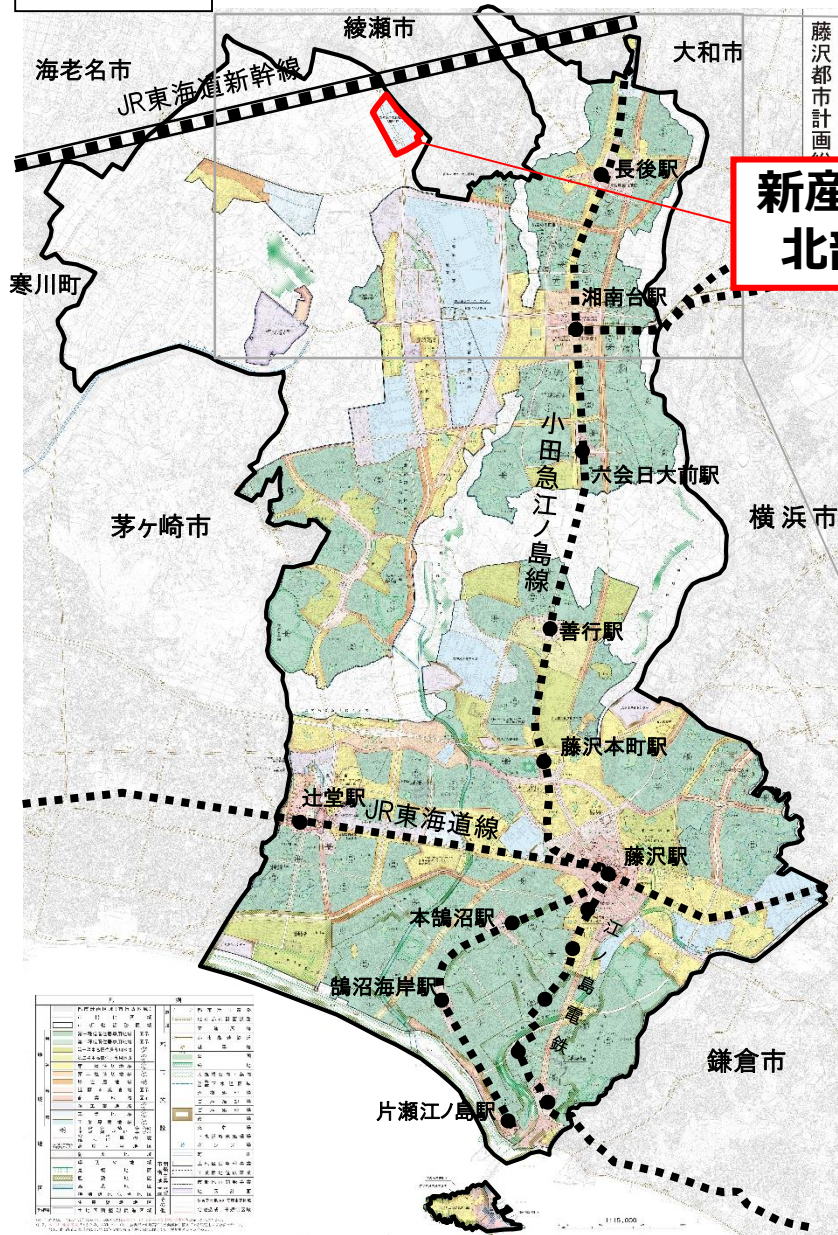


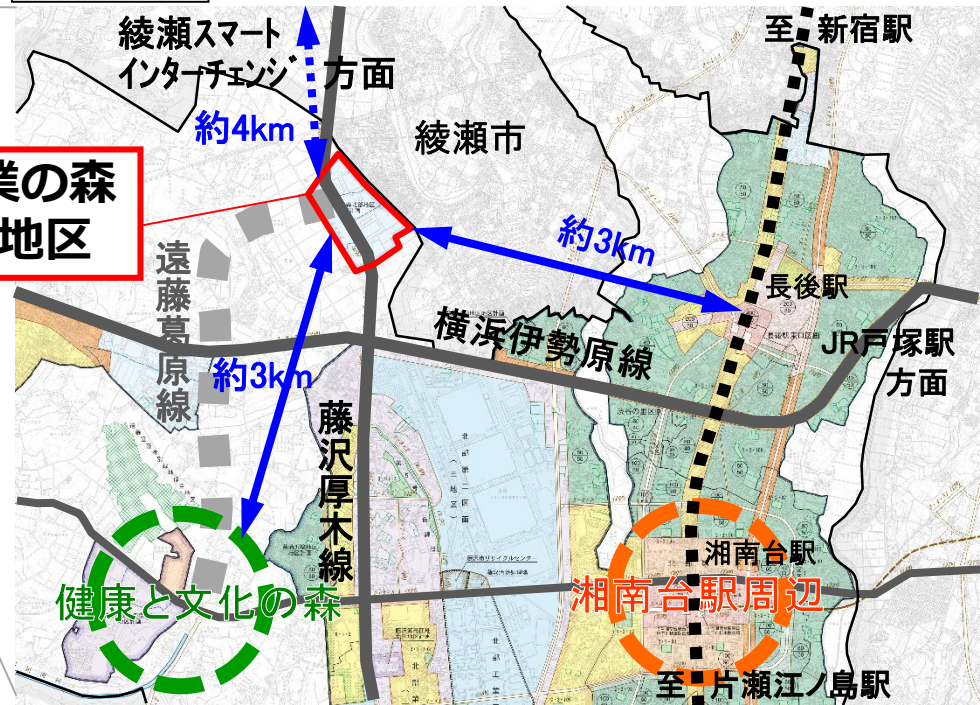
藤沢都市計画地区計画の変更について

新産業の森北部地区地区計画

市域図



拡大図



所在

藤沢市葛原並びに葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田及び字大六天地内

綾瀬スマートインターチェンジから 約 4km

健康と文化の森から 約 3km

長後駅から 約 3km

地区面積 約23.3ha

新産業の森北部地区に係る都市計画

まちづくりの目標

豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる
持続可能な新たな産業拠点の創出

市街化区域編入

第1期(16.9ha)：2013年(平成25年)2月
第2期(6.6ha)：2015年(平成27年)3月

※地区計画も同時期に決定・変更

緑地(地区施設)

地区計画における緑地に関する基準等

地区の名称

緑化率※

幹線道路沿道地区A・B

30%

地域産業地区・産業地区

25%

市緑化条例に規定する算定方法
(ただし壁面・屋上緑化は算入できない)

※環境施設を含む

緑化率
(25%)

緑化率
(30%)

北部地区の用途地域等

用途地域 工業地域

指定容積率 200%

指定建蔽率 60%

地区計画

50%

地区計画に定める地区の名称

- 幹線道路沿道地区A
- 幹線道路沿道地区B
- 地域産業地区
- 産業地区

--- 行政区域界

■ 神奈川県工場立地法準則条例が廃止（2017年(平成29年)4月1日）

産業政策の視点

- ・ 社屋の建替えや新たな設備投資を実施するうえで**緑地率等の規制などが課題** など

緑地に関する
基準の見直し

緑保全の視点

- ・ 「藤沢市緑の基本計画」において、**緑の持続性を少しでも高いものとするために取組を推進**

2021年(令和3年)10月1日施行(6月25日公布)

