

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

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、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>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	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。
	公共施設等の整備の方針	<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。

<p>区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<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E-1及びE-2街区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) 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。 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認する通路を設け、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				
地区整備計画	建築物等に関する事項	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. 百貨店、店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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. 児童福祉施設（託児所を含む。） 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。） 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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 百貨店、店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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. 児童福祉施設（託児所を含む。） 11. 老人福祉施設 12. 公衆浴場 13. 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。） 14. カラオケボックス、ボーリング場、娯楽施設 15. 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 16. 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. 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 7. 事務所 8. 診療所 9. 児童福祉施設（託児所を含む。） 10. 老人福祉施設				

		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
		地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		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		
				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	1,500 m ²	800 m ²												
		<p>ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地として使用する土地については、この限りではない。</p> <p>1. 辻堂駅周辺地区まちづくり方針の考え方を示した湘南C-Xまちづくりガイドラインに沿うものとして市長が認めた建築物（当該建築物の敷地が15,000 m²以上であるものに限る。）</p> <p>2. 公益上必要な建築物</p>		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		<p>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。</p> <table border="1" data-bbox="467 1128 1501 1538"> <thead> <tr> <th>対象地区</th> <th>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</th> <th>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</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当該地区計画の地区内(C-3, C-4, E-2, E-5, E-6) 街区</td> <td>5時間</td> <td>3時間</td> </tr> <tr> <td>当該地区計画の地区外(工業地域)</td> <td>5時間</td> <td>3時間</td> </tr> <tr> <td>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)</td> <td>4時間</td> <td>2.5時間</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p>							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(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
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(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																		

地区整備計画	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 1.5 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"> 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設、集会場（斎場を除く。）、児童福祉施設（託児所を含む。）又は老人福祉施設の用途に併用する建築物 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 前3号の建築物に附属するもの 			<ol style="list-style-type: none"> 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設、集会場（斎場を除く。）、児童福祉施設（託児所を含む。）又は老人福祉施設の用途に併用する建築物 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 前3号の建築物に附属するもの 	
	建築物等のに関する事項	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。				
		<ol style="list-style-type: none"> 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 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 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	B-1 街区	2,000 m ²	B-2 街区	1,500 m ²	B-3 街区	5,000 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。					

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	B-1 街区	B-2 街区	B-3 街区	
		地区の名称				
		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(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. 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、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 5. 事務所、研究施設 6. 児童福祉施設（託児所を含む。） 7. 老人福祉施設 8. 自動車車庫、自転車駐車場 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設の用途に併用する建築物 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) 11. 防災備蓄倉庫 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 13. 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. 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、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 5. 事務所、研究施設 6. 児童福祉施設（託児所を含む。） 7. 老人福祉施設 8. 自動車車庫、自転車駐車場 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設又は診療所の用途に併用する建築物 10. 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. 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. 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. 事務所、研究施設 6. 児童福祉施設（託児所を含む。） 7. 老人福祉施設 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設、ホテル又は診療所の用途に併用する建築物 9. 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 10. 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 5. 児童福祉施設（託児所を含む。） 6. 老人福祉施設 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. 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. 児童厚生施設その他これらに類するもの 3. 工場 4. 事務所 5. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 6. 自動車車庫、自転車駐車場 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. 前各号の建築物に附属するもの	

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	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> <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、ばちんこ屋、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	10分の40	10分の40	10分の40	10分の20	10分の20	
建築物の敷地面積の最低限度	4,000 m ²	1,000 m ²	1,000 m ²	1,500 m ²	400 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。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	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	
		地区の名称							
		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(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		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
		地区の名称	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、児童福祉施設（託児所を含む。） 4. 老人福祉施設 5. 公衆浴場 6. 事務所 7. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 8. 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 9. 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、児童福祉施設（託児所を含む。） 4. 老人福祉施設 5. 公衆浴場 6. 事務所 7. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 8. 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 9. 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(る)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、児童福祉施設（託児所を含む。） 3. 老人福祉施設 4. 事務所 5. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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	

