

藤沢都市計画臨港地区に関する 都市計画等の変更について

議第1号

藤沢都市計画臨港地区の変更（藤沢市決定）
湘南港臨港地区

議第2号

藤沢都市計画景観地区の変更（藤沢市決定）
江の島景観地区

議第3号

藤沢市景観計画の変更（諮問）
江の島特別景観形成地区

臨港地区、景観地区及び藤沢市景観計画の概要

臨港地区とは

都市計画法第8条に規定する「地域地区」の一つ。
港湾を管理運営するため定める地区。

景観地区とは

都市計画法第8条に規定する「地域地区」の一つ。
市街地の良好な景観の形成を図るため定める地区。

藤沢市景観計画とは

景観法第8条に基づく計画。
江の島を特別景観形成地区として位置づけしており、
都市計画法に基づく景観地区に定めている。

位置図



片瀬江ノ島駅

小田急江ノ島線

約700m



江の島

凡		例	
都市計画区域界(市行政区域界)		都市計画道路	
市街化区域界		他市都市計画道路	
市街化調整区域		交通広場	
用途地域種類		都市高速鉄道	
第一種低層住居専用地域 図示		駐車場	
第二種低層住居専用地域 図示		公園	
第一種中高層住居専用地域 図示		緑地	
第二種中高層住居専用地域 図示		大公園・墓園	
第一種住居地域 図示		公共下水道区域界	
第二種住居地域 図示		汚物処理場	
準住居地域 図示		ごみ焼却場	
近隣商業地域 図示		市場	
商業地域 図示		粗大ごみ処理場	
準工業地域 図示		火葬場	
工業地域 図示		下水道終末処理場	
工業専用地域 図示		ポンプ場	
下段容積率(%) 上段容積率(%) の境		都市計画河川	
高度利用地区		市街地再開発事業区域	
防火地域		工業団地造成事業区域	
準防火地域		市街地再開発事業区域	
風致地区		地区計画区域	
臨港地区		組合等土地区画整理事業区域	
特別緑地保全地区		その他	
生産緑地地区		宅地造成工事規制区域	

湘南港臨港地区の概要

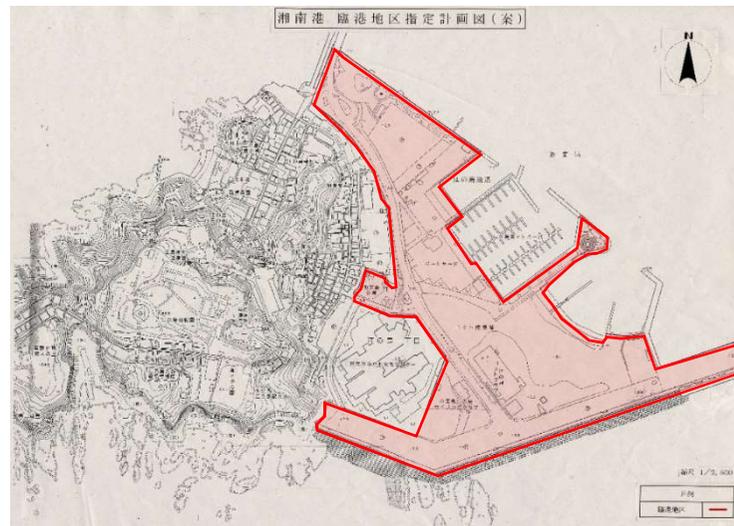
○湘南港臨港地区：当初決定：2004年(平成16年)12月9日

藤沢都市計画臨港地区の決定(藤沢市決定)

名称	面積	備考
湘南港臨港地区	約11ha	

理由

湘南港の港湾機能の維持保全及び利用の増進を図るため臨港地区を定めるもの。



湘南港臨港地区の概要

港湾名：湘南港

港湾の分類

地方港湾

港湾管理者

神奈川県

都市計画決定権者

藤沢市

○港湾法第2条（定義）港湾の分類

港湾法に定める「国際戦略港、国際拠点港湾又は重要港湾」以外の港湾

○港湾法第2条（定義）港湾管理者

港湾法に定める港湾局又は地方公共団体

○都市計画法第15条（都市計画を定める者）

港湾法に定める「国際戦略港、国際拠点港湾又は重要港湾」は都道府県。
それ以外は市町村が定める。

臨港地区に関する都市計画

臨港地区に関する都市計画

○都市計画法第23条

臨港地区に関する都市計画は、港湾管理者が申し出た案に基づいて定めるものとされている

↳ 港湾審議会で諮った港湾管理者の案を藤沢市へ提出

7月20日から7月26日までの7日間開催(書面)された、令和4年度第2回神奈川県港湾審議会において、「地方港湾湘南港臨港地区指定(変更)に関する港湾管理者の案」を諮問・答申。

