

葛原地区（新産業の森北部地区）

市街化区域編入について

藤沢都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分	年 次	平成 12 年	平成 27 年
	都市計画区域内人口		379 千人
市街化区域内人口		359 千人	388 千人
保留人口（特定保留）		—	1.1 千人

新旧対照表（面積増減表）

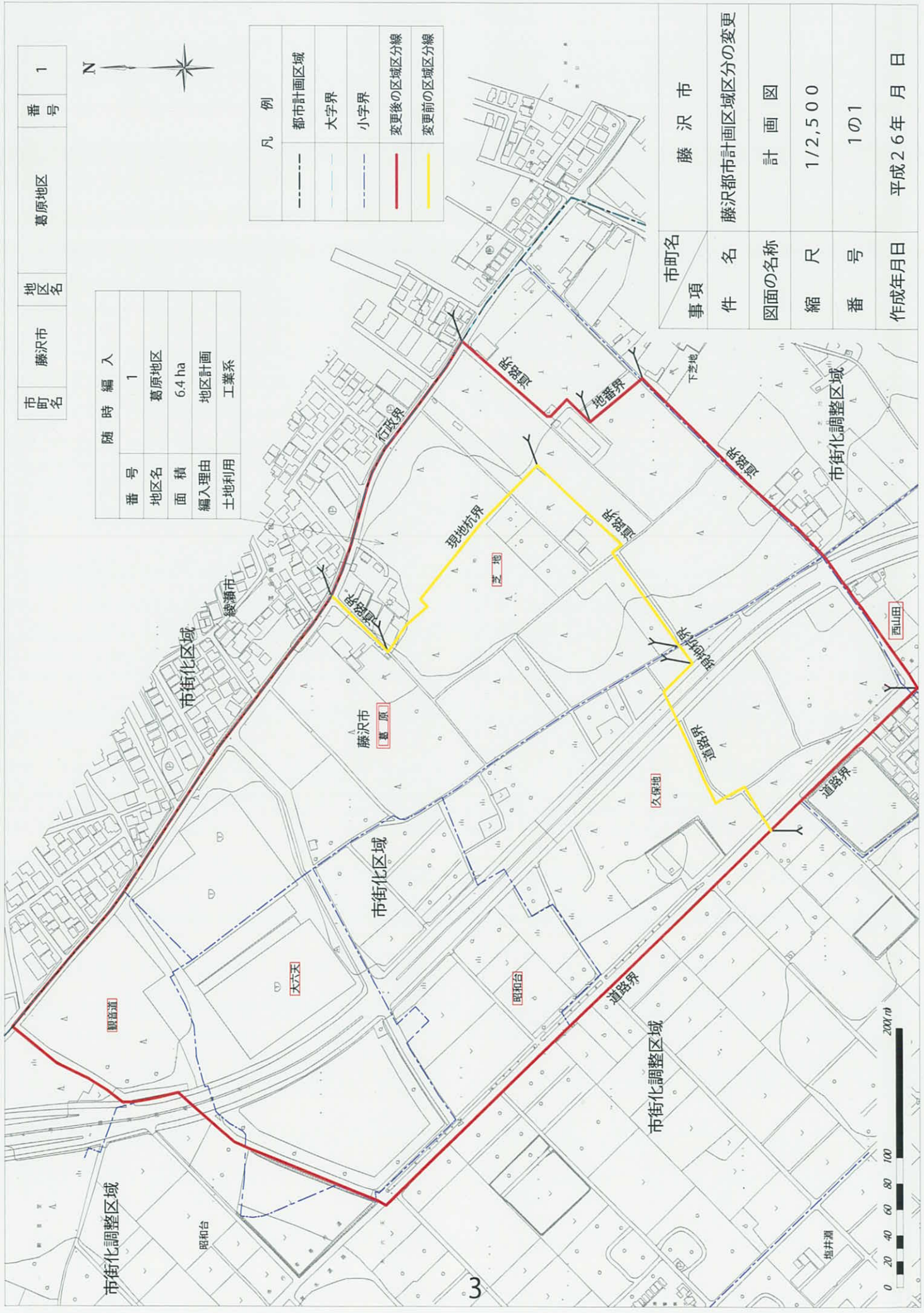
種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	<u>4,709ha</u>	<u>4,703ha</u>	+6.4ha 市 → 調 0.0ha 調 → 市 6.4ha
市街化調整区域	<u>2,242ha</u>	<u>2,248ha</u>	△6.4ha 市 → 調 0.0ha 調 → 市 6.4ha
都市計画区域	6,951ha	6,951ha	

