

第186回藤沢市都市計画審議会
議第4号

藤沢都市計画地区計画の変更について
(新産業の森北部地区地区計画)
(藤沢市決定)

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画新産業の森北部地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新産業の森北部地区地区計画
位 置	藤沢市葛原並びに葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田、字大六天及び字昭和台地内
面 積	約 31.7ha
地区計画の目標	<p>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（以下「藤沢厚木線」という。）沿道に位置している。「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。</p> <p>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、豊かな緑につ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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺の住宅地や田園環境と調和し、持続的な発展へと繋がる産業系の環境配慮型土地利用の実現にむけ、地区を4つに区分し、次の方針により適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>（幹線道路沿道地区A、B）</p> <p>本市の経済活力を牽引する研究開発型施設や工場などの立地を促進する。また、本市北のエントランスとなる藤沢厚木線沿道では、緑によるシンボリックな景観形成を図るため景観緑地帯を配置する。</p> <p>（地域産業地区）</p> <p>より良好な操業環境をめざし移転・事業拡大する市内中小企業等や、産学連携及び企業間連携等により創出される新たな産業等を誘導する。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。</p> <p>（産業地区）</p> <p>研究開発型施設や工場などの立地を促進し、生活利便施設の立地を図る。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線道路を中心に、適正な街区を形成し産業活動を支える区画道路、公園を計画的に配置し、土地区画整理事業等により整備を行う。また、隣接する住宅市街地への配慮及び田園景観との調和を図るため、緑地を適宜配置するとともに、所有者による適切な維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>緑につつまれ、ゆとりのある「新産業の森」の形成をめざし、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等について必要な基準を定める。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>緑豊かな環境の保全、形成をめざし、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、樹林を適正に保全することで、「新産業の森」にふさわしい緑につつまれた空間形成をめざす。</p>

地区整備計画	地区施設の 配置規模	区画道路	区画道路1号 幅員 18m 延長 約 110m 区画道路2号 幅員 12m~20m 延長 約 210m 区画道路3号 幅員 12m 延長 約 500m 区画道路4号 幅員 9.5m~12m 延長 約 460m 区画道路5号 幅員 9m 延長 約 230m 区画道路6号 幅員 12m 延長 約 110m 区画道路7号 幅員 5.5m 延長 約 200m
		特 殊 道 路	特殊道路 幅員 4m 延長 約 260m
		歩行者用道路	歩行者用道路 幅員 3m 延長 約 350m
		緑 地	1号緑地 面積 約 770 m ² (幅員 3m) 2号緑地 面積 約 4,070 m ² (幅員 5m) 3号緑地 面積 約 10,190 m ² 4号緑地 面積 約 31,300 m ² 5号緑地 面積 約 2,500 m ² (幅員 15m) 6号緑地 面積 約 550 m ² (幅員 3m) 7号緑地 面積 約 1,400 m ² (幅員 5m) 8号緑地 面積 約 1,200 m ² 9号緑地 面積 約 1,200 m ²

地区の区分	名称	幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B	地域産業地区	産業地区
	面積	約19.3ha	約7.7ha	約1.8ha	約2.9ha
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。			
		<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 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。</p> <p>4 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る。）</p> <p>5 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 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</p> <p>4 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項

建築物の容積率の最高限度	10分の15		
建築物の建蔽率の最高限度	10分の6		
建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²
	ただし、公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。 (1) 公益上必要な建築物の敷地 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗で500 m ² 以上の敷地 (3) 告示日において現に建築物の敷地かつ都市計画法第29条の許可を受けている敷地でその全部を一の敷地として使用するもの
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。		
	1 藤沢厚木線の境界線から5m 2 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から3m	1 市境における道路の境界線から3m 2 前号を除く道路又は隣地境界線から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、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。		

建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、地盤面から 20m 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ていないものについては、この限りでない。</p>	<p>1 建築物の高さは、地盤面から 15m を超えてはならない。</p> <p>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 4 m の水平面に敷地境界線からの水平距離が 5 m 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。</p> <p>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。</p>
建築物の緑化率の最低限度	<p style="text-align: center;">10 分の 3</p> <p style="text-align: center;">10 分の 2.5</p> <p>緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則（平成 21 年 6 月 30 日規則第 24 号）に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定せず、同規則第 37 条から第 39 条までの規定は、第 37 条の表に規定する樹林地の創出を除き適用せず、同規則第 40 条中「5%」とあるのは、「10%」とする。</p>	
建築物の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態意匠及び色彩は、緑との調和を図るものとする。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを 0.6m 以下とする。</p>	

