

第186回藤沢市都市計画審議会
議第3号

藤沢都市計画地区計画の変更について
(健康と文化の森地区地区計画)
(藤沢市決定)

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画健康と文化の森地区地区計画を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、字笹窪上、字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上並びに打戻字大谷地内
面 積	約 80.5ha
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、本市の都市構造形成のために配置された6つの都市拠点のひとつであり、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点を形成し、広域にわたる本市の新たな活力創造の場の創出を目指している。</p> <p>本地区計画は、みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、まちづくりを行う上での4つのテーマ（視点）と位置付けている「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」「活力創造・文化・交流のまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。</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6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>（健康と文化の森東側地区）土地区画整理事業を実施し、良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の導入を図るとともに、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能を配置する。</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>

区域の整備・開発及び保全の方針	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、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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>健康と文化の森東側地区については、土地区画整理事業の進捗にあわせ、土地利用の方針に基づく施設等を誘導するとともに周辺環境にも配慮した形態とする。</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、健康と文化の森東側地区を除く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。</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>

地区整備計画	建築物等に関する事項	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
		建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 学校 (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） (3) 事務所（ただし、前号ただし書きに同じ） (4) 寄宿舎（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） (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅及び寄宿舎（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） (3) 学校（ただし、学校等に付帯する施設に限る） (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 (5) 事務所 (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） (7) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅及び寄宿舎（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） (4) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (5) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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る） (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 (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (6) 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
		建築物の建蔽率の最高限度	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 m ²	300 m ²	300 m ² 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 m ²
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 m ² 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 m ² 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。	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。				
	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、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

理由
別添理由書のとおり

理 由 書

健康と文化の森地区は、小田急江ノ島線、相鉄いずみ野線、横浜市営地下鉄ブルーライン湘南台駅の西側約2.7km圏に位置し、都市計画道路辻堂駅遠藤線、高倉遠藤線、遠藤宮原線が交差する交通の要衝となっています。また、地区に隣接して、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス等の学術研究施設の立地が進んでいます。さらに、相鉄いずみ野線の湘南台駅以西への延伸計画において、地区内に新駅の設置が想定されるなど、将来的にも都市機能の集積や交流促進が見込まれる地区です。

本地区を含む遠藤地区は、「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」における地域毎の市街地像において、『「健康と文化の森」を中心とした新たな都市環境を形成し、魅力あるまちの創造を目標に、周辺都市や地域との連携を強化し、公共交通導入の実現によりまちのにぎわいと活気のある地区をめざす』とし、また、新市街地ゾーンとして『本区域西北部においては、新たな都市環境を形成するため、住宅地及び産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく』としております。

また、市街化調整区域の土地利用の方針において、『本区域西北部については、住宅地及び工業地として、人口フレーム及び産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする』としております。

この度、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、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」の形成に向け、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能や良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の立地誘導を図るため、本地区計画を変更するものです。

藤沢都市計画地区計画

健康と文化の森地区地区計画

新旧対照表

※下線部分が変更事項

(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、字西谷、字荻込、字矢崎、字諸之木、 <u>字笹窪上、字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上並びに打戻字大谷地内</u>	
面 積	約80.5ha	
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、<u>本市の都市構造形成のために配置された6つの都市拠点のひとつであり、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点を形成し、広域にわたる本市の新たな活力創造の場の創出を目指している。</u></p> <p>本地区計画は、<u>みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、まちづくりを行う上での4つのテーマ（視点）と位置付けている「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」「活力創造・文化・交流のまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。</u></p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<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<u>6つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。</u></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><u>(健康と文化の森東側地区) 土地区画整理事業を実施し、良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の導入を図るとともに、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能を配置する。</u></p>
	地区施設の整備の方針	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。

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、字荻込、字矢崎、字諸之木及 <u>び</u> 字笹窪上並びに打戻字大谷地内	
面 積	約44.4ha	
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、<u>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</u>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、<u>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。</u></p> <p>本地区計画は、「健康と文化の森地区」がめざす、<u>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。</u></p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<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、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>
	地区施設の整備の方針	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。

(新)

