

第130回 藤沢市都市計画審議会

議案書

〈 目 次 〉

議第1号 藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定)	1 ~ 14
文化の森地区地区計画	
議第2号 用途地域の指定のない区域における建築形態制限の.....	15 ~ 16
指定内容の一部変更	

日 時: 2010年(平成22年) 8月24日(火)午後2時開会

場 所: 藤沢市役所 新館7階 第7会議室

議第1号

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

文化の森地区地区計画

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画文化の森地区地区計画を次のように変更する。

名 称	文化の森地区地区計画	
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西ノ谷、字荻込、字矢崎及び字諸之木並びに打戻字大谷戸 地内	
面 積	約36.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、本市西北部地域の市街化調整区域内に存し、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された5つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地等として機能増進を図るとしている。</p> <p>本地区計画は、開発許可を受けて整備された既存大学施設の区域において、みどりに包まれた良好な環境の維持保全に努めるとともに、北側の区域にあつては当該施設と一体として周辺環境と調和した教育・学術・研究機能の拡充、周辺地域との交流を導く利便施設の立地及び既存住宅の生活環境整備を図るため大学と地区住民・権利者の協働のもと土地地区画整理事業による基盤整備を進める。併せて地域特性に配慮し、無秩序な開発を防止し、みどり豊かな文化的な都市環境の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>周辺の田園環境と調和し、「文化の森」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を4つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、大学の国際化や研究領域拡大に対応する機能を導入する。</p> <p>（大学関連施設地区）大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに学生・職員等の居住施設を計画的に誘導する。</p> <p>（学術研究支援・サービス施設地区） 地域との交流を促進する商業・サービス施設、交流施設を計画的に誘導する。</p> <p>（居住施設地区） 既存住宅の生活環境の改善を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の学生や教員等の研究活動を支援するための小規模居住施設を誘導する。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>幹線道路沿道に適正な街区を形成するよう区画道路を整備するとともに、区画道路に沿って適正規模の公園を配置整備する。また、周辺環境との調和した緑地を地区内に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、既存の大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>その他の地区については、周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p>
	緑化の方針	<p>「文化の森」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。また、公園の面積を含めた緑化面積の地区計画の区域の面積に対する割合を、概ね40%とする。</p>

地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員 28m 延長約 86m				
	緑地	面積約 27,740m ²				
	地区の区分	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	学術研究支援・サービス施設地区	居住施設地区
		地区の面積	約 31.5ha	約 3.1ha	約 1.1ha	約 0.7ha
	建築物の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。
		(1) 学校 (2) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、大学キャンパス地区の大学若しくは大学院（以下、「大学等」という）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施設に限る。） (3) 事務所（ただし、前号ただし書きに同じ） (4) 寄宿舎（ただし、大学等の学生又は教員等が居住するものに限る） (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号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		(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) 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うち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの（ただし、前号ただし書きに同じ） (3) 学校（ただし、大学等に附帯する施設に限る） (4) 建築基準法施行令第130条の5の3に掲げる店舗、飲食店等の建築物で店舗、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） (5) 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） (6) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの		(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うち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 建築基準法別表第2（イ）項第9号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
		建築物の容積率の最高限度	10分の8（市道遠藤宮原線の境界から50m以内の区域については10分の10）	10分の15		10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5（市道遠藤宮原線の境界から50m以内の区域については10分の6）	10分の6		10分の5	
	ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の1を加えたものとする。					

地区 整備 計画	地区の区分	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	学術研究支援・サービス施設地区	居住施設地区
		建築物の敷地面積の最低限度	1000 m ²	300 m ²	300 m ²	165 m ²
	建築物等に 関する 事項	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道路又は隣地境界線までの距離は、3 m以上とする。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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道遠藤宮原線までの距離は3 m以上、その他の道路又は隣地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	
		建築物の高さの最高限度	建築物は、地盤面から次に掲げる高さを超えてはならない。	建築物は、地盤面（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項に規定する仮換地について使用又は収益を開始することができる日における地盤面をいう。）から次に掲げる高さを超えてはならない。	15 m ただし、住宅を含む建築物の高さは10 m以下とする。	10 m
		緑化率の最低限度	10分の5	10分の3	10分の2.5	10分の1.5
	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に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する。	道路又は公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等とする。ただし、門柱、門扉その他これらに類するもの又はフェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のものにあつては、この限りではない。			
	土地利用の制限	緑化に関する事項	市道遠藤宮原線に面する部分（敷地の出入口を除く。）については、幅3メートル以上の植栽帯を設ける。			

