

辻堂駅北口地区の都市計画変更について

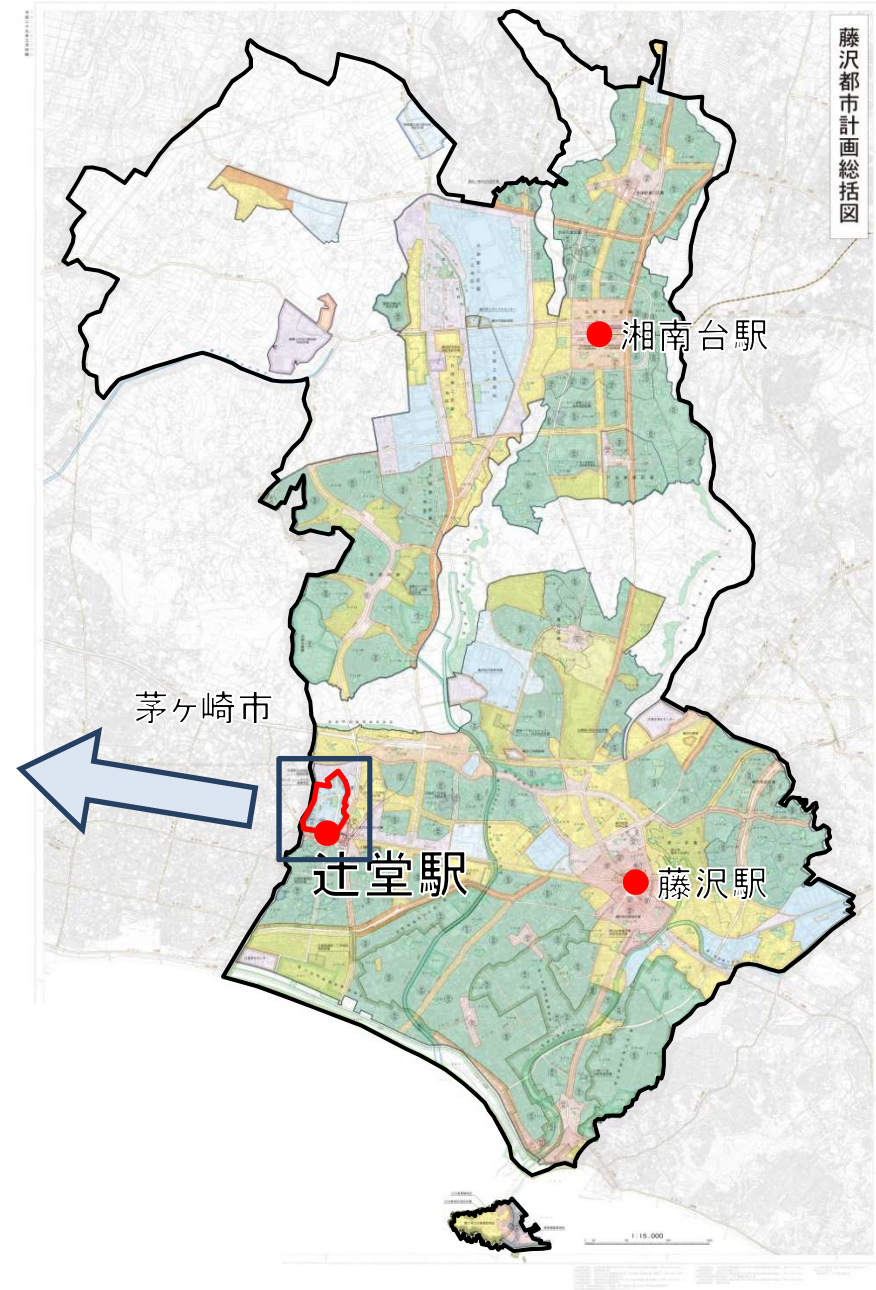
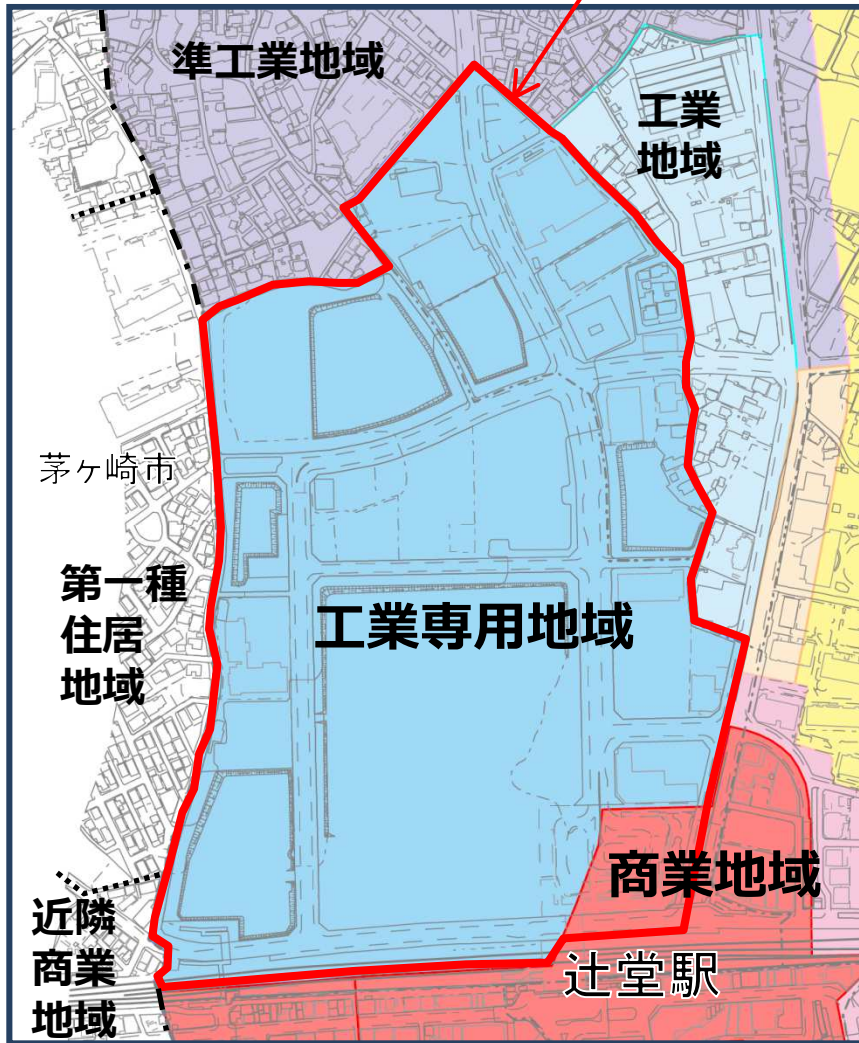
藤沢都市計画用途地域の変更

