

葛原地区（新産業の森北部地区） 市街化区域編入について

報告事項-3

位置図



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付け

◆平成21年9月
特定保留区域（約23ha）を設定

計画的な都市整備により、将来、市街化編入が可能となる区域

特定保留区域の一部（約16.9ha）を
先行的に市街化編入（平成25年2月）

◆土地区画整理事業の実施
◆産業地としての土地利用へ

特定保留区域の残りの区域
（約6.4ha）を市街化編入

◆地区計画の決定
◆産業地としての土地利用へ



2

区域区分の変更（計画書）

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

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106ha	約112ha	+6.4ha

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4,627ha

約4,620haから区域を拡大

地区計画とは



新産業の森
北部地区

◆地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の形成・維持にむけて

地区独自のまちづくりを、きめ細かく定めることができる制度

◆地区計画で定める事項

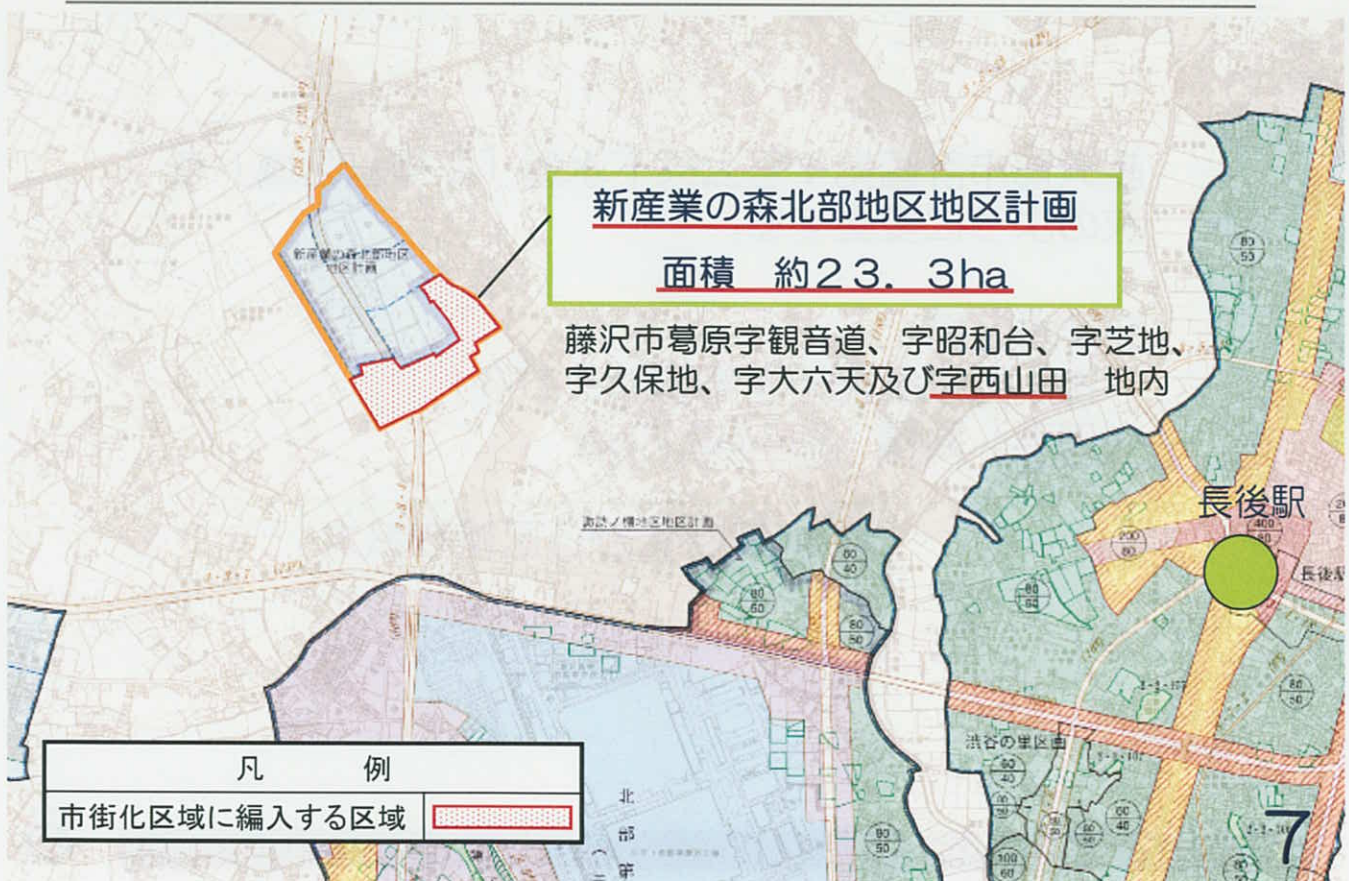
地区計画の方針

まちづくりの目標や方向性などを明確にするもの

地区整備計画

まちづくりのルールを具体的に定めたもの

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。

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

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。

新産業の森北部地区地区計画

8

区域の整備・開発及び保全の方針 土地利用の方針

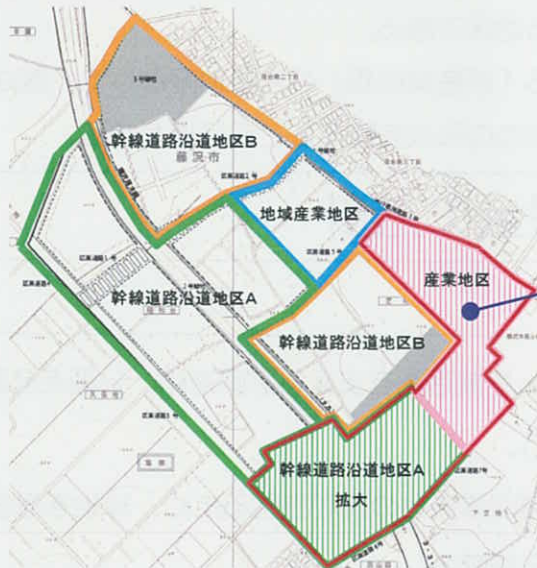
周辺の住宅地や田園環境と調和し、持続的な発展へと繋がる産業系の環境配慮型土地利用の実現にむけ、地区を4つに区分し、次の方針により適正な土地利用の誘導を図る。