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

藤沢都市計画

文化の森地区地区計画の変更

新旧対照表

注)
下線部分が変更事項

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画文化の森地区地区計画を次のように変更する。

名 称	文化の森地区地区計画
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西ノ谷、字荻込、字矢崎及び字諸之木並びに打戻字大谷戸 地内
面 積	約36.4ha
地区計画の目標	<p>本地区は、本市西北部地域の市街化調整区域内に存し、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された5つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地等として機能増進を図るとしている。</p> <p>本地区計画は、開発許可を受けて整備された既存大学施設の区域において、みどりに包まれた良好な環境の維持保全に努めるとともに、<u>北側の区域にあつては当該施設と一体として周辺環境と調和した教育・学術・研究機能の拡充、周辺地域との交流を導く利便施設の立地及び既存住宅の生活環境整備を図るため大学と地区住民・権利者の協働のもと土地区画整理事業による基盤整備を進める。併せて地域特性に配慮し、無秩序な開発を防止し、みどり豊かな文化的な都市環境の形成を目標とする。</u></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>周辺の田園環境と調和し、「文化の森」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を4つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p><u>(大学キャンパス地区) みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、大学の国際化や研究領域拡大に対応する機能を導入する。</u></p> <p><u>(大学関連施設地区) 大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに学生・職員等の居住施設を計画的に誘導する。</u></p> <p><u>(学術研究支援・サービス施設地区) 地域との交流を促進する商業・サービス施設、交流施設を計画的に誘導する。</u></p> <p><u>(居住施設地区) 既存住宅の生活環境の改善を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の学生や教員等の研究活動を支援するための小規模居住施設を誘導する。</u></p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>幹線道路沿道に適正な街区を形成するよう区画道路を整備するとともに、区画道路に沿って適正規模の公園を配置整備する。また、周辺環境との調和した緑地を地区内に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、既存の大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>その他の地区については、周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p>
	<p>緑化の方針</p> <p>「文化の森」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。また、公園の面積を含めた緑化面積の地区計画の区域の面積に対する割合を、概ね40%とする。</p>

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画文化の森地区地区計画を次のように決定する。

名 称	文化の森地区地区計画	
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西ノ谷、字苧込、字矢崎及び字諸之木並びに打戻字大谷戸 地内	
面 積	約36.4ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、本市西北部地域の市街化調整区域内に存し、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された5つの都市拠点地区のひとつ、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地等として機能増進を図るとしている。</p> <p>本地区計画は、開発許可を受けて整備された既存大学施設の区域において、みどりに包まれた良好な環境の維持保全に努めるとともに、当該施設と一体として周辺環境と調和した教育・学術・研究機能の拡充、周辺地域との交流を導く便利施設の立地及び地区生活環境整備を図るため大学と地区住民・権利者の協働のもと計画的な基盤整備を進める。併せて地域特性に配慮し無秩序な開発を防止し、みどり豊かな文化的な都市環境の形成を目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>周辺の田園環境と調和し、「文化の森」にふさわしいまちの形成をめざすため、<u>大学キャンパス地区においては、みどりに包まれた既存の大学キャンパスの良好な環境の保全を図る。また、その他の地区においては、大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに、地域との交流を促進する商業・サービス施設、交流施設、学生・職員等の居住施設を計画的に誘導する。併せて既存住宅の生活環境の改善を図る。</u></p>
	地区施設の整備の方針	<p>幹線道路沿道に適正な街区を形成するよう区画道路を整備するとともに、区画道路に沿って適正規模の公園を配置整備する。 また、周辺環境との調和した緑地を地区内に配置する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、既存の大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 その他の地区については、周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p>
	緑化の方針	<p>「文化の森」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。また、公園の面積を含めた緑化面積の地区計画の区域の面積に対する割合を、概ね40%とする。</p>