↓
港湾管理者(神奈川県)の案の申出

※港湾審議会

港湾に関する重要事項を調査審議させるため、地方港湾の港湾管理者としての地方公共団体に、必要に応じ、条例で定めるところにより置くもの。

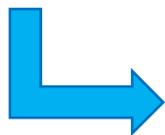
臨港地区に関する都市計画

臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案

港湾は、船舶が利用し、港湾施設が設置される水域（港湾区域）と、その水域に接続してヨット等によるスポーツレクリエーションなどの港湾活動が行われる陸域（臨港地区）が一体となっはじめてその機能が発揮されるものである。

現在の湘南港の臨港地区は、平成16年に指定され、その機能を発揮しているが、港湾利用の更なる増進を図るため、東京2020オリンピック競技大会で活用された「かながわ女性センター跡地（臨港地区の隣接地）」の一部（約0.5ha）を、臨港地区へ編入する。

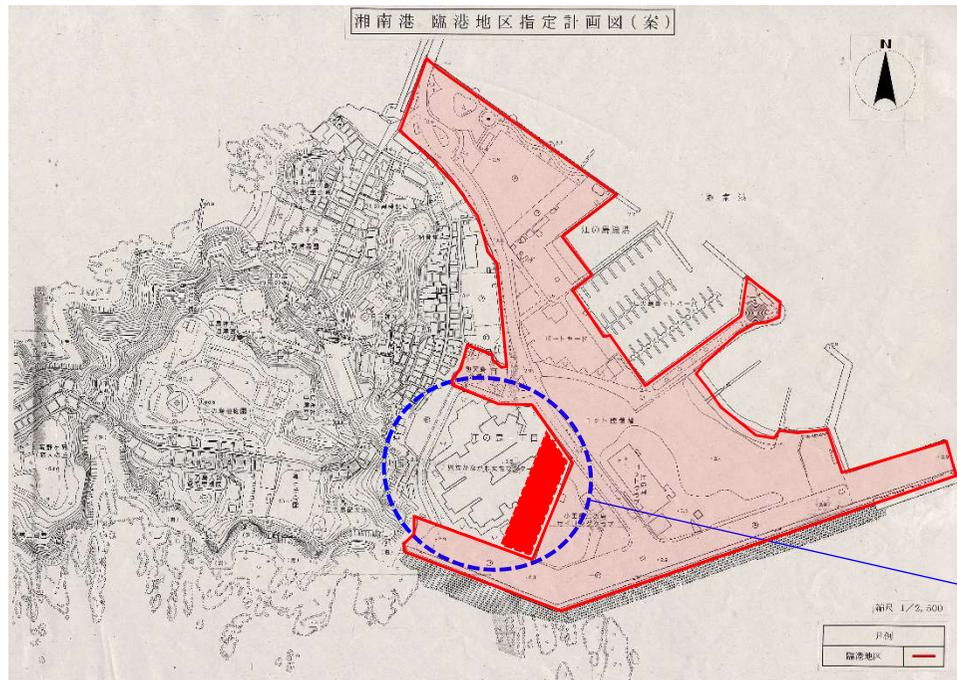
臨港地区へ新たに編入する土地の利用（約0.5ha）



通常時は駐車場としての利用、
セーリング大会開催時はコンテナヤードを計画

臨港地区の指定(変更)

湘南港臨港地区へ新たに編入する土地(約0.5ha)



