

## 報告事項2

# 工場等の緑地に関する基準等の変更に伴う 新産業の森北部地区地区計画の 変更について

根拠法令等	手続対象規模等
神奈川県工場立地法準則条例	敷地面積9,000㎡以上、または、 建築面積3,000㎡以上の製造業等の工場
藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例(市緑化条例)	敷地面積9,000㎡未満等の中小規模の工場

・ 神奈川県工場立地法準則条例が2017年(平成29年)4月1日に廃止

## 産業政策の視点

- ・ 社屋の建替えや新たな設備投資を実施するうえで緑地率等の規制などが課題
- ・ 県内他市では、13市が準則条例を制定し、うち9市が基準を緩和
- ・ 緩和を実施している県内他市への企業転出につながりかねない状況

## 緑保全の視点

- ・ 「藤沢市緑の基本計画」において「湘南のみどりと共にくらすまち、ふじさわ」を本市の将来像に定め、緑の持続性を少しでも高いものとするために取組を推進

・ 市内企業の転出防止及び新たな設備投資の促進と藤沢市緑の基本計画で定めている緑地率の確保について、これらを両立できる緑地率等の基準を定めるとともに、緑の質の向上をめざす

・ 「市準則条例」の制定とともに均衡を図るために「市緑化条例」も一部改正  
**2021年(令和3年)10月1日施行**

## 工場立地法準則条例

	用途地域	県条例
緑地率 (環境施設を 含む環境施設 面積率)	工業専用地域	20%
	工業地域	20%
	準工業地域	25%
	その他の地域	30%

市条例	内容
15%	「緑の質が高い緑化手法等に関するガイドライン」に基づき、質の高い緑地空間の形成を誘導する。
15%	
25%	
30%	

## 藤沢市緑化条例

	敷地面積	現行
工場・事業所の 緑地率 (環境施設を 含む)	500~1,000㎡	10%
	1,000~3,000㎡	15%
	3,000㎡以上	20%
	商業・近隣商業 地域で500㎡以上	10%

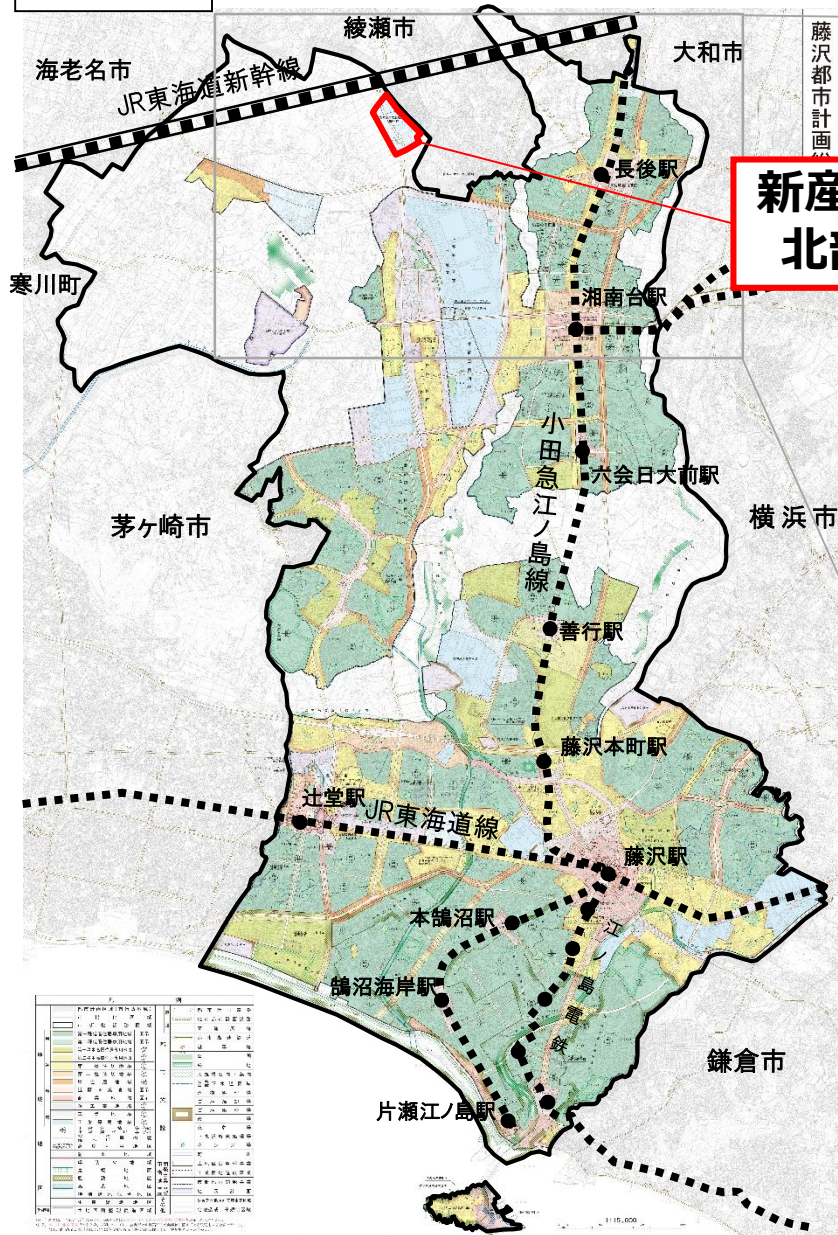
改正後	内容
10%	<b>工業専用地域・工業地域に限り</b> 、「 <u>質の高い緑地空間等</u> 」を形成する緑地面積を、 <u>敷地面積の最大5%まで2倍等の面積とみなす。</u>
15%	
20%	
10%	

