

資料4 田端西地区にかかる 都市計画の変更について

- 1 スライド資料
- 2 地区計画計画書
- 3 地区計画計画図
 - ・地区の区分
 - ・地区施設の配置、壁面の位置の制限、建築物等の用途の制限
- 4 用途地域新旧対照図

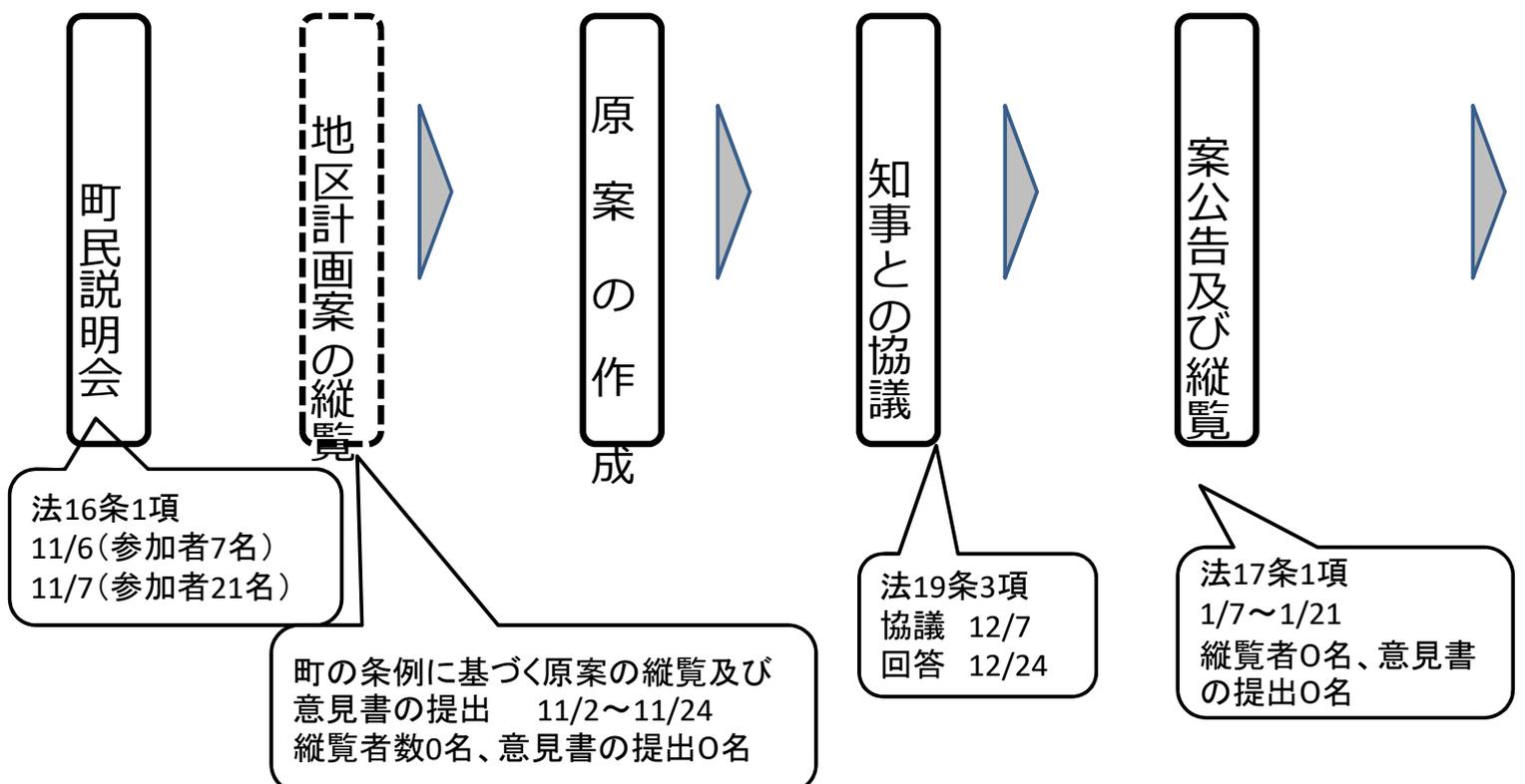
3. 報告事項

(1) 田端西地区にかかる都市計画の変更について

samukawa

3. 報告事項 (1) 田端西地区にかかる都市計画の変更について

これまでの都市計画変更の手続き



samukawa

都市計画変更の手続き

町民説明会（法16条1項）の結果



11/6(参加者7名)



11/7(参加者21名)

(質問)

- 高さ制限についての質問
- 区画整理事業についての質問
- 建築物の用途の制限についての質問
- 緑化率の考え方についてなど

Samukawa

都市計画の変更について 田端西地区のまちづくり

田端西地区の概要

交通の要衝である本地区を新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とし、令和元年9月に市街化区域に編入し関連する都市計画の変更を行った。

