

# 藤沢都市計画区域区分等の変更等について

(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)

# 目次

- 1 .第7回線引き見直しについて
- 2 .健康と文化の森地区について
- 3 .新産業の森第二地区について
- 4 .市街化区域編入のまとめ

# 1. 第7回線引き見直しについて

## 第7回線引き見直しについて

- ◆ 健康と文化の森地区
- ◆ 新産業の森第二地区

平成28年11月 第7回線引き見直しにおいて、市街化区域への編入を目指す**新市街地ゾーンに設定**



※ 計画的な市街地整備が確実に  
なった時点で**随時**、市街化区域  
へ編入しようとするもの

土地利用計画の明確化  
土地区画整理事業による市街地整備事業の見通し

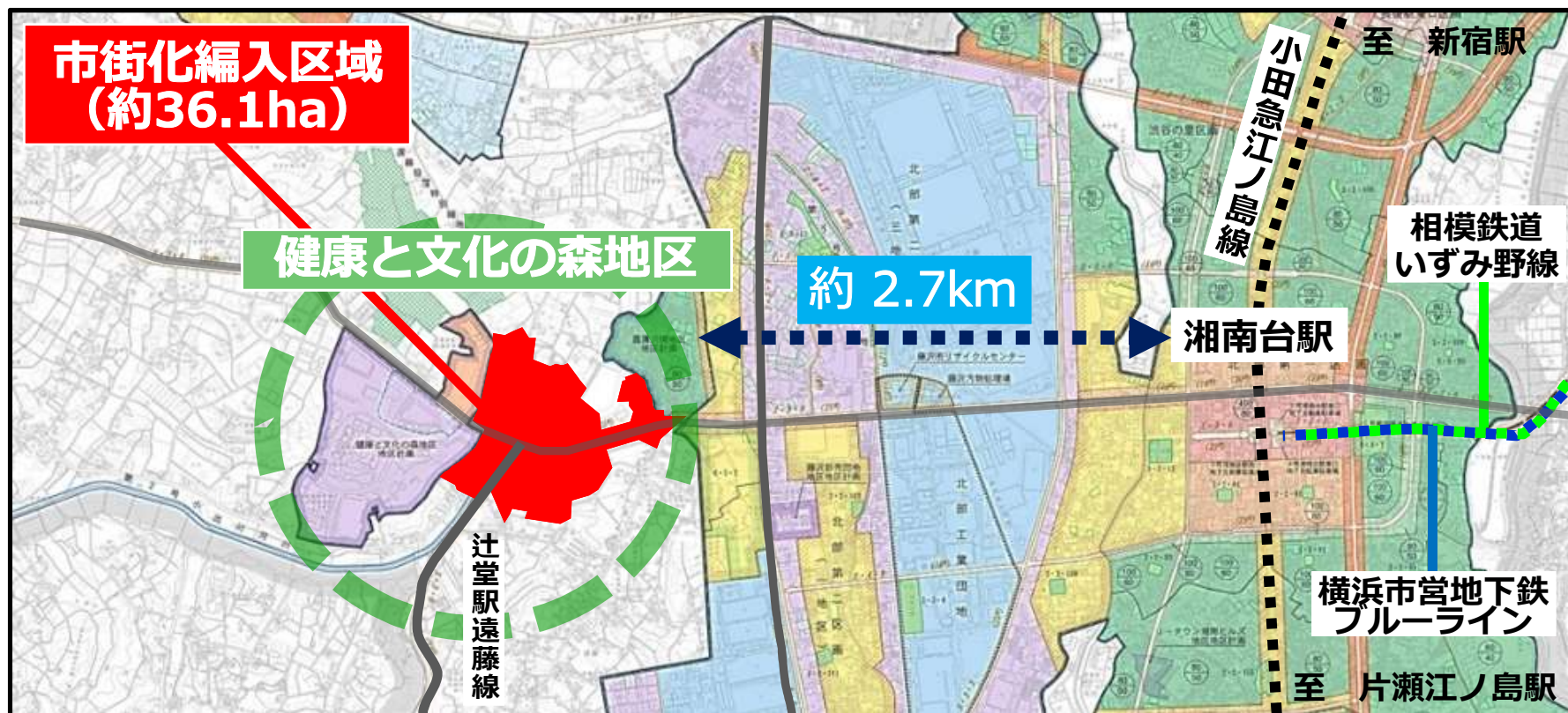


**市街化区域へ編入**

## 2.健康と文化の森地区について

### 健康と文化の森地区の位置

健康と文化の森地区は、本市の西北部に位置し、小田急江ノ島線、相模鉄道いずみ野線、横浜市営地下鉄ブルーラインの湘南台駅から西に約2.7 kmに位置している。



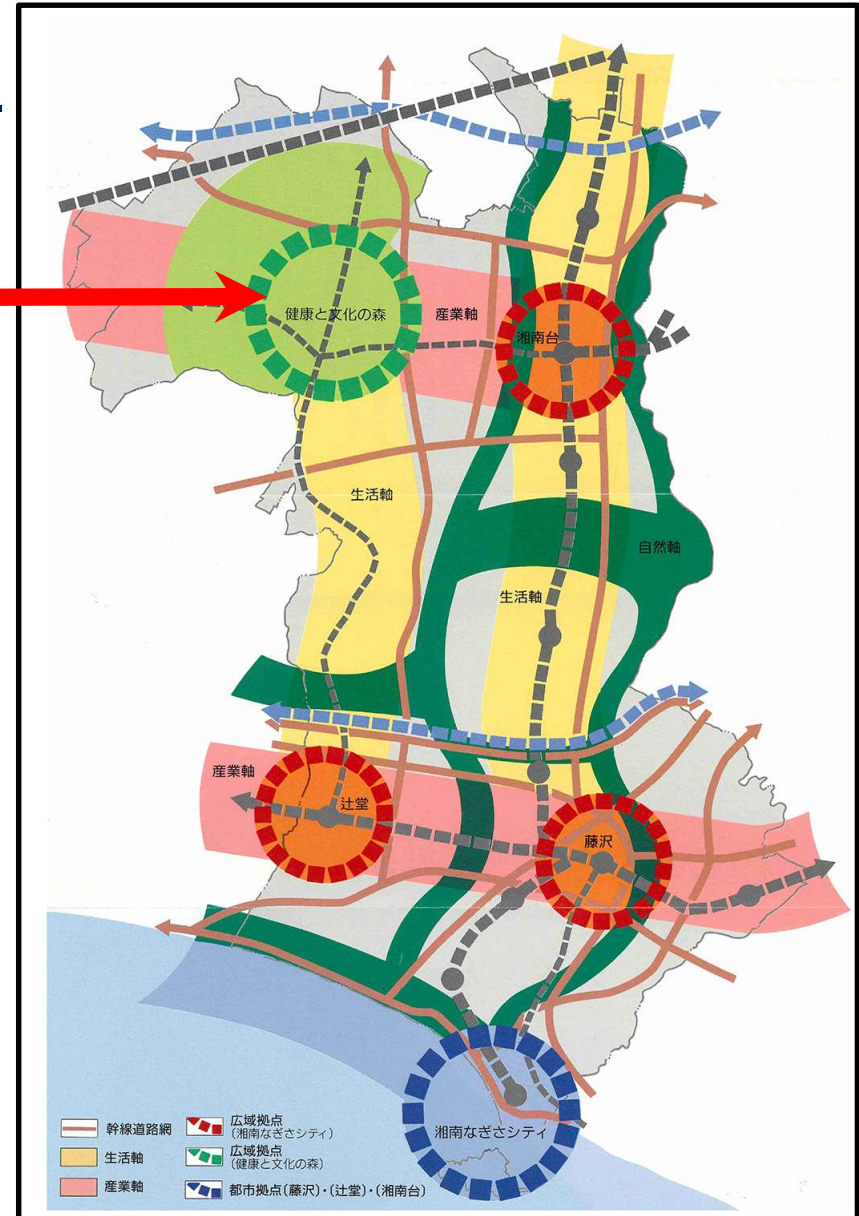
### 拠点としての位置づけと経緯

#### 平成3年「藤沢市第二次新総合計画」策定

「健康と文化の森」が「広域拠点」として、明確な位置づけがされる。新たな文化の創造をめざす、自然豊かな丘に世界に開かれた拠点であり、「健康と文化の森」は、みどりにつつまれた国際的な文化交流・創造の場を形成するため、教育研究・健康増進・情報交流機能の導入を図ることとされた。

#### 平成11年 藤沢都市マスタープラン策定

現在の「都市拠点」としての位置づけがされる。藤沢市最初の都市マスタープランによって、広域学術文化新産業拠点として明確になった。



将来都市構造 資料：藤沢市第二次新総合計画  
1991年（平成3年）3月策定





### 健康と文化の森地区の周辺概況

都市拠点の1つである健康と文化の森地区の周辺は、台地と谷戸によって構成される地区で、農業地域として農業基盤整備を中心としたまちづくりが進められてきた結果、多くの自然が残されている。

