

3. 戸塚駅西口地区地区計画の変更 および戸塚駅前中央地区地区計画の決定

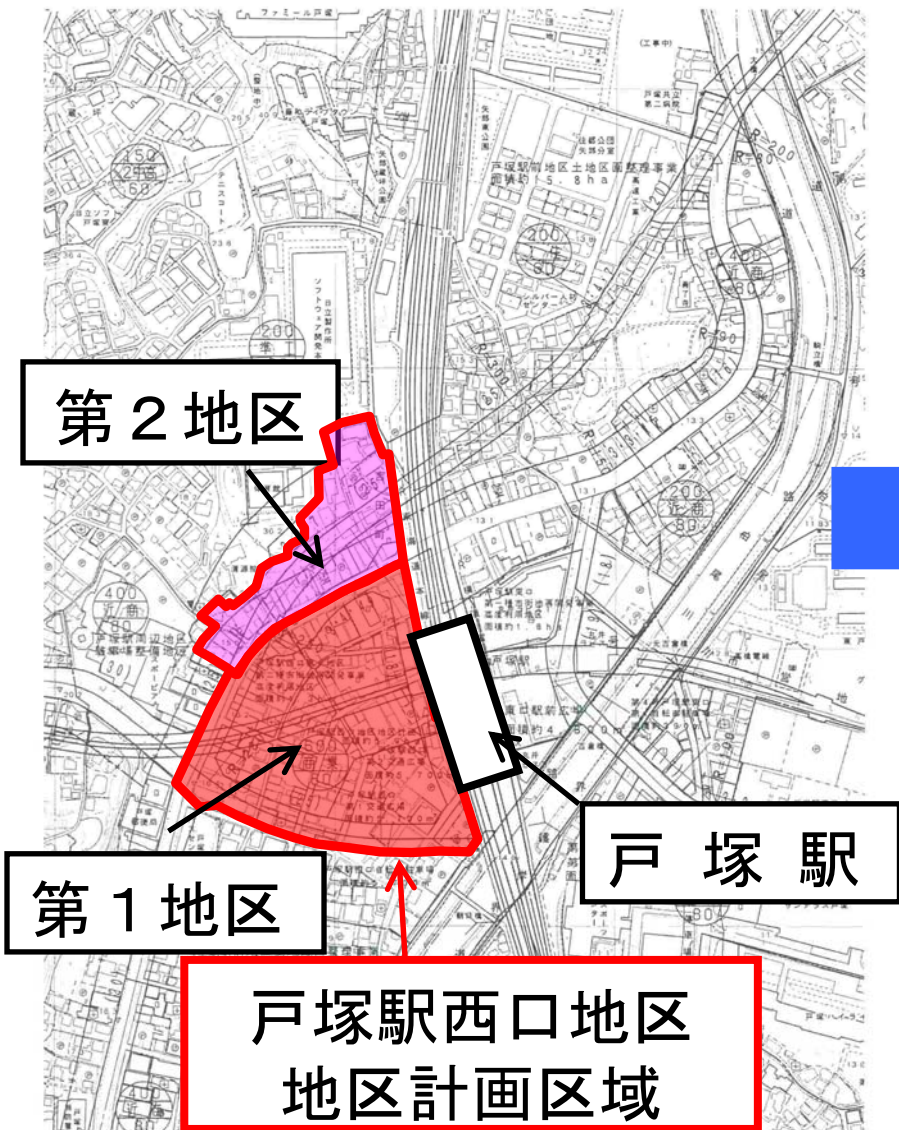
地区計画とは・・・？

地区の特性に応じて、建築物の用途、
建ぺい率、容積率、高さなどの制限を
きめ細かく定める

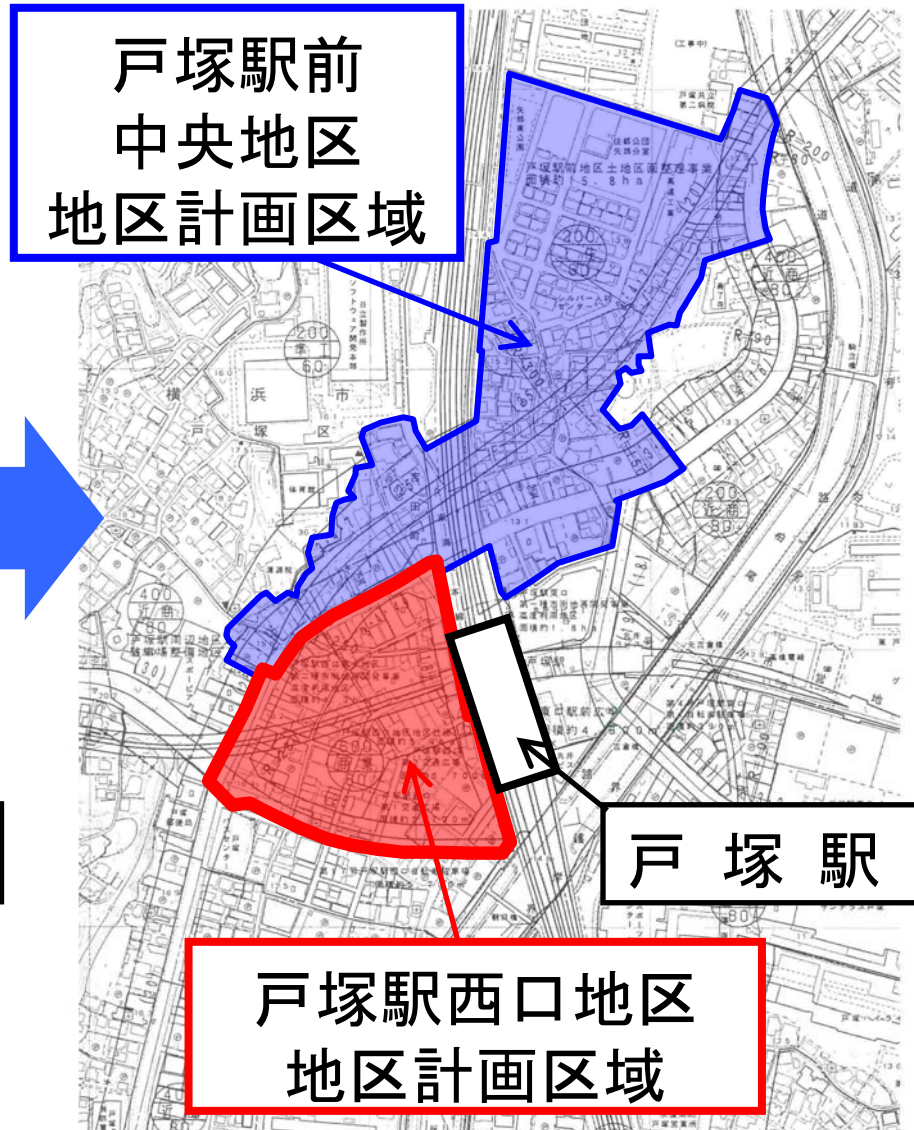
「地区レベルの都市計画」です

◆ 戸塚駅西口地区地区計画区域の変更

◆ これまでの地区計画区域



◆ 新たな地区計画区域



戸塚駅前中央地区地区計画の概要

名称・面積

名称：戸塚駅前
中央地区
地区計画
面積：約9.6ha

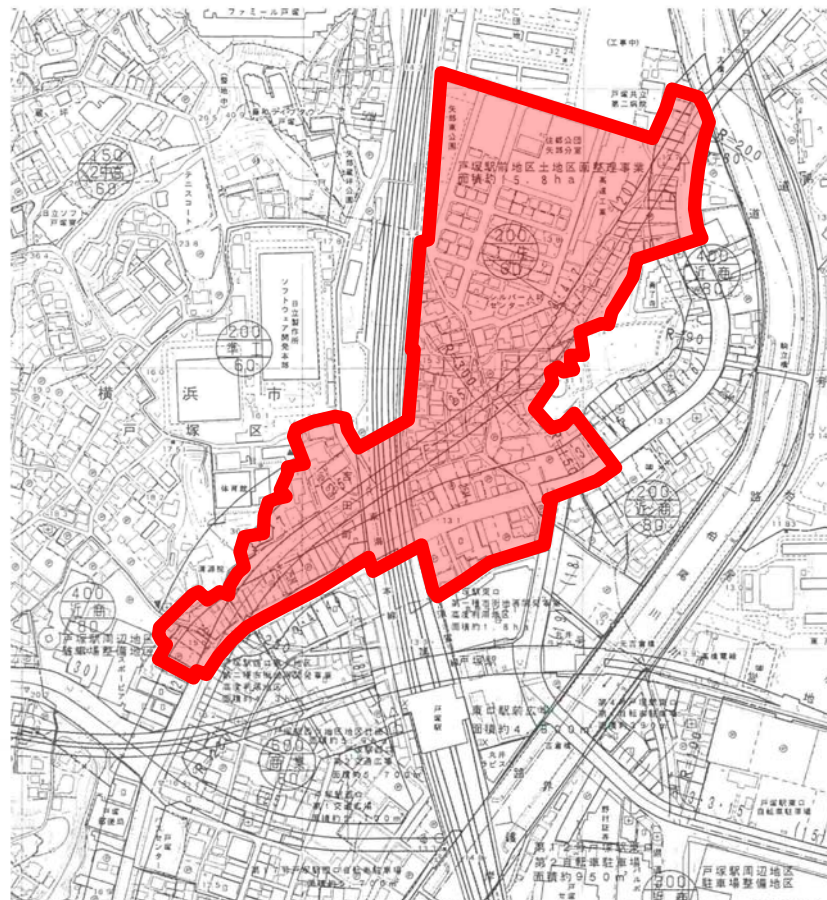
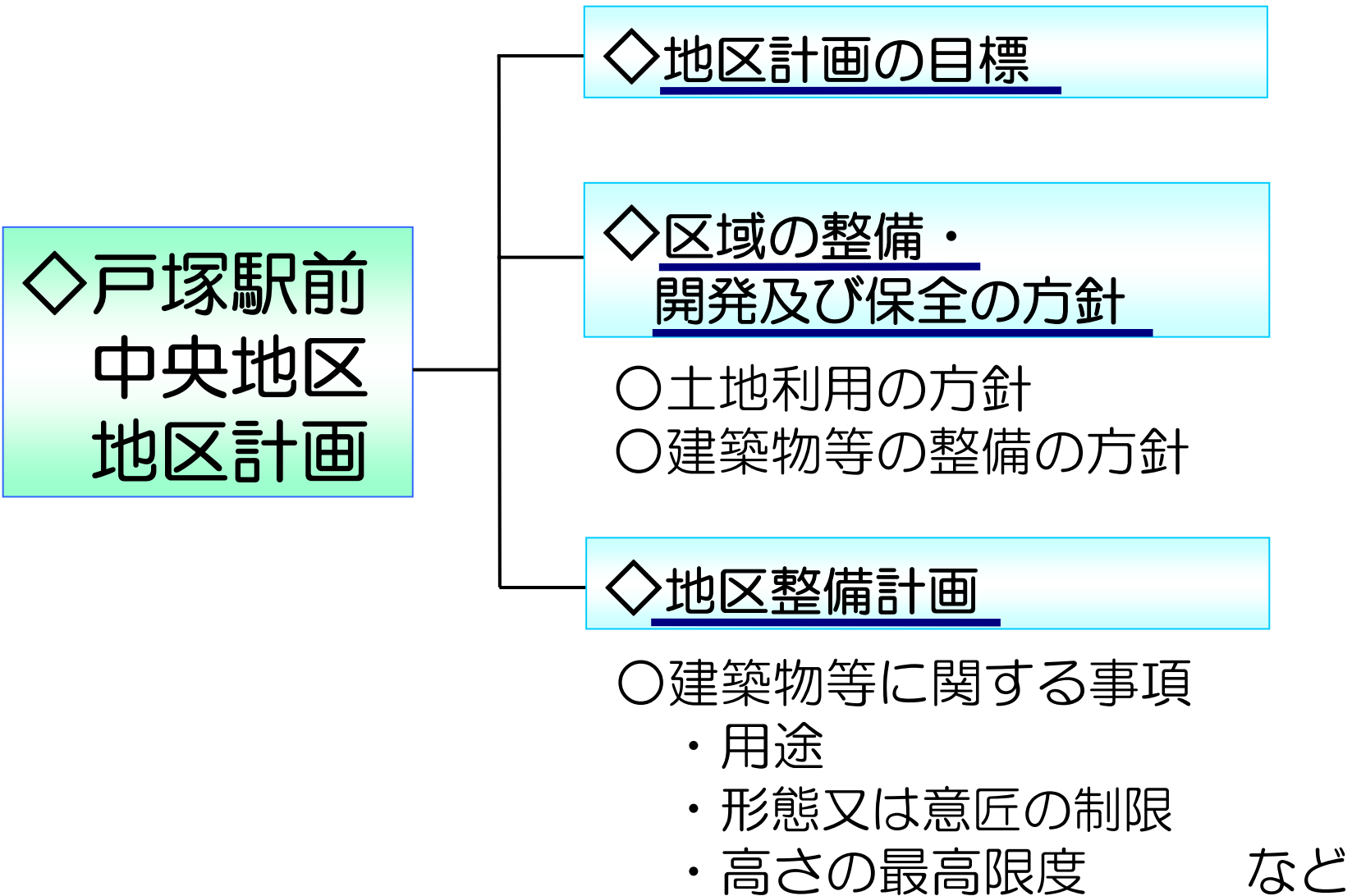


