第186回藤沢市都市計画審議会 議第3号

藤沢都市計画地区計画の変更について (健康と文化の森地区地区計画) (藤沢市決定)

藤沢都市計画地区計画の変更 (藤沢市決定)

都市計画健康と文化の森地区地区計画を次のように変更する。

| HILLIA | | 大地区地区川岡で 次 ツ よ ノ に 友 文 り る。 |
|-----------------|------------|--|
| 2 | 名称 | 健康と文化の森地区地区計画 |
| 1 | 位置 | 藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苅込、字矢崎、字諸之木、字笹窪上、字山崎、 字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上並びに打戻字大谷地内 |
| Ī | 面積 | 約80.5ha |
| 地 | 2区計画の目標 | 本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、本市の都市構造形成のために配置された6つの都市拠点のひとつであり、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点を形成し、広域にわたる本市の新たな活力創造の場の創出を目指している。 本地区計画は、みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、まちづくりを行う上での4つのテーマ(視点)と位置付けている「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」「活力創造・文化・交流のまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。 |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方 | 周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を6つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。 (大学キャンパス地区)みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。 (大学関連施設地区)大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る。 (地域交流・サービス施設地区)地域との交流を促進する商業・サービス施設及び交流施設の導入を図る。 (居住施設地区)既存住宅の生活環境の保全を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の生徒、学生及び教職員等の研究活動を支援するための小規模居住施設やその生活形成に必要な施設の導入を図る。 (医療関連施設地区)周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る。 (健康と文化の森東側地区)土地区画整理事業を実施し、良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の導入を図るとともに、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能を配置する。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 周辺環境と調和した緑地及び保存すべき緑地を地区内に配置する。 |

| 区域の整備・開発及び保全の方 | 建築物等の方針 | 建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 居住施設地区については、良好な住宅市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 医療関連施設地区については、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 健康と文化の森東側地区については、土地区画整理事業の進捗にあわせ、土 |
|----------------|---------|--|
| 針 | 緑化の方針 | 地利用の方針に基づく施設等を誘導するとともに周辺環境にも配慮した形態とする。 「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。 また、健康と文化の森東側地区を除く地区計画の面積に対する緑化面積(公 |
| 地区整備計画 | 地施の配及規地 | 園の面積を含める。)の割合を概ね 40%とする。 第 1 号緑地 幅 15m 長さ約 330m 第 2 号緑地 幅 15m 長さ約 430m 第 3 号緑地 面積約 3,400 ㎡ 第 4 号緑地 幅 15m 長さ約 270m 第 5 号緑地 面積約 2,600 ㎡ 第 6 号緑地 幅 15m 長さ約 280m 第 7 号緑地 面積約 2,700 ㎡ 第 8 号緑地 幅 15m 長さ約 470m 第 9 号緑地 幅 15m 長さ約 130m 第 10 号緑地 面積約 1,200 ㎡ 第 11 号緑地 幅 15m 長さ約 60m 第 12 号緑地 面積約 6,000 ㎡ 第 13 号緑地 面積約 2,700 ㎡ |

| | | 地区の | 地区の 名 称 | キャンパス | 大学関連 施設地区 | 地域交流・ サービス施設 地区 | 居住施設地区 | 医療関連施設 地区 |
|--------|------------|-----|------------|---|--|---|--|--|
| | | の区分 | 地区の面 積 | 1 22 6ha | 約 3. 3ha | 約 1.4ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | | を物 の制限 | 集してはならない。 (1)学校 (2)研究施設又は研究施設又は研究施設以下「学校の以下「学院ので、若しくと事業の活動を行う施設に同じ、著教を行う施設に同じの生徒の生活。(3)事務所(ただしに同じ) (4)寄宿舎(ただしの生徒、学生又はものに限る) | F究開発型施設(た 区域内の学校又は大 等」という。)と共 携して行う研究連携に 着との資する事業 最出に資する事業 と、前号ただし書き 、、主として学校等 数職員等が居住する 第2(い)項第9号の | 次以集(1)住生居(5)等限 (4)等のの (5)等のの (8)附別 (1)に関する (2) (2) (2) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (5) (5) (6) (6) (7) (6) (7) (7) (8) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7 | 次以ない。 (1)住宅 (2)店にね塞基条 (3)金学又住 (4)建い。 (5)所れをち令め (5)所れをち令め (6)の職も (7)を (7)を (7)を (8)を (8)を (8)を (9)を (9)を (9)を (9)を (9)を (9)を (9)を (9 | 次以築 (1) (2) (3究しでてはとる出動る (4主店又調供医す下の分がの (5第のの (6に掲のて 院 校 究型校と連活事携業事設 版とが目のま売取いすの内 法第要 建物な はた共携動業にの業に 売す販的用たに。うる合の 別9な 築はい (2) (3) (3) (2) (3) (3) (4) (4) (4) (5) (5) (6) (6) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7 |

