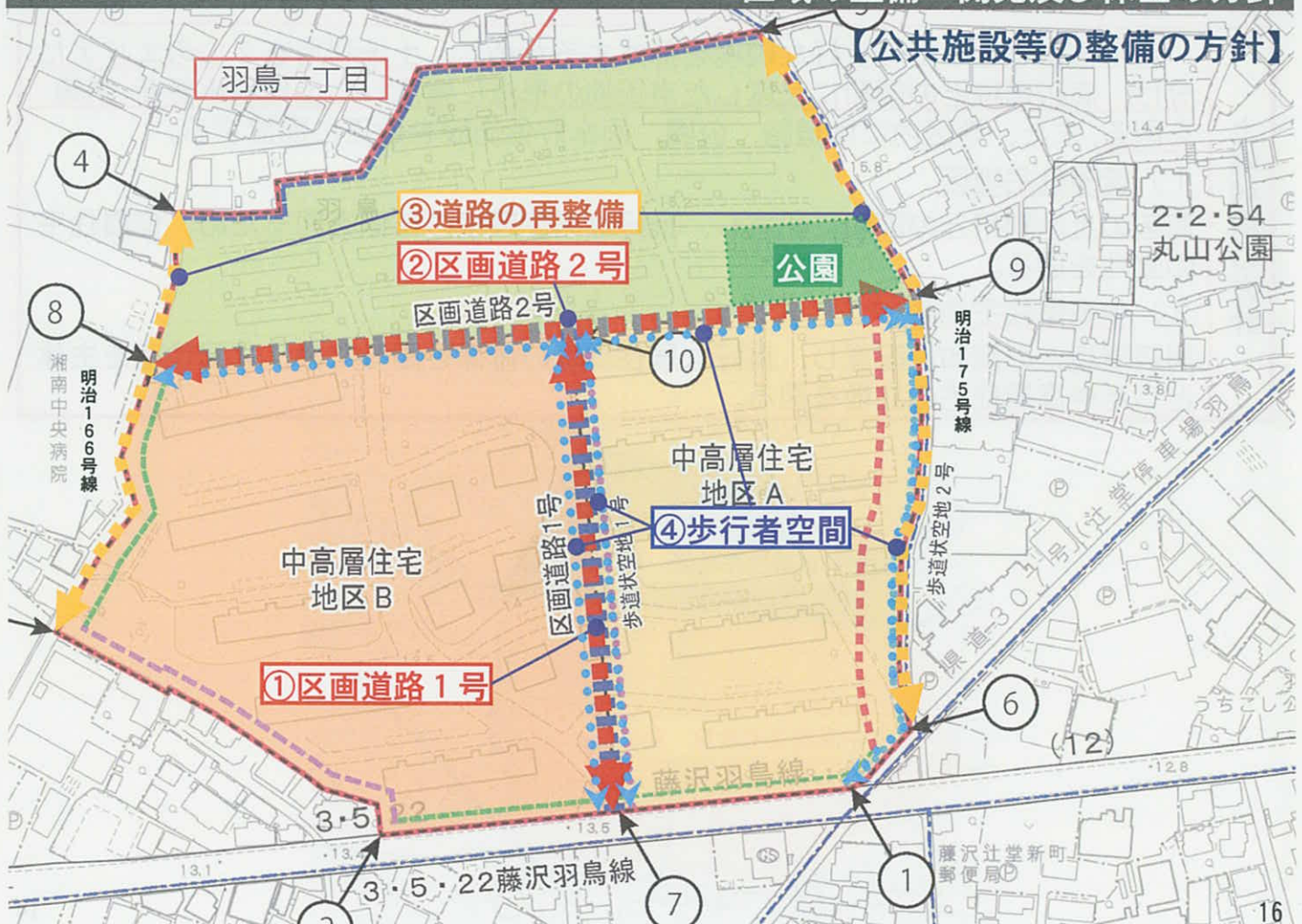
- ① 都市計画道路 3・5・22 藤沢羽鳥線から地区内へのアクセス利便性への配慮として南北方向の区画道路 1 号を整備する。
- ② 明治 166 号線と明治 175 号線を結び、地区内施設に対するアクセス機能を確保する区画道路 2 号を整備する。
- ③ 東側及び西側の隣接地区の生活環境及び利便性に配慮し、道路を再整備する。
- ④ 安全かつ快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備するとともに、沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図るものとする。