※環境施設：噴水,広場,運動施設,太陽光発電施設等

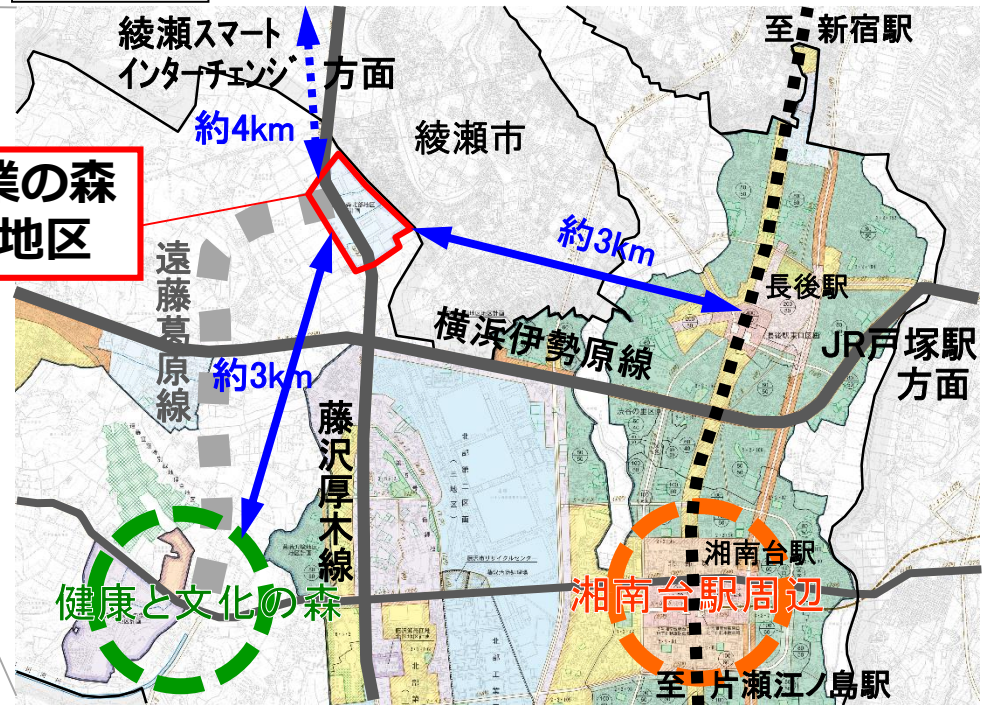
**工業専用地域・工業地域が指定されている地域のうち、地区計画により緑化率を定めている地区について緑化率の見直しを検討する**

**見直し対象地区：新産業の森北部地区**

## 市域図



## 拡大図



綾瀬スマートインターチェンジから (2021年(令和3年)3月開通)	約 4km
健康と文化の森から	約 3km
長後駅から	約 3km
地区面積	約23.3ha

