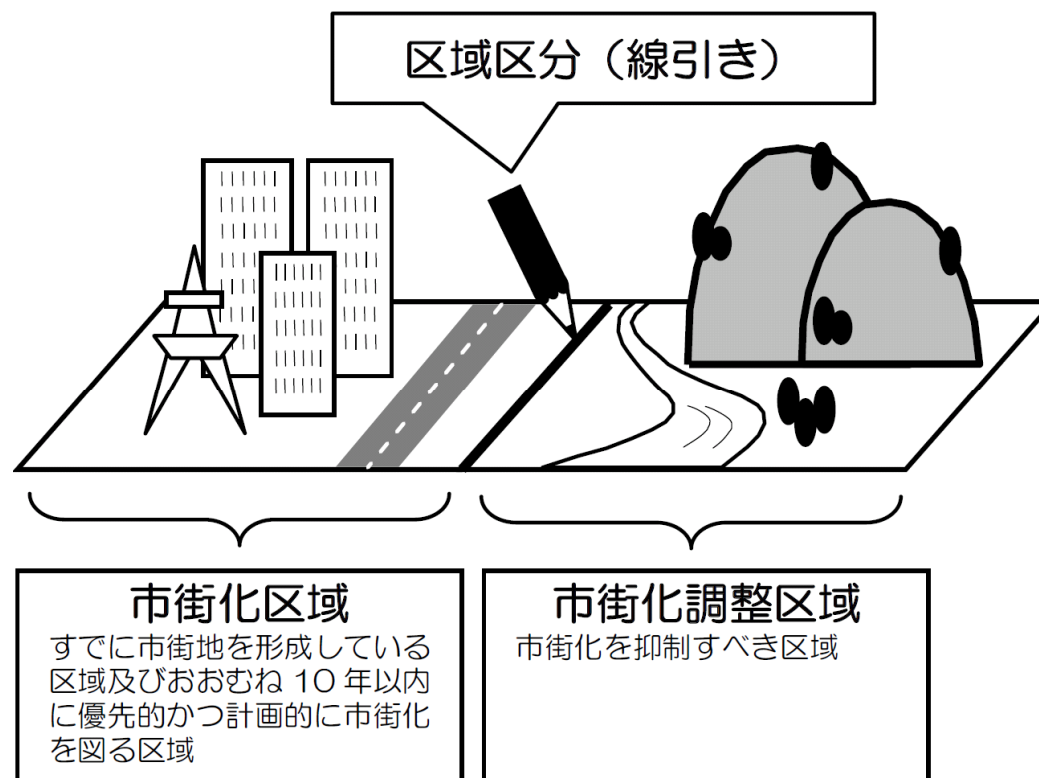


- 
- 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更  
議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更  
議第3号 藤沢都市計画都市再開発の方針の変更  
議第4号 藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更  
議第5号 藤沢都市計画用途地域の変更  
議第6号 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更  
議第7号 藤沢都市計画下水道の変更（第9号公共下水道）  
議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（文化の森地区地区計画）  
（変更後の名称：健康と文化の森地区地区計画）
-

## 線引き見直しについて

概ね10年後の将来人口予測のもと、都市計画区域について都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などを都市計画に定めるとともに、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもの



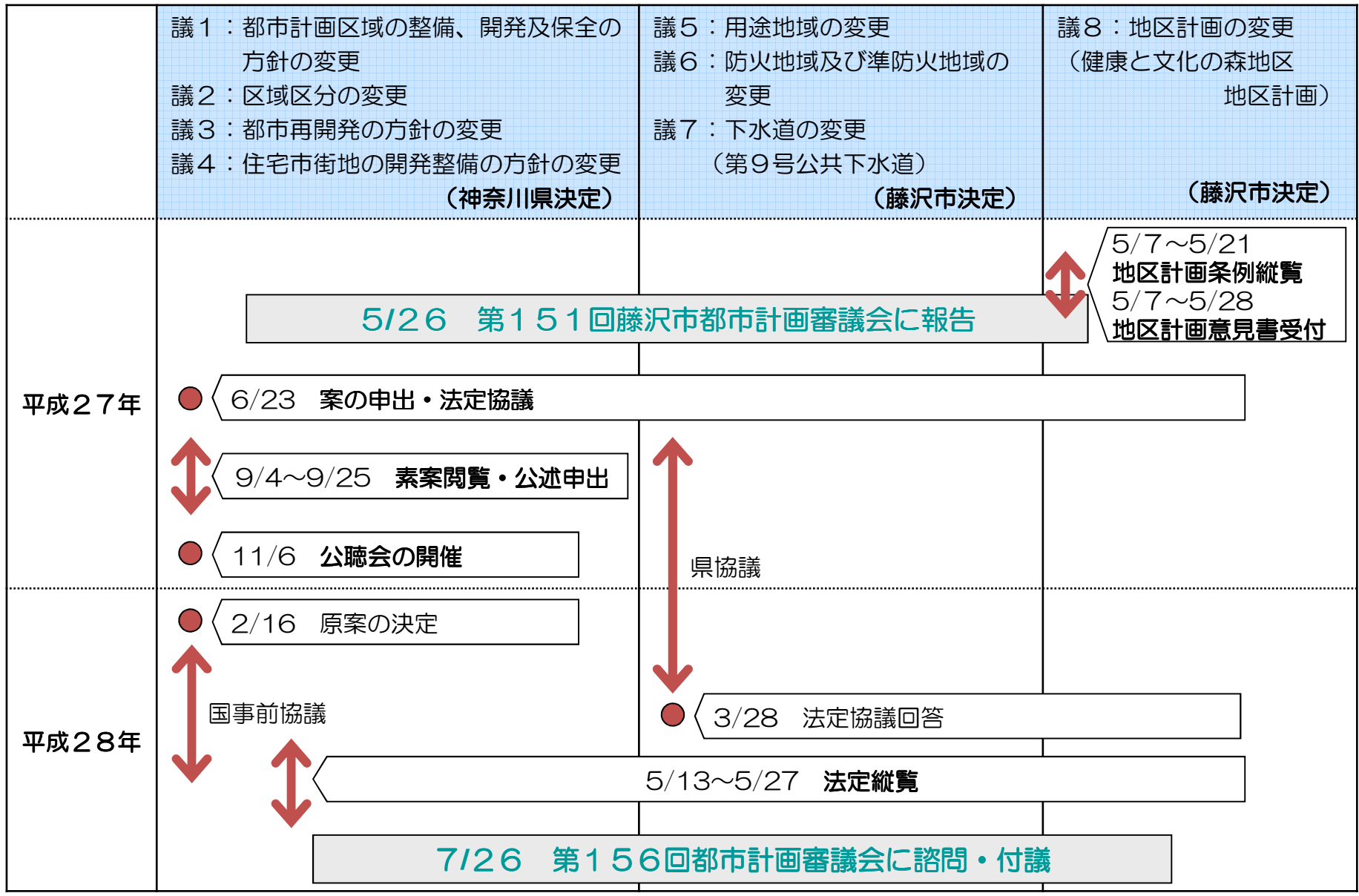
## 本日審議いただく案件

- 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
- 議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更
- 議第3号 藤沢都市計画都市再開発の方針
- 議第4号 藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針
- 議第5号 藤沢都市計画用途地域の変更
- 議第6号 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更
- 議第7号 藤沢都市計画下水道の変更（第9号公共下水道）
- 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（文化の森地区地区計画）  
（変更後の名称：健康と文化の森地区地区計画）

● 神奈川県決定

● 藤沢市決定

# これまでの手続き



## 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 『都市計画区域マスタープラン』とは

都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきもの



具体の都市計画は都市計画区域マスタープラン  
に即したものでなければならない

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

## 都市計画区域マスタープランの法的位置づけ

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 『都市計画区域マスタープラン』

(都市計画法第6条の2)