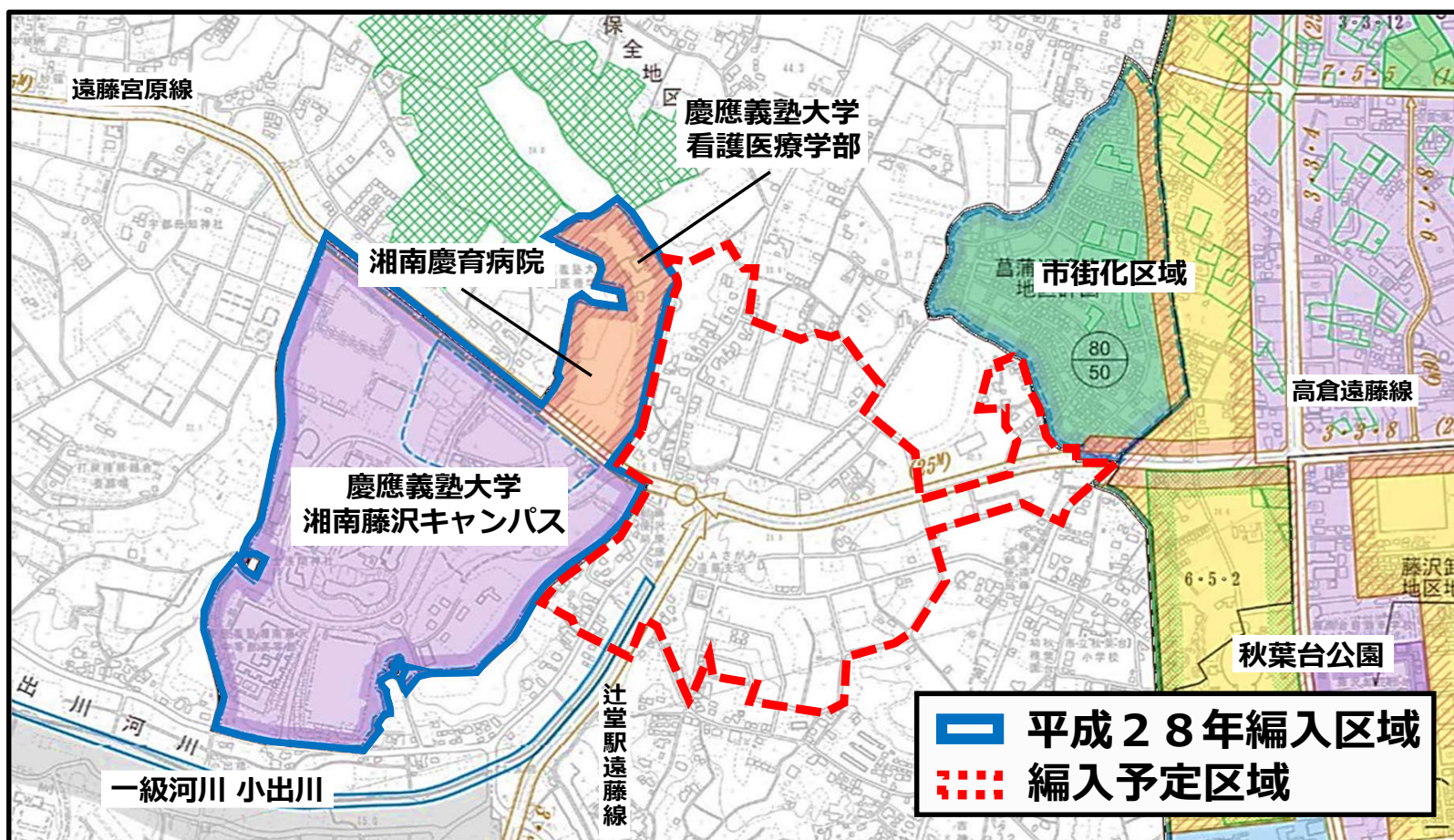
「文化の森」には慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスが中核施設として平成2年に開校しているほか、「健康の森」には平成13年に看護医療学部が、平成18年に慶応藤沢イノベーションビレッジが設置されるとともに、平成29年に湘南慶育病院が開院となり、医療機能等の整備が行われた。また、貴重な自然環境を保全しつつ、地域の活性化を図るため、約2.5haの「遠藤笹窪谷（やと）公園」が令和4年に開園した。

健康と文化の森地区については、計画的市街地整備の検討を行い、大学と一体となったまちづくりに向けた取組が進められている。



# 健康と文化の森地区の市街化区域編入の経緯

平成28年11月に**約44.4ha**を市街化区域に編入

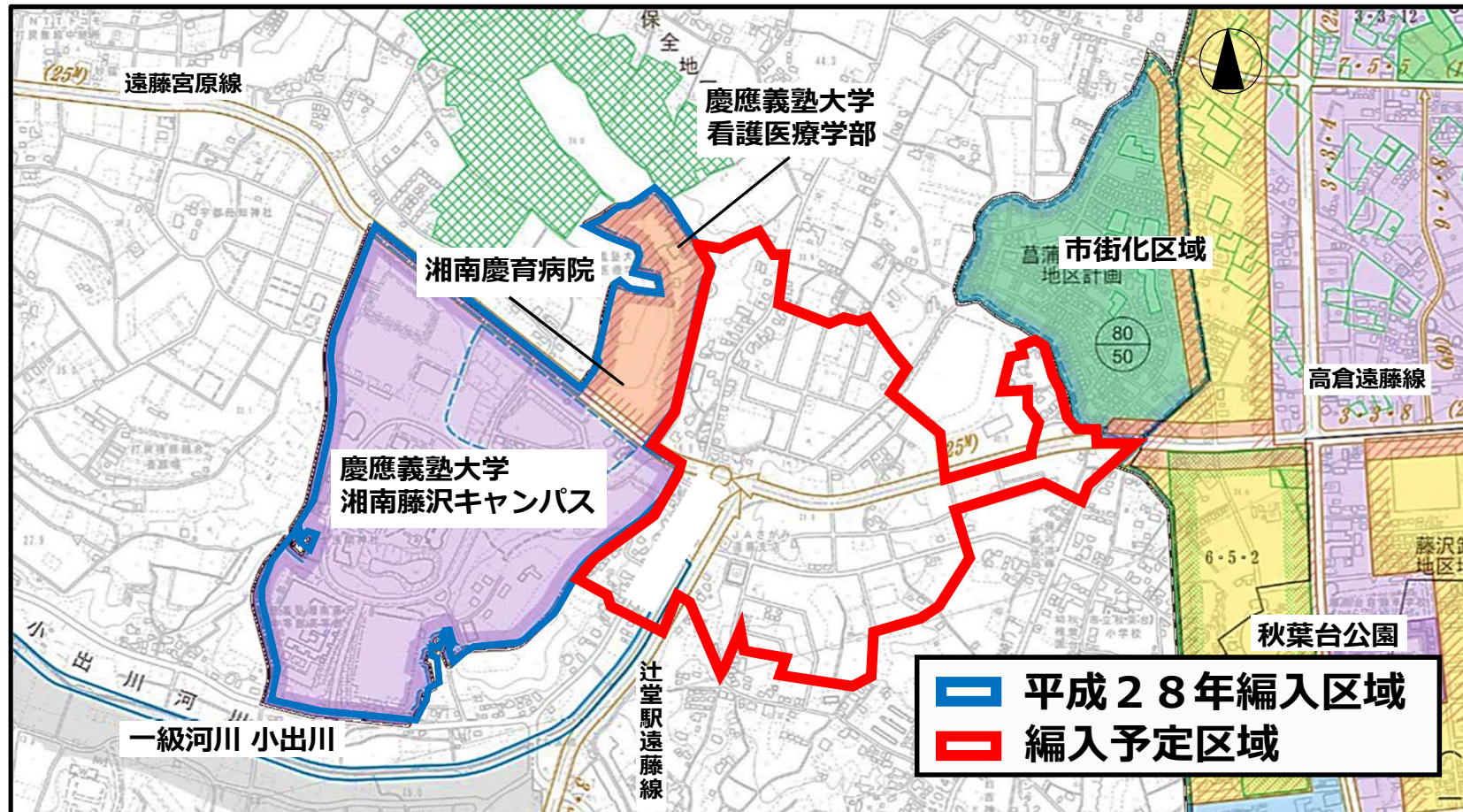


## 都市計画の決定・変更の内容

	案	件	決	定
①	藤沢都市計画	区域区分の変更	神奈川県	
②	藤沢都市計画	用途地域の変更	藤沢市	
③	藤沢都市計画	地区計画の変更		
④	藤沢都市計画	土地区画整理事業の決定		
⑤	藤沢都市計画	下水道の変更		

