

健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区の市街化区域編入 に関する都市計画説明会

【 次 第 】

日時：2023年（令和5年）2月22日（月）19時～
場所：遠藤市民センター 第1談話室

- 1 開 会
- 2 あいさつ
- 3 健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区のまちづくりについて
- 4 健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区の市街化区域編入に関する都市計画の決定・変更について
- 5 質疑・応答
- 6 閉 会

【問合せ先】

まちづくりに関する問合せ 藤沢市都市整備部 西北部総合整備事務所
電 話：0466-46-5162
メール：fj-seihoku@city.fujisawa.lg.jp

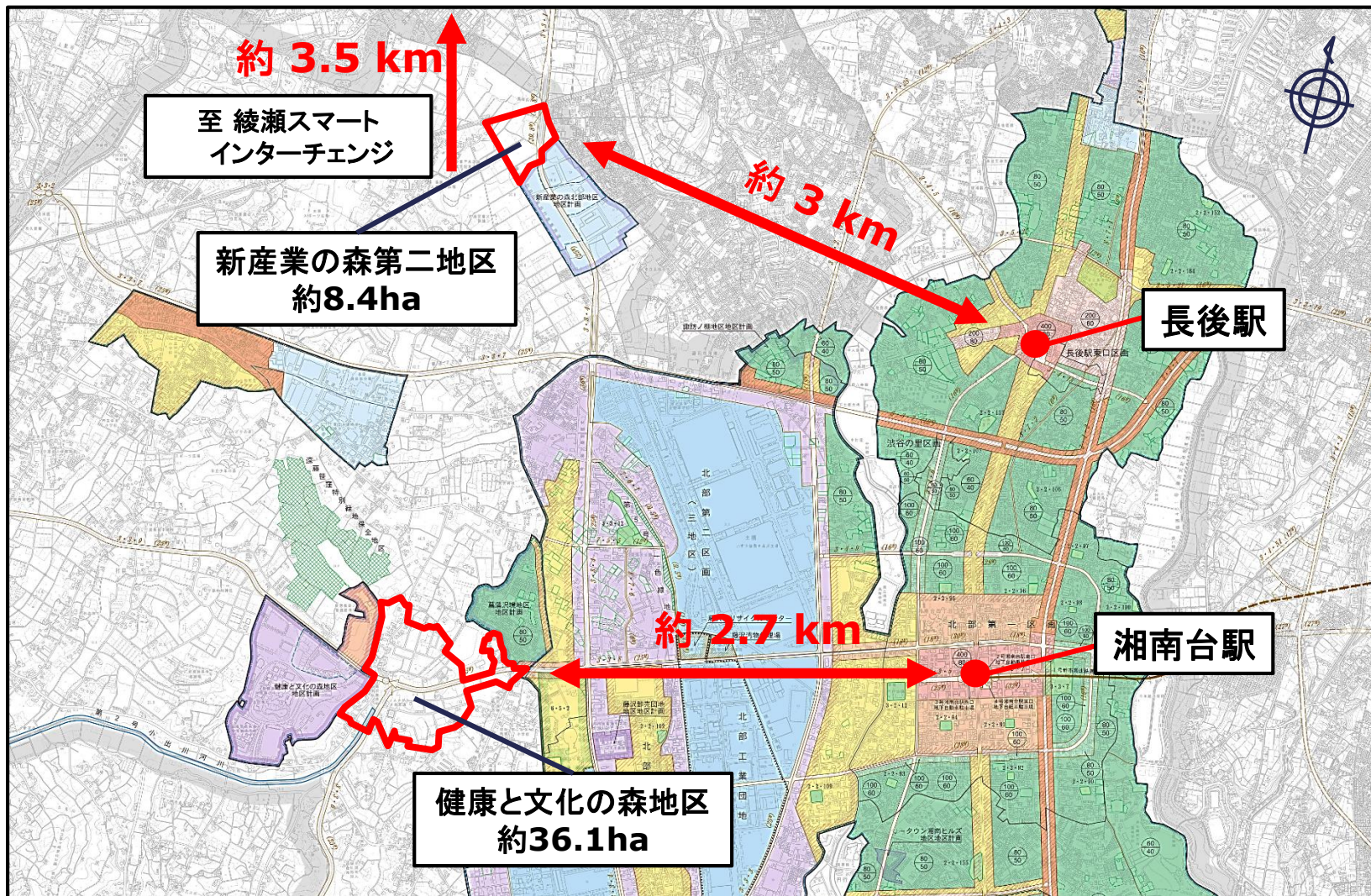
都市計画に関する問合せ 藤沢市計画建築部 都市計画課
電 話：0466-50-3537
メール：fj-tosikei@city.fujisawa.lg.jp

健康と文化の森地区のまちづくり

日時:2023年 2月

都市整備部 西北部総合整備事務所

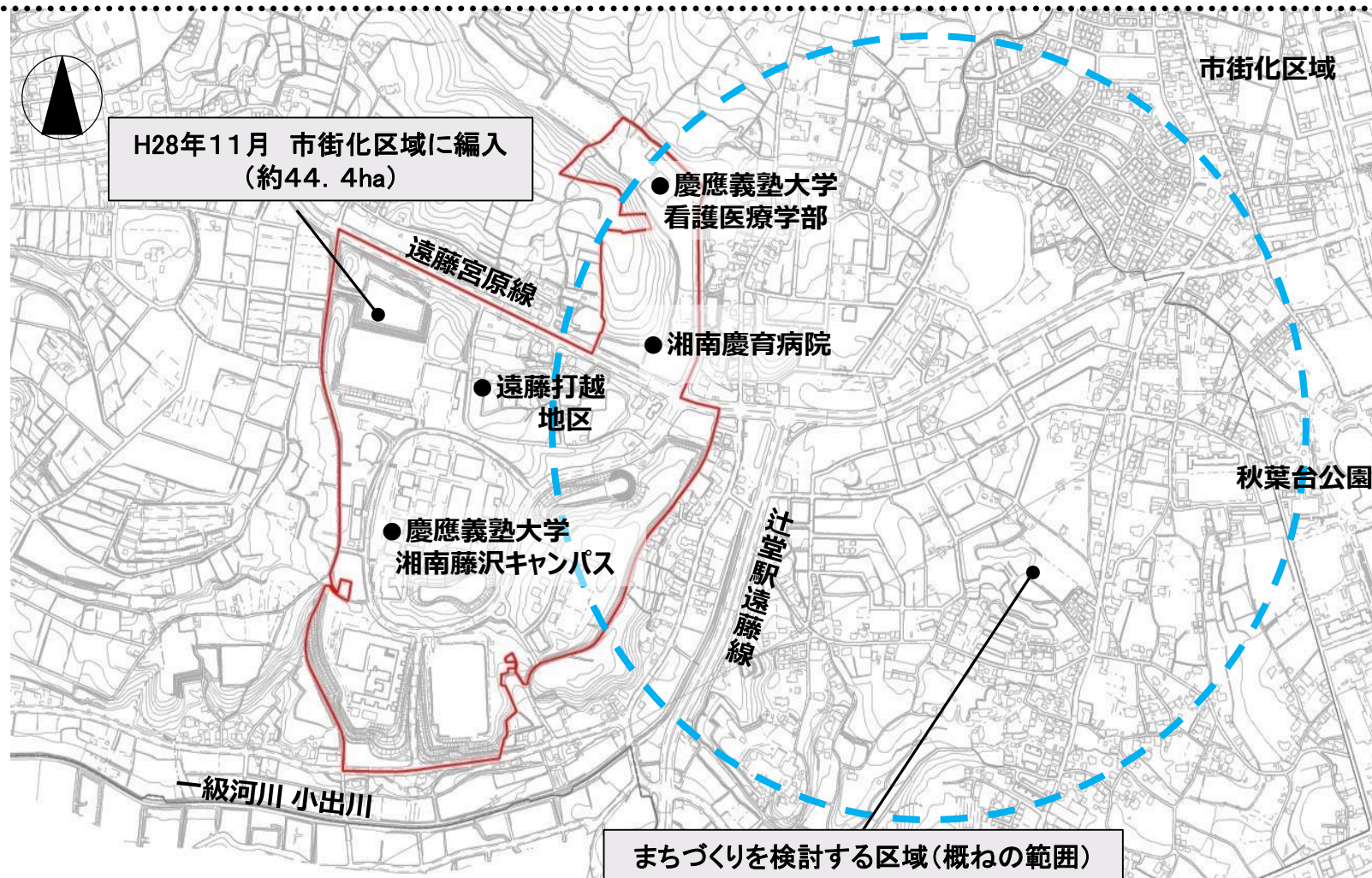
位置図



1. 健康と文化の森地区の概要(1)

本地区は、藤沢市都市マスタープランにおいて都市拠点の一つとして、「学術文化新産業拠点」に位置づけられております。

また、「未来を創造するキャンパスタウン」をまちのめざす姿とし、豊かな自然や田園空間を背景に大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かしたまちづくりを展開することとしています。



2. 健康と文化の森地区の概要(2)

● 事業の目的

□都市拠点の一つとして、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点の形成をめざすとともに、いずみ野線の延伸計画において、地区内に新駅の設置が想定されています。

