

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。

中高層住宅地区

- ・長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
- ・保育所
- ・診療所
- ・巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
- ・集会所(町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。)
- ・事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの(3階以上の部分をその用途に供するものを除く。)
- ・ボート場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの
- ・前各号の建築物に附属するもの(建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるものを除く。)
- ・工場(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)
- ・危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの
- ・防災備蓄倉庫
- ・自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの(1階部分のみをその用途に供するものに限る。)

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

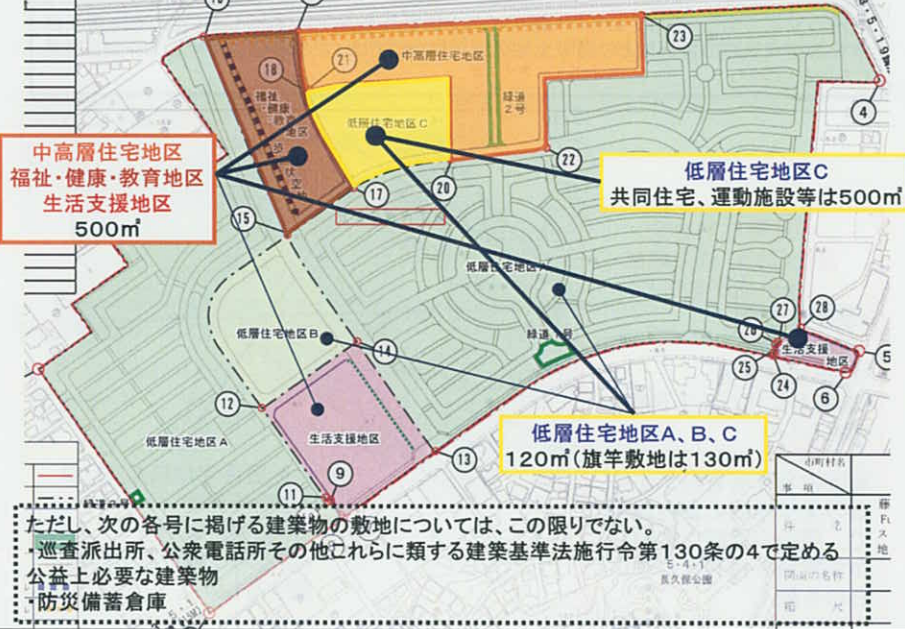
次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

福祉・健康・教育地区

- ・一戸建ての住宅
- ・住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
- ・自動車教習所
- ・畜舎(動物病院又はペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものを除く。)

地区整備計画【建築物等に関する事項】

建築物の敷地面積の最低限度



地区整備計画【建築物等に関する事項】

壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、次のとおりでなければならない。



ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。

【各地区共通】
 ・巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物
 ・防災備蓄倉庫

【低層住宅地区A、B、Cのみ】
 ・外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの
 ・物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの
 ・自動車又は自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの

地区整備計画【建築物等に関する事項】

壁面後退区域における工作物の設置の制限

壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。

- 中高層住宅地区
福祉・健康・教育地区
生活支援地区
- ・屋外広告物
 - ・自動販売機
 - ・機械式駐車場
 - ・前各号に掲げる工作物に類するもの

地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないものを除く

- 低層住宅地区A、B、C
- ・自動販売機
 - ・機械式駐車場
 - ・前各号に掲げる工作物に類するもの



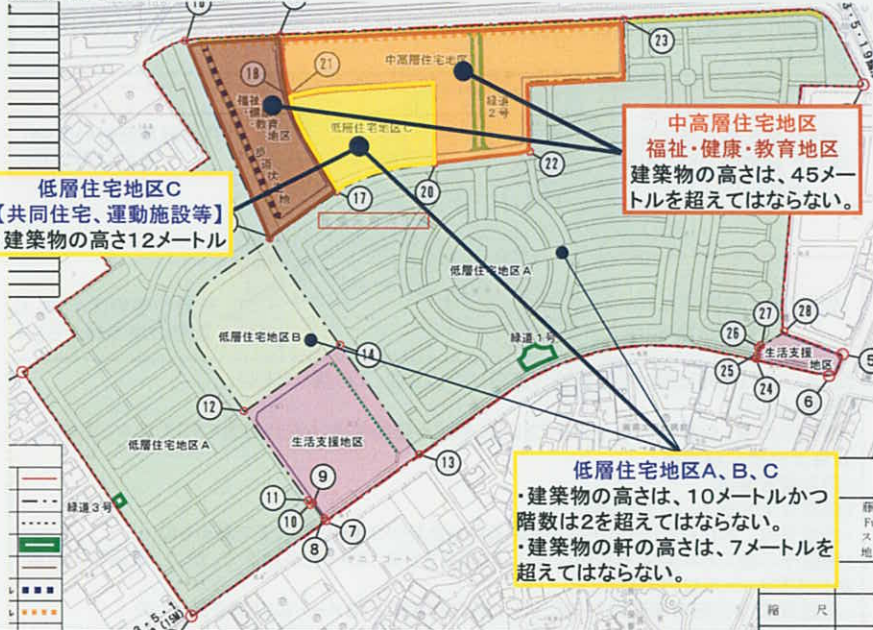
地区整備計画【建築物等に関する事項】

建築物の高さの最高限度

- 低層住宅地区C
【共同住宅、運動施設等】
- ・建築物の高さ12メートル

- 中高層住宅地区
福祉・健康・教育地区
- 建築物の高さは、45メートルを超えてはならない。

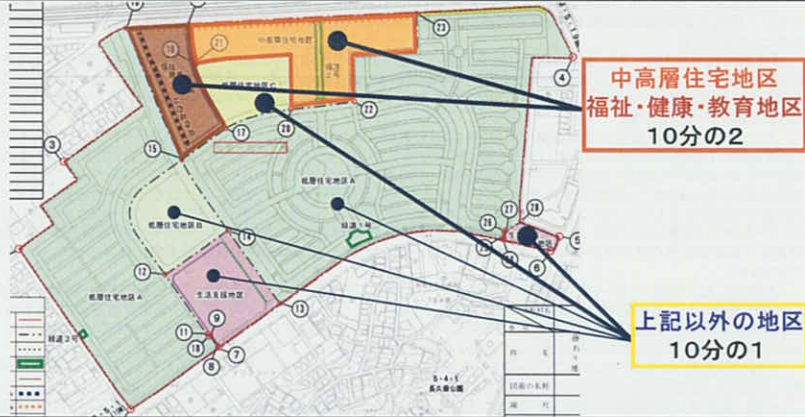
- 低層住宅地区A、B、C
- ・建築物の高さは、10メートルかつ階数は2を超えてはならない。
 - ・建築物の軒の高さは、7メートルを超えてはならない。



地区整備計画【建築物等に関する事項】

建築物の緑化率の最低限度

良好な緑地環境の形成を図るため、各地区における敷地面積の緑化率の最低限度を次のとおり定める。



また、壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築物の敷地に接する歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域は過半を緑化し、その延長は建築物の敷地が歩行者専用道路に接する延長の2分の1以上とする。

地区整備計画【建築物等に関する事項】

土地の利用に関する事項

・緑のネットワークの構築に必要な本地区北側の**既存の緑地帯**を、保全・再生しなければならない。

ただし、防災上又は公益上やむを得ない場合は、この限りでない。



・建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法第98条第1項に規定する仮換地により使用若しくは収益を開始することができる日又は同法第103条第4項に規定する換地処分の日における地盤面の高さより変更してはならない。

ただし、開発行為によるもの又は整地、造園及び車庫の設置等のための必要最低限度の変更は、この限りでない。

理 由 書

本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区及び辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地であり、民間事業者が施行する土地区画整理事業により複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る地区です。

当該地区は「藤沢都市計画都市再開発方針等」において、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定められており、「周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る」ものとしております。

「藤沢市都市マスタープラン地区別構想(辻堂地区)」のまちづくりの基本方針においては、「大規模工場跡地の土地利用転換にあたっては、地域の交通環境や周辺土地利用との調和等を踏まえるとともに、低炭素社会構築にむけて環境と共生するまちづくりをすすめる」、「土地利用・建物更新を行う地区では、計画的にまちづくりをすすめるよう地区計画等の活用を誘導」するものとしております。

また、本市と民間事業者は公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン(辻堂元町6丁目地区)まちづくり方針」(以下「まちづくり方針」といいます。)を策定し、本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNo.1の環境革新企業」を指向する民間事業者の企業ビジョンを踏まえた環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして世界へ発信する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」(以下「スマートタウン構想」といいます。)の実現に向けた事業の推進を図るものとしております。このまちづくり方針を都市計画の策定など本地区に係る諸手続きを円滑に進めるための基本的な指針とし、具体の都市計画案の策定に結びつけていくものとしております。

本地区においては、スマートタウン構想の実現に向けて、多様な機能を持つ土地利用への計画的な転換・誘導と、環境負荷低減に配慮した公共施設等の整備を図るため、本市との協働のもと土地区画整理事業による基盤整備を進め、あわせて、CO2削減等の環境共生及び環境配慮とタウンマネジメントを推進し、環境創造まちづくり拠点を形成することを目的として、区域の整備、開発及び保全の方針等を内容とする地区計画を平成24年3月21日に都市計画決定しました。

当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、二段階方式による都市計画決定を行うものとしており、平成25年5月2日に具体の土地利用計画が明らかになった区域に関する地区整備計画を定めるための変更を行いました。

今般、具体の土地利用計画が明らかになった区域について地区整備計画を定め、あわせて既に定められている区域の整備、開発及び保全の方針及び地区整備計画の一部を都市計画変更するため、利害関係人より、都市計画法第16条第3項に基づく「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定により地区計画に関する都市計画の変更及び地区計画の原案について申し出がなされました。

本市においても、当該申し出が藤沢市都市マスタープラン等上位計画の趣旨に沿うものであることから、民間事業者と本市の協働・連携によるスマートタウン構想の実現と、都市構造・都市機能の強化を目的に、本地区計画を変更するものです。

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 藤沢市辻堂元町六丁目地内

経緯書

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画

今回の都市計画変更の経緯

平成24年 3月21日 都市計画決定(当初決定)

平成25年 5月 2日 都市計画変更(第1回変更)

平成25年 6月25日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく申出

平成25年7月30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
~8月13日 → 縦覧者 1名

平成25年7月30日 上記条例縦覧に基づく意見書の受付
~8月20日 → 意見書の提出 なし

平成25年8月30日 藤沢市都市計画審議会に報告

経緯(追加)

都市計画説明会 平成25年10月11日

参加者4名

法定縦覧期間 平成25年10月17日~10月31日
意見書の提出 10月17日~10月31日

縦覧者 なし
意見書の提出 なし

地区計画の案の確定

今後の手続きについて

平成25年11月26日

藤沢市都市計画審議会に付議

平成25年12月頃

告示予定

↑ 「地区整備計画」の策定(第2回変更)

議 第 3 号

藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定)

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン 地区地区計画



議案書 3-1ページ~3-6ページ

図面集 3-1ページ~3-3ページ