

■ 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、高さなどの制限や、生活道路などについて、きめ細かく定めます。

「地区レベルの都市計画」

既に定められている建築基準法や都市計画の制限に対し、新しいルールを追加して定めます。

定めたルールはその地区計画の区域内のみに適用されます。

■ 地区計画の決定

地区計画の構成

○ 地区計画の目標

○ 区域の整備、開発及び保全に関する方針

- ・ 土地利用の方針
- ・ 地区施設の整備の方針
- ・ 建築物等の整備の方針
- ・ 緑化の方針 など

○ 地区整備計画

- ・ 地区施設の配置及び規模
 - ・ 建築物等に関する事項
 - ・ 土地の利用に関する事項
- ・ 用途の制限
 - ・ 容積率の最高限度
 - ・ 建ぺい率の最高限度
 - ・ 敷地面積の最低限度
 - ・ 壁面の位置の制限
 - ・ 高さの最高限度
 - ・ 形態意匠の制限 など

■ 地区計画の決定(区域・名称・面積)

 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

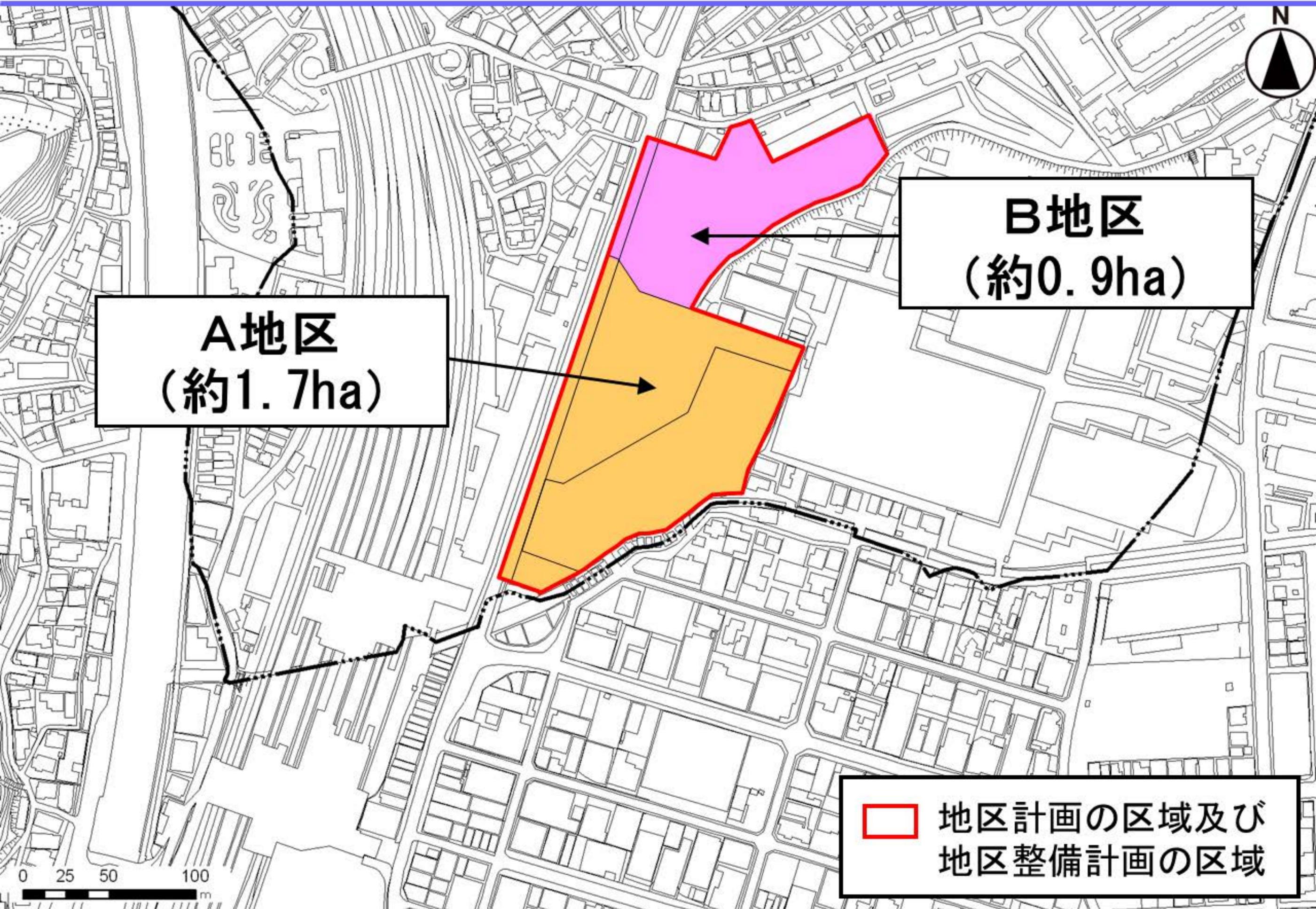
名称：大船駅北第二地区地区計画
面積：約2.6ha

0 25 50 100
m

■ 地区計画の決定(目標)

