

第134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) 辻堂西海岸一丁目地区地区計画	1 - 6
議第2号	藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定) 辻堂駅北口地区地区計画	7 - 24

日 時:2011年(平成23年)4月26日(火)午後2時開会

場 所:藤沢市保健所 3階 大会議室

議第1号

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）
辻堂西海岸一丁目地区地区計画

計 画 書 (案)

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画辻堂西海岸一丁目地区地区計画を次のように決定する。

	名 称	辻堂西海岸一丁目地区地区計画
	位 置	藤沢市辻堂西海岸一丁目地内
	面 積	約2.5ha
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 辻堂駅南約1700メートルに位置している。周辺には、県立辻堂海浜公園と都市計画道路3・5・12辻堂駅南海岸線が存し、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、周辺環境と調和する緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の風致と調和した緑豊かで快適な市街地の形成を図るためA地区・B地区の二地区に区分し、それぞれ次の方針とする。</p> <p>(A地区)</p> <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> <p>(B地区)</p> <p>周辺の風致と調和した緑豊かな市街地の形成を図るため、集合住宅を主体とした中層住宅の立地を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>周辺の風致に調和した良好な市街地の形成を図るために、A地区では、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度の設定、壁面の位置の制限、高さの最高限度の設定、かき又はさくの構造の制限及び土地利用の制限を行う。</p> <p>また、屋根外壁等の色彩は、快適な住宅市街地にふさわしいものとする。</p>
	緑化の方針	<p>周辺の風致と調和した緑豊かで快適な居住環境を形成するために、生け垣等の植栽により敷地内緑化に努める。</p>

地区整備計画	地区の区分	名称	A地区	
		面積	約1.7ha	
	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) 集会所（近隣住民を対象としたものに限る。） (4) 前各号の建築物に付属するもの（自動車車庫等は除く。）	
		建築物の敷地面積の最低限度	125㎡ ただし、近隣住民を対象とした集会所の敷地についてはこの限りではない。	
		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境界線までの距離は、1.5メートル以上とし、隣地境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。 ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分についてはこの限りではない。 1 出窓及び戸袋で基準を超える部分の見附面積が同方向からの見附面積の8分の1以下であり、かつ、周囲の外壁面から水平距離0.5メートルを超えていないもの。 2 建築面積に算入されないバルコニー及びベランダで、道路境界線から1.0メートル以上又は隣地境界線から0.5メートル以上の壁面後退距離を有しているもの。ただし、緩和をする長さの合計は、一敷地当たりバルコニー及びベランダの長さが3メートル以内とする。	
		建築物の高さの最高限度	1 建築物の高さは地盤面から10メートルを超えてはならない。 2 階数は2以下とする。	
		建築物の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根及び外壁の色彩は良好な景観形成に資するため、周辺環境に配慮した色彩とする。 2 屋外広告物は、風致を害さない自己の用に供するものに限る。ただし、当地区に係る宅地・住宅の販売に関するもの及び公共公益上やむを得ないものについてはこの限りではない。	

	<p>かき又はさくの 構造の制限</p>	<p>1 地区内の道路境界線に面する場所では、植栽帯を極力設け、緑化に努めるものとし、道路境界線から1.5メートル以内の敷地部分にさく等を設ける場合には、見付け幅の合計が1.2メートル以下かつ高さ1.5メートル以下とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するものについてはこの限りではない。</p> <p>(1) 門柱その他これに類するもので見付け幅の合計が、1.0メートル以下かつ高さ1.5メートル以下のもの。</p> <p>(2) 2辺以上（隅切り部分は除く。）が道路に接する敷地のさく等で、敷地の1辺についての見付け幅の合計が、1.2メートル以下かつ高さ1.5メートル以下のもの。</p> <p>2 地区内の隣地に面する場所（ごみ集積所は除く。）に設けるかき又はさくの構造は、生け垣又は地盤面から高さ1.2メートル以下の透視可能なフェンス等とする。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についてはこの限りではない。</p> <p>3 当該地区外周部の道路に面する場所には、地盤面から高さ1.5メートル以下のフェンス等と植栽を組み合わせた構造のかき又はさくを設けなければならない。</p> <p>4 当該地区外周部道路に面する場所のかき又はさくは、形態意匠の変更及び出入口等の設置は不可とする。</p>
	<p>土地利用の制限 に関する事項</p>	<p>1 地盤面の高さは変更しないものとする。ただし、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から高さ0.2メートル以下のもの又は造園等部分的なものについてはこの限りではない。</p> <p>2 道路の隅切り部分に自動車の出入口を設けてはならない。</p>