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。

公共施設等の整備の方針

15



16

建築物等の整備の方針

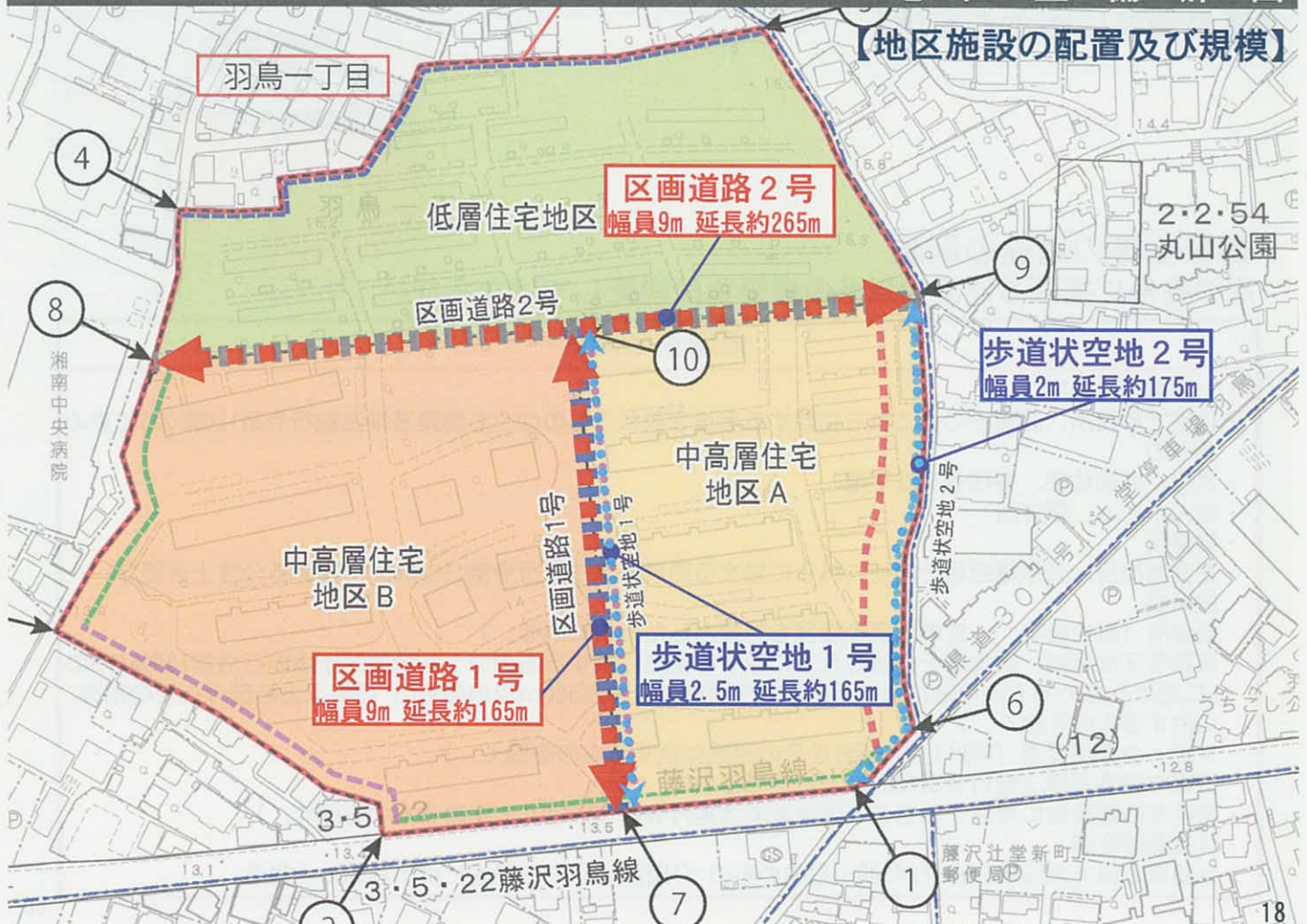
周辺環境に配慮した良好な住宅市街地を形成するため、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に基づき、次のとおり定める。

