

# Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区 地区計画の変更に関する都市計画提案について

## 「地区計画」(都市計画法第12条の5)

建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、  
一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた  
良好な環境の街区を整備し、開発し、及び保全するための計画



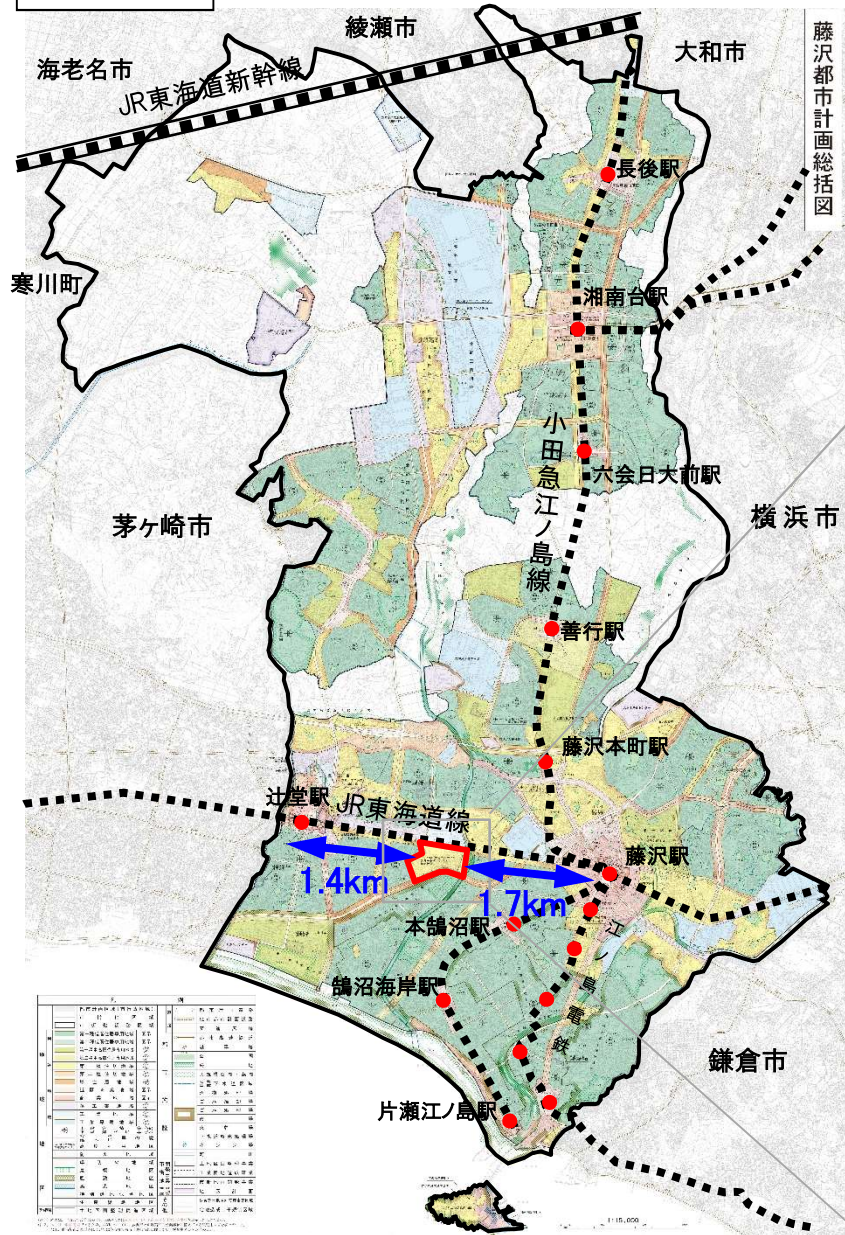
地区独自のまちづくりを、  
きめ細かく定めることができる制度

### 地区計画で定める事項

- ① 「区域の整備・開発及び保全の方針」  
まちづくりの目標や方向性などを明確にするもの
- ② 「地区整備計画」  
まちづくりのルールを具体的に定めたもの