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

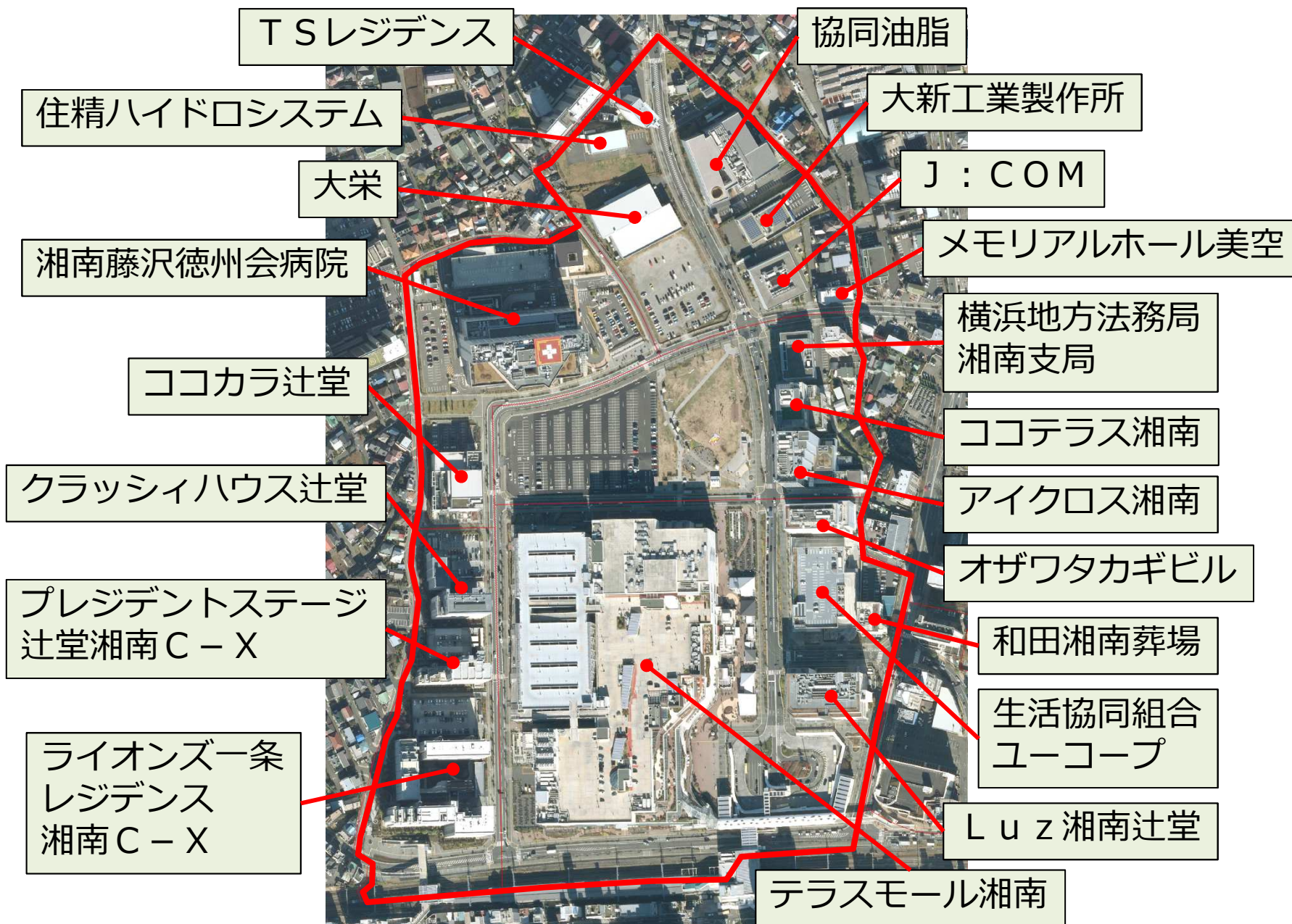
藤沢都市計画地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

辻堂駅北口地区の位置

辻堂駅北口地区地区計画区域 (26.0ha)



辻堂駅北口地区の現在の状況



辻堂駅北口地区のこれまでの経緯

◆平成14年
関東特殊製鋼の全面撤退

◆平成17年7月
「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」の策定

◆平成17年12月
「辻堂駅北口地区地区計画」の都市計画決定
(再開発等促進区を定める地区計画)

◆平成18年
「湘南C-Xまちづくりガイドライン」の策定

◆平成19~23年
4回にわたり「辻堂駅北口地区地区計画」の都市計画変更

辻堂駅北口地区の位置づけ

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

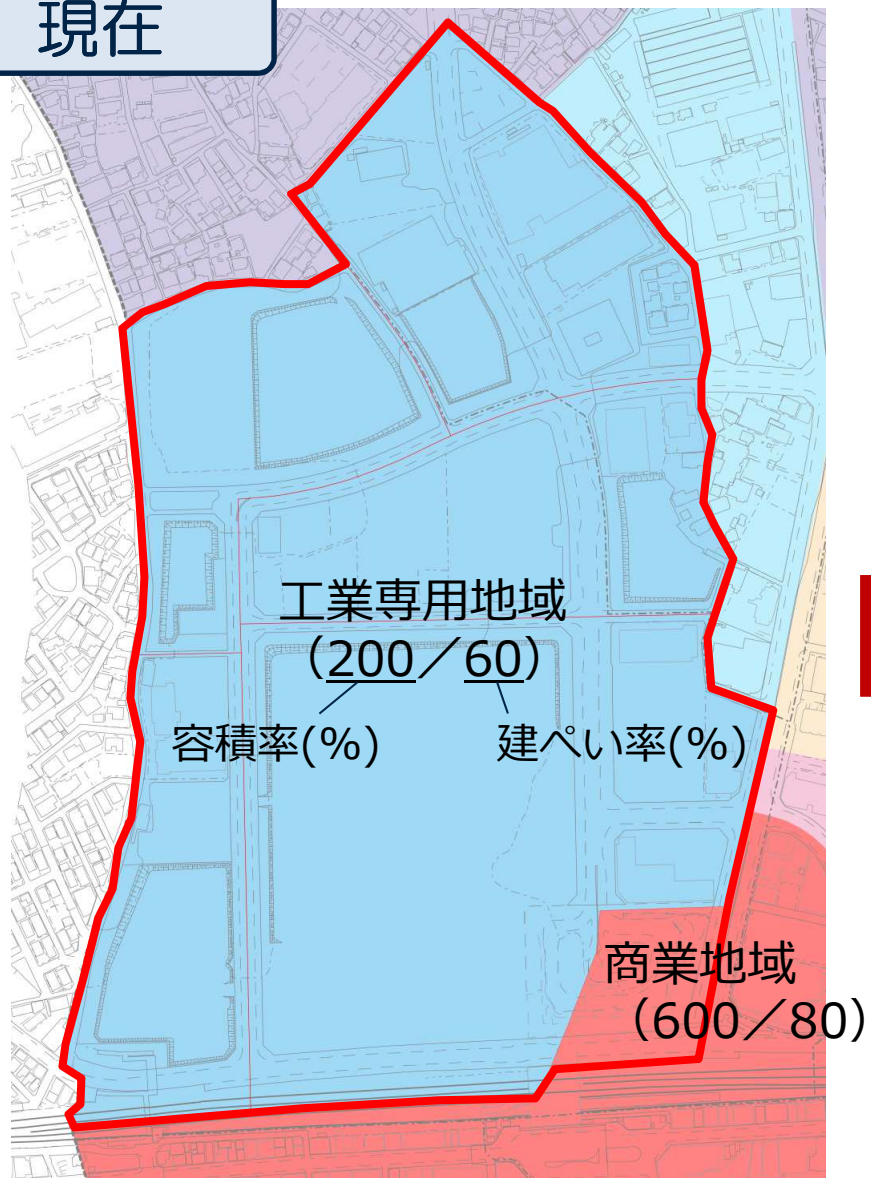
辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換がおおむね図られたことから、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