図 戸塚駅前中央地区
地区計画の区域

■ 戸塚駅前中央地区地区計画の構成













■ 戸塚駅前中央地区地区計画の概要

目標

- ①暮らしとにぎわいが調和する市街地環境を計画的に形成・保全する。
- ②戸塚駅前地区中央土地区画整理事業区域に隣接する区域の良好な住環境を保全する。

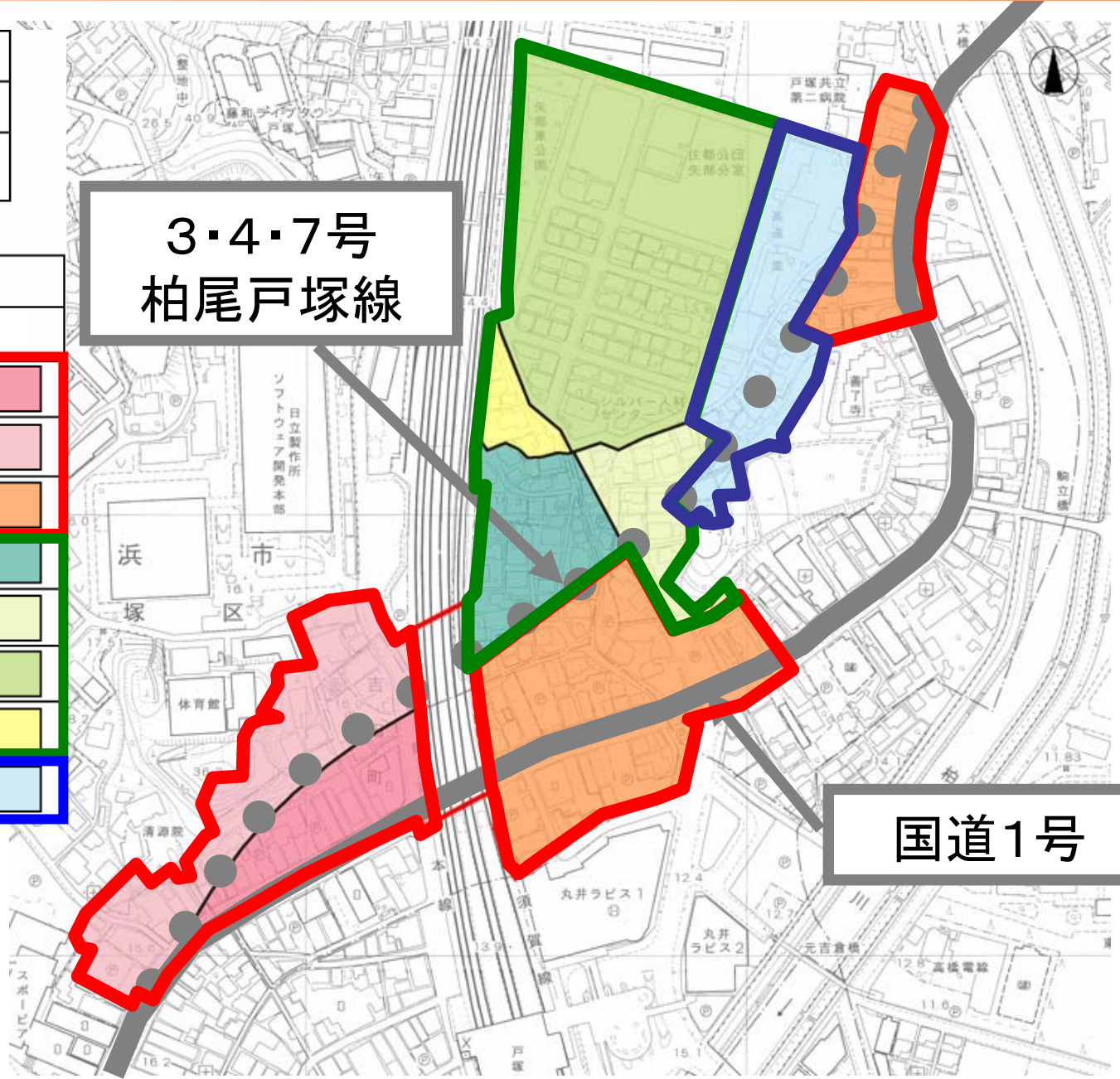
◆ 戸塚駅前中央地区地区計画

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

地区の区分		
名称		
A 商業ゾーン	A-1地区	
	A-2地区	
	A-3地区	
B 住宅ゾーン	B-1地区	
	B-2地区	
	B-3地区	
	B-4地区	
C地区		







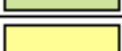

3・4・7号
柏尾戸塚線

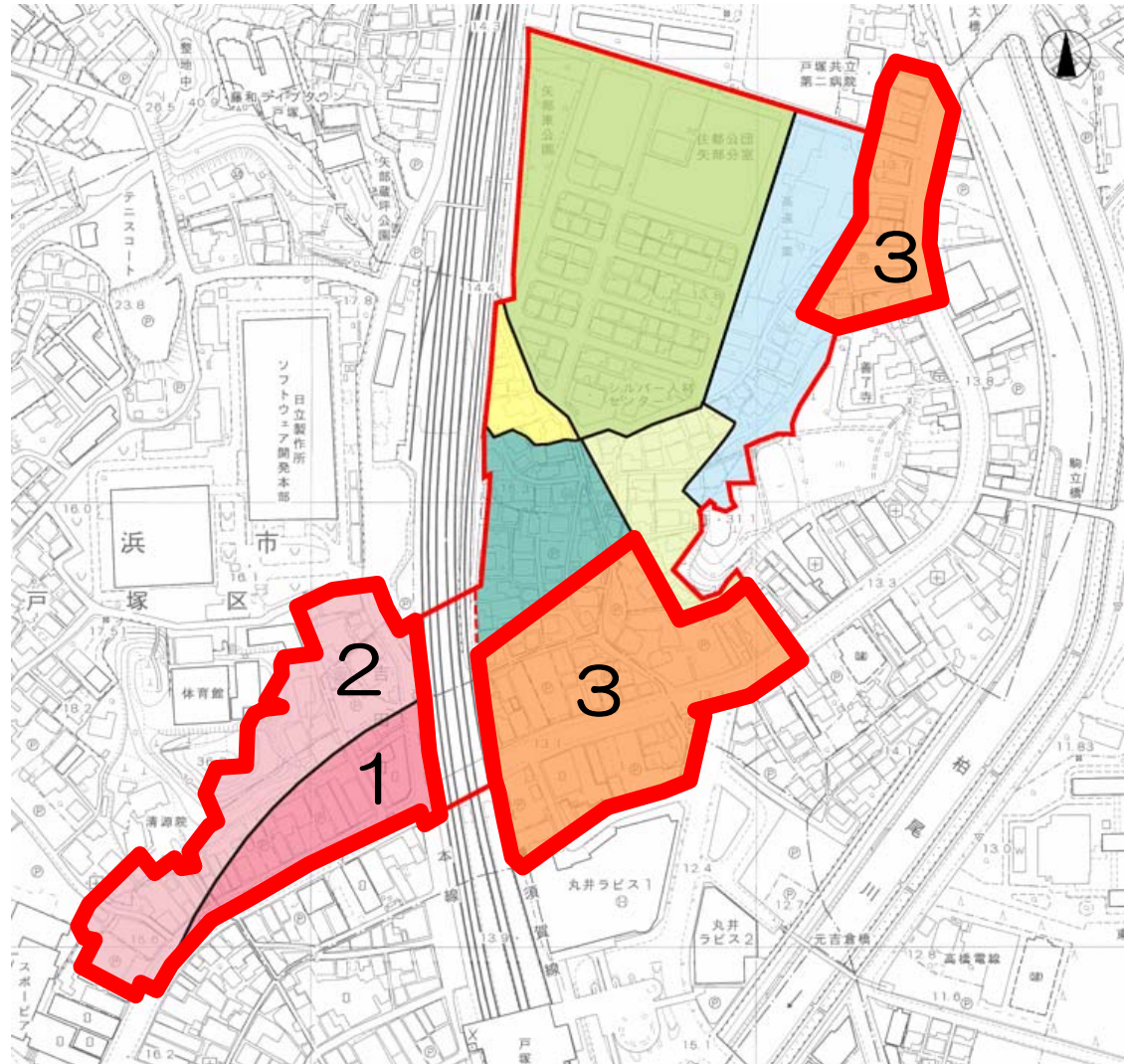
国道1号



A 商業ゾーン

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

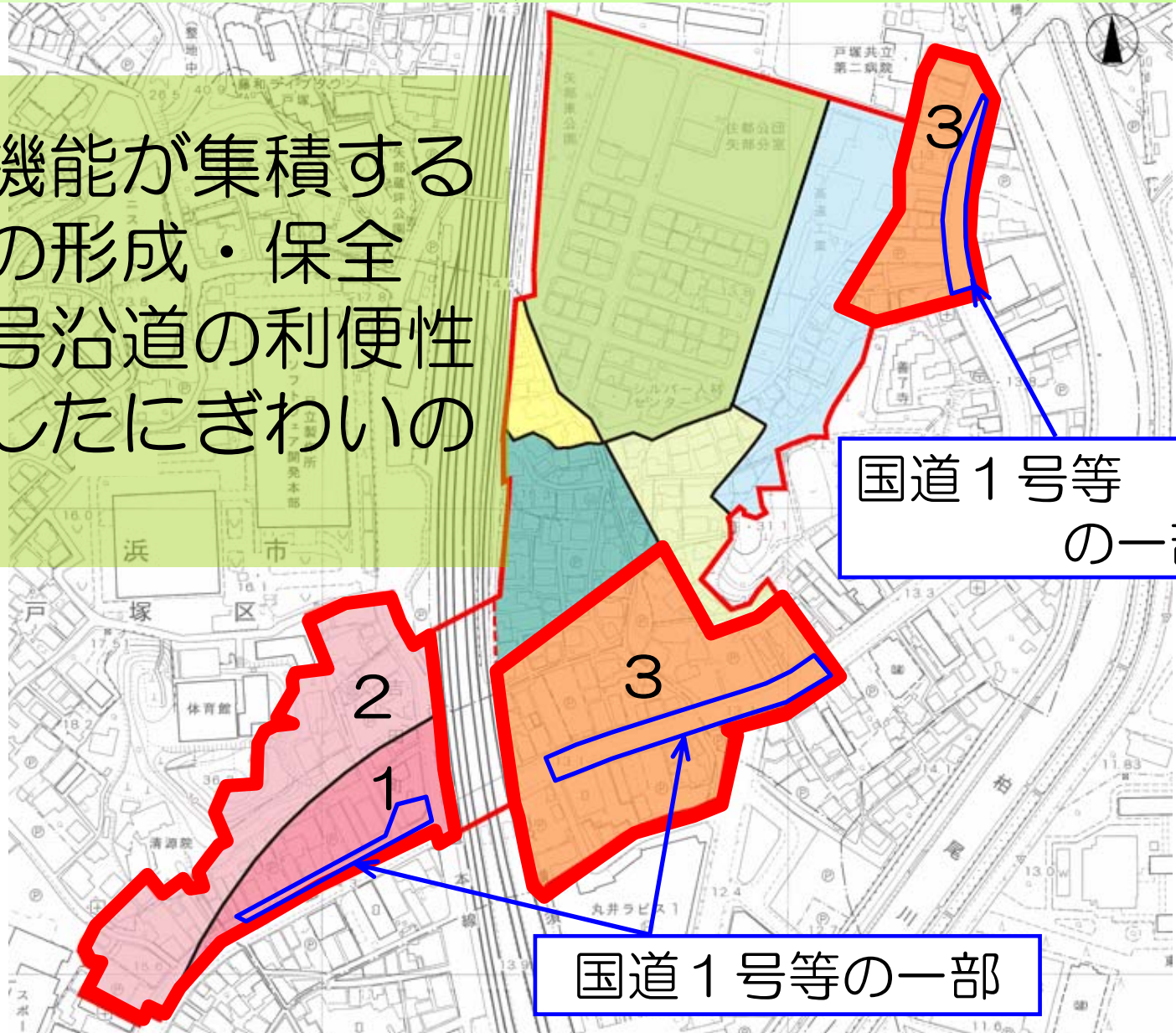
地区の区分		
名称		
A 商業ゾーン	A-1地区	
	A-2地区	
	A-3地区	
B 住宅ゾーン	B-1地区	
	B-2地区	
	B-3地区	
	B-4地区	
C地区		



■ 土地利用・建築物等の整備の方針

(A 商業ゾーン)