<p>土地利用に関する事項</p>	<p>良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限</p>	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ 0.5m 以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p>	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ 0.5m 以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。ただし、6号緑地に面し、次の各号に掲げる部分はこの限りではない。</p> <p>(1) 外灯又は電柱を設置する部分</p> <p>(2) その他公益上必要な部分</p> <p>(3) 出入口を設置する部分</p>
-------------------	------------------------------------	--	--

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由
別添理由書のとおり

理 由 書

新産業の森第二地区は、東名高速道路綾瀬スマートインターチェンジ（綾瀬 SIC）より南へ約 3.5 km に位置し、綾瀬 SIC に接続する幹線道路である県道 42 号（藤沢座間厚木）（都市計画道路 3・3・4 号藤沢厚木線）に隣接していることから、広域交通の利便性が高い交通機能を有する産業適地となっています。また、隣接する新産業の森北部地区では産業系企業の立地が進んでおり、本地区においても工業・産業系の企業による立地意向が高まっています。

本地区は、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における地域毎の市街地像において、新市街地ゾーンとして『企業等の計画的な誘導を図るとともに、産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく』としております。また、市街化調整区域の土地利用の方針において、『工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、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』としております。

本地区に隣接する新産業の森北部地区においては、土地利用計画が明確となり、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 26 日及び平成 27 年 3 月 31 日にも一部区域を編入し、新産業の森北部地区地区計画によって、計画的に整備を図っております。

この度、本地区につきましても、土地利用計画が明確となり、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、市街化区域に編入するとともに、豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成を目指し、周辺環境と調和した産業拠点として計画的な整備を図るため、本地区を新産業の森北部地区地区計画の区域に含めるものです。

藤沢都市計画地区計画

新産業の森北部地区地区計画

新旧対照表

※下線部分が変更事項

(新)

名 称	新産業の森北部地区地区計画	
位 置	藤沢市葛原並びに葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田、字大六天及び字昭和台地内	
面 積	約31.7ha	
地区計画の目標	<p>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（以下「藤沢厚木線」という。）沿道に位置している。「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。</p> <p>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、豊かな緑につ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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>周辺の住宅地や田園環境と調和し、持続的な発展へと繋がる産業系の環境配慮型土地利用の実現にむけ、地区を4つに区分し、次の方針により適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>（幹線道路沿道地区A、B）</p> <p>本市の経済活力を牽引する研究開発型施設や工場などの立地を促進する。また、本市北のエントランスとなる藤沢厚木線沿道では、緑によるシンボリックな景観形成を図るため景観緑地帯を配置する。</p> <p>（地域産業地区）</p> <p>より良好な操業環境をめざし移転・事業拡大する市内中小企業等や、産学連携及び企業間連携等により創出される新たな産業等を誘導する。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。</p> <p>（産業地区）</p> <p>研究開発型施設や工場などの立地を促進し、生活利便施設の立地を図る。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>幹線道路を中心に、適正な街区を形成し産業活動を支える区画道路、公園を計画的に配置し、土地区画整理事業等により整備を行う。また、隣接する住宅市街地への配慮及び田園景観との調和を図るため、緑地を適宜配置するとともに、所有者による適切な維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>緑につつまれ、ゆとりのある「新産業の森」の形成をめざし、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等について必要な基準を定める。</p>
	緑化の方針	<p>緑豊かな環境の保全、形成をめざし、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、樹林を適正に保全することで、「新産業の森」にふさわしい緑につつまれた空間形成をめざす。</p>

名 称	新産業の森北部地区地区計画
位 置	藤沢市葛原並びに葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田及び字大六天地内
面 積	約23.3ha
地区計画の目標	<p>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（以下「藤沢厚木線」という。）沿道に位置している。「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。</p> <p>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、豊かな緑につ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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺の住宅地や田園環境と調和し、持続的な発展へと繋がる産業系の環境配慮型土地利用の実現にむけ、地区を4つに区分し、次の方針により適正な土地利用の誘導を図る。</p> <p>（幹線道路沿道地区A、B）</p> <p>本市の経済活力を牽引する研究開発型施設や工場などの立地を促進する。また、本市北のエントランスとなる藤沢厚木線沿道では、緑によるシンボリックな景観形成を図るため景観緑地帯を配置する。</p> <p>（地域産業地区）</p> <p>より良好な操業環境をめざし移転・事業拡大する市内中小企業等や、産学連携及び企業間連携等により創出される新たな産業等を誘導する。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。</p> <p>（産業地区）</p> <p>研究開発型施設や工場などの立地を促進し、生活利便施設の立地を図る。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線道路を中心に、適正な街区を形成し産業活動を支える区画道路、公園を計画的に配置し、土地区画整理事業等により整備を行う。また、隣接する住宅市街地への配慮及び田園景観との調和を図るため、緑地を適宜配置するとともに、所有者による適切な維持・保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>緑につつまれ、ゆとりのある「新産業の森」の形成をめざし、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等について必要な基準を定める。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>緑豊かな環境の保全、形成をめざし、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、樹林を適正に保全することで、「新産業の森」にふさわしい緑につつまれた空間形成をめざす。</p>

