

議第1号藤沢都市計画区域区分の変更
議第2号藤沢都市計画用途地域の変更
議第3号藤沢都市計画下水道の変更
議第4号藤沢都市計画地区計画
(新産業の森北部地区)の変更

1-1

葛原地区（新産業の森北部地区）の変更内容

◆区域区分の変更（市街化調整区域から市街化区域への変更）

市街化区域 4,703haから4,709ha

市街化調整区域 2,248haから2,242ha

◆用途地域の変更（用途地域を工業地域に指定）

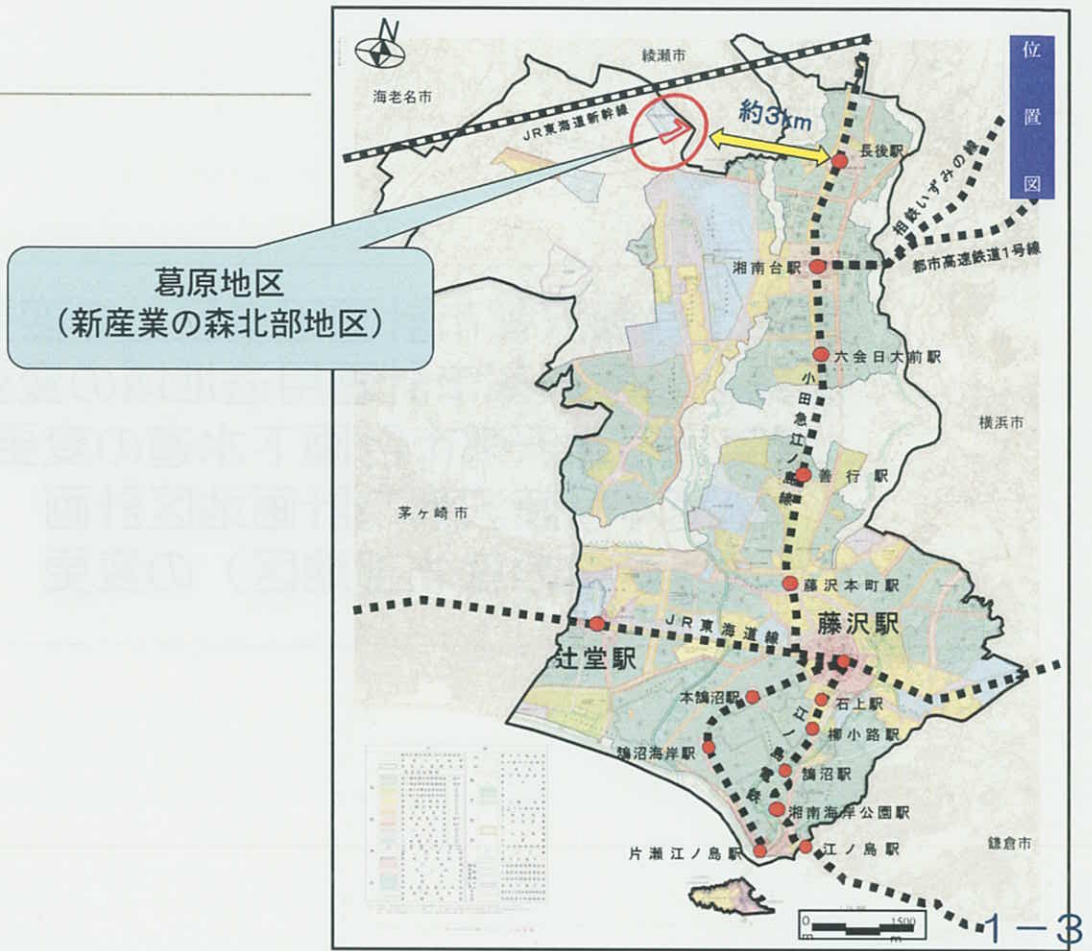
◆下水道の変更（排水区域の変更）

4620haから4627ha

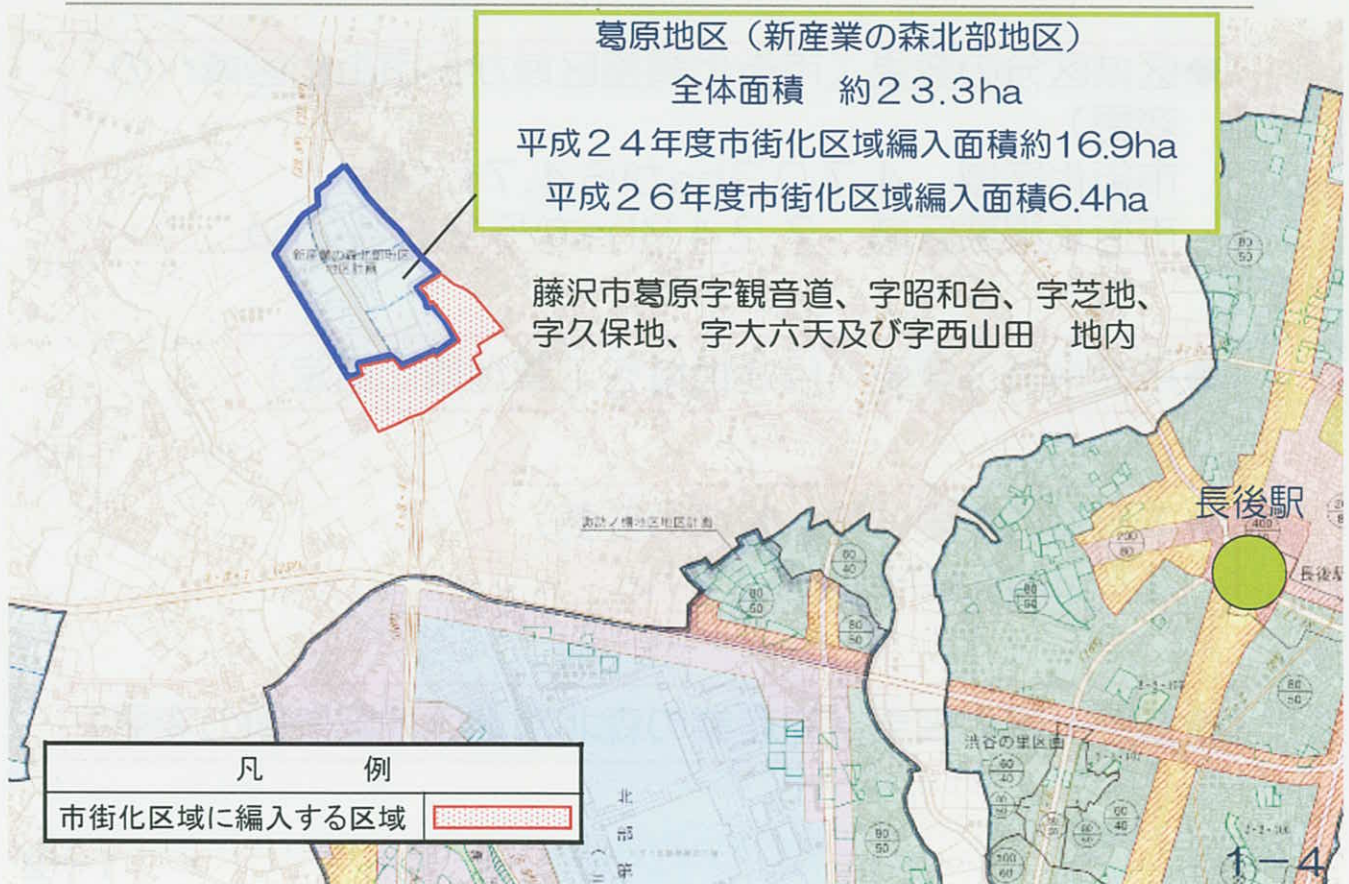
◆地区計画の変更（新産業の森北部地区地区計画の変更）

1-2

位置図



葛原地区（新産業の森北部地区）の位置



新産業の森北部地区の位置付けと経緯

◆藤沢市都市マスタープラン
 新たな産業ゾーン「新産業の森」の形成を図る地区として位置付け

◆平成21年9月
 特定保留区域（約23ha）を設定

計画的な都市整備により、将来、
 市街化編入が可能となる区域

特定保留区域の一部（約16.9ha）を
 先行的に市街化編入（平成25年2月）

◆土地区画整理事業の実施
 ◆産業地としての土地利用へ

特定保留区域の残りの区域
 （約6.4ha）を市街化編入



◆地区計画の決定
 ◆産業地としての土地利用へ

1-5

これまでの手続き

	区域区分の変更 (神奈川県決定)	用途地域の変更、下水道の変更、 地区計画の決定 (藤沢市決定)
3~5月	<ul style="list-style-type: none"> ● 3/7 都市計画説明会 (藤沢市内) ● 4/7 都市計画説明会 (綾瀬市落合地区) ● 4/25 市から素案の申し出 	<ul style="list-style-type: none"> 3/3~3/17 地区計画条例縦覧 3/17~3/24 地区計画意見書受付 意見書提出なし
6月	<ul style="list-style-type: none"> ● 6/2 県により素案確定 ● 6/6~6/27 素案の閲覧・公述受付 	<ul style="list-style-type: none"> 県協議