R1年11月に変更した主な都市計画

- 区域区分→市街化区域
- 用途地域→工業専用地域
- 高度地区→第4種高度地区
- 土地区画整理事業
- 地区計画→田端西地区地区計画

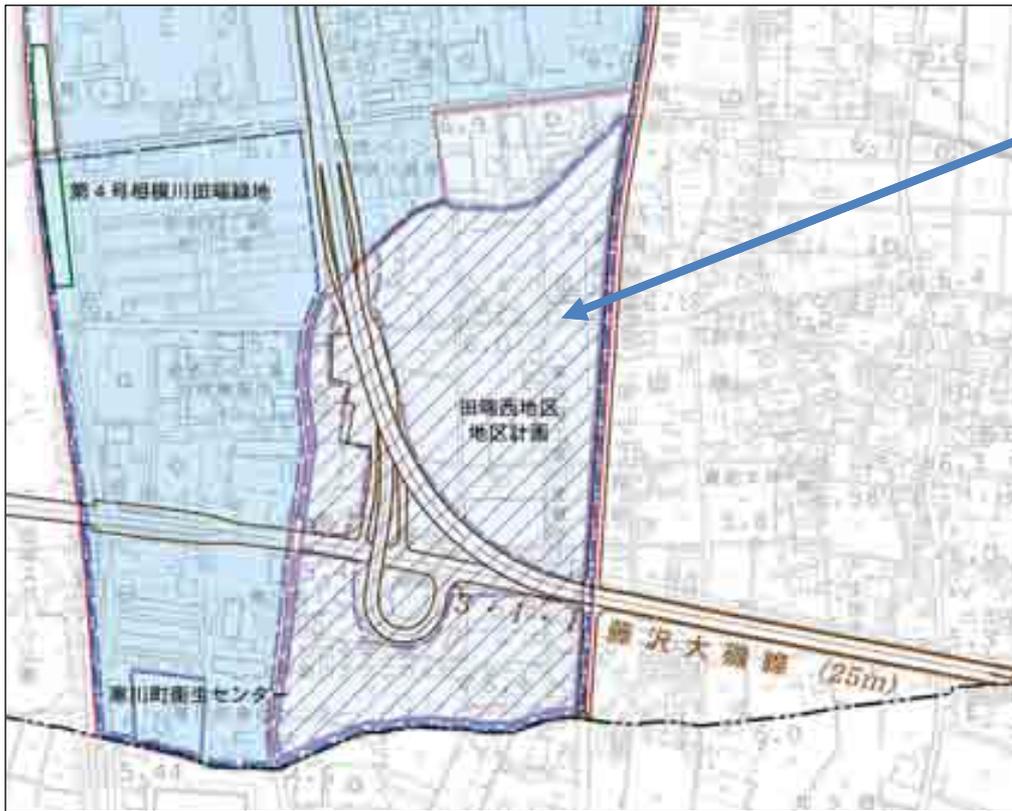
R2年度は、用途地域と地区計画についての変更を予定

田端西地区の位置



Samukawa

○ 用途地域の変更について



工業専用地域



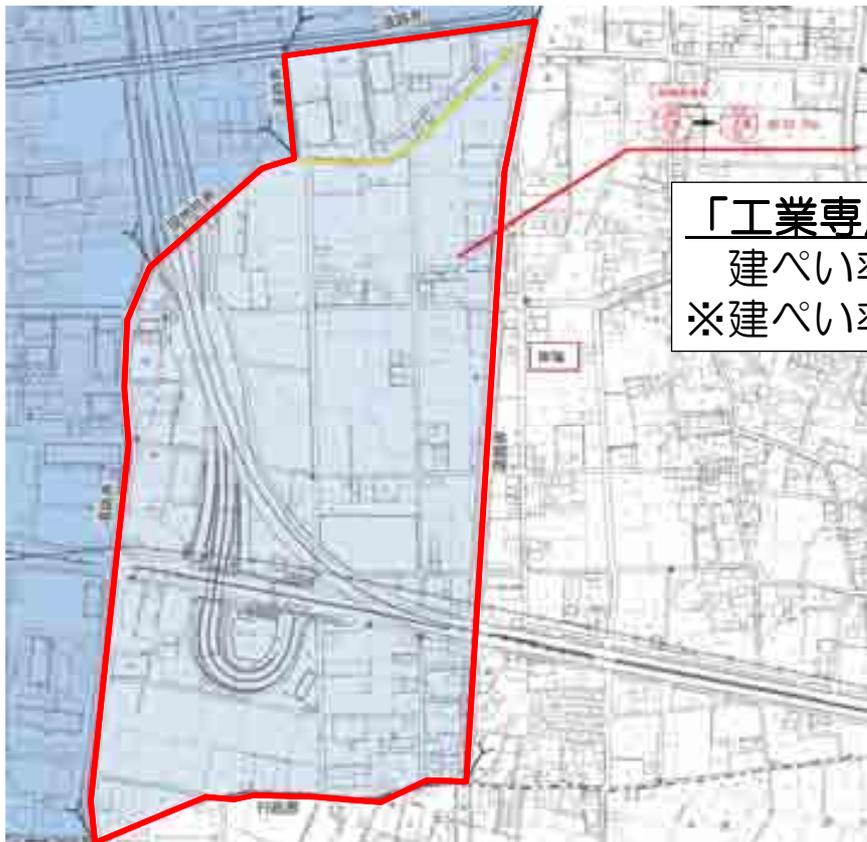
工業地域

新たな工業用地の創出を目的とし、広く、工業、研究開発及び物流施設等の立地を誘導し、工業の利便性の増進を図る一方、地区内の既存住宅や店舗等を含めた土地利用を図ることを考慮し「工業地域」に変更する

＜当初、工業専用地域に指定した理由＞
 詳細な土地利用計画や誘導する建築物が明らかではないことから、無秩序な土地利用を制限するため、建築制限が厳しい用途地域として、「工業専用地域」を暫定用途地域として指定することとしています。

samukawa

○ 用途地域の変更について



「工業専用地域」→「工業地域」
 建ぺい率 60% 容積率200%
 ※建ぺい率、容積率は変更なし

samukawa

○ 用途地域の変更について

工業専用地域

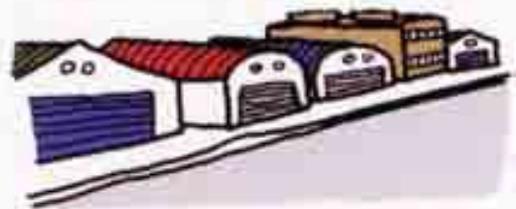


工場のための地域です、どんな工場でも立てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域	工業専用地域
住宅(共同・兼用含む)	×
店舗等	×
事務所	○
ホテル・旅館	×
パチンコ店・カラオケボックス等	×
学校(小中学校・高等学校)	×
病院・診療所	△診療所のみ
工場・倉庫	○

※表は主な建築物の用途制限です。
その他制限等がある場合もあります。

工業地域



どんな工場でも立てられる地域です。住宅、お店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用途地域	工業地域
住宅(共同・兼用含む)	○
店舗等	○※1
事務所	○
ホテル・旅館	×
パチンコ店・カラオケボックス等	○※1
学校(小中学校・高等学校)	×
病院・診療所	△診療所のみ
工場・倉庫	○

