

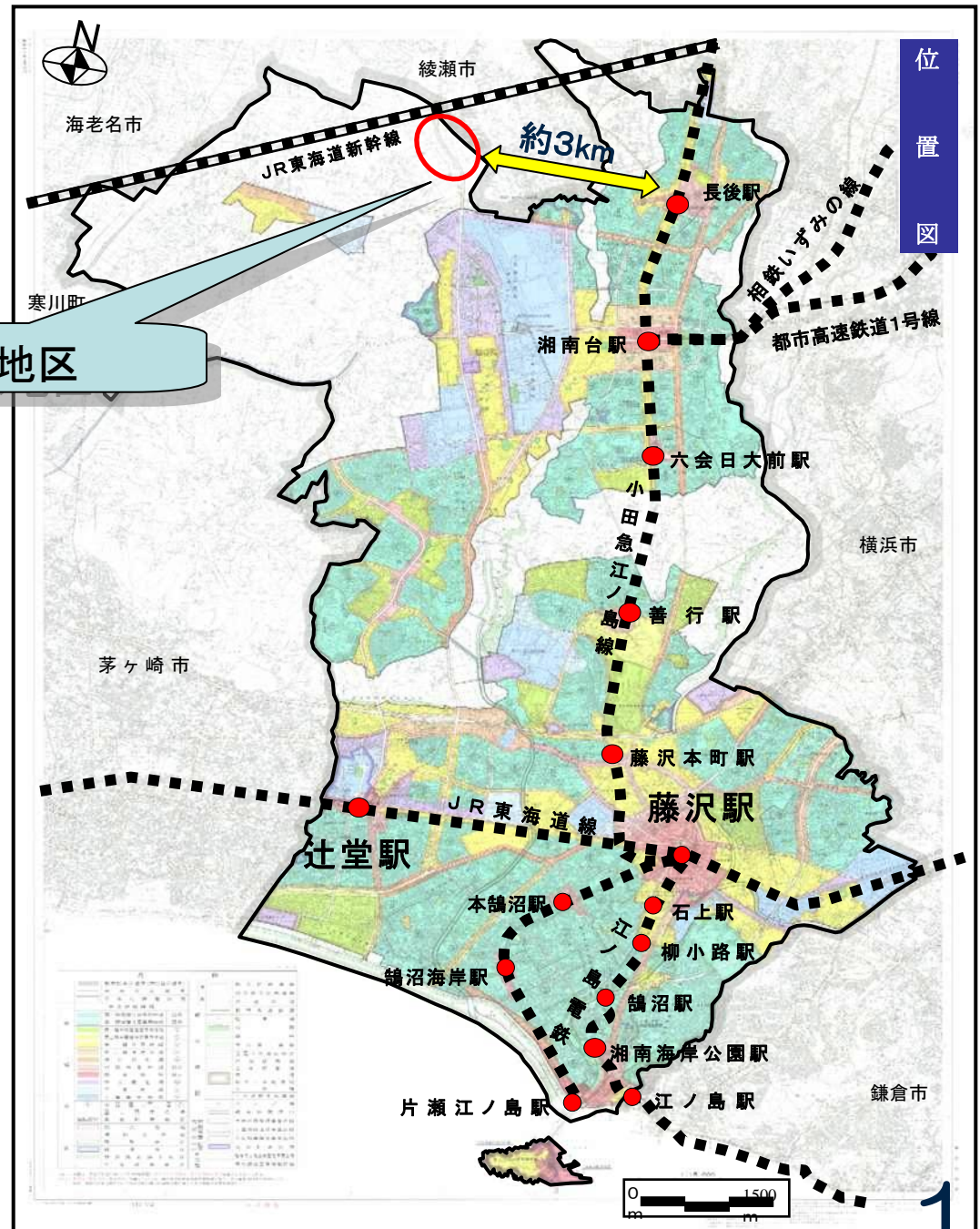
葛原地区（新産業の森北部地区）の 市街化区域編入について

- | | |
|------|---------------------------------------|
| 議第1号 | 藤沢都市計画区域区分の変更（神奈川県決定） |
| 議第2号 | 藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定） |
| 議第3号 | 藤沢都市計画下水道の変更（藤沢市決定）
第1号 公共下水道 |
| 議第4号 | 藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）
新産業の森北部地区地区計画 |