- ① 多様な機能が集積する商業地の形成・保全
- ② 国道1号沿道の利便性を活かしたにぎわいの創出



国道1号等の一部

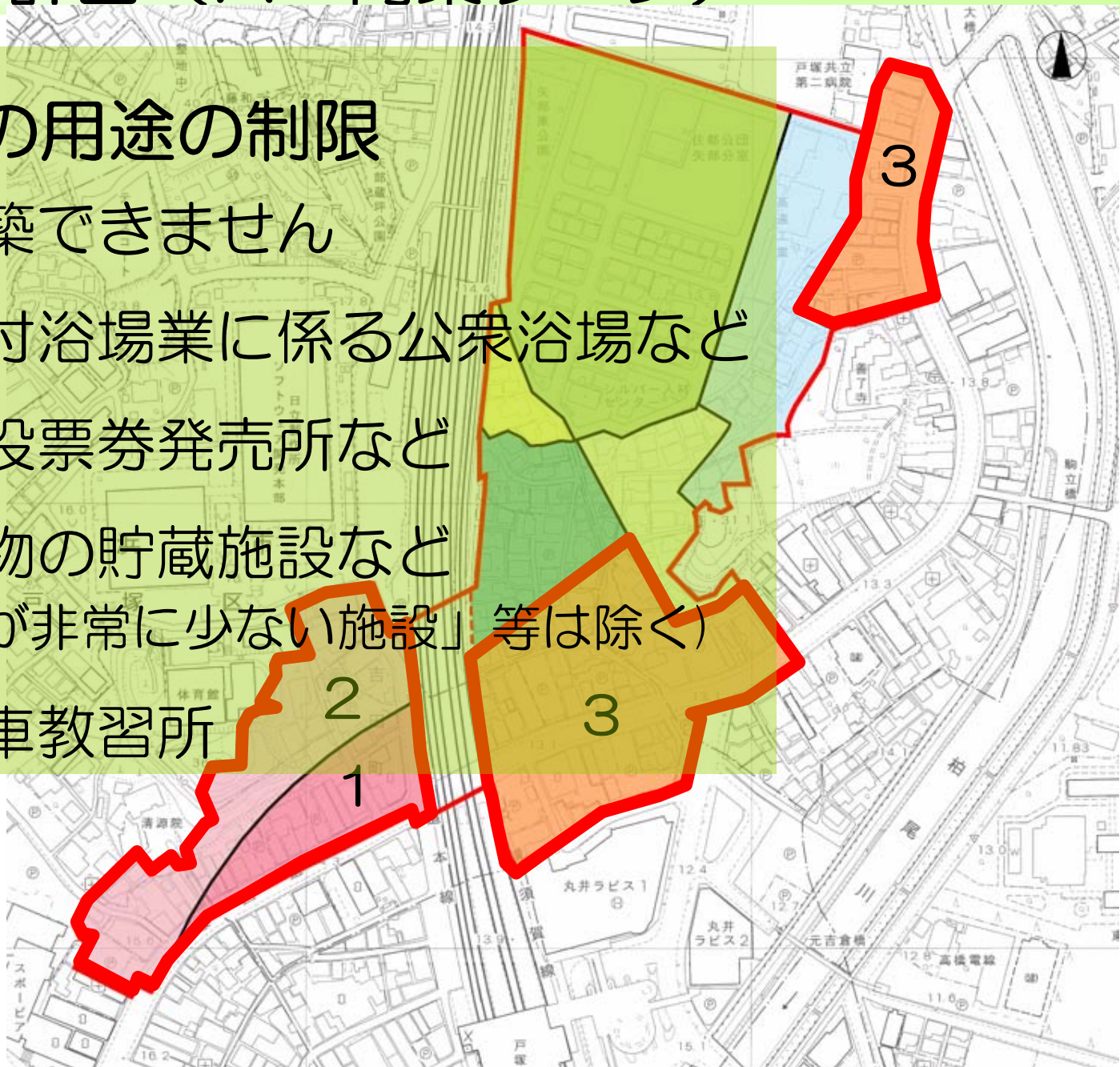
国道1号等の一部

地区整備計画（A 商業ゾーン）

① 建築物の用途の制限

以下は建築できません

- 1 個室付浴場業に係る公衆浴場など
- 2 勝馬投票券発売所など
- 3 危険物の貯蔵施設など
（「量が非常に少ない施設」等は除く）
- 4 自動車教習所

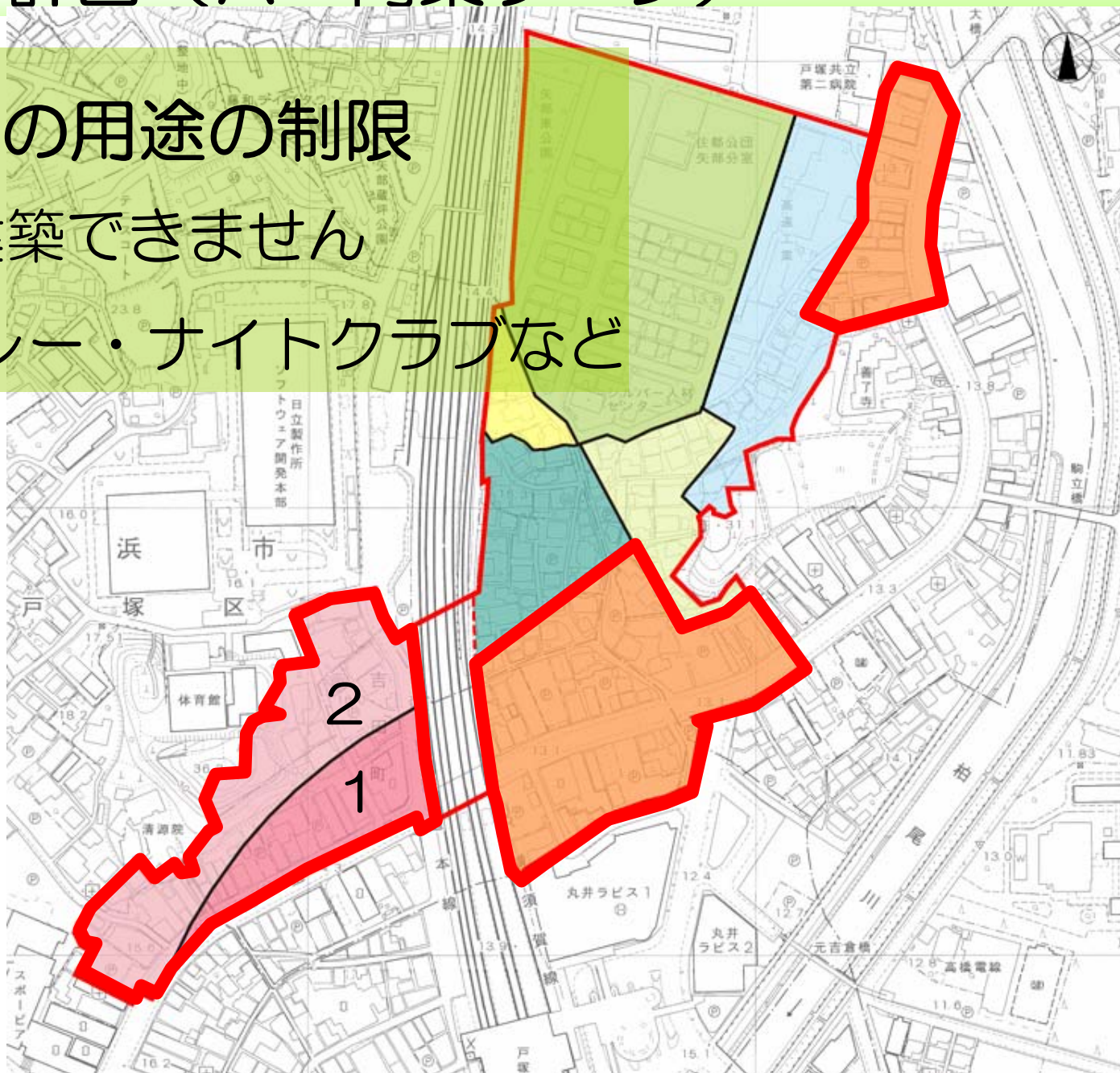


地区整備計画 (A 商業ゾーン)

① 建築物の用途の制限

以下は建築できません

キャバレー・ナイトクラブなど

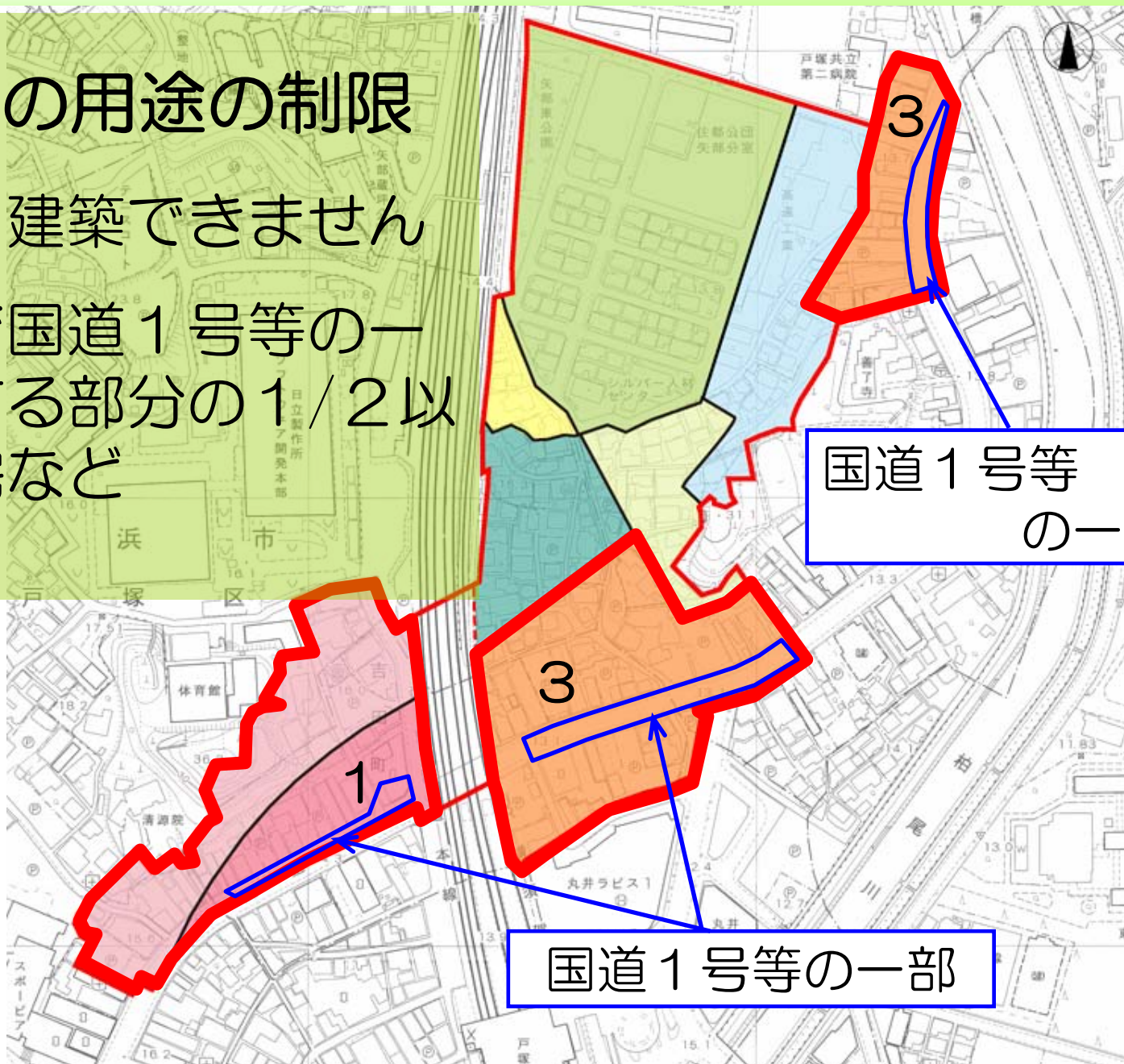


地区整備計画 (A 商業ゾーン)