9

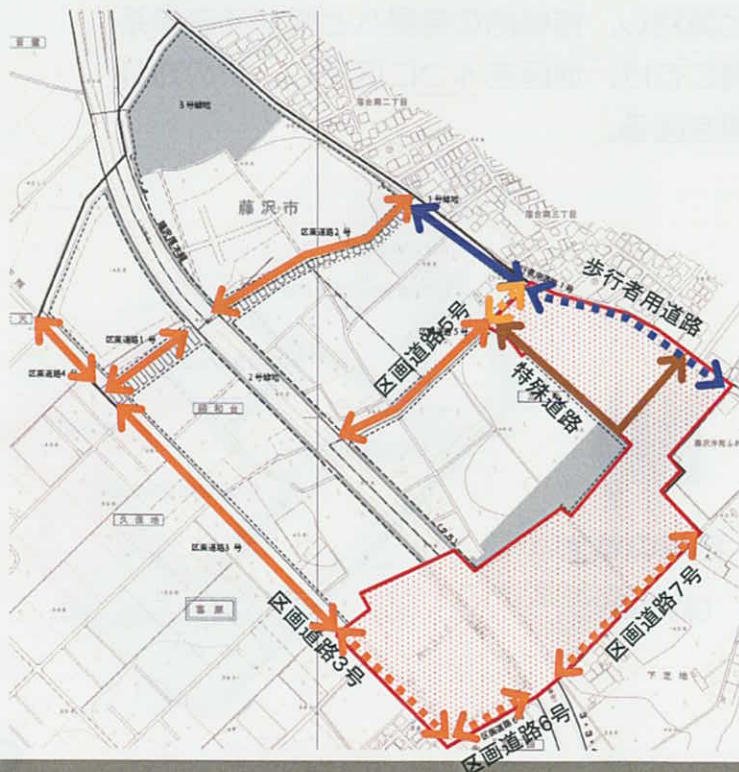
区域の整備・開発及び保全の方針 土地利用の方針

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。



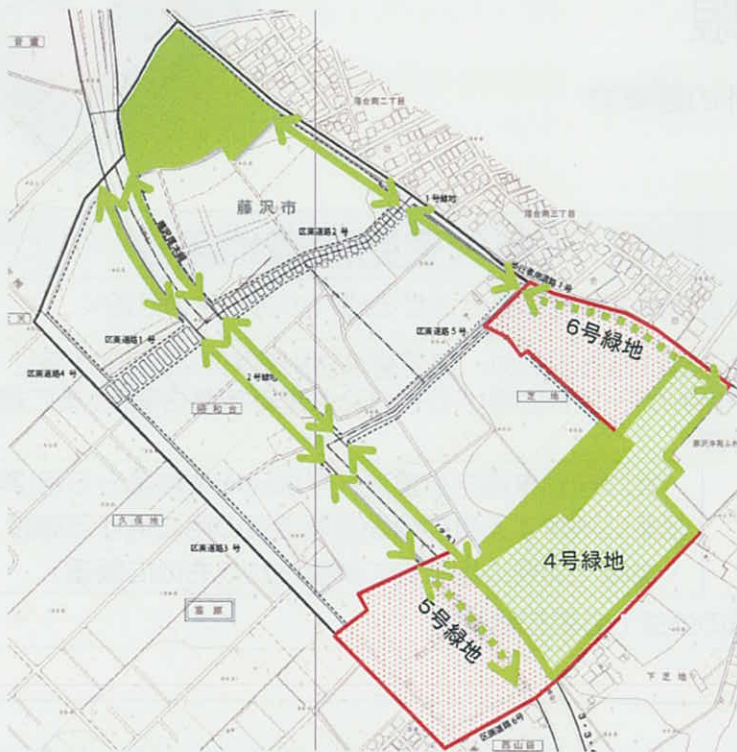
(産業地区)
研究開発型施設や工場などの立地を促進し、生活利便施設の立地を図る。また、周辺の住宅地と調和を図るべく、緩衝緑地帯を配置する。