□これらを背景とし、学術研究機能等の複合的な土地利用を図り、土地区画整理事業による公共施設の整備・改善とともに、既存住宅地等への環境に配慮した良好な市街地の形成、新たな都市拠点を創出します。

● 地区面積 : 約36.1ヘクタール

● 想定用途地域: 住居系、工業系

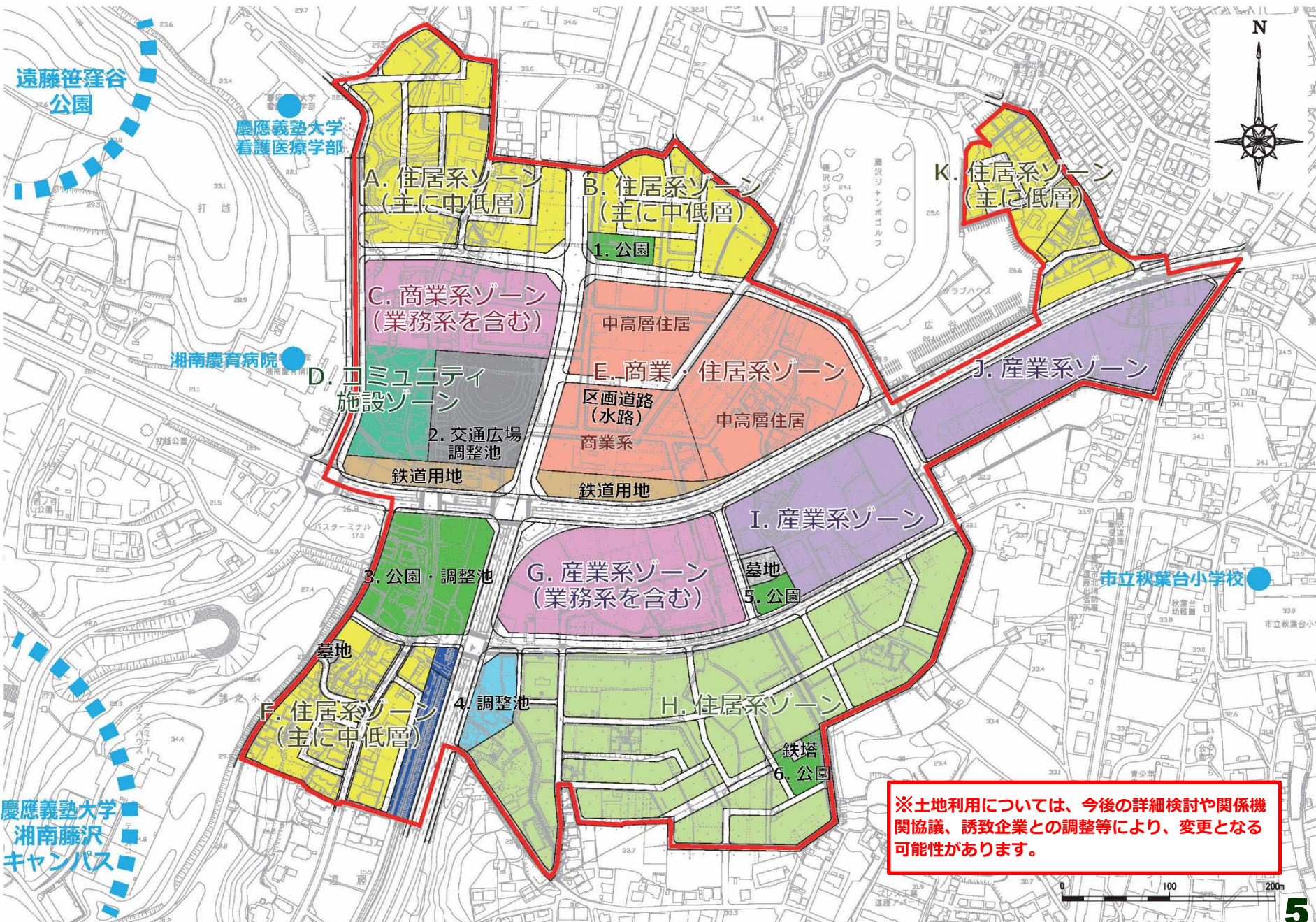
● 事業手法 : 土地区画整理事業(組合施行)

● 土地利用計画

■ 地区西側に慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス及び遠藤笹窪谷が存在する立地条件を活かし、主に学術研究施設等の産業系土地利用を図るとともに住居系土地利用により新たな都市拠点に相応しいまちづくりを計画しています。

■ また、都市計画道路の交差点北側には、商業施設、コミュニティ施設、中高層住宅等を集約した土地利用を計画しています。

●土地利用計画(案)



3. これまでの経緯について

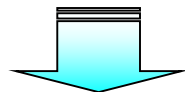
- 平成28年11月：第7回線引き見直しにおいて新市街地ゾーンに設定
- 平成29年度～：まちづくりに関する地権者勉強会を開催
- 平成31年 3月：まちづくり検討協議会を設立
- 令和 2年 9月：土地区画整理準備会を設立
- 令和 4年度～：市街化編入に向けた農林漁業調整等着手
土地区画整理組合設立認可に向けた手続きに着手

4. 今後のスケジュール(案)

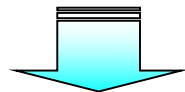
令和5年4月： 農林漁業調整終了(国)

