

---

## 健康と文化の森地区について

藤沢都市計画区域区分の変更

藤沢都市計画用途地域の変更

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

藤沢都市計画地区計画の変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更

藤沢都市計画下水道の変更

---

## 本日のご説明する内容

---

藤沢都市計画区域区分の変更

藤沢都市計画用途地域の変更

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

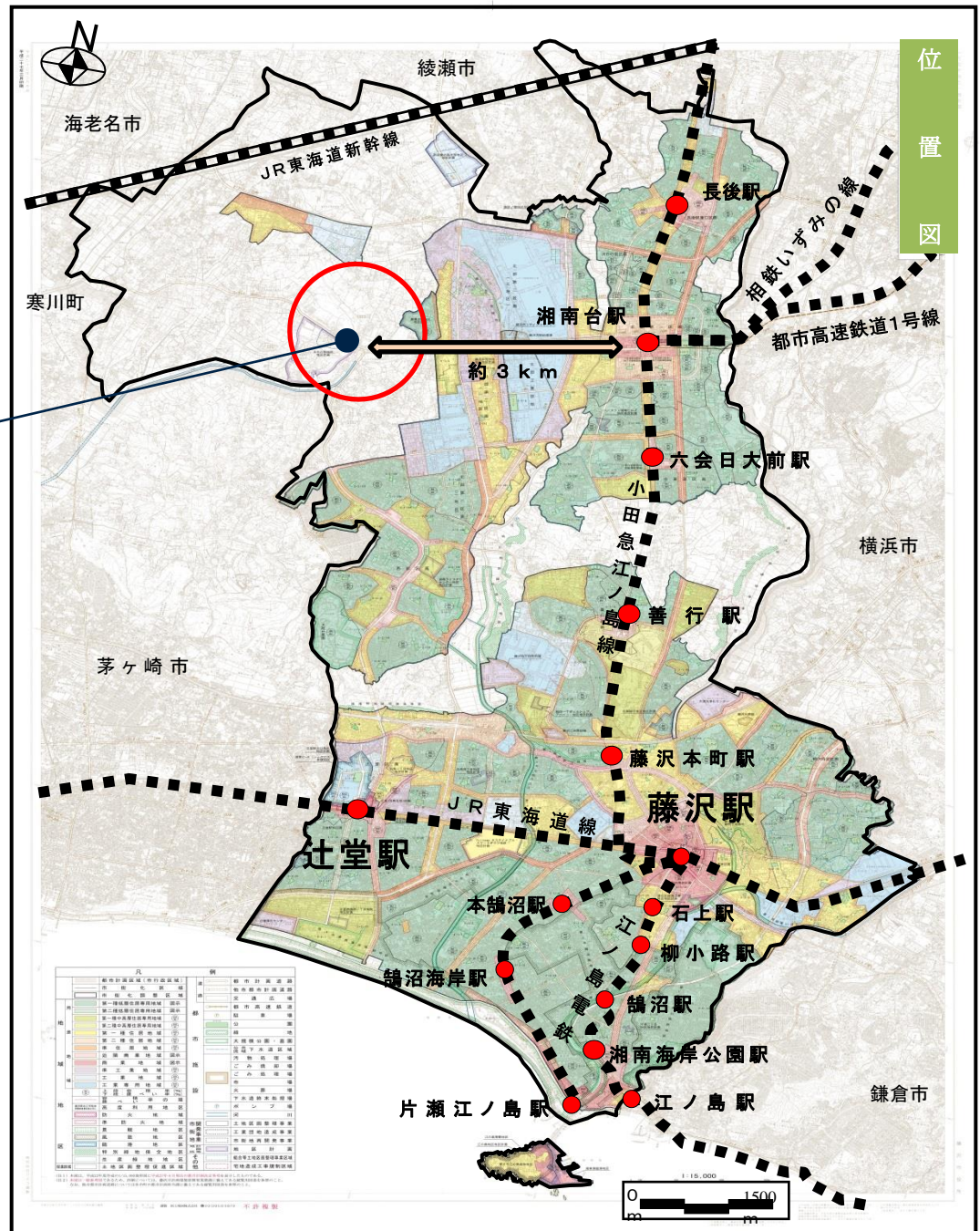
藤沢都市計画地区計画の変更

藤沢都市計画都市計画の整備、開発及び保全の方針等の変更

藤沢都市計画下水道の変更

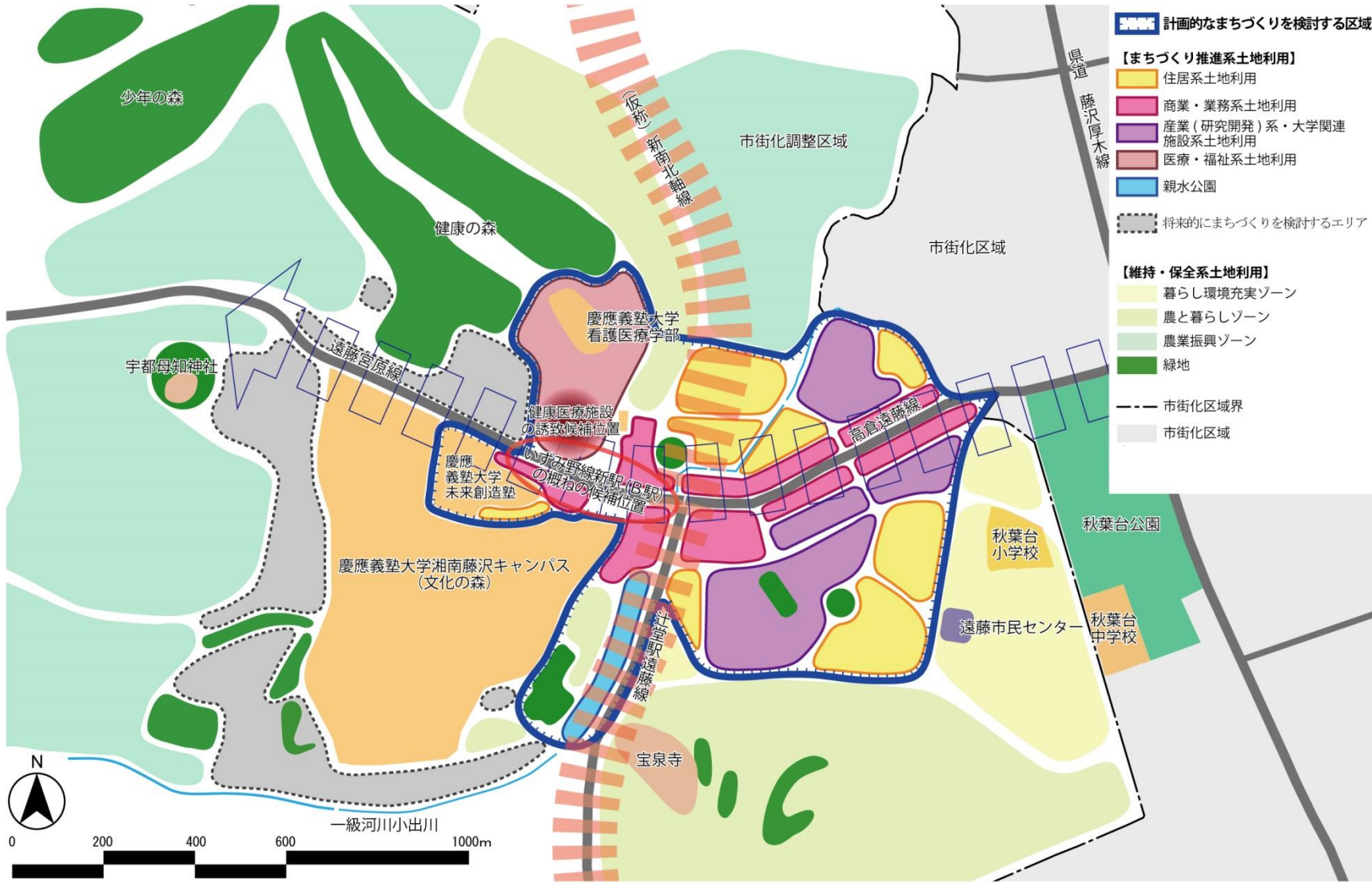
# 位置図

## 健康と文化の森地区



位置図

# 将来土地利用構想案



## 都市計画の整備、開発及び保全の方針について

都市計画法第6条の2に規定する、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきもの



広域的な見地から県が決定する

## 線引き見直しとは

線引き見直しとは、おおむね10年後の将来人口予測のもと、人口や産業の適正な配置などを考慮し、市街化区域と市街化調整区域の規模を見直すこと

線引き見直しは、これまで6回行っており、見直しごとに県が基本的な基準を策定

都市の長期的な視点に立った都市の将来像である  
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の見直し

## 随時編入・即時編入とは

### 随時編入

市街化区域へ編入する制度として、将来の想定人口や産業活動の見通し等から、市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域等を設定し、計画的な市街地整備が確実になった時点で随時、市街化区域へ編入しようとするもの

次回の見直しまでに市街化区域編入を行うことができない場合、市街化区域への編入は困難

### 即時編入

開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が整備されており、すでに市街地が形成されている区域を、保留フレームによらず市街化区域へ編入するもの