面積 約11.2ha

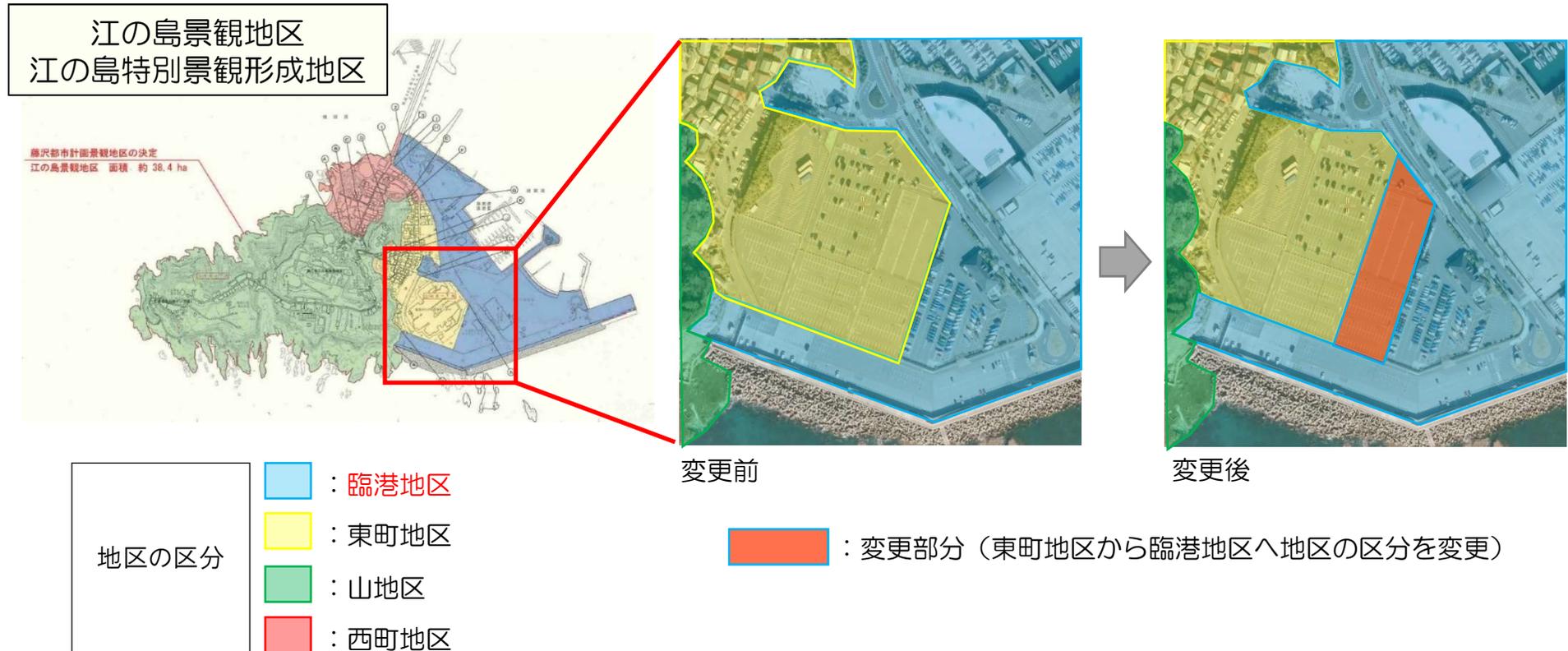
かながわ女性センター跡地の一部(約0.5ha)を編入



面積 約11.7ha (11.2+0.5)