理 由 書

本地区は、JR辻堂駅南約1700メートルに位置する大規模な団地の跡地であり、民間事業者の宅地開発により、計画的な戸建及び集合住宅地の整備を図るものです。

分譲後においても周辺の風致と調和した、緑豊かで快適な住宅市街地の形成と保全を目的として、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、壁面の位置の制限、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土地利用の制限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	藤沢市辻堂西海岸一丁目地内
削除する部分	なし
変更する部分	なし

経 緯 書

辻堂西海岸一丁目地区地区計画

今回の都市計画決定の経緯

平成 23 年 1 月 13 日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく申出
平成 23 年 1 月 27 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
～2 月 10 日
平成 23 年 1 月 27 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
～2 月 17 日 書の受付

議第2号

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）
辻堂駅北口地区地区計画

藤沢都市計画 地区計画

辻堂駅北口地区地区計画(第4回変更)

計 画 書

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画辻堂駅北口地区地区計画を次のように変更する。

名 称	辻堂駅北口地区地区計画
位 置	藤沢市辻堂神台一丁目及び辻堂神台二丁目地内
面 積	約 26.0ha
地区計画の目標	<p>本地区はJR辻堂駅北口に位置し、湘南の豊かな自然と生活文化に、新産業が融合して育まれる「都市拠点」として、都市基盤施設の整備とあわせて、大規模工場跡地の土地利用転換を進めるとともに、市民・企業・行政が協働認識のもと、産業関連機能、広域連携機能、医療・健康増進機能、複合都市機能などの多様な機能の集積を図る地区である。</p> <p>本地区計画は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) まちの活動が育てる地域の先導的な産業拠点 2) 多様な都市活動が広域的に連携する拠点 3) 湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点 <p>という、辻堂駅周辺地区まちづくり方針に沿った機能の立地及び周辺市街地との調和に配慮しつつ、魅力と賑わいのある都市環境の形成と都市機能の再生を図ることを目標とする。</p>
土地利用に関する方針	<p>多様な機能を持つ都市拠点の形成を目指して、産業関連機能、広域連携機能、医療・健康増進機能、複合都市機能などの集積を図る。</p>
区域の整備、開発及び保全の方針	<p>公共施設等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 交通広場 <ol style="list-style-type: none"> ① 辻堂駅北口の将来交通需要に対応する公共交通等の駅目的交通を円滑に処理する交通広場を整備する。 ② 茅ヶ崎市域などからのアクセスの利便性を高めるため、西口広場を整備する。 2) 道 路 <ol style="list-style-type: none"> ① 地区の骨格となるシンボル性の高い空間軸として、北口交通広場と国道1号を結び、主に駅目的交通を担う辻堂駅北口大通り線を整備する。 ② 隣接する羽鳥地区及び同地区北東部から辻堂駅への交通アクセスのため、辻堂神台東西線を整備する。 ③ 沿道街区へのサービス機能を確保するため、辻堂神台南北線を整備する。 ④ 新たな土地利用における駅周辺の円滑な東西交通誘導のため、辻堂駅初タラ線を拡幅整備する。 ⑤ JR東海道線以南地域から地区内へのアクセス利便性への配慮、及び辻堂神台東西線の補完路線として東西方向の区画道路1号を整備する。 ⑥ 辻堂駅北口大通り線と辻堂神台南北線を結び、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。 ⑦ 西側隣接地区の生活環境及び利便性に配慮し、市境道路を再整備する。 ⑧ 北側及び東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。 ⑨ その他、地区内の街区へのアクセス機能を確保する区画道路を整備する。 3) 公 園 <p>地域の防災機能の強化に資するため、辻堂駅北口大通り線と辻堂神台東西線が交差する場所に、安らぎと交流が生まれる公園を整備する。</p> 4) その他 <ol style="list-style-type: none"> ① 辻堂駅本屋口の駅機能の強化として、連絡デッキを拡幅整備し、エレベーター等による移動の円滑化を推進させる施設を付帯整備する。 ② 交通広場周辺に通勤・通学用の駐輪場を整備する。 ③ 地区内の回遊性と地区内外のアクセス性を高めるため、安全で快適な歩行者動線を確保する。 ④ 大規模な街区については、歩行者の利便性向上のため、通り抜け可能な歩行者空間の整備を図る。 ⑤ 地区全体の景観への配慮とライフラインの円滑な供給の観点から、架空線・地下埋設物の地下埋設共同化を図る。 ⑥ 辻堂神台東西線の西端部は隣接都市計画区域から辻堂駅への歩行者利便性の確保の必要性から、歩行者用道路を整備する。