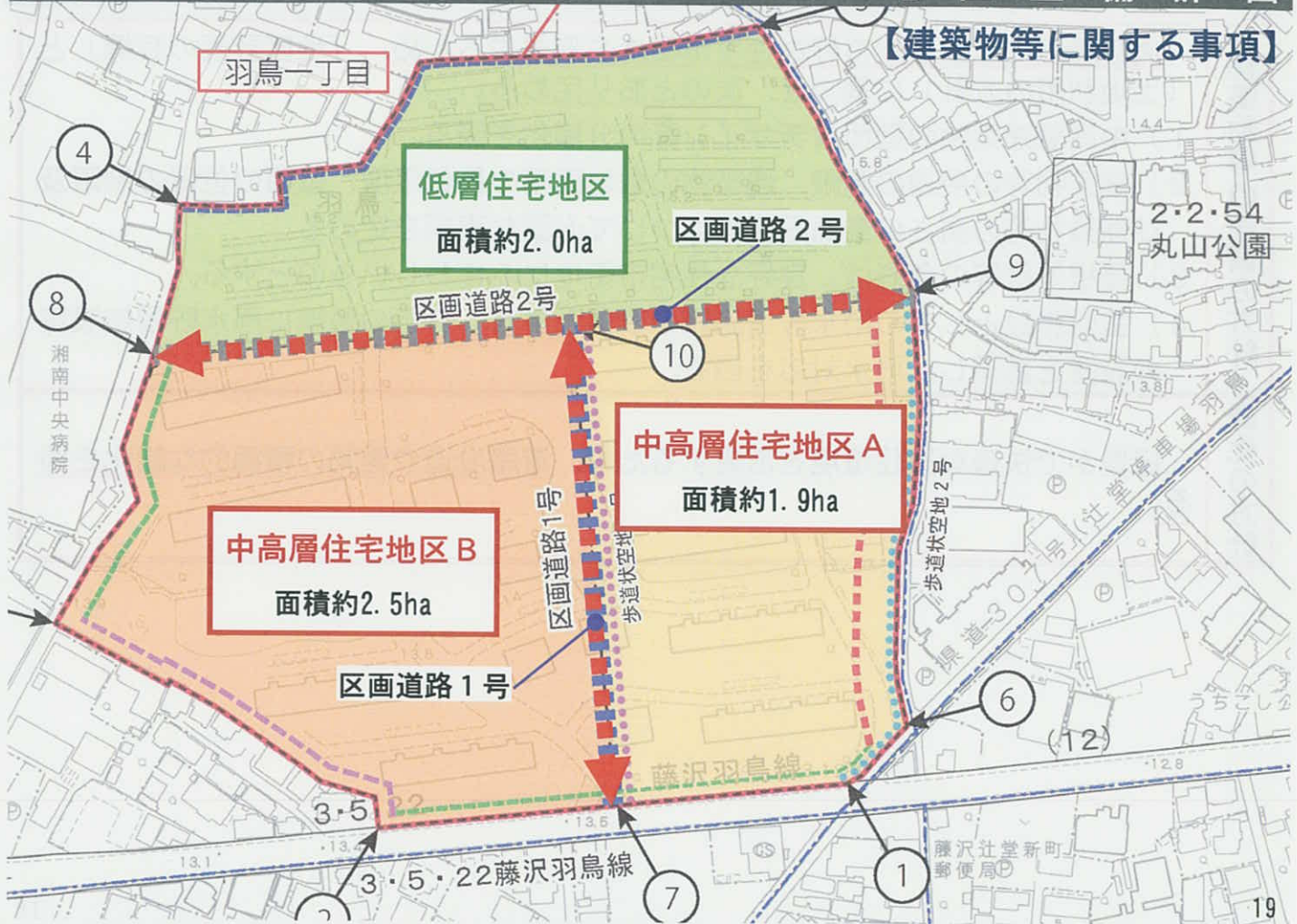
- 1) 中高層建築物の壁面はデザイン等の分節化を図る。
- 2) 建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度等について必要な事項を定める。
- 3) 屋根外壁等の色彩は、良好な住宅市街地にふさわしいものとする。
- 4) 基盤施設としての雨水貯留施設の設置と併せ、自己の敷地に雨水貯留施設等の設置を誘導し、雨水対応を図る。

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。

17





【建築物等に関する事項】



建築物等の用途の制限

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。

低層住宅地区

- ・一戸建ての住宅
- ・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のうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの
- ・長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿
- ・老人ホーム、保育所
- ・診療所
- ・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
- ・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。）
- ・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㎡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。）
- ・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。）
- ・工場で建築基準法施行令第130条の6に定めるもの
- ・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。）
- ・防災備蓄倉庫
- ・自動車庫で床面積の合計が300㎡以内のもの（1階部分をその用途に供するものに限る。）