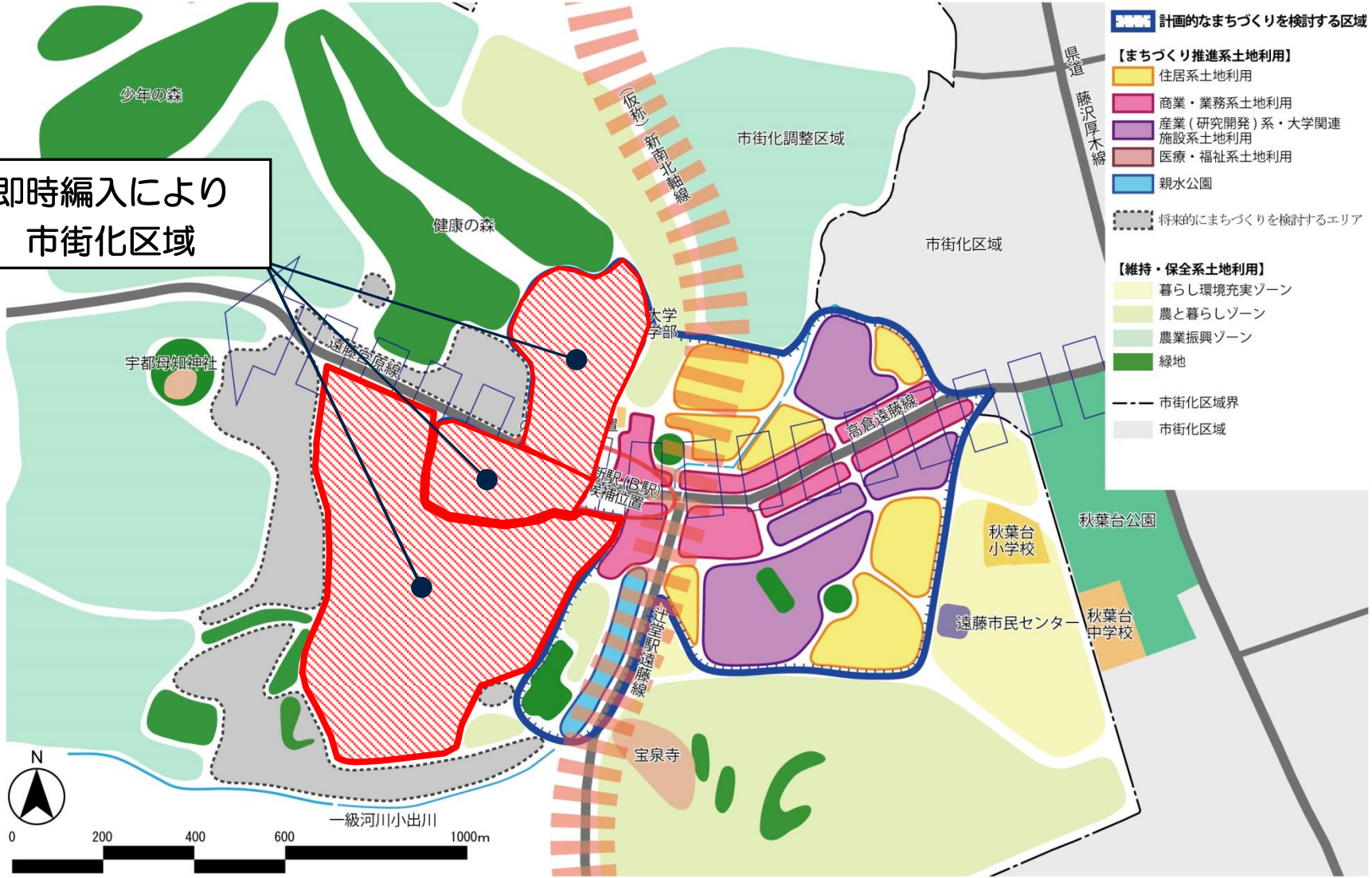


健康と文化の森地区の一部について、即時編入により市街化区域とする予定

市街化区域となることにより、土地の資産価値への影響・都市計画税の賦課・固定資産税の上昇

# 将来土地利用構想案

即時編入により  
市街化区域



市街化区域への編入時期は平成28年末頃を予定



市街化区域編入  
(即時編入) 計画範囲

学校法人慶応義塾大学  
看護医療学部

遠藤打越地区

(仮称) 湘南藤沢  
記念病院