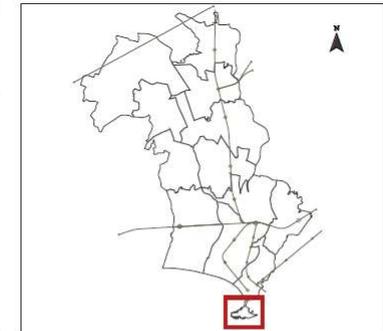
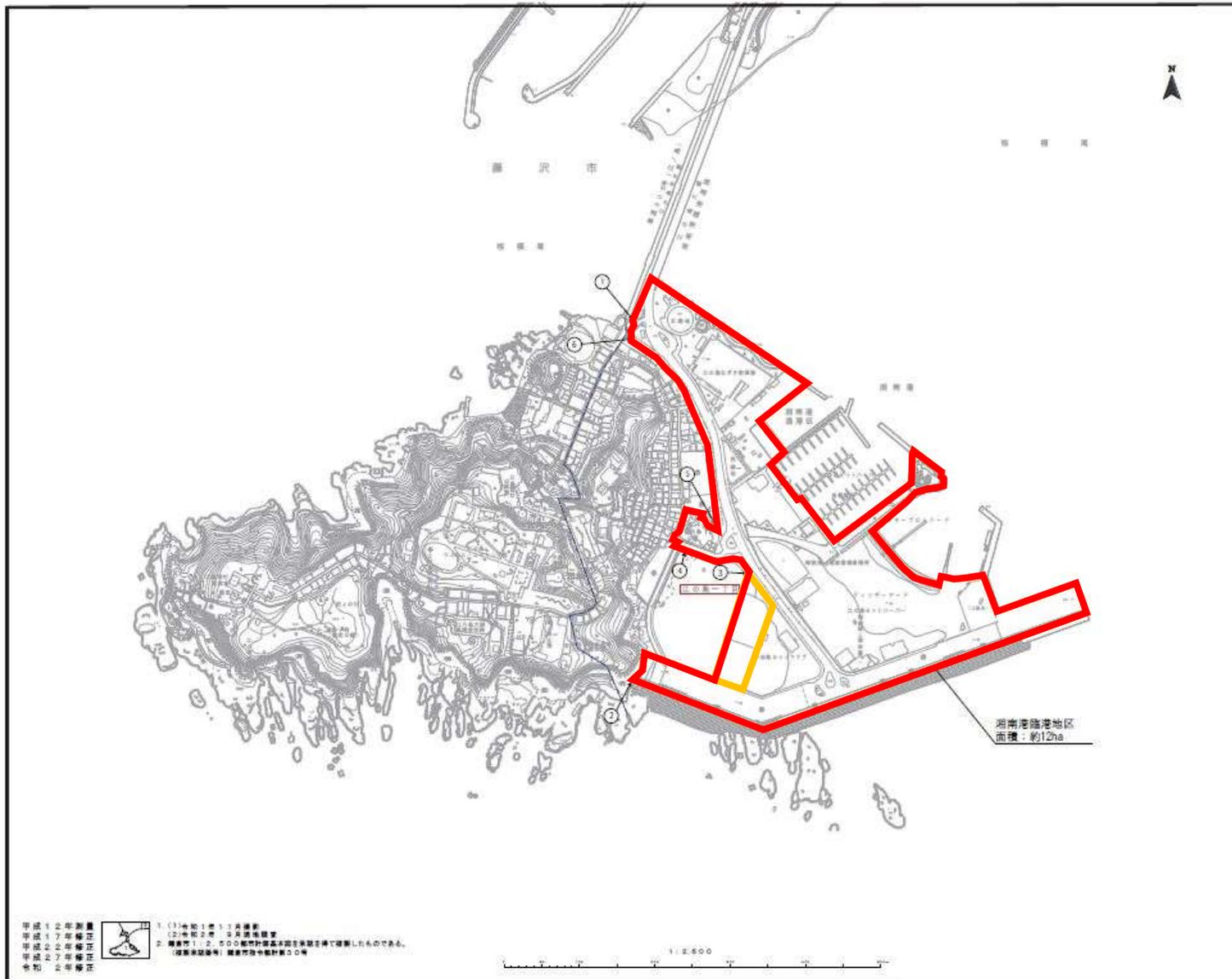
江の島景観地区・江の島特別景観形成地区

「地区の区分」である臨港地区の区分界を、湘南港臨港地区の区域に合わせる変更を行う。



市の景観施策として、都市計画法における湘南港臨港地区の区域と、江の島景観地区・江の島特別景観形成地区の地区の区分である臨港地区を整合させることで、土地利用目的に即した良好な景観形成を図ることが可能となる。

湘南港臨港地区 計画図



凡例 臨港地区の区域		
番号間	境界	備考
①-②	堤防界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-⑤	現地杭界	
⑤-⑥	道路界	
⑥-①	現地杭界	

凡例	
町丁界	-----
変更後の臨港地区の区域線	———
変更前の臨港地区の区域線	———

事項	市町名
件名	藤沢市 藤沢都市計画臨港地区の変更 湘南港臨港地区
図面の名称	計 画 図
縮尺	1/2,500
番号	1 の 1
作成年月日	令和4年 月 日

平成12年測量
平成17年修正
平成22年修正
平成27年修正
令和4年修正

1. (1)令和1年11月測量
(2)令和2年9月測量
2. 縮尺が1:2,500縮尺計画基本図を基盤として作成したものである。
(図面承認番号) 藤沢市地中埋設部02号

湘南港臨港地区計画書

都市計画湘南港臨港地区を次のように変更する。

名 称	面 積	備 考
湘 南 港 臨 港 地 区	約 12 ha	

湘南港臨港地区理由書

湘南港は、相模湾北東部にある江の島の東側に位置する地方港湾であり、江の島を含む片瀬地区は「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の土地利用の方針において、観光商業地に位置付けられています。

本港は、港湾管理者が管理運営上必要な一定の規制を行うことにより、港湾機能を確保する必要性があったことから、平成16年12月に臨港地区を定めています。

令和4年8月に、港湾管理者である神奈川県知事から地方港湾湘南港臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案について、申出を受けたことから、港湾利用の更なる増進を図るため、本港臨港地区の区域及び面積の変更を行うものです。