市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設及び都市型住宅等の整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るA地区と、A地区と連続して駅前を形成するB地区とにおいて、鉄道駅の周辺地区における地域の拠点にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した良好な複合市街地の形成とその維持を目標とする。

■ 地区計画の決定(地区の区分)



■ 地区計画の決定（土地利用の方針）

交通結節点としての機能を強化するため、都市計画道路3・3・17号下永谷大船線（駅前広場含む。）及び公共自転車駐車を整備する。

地域の拠点としてふさわしい良好な複合市街地を形成し、駅周辺の利便性を向上するため、地区を2区分し、土地利用の方針を次のように定める。

A地区

- 1 都市計画道路3・3・17号下永谷大船線（駅前広場を含む。）及び公共自転車駐車を整備する。
- 2 駅前にふさわしい商業・業務施設、都市型住宅等を整備する。

B地区

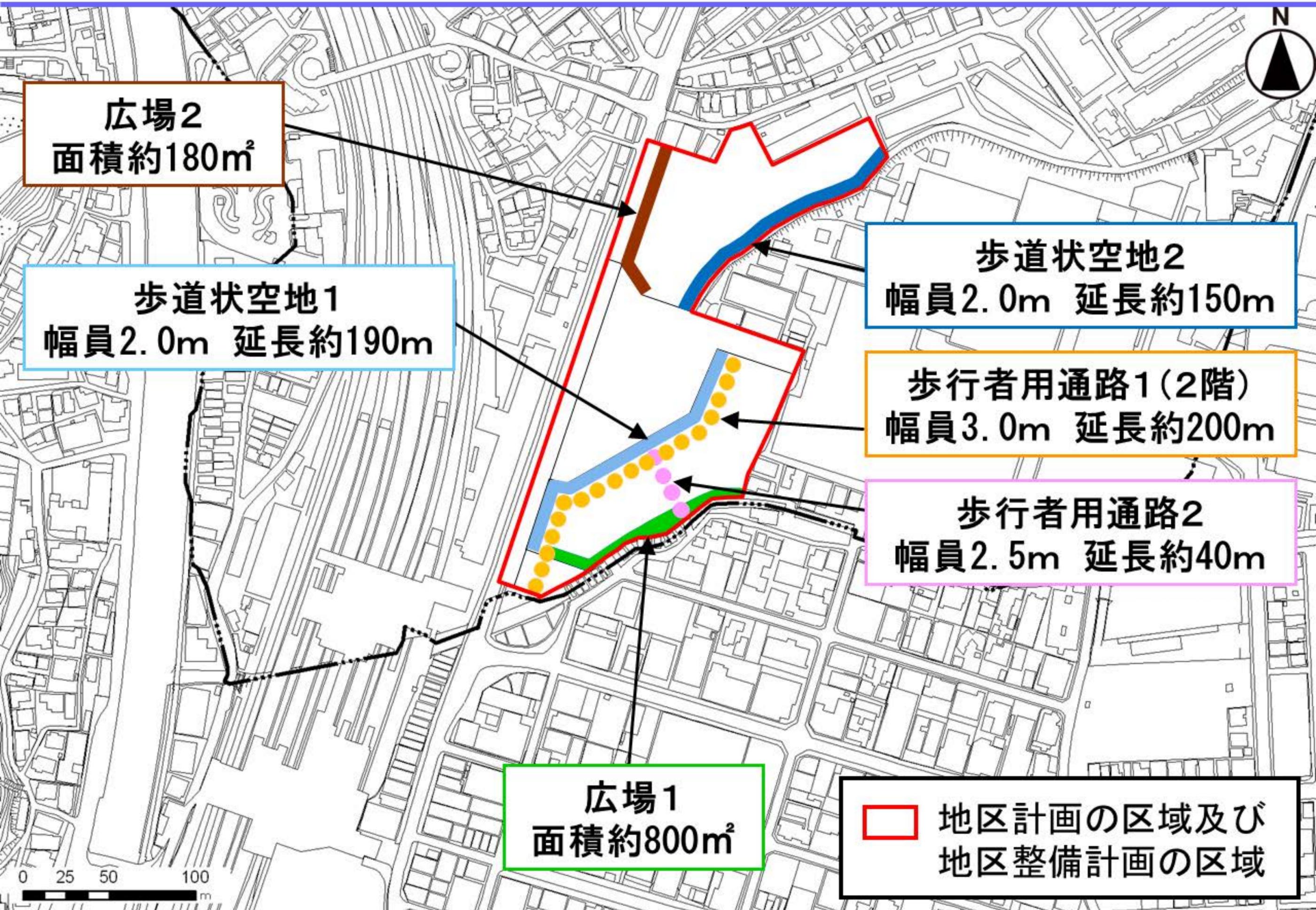
- 1 周辺地域の市民生活に配慮した、商業・業務施設、都市型住宅等の立地を促進する。
- 2 広場等の地区施設を整備するとともに、地区のにぎわいや潤いを演出するオープンスペースを確保する。

■ 地区計画の決定(地区施設の整備の方針)

