

都市計画提案書の概要

提案日 : 2020年(令和2年)12月25日

計画提案者 : パナソニック株式会社 代表取締役 津賀 一宏
 パナソニック エコシステムズ株式会社 取締役社長 小笠原 卓

1 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%)
その他の制限等	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

2 計画提案に関する事項

都市計画の種類及び名称	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
計画提案の内容	<p>Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画について、下記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。</p> <p>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>

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区 都市計画提案書 概要

目 次

I. 都市計画の素案

□ 計画書.....	I-1
□ 計画提案に係る理由書.....	I-2
□ 計画図.....	I-3

II. その他の添付書類

□ 法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることの説明書（第4号様式）.....	II-1
□ 市のまちづくりに関する方針に則するものであることの説明書（第5号様式）.....	II-2
□ 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書.....	II-3
1. 提案地区及び計画地の現況とまちづくりの経緯	
(1) 提案地区及び計画地の位置-----	1
(2) 都市計画の現況 -----	2
(3) 土地利用の現況 -----	3
(4) 都市基盤施設の整備状況-----	4
(5) まちづくりの経緯 -----	5
2. 上位計画等との適合	
(1) 藤沢市の計画 -----	6
(2) Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区の計画-----	9
3. 地区計画変更（素案）の提案-----	11

□ 環境への影響に関する調書（第6号様式）	II-4
1. 生活環境	
(1) 景観	1
(2) 日照	1
(3) 電波	1
(4) 騒音	2
(5) 振動	2
(6) 交通	2
2. 自然環境	
(1) 気象	2
(2) 水象	3
(3) 地象	3
3. 生態系	
(1) 動物	3
(2) 植物	3
4. その他	
(1) ごみ	3
(2) エネルギー	3
□ まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書（第7号様式）	II-5
1. まちづくりへの寄与	1
2. 計画の合理性・実現性	2
□ 土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書（第8号様式）	II-6
□ その他市長が必要と認める書類	II-7
1. 計画地で取り組む施設の概要及び地区計画変更（素案）の考え方	1
2. 計画地で取り組む環境への影響に関する配慮	17

III. 当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限、希望する理由を記載した書類

I - 1 計画書

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	
区域の整備・開発及び保全の方針	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>
	土地利用の方針	<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) 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。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。</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り組み、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 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 地区の面積	低層住宅地区A 約13.7ha	低層住宅地区B 約0.9ha	健康・住宅地区A 約0.8ha	健康・住宅地区B 約1.8ha	福祉・健康・教育地区 約1.0ha	生活支援地区 約1.1ha
	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 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1,500平方メートル以内のもの 8 前号の建築物に併設する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 9 第7号の建築物に併設する工場（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 第1号から第7号まで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。） 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 スポーツの練習場 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 老人ホーム 、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 スポーツの練習場 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 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎 8 マージャン屋、ばちんこ屋、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	健康・住宅地区A	健康・住宅地区B	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	建築物の敷地面積の最低限度	<p>120平方メートル</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>1 事務所若しくは店舗、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で定めるもの又は動物病院若しくはペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設又は工場</p> <p>2,000平方メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物</p> <p>120平方メートル</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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スポーツの練習場</p> <p>500平方メートル</p> <p>2 前号に掲げる用途以外の建築物</p> <p>120平方メートル</p> <p>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。</p>	500平方メートル	
		壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 自動車又は自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの</p> <p>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</p> <p>5 防災備蓄倉庫</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3 自動車又は自転車車庫の用途に供し、軒の高さが2.3メートル以下であるもの</p> <p>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</p> <p>5 防災備蓄倉庫</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>2 防災備蓄倉庫</p>		

地区の区分	地区の名称	低層住宅地区A	低層住宅地区B	健康・住宅地区A	健康・住宅地区B	福祉・健康・教育地区	生活支援地区
		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		
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。 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 事務所若しくは店舗、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で定めるもの又は動物病院若しくはペットショップ、小動物を対象とした宿泊施設又は工場 (1) 建築物の高さ12メートル (2) 建築物の軒の高さ10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	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 スポーツの練習場 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。
		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」

I - 2 計画提案に係る理由書

計画提案に係る理由書

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区（以下、提案地区とする。）は、1961年から2009年まで松下電器産業（現パナソニック）関連工場として活用されてきた。工場の閉鎖を契機とし、その跡地において、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」構想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みを推進する、環境創造まちづくり拠点の形成を図る地区として、100年続くまちを目指し、開発を行い、2020年現在、561世帯が生活する住宅、商業、物流、福祉、教育が複合するまちを形成してきた。

開発から6年が経ち、未開発の街区（以下、計画地とする。）の活用を検討する中で、提案地区内の居住者が一定の年代に集中した年齢構成になっていること、社会的背景として人生100年時代など、全ての人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になってきていることから、多世代が共生し、健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民が交流できる、更なる持続可能な地区としての成熟を目指し、100年続くまちの実現を図るため、提案地区における計画地の土地利用の見直しを図るとともに、現在の地区計画の見直しを行う必要が生じた。

具体的には、計画地が位置する「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」へ変更するとともに、「土地利用の方針」に「健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る」ことについて記載し、計画地の活用を通し、健康を通じた交流促進と多世代共生の強化を図ることを示す。これらの土地利用の方針の見直しに併せて、「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」に「老人ホーム」を追加し、提案地区内に特定の世代が集中することを抑制するとともに、世代循環を生み出す受け皿として、多様な居住形態の創出を許容し、多世代居住を強化する。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」に「スポーツの練習場」を追加し、地域からの声を踏まえ、多世代交流の促進や将来に渡り健康に暮らせる環境として、提案地区内及び周辺地域の住民が身近で手軽に運動ができる場の創出を実現する。さらに、計画地南側に位置する地区内の主要な道路に面する部分の「壁面の位置の制限」を強化し、沿道のみち並み景観の向上に寄与する変更を行う。

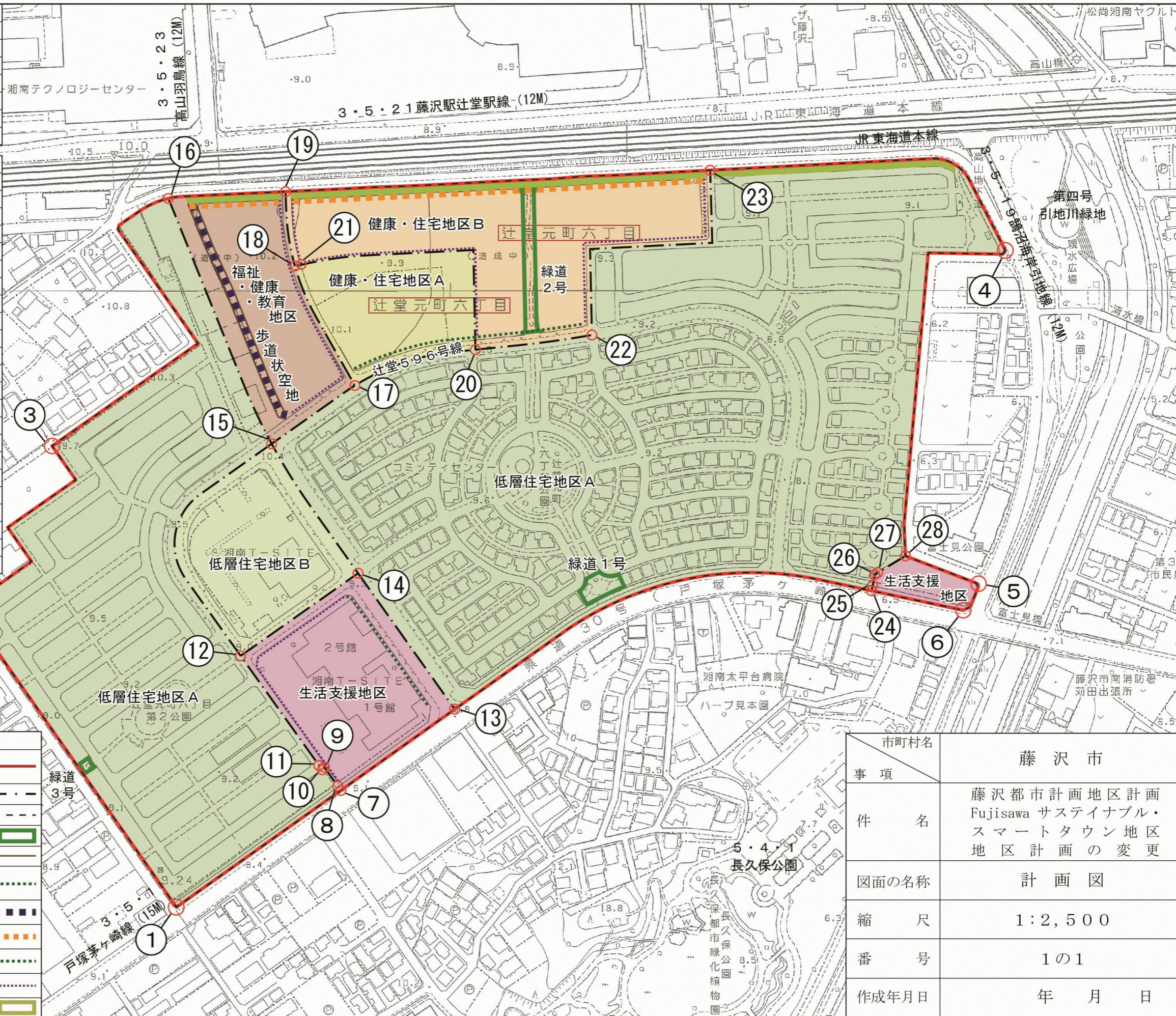
この変更を通し、提案地区として、将来的に少子高齢社会の進行による影響が想定される中で、今回提案による多世代居住の強化や健康寿命の延伸を通し、現在の人口規模を維持しつつ、引き続き、独自のマネジメントに取り組み、生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能で安定的な生活環境を維持することで、藤沢市内の居住誘導区域内の“住まう区域”の“ひとつのエリア”として、持続可能な都市づくりに寄与していく。また、地域全体として健康なまちづくりに取り組み、藤沢市が目指す健康寿命日本一の実現に寄与していく。

I - 3 計画図

凡例 (地区計画の区域)		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	地番界	別添公図写しのとおり
③-④	道路界	
④-⑤	道路界	
⑤-⑥	都計道界	3・5・19号 鶴沼海岸引地線
⑥-①	都計道界	3・5・1号 戸塚茅ヶ崎線

凡例 (地区の区分)		
番号間	境界	備考
⑦-⑧	現地杭見通し界	歩行者専用道路
⑧-⑨	現地杭界	
⑨-⑩	現地杭界	
⑩-⑪	現地杭見通し界	区画街路
⑪-⑫	現地杭界	
⑫-⑭	現地杭界	
⑫-⑮	現地杭界	
⑬-⑭	現地杭界	
⑭-⑮	現地杭界	
⑮-⑯	現地杭界	
⑮-⑰	現地杭界	
⑰-⑱	現地杭界	
⑰-⑲	現地杭界	
⑱-⑲	現地杭見通し界	
⑲-⑳	現地杭界	
⑲-㉑	現地杭界	
⑲-㉒	現地杭界	
㉒-㉓	現地杭界	
㉒-㉔	現地杭見通し界	歩行者専用道路
㉔-㉕	現地杭見通し界	
㉕-㉖	現地杭界	
㉖-㉗	現地杭見通し界	
㉗-㉘	現地杭界	

凡例					
地区計画の区域及び地区整備計画の区域					
地区の区分界					
土地区画整理事業区域					
地区施設		緑道			
歩道状空地 (幅員5メートル)					
壁面の位置の制限	健康・住宅地区A	辻堂596号線の境界線からの距離	2メートル		
	健康・住宅地区B	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からの距離	5メートル		
	福祉・健康・教育地区		4メートル		
	生活支援地区			2メートル	
				1メートル	
既存の緑地帯					



市町村名	藤 沢 市
事項	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 地区計画の変更
件名	計 画 図
図面の名称	1:2,500
縮尺	1の1
番号	年 月 日
作成年月日	

Ⅱ-1 法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する
基準に適合するものであることの説明書（第4号様式）

法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に
適合するものであることの説明書

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p>地 区 計 画</p>	<p>1. 都市計画法への適合</p> <p>(1) 都市計画法第13条第1項第十四号への適合</p> <p>法文：地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。</p> <p>Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区（以下、提案地区とする。）では、工場跡地の土地利用転換を契機とし、地区計画の策定及び土地区画整理事業により、道路・公園等の公共施設整備と宅地造成を行い、住宅、商業、物流、福祉、教育等の建築物を建設し、地区計画で掲げた目標に則ったまちづくりを進めてきている。提案地区においては、既に造成が済みながら、開発から6年経った現在、未だに大規模な空地となっている未開発の街区（以下、計画地とする。）があり、活用を検討している状況にある。</p> <p>提案地区は、現在居住者が一定の年代に集中した年齢構成になっている。また、社会的背景として人生100年時代など、全ての人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になってきている。</p> <p>そのような背景から、計画地が位置する「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」へ変更するとともに、「土地利用の方針」に「健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る」ことについて記載し、計画地の活用を通し、健康を通じた交流促進と多世代共生の強化を図ることを示す。これらの土地利用の方針の見直しに併せて、「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」に「老人ホーム」を追加し、提案地区内に特定の世代が集中することを抑制するとともに、世代循環を生み出す受け皿として、多様な居住形態の創出を許容し、多世代居住を強化する。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」に「スポーツの練習場」を追加し、地域からの声を踏まえ、多世代交流の促進や将来に渡り健康に暮らせる環境として、提案地区内及び周辺地域の住民が身近で手軽に運動ができる場の創出を実現する。さらに、計画地南側に位置する地区内の主要な道路に面する部分の「壁面の位置の制限」を強化し、沿道のみち並み景観の向上に寄与する変更を行う。</p> <p>更なる持続可能な地区としての成熟を目指し、100年続くまちの実現を図るため、これらの合理的な土地利用の見直しに伴う地区計画の変更を提案することから、適合している。</p>

(2) 都市計画法第13条第2項への適合

法文：都市計画区域について定められる都市計画は、当該都市の住民が健康で文化的な都市生活を享受することができるように、住宅の建設及び居住環境の整備に関する計画を定めなければならない。

提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、住宅を中心とした、生活支援（商業、物流）、福祉、教育が立地する複合市街地として、土地利用を誘導してきた。

今回提案により、計画地が位置する「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」に「老人ホーム」を追加し、提案地区内に特定の世代が集中することを抑制するとともに、世代循環を生み出す受け皿として、多様な居住形態の創出を許容し、多世代居住を強化する。また、計画地が位置する「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」に「スポーツの練習場」を追加し、地域からの声を踏まえ、多世代交流の促進や将来に渡り健康に暮らせる環境として、提案地区内及び周辺地域の住民が手軽に運動できる場の創出を実現する。さらに、計画地南側に位置する地区内の主要な道路に面する部分の「壁面の位置の制限」を強化し、沿道のみち並み景観の向上に寄与する。

これらの地区計画の変更を提案し、地域の住民が健康で文化的な都市生活を享受できるようにすることから、適合している。

(3) 都市計画法施行令第7条の7第二号への適合（都市計画法第13条第5項への適合）

法文：建築物等に関する事項（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。）は、建築物等が各街区においてそれぞれ適正かつ合理的な土地利用形態を示し、かつ、その配列、用途構成等が一体として当該区域の特性にふさわしいものとなるように定めること。

提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、周辺の良い住宅地環境と調和し、環境や防災に配慮した都市空間形成を目指した複合都市機能の導入に取り組んできており、併せて、建築物等の用途や高さ、壁面の位置などの制限を定め、ふさわしい建築誘導を図ってきている。

今回提案により、建築物等の用途の制限を変更し、多世代居住を許容し高齢になっても住み慣れた地域に住み続けられるとともに世代循環が実現する地区への更新を図る。また、提案地区内及び周辺地域の住民の健康寿命の延伸に取り組み、提案地区の持続可能な成熟を図るためにふさわしい複合都市機能の導入を図ることから、合理的な計画であるため適合している。

建築物等の形態について、高さの最高限度や緑化率、景観上のルール等は、現在の地区計画や景観形成地区、タウンデザイン・ガイドラインで既に適正な景観形成を図るために定めており、今回の提案においても変更は行わない。提案する壁面の位置の制限の変更は、計画地南側に位置する地区内の主要な道路の沿道のみち並み景観の向上に寄与するため、周辺市街地環境と調和するふさわしい建築誘導であることから、適合している。

2. 都市計画運用指針（R2.9）への適合

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

（1）基本的な考え方について①

本文：地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。

提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、複合都市機能の導入に取り組んできている。地区計画では、地区施設として緑道を定め、土地区画整理事業により道路・公園と共に整備し、建築物等の用途や高さ、壁面の位置などの制限を定めることで、良好な市街地環境の形成を図ってきている。

今回提案により、建築物等の用途の制限を変更し、多世代共生の強化及び健康寿命の延伸を目指すことは、藤沢市都市マスタープランにおいて提案地区及び計画地が位置する辻堂地区のまちづくりの基本方針にある「高齢者、子育て機能に対応した土地利用も視野に入れ、地域に配慮したまちづくりを進める」にも即している。

この計画を通して、提案地区内に高齢者のための住まいや身近で手軽に運動ができる場を創出し、多世代居住、世代循環、多世代交流、健康寿命延伸を実現することで、人口規模・地域交流を維持し、商業や公共交通等の生活サービス機能への需要を保ち、質の維持・向上を図り、持続可能な都市づくりに寄与していくことから、適合している。

また、提案地区では、新たなまちとして整備したときから、独自のマネジメントに取り組み、地域コミュニティを形成してきている。今回提案により、提案地区内はもとより、周辺地域の住民を含めた健康を通じた交流促進を図ることで、一層の地域連帯感や地域社会の形成に寄与していくことから、適合している。

（1）基本的な考え方について②

本文：地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである。

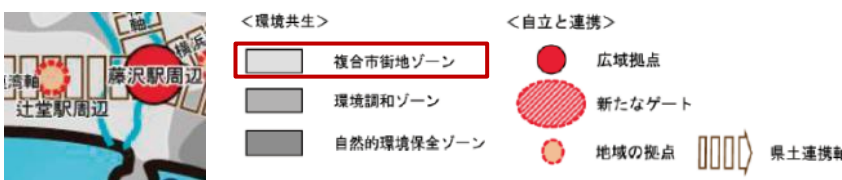
提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、土地区画整理事業による基盤の整備とあわせて、地区計画を策定し、良好な市街地環境の形成を目指し、複合都市機能の導入及びふさわしい建築誘導に取り組んできている。

今回提案により、建築物等の用途の制限の変更を行うが、提案地区の人口構成が将来も偏ることなく保たれ、今よりも持続可能な地区としての成熟を目指し、望ましい市街地像の実現のための見直しであるため、適合している。

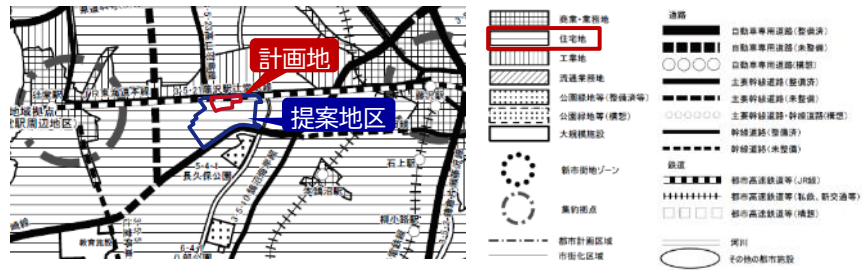
	<p>3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項</p> <p>(1) 地区計画の目標等</p> <p>本文：地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下「地区計画の目標等」という。）は、当該地区整備等の総合的な指針として定められ、さらに、地区整備計画がこの地区計画の目標等に沿って定められるものであるため、当該区域の整備等をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。</p> <p>提案地区においては、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン（辻堂元町6丁目地区）まちづくり方針に掲げた将来像とコンセプトに則り、既に地区計画を策定するとともに、景観形成地区、タウンデザイン・ガイドラインを策定し、ルールに則ったまちづくりを進めてきている。</p> <p>今回提案により、提案地区内に特定の世代が集中することを抑制するとともに、世代循環を生み出す受け皿として、多様な居住形態の創出を許容し、多世代居住を強化する。また、地域からの声を踏まえ、提案地区内及び周辺地域の住民の健康を通じた多世代交流の促進や健康寿命の延伸を図る。これらの土地利用の見直しについて、地区名称を「健康・住宅地区」に変更し、容易に理解できるように定めることから、適合している。</p> <p>また、都市計画提案にあたり、関係権利者、住民等の理解を得て、多くの方の同意を得たことから適合している。</p>
<p>地 区 計 画</p>	<p>(2) 地区整備計画</p> <p>本文：地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。</p> <p>② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項</p> <p>建築物等に関する事項を定めるに当たっては、次によることが望ましい。</p> <p>3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。（略）</p> <p>6) 壁面の位置の制限は、道路に面して若しくは他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるよう定めること。なお、壁面の位置の制限は地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも可能である。</p> <p>提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、周辺の良好な住宅地環境と調和し、環境や防災に配慮した都市空間形成を目指した複合都市機能の導入に取り組んできており、併せて、建築物等の用途や高さ、壁面の位置などの制限を定め、ふさわしい建築誘導を図ってきている。</p> <p>今回提案により、提案地区内に高齢者のための住まいや身近で手軽に運動ができる場を創出し、多世代居住、世代循環、多世代交流、健康寿命延伸を実現することで、人口規模・地域交流を維持し、商業や公共交通等の生活サービス機能への需要を保ち、質の維持・向上を図り、良好な環境の街区が形成されるよう定めることから、適合している。また、提案する壁面の位置の制限の変更は、計画地南側に位置する地区内の主要な道路の沿道に有効な空地を確保し、みち並み景観の向上に寄与するため、周辺市街地環境と調和するふさわしい建築誘導であることから、適合している。</p>
<p>(添付書類)</p>	
<p>(備考)</p>	