■ 「藤沢市工場立地法準則条例」の制定

- ・ **緑地率を緩和**（工業専用地域・工業地域に限る）
- ・ **質の高い緑化手法を示すガイドラインを策定**

■ 「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例(緑化条例)」の一部改正

- ・ **質の高い緑化手法を活用した場合の算定方法を見直し**
（工業専用地域・工業地域に限る）

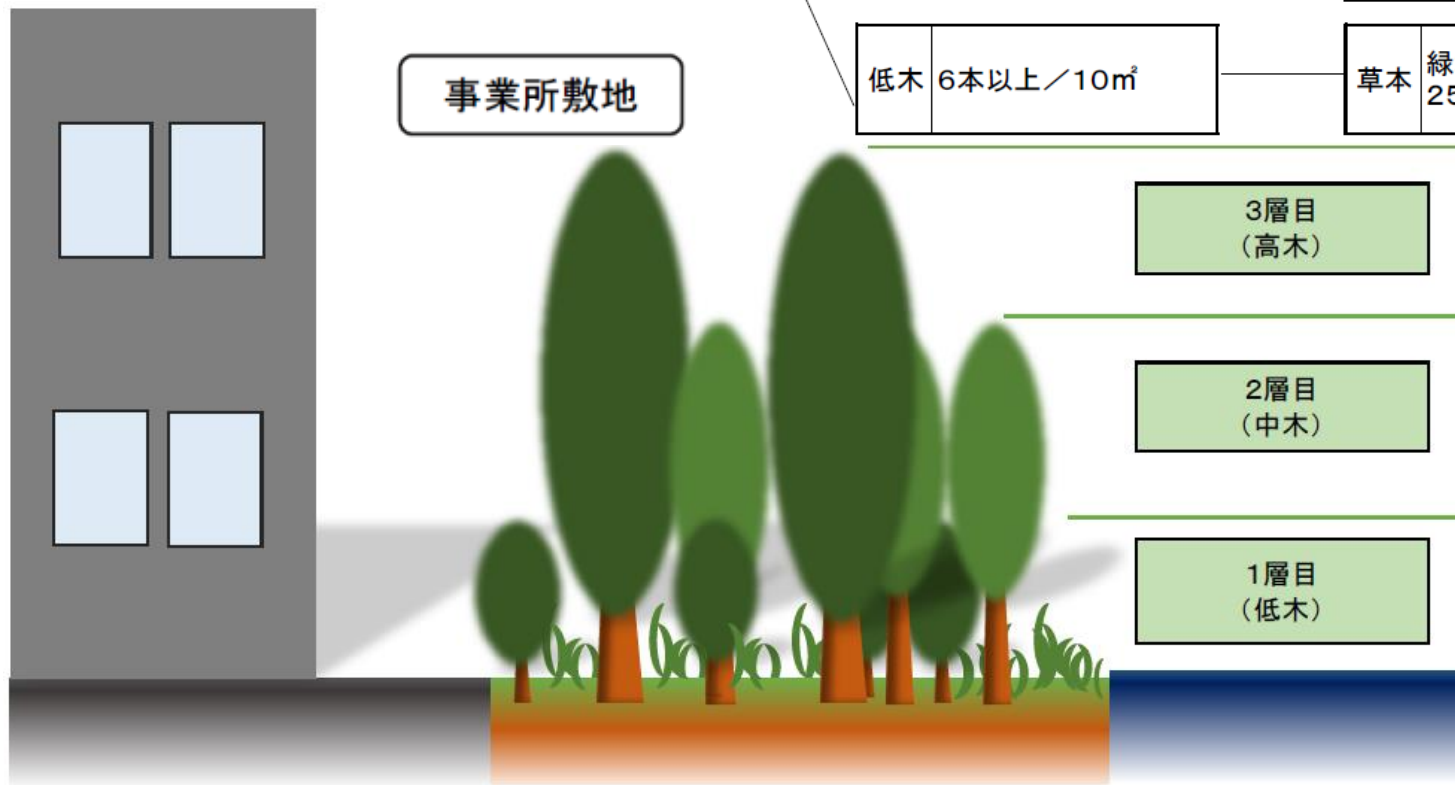
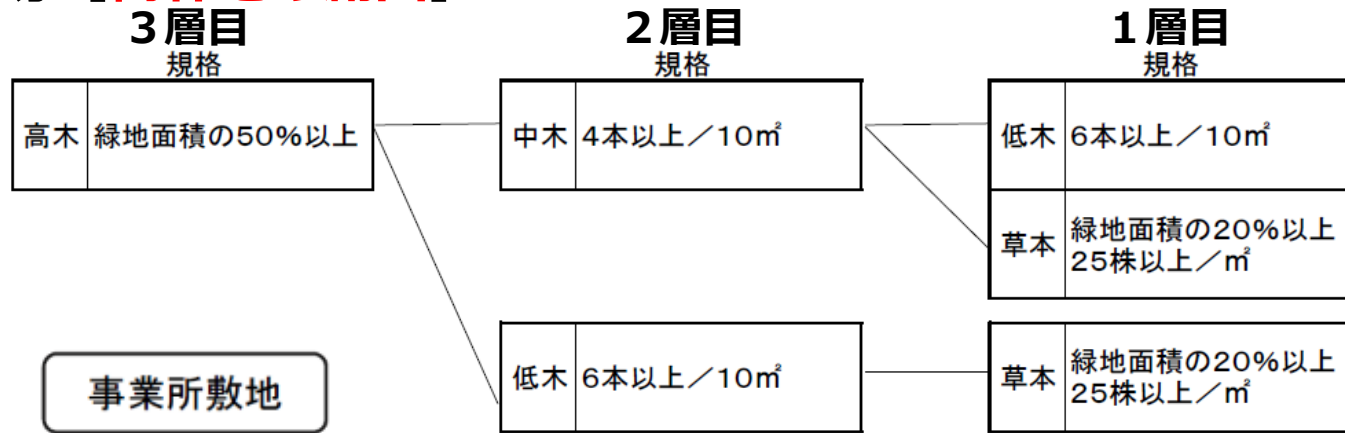
工業地域内で地区計画により緑化率を定めている「**新産業の森北部地区**」について、質の高い緑化手法を取り入れた基準の見直しを検討

