

藤沢都市計画用途地域の変更（藤沢市決定）

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%)
	約 77 ha	10/10以下	6/10以下				( 3.5%)
小 計	約 2,196 ha						46.3%
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	—	—	—	6.2%
第二種中高層 住居専用地域	約 83 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	1.7%
第一種住居 地域	約 719 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	15.1%
第二種住居 地域	約 196 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	4.1%
準住居地域	約 130 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.7%
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%)
	約 158 ha						3.3%
商業地域	約 156 ha	40/10以下					(91.2%)
	約 13 ha	60/10以下	—	—	—	—	( 7.6%)
	約 2.0ha	80/10以下					( 1.2%)
	約 171 ha						3.6%
準工業地域	約 293 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	6.2%
工業地域	約 115 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	2.4%
工業専用地域	約 363 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	7.7%
合 計	約 4,754 ha	—	—	—	—	—	100.0%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

別添理由書のとおり

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	3/10 以下	約 86 ha	約 86 ha	
	6/10 以下	4/10 以下	約 54 ha	約 54 ha	
	8/10 以下	4/10 以下	約 312 ha	約 312 ha	
	8/10 以下	5/10 以下	約 1,667 ha	約 1,667 ha	
	10/10 以下	6/10 以下	約 77 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	4/10 以下	約 1.9ha	約 1.9ha	
	8/10 以下	5/10 以下	約 20 ha	約 20 ha	
	10/10 以下	6/10 以下	約 11 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 196 ha	約 189 ha	+7.3ha
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		約 131 ha	約 131 ha	
	30/10 以下	8/10 以下	約 27 ha	約 27 ha	
	小 計		約 158 ha	約 158 ha	
商業地域	40/10 以下		約 156 ha	約 141 ha	+14.7ha
	60/10 以下	—	約 13 ha	約 14 ha	-1.0ha
	80/10 以下		約 2.0ha	約 2.0ha	
小 計			約 171 ha	約 157 ha	+13.7ha
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 293 ha	約 292 ha	+1.4ha
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 115 ha	約 112 ha	+2.6ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 363 ha	約 388 ha	-25.0ha
合 計	—	—	約 4,754 ha	約 4,754 ha	±0.0ha

## 理 由 書

本地区は、J R 東海道線辻堂駅の北側に位置し、辻堂駅に面していた大規模工場跡地の土地利用転換等により、駅前の立地特性を活かした多様な機能を持つ都市拠点として形成しています。

本地区においては、新たな都市拠点の形成に向け平成 17 年 12 月には、「都市再開発の方針」において商業・業務施設や公共公益施設等の秩序ある集積を図ることを目的に、二項再開発促進地区に位置づけると共に、再開発等促進区を定める地区計画として、主に土地利用に関する方針を定めた辻堂駅北口地区地区計画を都市計画決定しました。

「藤沢市都市マスタープラン」においては、「将来都市構造」として、辻堂駅周辺を「新たに創出する広域連携拠点として、産業関連機能、広域連携機能、医療健康増進機能、複合都市機能等の集積・維持をすすめ、多様な交流をはぐくむ拠点」をめざすとし、本市の 6 つの都市拠点のうちの一つに位置付けております。

また、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、「用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針」として、「辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換がおおむね図られたことから、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。」としています。

本地区は、おおむね土地利用の転換が図られたことから、工業専用地域から現在の土地利用に合わせた用途地域へ変更するものです。また、従来から商業地域である区域は、隣接する区域の変更に合わせ、容積率を 600% から 400% に変更するものです。

なお、容積率については、今後も都市文化の発信機能などへの寄与及び都市機能など地域への貢献度等を評価するため、再開発等促進区は外さず、地区計画に基づく地区整備計画に定めた評価容積の上乗せ規定は存続させることとし、建築基準法第 68 条の 3 第 1 項に基づく認定により対応を図るものとします。

