

# 辻堂駅北口地区（湘南C-X）関連の 都市計画変更について

---

議第1号：藤沢都市計画用途地域の変更

議第2号：藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

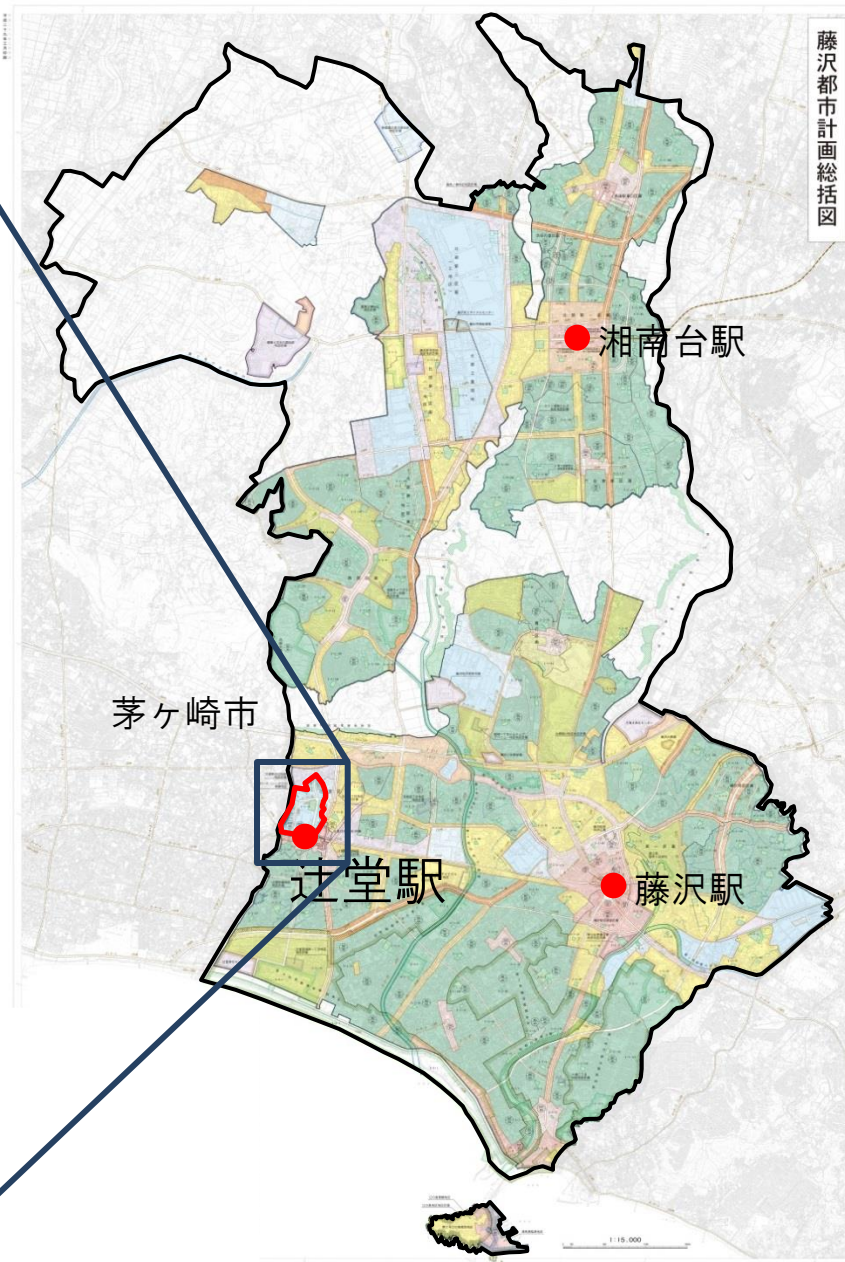
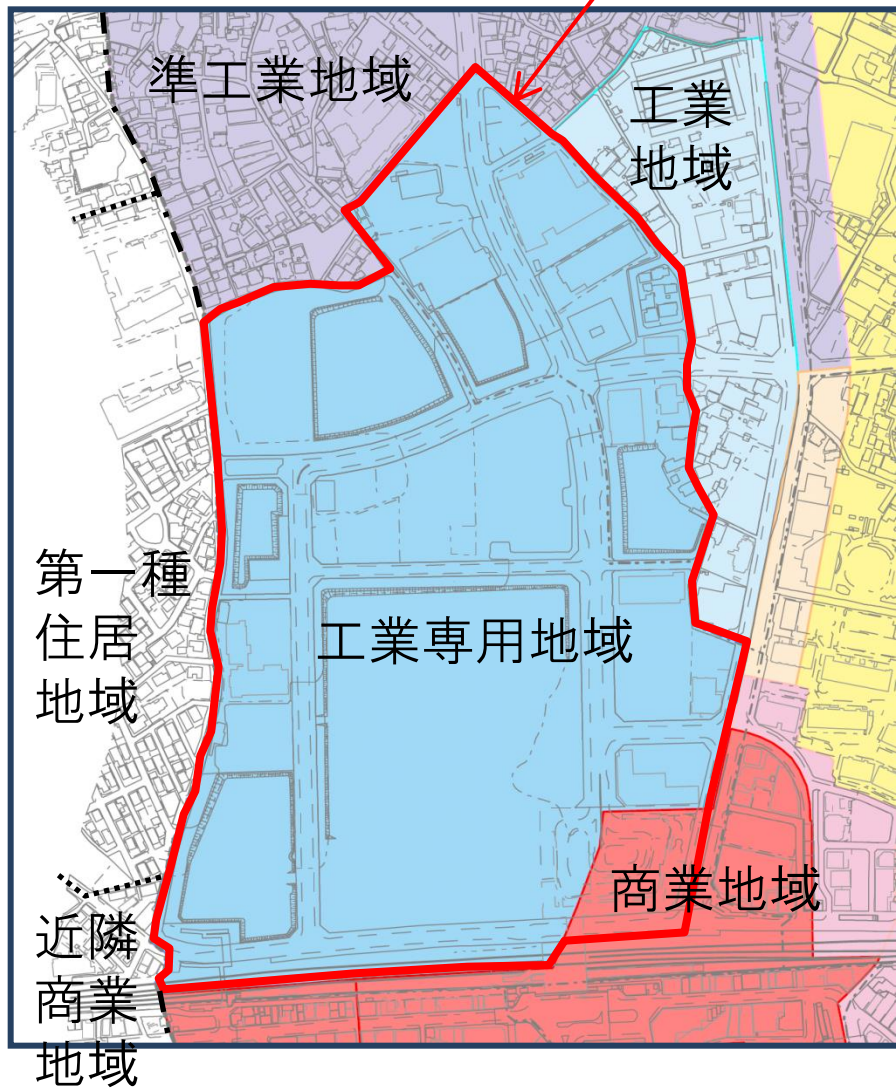
議第3号：藤沢都市計画地区計画の変更