- 都市計画区域ごとに県が定め、広域的な見地から都市計画の総合性及び一体性を確保するための基本的な方針

即する



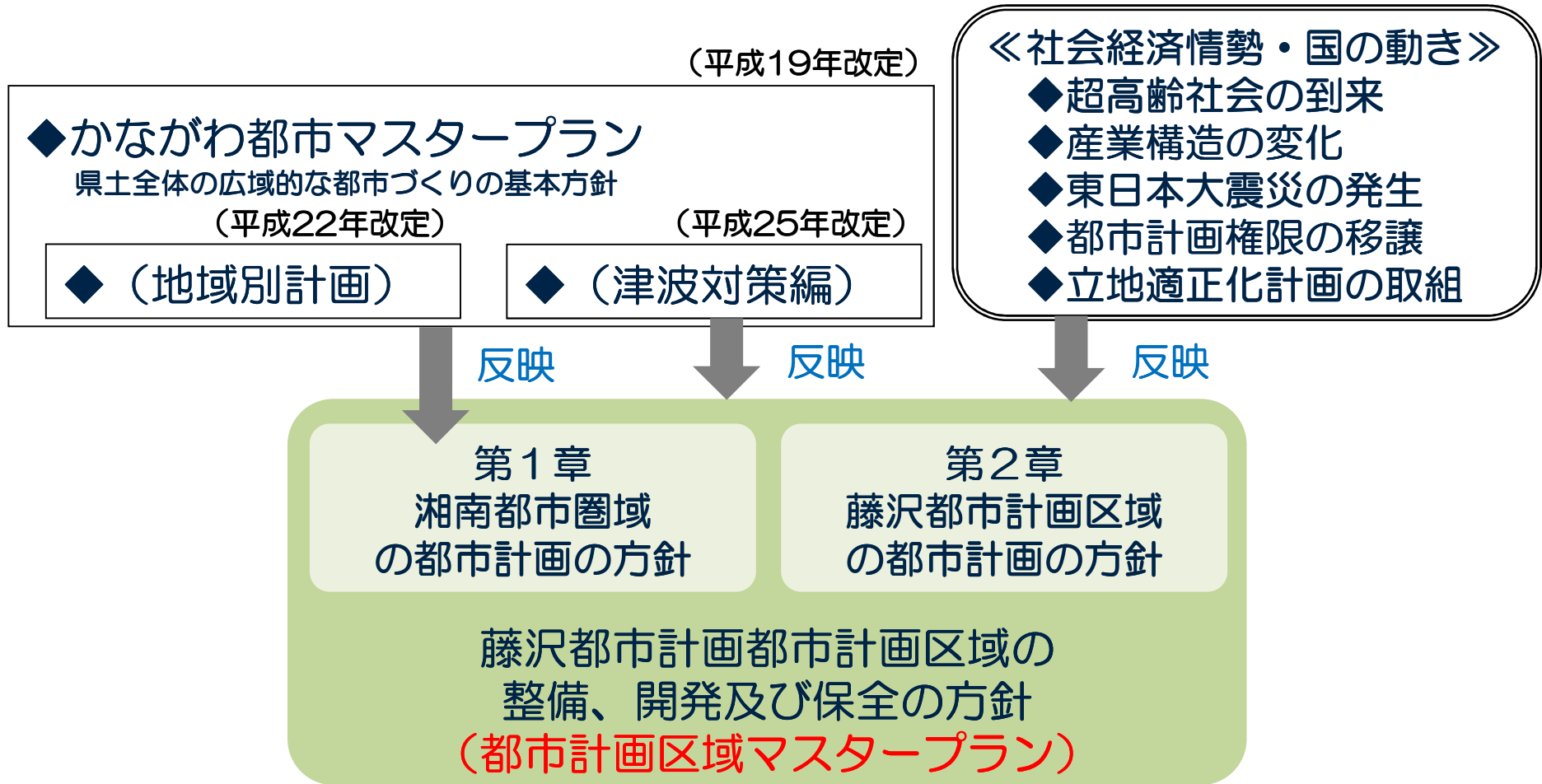
### 市町村の都市計画に関する基本的な方針 『都市マスタープラン』

(都市計画法第18条の2)

- 住民に最も身近な市が定める都市計画の方針
- 市町村マスタープランともいわれる

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

## 都市計画区域マスタープランの構成



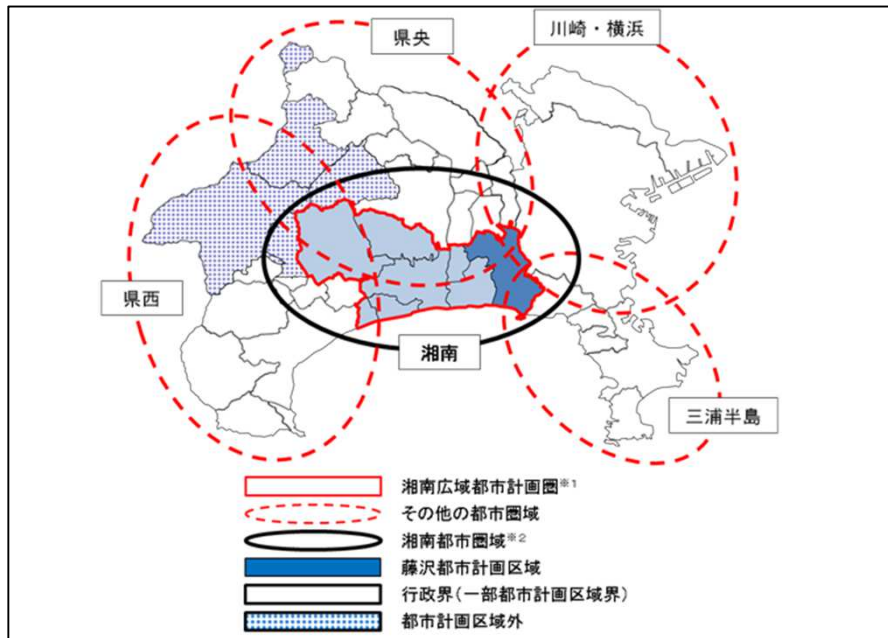
# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-35~

## 第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

### 1 県全域における基本方針

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市かながわ」



### 2 湘南都市圏域における基本方針

「山なみをのぞみ、海と川が出会い、歴史を生かし文化を創造する都市づくり」





# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-42~

## 藤沢都市計画区域の都市計画の方針の構成

### 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

#### 1 都市計画区域における都市計画の目標

#### 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

#### 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

#### 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-42~

## 1 都市計画区域における都市計画の目標

### 主な変更点

#### (2) 都市計画区域の都市づくりの目標

- ・都市マスタープランと整合を図るため変更

5つの基本目標 → 6つの基本方針

- ① 13地区別まちづくり
- ② 活力を生み出す都市づくり
- ③ 低炭素社会構築にむけた都市づくり
- ④ 災害に強く安全な都市づくり
- ⑤ 美しさに満ちた都市づくり
- ⑥ 広域的に連携するネットワークづくり

#### (3) 地域毎の市街地像

- ・都市マスタープランと整合を図るため変更
- ・新市街地ゾーンを保留区域として予定している地域に変更

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-45~

## 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

### 主な変更点

#### (2) 区域区分の方針

##### ア 人口の推計

- ・神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会における地域政策圏別の推計人口などから推計したものに変更

区分	年次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口		約410千人	おおむね423千人
市街化区域内人口		約389千人	おおむね402千人

##### イ 産業の規模

- ・卸小売販売額については、商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計したものに変更

区分	年次	平成22年	平成37年
生産規模	工業出荷額	10,709億円	11,266億円
	卸小売販売額	おおむね7,254億円	おおむね7,407億円
就業構造	第一次産業	2.0千人(1.1%)	おおむね1.8千人(1.0%)
	第二次産業	42.8千人(24.0%)	おおむね34.8千人(19.7%)
	第三次産業	おおむね133.3千人(74.9%)	おおむね140.4千人(79.3%)

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-47~

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

### 主な変更点

#### ア 商業・業務地

- ・ 藤沢駅周辺地区においては、にぎわい創出のため、ふさわしい用途の利便の増進等の充実を図ることや、建物の機能更新の際には、機能集積や一体的な都市空間の誘導を図ることを追加
- ・ 健康と文化の森地区や（仮称）村岡新駅周辺地区を、新たな拠点として追加

#### イ 工業・流通業務地

- ・ 新産業の森地区を、産業交流を導く新たな産業の拠点として追加

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-52~

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

交通施設

主な変更点

- 交通需要マネジメントの導入やマルチモーダルを促進し、環境に優しい交通基盤・交通手段の充実を図ることを追加
- 地域特性に応じた移動しやすい交通まちづくり及び災害に強い交通まちづくりを追加

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-55~

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

### 下水道

#### 主な変更点

- ・既存の施設における維持管理による長寿命化を図ることや老朽化した施設についての改築等により機能更新を図ることを追加

### 河川

#### 主な変更点

- ・自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した人と自然に優しい河川づくりの推進を図ることを追加
- ・特定都市河川流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努めることを追加

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-57

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

その他の都市施設

主な変更点

- ・既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進め、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図ることを追加
- ・ごみ処理施設等以外の都市施設（卸売市場・汚物処理場等）を追加



# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-58

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

### 主な変更点

- ・ 主要な事業の時点修正

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-59~

## 3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地開発事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

### 主な変更点

- ・ 長期未着手の公園・緑地についての見直しを進め、公園・緑地の整備に努めることを追加
- ・ 藤沢市緑の基本計画との整合を図るため変更

# 議第1号 藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

議案書1-64~

## 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

### 主な変更点

- 高齢者・障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することができる、災害に強い都市づくりをめざすこととし、災害危険を軽減する都市空間の創造を図ること、災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造を図ること、安全で快適な都市環境の創造を図ることを追加
- 都市防災のための施策の概要を、火災対策など災害ごとに定めるため変更

## 議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更

### 区域区分とは

都市計画区域において、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。この区分を区域区分という。



随時編入・即時編入・事務的線引き見直し

## 議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更

### 随時編入とは

- 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を設定し、計画的な市街地整備が確実にになった時点で随時、市街化区域へ編入しようとするもの
- 保留区域として2か所設定
- 次回の見直しまでに市街化区域編入を行うことができない場合、市街化区域への編入は困難

### 即時編入とは

- 開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が整備されており、すでに市街地が形成されている区域を、保留区域を設定せず、市街化区域へ編入するもの



健康と文化の森地区の一部について、即時編入により市街化区域とする

# 議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更

図面集2-1

## 区域区分変更箇所

事務的線引き見直し

即時編入

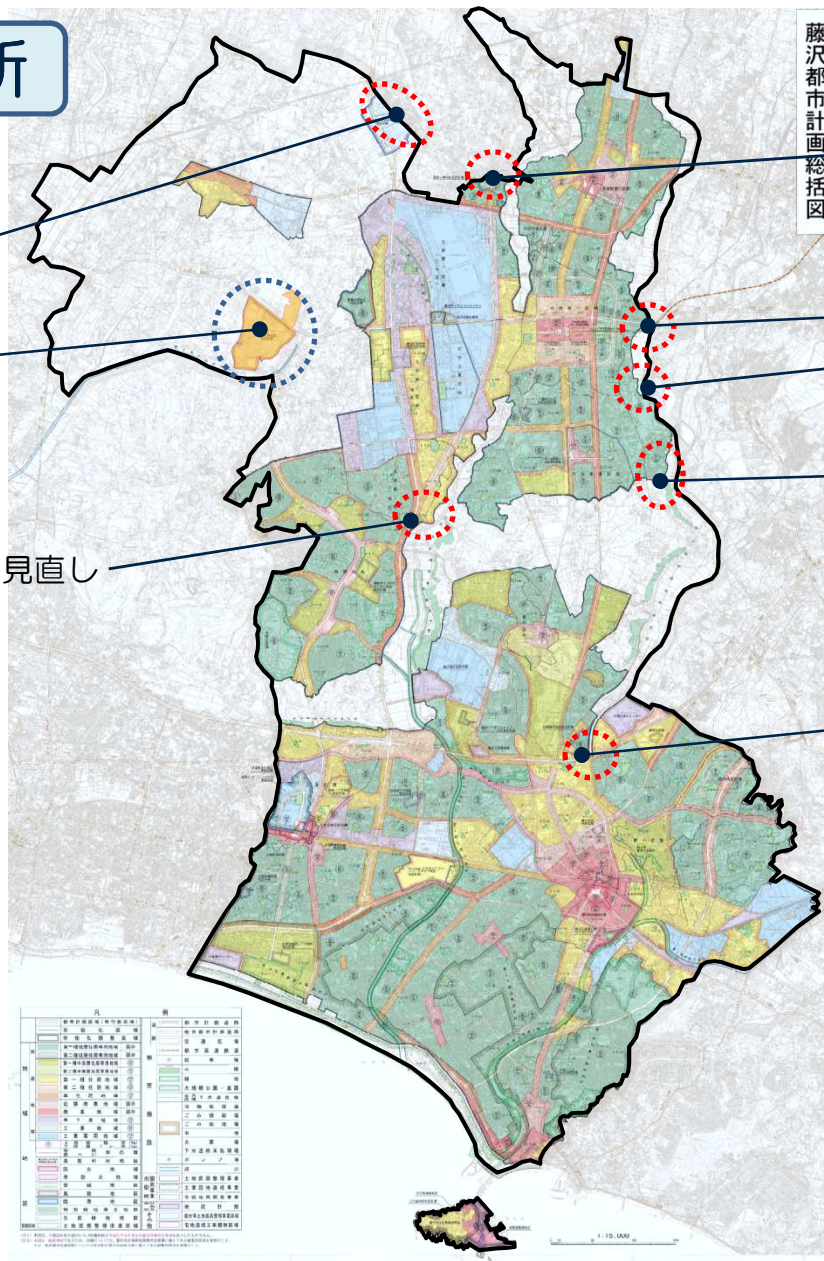
事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

