

藤沢都市計画地区計画の変更（文化の森地区地区計画）
（変更後の名称：健康と文化の森地区地区計画）
（藤沢市決定）

計 画 書

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画文化の森地区地区計画を健康と文化の森地区地区計画に名称を改め次のように変更する。

名 称	健康と文化の森地区地区計画
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苧込、字矢崎、字諸之木及び字笹窪上並びに打戻字大谷地内
面 積	約 44.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された6つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者等の居住地等として機能増進を図るとしている。</p> <p>本地区計画は、「健康と文化の森地区」がめざす、みらいを創造するキャンパスタウンを形成するために、みどり豊かな自然を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を5つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。</p> <p>（大学関連施設地区）大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る。</p> <p>（地域交流・サービス施設地区）地域との交流を促進する商業・サービス施設及び交流施設の導入を図る。</p> <p>（居住施設地区）既存住宅の生活環境の保全を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の生徒、学生及び教職員等の研究活動を支援するための小規模居住施設やその生活形成に必要な施設の導入を図る。</p> <p>（医療関連施設地区）周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>周辺環境と調和した緑地及び保存すべき緑地を地区内に配置する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、既存の大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、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等の形態制限について定める。</p> <p>大学関連施設地区については、周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、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等の形態制限について定める。</p> <p>地域交流・サービス施設地区については、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物の整備、誘導を図るとともに、地域交流の促進を図るため、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等の形態制限について定める。</p> <p>居住施設地区については、良好な住宅市街地を形成するため、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等の形態制限について定める。</p> <p>医療関連施設地区については、周辺環境との調和を図るため、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等の形態制限について定める。</p>

		緑化の方 針	「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。 また、地区計画の面積に対する緑化面積（公園の面積を含める。）の割合を概ね40%とする。
地区 整備 計画	地区 施設 の配 置及 び規 模	緑地	第1号緑地 幅15m 長さ約330m 第2号緑地 幅15m 長さ約430m 第3号緑地 面積約3,400㎡ 第4号緑地 幅15m 長さ約270m 第5号緑地 面積約2,600㎡ 第6号緑地 幅15m 長さ約280m 第7号緑地 面積約2,700㎡ 第8号緑地 幅15m 長さ約470m 第9号緑地 幅15m 長さ約130m 第10号緑地 面積約1,200㎡ 第11号緑地 幅15m 長さ約60m 第12号緑地 面積約6,000㎡ 第13号緑地 面積約2,700㎡

地区整備計画

地区の区分	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	地域交流・サービス施設地区	居住施設地区	医療関連施設地区
	地区の面積	約 32.6ha	約 3.3ha	約 1.4ha	約 0.7ha	約 6.4ha
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 学校</p> <p>(2) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、本地区計画区域内の学校又は大学院（以下「学校等」という。）と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限る）</p> <p>(3) 事務所（ただし、前号ただし書きに同じ）</p> <p>(4) 寄宿舍（ただし、主として学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る）</p> <p>(5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅及び寄宿舍（ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る）</p> <p>(3) 学校（ただし、学校等に附帯する施設に限る）</p> <p>(4) 建築基準法施行令第130条の5の3に掲げる店舗、飲食店等の建築物で店舗、飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が3,000平方メートル以内のもの</p> <p>(5) 事務所</p> <p>(6) 工場（ただし、食品製造及び加工を行い、専ら相当量の製品を一定のところに納めるものに限る）</p> <p>(7) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外には建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 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のうち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅及び寄宿舍（ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る）</p> <p>(4) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外には建築してはならない。</p> <p>(1) 病院</p> <p>(2) 学校等</p> <p>(3) 研究施設又は研究開発型施設（ただし、学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限る）</p> <p>(4) 日用品の販売を主たる目的とする店舗（薬剤師が販売又は授与の目的で調剤の業務の用に供するもの、または医薬品の販売に供するものに限る。以下「薬局」という。）の用途に供する部分の床面積の合計が100㎡以内のもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の8 (3・3・9 遠藤宮原線 の境界から 50m以内の 区域につい ては10分 の10)	10分の15	10分の8	10分の15
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の5 (3・3・9 遠藤宮原線 の境界から 50m以内の 区域につい ては10分 の6)	10分の6	10分の5	10分の5
		ただし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えたものとする。				
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	300㎡	300㎡ ただし、薬局のみの 利用に供する敷地につ いてはこの限りでな い。	165㎡
ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいて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道路又は隣地境界線までの距離は、3m以上とする。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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、3・3・9遠藤宮原線までの距離は3m以上、その他の道路又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、3m以上とする。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。		