Ⅱ-2 市のまちづくりに関する方針に即するものであることの
説明書（第5号様式）

市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書

項目	検討した内容
<p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等</p>	<p>●藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H28.11.1）</p> <p>第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針</p> <p>1. 県全域における基本方針/（1）都市づくりの基本方向/①2025年を展望した県土・都市像</p> <p style="text-align: center;">地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市かながわ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県土・都市像の実現にあたっては、「<u>環境共生</u>」と「<u>自立と連携</u>」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。 ・その際、<u>少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え</u>、従来の「開発基調・量的拡大」から「<u>質的向上・県土の利用と保全</u>」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストックの有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の「<u>都市を運営していく</u>」といった観点から進めることで、<u>次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現</u>する。 <p>2. 湘南都市圏域における基本方針/（3）「環境共生」の方針</p> <p>提案地区及び計画地は「複合市街地ゾーン」</p> <p>①地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成<複合市街地ゾーン></p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。 <p>■将来都市構造（イメージ図）</p>  <p>第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針</p> <p>1. 都市計画区域における都市計画の目標</p> <p>提案地区及び計画地は「辻堂地区」</p> <p>（3）地域ごとの市街地像/③辻堂地区</p> <p style="text-align: center;">湘南海岸に面し水と緑が豊かな環境のもと、平坦な地形を活かし、ユニバーサルデザインに配慮した地区をめざす。</p> <p>3. 主要な都市計画の決定の方針/土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>提案地区及び計画地は「住宅地」</p> <p>①主要用途の配置の方針/ウ. 住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本区域南部の片瀬地区、鶴沼地区及び辻堂地区においては、比較的低層低密度で閑静な住宅地として土地利用が図られており、今後ともその居住環境の維持を図る。 <p>②市街地における建築物の密度の構成に関する方針/ウ. 住宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本区域内の住宅地については、日照、採光や緑に恵まれた良好な居住環境を確保するため低密度利用を基本とする。 <p>④市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針/イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・良好な住環境を形成、維持すべき住宅地区においては、<u>地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止</u>を図る。

■方針附图



提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、低層低密の戸建住宅地を中心とした、生活支援（商業、物流）、福祉、教育が立地する複合市街地として、土地利用を誘導してきた。また、サステナブル・スマートタウンを目指し低炭素化社会に向けた取り組みや、独自のマネジメントを構築するなど、既に当方針の県土・都市づくりの方向性である「環境共生」と「自立と連携」という考え方や「質的向上」を重視し、“都市を運営していく”観点から、まちづくりに取り組んできており、引き続き取り組むことから、当方針に即している。

地区の一部については、中高層住宅地区としているが、地区全体としては、低層低密度の住宅地区をベースとしており、バランスが保たれている。今回の提案内容では、建築物の高さの制限など規模については緩和していないため、密度への影響はない。

今回提案により、多世代居住を許容し高齢になっても住み慣れた地域に住み続けられるとともに世代循環が実現する地区への更新を図る。また、提案地区内及び周辺地域の住民の健康寿命の延伸に取り組み、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、次の世代に引き継げる持続可能な地区としての成熟を目指すことから、当方針に即している。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等

●藤沢都市計画 都市再開発の方針（H28. 11. 1）

2. 計画的な再開発が必要な市街地

- ・本区域においては成熟段階にある市街地が拡大してきているが、既成市街地のうち、鉄道主要駅の周辺や、社会状況変化に伴い土地利用の改変が見込まれる地区等で都市基盤施設の整備と、土地の合理的な利用や高度利用を促進すべき市街地を、計画的に再開発が必要な市街地（一号市街地）として定め、各地区にふさわしい土地利用の適正化を進める。

一号市街地の目標及び方針：辻堂元町地区

提案地区及び計画地は「一号市街地 9. 辻堂元町地区」

再開発の目標（都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標）

- ・周辺の良好な住宅地環境と調和し、また環境や防災に配慮した都市空間形成をめざし、大規模工場跡地において、複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る

土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

<適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項>

- ・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

<主要な都市施設の整備に関する事項>

- ・区画道路整備により適切な街区形成を進めるとともに、ユニバーサルデザインや環境に配慮した施設整備を図る

<都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項>

- ・地区南側の風致地区市街地に配慮し、建物高さ制限のほか、景観形成を進める

■方針附图



提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、周辺の良好な住宅地環境と調和し、環境や防災に配慮した都市空間形成を目指した複合都市機能の導入に取り組んできており、併せて、建築物等の用途や高さ、壁面の位置などの制限を定め、ふさわしい建築誘導を図ってきているため、当方針に即している。

今回提案により、建築物等の用途の制限を変更し、これまでに立地している用途に加え、多様な居住形態や手軽に運動できる場の創出により、さらなる複合都市機能の導入を図ることから、当方針に即している。

壁面の位置の制限については、計画地南側に位置する地区内の主要な道路の沿道のみち並み景観の向上に寄与するため、周辺市街地環境と調和するふさわしい建築誘導であることから、当方針に即している。

●藤沢都市計画 住宅市街地の開発整備の方針（H28.11.1）

1. 住宅市街地の開発整備の目標と整備開発の方針/（1）住宅市街地の開発整備の目標

・今後の住宅市街地については、人口減少や超高齢社会の到来、深刻さを増す地球環境問題、自然災害に強い都市構造への転換など、社会情勢の変化に対応した、持続可能な都市づくりを進めることが重要であることから、集約型の都市づくりを見据えながら、自然環境との調和、個性あるコミュニティの形成、適正な市街地密度の制御等に配慮し、定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。

提案地区では、地区計画の目標として、都市における低炭素化への先駆的な取り組みを推進する環境創造まちづくり拠点の形成を図ること、防災・減災の視点からまちづくり機能を強化することを定め、地球環境問題や自然災害に強い都市構造への転換に配慮したまちづくりに取り組んできており、引き続き取り組むことから、当方針に即している。

地区計画においては、周辺地域を含む緑のネットワーク構築に配慮するとともに、地区施設として緑道を定め、土地区画整理事業により公園と共に整備している。また、宅地内においても緑化率を定めるなど、自然環境との調和に配慮したまちづくりに取り組んできており、引き続き取り組むことから、当方針に即している。

また、提案地区では、新たなまちとして整備したときから、独自のマネジメントに取り組み、地域コミュニティを形成してきている。今回提案により、提案地区内はもとより、周辺地域の住民を含めた健康を通じた交流促進を図ることで、一層の個性あるコミュニティの形成に取り組むことから、当方針に即している。

さらに、土地区画整理事業により宅地造成を行い、地区計画により建築物の高さ、敷地面積の最低限度等を定め、適正な市街地密度の制御に配慮したまちづくりに取り組んできており、今回提案により、計画地の土地利用の見直しを行う際にも、建築物等の用途の変更を提案するが、当初想定していた人口フレームや建築物の高さの最高限度や敷地面積の最低限度については変更せず、引き続き適正な市街地密度を保ったまちづくりに取り組むことから、当方針に即している。

今回提案により、開発から6年が経ち、未だ大規模な空地となっている計画地の活用を検討する中で、社会的背景として人生100年時代など、全ての人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になってきていることから、提案地区内及び周辺地域の住民の健康寿命の延伸に取り組む。また、提案地区内の居住者が一定の年代に集中した年齢構成になっていることから、多世代居住を許容するとともに、高齢になり家族構成の変化や庭の手入れの負担の増加など住まいと生活のミスマッチが生じてきても、住み慣れた地域での転居により住み続けられる環境を創出し、さらに、子ども、孫などの若い世代に家を譲るなど、世代循環が実現できる地区への更新を図り、持続可能な地区としての成熟と定住性の高い良好な住宅市街地の形成を目指すことから、当方針に即している。

都市計画区域
の整備、開発
及び保全の方
針並びに都市
再開発方針等

● 神奈川県 住生活基本計画 (H29.3)

第3章 基本目標と施策の展開

1. 基本目標

人生100歳時代に向けて、全ての県民が、安心して、安全で良質な住宅に住み、ともに支えあいながら、魅力あふれ、質の高い住生活が送れる住まいまちづくりの実現

3. 施策

目標1 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住環境の実現

(3) 3世代同居・近居の促進

- ・近年、離れて暮らす3世代が同居または近居し、互いに支え合いながら生活する 3世代同居または近居が注目を浴びています。これらは、子育て世帯にとっては子育て支援を期待でき、高齢者世帯にとっては高齢期の住まい等に係る不安を払拭できる等のメリットがあります。

目標2 高齢者の多様な住生活の実現

(8) 高齢者の居住安定のための総合的な施策の推進

- ・高齢者の住まいの安心を確保していくためには、高齢者が住み慣れた住宅や地域コミュニティの中で健康でいきいきと住み続け、生涯活躍できる環境を整えることが重要です。

目標8 まち・住宅地の魅力の維持・向上と大規模災害への備え

(1) スマートウェルネス住宅・シティ、コンパクトシティなどのまちづくりと連携した居住環境、住宅地の魅力の維持向上の促進

- ・国では高齢者をはじめ 多様な世代がまちで交流し、安心して健康に暮らすことができるスマートウェルネス住宅・シティの推進やサービス付き高齢者向け住宅の適切な立地誘導などの取組を推進しています。

目標9 多彩で多様な神奈川の魅力を生かした住生活の実現

(2) 多世代居住のまちづくりの推進

- ・居住コミュニティの創出・再生に向けて、子どもから高齢者までの 多世代が気軽に行き来できる地域に暮らし(近居)、子育てや高齢者支援などで互いに支えあい、誰もがいきいきと生活できる「多世代居住(近居)のまちづくり」に取り組んでいます。

(7) 健康寿命の延伸を実現する健康住まいまちづくり

- ・ 高齢者の居場所づくりや安全安心な地域の居住環境づくりなど、外出したくなる地域の居住環境を整えることも健康寿命の延伸につながります。

● 神奈川県 高齢者居住安定確保計画 (H31.3)

第3章 高齢者の居住の安定確保に向けた施策の基本理念・目標

1. 基本理念

人生100歳時代に向けて、高齢者が安心していきいきと暮らせる住まいまちづくり

第4章 高齢者の居住の安定確保に向けた取組(目標達成のための施策)

1. 高齢者が安心して暮らせる住まいや施設の提供

(3) 居住コミュニティの活性化や健康寿命の延伸につながる住まいまちづくり

イ. 健康寿命の延伸につながる住まいまちづくり

(ア) 健康寿命の延伸を実現する健康住まいまちづくり

- ・ 高齢者の居場所づくりや安全安心な地域の居住環境づくりなど、外出したくなる地域の居住環境を整えることも健康寿命の延伸につながります。

(イ) スマートウェルネス住宅のまちづくりと連携した居住環境、住宅地の魅力の維持向上の促進

- ・国では高齢者をはじめ 多様な世代がまちで交流し、安心して健康に暮らすことができるサービス付き高齢者向け住宅等のスマートウェルネス住宅の取組を推進しています。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等

2. 高齢者がいきいきと暮らせる居住支援

(1) 地域支援体制の強化

ア. 地域包括ケアシステムの深化・推進

- ・ 高齢者が住み慣れた地域において、安心して元気に暮らすことができるように、地域包括ケアシステムにおける中核的な機関である地域包括支援センターの機能を強化するとともに、地域の様々な機関やボランティア等が連携を図りながら、高齢者自らも参加し、包括的・継続的な支え合いを行う地域包括ケアシステムの構築を一層推進することが必要です。

(2) 住み慣れた地域における継続居住の実現

ア. 生活圏における互助体制の充実・強化

(イ) 居住コミュニティの創出と互助体制づくり

- ・ 従来からの自治会等の地縁型団体だけでなく、NPO等のテーマ型団体が地域住民と一緒になって生きがいを持てるような居住コミュニティを形成することは健康寿命を延伸するうえで重要です。

提案地区では、すでに戸建住宅だけでなくサービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホームが立地しており、多世代居住を一部許容できる土地利用を図ってきている。

今回提案により、計画地の活用にあたり、人生 100 歳時代や多世代居住、健康寿命の延伸等の考え方を取り入れ、高齢者のための住まいの創出を許容し、高齢になっても独居や夫婦二人暮らしの不安を払しょくし、住み慣れた地域に住み続けられる環境を形成すること。また、身近で手軽に運動ができる場の創出を許容し、健康を通じた交流促進を図ること。さらに、地区内に多い子育て世代の住民にとって、親との近居等の選択肢が広がり、働きながら育児や介護に向き合う環境形成が期待できることから、両計画に即している。

提案地区にとって、多世代居住、世代循環が実現するとともに、多世代交流が一層図られ、地域とのコミュニティ形成に寄与していく。今回提案により、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムの一翼を担うことが可能となることから、両計画に即している。

都市計画区域
の整備、開発
及び保全の方
針並びに都市
再開発方針等

●藤沢市都市マスタープラン（H30.3）

将来都市像

自立するネットワーク都市

- ・市民ひとりひとりが、自由に交流連携しながら、自立して、健康にいきいきと暮らせる都市をめざします
- ・市民と行政の協働により、きめ細やかなまちづくりを進め、個性ある地域で構成される都市をめざします
- ・近隣都市と連携しながら開かれた都市機能の強化を図り、持続的に活力を創造できる都市をめざします
- ・自然環境の保全・創出とともに、低炭素型都市構造の構築や個人の環境行動により、エネルギーや食について自立的な取組を進め、地球環境と共生する都市をめざします

提案地区及び計画地は「辻堂地区」

地区の将来像：辻堂地区

歴史と緑と潮風のかおる、健やかなまち“湘南辻堂”

まちづくりの基本方針

●土地利用

②地域と連携し、大規模土地利用等の更新時における適切な土地利用の誘導

- ・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、低炭素社会構築に向けて環境と共生するまちづくりを進めます。
- ・高齢者、子育て機能に対応した土地利用も視野に入れ、地域に配慮したまちづくりを進めます。

●交通

①地区の骨格であり地区間連携を促進する交通ネットワークの形成

- ・大規模土地利用転換と併せ、周辺の交通環境向上につながる道路の実現に向けて検討します。

●景観・防災・都市づくり等

③大規模土地利用転換を活かした地区の利便性と魅力の向上

- ・大規模土地利用転換においては、円滑な交通環境やオープンスペースの確保等、地区全体の利便性と魅力の向上とともに、周辺と調和した環境形成を促進します。

■辻堂地区将来構想図



提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、住宅、生活支援（商業、物流）、福祉、教育が立地する複合市街地として、土地利用を誘導してきた。また、サステイナブル・スマートタウンを目指し低炭素化社会に向けた取り組みや、独自のマネジメントを構築するなど、低炭素社会構築に向けて環境と共生するまちづくり、高齢者、子育て機能に対応した土地利用を視野に入れ地域に配慮したまちづくり、地区全体の利便性と魅力の向上とともに周辺と調和した環境形成を推進してきており、引き続き取り組むことから、当計画に即している。

土地区画整理事業により、道路・公園等を整備し、円滑な交通環境、オープンスペースの確保にも取り組んでいることから、当計画に即している。

提案地区として、藤沢市における特徴的な住宅地の一つとして個性あるまちづくりに引き続き取り組むことで、市全体の将来都市像である、健康にいきいきと暮らせる都市や個性ある地域で構成される都市、地球環境と共生する都市の実現に寄与することで、「自立するネットワーク都市」の一翼を担うことから、当計画に即している。

今回提案により、特に高齢者に対応した土地利用を視野に入れ、多世代居住を許容し高齢になっても住み慣れた地域に住み続けられるとともに世代循環が実現する地区への更新を図り、周辺地域を含めた福祉施設の需要に対応する。また、周辺地域に少ない身近で手軽に運動ができる場の創出を許容し、提案地区内及び周辺地域の住民の健康寿命の延伸に取り組み、健康でいきいきと暮らせる地区を目指し、地区全体の利便性と魅力の一層の向上に寄与することから、当計画に即している。

●藤沢市立地適正化計画（H29.3）

3. まちづくりの方針

市民の誰もが、住み慣れた地域で、安全・安心に暮らせる、
少子超高齢社会等に向けた持続可能なまちづくり

都市構造

- ・コンパクトな都市構造の核となる6の「都市拠点」
- ・市民の身近なまちづくりの単位としての13の「地区拠点」
- ・それら拠点を結ぶ、交流・連携の骨格となる「交通体系」

4. 立地適正化計画の基本的な考え方

(3) 立地の適正化に関する基本的な方針

- ・本市では、今後20年間で少子化、高齢化がさらに進行していくため、都市拠点及び地区拠点を中心に、現在の市街地環境の維持・向上を図ります。
- ・本市においては、今後も現在の人口規模が維持されることが想定されることから、市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上及び大規模自然災害に対する安全性の向上を図っていきます。

(4) 立地の適正化に関する区域設定等の考え方/①居住誘導区域

提案地区及び計画地は「**居住誘導区域**」

- ・人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するとともに、災害の発生する危険のある区域を明確にし、より安全・安心な生活環境を構築することを目的に設定します。

区域設定の考え方：居住誘導区域

(居住を誘導し人口密度を維持する区域)

- ・原則、市街化区域全域に設定。

■立地適正化計画区域方針附図



6. 目標

- ・立地適正化計画の策定により、必要な施設が必要な地域に誘導されるとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを進め、少子超高齢社会が進行する中、できる限り現在の人口規模を維持しつつ、商業や福祉といった生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能な安定的な都市運営をめざします。
- ・人口規模の維持に当たっては、藤沢型地域包括ケアシステムの推進や誰もが使いやすい公共交通網の構築、大規模自然災害への対策等による、安心して暮らせる魅力あるまちづくりを進めるとともに、シティプロモーション等により、都市としての優位性を高め、ヒト・モノ・情報に対する求心力を強化し、交流・定住人口の増加等につなげます。

提案地区では、工場跡地の土地利用転換を実施する際に、地区計画を策定し、住宅、生活支援（商業、物流）、福祉、教育が立地する複合市街地として、土地利用を誘導してきており、居住誘導区域として、居住地・住宅を中心としつつ、生活を支える施設を適切に配置誘導してきている。

提案地区として、将来的に少子高齢社会の進行による影響が想定される中で、今回提案による多世代居住の強化や健康寿命の延伸を通し、世代循環を実現できる地区として、現在の人口規模を維持しつつ、引き続き、独自のマネジメントに取り組み、生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能で安定的な生活環境を維持することで、藤沢市内の居住誘導区域内の“住まう区域”の“ひとつのエリア”として、持続可能な都市づくりに寄与していくとともに、多様な居住形態の提供や福祉の充実、身近で運動できる場の創出が、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせる魅力あるまちづくりにつながることから、当計画に即している。

藤 沢 市
立地適正化計画

●藤沢市地域福祉計画 2020 中間見直し (H30.3)