① 建築物の用途の制限

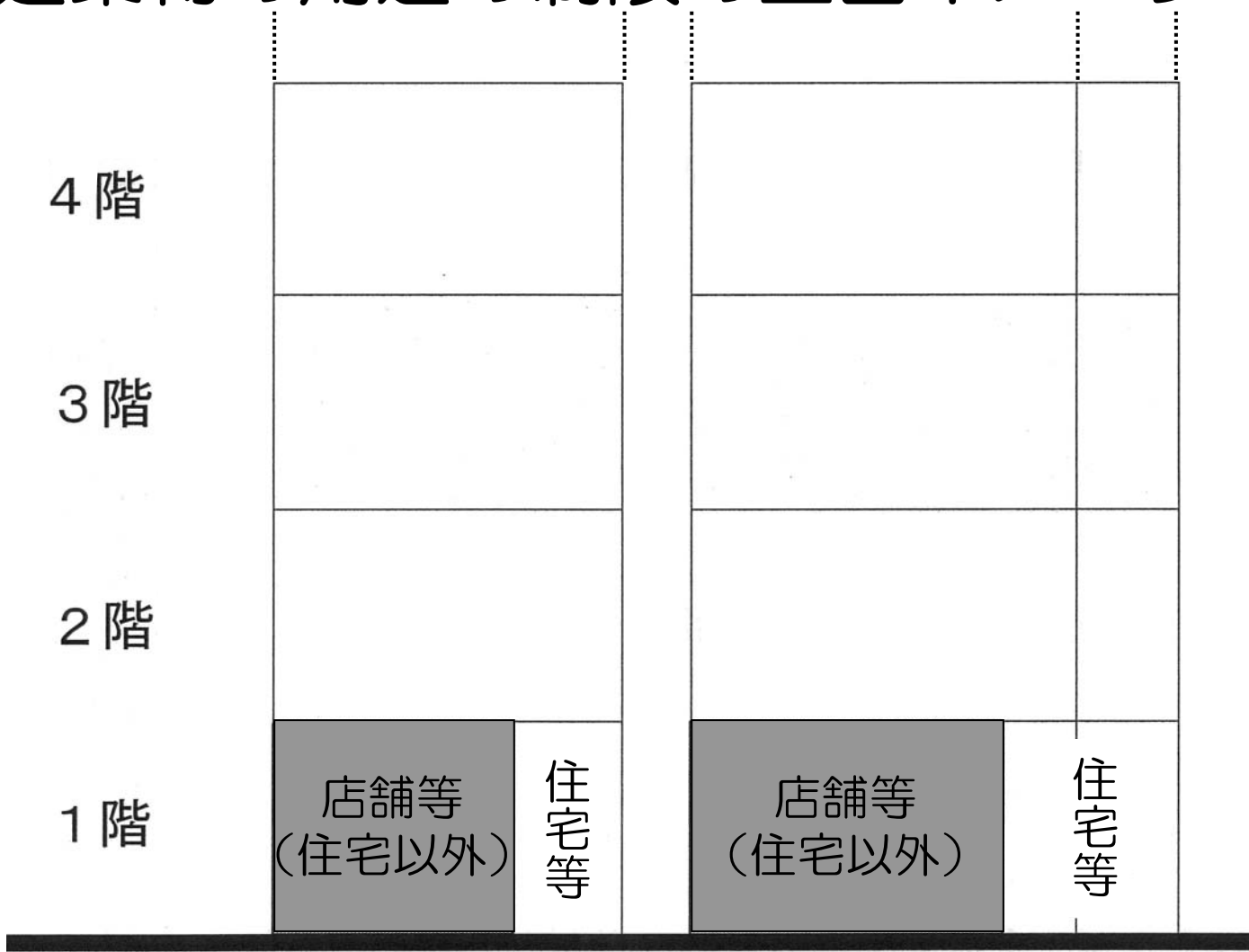
以下は、建築できません

1階で国道1号等の一部に面する部分の1/2以上が住宅など



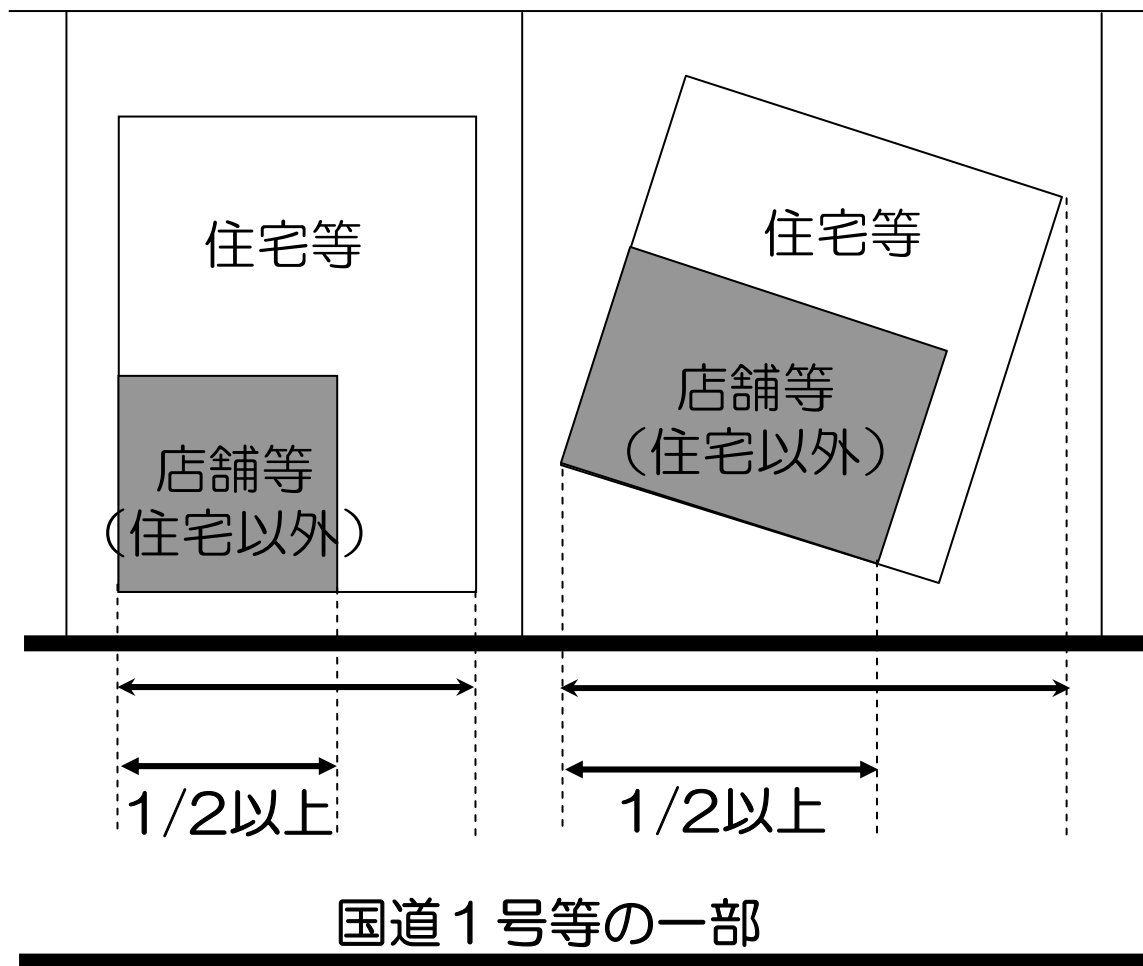
■ 地区整備計画（A 商業ゾーン）

① 建築物の用途の制限の立面イメージ



■ 地区整備計画（A 商業ゾーン）

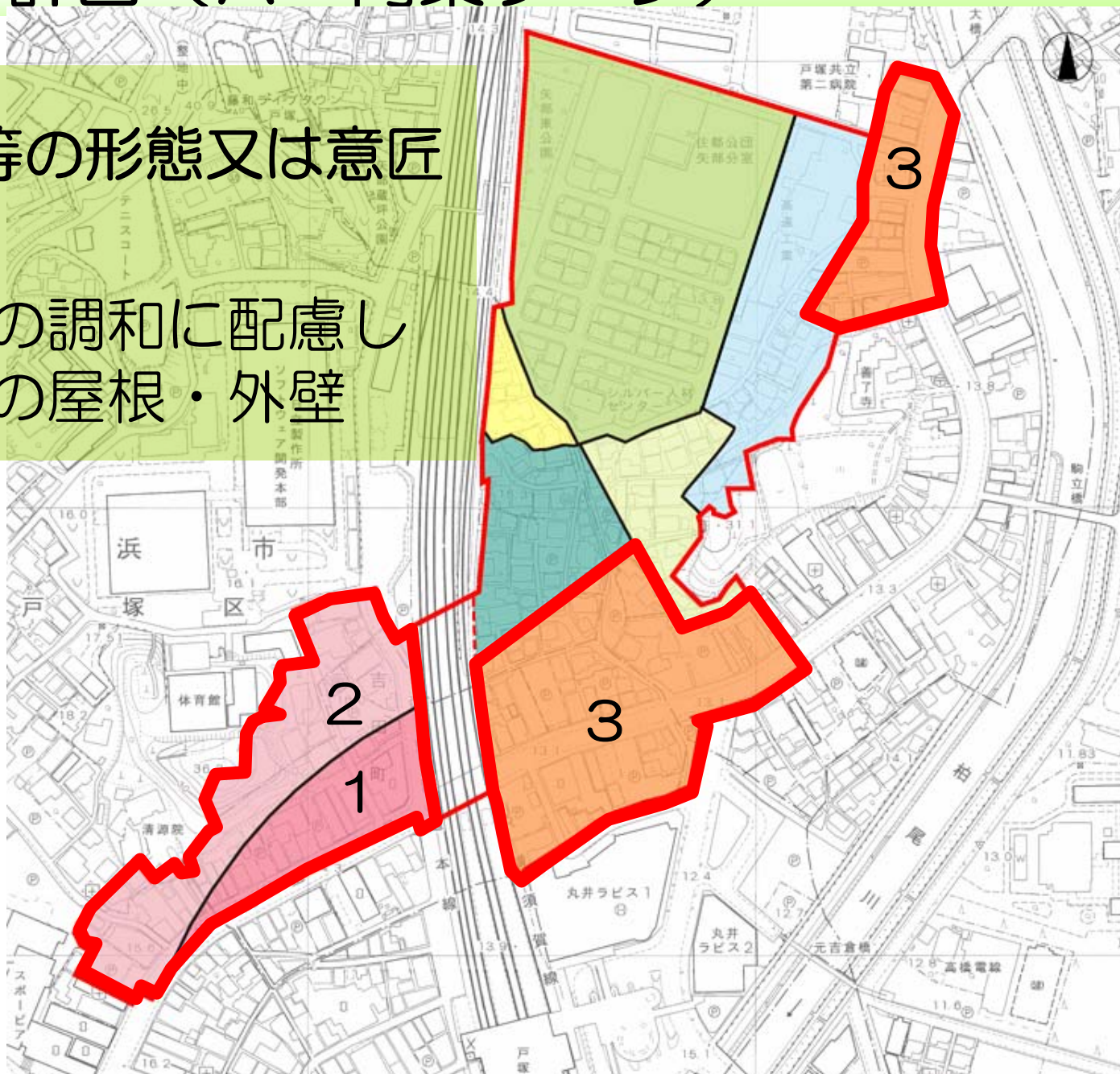
① 建築物の用途の制限の平面イメージ



地区整備計画 (A 商業ゾーン)

② 建築物等の形態又は意匠の制限

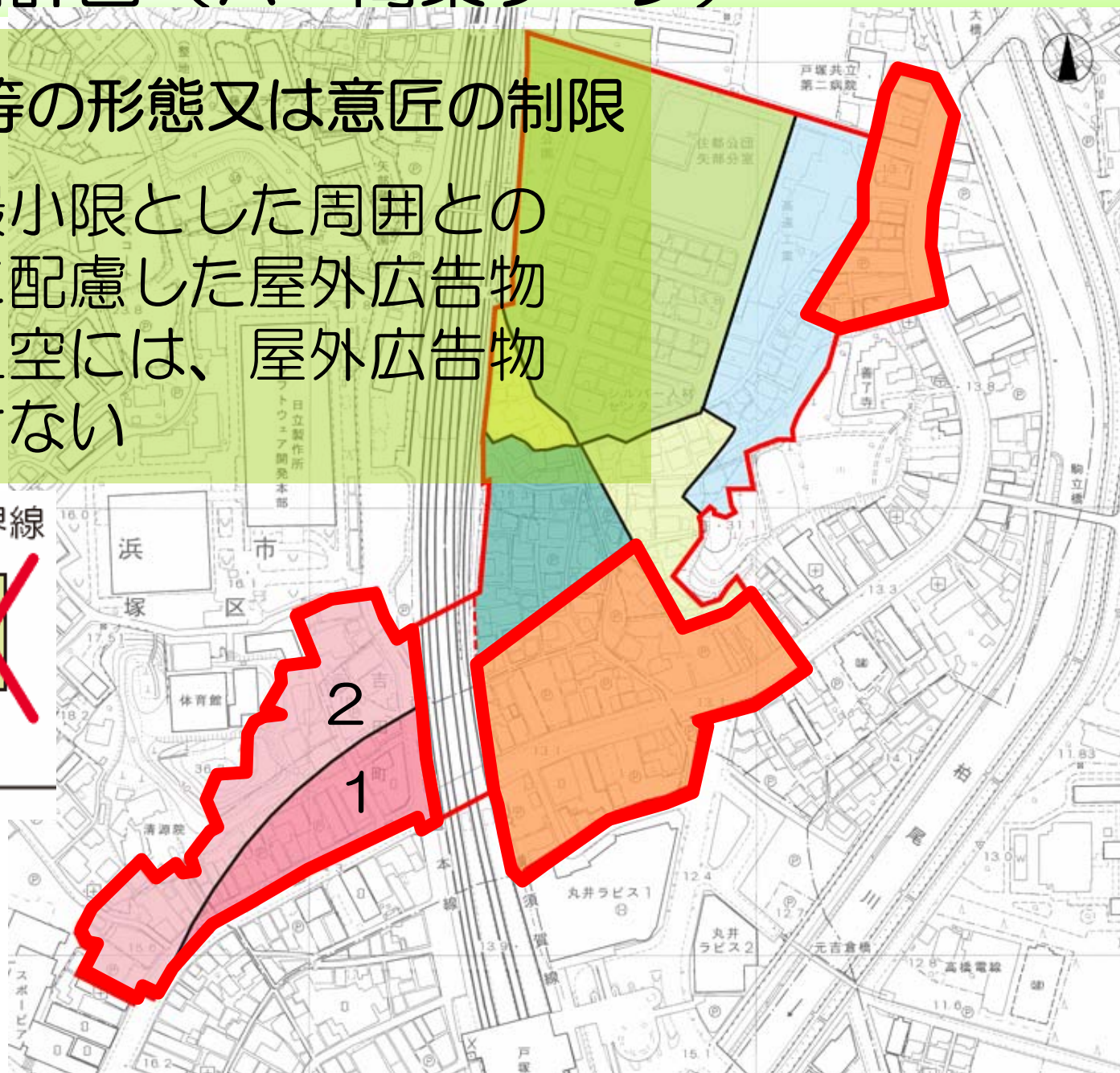
周囲との調和に配慮した建築物の屋根・外壁



地区整備計画（A 商業ゾーン）

② 建築物等の形態又は意匠の制限

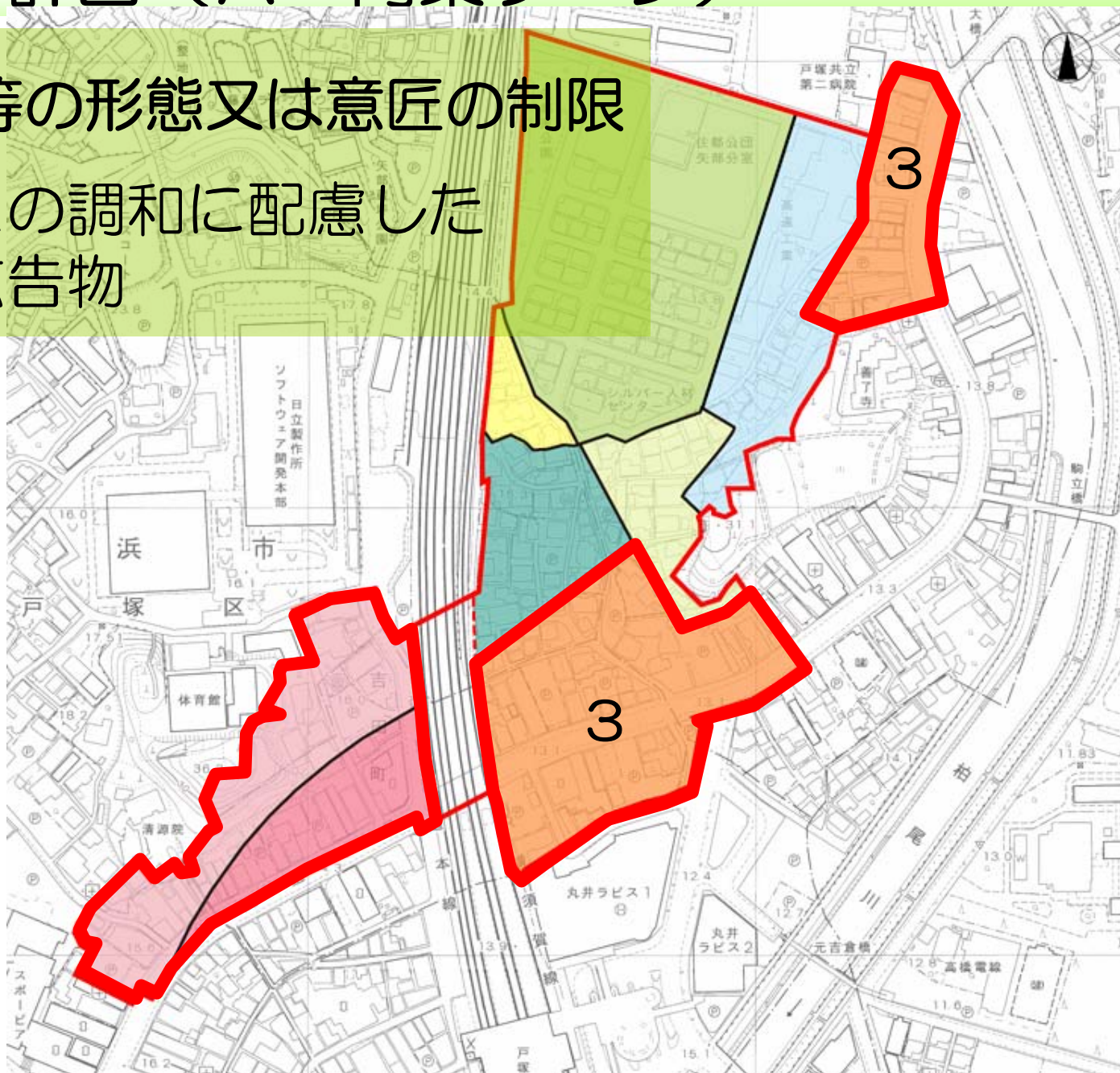
- ・ 必要最小限とした周囲との調和に配慮した屋外広告物
- ・ 道路上空には、屋外広告物を設けない