7月	<ul style="list-style-type: none"> ● 7/17 公聴会中止公表、県原案確定 ● 神奈川県から本市へ意見照会 	
8, 9月	<ul style="list-style-type: none"> ● 国事前協議 	
10月	<ul style="list-style-type: none"> ● 10/3~10/17 法定縦覧 ● 縦覧者3名、意見書提出なし 	<ul style="list-style-type: none"> ● 10/2 神奈川県知事の回答
11月	<ul style="list-style-type: none"> ● 第148回都市計画審議会に諮問・付議 	

1-6

区域区分の変更

新旧対照表

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	4,709ha	4,703ha	市 → 調 Δ 0.0ha
			+ 6.4ha 調 → 市 6.4ha
市街化調整区域	2,242ha	2,248ha	市 → 調 0.0ha
			Δ 6.4ha 調 → 市 Δ 6.4ha
都市計画区域	6,951ha	6,951ha	

1-7

区域区分の変更

理由書

本地区は、藤沢市西北部地域に存し、整備済みの広域幹線道路、都市計画道路3・3・4藤沢厚木線（幅員25m）が中央部を縦貫しており、また、事業中の東名高速道路（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。」としております。

また、「藤沢市都市マスタープラン」では、西北部地域においては「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざすこととし、特に本地区については、「（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つつまれた「新産業の森」の形成をめざす。」とされております。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、豊かな緑につつ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、これまでも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、その一部区域（約16.9ha）において、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、平成25年2月当該一部区域を市街化区域へ編入しました。

今般、残りの区域(約6.4ha)について、オオタカの生息環境を考慮した土地利用計画を定め、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、本案のとおり、区域区分の変更を行うものです。

1-8

用途地域の変更

新旧対照表（抜粋）

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
			旧	新	
工業地域	20/10以下	6/10以下	約106ha	約112ha	+6.4ha

1-9

用途地域の変更

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。」とされております。

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つつまれた「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、豊かな緑につつ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、市街化区域の編入に併せ、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。

1-10

藤沢市 市街化調整区域における建築形態制限の変更

総括図



凡例				
市街化区域の編入に伴い一部廃止する区域				
これまでに指定した区域				
表示	区域	建ぺい率	容積率	道路斜線 隣地斜線
	A地区	50	80	1.25 20m+1.25
	B地区	40	100	1.25 20m+1.25
	C地区	40	80	1.25 20m+1.25
	D地区	60	100	1.25 20m+1.25
	E地区	60	200	1.25 20m+1.25
	F地区	60	200	1.25 20m+1.25
	市町境界線			