## 区域図・まちづくりの経過

西北部総合整備マスタープラン策定

: 2005年(平成17年)6月

まちづくりの目標

豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる  
持続可能な新たな産業拠点の創出

市街化区域編入

第1期 (16.9ha) : 2013年(平成25年)2月

第2期 ( 6.6ha) : 2015年(平成27年)3月

北部地区  
(第1期)

北部地区  
(第2期)

--- 行政区域界

北部地区の用途地域等

用途地域 工業地域

指定容積率 200%

指定建蔽率 60%

## 緑地に関する基準等

### 都市計画法（地区計画）

地区の名称	緑化率※
幹線道路沿道地区A・B	30%
地域産業地区・産業地区	25%

市緑化条例に規定する算定方法  
(ただし壁面・屋上緑化は算入できない)

※環境施設を含む

### 緑地(地区施設)

緑化率  
(25%)

緑化率  
(30%)

### 地区計画に定める地区の名称

- 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

--- 行政区域界

### 北部地区の用途地域等

用途地域	工業地域
指定容積率	200%
指定建蔽率	60%

地区計画

50%

## 地区計画の目標

- ・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。

## 区域の整備・開発及び保全の方針

### 緑化の方針

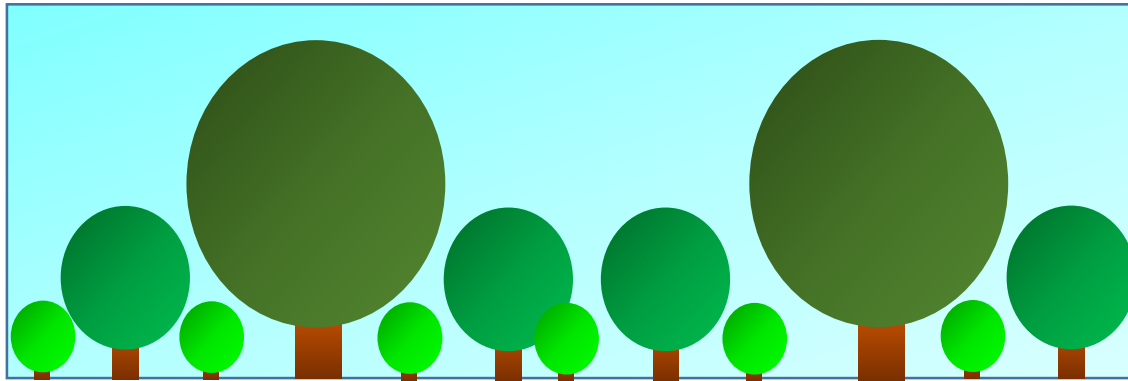
- ・**緑豊かな環境の保全、形成**をめざし、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、**樹林を適正に保全**することで、「新産業の森」にふさわしい**緑につつまれた空間形成**をめざす。

## 見直しの方向性

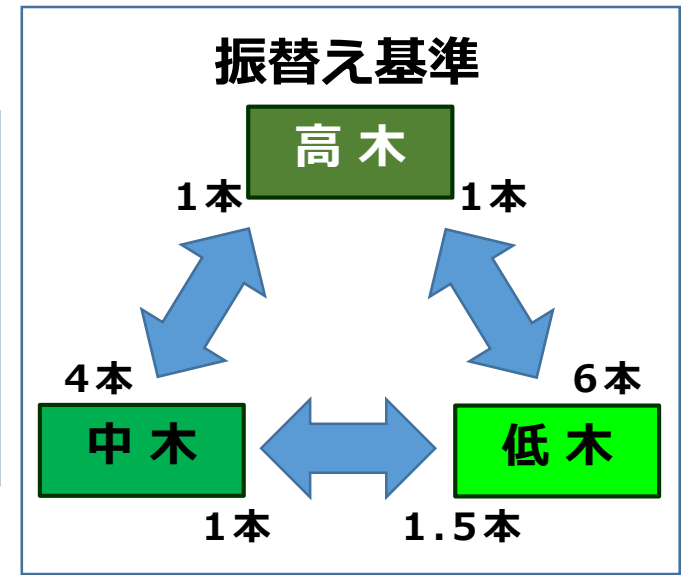
**「活力ある産業拠点の形成を図る」とともに  
「森のイメージをより高める」**