（辻堂駅北口地区地区計画）

---

# 辻堂駅北口地区の位置

辻堂駅北口地区 (約26.0ha)



用途地域の変更に先行して、特定行政庁が地区計画の内容に沿って計画された建築物に対して許認可を行う制度を活用することにより、段階的な土地利用を計画誘導

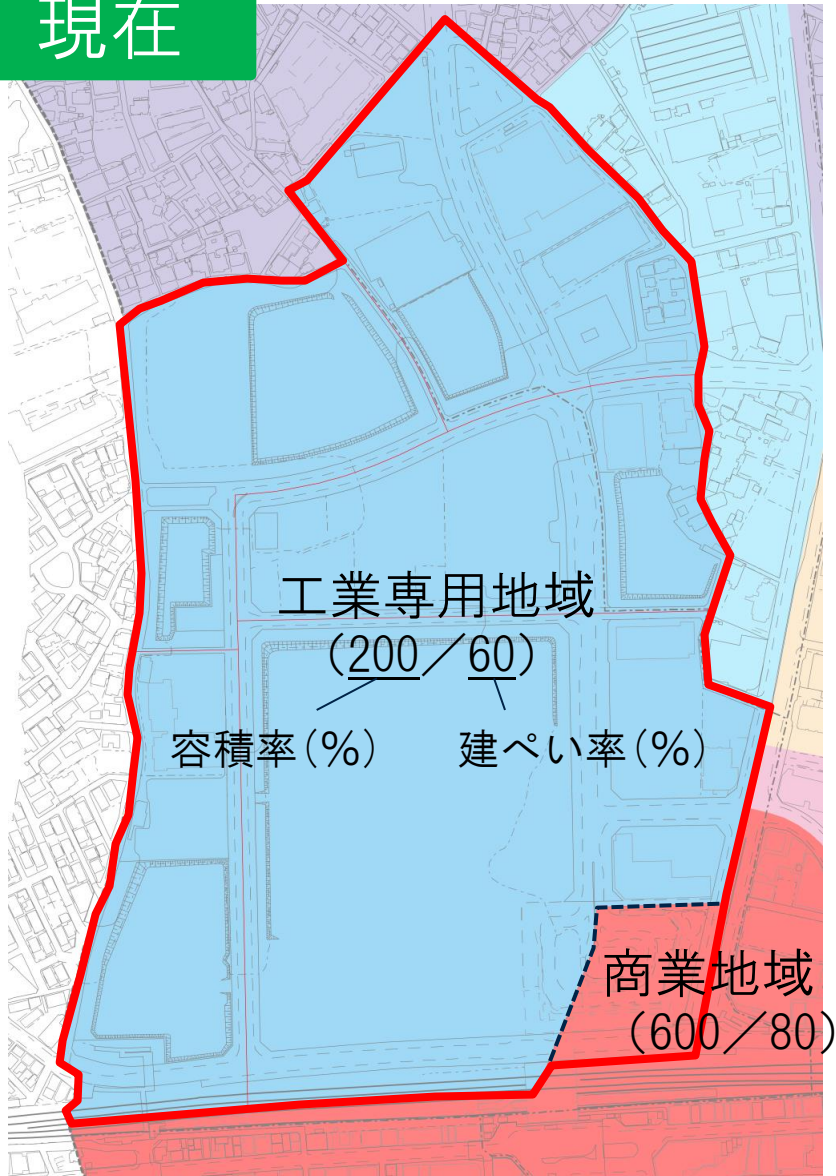


地区計画の目標に沿った土地利用転換が概ね図られたことから、当初の予定どおり、現在の土地利用に相応しい用途地域等へ変更

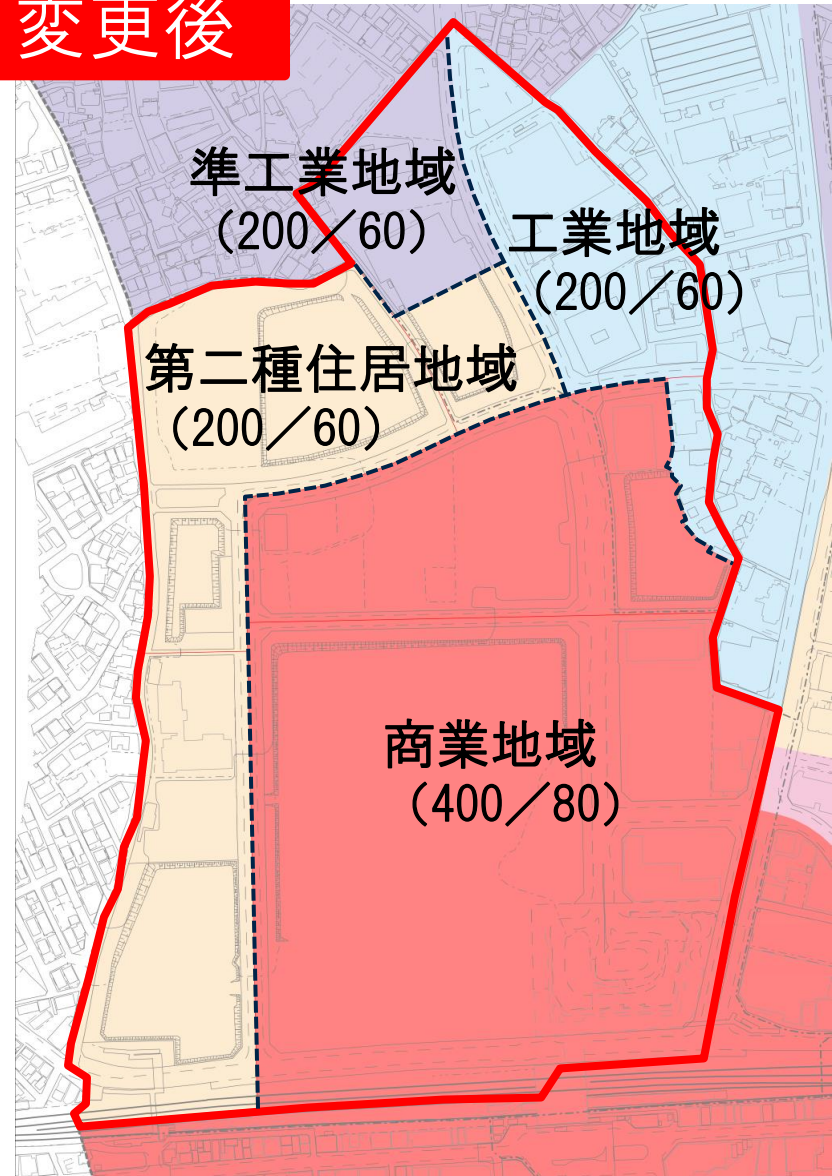


# 用途地域の変更（建ぺい率及び容積率）

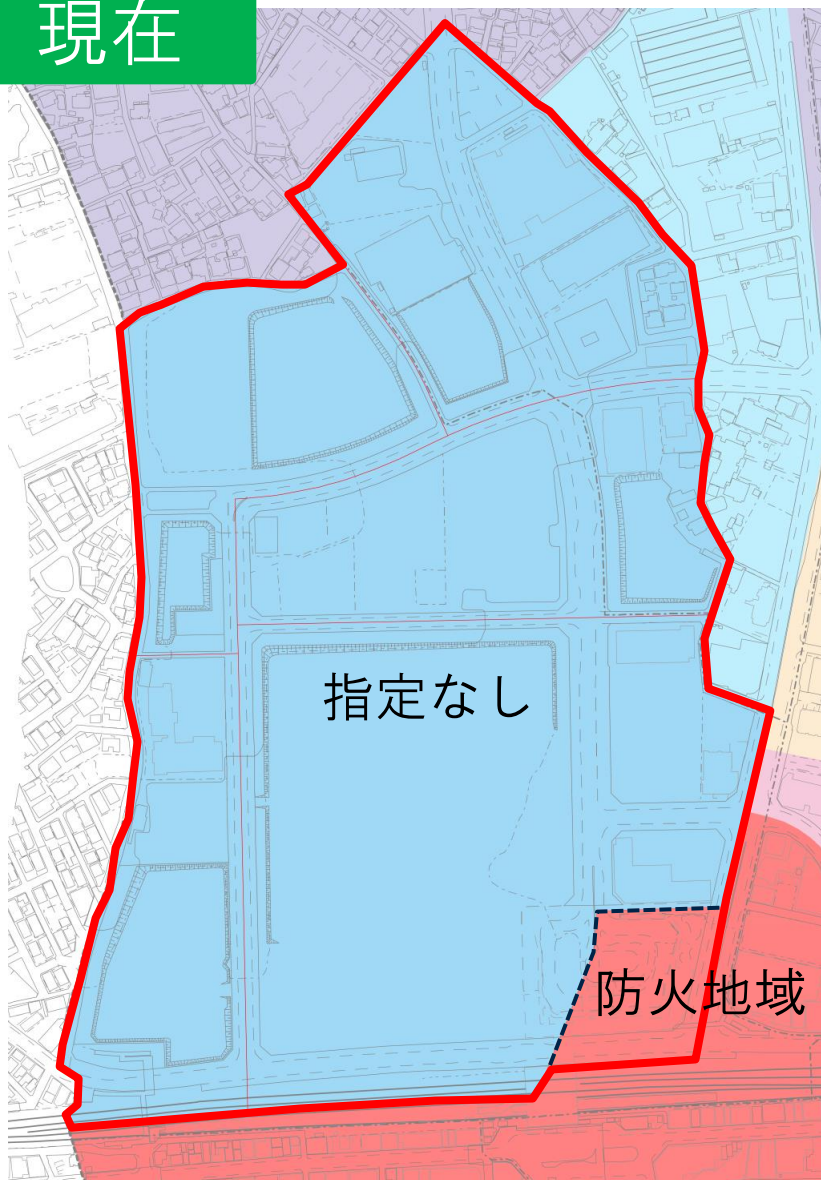
現在



