

健康と文化の森地区における市街化区域編入についてのお知らせ

1. 健康と文化の森地区とは

藤沢市の西北部に位置する遠藤地区では、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とした地区を健康と文化の森地区として、計画的なまちづくりを検討しております。

健康と文化の森地区は、藤沢市都市マスタープランにおいて6つの都市拠点のうち唯一、市街化調整区域内に位置づけられている地区となっております。

健康と文化の森地区は、その核となる慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスでは、情報・環境・医療分野等の学術・研究機能を有する一方、キャンパス周辺地区は、田園空間が広がる自然環境に恵まれた地域でもあり、環境共生型の新たな都市拠点の創出を目指しております。(図1 将来土地利用構想案)

その中でも、健康と文化の森地区のうち慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスと打越地区で構成された地区においては、産・学・公連携による新たな産業創出や高度教育・研究機能を発揮できる環境整備を誘導しております。(図2 市街化区域(即時編入)計画範囲)

本地区は、これまでに、開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が既に整備されていることから、健康と文化の森地区全体のまちづくりに先駆け、平成28年末頃を目標に市街化区域へ編入したいと考えております。

2. 市街化区域への編入とは

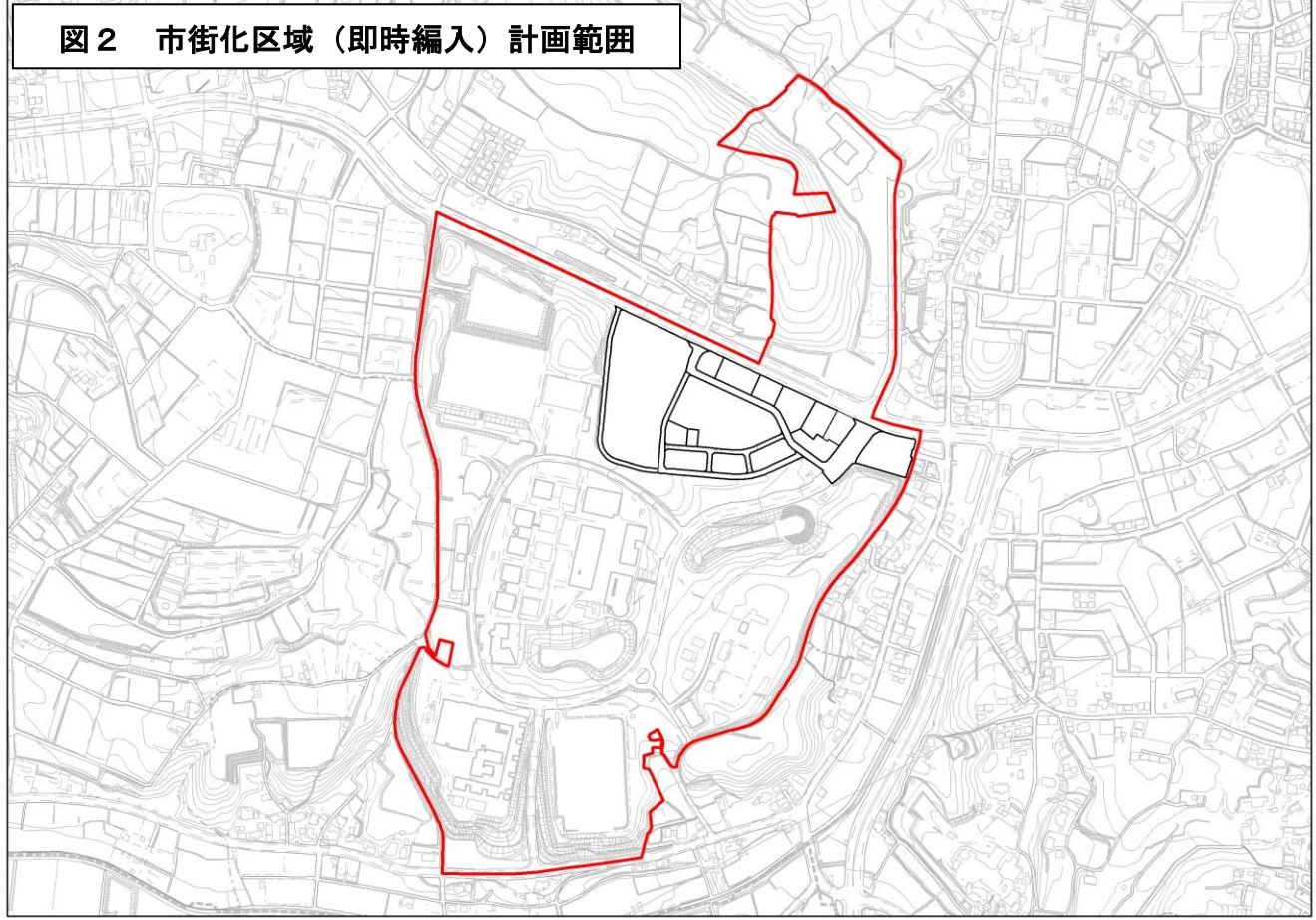
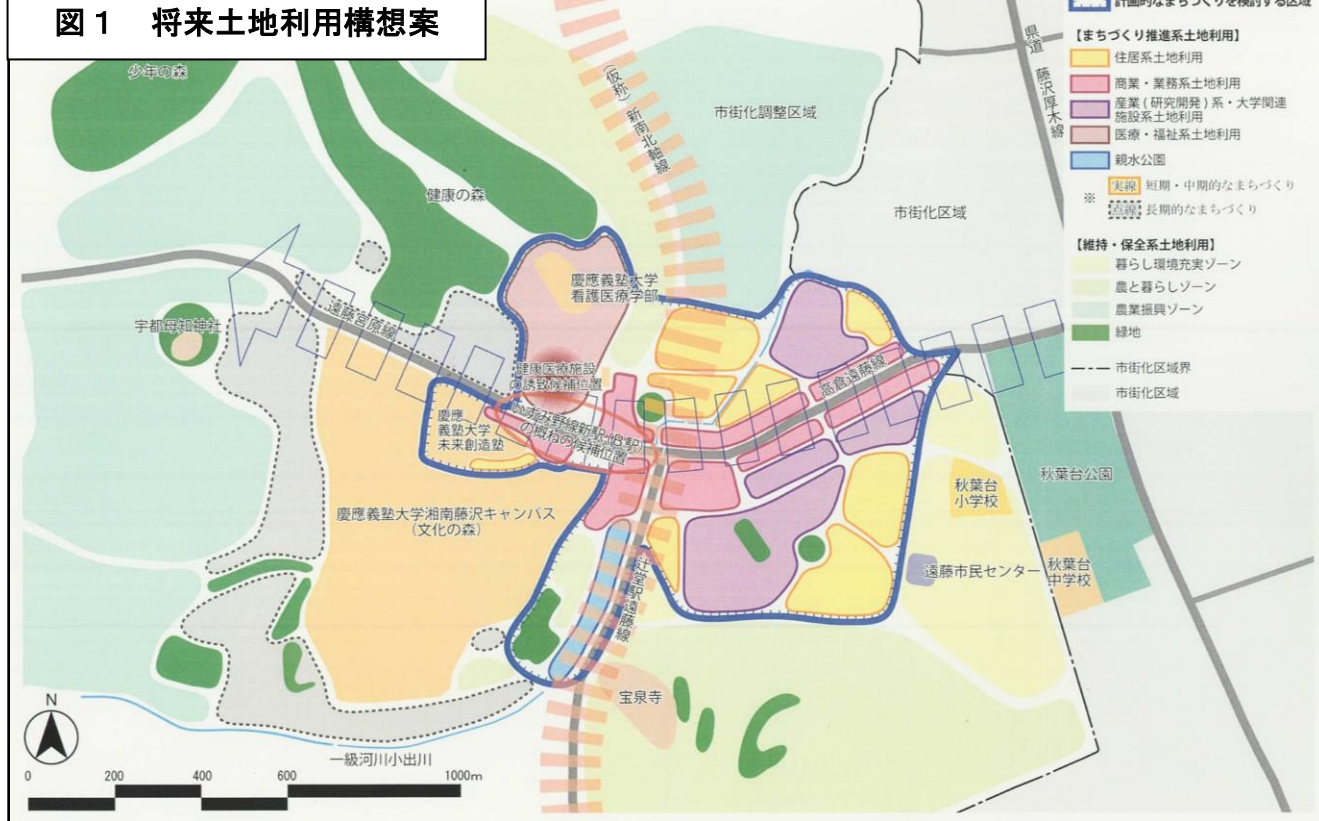
市街化調整区域から市街化区域へ変更することを市街化区域編入といいます。市街化区域へ編入する制度として、将来の想定人口や産業活動の見通し等から、市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域等を設定し、計画的な市街地整備が確実になった時点で随時、市街化区域へ編入しようとする制度(保留制度)を用いています。

なお、保留フレームによらず即時に市街化区域へ編入するものを即時編入といいます。本地区は、これまでに、開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が既に整備されていることから、この即時編入により市街化区域へ編入することを計画しております。