第1章 計画の基本構想

3. 計画でめざすべき姿/ (2) 中長期的展望を見据えためざすべき将来像

一人ひとりが主役 共に支えあい 安心して暮らせるまち ふじさわ

5. 地域福祉を推進するための考え方

- ・「地域福祉」とは、住民一人ひとりが地域で安心して暮らすことができるよう、地域住民や社会福祉関係者、行政等がお互いに連携・協力して、地域生活課題の解決に向けて取り組む考え方で
- す。
- ・少子・超高齢社会が進展する中で、複雑化、多様化する生活支援ニーズに対して、公助だけではなく、互助や共助を軸とする地域の支えあいは不可欠です。行政はもとより、地域住民、事業者、NPO法人、ボランティアなど地域で活動する団体や組織が地域課題を共有し、それぞれの特性を活かし、課題の解決に向けて、主体的に取り組んでいくことが必要です。
- ・地域生活課題に対して、自助、互助、共助、公助がお互いに重なり合いながら、社会的に弱い立場にある人を孤立・孤独、排除等から守り、社会・地域の一員として包み支える「ソーシャルインクルージョン（社会的包摂）」の考え方を踏まえた「支えあいの地域づくり」に向けて、重層的なネットワークを構築していくことが求められています。行政は、限られた財源のもと、選択と集中という観点から、自助、互助、共助の活動を支援しつつ、公助で担うべきサービスを提供し、地域福祉を総合的に推進していきます。

提案地区では、すでに独自のマネジメントを構築しコミュニティづくりに取り組んでおり、引き続き取り組むことから当計画に即している。

今回提案により、建築物等の用途の制限を変更し、計画地において、高齢者のための住まいや身近で手軽に運動ができる場の創出を許容することで、地域交流や多世代交流の促進が図られ、高齢者が地域で活躍するなど、互助、共助による地域の支えあいの一員となるきっかけへつながることが期待できることから当計画に即している。

藤 沢 市 が
定 め る
個 別 計 画

●いきいき長寿プランふじさわ 2020 (H30.3)

第3章 基本構想

1. 理想とする高齢社会像

健康寿命日本一 人生100年時代を支えあうまち ふじさわ

- ・高齢者が健康づくり・介護予防に主体的に取り組み、生きがいを持ってできる限り自立した生活を継続できるように支援するとともに、健康寿命日本一をめざしている本市においては、健康増進計画との整合を図りながら、介護予防はもとより若い頃からの生活習慣病予防と一体的に取り組んでいきます。
- ・また、高齢者が自らの知識や経験を生かし、趣味の活動や地域活動などに主体的に参加することで、生きがいづくりや社会参加を促進し、元気な高齢者が地域を支える担い手として活躍する時代が到来する意識を醸成するとともに、困った時でも地域での支えあい・助けあいにより、住み慣れた地域でいつまでも住み続けたいと思う地域社会をめざします。

2. 基本理念

- ・理想とする高齢社会像をめざし、地域包括ケアシステムの深化・推進に向けては、「自助・互助・共助・公助」の視点から、支援を必要とする方への包括的な支援やサービス提供体制を整備する必要があります。
- (1) いつまでも健康であり続けることができるよう支援します
- ・今後、すべての団塊の世代が後期高齢者となる2025年問題への対応や、元気で意欲ある高齢者が自ら地域の担い手となった地域づくりが求められています。
- ・高齢者がいつまでも元気に自分らしく暮らせるよう「健康づくり」や「介護予防」を重視した施策を展開し、元気な高齢者が地域を支える側として、地域で活躍できる支援を行います。
- (2) 身近な地域で自立した生活が継続できるよう支援します
- ・高齢者が、これまで培った知識と経験を生かして社会参加することで、地域とのつながりを持ち、住み慣れた地域で暮らし続けられる仕組みが必要です。
- ・高齢者の心身の健康を保持し、地域とつながり、介護が必要になっても、必要なサービスを受けながら、その人の能力に応じて自立した生活が継続できるよう支援していきます。

3. 基本目標

基本目標1. 元気に暮らせる地域づくりの推進

- ・高齢者の生活の質の向上に向けて、日頃からの健康づくり・介護予防、多様な活動や居場所の提供、ボランティア活動、就労・就業支援の促進など、地域や関係機関などとさらなる連携を図り、高齢者が元気に暮らせるよう支援していきます。

基本目標5. 安心して住み続けられる生活環境の整備

- ・高齢者が地域で安心して暮らし続けられるよう、高齢者のニーズに応じた多様な住まい方の確保を含めた生活環境全般の整備を進めるとともに、地域の方々と連携しながら、高齢者の社会的孤立を防ぎ、防災・防犯などの様々な取組を進め、安全で安心なまちづくりを推進します。

第4章 施策の展開

基本目標1. 元気に暮らせる地域づくりの推進

施策1 生きがいつくりの支援

- ・近い将来、元気な状態で「人生90年時代」さらには「人生100年時代」が訪れようとしており、健康で充実した人生を過ごすことができる社会を築いていくことが重要となっています。こうした状況から、高齢者が地域で元気に暮らせるよう、趣味や教養の向上に関する講座などの実施、サークル活動の支援を行うとともに、高齢者が気軽に集まったり、活動できたりする場を提供するなど、高齢者の生きがいつくりを推進します。

施策3 地域コミュニティの活性化

- ・多様な地域住民が気軽に立ち寄り、高齢者同士・多世代と交流できる機会の提供、介護予防、日常生活の相談・支援などにより、地域コミュニティの活性化を図り、元気に暮らせる地域づくりを推進します。

施策4 健康寿命の延伸

- ・本市は、健康寿命日本一をめざし、個人の健康づくりへの支援と、健康なまちづくりの体制整備に努めているところです。
- ・高齢者本人への自助の促しに加え、高齢者が地域の中で生きがいや役割を持って生活できるよう、本人を取り巻く環境整備を含めた総合的な施策を検討し実施します。

基本目標5. 安心して住み続けられる生活環境の整備

施策1 住まいなどの生活環境の整備

- ・高齢者が安心して住み続けられる生活環境を築くためには、たとえ認知症や介護が必要な状態になっても、住み慣れた地域で自分らしく暮らし続けられるよう、生活の基盤となる住まいを中心とした支援体制づくりが重要です。
- ・超高齢社会による高齢者の住まい方が多様化する中、高齢者のニーズや状況に応じた多様な住まいの確保を推進するとともに、公共施設などの再整備において、ユニバーサルデザインによる人にやさしいまちづくりを推進します。

今回提案により、計画地において、高齢者のための住まいの創出を許容し、その人の能力に応じて自立した生活が継続できるように支援する体制を確保するとともに、介護が必要になっても必要なサービスを受けることができるなど、高齢者のニーズに応じた多様な住まい方を提供し、高齢になっても住み慣れた地域に住み続けられる環境形成に取り組むことから当計画に即している。

また、計画地において、身近で手軽に運動ができる場の創出を許容し、高齢者にとって個人の健康づくりや介護予防に取り組むことができる環境を確保するとともに、多世代が交流できる機会となり、若い世代にとっても生活習慣病予防になるなど、地域全体として健康なまちづくりに取り組み、藤沢市がめざす健康寿命日本一の実現に寄与することから当計画に即している。

高齢者同士や地域との交流を通し、元気で意欲ある高齢者が地域の担い手となり地域を支える側として活躍できる環境を整え、人生100年時代を健康で充実して過ごすことができる環境形成に取り組むことから即している。

●藤沢市住宅マスタープラン（H31.1）

第3章 住生活の将来像と基本方針

1. 理念

- ・本市では、“住宅は健康で文化的な生活を送るための基本である”ことを踏まえ、住宅政策の動向や本市が直面する人口構造の大きな変化等に対応し、だれもが、地域社会の中で、互いに支えあいながら、住み続けられるために、市民や事業者とのパートナーシップを基本に、多様な住まい方を実現する施策を進めます。
- ・そして、これまでも増して、住宅の質の向上と良好な居住環境の維持・形成を図り、住宅地としての価値を高めていくとともに、福祉政策などとの連携を進めながら、湘南ふじさわにふさわしい、だれもが共生できる地域でのよりよい居住の実現を目指します。

2. 住生活の将来像

だれもが地域とともに住み続けられる湘南ふじさわ 魅力ある多様な住まいのステージへ

- ・市民のだれもが、住み慣れた地域で互いに支えあうコミュニティをめざします。
- ・環境と共生する住宅地で、持ち家・借家、戸建て住宅・共同住宅に住むことに加え、福祉施設の利用や住み替え、シェアなど多様な住まい方を選択できる地域づくりをめざします。
- ・市民、行政、事業者等が連携して、安心して住み続けられる魅力ある住宅地の形成をめざします。

第4章 住生活向上のための施策展開/2. 施策展開

テーマ3：少子超高齢社会に対応した居住環境を支えるまちづくり

（1）多世代が住みやすい住宅地の形成

施策① 多世代が支えあう住まい・まちづくりの推進

1. 多世代近居のまちづくりの先行モデルの研究

—急激な人口減少及び少子超高齢化の進展に伴い、居住環境の悪化やコミュニティの希薄化が懸念される地域が顕在化しつつあることから、近居を含めた多世代による居住を可能とする新たな仕組みづくりの検討・普及等により、居住コミュニティとしての再生を目指した地域住民による協働の取組が求められる状況にあります。

2. 多世代居住のまちづくりに向けた仕組みの検討

—健全な地域社会を持続・継承していくためには、多世代居住を目指す観点から地域の支え合いを通じて子育て世代など比較的若い世代が安心して生活できる居住コミュニティの創出が望まれる状況にあります。

施策② 環境と共生する魅力ある市街地の形成

1. 緑豊かな魅力ある市街地の形成

—住みやすく住み続けたい住宅地の維持形成に向けて、今後も、緑を守り、豊かにする施策の充実を図ります。

2. 環境負荷を抑制した持続可能な市街地の形成

—環境に配慮した住宅地として、Fujisawa SST（サステイナブル・スマートタウン）は、住む人々の快適性、地域特性や未来の暮らしを考え、街全体の環境負荷を抑制し、省エネをはじめとするエネルギーマネジメントシステム（EMS）を導入しています。今後、住宅市街地が整備される際には、住宅、交通など様々な要素において、環境負荷の抑制の視点からの整備を促進します。

提案地区では、すでに戸建住宅だけでなくサービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホームが立地しており、多世代居住を一部許容できる土地利用を図ってきている。

今回提案により、計画地において、高齢者のための住まいの創出を許容し、一層の多世代居住を実現し高齢になっても住み慣れた地域で住み続けられる環境形成に取り組み、環境と共生する住宅地で多様な住まい方を選択できる地域づくりに取り組む。また、地区内に多い子育て世代の住民にとって、親との近居等の選択肢が広がり、働きながら育児や介護に向き合う環境形成が期待できる。さらに、提案地区において、多世代居住、世代循環が実現するとともに、身近で手軽に運動ができる場の創出を許容し、健康を通じた交流を促すことで多世代交流が一層図られ、地域とのコミュニティ形成に寄与していくことから当計画に即している。

藤 沢 市 が
定 め る
分 野 別 計 画

藤 沢 市 が
定 め る
分 野 別 計 画

●ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン (H28. 3)

3. 人口と都市政策の基本方針 (人口ビジョン)

基本方針

2050年まで人口40万人を維持し、高齢化率40%になっても
都市と市民生活の質的低下を招くことなく、都市を『元気に』持続する。

4. 「まち・ひと・しごと」づくりの基本目標

基本目標1 魅力あふれる元気な都市を創る (まち)

基本目標2 あらゆる世代の市民の元気を創る (ひと)

—生活習慣病予防、健康づくりの視点から、あらゆる世代での身体活動・運動を促進します。

2020年のベンチマーク

健康寿命(日常生活動作が自立している期間の平均) 1歳増(平成25年度:男性79.9歳、女性84.0歳)

基本目標3 元気で活力ある地域と経済を創る (しごと)

今回提案により、提案地区内に高齢者のための住まいや身近で手軽に運動ができる場を創出し、多世代居住、世代循環、多世代交流、健康寿命延伸を実現することで、人口規模・地域交流を維持し、商業や公共交通等の生活サービス機能への需要を保ち、質の維持・向上を図り、持続可能で安定的な生活環境の維持に取り組むことから当計画に即している。

身近で手軽に運動ができる場の創出を許容し、高齢者だけでなく若いころからの身体活動・運動を促すことで地域の健康寿命の延伸を図ることから当計画に即している。

●藤沢市市政運営の総合指針2020 -郷土愛あふれる藤沢を目指して- (H29)

めざす都市像

郷土愛あふれる藤沢 ~松風に人の和うるわし 湘南の元気都市~

基本目標

1. 安全な暮らしを守る

2. 文化・スポーツを盛んにする

歴史的、文化的な資源、景観を保全・継承し、市民による文化芸術活動や生涯学習・スポーツ活動等をさらに盛んにすることにより、市民一人ひとりが日頃から文化・スポーツを楽しみ、歴史や文化を大切に、郷土への誇りや愛着を実感できる都市を目指します。

3. 豊かな環境をつくる

環境に対する意識を高め、良好な自然環境や生活環境を保全し、向上させるとともに、循環型社会形成の推進やエネルギーの地産地消と効率的利用を進めることにより、持続的で豊かな環境を実感できる都市を目指します。

4. 子どもたちを守り育む

5. 健康で安心な暮らしを支える

住み慣れた地域で、生涯を通じて健康で、安心して暮らし続けられるよう、きめ細かな保健、医療、福祉、介護をさらに充実し、健康を増進することにより、健やかで安心な暮らしが実感できる都市を目指します。

6. 地域経済を循環させる

7. 都市基盤を充実する

8. 市民自治・地域づくりを進める

地区計画の目標として、都市における低炭素化への先駆的な取り組み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り、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、「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入による効果的な運用を推進することを定めている。提案地区は、既に土地区画整理事業により、公園、緑道などが豊かな住環境に加え、商業や業務機能も立地するなど、都市基盤が整備されつつある。また、自主的なタウンマネジメントが機能し、安全・安心な環境が維持されている。これらに引き続き取り組み、持続的で豊かな環境を実感できる都市の実現に寄与するため、当指針に即している。

今回提案により多様な居住形態を提供し、福祉を充実させるとともにスポーツ活動等をさらに盛んにする場を提供し、健康増進や認知症予防、若い世代からの生活習慣の見直しに取り組むことから、スポーツを盛んにする、健やかで安心な暮らしが実感できる都市の実現に寄与するため、当指針に即している。

その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

● 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（R2.12一部改訂）

3. 地区の将来像とまちづくりコンセプト

「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」

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」を指向するパナソニック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組や最先端テクノロジーを活用した新たなライフスタイルの創出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。

3-1. 地区の将来像

スマートタウン構想の実現をコンセプトとした都市における低炭素化への取組みを推進する環境創造まちづくり拠点を、本地区に形成するとともに、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。

3-2. まちづくりコンセプト

まちづくりコンセプト 1

パナソニック及び事業者と本市の協働・連携によるスマートタウン構想の実現

- (1) パナソニック及び開発を実施する事業者(以下「事業者」という。)と本市は、新たな公民連携の視点から協働・連携し、適切な役割分担に基づきスマートタウン構想の実現を図る。
- (2) パナソニック及び事業者と本市は、湘南・藤沢から世界へ向けてスマートタウン構想の発信を行う。
- (3) 本市は、本地区の土地利用転換に当たり、スマートタウン構想の実現を図るため、まちづくり方針に基づき、段階的に土地利用転換を誘導し、都市基盤施設の整備を進める。

まちづくりコンセプト 2

藤沢の都市構造・都市機能の強化と地域力強化

- (1) 本地区の適切な土地利用転換の実現に当たり、既存の都市インフラへ与える影響を鑑み、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。
- (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。
- (3) 本地区北側の JR 東海道本線に沿った既存の緑地帯を保全するとともに、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。
- (4) 東日本大震災を踏まえ、防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。

4. 「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」の基本理念

「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想のまちづくり基本理念」

1. 省エネ・創エネ・蓄エネ技術を核とし、まち全体の「CO2 排出量を可能な限り削減」をめざすまち。
2. 自然再生エネルギーを有効活用し、自然環境と共生するまち全体における「エネルギーの自給自足」を推進するまち。
3. 住宅およびその他施設におけるエネルギー活用を「タウン・エネルギー・マネジメント」概念の導入により効率的に運用するまち。
4. 産学官・住民との連携で、地域課題・住民課題の解決につながる最先端テクノロジーを活用したサービスモデルを展開できるまち。

- ・パナソニックは、自らがスマートタウン構想の実現に向け、主として技術的側面において先導的な役割を担い、且つ本地区の土地売却に当たっては、事業者にもまちづくり方針を含めたまちづくりのコンセプト等を継承し、基本理念に基づくまちづくりを実現するものとする。
- ・パナソニック及び事業者と本市は、サステイナブル・スマートタウン構想の実現に向け、本地区に新たに整備する道路や公園などの公共施設において、予め省エネ・創エネ・蓄エネ技術を活用した都市基盤整備を検討するものとする。
- ・事業者は、本地区に新たに開発する住宅やその他施設について、パナソニック及び事業者の保有する省エネ・創エネ・蓄エネ技術を核とした、スマートタウン構想の実現に向けた施設展開をめざすものとする。
- ・パナソニック及び事業者は、それぞれが持つ環境・エネルギー技術を最大限に活用し、まちの再生エネルギーを活用し、自然環境と共生した自給自足型スマートタウンの構築をめざすものとする。

その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

- ・パナソニック及び事業者は、本市と協働・連携し、タウン・エネルギー・マネジメントの概念の導入を検討し、新たに生まれるまちに反映するものとする。
- ・パナソニック及び事業者と本市は、多世代交流型のコミュニティ形成などを見据えた賑わいのあるまちの整備を推進する。
- ・パナソニック及び事業者と本市は、住民への生活情報・地域情報の提供やIot、ビックデータ、AI、ロボティクス等の技術を活用した先進的サービスの実証・展開に関して推進する。
- ・パナソニック及び事業者と本市は、少子高齢社会の医療・介護・健康サービスのあり方などを踏まえ、健康寿命の延伸につながる先進的サービスの実証・展開に関して推進する。
- ・パナソニック及び事業者と本市は、「エネルギー」領域のみならず「モビリティ」「セキュリティ」「コミュニティ」「ウェルネス」など領域横断的な本市の諸課題に資するサービスやまちから生まれてくるデータを利活用した新事業・新サービスが実証、展開されるフィールドとしての整備を推進する。

5. 地区の整備方針

5-2. 土地利用の方針

- ・パナソニック及び事業者は、本市と協議の上、まちづくりの基本理念に基づき、実現可能な土地利用計画を進めていくものとする。
- ・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。
- ・藤沢市全体の少子高齢化・人口減少の時代を見据えて、多世代交流によるコミュニティ形成や、地域の課題解決・健康寿命の延伸などにつながる先端技術を活用したサービス提供をする機能を強化するものとする。

(2) 健康・住宅ゾーン

- ・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。

6. 公民連携によるまちづくりのルール化

(3) 開発計画に関わる諸事項の対応

- ・事業者は、藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例において必要な手続を、本市と別途協議のうえ行うものとする。

(4) 地域住民に対する配慮

- ・第4章の基本理念に基づく環境創造まちづくり拠点を形成していくために、本市とパナソニック及び事業者が役割分担のもと協働して、計画の情報発信を地域住民に対して行い、理解と協力を得るものとする。
- ・開発事業計画の立案及び事業化に当たっては、地域の住環境を十分に考慮し、かつ関係法令、本市の条例等に基づき、パナソニック及び事業者が地域住民に対して情報提供や説明等を行い、理解と協力を得るものとする。
- ・健康・住宅ゾーン内の施設利用等において、パナソニック及び事業者は、交通環境や住環境の悪化を生じさせない対策を講ずるとともに、運用形態等について、地域住民に対して情報提供や説明等を行い、理解と協力を得るものとする。

(5) 地域経済に対する配慮

- ・開発事業計画の事業化に当たってパナソニック及び事業者は、地域経済活性化の視点を考慮し、地域経済の振興に努めるものとする。

提案地区では、当方針に基づき、地区計画等のまちづくりのルールを定め、土地利用を誘導し、まちづくりを進めてきており、引き続き、基本理念に則った取り組みを進めていくため、即している。

今回提案における壁面の位置の制限の強化により、周辺環境や景観に配慮し良好な居住環境の確保を図りつつ、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や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ため、多様な居住形態の提供により地区内における多世代居住を許容し、身近で運動できる場の創出により、多世代による健康を通じた交流促進を図ることから、当方針に即している。

その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

(添付書類) 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書

(備考)