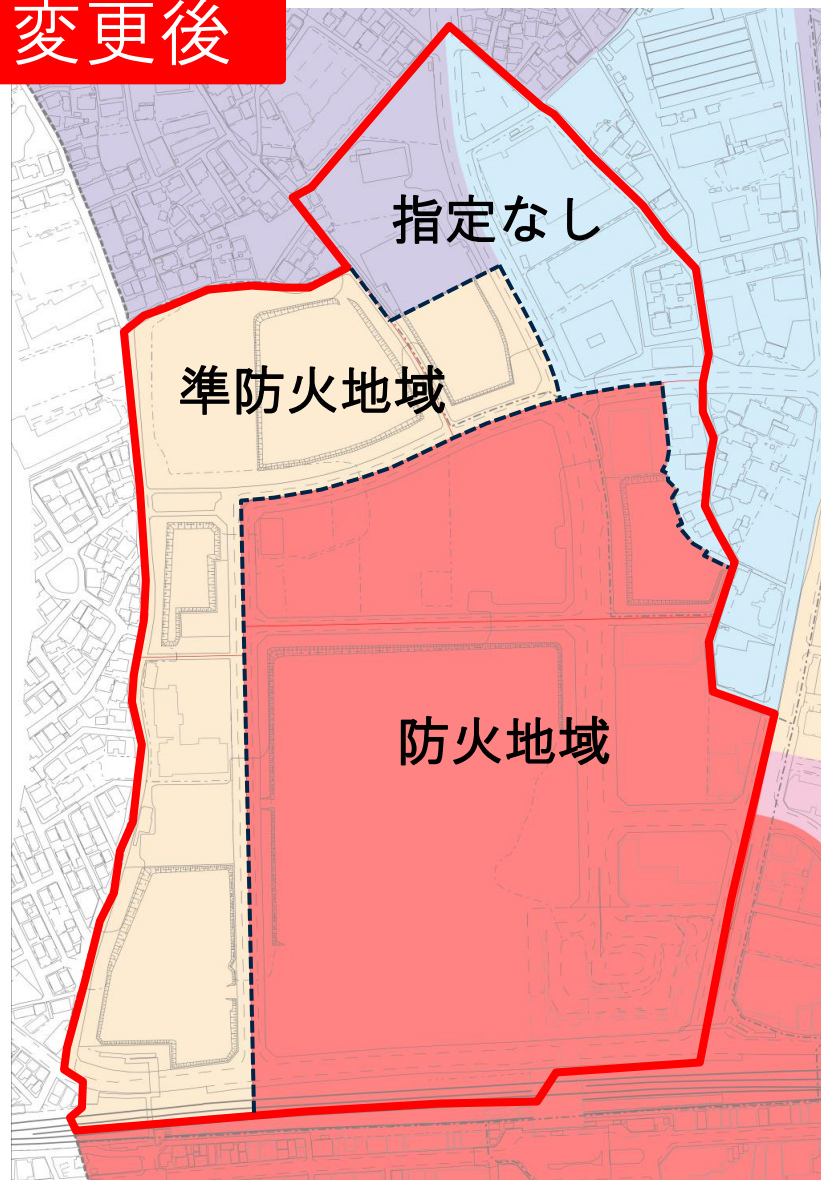
変更後



現在



変更後



## 辻堂駅北口地区地区計画で定めている主な事項

- ・ **地区計画の目標** **変更**
- ・ 区域の整備、開発及び保全に関する方針
  - 土地利用に関する方針
  - 公共施設等の整備の方針
  - **建築物等の整備の方針** **変更**
- ・ 地区整備計画
  - 地区施設（道路、歩行者用道路、歩道状空地）
  - **建築物等の用途の制限** **変更**
  - 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** **変更**
  - **建築物等の高さの最高限度** **変更**