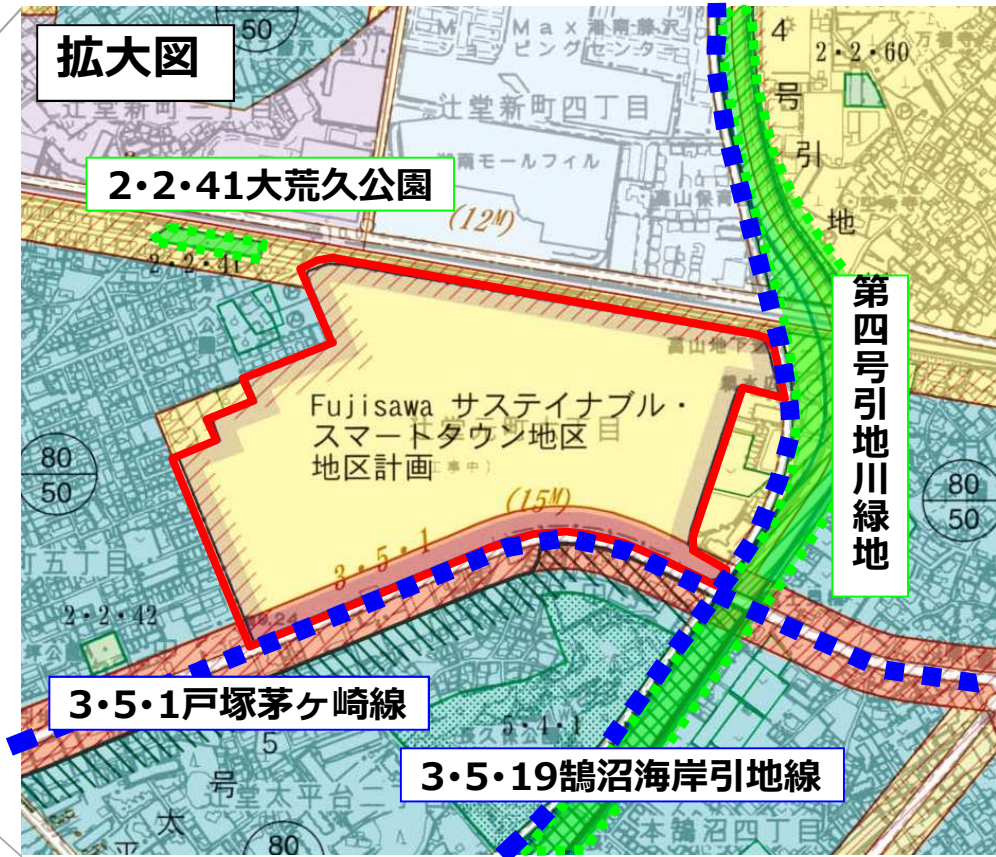
# Fujisawaサステイナブル・スマートタウンの概要

## 市域図



所在	辻堂元町六丁目地内
地区面積	約19.3ha
用途地域	第一種住居地域、準住居地域
指定容積率	200%
指定建蔽率	60%
防火地域等	準防火地域、地区計画

## 拡大図





# Fujisawaサステイナブル・スマートタウンの概要

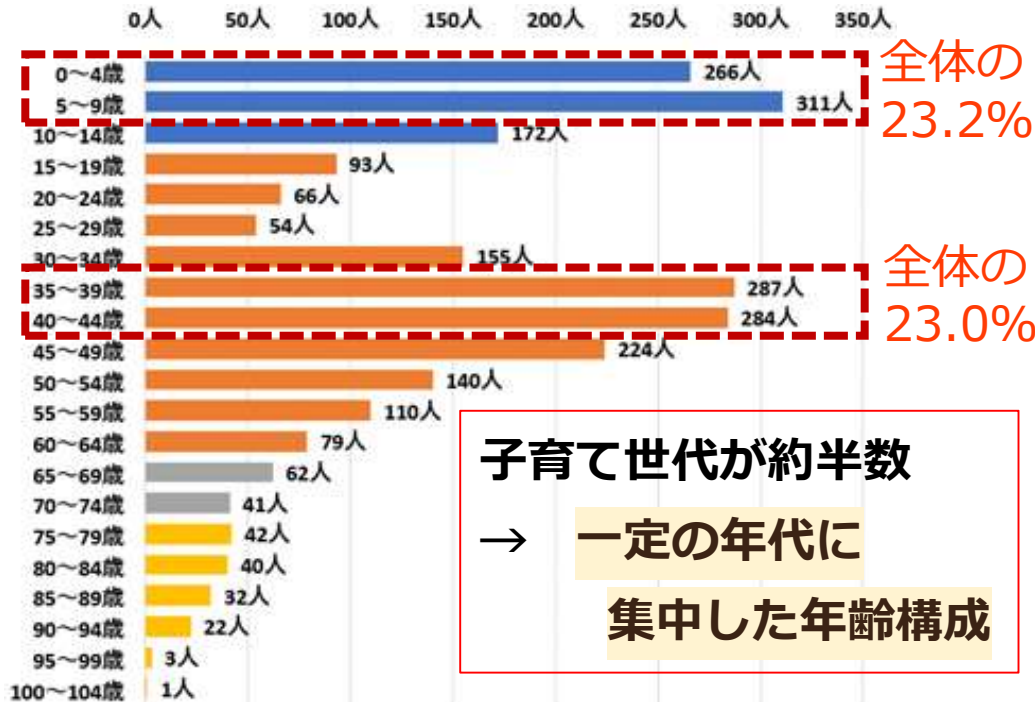
2007~2008年(平成19~20年)	旧松下電器産業関連工場の撤退
2010年(平成22年)11月	基本合意
2011年(平成23年) 5月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウン構想の発表
10月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針の策定
2012年(平成24年) 3月	地区計画の決定・告示(方針のみ)
9月	土地区画整理事業 工事着手
2013年(平成25年) 4月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針の一部改訂
5月	地区計画の変更決定(方針・地区整備計画(一部))
2014年(平成26年) 1月	地区計画の変更決定(方針・地区整備計画(一部))
3月	一部 街びらき 第1期120世帯 順次入居開始
11月	グランドオープン(Fujisawa SST SQUAREオープン)
2015年(平成27年) 7月	土地区画整理事業 換地処分