※表は主な建築物の用途制限です。
その他制限等がある場合もあります。

※1 床面積が10,000㎡以下



田端西地区は地区計画で地区のルールを決める

Samukawa

○ 田端西地区地区計画の変更について

田端西地区地区計画 約24.7ha

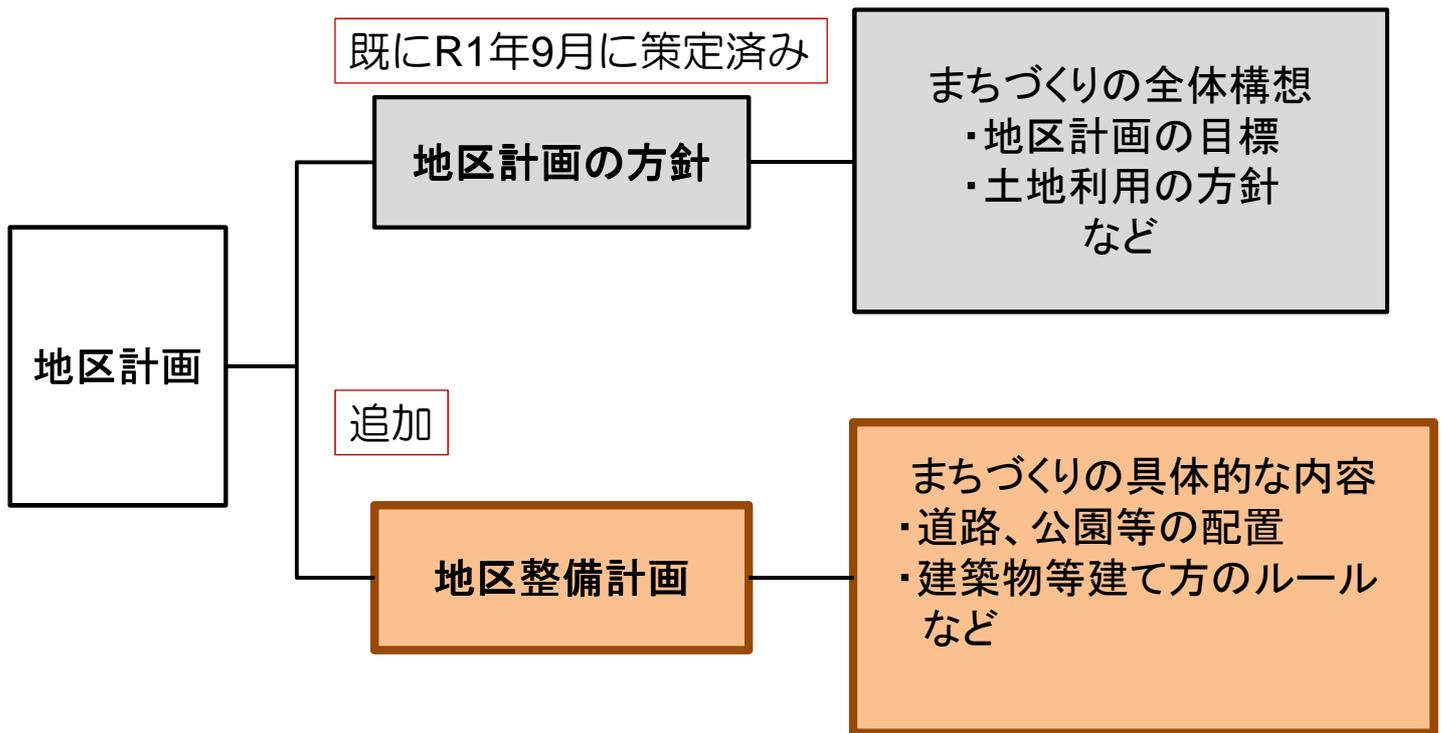


地区計画で、田端西地区の良好な工業用地としての都市環境の形成を図るために、建物の具体的な建て方のルールなどの必要な事項を定めます。

Samukawa

○ 田端西地区地区計画の変更について

地区計画とは・・・地域の住民が主体となってつくる地区独自のルールです。



○ 田端西地区地区計画の変更について

※令和元年9月に区域の整備、開発及び保全の方針まで決定済みです。

名称	田端西地区地区計画	
位置	寒川町田端地内	
面積	約24.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR相模線寒川駅から南西約1.3km、茅ヶ崎市との市町境に位置する、東西約400m、南北約600m、面積約24.7haの地区であり、地区内に位置する都市計画道路1・4・2さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）寒川南インターチェンジが供用されている。また、地区内を都市計画道路3・1・1藤沢大磯線が横断していることや、地区東側を都市計画道路3・4・4柳島寒川線に接しており、交通結節点であることから、産業集積拠点として整備を進める地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、交通の利便性を活かした新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とする。</p>	
全区 域の 方針 整備 ・ 開 発 及 び 保	土地利用の方針	<p>地区の特性を考慮し、それぞれ次のように土地利用を誘導する。</p> <p>（工業・流通業務A地区） 大規模な工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。</p> <p>（工業・流通業務B地区） 既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。</p> <p>（沿道利用A地区） 近隣の住民や工業・流通業務地区の事業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。</p> <p>（沿道利用B地区） 既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の事業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。</p> <p>（住宅地区） 住環境の維持・保全をするため、地区内住宅の再配置等、住宅を主体とした土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業活動の基軸として区画道路を整備し、適正な街区を形成することで、歩行者及び自動車等の安全性、利便性を確保する。</p> <p>また、区域内の雨水調整機能を確保するため、調整池を配置するとともに、その上部に、環境・景観に配慮した公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に基づき、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造について制限を定める。</p>
	緑化の方針	<p>周辺環境と調和した緑豊かな産業用地を創出するため、敷地内の適正な緑化を図る。</p>

○ 田端西地区地区計画の変更について

【地区計画に追加する内容】

※新たに地区の区分を定め、
建築物等の建て方のルールを定めます



- ① 地区施設の配置及び規模
- ② 地区の区分
- ③ 建築物等の用途の制限
- ④ 建築物の敷地面積の最低限度
- ⑤ 壁面の位置の制限
- ⑥ 建築物等の高さの最高限度
- ⑦ 建築物等の形態又は意匠の制限
- ⑧ 建築物の緑化率の最低限度
- ⑨ 垣又はさくの構造制限

samukawa

○ 田端西地区地区計画の変更について

① 地区施設の配置及び規模



○道路 →各地区の堺となる道路です

1号	幅員8~10.5m	延長	約660m
2号	幅員8m	延長	約160m
3号	幅員6m	延長	約200m
4号	幅員6~8m	延長	約180m
5号	幅員6m	延長	約150m