| | | 建築物の容積率の最高限度 | 10分の8 (3・3・9遠藤 宮原線の境界から50m以内の区 域については10 分の10) | 10 3 | うの 15 | 10 分の 8 | 10 分の 15 |
|----|-----------|----------------------|---|------------------------|--|---|--|
| | | 建築物の 建蔽率の 最高限度 | 241 | 10 3 | 分の 6 | 10 分の 5 | 10 分の 5 |
| | | | ただし、建築基準 の1を加えたものと | | 第 201 号)第 53 条第 3 | 3項第2号に該当する建築 | 築物にあっては、10分 |
| | 建 | 建築物の敷地面積の | 1,000 m² | 300 m² | 300 ㎡ ただし、薬局の みの利用に供する 敷地についてはこ の限りでない。 | 165 m² | 1,000 ㎡ ただし、薬局の みの利用に供する 敷地についてはこ の限りでない。 |
| 地区 | 築物等に関する事項 | 最低限度 | 1 公衆便所、巡 2 土地区画整理 | 査派出所その他これ 事業により換地され | するものについては、 らに類する公益上必要 た土地で、当該地区の 敷地として使用するも | な建築物の敷地として 規定に適合しないもの | |
| | | 壁位制のの限 | 柱の面から道路ス | 以上とする。ただ 上屋及び便所につ | 壁わ、原3の境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下壁か、原3の境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下の (2) にのので (3) 強さある (1) による (2) にのので (3) 強さる (3・3・3・3・4)に (4) による (4) による (4) による (5) による (5) による (6) にがらまる (6) による (6 | 壁わ道界、。号該の、。 こ用高下積以 れ面さ下 のの下壁わ道界、。号該のは、。 こ用高下積以 れ面さ下 のの下 | 建は上のはない。 学ははない。 学ははないでいた所所に。 外代ら境距と、上つ限 がれ道界離すバ屋いり |

| | 建築物等に関す | 建築物の | 建築物は、地 盤面から次に掲 げる高さを超え てはならない。 | 119号) 第98条第 は収益を開始する | 画(土地区画整理法 育1項に規定する仮換 ることができる日には ずる高さを超えてはな | 地について使用又 さける地盤面をい | 建築物は、地 盤面から次に掲 げる高さを超え てはならない。 |
|-----|---------|-----------------------|--|-------------------------|---|----------------------------------|--|
| | | 高さの最高限度 | 28 | ōm | 15m ただし、住宅 を含む建築物の 高さは 10m以下 とする。 | 10 m | 25 m |
| 地 | | 緑 化 率 の 最 低 限 度 | 10 分の 5 | 10 分の 3 | 10 分の 1.5 ただし、薬局の みの利用に供 する敷地につ いてはこの限 りでない。 | 10 分の 1.0 | 10 分の 3 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 ない。 |
| 区整 | る事 | | | | 全及び緑化の推進 | | |
| 備計画 | 項 | かき又はさくの構造の制限 | 敷地境界線に さくの構造は、門 これらに類する。 き、生け垣又は透 ス等とする。 | ものの部分を除 | 道路又は公園に「 くの構造は、生け垣 さ1.5m以下のフェ だし、門柱、門扉そ るもの又はフェン が0.6m以下のもの 限りではない。 | ンス等とする。た の他これらに類す ス等の基礎で高さ | 敷と門他る除はエる敷とは、のすを又はそ類分垣なとが、れの、視スが、またのの生のが、またのではのが、またのではのが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのではが、またのでが、またのでが、またのでが、またのでが、またのでが、またので< |
| | 土地利用の制限 | 緑 化 に 関 す る 事 項 | | 京線に面する部分(幅 3m以上の植栽 | | | |