辻堂駅周辺地区まちづくり方針

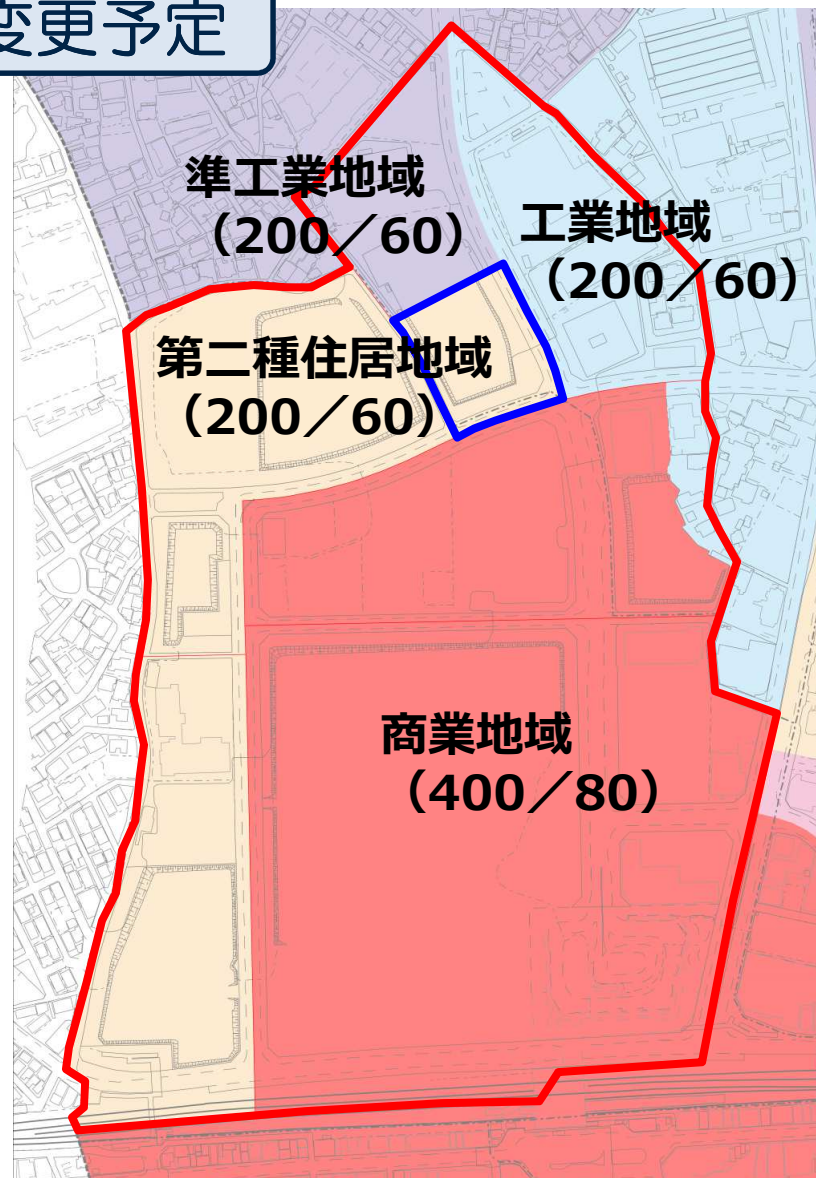
土地利用の計画誘導や段階的都市基盤施設整備を踏まえ都市再生事業が完了し、土地利用が明確になった段階など、都市計画を変更する必要性が生じた段階で、その土地利用にふさわしい用途地域の見直しや地区計画の内容の充実を図る。