地区整備計画 【地区施設の配置及び規模】



凡 例		
区画道路		既決定
		新規
特殊道路		新規
歩行者用道路		既決定
		新規

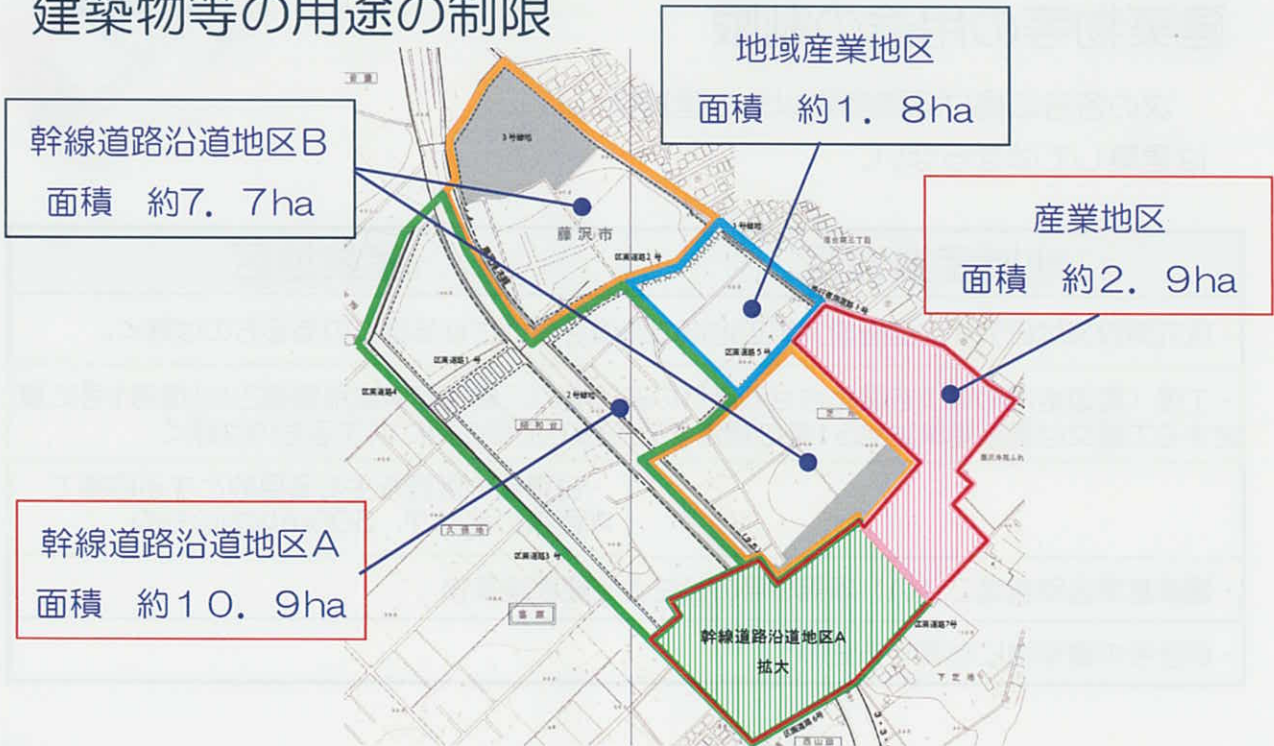
地区整備計画 【地区施設の配置及び規模】



凡 例		
緑地		既決定
		新規
		新規

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。

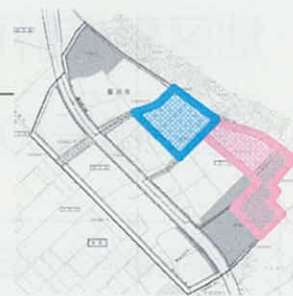


幹線道路沿道地区A	幹線道路沿道地区B
<ul style="list-style-type: none"> 研究施設又は研究開発型施設（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。） 	
<ul style="list-style-type: none"> 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に規定する工場のうち(1)から(24)及び(29)から(31)に掲げるもの又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く 	
	<ul style="list-style-type: none"> 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83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】

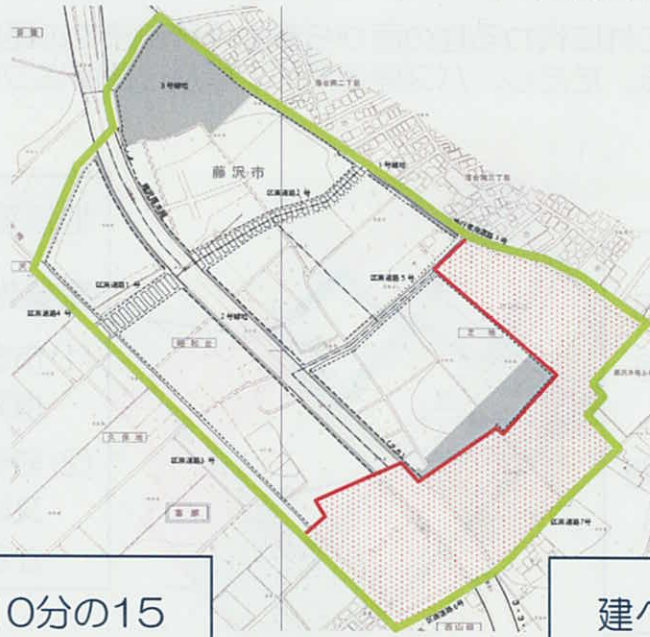
建築物等の用途の制限

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	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"> 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
<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 	

