

五領ヶ台地区地区計画

(位置：平塚市めぐみが丘一丁目、めぐみが丘二丁目及び公所地内 面積：約37.5ha)

[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、平塚市の中心市街地から北西に約5.5kmの丘陵地帯に位置し、土地区画整理事業により計画的な土地利用を図る地区である。 本地区計画は、都市活動と自然とが調和した快適なまちづくりという理念に基づき、次に掲げる土地利用、緑化の方針及び地区施設、建築物等に関する整備の方針のもとに、安全でうおいのある市街地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、産業研究施設地区及び住宅地区に区分し、次の方針により適正な市街地環境の形成と保全を図るものとする。 (産業研究施設地区) A-1地区…産業研究施設等による、周辺への環境に配慮した土地利用を図る地区とする。 A-2地区…環境技術を活用する住宅地を主体とし、環境に配慮した土地利用を図る地区とする。 (住宅地区) B地区 } …戸建て住宅を主体とした良好な環境を有する住宅地として形成、保全を図る地区とする。 E地区 } C地区……低中層住宅地として、緑地、オープンスペースの豊かな土地利用を図る地区とする。 D地区……住民の利便性を確保するためのサービス施設等の複合的な土地利用を図る地区とする。
	緑化の方針	緑豊かでうおいのある街並みを形成するため、土地区画整理事業により確保された樹林地を保全するとともに公共空間での緑化を進める。 また、生垣、植栽、芝等により敷地内の緑化に努める。
	地区施設の整備の方針	本地区は、土地区画整理事業等により道路等の都市施設の整備と併せて必要な歩行者専用道路、公園、植栽帯、広場を設け、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、良好な市街地として周辺環境との調和を考慮し、次の方針のもとに事業効果の維持、増進を図る。 A-1地区…産業研究施設等の用地として、周辺との調和を図るため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。 A-2地区…環境技術を活用する低層住宅としての良好な環境の形成を図るため建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の緑化率の最低限度等必要な基準を設ける。 B地区 } …戸建て低層住宅としての良好な環境の形成を図るため建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置等必要な基準を設ける。 E地区 } C地区……低中層住宅の適正配置とオープンスペースを確保するため、建築物の用途の制限、建築物の高さの最高限度、樹林地の保全に関する制限等必要な基準を設ける。 D地区……地区住民の利便性を確保するための商業・サービス施設等を配置するため、建築物の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度等必要な基準を設ける。

[地区整備計画]

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道 路 幅員3m、幅員4m、幅員5m、幅員6m（歩行者専用道路） 公 園 3箇所 約1.89ha 植栽帯 幅6m、幅10m 広 場 1箇所 約0.07ha					
	地区の区分	区分の名称	A-1地区	A-2地区	B地区	C地区	D地区	E地区
		区分の面積	約6.2ha	約2.7ha	約24.3ha	約3.1ha	約1.0ha	約0.2ha
	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) 研究所 (2) 工場に附属する研究所 (3) 公衆浴場 (4) 前各号の建築物に附属する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のももの (5) 工場に附属する店舗、飲食店その他これらに類するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡以下のももの (6) 集会場（第一種低層住居専用地域内に建築できるものに限る。） (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 (8) 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) 一戸建住宅 (2) 長屋（2戸までの長屋） (3) 一戸建住宅で事務所、店舗を兼ねるもの (4) 診療所 (5) 集会場（第一種低層住居専用地域内に建築できるものに限る。） (6) 公衆電話所 (7) 公園内、広場内に設けられる公衆便所、休憩所、倉庫その他これらに類するもの (8) 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) 一戸建住宅 (2) 長屋（2戸までの長屋） (3) 一戸建住宅で事務所、店舗を兼ねるもの (4) 神社 (5) 診療所 (6) 公衆電話所 (7) 集会場 (8) 公園内に設けられる公衆便所、休憩所、倉庫その他これらに類するもの (9) 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) 一戸建住宅 (2) 長屋 (3) 共同住宅、寄宿舎 (4) 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 (5) 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 (6) 診療所 (7) 第4号から第6号までの建築物に附属する店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡以内のもの (8) 公衆電話所 (9) 集会場 (10) バス停の上屋 (11) 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) 集会場 (2) 物品販売業を営む店舗又は飲食店若しくは喫茶店 (3) 理髪店、美容院その他これらに類するサービス業を営む店舗 (4) 自家販売のための食品製造業を営むパン屋、菓子屋その他これらに類するもの (5) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類するもの (6) 診療所 (7) 住宅で前各号の用途を兼ねるもの (8) 住宅、共同住宅の用途に供し、かつ、1階の部分に第2号から第6号までに掲げる用途を有するもの (9) 住宅、共同住宅で、その敷地が都市計画道路3・5・20五領ヶ台循環線に接しないもの (10) 巡査派出所、郵便局、銀行の支店、地方公共団体の支庁又は支所 (11) 公衆電話所 (12) バス停の上屋 (13) 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) 一戸建住宅 (2) 長屋 (3) 一戸建住宅で事務所、店舗を兼ねるもの (4) 共同住宅、寄宿舎 (5) 公衆電話所 (6) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	230㎡	230㎡	230㎡	230㎡ (ただし、住宅、共同住宅の用途のみに供する建築物の敷地に限る)	230㎡
	ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 (1) 集会場、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土地 (2) 土地区画整理事業の換地処分時の面積が基準を下回る場合は、換地処分時の面積とする							