「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

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、相鉄いずみ野線、横浜市営地下鉄ブルーライン湘南台駅の西側約 2.7km 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。

この度、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、健康と文化の森地区が目指す「みらいを創造するキャンパスタウン」の形成に向け、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能や良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の立地誘導を図るため、本地区計画を変更するものです。

藤沢都市計画地区計画

健康と文化の森地区地区計画

新旧対照表

※下線部分が変更事項

| 2 | 名 称 | 健康と文化の森地区地区計画 |
|-----------------|------------|--|
| 1 | 位置 | 藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苅込、字矢崎、字諸之木 <u></u> 字笹窪上 <u></u> 字山崎、 字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上並びに打戻字大谷地内 |
| Ī | 面積 | 約 <u>80.5</u> ha |
| 地 | 也区計画の目標 | 本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、 <u>本市の</u> 都市構造形成のために配置された6つの都市拠点のひとつ <u>であり、</u> 慶応義塾大学湘南藤沢キャンパス <u>の持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点を形成し、広域にわたる本市の新たな活力創造の場の創出を目指している。 本地区計画は、みらいを創造するキャンパスタウン<u>の</u>形成に向け、まちづくりを行う上での4つのテーマ(視点)と位置付けている「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」「活力創造・文化・交流のまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。</u> |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 土地利用の方 針 | 周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を6つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。 (大学キャンパス地区)みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。 (大学関連施設地区)大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る。 |
| | 地区施設の整備の方針 | 周辺環境と調和した緑地及び保存すべき緑地を地区内に配置する。 |

| 2 | 名 称 | 健康と文化の森地区地区計画 |
|----------------|---------------|--|
| 1 | 位 置 | 藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苅込、字矢崎、字諸之木 <u>及び</u> 字笹窪上並びに打 戻字大谷地内 |
| Ī | 面積 | 約 <u>44.4</u> ha |
| 地 | 2区計画の目標 | 本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された6つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者等の居住地等として機能増進を図るとしている。 本地区計画は、「健康と文化の森地区」がめざす、みらいを創造するキャンパスタウンを形成するために、みどり豊かな自然を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境の形成を目標とする。 |
| 区域の整備・開発及び保全の方 | 土 地 利 用 の 方 針 | 周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を5つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。 (大学キャンパス地区)みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。 (大学関連施設地区)大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る。 (地域交流・サービス施設地区)地域との交流を促進する商業・サービス施設及び交流施設の導入を図る。 (居住施設地区)既存住宅の生活環境の保全を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の生徒、学生及び教職員等の研究活動を支援するための小規模居住施設やその生活形成に必要な施設の導入を図る。 (医療関連施設地区)周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る。 |
| 針 | 地区施設の整備の方針 | 周辺環境と調和した緑地及び保存すべき緑地を地区内に配置する。 |