# Fujisawaサステイナブル・スマートタウンの概要

## 地区の現状

本地区（辻堂元町六丁目）の年齢別人口

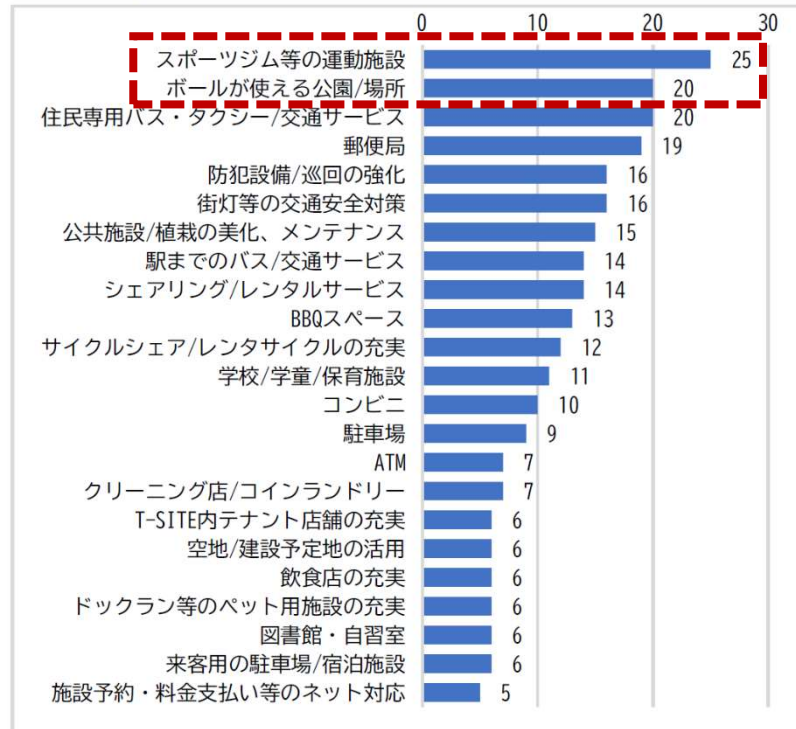


## ■まちの設備・サービスへの要望

2020.3「FSST 内住宅・設備・サービスについてのお伺い」調査

20歳以上男女FSST在住者約550世帯に調査。

有効回収数 n=288 実施主体：Fujisawa SST協議会



「100年続く」まちづくり  
持続可能な地区としての成熟をめざす

人生100年時代  
全ての人々が元気に活躍し続けられる  
社会づくりが求められる時代

地区内の年齢構成や社会的な動向変化を踏まえ、  
これまでのまちづくりの考え方をベースとし、当初計画を一部見直す

## これまでの計画

共同住宅（一部戸建含む）

特定の世代の更なる集中

## 計画の見直し

- ・多世代が共生できる地区
- ・多様な住まいの選択肢を用意
- ・世代の循環の受け皿

- ・地域からの要望への対応
- ・多世代交流の促進
- ・地域コミュニティの強化
- ・健康寿命延伸の取組

元気で健康なうちから利用を可能とする高齢者向けの居住施設  
(老人ホーム)

身近で手軽に運動ができる施設  
(スポーツの練習場)