市町名	藤沢市	地区名	葛原地区	番号	1
-----	-----	-----	------	----	---



随時編入	
番号	1
地区名	葛原地区
面積	6.4 ha
編入理由	地区計画
土地利用	工業系

凡例	
	都市計画区域
	大字界
	小字界
	変更後の区域区分線
	変更前の区域区分線



市町名	藤沢市
事項	藤沢都市計画区域区分の変更
件名	藤沢都市計画区域区分の変更
図面の名称	計画図
縮尺	1/2,500
番号	1の1
作成年月日	平成26年月日

藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）

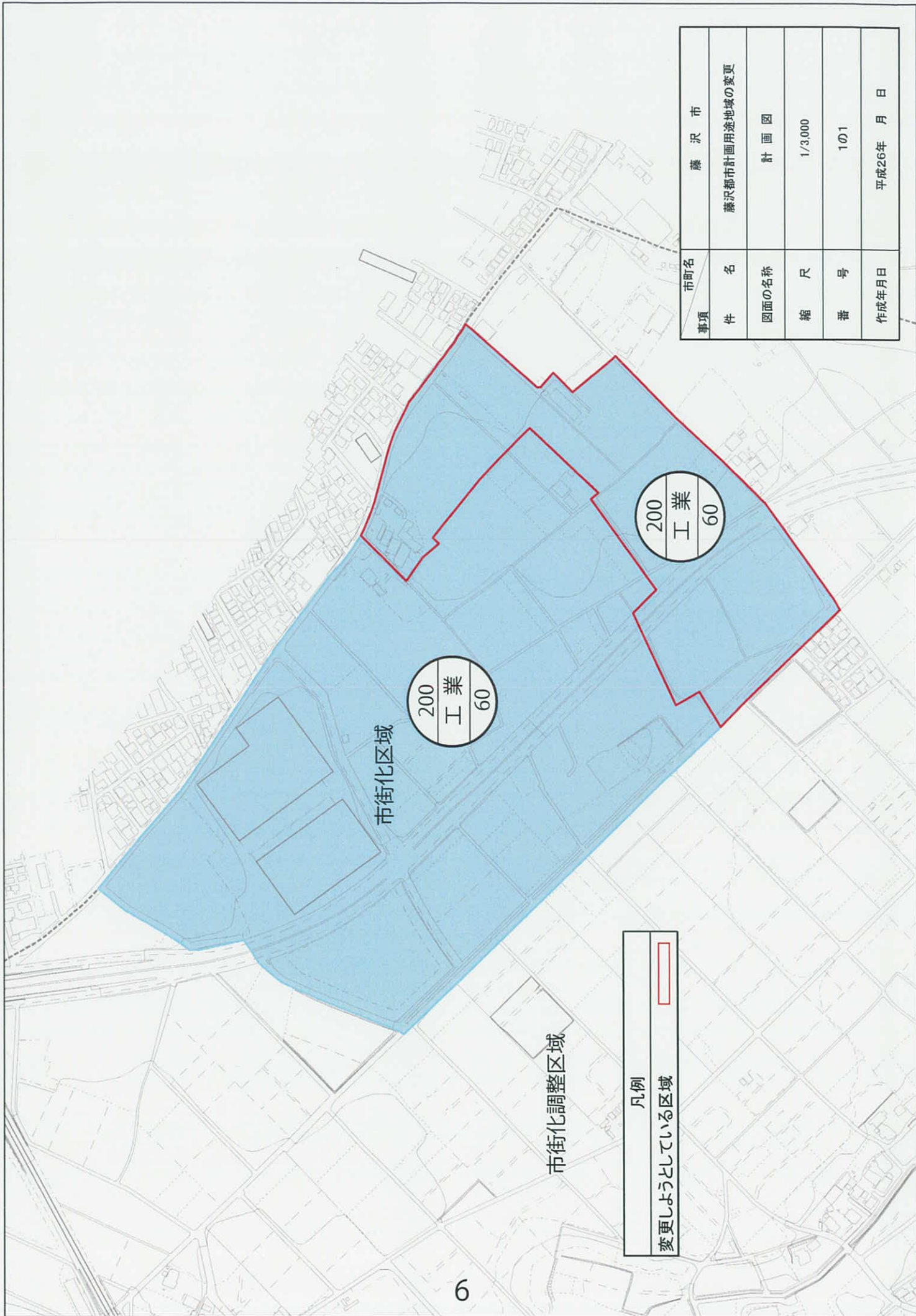
都市計画用途地域を次のように変更する

種類	面積	建築物の容積率	建築物の建ぺい率	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	備考
第一種低層住居専用地域	約 86 ha	5/10以下	3/10以下				(3.9%)
	約 54 ha	6/10以下	4/10以下				(2.5%)
	約 312 ha	8/10以下	4/10以下	—	—	10m	(14.2%)
	約 1,667 ha	8/10以下	5/10以下				(75.9%)
小 計	約 77 ha	10/10以下	6/10以下				(3.5%)
	約 2,196 ha						46.6%
第二種低層住居専用地域	約 1.9ha	8/10以下	4/10以下				(5.8%)
	約 20 ha	8/10以下	5/10以下	—	—	10m	(60.6%)
	約 11 ha	10/10以下	6/10以下				(33.3%)
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	—	—	—	6.3%
第二種中高層住居専用地域	約 83 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.8%
第一種住居地域	約 719 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.3%
第二種住居地域	約 182 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	3.9%
準住居地域	約 130 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.8%
近隣商業地域	約 131 ha	20/10以下					(82.9%)
	約 27 ha	30/10以下	8/10以下	—	—	—	(17.1%)
小 計	約 158 ha						3.4%
商業地域	約 141 ha	40/10以下					(89.8%)
	約 14 ha	60/10以下	—	—	—	—	(8.9%)
	約 2 ha	80/10以下					(1.3%)
小 計	約 157 ha						3.3%
準工業地域	約 254 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	5.4%
工業地域	約 112 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.4%
工業専用地域	約 388 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	8.2%