事務的線引き見直し  
事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

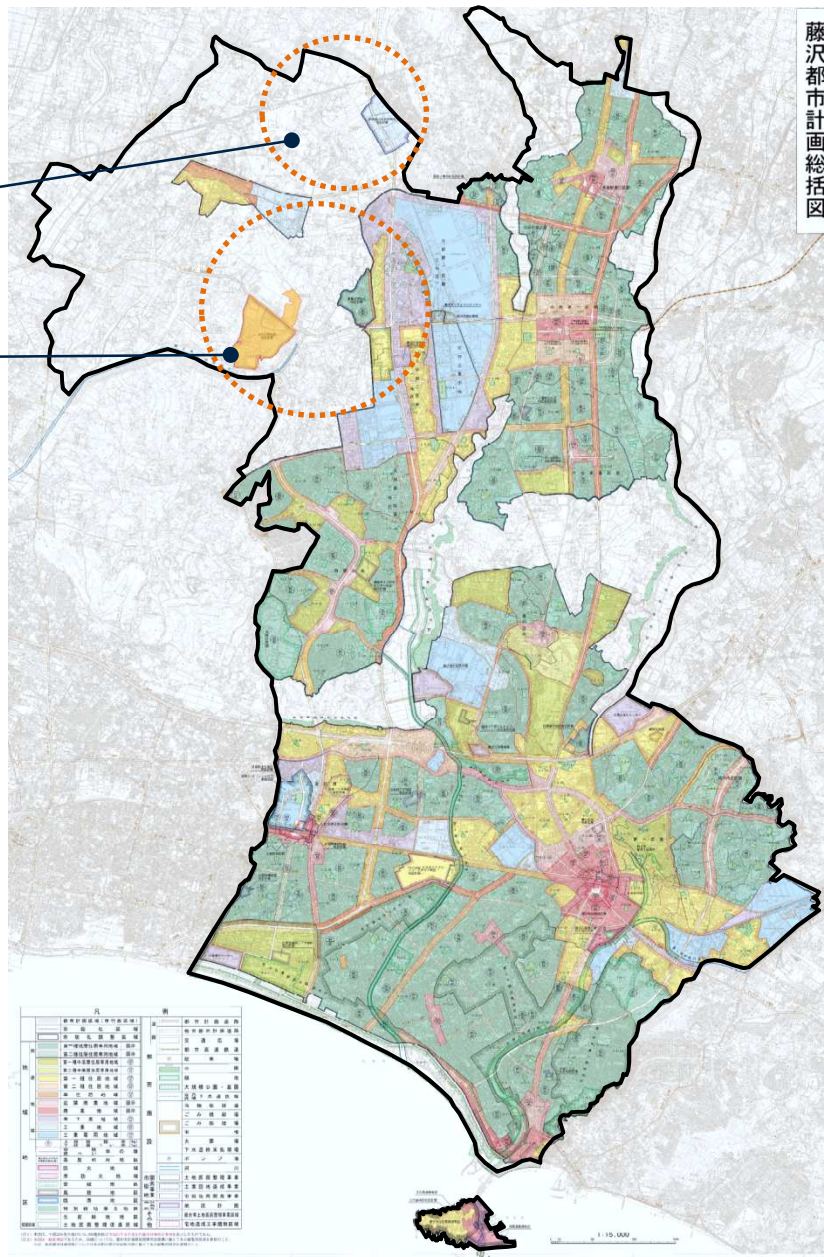


# 議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更

## 保留区域箇所

新産業の森地区

健康と文化の森地区



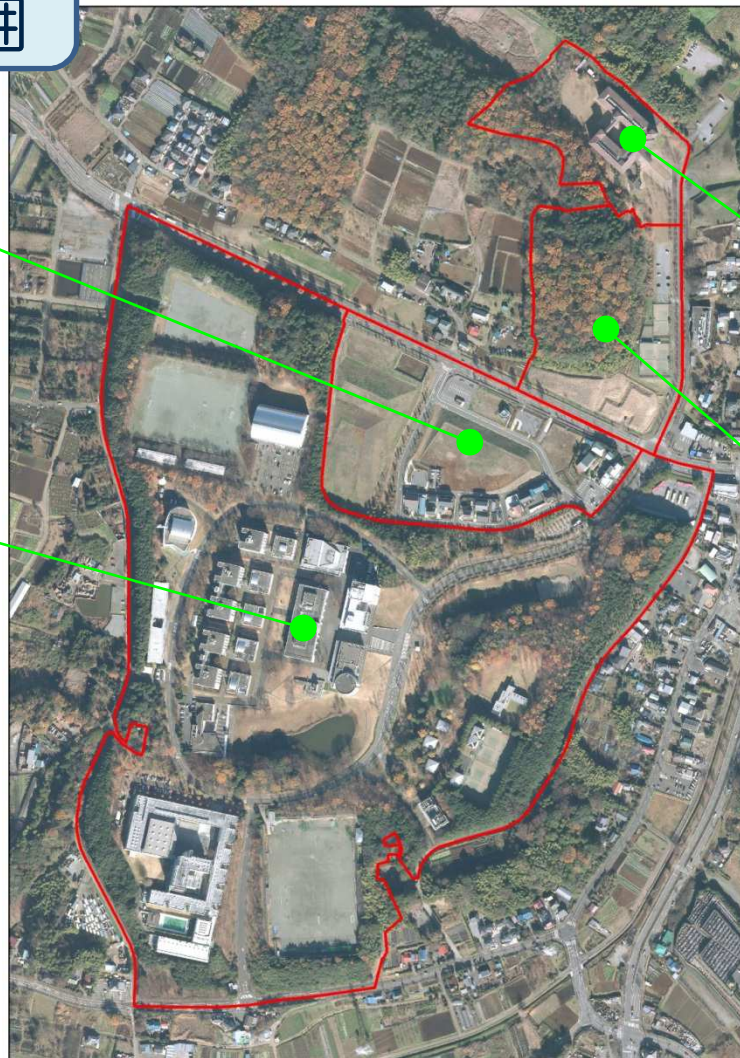
# 議第2号 藤沢都市計画区域区分の変更

図面集2-2

## 市街化区域編入 (即時編入) 範囲

遠藤打越地区  
(土地区画整理事業)

学校法人慶応義塾大学  
湘南藤沢キャンパス地区  
(開発行為)



学校法人慶応義塾大学  
看護医療学部  
(開発行為)

湘南藤沢記念病院  
(開発行為)



