

3. 辻堂駅周辺地区地区計画

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画辻堂駅周辺地区地区計画を次のように決定する。

名 称	辻堂駅周辺地区地区計画
位 置	藤沢市 辻堂字熊ノ森、辻堂神台一丁目及び辻堂新町一丁目地内
面 積	約2.8ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標 本地区は、JR東海道線辻堂駅周辺地域に位置する、商業、業務地であり、土地区画整理事業によって、道路、宅地等の都市基盤の整備が進められている。 今後は、本市の南西部における新たな都市拠点として、商業、業務、文化機能の充実を図り、辻堂駅周辺地域にふさわしい、魅力ある都市環境の形成と活力あるまちづくりを目的とする。
	土地利用の方針 土地の合理的な高度利用を図るため、敷地や建築物の協調・共同化を促進し、公開空地等のオープンスペースを確保し、プロムナードや、ポケットパーク等を有機的に創出、整備することにより、駅周辺地区にふさわしい、土地利用の適正化と商業、業務の活性化を図る。
	建築物等の整備方針 <ul style="list-style-type: none"> 商業地にふさわしい街区形成を図るため、建築物の共同化を推進、誘導し、良好な都市環境づくりに努める。 安全で快適な歩行空間を創出するため、建築物の壁面の後退や、沿道の緑化等、歩行空間のネットワークを形成する。 建築物の用途の混在による環境悪化を防止するため、風俗営業施設等の制限を行う。

理 由

辻堂駅周辺地区用途地域の変更にともない、本市の南西部における新たな都市拠点として、商業・業務・文化機能の充実を図り、魅力ある都市環境の形成と活力あるまちづくりを誘導・推進するため、本案のように決定するものである。

当初決定 H 2. 10. 23 市告示第67号
変 更 な し

地区整備計画（素案）

地 区 整 備 計 画	建 築 物 に 関 連 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。 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4項各号に掲げる営業に係わる建築物（対象地区 A. B. C. D地区）・・・（注） 2. 建築基準法別表第2（は）項第5号に掲げる倉庫業を営む倉庫。
		建築物の壁面の位置の制限	建築物の1階部分における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、別添計画図による数値以上としなければならない。ただし、次に該当する場合においてはこの限りではない。 ・道路隅切部分で構造上独立柱等を設置する場合において柱等から外壁までの有効距離が計画図による数値以上ある場合。
		建築物の意匠の制限	素材・色彩に留意し、周辺環境との調和に心がける。
		環境緑化	外壁と敷地境界との間の空間については、樹木や花等緑化に努める。

（注） 風俗関連営業に該当する営業

- 1号営業 個室付浴場
- 2号営業 ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場等
- 3号営業 ラブホテル、モーテル、モーテル類似、レンタルルーム等
- 4号営業 アダルトショップ、大人のおもちゃ
- 5号営業 個室マッサージ類

建築物等の用途の制限

（現行制度）

風俗関連営業に該当する営業		建築基準法		風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（神奈川県条例）		備考
		近商地域	商業地域			
1号営業	個室付浴場	×	○	県下全域	×	
2号営業	ヌードスタジオ・のぞき劇場 ストリップ劇場	×	○	県下全域	×	
3号営業	ラブホテル・モーテル モーテル類似・レンタルルーム	○	○	モーテル - 県下全域	×	(A・B地区— ×) (C・D地区— ○)
				その他 - 商業地域外	×	
4号営業	アダルトショップ 大人のおもちゃ	○	○	商業地域外	×	(A・B地区— ×) (C・D地区— ○)
5号営業	個室マッサージ	×	○	県下全域	×	

ブロック名	用途			地区計画のねらい	建築物等									備考	
	地域	容積率	建ぺい率		用途	容積率	建ぺい率	敷地面積	建築面積	壁面位置	高さ	形態意匠	緑化		
A・Bブロック	近隣商業	300%	80%	商業、業務機能の充実及び土地の合理的利用の増進を図る	○						○		○	○	
Cブロック	商業	600%	80%	商業施設の適正な集積及び土地の合理的な高度利用を図る	○						○		○	○	
Dブロック	商業	600%	80%	駅前広場に面しており、広場機能との整合に努め、業務を主とした街区形成及び適正、かつ合理的な土地の高度利用を図る	○						○		○	○	
Eブロック	商業	600%	80%	商業施設の適正な配置及び共同化に向け誘導を図る	○						○		○	○	