## 地区計画の目標

現在

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、



変更後

（削除）

## 建築物等の整備の方針

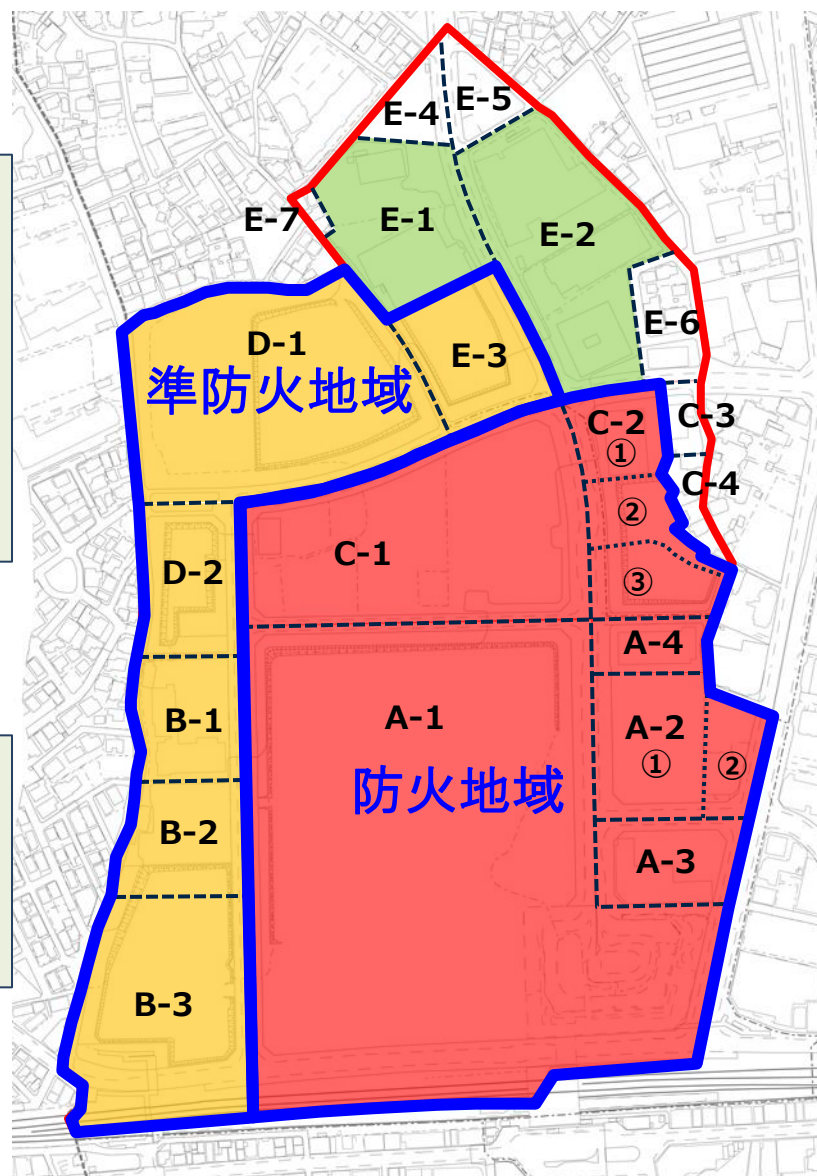
### 現在

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。



### 変更後

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。





## 建築物等の整備の方針

現在

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、



変更後

(削除)