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物は、地盤面から次に掲げる高さを超えてはならない。	建築物は、地盤面（土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 98 条第 1 項に規定する仮換地について使用又は収益を開始することができる日における地盤面をいう。）から次に掲げる高さを超えてはならない。		建築物は、地盤面から次に掲げる高さを超えてはならない。	
		25m	15m ただし、住宅を含む建築物の高さは 10 m以下とする。	10m	25m	
	緑化率の最低限度	10 分の 5	10 分の 3	10 分の 1.5 ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りでない。	10 分の 1.0	10 分の 3 ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りでない。
	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。					
	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に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する。		道路又は公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な高さ 1.5m以下のフェンス等とする。ただし、門柱、門扉その他これらに類するもの又はフェンス等の基礎で高さが 0.6m以下のものにあつては、この限りではない。		敷地境界線に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する。
土地利用の制限	緑化に関する事項	3・3・9 遠藤宮原線に面する部分（敷地の出入口を除く。）については、幅 3m以上の植栽帯を設ける。				

「区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

新 旧 対 照 表

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画文化の森地区地区計画を健康と文化の森地区地区計画に名称を改め次のように変更する。

【 新 】

名 称	健康と文化の森地区地区計画
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西ノ谷、字苅込、字矢崎、字諸之木及び字笹窪上並びに打戻字大谷戸地内
面 積	約 44.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された6つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者等の居住地等として機能増進を図るとしている。</p> <p>本地区計画は、「健康と文化の森地区」がめざす、みらいを創造するキャンパスタウンを形成するために、みどり豊かな自然を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境の形成を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を5つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、<u>学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。</u></p> <p>（大学関連施設地区）大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに<u>生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る。</u></p> <p>（地域交流・サービス施設地区）地域との交流を促進する商業・サービス施設及び交流施設の導入を図る。</p> <p>（居住施設地区）既存住宅の生活環境の<u>保全</u>を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の<u>生徒、学生及び教職員等の研究活動を支援するための小規模居住施設やその生活形成に必要な施設の導入</u>を図る。</p> <p>（医療関連施設地区）<u>周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入</u>を図る。</p>
	<p>周辺環境と調和した緑地及び<u>保存すべき緑地</u>を地区内に配置する。</p>

【 旧 】

名 称	文化の森地区地区計画
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西ノ谷、字苅込、字矢崎及び字諸之木並びに打戻字大谷戸地内
面 積	約 36.4 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、<u>本市西北部地域の市街化調整区域内に存し</u>、「藤沢市都市マスタープラン」において、豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された5つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地等として機能増進を図るとしている。</p> <p>本地区計画は、<u>開発許可を受けて整備された既存大学施設の区域において、みどりに包まれた良好な環境の維持保全に努めるとともに、北側の区域にあつては当該施設と一体として周辺環境と調和した教育・学術・研究機能の拡充、周辺地域との交流を導く利便施設の立地及び既存住宅の生活環境整備を図るため大学と地区住民・権利者の協働のもと土地区画整理事業による基盤整備を進める。併せて地域特性に配慮し、無秩序な開発を防止し、みどり豊かな文化的な都市環境の形成を目標とする。</u></p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>周辺の田園環境と調和し、「文化の森」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を4つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を誘導する。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、<u>大学の国際化や研究領域拡大に対応する機能を導入する。</u></p> <p>（大学関連施設地区）大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに学生・職員等の<u>居住施設を計画的に誘導する。</u></p> <p>（学術研究支援・サービス施設地区）地域との交流を促進する商業・サービス施設、交流施設を<u>計画的に誘導する。</u></p> <p>（居住施設地区）既存住宅の生活環境の<u>改善</u>を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の<u>学生や教員等の研究活動を支援するための小規模居住施設を誘導する。</u></p>
	<p>幹線道路沿道に<u>適正な街区を形成するよう区画道路を整備するとともに、区画道路に沿って適正規模の公園を配置整備する。また、周辺環境との調和した緑地を地区内に配置する。</u></p>