区域の整備、開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 1) 新しい都市拠点に相応しい優れた街並み景観を形成するとともに、周辺環境に配慮した市街地形成を図るため、建築物の用途の制限など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定める。 2) 魅力ある都市景観を形成するために、ランドマークとなる建築物等を配置するとともに、建築物の形態、意匠については、地区全体としての調和を図る。 3) 隣接市街地との調和を図るため、周辺環境に配慮した街並み形成を図るとともに、日影の影響を及ぼす建築物については、地区外の用途地域及び地区内の土地利用に配慮し、建築物の高さに応じて日影の規制の対応を図る。 4) 道路や広場などの公共空間と一体となった歩行者空間や緑化空間などを確保するとともに、主要な道路交差点においては歩行者の憩いの場となる広場を設ける。 5) ゆとりと潤いのある空間を生み出すために、公共の空地と連続した良好な環境を有する歩道状空地を確保する。 6) 環境の向上と潤いに配慮し、敷地内の緑化を推進する。また、敷地境界では、植栽による良好な都市環境の形成や、敷地双方の一体的な歩行者空間及び周辺環境へ配慮した緑地帯の形成などを図る。 7) 開発需要に対応し、都市環境に配慮した駐車場及び駐輪場の導入を図る。また、車の出入りについては、周辺市街地側道路及び歩行者空間との関係に配慮する。 8) 基盤施設としての貯留施設等の設置と併せ、自己の敷地に貯留施設等の設置を誘導するなどして、雨水対応を図る。また、環境共生、省エネルギー及びリサイクル等の環境負荷低減に努める。 9) 都市の防火を図るため、建築物はA街区、C-1及びC-2街区は防火地域、その他の街区（C-3、C-4街区及びE-4からE-7街区を除く。）は準防火地域に規定された仕様とする。 10) 安全・安心なまちづくりを図るため、建築物等の配置・照明計画等に配慮し、防犯対策に努めるとともに、ユニバーサルデザインの導入を図る。 11) 道路、公園など都市基盤施設の整備により土地利用転換後に見直すことを想定する指定容積率をA街区、C-1街区及びC-2街区については概ね400%、その他の街区については概ね200%と設定し、都市拠点に相応しい地域の公共的な貢献度合い、環境の整備改善に資する建築計画の内容等を適切に評価し、容積率の最高限度を指定することにより、地区特性に応じた都市空間を形成する。
-----------------	------------	---

