

第186回藤沢市都市計画審議会
議第2号

藤沢都市計画用途地域の変更について
(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 蔽 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	そ の 他 及 び 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				(2.4%)
	約 312 ha	8/10 以下	4/10 以下				(14.0%)
	約 1,698 ha	8/10 以下	5/10 以下				(76.2%)
	約 77 ha	10/10 以下	6/10 以下				(3.5%)
小 計	約 2,227 ha						46.4%
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				(60.8%)
	約 11 ha	10/10 以下	6/10 以下				(33.4%)
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	—	—	—	15.0%
第二種住居地域	約 196 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	4.1%
準住居地域	約 130 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.7%
田園住居地域	約 - ha	—	—	—	—	—	—
近隣商業地域	約 131 ha	20/10 以下	8/10 以下	—	—	—	(82.9%)
	約 27 ha	30/10 以下					(17.1%)
	約 158 ha						3.3%
小 計							
商業地域	約 156 ha	40/10 以下	—	—	—	—	(91.2%)
	約 13 ha	60/10 以下					(7.6%)
	約 2.0ha	80/10 以下					(1.2%)
	約 171 ha						3.5%
小 計							
準工業地域	約 293 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	6.1%
工業地域	約 124 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	2.6%
工業専用地域	約 368 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	7.7%
合 計	約 4,799 ha	—	—	—	—	—	100 %

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理 由

別添理由書のとおり

理 由 書

健康と文化の森地区は、小田急江ノ島線湘南台駅の西側約3km圏に位置し、都市計画道路辻堂駅遠藤線、高倉遠藤線、遠藤宮原線が交差する交通の要衝となっています。また、地区に隣接して、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス等の学術研究施設の立地が進んでいます。さらに、相鉄いずみ野線の湘南台駅以西への延伸計画において、地区内に新駅の設置が想定されるなど、将来的にも都市機能の集積や交流促進が見込まれる地区です。

本地区を含む遠藤地区は、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における地域毎の市街地像において、『「健康と文化の森」を中心とした新たな都市環境を形成し、魅力あるまちの創造を目標に、周辺都市や地域との連携を強化し、公共交通導入の実現によりまちのにぎわいと活気のある地区をめざす。』とし、また、新市街地ゾーンとして『本区域西北部においては、新たな都市環境を形成するため、住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。』としております。

また、市街化調整区域の土地利用の方針において、『本区域西北部については、住宅地及び工業地として、人口フレーム及び産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、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。

このたび、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、編入後、土地区画整理事業によって土地利用の基盤が整うまでの暫定的な用途地域として、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）及び工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を定めるものです。

新産業の森第二地区は、東名高速道路綾瀬スマートインターチェンジ（綾瀬SIC）より南へ約3.5kmに位置し、綾瀬SICに接続する幹線道路である県道42号【藤沢座間厚木】（都市計画道路3・3・4号藤沢厚木線）に隣接していることから、広域交通の利便性が高い交通機能を有する産業適地となっています。また、隣接する市街化区域（工業地域）では産業系企業の立地が進んでおり、本地区においても工業・産業系の企業による立地意向が高まっています。

本地区は、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における地域毎の市街地像において、新市街地ゾーンとして『企業等の計画的な誘導を図るとともに、産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。』としております。また、市街化調整区域の土地利用の方針において、『工業地として、産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、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。

このたび、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、工業・産業系の企業の立地を誘導するため、工業地域（容積率200%、建蔽率60%）を定めるものです。

藤沢都市計画用途地域 新旧対照表

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積		面積の増減
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	5/10 以下	3/10 以下	約 86 ha	約 86 ha	
	6/10 以下	4/10 以下	約 54 ha	約 54 ha	
	8/10 以下	4/10 以下	約 312 ha	約 312 ha	
	8/10 以下	5/10 以下	約 <u>1,698</u> ha	約 <u>1,667</u> ha	+約 31.2 ha
	10/10 以下	6/10 以下	約 77 ha	約 77 ha	
小 計		約 <u>2,227</u> ha	約 <u>2,196</u> ha	+約 31.2 ha	
第二種低層 住居専用地域	8/10 以下	4/10 以下	約 1.9 ha	約 1.9 ha	
	8/10 以下	5/10 以下	約 20 ha	約 20 ha	
	10/10 以下	6/10 以下	約 11 ha	約 11 ha	
小 計		約 33 ha	約 33 ha		
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	
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 196 ha	約 196 ha	
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 130 ha	約 130 ha	
田園住居地域	—	—	約 — ha	約 — ha	
近隣商業地域	20/10 以下		約 131 ha	約 131 ha	
	30/10 以下	8/10 以下	約 27 ha	約 27 ha	
	小 計		約 158 ha	約 158 ha	
商業地域	40/10 以下		約 156 ha	約 156 ha	
	60/10 以下	—	約 13 ha	約 13 ha	
	80/10 以下		約 2.0 ha	約 2.0 ha	
小 計		約 171 ha	約 171 ha		
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 293 ha	約 293 ha	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 <u>124</u> ha	約 <u>115</u> ha	+約 8.4 ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 <u>368</u> ha	約 <u>363</u> ha	+約 4.9 ha
合 計			約 <u>4,799</u> ha	約 <u>4,754</u> ha	+約 44.5 ha

経 緯 書

1. 今回の都市計画変更までの経緯

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

令和 5 年 2 月	都市計画説明会開催
令和 5 年 2 月 6 日	場所：藤沢市役所 本庁舎 5 階 5-1 会議室 参加人数：1 名
令和 5 年 2 月 9 日	場所：綾瀬市 落合自治会館 参加人数：11 名
令和 5 年 2 月 18 日	場所：御所見市民センター 第 2 談話室 参加人数：1 名
令和 5 年 2 月 22 日	場所：遠藤市民センター 第 1 談話室 参加人数：0 名
令和 5 年 3 月 29 日	第 182 回藤沢市都市計画審議会（報告）
令和 5 年 6 月 12 日	素案の閲覧・公述申出
～ 7 月 3 日	（公述申出人 0 人）

令和 5年 7月 14日	公聴会中止が決定
令和 5年 9月 25日	都市計画案を神奈川県知事に協議（藤都第 24 号）
令和 5年 10月 27日	神奈川県知事より協議に対する回答
令和 5年 11月 14日	法定縦覧
～11月 28日	（縦覧者数 2 人、意見書 0 通）
令和 6年 1月 26日	第 186 回藤沢市都市計画審議会（付議）

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字秋葉原及び字谷ノ上並びに葛原字昭和台地内
削除する部分	なし
変更する部分	藤沢市遠藤字菖蒲沢境、字打越、字諸之木及び字笹窪上並びに葛原字観音道及び字大六天地内