

議第3号

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）  
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区  
地区計画

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

藤沢都市計画地区計画 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画を次のように変更する。

名 称	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画
位 置	藤沢市辻堂元町六丁目地内
面 積	約19.3ha
地区計画の 目 標	<p>本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区と辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地において、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」構想（以下「スマートタウン構想」という。）の実現をコンセプトとした、都市における低炭素化への先駆的な取組を推進する環境創造まちづくり拠点の形成を図る地区である。</p> <p>本地区計画は、まち全体の「CO2排出量を可能な限り削減」と「エネルギーの自給自足」を目指し、その実現に向けては「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入による効率的な運用を推進し、あわせて、次のコンセプトに基づくまちづくりを進め、スマートタウン構想の実現を図ることを目標とする。</p> <p>1) 公民の協働・連携によるスマートタウン構想の実現</p> <p>2) 藤沢市の都市構造・都市機能の強化</p> <p>① 交通ネットワーク等の都市構造を強化し、新たな地域再生を図るために、地域が求める少子高齢社会を見据えた都市機能を補完する。</p> <p>② 地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を整備し周辺環境との調和を図るとともに、開発地区全体として調和のとれた美しい街並みを形成する。</p> <p>③ 本地区北側の既存の緑地帯の保全・再生に努め、引地川の親水機能等を地域資源として活かしながら、新たに快適な環境・魅力的な景観を創造する。</p> <p>④ 防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。</p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>スマートタウン構想の実現を踏まえ、多様な機能を持つ地区を形成するために、土地利用を4つのエリアに分け、周辺環境との調和に配慮した市街地を形成することに留意した土地利用を転換・誘導し、住宅、中小規模商業施設、福祉・健康・教育施設等、多種多様な展開が可能となる複合的な土地利用を図るものとする。</p> <p>また、地域に貢献する防災、コミュニティ及び交流等の施設用地を位置づけ、防災・減災の視点から、地域に貢献する機能を強化するものとする。</p> <p>1) 低層住宅地区 周辺環境との調和に配慮し、良好な居住環境の確保を図る。</p> <p>2) 中高層住宅地区 良好な居住環境の確保を図るとともに、本地区北側の既存の緑地帯への空間配慮を行うものとする。</p> <p>3) 福祉・健康・教育地区 特別養護老人ホーム、保育所及び福祉、健康、教育施設等の土地利用を誘導する。</p> <p>4) 生活支援地区 居住者及び近隣居住者の生活サービスを提供する必要最小限の商業、業務等の土地利用を誘導する。</p> <p>5) その他 防災・減災、コミュニティ及び交流に資する機能とスマートタウンを発信する機能の導入を図る。</p>
公共施設等の整備の方針	<p>利用するすべての人が快適で安全に利用できる施設の整備を目指し、バリアフリーを含むユニバーサルデザイン化を積極的に推進するとともに、環境負荷低減に配慮した整備を行うものとする。</p> <p>1) 道路</p> <p>① 明治地区と辻堂地区を結ぶ新たな補助幹線道路を整備し、JR東海道本線により分断された南北交通の連絡強化を図るとともに、安全で効率的な交通環境の確保を図るものとする。</p> <p>② 安全性、利便性及び防災性等の観点から、周辺の既存道路ネットワークとの連携を図るとともに、通過交通を分離して、既存道路ネットワークの改善に寄与するよう地区内道路網を整備するものとする。</p> <p>③ 周辺地区との交通流出入の抑制を図るための土地利用・区画道路計画とするとともに、沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図るものとする。</p> <p>④ 本地区の有機的一体性を高め、安全かつ快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備する。また、本地区外の生活道路と連携するよう、地域住民が利用しやすい歩行者空間ネットワークを形成するものとする。</p> <p>2) 緑地・公園等</p> <p>① 本地区北側の既存の緑地帯の保全・再生に努め、引地川緑地や近接する大荒久公園等と、本地区内の公園・緑道等との連続性に十分配慮した緑のネットワークの構築を図るものとする。</p> <p>3) その他</p> <p>① 景観への配慮とライフラインの円滑な供給の観点から、架空線等のない快適な空間・景観形成を行う。</p>
建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針の実現や環境負荷低減に向けて、建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定めるものとする。</p> <p>また、個性とうるおいのある景観形成を図るため、建築物、工作物及び屋外広告物の形態、意匠及び色彩については、地区全体としての調和を図るものとする。</p>
環境配慮の方針	<p>自然再生エネルギーを有効活用するとともに、自然環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組を推進するものとする。</p> <p>1) 省エネ、創エネ、蓄エネによるまちぐるみCO2排出量削減やエネルギー自給率向上、自然再生エネルギーの有効活用、資源リサイクルに取組み、環境負荷低減に努めるものとする。また、その実現を図るため、エネルギー設備機器の導入に努めるものとする。</p> <p>2) 雨水貯留施設等を設置し、雨水流出抑制を図るとともに、生活用水の節水に努めるものとする。</p> <p>3) 地域の植生と生物多様性を考慮した緑化を図るものとする。また、敷地内及び建物の緑化、道路内の緑化による潤いのある環境形成に努めるものとする。</p> <p>4) カーシェアリング、バイクシェアリングなど環境負荷低減システムの導入に努めるものとする。</p> <p>5) 安全・安心なまちづくりを図るため、防犯対策に努めるものとする。</p>