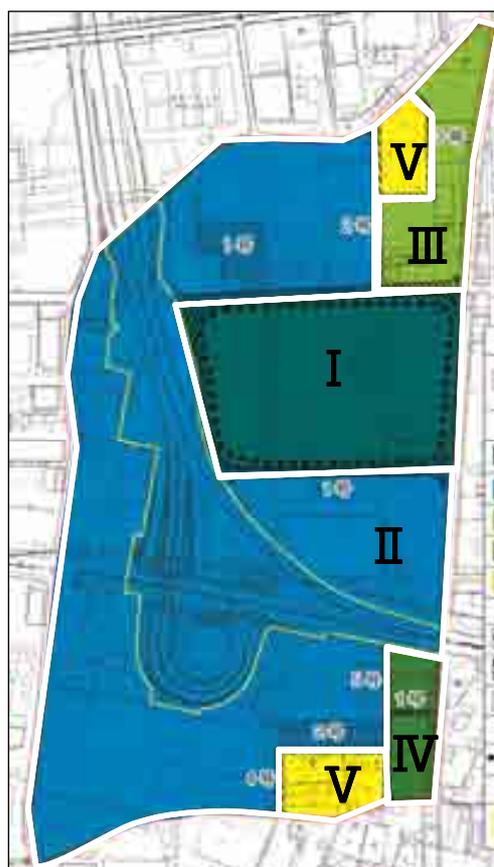
○歩行者専用道路

1号	幅員4m	延長	約40m
----	------	----	------

○公園

1号	約3,200㎡
2号	約2,500㎡

samukawa



I. 工業・流通業務A地区 約4.4ha

大規模な工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図るため、建築できる建築物は、工場、事務所、倉庫危険物の貯蔵に供するもの、自動車車庫、これらに付属するものとします。

II. 工業・流通業務B地区 約16.8ha

既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図るため、A地区と同様に工場、事務所、倉庫危険物の貯蔵に供するもの、自動車車庫、これらに付属するものとしますが、既存環境との配慮から工場の用途については制限を設けます。

III. 沿道利用A地区 約1.6ha

隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図るため、危険物の貯蔵以外の工場・倉庫及び一定面積以下の住宅、兼用住宅、店舗及び事務所や診療所とします。

IV. 沿道利用B地区 約0.8ha

既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図るため、A地区と同様に危険物の貯蔵以外の工場・倉庫及び一定面積以下の住宅、兼用住宅、店舗及び事務所や診療所とします。

V. 住宅地区 約1.1ha

住環境の維持・保全をするため、地区内住宅の再配置等、住宅を主体とした土地利用を図るため、住宅、兼用住宅とします。

		工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
住宅 (3戸以上の長屋・共同住宅除く)		×	×	○※1	○※1	○
兼用住宅		×	×	○※1	○※1	○
店舗等		×	×	○※2	○※3	×
事務所等		○	○	○	○	×
診療所		×	×	○	○	×
巡査派出所・公衆電話等		○	○	○	○	○
工場・倉庫等 ※0	自動車車庫	○	○	○	○	×
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	×
	工場	○	○※4	○※4	○※4	×
	危険物の貯蔵	○	○	×	×	×

※0 産業廃棄物の処置に関する工場は除きます

※1 都市計画決定時に住宅地であり、土地区画整理事業により換地を受けた場合に限る。

※2 床面積が1,500㎡を超えるものは除く。

※3 床面積が500㎡を超えるものは除く。

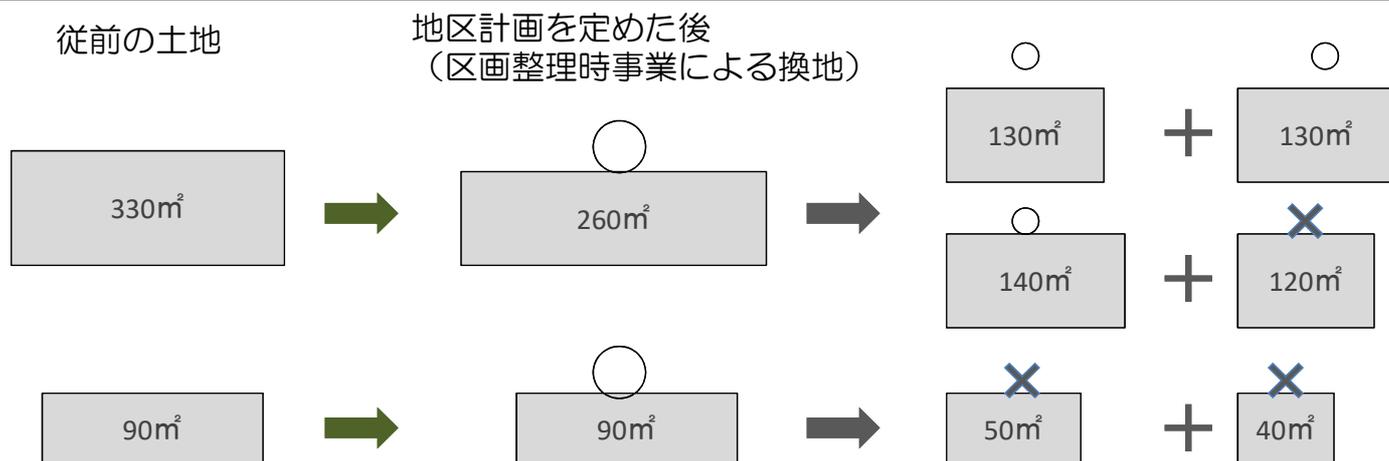
※4 危険性や環境を悪化させる恐れが多いものは除く。

④建築物の敷地面積の最低限度

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
敷地面積の最低限度	20,000㎡	500㎡	125㎡	125㎡	125㎡

ただし、次の各号のいずれかに該当する土地についてはこの限りではありません。

- (1) 土地区画整理法の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合。
- (2) 当該地区計画の都市計画決定時点において既に存する建築物、工作物の敷地として使用されている土地の土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、その全部を一の敷地として使用する場合。
- (3) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築物の敷地として使用する場合。