### 区域区分の変更

健康と文化の森地区 **約36.1ha**を市街化調整区域から市街化区域に変更

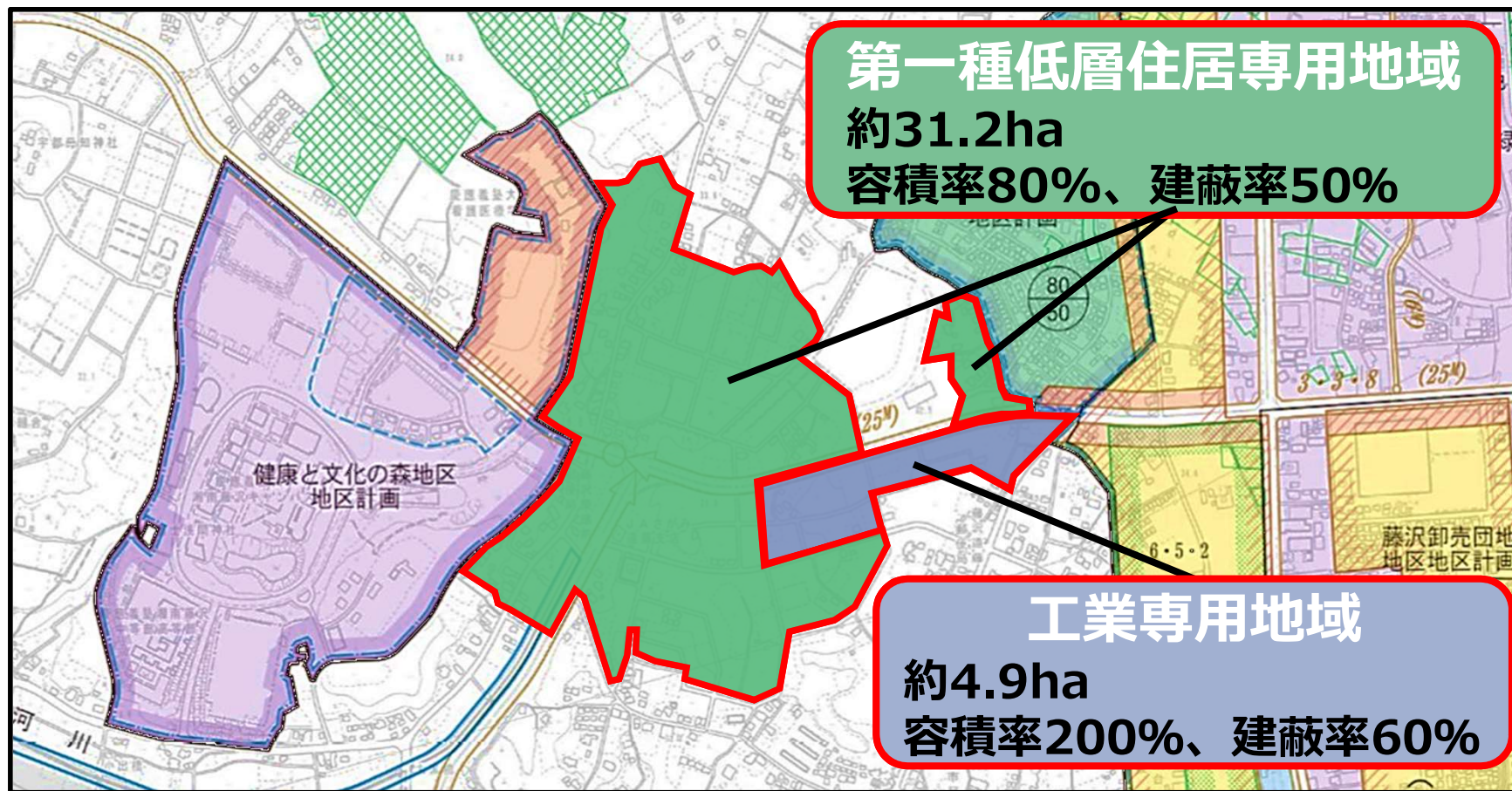


## 用途地域の変更

住居系用途地域



工業系用途地域



今後、整備の進捗にあわせて、土地利用の計画に即した用途地域に変更を行う

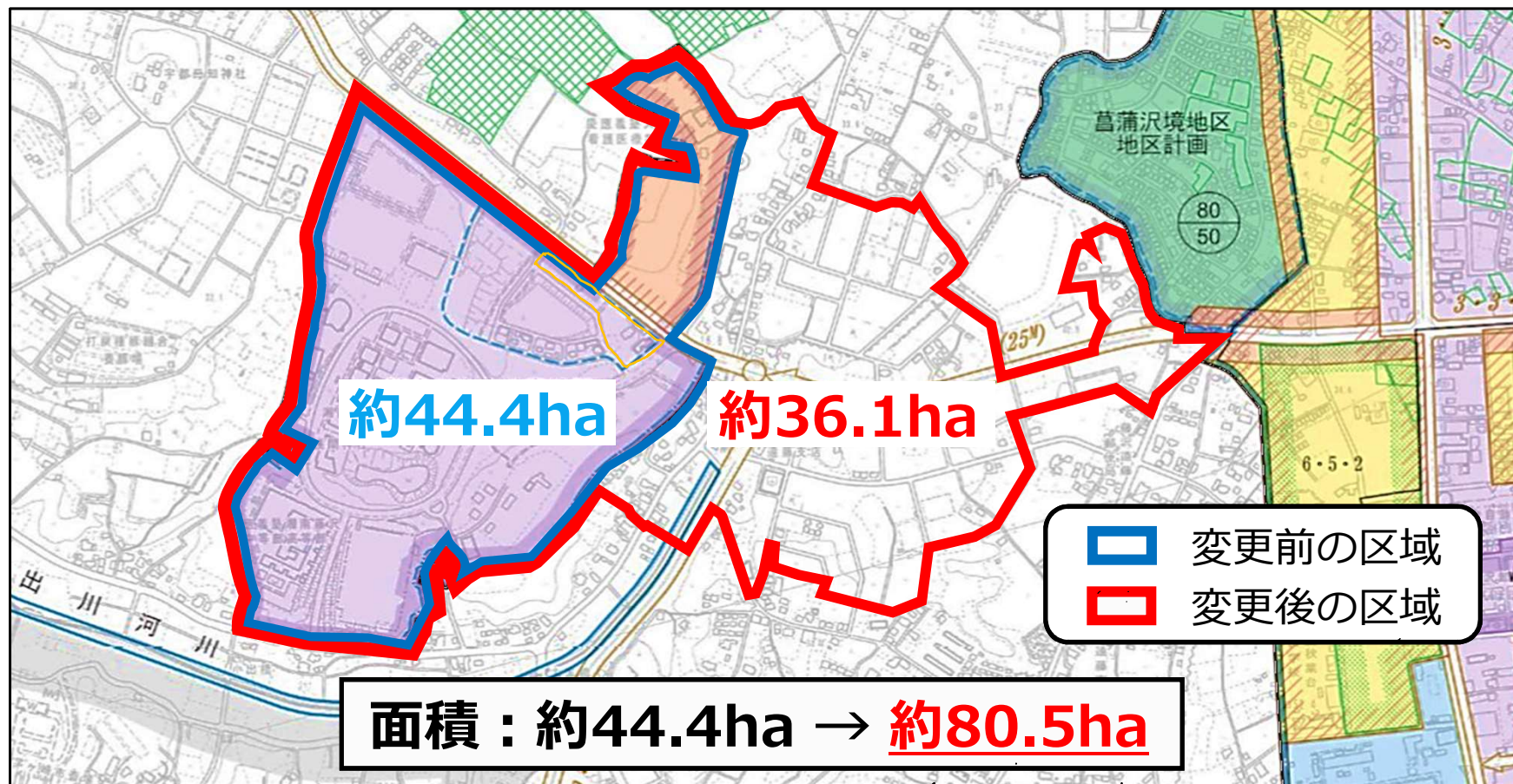
## 用途地域の変更

### ◆新旧対照表

種 類	建築物 の 容積率	建築物 の 建蔽率	面 積		面積増減 の 内訳
			新	旧	
第一種低層 住居専用地域	8/10 以下	5/10 以下	約1,698ha	約1,667ha	+約31.2ha
工業専用地域	20/10 以下	6/10 以下	約 368ha	約 363ha	+約 4.9ha

面積合計 約36.1ha

### 地区計画の変更



面積、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針について変更

今後、整備の進捗にあわせて、土地利用の計画に即した各種制限の変更を行う

### 地区計画の変更

#### ◆地区計画の目標

##### ◆地区計画の目標（現行）

「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。



みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、まちづくりを行う上での4つのテーマ（視点）と位置付けている

**活力創造・文化・交流のまちづくり**

**環境共生の  
まちづくり**

**健康・医療の  
まちづくり**

**農を活かした  
まちづくり**

を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。



# 地区計画の変更

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

都市計画地区計画健康と文化の森地区地区計画を次のように変更する。

名 称	健康と文化の森地区地区計画
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苧込、字矢崎、字諸の木、字笹窪上、 <u>字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上</u> 並びに打戻字大谷地内
面 積	約 <u>80.5</u> h a
地区計画の目標	<p>本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、<u>本市の都市構造形成のために配置された6つの都市拠点のひとつであり、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・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を形成し、広域にわたる本市の新たな活力創造の場の創出を目指している。</u></p> <p>本地区計画は、みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、<u>まちづくりを行う上での4つのテーマ（視点）と位置付けている「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」「活力創造・文化・交流のまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。</u></p>
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を6つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。</p> <p>（大学関連施設地区）大学キャンパス地区と一体となって教育・学術・研究機能の充実を図るとともに生徒、学生及び教職員等の滞在施設の導入を図る。</p> <p>（地域交流・サービス施設地区）地域との交流を促進する商業・サービス施設及び交流施設の導入を図る。</p> <p>（居住施設地区）既存住宅の生活環境の保全を図り、良好な低層住宅を配置するとともに、大学キャンパス地区の生徒、学生及び教職員等の研究活動を支援するための小規模居住施設やその生活形成に必要な施設の導入を図る。</p> <p>（医療関連施設地区）周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る。</p> <p><u>（健康と文化の森東側地区）土地区画整理事業を実施し、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能を配置するとともに、良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の導入を図る。</u></p>
地区施設の整備の方針	周辺環境と調和した緑地及び保存すべき緑地を地区内に配置する。