## 建築物等の用途の制限

現在

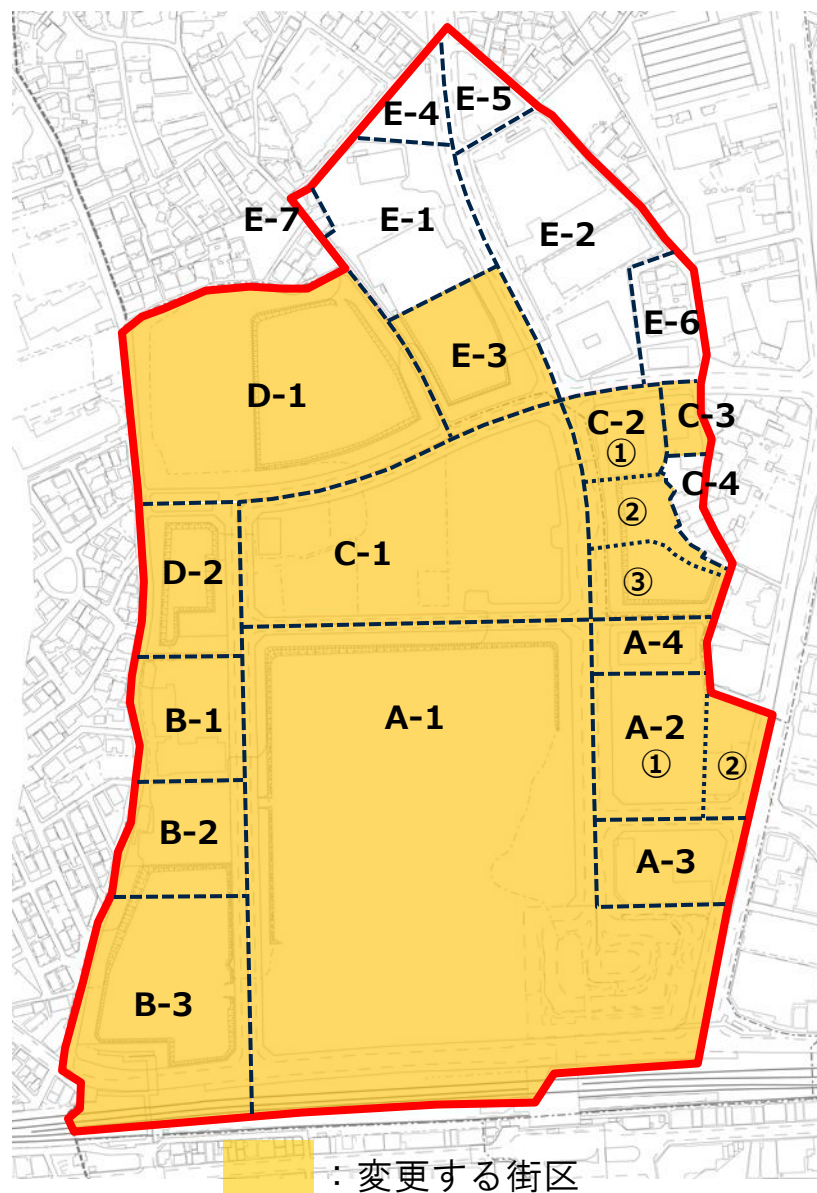
保育所、託児所



変更後

児童福祉施設（託児所を含む。）

※「児童福祉施設」とは  
児童福祉法第7条に規定する施設  
で、学童保育施設（放課後児童ク  
ラブ）などの児童厚生施設が該当

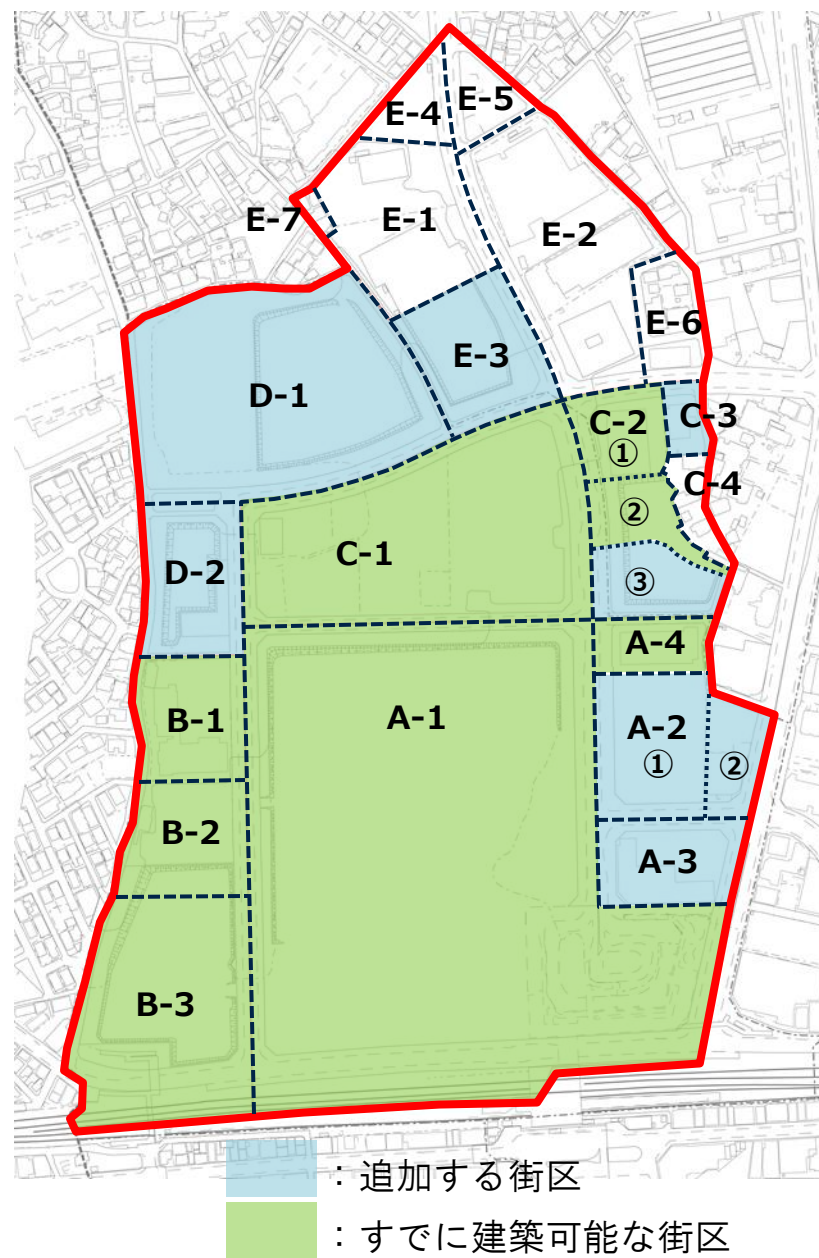


## 建築物等の用途の制限

### 追加

### 老人福祉施設

※「老人福祉施設」とは  