地 区 建 築 物 整 備 に 関 す る 事 項	地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員 28m 延長約 86m			
		緑地	面積約27,740m ²			
	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	学術研究支援・サービス施設地区	居住施設地区	
	地区の面積	約 31.5ha	約 3.1ha	約 1.1ha	約 0.7ha	
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 学校 (2) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、大学キャンパス地区の大学若しくは大学院（以下、「大学等」という）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施設に限る。） (3) 事務所（ただし、前号ただし書きに同じ） (4) 寄宿舍（ただし、大学等の学生又は教員等が居住するものに限る） (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号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		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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) 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うち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの（ただし、前号ただし書きに同じ） (3) 学校（ただし、大学等に附帯する施設に限る） (4) 建築基準法施行令第130条の5の3に掲げる店舗、飲食店等の建築物で店舗、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） (5) 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） (6) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要な建築物 (7) 前各号の建築物に附属するもの		
	建築物の容積率の最高限度	10分の8（市道遠藤宮原線の境界から50m以内の区域については10分の10）		10分の15		10分の8
	建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5（市道遠藤宮原線の境界から50m以内の区域については10分の6）		10分の6		10分の5
		ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えたものとする。				

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		区画道路	幅員 28m 延長約 86m
			緑地	面積約 <u>24,400</u> m ²
	地区の区分	名称	大学キャンパス地区	
		面積	約 31.5 ha	
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 学校 (2) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 9 号の公益上必要な建築物 (3) 前 2 号の建築物に附属するもの	
	建築物の容積率の最高限度		10 分の 8 (<u>神明谷戸線又は市道遠藤 200 号線沿道 50m</u> の区域については 10 分の 10)	
	建築物の建ぺい率の最高限度		10 分の 5 (<u>神明谷戸線又は市道遠藤 200 号線沿道 50m</u> の区域については 10 分の 6) ただし、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 53 条第 3 項第 2 号に該当する建築物にあつては 10 分の 1 を加えたものとする。	

地区の区分	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	学術研究支援・サービス施設地区	居住施設地区
	建築物の敷地面積の最低限度		1000 m ²	300 m ²	300 m ²
建築物等に 関する 計画	壁面の位置の制限	ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいて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道路又は隣地境界線までの距離は、3 m以上とする。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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道遠藤宮原線までの距離は3 m以上、その他の道路又は隣地境界線までの距離は1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	
建築物の 高さの 最高限度	建築物は、地盤面から次に掲げる高さを超えてはならない。	建築物は、地盤面（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項に規定する仮換地について使用又は収益を開始することができる日における地盤面をいう。）から次に掲げる高さを超えてはならない。			
	25 m	15 m	ただし、住宅を含む建築物の高さは10 m以下とする。		10 m
緑化率の 最低限度	10分の5	10分の3	10分の2.5		10分の1.5
	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。				
かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に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する。		道路又は公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等とする。ただし、門柱、門扉その他これらに類するもの又はフェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のものにあつては、この限りではない。		
土地利用の制限	市道遠藤宮原線に面する部分（敷地の出入口を除く。）については、幅3メートル以上の植栽帯を設ける。				

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

建築物の敷地面積の最低限度	<u>200,000㎡</u> ただし、 <u>公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。</u>
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前面道路の境界又は隣地境界線までの距離は、3m以上とする。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。
建築物等の高さの最高限度	<u>建築物の高さは地盤面から25mを超えてはならない。</u>
建築物の緑化率の最低限度	10分の5
かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に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する。

「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 書

文化の森地区地区計画の変更

本地区は、本市西北部地域の市街化調整区域に存し、豊かな自然環境や田園景観を有している地区です。

「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す地域とされていることに加え、本市の都市活力を創り出す都市拠点のひとつ「健康と文化の森」内に位置し、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心に、「学術・研究機能に加えキャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地や地域との交流を導く商業地としての機能増進を図る」とされています。