遠藤宮原線

学校法人慶応義塾大学  
湘南藤沢キャンパス地区



想定用途地域

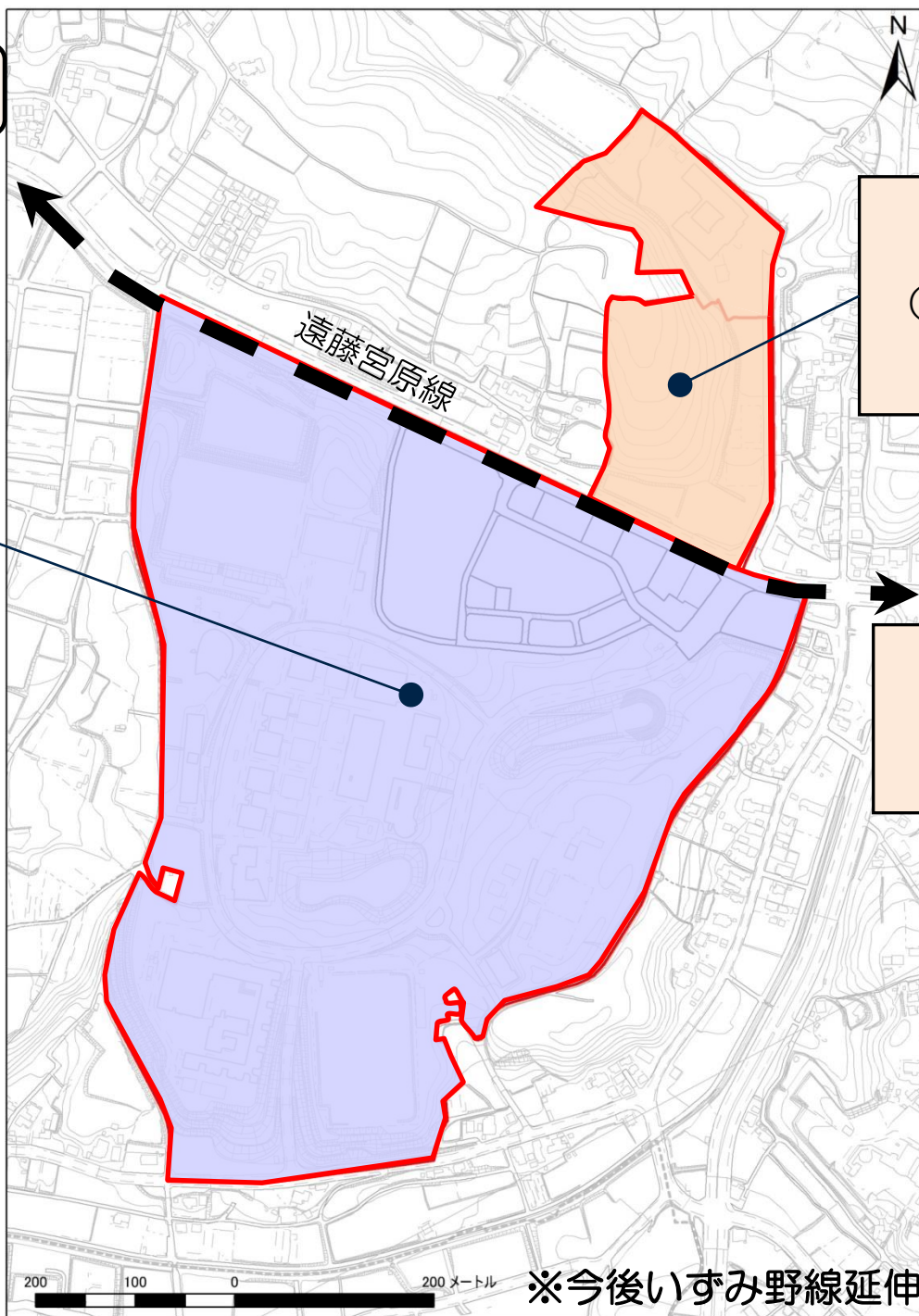
準工業地域

(研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地する地区として整備済の区域)

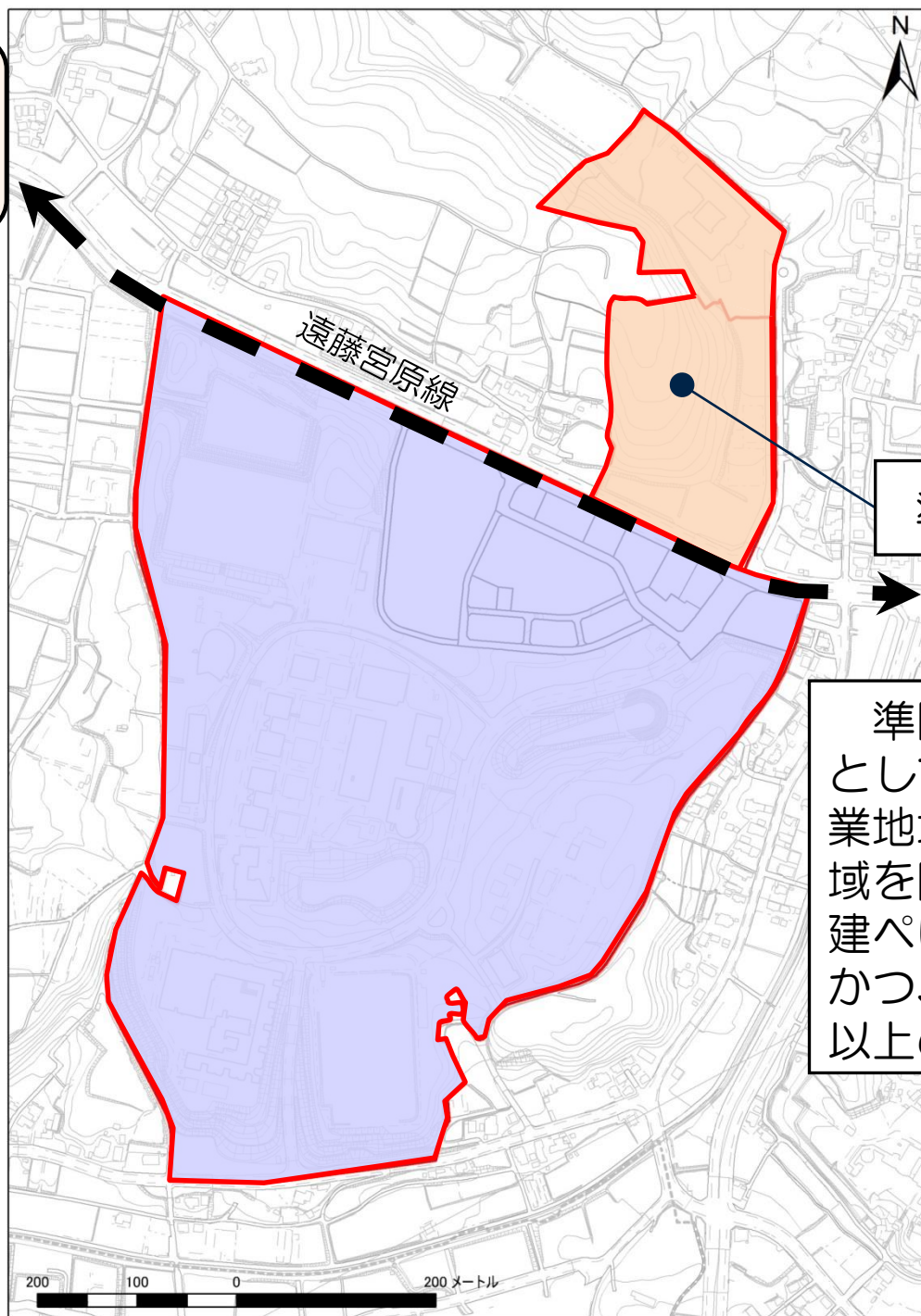
建ぺい率60%  
容積率200%

第二種住居地域  
(周辺環境との調和を図る区域)