| | | 地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、大学キャンパス地区について |
|-----|-------|---|
| | | 地区計画の目標と工地利用の方針に基づき、人子ギャンバス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積 |
| | | 本、人子機能と環境の保主を図るため、建築物等の用途の間隔、建築物の存債 率の最高限度、建築物の整施率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の |
| | | 平の取同成及、建築物の建 <u>版</u> 平の取同成及、建築物の放地面積の取低版及等の 形態制限について定める。 |
| | | |
| | | |
| 区 | | の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、建築物等の用途の制限、建 |
| 域 | | 築物の容積率の最高限度、建築物の建 <u>厳</u> 率の最高限度、建築物の敷地面積の最 |
| の | | 低限度等の形態制限について定める。 |
| 整 | | 地域交流・サービス施設地区については、大学キャンパス地区の機能と連携 |
| 備 | 建築物等の | 3 6 4 6 5 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 |
| • | 整備の方針 | |
| 開 | | 度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 |
| 発 | | 居住施設地区については、良好な住宅市街地を形成するため、建築物等の用 |
| 及 | | 途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建 <u>厳</u> 率の最高限度、建築物の |
| び | | 敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 |
| 保 | | 医療関連施設地区については、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用 |
| 全 | | 金の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建 <u>厳</u> 率の最高限度、建築物の |
| 0 | | 敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。 健康と文化の森東側地区については、土地区画整理事業の進捗にあわせ、土 |
| 方 | | 地利用の方針に基づく施設等を誘導するとともに周辺環境にも配慮した形態 |
| 針 | | とする。 |
| | | 「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、 |
| | | 敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、敷地内の緑化の最低限度を |
| | 緑化の方針 | 定めるとともに、樹林を適正に保全する。 |
| | | また、健康と文化の森東側地区を除く地区計画の面積に対する緑化面積(公 |
| | | 園の面積を含める。)の割合を概ね40%とする。 |
| | | 第 1 号緑地 幅 15m 長さ約 330m |
| | | 第 2 号緑地 幅 15m 長さ約 430m |
| | | 第 3 号緑地 面積約 3,400 m² |
| 地 | uh E | 第 4 号緑地 幅 15m 長さ約 270m |
| 区 | 地区 | 第 5 号緑地 面積約 2,600 ㎡ |
| | 施設 | 第 6 号緑地 幅 15m 長さ約 280m |
| 整 | の緑地 | 第 7 号緑地 面積約 2,700 ㎡ |
| 備 | 配置 | 第 8 号緑地 幅 15m 長さ約 470m |
| 計 | 及び | 第 9 号緑地 幅 15m 長さ約 130m |
| 画 | 規模 | 第 10 号緑地 面積約 1, 200 ㎡ |
| I I | | 第 11 号緑地 幅 15m 長さ約 60m |
| | | 第 12 号緑地 面積約 6,000 ㎡ |
| | | 第 13 号緑地 面積約 2,700 ㎡ |
| Щ | l L | NO. 1440 BUNG - 1440 CO. |

| 区域の整備・開発及び保全の方針 | 建築物等の整備の方針 | | 地域大抗 / ころ地区地区については、八十十十つ / 小地区の城市と足り |
|-----------------|-----------------|-----|---|
| 地区整備計画 | 緑 地施の配及規 区設の置び模 | の方針 | 定めるとともに、樹林を適正に保全する。 また、地区計画の面積に対する緑化面積(公園の面積を含める。)の割合を概ね40%とする。 第 1 号緑地 幅 15m 長さ約330m 第 2 号緑地 幅 15m 長さ約430m 第 3 号緑地 面積約3,400㎡ 第 4 号緑地 幅 15m 長さ約270m 第 5 号緑地 面積約2,600㎡ 第 6 号緑地 幅 15m 長さ約280m 第 7 号緑地 面積約2,700㎡ 第 8 号緑地 幅 15m 長さ約470m 第 9 号緑地 幅 15m 長さ約130m 第 10 号緑地 面積約1,200㎡ 第 11 号緑地 面積約1,200㎡ 第 12 号緑地 幅 15m 長さ約60m 第 12 号緑地 面積約6,000㎡ |