【 新 】

	建築物等の整備の方針		<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、既存の大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、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等の形態制限について定める。</p> <p>大学関連施設地区については、<u>周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、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等の形態制限について定める。</u></p> <p>地域交流・サービス施設地区については、<u>大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物の整備、誘導を図るとともに、地域交流の促進を図るため、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等の形態制限について定める。</u></p> <p>居住施設地区については、<u>良好な住宅市街地を形成するため、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等の形態制限について定める。</u></p> <p>医療関連施設地区については、<u>周辺環境との調和を図るため、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等の形態制限について定める。</u></p>
	緑化の方針		<p>「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。</p> <p>また、<u>地区計画の面積に対する緑化面積（公園の面積を含める。）の割合を概ね40%とする。</u></p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	緑地	<p>第1号緑地 幅15m 長さ約330m</p> <p>第2号緑地 幅15m 長さ約430m</p> <p>第3号緑地 面積約3,400㎡</p> <p>第4号緑地 幅15m 長さ約270m</p> <p>第5号緑地 面積約2,600㎡</p> <p>第6号緑地 幅15m 長さ約280m</p> <p>第7号緑地 面積約2,700㎡</p> <p>第8号緑地 幅15m 長さ約470m</p> <p>第9号緑地 幅15m 長さ約130m</p> <p>第10号緑地 面積約1,200㎡</p> <p>第11号緑地 幅15m 長さ約60m</p> <p>第12号緑地 面積約6,000㎡</p> <p>第13号緑地 面積約2,700㎡</p>

【 旧 】

	建築物等の整備の方針		<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、既存の大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、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等の形態制限について定める。</p> <p><u>その他の地区については、周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、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等の形態制限について定める。</u></p>
	緑化の方針		<p>「文化の森」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、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。<u>また、公園の面積を含めた緑化面積の地区計画の区域の面積に対する割合を、概ね40%とする。</u></p>
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路	幅員28m 延長約86m
		緑地	面積約27,740㎡

【 新 】

地区の区分	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	地域交流・サービス施設地区	居住施設地区	医療関連施設地区
	地区の面積	約 32.6ha	約 3.3ha	約 1.4ha	約 0.7ha	約 6.4ha
	建築物等に關する事項	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 学校</p> <p>(2) 研究施設又は研究開発型施設 (ただし、本地区計画区域内の学校又は大学院 (以下「学校等」という。)) と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限る)</p> <p>(3) 事務所 (ただし、前号ただし書きに同じ)</p> <p>(4) 寄宿舍 (ただし、主として学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る)</p> <p>(5) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 9 号の公益上必要なもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 共同住宅及び寄宿舍 (ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る)</p> <p>(3) 学校 (ただし、学校等に附帯する施設に限る)</p> <p>(4) 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げる店舗、飲食店等の建築物で店舗、飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 平方メートル以内のもの</p> <p>(5) 事務所</p> <p>(6) 工場 (ただし、食品製造及び加工を行い、専ら相当量の製品を一定のところに納めるものに限る)</p> <p>(7) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 9 号の公益上必要なもの</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅</p> <p>(2) 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うち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</p> <p>(3) 共同住宅及び寄宿舍 (ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る)</p> <p>(4) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 9 号の公益上必要なもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 病院</p> <p>(2) 学校等</p> <p>(3) 研究施設又は研究開発型施設 (ただし、学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限る)</p> <p>(4) 日用品の販売を主たる目的とする店舗 (薬剤師が販売又は授与の目的で調剤の業務の用に供するもの、または医薬品の販売に供するものに限る。以下「薬局」という。) の用途に供する部分の床面積の合計が 100 ㎡以内のもの</p> <p>(5) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 9 号の公益上必要なもの</p> <p>(6) 前各号の建築物に附属するもの</p>	