位置図

位置図

葛原地区



位置図

葛原地区（新産業の森北部地区）
位置 藤沢市葛原字観音道、字昭和台、字芝地、
字久保地及び字大六天地内
面積 約16.9ha

綾瀬市

3
・
3
・
4
藤沢厚木線

諏訪ノ榎地区地区計画

北
部

2

凡		例	
	都市計画区域境界(市行政区境界)		都市計画道路
	市街化区域境界		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		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		大公園・墓園
	第一種住居地域		公園下水道区域境界
	第二種住居地域		汚物処理場
	準住居地域		ごみ焼却場
	近隣商業地域 図示		市
	商業地域		粗大ごみ処理場
	準工業地域		火葬場
	工業地域		下水道終末処理場
	工業専用地域		ポンプ場
	緑地		都市計画河川
	緑地		土地開発整理事業区域
	緑地		工業団地造成事業区域
	緑地		市街地再開発事業区域
	緑地		地区計画区域
	緑地		組合等土地開発整理事業区域
	緑地		宅地造成工事規制区域
	緑地		その他

位置付けと経緯

◆藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
「工業地として計画的市街地整備事業の見通しが明らかとなった段階で市街化区域に編入する。」と位置づけ

◆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

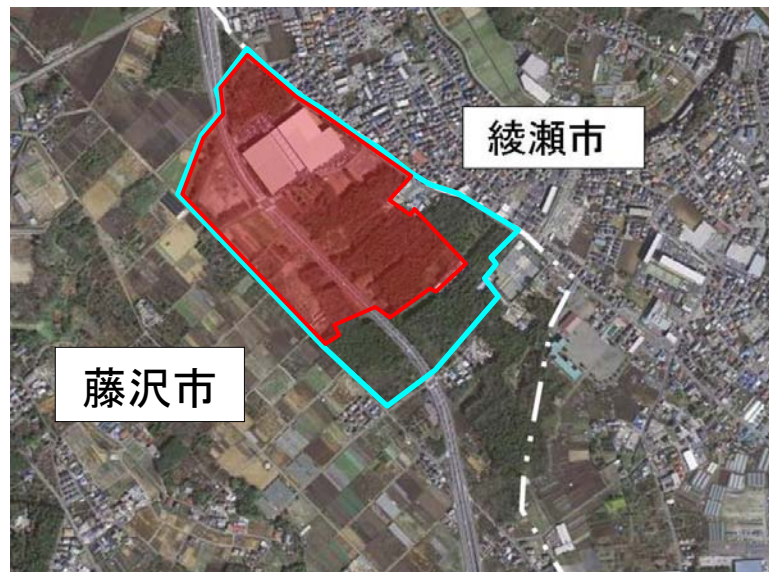
◆平成21年9月
約23haを特定保留区域に設定



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

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



これまでの手続き

	区域区分の変更 (神奈川県決定)	用途地域の変更、下水道の変更、 地区計画の決定 (藤沢市決定)
6月	<ul style="list-style-type: none"> ● 6/4都市計画説明会 (藤沢市内) ● 6/12 市案の申し出 ● 6/15都市計画説明会 (綾瀬市落合地区) 	5/28~6/11 地区計画条例縦覧 5/28~6/18 地区計画意見書受付
7月	<ul style="list-style-type: none"> ● 7/5 県素案確定 7/6~7/27 案の閲覧・公述受付 	県協議 7/26 神奈川県知事の回答
8月	<ul style="list-style-type: none"> ● 8/7 公聴会中止公表、県原案確定 神奈川県から本市へ意見照会	
第139回藤沢市都市計画審議会に報告		
9月	国事前協議	
10月		10/12~10/26 法定縦覧 縦覧者3名、意見書提出なし
11月	第140回都市計画審議会に諮問・付議	

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	<u>4,703ha</u>	<u>4,686ha</u>	市 → 調 Δ 0.0ha
			+16.9ha 調 → 市 16.9ha
市街化調整区域	<u>2,248ha</u>	<u>2,265ha</u>	市 → 調 0.0ha
			Δ 16.9ha 調 → 市 Δ 16.9ha
都市計画区域	<u>6,951ha</u>	<u>6,951ha</u>	