| | | 地区の | 地区の名 教 | 土ャンパス | 大学関連 施設地区 | 地域交流・ サービス施設 地区 | 居住施設地区 | 医療関連施設 地区 |
|--------|------------|-----|---------------------------------------|--|---|--|---|--|
| | | 区分 | 地区の面 積 | 1 32 6ho | 約 3.3ha | 約 1.4ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | | ************************************* | 集してはならない。 (1)学校 (2)研究施設又は研究施設又は研究施設工は一次を開て、以下「学校同で、若しくと事業よる新たな事業の活動を行う施設に「(3)事務所(ただしに同じ) (4)寄宿舎(ただの生徒、学生又はものに限る) | 研究開発型施設(た 区域内の学校又は大 等」という。)と共 携して行う研究連携に 着との資する事業 最る) 、前号ただし書き し、主皇等が居住する 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 大 | 次以築 (1) 住 共 (1) (2) 音で (2) 音で (2) 音で (3) 学 (4) 2 (4) 第 30 る 2 (5) ま (4) 第 30 の (5) 第 3 (5) 第 3 (6) 第 3 (7) 2 (7) | 次以ない(1)住宅でのるの法のでは、(2)信託ない。 (1)住宅でのるの法のでは、(2)信託する基準の3 (2)信託する基準の3 (3) (4) (2) (2) (4) (4) (4) (4) (5) (5) (6) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7 | 次以築(1)(2)(3)究しでてはとる出動る(4)主店又調供医す下の分がの(5)第のの(6)に関する、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では、大学では |

| | | 地区の | 地区の 名 称 | 大学 キャンパス 地区 | 大学関連 施設地区 | 地域交流・ サービス施設 地区 | 居住施設地区 | 医療関連施設 地区 |
|--------|------------|-----|------------|---|--|--|--|--|
| | | 区分 | 地区の面 積 | 約 32.6ha | 約 3.3ha | 約 1.4ha | 約 0.7ha | 約 6.4ha |
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | | * 物の | 集してはならない。 (1)学校 (2)研究施設又は研究施設又は研究施設以下「学校ので、若しくと事業に受ける新を行う施設にいる。事務所(ただしに同じ) (4)寄宿舎(生又はあのに限る) | 研究開発型施設(た 区域内の学校又は大 等」という。)と共 携して行う研究活動 者との産学連事業 別出に資する事業 人、前号ただし書き し、主として学校等 と、戦員等が居住する は第2(い)項第9号 | 次以築 (1) 住 (2) 音を吹い (4) 2 音を吹い (1) 2 音を吹い (2) 音を吹い (4) 2 音を吹い (5) 3 を終い (4) 2 音をがい (5) 3 を納い (6) 3 を納い (7) 2 公公 (7) 2 公公 (8) 前属 (7) 2 音を吹い (8) 前属 (1) 2 音を吹い (1) 2 音 | 次以ない(1)住宅 (2)信頼 (2)信頼 (3) (4) (4) (5) (6) (6) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7 | 次以築(1)(2)(3)究しでてはとる出動る(4)主店又調供医す下の分がの(5)第のの(6)に関する、大学の、ではた共携動業にの業に、一部のでは、大学の、大学の、大学の、大学の、大学の、大学の、大学の、大学の、大学の、大学の |

| | | 建築物の 容積 限度 | 10分の8 (3・3・9遠藤 宮原線の境界から50m以内の区 域については10 分の10) | 10 3 | うの 15 | 10 分の 8 | 10 分の 15 |
|-----|-------------|------------------------------|---|------------------------|--|---|--|
| | | 建築物の 建 <u>蔽</u> 率限 最高限 | 10分の5 (3・3・9遠藤 宮原線の境界から50m以内の区 域については10 分の6) | 10 3 | 分の 6 | 10 分の 5 | 10 分の 5 |
| | | | | | 第 201 号)第 53 条第 3 | 3項第2号に該当する建 | 築物にあっては、10分 |
| | 建 | 建築物の 敷地面積の | 1,000 m² | 300 m² | 300 ㎡ ただし、薬局の みの利用に供する 敷地についてはこ の限りでない。 | 165 m² | 1,000 ㎡ ただし、薬局の みの利用に供する 敷地についてはこ の限りでない。 |
| 地 | 築 物 等 | 最低限度 | 1 公衆便所、巡 2 土地区画整理 | 査派出所その他これ 事業により換地され | するものについては、 らに類する公益上必要 た土地で、当該地区の 敷地として使用するも | な建築物の敷地として 規定に適合しないもの | |
| 備計画 | に関する事項 | 壁位制のの限 | 柱の面から道路フ での距離は、3m | 以上とする。ただ 上屋及び便所につ | 壁わ、原3の境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下 は の境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下 ないの境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下 ないの境離すのが乗れる として のので (3) は でので ので ので ので ので ので のので のので のので のので のの | 壁わ道界、。号該の、。 こ用高下積以 れ面さ下 のの下壁わ道界、。号該のは、。 こ用高下積以 れ面さ下 のの下 | 建は在又ま、。停びはないにか地で以上でのにのにか地ではない。のにか地ではないの上しのにのの上しのにのが上しのにのが上しのにのがでいた所所に。 |