現行の緑化基準・算定方法

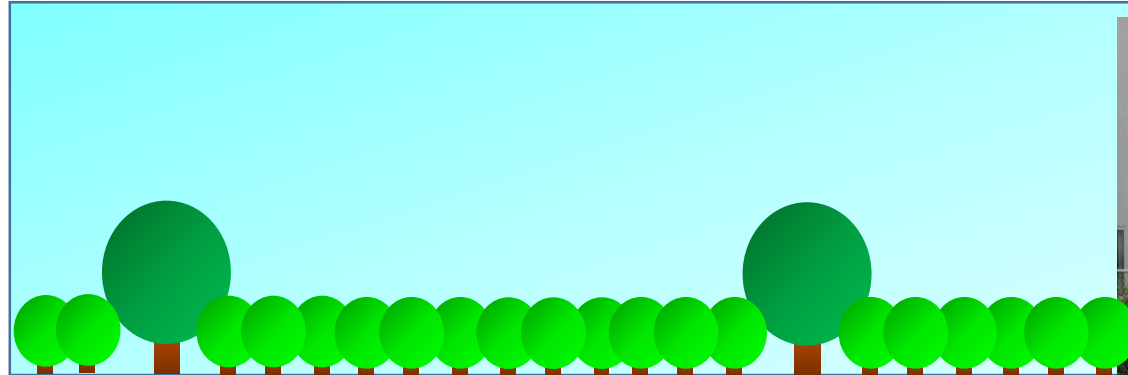
通常の算定方法による緑地



高木・中木・低木は相互に振替えが可能



低木・中木に振替えられた緑地



地区内の緑地状況

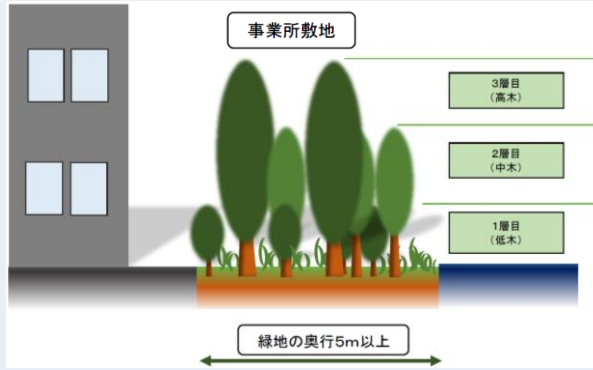


緑化基準には適合するものの必ずしも「森」のイメージにつながる植栽の配置計画となっていない



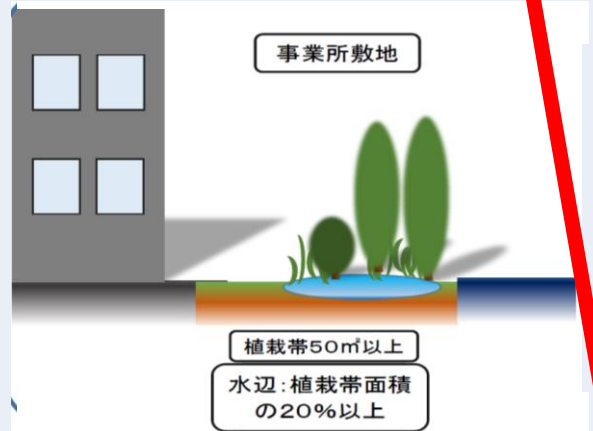
緑化条例等に基づく緑の質が高い緑化手法等

樹林地の創出



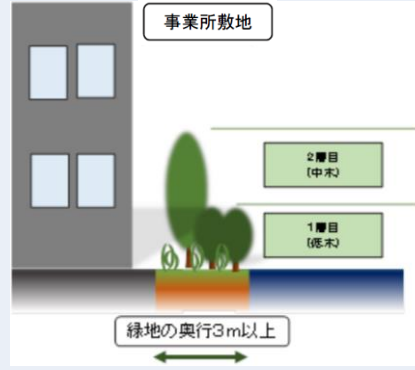