地区整備計画 (A 商業ゾーン)

② 建築物等の形態又は意匠の制限

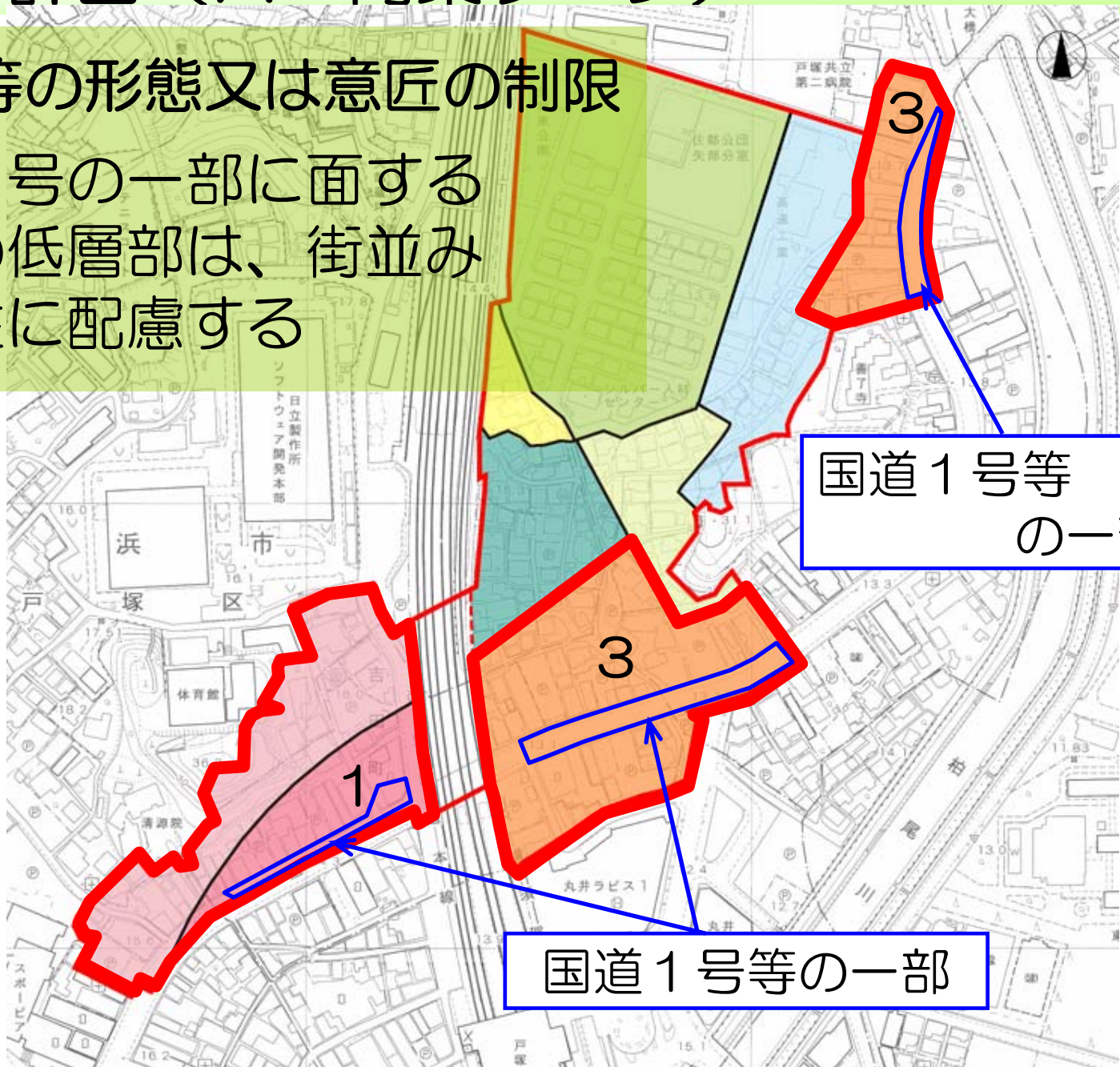
- ・ 周囲との調和に配慮した屋外広告物



地区整備計画（A 商業ゾーン）









② 建築物等の形態又は意匠の制限

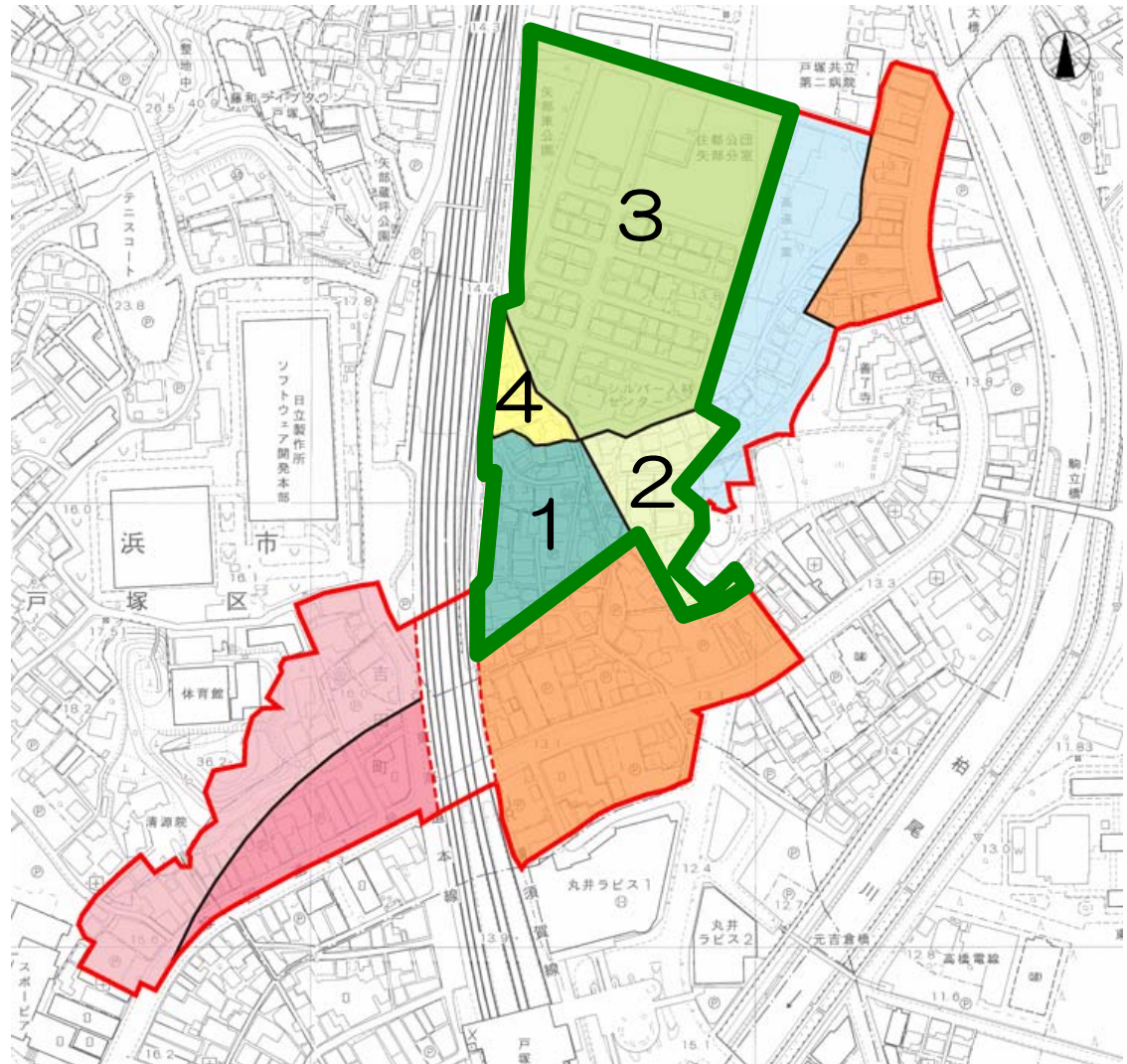
国道1号の一部に面する
建築物の低層部は、街並み
の連続性に配慮する



B 住宅ゾーン

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

地区の区分		
名称		
A 商業ゾーン	A-1地区	
	A-2地区	
	A-3地区	
B 住宅ゾーン	B-1地区	
	B-2地区	
	B-3地区	
	B-4地区	
C地区		