区域区分の変更

理由書

本地区は、藤沢市西北部地域に存し、中央部を通過する広域的な幹線道路である都市計画道路藤沢厚木線（幅員25m）が既に整備されていることや、隣接する綾瀬市において、計画中の東名高速道路（仮称）綾瀬インターチェンジから約4キロメートルに位置していることなど、工業地としての適地です。

本地区の上位計画の位置づけとしては、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「葛原地区（約23ha）は工業地として、計画的市街地整備を予定しており、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。

また、「藤沢市都市マスタープラン」においては、西北部地域は「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざしており、そのうち本地区は、「（仮）綾瀬インターチェンジの整備を見据え、産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成をめざす。」とされております。

これら上位計画をふまえ、本地区では、藤沢市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点を形成することを目標に、地域住民と藤沢市との協働によるまちづくりを推進してきました。

今回、第6回線引き見直し(H21.9)において、特定保留区域を設定した葛原特定保留区域の一部(約16.9ha)について、土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業（組合施行）による市街地整備の見通しが明らかになったことから、先行的に市街化区域に部分編入するものです。

なお、オオタカの生息環境への影響が懸念される区域南側は、具体の計画が決定し市街地整備の見通しが明らかとなった段階で市街化区域に編入していきます。

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

用途地域の変更

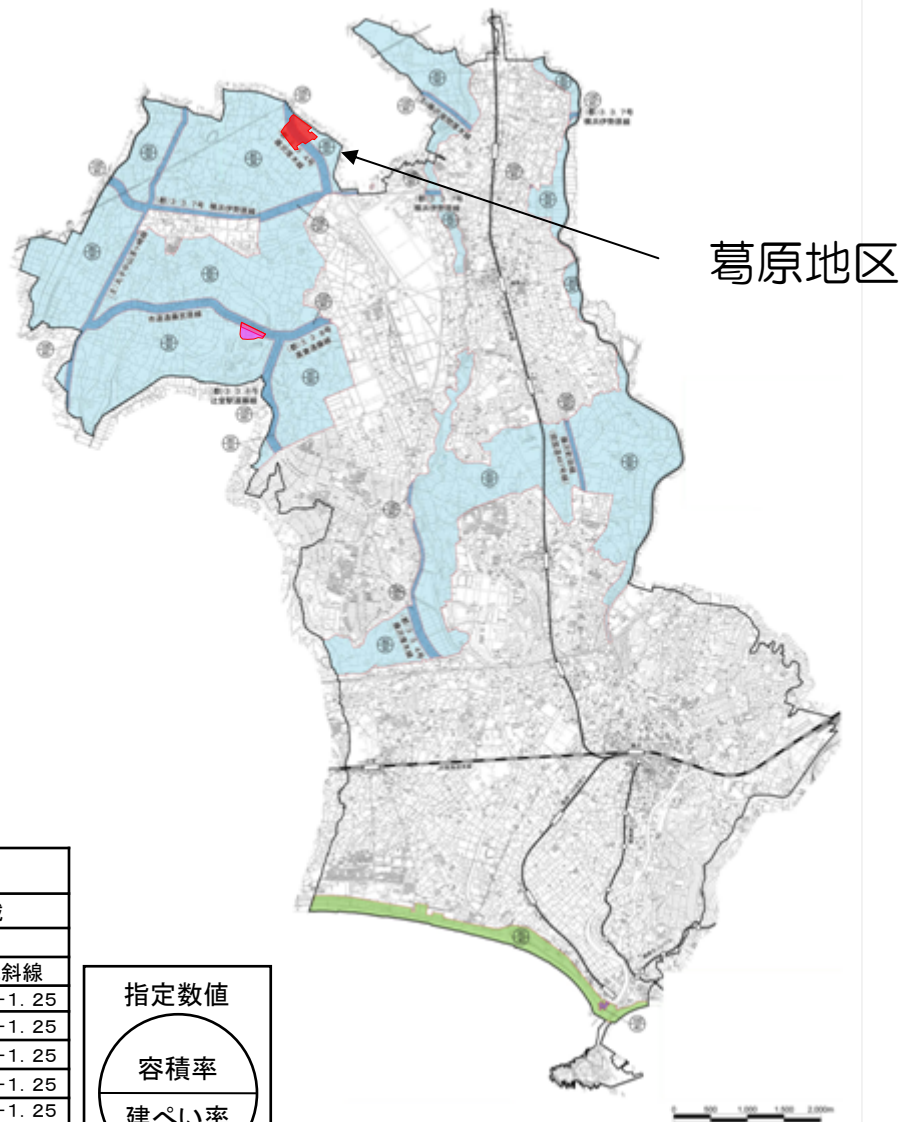
理由書

区域区分の変更により本地区を市街化区域へ編入することに伴い、用途地域を変更（追加指定）するものです。

本地区を含む西北部地域は、「藤沢市都市マスタープラン」において、「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざしており、そのうち本地区は「（仮）綾瀬インターチェンジの整備を見据え、産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成をめざす。」としています。

このたび、土地区画整理事業（組合施行）による市街地整備の見通しが明らかとなったことから、市街化区域の編入に併せ、上位計画にもとづき研究開発型施設等の立地を誘導するため、工業地域（容積率200%、建ぺい率60%）を定めるものです。

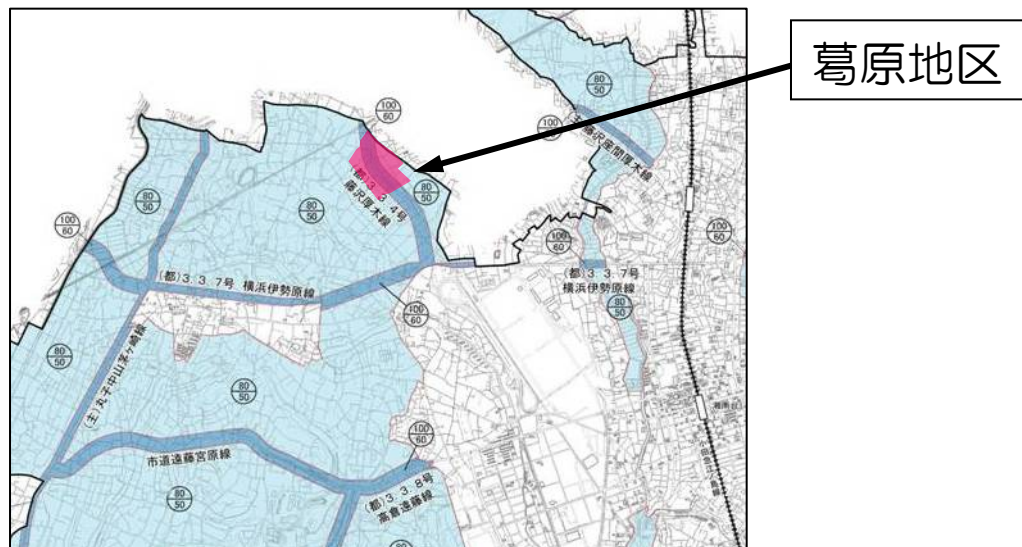
総括図



凡例					
市街化区域の編入に伴い一部廃止する区域					
これまで指定した区域					
表示	区域	建ぺい率	容積率	道路斜線	隣地斜線
	A地区	50	80	1.25	20m+1.25
	B地区	40	100	1.25	20m+1.25
	C地区	40	80	1.25	20m+1.25
	D地区	60	100	1.25	20m+1.25
	E地区	60	200	1.25	20m+1.25
	F地区	60	200	1.25	20m+1.25
	市町境界線				



