
藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更
について

本日報告する案件

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

藤沢都市計画区域区分の変更について

藤沢都市計画用途地域の変更について

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

藤沢都市計画地区計画の変更について

藤沢都市計画下水道の変更（第9号公共下水道）について

藤沢都市計画都市再開発の方針について

藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針について

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

藤沢都市計画都市計画の整備、開発及び保全の方針とは

都市計画法第6条の2に規定する、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきもの



広域的な見地から県が決定する

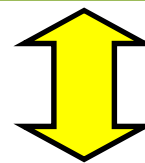
藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市マスタープランとの違い

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- ・ 都市計画法第 6 条の 2
- ・ 都市計画区域ごとに県が定め、広域的な見地から都市計画の総合性及び一体性を確保するための基本的な方針
- ・ 都市計画全般に係る方針で、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容も含む

都市マスタープラン



相互に整合・内容を反映

- ・ 都市計画法第 18 条の 2
- ・ 地域に密着した見地から、住民に最も身近な市が定める都市計画の方針

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

藤沢都市計画都市計画の整備、開発及び保全の方針の構成

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

県土・都市像

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市
かながわ」

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地整備事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

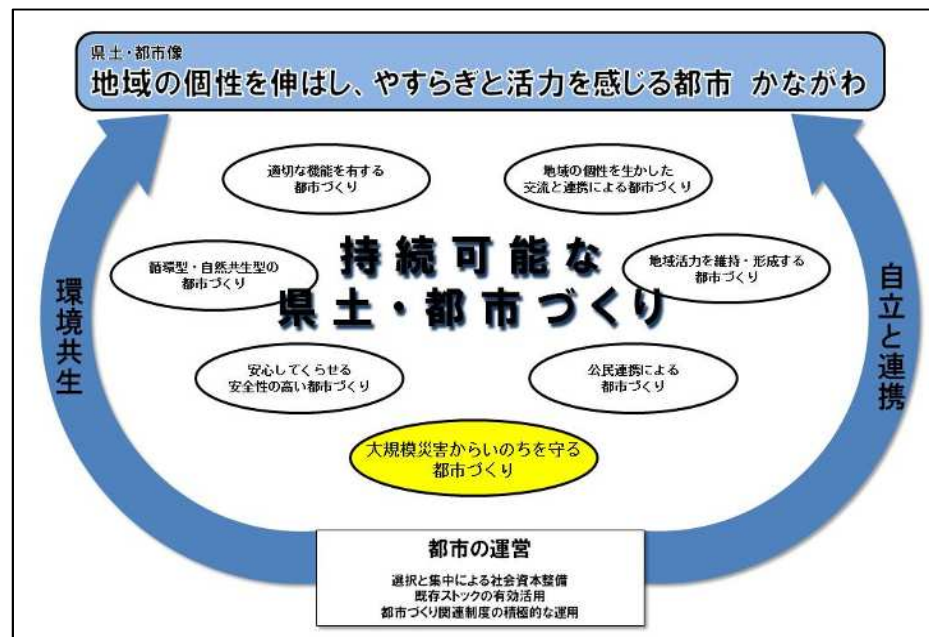
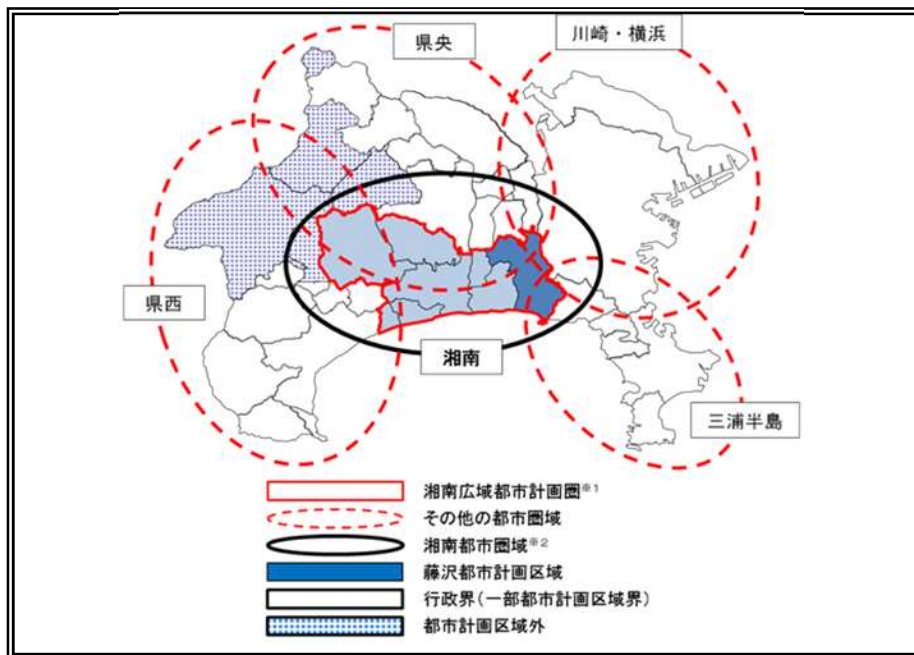
藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

整開保 P 2 ~

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

県土・都市像

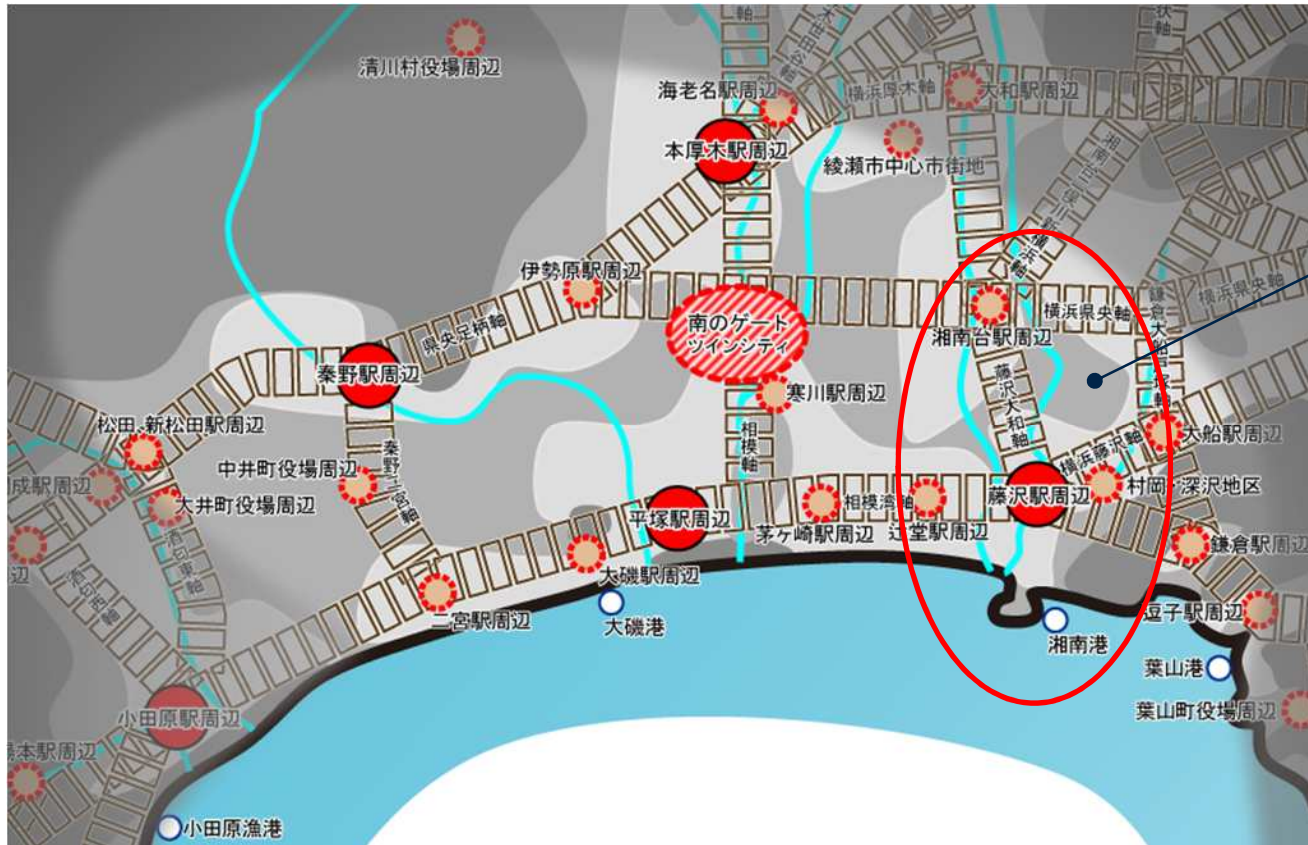
「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市かながわ」



藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

将来都市構造(イメージ図)

整開保 P 8



藤沢市域

凡 例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

藤沢都市計画区域の都市計画の方針の構成

整開保 P 9 ~

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地整備事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P9～

1 都市計画区域における都市計画の目標

主な変更点

- ・都市計画区域の都市づくりの目標として掲げる6つの方針や地区毎の市街地像を都市マスタープランと整合性を図るため変更
- ・新市街地ゾーンを保留区域として予定している地域に変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地整備事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P12～

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 人口の推計

目標年次は、「平成37年度」

区分 \ 年次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約410千人	おおむね423千人
市街化区域内人口	約389千人	おおむね402千人

主な変更点

- ・人口の推計を、平成26年3月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を基に推計を行い変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P12～

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 産業の規模

目標年次は、「平成37年度」

区分		年次	平成22年	平成37年
		生産規模	工業出荷額	10,709億円
	卸小売販売額	おおむね7,254億円	おおむね7,407億円	
就業構造	第一次産業	2.0千人(1.1%)	おおむね1.8千人(1.0%)	
	第二次産業	42.8千人(24.0%)	おおむね34.8千人(19.7%)	
	第三次産業	おおむね133.3千人(74.9%)	おおむね140.4千人(79.3%)	

主な変更点

工業出荷額については、工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計
卸小売販売額については、商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行い変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P 14～

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用

- 主要用途の配置の方針
- 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- 市街地における住宅建設の方針
- 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- 市街化調整区域の土地利用の方針

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

- 整備・保全の方針
- 主要な施設の配置の方針
- 主要な施設の整備目標

(3) 市街地整備事業

- 主要な市街地開発事業の決定の方針
- 市街地整備の目標

(4) 自然的環境の整備又は保全

- 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針
- 主要な緑地の配置の方針
- 実現のための具体の都市計画制度の方針
- 主要な緑地の確保目標

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P14～

3 主要な都市計画の決定の方針 (1) 土地利用

主な変更点

商業・業務地

- ・ 藤沢駅周辺地区においては、にぎわい創出のためふさわしい用途の利便の増進等の充実を図ることや建物の機能更新の際には、機能集積や一体的な都市空間の誘導を図ることを追加
- ・ 辻堂駅周辺地区においては、大規模工場跡地からの土地利用転換が行われたことから、地域の拠点へ変更
- ・ 健康と文化の森地区及び（仮称）村岡新駅周辺地区においては、新たな都市拠点として追加

工業・流通業務地

- ・ 新産業の森地区を、産業交流を導く新たな産業の拠点として追加

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P19～

- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

交通施設

主な変更点

- ・ 交通需要マネジメントの導入やマルチモーダルを促進し、環境に優しい交通基盤・交通手段の充実を図ることを追加
- ・ 地域特性に応じた移動しやすい交通まちづくり及び災害に強い交通まちづくりを追加

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P22～

- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

下水道

主な変更点

- ・既存の施設における維持管理による長寿命化を図ることや老朽化した施設についての改築等により機能更新を図ることを追加

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P22～

- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

河川

主な変更点

- ・ 自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した人と自然に優しい河川づくりの推進を図ることを追加
- ・ 特定都市河川流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努めることを追加

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P24～

- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

その他の都市施設

主な変更点

- ・既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進め、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図ることを追加
- ・ごみ処理施設等以外の都市施設（卸売市場及び汚物処理場等）を追加

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P25～

- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (3) 市街地整備事業

主な変更点は時点による修正

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P26～

3 主要な都市計画の決定の方針 (4) 自然的環境の整備又は保全

主な変更点

- ・ 長期未着手の公園・緑地についての見直しを進め、公園・緑地の整備に努めることを追加
- ・ 藤沢市緑の基本計画との整合性を図るため変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

- 1 都市計画区域における都市計画の目標
- 2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針
- 3 主要な都市計画の決定の方針
 - (1) 土地利用
 - (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
 - (3) 市街地整備事業
 - (4) 自然的環境の整備又は保全
- 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P30～

3 都市防災に関する都市計画の決定の方針

主な変更点

- ・ 高齢者・障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざすこととし、災害危険を軽減する都市空間の創造を図ること、災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造を図ること、安全で快適な都市環境の創造を図ることを追加
- ・ 都市防災のための施策の概要を、火災対策など災害ごとに定めるため変更

藤沢都市計画区域区分の変更

区域区分とは

都市計画法第7条に規定するもので、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化区域との区分を定めることができる。
この区分を**区域区分**という。



随時編入・即時編入・事務的線引き見直し

藤沢都市計画区域区分の変更

随時編入・即時編入とは

随時編入

市街化区域へ編入する制度として、将来の想定人口や産業活動の見通し等から、市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域等（**保留区域**）を設定し、計画的な市街地整備が確実にになった時点で随時、市街化区域へ編入しようとするもの。

保留区域として設定した個所は2か所。

次回の見直しまでに市街化区域編入を行うことができない場合、市街化区域への編入は困難。

即時編入

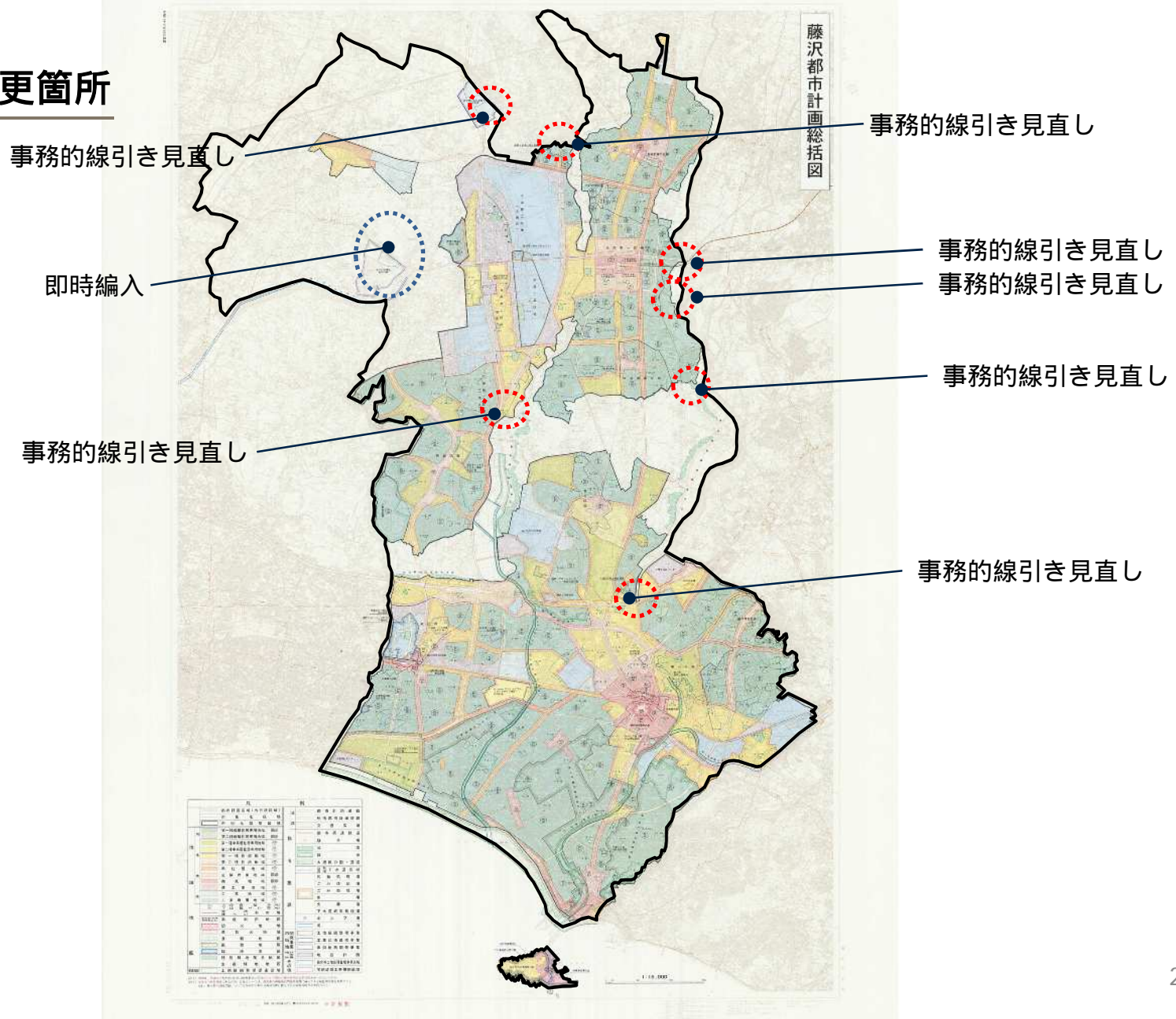
開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が整備されており、すでに市街地が形成されている区域を、保留フレームによらず市街化区域へ編入するもの