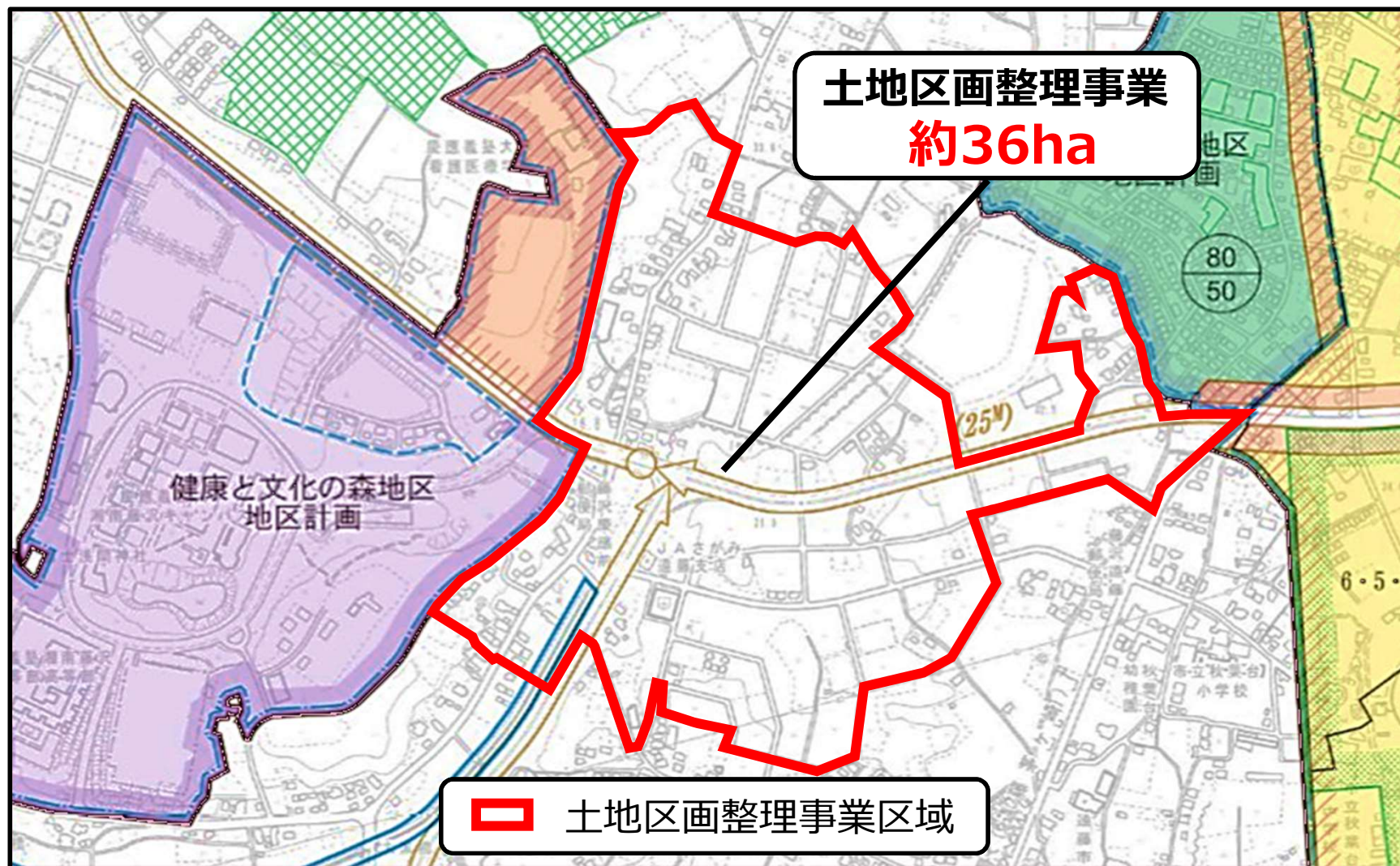
## 地区計画の変更

藤沢都市計画地区計画の変更（藤沢市決定）

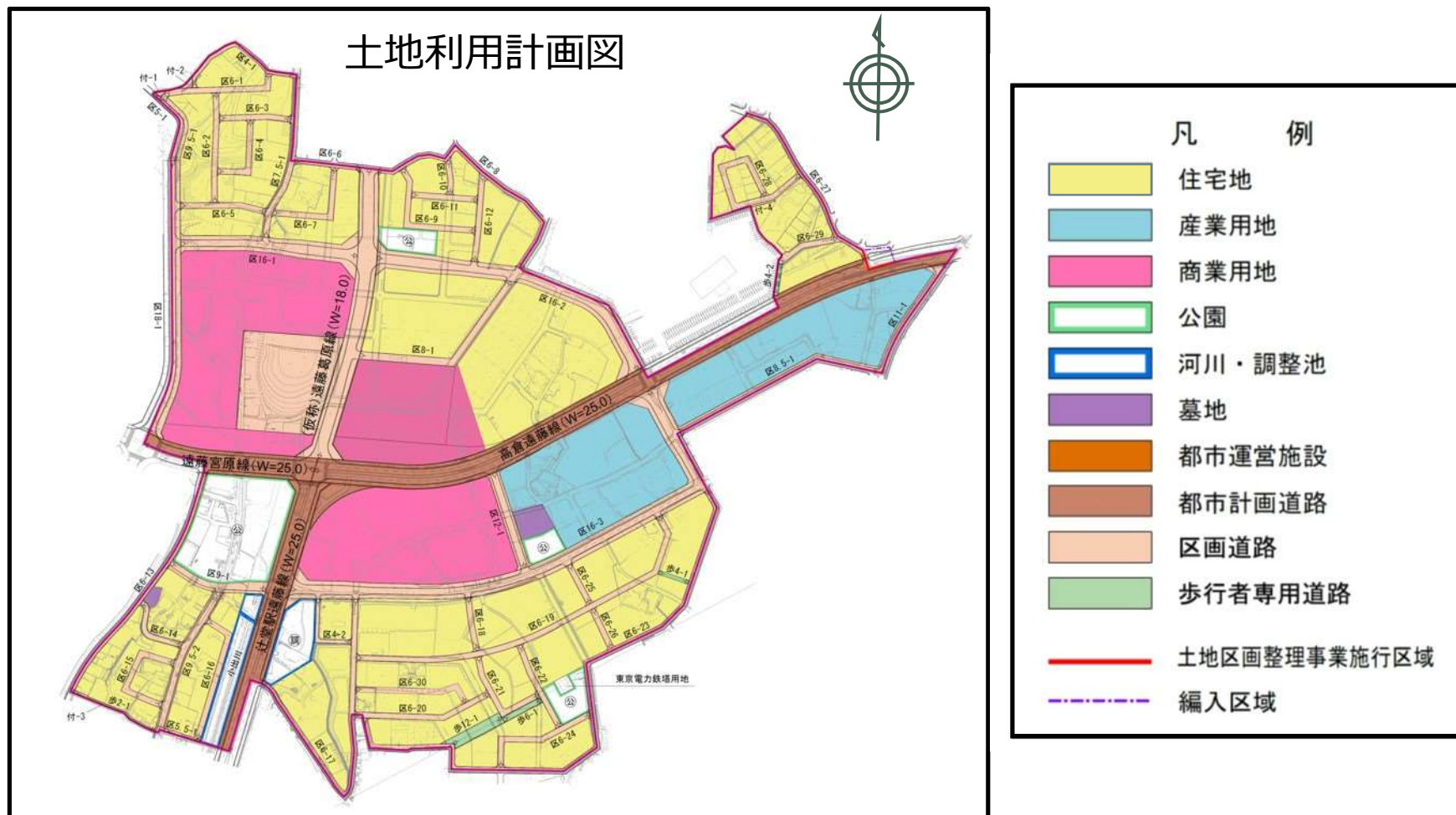
都市計画地区計画健康と文化の森地区地区計画を次のように変更する。

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>大学関連施設地区については、周辺田園環境と調和し、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物が整備されるよう、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>地域交流・サービス施設地区については、大学キャンパス地区の機能と連携した敷地・建築物の整備、誘導を図るとともに、地域交流の促進を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>居住施設地区については、良好な住宅市街地を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>医療関連施設地区については、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p><u>健康と文化の森東側地区については、土地区画整理事業の進捗にあわせ、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</u></p>
	緑化の方針	<p>「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、樹林を適正に保全する。</p> <p>また、<u>健康と文化の森東側地区を除く</u>地区計画の面積に対する緑化面積（公園の面積を含める。）の割合を概ね40%とする。</p>
地区整備計画	<p>施設配置規模</p> <p>緑地</p> <p>第1号緑地 幅15m 長さ約330m                  第2号緑地 幅15m 長さ約430m                  第3号緑地 面積約3,400㎡                  第4号緑地 幅15m 長さ約270m                  第5号緑地 面積約2,600㎡                  第6号緑地 幅15m 長さ約280m                  第7号緑地 面積約2,700㎡                  第8号緑地 幅15m 長さ約470m                  第9号緑地 幅15m 長さ約130m                  第10号緑地 面積約1,200㎡                  第11号緑地 幅15m 長さ約60m                  第12号緑地 面積約6,000㎡                  第13号緑地 面積約2,700㎡</p>	