建ぺい率60%  
容積率200%



# 準防火地域の指定



準防火地域の指定

準防火地域は、原則として準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域のうち、建ぺい率60%以上でかつ、容積率200%以上の区域に指定

# 地区計画とは



健康と文化  
の森地区

◆地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の形成・維持にむけて

地区独自のまちづくりを、きめ細かく定めることができる制度

◆地区計画で定める事項

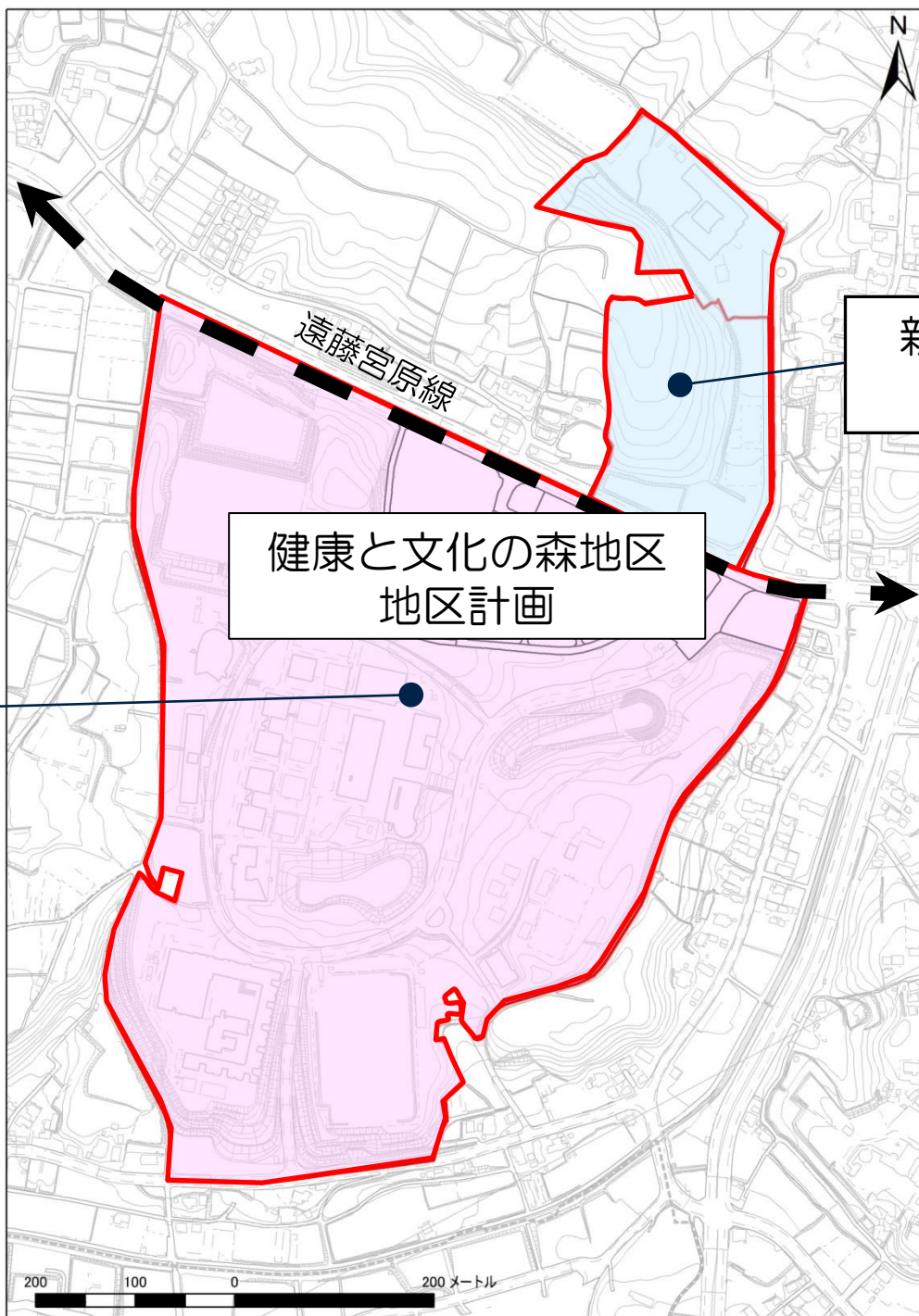
## 地区計画の方針

まちづくりの目標や方向性などを明確にするもの

## 地区整備計画

まちづくりのルールを具体的に定めたもの

地区計画について

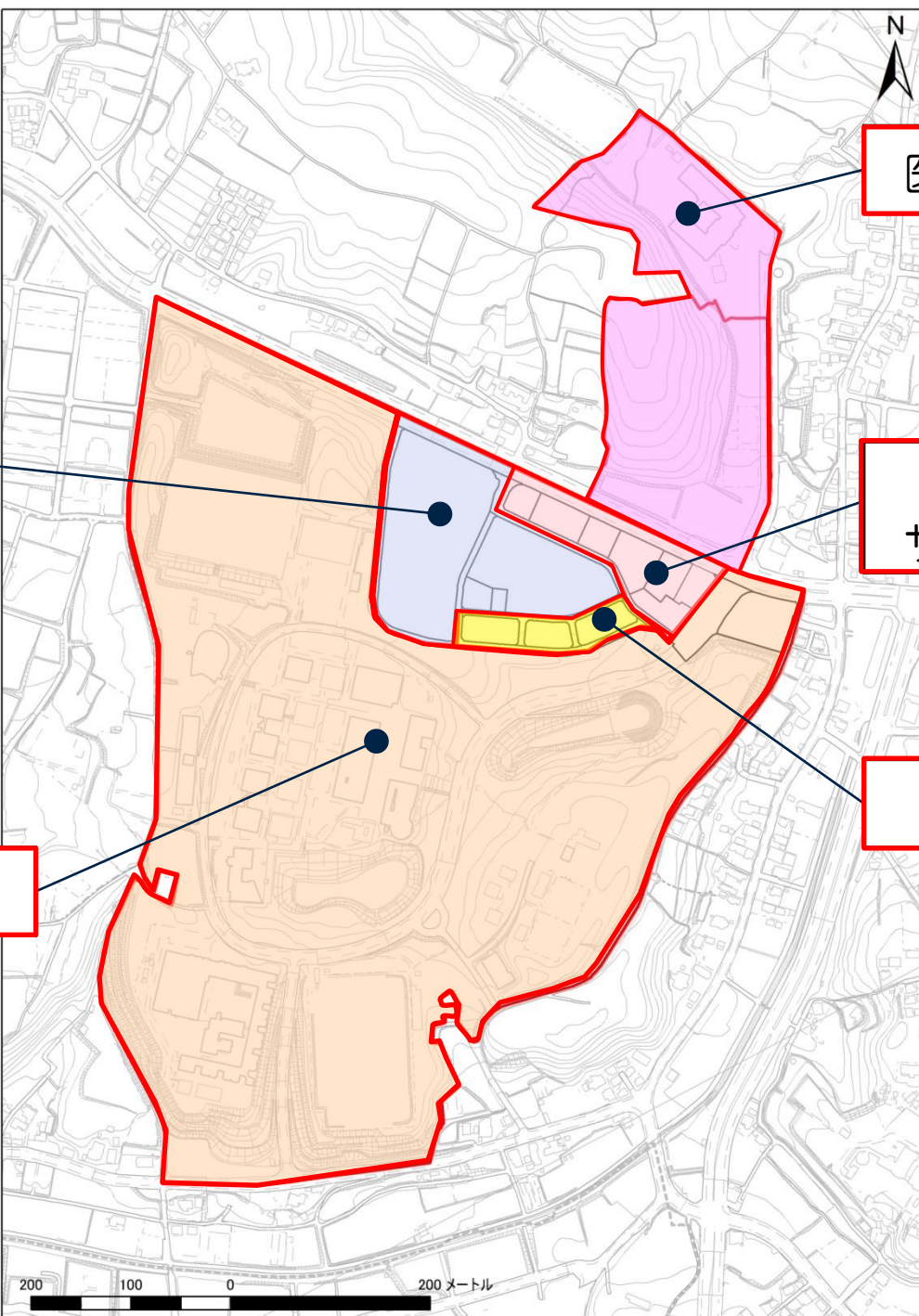


新たに地区計画に加える地区

健康と文化の森地区  
地区計画

文化の森地区

健康と文化の森地区  
地区計画の構成



医療関連施設地区

大学関連施設地区

地域交流・  
サービス施設地区

居住施設地区

大学キャンパス地区

## 地区計画において定める事項

- 建築物の用途について
- 建築物の建ぺい率について
- 建築物の容積率について
- 建築物の高さの最高限度について
- 建築物の壁面の位置について
- 敷地面積の最低限度について
- 緑化率の最低限度について
- かき又はさくの構造について
- 緑化について

## 居住施設地区（変更後）

### ○ 建築することができる建物

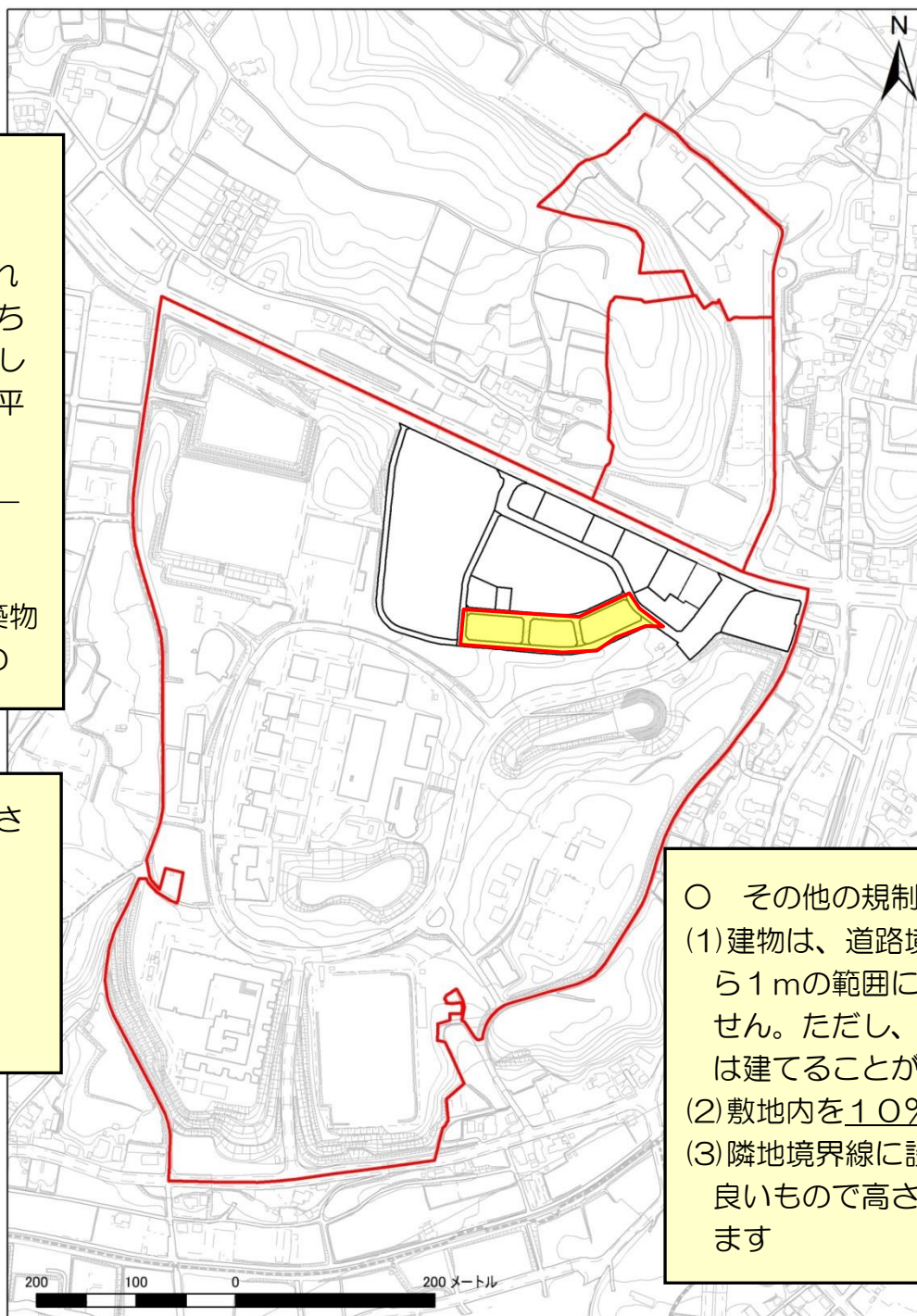
- ・ (1)住宅
- ・ (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち延べ面積の2分の1以上を住宅とし事務所及び店舗などの面積が50平方メートル以下のもの
- ・ (3) 共同住宅及び寄宿舍（ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものです）
- ・ (4) 派出所などの公益上必要な建築物
- ・ (5) 前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ  
建ぺい率50%、容積率80%、  
建物の高さの最高限度10m