⑤壁面の位置の制限

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
壁面の位置の制限	2.0m	—	—	—	—

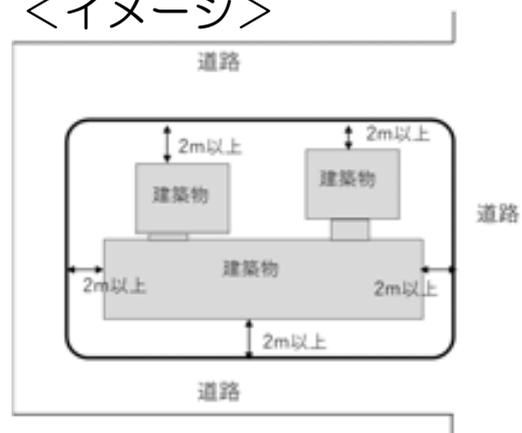
ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りではありません。

- (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物。
- (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以下であるもの。
- (3) 自動車庫で、軒の高さが2.3m以下であるもの。
- (4) 当該地区計画の都市計画決定時点において既に存する建築物、工作物。



工業流通地区A地区は、壁面の位置の制限を2mとし、道路境界と建築物の間に一定の距離を確保します。

<イメージ>



⑥建築物の高さの最高限度

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
建築物等の高さの 最高限度	31m	31m	20m	20m	12m



【工業・流通業務A地区、B地区】
第4種高度地区に準拠

【沿道利用A地区、B地区】
工業系の用途地域であっても、沿道を利用した店舗等の土地利用に配慮し、20mとする

【住宅地区】
住環境の保全から3階程度までの建築物を誘導します。

⑦建築物の形態又は意匠の制限 ⑧建築物の緑化の最低限度 ⑨垣又はさくの構造の制限

	工業・流通 業務A地区	工業・流通 業務B地区	沿道利用 A地区	沿道利用 B地区	住宅地区
⑦ 建築物の形態又は 意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。				
⑧ 建築物の緑化の最 低限度	100分の15	—	—	—	—
⑨ 垣又はさくの構造 の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。				

-

茅ヶ崎都市計画地区計画の変更（寒川町決定）

都市計画田端西地区地区計画を次のように変更する。

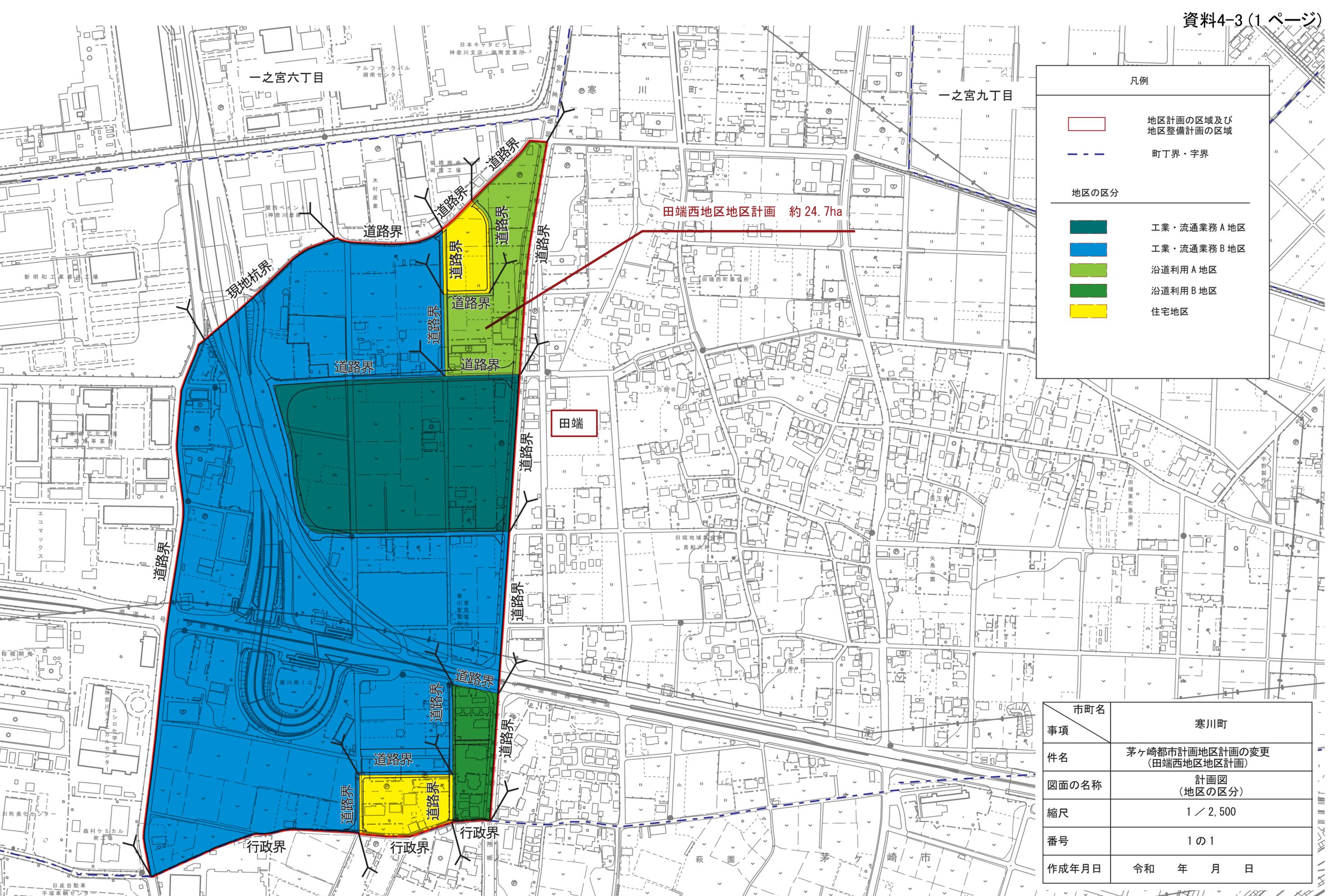
名 称	田端西地区地区計画	
位 置	寒川町田端地内	
面 積	約 24.7ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、JR 相模線寒川駅から南西約 1.3km、茅ヶ崎市との市町境に位置する、東西約 400m、南北約 600m、面積約 24.7ha の地区であり、地区内に位置する都市計画道路 1・4・2 さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）寒川南インターチェンジが供用されている。また、地区内を都市計画道路 3・1・1 藤沢大磯線が横断していることや、地区東側を都市計画道路 3・4・4 柳島寒川線に接しており、交通結節点であることから、産業集積拠点として整備を進める地区である。</p> <p>このため、地区計画の策定により、交通の利便性を活かした新たな産業の拠点として、周辺環境に配慮した良好な市街地形成を実現することを目標とする。</p>	
区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>地区の特性を考慮し、それぞれ次のように土地利用を誘導する。</p> <p>（工業・流通業務 A 地区） 大規模な工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。</p> <p>（工業・流通業務 B 地区） 既存の工場等の再配置や新たな工業や流通業務、研究開発等の分野の企業の立地誘導を図る。</p> <p>（沿道利用 A 地区） 近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。</p> <p>（沿道利用 B 地区） 既存の沿道施設の再配置や新たな近隣の住民や工業・流通業務地区の就業者のための生活利便施設の立地誘導を図る。</p> <p>（住宅地区） 住環境の維持・保全をするため、地区内住宅の再配置等、住宅を主体とした土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>産業活動の基軸として区画道路を整備し、適正な街区を形成することで、歩行者及び自動車等の安全性、利便性を確保する。</p> <p>また、区域内の雨水調整機能を確保するため、調整池を配置するとともに、その上部に、環境・景観に配慮した公園を配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針に基づき、建築物等の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠及び垣又はさくの構造について制限を定める。</p>
	緑化の方針	<p>周辺環境と調和した緑豊かな産業用地を創出するため、敷地内の適正な緑化を図る。</p>