令和5年4月～： 都市計画法に基づく法手続

令和5年夏頃： 土地区画整理組合設立認可申請



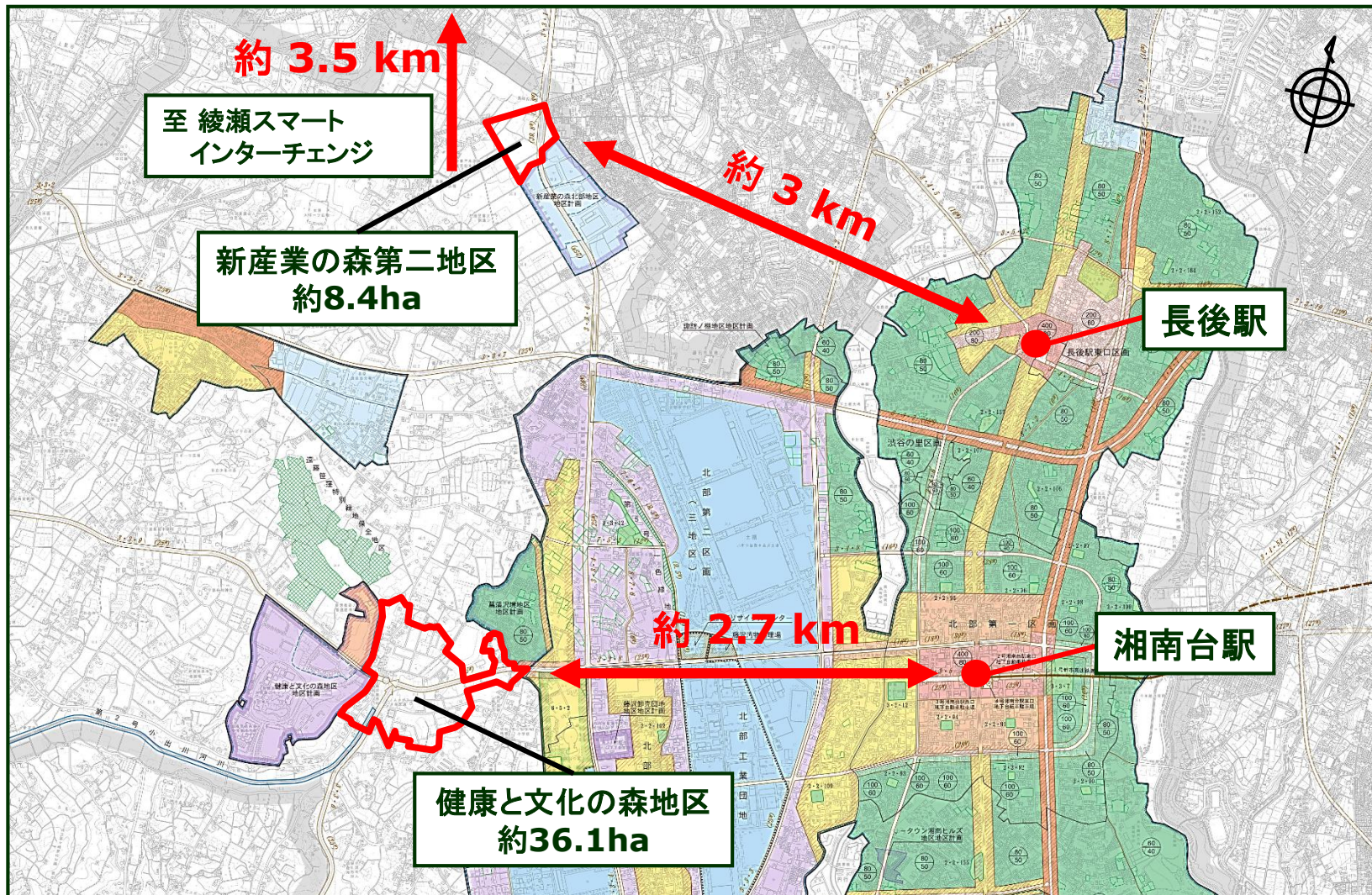
令和5年度末：
（目標） 市街化区域編入ならびに、土地区画
整理組合の設立認可



令和6年度～： 換地設計、造成、街路築造工事、企業
誘致など

新産業の森第二地区のまちづくり

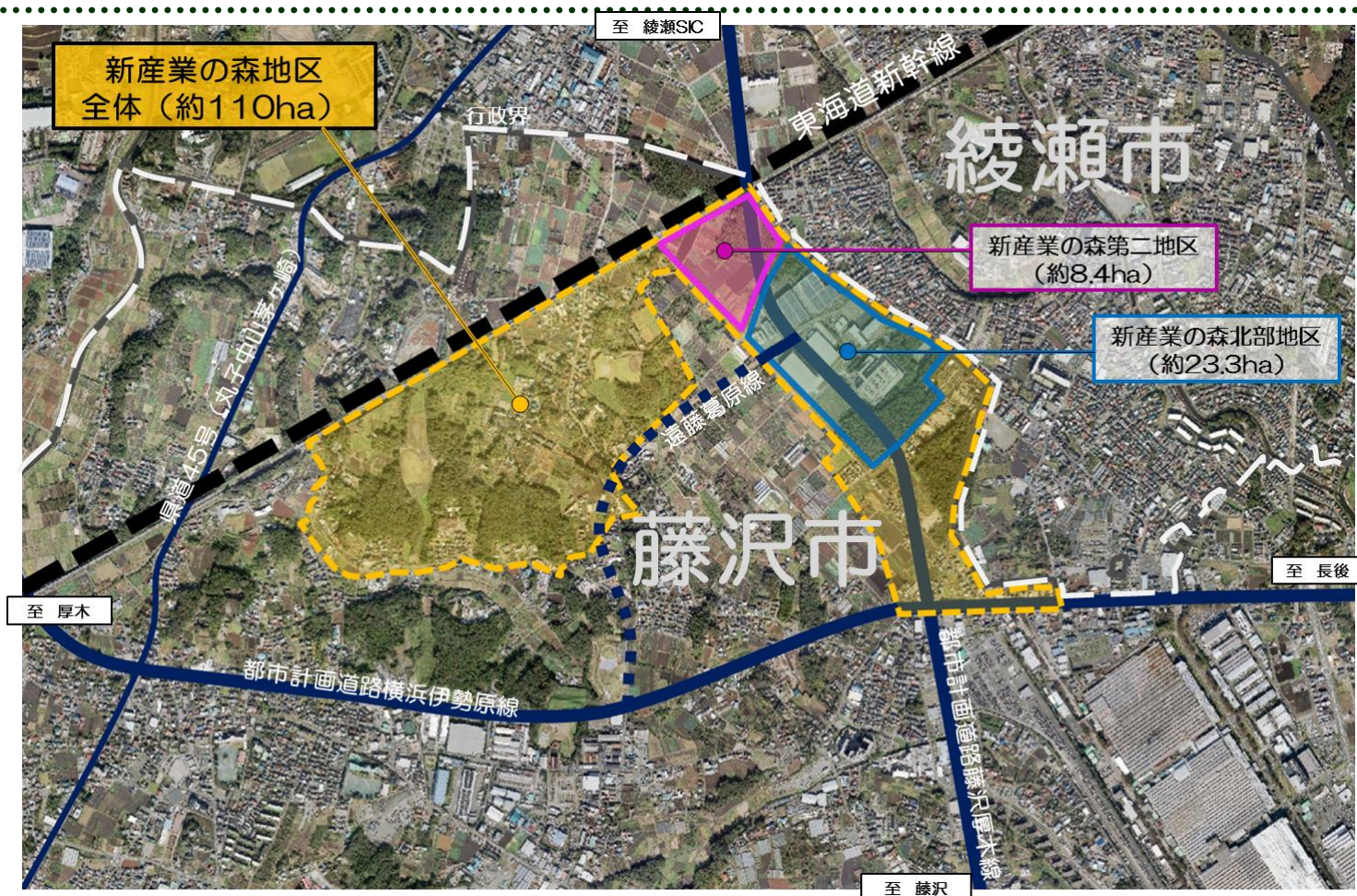
位置図



1. 新産業の森地区【全体】の概要

本地区は、藤沢市都市マスタープラン御所見地区構想において産業交流を導く豊かな緑につつまれた新産業ゾーン「新産業の森」の形成をはかる地区として位置づけられております。

特に、都市計画道路藤沢厚木線の沿道は、利便性の高い広域交通機能を活かし、計画的な都市基盤整備と産業政策とのリンクにより、製造業の工場や研究開発施設等を立地誘導することとしております。



2. 新産業の森北部地区の概要

- 地区面積 : 約23.3ヘクタール
- 用途地域 : 工業地域

★新産業の森北部地区【第Ⅰ期整備区域:約16.9ha】
(平成25年2月 市街化編入)

★新産業の森北部地区【第Ⅱ期整備区域:約 6.4ha】
(平成27年3月 市街化編入)



3. 新産業の森第二地区の概要

- 事業の目的

本事業では、広域的な幹線道路の沿道であるポテンシャルを活かした産業拠点としての機能導入のため、基盤整備や計画的な公共施設の整備改善及び土地利用の増進を図り、「豊かな緑につつまれた次世代に引き継げる持続可能な新たな産業拠点の創出」をめざす。

- 地区面積 : 約8.4ヘクタール

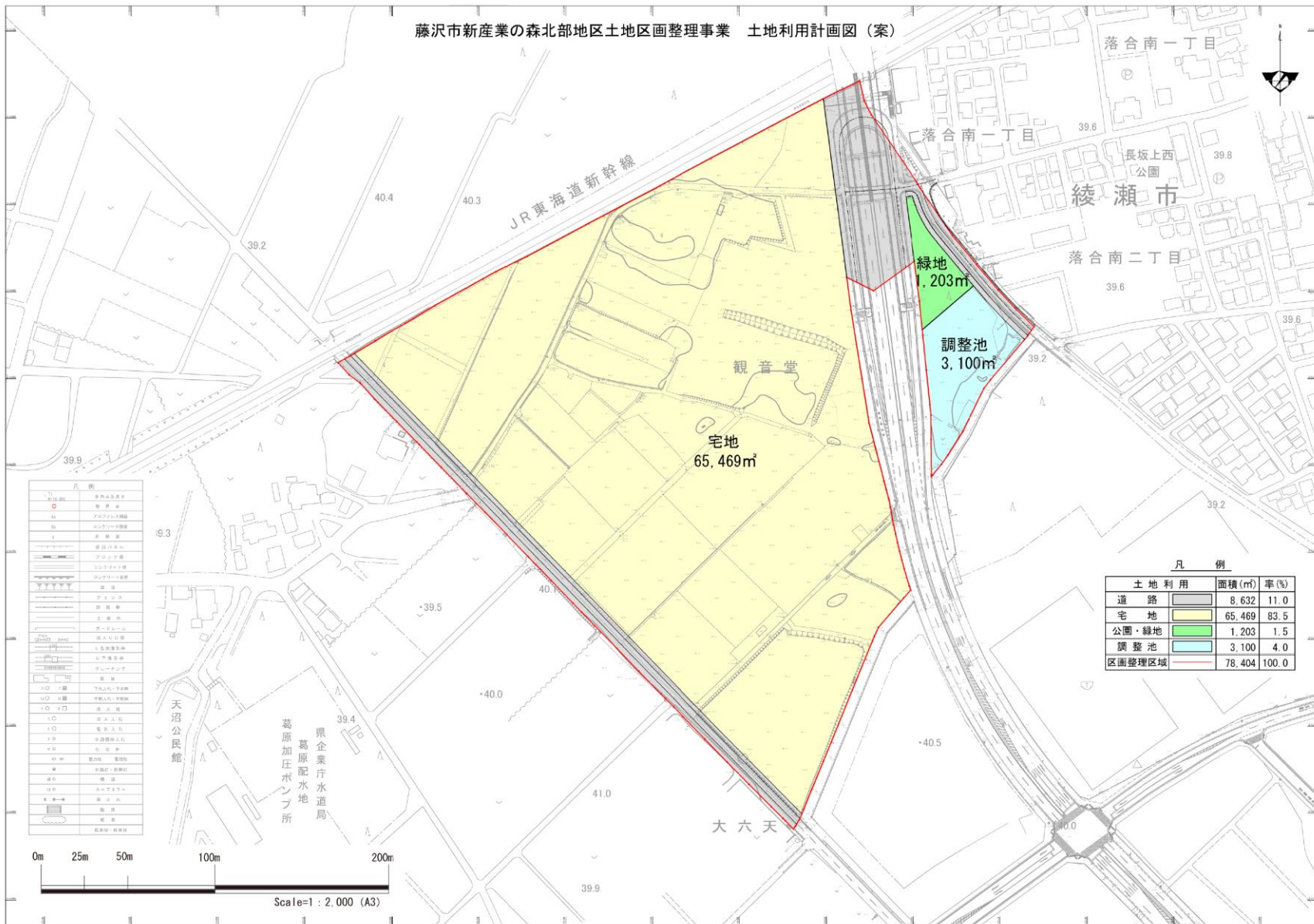
- 想定用途地域: 工業地域

- 事業手法 : 土地区画整理事業(組合施行)