		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
		地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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			10分の20	10分の20	10分の20	10分の20		
建築物の敷地面積の最低限度	/				1,500㎡	3,000㎡	120㎡		
					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 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		
		建築物等の高さの最高限度							
建築物等に関する事項		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するとともに、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、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(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			
建築物等に関する事項		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及び地区整備計画の区域は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

藤沢都市計画 地区計画

辻堂駅北口地区地区計画

新旧対照表

※下線部分が変更事項

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、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>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用に関する方針	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。
	公共施設等の整備の方針	<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。

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。

<p>区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<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E-1及びE-2街区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) 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。
------------------------	-------------------	---

<p>区域の整備、開発及び保全の方針</p>	<p>建築物等の整備の方針</p>	<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) <u>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。</u>
------------------------	-------------------	--

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。 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認する通路を設け、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㎡		

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。 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認する通路を設け、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				
地区整備計画	建築物等に関する事項	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. 百貨店、店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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. 児童福祉施設（託児所を含む。） 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。） 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	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 百貨店、店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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. 児童福祉施設（託児所を含む。） 11. 老人福祉施設 12. 公衆浴場 13. 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。） 14. カラオケボックス、ボーリング場、娯楽施設 15. 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 16. 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. 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 7. 事務所 8. 診療所 9. 児童福祉施設（託児所を含む。） 10. 老人福祉施設				

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
地区施設 の配置及び 規模	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	
地区施設 の配置及び 規模	その他の 公共空地	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	
地区施設 の配置及び 規模	その他の 公共空地	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"> 百貨店、店舗、飲食店 ホテル又は旅館 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 図書館、博物館、美術館 その他の文化施設 大学又は高等専門学校、 専修学校、各種学校 放送局又は放送局に関連 するスタジオ 事務所 診療所 保育所、託児所 老人福祉施設 公衆浴場 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。) カラオケボックス、ボー リング場、娯楽施設 自動車車庫、自転車駐車 場 	<ol style="list-style-type: none"> 百貨店、店舗、飲食店 ホテル又は旅館 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 図書館、博物館、美術館その他の文化 施設 公共公益関連施設 大学又は高等専門学校、専修学校、各 種学校 放送局又は放送局に関連するスタジ オ 事務所 診療所 保育所、託児所 公衆浴場 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。) カラオケボックス、ボーリング場、娯 楽施設 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 前各号の建築物に附属するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 官公署の庁舎又 は支所、公共公 益関連施設 大学又は高等専 門学校、専修学 校、各種学校 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(斎場を 除く。)、コンベ ンションホー ル、展示場 ホテル又は旅館 店舗、飲食店 事務所 診療所 保育所、託児所 老人福祉施設 				

		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
		地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		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

		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
		地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		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。			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	1,500 m ²	800 m ²	
		ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の敷地として使用する土地については、この限りではない。 1. <u>辻堂駅周辺地区まちづくり方針の考え方を示した湘南C-Xまちづくりガイドラインに沿うものとして市長が認めた建築物（当該建築物の敷地が15,000 m²以上であるものに限る。）</u> 2. <u>公益上必要な建築物</u>	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(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	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	1,500 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 1.5 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。 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設、集会場（斎場を除く。）、 <u>児童福祉施設（託児所を含む。）</u> 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		次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設、集会場（斎場を除く。）、 <u>児童福祉施設（託児所を含む。）</u> 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
	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 m ²	1,500 m ²	5,000 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。				

地区整備計画	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"> 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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。）、<u>保育所、託児所</u>又は老人福祉施設の用途に併用する建築物 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 前3号の建築物に附属するもの 			<ol style="list-style-type: none"> 共同住宅、寄宿舎又は下宿 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。）、<u>保育所、託児所</u>又は老人福祉施設の用途に併用する建築物 駅舎、立体歩廊、交通関連施設、<u>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</u> 前3号の建築物に附属するもの 	
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる用途の建築物は建築してはならない。				
		<ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 m ²		1,500 m ²		5,000 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。					