3. 市街化区域に変更すると

市街化調整区域から市街化区域へ変更すると次のようなメリットやデメリットがあります。

- ・市街化区域へ編入するメリット  
建築する際の手続きが容易になります。  
土地の流動性が上がります。
- ・市街化区域へ編入するデメリット  
固定資産税が上昇し、都市計画税が賦課されます。



#### 4. 地区計画とは

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です。

遠藤打越地区は、建築行為が抑制される市街化調整区域に地区計画を定めることにより、建築することができるものとなっております。

市街化区域に編入することにより、建てることのできる建物の用途や規模などの制限を設け良好な環境の維持を図っていくための地区計画への変更を検討しております。

##### ○ 居住施設地区（下線部分に変更する部分です）

- 建てることのできる建物

###### (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（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10m

- 敷地面積の最低限度（現在の規制と同じです）  
165㎡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1mの範囲には建てることできません。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。

##### ○ 地域交流・サービス地区

- 建てることのできる建物（下線部分に変更する部分です）

###### (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

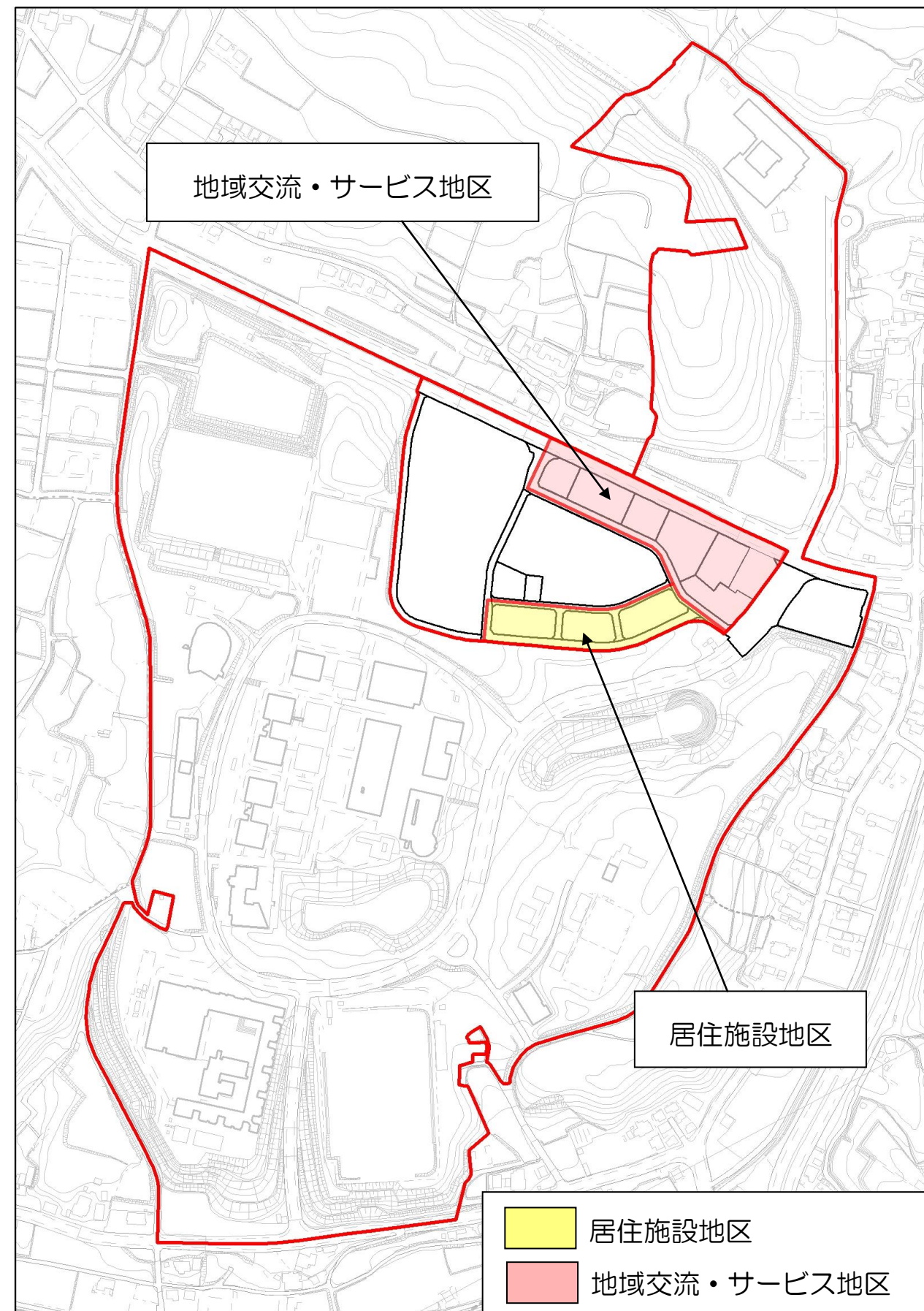
- 敷地面積の最低限度（現在の規制と同じです）  
300㎡以上となります。

- 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。



○ 医療関連施設地区（新たに追加します）

・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。

○ 大学関連施設地区

・建てることのできる建物

- (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）

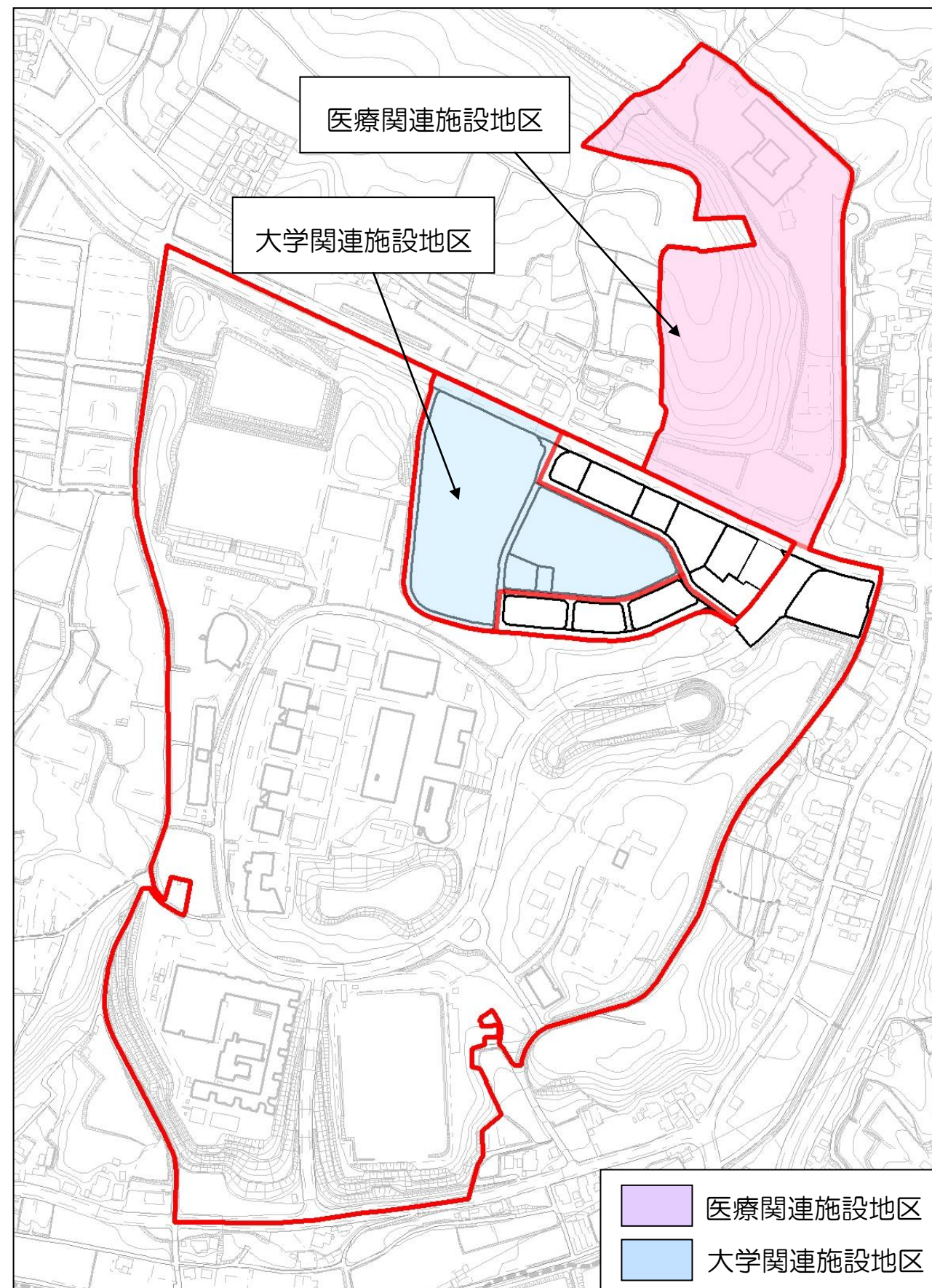
建ぺい率60%、容積率150%、建物の高さの最高限度25m

・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

・建てることのできる建物

- (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

・建てることの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。

お問い合わせ

連絡先：藤沢市計画建築部都市計画課

電話：0466-50-3537

藤沢市都市整備部西北部総合整備事務所

電話：0466-46-5162