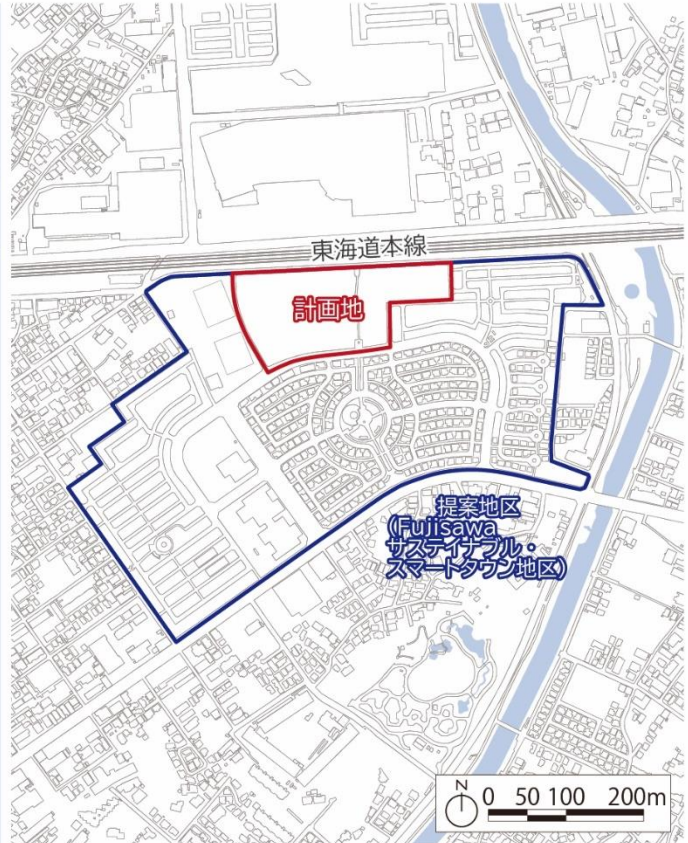
Ⅱ-3 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書

都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書

1. 提案地区及び計画地の現況とまちづくりの経緯

(1) 提案地区及び計画地の位置

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区（以下、提案地区とする。）は、神奈川県藤沢市の南部、藤沢駅と辻堂駅の間部に位置している。今回計画において活用を検討している街区は、提案地区の北部に位置し、提案地区内に唯一残る未開発の街区（以下、計画地とする。）である。

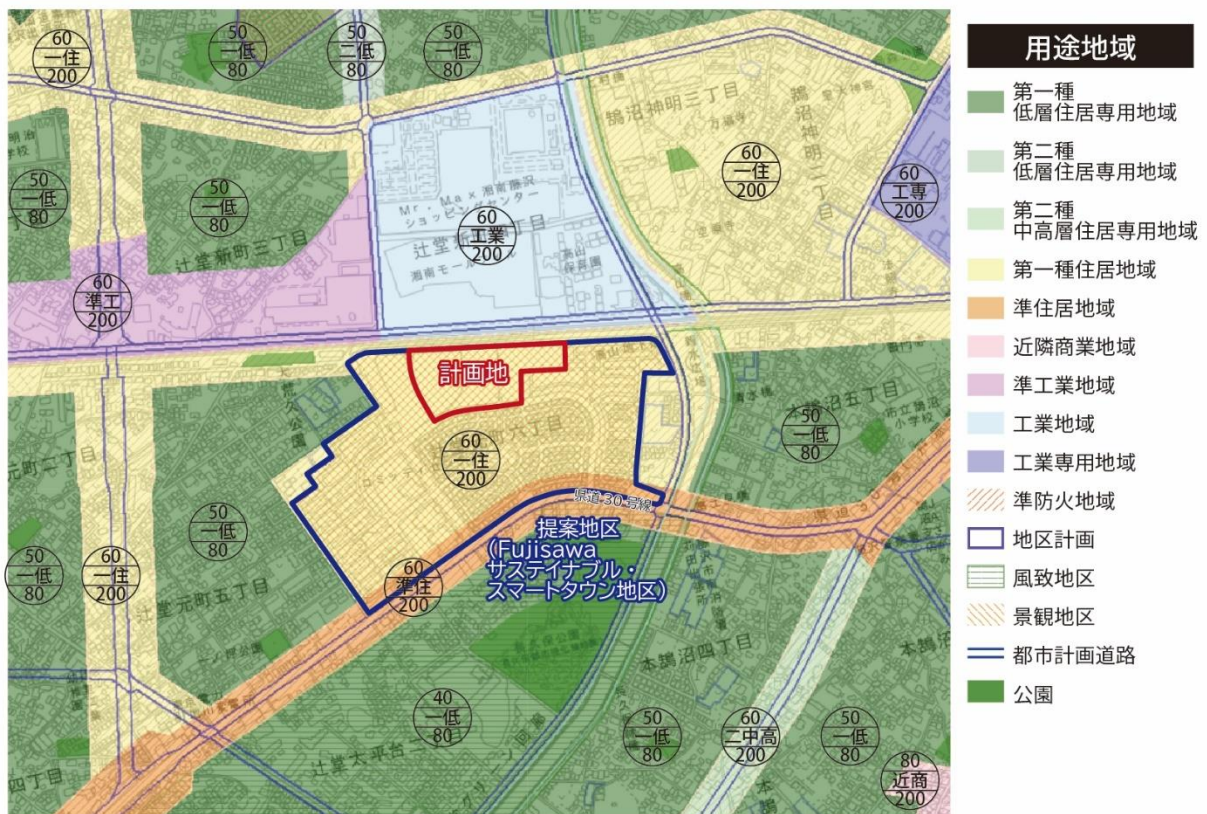


(2) 都市計画の現況

提案地区に現在指定されている都市計画は以下のとおりである。

なお、計画地に指定されている都市計画は下線で示すとおりである。

用途地域	全体	<u>第一種住居地域</u> (<u>容積率 200%、建蔽率 60%、道路斜線 1.25/隣地斜線 20m+1.25/北側斜線なし/最高高さなし</u>)
	県道 30 号線 沿道 30mのみ	準住居地域 (容積率 200%、建蔽率 60%、道路斜線 1.25/隣地斜線 20m+1.25/ 北側斜線なし/最高高さなし)
防火・準防火地域	<u>準防火地域</u>	
地区計画	<u>Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画</u>	
景観地区	<u>Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区</u>	



(3) 土地利用の現況

提案地区は、2012年に工場跡地を活用した土地区画整理事業により造成し、2014年に「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン」として、住宅、商業、物流、福祉、教育が複合するまちとして整備した。

計画地は、提案地区の北側中央部に位置しており、計画地の北側には道路を挟んで JR 東海道本線、西側には福祉施設（サービス付き高齢者向け住宅、クリニック、保育園、特別養護老人ホーム）、東側と南側には戸建住宅が立地している。計画地は、提案地区に唯一残る未開発の街区であり、現在は、一部を福祉施設の駐車場として暫定的に活用している。



湘南 T-SITE



FujisawaSST Central Park・FujisawaSST コミティセンター



ヤマト運輸 FujisawaSST センター
(Next Delivery SQUARE)



ココファン 藤沢 SST
・ココファン ナーサリー
・特別養護老人ホームカメラア藤沢 SST

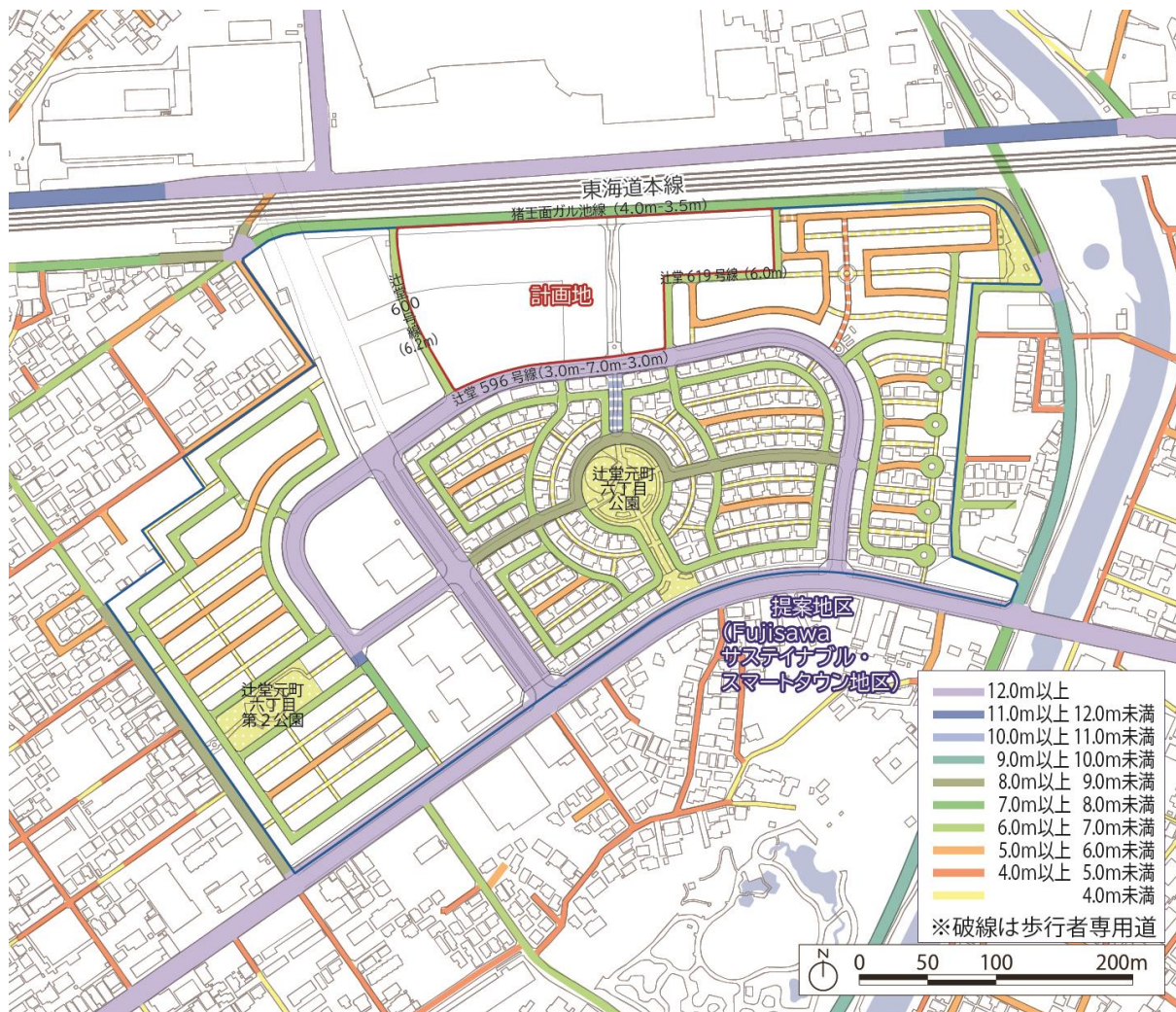


戸建住宅の街並み



(4) 都市基盤施設の整備状況

提案地区は、土地区画整理事業により、すでに都市基盤施設の整備が完了している。



(5) まちづくりの経緯

提案地区は、1961年から2009年まで、松下電器産業（現パナソニック）関連工場として活用してきた。

工場の閉鎖を契機とし、その跡地において、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」の実現をコンセプトに、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として開発を行い、2020年現在、561世帯が生活する住宅、商業、物流、福祉、教育が複合するまちを形成してきた。

計画地は、提案地区に唯一残る未開発の街区であり、現在は、一部を福祉施設の駐車場として暫定的に活用しているが、大規模な空地となっていることから、まちの安全安心、維持管理の観点から、早期の活用を望む意見も出てきており、計画に着手することになった。

計画の検討にあたっては、提案地区内の事業者によるまちづくり組織である FujisawaSST 協議会や、提案地区内の自治会である FujisawaSST コミッティからの意見を聴取し、今の地区の現況や社会的背景、将来を見据えた取り組みを鑑み、必要な施設について整理してきた。

■まちづくりの経緯

2010年 11月	藤沢市と基本構想を合意
2011年 5月	FujisawaSST 構想共同発表会
2012年 9月	土地区画整理事業の着工
2012年 10月	事業発表会
2012年 11月	FujisawaSST 協議会設立
2013年 3月	FujisawaSST マネジメント株式会社を設立
2013年 10月	FujisawaSST ライフスタイル発表会
	戸建住宅着工
2014年 3月	入居開始
2014年 4月	まちびらき
2014年 11月	まちづくり拠点「Fujisawa SQUARE」オープン
2014年 12月	商業施設「湘南 T-SITE」オープン
2016年 9月	健康・福祉・教育施設「Wellness SQUARE 南館」オープン
2016年 11月	次世代物流センター「Next Delivery SQUARE」オープン
2017年 4月	健康・福祉・教育施設「Wellness SQUARE 北館」オープン
2020年 3月	戸建住宅 561 世帯入居完了

2. 上位計画等との適合

藤沢市の上位計画等との整合を踏まえて、提案地区における計画を検討する。

第5号様式：市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書に記載した以外の主な計画を示す。

(1) 藤沢市の計画

藤沢市の計画としては、「藤沢市都市マスタープラン」「藤沢市立地適正化計画」「藤沢市地域福祉計画 2020 中間見直し」「いきいき長寿プランふじさわ 2020」「藤沢市住宅マスタープラン」「ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン」があるが、第5号様式で整理したため、その他の主な計画を示す。

① 藤沢市環境基本計画 (H29.3)

第3章 計画が目指すもの/1. 総合環境像

地域から地球に広がる環境行動都市

第5章 環境配慮指針

3. 事業別環境配慮指針

●住宅系整備事業

環境像1 環境に優しく空気や川のきれいな藤沢

- ・造成及び建築物の建設等にあたっては、緑地等の保全に努めるとともに、やむを得ず変更を行う場合は、その復元を図るよう配慮します。
- ・建設資材には可能な限り再生資材を使用するよう配慮します。

環境像2 快適で潤いのある、住みやすい藤沢

- ・計画策定時に、適正な居住人口を定め、交通、下水道、ごみ処理など各種都市基盤整備状況との整合を図るよう配慮します。
- ・土地利用や建築物の建設等については、周辺の状況を考慮し、近隣に交通渋滞等が発生しないよう適切な施設配置を図るよう配慮します。
- ・建築物の高さや配置については、日照及び電波障害等の防止に努めるよう配慮します。また、建設の際には、近隣騒音の防止に努めるよう配慮します。

環境像3 豊かな地域資源を次世代へ継承・発展する藤沢

- ・造成及び建築物の建設等にあたっては、多様な生物の生態・生育環境の保全に努めるとともに、やむを得ず変更を行う場合は、その復元を図るよう配慮します。

環境像4 環境への意識が高く、積極的な活動がなされている藤沢

- ・造成及び建築物の建設等にあたっては、文化・歴史的資源についての情報を収集・調査し、その保全に配慮します。

環境像5 未来の地球環境への投資を行う藤沢

- ・造成及び建築物の建設等にあたっては、地域に見合った再生可能エネルギーの利用に努めるとともに、省エネ性能の向上、省エネ設備の導入や省エネ改修の推進など、環境の保全に配慮します。

提案地区では、既に土地区画整理事業により、道路、公園、緑道などを適切に配置し基盤を整備するとともに、住宅、商業、業務、福祉施設等の整備については、タウンデザイン・ガイドラインを作成し、地域の風を取り込み微気候の緩和に寄与する建物配置、緑のネットワークの形成に貢献し地域の植生と生物多様性に配慮した植栽計画、環境負荷低減に向けた設備機器の導入などエネルギー利用について定めたルールを遵守するなど、当計画に即した施設整備を実施してきている。

今回の提案により、建築可能とする用途を建設する際にも、第6号様式に記載するとおり、当計画に即し、緑地等の創出、交通、日照、電波、騒音、風環境等生活環境への影響軽減、再生資材、再生可能エネルギーの利用に配慮した計画及び工事の際の対策に取り組む。

② 藤沢市緑の基本計画（H23.7）

第3章 計画の基本方針

3-1. 基本理念

- ・本市は、市民一人ひとりの志と活動のもと、市民力・地域力・行政力を結集し、緑の保全（まもる）・創造（ふやす）・連携（つなぐ）・普及（ひろめる）・共生（くらす）の観点にたち、緑あふれる質の高い都市の構築をめざします。

3-2. 緑の将来像

湘南のみどりと共にくらすまち・ふじさわ

第7章 緑地の保全及び緑化の施策の重点化

7-3. 緑化重点地区

提案地区及び計画地は「緑化重点地区（2）辻堂地区」

- ・緑化重点地区は、緑が少ない住宅地や、都市の風致の維持が特に重要な地区などについて定め、重点的に緑化を推進する地区です。当初計画では、風致の維持と同時に、緑地と道路の共生が必要な地区として「片瀬・村岡地区」を、市街化が進み、公園緑地の整備が急がれる「辻堂地区」の2地区を緑化重点地区としました。

整備・保全の方針：（2）辻堂地区

- ・道路の緑化、住宅地の緑化、商業施設の緑化を促進し、美しい街並みの形成と、災害時の安全性の確保に努める

提案地区では、地区計画において、周辺地域を含む緑のネットワーク構築に配慮するとともに、地区施設として緑道を定め、土地区画整理事業により公園と共に整備している。また、宅地内においても緑化率を定めるなど、自然環境との調和に配慮したまちづくりに取り組み、提案地区内のマネジメント組織により適正な維持管理を行っており、引き続き取り組むことから、当計画に即している。

今回提案により、計画地における土地利用の見直しを図っても、緑化率等の緑化に係る事項については変更しない。

③ 藤沢市景観計画（H25.5改訂）

第I章 基本計画編/1. 基本理念及び基本目標

（1）基本理念

湘南の自然と文化に育まれた 住み続けたい「わがまち 藤沢」

（2）基本目標

- 目標1. 都市の拠点、緑や水の骨格で地域をつなげる景観づくり
- 目標2. 地域の成り立ちや特色を大切に生活環境の景観づくり
- 目標3. 多彩な景観資源を活かし、地域の魅力を高める景観づくり
- 目標4. 空間・時間・人間（ひと）をつなぐ感性によるまち並みづくり
- 目標5. 市民・事業者が身近な場所から取り組み、主体的に展開する景観づくり

第III章 地区別計画編/3. 地区別景観計画等

提案地区及び計画地は「8. Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区」

（3）景観形成の目標

サステイナブル・スマートタウンらしい、新しいまちの景観づくり

- ・地域で親しまれている周辺の環境を取り込み、時とともに成熟していくまち並み景観を創出します。
- ・低炭素化への先駆的な取組みと良好な景観形成の両立に向けて、環境負荷低減に向けた設備機器がまち並みと融合し、特徴ある景観を創出します。

(4) 景観の骨格形成の方針

サステイナブルな景観づくり

地域で親しまれている周辺の環境を取り込み、時とともに成熟していくまち並み景観を創出します。

1. 周辺の環境を取り込んだ景観づくり

① 地区周辺に配慮した土地利用の形成

- ・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しつつも、周辺環境に配慮して低層住宅を主とした土地利用を形成します。

② 緑の軸、緑の回廊軸の創出

- ・地区周辺と地区内の緑をネットワークさせる「緑の軸」を創出します。地域に親しまれている地区北側の緑地帯は、引地川緑地と大荒久公園を結ぶ「緑の回廊軸」に位置づけます。

③ 風の道の創出

- ・地域の特性である海・川からのさわやかな風を取り込み、計画地内のクールアイランドの形成、微気候の緩和にも寄与する「風の道」を創出します。

④ 緑の環境づくり

- ・地域の植生と生物多様性に配慮した緑化を進めます。

2. 時とともに成熟していくまち並み景観づくり

- ・緑の成長を含めて、時とともに、美しく・うるおいのあるまち並みが成熟していく景観を創出します。



スマートな景観づくり

低炭素化への先駆的な取組みと良好な景観形成の両立に向けて、環境負荷低減に向けた設備機器がまち並みと融合し、特徴ある景観を創出します。

1. 環境負荷低減に向けた設備機器とまち並みが融合する景観づくり

- ・環境負荷低減に向けた設備機器が、建築物や緑を含めたまち並みと融合した（溶け込んだ）景観を創出します。

2. まちの特徴となる景観づくり

① まちの出入口・交差点部でのゲート性、シンボル性の演出

- ・まちの出入口・交差点部は、景観の節目になることから、地区内外及び街区の出入口となる箇所での「ゲート性」、主要な施設の交差点部での「シンボル性」の演出を図ります。

② 集会所でのエネルギー・マネジメント等のシンボルとなる景観の創出

- ・計画地中央に計画している集会所は公園と一体となり、地区全体のコミュニティ、エネルギー・マネジメントの拠点機能を有する施設としてシンボルとなる景観づくりを行います。