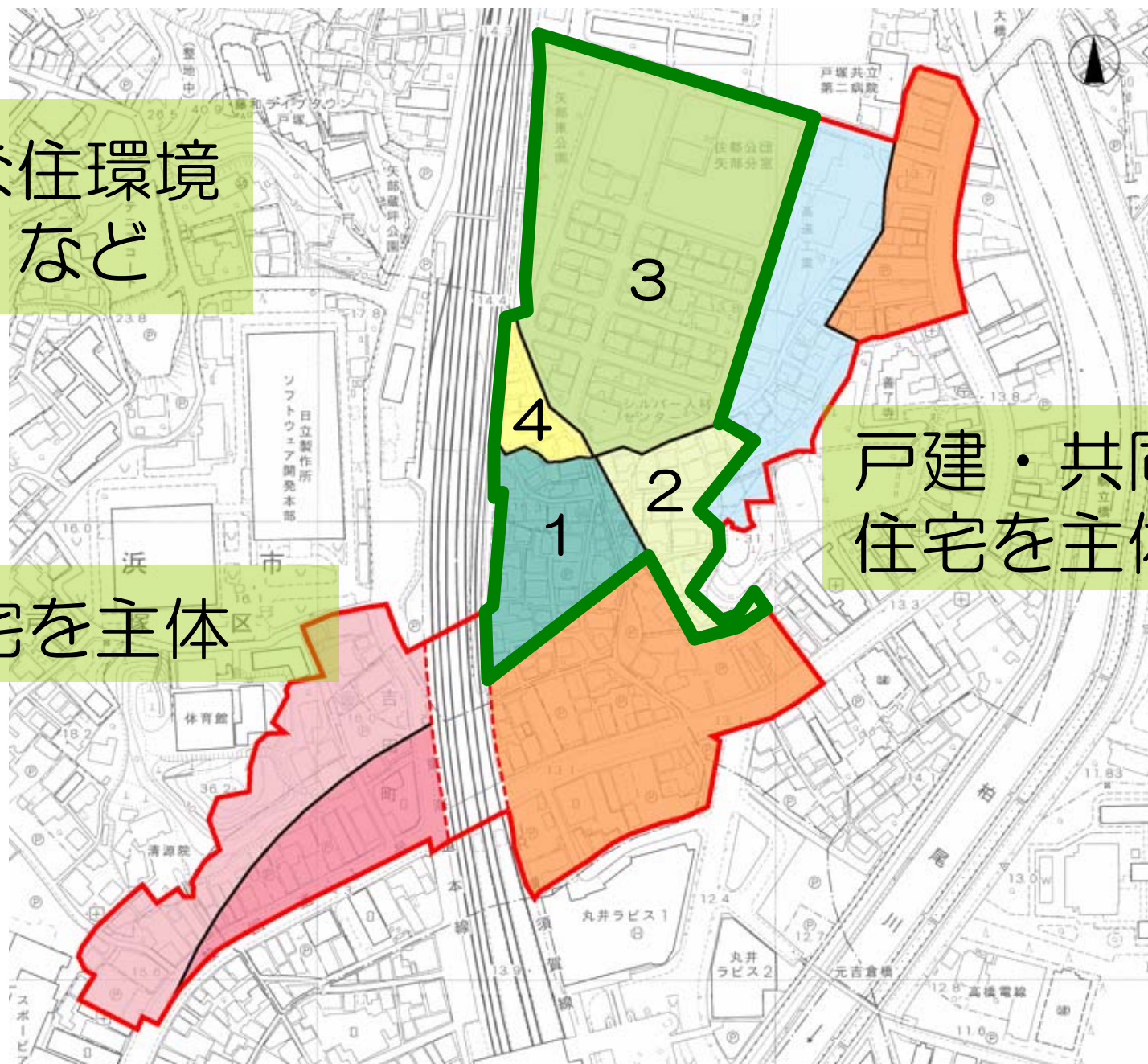


土地利用の方針（B 住宅ゾーン）

良好な住環境
の保全 など

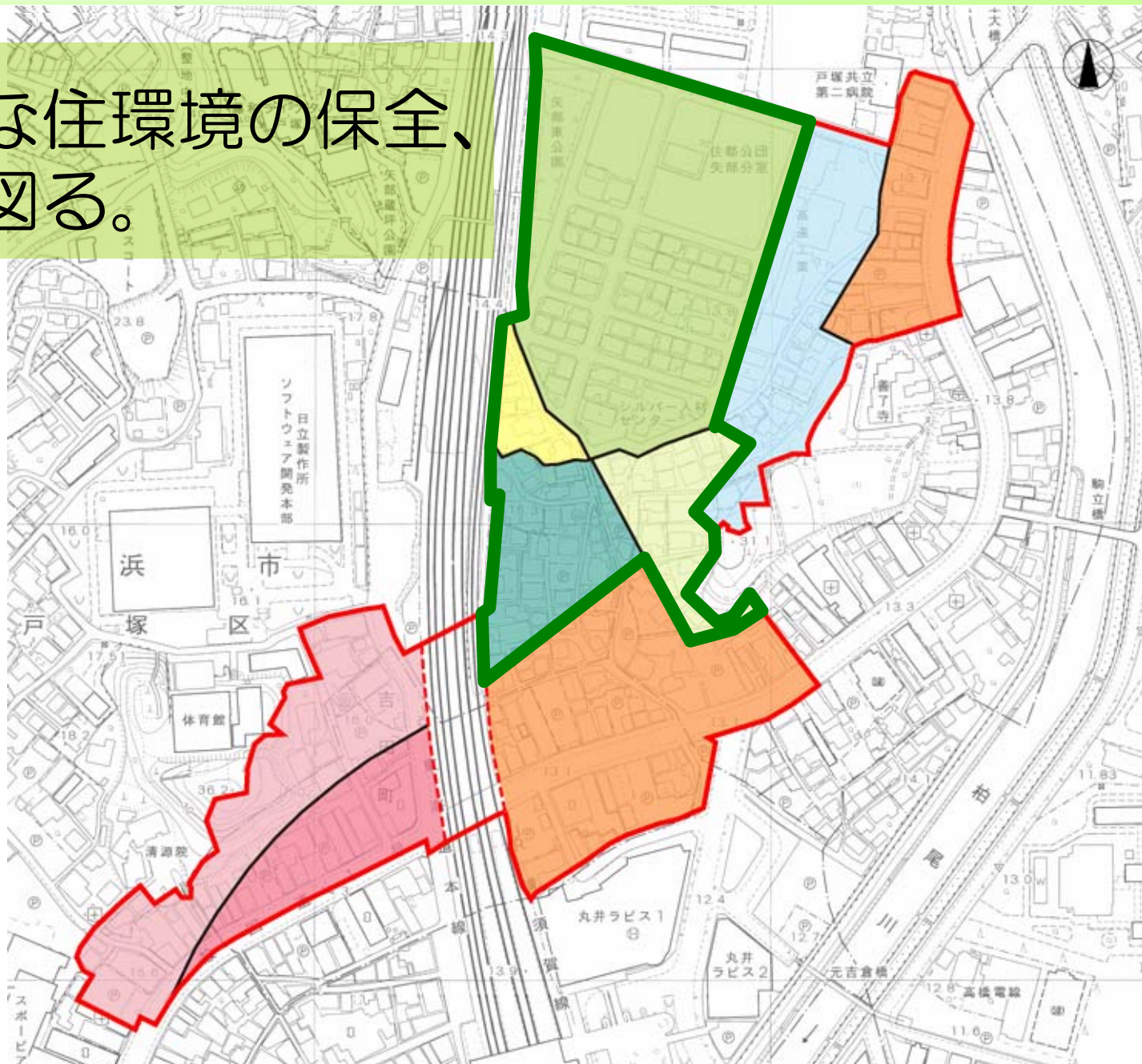
戸建住宅を主体

戸建・共同
住宅を主体



建築物等の整備の方針（B 住宅ゾーン）

良好な住環境の保全、
形成を図る。

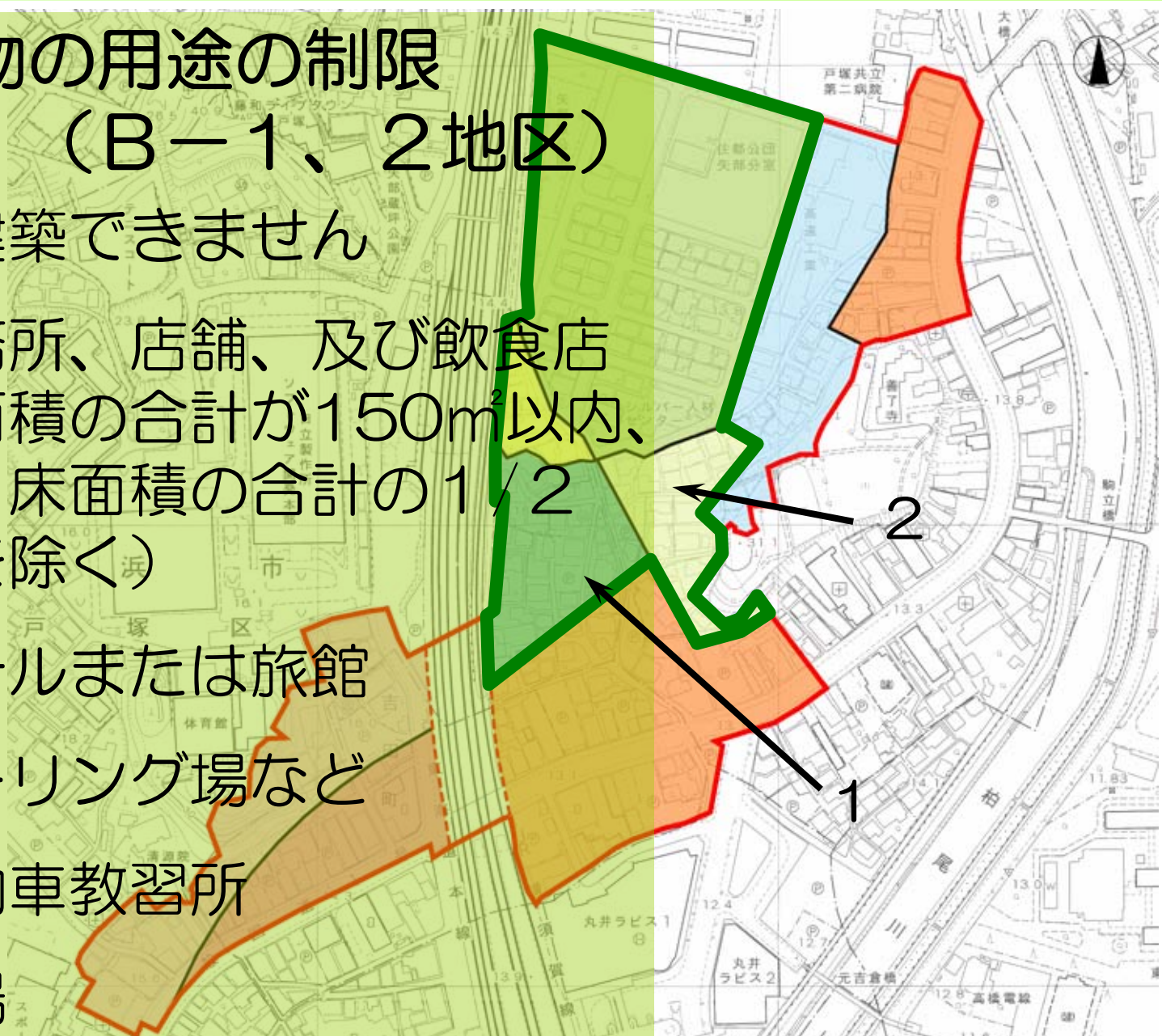


地区整備計画（B 住宅ゾーン）

① 建築物の用途の制限 （B-1、2地区）

以下は建築できません

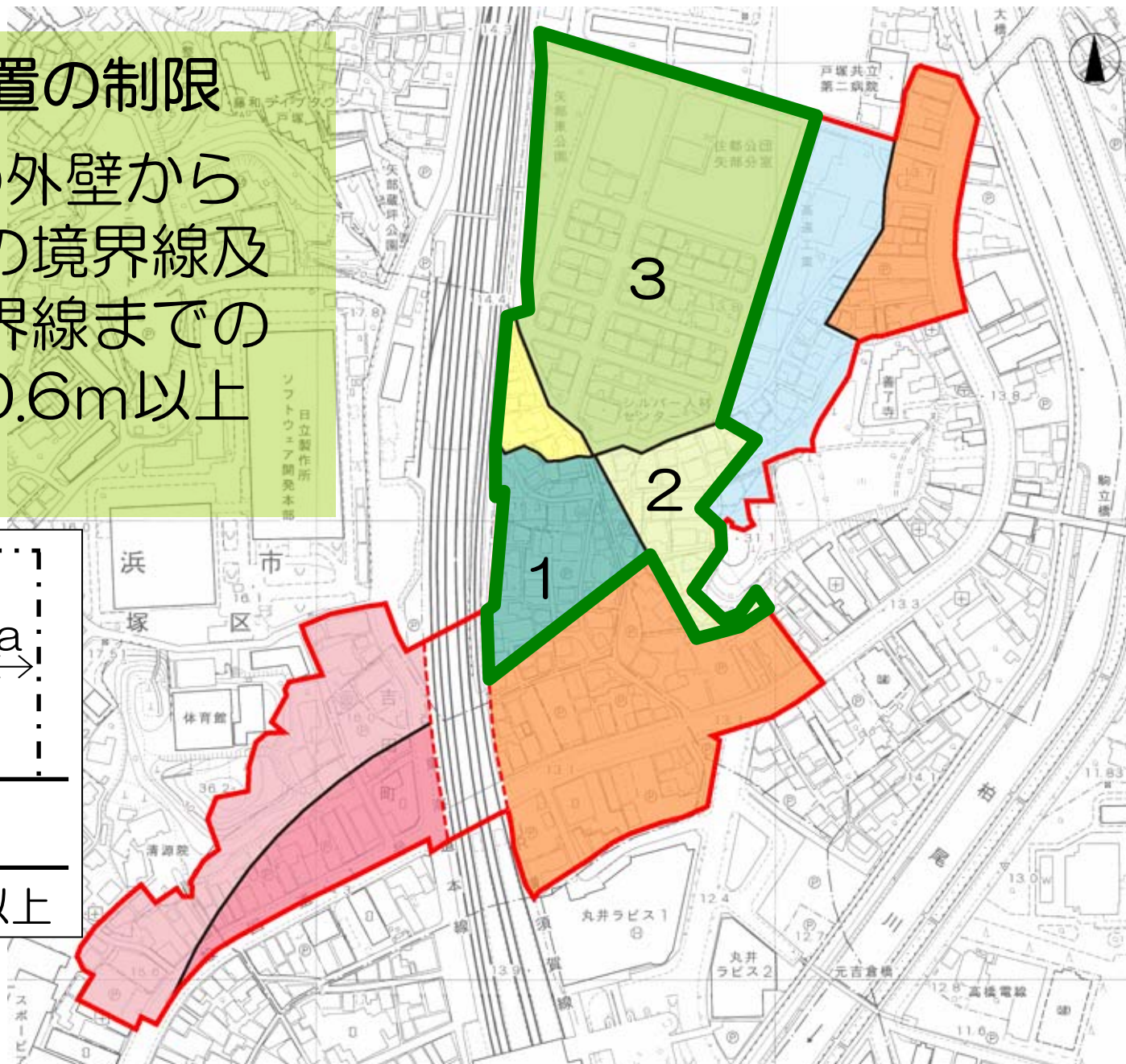
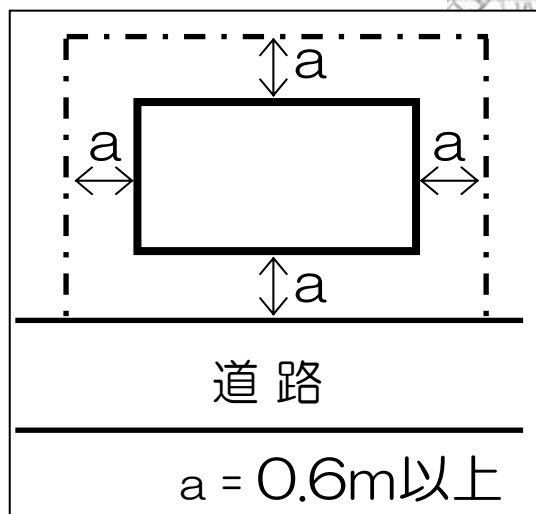
- 1 事務所、店舗、及び飲食店
（床面積の合計が150m²以内、
かつ、床面積の合計の1/2
未満を除く）
- 2 ホテルまたは旅館
- 3 ボーリング場など
- 4 自動車教習所
- 5 工場



地区整備計画（B 住宅ゾーン）

② 壁面の位置の制限

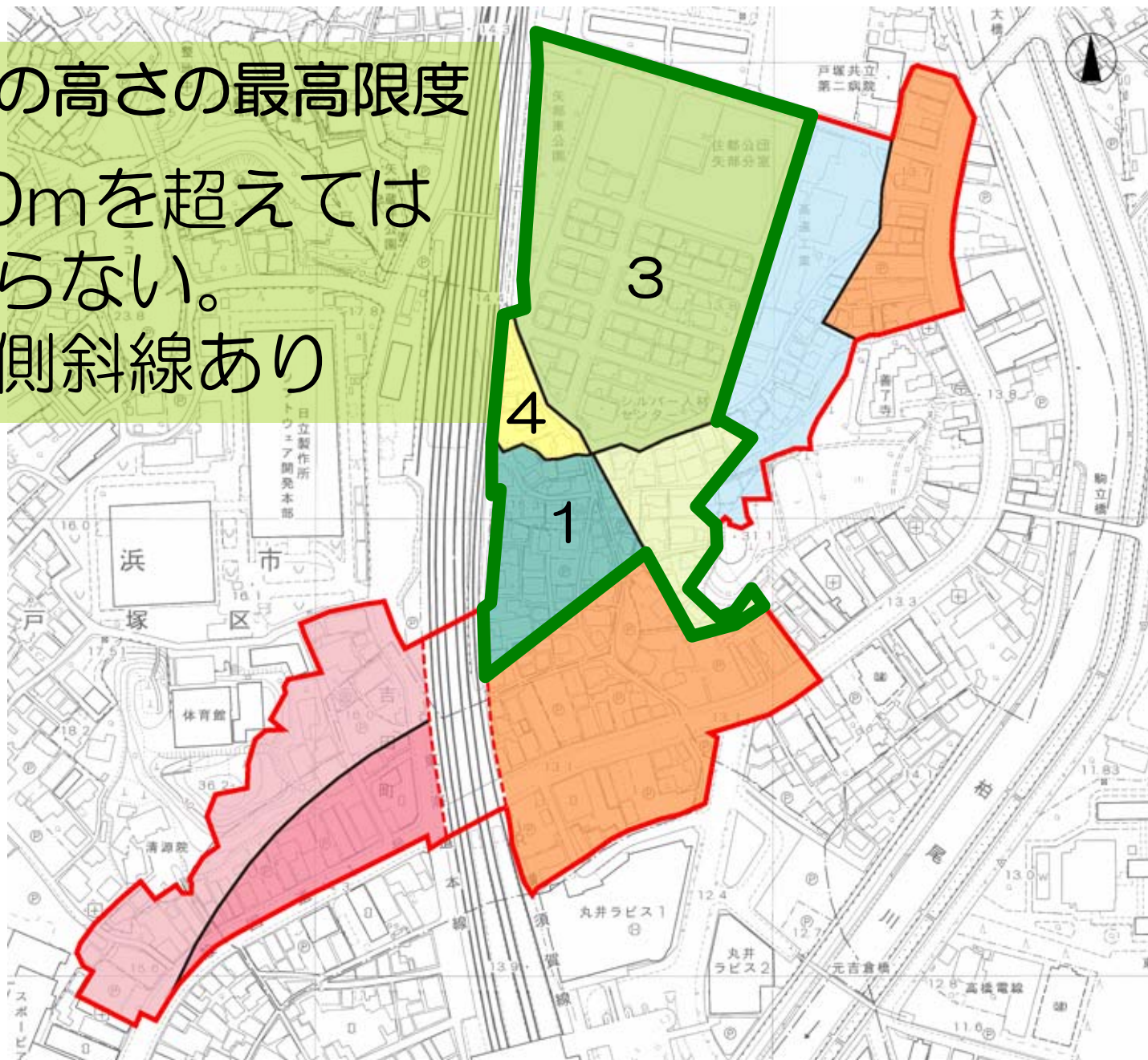
建築物の外壁から
前面道路の境界線及
び隣地境界線までの
距離は、0.6m以上
とする。