合 計	約 4,709 ha	—	—	—	—	—	100.0%

種類、位置及び区域は計画図表示のとおり

藤沢都市計画用途地域の変更・新旧対照表

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
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	5/10 以下 6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 4/10 以下 4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	約 86 ha 約 54 ha 約 312 ha 約 1,667 ha 約 77 ha	約 86 ha 約 54 ha 約 312 ha 約 1,667 ha 約 77 ha	
小 計			約 2,196 ha	約 2,196 ha	
第二種低層 住居専用地域	8/10 以下 8/10 以下 10/10 以下	4/10 以下 5/10 以下 6/10 以下	約 1.9ha 約 20 ha 約 11 ha	約 1.9ha 約 20 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 182 ha	約 182 ha	
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 130 ha	約 130 ha	
近隣商業地域	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下	約 131 ha 約 27 ha	約 131 ha 約 27 ha	
小 計			約 158 ha	約 158 ha	
商業地域	40/10 以下 60/10 以下 80/10 以下	—	約 141 ha 約 14 ha 約 2.0ha	約 141 ha 約 14 ha 約 2.0ha	
小 計			約 157 ha	約 157 ha	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 254 ha	約 254 ha	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 112 ha	約 106 ha	+6.4ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 388 ha	約 388 ha	
合 計	—	—	約 4,709 ha	約 4,703 ha	+6.4ha



市町名	藤 沢 市
事項	藤沢都市計画用途地域の変更
件 名	計 画 図
図面の名称	縮 尺
縮 尺	1/3,000
番 号	1の1
作成年月日	平成26年 月 日

市街化区域

200
工業
60

200
工業
60

市街化調整区域

凡例
変更しようとしている区域

藤沢都市計画下水道の変更（藤沢市決定）

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 4,627ha

藤沢都市計画下水道の変更・新旧対照表

種類	面積		備考
	新	旧	
排水区域	約 4,627ha	約 4,620ha	面積の増減 +6.40ha (内訳) 葛原地区 +6.40ha 増 6.40ha

計 画 書 (案)