緑地面積を2倍とみなす

水辺空間の創出



緑地面積を2倍とみなす

緑地空間の創出



緑地面積を1.5倍とみなす

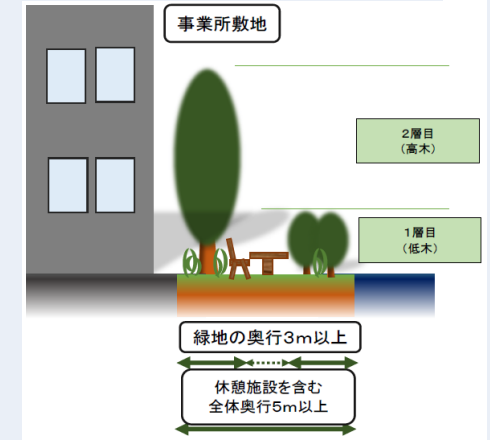
C S R活動の実施



市有山林の維持作業・自然観察会の開催など

活動面積を緑地面積とみなす

休憩施設の設置



緑地面積を2倍とみなす

区域外緑地の設定

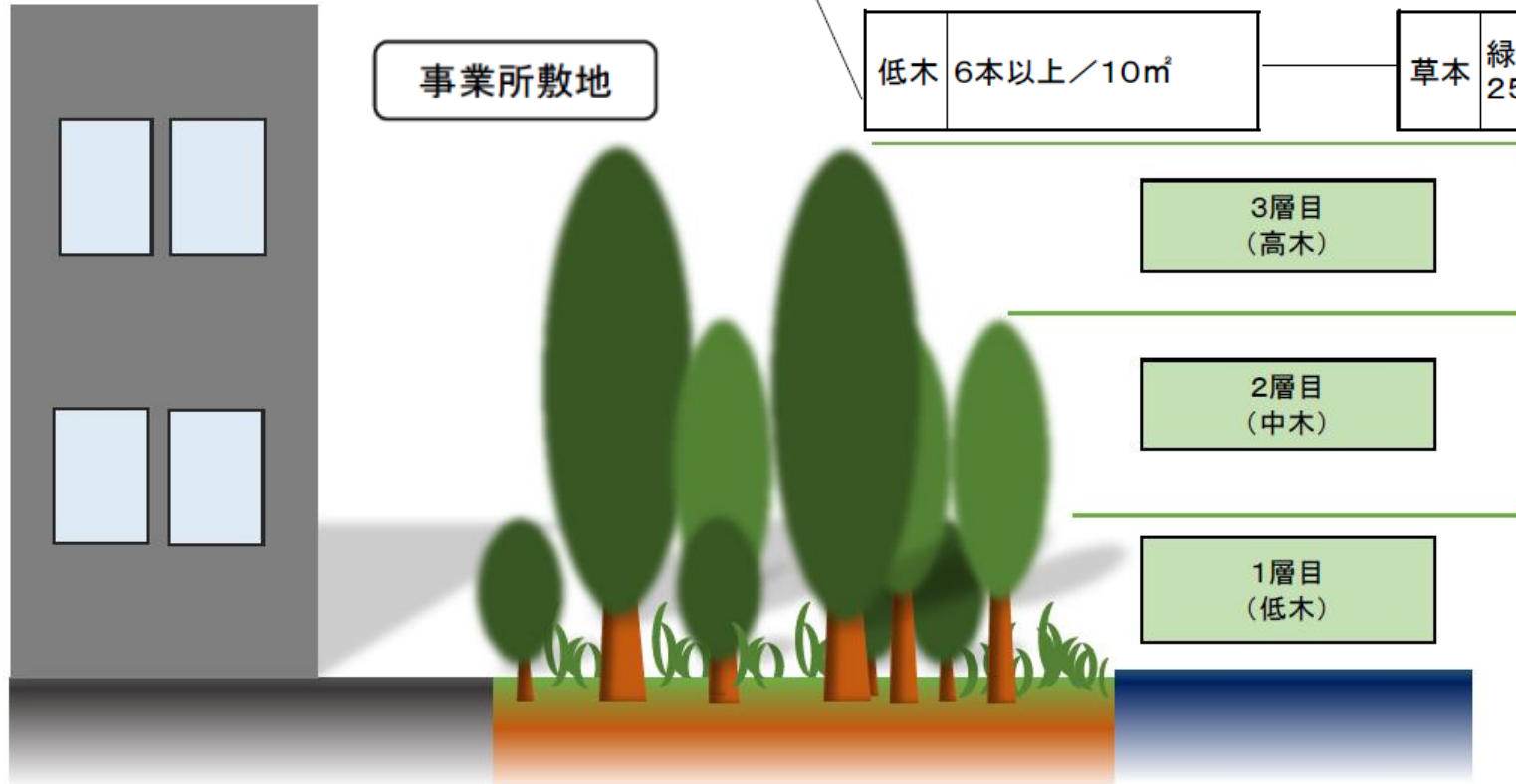
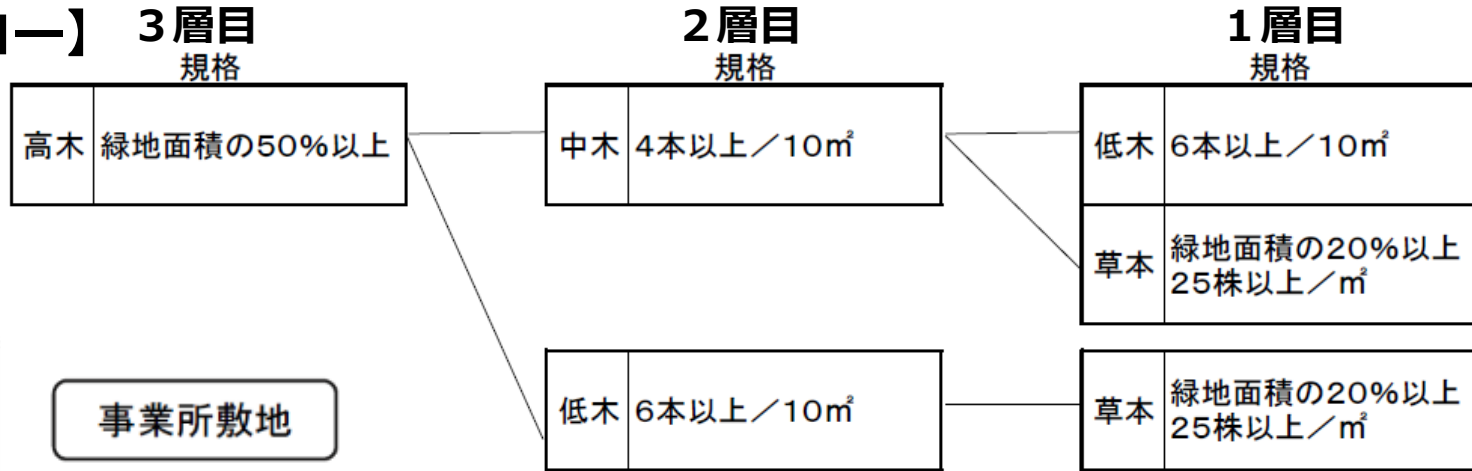
敷地外の市内のおおむね2km以内に緑地を確保