安全で快適な歩行者空間を形成するため、歩道状空地や歩行者用通路を整備する。特に歩行者用通路1については、笠間口に接続する整備予定の立体横断施設と連絡を図る。

にぎわいを生み出し、交流の場となる空間を確保するため広場を整備する。特に広場1については、地区内外の回遊性を高めるため歩行者空間を確保する。

■ 地区計画の決定（地区施設の配置及び規模）



■ 地区計画の決定（建築物等の整備の方針）

地域の拠点としてふさわしい良好な複合市街地を形成し、維持するため、歩行者空間を創出しつつ、周辺環境に配慮した高度利用を促進する。

A地区

市街地再開発事業により整備する建築物の形態等を計画的に誘導するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。

B地区

本地区の目標を実現するため、建築物の用途の制限、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態意匠の制限及び建築物の緑化率の最低限度を定める。

■ 地区計画の決定（建築物の用途の制限）

A地区

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

1階を住居の用に供するもの ※

キャバレー、ナイトクラブ等

個室付浴場業に係る公衆浴場等

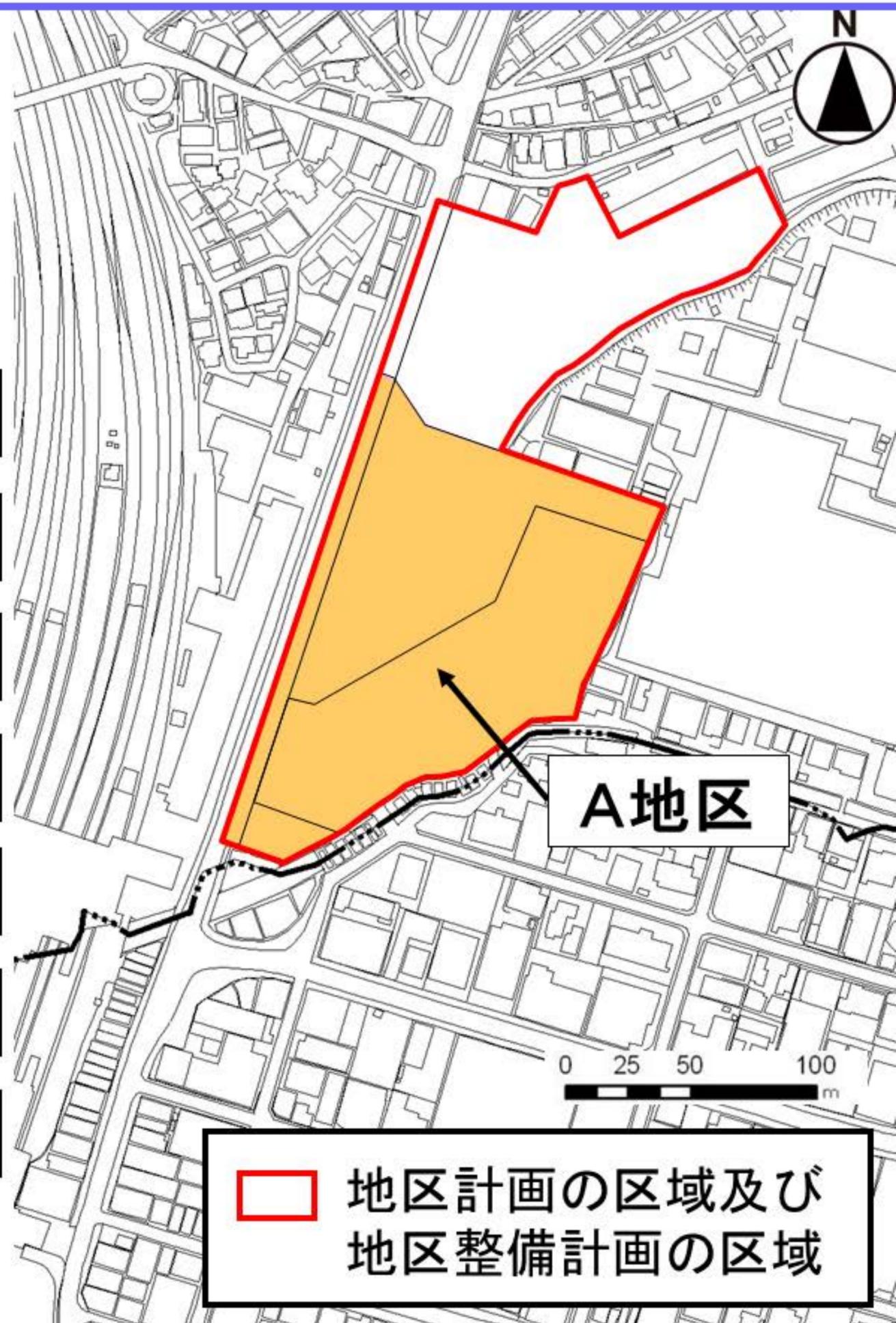
勝馬投票券発売所、場外車券売場等

倉庫業を営む倉庫

工場 ※