藤沢市 市街化調整区域における建築形態制限の変更

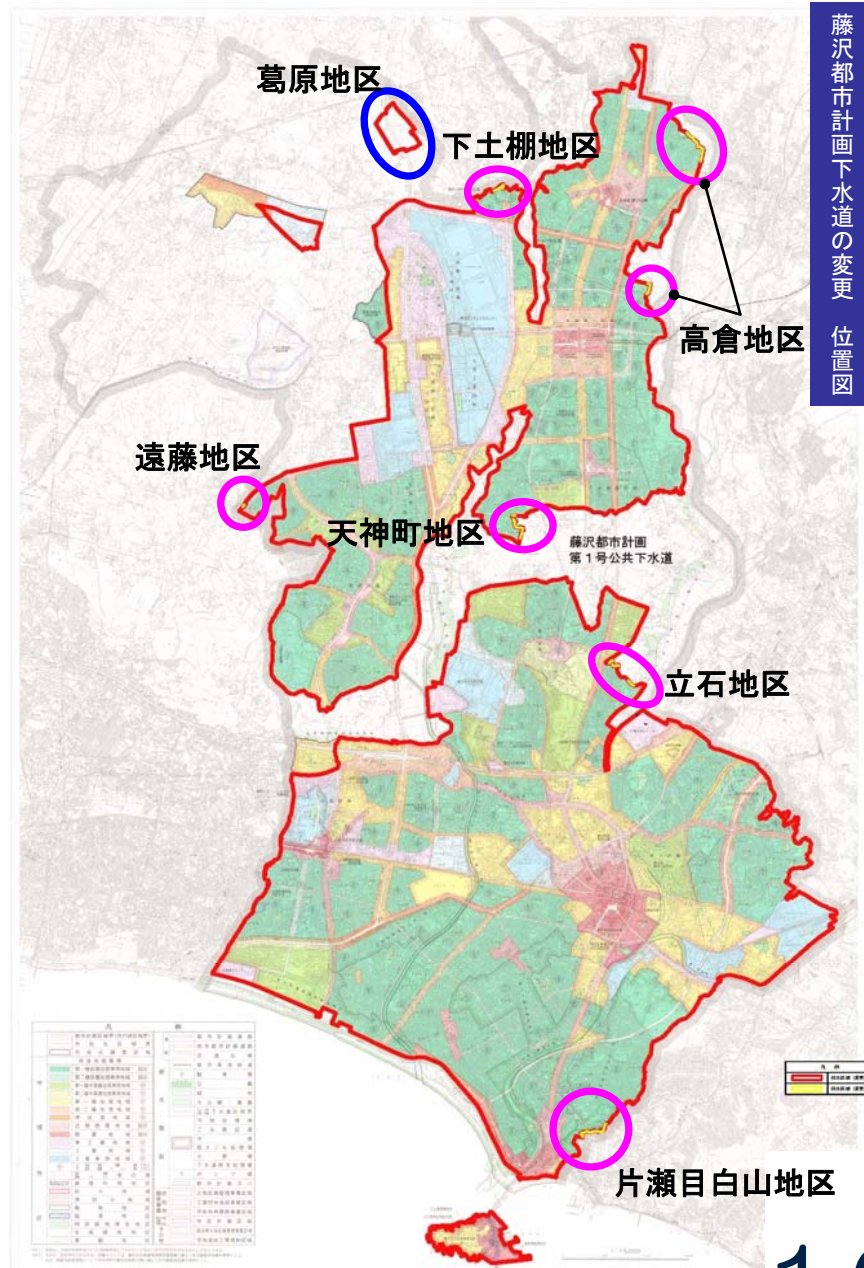


新旧	用途地域	区域	面積	容積率	建ぺい率	道路斜線	隣地斜線
新	工業地域			20/10	6/10	1.5	31m+2.5
旧		藤沢厚木線 沿道50m の区域	約16.9ha	10/10	6/10	1.25	20m+1.25
新	工業地域			20/10	6/10	1.5	31m+2.5
旧		その他の区 域		8/10	5/10	1.25	20m+1.25

下水道の変更

排水区域変更箇所 位置図

凡例	
葛原地区市街化区域編入により変更する箇所	○
第6回線引き見直しとの整合を図るため変更する箇所	○



下水道の変更

新旧対照表

種類	面積		備考
	新	旧	
排水区域	約4,620ha	約4,604ha	面積の増減 +16.98ha
			(内訳) 高倉地区 +0.11ha 増0.13ha 減0.02ha 立石地区 +0.01ha 増0.01ha 葛原地区 +16.86ha 増16.86ha