## 議第3号 藤沢都市計画都市再開発の方針の変更

### 藤沢都市計画都市再開発の方針とは

市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた方針

#### 1号市街地

都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地

#### 2項地区

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

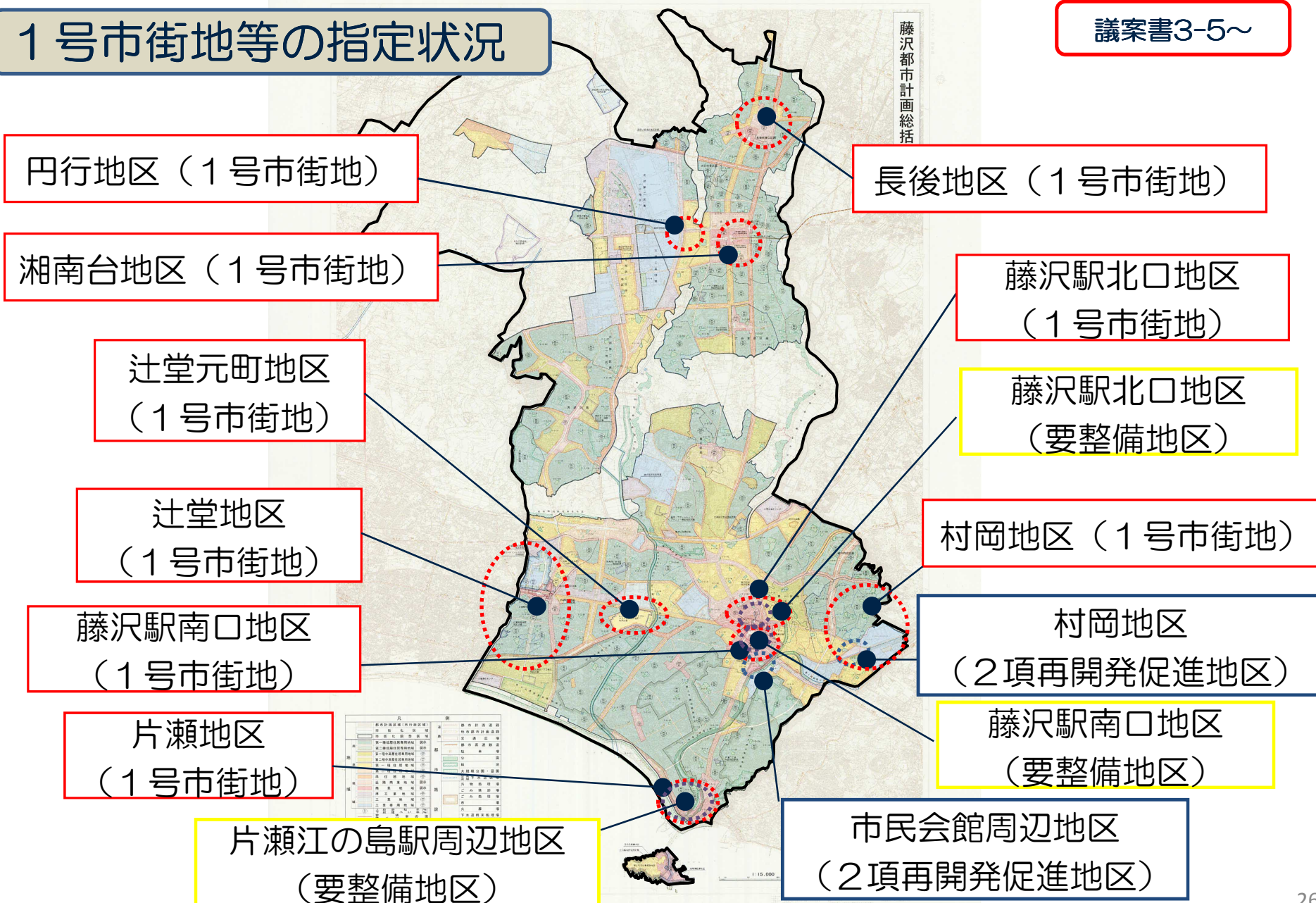
#### 要整備地区

1号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区

# 議第3号 藤沢都市計画都市再開発の方針の変更

## 1号市街地等の指定状況

議案書3-5~



## 議第4号 藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

### 住宅市街地の開発整備の方針とは

良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的な方針

### 重点地区の整備又は開発の計画の概要とは

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の位置や面積等を示したもの

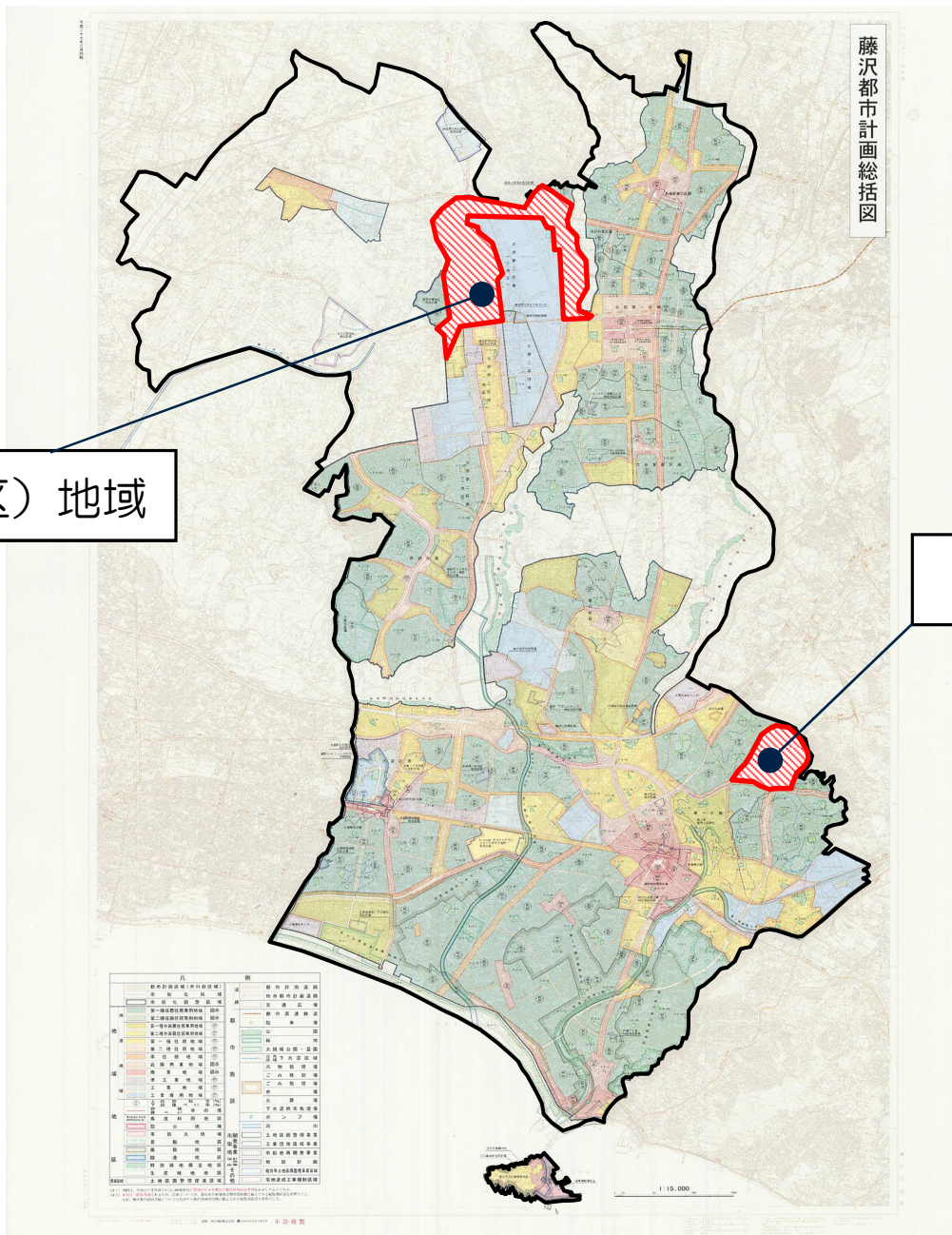
# 議第4号 藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