### 土地区画整理事業の決定



# 土地区画整理事業の決定



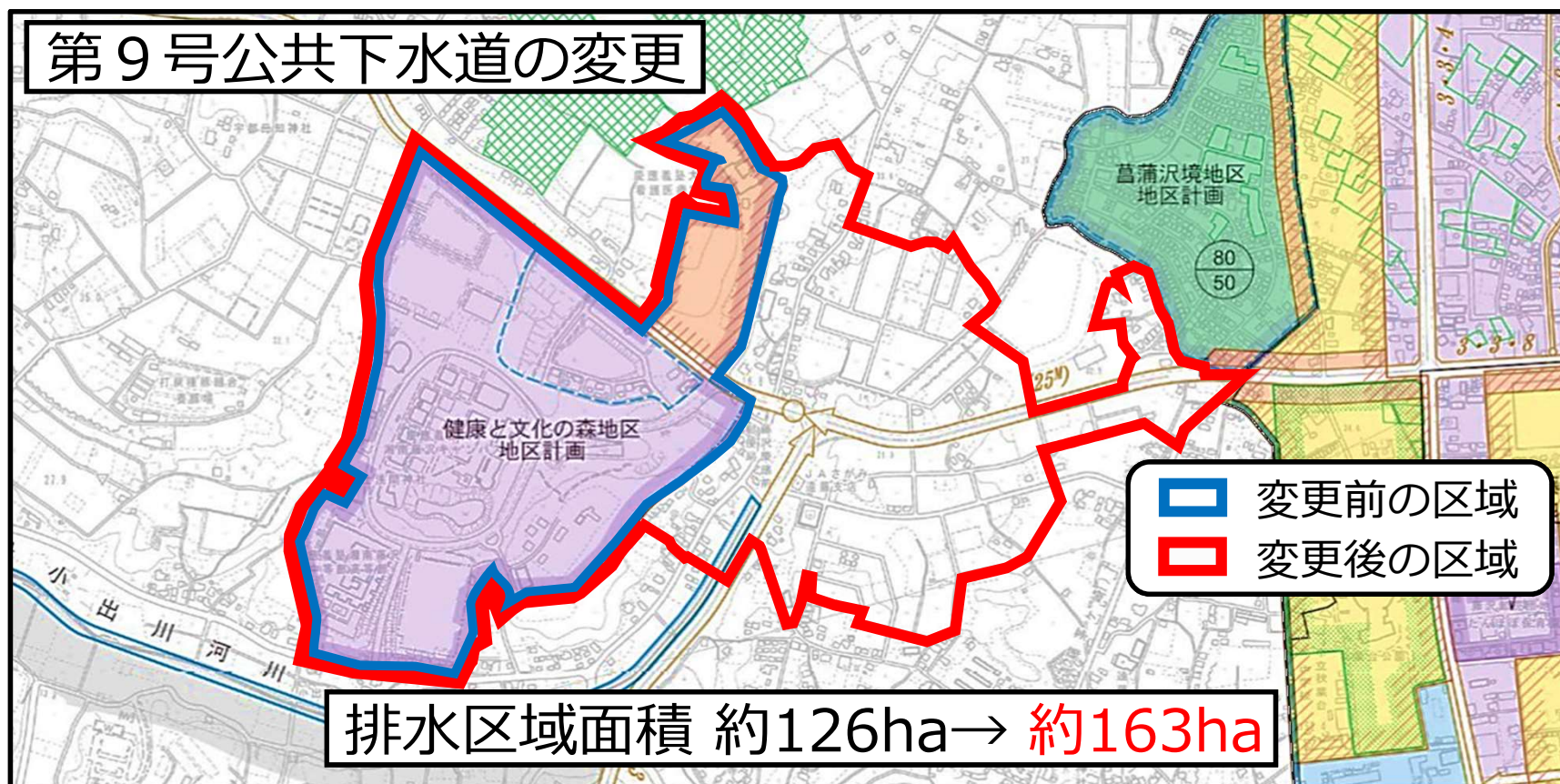
今後、整備の進捗にあわせて、土地利用の計画に即した用途地域に変更を行う

### 下水道の変更

#### 下水道とは

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。

#### 第9号公共下水道の変更



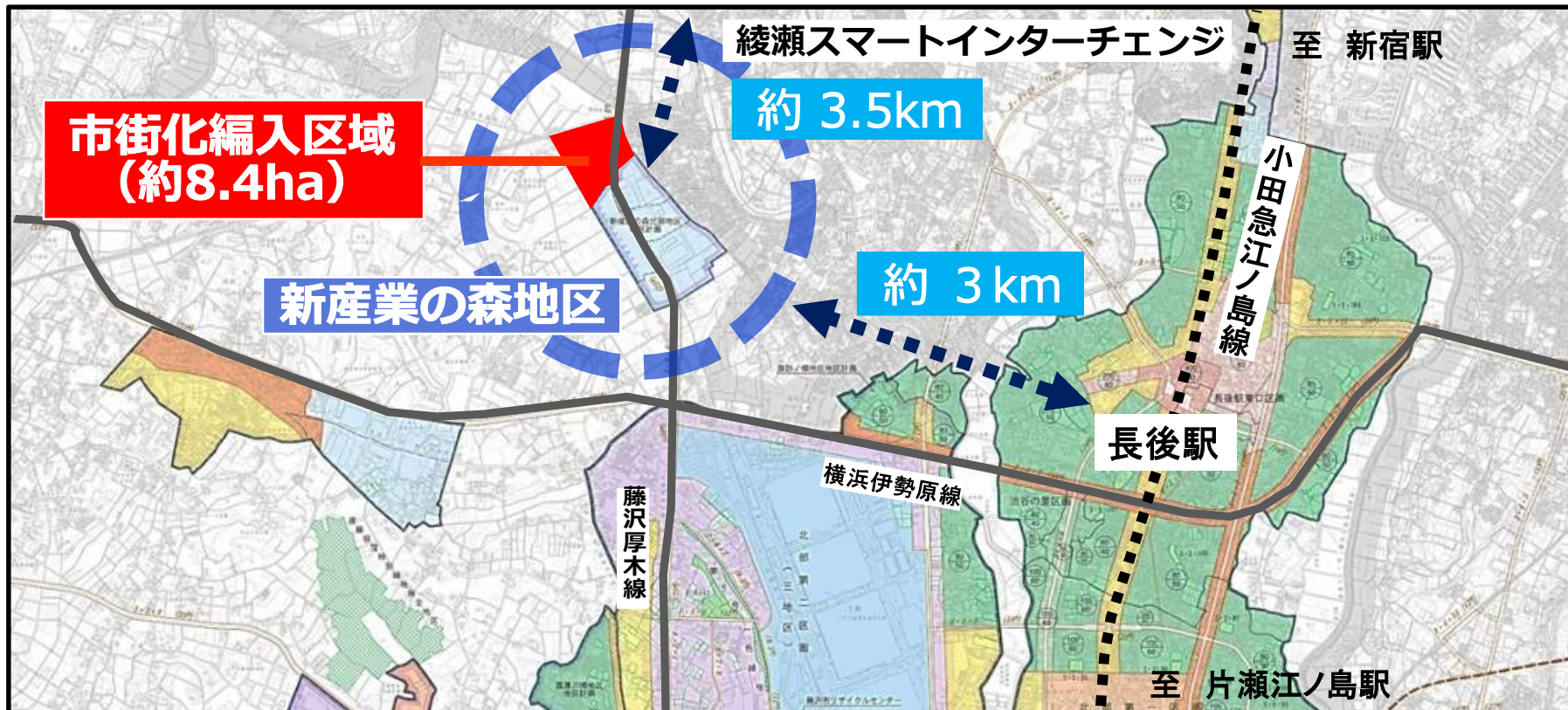
### スケジュール



### 3.新産業の森第二地区について

## 新産業の森第二地区の位置

新産業の森第二地区は、本市の北部に位置し、小田急江ノ島線長後駅から西へ約3 km、令和3年3月末に開通した綾瀬スマートインターチェンジから南に約3.5kmに位置している。





## 新産業の森第二地区の周辺概況

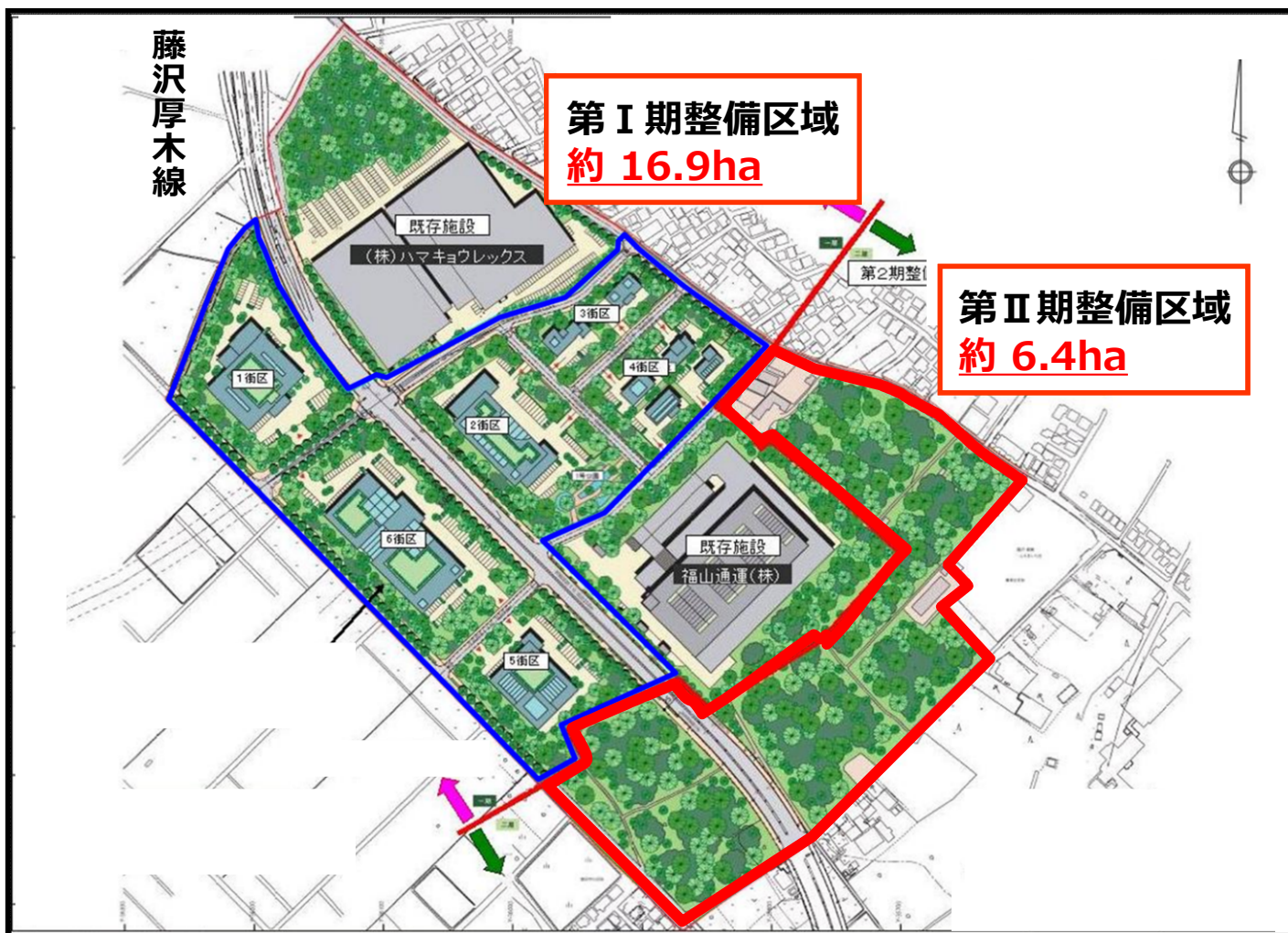
新産業の森第二地区は、本市の北部に位置し、周辺は、本市市街化調整区域及び綾瀬市の市街地となっている。