③ 戸塚茅ヶ崎沿道での環境負荷低減の象徴となる新しい景観の創出

- ・3・5・1 戸塚茅ヶ崎線沿道は、環境負荷低減の象徴となる新しい景観づくりを行います。

(5) 景観形成の方針

計画地は「**低層住宅地区A**」「**中高層住宅地区**」

<低層住宅地区>

計画地中央の公園を中心にまち全体を有機的につなぐ街区、緩やかな曲線の区画街路と歩行者専用道路に沿って連なる低層住宅地区を形成します。緑の軸や風の道を創出する緑化を積極的に推進するとともに、敷地を隔てる塀のない家並みと、庭の緑が連続する個性的な住宅地景観を形成します。



<中高層住宅地区>

周辺環境や隣接する低層住宅地区との調和に配慮した景観を形成します。
 地区内には緑の軸や風の道となる、うるおい豊かなオープンスペースを確保し、地域環境への貢献を図ります。

提案地区は、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区に位置付けられ、景観形成基準が定められており、景観計画に即した景観づくりを行う仕組みがすでに整っている。

今回提案により、建築物等の用途の制限の変更が実現しても、景観に係る事項については変更しない。基準を遵守し施設計画を検討することから、当計画に即している。

壁面の位置の制限については、計画地南側に位置する地区内の主要な道路の沿道のみち並み景観の向上に寄与するため、周辺市街地環境と調和するふさわしい建築誘導であることから、当計画に即している。

(2) Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区の計画

提案地区の計画としては、「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」があるが、第5号様式で整理したためその他の主な計画を示す。

① FujisawaSST タウンデザイン・ガイドライン ルールブック ～タウン編～（H27.4）

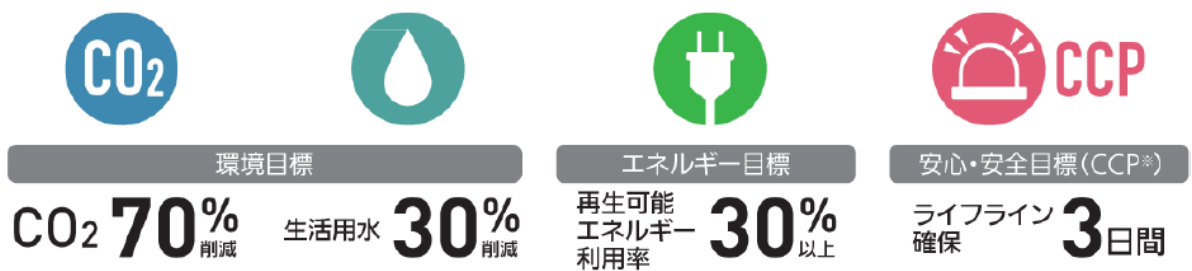
III. Fujisawa サステイナブル・スマートタウンのコンセプト・全体像

●Fujisawa サステイナブル・スマートタウンのコンセプト・全体目標

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想



『FujisawaSST』の道しるべとなる全体目標



* CCP (コミュニティコンティニューティプラン)とは、非常時に通常の状態に回復するまでの計画
 BCP (ビジネスコンティニューティプラン)非常時に企業が事業を継続するための行動目標)の考え方を、街づくりに取り入れた試み (例: 復旧までの生活用水・食料・飲料水の備蓄、カマドベンチの設置など)

IV. タウンデザイン・ガイドライン

目標・方針については、地区計画、景観形成地区の事項を示しているため省略する。

生物多様性の考え方については、タウンデザイン・ガイドラインのみに示しているため抜粋する。

1. 目標・方針

1-3. 生物多様性の考え方

(1) 全体方針

- ① 緑の多面的機能を踏まえた生物多様性の保全
- ② 地区内外での生態系ネットワークの形成
- ③ 地区固有のアイデンティティを形成する生物多様性からの風景づくり
- ④ 生物多様性からの地域のソーシャルイノベーションを生成する環境づくり
- ⑤ 生物多様性の持続化を目標とした産官学の連携によるエリアマネジメントの構築と推進

(2) 動植物の生息・生育地創出の方針

1) 空間のとらえ方

・敷地全体の生物多様性の保全・回復にあたって、敷地全体をパッチ（孤島）、コリドー（回廊）、マトリックス（孤島と回廊をとりまく空間）に区分した方針を示す。

○パッチ（大）…北東公園、中央公園、西公園、中高層住宅の緑地、低層住宅の緑地、福祉・健康・教育施設の緑地

○コリドー（大）…風の道、鳥の道（東西の緑道）、チョウの道（南北の緑道）

2) 方針

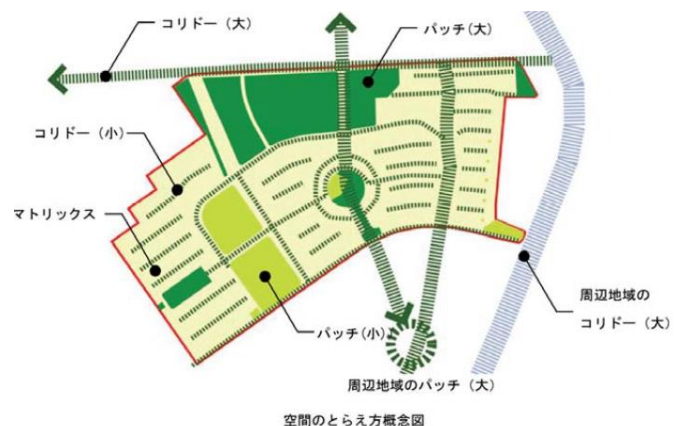
・パッチ（孤島）においては、希少種の生息・生育空間（クゲヌマランやミズキンバイなど）や鳥類・昆虫類の繁殖環境（階層構造を持つ樹林環境、枯木、ススキ草地など）となる生物多様性の拠点となる緑地形成を目指す。

・コリドー（回廊）においては、鳥類や飛翔昆虫類の生育環境の連続性を確保し、藤沢市のビオトープネットワークの形成に寄与する基幹軸の形成を目指す。

・誘導目標種は、①普通種、②ターゲット種に大別して、主に②ターゲット種の生育環境の創造に配慮した緑地整備を行う。

・生育環境創出にあたっては、主にターゲット種の生活史を把握した上で、繁殖環境を含めた環境創造を目指す。

※タウンデザイン・ガイドラインのルールの詳細は省略する。



今回、提案地区では、地区の現況及び社会的背景から、将来を見据え、地区が持続可能であり続けるために、計画地に係る土地利用の見直しを図る。併せて、計画地に係る地区計画の地区名称、土地利用の方針、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限を見直す。その他建築物の高さの最高限度や配棟、緑化、形態意匠等に係るルールについては、現在の地区計画、景観形成地区、タウンデザイン・ガイドラインに即した、施設計画を検討する。

3. 地区計画変更（素案）の提案

●Fujisawa サステイナブル・スマートタウンのまちづくり

提案地区では、工場跡地の大規模土地利用転換に伴い、地区計画やガイドラインを定め、目標に則ったまちづくりを進めてきている。その考え方の一つに、技術先行のインフラ起点ではなく、「暮らし起点のまちづくり」があり、今回、提案地区内に唯一残る未開発の街区である計画地の活用にあたり、必要に応じて今の「暮らし」を踏まえた見直しを図るとともに、将来の提案地区及び藤沢市にとって、意義のある土地活用を検討していく必要がある。

●今の「暮らし」を踏まえた見直しの考え方

1) 計画地の活用を図り、「住まい」や「健康増進・運動の場」を整備し、地域の交流促進に寄与する新たな空間の創出に取り組む

計画地は、現在一部駐車場として活用しているが、大規模な空地となっていることから、提案地区内の住民及び事業者からまちの安全安心の維持・向上の観点からも早期の活用が望まれている。

開発時の計画や現在の地区計画の土地利用の方針に「良好な住環境の確保を図る」とあることから、「住宅」を基本とした計画が望まれている。

提案地区内の住民からは、「ボール遊びできる場所があると良い」「屋内で運動できる場所があると良い」という意見がある。また、アンケートでも、まちの設備・サービスへの要望として「スポーツジム等の運動施設」「ボールが使える公園/場所」が上位となるなど、健康増進・運動の場の整備が望まれている。

提案地区内の事業者からは、「提案地区内の住民同士、周辺地域の住民を含めた交流をもっと広げていきたい」、「提案地区ならではの文化づくりを一層発展させたい」などの課題が認識されている。計画地の活用にあたっては、既設の湘南 T-SITE やコミッティセンター、3つの公園等をつなぎ、子どもも大人も自然と集え、日常的な交流が生まれる空間の創出が望まれる。

以上のことから、計画地の活用を図り、「住まい」を整備するとともに、「健康増進・運動の場」を整備するなど、地域の交流促進に寄与する新たな空間の創出に取り組むこととする。

■計画地の現況



辻堂 596 号線沿い



北東側から見える敷地内の様子
長大な鋼板の仮囲いで囲われている



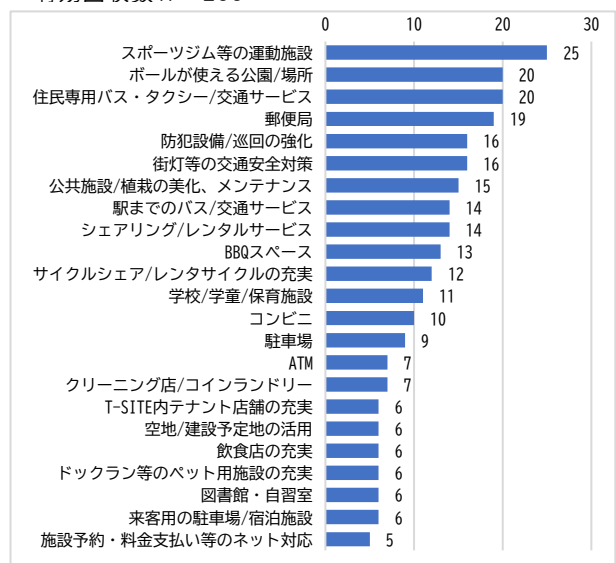
駐車場として暫定利用中



大規模な空地となっている

■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



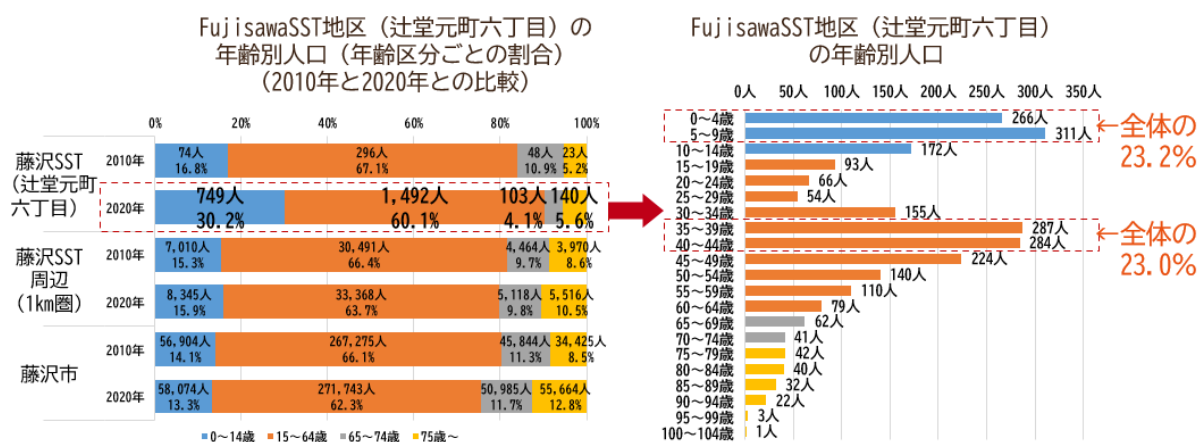
2) 100年先もコミュニティを持続的に維持していくため、多世代ミックス型のまちづくりに取り組む

まちびらきからの数年で、人生100年時代の考え方が主流になり、2040年に向けた社会づくりへの取り組みが着目されてきている。提案地区においては、新たに入居した住民は35～44歳が23.0%、0～9歳が23.2%と子育て世代が約半数となっている。特定の世代に集中していることから、今の住民が2040年になり、60歳代になるころにも安心して生活し続けられるまちづくりが必要とされる。提案地区においても、計画当初は主流ではなかった“人生100年時代の考え方”や“2040年に向けた社会づくり”などの考え方を取り入れ、元気な高齢者の健康増進や活躍を積極的に促し、多世代が暮らすまちへの転換を図ることが考えられる。

以上のことから、100年先もコミュニティを持続的に維持していくため、多様な世代の人々が住み続けられる多世代ミックス型のまちづくりに取り組むこととする。

■提案地区が位置する辻堂元町六丁目の年齢別人口

藤沢市HP>統計・データ集>人口統計>藤沢市の人口と世帯数>町丁字別・年齢別人口（住民基本台帳による）
（2020.4.1時点）



提案地区において、計画地の活用を通して、多世代が共生できる地区としての強化に取り組む

計画地の活用にあたっては、今の「暮らし」を踏まえた見直しの考え方に基づき、開発当初の考え方から「住まい」の整備を基本とし、地域の要望にもある「健康増進・運動の場」の整備による地域の交流促進に寄与する新たな空間の創出に取り組む。また、100年先もコミュニティを持続的に維持していくために、多様な世代の人々が住み続けられるまちづくりに取り組み、提案地区において、多世代が共生できる地区としての強化に取り組むこととする。

●地区計画変更（素案）の提案

提案地区における計画地の土地利用の見直しに伴い、現在の地区計画の見直しを行う必要がある。

具体的には、計画地が位置する「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」へ変更するとともに、「土地利用の方針」に「健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る」ことについて記載し、計画地の活用を通し、健康を通じた交流促進と多世代共生の強化を図ることを示す。

これらの土地利用の見直しに併せて、「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」に「老人ホーム」を追加し、提案地区内に特定の世代が集中することを抑制するとともに、世代循環を生み出す受け皿として、多様な居住形態の創出を許容し、多世代居住を強化する。また、計画地が位置する「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」に「スポーツの練習場」を追加し、地域からの声を踏まえ、多世代交流の促進や将来に渡り健康に暮らせる環境として、提案地区内及び周辺地域の住民が身近で手軽に運動ができる場の創出を実現する。さらに、計画地南側に位置する地区内の主要な道路に面する部分の「壁面の位置の制限」を強化し、沿道のみち並み景観の向上に寄与する変更を行う。

II-4 環境への影響に関する調書（第6号様式）

環境への影響に関する調書

項 目		検討した内容
生活環境	景 観	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区は、景観法に基づく「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区」に位置付けられているとともに、地区独自の街づくりのルールである「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区タウンデザイン・ガイドライン」を定めており、提案地区内において既に建設済みの施設、住宅等については、当該ルールを遵守し、良好な景観を形成してきている。 ・計画地において、今回提案により老人ホームやスポーツの練習場を建築可能としても、建築物の高さの制限など、規模に関する緩和は行わないことから、老人ホームは共同住宅と、スポーツの練習場はボーリング場等とそれぞれ現在の地区計画においても類似する外観となりうる施設が許容されていることから、今回変更による環境への影響の変化は生じない。 ・また、当初計画していた建物配置・形状とは異なる景観となることが考えられるが、建物の規模やデザイン、植栽等については、現在のルールを遵守することで、周辺既存市街地に調和した景観形成に配慮していく。
	日 照	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区では、街路や街区の計画において、多数の歩行者専用道路を設けるなど、光や風等の自然の力を無理なく取り入れる設計としている。また、タウンデザイン・ガイドラインにおいて、戸建住宅の住戸の間隔を約1.6m以上開けるルールを設けるなど、太陽の光を遮らない街区設計を実現してきている。さらに、地区計画で建築物の高さの最高限度を定め、北側に中高層建物、南側に低層建物を配置する計画とするなど、提案地区内はもとより周辺既存市街地への影響の少ない計画を実現してきている。 ・計画地において、今回提案により老人ホームやスポーツの練習場を建築可能としても、建築物の高さの制限や東・北・西側の壁面後退の制限については、現在の計画を踏襲し、建築物の規模に関する緩和は行わないことから、今回の変更による日照に関する環境への影響の変化は生じない。 ・また、新たに建物を整備する際には、事前に影響を把握し、配棟計画などにより配慮していく。
	電 波	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区において、隣接する福祉施設が中層の建物だが、電波受信状況に影響は生じていない。 ・計画地において、今回提案により老人ホームやスポーツの練習場を建築可能としても、建築物の高さの制限など、規模に関する緩和は行わないことから、今回の変更により、現在の地区計画で定めている以上の電波に関する環境への影響の変化は生じない。 ・また、新たに建物を整備する際には、事前に影響を及ぼす恐れのある範囲を把握するとともに、計画地における建物の建設に起因して電波障害が生じた場合は適切な対応を講じる。

生活環境	騒音	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区は、戸建住宅を中心とした土地利用を行っており、一部商業施設や物流施設、福祉施設等が立地しているが、周辺的生活環境へ影響を及ぼす騒音を発する施設は立地しておらず、周辺既存住宅地への影響も少ない計画を実現してきている。 ・計画地において、今回提案により建築可能とする老人ホームは、第1種低層住居専用地域でも建築可能な用途であり、騒音による環境への影響の変化は生じない。スポーツの練習場は、現在の地区計画においても、ボーリング場等を許容していることから、より身近で手軽に運動ができる場を許容することになるため、現在の地区計画で定めている以上の騒音による環境への影響の変化は生じない。 ・また、開業後の施設の管理・運営等を含め対応し、近隣・周辺の戸建住宅や高齢者向けの住まいに与える影響に十分配慮する。
	振動	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区は、戸建住宅を中心とした土地利用を行っており、一部商業施設や物流施設、福祉施設等が立地しているが、周辺的生活環境へ影響を及ぼす振動を発する施設は立地しておらず、周辺既存市街地への影響も少ない計画を実現してきている。 ・計画地において、今回提案により建築可能とする老人ホームやスポーツの練習場は基本的に振動を発する施設ではないことから、今回変更による影響はない。
	交通	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区は、安全性、利便性及び防災性等の観点から、提案地区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計画しており、既に土地区画整理事業において整備している。 ・計画地において、今回提案により建築可能とする老人ホームは、現在の地区計画においても共同住宅を許容しており、居住者の性格から自家用車利用が少なくなることが想定されることから、居住者による交通環境への影響は少なくなる。一方でサービス車両の通行が生じるが、交通環境へ与える影響は少ない。スポーツの練習場は、現在の地区計画においてもボーリング場等を許容しており、より身近で手軽に運動ができる場を許容することから、現在の地区計画で定めている以上の交通による環境への影響の変化は生じない。 ・また、当初想定していた共同住宅の居住者が日常的に自動車利用をする場合と比較し、老人ホームやスポーツの練習場の利用者は、人数・利用時間が限られるとともに管理者が滞在し状況に応じて制限等することで、入居者、利用者、従業員等の交通手段について、利用や時間等を管理するなど、周辺既存市街地に与える影響に十分配慮することが可能となるため、影響は少ないと考えられる。 ・計画地において、新たに建物を整備する際には、敷地内に駐車場を配置するなど、周辺への路上駐車等の対策に配慮していく。
自然環境	気象	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区は、地域の特性である海・川からのさわやかな風を取り込み、提案地区内のクールアイランドの形成、微気候の緩和に寄与する「風の道」の創出を図るため、緑道等の整備を地区計画等に位置付け、既に土地区画整理事業において整備している。 ・計画地において、建築物の高さの制限については、今回変更を行わないことから、変更による影響はない。 ・また、新たに建物を整備する際にも、緑道等の地区施設を維持し、提案地区内の快適な風環境の形成に取り組むとともに、事前に影響を把握し、配棟計画や植栽配置計画などにより配慮していく。