重点地区

議案書4-5

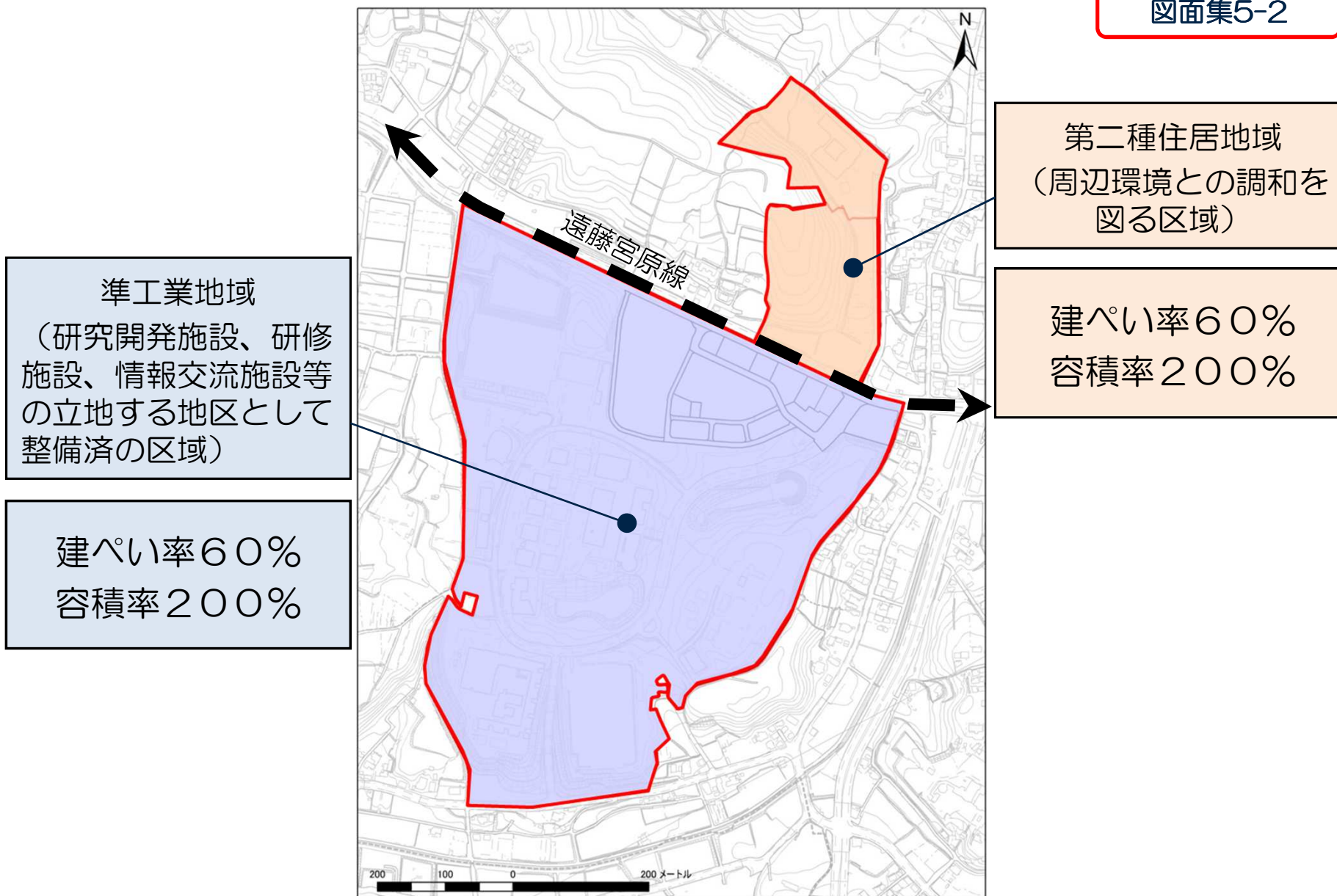
北部第二（三地区）地域

柄沢特定地域



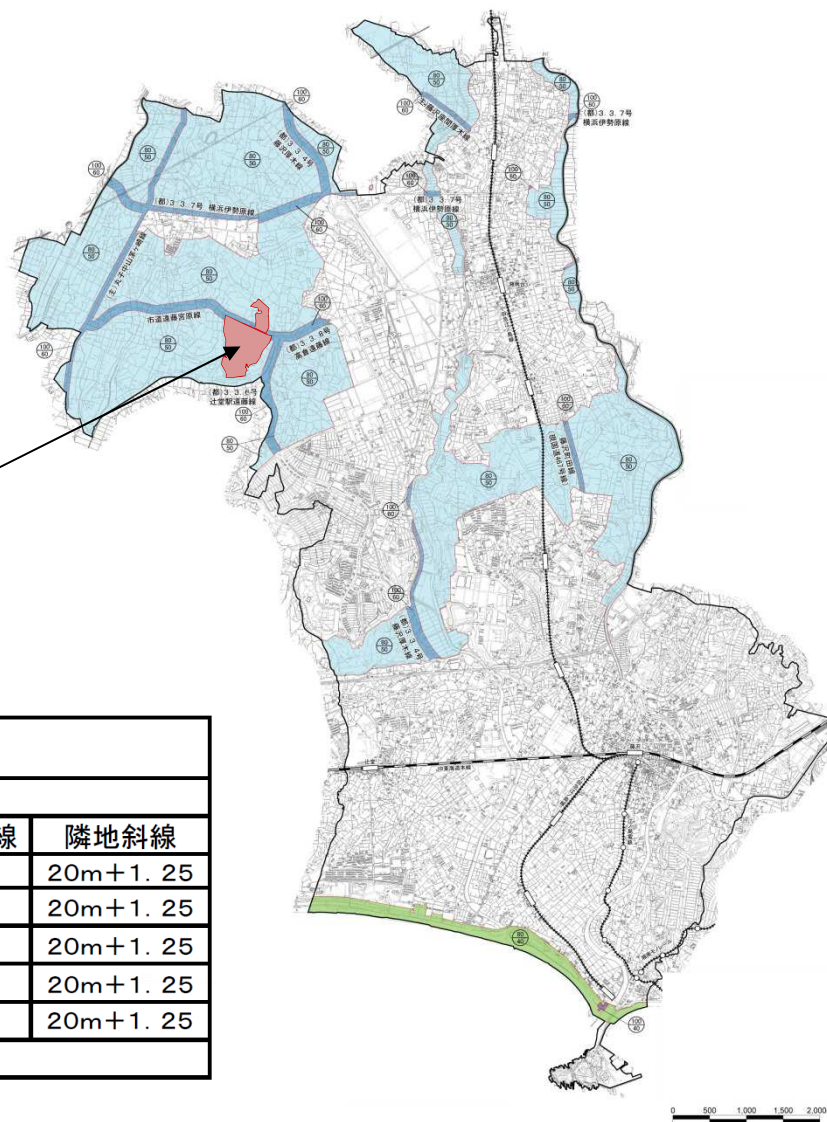
# 議第5号 藤沢都市計画用途地域の変更

図面集5-2



# 議第5号 藤沢都市計画用途地域の変更

## 市街化調整区域における建築形態制限の変更



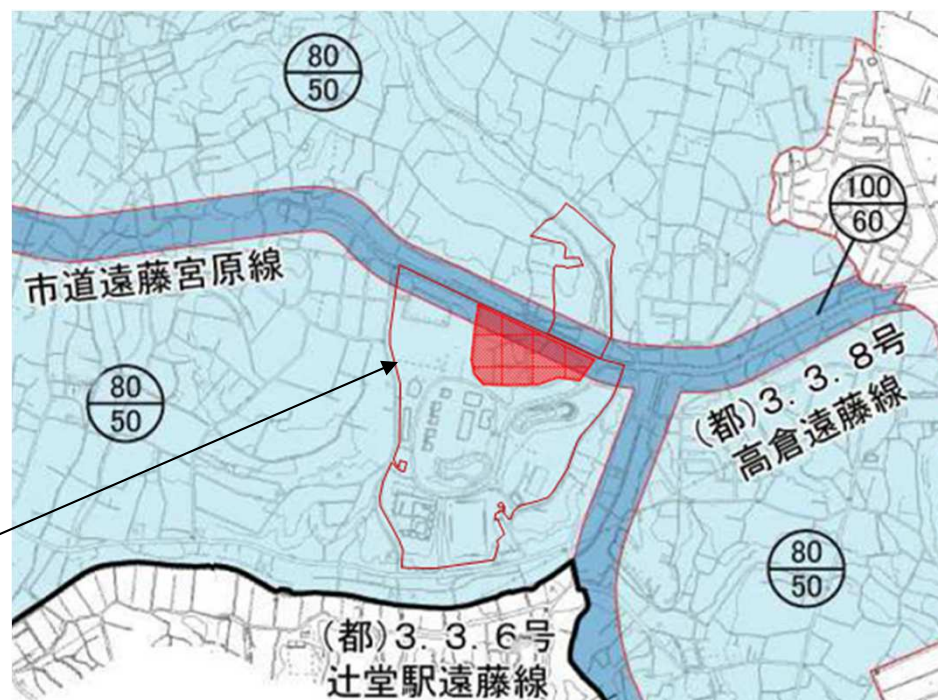
市街化区域の編入に伴い  
一部廃止する区域

凡例					
指 定 区 域					
表示	区域	建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
	A地区	50	80	1.25	20m+1.25
	B地区	40	100	1.25	20m+1.25
	C地区	40	80	1.25	20m+1.25
	D地区	60	100	1.25	20m+1.25
	E、F地区	60	200	1.25	20m+1.25
	市町境界線				

0 500 1,000 1,500 2,000m

# 議第5号 藤沢都市計画用途地域の変更

## 市街化調整区域における建築形態制限の変更

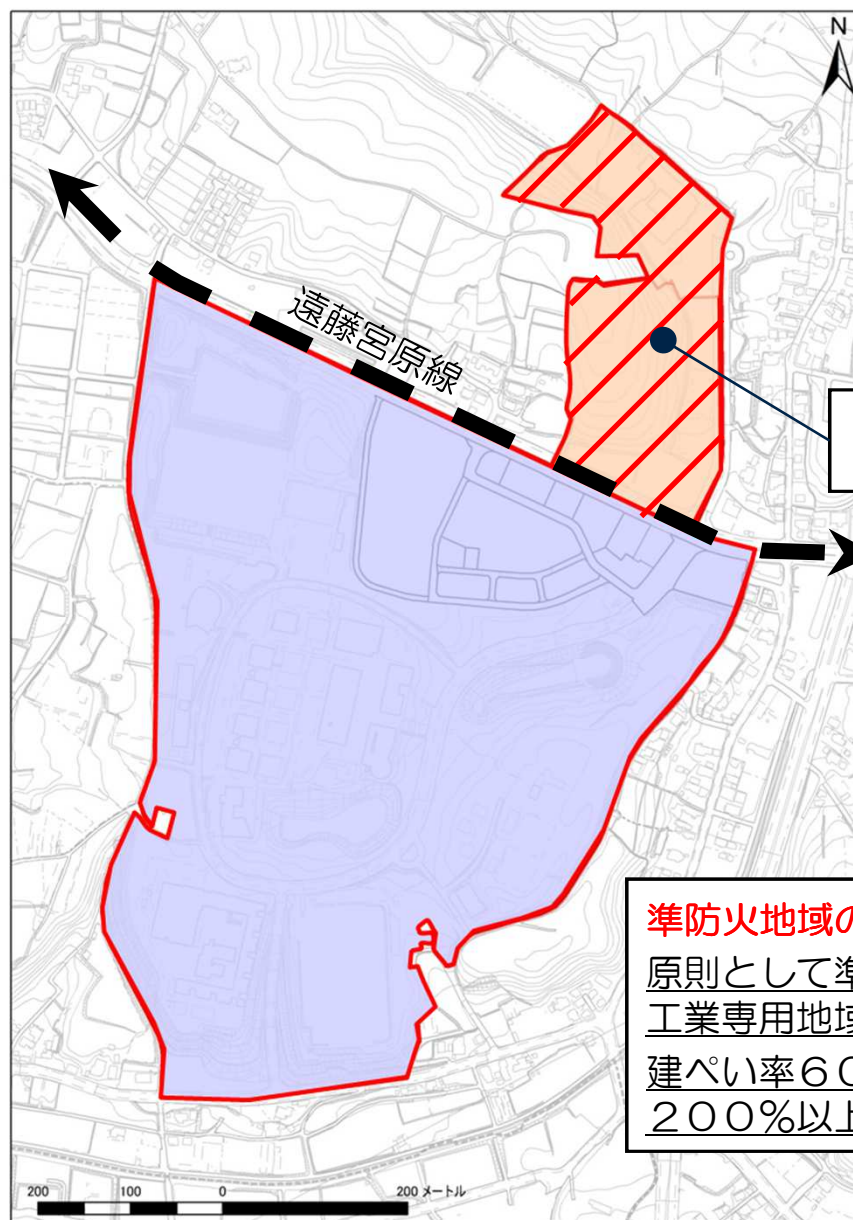


市街化区域の編入に伴い  
一部廃止する区域

凡例					
指 定 区 域					
表示	区域	建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
	A地区	50	80	1.25	20m+1.25
	D地区	60	100	1.25	20m+1.25
	E、F地区	60	200	1.25	20m+1.25
	市町境界線				