用途地域の変更（建ぺい率及び容積率）

現在

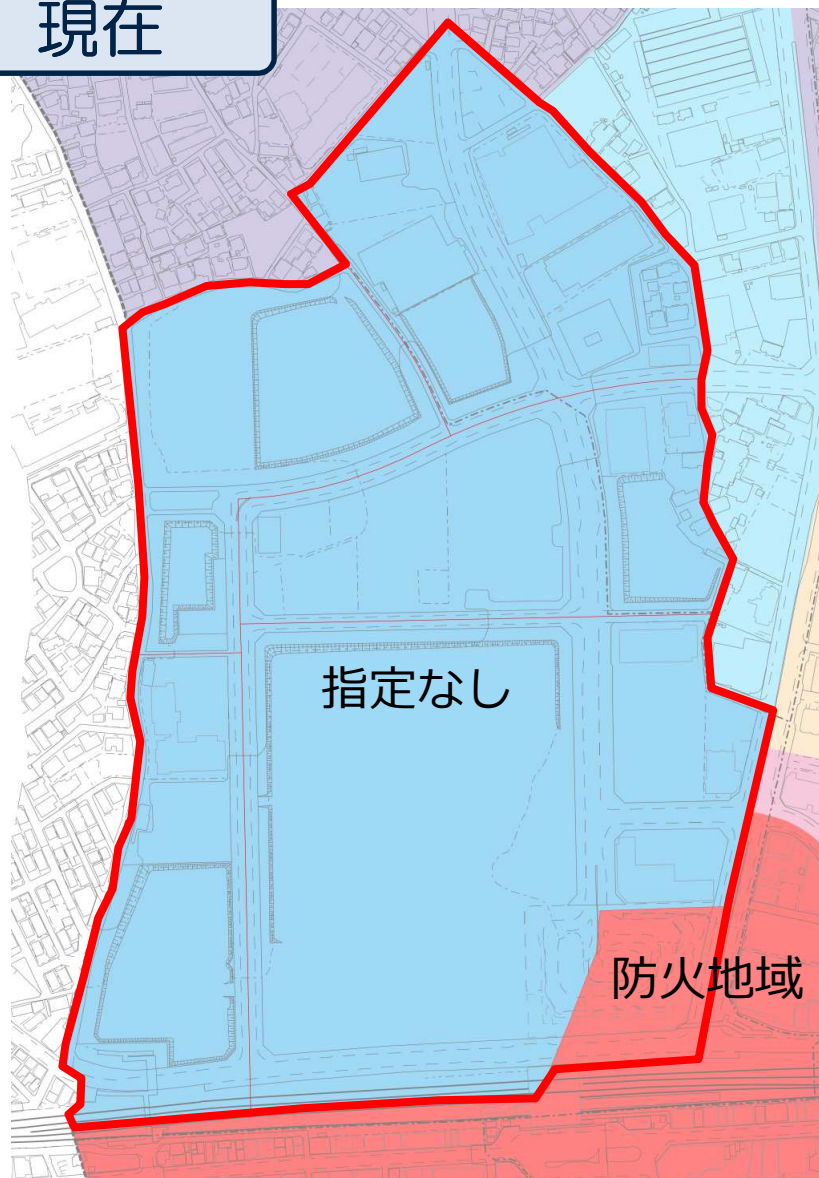


変更予定

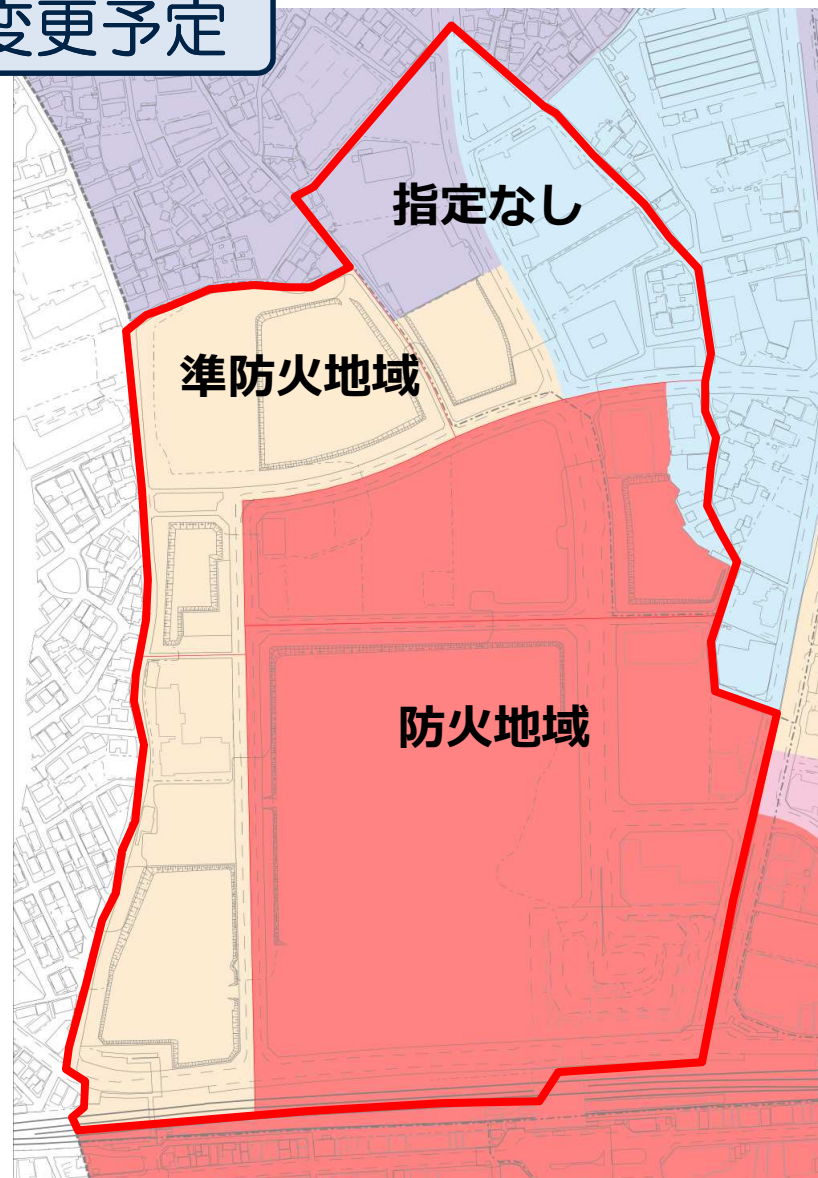


防火地域及び準防火地域の変更

現在

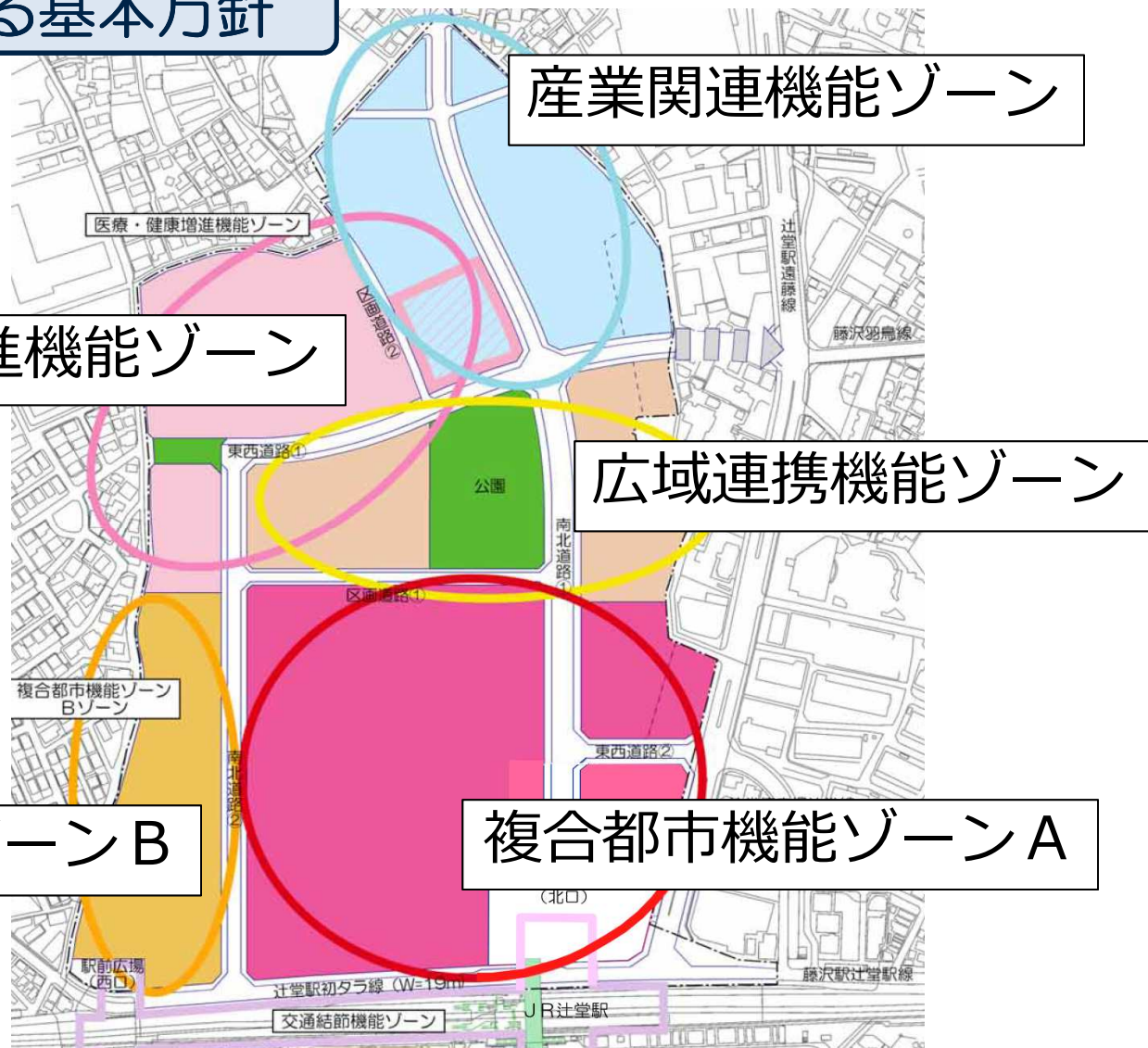


変更予定



地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

土地利用に関する基本方針