自然環境	水象	<ul style="list-style-type: none"> 提案地区及び計画地は、土地区画整理事業により造成した都市基盤であり、今回提案により建築可能とする老人ホームやスポーツの練習場を整備する場合においても、悪化の恐れはない。
	地象	<ul style="list-style-type: none"> 提案地区及び計画地は、土地区画整理事業により造成した都市基盤であり、今回提案により建築可能とする老人ホームやスポーツの練習場を整備する場合においても、悪化の恐れはない。
生態系	動物	<ul style="list-style-type: none"> 提案地区は、タウンデザイン・ガイドラインにおいて動植物の生息・生育地創出の方針を示し、公園や敷地内の緑地において、希少種の生息・生育空間や鳥類・昆虫類の繁殖環境となる緑地形成を目指すこととしており、既に土地区画整理事業において整備している。 計画地において、新たに建物を整備する際にも、敷地内の緑地や地区施設である緑道、北側の緑地帯において当該方針に基づく計画とすることから、今回変更による影響はない。植栽については、動物の生息環境の一助として誘鳥木や昆虫等の採餌木などに配慮した緑化に取り組む。
	植物	<ul style="list-style-type: none"> 提案地区は、提案地区周辺と提案地区内の緑をネットワークさせる「緑の軸」を創出するとともに、提案地区北側の緑地帯は引地川緑地と大荒久公園を結ぶ「緑の回遊軸」に位置付け、地域の植生と生物多様性に配慮した緑化を進めることとしており、緑道等の整備を地区計画等に位置付け、既に土地区画整理事業において整備している。 また、提案地区全体に良好な緑地環境の形成を図るため、緑化率の最低限度を定め、道路等の公共空間だけでなく各敷地内での緑化を促進している。 計画地において、新たに建物を整備する際にも、緑道等の地区施設を維持するとともに緑化率等を遵守し、「緑の軸」や「緑の回廊軸」の創出に寄与する計画とすることから、今回変更による影響はない。植栽については、地域の植生と生物多様性に配慮した緑化に取り組む。
その他	ごみ	<ul style="list-style-type: none"> 提案地区は、戸建住宅を中心とした土地利用を行っており、一部商業施設や物流施設、福祉施設等が立地しているが、ごみの管理については各自、各事業者により適正な対処を行っている。 計画地において、今回提案により老人ホームやスポーツの練習場を建築可能としても、基本的には住まいや運動場であることから、ごみの種類については主に家庭ごみなど現在の地区計画において許容している用途と同様と考えられるため、環境への影響の変化は生じない。 新たに建物を整備する際にも、施設開業後の平常時におけるごみ処理については、適切な行政指導に則り、適正な対処法をもって対応するとともに、ごみ集積所の配置、排気については、周辺既存市街地への影響に配慮していく。
	エネルギー	<ul style="list-style-type: none"> 提案地区では、100年先も『生きるエネルギー』がうまれる街になるように、自然のエネルギーと創エネ、蓄エネ、省エネなどの先進技術のハイブリットによって自産自消のエネルギーマネジメントを実現している。 計画地において、新たに建物を整備する際にも、省エネに配慮した機器を選択するなど、提案地区の目標である都市の低炭素化に寄与していくことから、今回変更による影響はない。

Ⅱ-5 まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書
(第7号様式)

まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書

項 目	検討した内容
まちづくりへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> ●藤沢市全体のまちづくりへの寄与 <ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市では、各種上位計画において、「市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上を図る」、「高齢化率 40%になっても都市と市民生活の質的低下を招くことなく都市を『元気に』持続する」、「健康寿命日本一をめざす」という方針や将来像を示している。 ・提案地区では、すでに独自のマネジメントを確立し、先進的なまちづくりに取り組んでおり、基盤が整った大規模な未開発の街区があることから、市全体のまちづくりに寄与する取り組みを実現しやすい環境が整っている。 ・今回提案により、提案地区内に高齢者のための住まいや身近で手軽に運動ができる場を創出し、多世代居住、世代循環、多世代交流、健康寿命延伸を実現することで、藤沢市における特徴的な住宅地の一つとして個性あるまちづくりに引き続き取り組み、藤沢市都市マスタープランで示す市全体の都市像である、健康にいきいきと暮らせる都市や個性ある地域で構成される都市、地球環境と共生する都市の実現に寄与していく。 ・また、地域全体として健康なまちづくりに取り組み、藤沢市が目指す健康寿命日本一の実現に寄与していく。 ●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 <ul style="list-style-type: none"> ・今回提案により、高齢者のための住まいの創出を許容し、提案地区内に特定の世代が集中することを抑制するとともに、世代循環を生み出す受け皿として、多様な居住形態の創出を許容し、多世代居住を強化する。 ・特に計画地においては、高齢者が地域社会に受け入れられ、多世代との協働や地域貢献を通して、健康でアクティブな生活を送ることができるコミュニティづくりを行い、介護・医療サービスに頼らず生き生きと暮らす高齢者の受け皿となる施設を計画する。 ・現在の提案地区内の居住者が高齢化して戸建住宅で生活しにくくなった場合にも住み慣れた地域で最後まで住みづけられる環境が用意できる。 ・提案地区内に新たな住まいの形態ができることで、市内外で住まいと生活のミスマッチを感じ始めた、まだ自立した生活を送ることができる高齢者にとって、安心して暮らせる住居の用意が可能となり、その需要に一部応えることができるようになる。加えて、計画地で健康維持に取り組むことが介護予防につながるのと同時に、地域の介護・医療サービスへの負担の軽減に寄与できる。また、転居して住まなくなった住宅に子どもや孫、次の若い世代が住み始めることで、住まいの好循環が生まれ、世代循環が実現する地区となるとともに提案地区の持続可能なまちづくりに寄与できる。

<p>まちづくりへの寄与</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のための住まいの運営には、職員だけでなく調理、清掃スタッフ等の多くの従業員を要するため、地区内及び周辺地域の住民の働く場の創出につながる。 ・地区内に多い子育て世代の住民にとって、親との近居等の選択肢が広がることで、働きながら育児や介護に向き合う環境形成が期待できる。 ・身近で手軽に運動ができる場の創出は、提案地区周辺に少なく、地域の要望でもあることから、ニーズに対応することで、現在提案地区で暮らしている住民の生活を一層豊かにすることが期待でき、周辺地域を含め多世代の交流を促すことができる。
<p>計画の合理性・実現性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・提案地区では、すでに地区計画を定め、目標に則った街づくりを進めてきている。 ・今回提案は、開発から6年が経ち、未開発の街区の活用を検討する中で、提案地区内の居住者が一定の年代に集中した年齢構成になっていること、社会的背景として人生100年時代など、全ての人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になってきていることから見直す、土地利用に関する事項が主であるため、建築物の高さの最高限度や、敷地面積の最低限度、緑化、景観等については、現在の制限を緩和しないことから、建物の規模や景観等について今回変更により新たに既存市街地に与える影響はない。 ・今回提案は、提案地区において、多世代共生、世代循環、多世代交流、健康寿命延伸を実現するとともに、更なる持続可能な地区としての成熟を目指し、100年続くまちの実現を図るため、計画地の土地利用の見直しを図るとともに、現在の地区計画の見直しを行う提案であることから、合理的である。 ・今回提案により、計画地が位置する「中高層住宅地区」の「建築物等の用途の制限」に「老人ホーム」を追加することで、将来においても住み替えによる世代循環が可能となることから、まちの持続性につながることから、合理的である。 ・今回提案により、計画地が位置する「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」に「スポーツの練習場」を追加することで、多世代交流の促進や将来に渡り健康に暮らせる環境の創出につながることから、合理的である。 ・壁面の位置の制限については、土地利用の見直しに伴い、一団の建物が建つことに対し、敷地南側の地区内の主要な道路である辻堂596号線沿いについて、緑化空間等によるみち並み景観の形成に資することから、変更を行っても、引き続き、合理的かつ安全・安心な土地利用は持続できる。 ・計画地内に位置する地区施設である緑道（ブリーズガーデン）については、FujisawaSSTコミッティと協議を行いスポーツの練習場等との整合などを踏まえて改修・改良を進めるとともに、管理については、一義的には引き続きマネジメント組織であるFujisawaSSTコミッティが行うが、必要に応じて事業者も連携して管理していくことも検討する。

Ⅱ-6 土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書
(第8号様式)

土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書

1 説明会等の開催状況

日 時	開催場所	対 象	参加人数	備 考
2020年11月19日（木） 19：00～19：40	藤沢市民会館 小ホール	対象区域の境界から 100mの範囲	6人 土地所有者：1人 周辺住民：5人	
2020年11月23日（月・祝） 10：00～10：40	藤沢市民会館 小ホール	対象区域の境界から 100mの範囲	5人 土地所有者：2人 周辺住民：3人	

2 周知の方法

(1) 周知の対象

- ・Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区内の土地所有者等及び地区の境界から100mの範囲の住民。

(2) 周知方法

- ・対象となる全戸に開催案内をポスティングし、説明会の開催を周知した。土地所有者等以外（地区内外の居住者）には、説明概要も同封した。

(3) 周知した内容

- ・都市計画提案制度の活用についての説明
 - ① 本説明会の目的
 - ② 都市計画の提案内容
 - ③ 計画の概要
 - ④ 今後の進め方

3 参加者の主な意見及び計画提案者の見解

意見の内容	意見提出者の区分	意見に対する計画提案者の見解
イメージがあまりできないのですが、介護施設をバージョンアップしたものを造るということでしょうか。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	建築基準法上、老人ホームとなります。自立した60歳以上のアクティブシニアが対象です。入居後、お体の状況によっては介護状態になる方もいるので、要介護3位を目安に介護者を専門に扱うゾーンを設けています。それが老人ホームとイメージされると思いますが、アクティブシニアの為の施設と介護施設があるというイメージです。
今回の計画では当初の人口計画に変更が生じるのですか？	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	現在FSST内には561世帯の戸建ての方が住んでおり、当初計画のマンションでは一世帯3名～4名程度かと思えます。今回のシニアレジデンスでは1名～2名の入居者となりますので、平均1.3人ほどが今回の施設に入居されると思われれます。したがって、人口全体はやや減る可能性もございます。

<p>建物の高さは、中高層地区 45m、低層地区 12mの建築制限の基準はかわらないということでしょうか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>中高層地区は 45mと低層地区は 12mの制限は守ってまいります。</p>
<p>FSST の方からのアンケート等による意見で、室内のスポーツ施設を造ってほしいという意見があったということですが、建物の中に造るということでしょうか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>シニアレジデンス建物内の南側にフィットネスなどの運動施設、現在の緑道（ブリーズガーデン）東側にスポーツ施設のようなものを造る予定です。東側には広場なども検討しておりますが、いわゆる 24 時間開放の公園ではなく時間制限等は設ける予定です。また、建物内に造るフィットネスなどの施設も開放することを検討しております。無料有料についての料金体系は今後の検討です。今後住民様とのお話をさせていただきながら一部変更もあるかもしれませんが、現状このように考えております。</p>
<p>老人ホームができるということですが、近隣住民も入居対象になりますか。入れたらいいなと思っています。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>FSST 地区内も地区外の方も対象です。当社鴨川計画や東京都浜田山計画についてご説明しましたが、圏外の方のお問い合わせもありますので、入居対象の範囲を設けることはありません。</p>
<p>以前の地区計画ではゴルフ練習場やバッティングセンターなどが入っていたということですが、それは削除するという事は、もうやらないということでしょうか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>そういった施設を設ける予定はありません。広場や菜園、屋内の運動ができるスペースでスクール等の運営を考えており、ゴルフ練習場やボーリング場等を建築する予定はございません。</p>
<p>土地所有者の 2/3 の同意は得られているのでしょうか。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>土地所有者等 <input type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>現在最終確認中でございますが、現時点におきましては、2/3 以上の同意は得られていると認識しております。</p>
<p>計画変更の経緯を教えてください。運動施設の規模を教えてください。T-SITE のように自由に利用できる施設だと嬉しいです。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>ご説明のとおり、地区内では 30 代から 40 代、50 代が纏まった人口構成となっています。人生 100 年時代を迎え、地区内の人口構成を考慮し、選択肢の一つとして将来各世代が循環していくことを考えとして持っています。また、当初分譲マンションで考えた場合、駐車台数が 400 台程度必要になり、本計画によって、駐車台数の減少を見込めると考えます。また、地区内に子供等が遊ぶスペースが少ないことをふまえ、ブリーズガーデン東側の約 6000 m²程度の敷地に運動施設を設けることで一定の課題解消が出来ると考えています。ただし、現時点では詳細は未定です。</p>
<p>運動施設の利用者は説明範囲の方が対象でしょうか。地域の子供たちの中で、ひとりで遊ぶのではなく、親が帰宅するまでに集められ</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>今回計画の運動施設の利用者は今回の説明範囲の方に限定はしておりません。多世代交流を標榜していることもあるため、なんらか関りを持ち続けることは必要と考えます。市との協議や FSST 地区内の方などのご意見も伺わ</p>

<p>る施設を考えている。そのような場を提供いただけるお考えはありますか？</p>		<p>なければならぬと思います。かつ、具体検討を進めるためには費用面も検討が必要ですが、現時点ではそこまで考えておりません。</p>
<p>要望として、FSST 開発時に線路沿いに桜を植えていたが、現在一部伐採されたと思う。今回計画内では季節感を感じられるような桜などの植栽を取り入れてほしい。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>一定の植栽を植えることもふまえ、検討させていただきます。</p>
<p>T-SITEや戸建ての管理は三井不動産レジデンシャルが管理していますか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周 辺 住 民</p>	<p>戸建て管理は個人です。全体の管理はマネジメント会社が行っております。また各企業が参画している協議会というのもありますので、各事業者が連携する仕組みはこの街にはございます。</p>

(注意) 意見提出者の区分の欄には、該当する□内にレ印を記入してください。

説明のために使用した資料一式を添付してください。

fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区
地区計画変更に伴う説明会議事録（要旨）

日 時：2020年11月19日（木） 19：00～19：40

場 所：藤沢市民会館小ホール

出席者：土地所有者：1名

周辺住民：5名

事業者：7名（パナソニック㈱、三井不動産レジデンシャル㈱、他サポート）

配付資料：なし

受領資料：なし

次 第：出席者紹介、計画説明、質疑応答

「主な質疑応答内容」

周辺住民A：イメージがあまりできないのですが、介護施設をバージョンアップしたものを造るということでしょうか。

事業者：建築基準法上、老人ホームとなります。自立した60歳以上のアクティブシニアが対象です。入居後、お体の状況によっては介護状態になる方もいるので、要介護3位を目安に介護者を専門に扱うゾーンを設けています。それが老人ホームとイメージされると思いますが、アクティブシニアの為の施設と介護施設があるというイメージです。

周辺住民A：今回の計画では当初の人口計画に変更が生じるのですか？

事業者：現在FSST内には561世帯の戸建ての方が住んでおり、当初計画のマンションでは一世帯3名～4名程度かと思えます。今回のシニアレジデンスでは1名～2名の入居者となりますので、平均1.3人ほどが今回の施設に入居されると思われれます。したがって、人口全体はやや減る可能性もございます。

周辺住民A：建物の高さは、中高層地区45m、低層地区12mの建築制限の基準はかわらないということでしょうか。

事業者：中高層地区は45mと低層地区は12mの制限は守って造ってまいります。

周辺住民A：FSSTの方からのアンケート等による意見で、室内のスポーツ施設を造ってほしいという意見があったということですが、建物の中に造るということでしょうか。

事業者：フィットネスなどの施設も建物内に造り開放することを検討しております。無料有料についての料金体系は今後の検討です。現在の緑道（ブリーズガーデン）は残し、東側にスポーツ施設のようなものを造る予定です。今後住民様とのお話をさせていただくなかで一部変更もあるかもしれませんが、現状このように考えております。

事業者：屋内の運動施設はシニアレジデンス建物の南側に、東側は広場などを検討しておりますが、いわゆる24時間開放の公園ではなく時間制限等は設ける予定です。

周辺住民B：老人ホームができるということですが、近隣住民も入居対象になりますか。入れたらいいなと思っております。

事業者：FSST地区内も地区外の方も対象です。当社鴨川計画や東京都浜田山計画についてご説明しましたが、圏外の方のお問い合わせもありますので、入居対象の範囲を設けることはありません。

周辺住民B：以前の地区計画ではゴルフ練習場やバッティングセンターなどが入っていたということですが、それは削除するという事は、もうやらないということでしょうか。

事業者：そういった施設を設ける予定はありません。広場や菜園、屋内の運動ができるスペースでスク
ール等の運営を考えており、ゴルフ練習場やボーリング場等を建築する予定はございません。
以上

fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区
地区計画変更に伴う説明会議事録（要旨）

日 時：2020年11月23日（祝） 10：00～10：40

場 所：藤沢市民会館小ホール

出席者：土地所有者：2名

周辺住民：3名

事業者：7名（パナソニック㈱、三井不動産レジデンシャル㈱、その他サポート）

配付資料：なし

受領資料：なし

次 第：出席者紹介、計画説明、質疑応答

「主な質疑応答内容」

土地所有者A：土地所有者の2/3の同意は得られているのでしょうか。

事業者：現時点におきましては、2/3以上の同意は得られております。現在最終確認中でございますが、そのように認識しております。

周辺住民A：計画変更の経緯を教えてください。運動施設の規模を教えてください。T-SITEのように自由に利用できる施設だと嬉しいです。

事業者：ご説明のとおり、地区内では30代から40代、50代が纏まった人口構成となっております。人生100年時代を迎え、地区内の人口構成を考慮し、選択肢の一つとして将来各世代が循環していくことを考えとして持っています。また、当初分譲マンションで考えた場合、駐車台数が400台程度必要になり、本計画によって、駐車台数の減少を見込めると考えます。また、地区内に子供等が遊ぶスペースが少ないことをふまえ、一定の課題解消が出来ると考えています。運動施設側の敷地はブリーズガーデン東側で約6000㎡程度になります。現時点では詳細は未定です。

周辺住民B：運動施設の利用者は説明範囲の方が対象でしょうか。地域の子供たちの中で、ひとりで遊ぶのではなく、親が帰宅するまでに集められる施設を考えている。そのような場を提供いただけるお考えはありますか？

事業者：今回計画の運動施設の利用者は今回の説明範囲の方に限定はしておりません。

多世代交流を標榜していることもあるため、なんらか関りを持ち続けることは必要と考えます。市との協議やFSST地区内の方などのご意見も伺わなければならないと思います。かつ、具体検討を進めるためには費用面も検討が必要ですが、現時点ではそこまで考えておりません。

周辺住民A：要望として、FSST開発時に線路沿いに桜を植えていたが、現在一部伐採されたと思う。今回計画内では季節感を感じられるような桜などの植栽を取り入れてほしい。

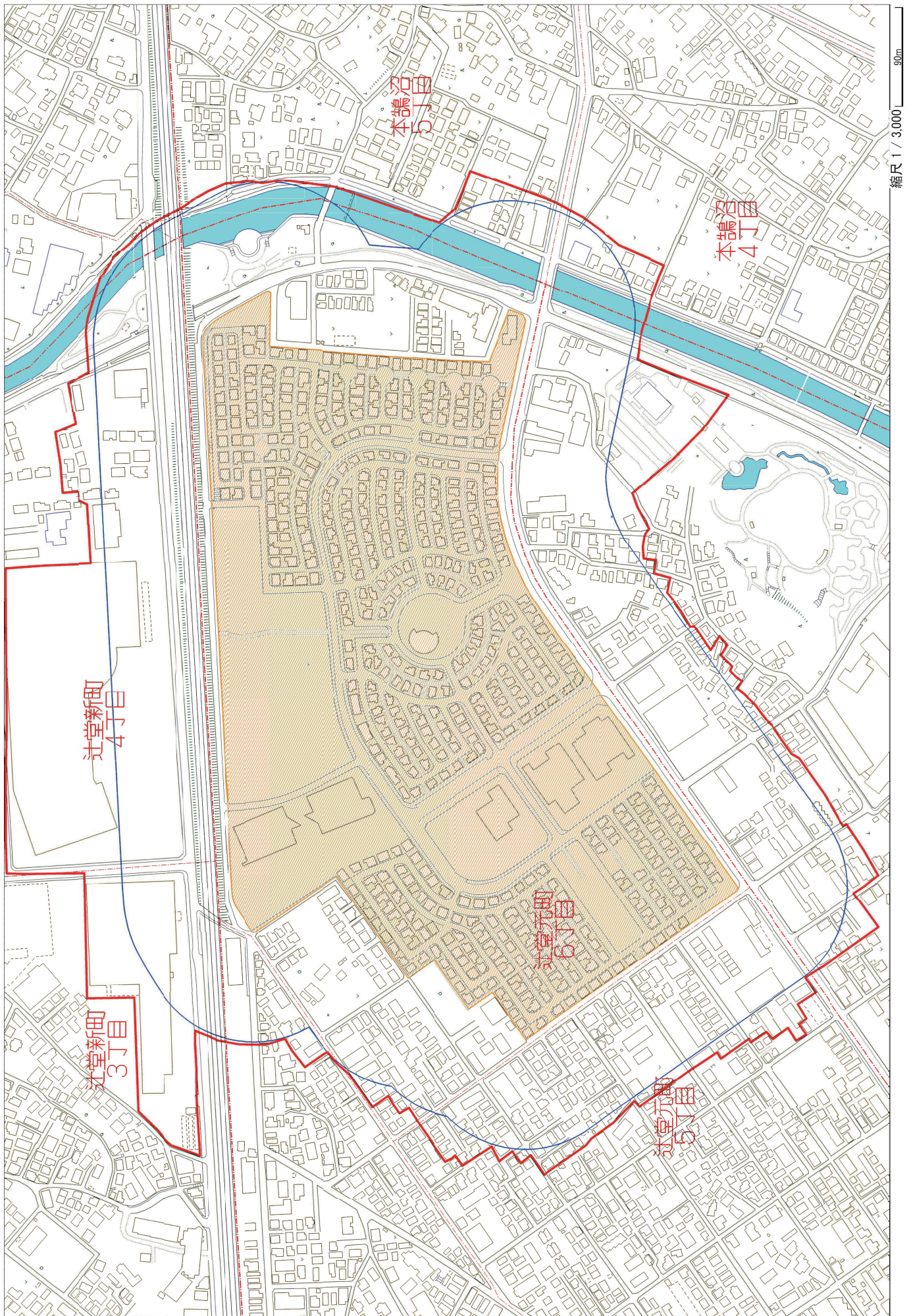
事業者：一定の植栽を植えることもふまえ、検討させていただきます。

周辺住民B：T-SITEや戸建ての管理は三井不動産レジデンシャルが管理していますか。

事業者：戸建て管理は個人です。全体の管理はマネジメント会社が行っております。また各企業が参画している協議会というのもありますので、各事業者が連携する仕組みはこの街にはございます。