現在は、「農・工・住が共存する環境共生都市」をめざし、活力を生み出す新たな新産業ゾーンとして、新産業の森の形成に向け、計画的市街地整備を進めている。



## 新産業の森北部地区の市街化区域編入の経緯

平成25年2月第Ⅰ期整備区域約**16.9ha**を市街化区域に編入  
平成27年3月第Ⅱ期整備区域約**6.4ha**を市街化区域に編入



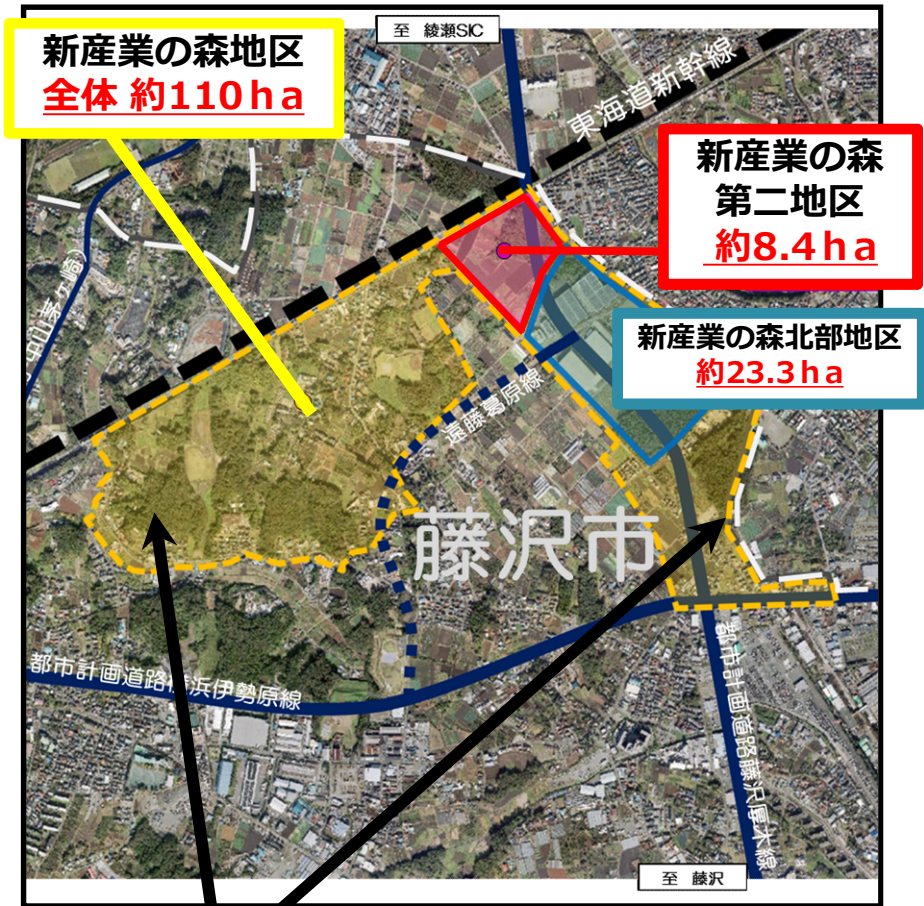
## 新産業の森第二地区の位置づけ

### ◆藤沢市都市マスタープラン

産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成を目指す。

### ◆西北部地域総合整備マスタープラン

恵まれた広域交通要件を活かし地区の自然環境と共生する新たな産業集積を促進し、藤沢市の都市活力創造の場としていくための基盤整備をすすめる。



※今後、残りの約80haの範囲内で、産業適地の創出をめざし、まちづくりの具体化に向けた検討を行っていく。

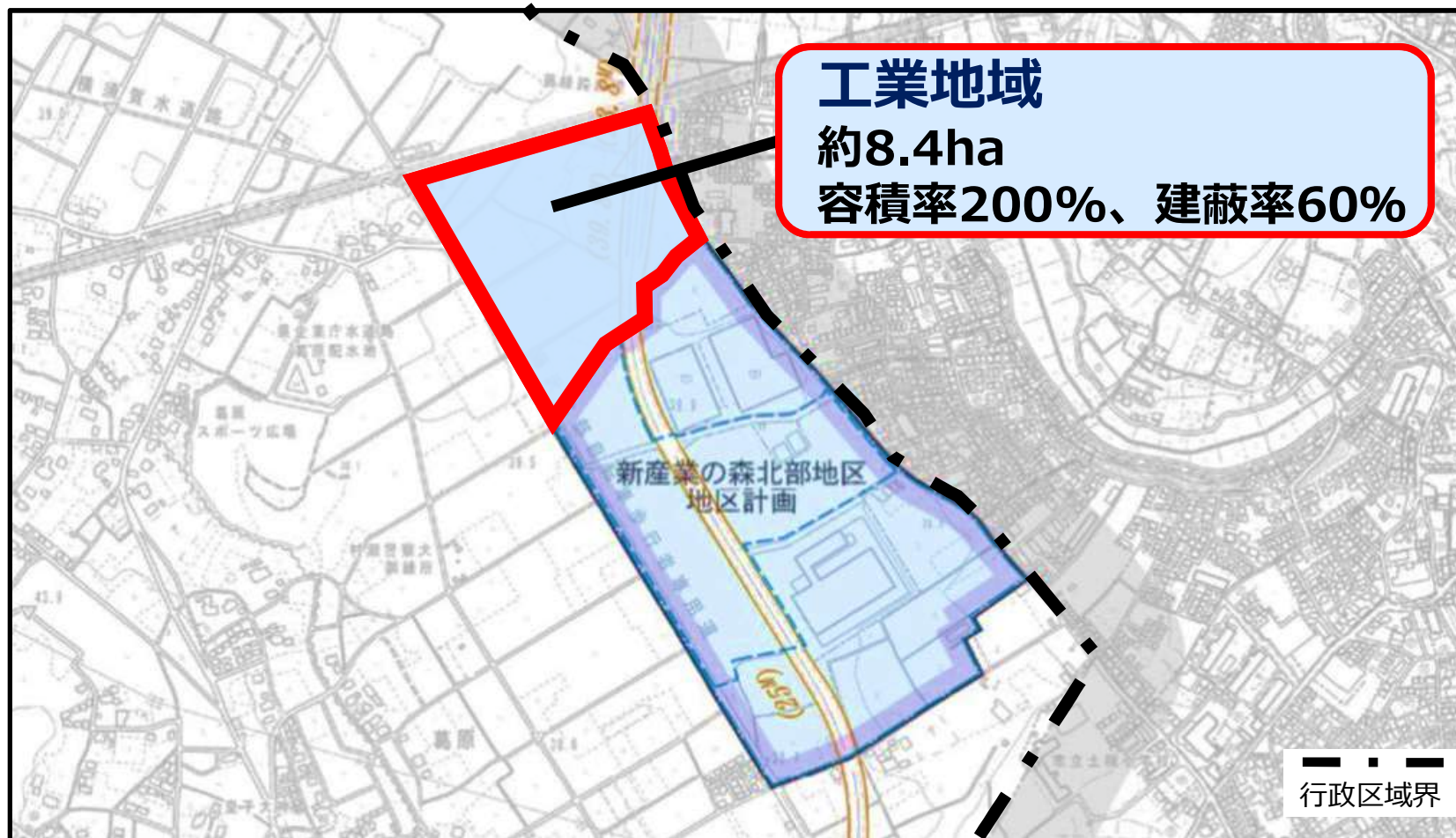
## 都市計画の決定・変更の内容

	案 件		決 定
①	藤沢都市計画	区域区分の変更	神奈川県
②	藤沢都市計画	用途地域の変更	藤沢市
③	藤沢都市計画	地区計画の変更	
④	藤沢都市計画	下水道の変更	