1-11

藤沢市 市街化調整区域における建築形態制限の変更



新旧	用途地域	区域	面積	容積率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線
新	工業地域			20/10	6/10	1.5	31m+2.5
旧		藤沢厚木線 沿道50m の区域	約6.4ha	10/10	6/10	1.25	20m+1.25
新	工業地域			20/10	6/10	1.5	31m+2.5
旧		その他の区 域		8/10	5/10	1.25	20m+1.25

1-12

下水道の変更

新旧対照表

種類	面積		備考
	新	旧	
排水区域	約4,627ha	約4,620ha	面積の増減 +6.4ha

下水道の変更

理由書

第1号公共下水道は、昭和33年に都市計画決定し、その後区域の拡大等に伴い変更を14回行い、整備を進めています。

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されており、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、市街化区域に編入することに伴い、併せて、次のとおり第1号公共下水道の排水区域を変更するものです。

地区計画の目標

本地区は、本市西北部の市街化調整区域に隣接し、都市計画道路3・3・4号藤沢厚木線沿道（以下「藤沢厚木線」という。）に位置している。「藤沢市都市マスタープラン」においては、農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざし、活力を生み出す新たな産業ゾーンとして「新産業の森」の一部となっている。さらに、組合施行の土地区画整理事業等により基盤整備並びに産業集積が図られる地区である。

本地区計画は、本市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな森にまつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点の形成を図ることを目標とする。