再開 発 等 促 進 区	面積		約26.0ha			
	土地利用に関する基本方針		<p>1) A街区は公共交通の高い利便性を活かした賑わい空間を形成するために、複合都市機能にふさわしい商業、業務、文化、アミューズメント、宿泊、サービス機能などの導入を図るとともに、地区の玄関口として魅力と潤いのある北口駅前広場空間及び辻堂駅北口大通り線沿道空間と一体となった賑わいあふれる歩行者空間を形成する。また、A-1街区においては、北口交通広場、B街区、C-1街区及び神台公園方向へ立地施設と調和した歩行者ネットワークを形成する通路と併せた施設利用者等の憩いの場、賑わいを創出するための広場を設ける。</p> <p>A-4街区については、C街区との連携を図り、広域行政サービス機能、産学連携機能、業務機能、保育・教育機能等の導入を図る。</p> <p>2) B街区は様々な世代・ライフスタイルが展開される都市型住宅を中心とし、生活サービス機能や、コミュニティを育てる地域交流機能などの導入を図る。また、地区内外の回遊性を高めるため、安全で快適な歩行者動線を確保する通路を設け、併せて、居住者等のコミュニティ形成に寄与するプレイロットを設ける。</p> <p>3) C街区は鉄道・広域幹線道路等による周辺地域からのアクセス性を活かして、防災機能を備えた公園や広域行政サービス機能、産学連携・教育機能、業務機能及び産学連携・教育機能に併用する宿泊機能などの導入を図るとともに、地域コミュニティの交流を促進する東西南北の歩行者空間を形成する。また、C-1街区は隣接する神台公園と一体的な歩行者空間を形成する南北方向の通路を設ける。なお、C-3、C-4街区については、業務、商業、住宅などの機能の導入を図る。</p> <p>4) D街区は高度先端医療機能等を核に、健康・予防関連機能やメディカル・フィットネス機能、医療ビジネス機能及びこれらに附属する機能などの導入を図るとともに、都市環境に配慮した施設配置の誘導を図る。</p> <p>5) E街区は治験センター、福祉・医療ビジネス、情報・映像、高分子化学機能等の次世代型の産業・業務の拠点に相応しい研究開発施設や産学連携機能などの導入を図る。なお、E-4からE-7街区については、業務、商業、住宅及びコミュニティ施設などの機能の導入を図る。</p>			
	主要な公共施設の配置及び規模	道路	区画道路1号	幅員 19m	延長 約	100m
		区画道路2号	幅員 12m	延長 約	240m	
	その他の公共空地	歩行者用道路1号	幅員 19m	延長 約	55m	
		西口広場		面積 約	1,000㎡	

地区 整 備 計 画	地区施設 の配置及 び規模	道 路	区画道路3号	幅員	8m	延長	約	65m
			区画道路4号	幅員	6m	延長	約	125m
			区画道路5号	幅員	6m	延長	約	50m
			区画道路6号	幅員	6m	延長	約	115m
		その 他 の 公 共 空 地	歩行者用道路2号	幅員	4m	延長	約	55m
			歩道状空地1号	幅員	2m	延長	約	360m
			歩道状空地2号	幅員	2m	延長	約	570m
			歩道状空地3号	幅員	2m	延長	約	690m
			歩道状空地4号	幅員	2m	延長	約	230m
			歩道状空地5号	幅員	3m	延長	約	200m
歩道状空地6号	幅員	3m	延長	約	340m			
	歩道状空地7号	幅員	2m	延長	約	130m		
	歩道状空地8号	幅員	2m	延長	約	270m		
	歩道状空地9号	幅員	2m	延長	約	205m		
	歩道状空地10号	幅員	3m	延長	約	275m		
地区 の 区 分	地区の 名称	A-1 街区	A-2 街区①	A-2 街区②	A-3 街区	A-4 街区		
	地区の 面積	約 8.8 ha	約 0.8 ha	約 0.3 ha	約 0.6 ha	約 0.3 ha		
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。		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 百貨店、店舗、飲食店 2. ホテル又は旅館 3. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場 (斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場 4. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設 5. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校 6. 放送局又は放送局に関連するスタジオ 7. 事務所 8. 診療所 9. 保育所、託児所 10. 老人福祉施設 11. 公衆浴場 12. 動物病院、ペットショップ (小動物を対象とした宿泊施設を含む。) 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 百貨店、店舗、飲食店 2. ホテル又は旅館 3. 劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場 (A-2街区①及びA-3街区については、斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場 4. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設 5. 公共公益関連施設 6. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校 7. 放送局又は放送局に関連するスタジオ 8. 事務所 9. 診療所 10. 保育所、託児所 11. 公衆浴場 12. 動物病院、ペットショップ (小動物を対象とした宿泊施設を含む。) 13. カラオケボックス、ボーリング場、娯楽施設 14. 公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 15. 前各号の建築物に附属するもの 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 官公署の庁舎又は支所、公共公益関連施設 2. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校 3. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設 4. 劇場、公会堂、集会場 (斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場 5. ホテル又は旅館 6. 店舗、飲食店 7. 事務所 8. 診療所 9. 保育所、託児所 10. 老人福祉施設 11. 動物病院、ペットショップ (小動物を対象とした宿泊施設を含む。) 12. 公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号 		