- 敷地面積の最低限度  
165㎡以上となります

### ○ その他の規制

- (1) 建物は、道路境界線や隣地境界線から1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てることのできる場合があります
- (2) 敷地内を10%以上の緑化が必要です
- (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります





## 居住施設地区（変更後）

- 建築することができる建物
  - ・ (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のうち延べ面積の2分の1以上を住宅とし事務所及び店舗などの面積が50平方メートル以下のもの
  - ・ (3)共同住宅及び寄宿舍（ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものです）
  - ・ (4) 派出所などの公益上必要な建築物
  - ・ (5) 前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ  
建ぺい率50%、容積率80%、  
建物の高さの最高限度10m
- 敷地面積の最低限度  
165㎡以上となります

- その他の規制
  - (1) 建物は、道路境界線や隣地境界線から1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります
  - (2) 敷地内を10%以上の緑化が必要です
  - (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります

## 居住施設地区（変更前）

- 建築することができる建物
  - ・ (1)住宅（一戸建ての住宅又は大学等の学生若しくは教員等が居住する長屋に限る）
  - ・ (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のうち延べ面積の2分の1以上を住宅とし事務所及び店舗などの面積が50平方メートル以下のもの
  - ・ (3) 派出所などの公益上必要な建築物
  - ・ (4) 前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ  
建ぺい率50%、容積率80%、  
建物の高さの最高限度10m
- 敷地面積の最低限度  
165㎡以上となります