健康と文化の森地区の一部について、即時編入により市街化区域とする予定

藤沢都市計画区域区分の変更

区域区分変更箇所

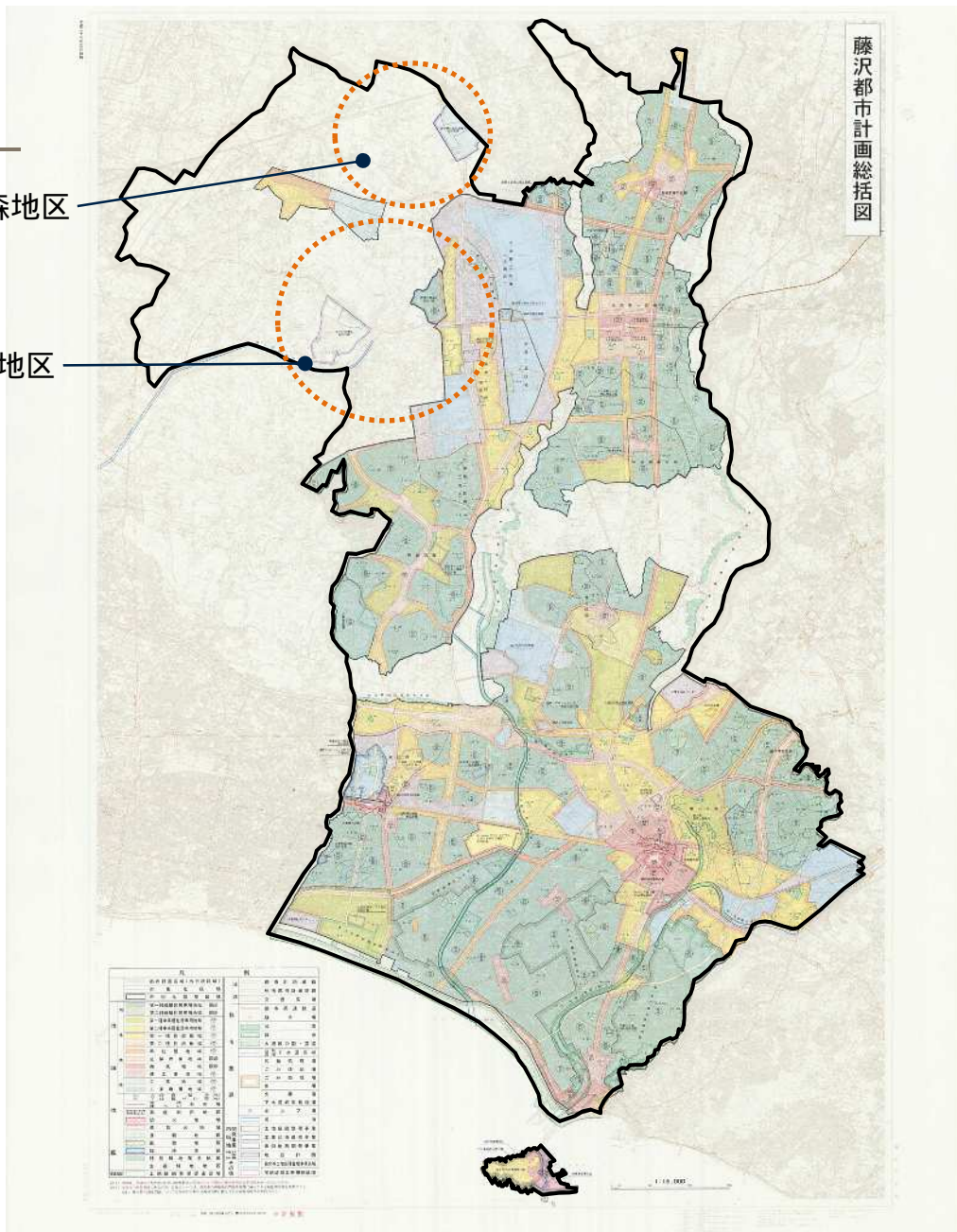


藤沢都市計画区域区分の変更

保留区域箇所

新産業の森地区

健康と文化の森地区



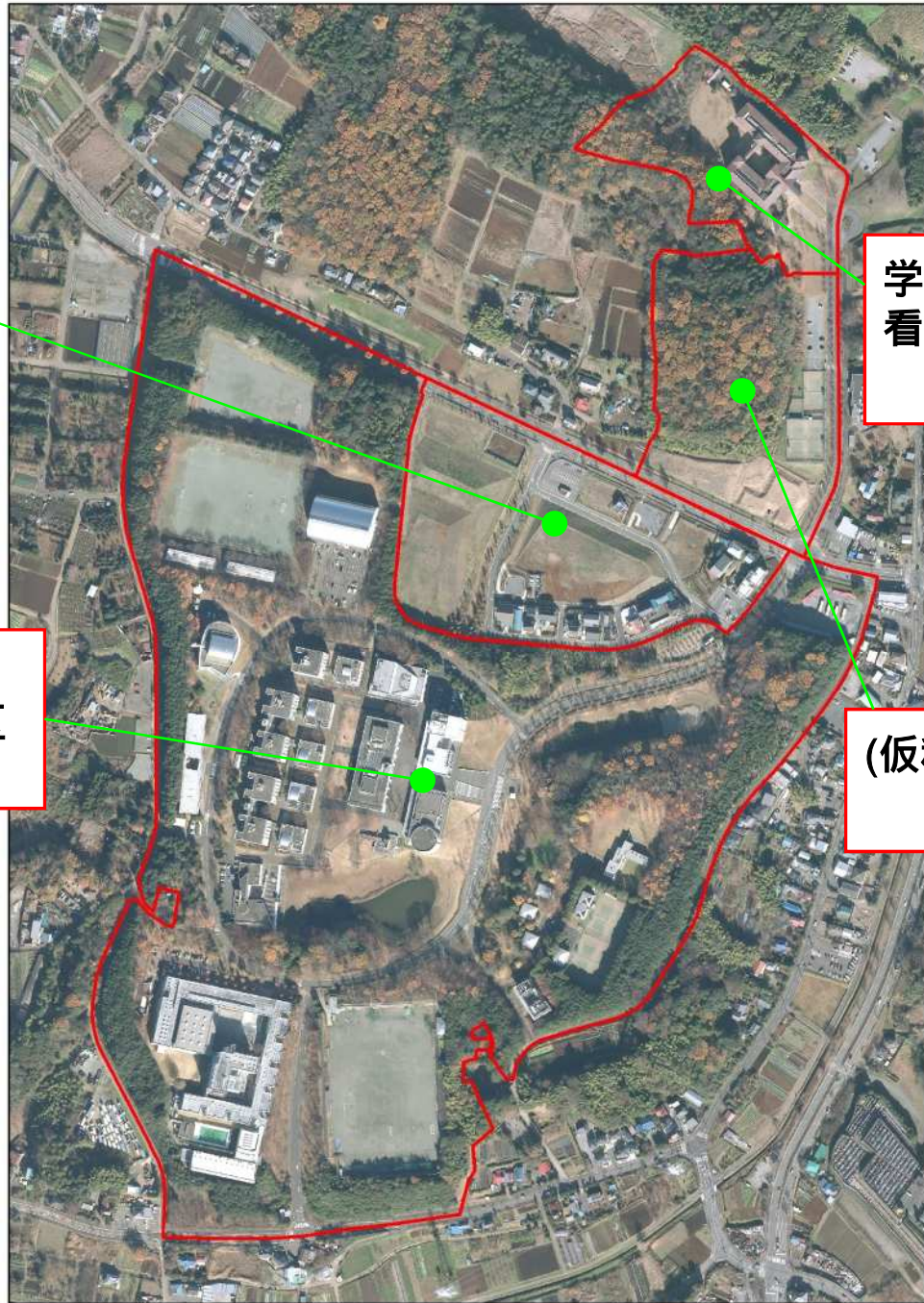
市街化区域編入
(即時編入) 計画範囲

遠藤打越地区
(土地区画整理事業)