地区 の 区分	地区 の 名称	A-1 街区	A-2 街区①	A-2 街区②	A-3 街区	A-4 街区
		建築物等 の用途の 制限	13. カラオケボックス、ボーリング場、娯楽施設 14. 自動車車庫、自転車駐車場 15. 自動車修理工場 (作業場の床面積が300㎡を超えないものに限る。) 16. 駅舎、立体歩廊、交通関連施設、 巡査派出所、公衆便所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 17. 前各号の建築物に附属するもの			
建築物等 に 関 する 事 項		次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物 2. 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 3. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物				
建築物の 容積率の 最高限度		10分の40	10分の40 ただし、図書館、博物館、美術館その他の文化施設、劇場、公会堂、集会場、コンベンションホール、展示場、その他の公共公益となる用途に供する部分については10分の10の範囲内で加算することができる。	10分の40	10分の40	10分の40 ただし、図書館、博物館、美術館その他の文化施設、公会堂、集会場、コンベンションホール、展示場、保育所、老人福祉施設その他の公共公益となる用途、大学、高等専門学校、専修学校若しくは各種学校の用途又は産学連携施設の用途に供する部分については10分の10の範囲内で加算することができる。

地区整備計画

建築物等に関する事項

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	A-1 街区	A-2 街区①	A-2 街区②	A-3 街区	A-4 街区			
		建築物の敷地面積の最低限度	59,000 m ²					2,000 m ²		800 m ²	
		ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。									
		建築物等の高さの最高限度	1. 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)において、次に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物を建築してはならない。								
		対象地区	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間			敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間					
		当該地区計画の地区内 (B-1, B-2, B-3, D-1, D-2, E-1, E-3, E-4, E-7)街区	4時間			2.5時間					
		当該地区計画の地区内 (C-3, C-4, E-2, E-5, E-6)街区	5時間			3時間					
		当該地区計画の地区外 (工業地域)	5時間			3時間					
		当該地区計画の地区外 (第1種住居地域及び近隣商業地域)	4時間			2.5時間					
		2. 前項の適用においては、建築基準法第56条の2第2項から第5項を適用する。									

地区 区 整 備 計 画	地区の区分	地区の名称	B-1 街区	B-2 街区	B-3 街区	
		地区の面積	約 0.6 ha	約 0.5 ha	約 2.0 ha	
	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。		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。		
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途のいずれかを主たる用途として診療所、事務所、店舗、飲食店、集会場（斎場を除く。）、保育所、託児所又は老人福祉施設の用途に併用する建築物 3. 公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 4. 前3号の建築物に附属するもの 		<ol style="list-style-type: none"> 1. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途のいずれかを主たる用途として診療所、事務所、店舗、飲食店、集会場（斎場を除く。）、保育所、託児所又は老人福祉施設の用途に併用する建築物 3. 駅舎、立体歩廊、交通関連施設、巡査派出所、公衆便所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 4. 前3号の建築物に附属するもの 		
			<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物 2. 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 3. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物 			
	建築物の容積率の最高限度		10分の20			
	建築物の敷地面積の最低限度		2,000㎡	1,500㎡	5,000㎡	
		ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。				