- その他の規制
  - (1) 建物は、道路境界線や隣地境界線から1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります
  - (2) 敷地内を15%以上の緑化が必要です
  - (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります

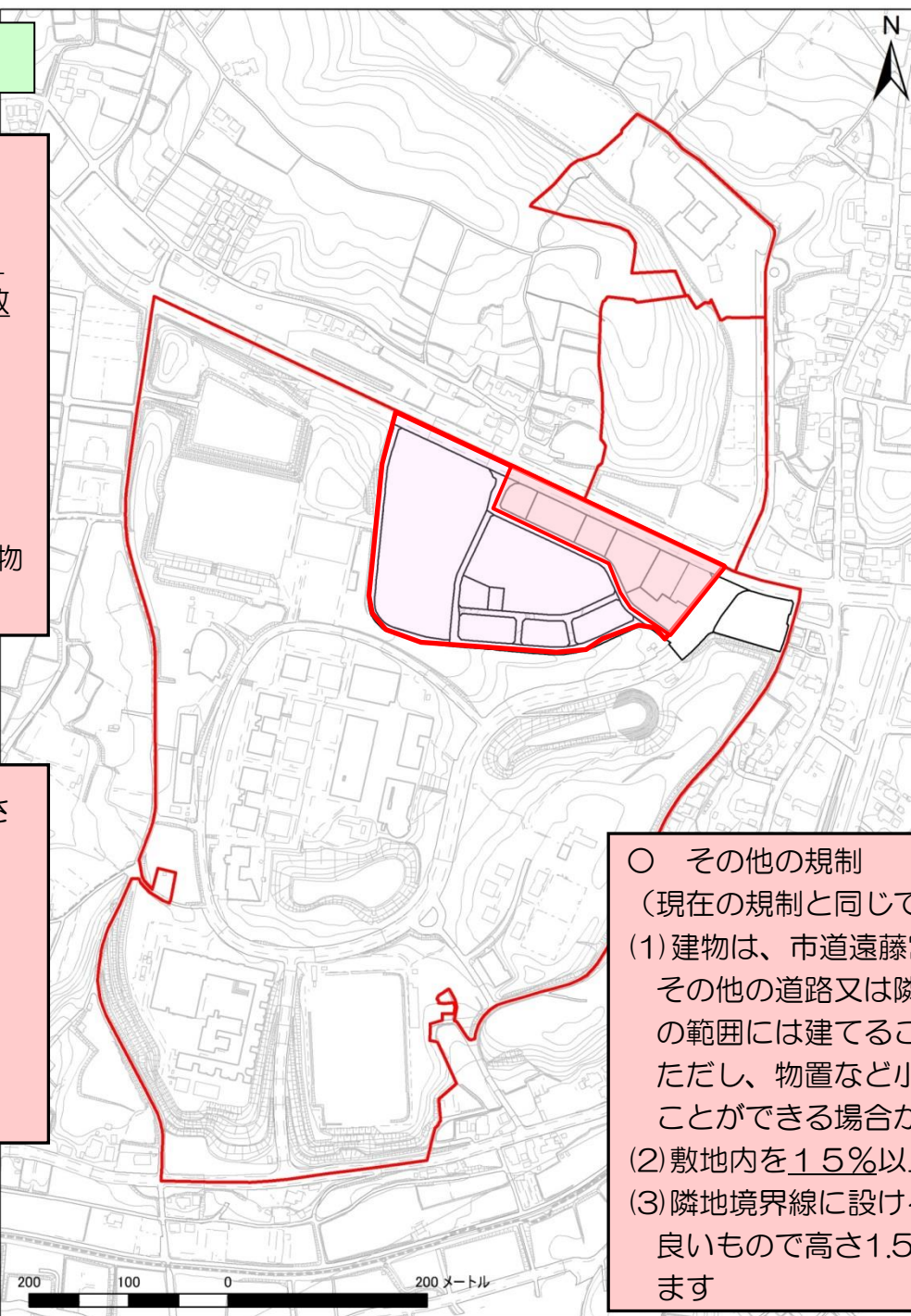
## 地域交流・サービス施設地区

- 建てることのできる建物
  - ・ (1)住宅
  - ・ (2)共同住宅及び寄宿舍（ただし、主として学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものです）
  - ・ (3)学校
  - ・ (4)店舗、飲食店等
  - ・ (5)事務所
  - ・ (6)仕出し屋
  - ・ (7)派出所などの公益上必要な建築物
  - ・ (8)前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ（現在の規制と同じです）  
建ぺい率60%、容積率150%、  
建物の高さの最高限度15m

- 敷地面積の最低限度（現在の規制と同じです）  
300㎡以上となります。

- その他の規制（現在の規制と同じです）
  - (1) 建物は、市道遠藤宮原線からは3m、その他の道路又は隣地境界線からは1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります。
  - (2) 敷地内を15%以上の緑化が必要です
  - (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります



## 地域交流・サービス施設地区（変更後）

- 建てることのできる建物
  - ・ (1)住宅
  - ・ (2)共同住宅及び寄宿舍（ただし、主として学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものです）
  - ・ (3)学校
  - ・ (4)店舗、飲食店等
  - ・ (5)事務所
  - ・ (6)仕出し屋
  - ・ (7)派出所などの公益上必要な建築物
  - ・ (8)前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ  
建ぺい率60%、容積率150%、  
建物の高さの最高限度15m
- 敷地面積の最低限度  
300㎡以上となります。

- その他の規制
  - (1) 建物は、市道遠藤宮原線からは3m、その他の道路又は隣地境界線からは1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります。
  - (2) 敷地内を1.5%以上の緑化が必要です
  - (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります。

## 学術研究支援・サービス施設地区（変更前）

- 建てることのできる建物
  - ・ (1)一戸建ての住宅（ただし、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日に既に宅地であった土地に相当するものとして土地区画整理事業により換地された土地に建築するものに限る）
  - ・ (2)学校
  - ・ (3)店舗、飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（地階を除く階数が2以下のものに限る）
  - ・ (4)事務所（ただし、大学等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は大学等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行うものに限る）
  - ・ (5)派出所などの公益上必要な建築物
  - ・ (6)前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ  
建ぺい率60%、容積率150%、  
建物の高さの最高限度15m
- 敷地面積の最低限度  
300㎡以上となります。

- その他の規制
  - (1) 建物は、市道遠藤宮原線からは3m、その他の道路又は隣地境界線からは1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります。
  - (2) 敷地内を2.5%以上の緑化が必要です
  - (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります。

