



建築物の用途の制限

建築物の用途の混在を防ぎ、新産業拠点としての土地利用を推進するため、建築物の用途は、主に研究施設、研究開発型施設および工場としています。

1. 研究施設または研究開発型施設

- 研究施設または研究開発型施設とは、神奈川県土地利用調整条例審査指針（制定・公表平成8年9月25日）表1に規定する「研究施設等」をいいます。
- ただし、「周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの」は建築できません。

研究施設については藤沢市都市マスタープラン「御所見地区構想」の位置づけのとおり、市内大学の知的資源を活用した「環境、情報分野」に関連する研究をおこなう施設を積極的に誘導するものとし、研究開発型施設は、地区計画区域内で建築できる「工場」の要件に準じた事業に関するものが建築可能です。

■ 神奈川県土地利用調整条例審査指針 表1より抜粋
 研究施設（自然科学、社会科学又は人文科学に関する研究、試験若しくは検査を行う施設）、研究開発型施設（研究開発部門を有する物品の製造、加工又は処理を行う施設）

2. 工場

「周辺地域の環境を悪化させる恐れのある工場」とは

周辺の住宅地への配慮として、周辺環境を悪化させる恐れのある工場は建築できません。工場から発生する騒音・振動レベルが、次の表に定める数値を超えないよう誘導するものとし、

	騒音レベル			振動レベル	
	8時から18時まで	6時から8時まで及び18時から23時まで	23時から6時まで	8時から19時まで	19時から8時まで
すべての地区（準工業地域並み）	65 デシベル	60 デシベル	50 デシベル	65 デシベル	60 デシベル

また、地域産業地区Bについては、住宅地が近接しているため、工場へ搬出入のための自動車騒音の限度が、次の表に定める数値を超えないよう誘導するものとし、

	自動車騒音の限度	
	6時から22時まで	22時から6時まで
地域産業地区B	65 デシベル	55 デシベル

「建築基準法別表第二（る）項第1号に規定する工場」とは

地域産業地区では隣接する住宅地に配慮するため、準工業地域並みとし、危険物や有害物質を使用する工場は立地できません。藤沢厚木線に面する幹線道路沿道地区では準工業地域並みの工場に加え、金属加工の工場を建築できるものとしています。

○：建築できる工場 ×：建築できない工場

建築基準法別表第2（る）項第1号（準工業地域で建築できない工場）	幹線道路沿道地区 A,B	地域産業地区 A,B
(1) 火薬類取締法（昭和二十五年法律第百四十九号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造	×	×
(2) 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物の製造（政令で定めるものを除く。）	×	×
(3) マッチの製造	×	×
(4) ニトロセルロース製品の製造	×	×
(5) ビスコース製品、アセテート又は銅アンモニアレーヨンの製造	×	×
(6) 合成染料若しくはその中間物、顔料又は塗料の製造（漆又は水性塗料の製造を除く。）	×	×
(7) 引火性溶剤を用いるゴム製品又は芳香油の製造	×	×
(8) 乾燥油又は引火性溶剤を用いる擬革紙布又は防水紙布の製造	×	×
(9) 木材を原料とする活性炭の製造（水蒸気法によるものを除く。）	×	×
(10) 石炭ガス類又はコークスの製造	×	×
(11) 可燃性ガスの製造（政令で定めるものを除く。）	×	×
(12) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）	×	×
(13) 塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、弗化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性カリ、苛性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、次硝酸蒼鉛、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、砒素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シアン化合物、クロールズルホン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、ズルホナル、グリセリン、イヒチオールズルホン酸アンモン、酢酸、石炭酸、安息香酸、タンニン酸、アセトアニリド、アスピリン又はグアヤコールの製造	×	×
(14) たんぱく質の加水分解による製品の製造	×	×
(15) 油脂の採取、硬化又は加熱加工（化粧品製造を除く。）	×	×
(16) ファクチス、合成樹脂、合成ゴム又は合成繊維の製造	×	×
(17) 肥料の製造	×	×
(18) 製紙（手すき紙の製造を除く。）又はパルプの製造	×	×
(19) 製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製	×	×
(20) アスファルトの精製	×	×
(21) アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物又はその残りかすを原料とする製造	×	×
(22) セメント、石膏、消石灰、生石灰又はカーバイドの製造	×	×
(23) 金属の溶融又は精練（容量の合計が五十リットルをこえないつぼ若しくはかまを使用するもの又は活字若しくは金属工芸品の製造を目的とするものを除く。）	×	×
(24) 炭素粉を原料とする炭素製品若しくは黒鉛製品の製造又は黒鉛の粉碎	×	×
(25) 金属厚板又は形鋼の工作で原動機を使用するはつり作業（グラインダーを用いるものを除く。）、びよう打作業又は孔埋作業を伴うもの	○	×
(26) 鉄釘類又は鋼球の製造	○	×
(27) 伸線、伸管又はロールを用いる金属の圧延で出力の合計が四キロワットをこえる原動機を使用するもの	○	×
(28) 鍛造機（スプリングハンマーを除く。）を使用する金属の鍛造	○	×
(29) 動物の臓器又ははいせつ物を原料とする医薬品の製造	×	×
(30) 石綿を含有する製品の製造又は粉碎	×	×
(31) (1)から(30)までに掲げるもののほか、安全上若しくは防火上の危険の度又は衛生上若しくは健康上の有害の度が高いことにより、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進する上で支障があるものとして政令で定める事業	×	×