【建築物等に関する事項】



建築物等の用途の制限

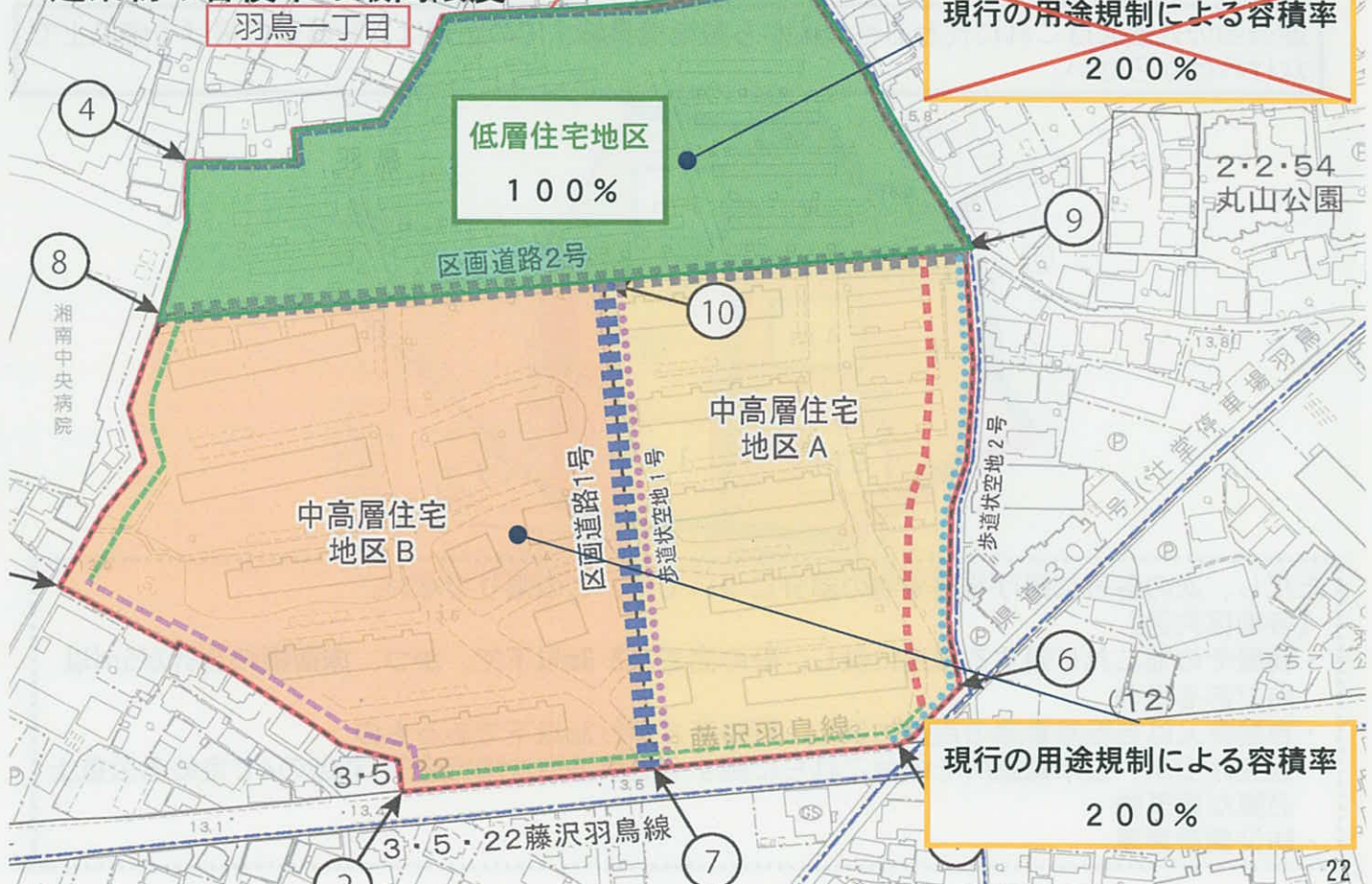
次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

中高層住宅地区

- ・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。）
- ・神社、寺院、教会その他これらに類するもの
- ・工場（建築基準法施行令第130条の6に定めるものを除く。）
- ・自動車教習所
- ・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㎡以内のものを除く。）
- ・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
- ・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
- ・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
- ・カラオケボックスその他これに類するもの
- ・劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- ・倉庫業を営む倉庫