以上

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画変更に伴う説明会：対象範囲



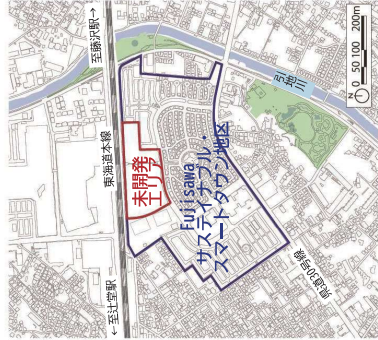
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区 都市計画提案制度の活用について

■ Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区のまちづくりについて

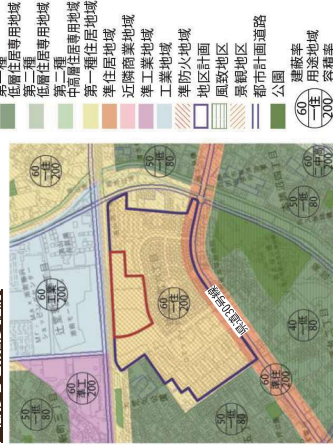
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区は、まちびらきから6年が経ち、まちが成熟してきている中、当初「戸建住宅」や「集合住宅」を想定していた街区が、未開発の状態となっており、活用を検討することになりました。

近年、社会的には、人生1.0.0年代となり、全ての人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になってきています。
 そこで、未開発エリアの活用にあたり、まちに多様な住まいの選択肢を用意し、Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区において、多世代共生の強化を図るため、お元氣なシニアのためのサービスレジデンス「シニアレジデンス」の整備を検討しています。

■位置図



■用途地域指定状況



Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区では、まちづくり当初の方針に基づき、「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」を定め、整備を行ってききました。今回の計画を進めるためには、現在の地区計画を変更する必要があります。

■都市計画指定状況

全体	第一種住居地域	容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25/隣地斜線20m+1.25/北側斜線なし/最高高さなし
川崎地区	準住居地域	容積率200%、建ぺい率60%、道路斜線1.25/隣地斜線20m+1.25/北側斜線なし/最高高さなし
防火・準防火地域	準防火地域	
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	
景観地区	Fujisawa サステイナブル・スマートタウン景観形成地区	

■ 都市計画提案制度の活用について

今回の計画を進めるため、都市計画提案制度を活用し、地区計画（都市計画）の変更を図りたいと考えています。

地区計画（都市計画法第12条の5）

- ・地区単位で定めるまちづくりのルール。
- ・「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画」を定めています。

↓今回は…

未開発エリアの活用にあたり、当初計画を一部見直すことから、変更を図ります。（裏面参照）

都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）

- ・地区計画などの都市計画の策定や変更を、土地所有者等が藤沢市に提案できる制度。

↓今回は…

地区計画の一部変更を図るため、都市計画提案制度を活用し、藤沢市に新しい地区計画を提案します。

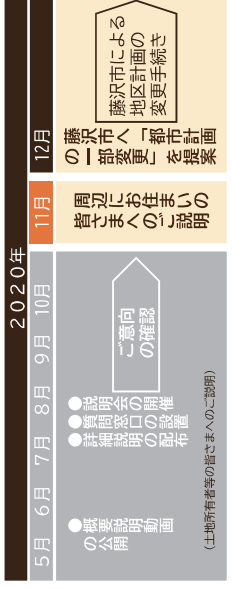
藤沢市へ都市計画を提案するためには、
 ①「土地所有者等の3分の2以上の同意」と
 ②「周辺にお住まいの皆さまへのご説明」が必要になります。

①土地所有者等の皆さまには、2020年5月からご説明を行い同意へのご協力をお願いしてまいりました。

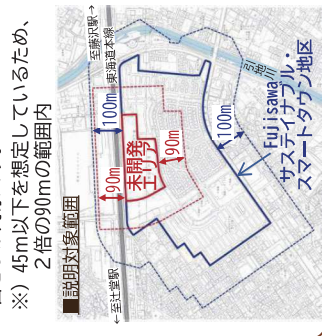
②周辺にお住まいの皆さまには、今回のご説明をおし提案の趣旨や必要性についてご理解が得られるよう努め、合わせて、頂いたご意見やご質問を受け、藤沢市へ提出いたしました。

提出後は、藤沢市による地区計画の変更手続きを経て、シニアレジデンスの整備を進めることで、まちづくりを推進していきたいと考えています。

■まちづくりの進め方



周辺にお住まいの皆さまとは…
 対象区域（Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区）の境界から100mかつ計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍※の住民の皆さまが対象です。
 ※）45m以下を想定しているため、2倍の90mの範囲内



- 2021年 地区計画の変更（藤沢市による決定）
 - 2022～2024年 工事 開業
 - 2024年度 開業
- を目標としています。

具体的な変更内容については裏面をご確認ください

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区 都市計画提案制度の活用について

■ 提案する都市計画（地区計画）の変更内容について

提案する変更内容は、以下の4点です。

1 「地区名称」の一部変更
未開発エリアが位置する「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」に変更します。

新しい地区計画の案
健康・住宅地区A
健康・住宅地区B
現任の地区計画
低層住宅地区C
中高層住宅地区

3 「建築物等の用途の制限」の一部変更
以下の2か所を変更します。

1 シニアレジデンスを整備するため、「健康・住宅地区B」に「老人ホーム※」を追加します。
※今回整備するシニアレジデンスは、建築基準法上「老人ホーム」にあたる施設を予定しています。

2 健康を通じた交流促進を図る施設を整備するため、「健康・住宅地区A」「健康・住宅地区B」の「ポーリング場、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（スケート場、ゴルフ練習場、バドミントン練習場）」を削除し、「スポーツの練習場」を追加します。

2 「土地利用の方針」の一部変更
「健康・住宅地区」の土地利用の方針に、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、追記します。

運動場
広場
屋内運動スペース
菜園

写真はイメージです。

4 「壁面の位置の制限」の一部変更
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します。

建築物の高さの制限については変更しません。

建築物を配棟
居室や共用施設を配置
共用施設を配置
運動場、広場等の
共用施設を配置

未開発エリア

健康・住宅地区B
健康・住宅地区A

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区

東海道本線
Fujisawa SST Central Park

1m → 2mに変更します。

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画変更に伴う説明会：説明スライド

●都市計画提案者^{※1}
 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

●事業予定者^{※2}
 三井不動産レジデンシャル株式会社

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区 都市計画提案制度の活用について

1. 本説明会の目的
2. 都市計画の提案内容
3. 計画の概要
4. 今後の進め方

※1：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を実施する者
 ※2：Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更決定以降、当該地にて事業を予定している者

0

1 本説明会の目的

1

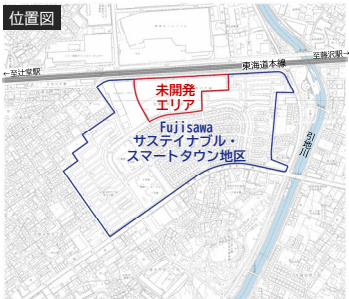
1

1 本説明会の目的

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区のまちづくり

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区では、未開発エリアを活用したまちづくりを検討しています。

その実現に向け、**都市計画提案制度**を活用し、都市計画（**地区計画**）の**変更**を図りたいと考えています。



位置図

2

2

1 本説明会の目的

地区計画とは・・・

地区計画（都市計画法第12条の5）
 地区単位で定めるまちづくりのルール。
 Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区では、「Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画」を定めています。

↓今回は・・・

未開発エリアの活用にあたり、**当初計画を一部見直す**ことから、**一部変更を図ります。**

3

3

1 本説明会の目的

都市計画提案制度とは・・・

都市計画提案制度（都市計画法第21条の2）
 地区計画などの都市計画の策定や変更を、土地所有者等が、藤沢市に提案できる制度。

↓今回は・・・

地区計画の一部変更を図るため、**都市計画提案制度を活用し、藤沢市に新しい地区計画を提案**します。

4

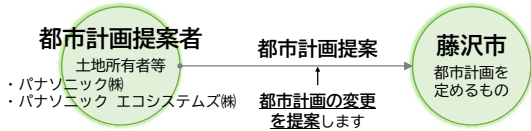
4

1 本説明会の目的

都市計画を提案するためには・・・

土地所有者等が、藤沢市に対し、都市計画の変更を提案します。

今回は、**未開発エリアの土地所有者**である「**パナソニック株式会社**」および「**パナソニック エコシステムズ株式会社**」が都市計画提案者として、手続きを進めてまいります。



5

5

1 本説明会の目的

都市計画を提案するためには・・・

- **土地所有者などの3分の2以上の同意が必要**
 - 2020年5月からご説明を行い同意へのご協力をお願いしてまいりました。
- **周辺にお住まいの皆さまへ説明を行う** ← **本日の説明会**
 - 都市計画素案の内容などについてご説明し、提案の趣旨、必要性について、ご理解が得られるよう努め、合わせて、頂いたご意見やご質問を受け、藤沢市へ提出いたします。

6

1 本説明会の目的

周辺にお住まいの皆さまとは・・・

周辺にお住まいの皆さまの範囲
(藤沢市都市計画提案制度の手引きより)

原則として、**対象区域の境界から100m** かつ **計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍※**の範囲を基本とした住民等

※今回計画では、現在の地区計画で定めている建築物の高さの最高限度45mを超す計画は考えていないことから、45m×2倍の90mを対象の範囲とした。

7

1 本説明会の目的

本説明会の目的

都市計画を提案するためには、「土地所有者などの3分の2以上の同意」と「周辺にお住まいの皆さまへのご説明（本説明会）」が必要になります。

本説明会で頂いたご意見やご質問を受け、藤沢市へ都市計画を提案し、藤沢市による手続きを経て、地区計画の変更が実現します。

8

2 都市計画の提案内容

9

2 都市計画の提案内容

未開発エリアの活用にあたって

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区

開発当初から、
「くらし起点」のまちづくり
「100年続く」まちづくり
「社会課題解決」に向けたまちづくりを進めています。

2020年現在、当初「戸建住宅」や「集合住宅」を想定していた街区が未開発の状態となっており、活用を検討することになりました。

10

2 都市計画の提案内容

未開発エリアの活用にあたって

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区（辻堂元町6丁目）の年齢別人口

子育て世代が約半数
→ 一定の年代に集中した年齢構成

社会的な動向

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

これまでのまちづくりの考え方をベースとし、年齢構成や社会的な動向変化を踏まえ、未開発エリアを含むまちづくりとして、**多世代が共生できる地区としての強化**に取り組む必要があります。

11

2 都市計画の提案内容

未開発エリアの活用にあたって

多世代共生の強化を目指し、まちに多様な住まいの選択肢を用意するため、**健康で自立した生活ができる方々（アクティブシニア）**を対象とする「**シニアレジデンス**」の整備を進めます。

ファミリーなど	シニア
戸建住宅	自立 要支援・要介護 ※入居条件
	ココファン藤沢SST
	シニアレジデンス カメリア藤沢SST ※要介護3以上

アクティブシニア 自立した元気な方

12

12

2 都市計画の提案内容

シニアレジデンスの整備について

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区にお住まいの方々からは…

スポーツやボール遊びができる場所があると良い…

屋内で運動ができる場所があると良い…

といった声を多く伺っています。

シニアレジデンスの施設を、一部利用できるようにすることで…

運動場 広場 屋内運動スペース 菜園

写真はイメージです。

よりくらしやすいまちになるよう工夫していきます。

13

13

2 都市計画の提案内容

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画について

地区計画の範囲は、下図のとおりです。

今回計画する未開発エリアは「**中高層住宅地区**」と「**低層住宅地区C**」に位置しています。

14

14

2 都市計画の提案内容

地区計画の変更を行う内容について

計画の実現に向けて、**地区計画の一部を変更**します。

- ① 地区名称
- ② 土地利用の方針
- ③ 建築物等の用途の制限
- ④ 壁面の位置の制限

現在

今回計画 **シニアレジデンス + 健康を通じた交流促進**

15

15

2 都市計画の提案内容

①「地区名称」の一部変更

シニアレジデンスを整備し、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から、**地区名称を「健康・住宅地区」に変更**します。

新しい地区計画の案 **健康・住宅地区A** **健康・住宅地区B**

現在の地区計画 **低層住宅地区C** **中高層住宅地区**

16

16

2 都市計画の提案内容

②「土地利用の方針」の一部変更

シニアレジデンスの施設の一部を、周辺にお住まいの皆さまにご利用いただけるようにし、**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、「土地利用の方針」に追記し、整備をお約束**します。

運動場 広場 屋内運動スペース 菜園

写真はイメージです。

17

17

2 都市計画の提案内容

③ 「建築物等の用途の制限」の一部変更

下記2か所を変更します。

1 シニアレジデンスを整備するため、「健康・住宅地区B」に「**老人ホーム**」を追加します。
※今回整備するシニアレジデンスは、建築基準法上「老人ホーム」にあたる施設を予定しています。

2 周辺にお住まいの皆さまにご利用いただける、健康を通じた交流促進を図る施設を整備するため、「健康・住宅地区A」「健康・住宅地区B」の「**ボウリング場、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**」を追加します。

18

2 都市計画の提案内容

④ 「壁面の位置の制限」の一部変更

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します。

19

2 都市計画の提案内容

④ 「壁面の位置の制限」の一部変更

参考：壁面の位置の制限イメージ

20

3 計画の概要

21

3 計画の概要

シニアレジデンスの計画概要

事業予定者	三井不動産レジデンシャル株式会社
運営予定者	三井不動産レジデンシャルウェルネス株式会社
居室	一般居室 約500戸 介護居室 約100戸
共用施設	屋内運動スペース、運動場、広場、菜園など

※上記概要については、現時点の予定であるため、今後変更になる可能性がございます。

■参考：類似施設の完成予想CG

事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

22

3 計画の概要

シニアレジデンスの主な特徴について

- **アクティブシニアのためのサービスレジデンス**
入居条件：原則60歳以上の自立した生活が送れる方
- **充実した共用施設や居心地の良い空間づくり**を目指します。
- 万が一、介護が必要になった方のために、介護居室も用意し、**安心が長く暮らしを提供**します。
- **もしものときを支える介護サービス、医療連携**などのサービスも提供します。

事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

23

3 計画の概要

シニアレジデンスの整備イメージ

<敷地西側>
建物を配棟
居室や共用施設を配置

高層棟
~15階程度
居室など

<敷地東側>
運動場、広場、菜園等
の共用施設を配置

低層棟
~4階程度
共用施設など

屋内運動スペース 広場、菜園 運動場

Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区内及び
周辺地域の方にもご利用いただけるようにする予定の施設

※上記ゾーニングは、現時点でのイメージであるため、今後変更になる可能性があります。
事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

24

3 計画の概要

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方にもご利用いただけるようにする施設は…

シニアレジデンスの入居者が日常使用する共用部として整備する施設の一部を、**周辺にお住まいの皆さまにもご利用いただける施設として運営**していくことを想定しています。

運動場

屋内運動スペース

広場

菜園

※上記スケッチ・写真は、現時点でのイメージであるため、今後変更になる可能性があります。
事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

25

3 計画の概要

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方にもご利用いただけるようにする施設は…

運動場や屋内運動スペースでは、周辺にお住まいの皆さまにもご利用いただける**スポーツの教室**なども検討しています。

運動場や屋内運動スペースがあると…

子どもと地区内で遊べる場所…

大人も地区内で体を動かせる環境…

シニアレジデンス内には、**入居者の飲食施設も整備する予定**です。周辺にお住まいの皆さまにもご利用いただけるようにすることで、憩い・交流の場としてもご活用いただくことも検討しております。

写真はイメージです。
事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

26

3 計画の概要

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方にもご利用いただけるようにする施設は…

これらの**施設の管理**は、**シニアレジデンスに常駐するスタッフ**が行い、利用時間の設定や利用方法の管理など、**近隣の住環境に配慮し、適切な運営**を行います。

午前	午後
入居者のみ	入居者+周辺にお住まいの皆さま

ご利用のイメージです。

例えば、午前と午後などの時間帯を決め、ご利用いただくなどの運営を想定しています。

なお、シニアレジデンス計画においては、周辺にお住まいの皆さまの住環境への影響に配慮し、景観、日照、テレビ電波、風環境の変化、交通環境、営業時間等について、調査およびシミュレーションを行うなど、事前に検討し、対応した計画を進めてまいります。その他、開業後に問題が生じた場合にも、適切な対応を行います。

事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

27

4 今後の進め方について

28

4 今後の進め方について

多世代が共生できる地区としての強化に向けて

本説明会を経て、藤沢市へ都市計画を提案し、藤沢市による手続きを経て、地区計画の変更が実現した後、シニアレジデンス・健康を通じた交流促進を図る施設を整備し、多世代が共生できる地区としての強化を図ります。

土地所有者などの3分の2以上の同意

周辺にお住まいの皆さまへのご説明 **現在**

藤沢市へ「都市計画の一部変更」を提案

藤沢市による都市計画の手続き

地区計画の変更（藤沢市による決定）

シニアレジデンス・健康を通じた交流促進を図る施設の整備

多世代が共生できる地区としての強化

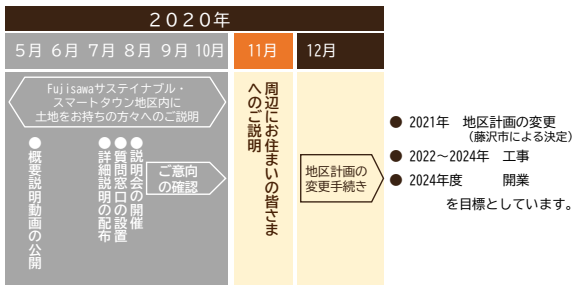
提部の案市活制計用度画

事業予定者：三井不動産レジデンシャル株式会社

29

4 今後の進め方について

計画の実現に向けて



30

ご清聴ありがとうございました。

31

Ⅱ-7 その他市長が必要と認める書類

1. 計画地で取り組む施設の概要及び地区計画変更（素案）の考え方

●計画地で取り組む施設の概要

計画地に整備する「住まい」については、100年先も住み続けられる住まいの選択肢を提供できるよう、現在提案地区内の居住形態として少ない「元気な高齢者向け」の住まいの整備を提案する。

元気な高齢者向けの住まいには「健康増進・運動の場」等の様々な共用部を用意し、入居者の健康づくりや介護予防を重視したイベント・アクティビティを提供するなど、個人の健康づくりを支援するとともに、地域に溶け込みながらアクティブな生活を送り、できる限り健康長寿をめざす元気な高齢者の活躍を積極的に促すことで、多様な世代が交流し共生しながら暮らす地区への転換に寄与していく。