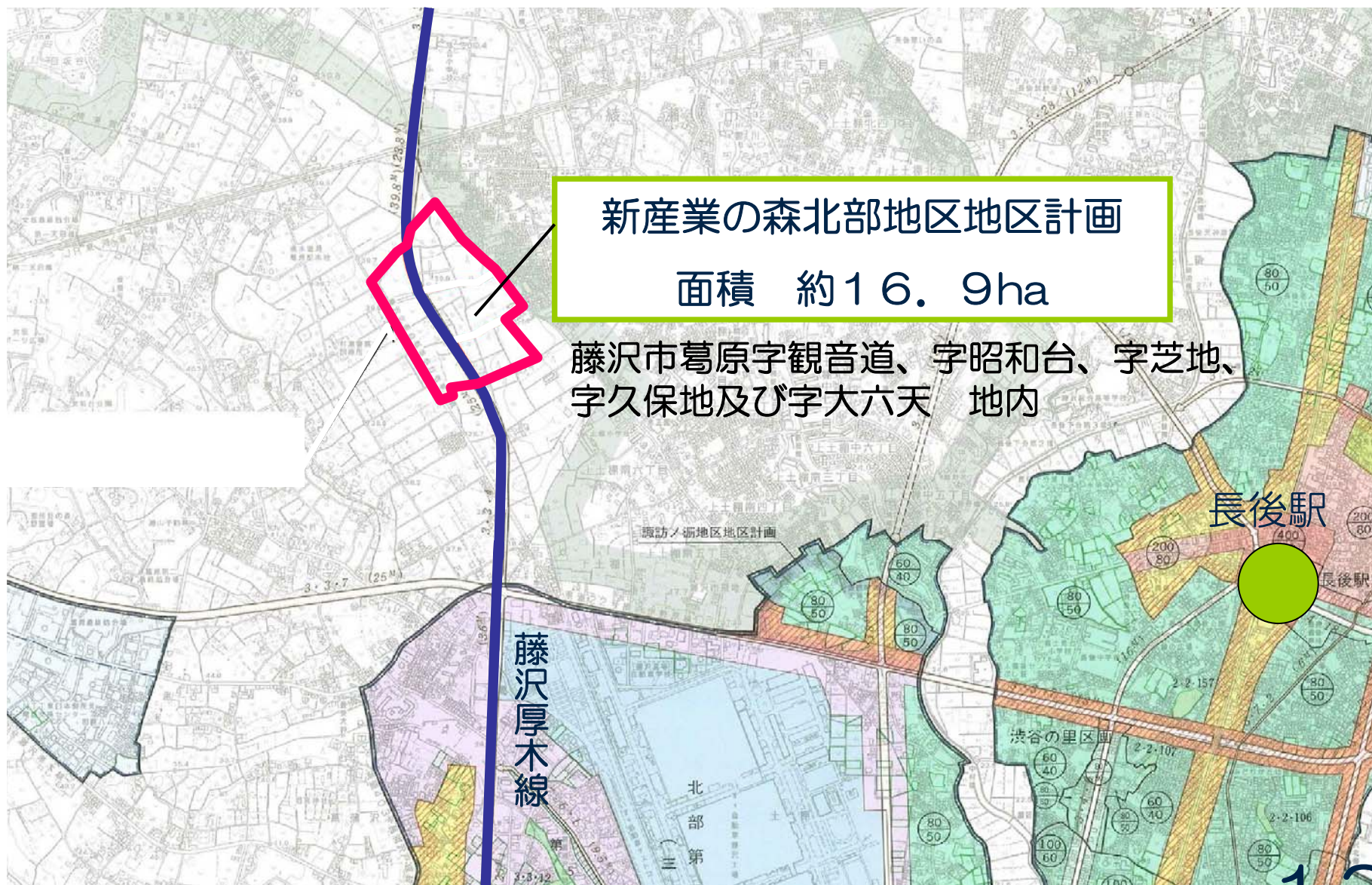
下水道の変更

理由書

第1号公共下水道は、昭和33年に都市計画決定し、その後区域の拡大等に伴い変更を13回行い整備を進めています。

今回の変更は、区域区分の変更により、葛原地区（16.9ha）を市街化区域へ編入することと併せ、第6回線引き見直しの変更に整合を図り、本案のとおり排水区域を変更するものです。

地区計画の名称・位置・面積



地区計画の目標

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。