一体的に整備する土地利用を計画

※地区計画の変更が必要

2020年（令和2年）12月17日 『Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針』を改訂

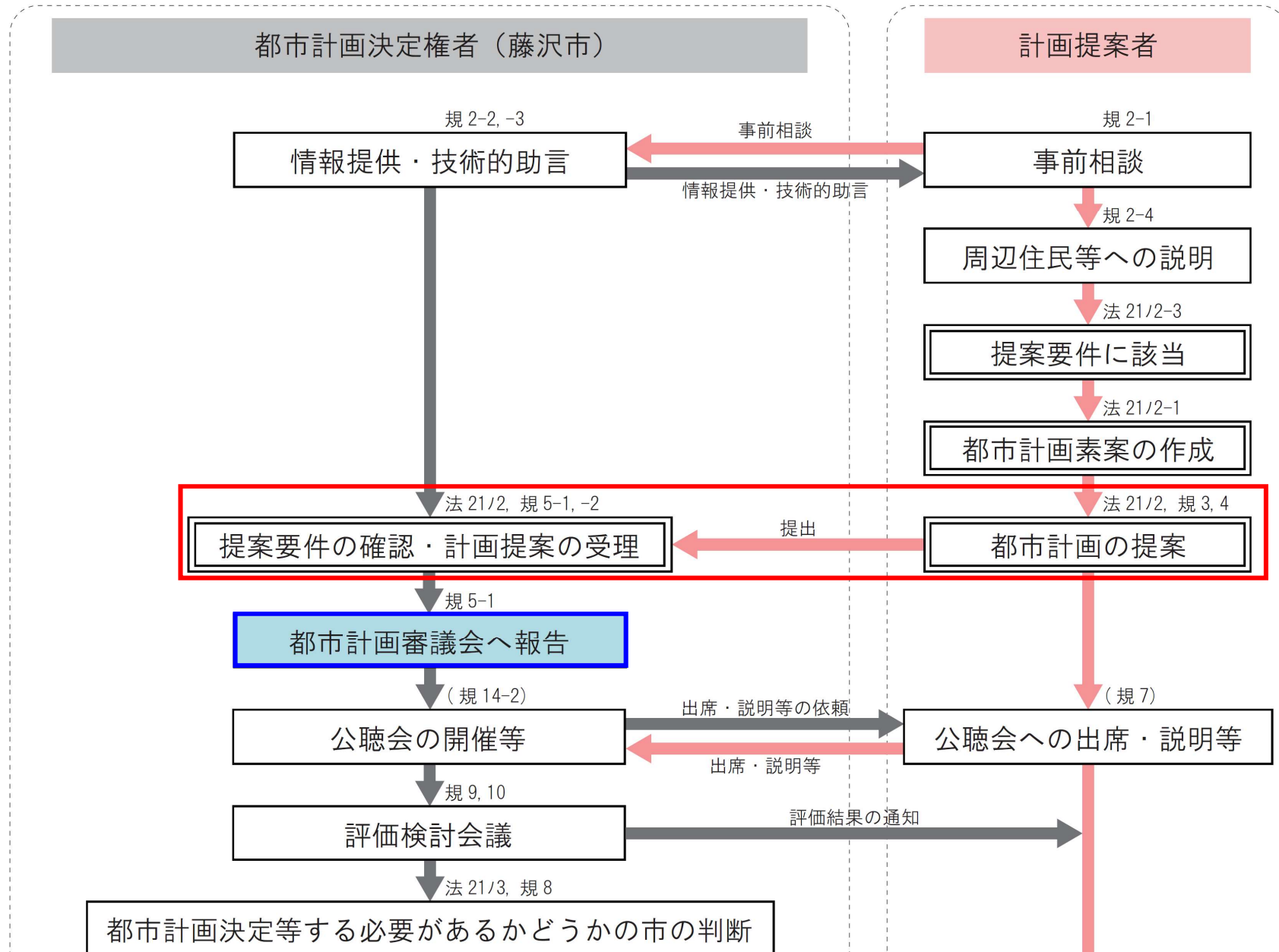
2020年（令和2年）12月25日 『Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画』の変更の提案書が提出される

## 「都市計画提案制度」 (都市計画法第21条の2)

- 近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中、民間が主体となったまちづくりの取組を都市計画に積極的に反映させるために創設された制度
- 土地所有者、まちづくりNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、次の要件等を都道府県や市町村の都市計画決定権者に対し都市計画の決定又は変更ができる制度
  - ・ 0.5 ha以上の一体的な区域であること
  - ・ 土地所有者等の3分の2以上の同意（人数及び面積）があること
  - ・ 各種法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること

など

## 都市計画提案制度の流れ



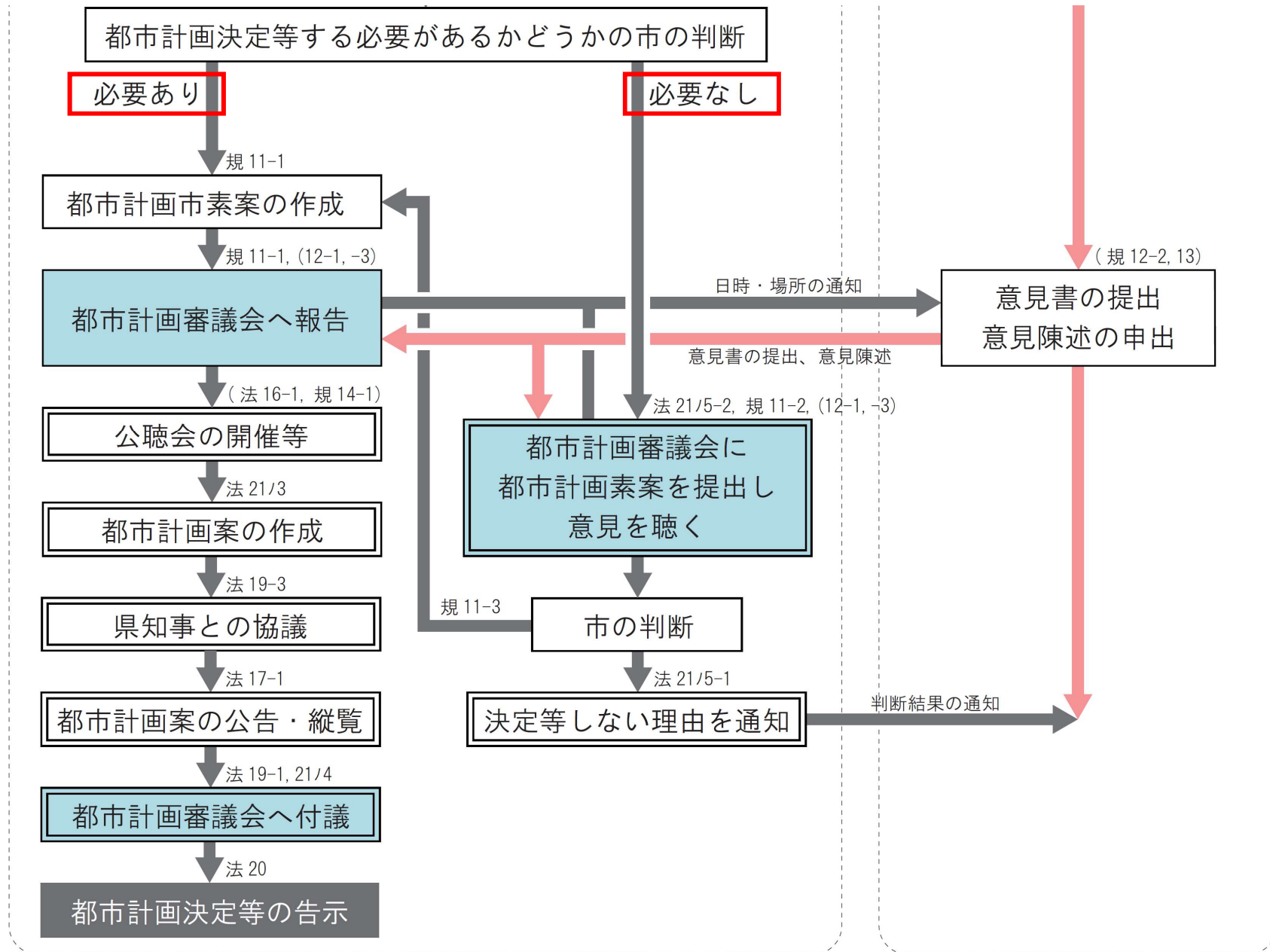


## 藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針

以下に掲げる評価項目により総合的に評価

- 1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合
- 2 環境への影響に対する配慮
- 3 まちづくりへの寄与
- 4 計画の合理性・実現性
- 5 周辺住民等との調整
- 6 適正な対象区域の設定

## 都市計画提案制度の流れ



提案日	2020年（令和2年）12月25日		
提案者	パナソニック株式会社 パナソニック エコシステムズ株式会社	代表取締役 取締役社長	津賀 一宏 小笠原 卓

土地に関する事項	
所在及び地番	神奈川県藤沢市辻堂元町6丁目4
面積	約19.3ha（同意取得対象：127,721.76㎡）
筆数	844筆（同意取得対象：712筆）
土地所有者等の数	570名（同意取得対象：568名）
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域（容積率200%、建蔽率60%） 一部（県道30号沿道30m）準住居地域（容積率200%、建蔽率60%）
その他の制限	準防火地域、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画、 Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区