老人福祉法第5条の3に規定する  
施設で、老人デイサービスセンタ  
ー等が該当

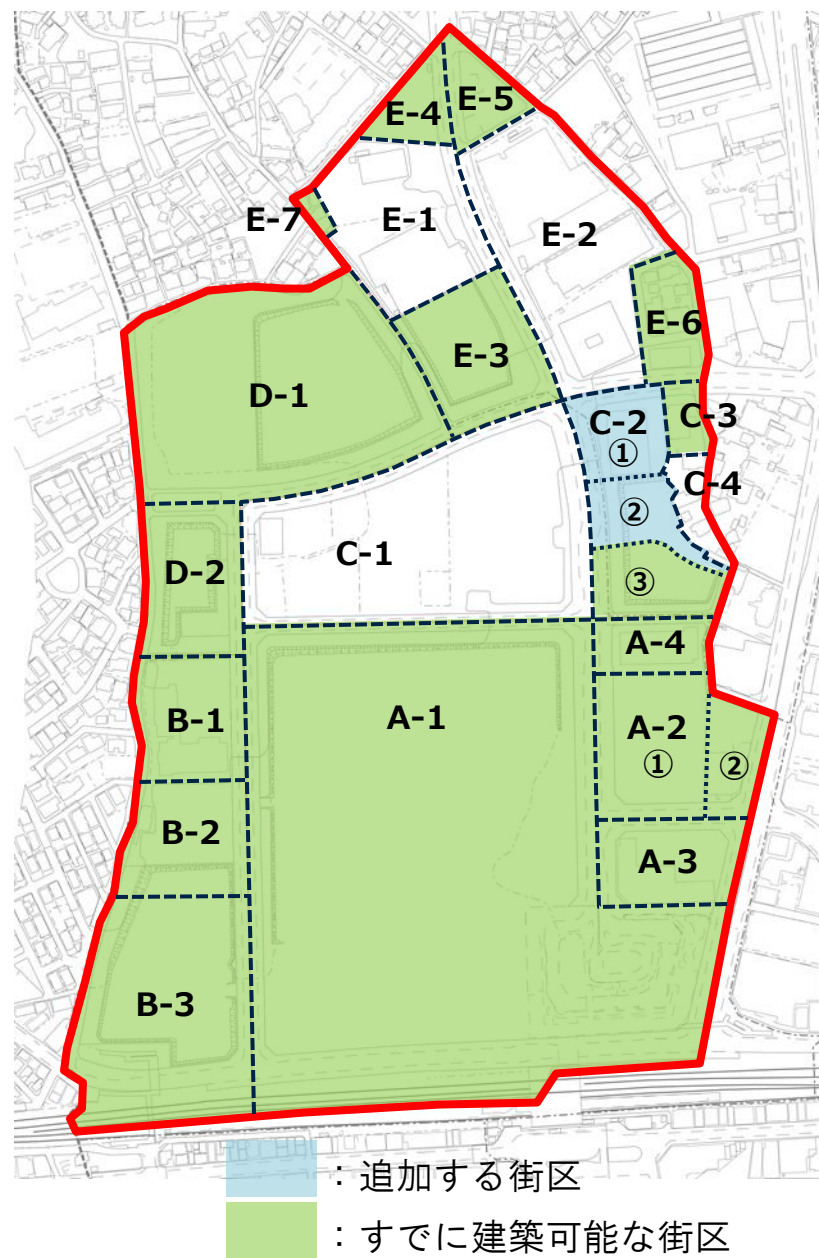


## 建築物等の用途の制限

### 追加

### 診療所

※「診療所」とは  
医療法第1条の5第2項に規定する施設で、患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するものが該当