| | | | T | | | Г | |
|--------|------------|--------------------------------|--|------------------------|--|--|--|
| | 建築物等に関する事項 | 建築物の 容積率の 最高限度 | 10分の8 (3・3・9遠藤 宮原線の境界から50m以内の区域については10 分の10) | 10 分の 15 | | 10 分の 8 | 10 分の 15 |
| | | 建築物の 建 <u>ペい</u> 率の 最高限度 | 10分の5 (3・3・9遠藤 宮原線の境界から50m以内の区 域については10 分の6) | 10 分の 6 | | 10 分の 5 | 10 分の 5 |
| | | | ただし、建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号) 第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の1を加えたものとする。 | | | | |
| 地区整備計画 | | 建築物の 敷地面積の | 1, 000 m² | 300 m² | 300 ㎡ ただし、薬局の みの利用に供する 敷地についてはこ の限りでない。 | 165 m² | 1,000 ㎡ ただし、薬局の みの利用に供する 敷地についてはこ の限りでない。 |
| | | 最低限度 | 1 公衆便所、巡 2 土地区画整理 | 査派出所その他これ 事業により換地され | ・ するものについては、 らに類する公益上必要 た土地で、当該地区の 敷地として使用するも | な建築物の敷地として 規定に適合しないもの | 使用する土地について、所有権そ |
| | | 壁位制のの限 | 柱の面から道路フ での距離は、3m | 以上とする。ただ 上屋及び便所につ | 壁わ、原3の境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下壁の 原3の境離すのか築いで こ用高下積以 れ面さ下 のの下 の の に の の に の の に の が い に の が い に の が い に の が い に の が い に の が い に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の が に の に の | 壁わ道界、。号該の、。 こ用高下積以 れ面さ下 のの下壁わ道界、。号該の、。 こ用高下積以 れ面さ下 のの下 | 乗りが 乗りが がいる。 はは で以よる。 のはでがは のはでがは のがでいたが のがでいたが のがは のがは のがは のがは のがは のがは のがは のが |

| | 建築物等に関す | 建築物の高さの最高限度 | 建築物は、地盤面(土地区画整理法(昭和29年法律第 119号)第98条第1項に規定する仮換地について使用又 は収益を開始することができる日における地盤面をい う。)から次に掲げる高さを超えてはならない。 | | | 建築物は、地 盤面から次に掲 げる高さを超え てはならない。 | | |
|-----|---------|------------------------------|--|------------------------|---|---|---|--|
| 地 | | | 25m | | 15m ただし、住宅 を含む建築物の 高さは 10m以下 とする。 | 10 m | 25 m | |
| | | 緑化率の 最低限度 | 10 分の 5 | 10 分の 3 | 10 分の 1.5 ただし、薬局の みの利用に供 する敷地につ いてはこの限 りでない。 | 10 分の 1. 0 | 10分の3 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 ない。 | |
| 区整 | る事 | | 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。 | | | | | |
| 備計画 | 項 | かき 又は さ の 制 限 | 敷地境界線に さくの構造は、門 これらに類する。 き、生け垣又は透 ス等とする。 | ものの部分を除 | 道路又は公園に「くの構造は、生け垣さ1.5m以下のフェだし、門柱、門扉そるもの又はフェンが0.6m以下のもの限りではない。 | ンス等とする。た の他これらに類す ス等の基礎で高さ | 敷地るのよれのするとは、のすを又はそ類分垣など時間他のは、れの、視スはそ類分垣などの生可等のは、はのすを又フする。 | |
| | 土地利用の制限 | 緑 化 に る 項 | | 京線に面する部分(幅 3m以上の植栽 | | | | |