本地区では、平成20年2月、都市マスタープランに位置づけられた都市拠点の形成を図ることを目的に都市計画法第12条の5第1項第二号イに規定する地区計画を決定し、区域全体にわたる整備・開発及び保全の方針を定めるとともに、大学キャンパス地区について、大学の良好な研究・教育環境の維持保全を図るための地区整備計画を定めております。

同時に、大学キャンパス地区北側の区域においては、大学と一体となった教育・学術・研究機能の充実とともに、地域との交流を導く利便施設や既存住宅の生活環境整備を図るため、土地地区画整理事業の組合設立認可を受け、計画的な基盤整備が進められております。

本地区計画の変更は、既存大学の国際化や研究領域の拡大に向けた、大学施設等の機能拡充に対応するとともに、地域が連携した学園文化都市の形成を図るものであり、組合土地地区画整理事業の事業進捗に伴い、都市計画法第16条第3号に基づく「藤沢市地区計画の案の作成手続に関する条例」第5条の規定による、関係権利者からの地区計画等に関する都市計画の変更の申出がなされたものです。

本市においても、本変更案が都市マスタープランの実現に向けたものであると捉え、申出案をもとに上位計画との整合を図りながら原案を作成し、無秩序な開発の防止と、みどり豊かで文化的な都市環境の形成を図るため、地区計画の都市計画変更をおこなうものです。

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	な し
削除する部分	な し
変更する部分	藤沢市遠藤字打越、字西ノ谷、字苅込、字矢崎及び字諸之木並びに打戻字大谷戸 地内

経 緯 書

文化の森地区地区計画

平成 20 年 2 月 7 日	都市計画決定
平成 21 年 12 月 25 日	「藤沢市地区計画の案の作成手続に関する条例」に基づく申出
平成 22 年 2 月 19 日 ～ 3 月 5 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
平成 22 年 2 月 19 日 ～ 3 月 12 日	「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見書の受付
平成 22 年 2 月 23 日	申出された案に関する説明会
平成 22 年 6 月 14 日 ～ 6 月 28 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（2 回目）
平成 22 年 6 月 14 日 ～ 7 月 5 日	「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見書の受付（2 回目）

議第2号

用途地域の指定のない区域における建築形態制限の
指定内容の一部変更

議 案 書

用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定内容の一部変更(藤沢市長指定)

建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)の規定に基づき藤沢都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域における建築形態制限の指定内容の一部変更を、次のように定める。

地区	新旧	区域	面積	法第52条 第1項第6 号の規定に 基づく数値 (容積率)	法第53条 第1項第6 号の規定に 基づく数値 (建ぺい率)	法第56条第1項 第1号・法別表 第3(に)欄5の 項の規定に基 づく数値 (道路斜線)	法第56条第1 項第2号ニの 規定に基づく 数値 (隣地斜線)
文化の森地区	新	E地区 (※1)	約1.7ha	10分の20	10分の6	1.25	20m+1.25
	旧	D地区 の一部		10分の10	10分の6	1.25	20m+1.25
	新	F地区	約3.2ha	10分の20	10分の6	1.25	20m+1.25
	旧	A地区 の一部		10分の8	10分の5	1.25	20m+1.25

「位置及び区域は別紙計画図表示のとおり」

(※1)市道遠藤宮原線沿道50mの区域について

建築形態制限の変更部分

理由

文化の森地区地区計画区域は2004年4月1日施行の用途地域の指定のない区域に位置し、当該地区整備計画において、容積率・建ぺい率・建物の最高高さ等が定められることとなります。

しかし、用途地域の指定のない区域において、建築基準法で指定した現行の建築形態制限は本地区計画における制限より厳しいものとなっており、このままでは本地区計画の実現を図ることが出来ません。このことから、本地区計画の実現のため現行の建築形態制限の内容の一部変更をするものです。