湘南港臨港地区 新旧対照表

名 称	面 積		面積の増減
	新	旧	
湘南港臨港地区	約 12 ha	約 11 ha	約 0.53 ha

湘南港臨港地区 都市計画を定める土地の区域

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 藤沢市江の島一丁目地内

湘南港臨港地区 都市計画決定(変更)の経緯

湘南港臨港地区 都市計画決定(変更)の経緯

2004年(平成16年)12月9日告示(市告第265号)

江の島景観地区 計画書

藤沢都市計画景観地区の変更（藤沢市決定）
都市計画江の島景観地区を次のように変更する。

名称	江の島景観地区					
位置	藤沢市江の島一丁目及び江の島二丁目地内					
面積	約38.4ha					
建築物の形態意匠の制限	①共通事項					
	遠景に関する事項	対岸や海上からの眺望に配慮し、美しく緑豊かな江の島の景観を阻害しないこと。				
		色彩が江の島の緑、岩場、海辺等の自然景観になじむものであること。				
	中景に関する事項	島内における見下ろし景観に配慮し、屋根の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。				
		島内における見上げ景観に配慮し、外壁の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。				
	近景に関する事項	軒線や壁面線を揃えるなどまち並みの連続性に配慮していること。				
		仕上げや色彩が江の島の自然や歴史と調和したまち並みになじむものであること。				
	②地区・要素別事項					
	地区の区分	名称	西町地区	東町地区	臨港地区	山地区
		面積	約3.0ha	約3.9ha	約11.7ha	約19.8ha
外観の仕上げ・色彩	屋根	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	
		2 県道305号江ノ島に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。	2 県道305号江ノ島に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。	2 市道片瀬358号線に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。	2 市道片瀬358号線に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。	

以下変更なし。

江の島景観地区 理由書

平成 19 年 1 月に景観法に基づく藤沢市景観計画を策定し、本地区を「江の島特別景観形成地区」として、景観形成上重要なゾーンに位置づけていることを受け、都市計画においても、市街地の良好な景観形成を図る区域として、景観法第 61 条に基づく景観地区の都市計画決定を平成 19 年 4 月に行い、良好な景観形成施策の一層の推進を図ってきました。

令和 4 年 8 月、港湾利用の更なる増進を図るため、港湾管理者である神奈川県知事から地方港湾湘南港臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案の申出がなされたことから、湘南港臨港地区の区域の変更に伴い、藤沢市景観計画の変更を行うこととしており、本地区の地区の区分界についても景観計画と整合を図ることで、土地利用目的に即した、良好な景観形成施策のより一層の推進を図るため、本地区の地区の区分を変更するものです。

江の島景観地区 新旧対照表

(新)

(旧)

藤沢都市計画景観地区の変更（藤沢市決定）
都市計画江の島景観地区を次のように変更する。

名称	江の島景観地区				
位置	藤沢市江の島一丁目及び江の島二丁目地内				
面積	約38.4ha				
建築物の形態意匠の制限	①共通事項				
	遠景に関する事項	対岸や海上からの眺望に配慮し、美しく緑豊かな江の島の景観を阻害しないこと。 色彩が江の島の緑、岩場、海辺等の自然景観になじむものであること。			
	中景に関する事項	島内における見下ろし景観に配慮し、屋根の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。 島内における見上げ景観に配慮し、外壁の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。			
	近景に関する事項	軒線や壁面線を揃えるなどまち並みの連続性に配慮していること。 仕上げや色彩が江の島の自然や歴史と調和したまち並みになじむものであること。			
	②地区・要素別事項				
地区の区分	名称	西町地区	東町地区	臨港地区	山地区
	面積	約3.0ha	約3.9ha	約11.7ha	約19.8ha
外観の仕上げ・色彩	屋根	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。 2 県道305号江ノ島に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。	色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。 2 市道片瀬358号線に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。