1-15

地区計画の地区の変更

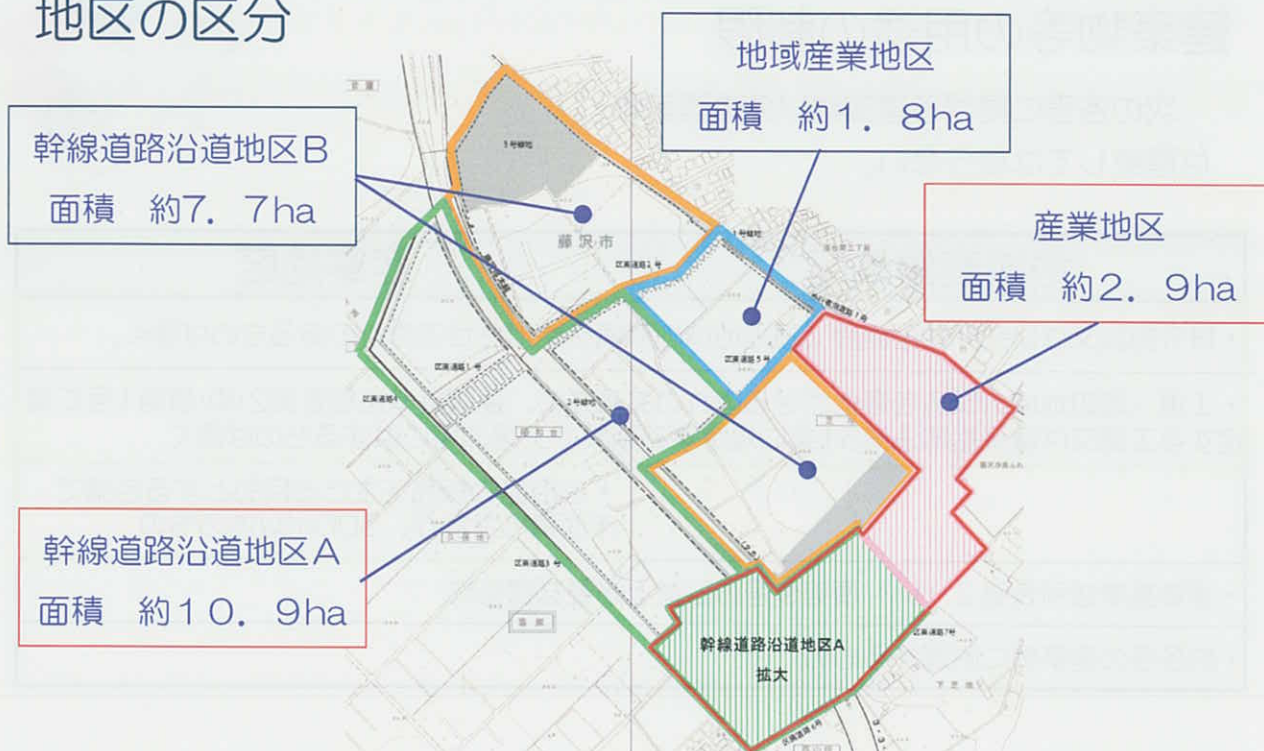
3つの地区を4つの地区に区分し、適正な土地利用の誘導を図る。



1-16

地区整備計画 【建築物等に関する事項】

地区の区分



1-17

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

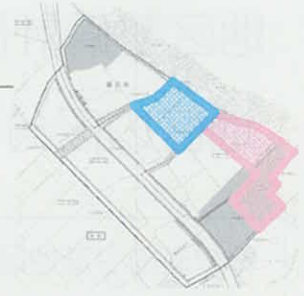
次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。



幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B
<ul style="list-style-type: none"> 研究施設又は研究開発型施設（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。） 	<ul style="list-style-type: none"> 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に規定する工場のうち(1)から(24)及び(29)から(31)に掲げるもの又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く
	<ul style="list-style-type: none"> 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条に規定する貨物自動車運送業の用に供する施設 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る）
<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第2（い）項第9号の公益上必要な建築物 	
<ul style="list-style-type: none"> 前各号の建築物に附属するもの 	

1-18

地区整備計画【建築物等に関する事項】



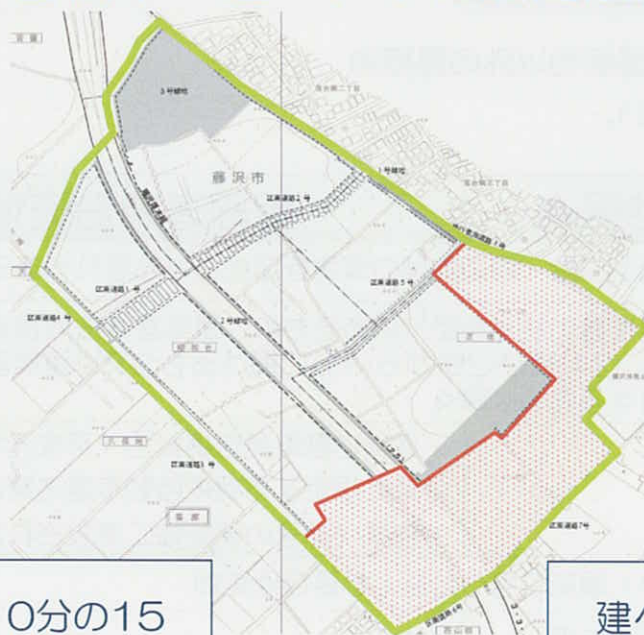
建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

地域産業地区	産業地区
<ul style="list-style-type: none"> 研究施設又は研究開発型施設（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。） 	
<ul style="list-style-type: none"> 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に規定する工場又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く 	
<ul style="list-style-type: none"> 日用品の販売を主たる目的とする店舗で床面積の合計が、500㎡以内のもの 	
<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第2（い）項第9号の公益上必要な建築物 	
<ul style="list-style-type: none"> 前各号の建築物に附属するもの 	

