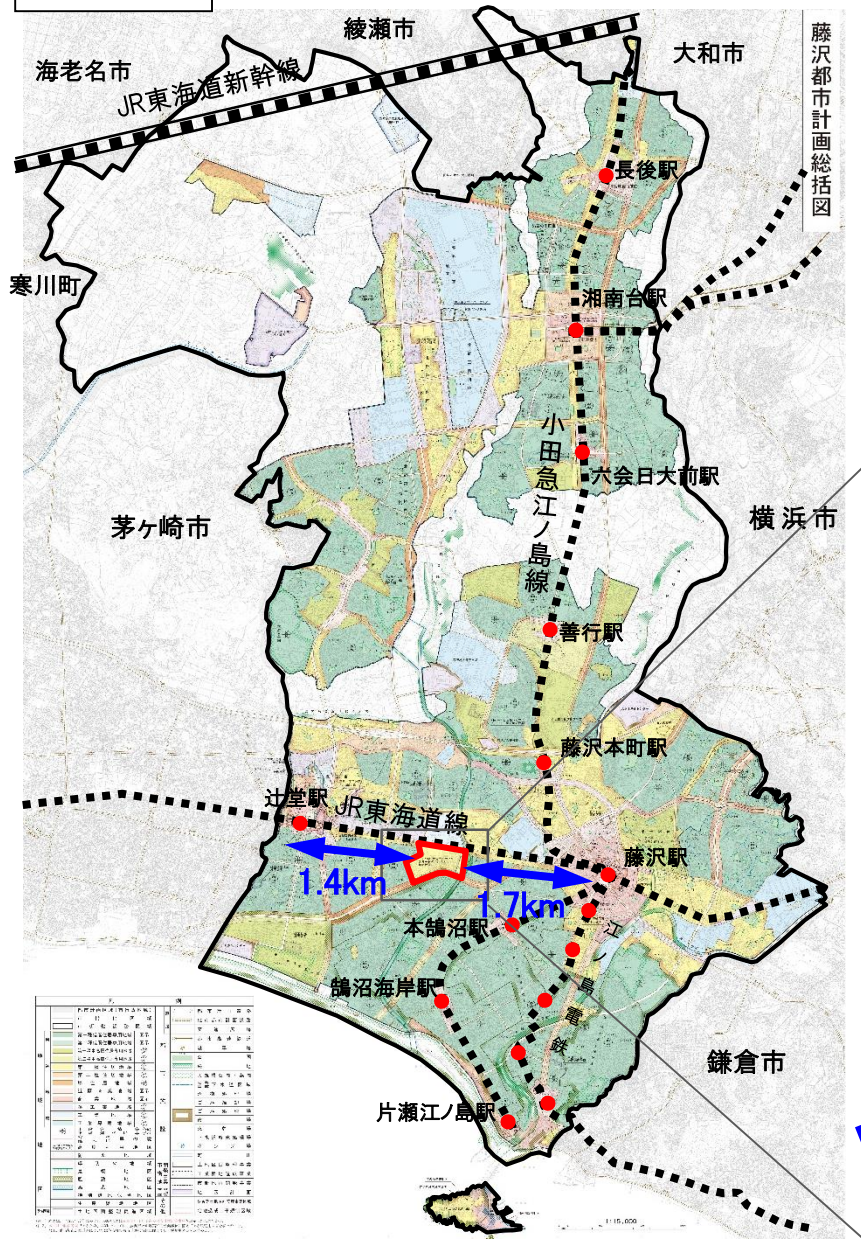


藤沢都市計画地区計画の変更について

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区

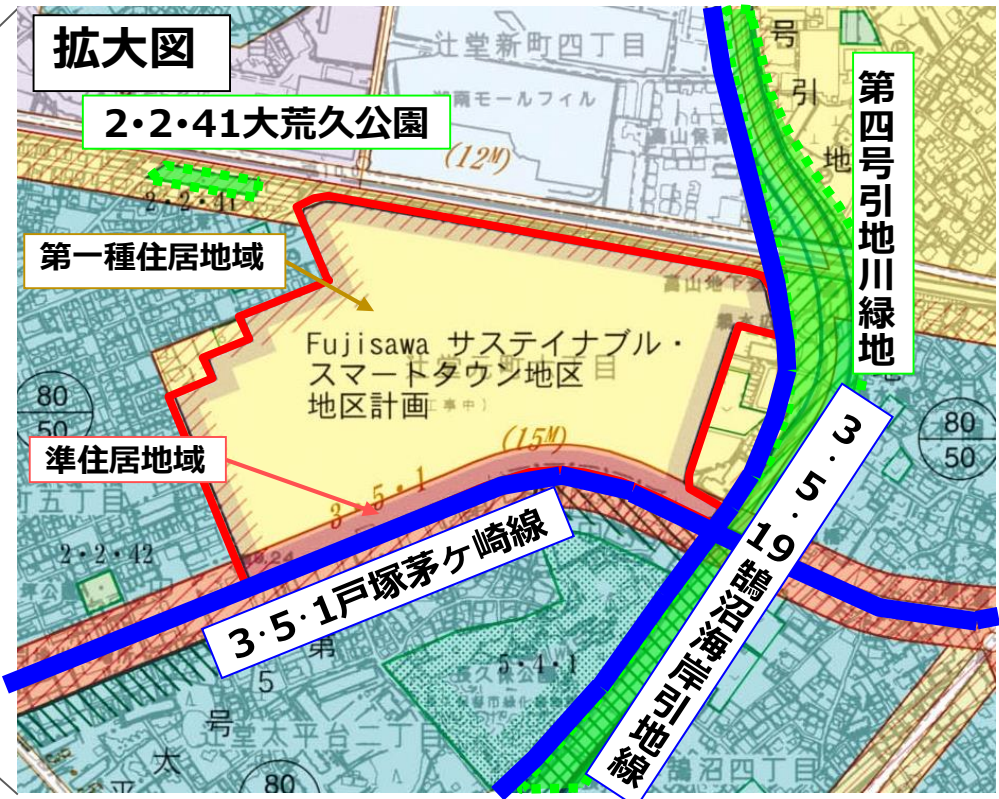
Fujisawaサステイナブル・スマートタウンの位置等

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
その他	景観形成地区(景観条例)

拡大図



2007~2008年(平成19~20年)	旧松下電器産業関連工場の撤退
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))
2015年(平成27年) 7月	土地区画整理事業 換地処分
2020年(令和 2年) 12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