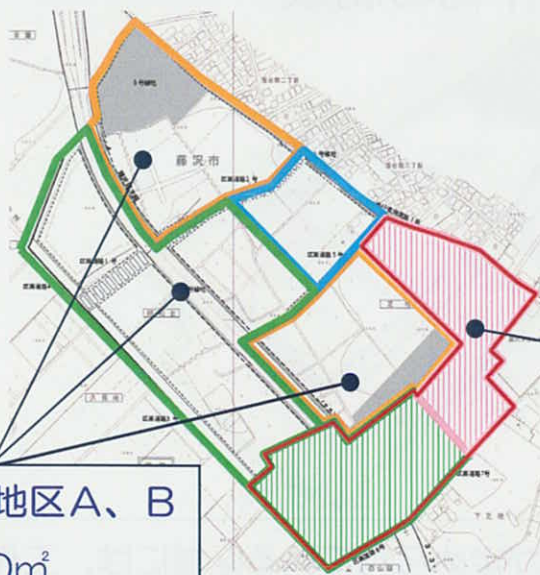
建築物の容積率・建ぺい率の最高限度



容積率 10分の15

建ぺい率 10分の5

建築物の敷地面積の最低限度



幹線道路沿道地区A、B

5,000m²

産業地区

1,000m²

ただし、次のいずれかに該当する敷地については、この限りでない。

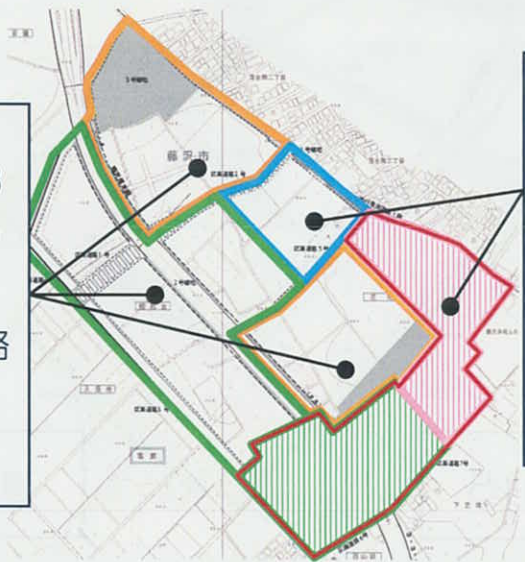
- (1) 公益上必要な建築物の敷地
- (2) 日用品の販売を主たる目的とする店舗で500m²以上の敷地
- (3) 告示日において現に建築物の敷地かつ都市計画法第29条の許可を受けている敷地でその全部を一の敷地として使用するもの

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。

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。

幹線道路沿道地区A、B
 (1) 藤沢厚木線との境界線から5m
 (2) 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から3m



地域産業地区、産業地区
 (1) 市境における道路の境界線から3m
 (2) 前号道路を除く道路又は隣地との境界線から2m

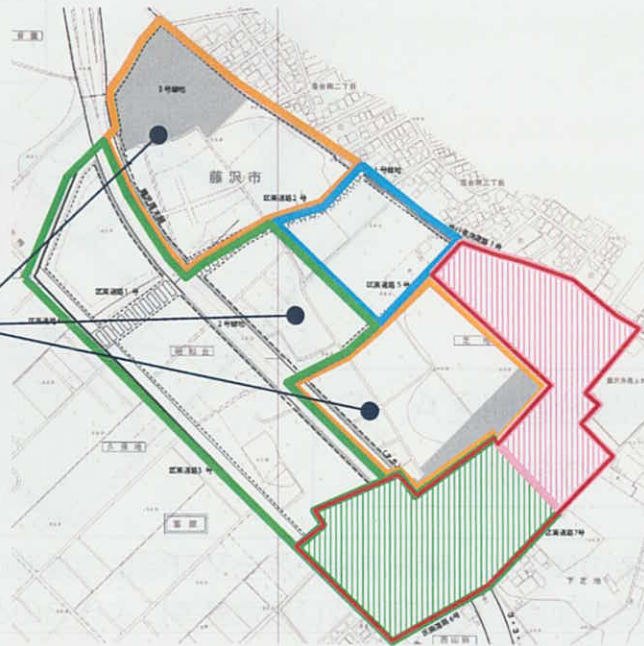
壁面後退区域の工作物の制限



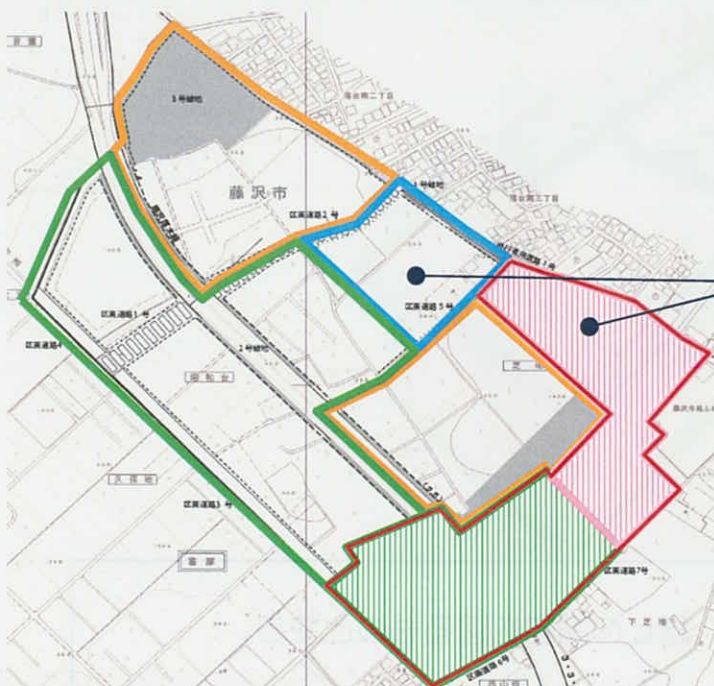
壁面の位置の制限が定められている区域には、工作物は設置してはならない。ただし、電柱及び緑化に寄与するもの及びフェンス等についてはこの限りでない。

建築物等の高さの最高限度

幹線道路沿道地区A、B
建築物の高さは、地盤面から
20 m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
ないものについてはこの限り
ではない