危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※

※適用の除外あり



□ 地区計画の区域及び地区整備計画の区域

■ 地区計画の決定（建築物の用途の制限）

B地区

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

住宅（2階以下に住宅以外の建築物の用途に供する部分が3,200 m²以上あるものを除く。）

共同住宅、寄宿舎又は下宿（2階以下に共同住宅、寄宿舎又は下宿以外の建築物の用途に供する部分が3,200 m²以上あるものを除く。）

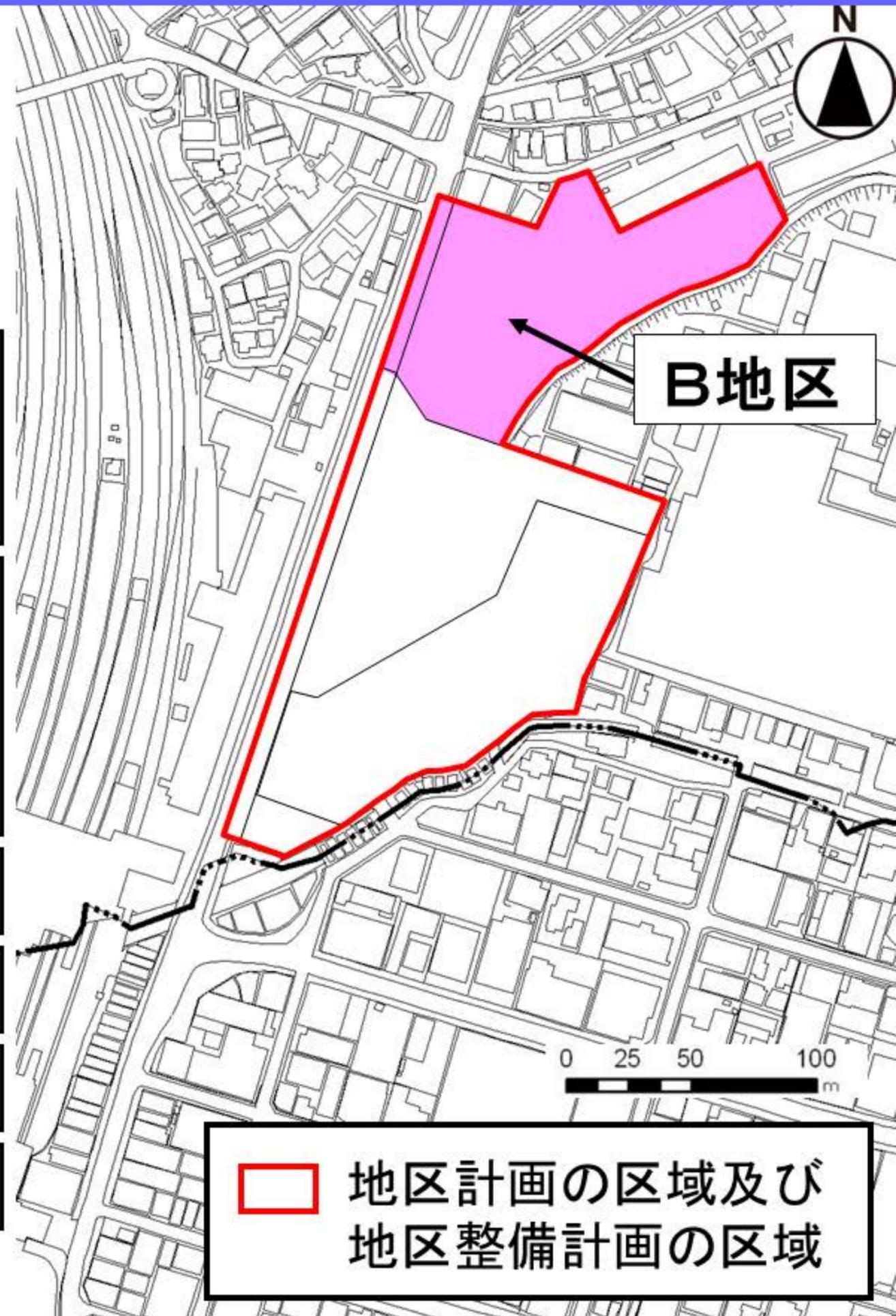
勝馬投票券発売所、場外車券売場等

倉庫業を営む倉庫

工場 ※

危険物の貯蔵又は処理に供するもの ※

※適用の除外あり



■ 地区計画の決定（建築物の建ぺい率の最高限度等）

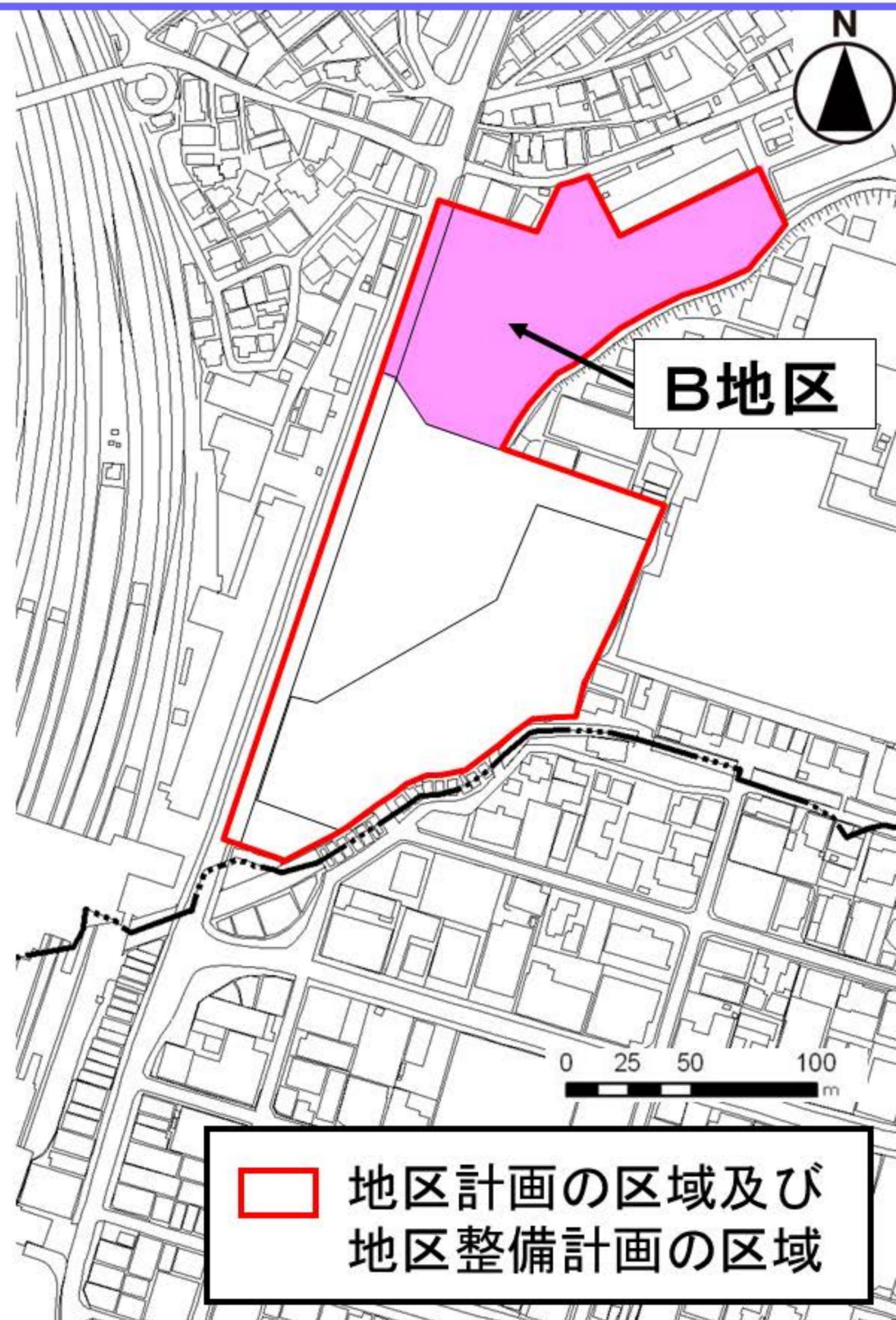
B地区

建築物の建ぺい率の最高限度

60%

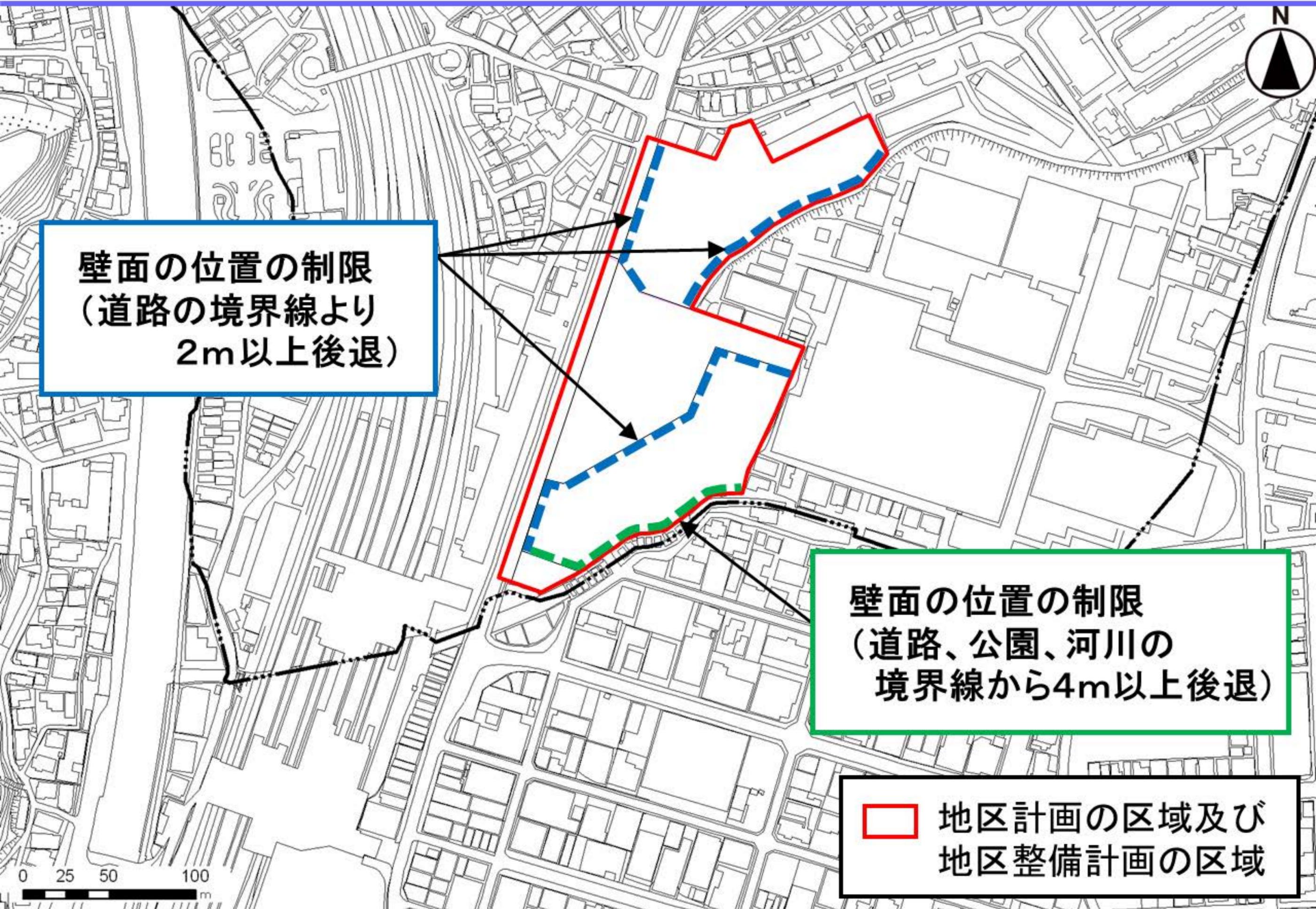
建築物の敷地面積の最低限度

4,500m²



地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

■ 地区計画の決定（壁面の位置の制限）

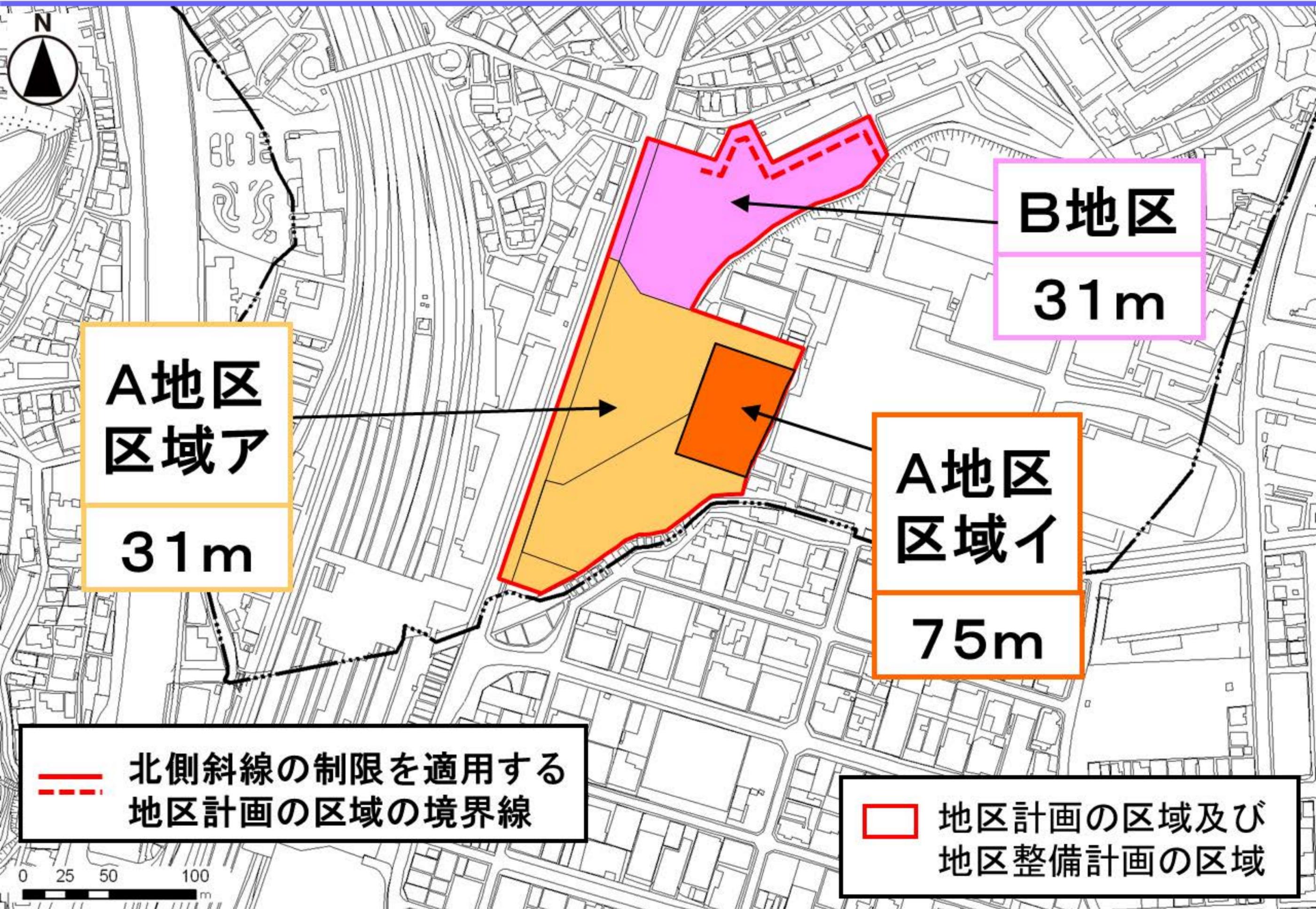


壁面の位置の制限
(道路の境界線より
2m以上後退)

壁面の位置の制限
(道路、公園、河川の
境界線から4m以上後退)

□ 地区計画の区域及び
地区整備計画の区域

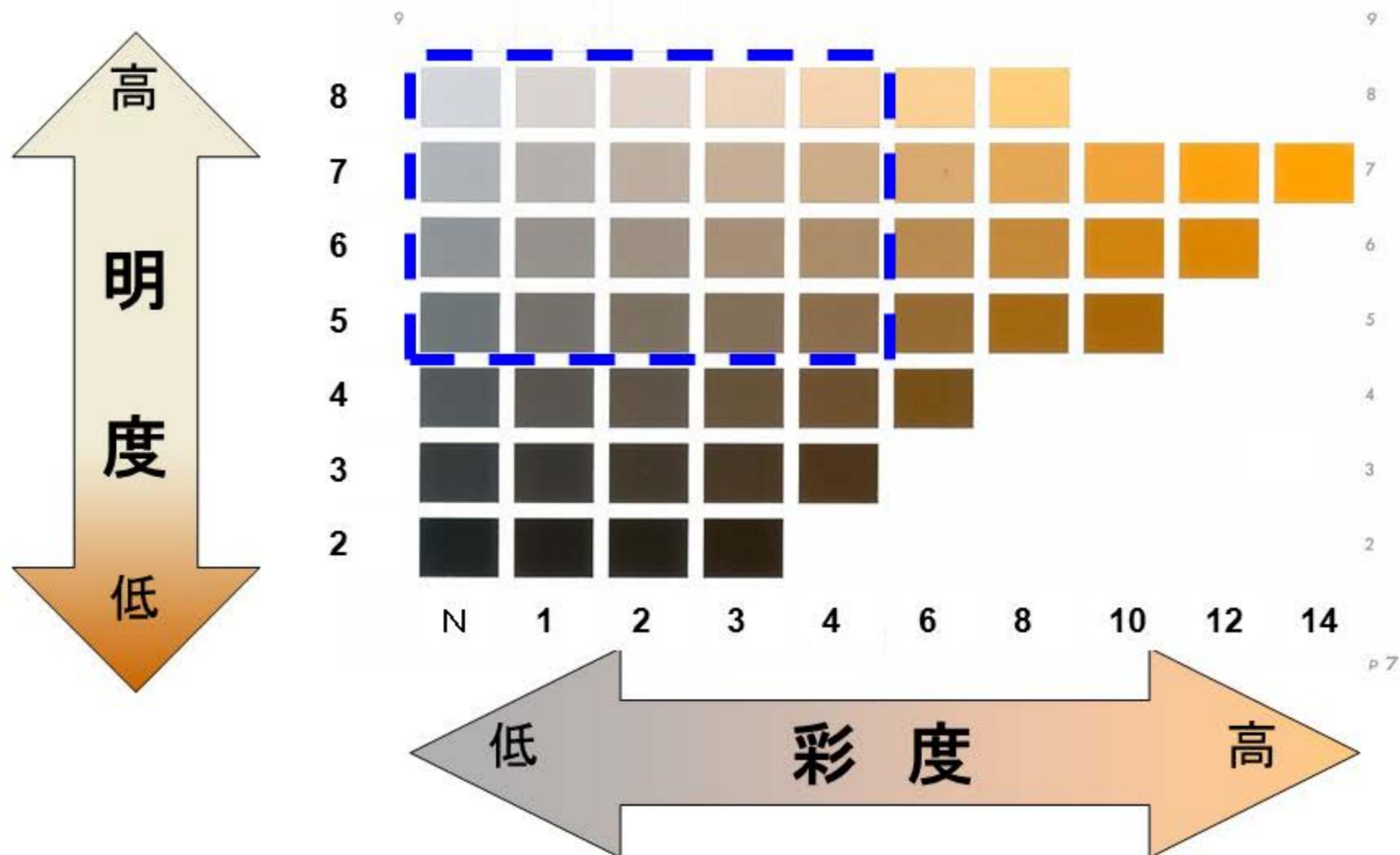
■ 地区計画の決定（建築物の高さの最高限度）



■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

1 周囲への景観的調和に配慮するため

- 建築物の高さがA地区は31m、B地区は20mを超える部分は、
- (1) マンセル表色系で明度5以上かつ彩度4以下を 基調とする。
 - (2) 色彩を、A地区は31m、B地区は20m以下の建築物の部分の基調色よりも明度の高い色彩を基調とする。



■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

1 周囲への景観的調和に配慮するため

(3) 建築物の高さがA地区は31m、B地区は20mを超える部分は、当該部分の鉛直面に投影した水平方向の長さを70m以下とする。

(4) 建築物は柱等のデザインや色彩等によって壁面を分節する形態意匠とする。

(5) 建築物の都市計画道路3・3・17号下永谷大船線に面する1階部分は、開口部を設けるなど建築物内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とする。

■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

2 屋外広告物に関する制限

(1) 建築物の高さがA地区は31m、B地区は20mを超える部分には設置しない。
（自己の名称、営業の内容等で独立文字・マーク等を組合わせたもの等を除く。）

(2) 映像装置を使用しない。

(3) 屋外広告物の照明は、過激なもの避け、光源を点滅させるものは設置しない。

■ 地区計画の決定（建築物等の形態意匠の制限）

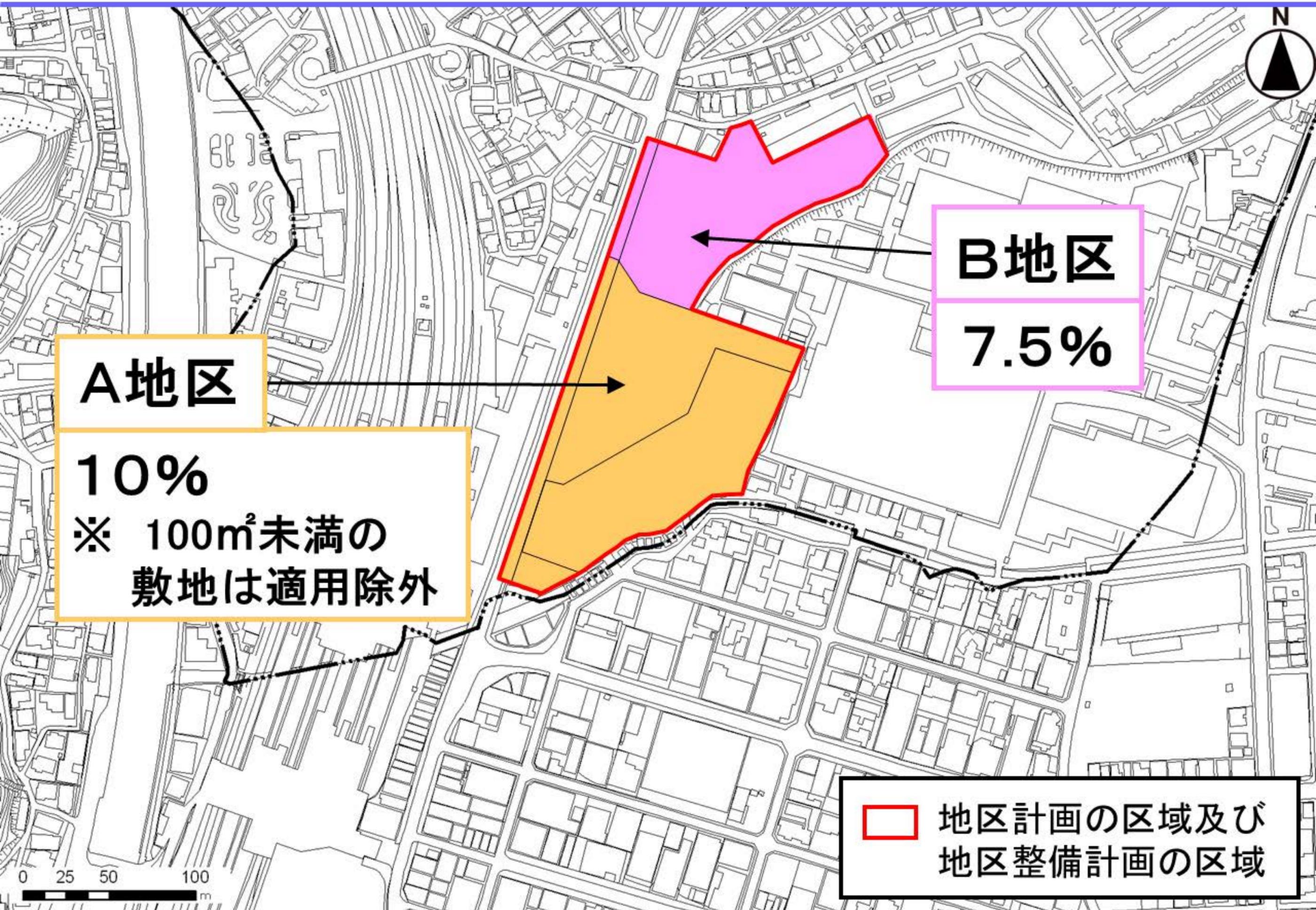
3 屋外に設ける建築設備

周囲から容易に望見されないよう遮蔽するなど周辺に配慮した形態意匠とする。

4 駐車場や駐輪場

植栽やその他適切な遮蔽を行うなど、乱雑な外観とならないようにする。

■ 地区計画の決定（建築物の緑化率の最低限度）



鎌倉市大船自転車駐車場の変更