		地区の区分	地区の名称	B-1 街区	B-2 街区	B-3 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. 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(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。								

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	B-1 街区	B-2 街区	B-3 街区	
		地区の名称				
		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。			
				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. 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、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 5. 事務所、研究施設 6. <u>児童福祉施設（託児所を含む。）</u> 7. 老人福祉施設 8. 自動車車庫、自転車駐車場 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設の用途に併用する建築物 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) 11. 防災備蓄倉庫 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 13. 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. 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、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 5. 事務所、研究施設 6. <u>児童福祉施設（託児所を含む。）</u> 7. 老人福祉施設 8. 自動車車庫、自転車駐車場 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設又は診療所の用途に併用する建築物 10. 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. 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. 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. 事務所、研究施設 6. <u>児童福祉施設（託児所を含む。）</u> 7. 老人福祉施設 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設、ホテル又は診療所の用途に併用する建築物 9. 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 10. 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、飲食店及び <u>建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設</u> 5. <u>児童福祉施設（託児所を含む。）</u> 6. 老人福祉施設 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. 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. 児童厚生施設その他これらに類するもの 3. 工場 4. 事務所 5. 店舗、飲食店及び <u>建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設</u> 6. 自動車車庫、自転車駐車場 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. 前各号の建築物に附属するもの	

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	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
			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. 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、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 5. 事務所、研究施設 6. 保育所、託児所 7. 老人福祉施設 8. 自動車車庫、自転車駐車場 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 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) 11. 防災備蓄倉庫 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 13. 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. 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、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 5. 事務所、研究施設 6. 保育所、託児所 7. 老人福祉施設 8. 自動車車庫、自転車駐車場 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 10. 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. 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. 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. 事務所、研究施設 6. 保育所、託児所 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、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 9. 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. 保育所、託児所 6. 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。） 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. 児童厚生施設その他これらに類するもの 3. 工場 4. 事務所 5. 店舗、飲食店 6. 自動車車庫、自転車駐車場 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. 前各号の建築物に附属するもの	

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	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> <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40	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
建築物の敷地面積の最低限度	4,000 m ²	1,000 m ²	1,000 m ²	1,500 m ²	400 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。				

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	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> <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40	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
建築物の敷地面積の最低限度	4,000 m ²	1,000 m ²	1,000 m ²	1,500 m ²	400 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。				

		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(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。									

	地区の区分	地区の名称	C-1	C-2	C-2	C-2	C-3	C-4	
			街区	街区①	街区②	街区③	街区	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		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
		地区の名称	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、児童福祉施設（託児所を含む。） 4. 老人福祉施設 5. 公衆浴場 6. 事務所 7. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 8. 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 9. 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、児童福祉施設（託児所を含む。） 4. 老人福祉施設 5. 公衆浴場 6. 事務所 7. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 8. 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 9. 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(る)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、児童福祉施設（託児所を含む。） 3. 老人福祉施設 4. 事務所 5. 店舗、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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、飲食店及び建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設 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	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分		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
		地区の名称	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、 <u>保育所、託児所</u> 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、 <u>保育所、託児所</u> 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、 <u>保育所、託児所</u> 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. 集会場 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	

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	
		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> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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 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	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。	10分の20	
		建築物の敷地面積の最低限度	/				1,500㎡	3,000㎡	120㎡	
	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	
		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> <ol style="list-style-type: none"> 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 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 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	10分の20	10分の20	10分の20	10分の20	10分の20	10分の20	10分の20
		建築物の敷地面積の最低限度	/				1,500㎡	3,000㎡	120㎡	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 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 E-7街区
	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。			