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	B-1 街区	B-2 街区	B-3 街区	
		建築物等の高さの最高限度	1. 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に定める高さとするとともに、次に示す高さを超えてはならない。				
			45m				
		2. 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)において、次に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物を建築してはならない。					
		対象地区	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間			
		当該地区計画の地区内 (B-1, B-2, B-3, D-1, D-2, E-1, E-3, E-4, E-7)街区	4時間	2.5時間			
		当該地区計画の地区内 (C-3, C-4, E-2, E-5, E-6)街区	5時間	3時間			
当該地区計画の地区外 (工業地域)	5時間	3時間					
当該地区計画の地区外 (第1種住居地域及び近隣商業地域)	4時間	2.5時間					
3. 前項の適用においては、建築基準法第56条の2第2項から第5項を適用する。							

地区の区分	地区の名称	C-1 街区	C-2 街区①	C-2 街区②	C-2 街区③	C-3 街区	C-4 街区
	地区の面積	約 2.8 ha	約 0.4 ha	約 0.3 ha	約 0.4 ha	約 0.1 ha	約 0.2 ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。
		1. 官公署の庁舎又は支所、公共公益関連施設	1. 官公署の庁舎又は支所、公共公益関連施設	1. 官公署の庁舎又は支所、公共公益関連施設	1. 官公署の庁舎又は支所、公共公益関連施設	1. 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	1. 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
		2. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校	2. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校	2. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校	2. 大学又は高等専門学校、専修学校、各種学校	2. 診療所	2. 児童厚生施設その他これらに類するもの
		3. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設	3. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設	3. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設	3. 図書館、博物館、美術館その他の文化施設	3. 事務所	3. 工場
4. 劇場、社会体験学習施設、公会堂、集会場(斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場	4. 劇場、社会体験学習施設、公会堂、集会場(斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場	4. 劇場、社会体験学習施設、公会堂、集会場(斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場	4. 劇場、公会堂、集会場(斎場を除く。)、コンベンションホール、展示場	4. 店舗、飲食店	4. 事務所		
5. 事務所、研究施設	5. 事務所、研究施設	5. 事務所、研究施設	5. 事務所、研究施設	5. 保育所、託児所	5. 店舗、飲食店		
6. 保育所、託児所	6. 保育所、託児所	6. 保育所、託児所	6. 保育所、託児所	6. 前各号の建築物に附属するもの	6. 自動車車庫、自転車駐車場		
7. 老人福祉施設	7. 老人福祉施設	7. 老人福祉施設	7. 前各号に掲げる用途のいずれかを主たる用途として店舗又は飲食店の用途に併用する建築物	7. 前各号の建築物に附属するもの	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。)		
8. 自動車車庫、自転車駐車場	8. 自動車車庫、自転車駐車場	8. 自動車車庫、自転車駐車場	8. 前各号に掲げる用途のいずれかを主たる用途として店舗、飲食店、ホテル又は診療所の用途に併用する建築物	8. 公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な施設	8. 前各号の建築物に附属するもの		
9. 前各号に掲げる用途のいずれかを主たる用途として店舗又は飲食店の用途に併用する建築物	9. 前各号に掲げる用途のいずれかを主たる用途として店舗又は飲食店の用途に併用する建築物	9. 前各号に掲げる用途のいずれかを主たる用途として店舗又は飲食店の用途に併用する建築物	9. 前各号の建築物に附属するもの	9. 前各号の建築物に附属するもの			
10. ホテル(1から5号に掲げる用途のいずれかを併用するものに限る)	10. ホテル(1から5号に掲げる用途のいずれかを併用するものに限る)	10. 防災備蓄倉庫					
11. 防災備蓄倉庫	11. 防災備蓄倉庫	11. 公衆便所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な施設					
12. 公衆便所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な施設	12. 公衆便所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な施設	12. 前各号の建築物に附属するもの					
13. 前各号の建築物に附属するもの	13. 前各号の建築物に附属するもの						

地区の区分	地区の名称	C-1 街区	C-2 街区①	C-2 街区②	C-2 街区③	C-3 街区	C-4 街区
		建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物</p> <p>2. 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</p> <p>3. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物</p>				
建築物の容積率の最高限度	10分の40	10分の40	10分の40	10分の40	10分の20	10分の20	10分の20
建築物の敷地面積	4,000 m ²	1,000 m ²	1,000 m ²	1,500 m ²	400 m ²		