- 土地利用計画

新たな産業ゾーンとして工業系の土地利用計画とし、新産業の拠点展開を促進するとともに、都市計画道路藤沢厚木線の沿道にシンボリックな景観緑地帯を配置し、また、綾瀬市側の区画には、隣接市街地の環境に配慮した緑地とするなど、緑豊かな環境づくりを意識した計画としております。

● 土地利用計画図(案)



4. これまでの経緯について

- 平成28年11月 : 第7回線引き見直しにおいて新市街地ゾーンに設定
- 平成29年度～ : まちづくりに関する説明会を開催
- 平成31年 3月 : まちづくり推進協議会を設立
- 令和 2年 2月 : 土地区画整理組合設立準備会を設立
- 令和 4年度～ : 市街化編入に向けた農林漁業調整等に着手
土地区画整理組合設立認可に向けた手続きに着手

5. 今後のスケジュール(案)

令和5年4月 : 農林漁業調整終了(国)

令和5年4月～ : 都市計画法に基づく法手続

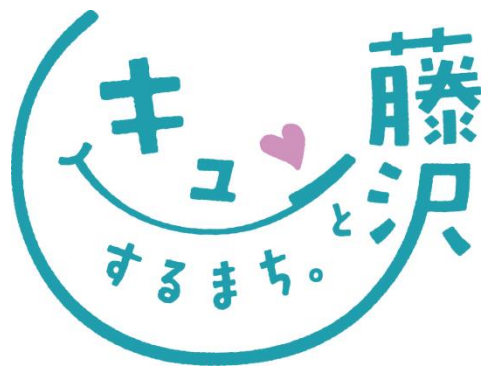
令和5年夏頃 : 土地区画整理組合設立認可申請



令和5年度末
(目標) : 市街化区域編入ならびに、土地区画
整理組合の設立認可



令和6年度～ : 換地設計、造成、街路築造工事、企業
誘致など

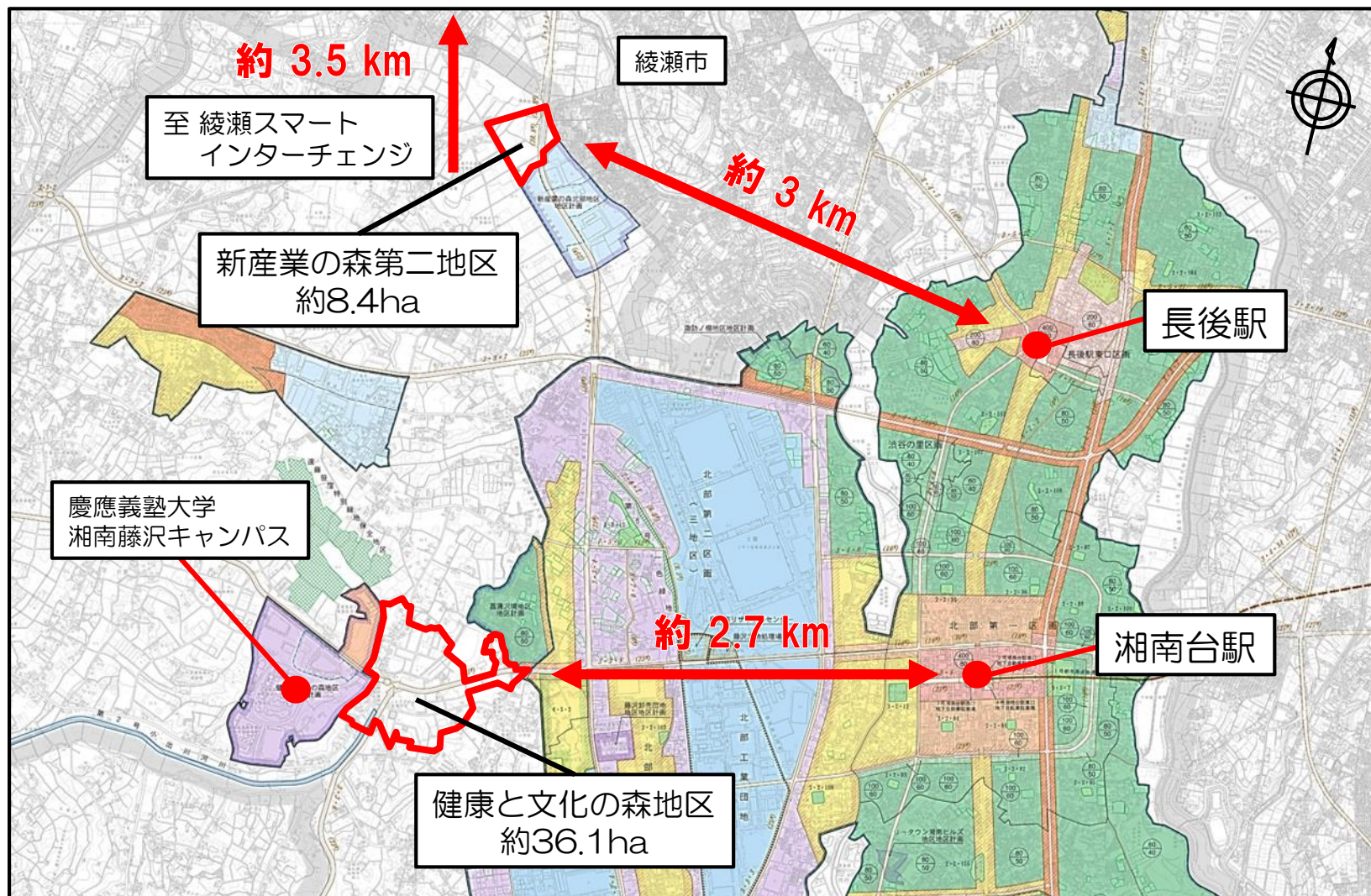


健康と文化の森地区及び新産業の森第二地区の 市街化区域編入に関する 都市計画の決定・変更について

藤沢市 都市計画課



市街化区域に編入を予定する区域の位置



市街化区域と市街化調整区域

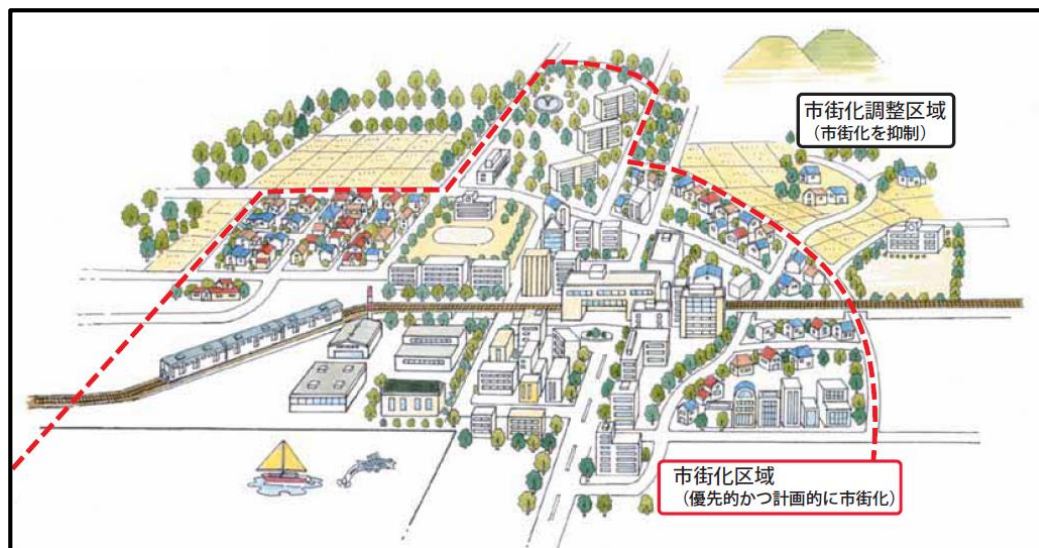


【市街化区域】

市街地として積極的に整備する区域
道路や下水道を整備し計画的な市街化を図る

【市街化調整区域】

市街化を抑制し、自然環境を守る区域
開発や建築が厳しく制限される



都市計画における位置付け



○藤沢市都市マスタープラン

（健康と文化の森地区）

慶應義塾大学の持つ技術集積や学術・研究機能を核とした
産学公連携による都市拠点（学術文化新産業拠点）の形成
を目指す地区として位置付け

（新産業の森第二地区）

綾瀬スマートインターチェンジの整備を見据え、産業交流
を導く新たな産業拠点「新産業の森」の形成を目指す地区
として位置付け



市街化区域編入に関連する 都市計画決定・変更の内容

- ・ 藤沢都市計画 区域区分 の変更
- ・ 藤沢都市計画 用途地域 の変更
- ・ 藤沢都市計画 地区計画 の変更
- ・ 藤沢都市計画 土地区画整理事業 の決定
- ・ 藤沢都市計画 下水道 の変更

藤沢都市計画 区域区分 の変更



【区域区分】

市街化区域と市街化調整区域の区分

健康と文化の森地区 約36.1ha
新産業の森第二地区 約 8.4ha
合計 44.5haを市街化調整区域から市街化区域に編入する

○面積増減表

種類	面積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	4,799ha	4,754ha	+44.5ha 調→市
市街化調整区域	2,158ha	2,203ha	△44.5ha 調→市
都市計画区域	6,957ha	6,957ha	