地区の現状

子育て世代が約半数
 → 世代の偏りが生じている

地区内のまちの設備等への要望
 → スポーツジム等の運動施設
 ボールが使える公園/場所



未開発エリア
 当初“共同住宅”や“戸建住宅”を想定していた街区

「100年続くまち」の実現に向けて

都市計画提案
地区計画の変更
 (建築物の用途の追加など)
 ・老人ホーム
 ・スポーツの練習場

2021年(令和3年) 4月21日

藤沢市都市計画提案評価検討会議の開催

評価された主な内容

老人ホーム

- ・ 多様な住まいの選択肢
- ・ 多世代共生
- ・ 世代の循環の受け皿
- ・ 住み慣れた地域で暮らし続ける環境

スポーツの練習場

- ・ 地域からの要望への対応
- ・ 健康寿命延伸,フレイル予防
- ・ 多世代交流の促進
- ・ 地域コミュニティの強化

変更すべきものとして判断し市素案を作成

5月26日 藤沢市都市計画審議会へ報告

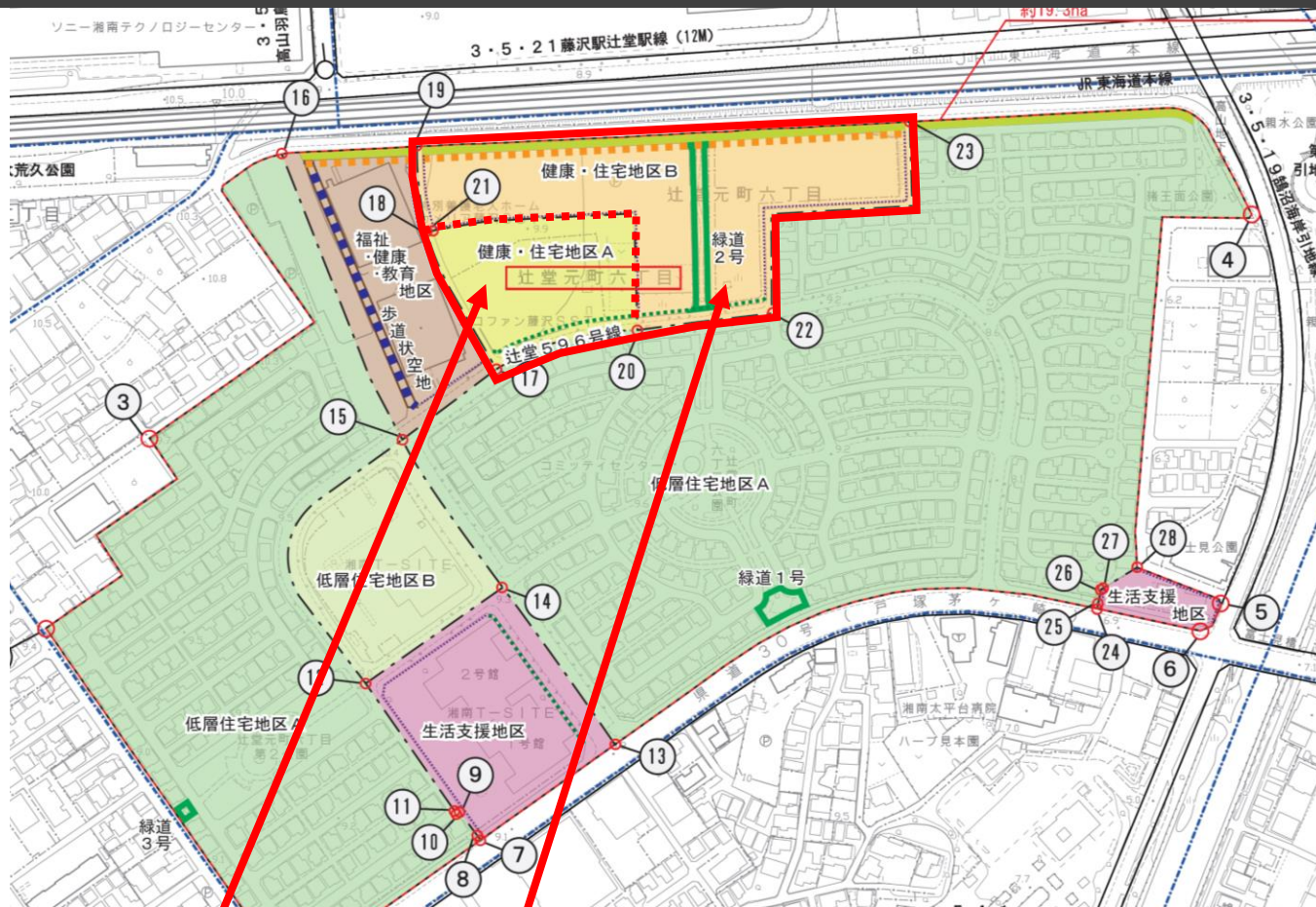
地区計画の目標

新

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を形成するとともに、子どもから高齢者まで多世代が共生する持続可能なまちづくりをめざす地区である。

旧

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。



地区の名称

新

旧

健康・住宅地区A

低層住宅地区C

健康・住宅地区B

中高層住宅地区

土地利用の方針

新

旧

2) 健康・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とともに、健康を通して本地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る。また、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。

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。

建築物等の用途の制限

健康・住宅地区 A

- 4 老人ホーム、保育所
- 9 スポーツの練習場

低層住宅地区 C

- 4 老人ホーム、保育所
- 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

健康・住宅地区 B

- 2 老人ホーム、保育所
- 7 スポーツの練習場

中高層住宅地区

- 2 保育所
- 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

建築物の敷地の最低限度

新

健康・住宅地区A

- 1 長屋、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（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スポーツの練習場

旧

低層住宅地区C

- 1 長屋、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（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

建築物の高さの最高限度

新

健康・住宅地区A

- 1 長屋、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（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スポーツの練習場

旧

低層住宅地区C

- 1 長屋、共同住宅、寄宿舍若しくは下宿（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

壁面の位置の制限

新

旧

健康・住宅地区 A

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、**辻堂596号線の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上、その他の**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。