藤沢都市計画地区計画の変更 (藤沢市決定)
都市計画新産業の森北部地区計画を次のように変更する。

名 称	新産業の森北部地区地区計画
位 置	藤沢市葛原字観音道、字昭和台、字芝地、字久保地、字大六天及び字西山田地区内
面 積	約 23.3ha
地区計画の目標	<p>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 (以下「藤沢厚木線」という。) 沿道に位置している。「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等により基盤整備並びに産業集積が図られる地区である。</p> <p>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、豊かな緑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。</p> <p>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4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。</p> <p>(幹線道路沿道地区A、B)</p> <p>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。</p> <p>(地域産業地区)</p> <p>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。</p> <p>(産業地区)</p> <p>研究開発型施設や工場などの立地を促進し、生活利便施設の立地を図る。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。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>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、土地区画整理事業等により整備を行う。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。</p> <p>建築物等の整備の方針</p> <p>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。</p> <p>緑化の方針</p> <p>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。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路	区画道路1号	幅員 18m	延長 約 110m
		区画道路2号	幅員 12m~20m	延長 約 210m	
		区画道路3号	幅員 12m	延長 約 500m	
		区画道路4号	幅員 12m	延長 約 90m	
		区画道路5号	幅員 9m	延長 約 230m	
		区画道路6号	幅員 12m	延長 約 110m	
		区画道路7号	幅員 5.5m	延長 約 200m	
		特殊道路	幅員 4m	延長 約 260m	
歩行者用道路	幅員 3m	延長 約 350m			
緑地	1号緑地	面積 約 770 m ²	(幅員 3m)		
	2号緑地	面積 約 4,070 m ²	(幅員 5m)		
	3号緑地	面積 約 10,190 m ²			
	4号緑地	面積 約 31,300 m ²			
	5号緑地	面積 約 2,500 m ²	(幅員 15m)		
	6号緑地	面積 約 550 m ²	(幅員 3m)		

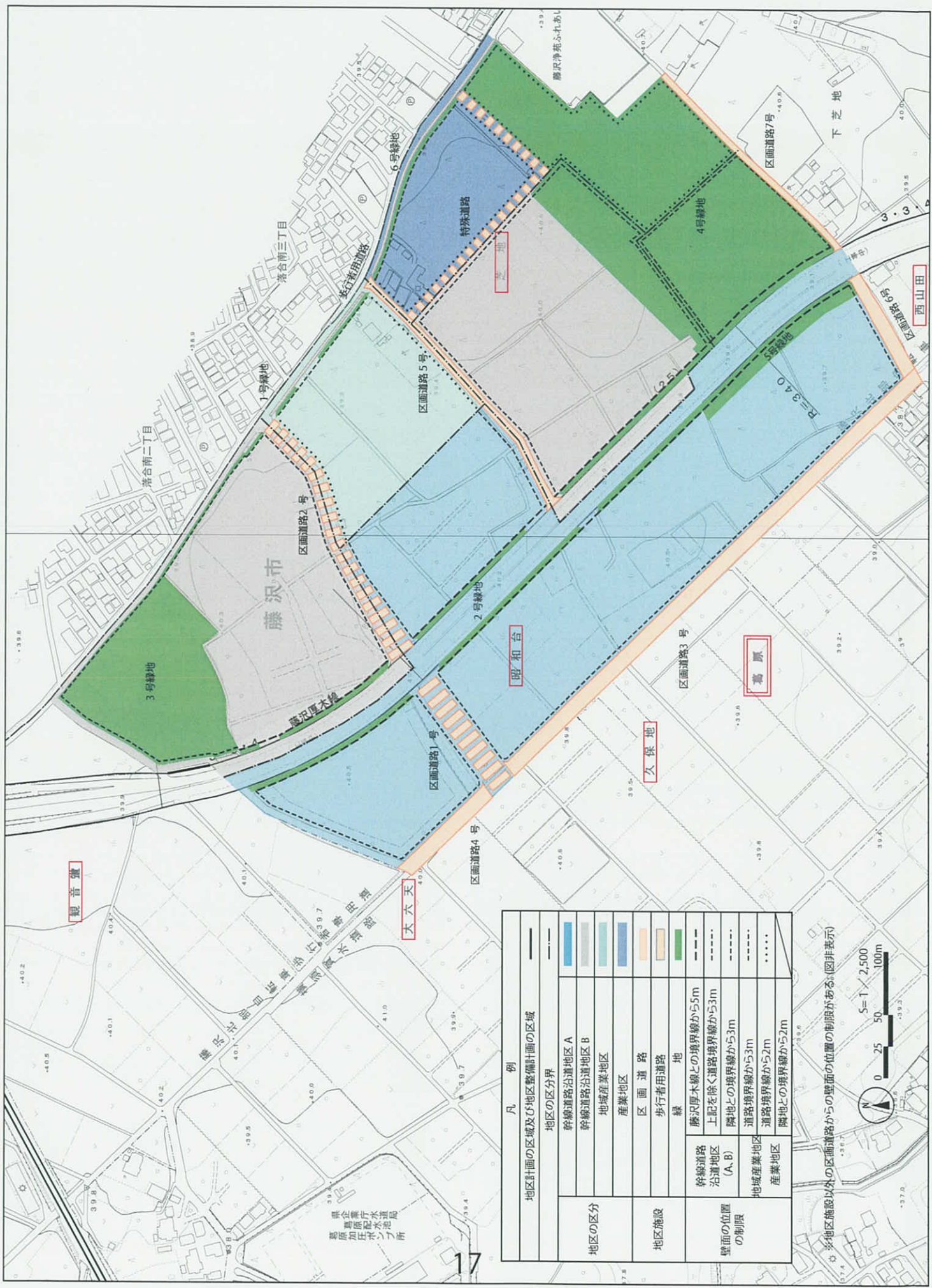
地区区分	名称	幹線道路沿道地区 A	幹線道路沿道地区 B	地域産業地区	産業地区
	面積	約 10.9 ha	約 7.7 ha	約 1.8 ha	約 2.9 ha
建築物等に關する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。			
		<p>1 研究施設又は研究開発型施設(周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。)</p> <p>2 工場(周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二(ぬ)項第1号に規定する工場のうち、(1)から(24)及び(29)から(31)に掲げるもの又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く。)</p> <p>3 建築基準法別表第二(い)項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。)</p> <p>2 工場(周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二(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。)</p> <p>3 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。</p> <p>4 倉庫(前号の建築物に併設されたものに限る。)</p> <p>5 建築基準法別表第二(い)項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>6 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。)</p> <p>2 工場(周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二(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。)</p> <p>3 日用品の販売を主たる目的とする店舗で床面積の合計が、500㎡以内のもの</p> <p>4 建築基準法別表第二(い)項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>1 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。)</p> <p>2 工場(周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二(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。)</p> <p>3 日用品の販売を主たる目的とする店舗で床面積の合計が、500㎡以内のもの</p> <p>4 建築基準法別表第二(い)項第9号の公益上必要な建築物</p> <p>5 前各号の建築物に附属するもの</p>