「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」とは

建築基準法第51条では原則都市計画でその敷地の位置を決定しているものでなければ建築等ができない処理施設等を掲げています。その中で、工場に該当するものは建築ができません。

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

公益上必要な建築物は、第1種低層住居専用地域内に建築可能なもののみ、建築ができます。

■ 建築基準法別表第二（い）項 第9号

九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物

4. 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（幹線道路沿道地区Bのみ）

幹線道路沿道地区Bでは、研究施設、研究開発型施設や工場のほか、貨物運送自動車運送事業法に規定する貨物自動車運送事業の用に供する施設を建築することができます。

■ 貨物自動車運送事業法 第2条

第二条 この法律において「貨物自動車運送事業」とは、一般貨物自動車運送事業、特定貨物自動車運送事業及び貨物軽自動車運送事業をいう。

2 この法律において「一般貨物自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車を除く。次項及び第七項において同じ。）を使用して貨物を運送する事業であって、特定貨物自動車運送事業以外のものをいう。

3 この法律において「特定貨物自動車運送事業」とは、特定の者の需要に応じ、有償で、自動車を使用して貨物を運送する事業をいう。

4 この法律において「貨物軽自動車運送事業」とは、他人の需要に応じ、有償で、自動車（三輪以上の軽自動車及び二輪の自動車に限る。）を使用して貨物を運送する事業をいう。

5～7 （略）

容積率の最高限度および建蔽率の最高限度

区域全体で良好な環境を形成するため容積率150%としています。また、十分な緑地面積と駐車場を確保するため、建蔽率については敷地が角地であっても10%の緩和は適用されません。

建築物の敷地面積の最低限度

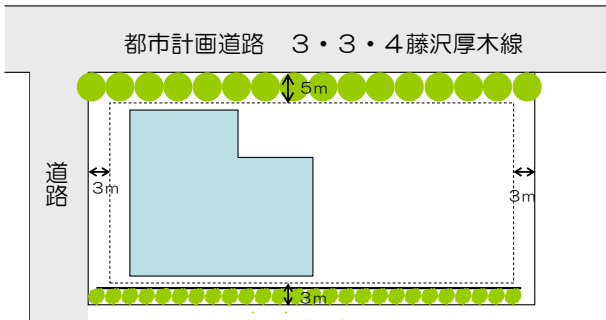
敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある空間と緑地を確保するため、敷地面積の最低限度を定めています。幹線道路沿道地区A、Bでは藤沢厚木線沿道の利便性を活かすため5,000㎡、地域産業地区では建物用途を準工業地域並みに制限していることや周辺住宅地へ配慮するため2,000㎡としています。

壁面の位置の制限

建築物による圧迫感を軽減し、ゆとりある景観を創出するため、道路境界および隣地境界から一定の距離の壁面後退が必要です。なお、バス停留所の上屋と便所については壁面後退をしなくても建てられるものとしてします。