# 議第6号 藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更

図面集6-2



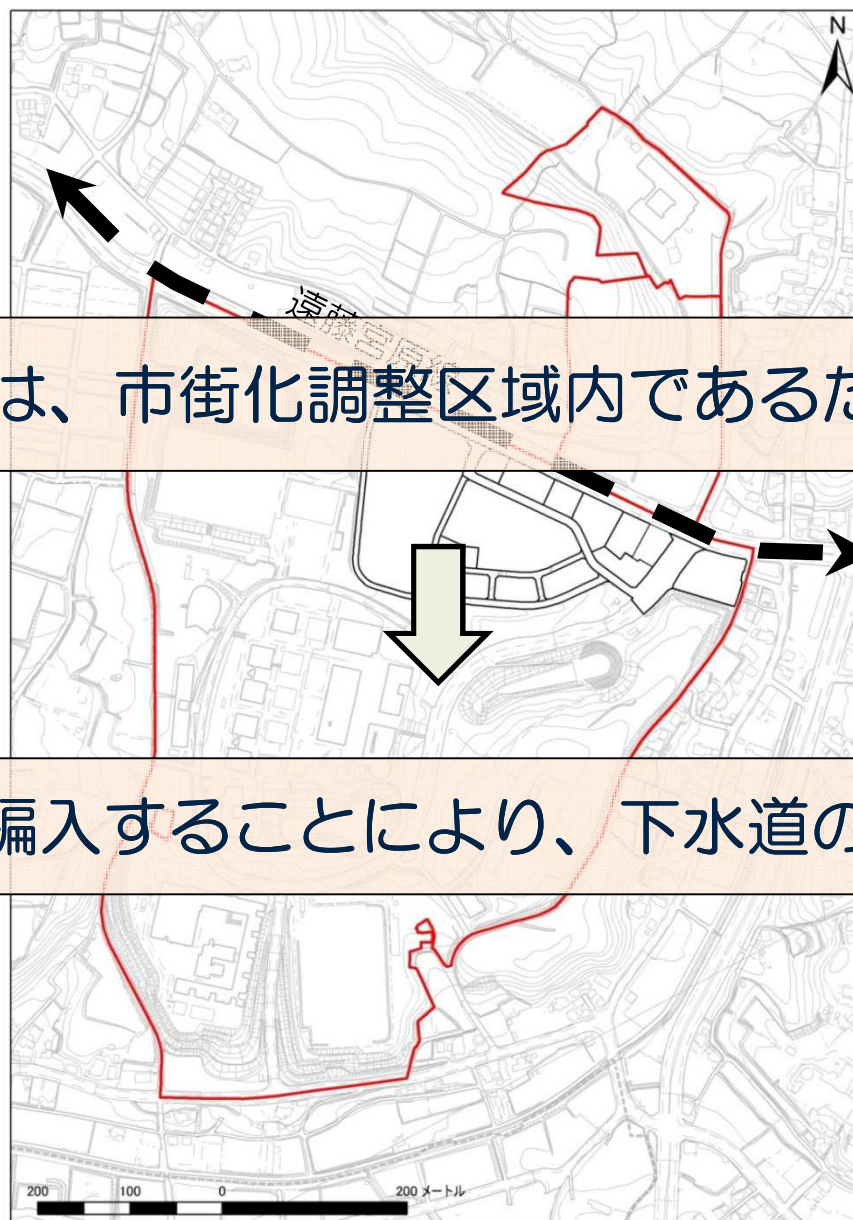
準防火地域の指定

## 準防火地域の指定基準

原則として準工業地域、工業地域及び工業専用地域を除く区域のうち、  
建ぺい率60%以上で、かつ、容積率200%以上の区域



## 議第7号 藤沢都市計画下水道の変更（第9号下水道）



即時編入の範囲は、市街化調整区域内であるため、流域下水道

市街化区域へ編入することにより、下水道の位置づけが変更

# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

図面集8-2

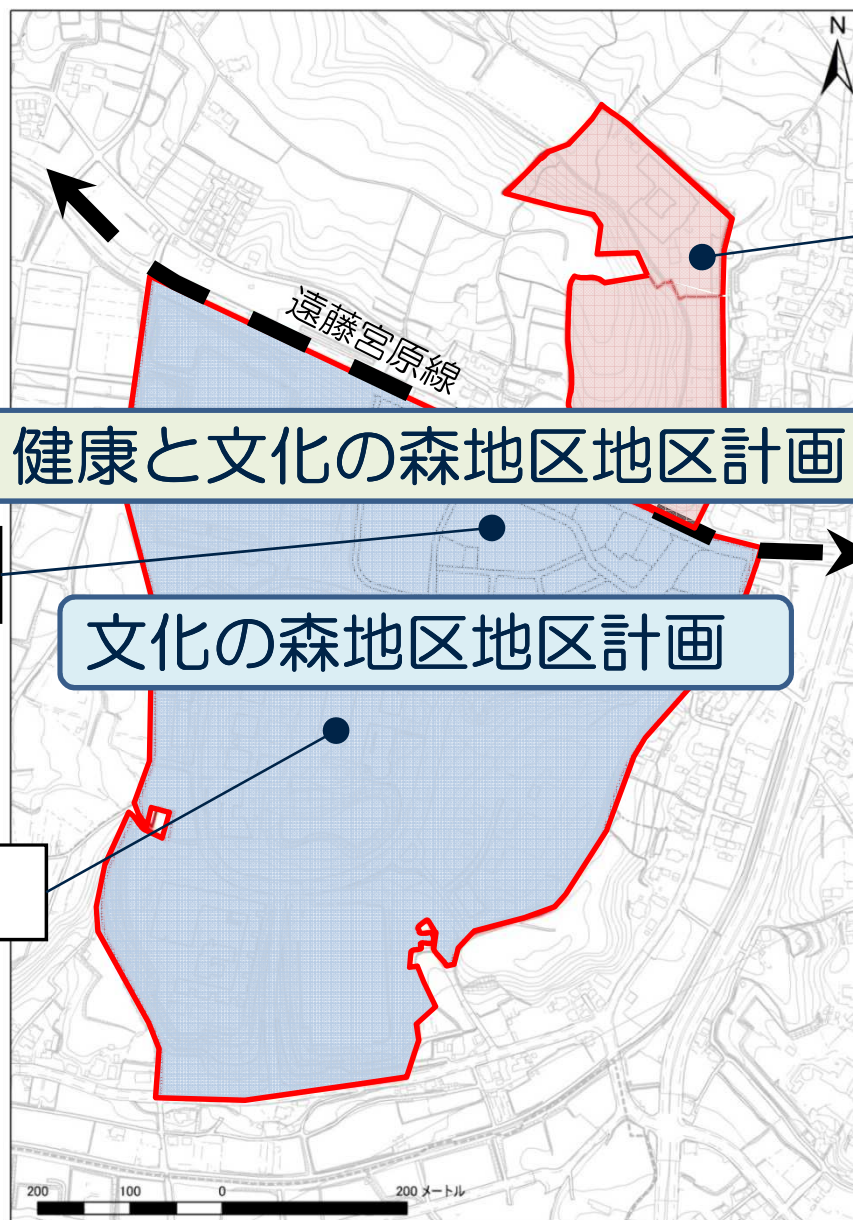
新たに地区計画に加える地区

健康と文化の森地区地区計画

遠藤打越地区

文化の森地区地区計画

慶応義塾大学



# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

図面集8-2

## 健康と文化の森地区 地区計画の構成

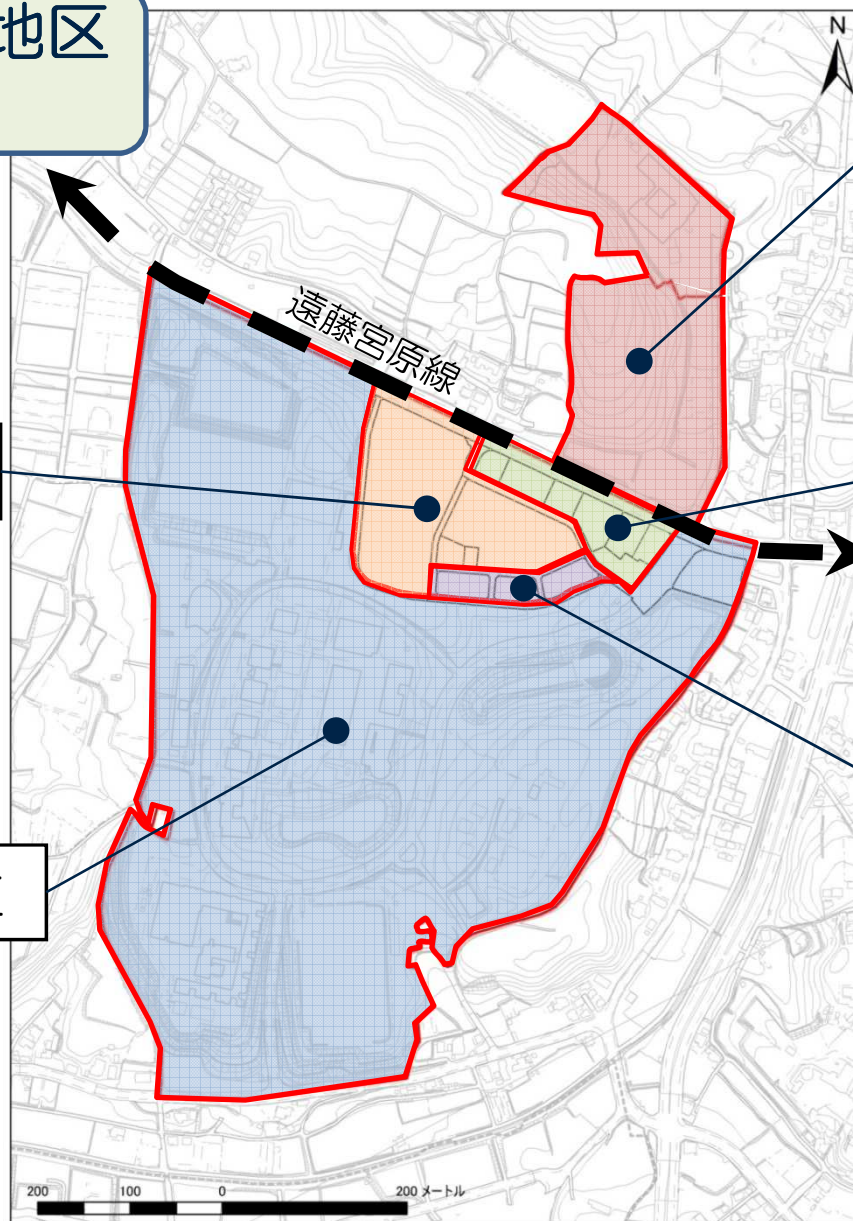
大学関連施設地区

大学キャンパス地区

医療関連施設地区

地域交流・  
サービス施設地区

居住施設地区



# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

## 建築物等に関する事項

議案書8-9~

### 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る。）
- (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る。）
- (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に限る。）
- (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）

