

資料 6

田端西地区地区計画の 変更図書

—

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、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		区画道路1号 幅員 10.25～10.50m 延長 約 660m	区画道路2号 幅員 8.00m 延長 約 160m	区画道路3号 幅員 6.00m 延長 約 200m	区画道路4号 幅員 6.00～10.25m 延長 約 180m	区画道路5号 幅員 6.00m 延長 約 150m
			歩行者専用道路		幅員 4.00m 延長 約 40m				
			公園		1号公園 約 3,200 m ² 2号公園 約 2,500 m ²				
地区の区分	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	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) (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	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	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	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	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）	法別表第二（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）	店その他これらに類するもの（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）	店その他これらに類するもの（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）	
		建築物の敷地面積の最低限度	10,000㎡	500㎡	125㎡		
		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) 巡查派出所、公衆電話				

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項		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 m ² 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				
		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」

理 由 書

田端西地区は、JR 相模線寒川駅から南西に約 1.3km、茅ヶ崎市との市町境に位置し、寒川工業団地に隣接しています。また、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や 3・4・4 柳島寒川線、3・1・1 藤沢大磯線の交通結節点であり、交通利便が非常に高い地区です。

「茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、平成 28 年の第 7 回線引き見直しで特定保留区域に設定し、「工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」とされております。

また、「寒川町都市マスタープラン」においては、「地区計画の策定により適正な土地利用を誘導します」としています。

本地区では、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、令和元年 9 月に市街化区域に編入するとともに、田端西地区地区計画等の都市計画を決定・変更しました。

この度、土地区画整理事業の進捗により、本地区における産業系市街地の形成に資する土地利用計画が定まったことから、当該事業による土地利用計画を適正に誘導するため、本案のとおり地区計画を変更し地区整備計画を新たに定めるものです。

経緯書

田端西地区地区計画

令和元年9月13日

都市計画決定告示 第38号

<今回の都市計画決定の経緯>

令和2年11月6日

原案の作成

令和2年11月6日、7日

町原案に係る町民説明会の開催（計2回）（16条1項）

11月6日参加者 7名 11月7日参加者 21名

令和2年11月2日～16日

寒川町地区計画等の案の作成手順に関する条例に基づく原案の縦覧及び意見書の提出（意見書の提出は11月2日～11月24日）
縦覧者数0名 意見書の提出0件

令和2年12月7日

知事との協議（19条3項）

令和2年12月24日

知事との協議（回答）

令和3年8月2日

原案の変更（地区施設等の変更）

令和3年8月2日～16日

寒川町地区計画等の案の作成手順に関する条例に基づく原案の縦覧及び意見書の提出（16条2項）
（意見書の提出は8月2日～8月23日）
縦覧者数 0名 意見書の提出 0件

令和3年8月6日、7日

町原案に係る町民説明会の開催（計2回）

8月6日参加者 3名（会場0名 zoom3名）

8月7日参加者 2名（会場2名 zoom0名）

令和3年9月29日

知事との協議（19条3項）

令和3年10月7日

知事との協議（回答）

令和3年10月11日

案の公告及び縦覧（17条1項）

10月25日まで

縦覧者3名、意見書の提出 0件

令和3年12月13日

令和3年度第2回寒川町都市計画審議会（19条1項）

令和3年 月 日

都市計画決定告示