藤沢都市計画 用途地域 の変更



【用途地域】

住居系、商業系、工業系の13種類の用途地域によって大枠の土地利用を定め、建てられる建物を制限することで用途の混在を防ぐ

健康と文化の森地区



住居系用途地域



工業系用途地域

新産業の森第二地区



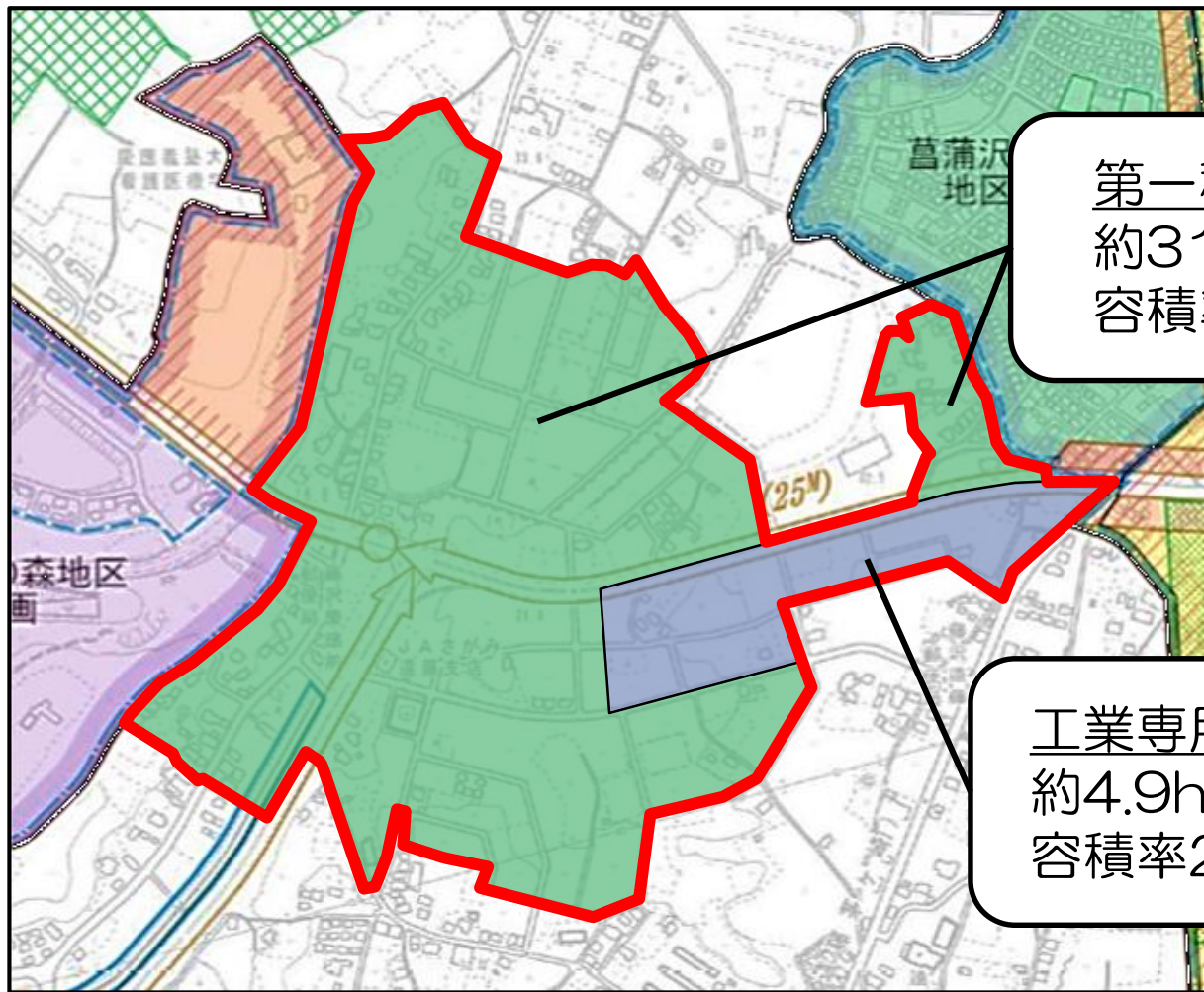
工業系用途地域

藤沢都市計画 用途地域 の変更



(健康と文化の森地区)

現時点→整備に合わせて本用途に変更予定



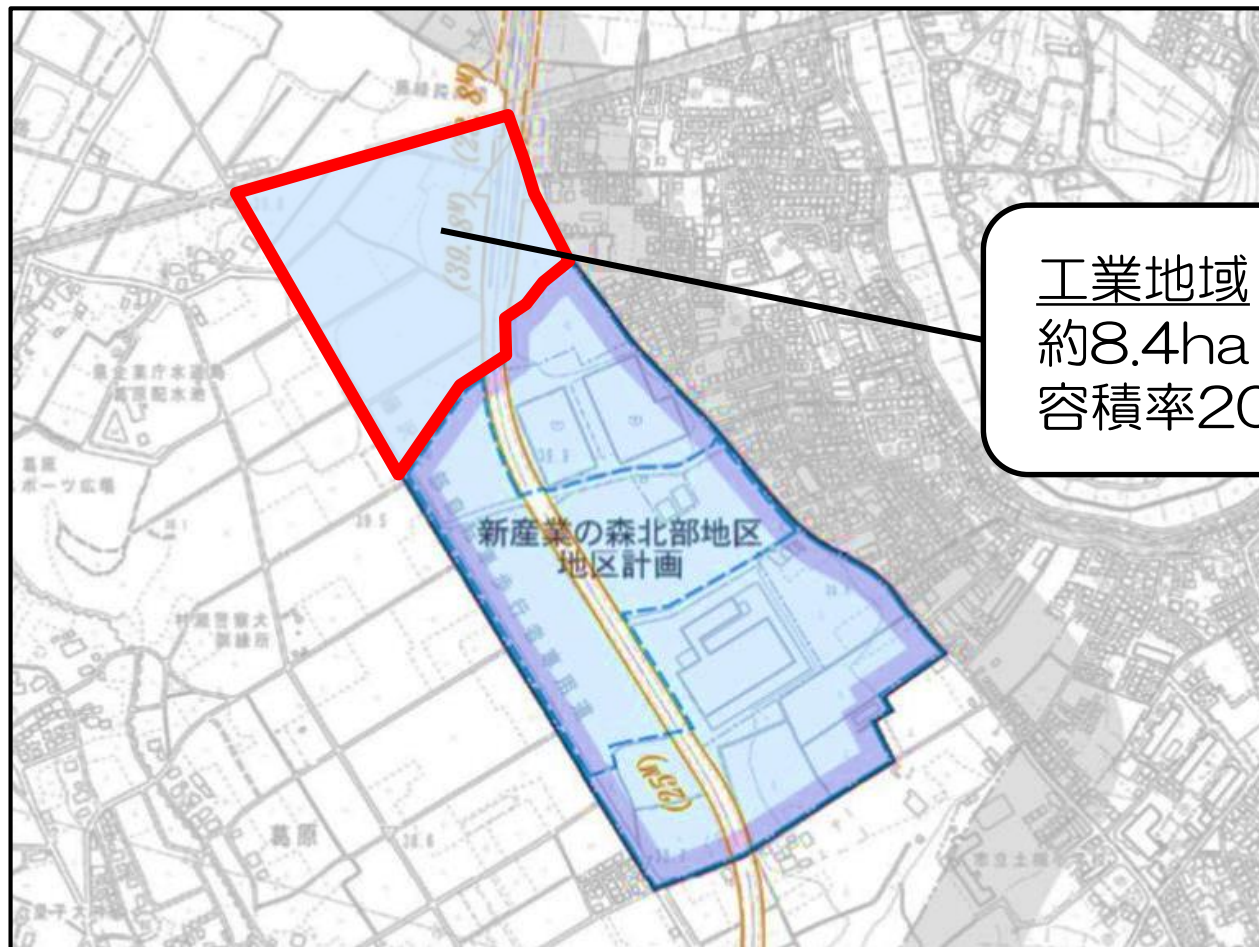
第一種低層住居専用地域
約31.2ha
容積率80%、建蔽率50%

工業専用地域
約4.9ha
容積率200%、建蔽率60%

藤沢都市計画 用途地域 の変更



(新産業の森第二地区)