計画提案に関する事項	
都市計画の種類及び名称	<p>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</p>
計画提案の内容	<p>以下の4点の変更を提案する。</p>
	<p>①「低層住宅地区C」「中高層住宅地区」の「地区名称」を「健康・住宅地区A」「健康・住宅地区B」に変更する。</p>
	<p>②「中高層住宅地区」の「土地利用方針」を「健康・住宅地区」とし、「健康を通してFujisawa サステイナブル・スマートタウン地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る」ことについて追記する。</p>
	<p>③「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」に「老人ホーム」を追加する。 また、「低層住宅地区C」「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」から「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に定めるもの」を削除し、「スポーツの練習場」を追加する。</p>
	<p>④「低層住宅地区C」「中高層住宅地区」の南側に位置する提案地区内の主要な道路である辻堂596号線沿いについて、「壁面の位置の制限」を1mから2mに変更する。</p>

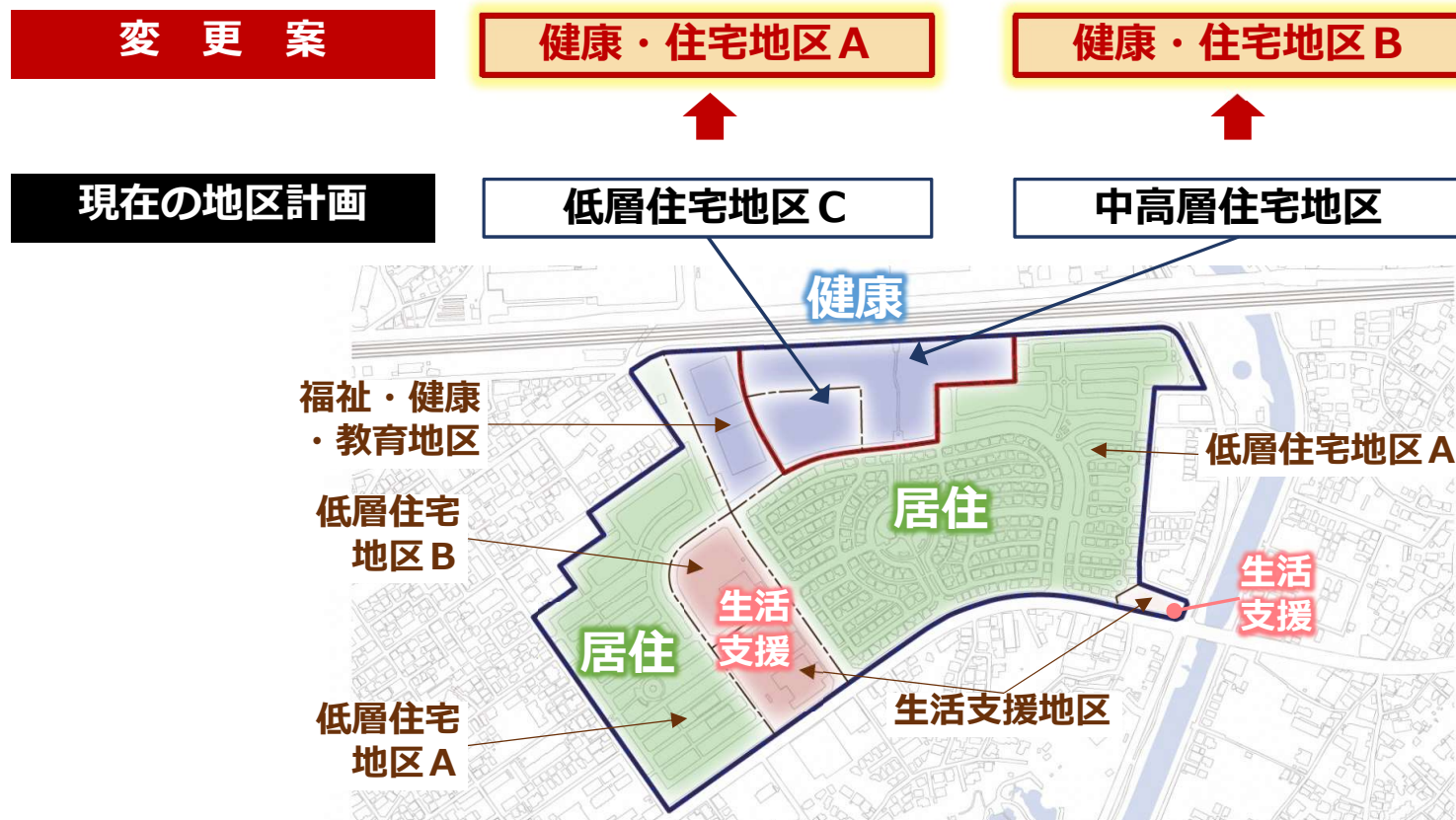


未開発エリアの位置：「中高層住宅地区」及び「低層住宅地区C」



① 「地区名称」の一部変更（資料2-3 P. I -1-2）

スポーツや運動などによる健康を通してFujisawaサステイナブル・スマートタウン地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図ることから、**地区名称を「健康・住宅地区」に変更**