地区整備計画

建築物等に関する事項

ただし、官公署の庁舎又は支所、図書館、博物館、美術館その他の文化施設、劇場、公会堂、集会場、コンベンションホール、展示場その他の公共公益となる用途に供する部分については10分の20の範囲内で加算することができる。

ただし、官公署の庁舎若しくは支所、図書館、博物館、美術館その他の文化施設、社会体験学習施設、公会堂、集会場、コンベンションホール、展示場その他の公共公益となる用途、大学、高等専門学校、専修学校若しくは各種学校の用途又は産学連携施設の用途に供する部分については10分の10の範囲内で加算することができる。

ただし、官公署の庁舎若しくは支所、図書館、博物館、美術館その他の文化施設、公会堂、集会場、コンベンションホール、展示場その他の公共公益となる用途、大学、高等専門学校、専修学校若しくは各種学校の用途又は産学連携施設の用途に供する部分については10分の10の範囲内で加算することができる。

		ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。							
		地区の区分	地区の名称	C-1 街区	C-2 街区①	C-2 街区②	C-2 街区③	C-3 街区	C-4 街区
地区 整備 計画	建築物 等 に 関 する 事 項	建築物等の高さの最高限度	1. 高さが10mを超える建築物(C-4街区に建築されるものにあつては、高さが12mを超えるもの)は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)において、次に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物を建築してはならない。						
			対象地区	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間				
			当該地区計画の地区内 (B-1, B-2, B-3, D-1, D-2, E-1, E-3, E-4, E-7)街区	4時間	2.5時間				
			当該地区計画の地区内 (C-3, C-4, E-2, E-5, E-6)街区	5時間	3時間				
			当該地区計画の地区外 (工業地域)	5時間	3時間				
			当該地区計画の地区外 (第1種住居地域及び近隣商業地域)	4時間	2.5時間				
		2. 前項の適用においては、建築基準法第56条の2第2項から第5項を適用する。							

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	D-1 街区	D-2 街区	E-1, -2 街区	E-3 街区	E-4, -5, -7 街区	E-6 街区
			地区の面積	約 2.7 ha	約 0.7 ha	約 2.7 ha	約 0.8 ha	約 0.6 ha	約 0.4 ha
			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. 病院、診療所 2. 体育館、スポーツの練習場、水泳場 3. 幼稚園、保育所、託児所 4. 公衆浴場 5. 事務所 6. 店舗、飲食店 7. 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 8. 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 病院、診療所 2. 体育館、スポーツの練習場、水泳場 3. 幼稚園、保育所、託児所 4. 公衆浴場 5. 事務所 6. 店舗、飲食店 7. 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 8. 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 事務所、研究施設 2. 放送局又は放送局に関連するスタジオ 3. 建築基準法別表第2(ぬ)項第一項各号に掲げる事業を営む工場以外の工場 4. 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 5. 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 病院、診療所 2. 幼稚園、保育所、託児所 3. 事務所 4. 店舗、飲食店 5. 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げる公益上必要な建築物 6. 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 診療所 3. 事務所 4. 店舗、飲食店 5. 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。) 6. 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げ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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2. 診療所 3. 事務所 4. 店舗、飲食店 5. 集会所 6. 巡査派出所、公衆電話所及び建築基準法施行令第130条の4第4号、第5号に掲げ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
次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。 1. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物 2. 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 3. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物									

地区の区分	地区の名称	D-1 街区	D-2 街区	E-1,-2 街区	E-3 街区	E-4,-5,-7 街区	E-6 街区
		建築物の容積率の最高限度	10分の20 ただし、高度先端医療機能施設及び関連施設の用途に供する部分については、10分の10の範囲内で加算することができる。	10分の20	10分の20	10分の20	10分の20 ただし、高度先端医療機能施設、治験機能施設及び関連施設の用途に供する部分については、10分の10の範囲内で加算することができる。
建築物の敷地面積の最低限度	/			1,500 m ²	3,000 m ²	120 m ²	
				ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。	ただし、次の場合はこの限りでない。 1. 公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2. 辻堂駅北口大通り線又は辻堂神台東西線の築造に伴い代替地として供される土地 3. E-7街区		