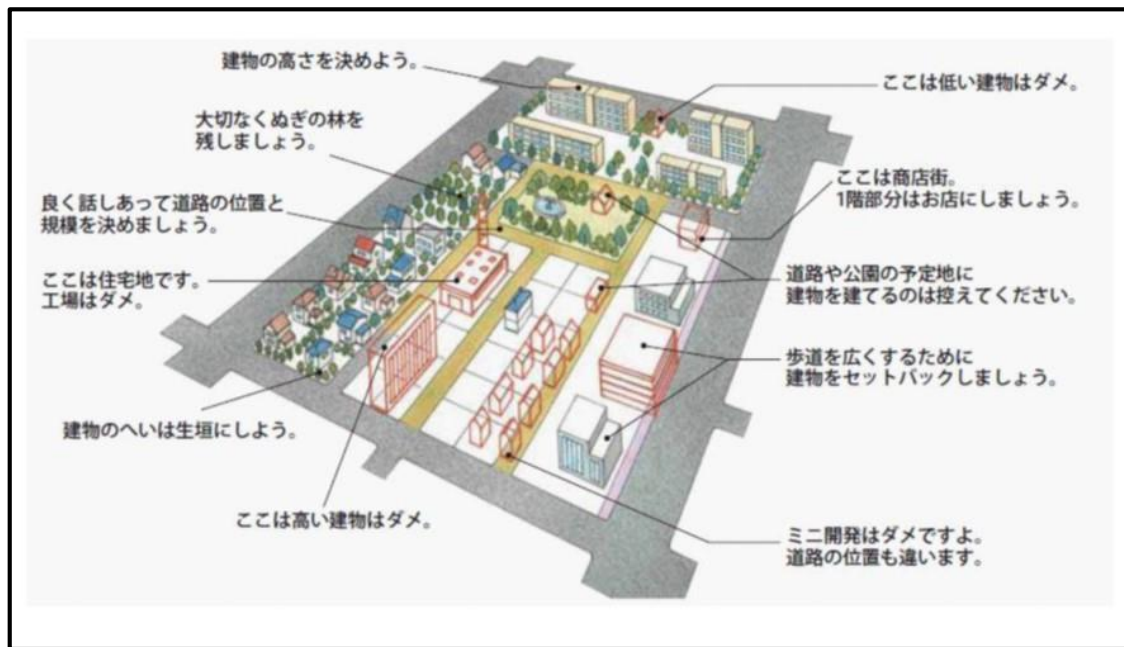
工業地域
約8.4ha
容積率200%、建蔽率60%

藤沢都市計画 地区計画 の変更



【地区計画】

地区の目標や将来像を示す「**地区計画の方針**」と、生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「**地区整備計画**」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定める



藤沢都市計画 **地区計画** の変更

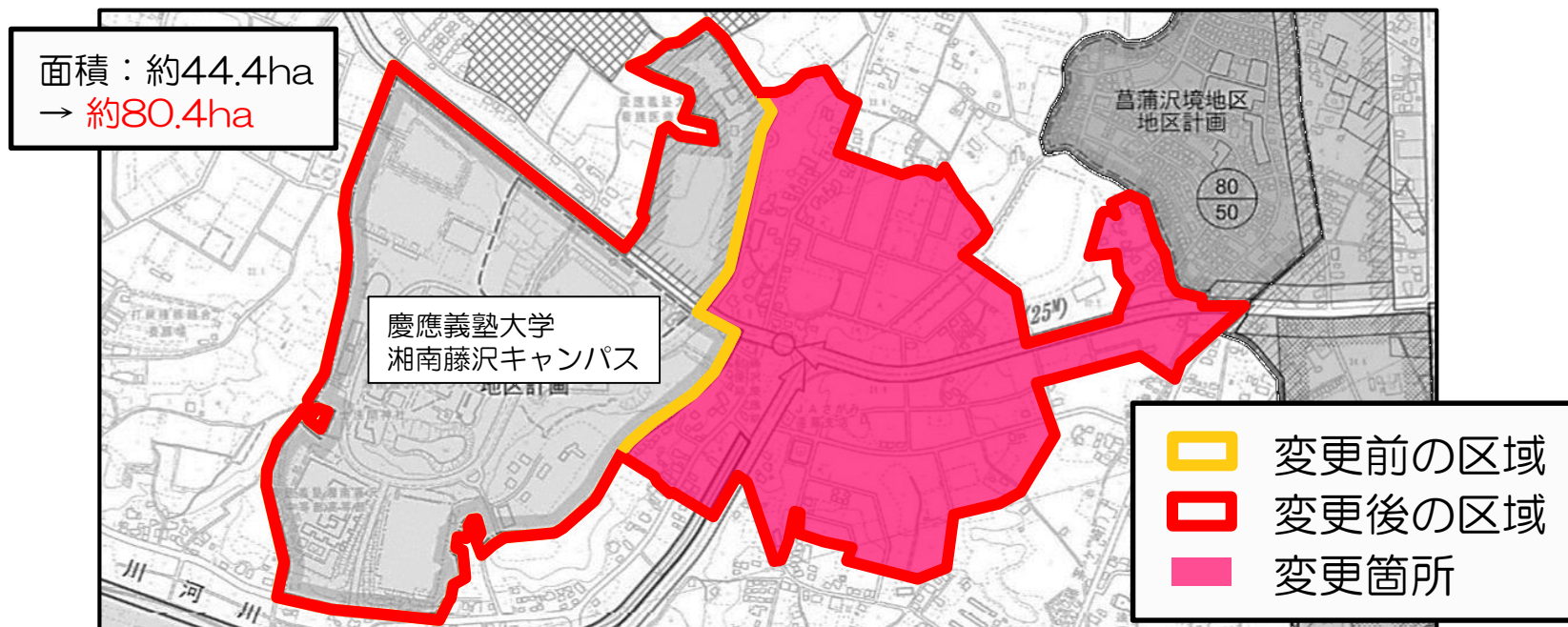
(健康と文化の森地区地区計画の変更)



今後、整備に合わせて地区の区分や方針、制限等の変更を行う

地区計画の目標 (抜粋)

「健康と文化の森地区」がめざす、みらいを創造するキャンパスタウンを形成するために、みどり豊かな自然を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境の形成を目標とする。



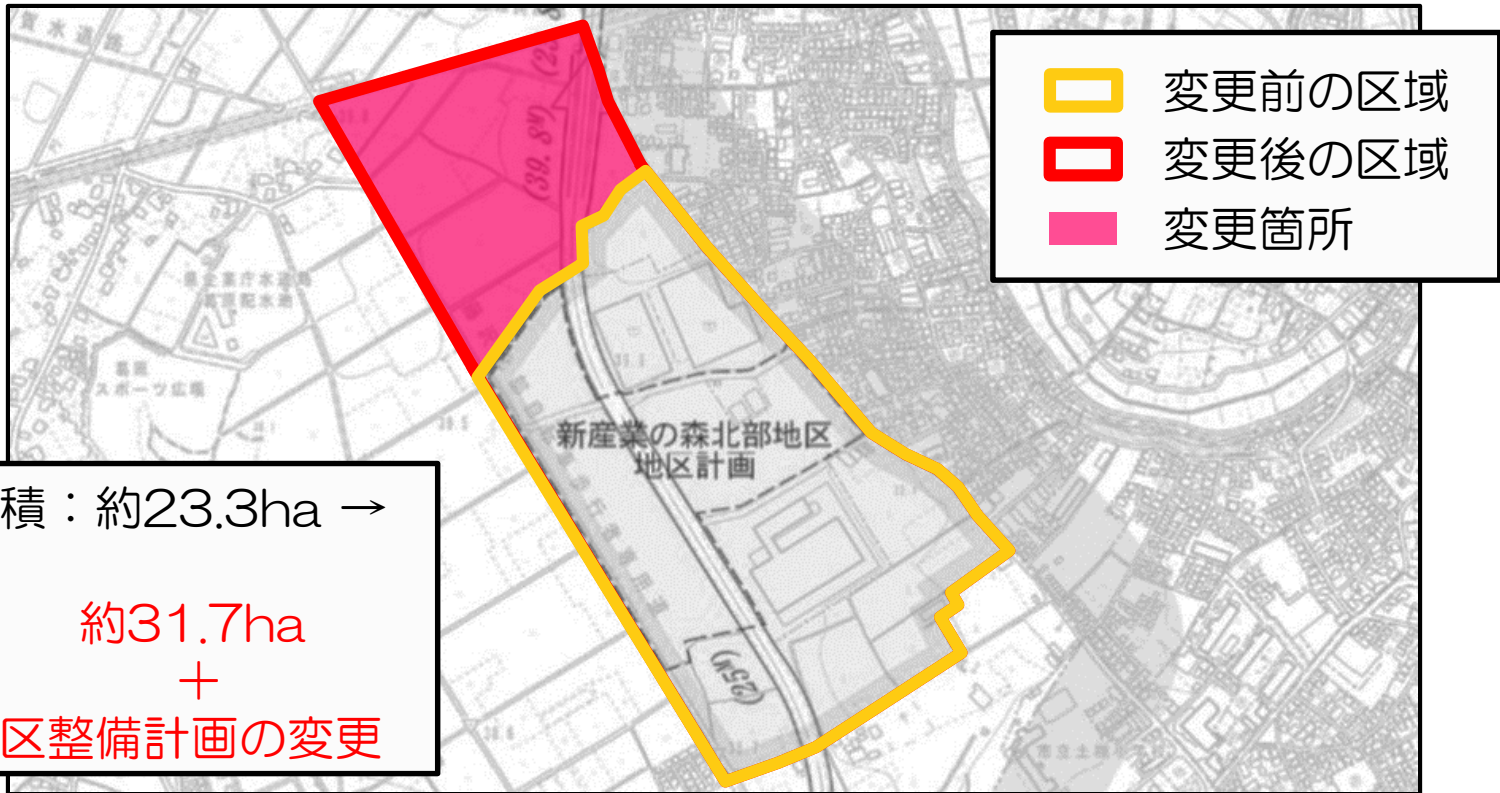


藤沢都市計画 地区計画 の変更

(新産業の森北部地区地区計画の変更)