見直しの方針

「**活力ある産業拠点の形成を図る**」 ・ 「**森のイメージをより高める**」

緑の質が高い緑化手法等【樹林地の創出】

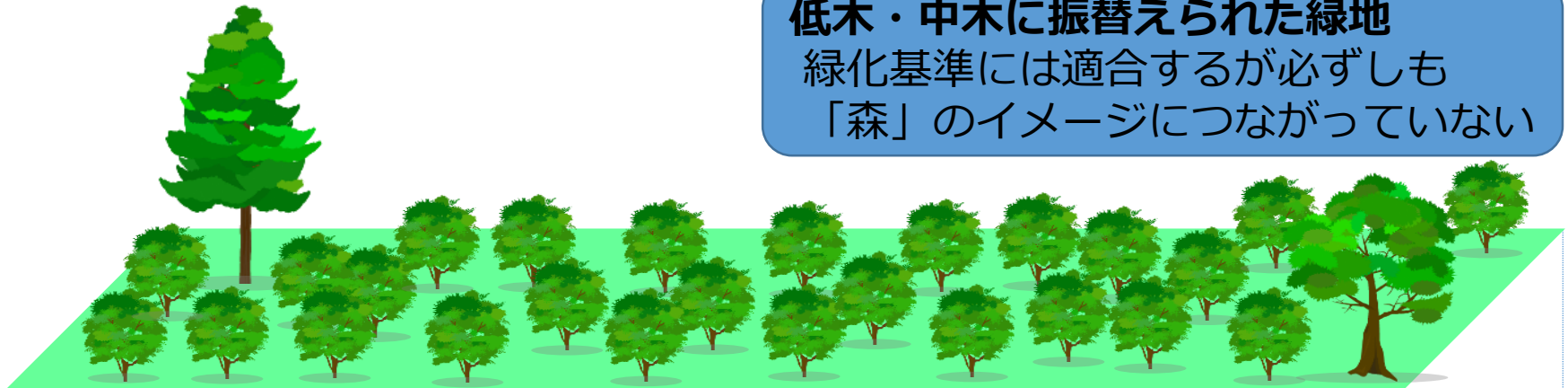
【階層の選択フロー】



本地区では「樹林地の創出」により立体的な緑地の誘導を図る

現行の緑化基準・算定方法

低木・中木に振替えられた緑地
緑化基準には適合するが必ずしも
「森」のイメージにつながない



「樹林地の創出」を適用

同じ面積とみなす

変更案

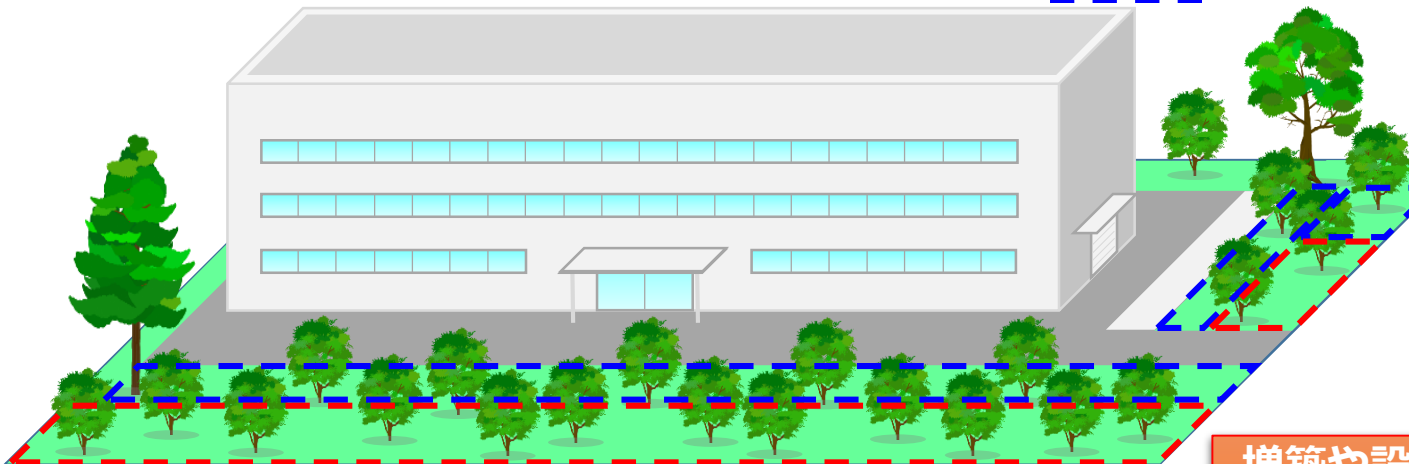
高木などにより立体的な緑を増やし
「森」のイメージを高める



「樹林地の創出」に適合する緑地
⇒2倍の面積とみなす (敷地の10%まで)