地区整備計画【建築物等に関する事項】

建築物の容積率・建ぺい率の最高限度



容積率 10分の15

建ぺい率 10分の5

地区整備計画 【建築物等に関する事項】

建築物の敷地面積の最低限度

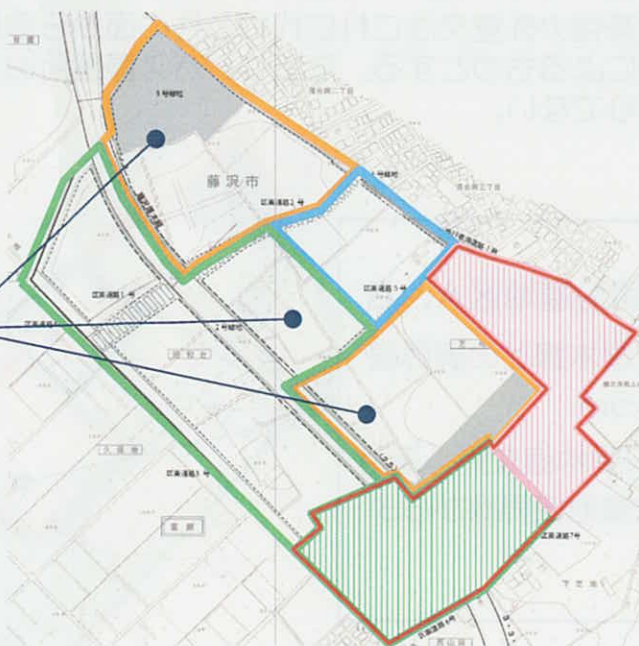


ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。

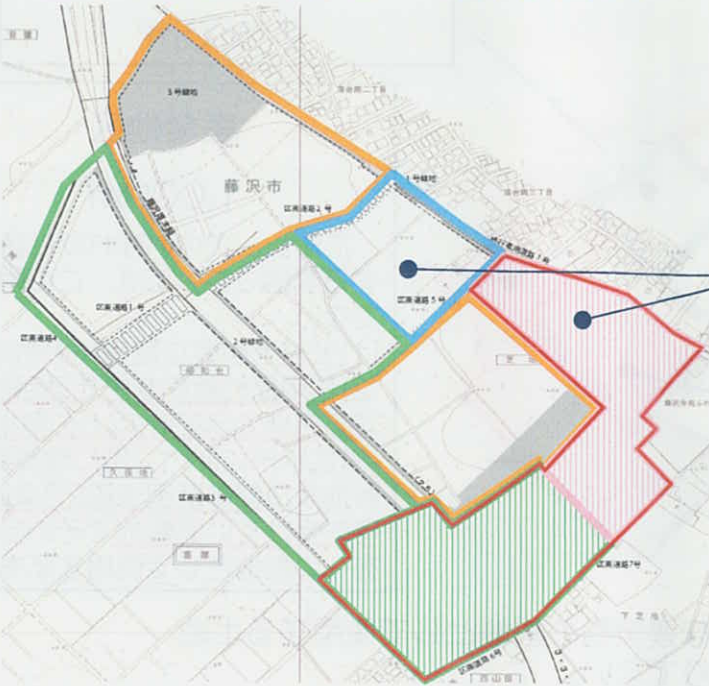
地区整備計画 【建築物等に関する事項】

建築物等の高さの最高限度

幹線道路沿道地区A、B
建築物の高さは、地盤面から
20 mを超えてはならない。
ただし、告示日において現に
存する建築物の部分で適合し
ないものについてはこの限り
ではない、



建築物等の高さの最高限度

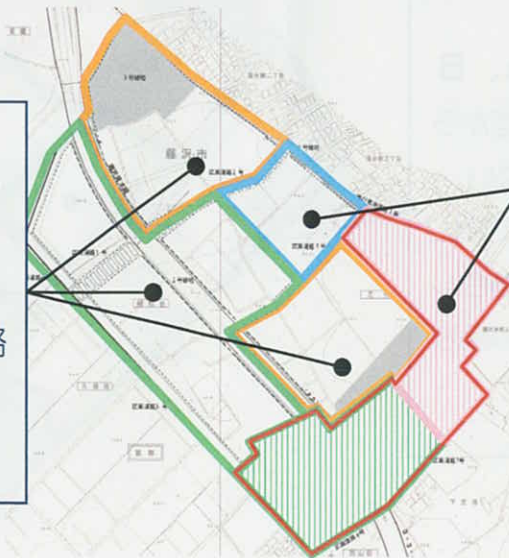


地域産業地区、産業地区

1. 建築物の高さは、地盤面から15mを超えてはならない。
2. 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。
3. 前項の適用においては、建築基準法第56条の2第2項から第5項を適用する。

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敷地境界線までの距離は次の各号によるものとする。ただし、バス停留所の上屋及び便所についてはこの限りでない。