		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. 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するとともに、次に示す高さを超えてはならない。			
				45m		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、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(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	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. 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するとともに、次に示す高さを超えてはならない。					
	45m				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、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。								

理 由 書

本地区は、ＪＲ東海道線辻堂駅の北側に位置し、辻堂駅に面していた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都市拠点として形成しています。

本地区においては、新たな都市拠点の形成に向け平成17年12月には、「都市再開発の方針」において商業・業務施設や公共公益施設等の秩序ある集積を図ることを目的に、二項再開発促進地区に位置づけると共に、再開発等促進区を定める地区計画として、主に土地利用に関する方針を定めた辻堂駅北口地区地区計画を都市計画決定しました。

「藤沢市都市マスタープラン」においては、「将来都市構造」として、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」をめざすとし、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。

また、「藤沢市都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、「用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」として、「辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換がおおむね図られたことから、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。」としています。

本地区は、おおむね土地利用の転換が図られたことから、工業専用地域から現在の土地利用に合わせた用途地域へ変更することとあわせ、地区計画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

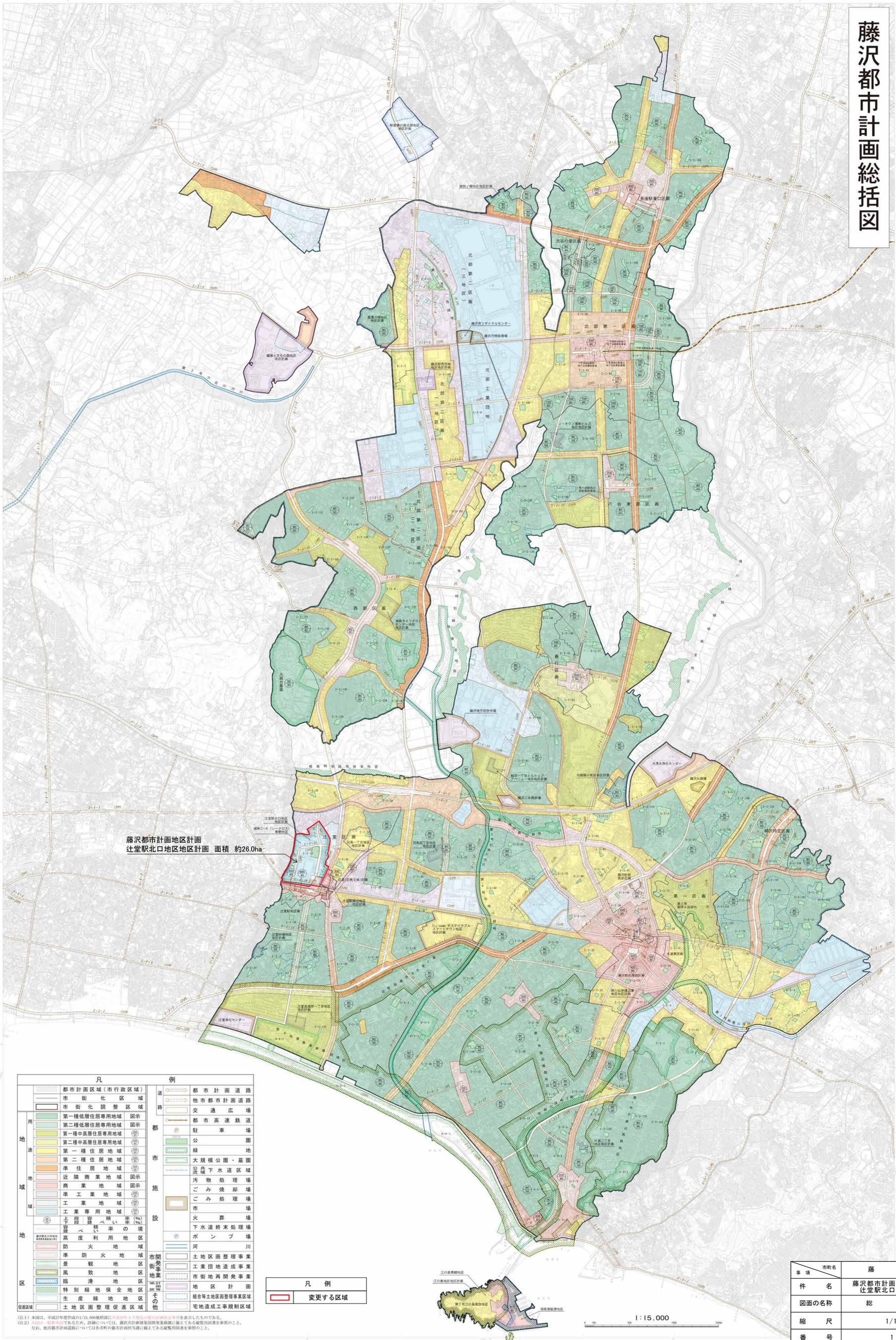