学校法人慶応義塾大学
湘南藤沢キャンパス地区
(開発行為)

学校法人慶応義塾大学
看護医療学部
(開発行為)

(仮称)湘南藤沢記念病院
(開発行為予定)



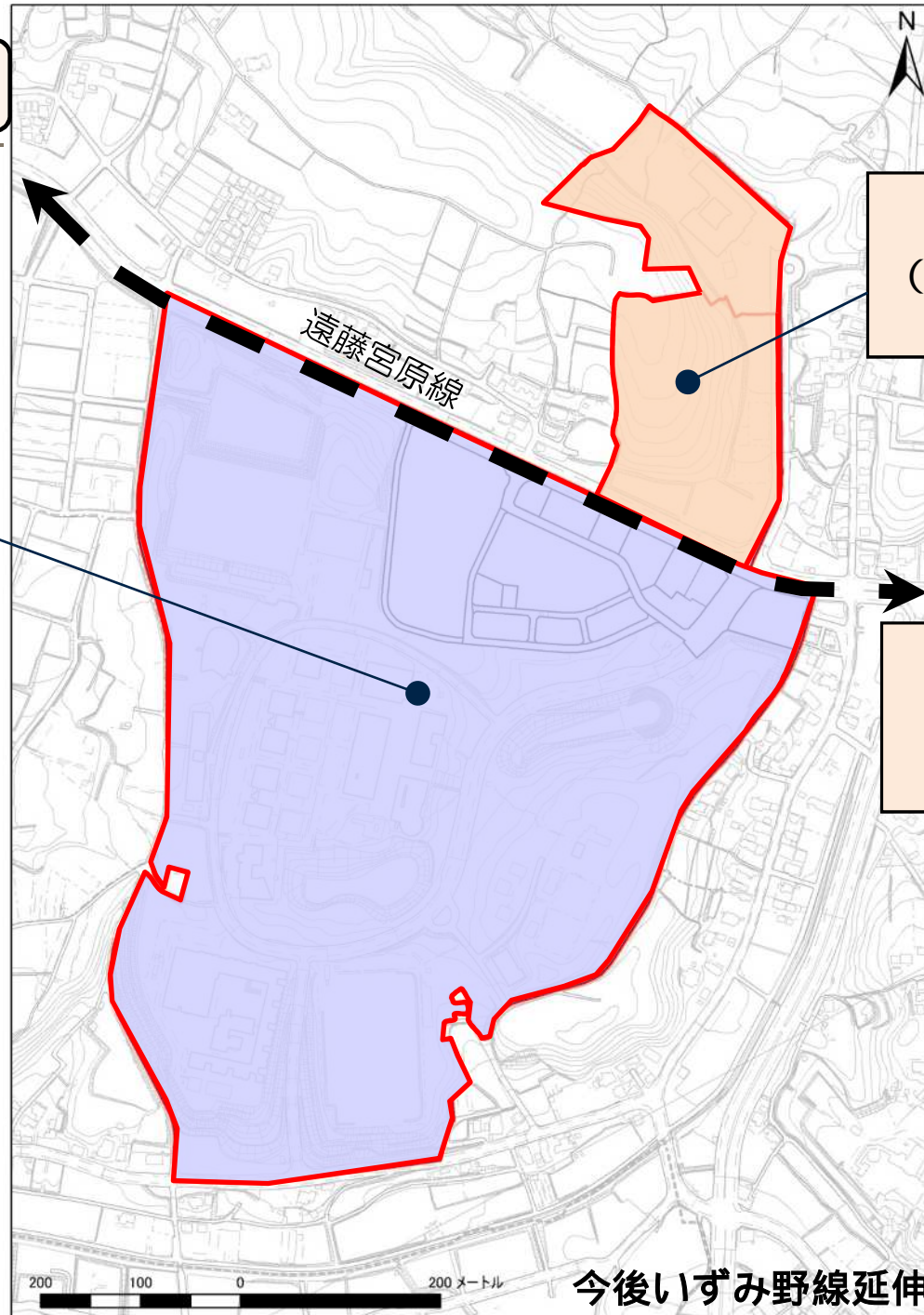
想定用途地域

第二種住居地域
(周辺環境との調和を
図る区域)

準工業地域
(研究開発施設、研修
施設、情報交流施設等
の立地する地区として
整備済の区域)