## ② 「土地利用の方針」の一部変更（資料2-3 P. I -1-1）

「健康・住宅地区」内の施設の一部を、周辺住民も利用できるよう、**健康を通して Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る**ことについて、**「土地利用の方針」に追記**※「周辺環境との調和に配慮」も追記

## ③ 「建築物等の用途の制限」の一部変更（資料2-3 P. I -1-2）

### 1 「健康・住宅地区B」に**「老人ホーム」**を追加

### 2 周辺住民も利用できる、健康を通じた交流促進を図る施設整備を可能とするため、「健康・住宅地区A」「健康・住宅地区B」の**「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（スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場）」を削除し、**「スポーツの練習場」**を追加

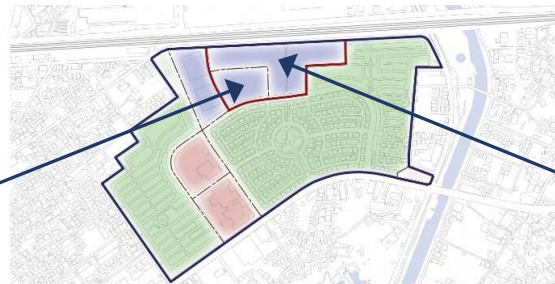
※「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の高さの最高限度」も同様

変更案

健康・住宅地区A

現在

低層住宅地区



変更案

健康・住宅地区B

現在

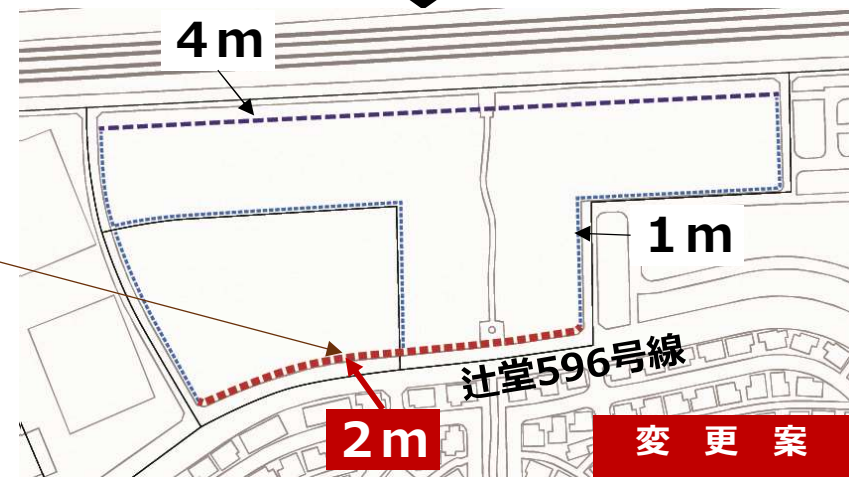
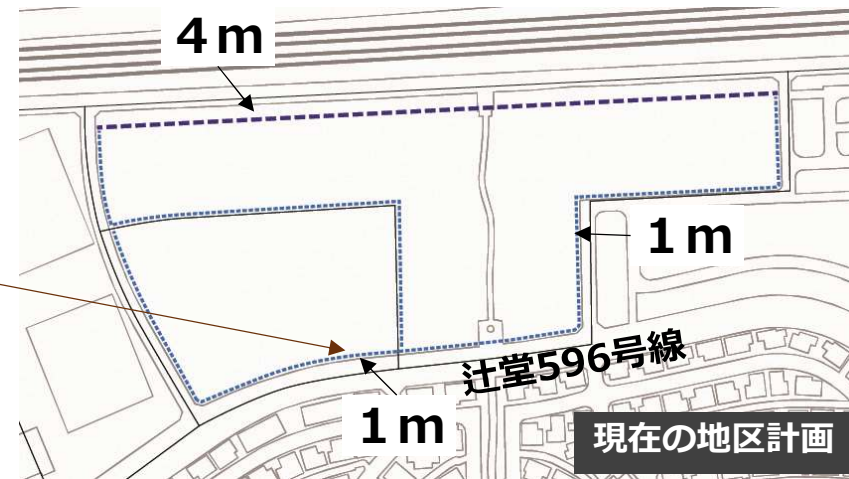
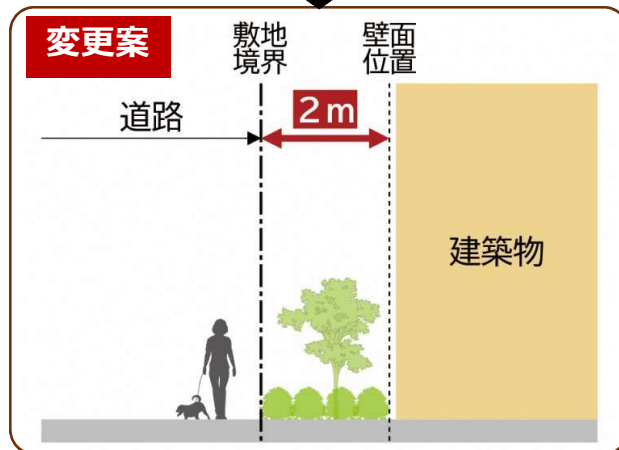
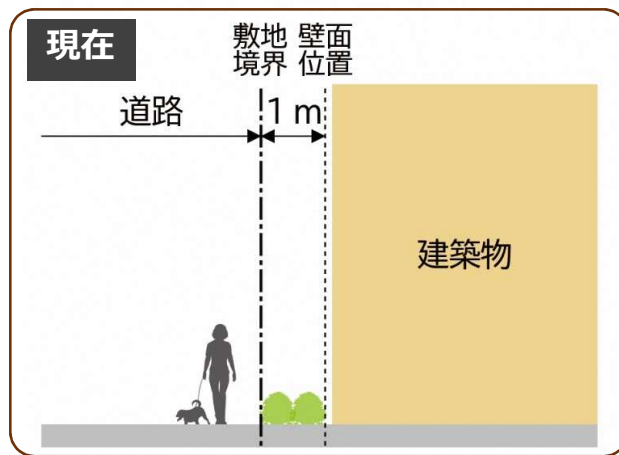
中高層住宅地区