現行基準・算定方法による配置計画

樹林地の創出部分
新たに利用が可能となる部分



樹林地の創出に限り敷地面積の**10%分に適用**を可能とする

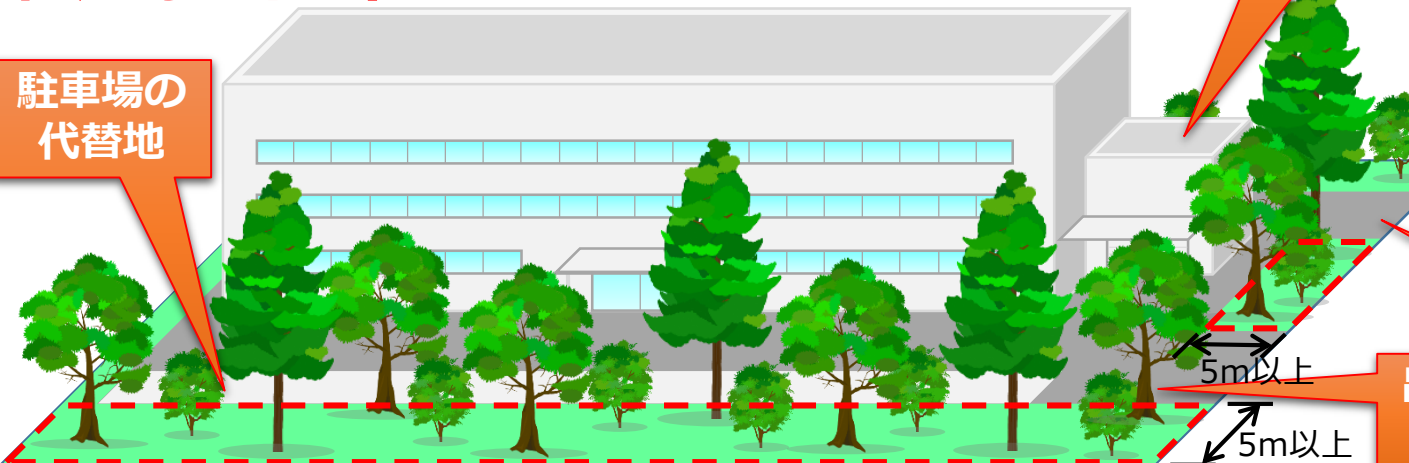
新たな活用が可能となる空間が生まれる



増築や設備の新設



新たな配置計画



駐車場の代替地

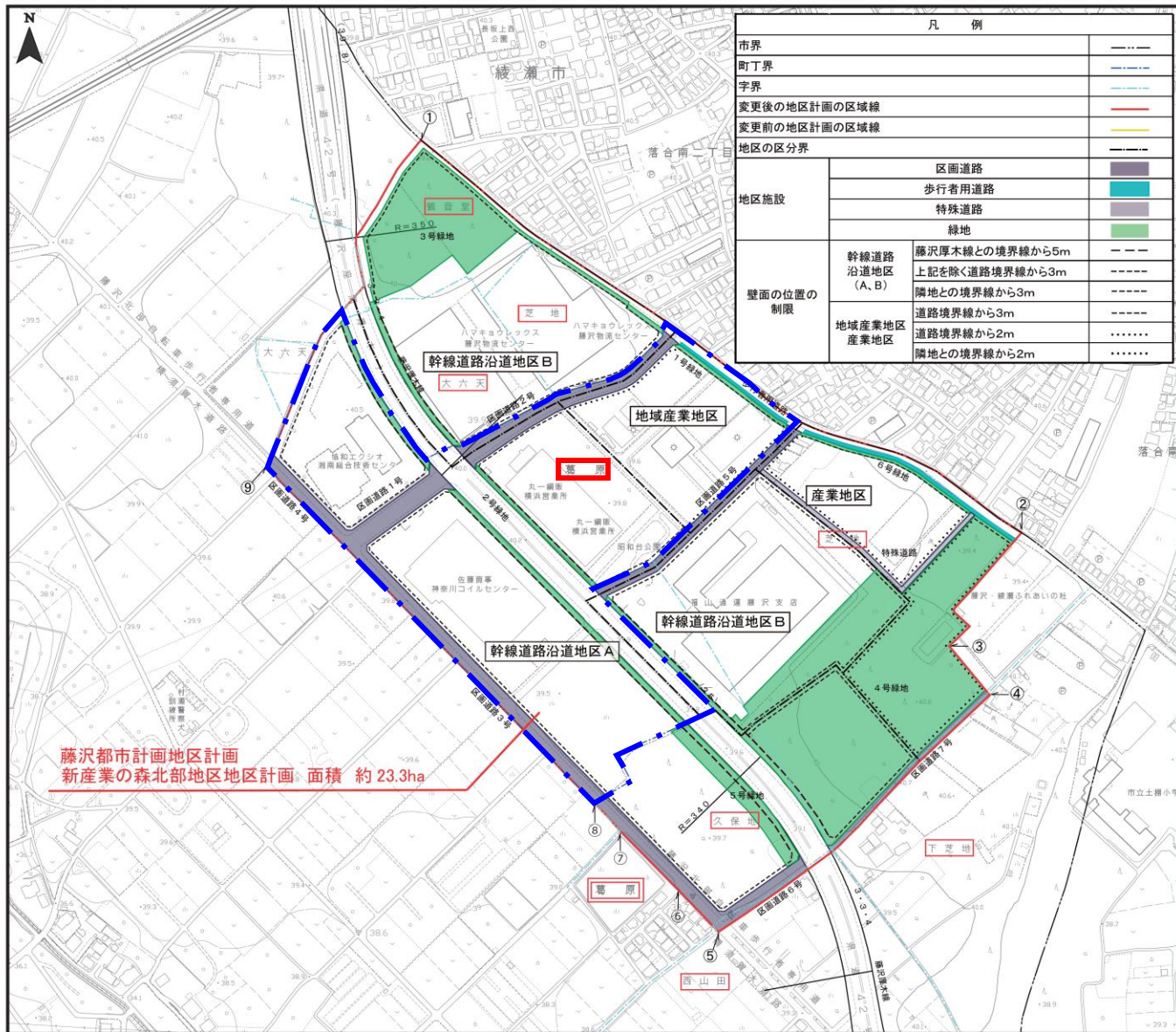
施設の増築や新たな設備投資等が行えるように**建蔽率10%分を見直す**

5m以上
5m以上

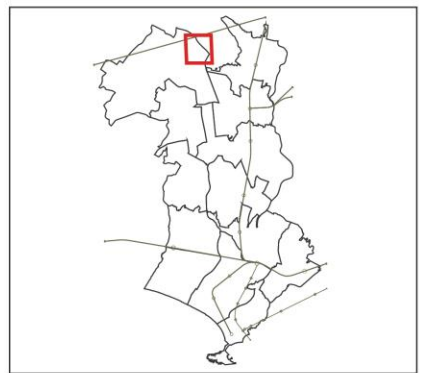
出入口の拡張

出入口の追加

敷地の有効活用を図ることにより
持続可能な活力ある「新産業の森」の形成をめざす



凡例		
市界	-----	
町丁界	-----	
字界	-----	
変更後の地区計画の区域線	-----	
変更前の地区計画の区域線	-----	
地区の区分界	-----	
地区施設	区画道路	
	歩行者用道路	
	特殊道路	
	緑地	
壁面の位置の制限	幹線道路沿道地区(A, B)	藤沢厚木線との境界線から5m
		上記を除く道路境界線から3m
	地域産業地区	隣地との境界線から3m
	産業地区	道路境界線から2m
		隣地との境界線から2m