地区施設の配置及び規模			道路		1号 幅員 8~10.5m 延長 約 660m	2号 幅員 8m 延長 約 160m	3号 幅員 6m 延長 約 200m	4号 幅員 6~8m 延長 約 180m	5号 幅員 6m 延長 約 150m
			歩行者専用道路		1号 幅員 4m 延長 約 40m				
			公園		1号 約 3,200 m ² 2号 約 2,500 m ²				
地区の区分	地区の名称	工業・流通業務A地区	工業・流通業務B地区	沿道利用A地区	沿道利用B地区	住宅地区			
	地区の面積	約 4.4ha	約 16.8ha	約 1.6ha	約 0.8ha	約 1.1ha			
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない (1)工場（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供するもの（工場に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く）を除く） (2)事務所 (3)倉庫業を営む倉庫 (4)危険物の貯蔵又は処理に供するもの（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない。ただし、さがみ縦貫道路内の建築物については適用しない。 (1)工場（建築基準法別表第二（る）項第1号に掲げるもの、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供するもの（工場に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く）を除く） (2)事務所 (3)倉庫業を営む倉庫 (4)危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築基準法別表第二	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない (1)工場（建築基準法別表第二（ぬ）項第1号、第2号及び第3号に掲げるものを除く） (2)住宅（3戸以上の住戸を有する長屋を除く。当該地区計画の都市計画決定時点において、現に住宅の用途に供する建築物の敷地として使用されている土地の土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による換地処分又は仮換地指定を受けた土地の全部又は一部を一の敷地として使用するものに限る。） (3)店舗、飲食店その他こ	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない (1)工場（建築基準法別表第二（ぬ）項第1号、第2号及び第3号に掲げるものを除く） (2)住宅（3戸以上の住戸を有する長屋を除く。当該地区計画の都市計画決定時点において、現に住宅の用途に供する建築物の敷地として使用されている土地の土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定による換地処分又は仮換地指定を受けた土地の全部又は一部を一の敷地として使用するものに限る。） (3)店舗、飲食店その他こ	次の各号に掲げる建築物以外は、建築してはならない (1)住宅（3戸以上の住戸を有する長屋を除く） (2)住宅（3戸以上の住戸を有する長屋を除く）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの (3)前各号の建築物に附属するもの (4)巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物（老人福祉センター、児童厚生施設を除く）			

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	廃棄物の処理業の用に供するものを除く) (5)自動車車庫 (6)前各号の建築物に附属するもの (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設を除く)	(る)項第2号に掲げるもの、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に規定する一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供するものを除く) (5)自動車車庫 (6)前各号の建築物に附属するもの (7)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設を除く)	れらに類するもの(床面積が1,500㎡を超えるものを除く) (4)事務所 (5)診療所 (6)自動車車庫 (7)前各号の建築物に附属するもの (8)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設を除く)	れらに類するもの(床面積が500㎡を超えるものを除く) (4)事務所 (5)診療所 (6)自動車車庫 (7)前各号の建築物に附属するもの (8)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物(老人福祉センター、児童厚生施設を除く)
			20,000 ㎡	500 ㎡	125 ㎡	
		建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。 (1)土地区画整理法(昭和29年法律第119号)の規定による換地処分又は仮換地の指定を受けた土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの (2)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するもの			
	壁面の位置の制限	建築物の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2.0m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する建築物又は建築物の部分は、この限りでない。 (1)巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公				

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 する 事 項		益上必要な建築物 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以下であるもの (3) 自動車車庫で、軒の高さが 2.3m以下であるもの		
		建築物等の高さの最高限度	31m	20m	12m
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物及び屋外広告物等の形態又は色彩その他の意匠については、周辺との調和に配慮したものとし、刺激的な色彩又は装飾は用いないこととする。			
	建築物の緑化率の最低限度	100分の15 ただし、巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものは、この限りでない。	-		
	垣又はさくの構造の制限	道路に面する部分に設ける垣又はさくは、生け垣、フェンスその他これらに類する開放性のあるもので美観を損ねるおそれがないものとする。			

