

議第2号

藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）

藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 86 ha	5/10以下	3/10以下				(3.9%)
	約 54 ha	6/10以下	4/10以下				(2.5%)
	約 312 ha	8/10以下	4/10以下	—	—	10m	(14.2%)
	約 1,667 ha	8/10以下	5/10以下				(75.9%)
	約 77 ha	10/10以下	6/10以下				(3.5%)
小 計	約 2,196 ha						46.6%
第二種低層 住居専用地域	約 1.9ha	8/10以下	4/10以下				(5.8%)
	約 20 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	(60.6%)
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下				(33.3%)
小 計	約 33 ha						0.7%
第一種中高層 住居専用地域	約 297 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.3%
第二種中高層 住居専用地域	約 83 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.8%
第一種住居 地域	約 719 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.3%
第二種住居 地域	約 182 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.9%
準住居地域	約 130 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8%
近隣商業地域	約 131 ha	20/10以下					(82.9%)
	約 27 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	(17.1%)
	約 158 ha						3.4%
商業地域	約 141 ha	40/10以下					(89.8%)
	約 14 ha	60/10以下	—	—	—	—	(8.9%)
	約 2 ha	80/10以下					(1.3%)
小 計	約 157 ha						3.3%
準工業地域	約 254 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
工業地域	約 112 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.3%
工業専用地域	約 388 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
合 計	約 4,709 ha	—	—	—	—	—	100.0%

種類、位置及び区域は計画図表示のとおり

藤沢都市計画用途地域の変更・新旧対照表

種類	建築物の 容積率	建築物の 建ぺい率	新旧用途別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	5/10 以下	3/10 以下	約 86 ha	約 86 ha	
	6/10 以下	4/10 以下	約 54 ha	約 54 ha	
	8/10 以下	4/10 以下	約 312 ha	約 312 ha	
	8/10 以下	5/10 以下	約 1,667 ha	約 1,667 ha	
	10/10 以下	6/10 以下	約 77 ha	約 77 ha	
小 計			約 2,196 ha	約 2,196 ha	
第二種低層 住居専用地域	8/10 以下	4/10 以下	約 1.9ha	約 1.9ha	
	8/10 以下	5/10 以下	約 20 ha	約 20 ha	
	10/10 以下	6/10 以下	約 11 ha	約 11 ha	
小 計			約 33 ha	約 33 ha	
第一種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 297 ha	約 297 ha	
第二種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 83 ha	約 83 ha	
第一種住居 地域	20/10 以下	6/10 以下	約 719 ha	約 719 ha	
第二種住居 地域	20/10 以下	6/10 以下	約 182 ha	約 182 ha	
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 130 ha	約 130 ha	
近隣商業地域	20/10 以下		約 131 ha	約 131 ha	
	30/10 以下	8/10 以下	約 27 ha	約 27 ha	
小 計			約 158 ha	約 158 ha	
商業地域	40/10 以下		約 141 ha	約 141 ha	
	60/10 以下	—	約 14 ha	約 14 ha	
	80/10 以下		約 2.0ha	約 2.0ha	
小 計			約 157 ha	約 157 ha	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 254 ha	約 254 ha	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 112 ha	約 106 ha	+6.4ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 388 ha	約 388 ha	
合 計	—	—	約 4,709 ha	約 4,703 ha	+6.4ha

理 由 書

本地区は、藤沢市西北部地域に存し、中央部を縦貫する広域的な幹線道路である都市計画道路 3・3・4 藤沢厚木線（幅員 25m）が整備されていることや、計画中の東名高速道路（仮称）綾瀬インターチェンジから約 4km に位置していることなど、工業地としての適地であります。

上位計画である「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「葛原地区（約 23ha）は工業地として、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。

また、「藤沢市都市マスタープラン」において、西北部地域は「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざしており、そのうち本地区は、「(仮) 綾瀬インターチェンジの整備を見据え、産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑に囲まれた「新産業の森」の形成をめざす。」としております。

これら上位計画をふまえ、本地区では、藤沢市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑に囲まれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点を形成することを目標に、地域住民と藤沢市との協働によるまちづくりを推進してきました。

本地区は、第 6 回線引き見直し（平成 21 年 9 月）において、葛原特定保留区域に設定しましたが、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、平成 25 年 2 月に先行的に一部区域（約 16.9ha）を市街化区域に編入しております。

今回、葛原特定保留区域の残りの区域（約 6.4ha）について、土地利用計画が明確となり、地区計画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、市街化区域に編入に併せ、上位計画にもとづき研究開発型施設及び工場の立地を誘導するため、工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）を定めるものです。

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市葛原字下芝地地内
削除する部分	なし
変更する部分	藤沢市葛原字芝地、字久保地及び字西山田地内

経緯書

- (1) 藤沢都市計画用途地域に係る経緯書
 - ① 昭和48年12月25日 用途地域の当初都市計画決定（8用途地域）
 - ② 昭和52年3月30日 用途地域の都市計画変更
 - ③ 昭和52年5月13日 用途地域の都市計画変更
 - ④ 昭和53年8月8日 用途地域の都市計画変更
 - ⑤ 昭和59年11月2日 用途地域の都市計画変更
 - ⑥ 平成2年1月5日 用途地域の都市計画変更
 - ⑦ 平成2年1月19日 用途地域の都市計画変更
 - ⑧ 平成2年8月28日 用途地域の都市計画変更
 - ⑨ 平成5年2月23日 用途地域の都市計画変更
 - ⑩ 平成6年1月21日 用途地域の都市計画変更
 - ⑪ 平成8年5月10日 用途地域の都市計画決定（12用途地域）
 - ⑫ 平成9年3月28日 用途地域の都市計画変更
 - ⑬ 平成13年11月20日 用途地域の都市計画変更
 - ⑭ 平成15年1月7日 用途地域の都市計画変更
 - ⑮ 平成21年9月18日 用途地域の都市計画変更
 - ⑯ 平成25年2月26日 用途地域の都市計画変更

(2) 今回の都市計画変更の経緯

平成 26 年 3 月 7 日 都市計画説明会開催（藤沢市内）

場所：御所見市民センター 参加人数：3名

平成 26 年 3 月 25 日 市都市計画審議会に「特定保留区域「葛原地区」（新産業の森）の状況について」報告

平成 26 年 4 月 25 日 都市計画案を神奈川県知事に協議（藤都第 5 号）

平成 26 年 10 月 2 日 神奈川県知事により協議に対する回答

平成 26 年 10 月 3 日～10 月 17 日 都市計画の案の公告・縦覧

平成 26 年 11 月 27 日 藤沢市都市計画審議会