1. 都市計画決定の経緯

- ① 平成17年12月13日 都市計画決定(当初決定)
- ② 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
- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 平成23年 5月30日 都市計画変更(第4回変更)
主に、C-1からC-3、D-1、D-2及びE-3街区に関する地区整備計画の変更

2. 今回の都市計画変更の経緯(予定)

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| 平成29年10月 3日 | 「藤沢市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づく縦覧 |
| ～10月16日 | (縦覧者数 0人) |
| 平成29年10月 3日 | 「藤沢市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づく意見 |
| ～10月23日 | 書の受付(意見書 0通) |
| 平成29年11月 7日 | 都市計画説明会開催(場所: 明治公民館) |
| 平成29年11月29日 | 都市計画案を神奈川県知事に協議(藤都第24号) |
| 平成29年12月25日 | 神奈川県知事より協議に対する回答 |
| 平成30年 1月 5日 | 法定縦覧 |
| ～ 1月19日 | (縦覧者数 0人、意見書 0通) |
| 平成30年 2月 7日 | 第164回藤沢市都市計画審議会(付議) |
| 平成30年 4月 1日 | 藤沢市告示第 号 |

藤沢都市計画総括図



藤沢都市計画地区計画
辻堂駅北口地区地区計画 面積 約26.0ha

凡例	
都市計画区域(市行政区)	都市計画道路
市街化区域	他都市計画道路
市街化調整区域	交通広場
第一種低層住居専用地域	都市高速鉄道
第二種低層住居専用地域	駐車場
第一種中高層住居専用地域	公園
第二種中高層住居専用地域	緑地
第一種住居地域	大規模公園・墓園
第二種住居地域	公共下水道区域
準住居地域	汚物処理場
近隣商業地域	ごみ焼却場
商業地域	ごみ処理場
準工業地域	市場
工業地域	火葬場
工業専用地域	下水道終末処理場
土壌汚染規制率(%)	ポンプ場
土壌汚染規制率の境	河川
高度利用地区	土地区画整理事業
防火地域	工業団地造成事業
準防火地域	市街地再開発事業
景観地区	地区計画
風致地区	統合等土地区画整理事業区域
臨港地区	宅地造成工事規制区域
特別緑地保全地区	
生産緑地地区	
土地区画整理促進区域	

凡例	
変更する区域	

事項	市町名	藤沢市
件名	藤沢都市計画地区計画の変更 辻堂駅北口地区地区計画	
図面の名称	総括図	
縮尺	1/15,000	
番号	1の1	
作成年月日	平成29年月日	

【注1】本図は、平成29年度作成の1/15,000縮尺の都市計画図を基に作成したものである。
 【注2】本図は、一部変更のため、詳細については、藤沢都市計画部建築課に備えてある閲覧用図書を参照のこと。
 なお、他都市計画道路については各市町の都市計画図等に備えてある閲覧用図書を参照のこと。