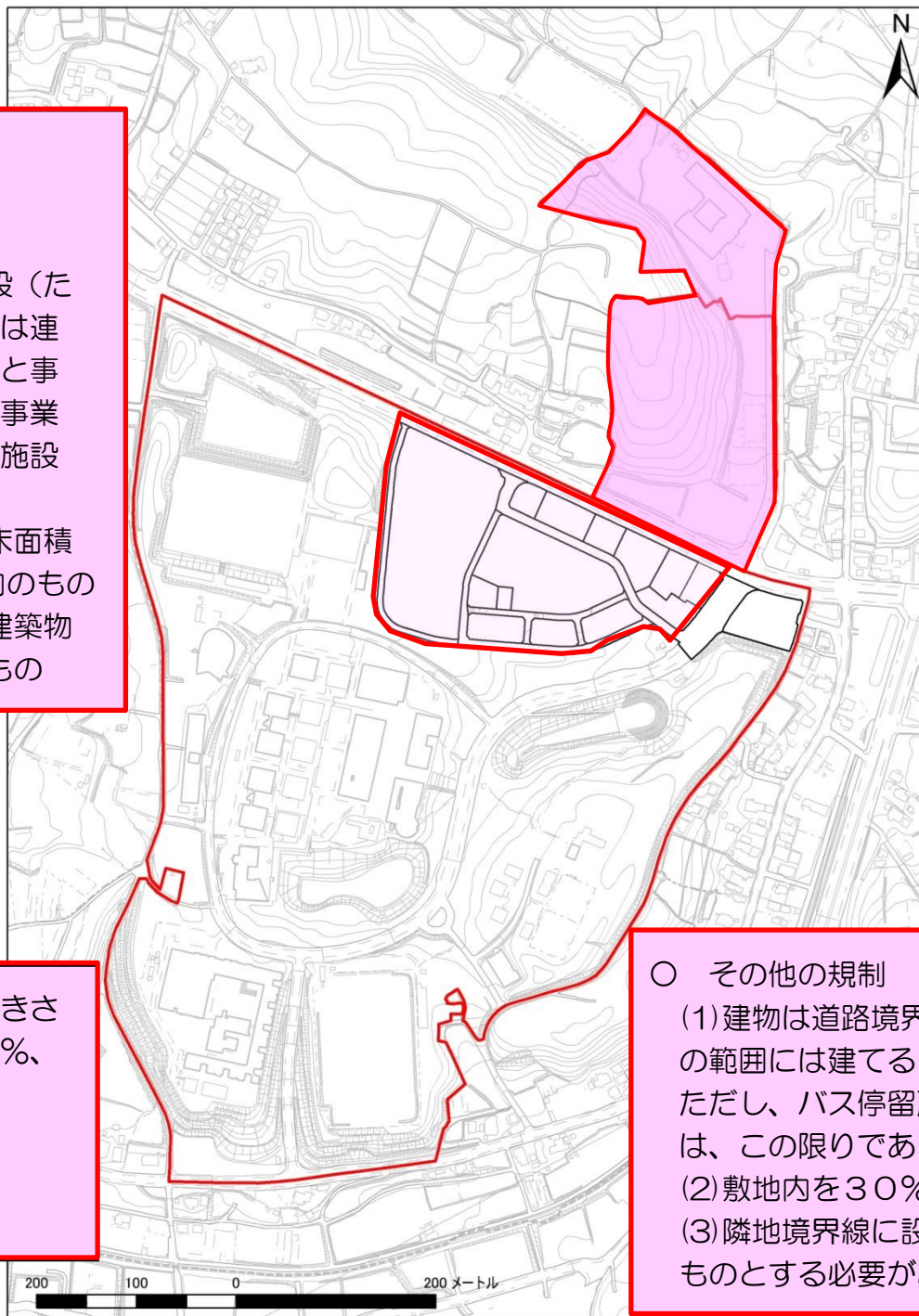
## 医療関連施設地区

- 建てることのできる建物
  - ・ (1) 病院
  - ・ (2) 学校等
  - ・ (3) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限ります）
  - ・ (4) 薬局の用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のもの
  - ・ (5) 派出所などの公益上必要な建築物
  - ・ (6) 前各号の建築物に附属するもの

- 建てることのできる建物の大きさ  
建ぺい率50%、容積率150%、  
建物の高さの最高限度25m

- 敷地面積の最低限度  
1000㎡以上となります

- その他の規制
  - (1) 建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることはできません  
ただし、バス停留所の上屋及び便所については、この限りではありません
  - (2) 敷地内を30%以上の緑化が必要です。
  - (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要があります



## 大学キャンパス地区

### ○ 建てることができる建物

- ・ (1) 学校
- ・ (2) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限ります）
- ・ (3) 事務所（ただし、学校等と共同で若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限ります）
- ・ (4) 寄宿舍（ただし、学校等の生徒学生又は教職員等が居住するものです）
- ・ (5) 派出所などの公益上必要な建築物
- ・ (6) 前各号の建築物に附属するもの