幹線道路沿道地区A、B

- (1) 藤沢厚木線との境界線から5m
- (2) 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から3m

地域産業地区、産業地区

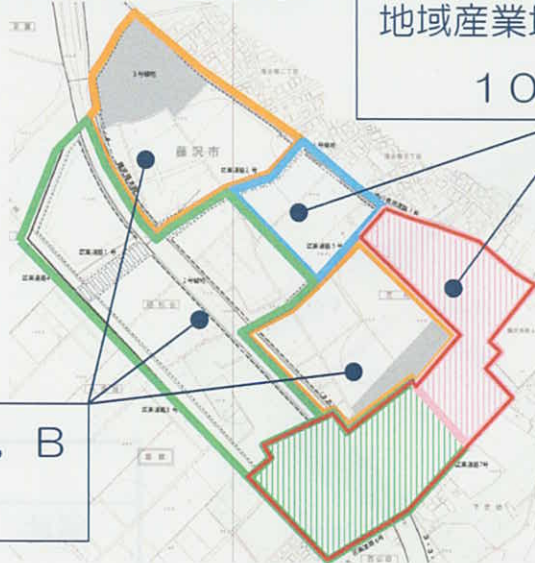
- (1) 市境における道路の境界線から3m
- (2) 前号道路を除く道路又は隣地との境界線から2m

