

議第4号

<p>議案第1号 議案第2号 議案第3号 議案第4号</p>	<p>議案第5号</p>
<p>議案第6号 議案第7号 議案第8号 議案第9号</p>	<p>議案第10号</p>
<p>議案第11号 議案第12号 議案第13号 議案第14号</p>	<p>議案第15号</p>
<p>議案第16号 議案第17号 議案第18号 議案第19号</p>	<p>議案第20号</p>
<p>議案第21号 議案第22号 議案第23号 議案第24号</p>	<p>議案第25号</p>
<p>議案第26号 議案第27号 議案第28号 議案第29号</p>	<p>議案第30号</p>
<p>議案第31号 議案第32号 議案第33号 議案第34号</p>	<p>議案第35号</p>

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）
新産業の森北部地区地区計画

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画新産業の森北部地区地区計画を次のように決定する。

名 称	新産業の森北部地区地区計画	
位 置	藤沢市葛原字観音道、字昭和台、字芝地、字久保地及び字大六天地内	
面 積	約16.9ha	
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3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>
	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、土地区画整理事業により整備を行う。</p> <p>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、建築物の建ぺい率の最高限度、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>

地区施設の配置及び規模	区画道路	区画道路1号 幅員 18m 延長 約 106m 区画道路2号 幅員 12m~20m 延長 約 213m 区画道路3号 幅員 12m 延長 約 306m 区画道路4号 幅員 12m 延長 約 92m 区画道路5号 幅員 9m 延長 約 172m																		
	歩行者用道路	幅員 3m 延長 約 127m																		
	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 5,930 m ²																		
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																		
	面積	約 7.4 ha 約 7.7 ha 約 1.8 ha																		
地区整備計画	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。																		
		<table border="1"> <tr> <td>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。）</td> <td>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。）</td> <td>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。）</td> </tr> <tr> <td>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（ぬ）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。）</td> <td>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（ぬ）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。）</td> <td>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（ぬ）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。）</td> </tr> <tr> <td>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</td> <td>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。</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>4 前各号の建築物に附属するもの</td> <td>4 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る。）</td> <td>4 前各号の建築物に附属するもの</td> </tr> <tr> <td></td> <td>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</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>6 前各号の建築物に附属するもの</td> <td></td> </tr> </table>	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。）	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。）	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。）	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（ぬ）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。）	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（ぬ）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。）	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（ぬ）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。）	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	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。	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	4 前各号の建築物に附属するもの	4 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る。）	4 前各号の建築物に附属するもの		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			6 前各号の建築物に附属するもの	
		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。）	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。）	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。）																
		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（ぬ）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。）	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（ぬ）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。）	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（ぬ）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。）																
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	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。	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																		
4 前各号の建築物に附属するもの	4 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る。）	4 前各号の建築物に附属するもの																		
	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																			
	6 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15																			
建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5																			
建築物の敷地面積の最低限度	5,000 m ²	2,000 m ²																		
	ただし、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。																			

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	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で適合していないものについては、この限りでない。	1 建築物の高さは、地盤面から 15m を超えてはならない。 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。 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。
建築物の緑化率の最低限度	10 分の 3	10 分の 2.5
	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。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定しない。	
建築物の形態又は意匠の制限	1 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。 2 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。	
かき又はさくの構造の制限	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。	

「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

新産業の森北部地区 地区計画の決定

本地区は、本市西北部地域に存し、中央部を通過する広域的な幹線道路である都市計画道路藤沢厚木線（幅員 25m）が既に整備されていることや、隣接する綾瀬市において、計画中の東名高速道路（仮称）綾瀬インターチェンジから約 4 キロメートルに位置していることなど、工業地としての適地です。

本地区の上位計画の位置づけとしては、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「葛原地区（約 23ha）は工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としております。

また、「藤沢市都市マスタープラン」では、西北部地域において「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざしており、そのうち本地区は「（仮）綾瀬インターチェンジの整備を見据え、産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成をめざす。」としています。

本地区は、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目標とし、土地区画整理事業（組合施行）による市街地整備の見通しが明らかとなったことから市街化区域へ編入する地区です。

これらを踏まえ、まちづくりのコンセプトである「豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる持続可能な新たな産業拠点の創出」をめざし、都市計画道路藤沢厚木線沿道にシンボリックな景観緑地帯を、隣接する綾瀬市側の住宅市街地への環境配慮として緩衝緑地帯を配置するほか、周辺地域の環境を悪化させる恐れのある工場等は建築してはならないこととするなど、環境配慮型の新たな産業拠点として計画的な整備をはかるため、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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、緑化率の最低限度、かき又はさくの構造の制限等を内容とする地区計画を都市計画決定するものです。

経 緯 書

新産業の森北部地区地区計画

平成 24 年 5 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
～6 月 11 日

平成 24 年 5 月 28 日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見
～6 月 18 日 書の受付

平成 24 年 6 月 14 日 都市計画説明会開催（藤沢市内）
場所：御所見市民センター 参加人数：8 名

平成 24 年 6 月 15 日 都市計画説明会開催（綾瀬市落合地区）
場所：綾瀬市落合自治会館 参加人数：16 名

都市計画を定める土地の区域

追加する部分 藤沢市葛原字観音道、字昭和台、字芝地、字久保地
及び字大六天地内

削除する部分 な し

変更する部分 な し