地区計画の方針 (抜粋)

本市の経済活力をけん引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点の形成を図ることを目標とする。

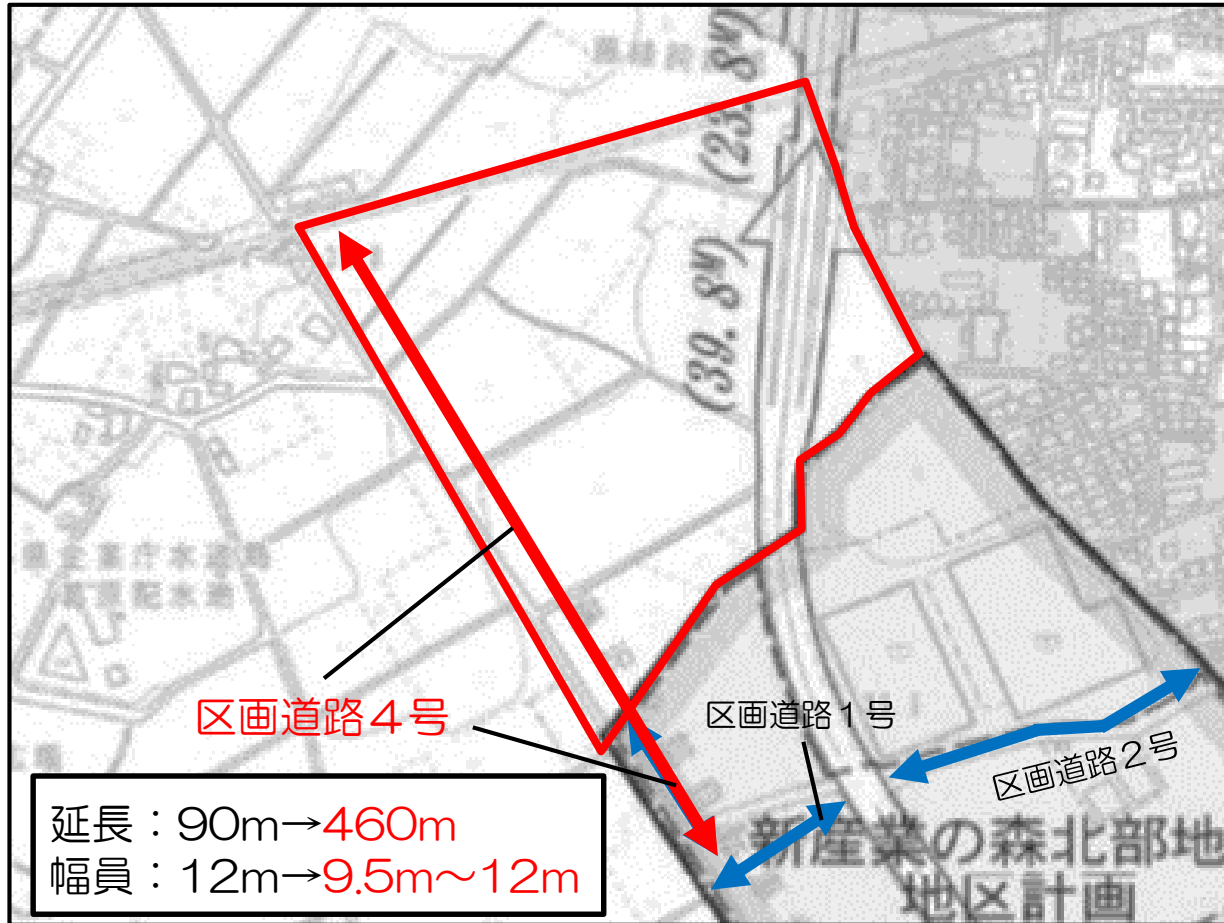




藤沢都市計画 地区計画 の変更

(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 地区整備計画)

地区施設の配置及び規模 (区画道路)

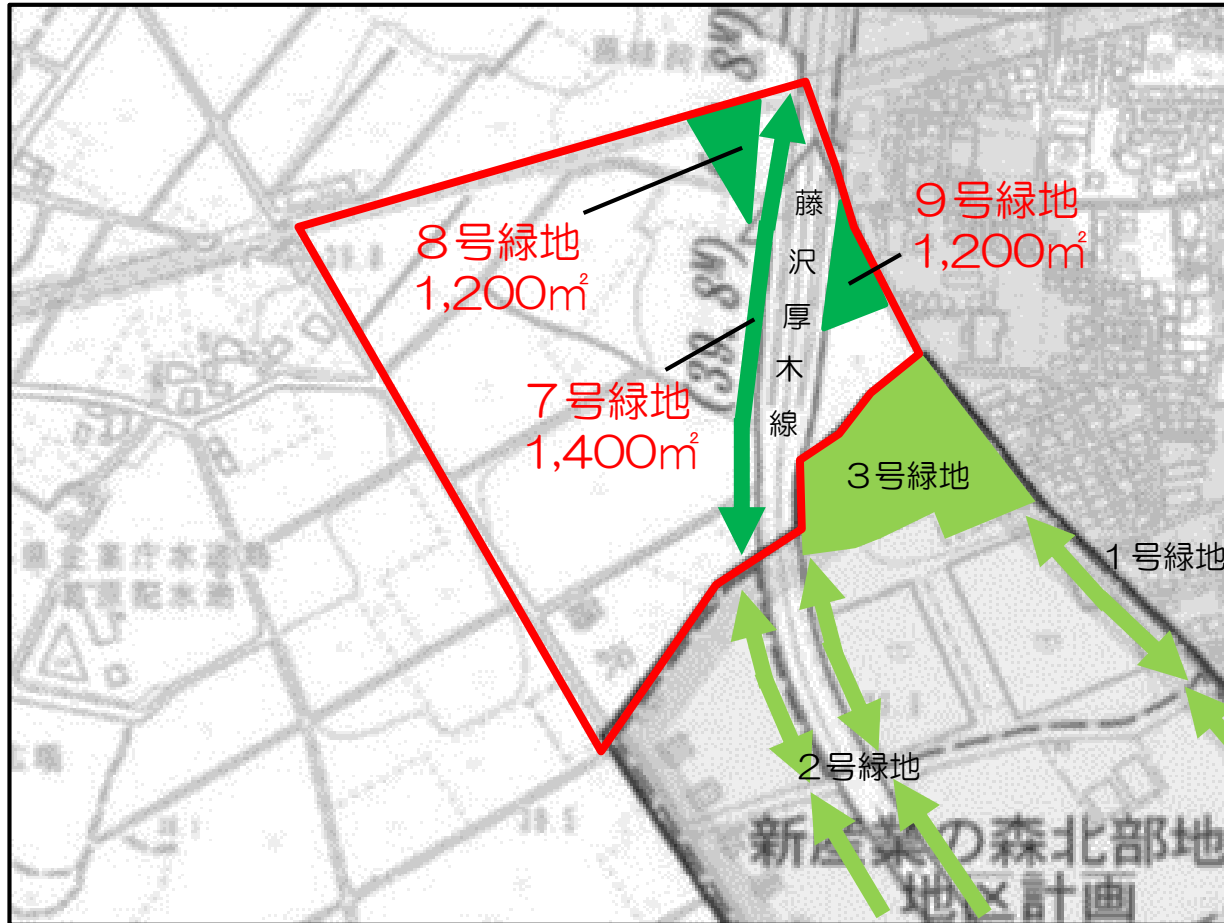




藤沢都市計画 地区計画 の変更

(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 地区整備計画)

地区施設の配置及び規模 (緑地)



藤沢都市計画 地区計画 の変更



(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 幹線道路沿道地区Aについて)

地区整備計画 — 建築物等に関する事項

名 称	幹線道路沿道地区A
面 積	面積約10.9ha → 19.3ha
建築物等の用途の制限	<p><u>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。</u></p> <ol style="list-style-type: none">1 研究施設又は研究開発型施設（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く。）2 工場（周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるもの、建築基準法別表第二（る）項第1号に規定する工場のうち、(1)から(24)及び(29)から(31)に掲げるもの又は建築基準法第51条に規定する施設で工場の用に供するものは除く。）3 建築基準法別表第二（い）項第9号の公益上必要な建築物4 <u>前各号の建築物に附属するもの</u>

藤沢都市計画 地区計画 の変更



(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 幹線道路沿道地区Aについて)

地区整備計画 — 建築物等に関する事項

名 称	幹線道路沿道地区A
面 積	面積約10.9ha → 19.3ha
建築物の 容積率の 最高限度	<u>10分の15</u>
建築物の 建蔽率の 最高限度	<u>10分の6</u>
建築物の 敷地の面積の 最高限度	<u>5,000㎡</u> ただし、公益上必要な建築物の敷地については、この限りでない。

藤沢都市計画 地区計画 の変更



(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 幹線道路沿道地区Aについて)