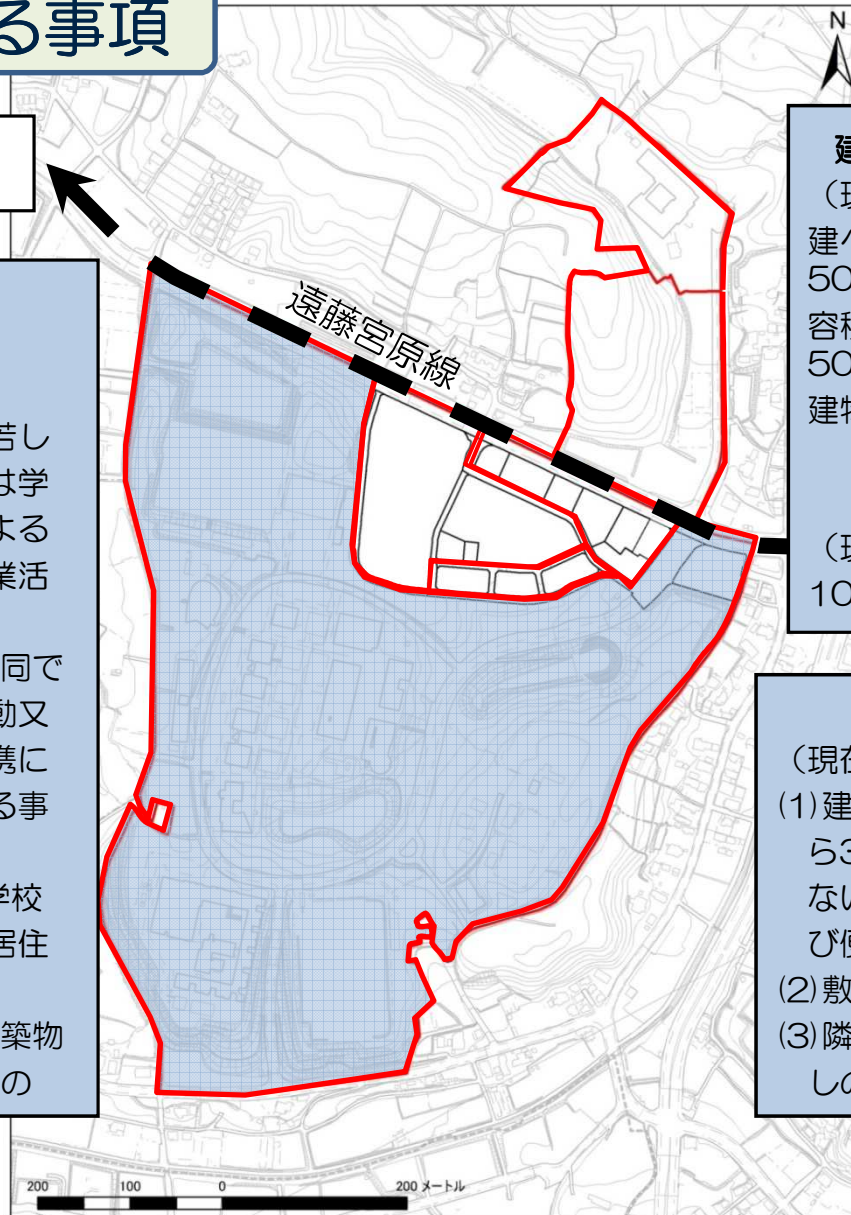
建ぺい率50%（遠藤宮原線から50m以内の区域については60%）  
容積率 80%（遠藤宮原線から50m以内の区域については100%）  
建物の高さの最高限度25m

#### 敷地面積の最低限度

（現在の規制と同じ）  
1000㎡以上

#### その他の規制

- （現在の規制と同じ）
- (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のできない。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。
  - (2) 敷地内に50%以上の緑化が必要。
  - (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る。



# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

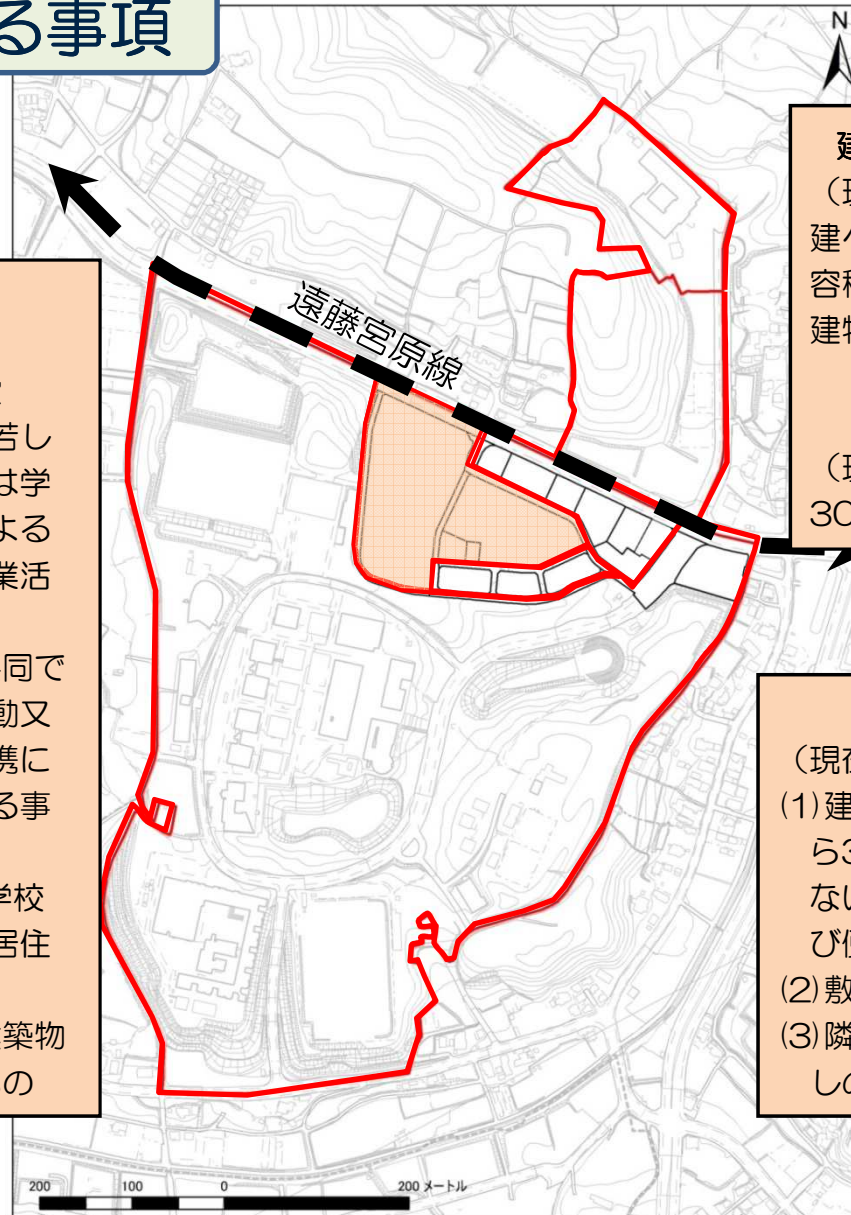
## 建築物等に関する事項

議案書8-9~

### 大学関連施設地区

#### 建てることができる建物

- (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る。)
- (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る。)
- (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に限る。)
- (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



建てることができる建物の大きさ  
(現在の規制と同じ)  
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)  
300㎡以上

#### その他の規制

- (現在の規制と同じ)
- (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ができない。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。
  - (2) 敷地内に30%以上の緑化が必要。
  - (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る。

# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

## 建築物等に関する事項

議案書8-9~

### 居住施設地区

#### 建てることができる建物

##### (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に限る。）

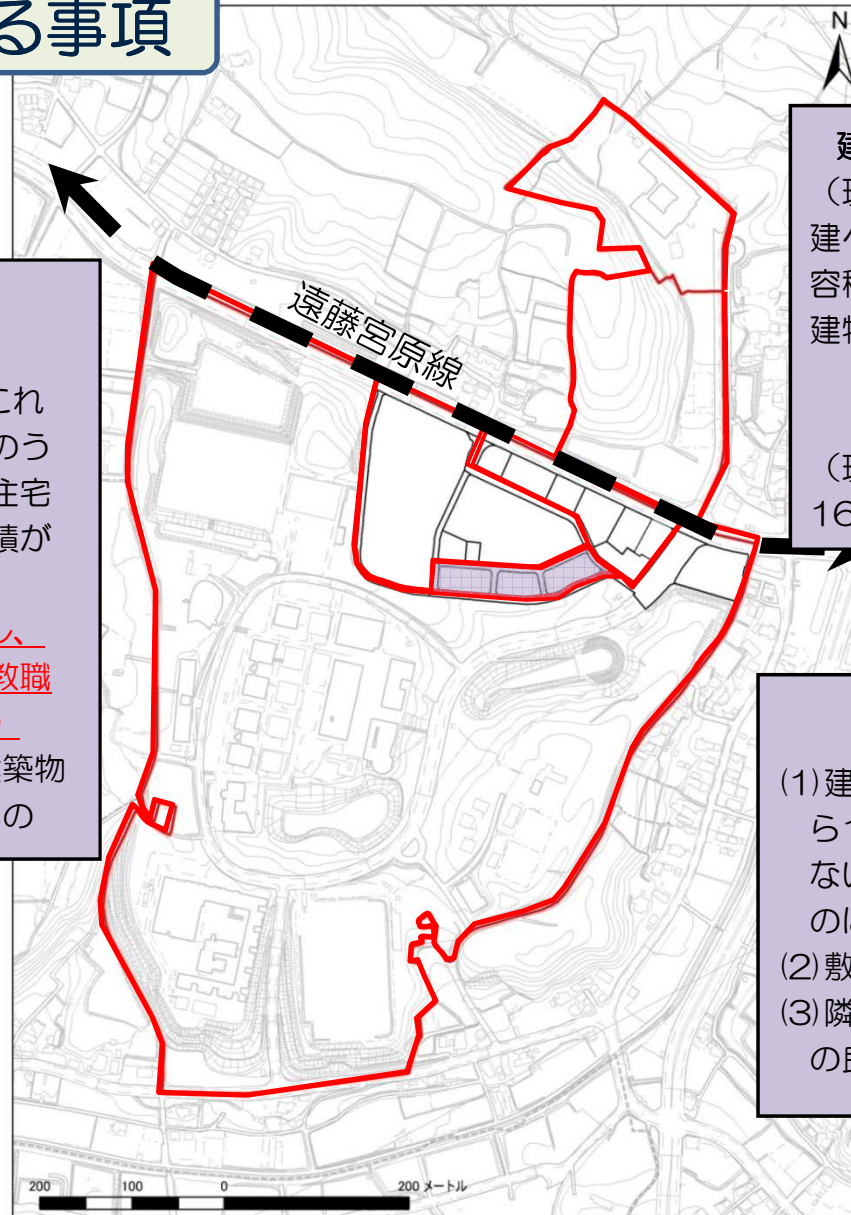
(4) 派出所などの公益上必要な建築物  
(5) 前各号の建築物に附属するもの