区域の整備・開発及び保全の方針	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、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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、建築物の建蔽率の最高限度、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>健康と文化の森東側地区</u>については、<u>土地地区画整理事業の進捗にあわせ、土地利用の方針に基づく施設等を誘導するとともに周辺環境にも配慮した形態とする。</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>健康と文化の森東側地区を除く</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。</p>	
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㎡

区域の整備・開発及び保全の方針	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、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		<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、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。</p>
地区整備計画	地区施設の配置規模	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>

(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
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 学校 (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） (3) 事務所（ただし、前号ただし書きに同じ） (4) 寄宿舎（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） (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅及び寄宿舎（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） (3) 学校（ただし、学校等に付帯する施設に限る） (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 (5) 事務所 (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） (7) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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うち建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅及び寄宿舎（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） (4) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (5) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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る） (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 (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	

	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
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 学校 (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） (3) 事務所（ただし、前号ただし書きに同じ） (4) 寄宿舎（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） (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 共同住宅及び寄宿舎（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） (3) 学校（ただし、学校等に付帯する施設に限る） (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 (5) 事務所 (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） (7) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (8) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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建築基準法施行令第130条の3で定めるもの (3) 共同住宅及び寄宿舎（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） (4) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (5) 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (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る） (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 (5) 建築基準法別表第2（イ）項第9号の公益上必要なもの (6) 前各号の建築物に附属するもの	

(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	
		建築物の建蔽率の最高限度	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 m ²	300 m ²	300 m ² 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 m ²	1,000 m ² 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。
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 m ² 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 m ² 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 m ²	300 m ²	300 m ² 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 m ²	1,000 m ² 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。
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 m ² 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 m ² 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。			

(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。				
	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、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

(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。	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、地区整備計画の区域及び地区施設の配置は計画図表示のとおり」

経 緯 書

1. 健康と文化の森地区地区計画 今回の都市計画変更までの経緯

平成 20 年 2 月 7 日 都市計画決定（文化の森地区地区計画）（市告示第 330 号）

平成 22 年 10 月 4 日 都市計画変更（文化の森地区地区計画）（市告示第 225 号）

組合土地区画整理事業の事業進捗に伴い、大学施設等の機能拡充に対応するとともに、地域が連携した学園文化都市の形成を図るため、「大学キャンパス地区」北側の地区について地区の区分を行い、地区整備計画等を定める変更

平成 28 年 11 月 1 日 都市計画変更（市告示第 232 号）

市街化区域への編入に伴い、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、地区整備計画等を変更
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、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの北に位置する地区を地区計画を定める土地の区域に含め、地区整備計画等を定める変更

2. 今回の都市計画変更の経緯

令和 5 年 2 月 都市計画説明会開催

令和 5 年 2 月 6 日 場所：藤沢市役所 本庁舎 5 階 5-1 会議室
参加人数：1 名

令和 5 年 2 月 9 日 場所：綾瀬市 落合自治会館
参加人数：11 名

令和 5 年 2 月 18 日 場所：御所見市民センター 第 2 談話室
参加人数：1 名

令和 5 年 2 月 22 日 場所：遠藤市民センター 第 1 談話室
参加人数：0 名

令和 5 年 2 月 17 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
～3 月 2 日 （縦覧者数 3 人）

令和 5 年 2 月 17 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
～3 月 9 日 意見書の受付（意見書 0 通）

令和 5 年 3 月 29 日 第 182 回藤沢市都市計画審議会（報告）

令和 5 年 6 月 12 日 素案の閲覧・公述申出
～7 月 3 日 （公述申出人 0 人）

令和 5 年 7 月 14 日 公聴会中止が決定

令和 5 年 9 月 25 日 都市計画案を神奈川県知事に協議（藤都第 26 号）

令和 5 年 10 月 27 日 神奈川県知事より協議に対する回答

令和 5 年 11 月 14 日 法定縦覧
～11 月 28 日 （縦覧者数 2 人、意見書 0 通）

令和 6年 1月 26日 第 186 回藤沢市都市計画審議会（付議）

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上地内
削除する部分	な し
変更する部分	藤沢市遠藤字打越、字諸之木及び字笹窪上地内