地区整備計画 (B 住宅ゾーン)

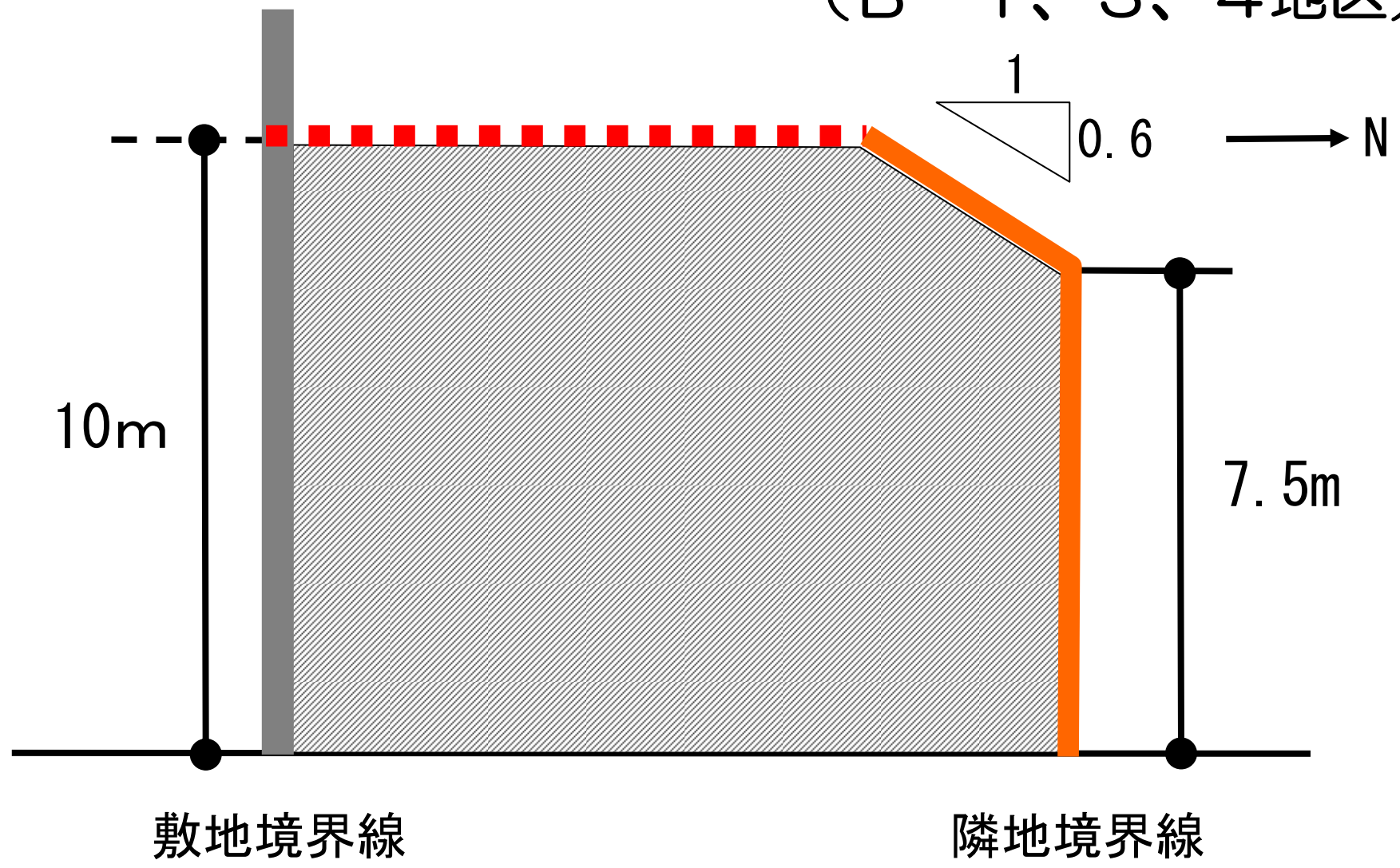
③ 建築物の高さの最高限度

- 1 10mを超えてはならない。
- 2 北側斜線あり



地区整備計画 (B 住宅ゾーン)

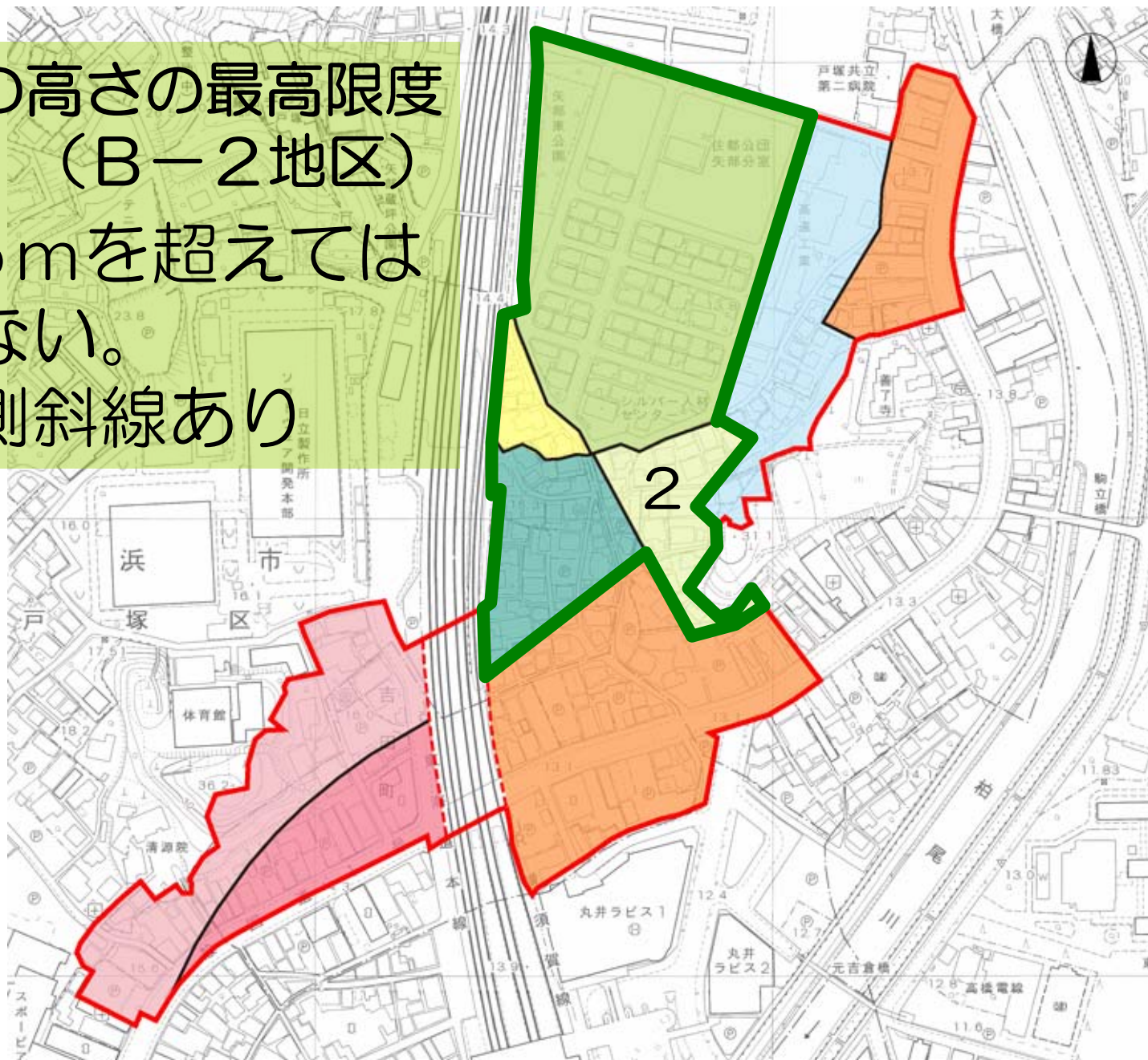
③ 建築物の高さの最高限度のイメージ
(B-1、3、4地区)



地区整備計画 (B 住宅ゾーン)

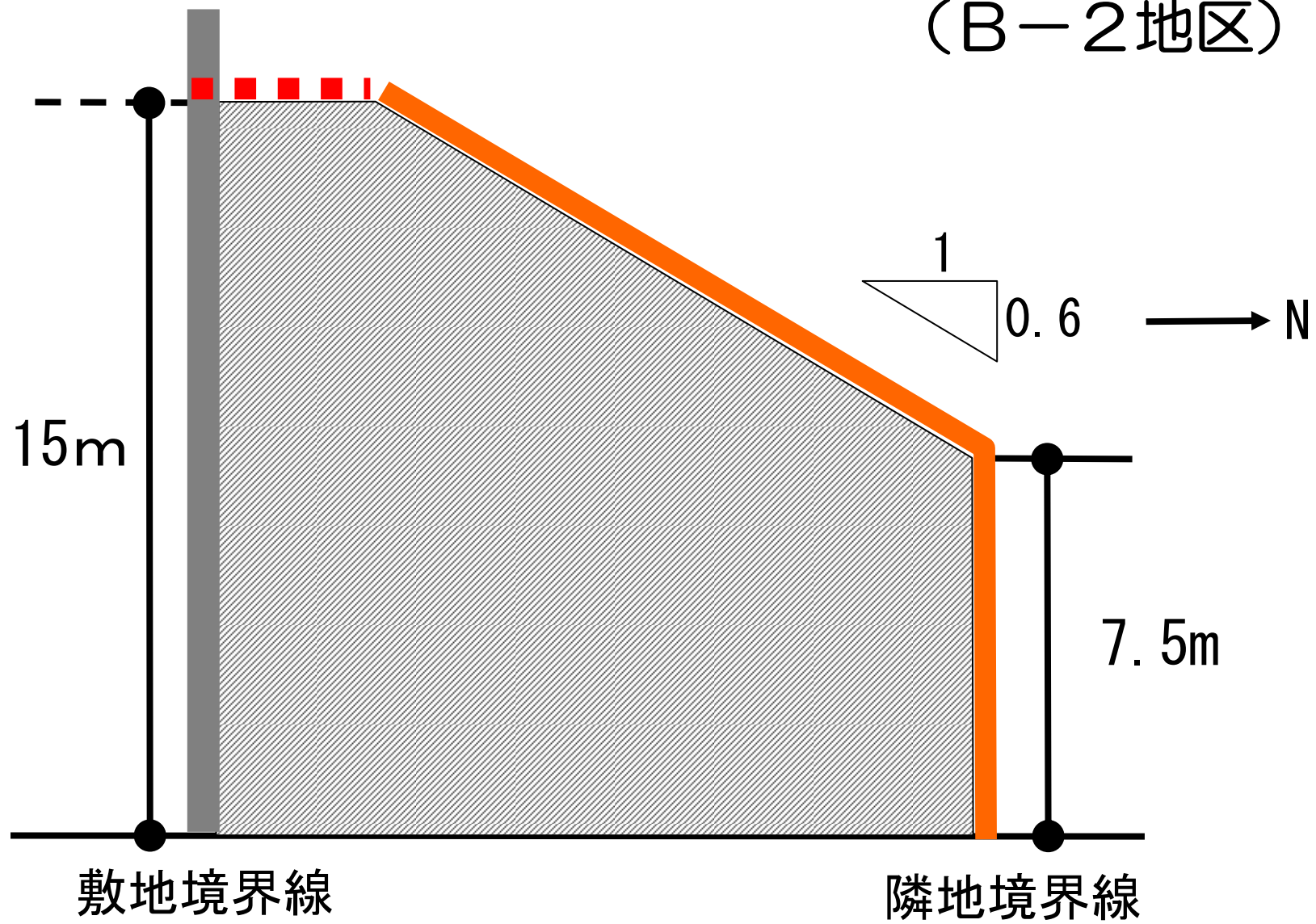
③ 建築物の高さの最高限度 (B-2地区)

- 1 15mを超えてはならない。
- 2 北側斜線あり



地区整備計画 (B 住宅ゾーン)

