

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画村岡新駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

|                 |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称             |            | 村岡新駅周辺地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 位 置             |            | 藤沢市村岡東一丁目、村岡東二丁目、弥勒寺字後河内、宮前並びに宮前字後河内及び字裏河内地内                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 面 積             |            | 約 7.3 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 地区計画の目標         |            | <p>本地区は、本市の東部に位置しており、「藤沢市都市マスタープラン」において、東海道本線新駅周辺を中心として、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点（研究開発拠点）の形成を目指すとともに、地域サービスの充実を図ることを位置付けた地区である。</p> <p>本地区計画は、まちづくりを行う上での4つの重要テーマに位置付けている「創造的な場づくり」「新しい交通結節点づくり」「緑豊かなまちづくり」「安心・安全なまちづくり」を進めることで、創造を育み持続可能な街を実現することを目標とする。</p>                                                                           |
| 区域の整備、開発及び保全の方針 | 土地利用の方針    | <p>1) 地域に開かれた研究開発拠点として、研究開発機能やオフィス機能、交流・体験・憩い機能等の集積を図る。</p> <p>2) 周辺地域の暮らしを支える生活サービス機能の集積を図る。</p> <p>3) 村岡新駅周辺地区を特性に応じて地区を2つに区分し、それぞれの方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>（北街区）大規模な街区構成を生かし、研究開発機能を担う複合施設を核とした業務・商業・交流等の多様な機能が複合した土地利用及び景観に配慮した施設配置の誘導を図る。</p> <p>（南街区）深沢地区と連絡する村岡新駅南口通り線の沿道空間と連続性のある空間とするとともに、駅前にふさわしい、また、周辺の地域資源との調和に配慮した施設配置の誘導を図る。</p> |
|                 | 地区施設の整備の方針 | <p>1) 本地区を核に周辺地域に繋がる歩行者ネットワークの形成を図るため、安全で快適な歩道状空地等を配置する。</p> <p>2) 公共施設等と連携して憩い、賑わい、交流の場の形成を図るため、周辺地域に開かれたオープンスペース等を配置する。</p> <p>3) 適正な街区を形成するため、地区内に計画的に区画道路等を配置する。</p>                                                                                                                                                                     |
|                 | 建築物等の整備の方針 | <p>村岡地区が育んできた特性・文化を活かしつつ、「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」に沿った、新たに創出する研究開発拠点に相応しい環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限等を定める。</p>                                                                                                                                                                                                                        |
|                 | 緑化の方針      | <p>本地区及び近接する文化・歴史資源である緑や新たに創出する緑等、多様な緑と起伏のある特徴的な地形を生かし、本地区を中心に地区外にも延びていく緑の軸を形成する。</p>                                                                                                                                                                                                                                                        |

地区施設の配置及び規模

道路

区画道路 1 号 幅員 12m 延長 約 166m  
区画道路 2 号 幅員 5 m  
区画道路 3 号 幅員 6 m  
区画道路 4 号 幅員 8 m 延長 約 143m  
区画道路 5 号 幅員 8 m 延長 約 188m

その他公共空地

歩行者専用道路 1 号 幅員 7 m  
歩行者専用道路 2 号 幅員 6 m 延長 約 32m

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

北街区

南街区

地区の区分

地区の面積

約 3. 5ha

約 1. 1ha

建築物等の用途の制限

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  
1 一戸建ての住宅、長屋  
2 地階又は 1 階部分を住居の用に供するもの（住戸又は住室の部分に限る。）  
3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項から第 10 項の各号に掲げる用に供する建築物  
4 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの  
5 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。  
1 一戸建ての住宅、長屋  
2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項から第 10 項の各号に掲げる用に供する建築物  
3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの  
4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物

建築物の容積率の最低限度

1 建築物の容積率の最高限度は 10 分の 20 とする。  
2 次表左欄の区分に応じて、容積率の最高限度に次の値の範囲内で加算することができる。ただし、共同住宅の用途に供する部分の容積率は 10 分の 20 以下とする。  
3 新たな都市拠点の形成に必要な用途の部分の延べ面積が、事業敷地（2 以上の敷地で構成されるものを含む。）面積の 10 分の 15 以上あり、その内、研究開発機能の用途に供する部分の延べ面積が 10 分の 9 以上かつ 20, 000㎡以上となる市長が認めた事業における敷地内の建築物については、前 2 項の規定は適用しない。

| 区分                             | 加えることのできる数値の範囲 |
|--------------------------------|----------------|
| 敷地面積が 600 ㎡以上 1, 000 ㎡未満の場合    | 10 分の 3        |
| 敷地面積が 1, 000 ㎡以上 2, 000 ㎡未満の場合 | 10 分の 4        |
| 敷地面積が 2, 000 ㎡以上の場合            | 10 分の 5        |

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、道路の境界線までの距離は、計画図に示す値以上でなければならない。

「区域は計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり