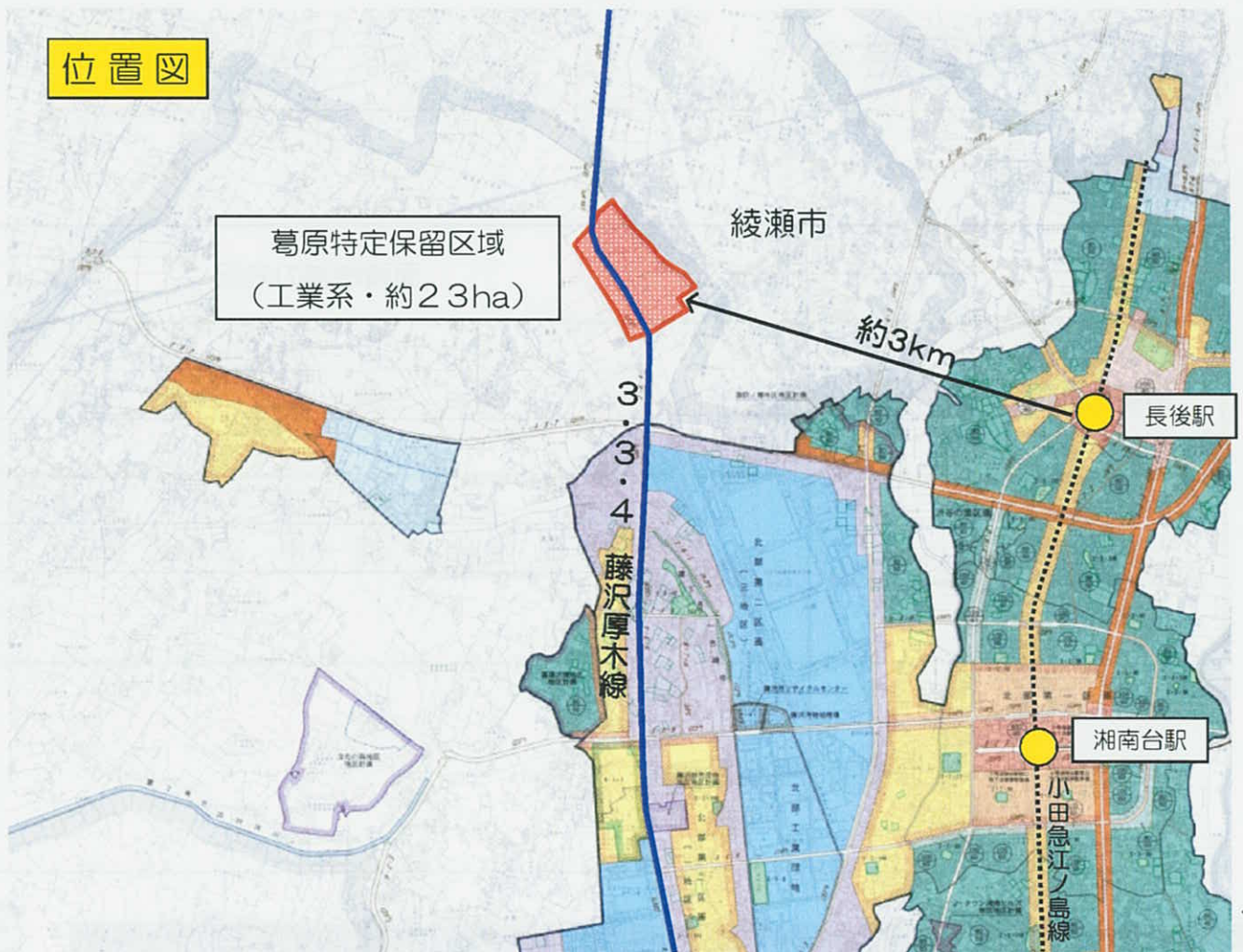


葛原特定保留区域（新産業の森北部地区） 市街化区域編入について



新産業の森北部地区の位置付けと経緯

◆藤沢市都市マスタープラン
新たな産業ゾーン「新産業の森」の形成を図る地区として位置づけ

◆平成21年9月
約23haを特定保留区域に設定

計画的な市街地整備により、将来、市街化編入が可能となる区域

約16.9ヘクタール
を先行的に市街化編入

- ◆土地区画整理事業の実施
- ◆産業地としての土地利用へ



葛原特定保留区域(新産業の森北部地区)

2

区域区分の変更

新旧対照表

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	4,703ha	4,686ha	市 → 調 △ 0.0ha
			+16.9ha 調 → 市 16.9ha
市街化調整区域	2,248ha	2,265ha	市 → 調 0.0ha
			△16.9ha 調 → 市 △16.9ha
都市計画区域	6,951ha	6,951ha	

3

用途地域の変更

新旧対照表（抜粋）

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
			旧	新	
工業地域	20/10以下	6/10以下	約89ha	約106ha	+16.9ha

下水道の変更

藤沢都市計画第1号公共下水道「2.排水区域」を次のように変更する。

2.排水区域

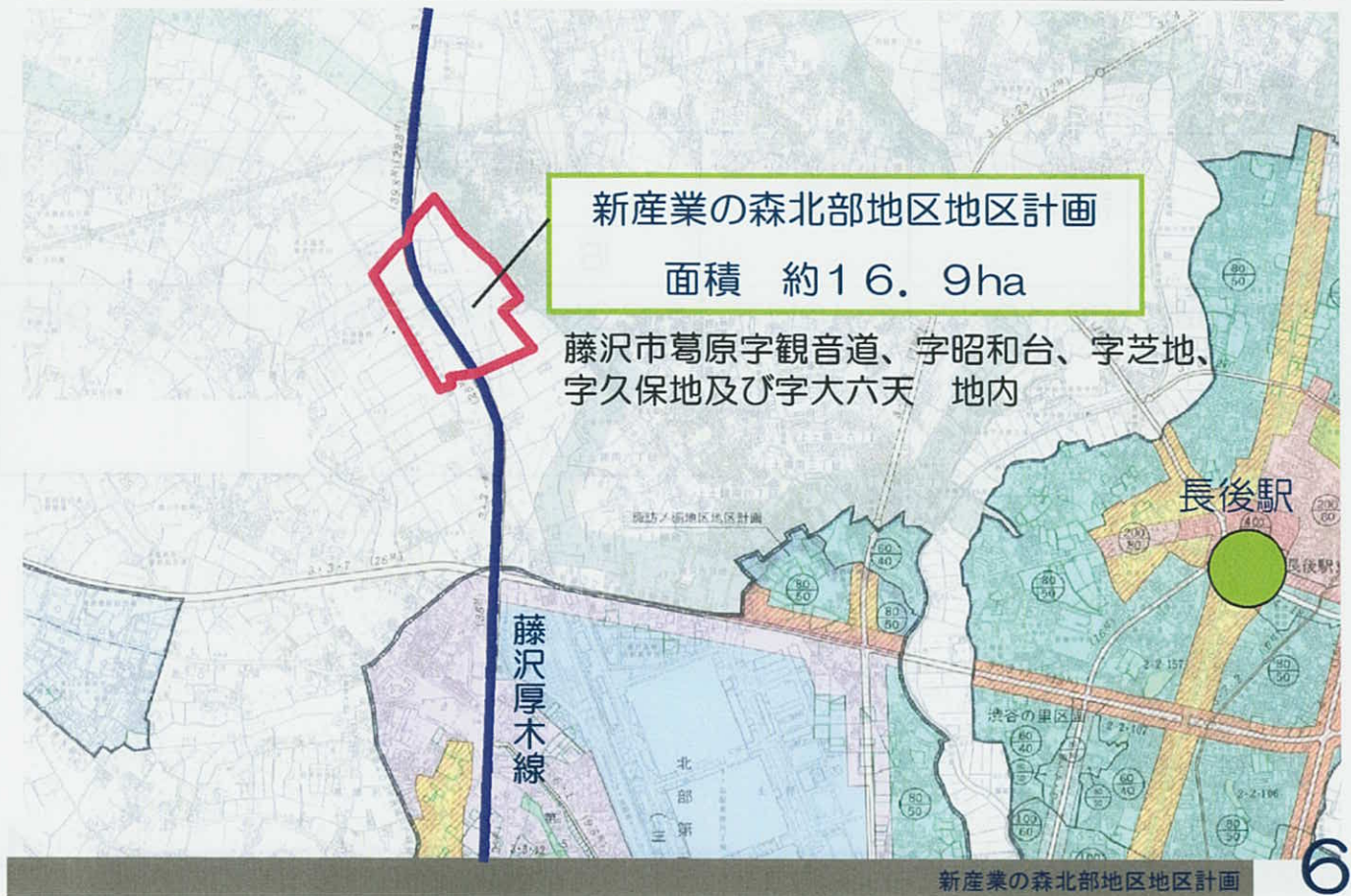
「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）面積 約4,620ha

約4,604haから区域を拡大

地区計画の名称・位置・面積

更新の森地図



地区計画の目標

更新の森地図

本地区は、本市西北部の市街化調整区域に隣接し、都市計画道路3・3・4号藤沢厚木線沿道（以下「藤沢厚木線」という。）に位置している。「藤沢市都市マスタープラン」においては、農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざし、活力を生み出す新たな産業ゾーンとして「新産業の森」の一部となっている。さらに、組合施行の土地区画整理事業により基盤整備並びに産業集積が図られる地区である。

本地区計画は、本市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな森につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点の形成を図ることを目標とする。

区域の整備・開発及び保全の方針 土地利用の方針

周辺の住宅地や田園環境と調和し、持続的な発展へと繋がる産業系の環境配慮型土地利用の実現にむけ、地区を3つに区分し、次の方針により適正な土地利用の誘導を図る。

(幹線道路沿道地区A, B)

本市の経済活力を牽引する研究開発型施設や工場などの立地を促進する。また、本市北のエントランスとなる都市計画道路3・3・4号藤沢厚木線沿道では、緑によるシンボリックな景観形成を図るため景観緑地帯を配置する。



(地域産業地区)

より良好な操業環境をめざし移転・事業拡大する市内中小企業等や、産学連携及び企業間連携等により創出される新たな産業等を誘導する。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。

区域の整備・開発及び保全の方針

地区施設の整備の方針

幹線道路を中心に、適正な街区を形成し産業活動を支える区画道路、公園を計画的に配置し、土地区画整理事業により整備を行う。また、隣接する住宅市街地への配慮及び田園景観との調和を図るため、緑地を適宜配置するとともに、所有者による適切な維持・保全を図る。