## 建築物等の用途の制限

現在

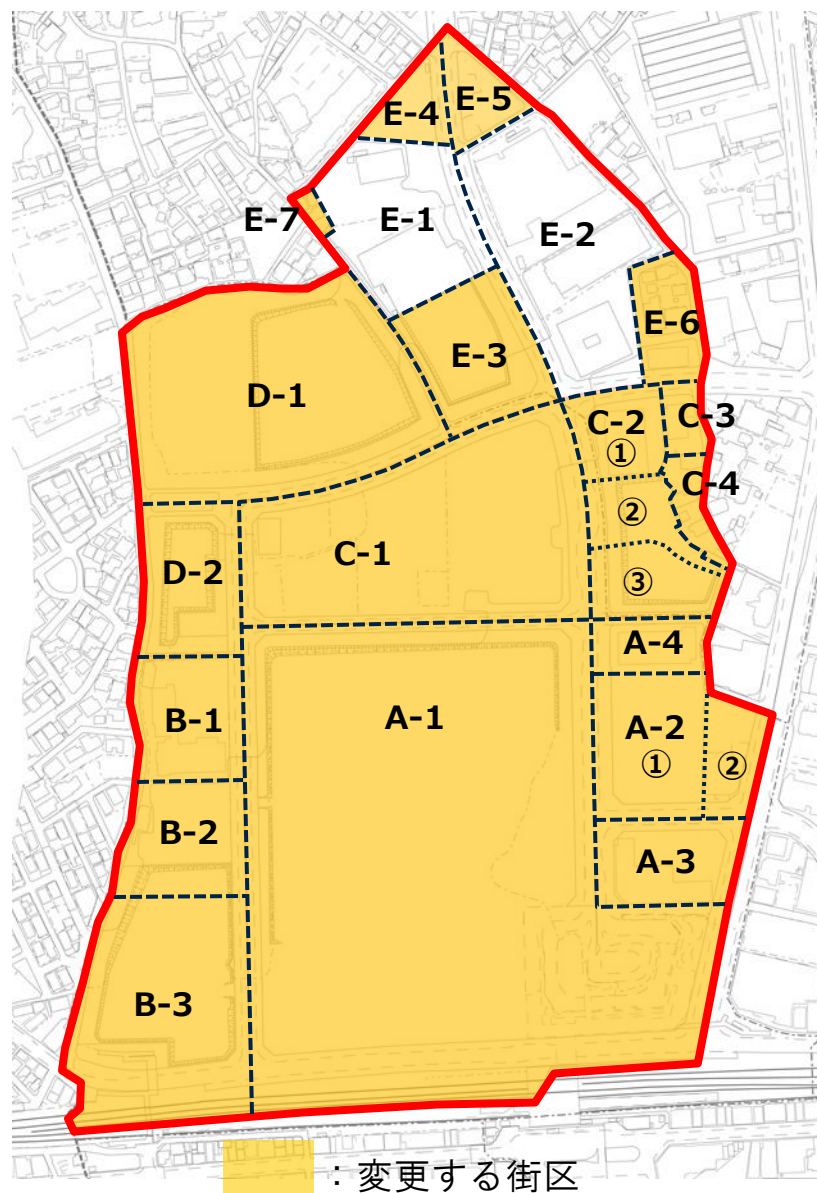
店舗、飲食店



変更後

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

※「建築基準法施行令第130条の5の2第5号に掲げる施設」とは  
学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設