土地利用計画図（辻堂駅周辺地区まちづくり方針）

地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

建築物等の用途の制限

現在

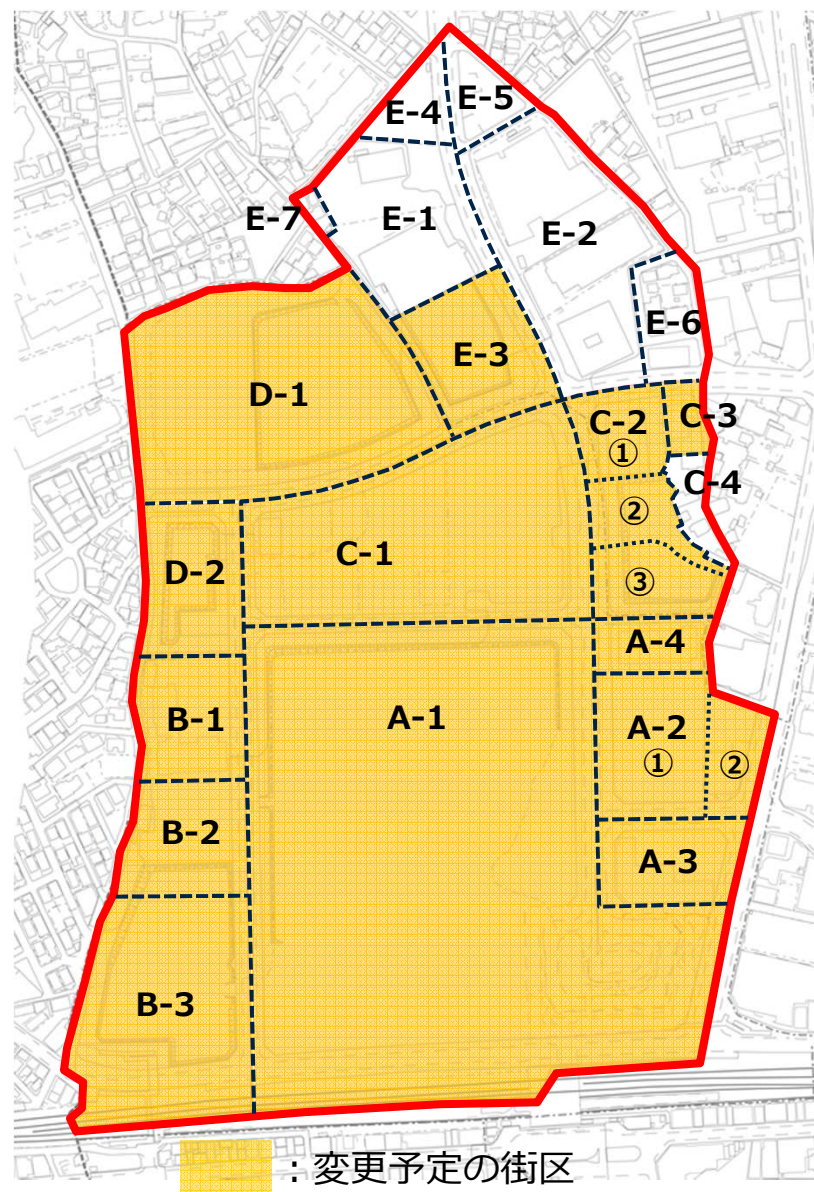
保育所、託児所



変更予定

保育所、託児所 その他の児童福祉施設

※「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
児童厚生施設等が該当