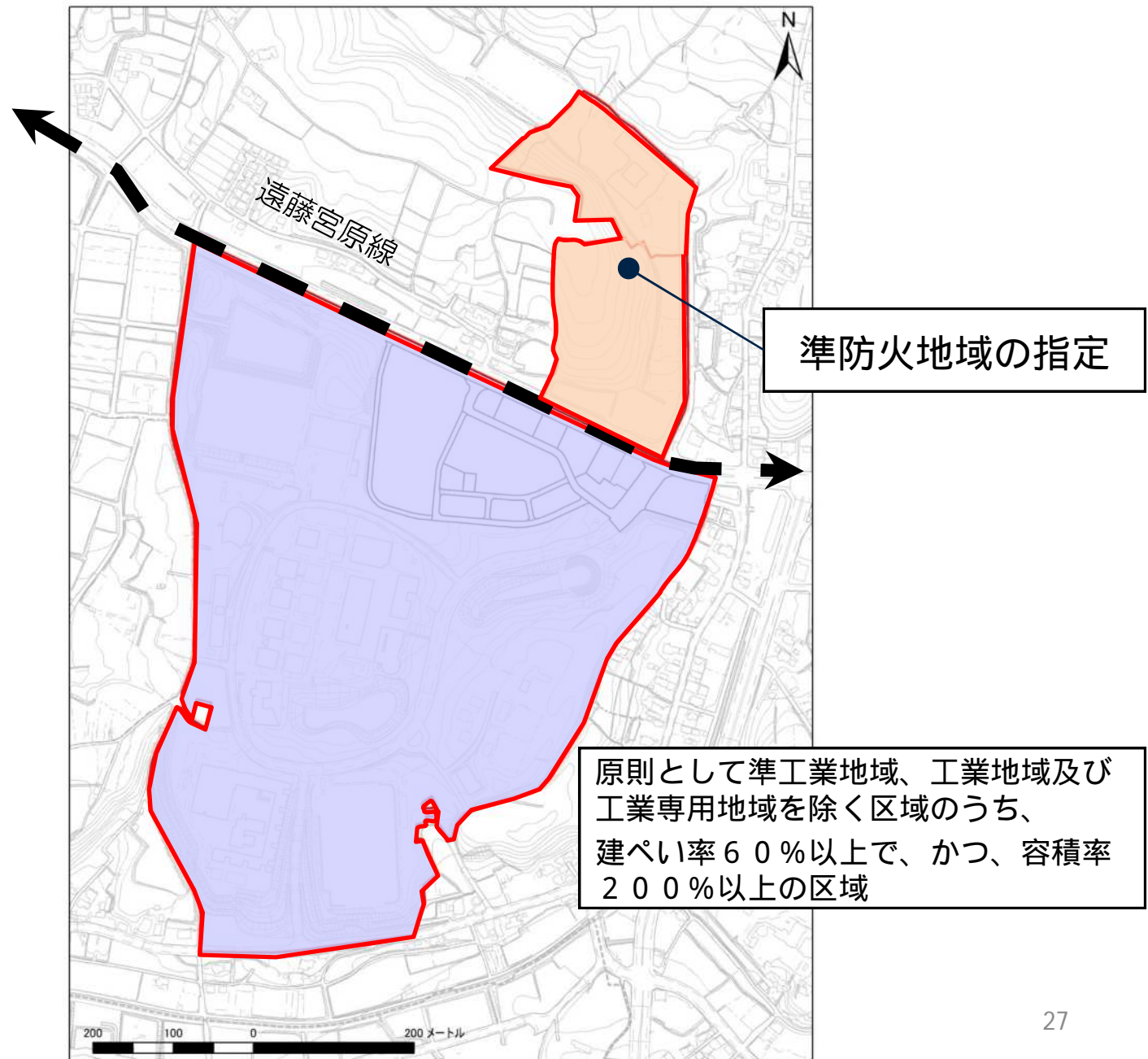
建ぺい率 60%
容積率 200%

建ぺい率 60%
容積率 200%

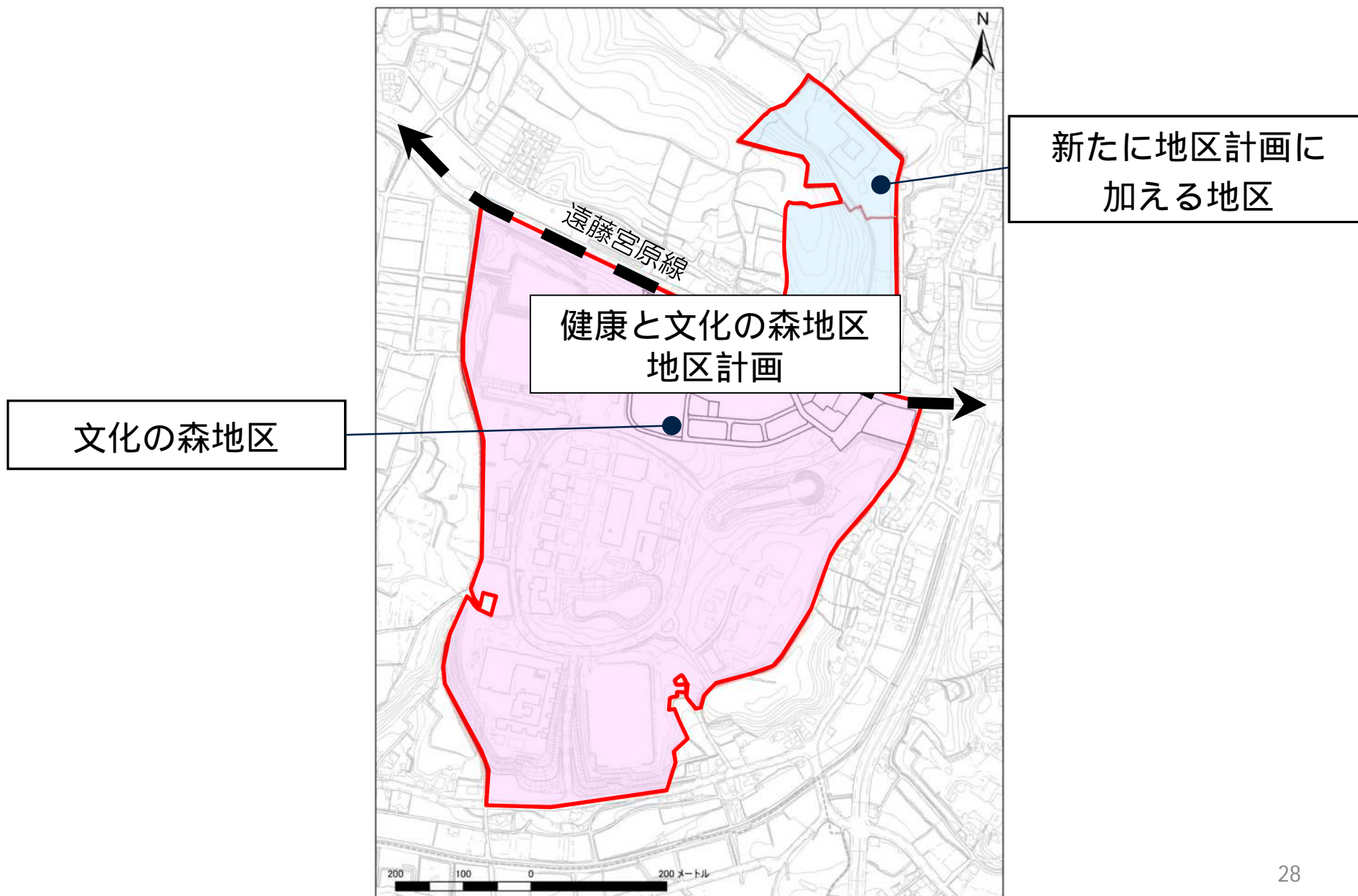


今後いずみ野線延伸により変更する予定

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更



藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）



健康と文化の森地区
地区計画の構成

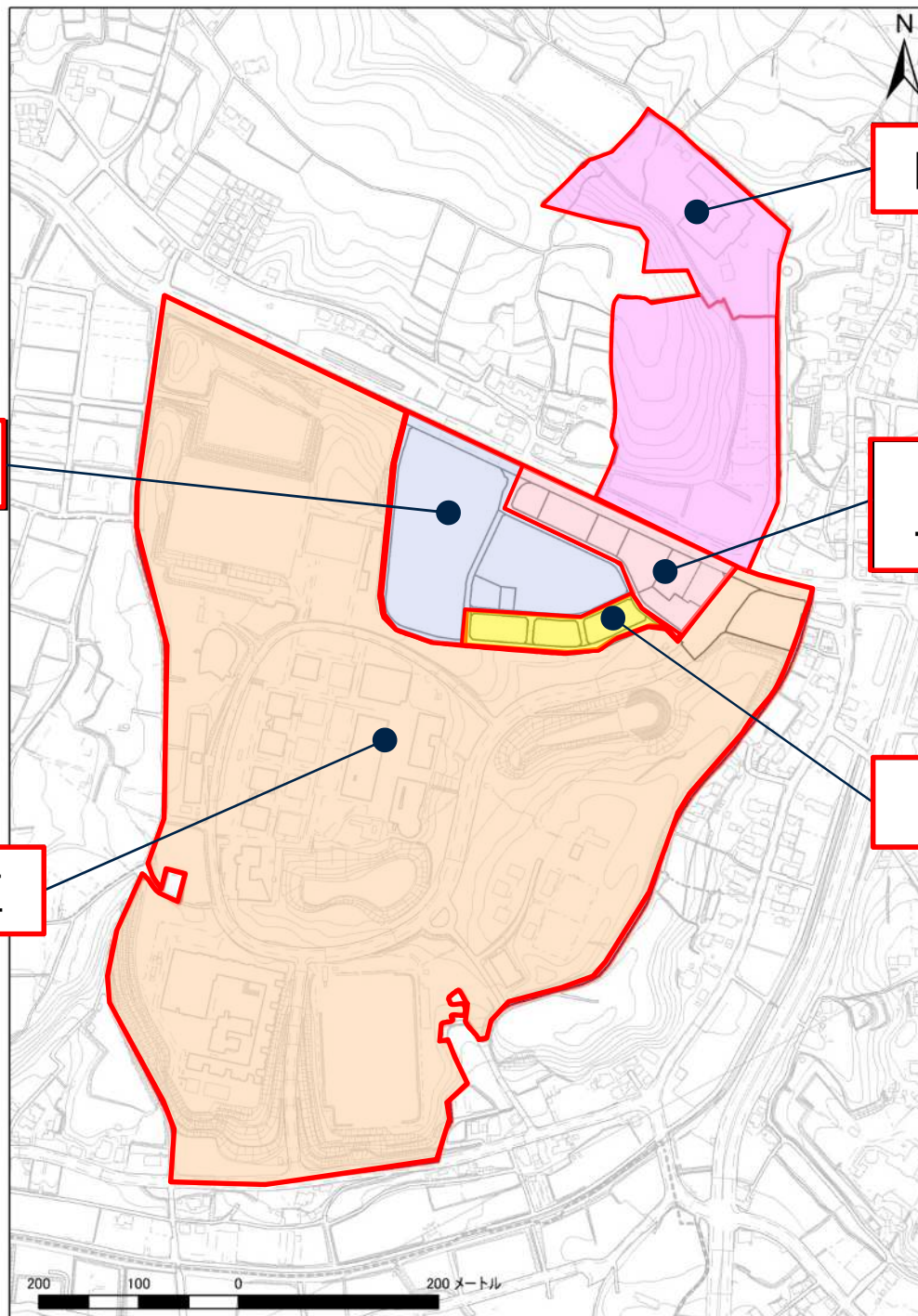
医療関連施設地区

大学関連施設地区

地域交流・
サービス施設地区

大学キャンパス地区

居住施設地区



居住施設地区（変更後）

建築することができる建物

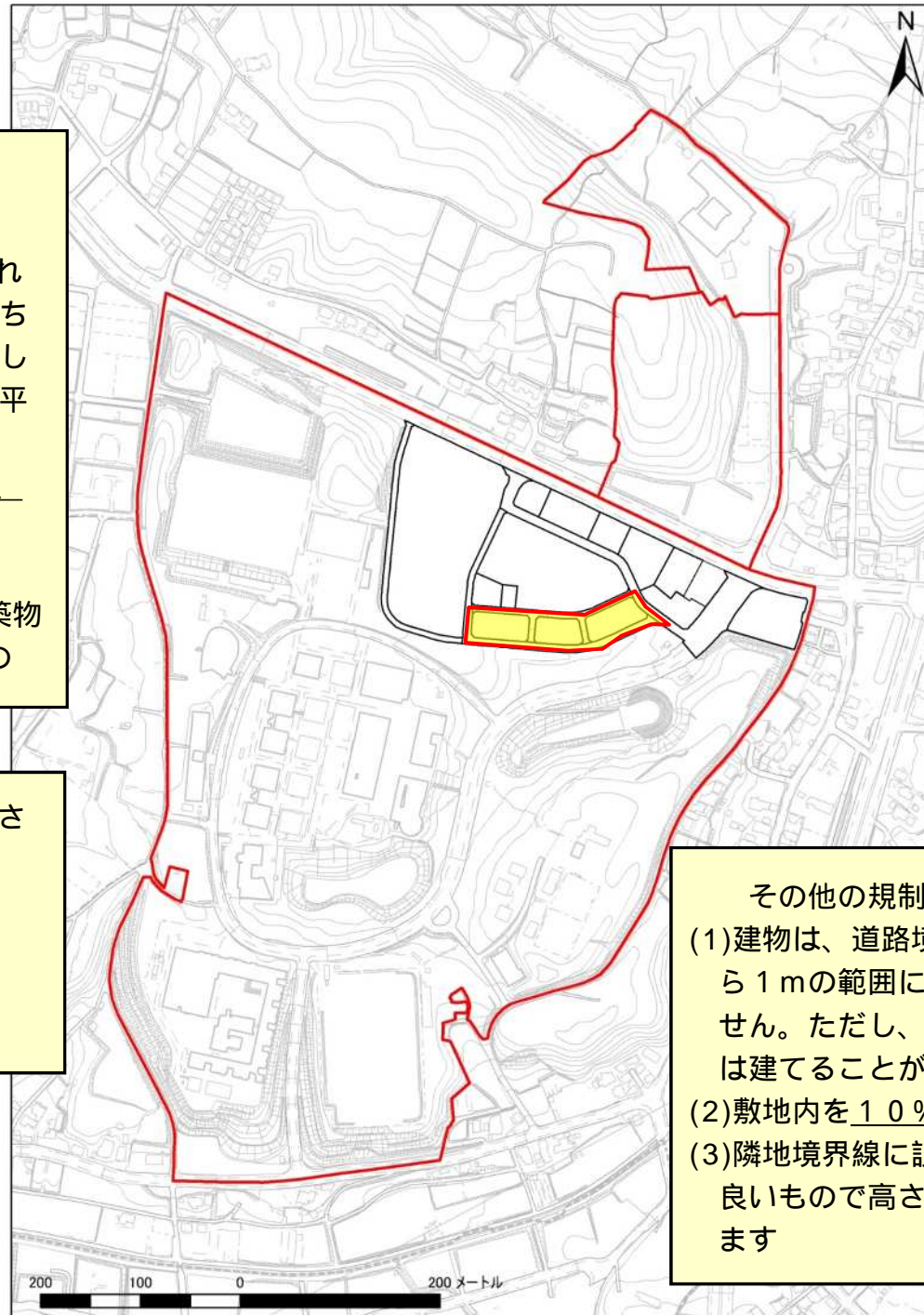
- ・(1)住宅
- ・(2)住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち延べ面積の2分の1以上を住宅とし事務所及び店舗などの面積が50平方メートル以下のもの
- ・(3)共同住宅及び寄宿舍（ただし、主に学校等の生徒、学生又は教職員等が居住するものです）
- ・(4)派出所などの公益上必要な建築物
- ・(5)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
建ぺい率50%、容積率80%、
建物の高さの最高限度10m

敷地面積の最低限度
165㎡以上となります

その他の規制

- (1)建物は、道路境界線や隣地境界線から1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てることはできる場合があります
- (2)敷地内を10%以上の緑化が必要です
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります



居住施設地区（変更後）

建築することができる建物

- ・ (1)住宅
- ・ (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延べ面積の2分の1以上を住宅とし事務所及び店舗などの面積が50平方メートル以下のもの
- ・ (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です）
- ・ (4)派出所などの公益上必要な建築物
- ・ (5)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
建ぺい率50%、容積率80%、
建物の高さの最高限度10m
敷地面積の最低限度
