

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 蔽 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	そ の 他 及 び 備 考
第一種低層住居 専用地域	約 86 ha	5/10 以下	3/10 以下			10m	(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	—	—		(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						46.2%
第二種低層住居 専用地域	約 1.9ha	8/10 以下	4/10 以下			10m	(5.8%)
	約 20 ha	8/10 以下	5/10 以下	—	—		(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	—	—	—	6.3%
第二種中高層住 居専用地域	約 83 ha	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	1.8%
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%
田園住居地域	約 - ha	—	—	—	—	—	—
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%
小 計							
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%
小 計							
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	—	—	—	7.6%
合 計	約 4,754 ha	—	—	—	—	—	100 %

「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

理 由 書

藤沢市長後の一部及び高倉の一部において、藤沢都市計画道路3・5・27号高倉下長後線の都市計画変更に伴い、当該都市計画道路の中心線を界線根拠とする区域について、用途地域の変更を行うものです。

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 建蔽率	新旧用途地域別面積		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	+約 0.00 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	+約 0.00 ha
第二種低層 住居専用地域	8/10 以下	4/10 以下	約 1.9 ha	約 1.9 ha	
	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	-約 0.01 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	+約 0.00 ha
第二種住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 196 ha	約 196 ha	
準住居地域	20/10 以下	6/10 以下	約 130 ha	約 130 ha	
田園住居地域	—	—	約 — ha	約 — ha	
近隣商業地域	20/10 以下	8/10 以下	約 131 ha	約 131 ha	+約 0.01 ha
	30/10 以下		約 27 ha	約 27 ha	
小 計			約 158 ha	約 158 ha	+約 0.01 ha
商業地域	40/10 以下	—	約 156 ha	約 156 ha	
	60/10 以下		約 13 ha	約 13 ha	
	80/10 以下		約 2.0 ha	約 2.0 ha	
小 計			約 171 ha	約 171 ha	
準工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 293 ha	約 293 ha	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約 115 ha	約 115 ha	
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 363 ha	約 363 ha	
合 計			約 4,754 ha	約 4,754 ha	± 0.00 ha

経 緯 書

藤沢都市計画用途地域

都市計画決定（変更）の経緯

1939年(昭和14年)5月11日	住居地域(1375.4ha)、商業地域(120.0ha)、工業地域(341.3ha)、未指定地域(179.8ha)を指定
1949年(昭和24年)5月14日	合併による市域の拡張等による全面的変更 住居地域(1967.3ha)、商業地域(44.7ha)、工業地域(160.8ha)、未指定地域(119.9ha)
1950年(昭和25年)12月4日	準工業地域の追加等の一部変更 住居地域(1968.1ha)、商業地域(44.7ha)、準工業地域(152.9ha)、工業地域(127.0ha)
1957年(昭和32年)3月23日	「藤沢総合都市計画」に基づく全面見直し 住居地域(2594.4ha)、商業地域(196.3ha)、準工業地域(50.2ha)、工業地域(257.2ha)うち工業専用地区(141.4ha)
1958年(昭和33年)11月28日	引地川両側の旧国鉄地内における変更 住居地域(2559.4ha)、商業地域(196.3ha)、準工業地域(44.5ha)、工業地域(297.9ha)うち工業専用地区(141.4ha)
1961年(昭和36年)10月27日	北部工業開発計画に基づく指定拡大 住居地域(3026.8ha)、商業地域(208.3ha)、準工業地域(416.2ha)、工業地域(656.6ha)うち工業専用地区(399.8ha)
1965年(昭和40年)3月17日	辻堂駅及び湘南台駅(新駅)周辺の住居から商業への編入 住居地域(3014.7ha)、商業地域(220.4ha)、準工業地域(416.2ha)、工業地域(656.5ha)うち工業専用地区(399.8ha)
1969年(昭和44年)5月8日	西部開発事業に伴う住居地域の拡大 住居地域(3351.2ha)、商業地域(220.4ha)、準工業地域(416.2ha)、工業地域(656.6ha)うち工業専用地区(399.8ha)
1973年(昭和48年)12月25日	8種類の用途地域を決定 第一種住居専用地域(2240ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1029ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(144.8ha)、準工業地域(209ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(392ha)
1977年(昭和52年)3月30日	第1回線引き見直しに伴う変更 第一種住居専用地域(2240ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1029ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(144.8ha)、準工業地域(209ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(392ha)
1977年(昭和52年)5月13日	中央卸売市場決定に伴う変更 第一種住居専用地域(2232ha)、第二種住居専用地域

