

真田地区地区計画

(位置：平塚市真田地内 面積：約 12.4 ha)

[区域の整備・開発及び保全の方針]

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、小田急線東海大学前駅から約0.3～1.4kmに位置し、その駅前商業地に隣接する極めて生活利便性の高い地区である。また、南側に隣接する東海大学及び真田・北金目特定土地区画整理事業区域と一体的な市街地整備が望まれているため、土地区画整理事業を進めている地区である。このため、地区計画の策定により土地区画整理事業の効果の維持並びに商業施設の適正な誘導及び良好な住環境の保全を行い、良好な市街地環境の形成と保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	本地区の土地利用は、東海大学前駅の駅勢圏内の利便性と周辺地域環境との調和のとれた住宅地の実現を図るため、次のゾーンごとに特色を持った土地利用を誘導する。 A－1地区及びA－2地区 一低層戸建住宅を主体とした土地利用とし、良好な住環境の形成及び保全を図る地区とする。 B－1地区及びB－2地区 一中層共同住宅を主体とした土地利用とし、後背地の良好な住環境の形成及び保全を図る地区とする。 C－1地区及びC－2地区 一中層共同住宅及び沿道サービス施設を主体とした土地利用とし、複合的な住環境の形成及び保全を図る地区とする。 D地区―商業施設を主体とした土地利用とし、隣接する東海大学前駅周辺の商業系土地利用と連たんした環境の形成及び保全を図る地区とする。
	緑化の方針	緑豊かで潤いのある街並みを形成するため、公共空間での緑化を進めるとともに、生垣等により敷地内緑化に努める。
	地区施設の整備の方針	本地区は、土地区画整理事業により道路・公園等の都市施設が整備される計画であり、これらの機能が損なわれないように維持、保全する。
	建築物等の整備の方針	建築物等は、良好な住宅地として周辺環境との調和を考慮し、次の方針の下に事業効率の維持及び増進を図る。 A－1地区及びA－2地区 一低層戸建住宅を主体とし良好な住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置等について制限する。 B－1地区及びB－2地区 一中層共同住宅を適正に配置し周辺と調和した住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 C－1地区及びC－2地区 一中層共同住宅及び沿道サービス施設を適正に配置し周辺と調和した住環境の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。 D地区―商業施設を適正に配置し東海大学前駅周辺と連たんした商業地の形成及び保全を図るため、建築物の用途、敷地面積の最低限度、壁面の位置、高さの最高限度等について制限する。

[地区整備計画]

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	A-1地区	A-2地区	B-1地区	B-2地区	C-1地区	C-2地区	D地区
		区分の面積	約4.6ha	約1.6ha	約0.5ha	約0.7ha	約3.4ha	約0.5ha	約1.1ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 自治会館 5 診療所 6 巡査派出所又は郵便局 7 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3 共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 自治会館 6 診療所 7 巡査派出所又は郵便局 8 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 学校又は図書館 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場 4 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 5 事務所（第1種低層住居専用地域内に建築が可能な住宅と兼ねるものを除く。） 6 車庫（附属するものを除く。） 7 工場（第1種低層住居専用地域内に建築が可能な住宅と兼ねるものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 学校又は図書館 2 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3 公衆浴場 4 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 5 事務所（第1種低層住居専用地域内に建築が可能な住宅と兼ねるものを除く。） 6 車庫（附属するものを除く。） 7 工場（第1種低層住居専用地域内に建築が可能な住宅と兼ねるものを除く。）	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2 公衆浴場 3 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 1 住宅 2 1階部分を住宅とする共同住宅、寄宿舎又は下宿 3 学校、図書館その他これらに類するもの 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 6 公衆浴場 7 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 8 病院 9 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 10 工場（第1種低層住居専用地域内に建築が可能な住宅と兼ねるものを除く。） 11 ホテル又は旅館 12 自動車教習所 13 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡。ただし、巡査派出所又は郵便局の敷地は除く。また、土地区画整理事業の収益開始時の面積が基準を下回る場合は、収益開始時の面積とする。		165㎡。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は除く。また、土地区画整理事業の収益開始時の面積が基準を下回る場合は、収益開始時の面積とする。				

※住宅とは、一戸建住宅又は長屋をいう。

	地区の 区分	区分の 名称	A－1 地区	A－2 地区	B－1 地区	B－2 地区	C－1 地区	C－2 地区	D地区	
建築物等に関する事項		壁面の位置の制限	道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1．0m以上とする。 ただし、一辺の長さが10mの正四角形を確保できない敷地で、その敷地の10m以上の一辺からの距離については、この限りでない。 また、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 外壁又はこれらに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2．3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。 3 自動車車庫で、軒の高さが3m以下、間			都市計画道路の道路境界線と壁面との距離は1．5m以上とし、その他の道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1．0m以上とする。 ただし、一辺の長さが10mの正四角形を確保できない敷地で、その敷地の10m以上の一辺からの距離については、この限りでない。 また、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分については、この限りでない。 1 外壁又はこれらに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 2 物置その他これらに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2．3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であること。 3 自動車車庫で、軒の高さが3m以下、間口が6m以下で、かつ床面積の合計が15㎡以内であること。				
		建築物の高さの最高限度				13m 以下	20m 以下	13m 以下	15m 以下	25m 以下
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁は、地区の景観を良好に保つため落ち着いた色彩とする。 屋外広告物について、色彩、大きさ及び形状は、良好な住環境の形成に配慮したものである。また、広告物を設置する敷地にある施設以外のための広告物を設置してはならない。			建築物の屋根及び外壁は、地区の景観を良好に保つため落ち着いた色彩とする。 屋外広告物について、色彩、大きさ及び形状は、美しい町並みの形成に配慮したものである。また、本地区内にある施設以外のための広告物を設置してはならない。				
		かき又はさくの構造の制限	道路境界線及び隣地境界線に面して設けるかき又はさくは、生け垣又は網状の透視可能なフェンスとしなければならない。 ただし、門、門に付随する袖壁又は65cm以下のコンクリートブロック塀等は、この限りでない。							

「区域及び地区の区分は計画図表示のとおり」

[計画図]