### ○ 建てることができる建物の大きさ

（現在の規制と同じです）

建ぺい率50%、容積率80%  
建物の高さの最高限度25m

### ○ 敷地面積の最低限度

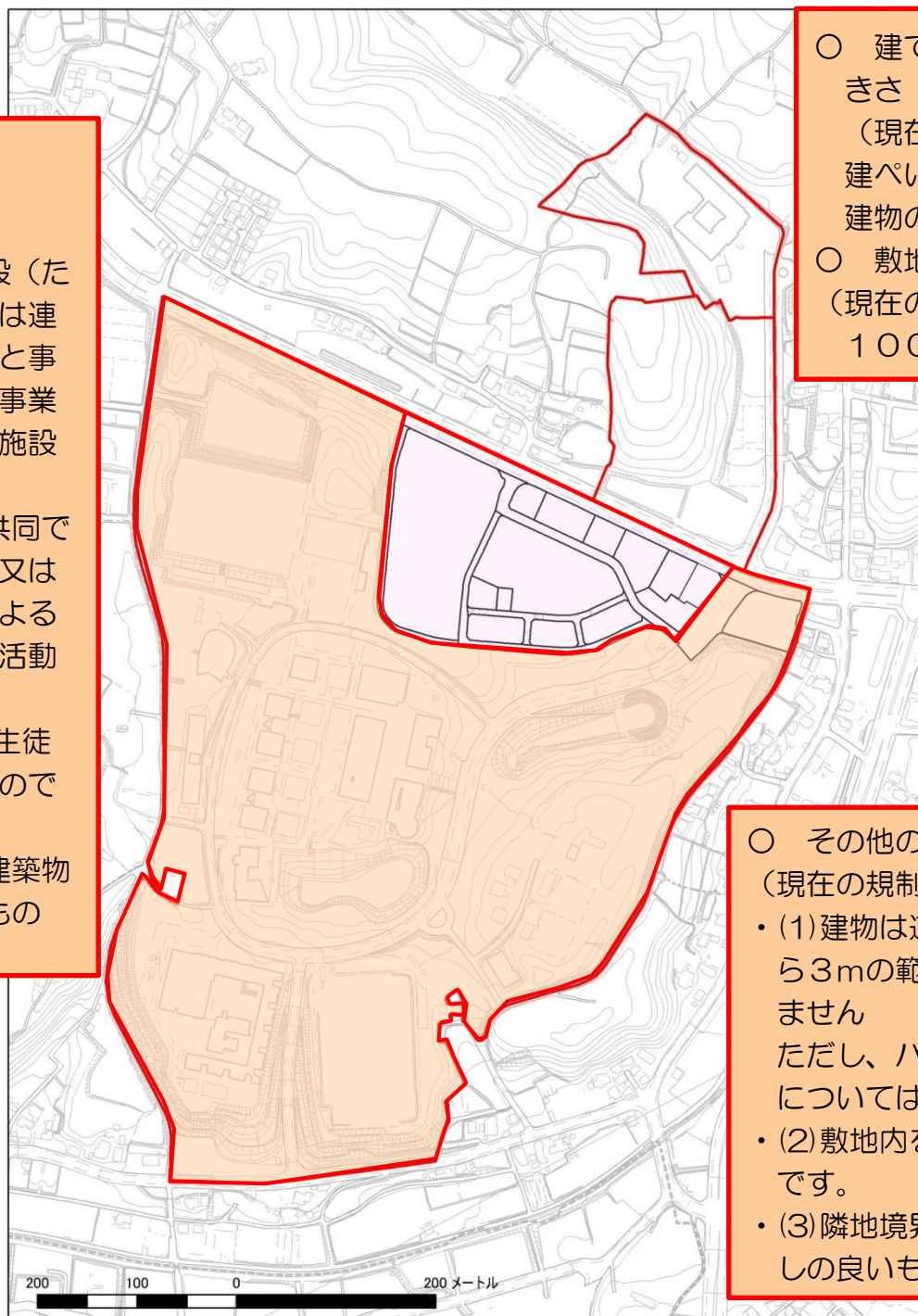
（現在の規制と同じです）

1000㎡以上となります

### ○ その他の規制

（現在の規制と同じです）

- ・ (1) 建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることができません  
ただし、バス停留所の上屋及び便所については、この限りではありません
- ・ (2) 敷地内を50%以上の緑化が必要です。
- ・ (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要があります



## 大学関連施設地区

### ○ 建てることができる建物

- ・ (1) 学校
- ・ (2) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限ります）
- ・ (3) 事務所（ただし、学校等と共同で若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限ります）
- ・ (4) 寄宿舍（ただし、主として学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものです）
- ・ (5) 派出所などの公益上必要な建築物
- ・ (6) 前各号の建築物に附属するもの

### ○ 建てることができる建物の大きさ（現在の規制と同じです）

建ぺい率60%、容積率150%、  
建物の高さの最高限度25m

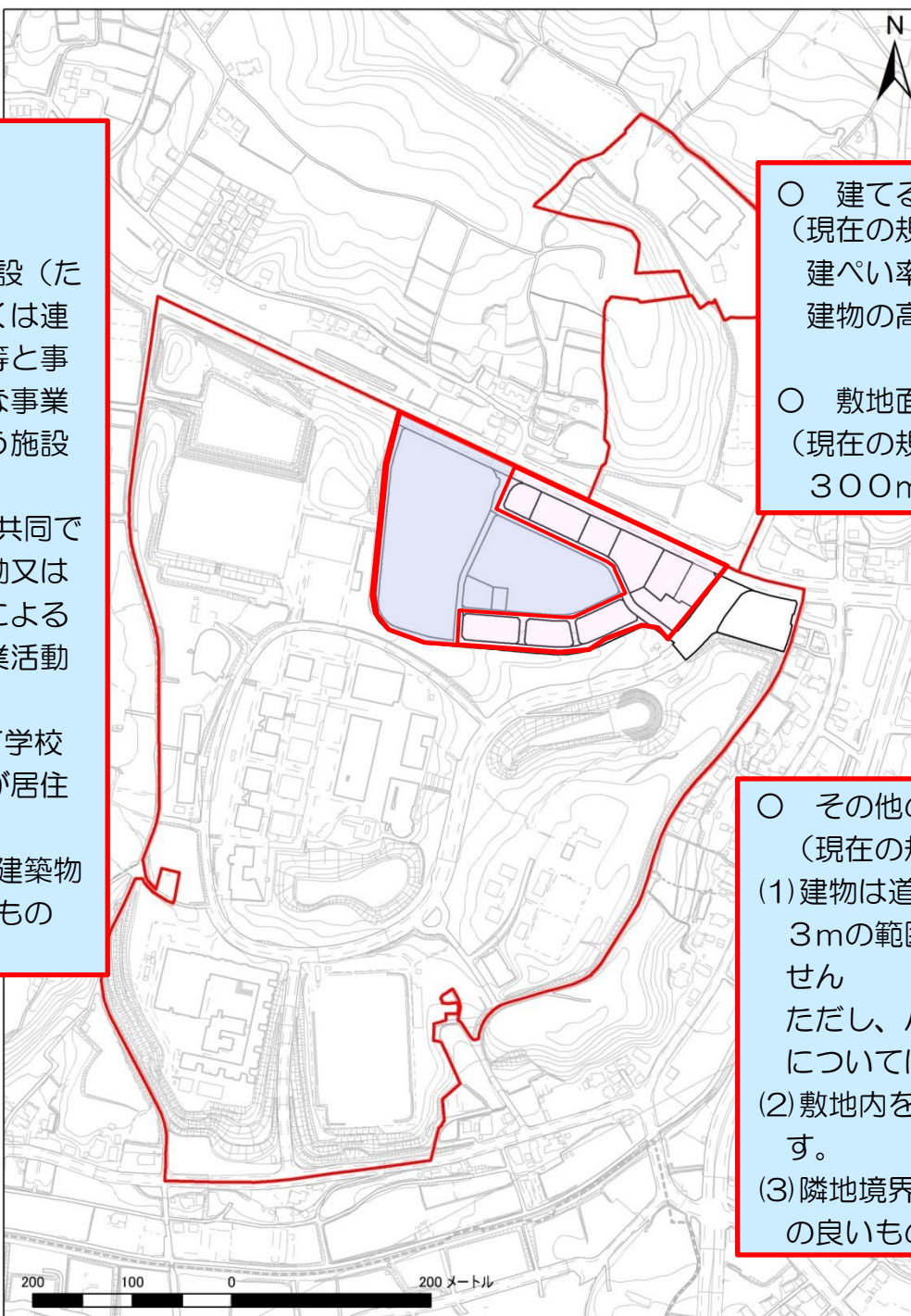
### ○ 敷地面積の最低限度

（現在の規制と同じです）  
300㎡以上となります

### ○ その他の規制

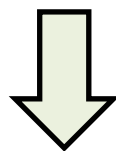
（現在の規制と同じです）

- (1) 建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることができません  
ただし、バス停留所の上屋及び便所については、この限りではありません
- (2) 敷地内を30%以上の緑化が必要です。
- (3) 隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要があります



## 藤沢都市計画下水道の変更

即時編入の範囲は、市街化調整区域内であるため、流域下水道



市街化区域へ編入することにより、下水道の位置づけが変更

※下水の利用に関する影響はありません

## 今後のスケジュールについて

	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等 区域区分の変更 (神奈川県決定)	用途地域の変更、防火地域及び準防火地域、 下水道の変更(第9号公共下水道)、 地区計画の決定 (藤沢市決定)
平成27年 5月		地区計画の原案の縦覧 5月7日から5月21日
9月	素案閲覧・公述の申出	
	案の縦覧	
平成28年 12月	告示	



---

## 健康と文化の森地区について

藤沢都市計画区域区分の変更

藤沢都市計画用途地域の変更

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

藤沢都市計画地区計画の変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更

藤沢都市計画下水道の変更

---