- (410ha)、住居地域(1029ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(144.8ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(393ha)
- 1978年(昭和53年)8月8日 石川東部土地区画整理事業の進捗及び大清水地区の公共施設整備に伴う変更
第一種住居専用地域(2220ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1041ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(144.8ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(393ha)
- 1984年(昭和59年)11月2日 第2回線引き見直しに伴う変更
第一種住居専用地域(2220ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1041ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(145ha)、準工業地域(209ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(393ha)
- 1990年(平成2年)1月5日 一般保留区域の随時編入に伴う変更
第一種住居専用地域(2225ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1043ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(145ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(393ha)
- 1990年(平成2年)1月19日 土地区画整理事業(渋谷の里、柄沢)に伴う変更
第一種住居専用地域(2226ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1042ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(145ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(95ha)、工業専用地域(393ha)
- 1990年(平成2年)8月28日 土地区画整理事業(辻堂(羽鳥立体))に伴う変更
第一種住居専用地域(2226ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1045ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(148ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(393ha)
- 1993年(平成5年)2月23日 多機能交流拠点整備計画(鵜沼東)に伴う変更
第一種住居専用地域(2226ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1038ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(155ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(393ha)
- 1994年(平成6年)1月21日 土地区画整理事業(菖蒲沢境)に伴う変更
第一種住居専用地域(2226ha)、第二種住居専用地域(410ha)、住居地域(1038ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(155ha)、準工業地域(216ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(393ha)

- 1996年(平成 8年)5月10日 1 2種類の用途地域を決定
第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(727ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(155ha)、準工業地域(247ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(388ha)
- 1997年(平成 9年)3月28日 第4回線引き見直しに伴う用途地域の変更
第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(155ha)、準工業地域(254ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(388ha)
- 2001年(平成 13年)11月20日 第5回線引き見直しに伴う用途地域の変更
第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(157ha)、準工業地域(254ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(388ha)
- 2003年(平成 15年)11月20日 法改正に伴う一住・二住・準住・準工・工業地域の建蔽率の指定
第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(157ha)、準工業地域(254ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(388ha)
- 2009年(平成 21年)9月18日 第6回線引き見直しに伴う用途地域の変更
第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(157ha)、準工業地域(254ha)、工業地域(89ha)、工業専用地域(388ha)
- 2013年(平成 25年)2月26日 特定保留区域の随時編入(葛原地区(新産業の森・1期))に伴う変更
第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地

2015年(平成27年)3月31日	<p>域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(157ha)、準工業地域(254ha)、工業地域(106ha)、工業専用地域(388ha)</p> <p>特定保留区域の随時編入(葛原地区(新産業の森・2期))に伴う変更</p>
2016年(平成28年)11月1日	<p>第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(182ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(157ha)、準工業地域(254ha)、工業地域(112ha)、工業専用地域(388ha)</p> <p>第7回線引き見直しに伴う変更</p> <p>第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(189ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(157ha)、準工業地域(292ha)、工業地域(112ha)、工業専用地域(388ha)</p>
2018年(平成30年)4月1日	<p>辻堂駅北口地区の土地利用転換に伴う変更</p> <p>第一種低層住居専用地域(2196ha)、第二種低層住居専用地域(33ha)、第一種中高層住居専用地域(297ha)、第二種中高層住居専用地域(83ha)、第一種住居地域(719ha)、第二種住居地域(196ha)、準住居地域(130ha)、近隣商業地域(158ha)、商業地域(171ha)、準工業地域(293ha)、工業地域(115ha)、工業専用地域(363ha)</p>
今回の都市計画変更の経緯	
2021年(令和3年)7月26日	<p>都市計画の説明会</p> <p>出席者：10人 場所：長後市民センター ホール</p>
2021年(令和3年)11月16日 ～ 12月17日	<p>法定協議(神奈川県知事)</p>
2022年(令和4年)2月1日 ～ 2月15日	<p>都市計画の案の公告・縦覧</p>
2022年(令和4年)5月 日	<p>藤沢市都市計画審議会</p>

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	藤沢市長後字宿中分及び高倉字丸山地内