建築物等の高さの最高限度

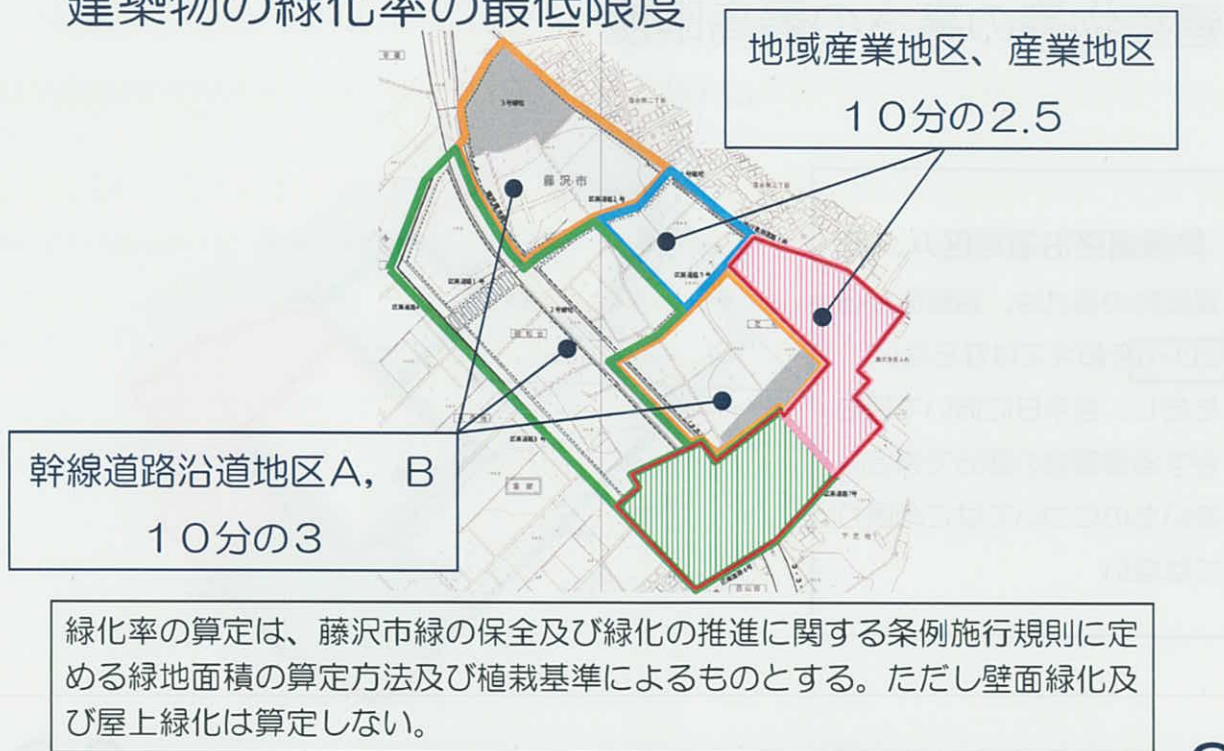


地域産業地区、産業地区

1. 建築物の高さは、地盤面から**15 m**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。

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



地区整備計画 【建築物等に関する事項】

建築物の形態又は意匠の制限



地区整備計画 【建築物等に関する事項】

かき又はさくの構造の制限



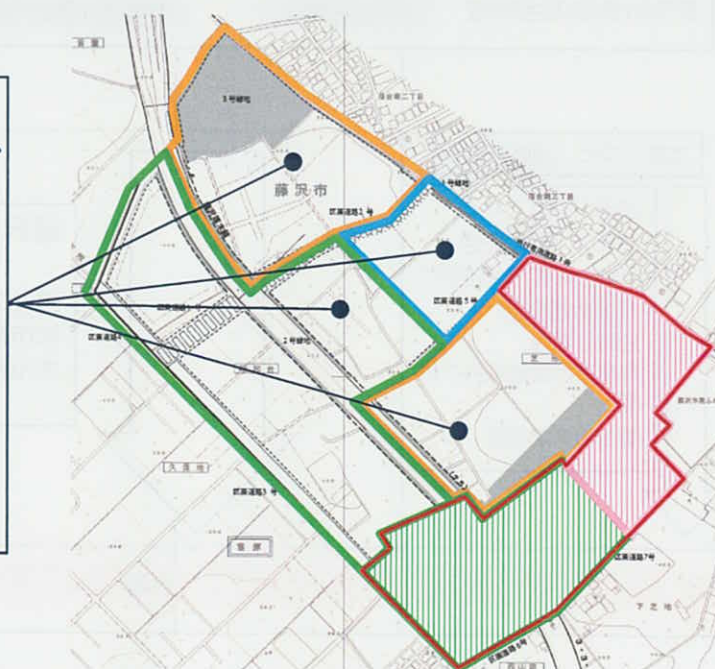
道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを0.6m以下とする。

地区整備計画 【土地利用に関する事項】

良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限