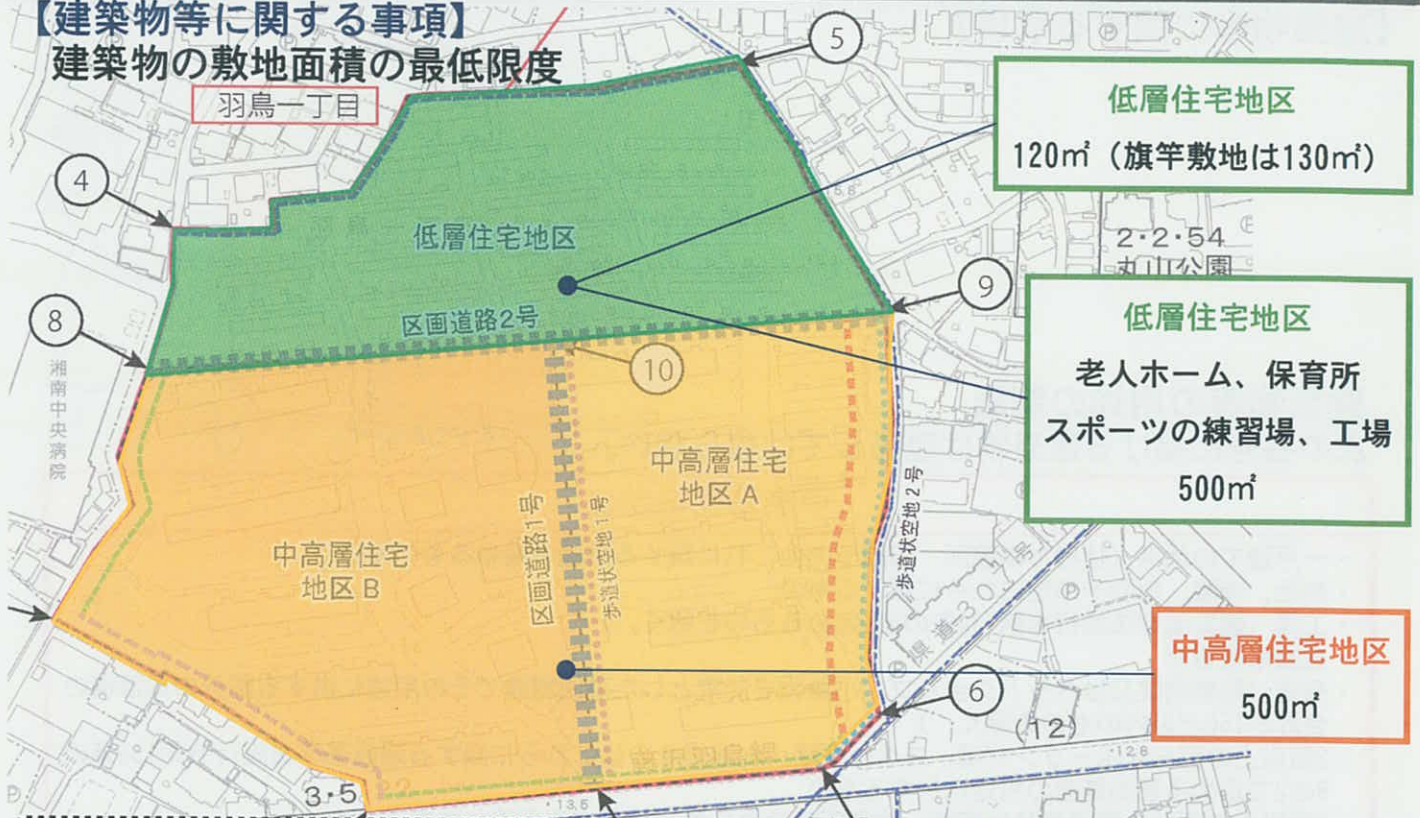
【建築物等に関する事項】

建築物の容積率の最高限度



【建築物等に関する事項】

建築物の敷地面積の最低限度



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。

- ・ 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
- ・ 防災備蓄倉庫

23

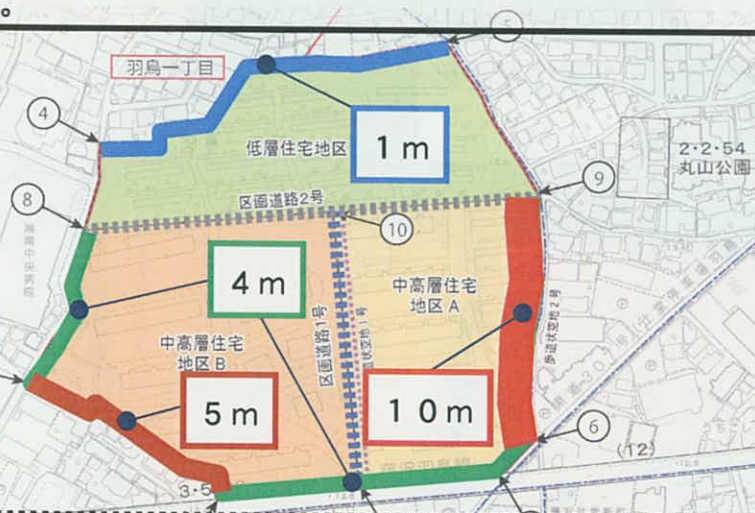
羽鳥一丁目地区地区計画の決定

地区整備計画

【建築物等に関する事項】