(新)

地区整備計画	地区施設の 配置規模	区画道路	区画道路1号 幅員 18m 延長 約 110m 区画道路2号 幅員 12m~20m 延長 約 210m 区画道路3号 幅員 12m 延長 約 500m 区画道路4号 幅員 <u>9.5m~12m</u> 延長 約 <u>460m</u> 区画道路5号 幅員 9m 延長 約 230m 区画道路6号 幅員 12m 延長 約 110m 区画道路7号 幅員 5.5m 延長 約 200m
		特 殊 道 路	特殊道路 幅員 4m 延長 約 260m
		歩行者用道路	歩行者用道路 幅員 3m 延長 約 350m
		緑 地	1号緑地 面積 約 770 m ² (幅員 3m) 2号緑地 面積 約 4,070 m ² (幅員 5m) 3号緑地 面積 約 10,190 m ² 4号緑地 面積 約 31,300 m ² 5号緑地 面積 約 2,500 m ² (幅員 15m) 6号緑地 面積 約 550 m ² (幅員 3m) 7号緑地 面積 約 <u>1,400 m²</u> (幅員 5m) 8号緑地 面積 約 1,200 m ² 9号緑地 面積 約 1,200 m ²

(旧)

地区整備計画	地区施設の配置規模	区画道路	区画道路1号 幅員 18m 延長 約 110m 区画道路2号 幅員 12m~20m 延長 約 210m 区画道路3号 幅員 12m 延長 約 500m 区画道路4号 幅員 12m 延長 約 90m 区画道路5号 幅員 9m 延長 約 230m 区画道路6号 幅員 12m 延長 約 110m 区画道路7号 幅員 5.5m 延長 約 200m
		特 殊 道 路	特殊道路 幅員 4m 延長 約 260m
		歩行者用道路	歩行者用道路 幅員 3m 延長 約 350m
		緑 地	1号緑地 面積 約 770 m ² (幅員 3m) 2号緑地 面積 約 4,070 m ² (幅員 5m) 3号緑地 面積 約 10,190 m ² 4号緑地 面積 約 31,300 m ² 5号緑地 面積 約 2,500 m ² (幅員 15m) 6号緑地 面積 約 550 m ² (幅員 3m)

(新)

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路沿道 地区A	幹線道路沿道 地区B	地域産業地区	産業地区
		建築物等の用途の制限	面積	約19.3ha	約7.7ha	約1.8ha	約2.9ha
		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。					
			<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 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。</p> <p>4 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る。）</p> <p>5 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 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</p> <p>4 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路沿道 地区A	幹線道路沿道 地区B	地域産業地区	産業地区
		建築物等の用途の制限	面積	約10.9ha	約7.7ha	約1.8ha	約2.9ha
		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。					
			<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 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。</p> <p>4 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る。）</p> <p>5 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。）</p> <p>2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）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。）</p> <p>3 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</p> <p>4 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>	

(新)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の15			
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6			
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	
			ただし、公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。 (1) 公益上必要な建築物の敷地 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗で500 m ² 以上の敷地 (3) 告示日において現に建築物の敷地かつ都市計画法第29条の許可を受けている敷地でその全部を一の敷地として使用するもの	
			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。			
		壁面の位置制限	1 藤沢厚木線の境界線から5m 2 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から3m	1 市境における道路の境界線から3m 2 前号を除く道路又は隣地境界線から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、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。					

(旧)

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の15			
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の6			
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²	
			ただし、公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。 (1) 公益上必要な建築物の敷地 (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗で500 m ² 以上の敷地 (3) 告示日において現に建築物の敷地かつ都市計画法第29条の許可を受けている敷地でその全部を一の敷地として使用するもの	
		壁面の位置制限	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。			
1 藤沢厚木線の境界線から5m 2 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から3m	1 市境における道路の境界線から3m 2 前号を除く道路又は隣地境界線から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、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。					

(新)

建築物等の高さの最高限度	1 建築物の高さは、地盤面から 20m 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ていないものについては、この限りでない。	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 4 m の水平面に敷地境界線からの水平距離が 5 m 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。
建築物の緑化率の最低限度	10 分の 3	10 分の 2.5
	緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則(平成 21 年 6 月 30 日規則第 24 号)に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定せず、同規則第 37 条から第 39 条までの規定は、第 37 条の表に規定する樹林地の創出を除き適用せず、同規則第 40 条中「5%」とあるのは、「10%」とする。	
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の形態意匠及び色彩は、緑との調和を図るものとする。	
かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを 0.6m 以下とする。	

建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、地盤面から 20m 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ていないものについては、この限りでない。</p>	<p>1 建築物の高さは、地盤面から 15m を超えてはならない。</p> <p>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 4 m の水平面に敷地境界線からの水平距離が 5 m 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。</p> <p>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。</p>
建築物の緑化率の最低限度	<p>10 分の 3</p> <p>10 分の 2.5</p> <p>緑化率の算定は、藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則(平成 21 年 6 月 30 日規則第 24 号)に定める緑地面積の算定方法及び植栽基準によるものとする。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定せず、同規則第 37 条から第 39 条までの規定は、第 37 条の表に規定する樹林地の創出を除き適用せず、同規則第 40 条中「5%」とあるのは、「10%」とする。</p>	
建築物の形態又は意匠の制限	<p>建築物の形態意匠及び色彩は、緑との調和を図るものとする。</p>	
かき又はさくの構造の制限	<p>道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを 0.6m 以下とする。</p>	

(新)

土地利用に関する事項	良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ 0.5m 以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p>	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ 0.5m 以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。ただし、6号緑地に面し、次の各号に掲げる部分はこの限りではない。</p> <p>(1) 外灯又は電柱を設置する部分</p> <p>(2) その他公益上必要な部分</p> <p>(3) 出入口を設置する部分</p>
------------	-----------------------------	--	--

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(旧)

土地利用に関する事項	良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ 0.5m 以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p>	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ 0.5m 以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。ただし、6号緑地に面し、次の各号に掲げる部分はこの限りではない。</p> <p>(1) 外灯又は電柱を設置する部分</p> <p>(2) その他公益上必要な部分</p> <p>(3) 出入口を設置する部分</p>
------------	-----------------------------	--	--

「区域、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

経 緯 書

1. 新産業の森北部地区地区計画 今回の都市計画変更までの経緯

平成 25 年 2 月 26 日 都市計画決定（市告示第 387 号）

平成 27 年 3 月 31 日 都市計画変更（市告示第 429 号）

葛原特定保留区域に設定された区域のうち、先行的に市街化区域に編入された区域（2013 年（平成 25 年）2 月）以外の区域について、市街化区域への編入と併せて地区計画を定める土地の区域に含め、地区整備計画等を定めるための変更

令和 4 年 3 月 7 日 都市計画変更（市告示第 374 号）

令和 3 年 6 月に「藤沢市工場立地に関する準則を定める条例」及び「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」が制定・改正され、工場等における設備投資や建て替えのための敷地不足という課題に対し、緑の高質化に向けた取組と合わせた全市的な対応が図られたことに鑑み、質の高い緑地空間の創出、維持を図るとともに、活力ある産業拠点の形成をめざすため、建築物の建蔽率の最高限度、緑化率の最低限度に関する基準等を変更

2. 今回の都市計画変更の経緯

令和 5 年 2 月 都市計画説明会開催

令和 5 年 2 月 6 日 場所：藤沢市役所 本庁舎 5 階 5-1 会議室
参加人数：1 名

令和 5 年 2 月 9 日 場所：綾瀬市 落合自治会館
参加人数：11 名

令和 5 年 2 月 18 日 場所：御所見市民センター 第 2 談話室
参加人数：1 名

令和 5 年 2 月 22 日 場所：遠藤市民センター 第 1 談話室
参加人数：0 名

令和 5 年 2 月 17 日 藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく縦覧
～3 月 2 日 （縦覧者数 3 人）

令和 5 年 2 月 17 日 藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく
～3 月 9 日 意見書の受付（意見書 0 通）

令和 5 年 3 月 29 日 第 182 回藤沢市都市計画審議会（報告）

令和 5 年 6 月 12 日 素案の閲覧・公述申出
～7 月 3 日 （公述申出人 0 人）

令和 5 年 7 月 14 日 公聴会中止が決定

令和 5 年 9 月 25 日 都市計画案を神奈川県知事に協議（藤都第 28 号）

令和 5年 10月 27日 神奈川県知事より協議に対する回答
令和 5年 11月 14日 法定縦覧
～11月 28日 (縦覧者数2人、意見書0通)
令和 6年 1月 26日 第186回藤沢市都市計画審議会(付議)

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市葛原字昭和台地内
削除する部分	な し
変更する部分	藤沢市葛原字観音道及び字大六天地内