【 旧 】

地区の区分	地区の名称	大学キャンパス地区	大学関連施設地区	学術研究支援・サービス施設地区	居住施設地区
	地区の面積	約 31.5ha	約 3.1ha	約 1.1ha	約 0.7ha
	建築物等に關する事項	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 学校</p> <p>(2) 研究施設又は研究開発型施設 (ただし、大学キャンパス地区の大学若しくは大学院 (以下、「大学等」という) と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は大学等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限る。)</p> <p>(3) 事務所 (ただし、前号ただし書きに同じ)</p> <p>(4) 寄宿舍 (ただし、大学等の学生又は教員等が居住するものに限る)</p> <p>(5) 建築基準法別表第 2 (イ) 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>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 一戸建ての住宅 (ただし、市街化調整区域に関する都市計画が決定された日に既に宅地であった土地に相当するものとして土地区画整理事業により換地された土地に建築するものに限る)</p> <p>(2) 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うち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの (ただし、前号ただし書きに同じ)</p> <p>(3) 学校 (ただし、大学等に附帯する施設に限る)</p> <p>(4) 建築基準法施行令第 130 条の 5 の 3 に掲げる店舗、飲食店等の建築物で店舗、飲食店等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 (地階を除く階数が 2 以下のものに限る)</p> <p>(5) 事務所 (ただし、大学等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は大学等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行うものに限る)</p> <p>(6) 建築基準法別表第 2 (イ) 項第 9 号の公益上必要な建築物</p> <p>(7) 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 住宅 (一戸建ての住宅又は大学等の学生若しくは教員等が居住する長屋に限る)</p> <p>(2) 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うち建築基準法施行令第 130 条の 3 で定めるもの</p> <p>(3) 建築基準法別表第 2 (イ) 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>	

【 新 】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の15		10分の8	10分の15	
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6		10分の5	10分の5	
		ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えたものとする。					
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	300㎡	300㎡ ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りでない。	165㎡	1,000㎡ ただし、薬局のみの利用に供する敷地についてはこの限りでない。
地区整備計画	壁面の位置の制限	ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの					
		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、3m以上とする。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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、3・3・9遠藤宮原線までの距離は3m以上、その他の道路又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、3m以上とする。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。		

【 旧 】

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の15		10分の8		
		建築物の建ぺい率の最高限度	10分の6		10分の5		
		ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の1を加えたものとする。					
		建築物の敷地面積の最低限度	1000㎡	300㎡	300㎡	165㎡	
地区整備計画	壁面の位置の制限	ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 1 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用する土地 2 土地区画整理事業により換地された土地で、当該地区の規定に適合しないものについて、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの					
		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、3m以上とする。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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、市道遠藤宮原線までの距離は3m以上、その他の道路又は隣地境界線までの距離は1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m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 (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物の部分については、この限りでない。 (1)物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.3m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 (2)外壁又はこれに代わる柱の面の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (3)自動車車庫の用途に供し軒の高さが2.3m以下であるもの			