地区整備計画 — 建築物等に関する事項

名 称	幹線道路沿道地区A
面 積	面積約10.9ha → 19.3ha
壁面の位置の制限	<u>建築物の外壁</u> 又はこれに代わる柱の面から <u>敷地境界線までの距離は次の各号によるものとする。</u> ただし、バス停留所の上屋及び便所についてはこの限りでない。 1 藤沢厚木線の境界線から 5m 2 藤沢厚木線を除く道路又は隣地境界線から 3m
壁面後退区域の工作物の制限	<u>壁面の位置の制限が定められている区域には、工作物は設置してはならない。</u> ただし、電柱、緑化に寄与するもの及びフェンス等についてはこの限りでない。
建築物等の高さの最高限度	<u>建築物の高さは、地盤面から20mを超えてはならない。</u> ただし、告示日において現に存する建築物の部分で適合していないものについては、この限りでない。

藤沢都市計画 地区計画 の変更



(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 幹線道路沿道地区Aについて)

地区整備計画 — 建築物等に関する事項

名 称	幹線道路沿道地区A
面 積	面積約10.9ha → 19.3ha
建築物の 緑化率の 最低限度	10分の3 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。ただし 壁面緑化及び屋上緑化は算定せず、同規則第37条から第39条までの規定は、第37条の表に規定する樹林地の創出を除き適用せず、同規則第40条中「5%」とあるのは、「10%」とする。
建築物の 形態又は 意匠の制限	建築物の形態意匠及び色彩は、 緑との調和を図るものとする。
かき又は さくの 構造の制限	道路及び隣地に面して設けるかき又はさくの構造は、 門柱、門扉その他これらに類するものの部分を除き、生け垣又は透視可能なフェンス等とし、基礎を設置する場合は敷地地盤面からの高さを0.6m以下とする。

藤沢都市計画 地区計画 の変更



(新産業の森北部地区地区計画の変更 — 幹線道路沿道地区Aについて)

地区整備計画 — 土地利用に関する事項

名 称	幹線道路沿道地区A
面 積	面積約10.9ha → 19.3ha
良好な 地区環境の 確保に必要 なものの 保全を図る ための制限	<ol style="list-style-type: none">1 <u>地盤面の高さは変更してはならない。ただし、土地区画整理事業による造成又は高さ0.5m以下の変更についてはこの限りではない。</u>2 <u>緑地の区域においては、緑地以外の土地利用を行ってはならない。</u>



藤沢都市計画 土地区画整理事業 の決定

(健康と文化の森地区)

【土地区画整理事業】

地区内の権利者の方々から少しずつ土地を提供してもらい道路・公園などの公共施設の整備を行い、全ての宅地が道路に面して使いやすくなるように従前の土地を再配置する事業

権利者から少しずつ提供してもらった土地を

→地区内で新たに必要となる道路・公園等の用地に充てる

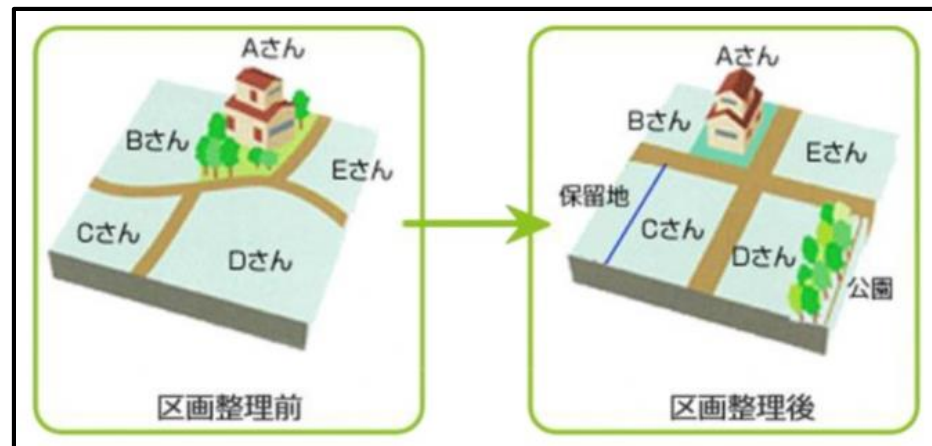
→売却し事業資金の一部に充てる

事業資金は

→提供してもらった土地の売却金

→国や県の補助金

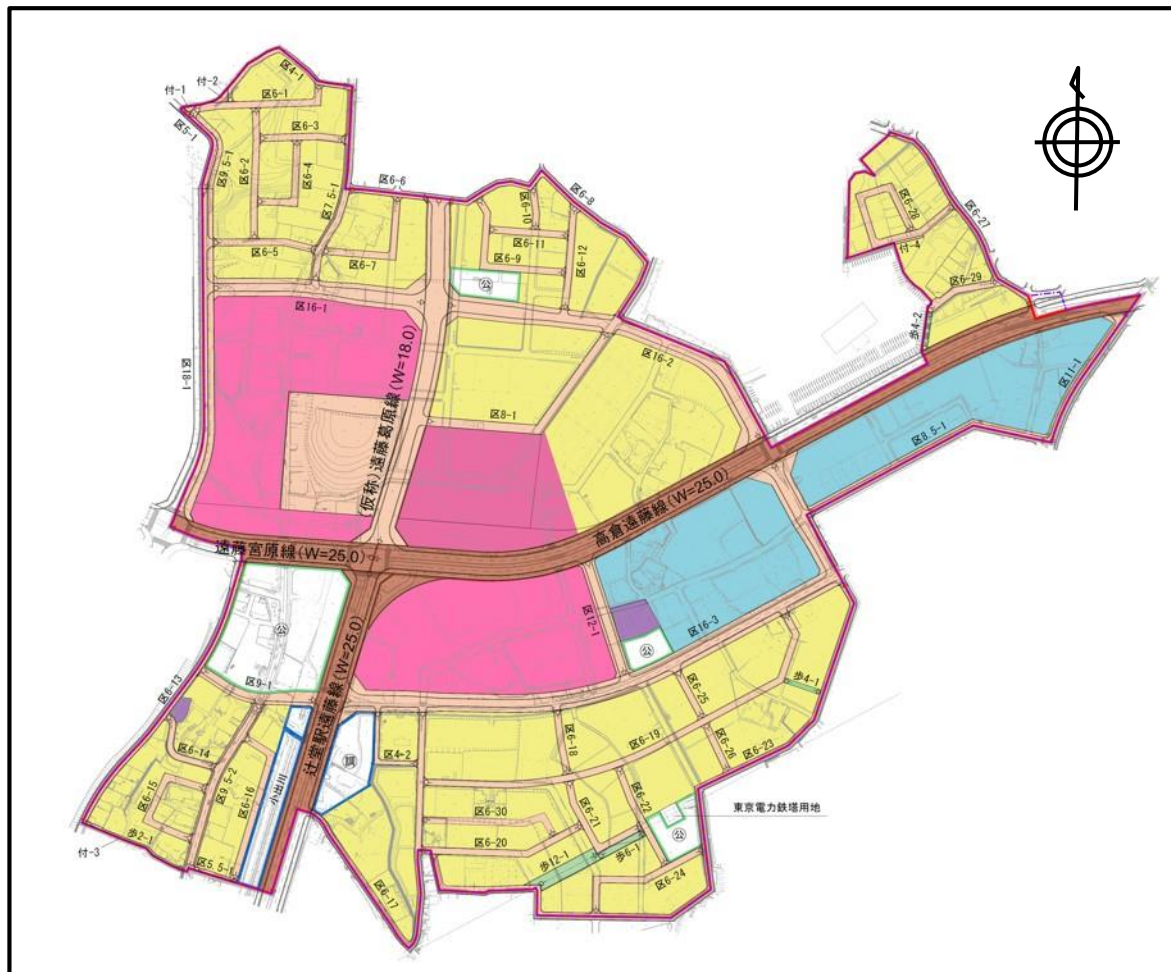
→国・県・市の負担 等



藤沢都市計画 土地区画整理事業 の決定



(健康と文化の森地区土地区画整理事業 — 土地利用計画)



凡 例	
	住宅地
	産業用地
	商業用地
	公園
	河川・調整池
	墓地
	都市運営施設
	都市計画道路
	区画道路
	歩行者専用道路
	土地区画整理事業施行区域
	編入区域

藤沢都市計画 下水道 の変更



【都市計画における下水道】

下水道は、生活環境の改善、水質の保全、浸水の防除等都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画に定めるべきで、市街化区域においては少なくとも定めるものとされている

健康と文化の森地区

第9号公共下水道の変更

排水区域 面積 約126ha → 約163ha

新産業の森第二地区

第1号公共下水道の変更

排水区域 面積 約4,627ha → 約4,635ha



都市計画の決定・変更スケジュール

	神奈川県による手続き	藤沢市による手続き
	区域区分の変更	用途地域の変更 地区計画の変更 下水道の変更 土地区画整理事業の決定
令和5年 2月 ～	国との事前協議	地区計画の作成手続きに関する条例に基づく縦覧
4月 ～	<ul style="list-style-type: none"> 素案の閲覧・公述受付 公聴会の開催 国との法定協議 法定縦覧、意見書の受付 県都市計画審議会へ付議 	<ul style="list-style-type: none"> 素案の閲覧・公述受付 公聴会の開催 県との法定協議 法定縦覧、意見書の受付 市都市計画審議会へ付議
令和6年 3月 (予定)	都市計画変更・決定の告示	