165㎡以上となります

その他の規制

- (1)建物は、道路境界線や隣地境界線から1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります
- (2)敷地内を10%以上の緑化が必要です
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります

居住施設地区（変更前）

建築することができる建物

- ・ (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）
- ・ (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延べ面積の2分の1以上を住宅とし事務所及び店舗などの面積が50平方メートル以下のもの
- ・ (3)派出所などの公益上必要な建築物
- ・ (4)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
建ぺい率50%、容積率80%、
建物の高さの最高限度10m
敷地面積の最低限度
165㎡以上となります

その他の規制

- (1)建物は、道路境界線や隣地境界線から1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります
- (2)敷地内を15%以上の緑化が必要です
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります

地域交流・サービス施設地区

建てることのできる建物

- (1)住宅
- (2)共同住宅及び寄宿舍（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です）
- (3)学校
- (4)店舗、飲食店等
- (5)事務所
- (6)仕出し屋
- (7)派出所などの公益上必要な建築物
- (8)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ （現在の規制と同じです）

建ぺい率60%、容積率150%、
建物の高さの最高限度15m

敷地面積の最低限度

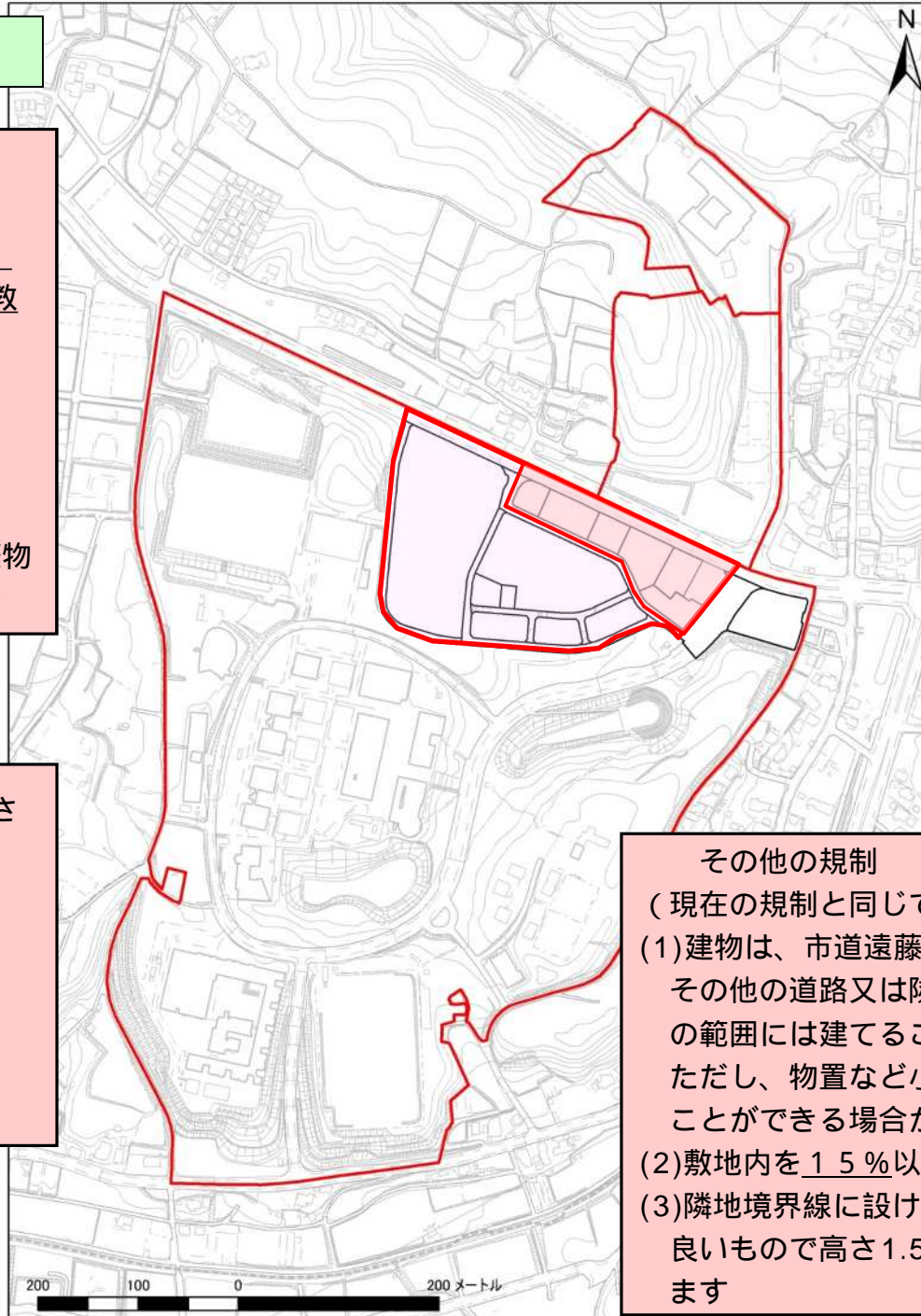
（現在の規制と同じです）

300㎡以上となります。

その他の規制

（現在の規制と同じです）

- (1)建物は、市道遠藤宮原線からは3m、その他の道路又は隣地境界線からは1mの範囲には建てることはできません
ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります。
- (2)敷地内を15%以上の緑化が必要です
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります



地域交流・サービス施設地区（変更後）

建てることのできる建物

- (1)住宅
- (2)共同住宅及び寄宿舍（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です）
- (3)学校
- (4)店舗、飲食店等
- (5)事務所
- (6)仕出し屋
- (7)派出所などの公益上必要な建築物
- (8)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
建ぺい率60%、容積率150%、
建物の高さの最高限度15m
敷地面積の最低限度
300㎡以上となります。

その他の規制

- (1)建物は、市道遠藤宮原線からは3m、その他の道路又は隣地境界線からは1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります。
- (2)敷地内を15%以上の緑化が必要です
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります。

学術研究支援・サービス施設地区（変更前）

建てることのできる建物

- (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）
- (2)学校
- (3)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）
- (4)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）
- (5)派出所などの公益上必要な建築物
- (6)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
建ぺい率60%、容積率150%、
建物の高さの最高限度15m
敷地面積の最低限度
300㎡以上となります。

その他の規制

- (1)建物は、市道遠藤宮原線からは3m、その他の道路又は隣地境界線からは1mの範囲には建てることはできません。ただし、物置など小規模なものは建てる場合があります。
- (2)敷地内を25%以上の緑化が必要です
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いもので高さ1.5メートル以下となります。

医療関連施設地区

建てることのできる建物

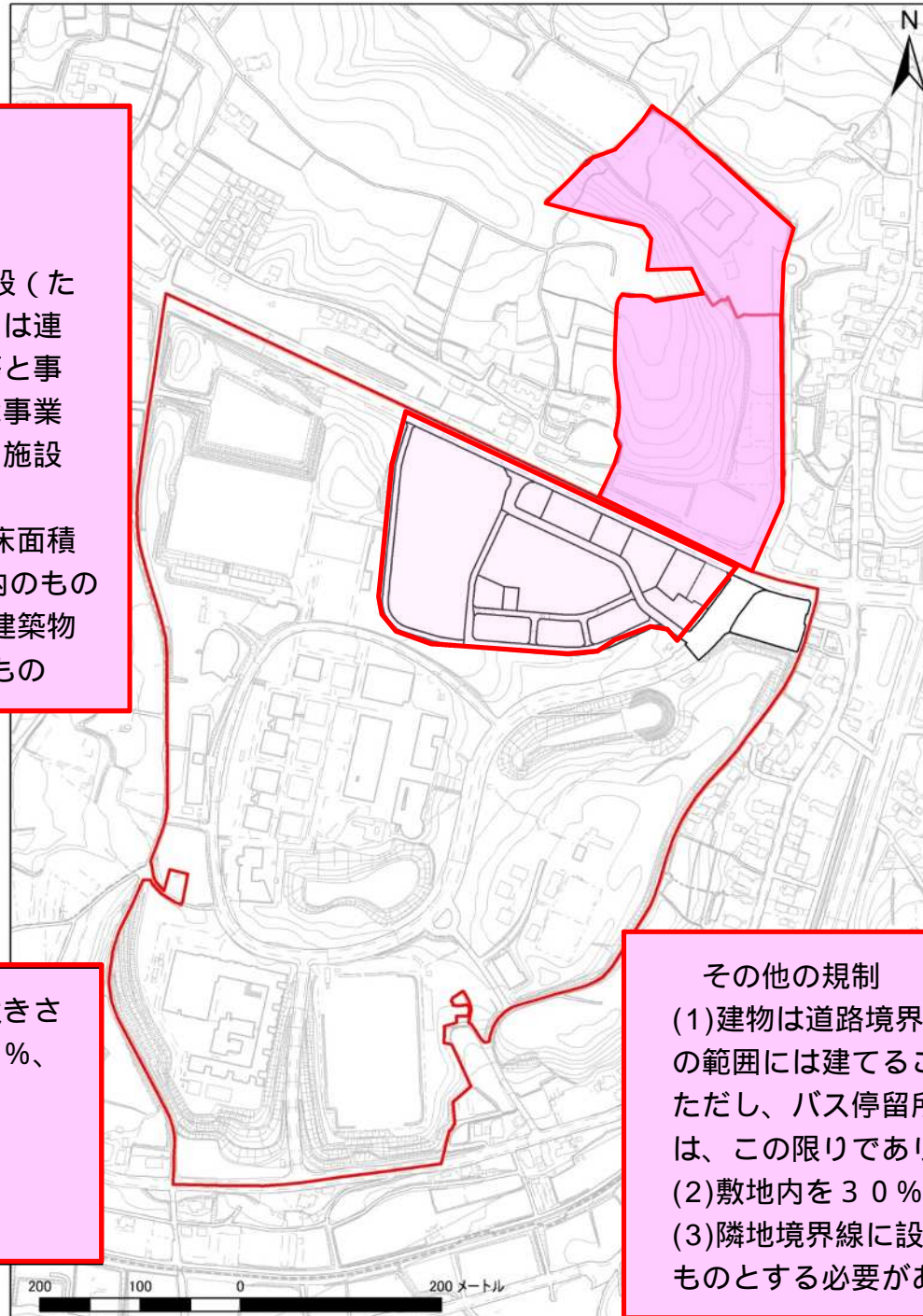
- (1)病院
- (2)学校等
- (3)研究施設又は研究開発型施設（ただし、学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行う施設に限ります）
- (4)薬局の用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル以内のもの
- (5)派出所などの公益上必要な建築物
- (6)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
建ぺい率50%、容積率150%、
建物の高さの最高限度25m

敷地面積の最低限度
1000㎡以上となります

その他の規制

- (1)建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることはできません
ただし、バス停留所の上屋及び便所については、この限りではありません
- (2)敷地内を30%以上の緑化が必要です。
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要があります



大学キャンパス地区

建てることができる建物

- (1)学校
- (2)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ります）
- (3)事務所（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ります）
- (4)寄宿舍（ただし、学校等の生徒学生又は教職員等が居住するものです）
- (5)派出所などの公益上必要な建築物
- (6)前各号の建築物に附属するもの

建てることができる建物の大きさ

（現在の規制と同じです）
建ぺい率50%、容積率80%
建物の高さの最高限度25m
敷地面積の最低限度
（現在の規制と同じです）
1000㎡以上となります

その他の規制

- （現在の規制と同じです）
- (1)建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることができません
ただし、バス停留所の上屋及び便所については、この限りではありません
 - (2)敷地内を50%以上の緑化が必要です。
 - (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要があります

200 100 0 200メートル

大学関連施設地区

建てることのできる建物

- (1)学校
- (2)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ります）
- (3)事務所（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ります）
- (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です）
- (5)派出所などの公益上必要な建築物
- (6)前各号の建築物に附属するもの

建てることのできる建物の大きさ
（現在の規制と同じです）

建ぺい率60%、容積率150%、
建物の高さの最高限度25m

敷地面積の最低限度
（現在の規制と同じです）

300㎡以上となります

その他の規制

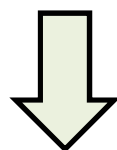
（現在の規制と同じです）

- (1)建物は道路境界線や隣地境界線から3mの範囲には建てることはできません
ただし、バス停留所の上屋及び便所については、この限りではありません
- (2)敷地内を30%以上の緑化が必要です。
- (3)隣地境界線に設ける柵などは見通しの良いものとする必要があります

200 100 0 200メートル

藤沢都市計画下水道の変更

即時編入の範囲は、市街化調整区域内であるため、流域下水道



市街化区域へ編入することにより、下水道の位置づけが変更

都市計画法第7条の2第1号に規定するもので、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた方針

1号市街地

都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地

2項地区

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

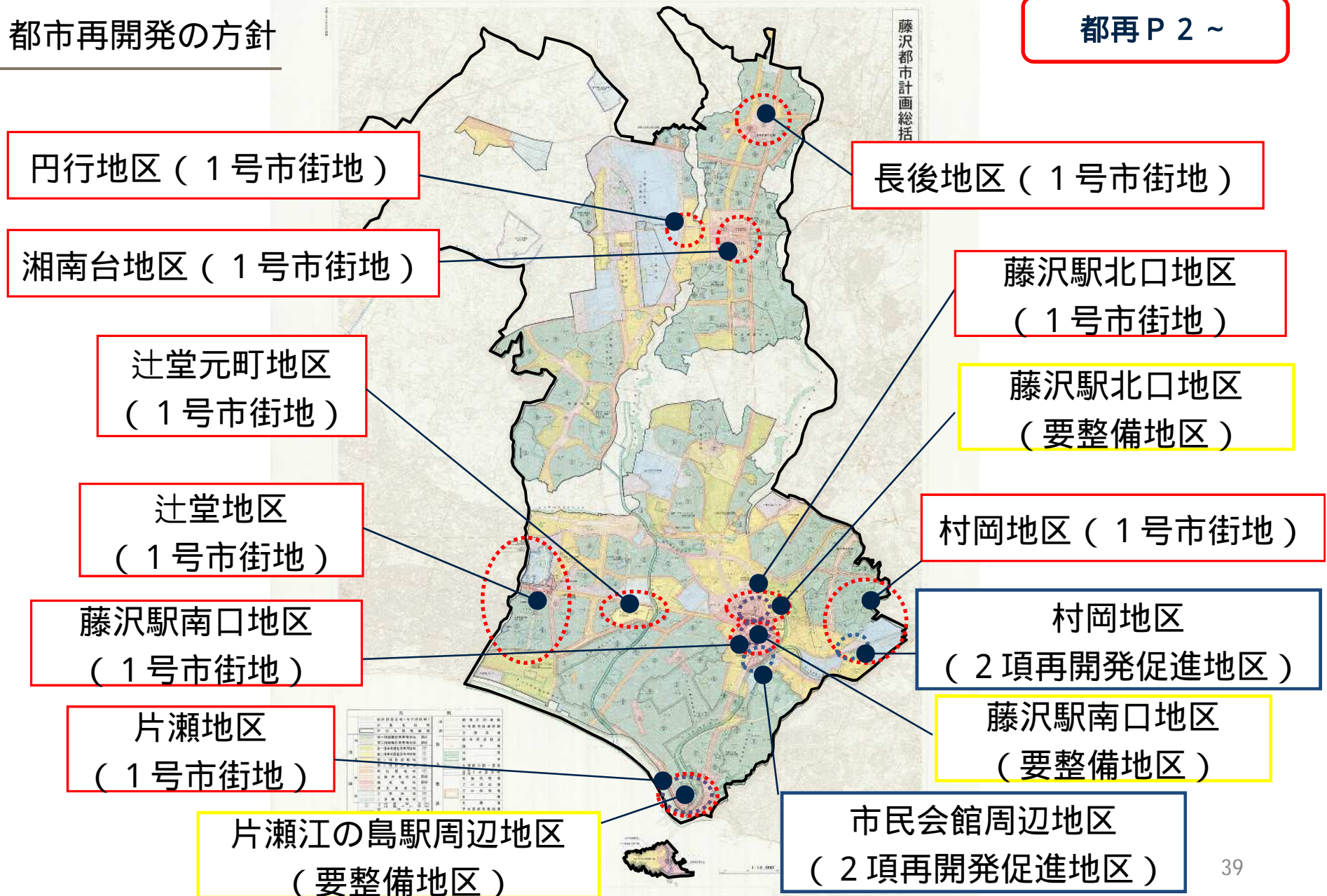
要整備地区

1号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区

藤沢都市計画都市再開発の方針の変更

都市再開発の方針

都再P 2 ~



藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針とは

住宅 P 1 ~

都市計画法第7条の2第2号に規定するもので、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合な方針

重点地区の整備又は開発の計画の概要とは

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の位置や面積等を示したもの

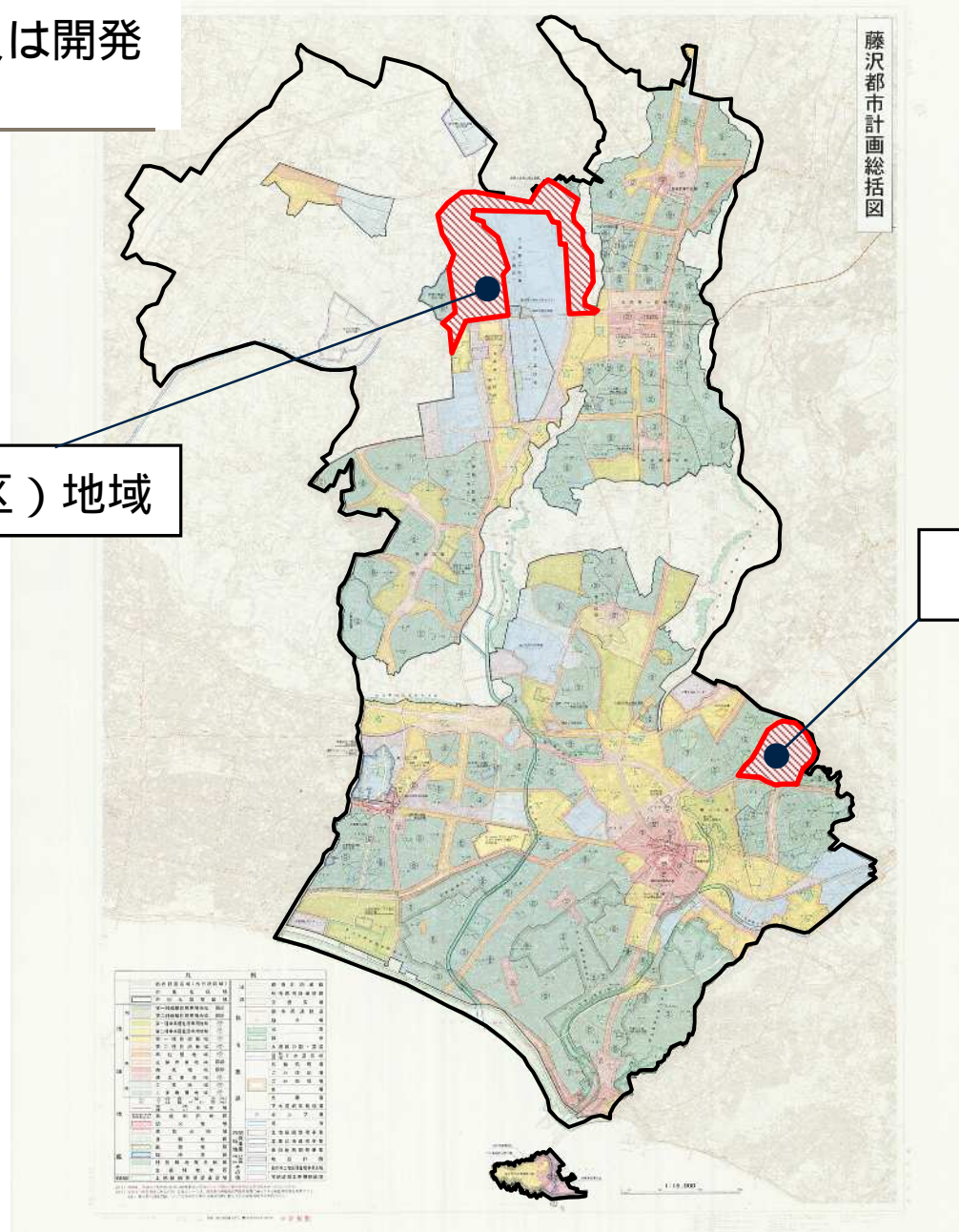
藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

重点地区の整備又は開発
の計画の概要

住宅P 2 ~

北部第二（三地区）地域

柄沢特定地域



今後のスケジュールについて

	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 ・都市再開発の方針の変更 ・住宅市街地の開発整備の方針の変更 ・区域区分の変更 (神奈川県決定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域の変更 ・防火地域及び準防火地域の変更 ・下水道の変更 (第9号公共下水道) (藤沢市決定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・地区計画の変更 (健康と文化の森地区地区計画) (藤沢市決定) 	
平成27年 5月			○ 地区計画の原案の縦覧 5月7日から5月21日	
6月末	○	案の申出・法定協議		
9月	○	素案閲覧・公述の申出		
平成28年	○	法定縦覧		
	○	市都市計画審議会		
	○	県都市計画審議会		
平成28年 12月	○	告示		

**藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更
について**