## 都市計画を定める土地の区域

追加する部分      な し

削除する部分      な し

変更する部分      藤沢市辻堂神台一丁目及び辻堂神台二丁目地内

## 経緯書

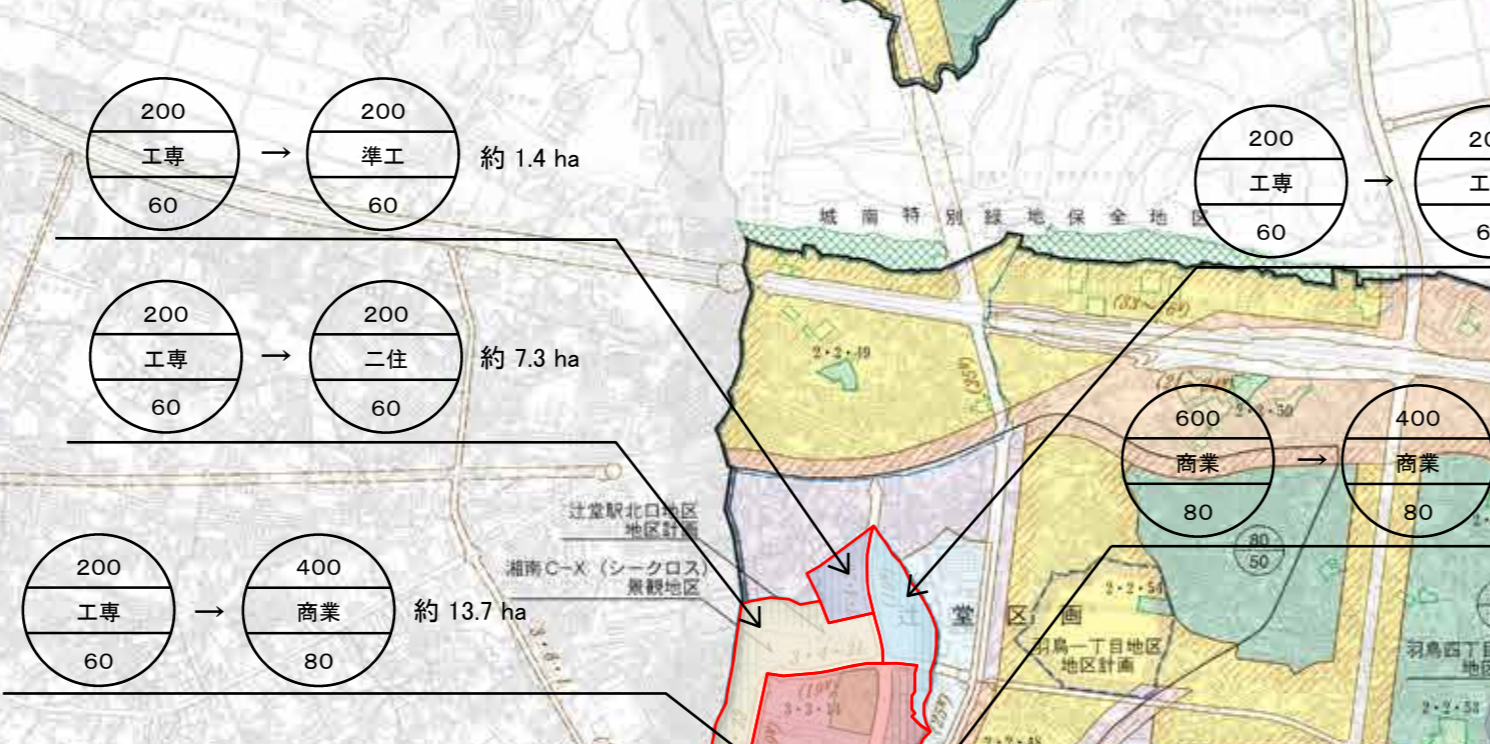
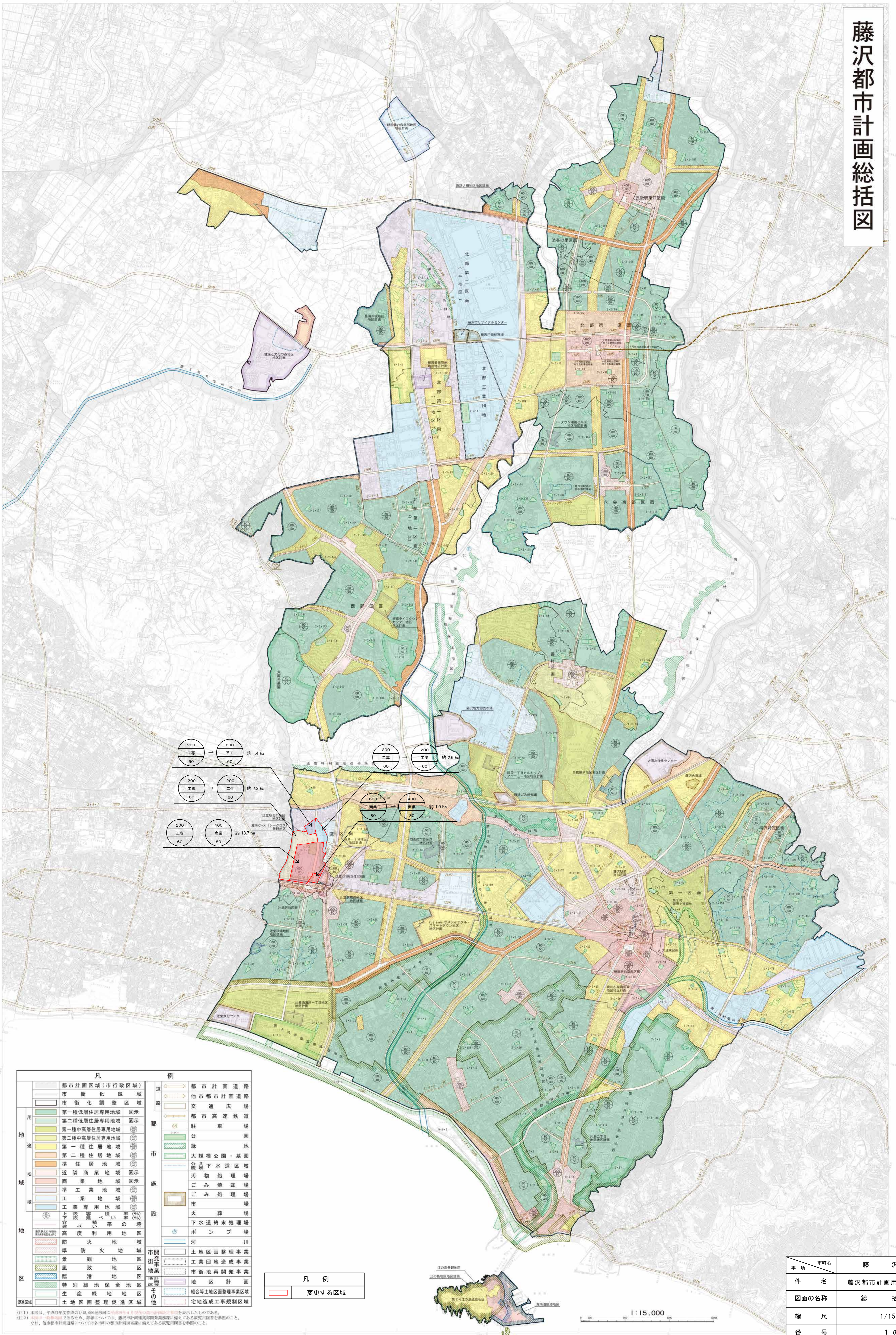
### 1. 都市計画決定の経緯