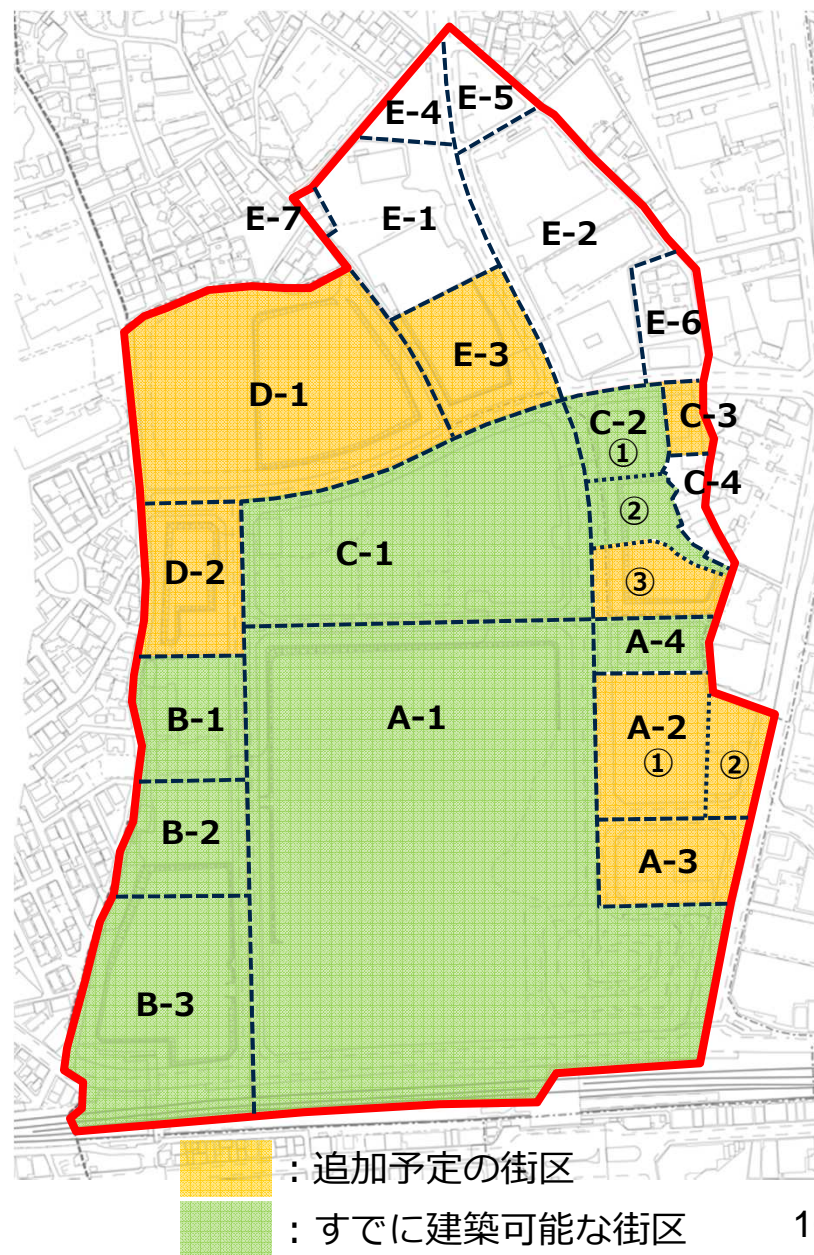
地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

建築物等の用途の制限

追加予定

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



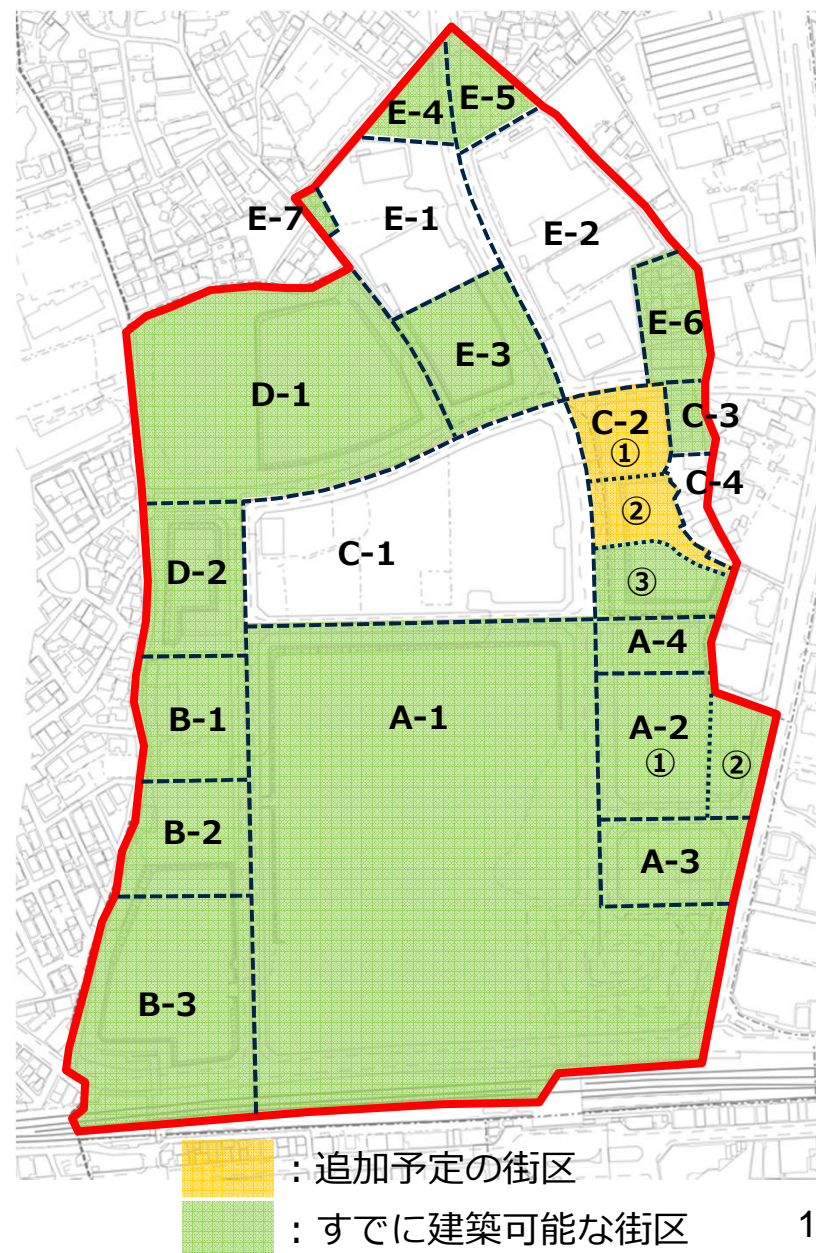
地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