地区の区分	地区の名称	D-1	D-2	E-1,-2	E-3	E-4,-5,-7	E-6
		街区	街区	街区	街区	街区	街区
建築物等の高さの最高限度		1. 建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号本文に定める高さとともに、次に示す高さを超えてはならない。					
		45m			45m		
建築物等に関する事項		2. 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面(当該建築物の敷地内の部分を除く。)において、次に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせる高さの建築物を建築してはならない。					
		対象地区	敷地境界線からの水平距離が5mを超え10m以内の範囲における日影時間		敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲における日影時間		
		当該地区計画の地区内(B-1, B-2, B-3, D-1, D-2, E-1, E-3, E-4, E-7)街区	4時間		2.5時間		
		当該地区計画の地区内(C-3, C-4, E-2, E-5, E-6)街区	5時間		3時間		
		当該地区計画の地区外(工業地域)	5時間		3時間		
		当該地区計画の地区外(第1種住居地域及び近隣商業地域)	4時間		2.5時間		
		3. 前項の適用においては、建築基準法第56条の2第2項から第5項を適用する。					

「区域、再開発等促進区の区域、地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理 由 書

辻堂駅北口地区地区計画の変更

本地区は、ＪＲ東海道線辻堂駅の北側に位置する大規模工場跡地を主体に、その後背に広がる住宅市街地とで形成されています。

「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の土地利用の方針においては、「ＪＲ東海道線沿線に立地する工業地は、土地利用の混在防止を図る」としており、また、「藤沢市都市マスタープラン」の将来都市構造においては、辻堂駅周辺を「新たに創出する広域連携拠点として、産業関連機能、広域連携機能、医療健康増進機能、複合都市機能等の集積・維持をすすめ、多様な交流をはぐくむ拠点」とし、本市の６つの都市拠点のうちの一つに位置付けております。

本地区においては、辻堂駅に面する大規模工場跡地の土地利用転換等により、駅前の立地特性を活かした多様な機能を持つ新たな都市拠点の形成に向け平成 17 年 12 月、「都市再開発の方針」に関して商業・業務施設、都市型住宅、公共公益施設、研究開発施設等の秩序ある集積を図ることを目的に、再開発促進地区の整備又は開発の方針における用途等に関する基本の方針を変更すると共に、これらの上位計画を踏まえ、主に土地利用に関する方針を定めた本地区計画（再開発等促進区）を都市計画決定しました。

その後、再開発等促進区の特長を活かしながら土地利用の誘導を図り、進出事業者の事業計画を確認した段階で地区整備計画を定め具体のまちづくりを進めていくこととし、平成 19 年 12 月 10 日、平成 20 年 3 月 5 日及び平成 21 年 3 月 23 日には、主に事業計画が示された街区に関する地区整備計画を定めるための変更をおこないました。

本地区計画の変更は、既に地区整備計画を定めた街区の一部において、事業計画に変更が生じたことから、当該街区に建築可能なものとして保育機能、宿泊機能を導入するものであり、本市においても本地区計画の目的である「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」に定める「多様な都市活動が広域的に連携する拠点」及び「湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点」の形成に寄与するものと考え、地区整備計画の一部を変更するものです。

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	なし
削除する部分	なし
変更する部分	藤沢市辻堂神台一丁目及び辻堂神台二丁目地内

経 緯 書

辻堂駅北口地区地区計画（第4回変更）

平成17年12月13日 都市計画決定(当初決定)

平成19年12月10日 都市計画変更(第1回変更)

主に、D及びE街区に関する地区整備計画を定めるための変更

平成20年3月5日 都市計画変更(第2回変更)

主に、A-1及びA-4街区に関する地区整備計画を定めるための変更

平成21年3月23日 都市計画変更(第3回変更)

主に、A-2、A-3、B及びC街区に関する地区整備計画を定めるための変更

平成23年1月27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
～2月10日

平成20年1月27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
～2月17日 書の受付