以下変更なし。

藤沢都市計画景観地区の決定（藤沢市決定）
都市計画江の島景観地区を次のように決定する。

名称	江の島景観地区				
位置	藤沢市江の島一丁目及び江の島二丁目地内				
面積	約38.4ha				
建築物の形態意匠の制限	①共通事項				
	遠景に関する事項	対岸や海上からの眺望に配慮し、美しく緑豊かな江の島の景観を阻害しないこと。 色彩が江の島の緑、岩場、海辺等の自然景観になじむものであること。			
	中景に関する事項	島内における見下ろし景観に配慮し、屋根の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。 島内における見上げ景観に配慮し、外壁の形状や色彩が周辺と違和感を感じさせないこと。			
	近景に関する事項	軒線や壁面線を揃えるなどまち並みの連続性に配慮していること。 仕上げや色彩が江の島の自然や歴史と調和したまち並みになじむものであること。			
	②地区・要素別事項				
地区の区分	名称	西町地区	東町地区	臨港地区	山地区
	面積	約3.0ha	約4.4ha	約11.2ha	約19.8ha
外観の仕上げ・色彩	屋根	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。 2 県道305号江ノ島に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。	色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。	1 色彩は、別表1による。ただし、銅板葺き仕上げによる場合は、この限りでない。 2 市道片瀬358号線に面する建築物は、屋根を日本瓦（日本瓦風のコンクリート瓦を含む。）又は銅板その他の金属板で葺くものとする。ただし、まち並みに調和すると認められる場合は、この限りでない。

以下変更なし。

江の島景観地区 都市計画を定める土地の区域

都市計画を定める土地の区域

(1) 追加する部分 なし

(2) 削除する部分 なし

(3) 変更する部分 藤沢市江の島一丁目地内

江の島景観地区 都市計画決定（変更）の経緯

江の島景観地区 都市計画決定（変更）の経緯

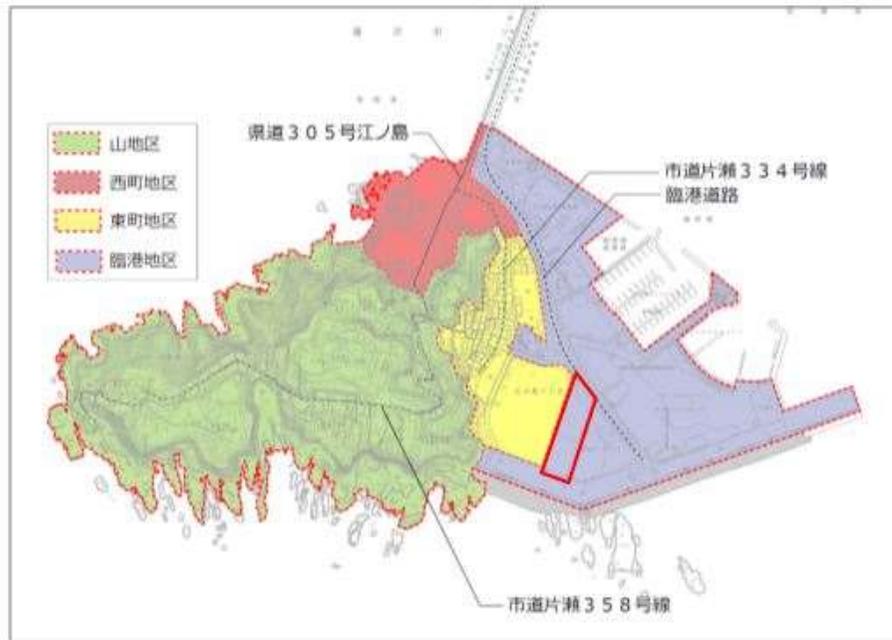
2007年（平成19年）4月1日告示（市告第1号）

藤沢市景観計画 新旧対照図

(2) 地区の区域及び地区区分

□地区の位置 藤沢市江の島一丁目及び二丁目地内
□区域面積 約38.4ha

(新)



(2) 地区の区域及び地区区分

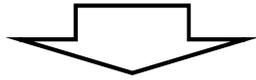
□地区の位置 藤沢市江の島一丁目及び二丁目地内
□区域面積 約38.4ha

(旧)



これまでの主な手続き

2022年8月17日 港湾管理者から「地方港湾湘南港臨港地区指定（変更）に関する港湾管理者の案」について申出



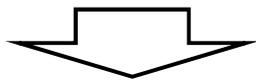
2022年8月31日 都市計画審議会（報告）



2022年10月14日 都市計画説明会 出席者4人
場所：湘南港・港湾管理事務所



2022年12月19日 法定協議（県知事） 異存なし
～12月26日



※12月26日 藤沢市都市景観審議会諮問 異存なし

2023年1月6日 法定縦覧（縦覧者：1名 意見書：0通）
～1月20日

今後の予定

2023年2月1日 都市計画審議会（付議）



2023年2月中（予定） 都市計画変更・景観計画変更