建築物等の用途の制限

追加予定

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



地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

建築物等の用途の制限

現在

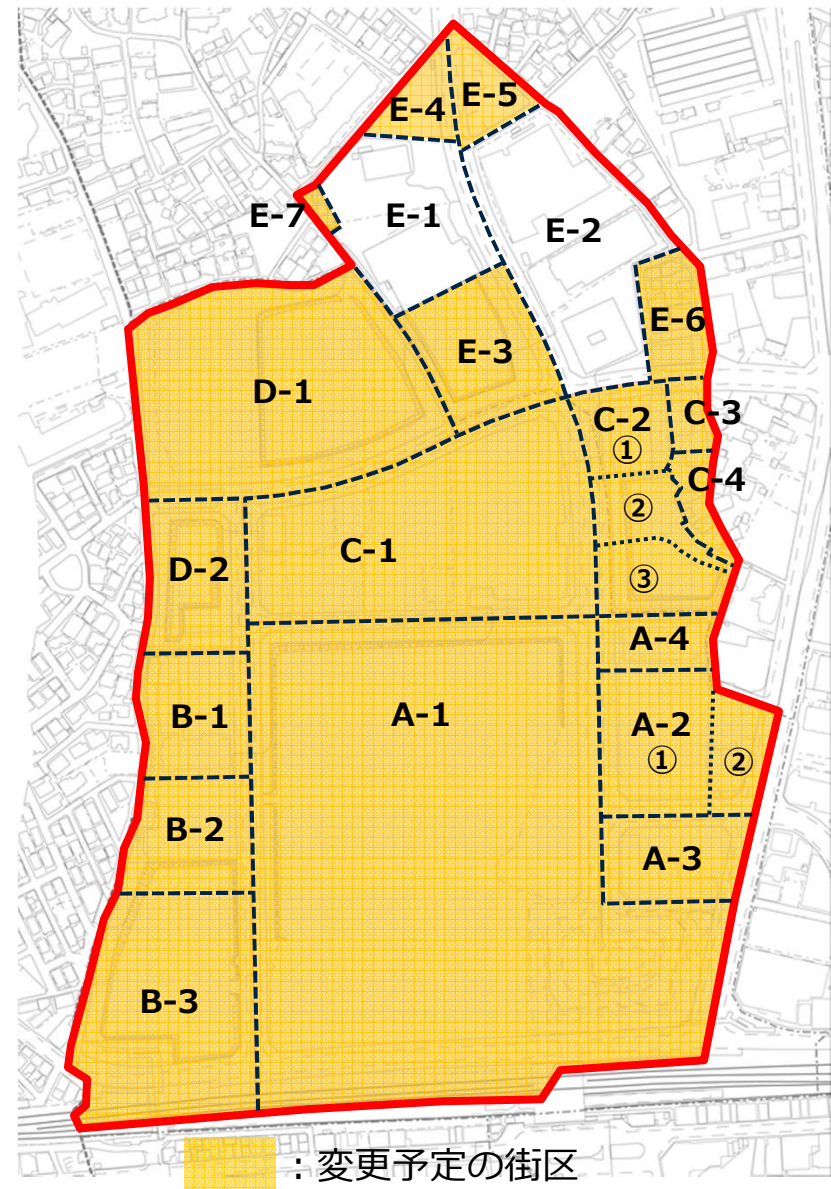
店舗、飲食店



変更予定

店舗、飲食店 その他これらに類するもの

※「その他これらに類するもの」とは
学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに
類する施設が該当



