

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	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>

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

地区整備計画

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