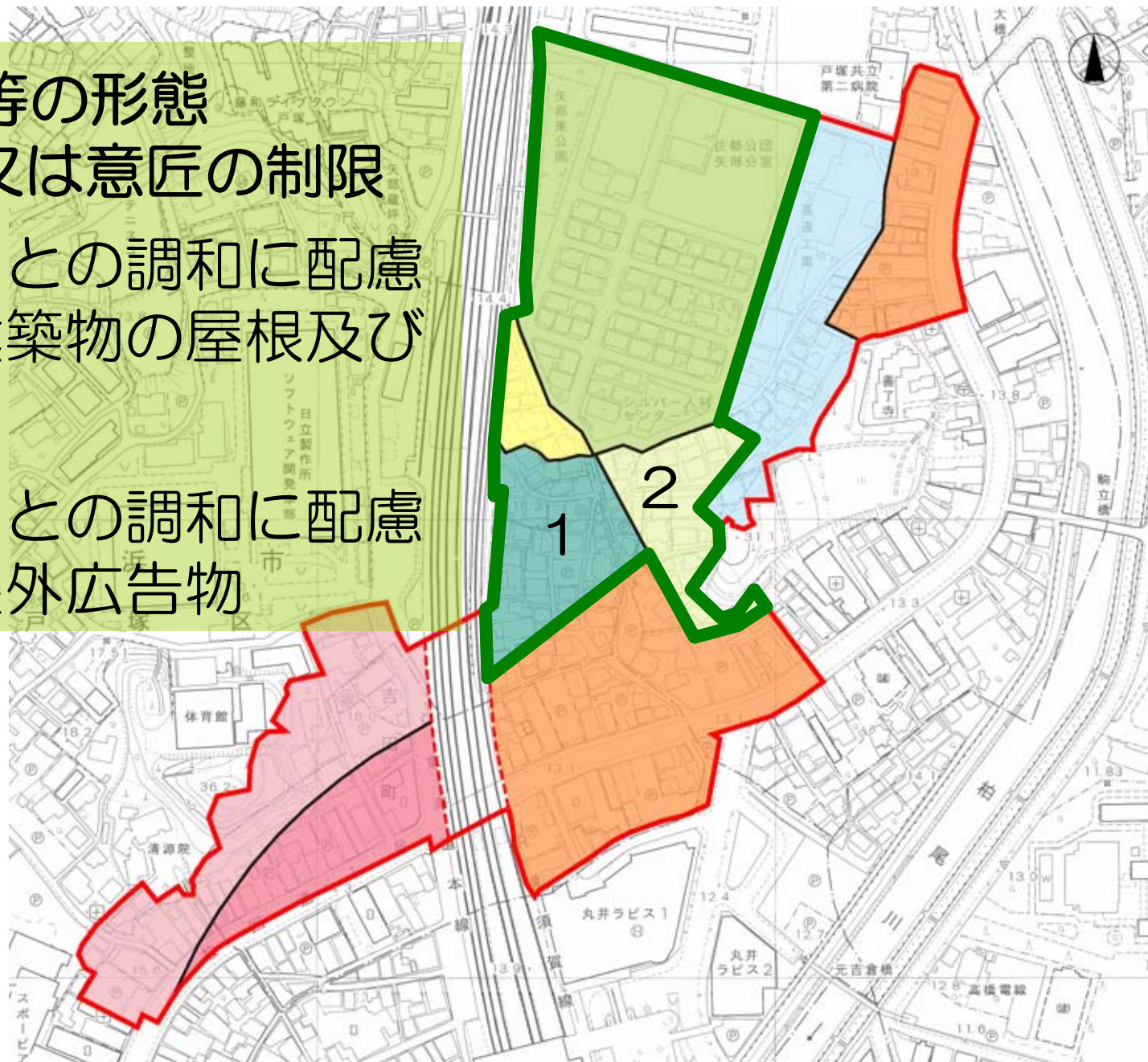
③ 建築物の高さの最高限度のイメージ (B-2地区)



地区整備計画（B 住宅ゾーン）

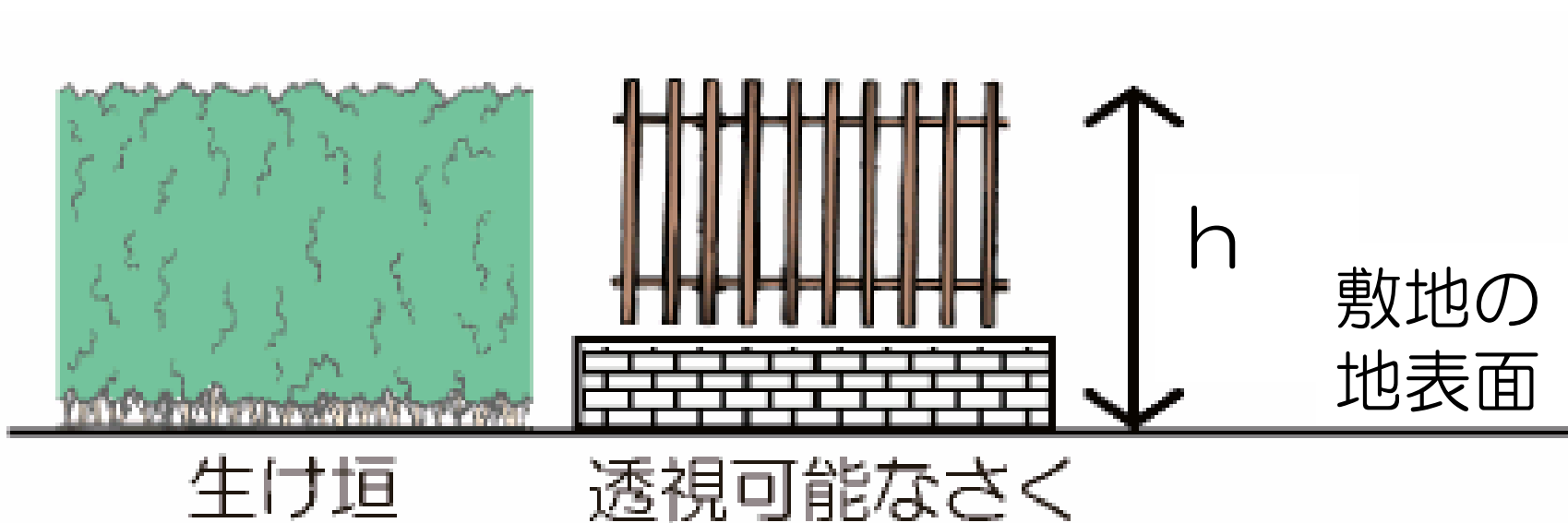
④ 建築物等の形態 又は意匠の制限

- 1 周囲との調和に配慮した建築物の屋根及び外壁
- 2 周囲との調和に配慮した屋外広告物



■ 地区整備計画（B 住宅ゾーン）

⑤垣又はさくの構造の制限





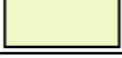





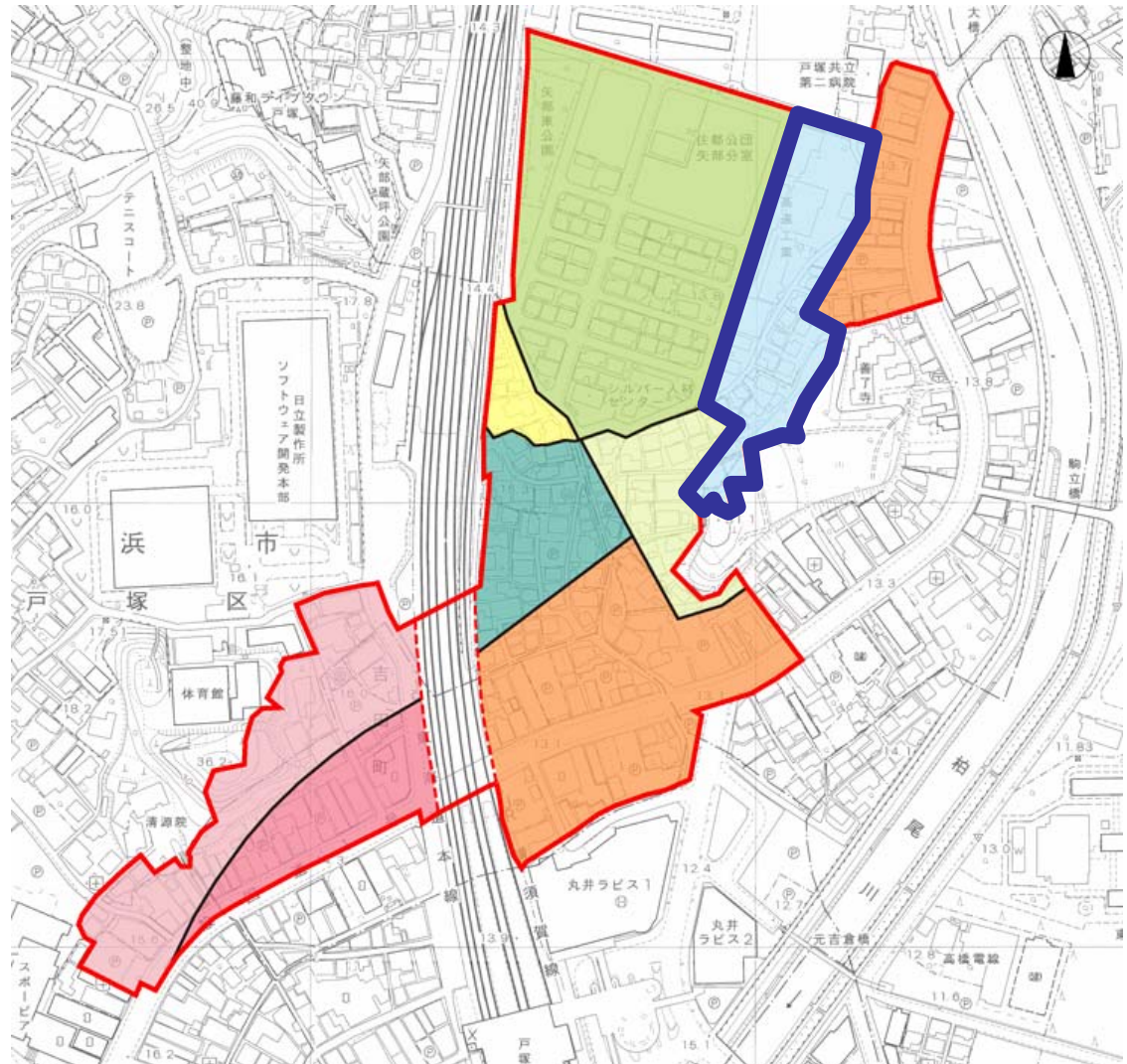
$h = 1.5\text{m}$ 以下（B-1、B-2地区）

1.2m 以下（B-3、B-4地区）

C地区

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域

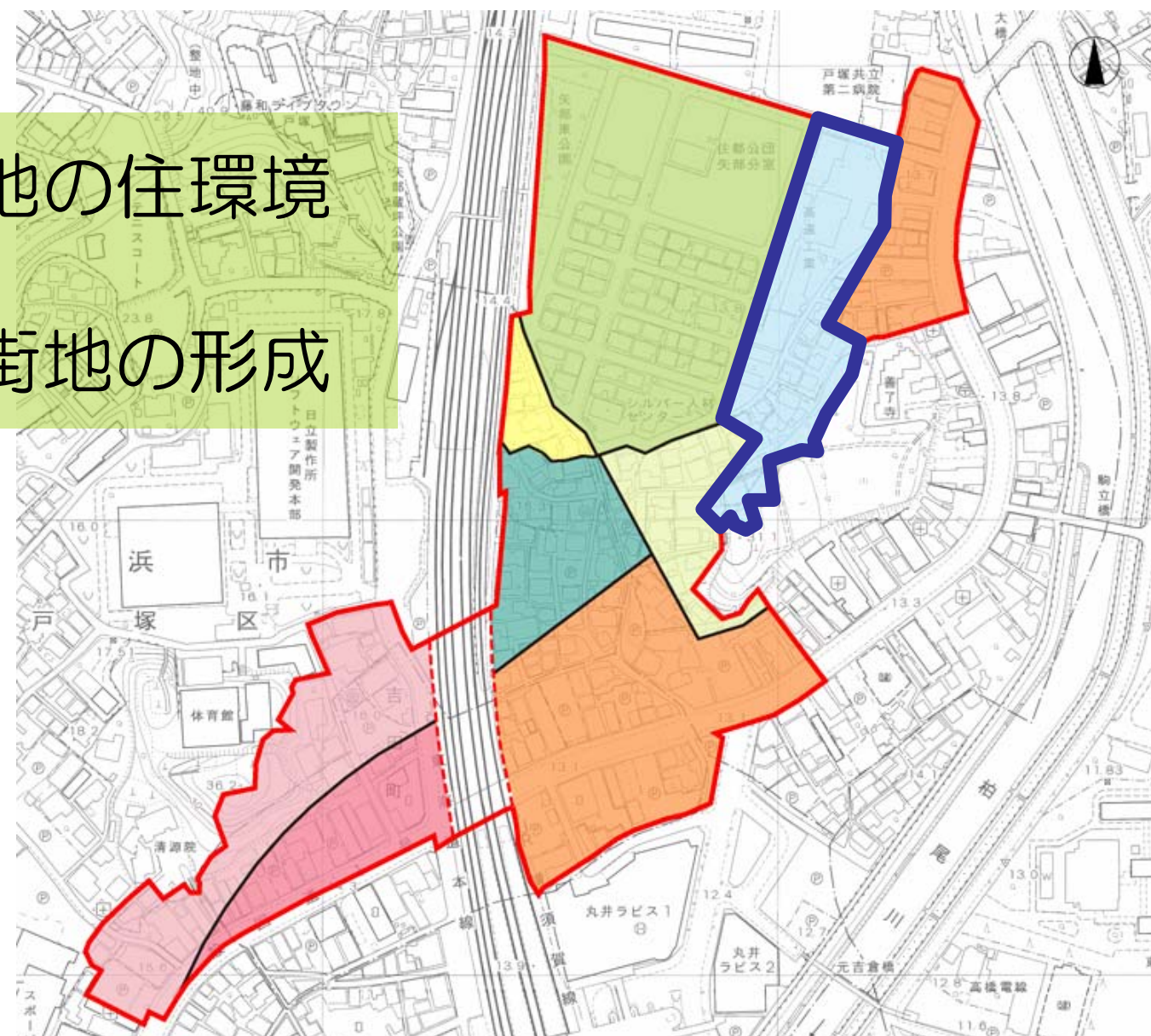
地区の区分		
名称		
A 商業 ゾーン	A-1地区	
	A-2地区	
	A-3地区	
B 住宅 ゾーン	B-1地区	
	B-2地区	
	B-3地区	
	B-4地区	
C地区		



■ 土地利用・建築物等の整備の方針

(C地区)

- ・ 周辺住宅地の住環境に配慮
- ・ 良好な市街地の形成



地区整備計画（C地区）

① 壁面の位置の制限

建築物の外壁から前面道路の境界線及び隣地境界線までの距離は、0.6m以上確保する。