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。



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。

【各地区共通】

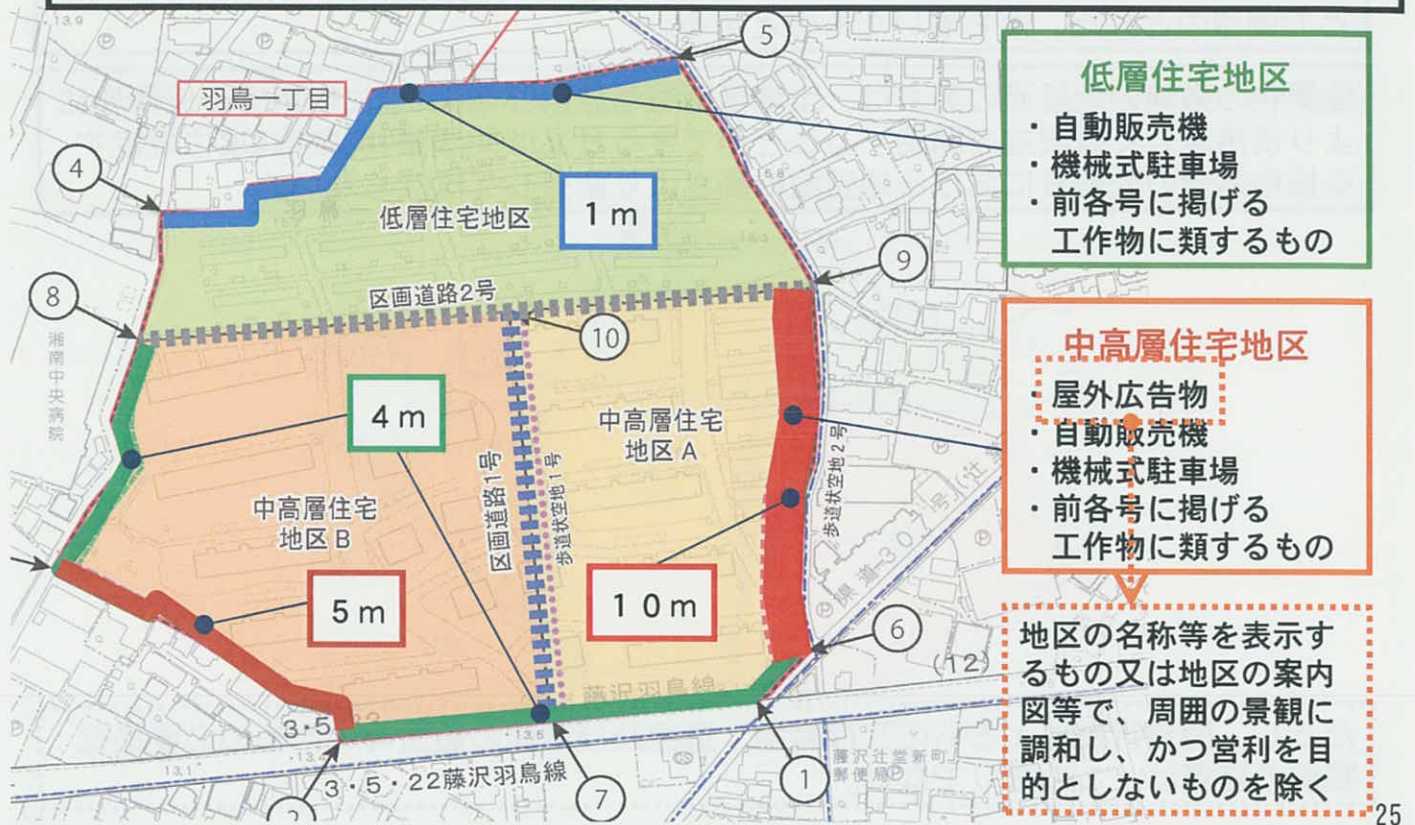
- ・ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であるもの
- ・ 自動車又は自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3m以下であるもの
- ・ 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- ・ 防災備蓄倉庫