地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共施設					緑道1号 幅員30m 延長約18m 緑道2号 幅員10m 延長約96m 緑道3号 幅員10m 延長約10m 歩道状空地 幅員5m 延長約155m	
		地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	中高層住宅地区	福祉・健康・教育地区	生活支援地区
			地区の面積	約13.7ha	約0.8ha	約1.8ha	約1.0ha	約2.0ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 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 長屋又は共同住宅（3戸以上のものを除く。） 4 診療所 5 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 6 集会所（町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。） 7 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5で定めるものを除く。） 8 防災備蓄倉庫 9 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（1階部分のみをその用途に供するものに限る。）	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 一戸建ての住宅 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 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 老人ホーム、保育所 5 診療所 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 7 集会所（町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。） 8 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 9 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 10 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるものを除く。） 11 工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 12 危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの 13 防災備蓄倉庫 14 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（1階部分のみをその用途に供するものに限る。）	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 2 保育所 3 診療所 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 集会所（町内会等、一定の地区の住民を対象としたものに限る。） 6 事務所又は店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの（3階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 8 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令第130条の5の5第1号から第3号までに掲げるものを除く。） 9 工場（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。） 10 危険物の貯蔵又は処理に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以内のもの 11 防災備蓄倉庫 12 自動車車庫で床面積の合計が300平方メートル以内のもの（1階部分のみをその用途に供するものに限る。）	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 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 3 自動車教習所 4 畜舎（動物病院又はペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものを除く。）	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 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 3 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿 4 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5 ホテル又は旅館 6 自動車教習所 7 畜舎（動物病院又はペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設でその用途に供する部分の床面積の合計が150平方メートル以内のものを除く。） 8 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（準住居地域内に限る。）	



地区の 区分	地区の 名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	中高層住宅地区	福祉・健康・教育地区	生活支援地区
		建築物の敷地面積の 最低限度	120平方メートル ただし、建築物の敷地が幅員4メートル未満の路地状部分のみによって建築基準法第42条第1項に定める道路に接する場合は、130平方メートルを建築物の敷地面積の最低限度とする。	次の各号に掲げる建築物の敷地面積については、当該各号に掲げる数値以上でなければならない。 1 長屋、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿（3戸以上のものに限る。）又は老人ホーム若しくは保育所又はボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 500平方メートル 2 前号に掲げる用途以外の建築物 120平方メートル ただし、建築物の敷地が幅員4メートル未満の路地状部分のみによって建築基準法第42条第1項に定める道路に接する場合は、130平方メートルとする。		500平方メートル
建築物等に関する事項		ただし、次の各号に掲げる建築物の敷地については、この限りでない。 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 2 防災備蓄倉庫				
	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建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線までの距離は、1メートル以上でなければならない。 ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの 2 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるもの 3 自動車又は自転車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの 4 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 5 防災備蓄倉庫	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、1メートル、建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上でなければならない。 ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。 1 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 2 防災備蓄倉庫			
	壁面後退区域における 工作物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。 1 自動販売機 2 機械式駐車場 3 前2号に掲げる工作物に類するもの	壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路及び歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域については、次の各号に掲げる工作物を設置してはならない。 1 屋外広告物（地区の名称等を表示するもの又は地区の案内図等で、周囲の景観に調和し、かつ営利を目的としないものを除く。） 2 自動販売機 3 機械式駐車場 4 前3号に掲げる工作物に類するもの			