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」



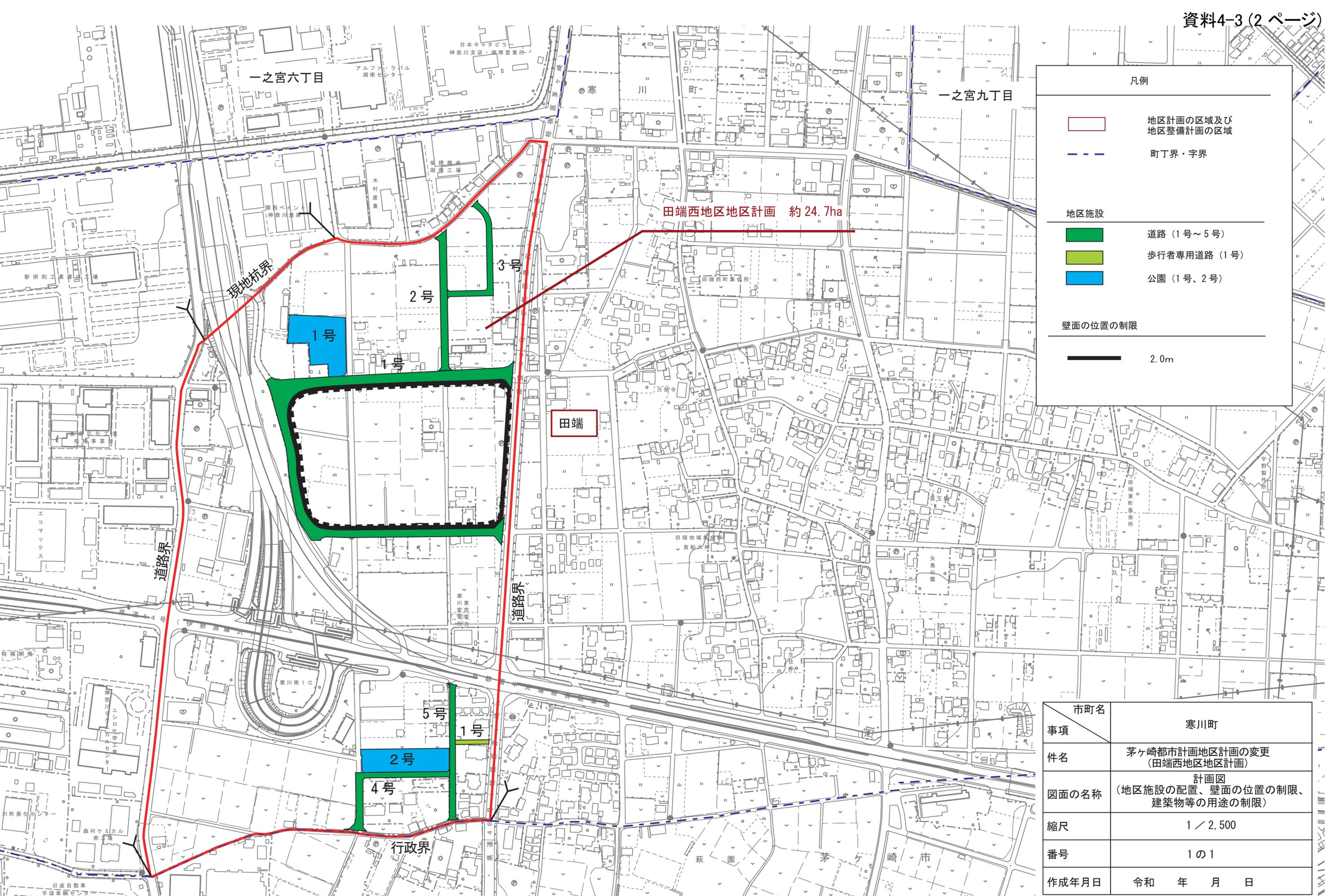
凡例

- 地区計画の区域及び地区整備計画の区域
- 町丁界・字界

地区の区分

- 工業・流通業務 A 地区
- 工業・流通業務 B 地区
- 沿道利用 A 地区
- 沿道利用 B 地区
- 住宅地区

市町名	寒川町
事項	
件名	茅ヶ崎市計画地区計画の変更 (田端西地区地区計画)
図面の名称	計画図 (地区の区分)
縮尺	1 / 2,500
番号	1 の 1
作成年月日	令和 年 月 日



凡例

- 地区計画の区域及び地区整備計画の区域
- 町丁界・字界

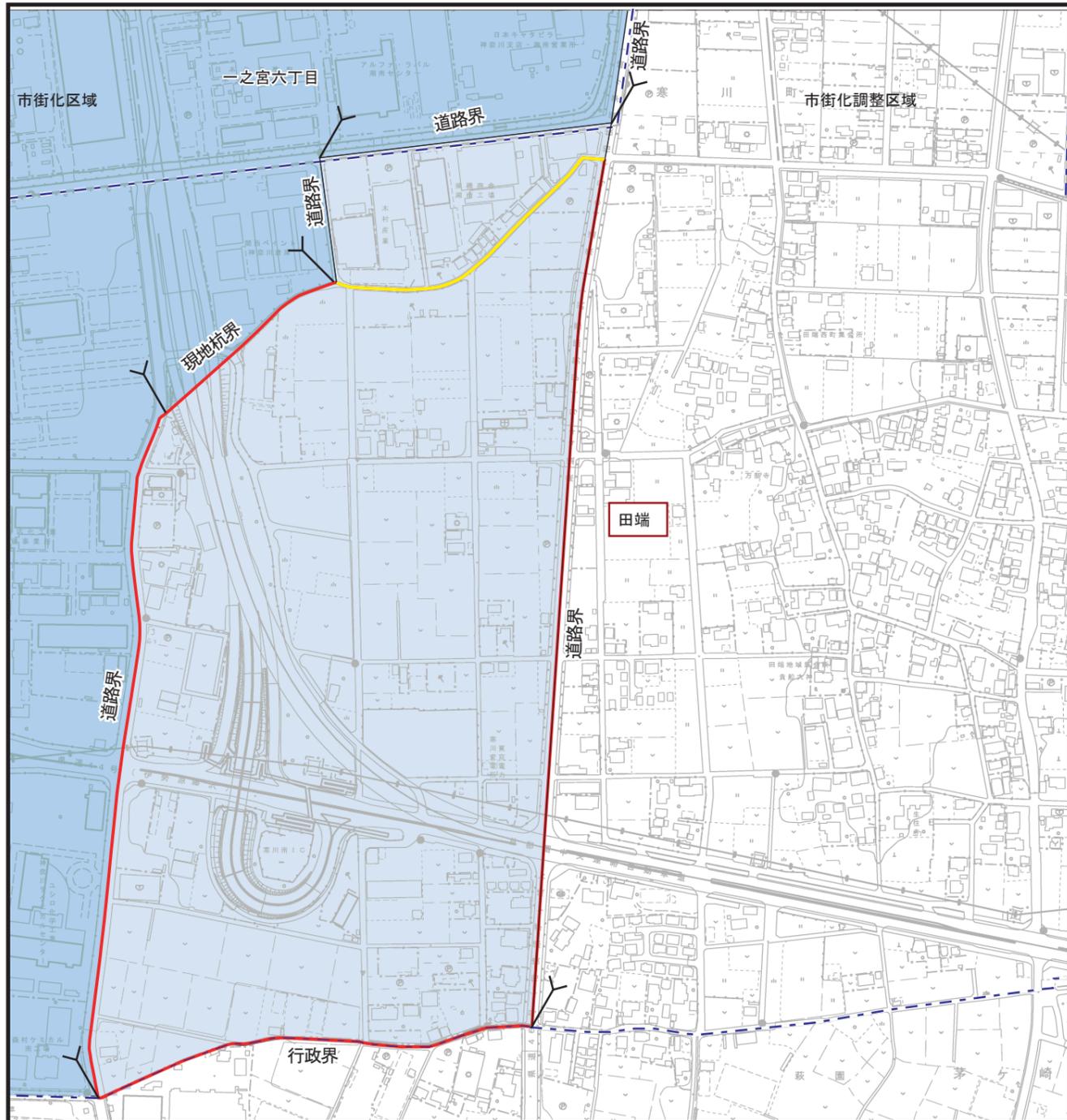
地区施設

- 道路 (1号~5号)
- 歩行者専用道路 (1号)
- 公園 (1号、2号)

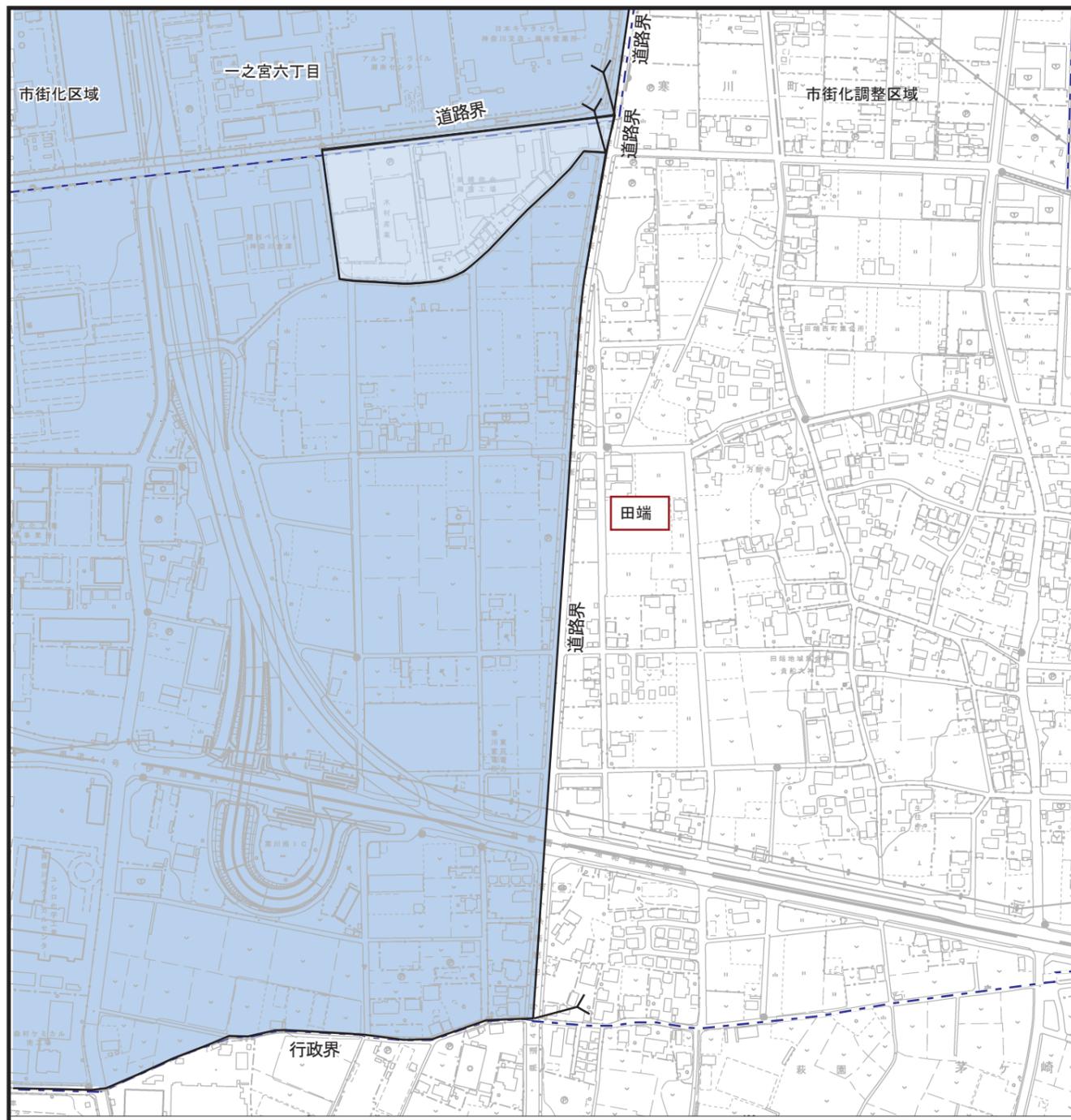
壁面の位置の制限

2.0m

市町名	寒川町
事項	
件名	茅ヶ崎市都市計画地区計画の変更 (田端西地区地区計画)
図面の名称	計画図 (地区施設の配置、壁面の位置の制限、 建築物等の用途の制限)
縮尺	1 / 2,500
番号	1 の 1
作成年月日	令和 年 月 日



新



旧

凡例

変更後の界線	—
変更前の界線 (削除する界線)	—
町丁界・字界	- - -
用途地域	
工業地域	
工業専用地域	

事項	市町名
	寒川町
件名	茅ヶ崎都市計画用途地域の変更
図面の名称	新旧対照図
縮尺	1 / 5,000
番号	1 の 1
作成年月日	令和 年 月 日