24

【建築物等に関する事項】

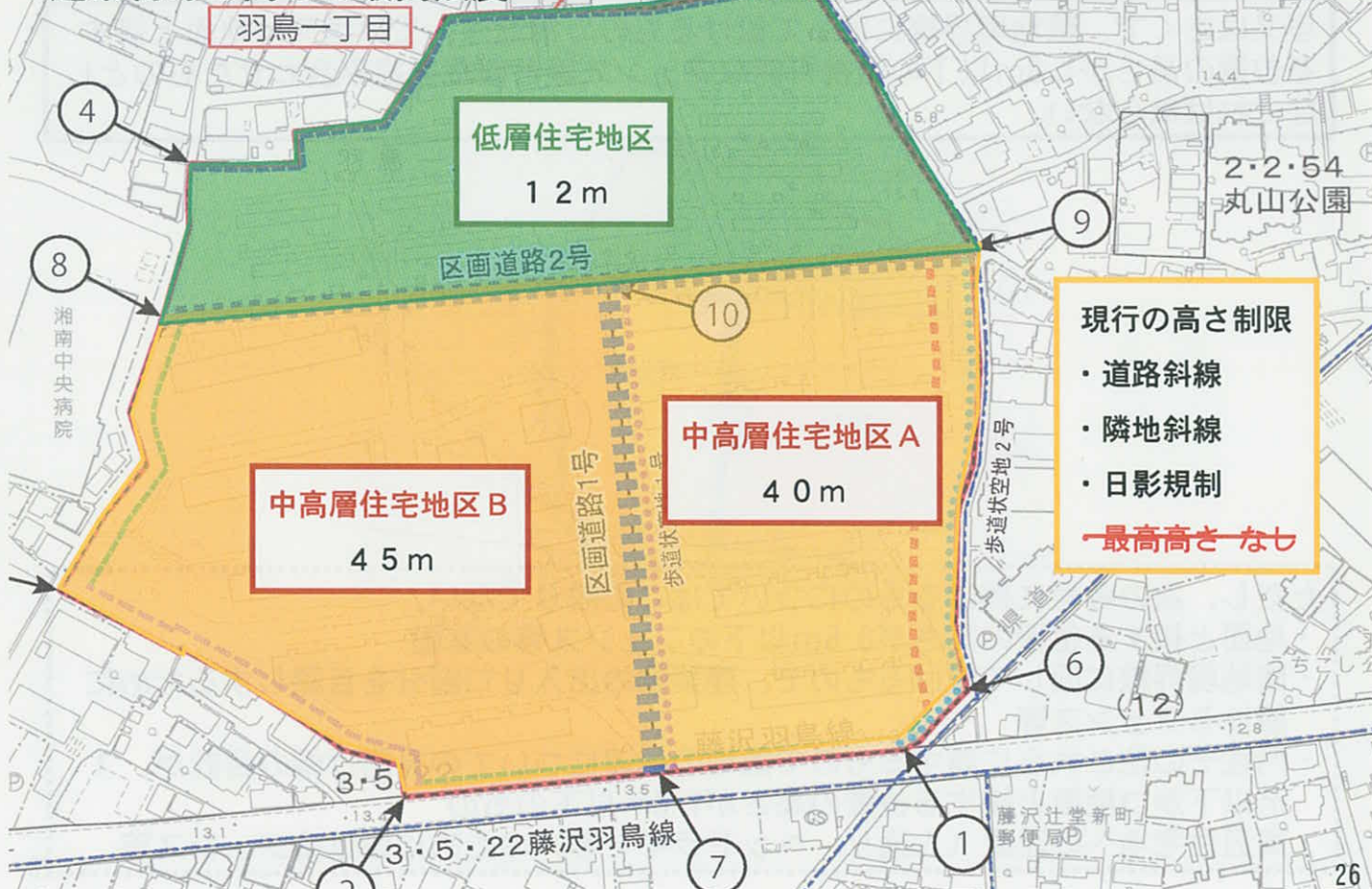
壁面後退区域における工作物の設置の制限

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。



【建築物等に関する事項】

建築物等の高さの最高限度



【建築物等に関する事項】

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

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。

建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法第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公告日における地盤面の高さより変更してはならない。



ただし、開発行為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。

27

羽鳥一丁目地区地区計画の決定

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

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1.8m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。