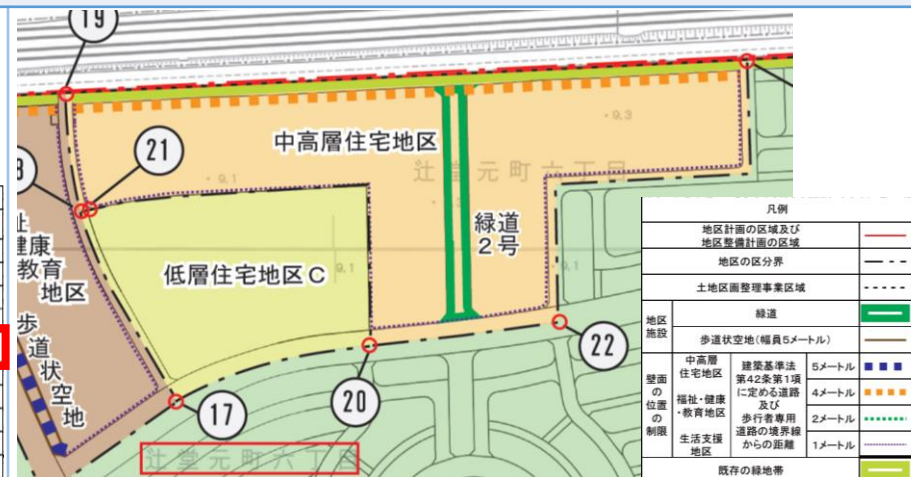
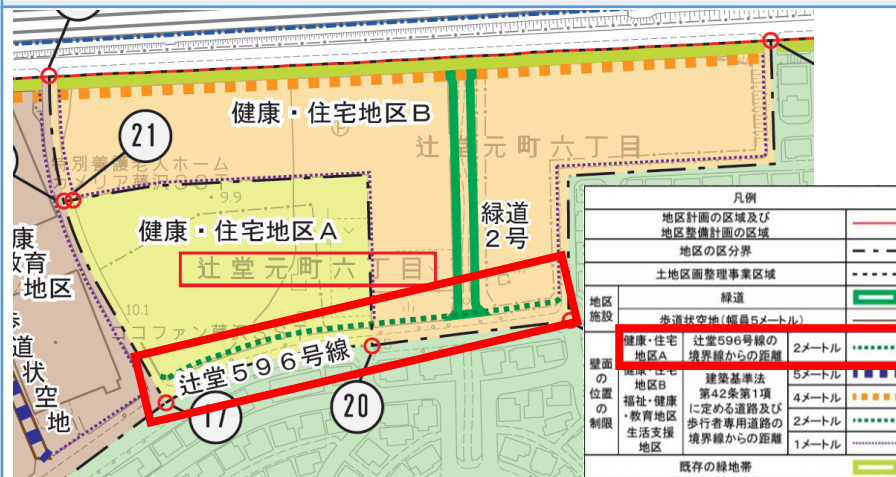
低層住宅地区 C

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。

健康・住宅地区 B

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。

中高層住宅地区



理由書

(一部省略) 開発から6年が経ち、地区がめざす多くの世帯が生活する複合市街地が形成される中で、本地区内の居住者の年齢構成が一定の年代に集中している状況にあり、また、近年では、社会的背景として人生100年時代など、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へと変化が生じてきていることから、今後は、子どもから高齢者まで多世代にわたり安全安心で暮らしやすい「100年持続する街」をめざすこととし、まちづくり方針を2020年12月17日に一部改訂をしております。

今般、このまちづくり方針の改訂を踏まえ、本地区内に多様な居住形態の創出を許容し多世代居住を強化するとともに、多世代交流の促進や将来に渡り健康に暮らせる環境を創出するため、本地区内の土地所有者から、都市計画法第21条の2第1項の規定に基づく地区計画に関する都市計画の変更の提案がなされました。

本市においても、当該提案が藤沢市都市マスタープラン等上位計画の趣旨に沿う適当なものと評価でき、多世代が共生し交流できる持続可能なまちづくりの実現に向けた対応が必要であると判断したことから、本地区計画を変更するものです。

新旧対照表

資料参照

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

経緯書（今回の都市計画変更の経緯）

令和 2年12月25日 都市計画提案

令和 3年 2月 3日 第173回藤沢市都市計画審議会 計画提案の受理の報告

令和 3年 4月 6日 都市計画提案に関する説明会 参加者：8名

令和 3年 4月21日 藤沢市都市計画提案評価検討会議

令和 3年 5月26日 第174回藤沢市都市計画審議会 市素案の報告

令和 3年 6月29日 市素案に関する説明会 参加者：6名

令和 3年 7月27日～ 8月10日 条例縦覧 （縦覧者：0名 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10月26日～ 11月 8日 法定縦覧 （縦覧者：0名 意見書：0通）

令和 3年11月24日 第176回藤沢市都市計画審議会 付議

地区計画の変更の手続

2021年(令和3年)11月24日 第176回藤沢市都市計画審議会 付議



2021年(令和3年)12月上旬 告 示