地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

建築物の敷地面積の最低限度

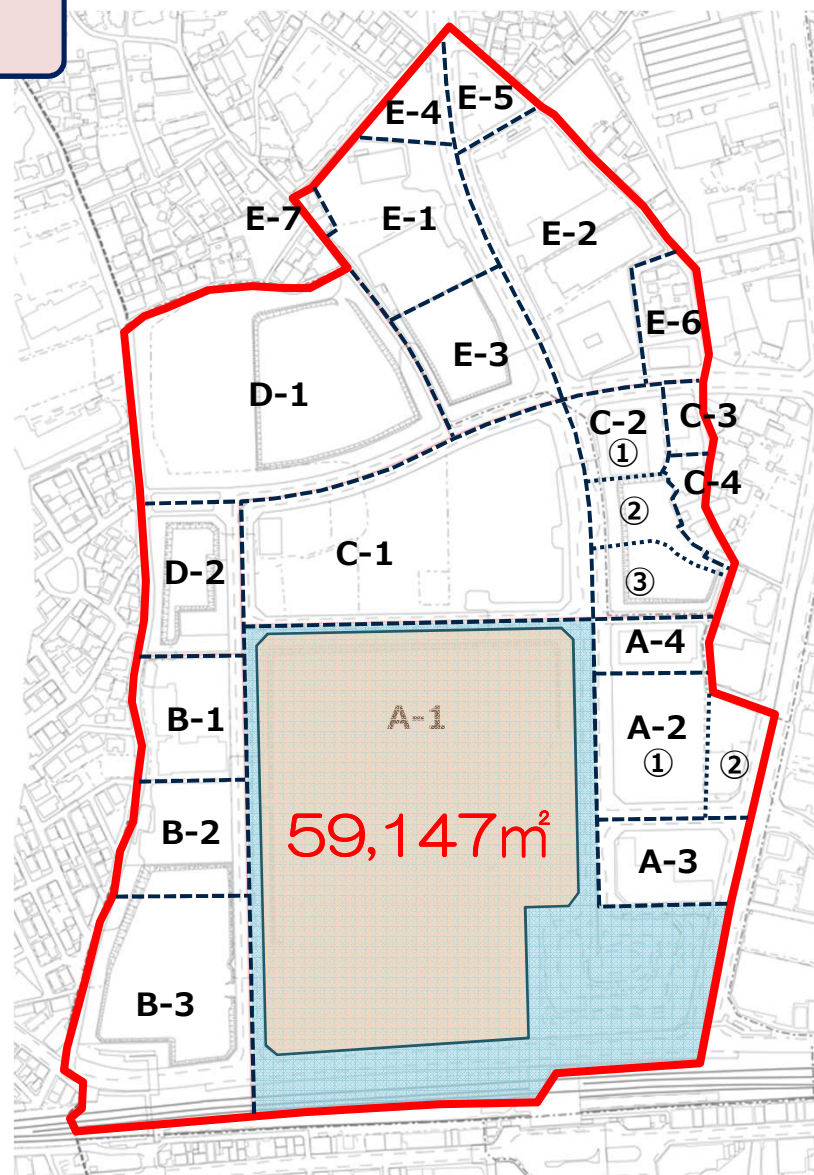
現在

59,000m²

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。

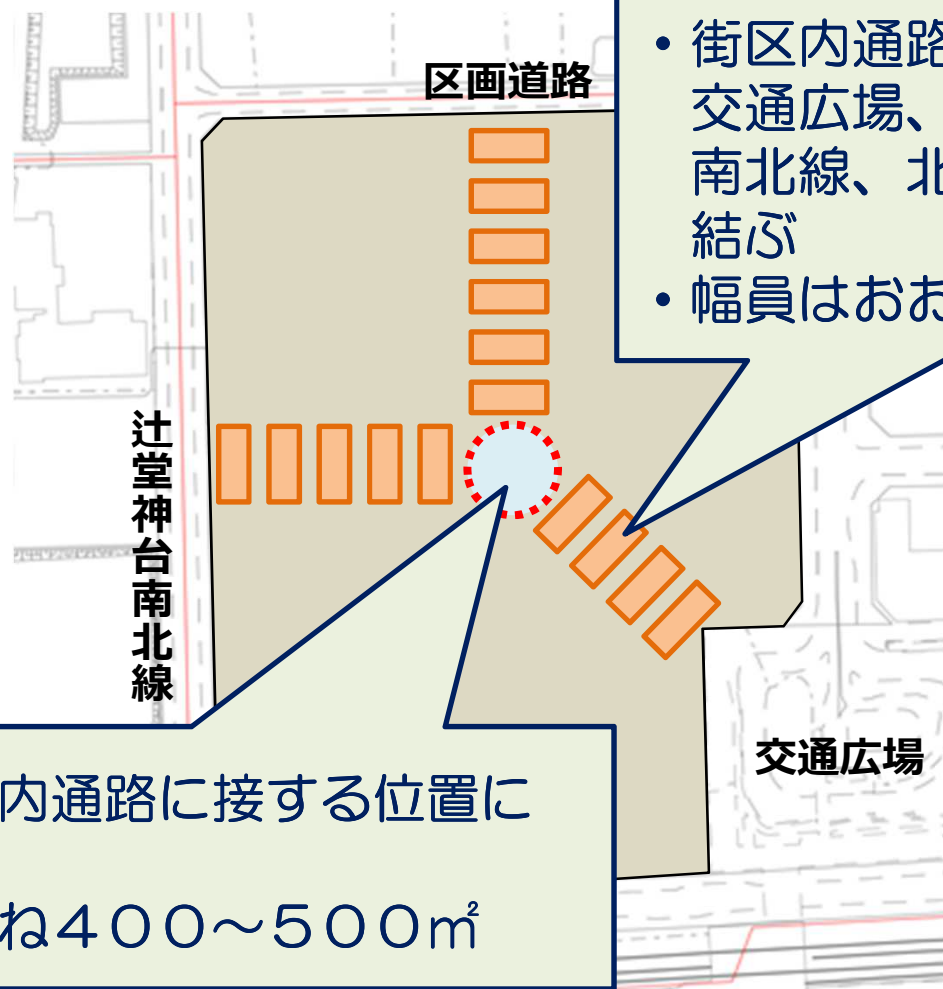
敷地分割を可能にするだけでは統一感のないまちになるおそれ

「湘南C-Xまちづくりガイドライン」に沿ったまちづくりが必要



地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

湘南C-Xまちづくりガイドライン



- 街区内通路は、辻堂駅北口交通広場、西側の辻堂神台南北線、北側の区画道路を結ぶ
- 幅員はおおむね4m

- 広場は、街区内通路に接する位置に設ける
- 面積はおおむね400~500m²

地区計画の変更（辻堂駅北口地区地区計画）

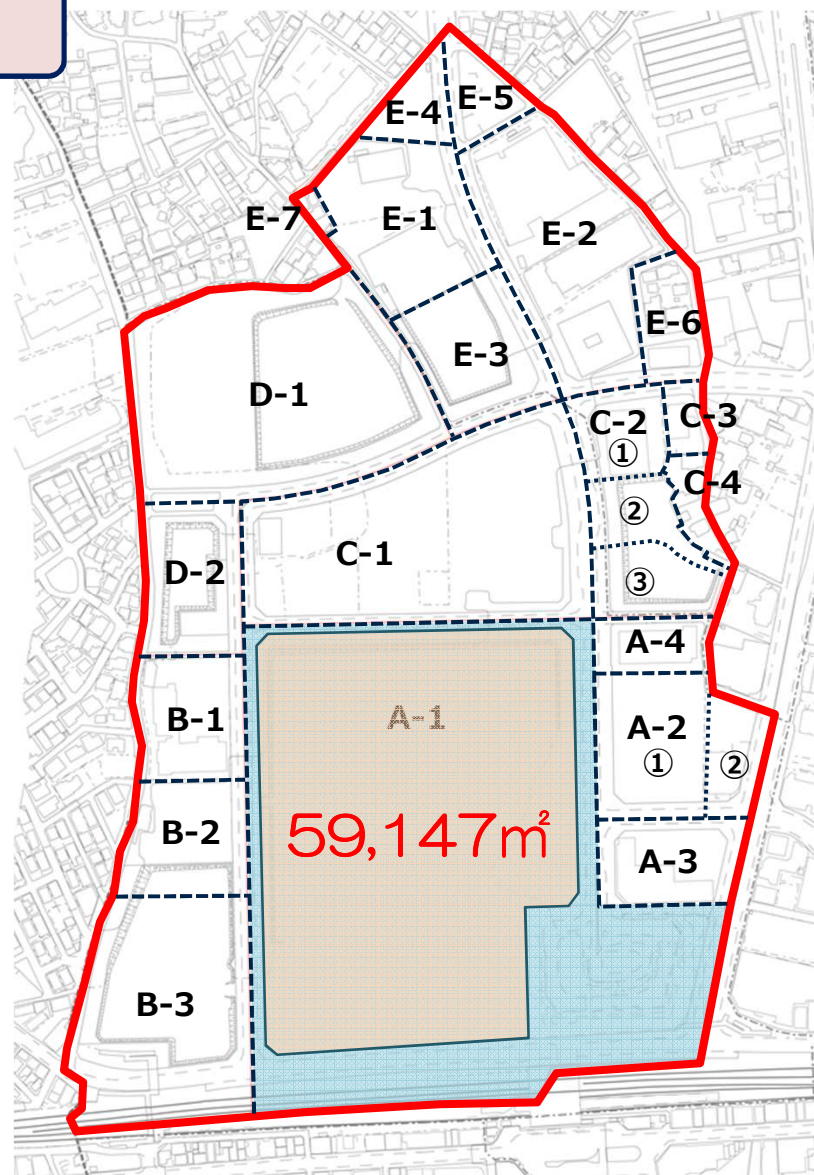
建築物の敷地面積の最低限度

変更予定

59,000m²

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15,000m²以上であるものに限る。）
2. 公益上必要な建築物



都市計画変更スケジュール