壁面後退区域の工作物の制限



壁面の位置の制限が定められている区域には、工作物は設置してはならない。ただし、電柱及び緑化に寄与するもの及びフェンス等についてはこの限りでない。

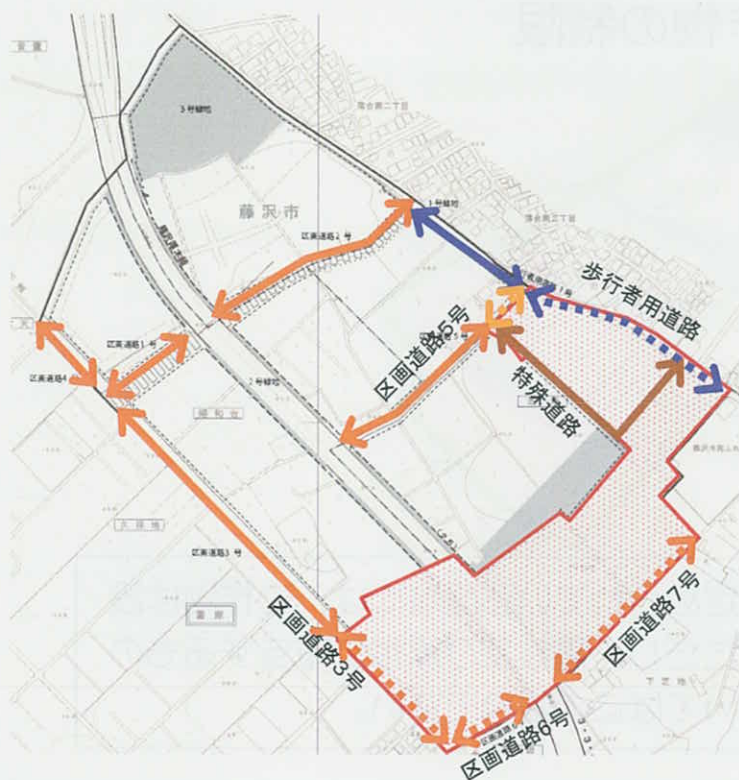
建築物の緑化率の最低限度



地域産業地区、産業地区
10分の2.5

幹線道路沿道地区A, B
10分の3

地区整備計画 【地区施設の配置及び規模】



凡 例		
区画道路		既決定
		新規
特殊道路		新規
歩行者用道路		既決定
		新規

1-27

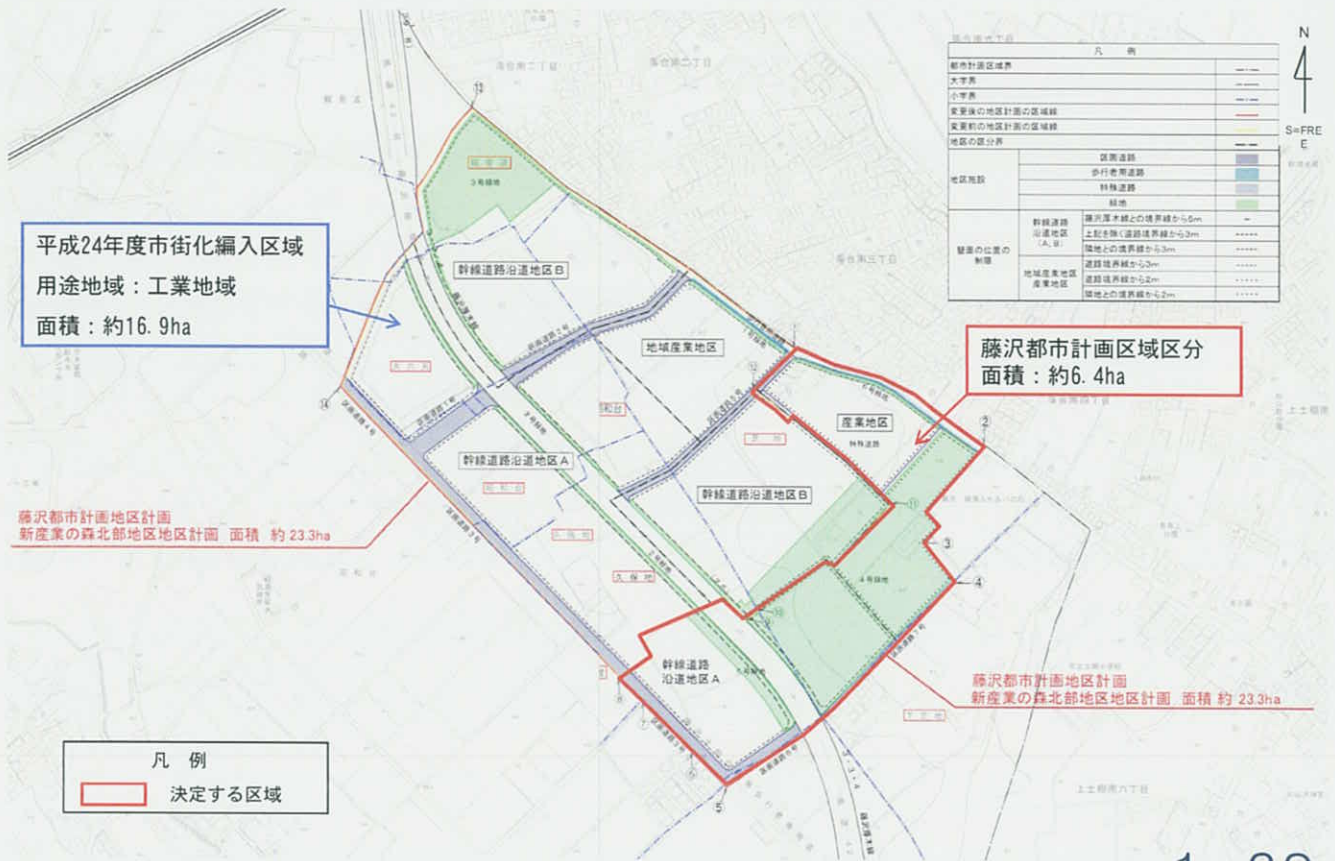
地区整備計画 【地区施設の配置及び規模】



凡 例		
緑地		既決定
		新規
		新規

1-28

計 画 図



1-29

今後のスケジュール

	区域区分の変更 (神奈川県決定)	用途地域の変更、下水道の変更、 地区計画の決定(藤沢市決定)
11月		
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">第148回都市計画審議会に諮問・付議</div> 市から県へ回答	
12月		
2015年 1月	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">● 神奈川県都市計画審議会へ付議</div>	
	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">↑ 国協議</div>	
2月	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">国土交通大臣同意</div>	
3月	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">告示(区域区分、用途地域、地区計画、下水道)</div>	

1-30