※住宅とは、一戸建住宅又は長屋をいう。

	建築物の建ぺい率の最高限度	5／10	5／10	—	5／10	—	—	
	建築物の容積率の最高限度	—	8／10	—	15／10	—	—	
	壁面の位置の制限	国道271号に面する側の道路境界線と壁面との距離は10m以上とし、その他の道路境界線又は敷地境界線と壁面との距離は6m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1)集会場、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)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること	歩行者専用道路との境界線と壁面との距離は2m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1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1)外壁又はこれ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10㎡以内であること	道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1)外壁又はこれ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10㎡以内であること	土地区画整理事業により築造された道路との境界線と壁面との距離は3m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1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1)外壁又はこれ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10㎡以内であること	道路境界線と壁面との距離は3m以上及び、敷地境界線と壁面との距離は1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1)外壁又はこれ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10㎡以内であること	道路境界線及び敷地境界線と壁面との距離は1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する建築物又は建築物の部分はこの限りではない。 (1)外壁又はこれ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10㎡以内であること	
	建築物の高さの最高限度	30m以下	10m以下	—	12m以下	10m以下	10m以下	
	工作物の形態又は意匠の制限	擁壁面、法面に張り出した形態の架台、その他これに類するものは、設けてはならない。	擁壁面、法面に張り出した形態の架台、その他これに類するものは、設けてはならない。 また、建築物の主たる屋根は勾配形式とする。					
	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、生垣、又は網状の透視可能な物としなければならない。						
	土地利用の制限に関する事項	樹林地の保全に関する制限	良好な環境の確保に必要な、現に存する樹林地における樹林の伐採、及び土地の形質の変更をしてはならない。 ただし、樹林地の管理のための行為及び散策路等の整備についてはこの限りでない。	良好な環境の確保に必要な、現に存する樹林地における樹林の伐採、及び土地の形質の変更をしてはならない。 ただし、樹林地の管理のための行為及び散策路等の整備についてはこの限りでない。	—	良好な環境の確保に必要な、現に存する樹林地における樹林の伐採、及び土地の形質の変更をしてはならない。 ただし、樹林地の管理のための行為及び散策路等の整備についてはこの限りでない。	—	—
		その他	—	敷地内に確保すべき緑地は、敷地面積の20％以上とする。	—	—	—	—

「区域、地区の区分、地区施設及び保全する樹林地の位置等については計画図表示のとおり」
※屋根の勾配形式は、切妻、寄せむね、方形、入母屋とし、主たる屋根の勾配は 2/10 以上とする。

五領ヶ台地区地区計画（面積約37.5ha）

凡例	
地区計画の区域及び地区整備計画の区域	———
A-1地区	植栽帯(10m)
A-2地区	植栽帯(6m)
B地区	歩専道
C地区	公園
D地区	広場
E地区	樹林地
地区区分・名称	
A-1地区	国道271号に面する側の道路境界線との距離は10m以上
A-2地区	その他の道路境界線及び敷地境界線との距離は6m以上
C地区	歩行者専用路との距離は2m以上、その他の道路境界線及び敷地境界線との距離は1m以上
D地区	土地区画整理事業による道路境界線との距離は3m以上、その他の道路境界線及び敷地境界線との距離は1m以上
その他の地区	道路境界線との距離は3m以上、敷地境界線との距離は1m以上

凡 例										
地区計画の区域及び地区整備計画の区域				———		壁面の位置の制限	A-1地区		国道271号に面する側の道路境界線との距離は10m以上。 その他の道路境界線及び敷地境界線との距離は6m以上。	■■■■■
地区の区分・名称	A-1地区		地区施設名称	植栽帯(10m)	■■■■■		A-2地区	歩行者専用路との距離は2m以上、その他の道路境界線及び敷地境界線との距離は1m以上。		
	A-2地区			植栽帯(6m)	-----		C地区	上地区画整理事業による道路境界線との距離は3m以上。 その他の道路境界線及び敷地境界線との距離は1m以上。	■■■■■■■	
	B地区			歩専道	■■■■■■■■■■		D地区	道路境界線との距離は3m以上。 敷地境界線との距離は1m以上。		
	C地区			公園			その他の地区	道路境界線及び敷地境界線との距離は1m以上。		
	D地区			広場						
E地区			樹林地							