幹線道路沿道地区A、B

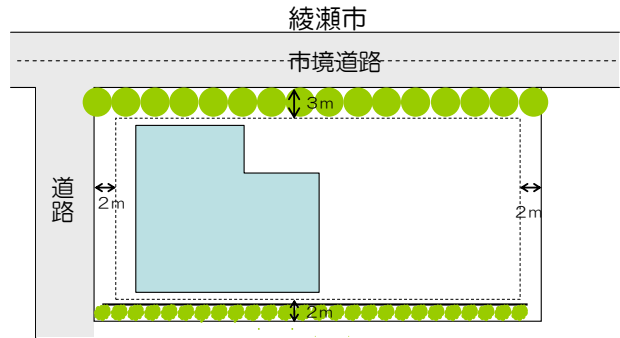
- ・ 藤沢厚木線の境界線から5m
- ・ その他の道路又は隣地境界線から3m



- ・ 藤沢厚木線の境界からは5m後退し、後退部分には緑化が必要です（地区施設）

地域産業地区

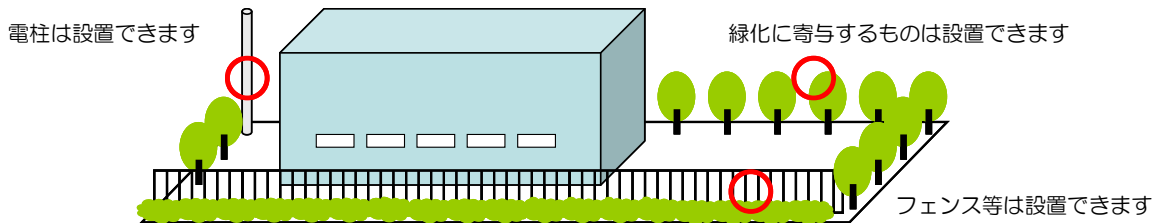
- ・ 市境における道路の境界線から3m
- ・ その他の道路又は隣地境界線から2m



- ・ 市境道路では3m後退し、後退部分には緑化が必要です（地区施設）

壁面後退区域における工作物の設置の制限

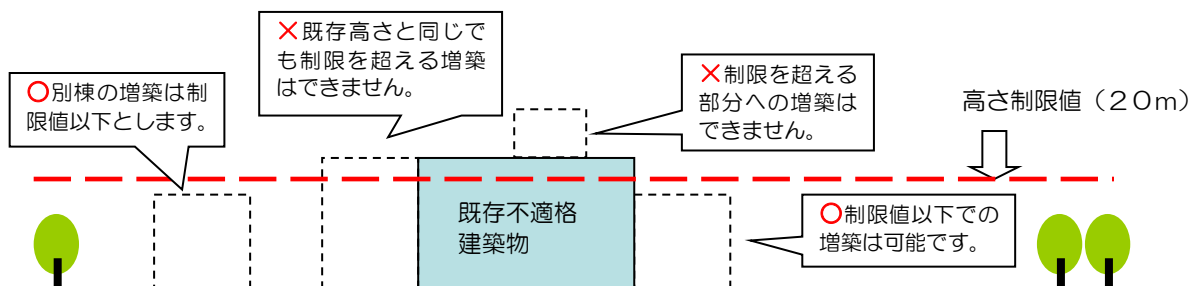
周辺景観へ配慮するため、壁面後退をした区域には工作物を設置することができません。ただし、電柱や緑化に寄与するもの、フェンス等については設置が可能です。



建築物の高さの最高限度

建築物の高さは、幹線道路沿道地区A、Bでは20m、地域産業地区では15mに制限し、周辺住宅地へ配慮するため地域産業地区で準工業地域並みの日影制限を定めています。

なお、幹線道路沿道地区において地区計画の告示日において既に建築されている建築物で地区計画の規定に適合しないものの増築、改築、大規模の修繕および大規模の模様替えは制限値を超えない範囲内でのみ可能とします（「藤沢市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」による対応と同等）。また、建て替えをする場合は制限値に適合させることとします。



建築物の緑化率の最低限度

新産業の森にふさわしい緑に包まれた空間を創出するため、敷地面積に対し、幹線道路地区A、Bでは30%以上、地域産業地区では25%以上の緑化が必要です。

緑化率の算定基準は「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例施行規則」に基づく算定方法および植栽基準によるものとします。

ただし、「同規則」に規定する「緑の質が高い緑地等」については、「樹林地の創出」による緑化手法のみが適用でき、適用可能面積は敷地面積の10%が限度となります。

また、地上での緑化を推進するため屋上緑化と壁面緑化は算定の対象になりません。

■ 「樹林地の創出」による緑化手法（規則第37条）

緑化手法	緑地面積とする割合
樹林地の創出 次に掲げる条件をすべて満たす緑地を設けることをいう。 (1) 敷地内に高木を使用すること。 (2) 高木、中木、低木若しくは草本等を定められた割合又は本数使用することにより3階層以上の構造を構成すること。 (3) 5メートル以上の奥行きを持ち、市長が別に定める基準を満たすこと。	200パーセント

建築物の形態又は意匠の制限

建築物の形態や外壁、屋根の色彩は、周辺景観に配慮するため奇抜なものを避け、緑と調和を図ることが必要です。さらに、地盤面の高さは新産業の森北部地区土地区画整理事業による造成のほかは、高さ0.5mを超える変更はできません。

かき又はさくの構造の制限

道路や隣地の境界線にかき又はさくを設置する場合は、生け垣または透視可能なフェンス等とすることが必要です。ただし門柱、門扉その他これらに類する部分や、フェンス等の基礎で高さが0.6m以下の部分はこの規定を適用しません。