敷地外緑地面積を敷地内の緑地面積とみなす

本地区では「樹林地の創出」により立体的な緑地の誘導を図る

緑の質が高い緑化手法等【樹林地の創出】

【階層の選択フロー】



事業所敷地

3層目  
(高木)

2層目  
(中木)

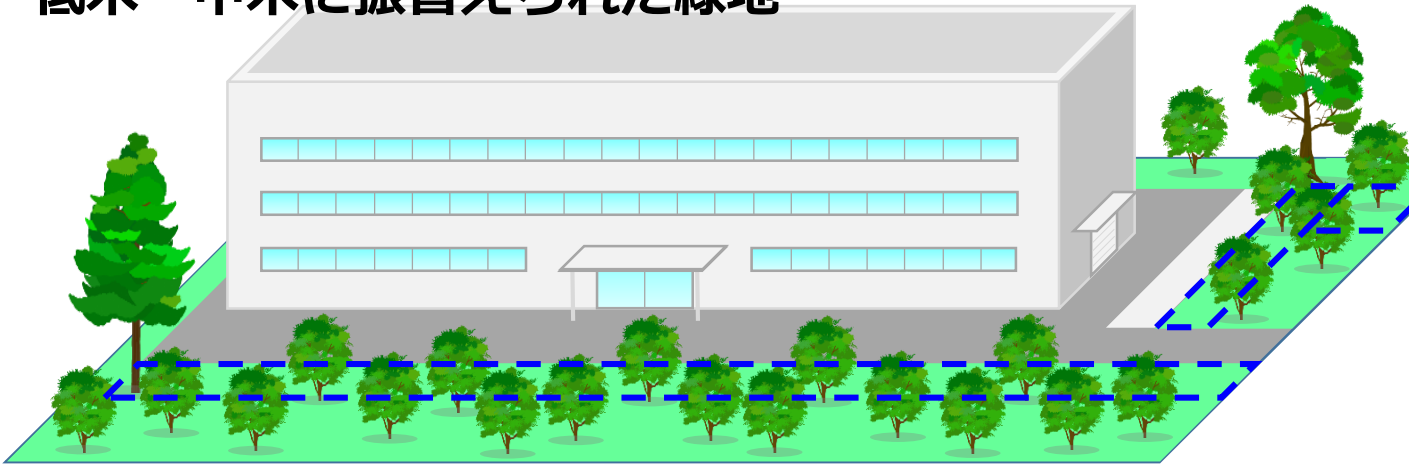
1層目  
(低木)