	10分の15			
建築物の容積率の最高限度	10分の5	5,000 m ²	2,000 m ²	1,000 m ²
建築物の建ぺい率の最高限度		ただし、公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。		
建築物の敷地面積の最低限度		ただし、次のいずれかにおいて、この限りでない。 (1)公益上必要な建築物の敷地 (2)日用品の販売を主たる目的とする店舗で500 m ² 以上の敷地 (3)告示日において現に建築物の敷地かつ都市計画法第29条の許可を受けている敷地でその全部を一の敷地として使用するもの		
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各号によるものとする。ただし、バス停留所の上屋及び便所についてはこの限りでない。		
壁面後退区域の制限		1 藤沢厚木線の境界線から5m 2 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から3m	1 市境における道路の境界線から3m 2 前号を除く道路又は隣地境界線から2m	
		壁面の位置の制限が定められている区域には、工作物は設置してはならない。ただし、電柱、緑化に寄与するもの及びフェンス等についてはこの限りでない。		

	建築物等の高さの最高限度	<p>1 建築物の高さは、地盤面から20mを超えてはならない。ただし、告示日において現に存する建築物の部分で適合していないものについては、この限りでない。</p>	<p>1 建築物の高さは、地盤面から15mを超えてはならない。 2 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。 3 前項の適用においては、建築基準法第56条の2第2項から第5項を適用する。</p>
建築物の緑化率の最低限度	10分の3	<p>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。</p>	10分の2.5
建築物の形態又は意匠の制限	建築物の形態意匠及び色彩は、緑との調和を図るものとする。	建築物の形態意匠及び色彩は、緑との調和を図るものとする。	
かき又はさくの構造の制限	道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを0.6m以下とする。	道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを0.6m以下とする。	

	<p>土地利用に関する事項</p>	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ0.5m以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。</p>	<p>1 地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ0.5m以下の変更についてはこの限りではない。</p> <p>2 緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。ただし、6号緑地に面し、次の各号に掲げる場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 外灯、電柱を設置する部分</p> <p>(2) その他公益上必要な部分</p> <p>(3) 出入口を設置する部分</p>
--	-------------------	--	---

「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」



凡例

地区計画の区域及び地区整備計画の区域	
地区の区分界	
地区の区分	幹線道路沿道地区 A
	幹線道路沿道地区 B
	地域産業地区
	産業地区
地区施設	区画道路
	歩行者用道路
	緑地
	幹線道路との境界線から55m
	沿道地区 (A、B) 上記を除く道路境界線から3m
壁面の位置の制限	隣地との境界線から3m
	道路境界線から3m
	道路境界線から2m
	隣地との境界線から2m

※多地区施設以外の区画道路からの壁面の制限がある。(図非表示)