## 用途地域の変更

### 工業系用途地域

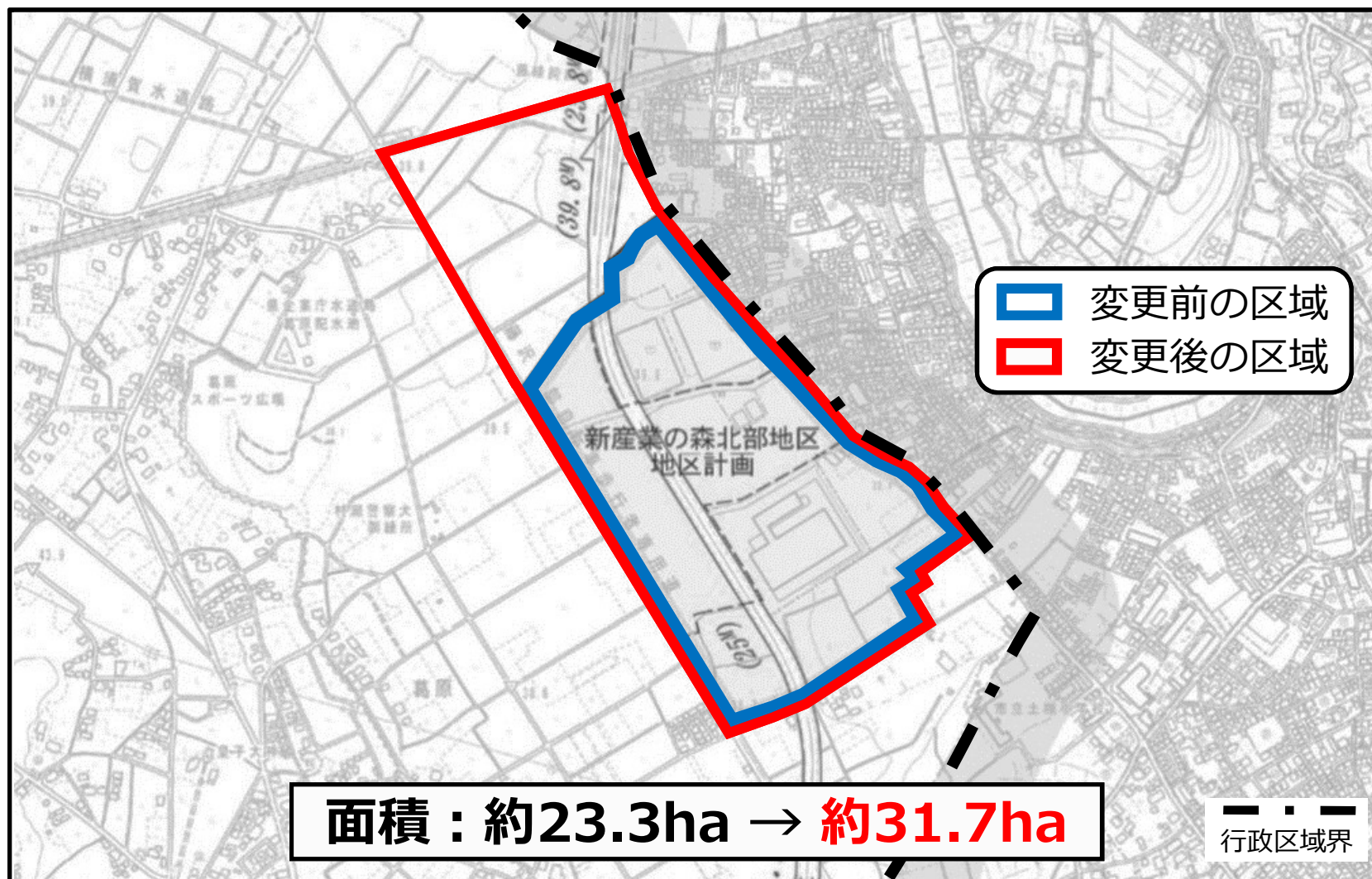


## 用途地域の変更

### ◆新旧対照表

種 類	建築物 の 容積率	建築物 の 建蔽率	面 積		面積増減 の 内訳
			新	旧	
工業地域	20/10 以下	6/10 以下	約124ha	約115ha	+約8.4ha