緑地の奥行5m以上

# 現行の緑化基準・算定方法

低木・中木に振替えられた緑地

新たに利用が可能となる部分



樹林地の創出に限り敷地面積の10%分に適用を可能とする



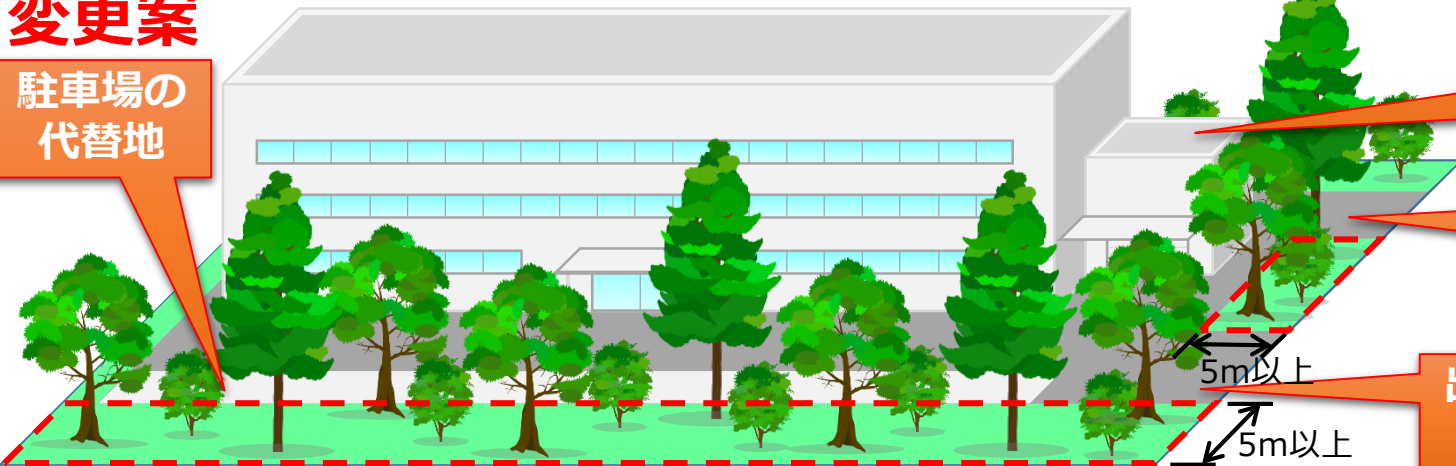
立体的な緑の創出により生じたスペースに新たな設備投資等が行えるように建蔽率10%分を見直す

緑の質の高い緑化手法等のうち「樹林地の創出」を適用

樹林地の創出部分

## 変更案

駐車場の代替地



増築や設備の新設

出入口の追加

出入口の拡張

高木による緑被率を高めるとともに敷地の有効活用を図ることにより持続可能な活力ある「新産業の森」の形成をめざす

地区整備計画		
地区の区分	幹線道路沿道地区 A・B	地域産業地区 産業地区
建築物の緑化率 の最低限度	30%	25%
建築物の建蔽率 の最高限度	50%	

**変更案**



建築物の緑化率 の最低限度	30% (※樹林地の創出により 実質▲10%)	25% (※樹林地の創出により 実質▲10%)
建築物の建蔽率 の最高限度	60%	

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。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定せず、同規則37条の規定は、同条の表に規定する樹林地の創出を除き適用せず、同規則第40条中「5%」とあるのは、「10%」とする。

## 地区計画の変更

2021年(令和3年) 8月

藤沢市都市計画審議会に報告



10月

都市計画説明会 ・ 条例縦覧



12月

法定縦覧



2022年(令和4年) 1月

藤沢市都市計画審議会に付議

2月

告示