「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」

| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物の高さの最高限度 | 建築物は、地盤面(土地区画整理法(昭和29年法律第 119号)第98条第1項に規定する仮換地について使用又 は収益を開始することができる日における地盤面をい う。)から次に掲げる高さを超えてはならない。 | | | 建築物は、地 盤面から次に掲 げる高さを超え てはならない。 | |
|--------|------------|------------------------------|--|-------------------------------------|--|---|--|
| | | | 25m | | 15m ただし、住宅 を含む建築物の 高さは 10m以下 とする。 | 10 m | 25m |
| | | 緑化率の最低限度 | 10 分の 5 | 10 分の 3 | 10 分の 1.5 ただし、薬局の みの利用に供 する敷地につ いてはこの限 りでない。 | 10 分の 1. 0 | 10分の3 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 ない。 |
| | | | 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。 | | | | |
| | | かき 又は さ の 制 限 | 敷地境界線に言さくの構造は、門 さくの構造は、門 これらに類する。 き、生け垣又は透 ス等とする。 | ものの部分を除 | 道路又は公園に くの構造は、生け垣 さ1.5m以下のフェ だし、門柱、門扉そ るもの又はフェン が0.6m以下のもの 限りではない。 | ンス等とする。た の他これらに類す ス等の基礎で高さ | 敷地気のする 大なでは、のすを 関いるの、れの、 では、のすを がは、のすを では、のすを では、のすを では、のすを では、のすを では、のすを では、のする では、のする では、のする では、のする では、のする では、これの、には、 では、これの、には、 では、これの、には、 では、これの、には、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、これのでは、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 では、 |
| | 土地利用の制限 | 緑 化 に る 事 項 | | 原線に面する部分(幅 3m以上の植栽 [、] | | | |

「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」

経 緯 書

1. 健康と文化の森地区地区計画 今回の都市計画変更までの経緯

平成20年2月7日 都市計画決定(文化の森地区地区計画)(市告示第330号)

平成22年10月4日 都市計画変更(文化の森地区地区計画)(市告示第225号)

組合土地区画整理事業の事業進捗に伴い、大学施設等の機能拡充に対応するとともに、 地域が連携した学園文化都市の形成を図るため、「大学キャンパス地区」北側の地区に ついて地区の区分を行い、地区整備計画等を定める変更

平成28年11月1日 都市計画変更(市告示第232号)

市街化区域への編入に伴い、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境を形成するため、地区整備計画等を変更 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、慶應義塾 大学湘南藤沢キャンパスの北に位置する地区を地区計画を定める土地の区域に含め、 地区整備計画等を定める変更

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 場所:綾瀬市 落合自治会館 令和 5年 2月 9日 参加人数:11名 場所:御所見市民センター 第2談話室 令和 5年 2月18日 参加人数:1名 場所:遠藤市民センター 第1談話室 令和 5年 2月22日 参加人数:0名 令和 5年 2月17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 ~3月 2日 (縦覧者数3人) 令和 5年 2月17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 ~3月 9日 意見書の受付(意見書0通) 令和 5年 3月29日 第 182 回藤沢市都市計画審議会(報告) 素案の閲覧・公述申出 令和 5年 6月12日 ~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 都市計画案を神奈川県知事に協議(藤都第26号) 令和 5年 9月25日 神奈川県知事より協議に対する回答 令和 5年10月27日 令和 5年11月14日 法定縦覧 (縦覧者数2人、意見書0通) ~11月28日

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、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上地内

削除する部分 な し

変更する部分 藤沢市遠藤字打越、字諸之木及び字笹窪上地内