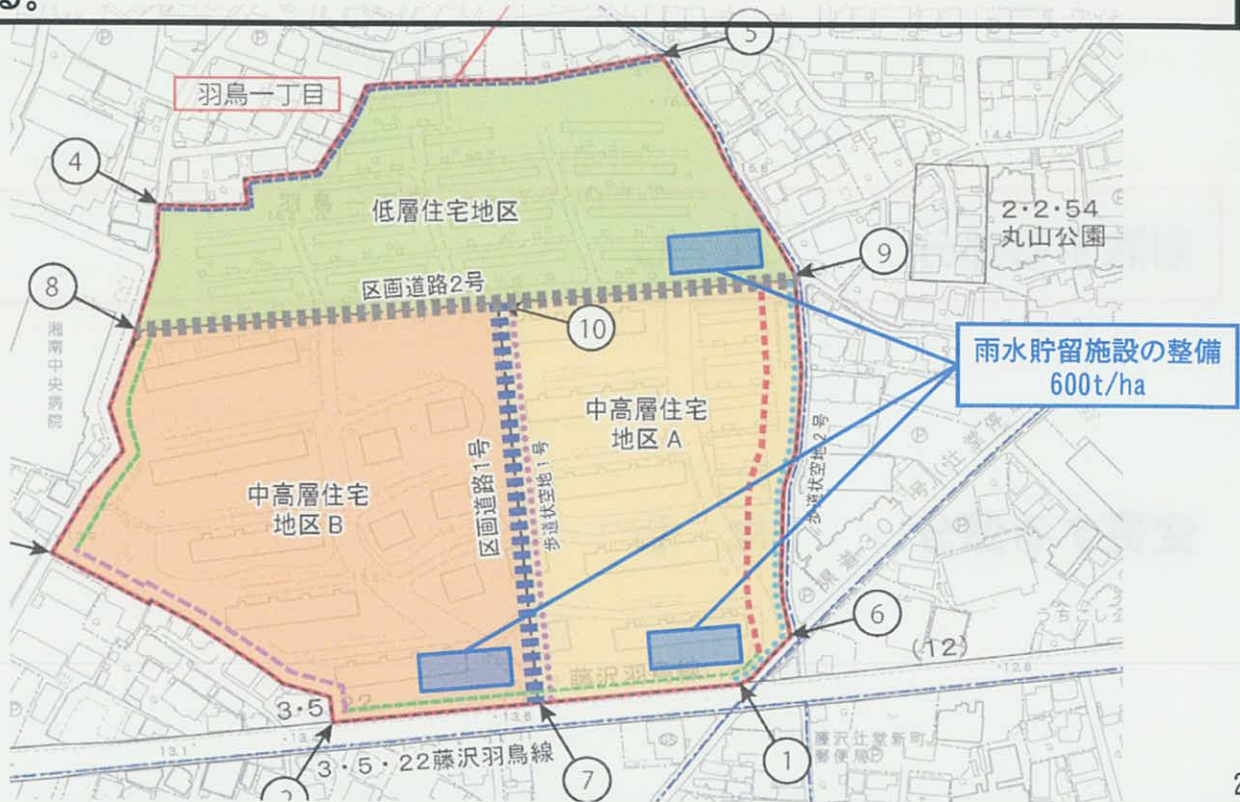
ただし、次の各号に掲げるものについてはこの限りでない。

- ・ 地面と接する位置の高さが0.6m以下のフェンス等の基礎
- ・ 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
- ・ 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付け幅の合計が、1m以下かつ地面と接する位置の高さが1.8m以下のもの
- ・ 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

28

【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㎡につき60t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。



29

羽鳥一丁目地区地区計画の決定

理由書

本地区は、JR辻堂駅北東約800メートルに位置する大規模社宅跡地であり、民間事業者の土地区画整理事業により市街地環境の整備がなされる地区です。

土地区画整理事業施行後においても周辺環境との調和・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、良好な居住環境の維持・向上を目的に、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、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、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限等を内容とする地区計画を都市計画決定するものです。

追加する部分 藤沢市羽鳥一丁目地内

削除する部分 なし

変更する部分 なし

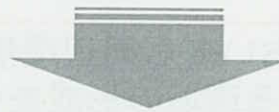
31

羽鳥一丁目地区地区計画の決定

これまでの主な手続き①

申出者：東日本電信電話株式会社 →

6月19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



7月30日から8月13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

→ 縦覧者 1名

7月30日から8月20日
上記条例縦覧に基づく意見書の受付

→ 意見書の提出 なし

32

8月29日 第147回藤沢市都市計画審議会 報告



9月 1日 都市計画説明会 場所：明治市民センター

→ 出席者 42名



9月11日から10月10日 神奈川県との法定協議

→ 異存なし



10月15日から10月29日 都市計画の案の縦覧

→ 縦覧者 4名（丸山公園）

5名（羽鳥一丁目地区地区計画）

→ 意見書の提出 なし

33

11月27日 第148回藤沢市都市計画審議会 付議



12月中（予定） 都市計画変更・決定 告示