：変更する街区

## 建築物等の用途の制限

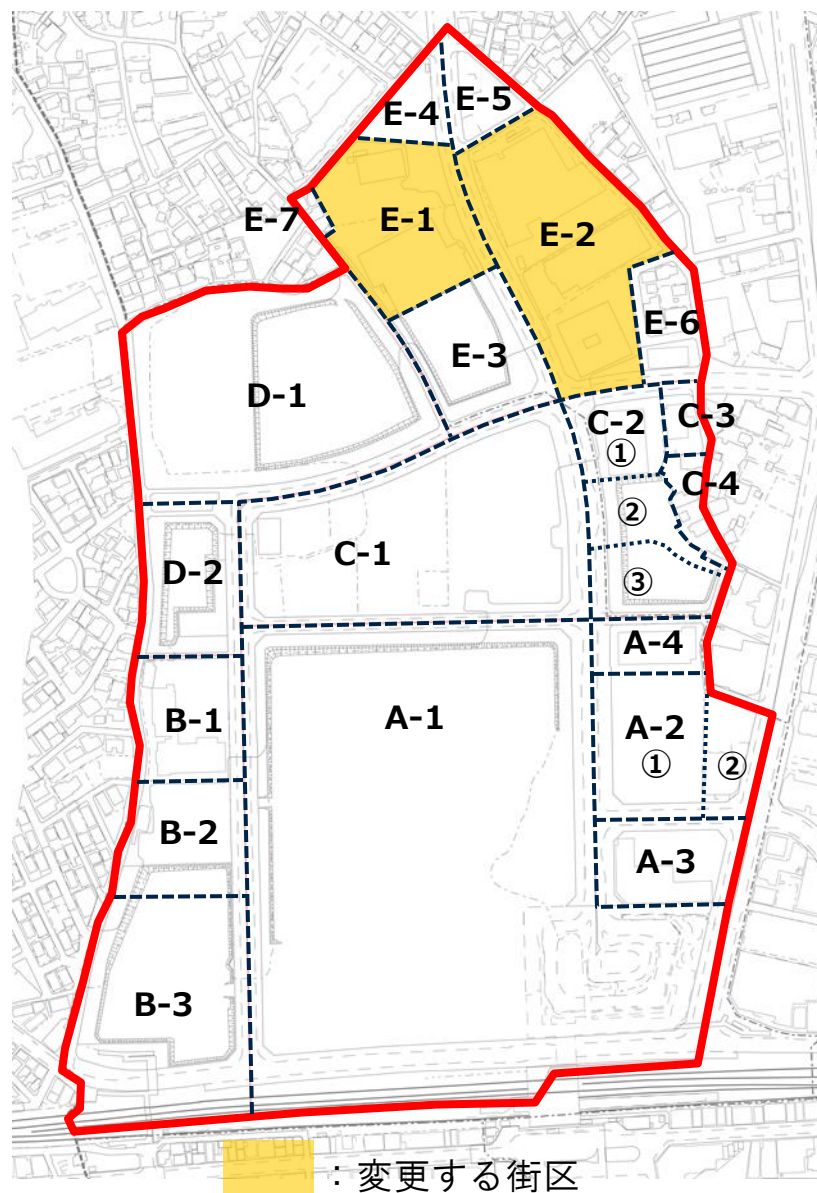
### 現在

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



### 変更後

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



## 建築物等の用途の制限

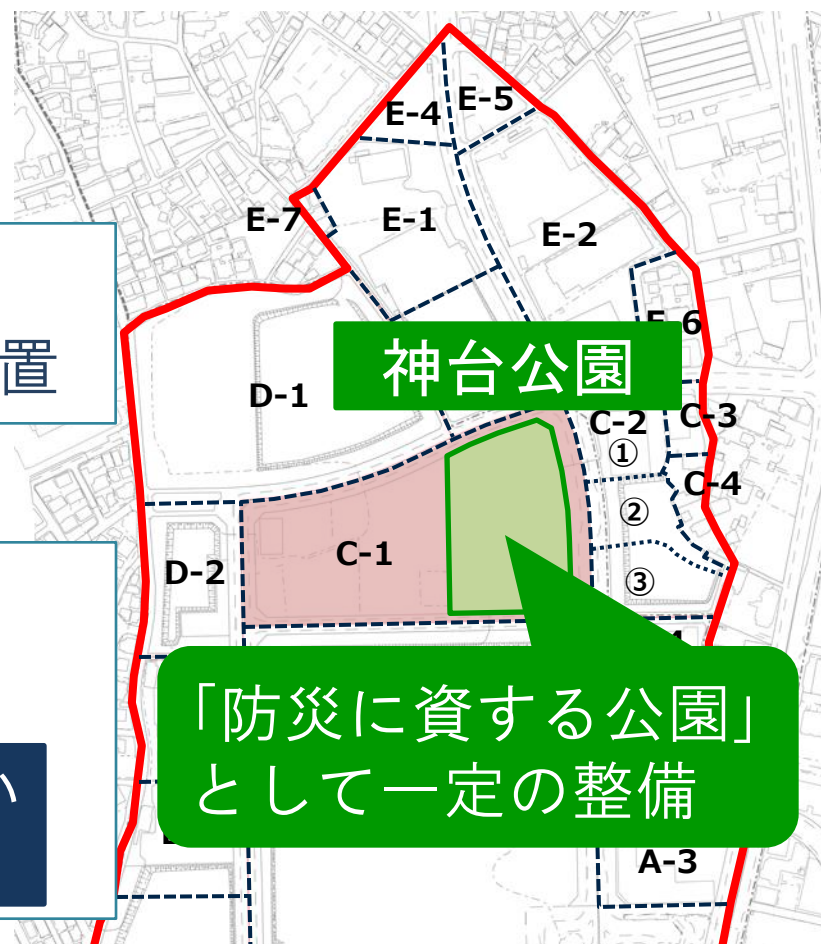
### 都市公園法の改正

- ・ 保育所等の占用物件への追加
- ・ 飲食店等の設置に対する特例措置

### 都市公園の機能

- ・ 休息、レクリエーション活動
- ・ 地震等災害時における避難地

＝建築物によって占有されない  
公共オープンスペース



「防災に資する公園」  
として一定の整備



具体の施設について、公園全体の面積や一般  
公衆の自由な利用への影響等を考慮しながら  
公園管理者が適切に判断

## 建築物の敷地面積の最低限度

現在

59,000㎡

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。

変更後

59,000㎡

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. 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㎡以上であるものに限る。）

2. 公益上必要な建築物





## 建築物等の高さの最高限度

### 現在

対象区域	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
<u>当該地区計画の地区内</u> (B-1、B-2、B-3、D-1、D-2、E-1、E-3、E-4、E-7) 街区	<u>4時間</u>	<u>2.5時間</u>



### 変更後

対象区域	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
(削除)		

8月31日 第162回藤沢市都市計画審議会 報告



11月7日 都市計画説明会 出席者：6名  
場 所：明治公民館



12月25日 神奈川県との法定協議（異存なし）



1月5日から1月19日 都市計画の案の縦覧  
縦覧者・意見書の提出なし

2月7日 第164回藤沢市都市計画審議会 付議



4月中（予定） 告示