## ④ 「壁面の位置の制限」の一部変更 (資料2-3 P. I -1-3)

**南側道路に面する壁面の位置の制限を1mから2mに変更し**、緑化空間等の一定の空間を活用し、みち並み景観の形成に寄与

参考：壁面の位置の制限イメージ





## 法令の規定に基づく都市計画に関する基準

### 県策定基準等 (資料2-3 P.Ⅱ-2-1~3)

- 藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 藤沢都市計画 都市再開発の方針
- 藤沢都市計画 住宅市街地の開発整備の方針

### 市策定基準等 (資料2-3 P.Ⅱ-2-6~7)

- 藤沢市都市マスタープラン
- 藤沢市立地適正化計画

## 市のまちづくりに関する方針等 (個別計画)

- 藤沢市環境基本計画 (資料2-3 P.Ⅱ-3-6※検討内容は「環境への影響に関する調書」)
- 藤沢市地域福祉計画2020中間見直し (資料2-3 P.Ⅱ-2-8)
- いきいき長寿プランふじさわ2020 (資料2-3 P.Ⅱ-2-8~9)

## 市のまちづくりに関する方針等（分野別計画）

- 藤沢市景観計画（資料2-3 P.Ⅱ-3-7~9）
- 藤沢市住宅マスタープラン（資料2-3 P.Ⅱ-2-10）

## その他の市のまちづくりに関する方針等

### 市策定方針等（資料2-3 P.Ⅱ-2-11~13）

- 藤沢市市政運営の総合指針2020
- ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン
- Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針

### 県策定方針等（資料2-3 P.Ⅱ-2-4~5）

- 神奈川県住生活基本計画
- 神奈川県高齢者居住安定確保計画

環境への影響 (資料2-3 P.Ⅱ-4-1~3)

項 目	生活環境						自然環境			生態系		その他	
	景 観	日 照	電 波	騒 音	振 動	交 通	気 象	水 象	地 象	動 物	植 物	ご み	エ ネ ル ギ

まちづくりへの寄与 (資料2-3 P.Ⅱ-5-1~2)

- 藤沢市全体のまちづくりへの寄与
- Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区のまちづくりへの寄与
- 計画の合理性・実現性

土地所有者等及び周辺住民への説明 (資料2-3 P.Ⅱ-6-1~15)

「地区内の土地所有者等」・「地区の境界から100mの範囲の住民」を対象に説明会を実施

各項目の検討内容、説明会の実施結果、評価検討会議における評価結果等を踏まえ、変更の必要性について判断を行う

地区計画の変更の手続	
2020年(令和2年)12月25日	都市計画提案書の受理
2021年(令和3年) 2月 3日	<b>藤沢市都市計画審議会</b> に提案書の報告
3月上旬	説明会の実施
3月下旬	都市計画提案評価検討会議（庁内会議）
5月	<b>藤沢市都市計画審議会</b> に変更素案の報告
6月	都市計画説明会の実施
7月	県知事との法定協議
9月	都市計画案の公告・法定縦覧
11月	<b>藤沢市都市計画審議会</b> に付議
12月	都市計画決定