	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	中高層住宅地区	福祉・健康・教育地区	生活支援地区
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	建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するものとし、軒の高さは同項第7号に規定するものとする。		建築物の高さは、45メートルを超えてはならない。		建築物の高さは、20メートルを超えてはならない。
			1 建築物の高さは、10メートルかつ階数は2を超えてはならない。 2 建築物の軒の高さは、7メートルを超えてはならない。	次の各号に掲げる建築物の高さの最高限度については、当該各号に掲げる数値を超えてはならない。 1 長屋、共同住宅、寄宿舎若しくは下宿(3戸以上のものに限る。)又は老人ホーム若しくは保育所又はボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定めるもの 建築物の高さ12メートル 2 前号に掲げる用途以外の建築物 (1) 建築物の高さ10メートルかつ階数は2 (2) 建築物の軒の高さ7メートル			
	建築物の緑化率の最低限度	良好な緑地環境の形成を図るため、各地区における敷地面積の緑化率の最低限度を次のとおり定める。 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。 また、壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築物の敷地に接する歩行者専用道路の境界線との間の土地の区域は過半を緑化し、その延長は建築物の敷地が歩行者専用道路に接する延長の2分の1以上とする。					
			10分の1		10分の2		10分の1
	土地の利用に関する事項	1 緑のネットワークの構築に必要な本地区北側の既存の緑地帯を、保全・再生しなければならない。 ただし、防災上又は公益上やむを得ない場合は、この限りでない。 2 建築物の敷地の地盤面の高さは、土地区画整理法(昭和29年5月20日法律第119号)第98条第1項に規定する仮換地により使用若しくは収益を開始することができる日又は同法第103条第4項に規定する換地処分の日における地盤面の高さより変更してはならない。 ただし、開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項に規定する開発行為で、その規模が500平方メートル以上のものをいう。)によるもの又は整地、造園及び車庫の設置等のための必要最低限度の変更は、この限りでない。					

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」



## 理 由 書

### Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更

本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区及び辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地であり、民間事業者が施行する土地地区画整理事業により複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る地区です。

当該地区は「藤沢都市計画都市再開発方針等」において、計画的に再開発が必要な市街地（一号市街地）として定められており、「周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る」ものとしております。

「藤沢市都市マスタープラン地区別構想(辻堂地区)」のまちづくりの基本方針においては、「大規模工場跡地の土地利用転換にあたっては、地域の交通環境や周辺土地利用との調和等を踏まえるとともに、低炭素社会構築にむけて環境と共生するまちづくりをすすめ」、「土地利用・建物更新を行う地区では、計画的にまちづくりをすすめられるよう地区計画等の活用を誘導」するものとしております。

また、本市と民間事業者は公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン（辻堂元町6丁目地区）まちづくり方針」（以下「まちづくり方針」といいます。）を策定し、本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNo.1の環境革新企業」を指向する民間事業者の企業ビジョンを踏まえた環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして世界へ発信する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」（以下「スマートタウン構想」といいます。）の実現に向けた事業の推進を図るものとしております。このまちづくり方針を都市計画の策定など本地区に係る諸手続きを円滑に進める為の基本的な指針とし、具体の都市計画案の策定に結びつけていくものとしております。

本地区においては、スマートタウン構想の実現に向けて、多様な機能を持つ土地利用への計画的な転換・誘導と、環境負荷低減に配慮した公共施設等の整備を図るため、本市との協働のもと土地地区画整理事業による基盤整備を進め、あわせて、CO2削減等の環境共生及び環境配慮とタウンマネジメントを推進し、環境創造まちづくり拠点を形成することを目的として、区域の整備、開発及び保全の方針等を内容とする地区計画を平成24年3月21日に都市計画決定しました。

当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、二段階方式による都市計画決定を行うものとしており、平成25年5月2日及び平成26年1月14日に具体の土地利用計画が明らかになった区域に関する地区整備計画を定めるための変更を行いました。

今般、低層住宅地区Bの地区の区分を生活支援地区に都市計画変更するため、利害関係人より、都市計画法第16条第3項に基づく「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定により地区計画に関する都市計画の変更及び地区計画の原案について申し出がなされました。

本市においても、本地区計画の目標である「地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能」の強化に寄与するものと考え、地区整備計画の一部を変更するものです。

## 都市計画を定める土地の区域

変更の趣旨は、都市計画を定める土地の区域を、都市計画を定める土地の区域とする。

追加する部分 なし

削除する部分 なし

変更する部分 藤沢市辻堂元町六丁目地内

## 経 緯 書

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画（第3回変更）

都市計画決定（変更）の経緯

平成24年3月21日 都市計画決定（市告示第345号）

平成25年5月2日 都市計画変更（市告示第42号）

主に、低層住宅地区A、低層住宅地区B及び生活支援地区に関する地区整備計画を定めるための変更

平成26年1月14日 都市計画変更（市告示第316号）

主に、低層住宅地区C、中高層住宅地区及び福祉・健康・教育地区に関する地区整備計画を定めるための変更

今回の都市計画変更の経緯

平成26年1月24日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく申出

平成26年2月27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13日

平成26年2月27日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく意見  
～ 3月20日 書の受付

平成26年3月25日 第145回藤沢市都市計画審議会報告

平成26年4月11日 説明会開催

平成26年4月14日 法定縦覧及び意見書の受付  
～ 4月28日