- ① 昭和 48 年 12 月 25 日 藤沢都市計画用途地域の当初決定（8 用途地域）
- ② 昭和 52 年 3 月 30 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ③ 昭和 52 年 5 月 13 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ④ 昭和 53 年 8 月 8 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑤ 昭和 59 年 11 月 2 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑥ 平成 2 年 1 月 5 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑦ 平成 2 年 1 月 19 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑧ 平成 2 年 8 月 28 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑨ 平成 5 年 2 月 23 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑩ 平成 6 年 1 月 21 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑪ 平成 8 年 5 月 10 日 藤沢都市計画用途地域の決定（12 用途地域）
- ⑫ 平成 9 年 3 月 28 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑬ 平成 13 年 11 月 20 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑭ 平成 15 年 1 月 7 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑮ 平成 21 年 9 月 18 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑯ 平成 25 年 2 月 26 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑰ 平成 27 年 3 月 31 日 藤沢都市計画用途地域の変更
- ⑱ 平成 28 年 11 月 1 日 藤沢都市計画用途地域の変更

### 2. 今回の都市計画変更の経緯（予定）

- 平成 29 年 11 月 7 日 都市計画説明会開催（場所：明治公民館）
- 平成 29 年 11 月 29 日 都市計画案を神奈川県知事に協議（藤都第 22 号）
- 平成 29 年 12 月 25 日 神奈川県知事より協議に対する回答
- 平成 30 年 1 月 5 日 法定縦覧
- ～ 1 月 19 日 （縦覧者数 0 人、意見書 0 通）
- 平成 30 年 2 月 7 日 第 164 回藤沢市都市計画審議会（付議）
- 平成 30 年 月 日 藤沢市告示第 号

# 藤沢都市計画総括図



凡例	
都市計画区域(市行政区)	都市計画道路
市街化区域	他都市計画道路
市街化調整区域	交通広場
第一種低層住居専用地域	都市高速鉄道
第二種低層住居専用地域	駐車場
第一種中高層住居専用地域	公園
第二種中高層住居専用地域	緑地
第一種住居地域	大規模公園・墓園
第二種住居地域	公共下水道区域
準住居地域	汚物処理場
近隣商業地域	ごみ焼却場
商業地域	ごみ処理場
準工業地域	市葬場
工業地域	火葬場
工業専用地域	下水道終末処理場
土砂災害警戒区域(警戒区域)	ポンプ場
土砂災害警戒区域(特別警戒区域)	河川
高度利用地区	土地区画整理事業
防火地域	工業団地造成事業
景観地区	市街地再開発事業
風致地区	地区計画
臨港地区	組合等土地区画整理事業区域
特別緑地保全地区	宅地造成工事規制区域
生産緑地地区	
促進区域	

凡例	
変更する区域	

事項	市町名	藤沢市
件名	藤沢都市計画用途地域の変更	
図面の名称	総括図	
縮尺	1/15,000	
番号	1の1	
作成年月日	平成29年月日	

(注1) 本図は、平成27年度作成の1/15,000縮尺図に平成29年4月現在の都市計画変更を表示したものである。  
 (注2) 本図は、概略図であるため、詳細については、都市計画課建築課図面課に備えてある縮尺別図面を参照のこと。  
 なお、他都市計画道路については各市町の都市計画課に備えてある縮尺別図面を参照のこと。





