

藤沢都市計画用途地域の変更  
(藤沢市決定)

藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層 住居専用地域	約 86 ha	5/10以下	3/10以下			10m	( 3.9%)
	約 54 ha	6/10以下	4/10以下				( 2.5%)
	約 312 ha	8/10以下	4/10以下				(14.2%)
	約 1,667 ha	8/10以下	5/10以下	—	—		(75.9%)
	約 77 ha	10/10以下	6/10以下				( 3.5%)
小 計	約 2,196 ha					46.3%	
第二種低層 住居専用地域	約 1.9ha	8/10以下	4/10以下			10m	( 5.8%)
	約 20 ha	8/10以下	5/10以下	—	—		(60.6%)
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下				(33.3%)
小 計	約 33 ha					0.7%	
第一種中高層 住居専用地域	約 297 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 83 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
第一種住居 地域	約 719 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.1%
第二種住居 地域	約 189 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.0%
準住居地域	約 130 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
近隣商業地域	約 131 ha	20/10以下					(82.9%)
	約 27 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	(17.1%)
小 計	約 158 ha						3.3%
商業地域	約 141 ha	40/10以下					(89.8%)
	約 14 ha	60/10以下	—	—	—	—	( 8.9%)
	約 2.0ha	80/10以下					( 1.3%)
小 計	約 157 ha						3.3%
準工業地域	約 292 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.1%
工業地域	約 112 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.4%
工業専用地域	約 388 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
合 計	約 4,754 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

新旧対照表（面積増減表）

種類	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	新旧用途別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	5/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	約 86 ha 約 54 ha 約 312 ha 約 1,667 ha 約 77 ha	約 86 ha 約 54 ha 約 312 ha 約 1,667 ha 約 77 ha	+0.01ha +0.02ha
小 計			約 2,196 ha	約 2,196 ha	
第二種低層 住居専用地域	8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	約 1.9ha 約 20 ha 約 11 ha 約 33 ha	約 1.9ha 約 20 ha 約 11 ha 約 33 ha	
小 計					
第一種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 297 ha	約 297 ha	
第二種中高層 住居専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 83 ha	約 83 ha	
第一種住居 地域	20/10 以下	6/10 以下	約 719 ha	約 719 ha	+0.09ha
第二種住居 地域	20/10 以下	6/10 以下	約 189 ha	約 182 ha	+6.4ha
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 130 ha	約 130 ha	
近隣商業地域	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下	約 131 ha 約 27 ha 約 158 ha	約 131 ha 約 27 ha 約 158 ha	
小 計					
商業地域	40/10 以下 60/10 以下 80/10 以下	—	約 141 ha 約 14 ha 約 2.0ha 約 157 ha	約 141 ha 約 14 ha 約 2.0ha 約 157 ha	
小 計					
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 292 ha	約 254 ha	+38.0ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 112 ha	約 112 ha	
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 388 ha	約 388 ha	
合 計	—	—	約 4,754 ha	約 4,709 ha	+44.52ha

## 理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和 45 年の当初決定以来、6 回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成 22 年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域を変更することに伴い、用途地域の変更を行うものです。

慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス地区について、既に開発整備された地区で地区計画等による環境保全が認められることに伴う市街化区域編入に併せて、藤沢市都市マスタープランに基づき、産学公連携による新たな産業創出や高度教育・研究機能を誘導するため、準工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）を定め、また、健康医療施設等、地域の活力増進機能を備えた施設の立地誘導を図るため、第二種住居地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）を定めるものです。

また、石川 292 地区等について、道路整備及び河川改修等による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化区域又は市街化調整区域への編入に併せて用途地域の変更を行うものです。

### 都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市遠藤字打越、字西谷、字荻込、字矢崎、字諸之木及び字笹窪上並びに打戻字大谷地内
削除する部分	なし
変更する部分	藤沢市葛原字芝地、下土棚字諏訪ノ棚、湘南台六丁目、湘南台七丁目、今田字広町、西俣野字北窪、石川字下ノ根、白旗一丁目及び白旗二丁目地内

## 経緯書

### 1. 都市計画決定の経緯

- ① 昭和48年12月25日 用途地域の当初都市計画決定（8用途地域）
- ② 昭和52年3月30日 用途地域の都市計画変更
- ③ 昭和52年5月13日 用途地域の都市計画変更
- ④ 昭和53年8月8日 用途地域の都市計画変更
- ⑤ 昭和59年11月2日 用途地域の都市計画変更
- ⑥ 平成2年1月5日 用途地域の都市計画変更
- ⑦ 平成2年1月19日 用途地域の都市計画変更
- ⑧ 平成2年8月28日 用途地域の都市計画変更
- ⑨ 平成5年2月23日 用途地域の都市計画変更
- ⑩ 平成6年1月21日 用途地域の都市計画変更
- ⑪ 平成8年5月10日 用途地域の都市計画決定（12用途地域）
- ⑫ 平成9年3月28日 用途地域の都市計画変更
- ⑬ 平成13年11月20日 用途地域の都市計画変更
- ⑭ 平成15年1月7日 用途地域の都市計画変更
- ⑮ 平成21年9月18日 用途地域の都市計画変更
- ⑯ 平成25年2月26日 用途地域の都市計画変更
- ⑰ 平成27年3月31日 用途地域の都市計画変更

### 2. 今回の都市計画変更の経緯

- 平成27年5月6日 都市計画説明会開催（参加人数：2名）
- 平成27年5月26日 藤沢市都市計画審議会（報告）
- 平成27年6月23日 都市計画案の県への法定協議
- 平成28年3月28日 県の法定協議回答
- 平成28年5月13日～
- 平成28年5月27日 法定縦覧（縦覧者数：0人、意見書：0通）
- 平成28年7月26日 藤沢市都市計画審議会（付議）