区域の整備・開発及び保全の方針

建築物等の整備の方針

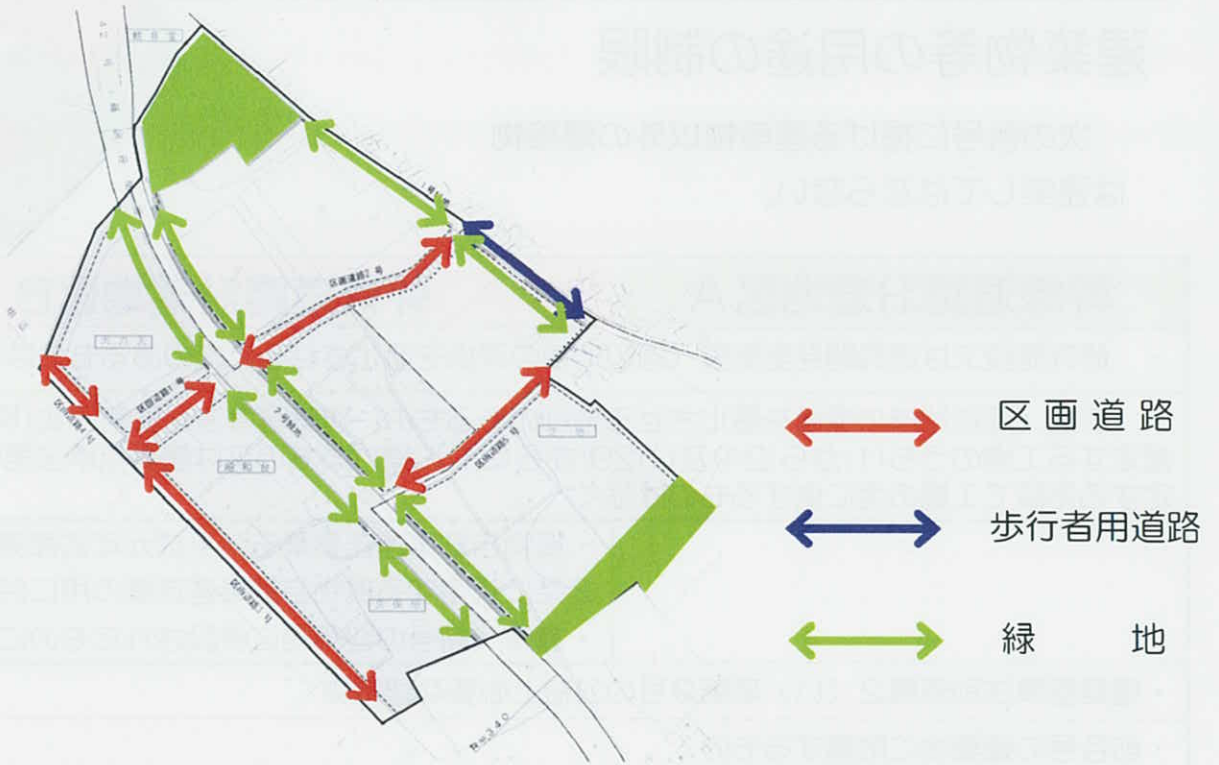
緑につつまれ、ゆとりのある「新産業の森」の形成をめざし、「地区計画の目標」と「土地利用の方針」に基づき、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度等について必要な基準を定める。

区域の整備・開発及び保全の方針

緑化の方針

緑豊かな環境の保全、形成をめざし、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ことで、「新産業の森」にふさわしい緑につつまれた空間形成をめざす。

地区整備計画 【地区施設の配置及び規模】



地区整備計画 【建築物等に関する事項】

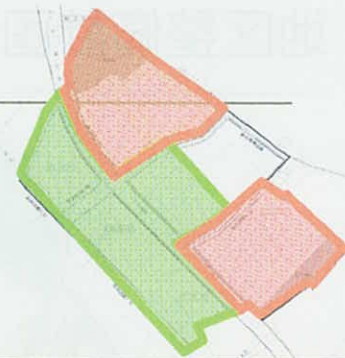
建築物等の用途の制限



地区整備計画【建築物等に関する事項】

建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

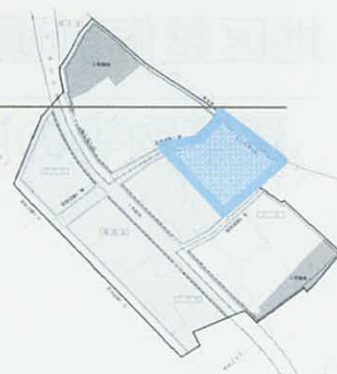


幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B
<ul style="list-style-type: none"> 研究施設又は研究開発型施設（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。） 	
<ul style="list-style-type: none"> 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に規定する工場のうち(1)から(24)及び(29)から(31)に掲げるもの又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く 	
	<ul style="list-style-type: none"> 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条に規定する貨物自動車運送業の用に供する施設 倉庫（前号の建築物に併設されたものに限る）
<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第2（い）項第9号の公益上必要な建築物 	
<ul style="list-style-type: none"> 前各号の建築物に附属するもの 	

地区整備計画【建築物等に関する事項】

建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。



地域産業地区
<ul style="list-style-type: none"> 研究施設又は研究開発型施設（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。）
<ul style="list-style-type: none"> 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に規定する工場又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く
<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法別表第2（い）項第9号の公益上必要な建築物
<ul style="list-style-type: none"> 前各号の建築物に附属するもの

建築物の容積率・建ぺい率の最高限度



建築物の敷地面積の最低限度



ただし、公益上必要な建築物の敷地として使用する土地については、この限りでない。