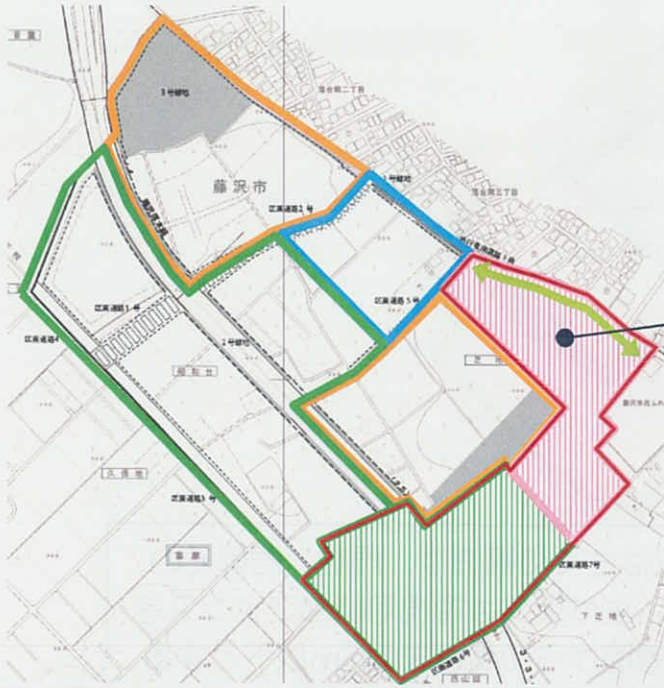
幹線道路沿道地区A、B、 地域産業地区

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。
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。



地区整備計画 【土地利用に関する事項】

良好な地区環境の確保に必要なものの保全を図るための制限



- 産業地区**
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。
 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。
 - (1) 外灯、電柱を設置する場合
 - (2) その他公益上必要な場合
 - (3) 出入口を設置する部分

葛原特定保留区域 市街化区域編入スケジュール