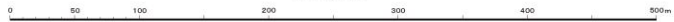
凡例		
番号間	境界	備考
①-②	行政界	
②-③	道路界	
③-④	地番界	
④-⑤	道路界	
⑤-⑥	道路界	
⑥-⑦	地番界	
⑦-⑧	道路界	
⑧-⑨	道路界	
⑨-①	道路界	

藤沢都市計画地区計画
新産業の森北部地区地区計画 面積 約 23.3ha

平成12年測量
平成17年修正
平成22年修正
平成27年修正
令和2年修正

(1) 令和1年11月撮影
(2) 令和2年9月現地調査

1:2,500



事項	市町名	藤 沢 市
件 名	藤沢都市計画地区計画の変更 新産業の森北部地区地区計画	
図面の名称	計 画 図	
縮 尺	1/2,500	
番 号	1 の 1	
作成年月日	令和3年 月 日	

位 置

新	旧
藤沢市 <u>葛原並びに</u> 葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田及び字大六天地内。	藤沢市葛原字観音道、 <u>字昭和台</u> 、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田及び字大六天地内。

⇒ 土地区画整理事業の換地処分に伴う地名の変更との整合を図るもの

建築物等の用途の制限

新	旧
全地区 2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（ る ）項第1号に規定する工場…	全地区 2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（ ぬ ）項第1号に規定する工場…

⇒ 建築基準法の改正に伴う項ずれとの整合を図るもの

建築物の建蔽率の最高限度

新	旧
10分の 6	10分の <u>5</u>

建築物の緑化率の最低限度

新	旧
<p>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。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定せず、同規則第37条から第39条までの規定は、第37条の表に規定する樹林地の創出を除き適用せず、同規則第40条中「5%」とあるのは、「10%」とする。</p>	<p>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。ただし壁面緑化及び屋上緑化は算定<u>しない。</u></p>

新	旧
建 蔽 率	建 <u>ぺ</u> い率

⇒ 都市計画法の改正に伴う表記の変更との整合を図るもの

理由書

(一部省略) 本地区では、藤沢市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点を形成することを目標に、平成25年2月26日に一部区域(約16.9ha)を市街化区域に編入し、残りの区域(約6.4ha)を平成27年3月31日に編入しており、この編入に合わせてまちづくりの目標に即した地区計画を決定及び変更しています。

一方で、近年は本市内の工場等にあっては、敷地内での設備投資や建て替えなどに対応する敷地の不足が課題となっております。そのため、令和3年6月に「藤沢市工場立地に関する準則を定める条例」及び「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」が制定・改正され、緑の高質化に向けた取組と合わせた全市的な対応が図られました。

このことを鑑み、本地区についても、まちづくりのコンセプトである「豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる持続可能な新たな産業拠点の創出」に基づき、「新産業の森」として高木による質の高い緑地空間の創出、維持を図るとともに、活力ある産業拠点の形成をめざすため、建築物の建蔽率の最高限度、緑化率の最低限度に関する基準等を変更するものです。

新旧対照表

議案書参照

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 な し

経緯書（都市計画決定（変更）の経緯）

平成25年 2月26日 都市計画決定（市告示第387号）

平成27年 3月31日 都市計画変更（市告示第429号）

葛原特定保留区域に設定された区域のうち、先行的に市街化区域に編入された区域（平成25年2月）以外の区域について、市街化区域への編入と併せて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ための変更

経緯書（今回の都市計画変更の経緯）

令和3年 2月 3日 第173回藤沢市都市計画審議会 報告(緑化条例の改正等)

令和3年 8月30日 第175回藤沢市都市計画審議会 報告(地区計画の変更)

令和3年10月26日から11月 8日まで 条例縦覧 縦覧者：2名

11月15日まで 受付 意見書：0通

(藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例)

令和3年11月25日 都市計画説明会開催 参加人数：4名

令和3年12月14日から12月27日まで 法定縦覧 縦覧者：1名 意見書：0通

地区計画の変更の手続

令和4年2月1日

第177回藤沢市都市計画審議会 付議



令和4年2月中（予定）

告 示