建てることができる建物の大きさ  
（現在の規制と同じ）  
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）  
165㎡以上

#### その他の規制

- (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ができない。ただし、物置など小規模なものについてはこの限りでない。
- (2) 敷地内に10%以上の緑化が必要。
- (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。



# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

## 建築物等に関する事項

議案書8-9~

### 地域交流・サービス施設地区

#### 建てることのできる建物

- (1)住宅
- (2)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に限る。）
- (3)学校
- (4)店舗、飲食店等
- (5)事務所
- (6)食品製造・加工工場
- (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）  
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

原則として300㎡以上（ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りではない。）

#### その他の規制

- (1)建物は遠藤宮原線からは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のできない。ただし、物置など小規模なものについてはこの限りでない。
- (2)敷地内に15%以上の緑化が必要。
- (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。



# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

## 建築物等に関する事項

議案書8-9~

### 医療関連施設地区

#### 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

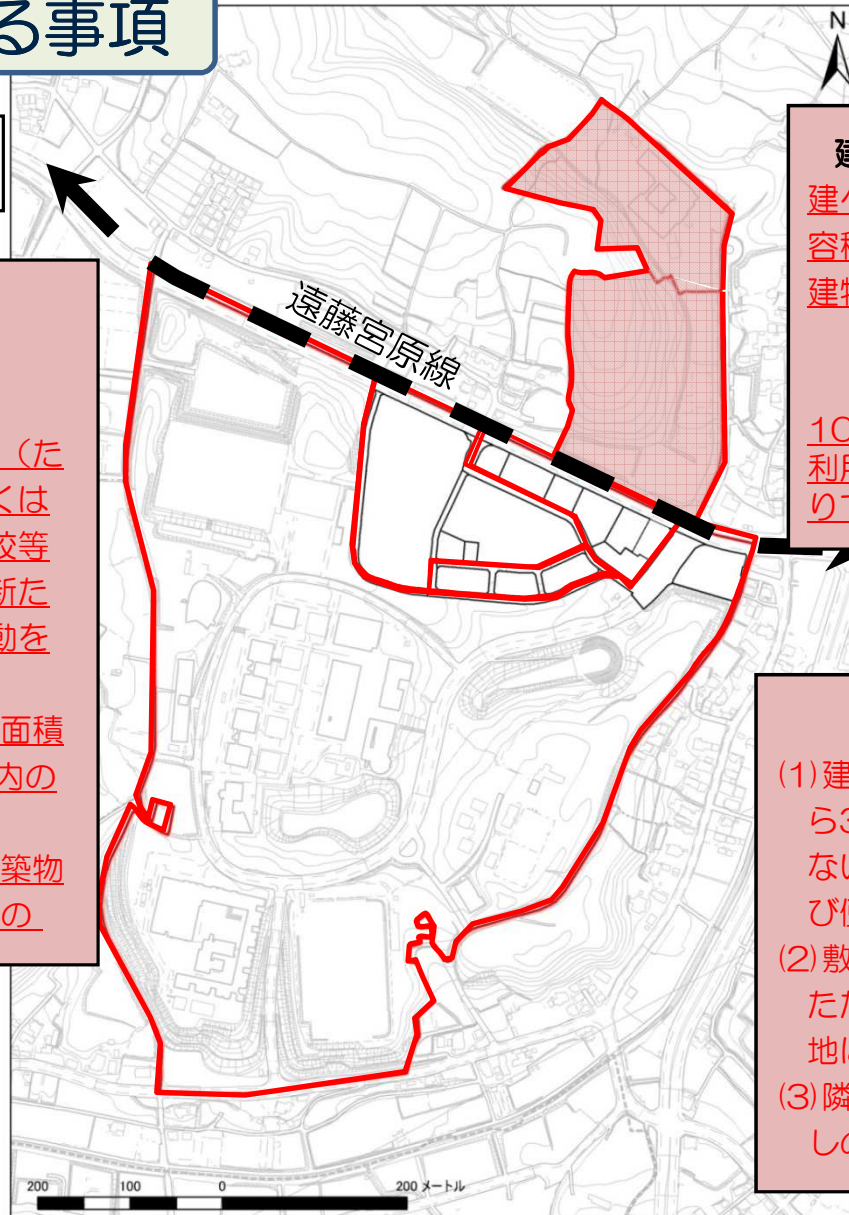
- 建ぺい率50%
- 容積率 150%
- 建物の高さの最高限度25m

#### 敷地面積の最低限度

1000㎡以上（ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りではない。）

#### 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ない。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。
- (2) 敷地内に30%以上の緑化が必要。ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りではない。
- (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る。

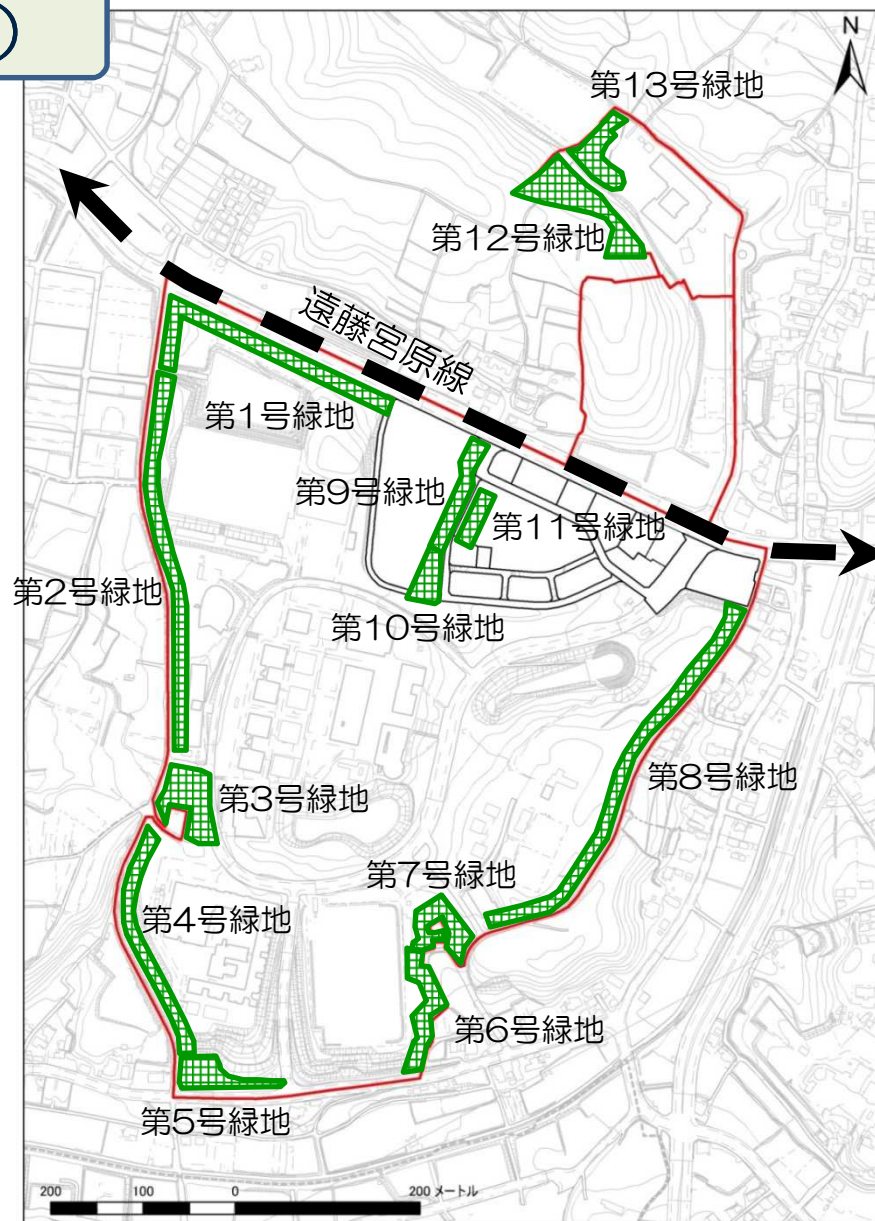





# 議第8号 藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）

## 地区施設（緑地）

図面集8-2



# 今後のスケジュールについて

	議1：都市計画区域の整備、開発及保全の方針の変更 議2：区域区分の変更 議7：都市再開発の方針の変更 議8：住宅市街地の開発整備の方針の変更 (神奈川県決定)	議3：用途地域の変更 議4：防火地域及び準防火地域の変更 議5：下水道の変更 (第9号公共下水道) (藤沢市決定)	議6：地区計画の変更 (健康と文化の森地区 地区計画) (藤沢市決定)
平成28年 7月	7/26 第156回都市計画審議会に諮問・付議		
9月	9/6 第230回神奈川県都市計画審議会に諮問・付議		
	 国法定協議		
平成28年 末頃	告示		