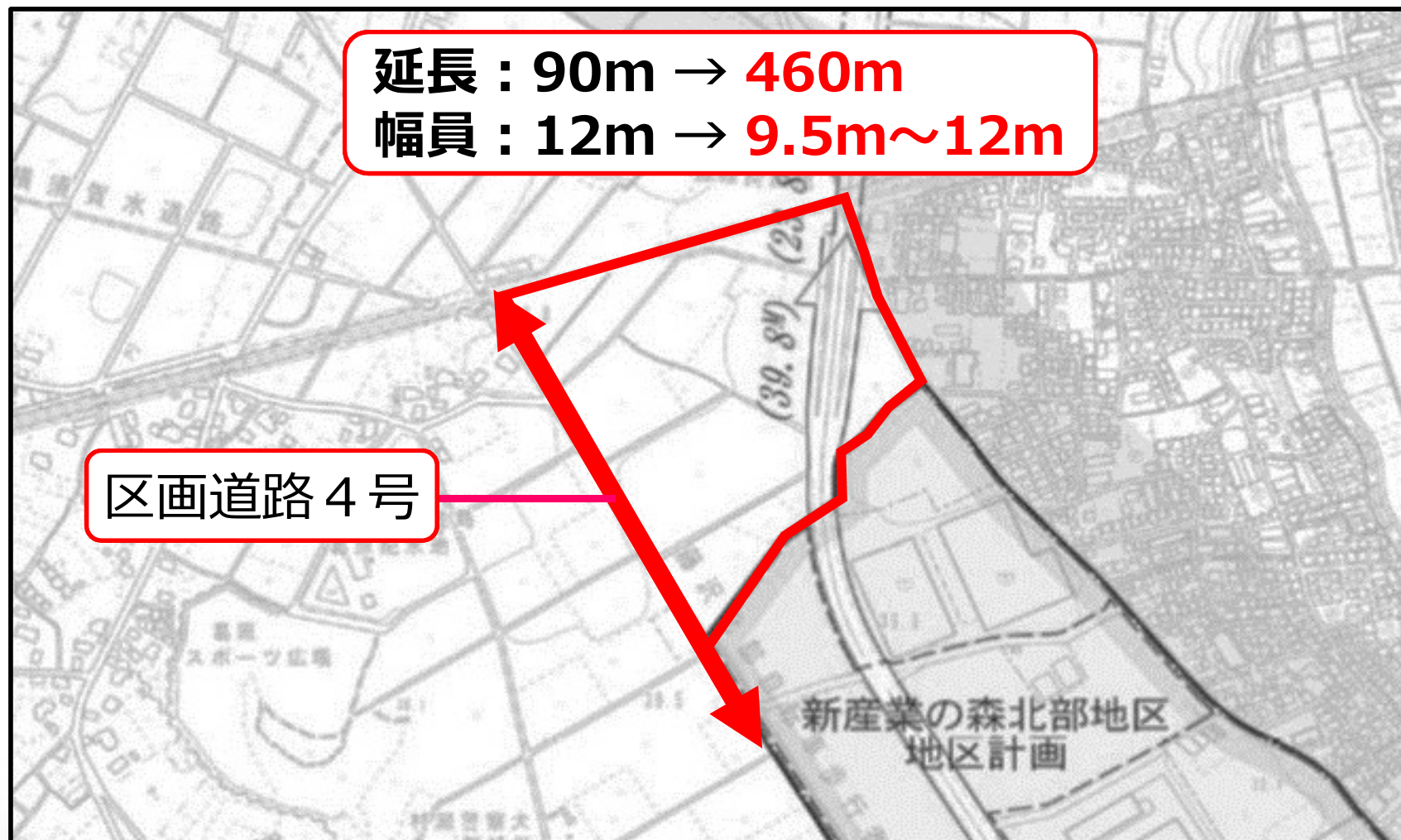
## 地区計画の変更





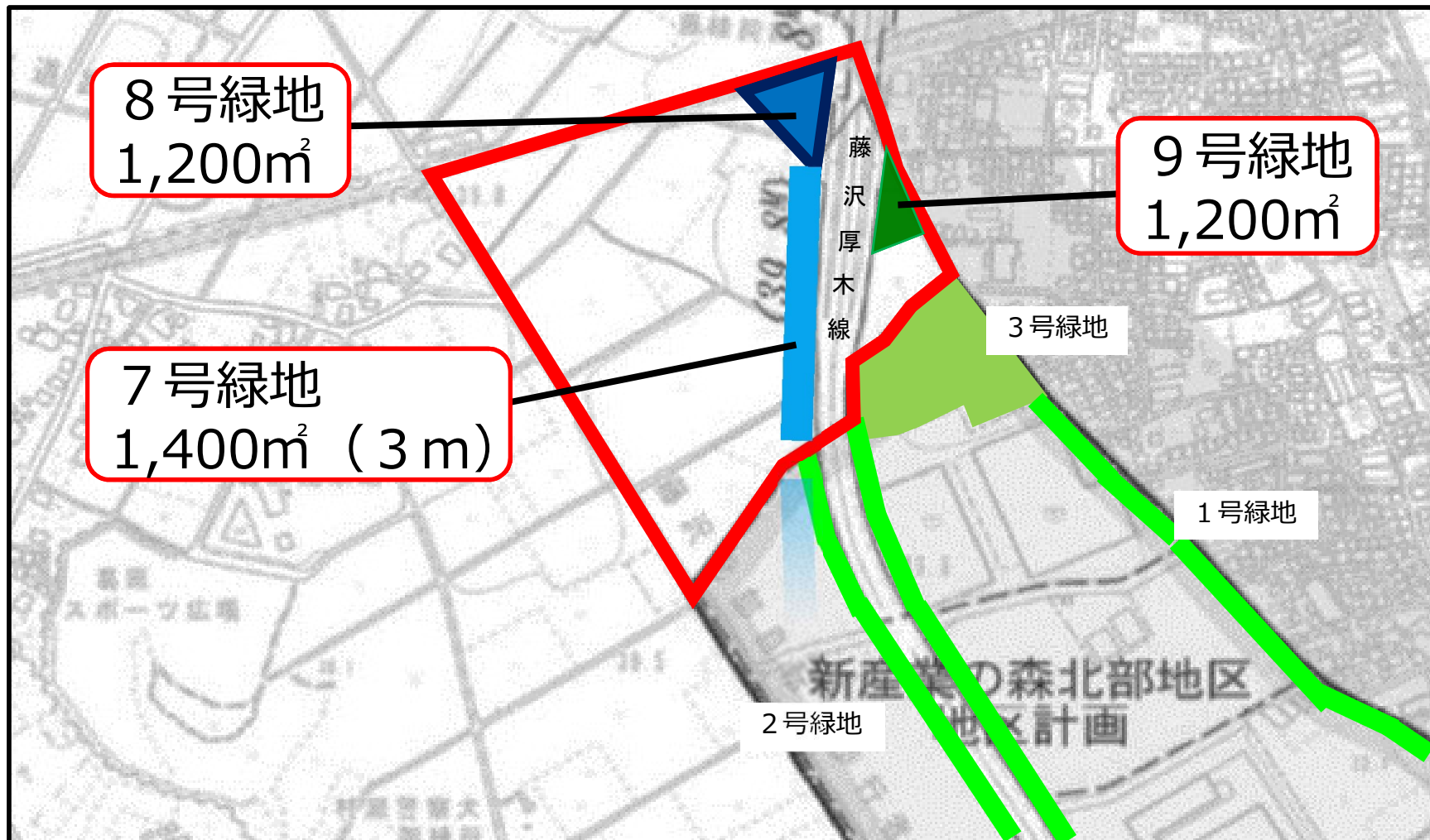
## 地区計画の変更

地区施設の配置及び規模（区画道路）



## 地区計画の変更

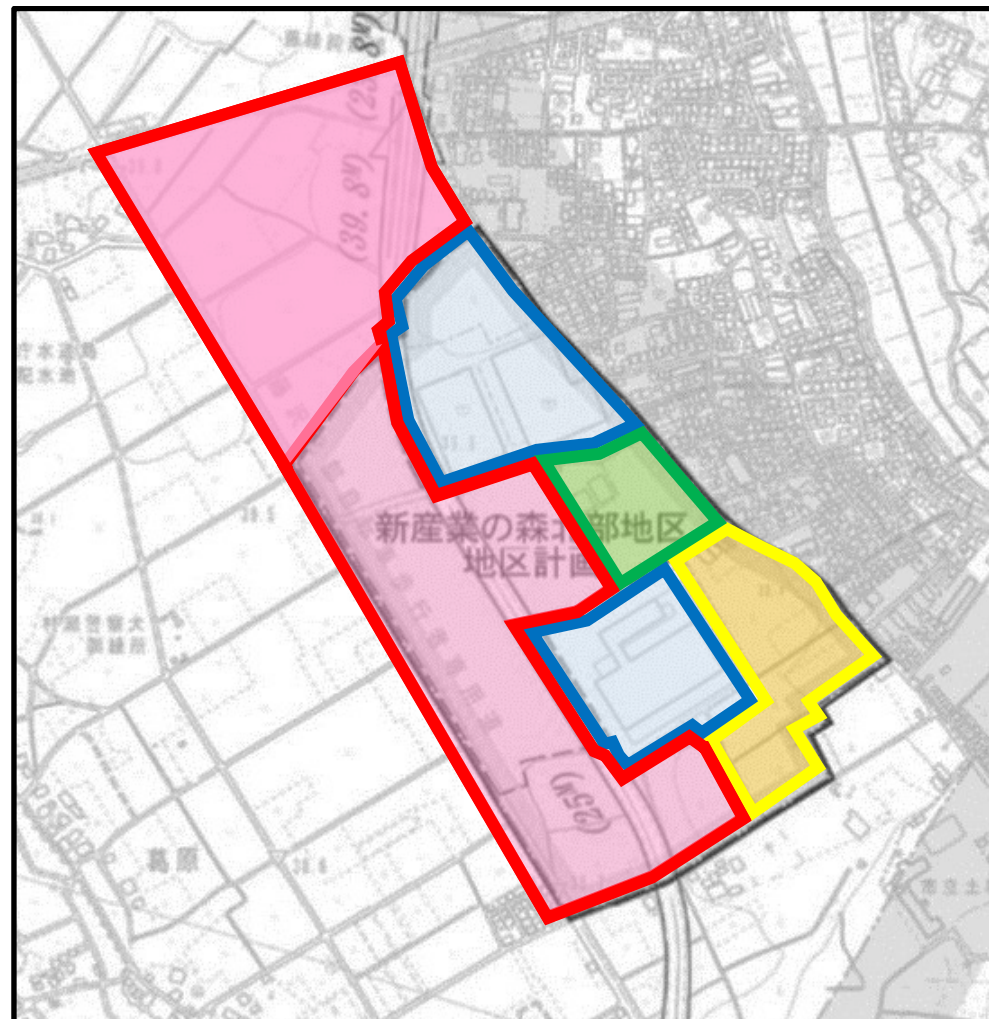
地区施設の配置及び規模(緑地)



## 地区計画の変更

建築物等に関する事項土地利用に関する事項（地区の区分）

- 幹線道路沿道地区A  
約10.9ha → **約19.3ha**
- 幹線道路沿道地区B  
約7.7ha
- 地域産業地区  
約1.8ha
- 産業地区  
約2.9ha

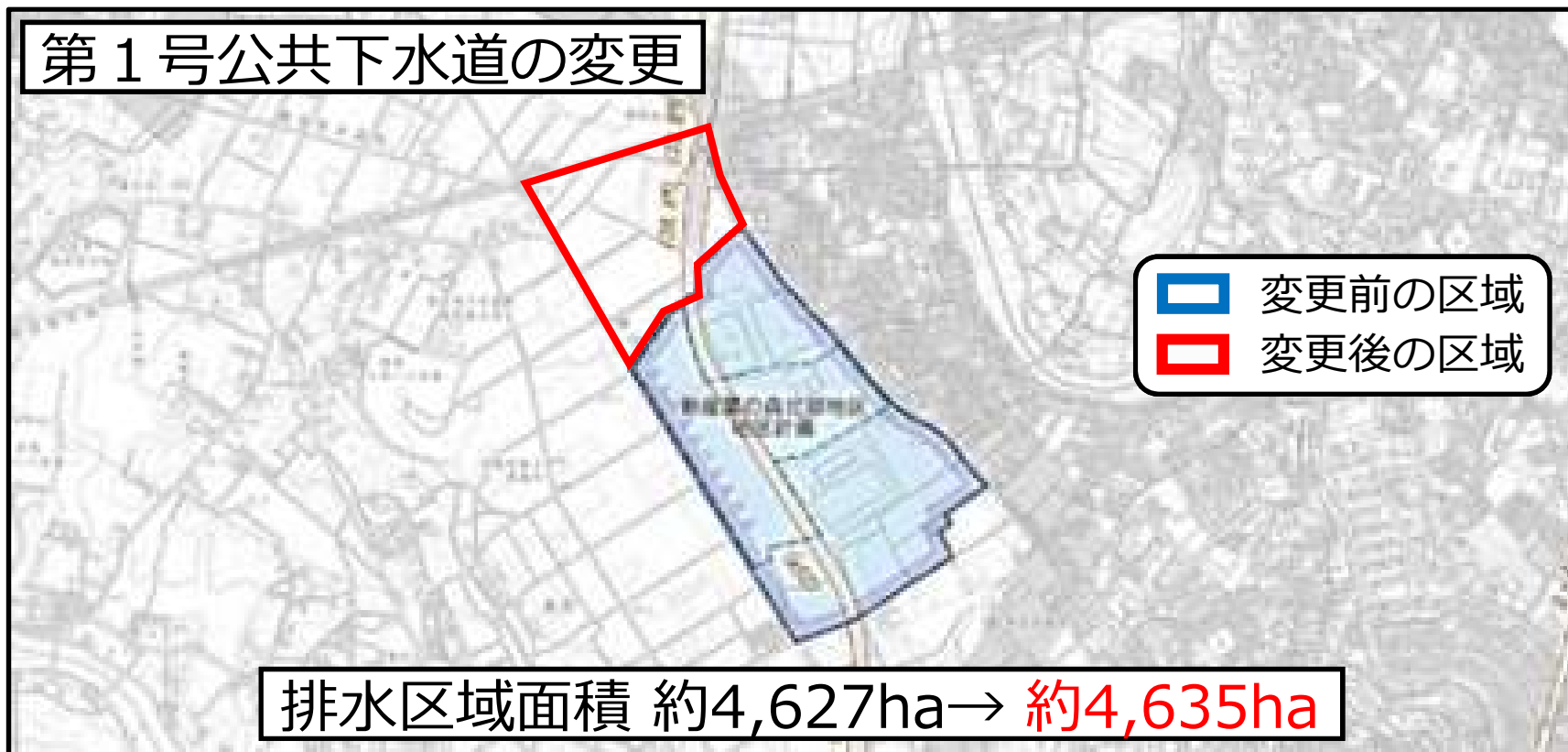


## 下水道の変更

### 下水道とは

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。

### 第1号公共下水道の変更



## スケジュール



## 4 .市街化区域編入のまとめ

## 区域区分の変更

健康と文化の森地区 **約36.1ha**

新産業の森第二地区 **約 8.4ha**

**合計約44.5ha**を市街化調整区域から市街化区域に変更

### ◆面積増減表

種 類	面 積		面積増減の内訳
	新	旧	
市街化区域	約4,799ha	約4,754ha	+約44.5ha
市街化調整区域	約2,158ha	約2,203ha	△約44.5ha
都市計画区域	約6,957ha	約6,957ha	