【 新 】

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	建築物は、地盤面（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項に規定する仮換地について使用又は収益を開始することができる日における地盤面をいう。）から次に掲げる高さを超えてはならない。	建築物は、地盤面から次に掲げる高さを超えてはならない。		
			25m	15m ただし、住宅を含む建築物の高さは10m以下とする。	10m	25m
	緑化率の最低限度	10分の5	10分の3	10分の1.5 ただし、薬局のみに供する敷地についてはこの限りでない。	10分の1.0	10分の3 ただし、薬局のみに供する敷地についてはこの限りでない。
		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。				
土地利用の制限	緑化に関する事項	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に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する。	道路又は公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等とする。ただし、門柱、門扉その他これらに類するもの又はフェンス等の基礎で高さが0.6m以下のものにあつては、この限りではない。	敷地境界線に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する。	
			3・3・9 遠藤宮原線に面する部分（敷地の出入口を除く。）については、幅3m以上の植栽帯を設ける。			

【 旧 】

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	建築物は、地盤面から次に掲げる高さを超えてはならない。	建築物は、地盤面（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項に規定する仮換地について使用又は収益を開始することができる日における地盤面をいう。）から次に掲げる高さを超えてはならない。	
			25m	15m ただし、住宅を含む建築物の高さは10m以下とする。	10m
	緑化率の最低限度	10分の5	10分の3	10分の2.5	10分の1.5
		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。			
土地利用の制限	緑化に関する事項	かき又はさくの構造の制限	敷地境界線に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する。	道路又は公園に面するかき又はさくの構造は、生け垣又は透視可能な高さ1.5m以下のフェンス等とする。ただし、門柱、門扉その他これらに類するもの又はフェンス等の基礎で高さが0.6メートル以下のものにあつては、この限りではない。	
			市道遠藤宮原線に面する部分（敷地の出入口を除く。）については、幅3メートル以上の植栽帯を設ける。		

理 由 書

本地区は、本市西北部地域に存し、豊かな自然環境や田園景観を有している地区で、本市の都市活力を創り出す都市拠点のひとつ健康と文化の森地区内に位置し、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す地域とされていることに加え、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心に、学術・研究機能に加えキャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者の居住地や地域との交流を導く商業地としての機能増進を図るとしています。

本地区では、平成 23 年 3 月に改定した藤沢市都市マスタープランに位置づけられた都市拠点の形成を図ることを目的に都市計画法第 12 条の 5 第 1 項第二号イに規定する地区計画を決定し、区域全体にわたる整備・開発及び保全の方針を定めるとともに、地区整備計画を定めております。

本地区計画の変更は、区域区分の変更と併せて健康と文化の森地区が目指す、みらいを創造するキャンパスタウンを形成するために、みどり豊かな自然を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境を形成するため行うものです。

今回、これらに加えて、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス地区の北側の地区においては、健康医療施設等、地域の活力増進機能を備えた施設の立地誘導を図るため地区計画区域の整備・開発及び保全の方針と地区整備計画を定めるものです。

都市計画を定める土地の区域

追加する部分 藤沢市遠藤字笹窪上 地内

削除する部分 な し

変更する部分 藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苺込、字矢崎及び字諸之木並びに打戻字大谷 地内

経緯書

1. 都市計画決定の経緯

- ① 平成 20 年 12 月 13 日 藤沢都市計画地区計画の決定（文化の森地区地区計画）
- ② 平成 22 年 10 月 4 日 藤沢都市計画地区計画の変更（文化の森地区地区計画）

2. 今回の都市計画変更の経緯

- 平成 27 年 4 月 28 日 都市計画説明会開催（参加人数：2名）
- 平成 27 年 5 月 7 日～
- 平成 27 年 5 月 21 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
（縦覧者数：2名）
- 平成 27 年 5 月 7 日～
- 平成 27 年 5 月 21 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意見書の受付
（意見書：0通）
- 平成 27 年 5 月 26 日 藤沢市都市計画審議会（報告）
- 平成 27 年 6 月 23 日 都市計画案の県への法定協議
- 平成 28 年 3 月 28 日 県の法定協議回答
- 平成 28 年 5 月 13 日～
- 平成 28 年 5 月 27 日 法定縦覧（縦覧者数：0人、意見書：0通）
- 平成 28 年 7 月 26 日 藤沢市都市計画審議会（付議）