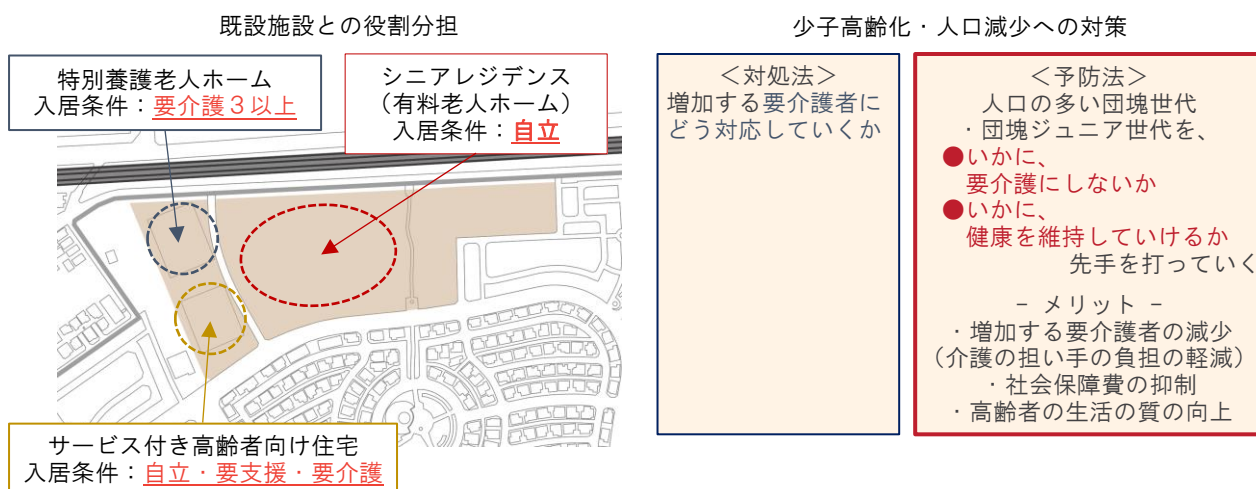
また、共用部として整備する「健康増進・運動の場」等については、地域の要望に応え、スポーツの練習場として、提案地区内及び周辺地域の住民も利用できるようにし、若い頃からの生活習慣病予防に取り組むことで、地区全体として健康なまちづくりに取り組み、藤沢市がめざす健康寿命日本一の実現に寄与することを提案する。

多様な世代がライフステージに合った住まいを選択でき、全ての年代において健康的に生活し続けられる環境を形成し、提案地区として多世代共生の強化及び健康寿命の延伸に取り組むことを提案する。

1) 「元気な高齢者向け」の住まいの整備

提案地区内では、すでにサービス付き高齢者向け住宅と特別養護老人ホームが運営しているが、要介護、要支援の方も受け入れていることから、自立できる高齢者が入居を希望した際の受け入れが足りていない。すでに営業している施設と役割分担し、特に自立できる高齢者を受け入れることで、提案地区内に多様な住まいの選択肢を提供する。

少子高齢化・人口減少への対策としては、増加する要介護者にどう対応するかという＜対処法＞と、いかに要介護にしないかという＜予防法＞の2つが考えられる。今回計画する施設は、＜予防法＞として、いかに、要介護にしないか、健康を維持していけるかを実現する対策を住まいの面から行うものである。＜予防法＞に取り組むメリットとしては、増加する要介護者の減少、介護の担い手の負担の軽減、社会保障費の抑制、高齢者の生活の質の向上が考えられる。



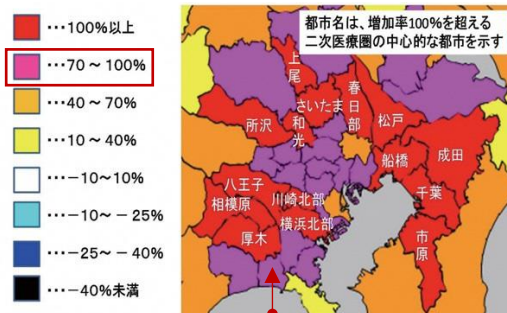
今後、藤沢市を含む東京圏における高齢化による課題としては、2025年時点で藤沢市の75歳以上の人口が急激に増えること、介護施設不足が加速すること、藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町は医師が少ないエリアであることから、介護・医療において、〈対処法〉だけでは対応しきれない困難な状況が発生する可能性があるため、積極的な〈予防法〉を講じていく必要がある。

＜参考＞2015.12 内閣府 日本版CCRC構想有識者会議「生涯活躍のまち」構想【参考資料】

75歳以上の人口が急激に増える

2025年時点で藤沢市の後期高齢者人口は、2010年時点より70～100%増となる。

2010年→2025年の後期高齢者の地域別増加率

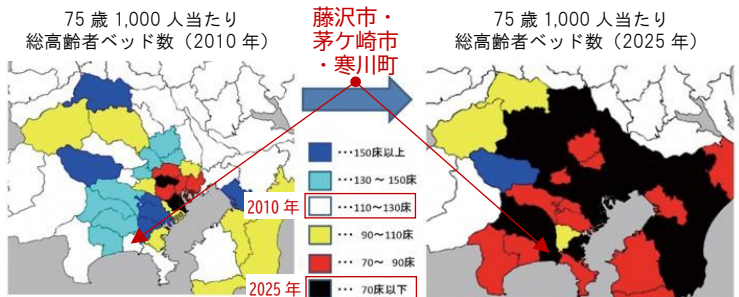


藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町

藤沢市を含む京浜周辺エリアは、医師が少ない

東京周辺部の人口10万人当たりの病院勤務医数は、都心や横浜では医師が多いが、その周辺では日本でも少ないエリアとなっている。

後期高齢者1,000人に対する要介護高齢者に対応する施設（老健、特養、介護療養、高齢者住宅等）の収容能力※全国平均：120人

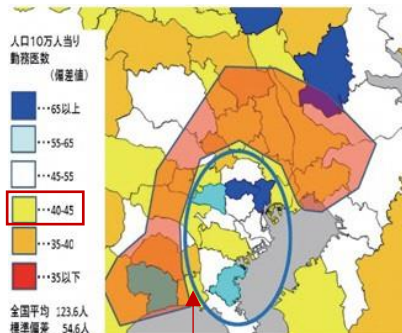


※ 濃い青色が1000人に対して150人以上、水色130人以上で高齢施設の充実した地域、黄色が90～110人でやや少なく、赤色が70～90人で不足、黒色が70人以下で危惧的状况であることを表している。
※ 右図は、今後高齢者施設が新たに建設されないと仮定し、後期高齢者のみが増加した場合の、2025年の各地域の後期高齢者千人当たりの収容能力を表す。

介護施設不足が加速

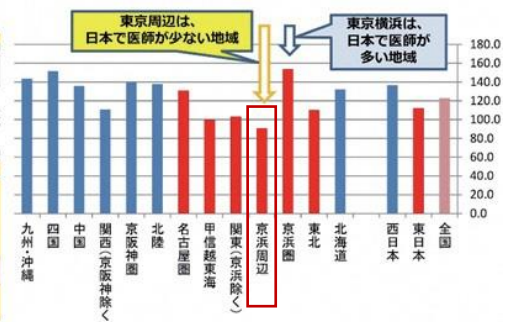
2025年時点で、藤沢市の後期高齢者1,000人に対する要介護者に対応する施設の収容能力は、70床/1,000人となり、不足の度合いが高まる。

人口10万人当たり勤務医数の偏差値



藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町

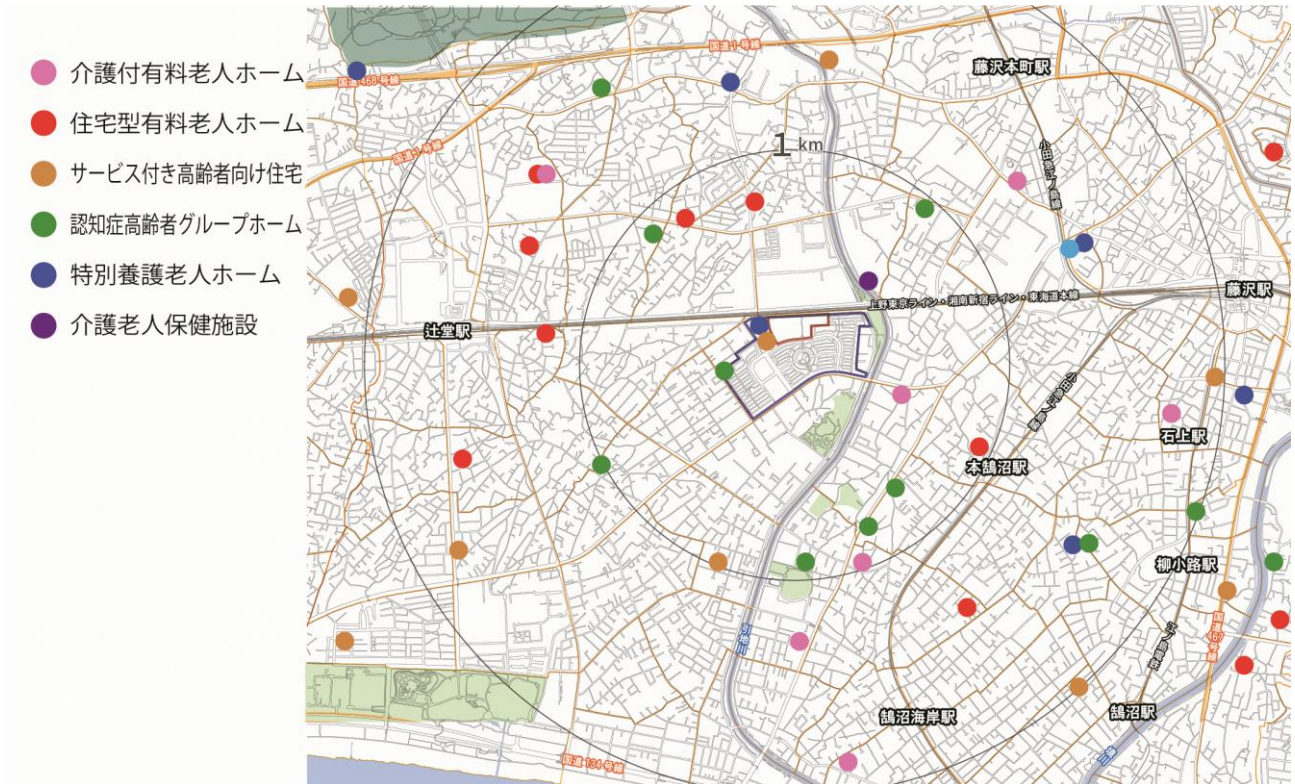
地域別人口10万人当たりの勤務医数



計画地においては、この〈予防法〉の考え方から、自立した生活を送れる高齢者が自ら健康を維持し、要介護にならずに健康寿命を延ばせるようサポートできる施設を運営することで、持続可能な地区としての成熟に寄与していく。

提案地区周辺の高齢者向けの住まいの分布をみると、提案地区内にはサービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホームが立地しており、至近には認知症高齢者グループホームが立地している。今回計画を想定している住宅型有料老人ホームは、1 km圏付近にも位置するが、入居時に自立のみでなく要支援や要介護の方も受け入れを許容している施設であり、入居時自立のみを対象とする施設ではないことから、提案地区周辺にとっても新たな居住形態の創出につながる事が期待できる。

<参考> 提案地区周辺の高齢者向けの住まい



※神奈川県 HP 参照

- 有料老人ホーム : 神奈川県内有料老人ホーム重要事項説明書 湘南東部圏域 (藤沢市、茅ヶ崎市、寒川市)
- サービス付き高齢者向け住宅 : 県内のサービス付き高齢者向け住宅の一覧 (令和2年7月31日現在)
- 認知症高齢者グループホーム : 認知症高齢者グループホーム一覧 (令和2年4月1日現在) 湘南東部圏域 (藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町)
- 特別養護老人ホーム : 特別養護老人ホーム一覧 (令和2年7月1日現在) 湘南東部圏域 (藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町)
- 介護老人保健施設 : 介護老人保健施設一覧 (令和2年4月1日現在) 湘南東部圏域 (藤沢市、茅ヶ崎市、寒川町)

2) 「健康増進・運動の場」の整備及び地域への開放

＜予防法＞の考え方の一つとして、いかに要介護にしないかがあるが、地域活動へ参加すること、人生の目的を持つことなどが、健康寿命を延ばし、要介護発生リスクを抑えるとされている。

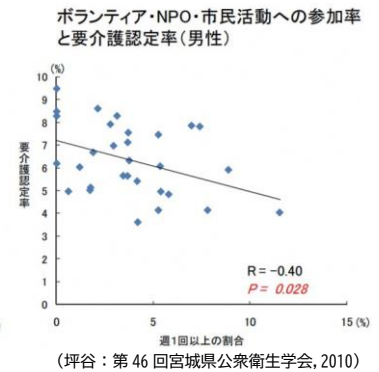
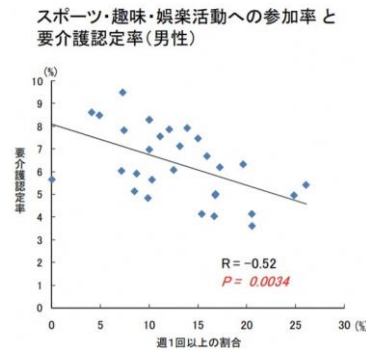
＜参考＞2015.12 内閣府 日本版CCRC構想有識者会議「生涯活躍のまち」構想【参考資料】

地域活動への参加率と要介護認定の関係

地域活動（ボランティア・趣味活動等）への参加率の高い地域は要介護認定率が低くなる傾向にある

- >宮城県A市の40歳以上市民より5%無作為抽出(N=4,128)
- >つきあい、他人への信頼、社会活動への参加などを調査
- >小学校区(n=30)を単位としたエコロジカル・スタディ

(資料出所)
内閣府 日本版CCRC構想有識者会議(第1回)辻一郎委員提出資料



＜参考＞2015.12 内閣府 日本版CCRC構想有識者会議「生涯活躍のまち」構想【参考資料】

人生の目的と要介護発生リスクの関係

人生の目的がある高齢者は要介護になりにくい傾向にある。

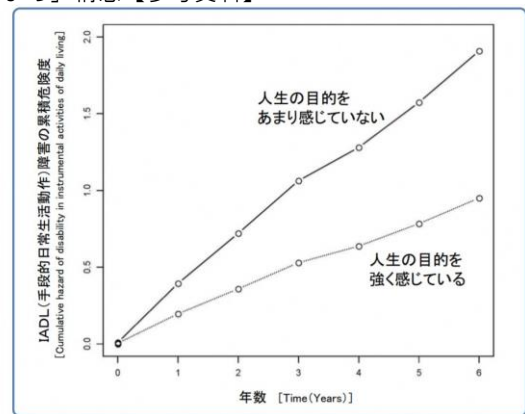
対象:
米国シカゴの40カ所の高齢者住に住民の方々で認知症・要介護状態のない人々(N=970)

調査:
心身機能(認知機能・生活自立度など)、「人生の目的」があるかどうか、など

追跡調査:
生活自立度などを毎年

追跡期間:
平均4.5年

結果:
「人生の目的」がある高齢者では要介護の発生率が約40%低下



(Boyle PA, et al: Am J Geriatr Psychiatry, 2010;18:1093-1102)

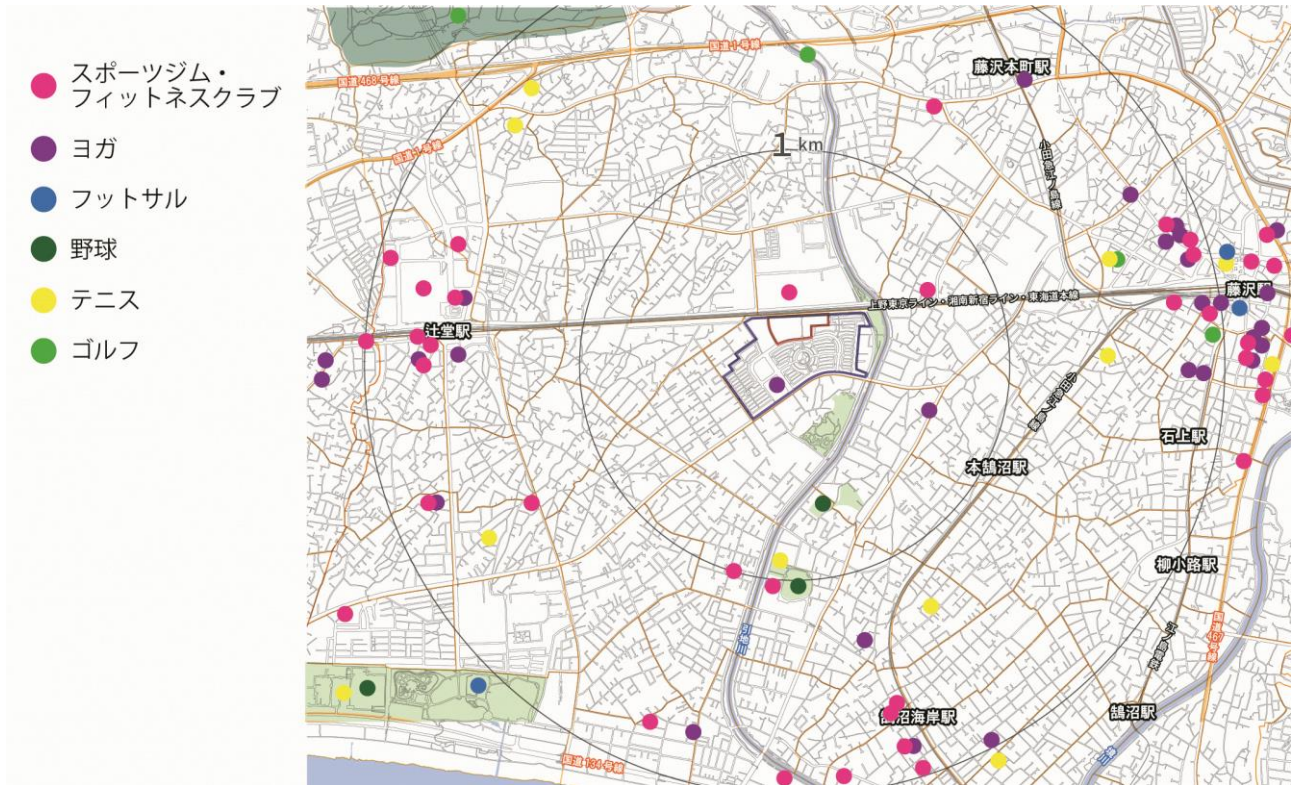
(資料出所)
内閣府 日本版CCRC構想有識者会議(第1回)辻一郎委員提出資料

住まいの整備とともに、多様な共用部を用意し、趣味のサークル活動等を通じた入居者同士の交流をサポートできる運営を行う。また、入居者同士だけでなく、提案地区内の湘南 T-SITE やコミティセンター、公園等の利用を通し、子どもや若い世代との交流を図り、自ら健康で活動的な生活を送れるよう支援することで、健康寿命の延伸及び要介護発生リスクを抑えることに取り組んでいく。

さらに、共用部に「健康増進・運動の場」を整備し、定期的に健康を通したイベント・アクティビティを提供するなど、入居者の心身の健康維持をサポートできる運営をおこなう。「健康増進・運動の場」については、入居者だけでなく、スポーツの練習場として、提案地区内及び周辺地域の住民も利用できるようにすることで、地区として、健康を通した交流を促進していく。

「スポーツの練習場」は、提案地区周辺に少なく、地域の要望でもあることから、ニーズに対応することで、現在提案地区で暮らしている住民の生活を一層豊かにすることが期待されるとともに、子どもだけでなく大人も含め、若いうちから運動習慣を身に付け、意識的に健康維持に取り組むことで、生活習慣病予防等の効果が期待できることから、将来的に、地区全体として要介護発生リスクを抑え、健康寿命の延伸に取り組む、健康寿命日本一藤沢の実現に寄与していく。

<参考>提案地区周辺のスポーツ施設



※ホームページの情報を基に作成

●提案地区のまちづくりへの寄与

- ・入居者だけでなく、地域住民も利用できる施設とすることから、単に高齢者のための福祉施設を整備するという発想ではなく、高齢者が地域社会に溶け込み、多世代との協働や地域貢献を通して、健康でアクティブな生活を送ることができるコミュニティづくりを行い、介護・医療サービスに頼らず生き生きと暮らす高齢者を増やす。
- ・地域のニーズに対応し、提案地区周辺に少ない健康増進・運動の場を整備し、入居者だけでなく、提案地区内及び周辺地域の住民の若いころからの健康増進に寄与し、生活習慣病予防及び高齢期の介護予防に寄与する。
- ・現在の提案地区内の居住者が高齢化して戸建住宅で暮らすことが負担になった場合にも住み慣れた地域で最後まで住みづけられる環境が用意できる。
- ・市内外で住まいと生活のミスマッチを感じ始めた、まだ自立した生活を送ることができる高齢者に、安心して暮らせる住まいを用意できる。施設で健康維持に取り組むことで介護予防につながるとともに、地域の介護・医療サービスへの負担を軽減できる。また、転居して住まなくなった住宅に次の若い世代が住み始めることで、住まいの好循環が生まれる。
- ・施設の運営には職員、調理、清掃スタッフ等の多くの従業員を要するため、提案地区内及び周辺地域の住民の働く場の創出につながるとともに、主婦や学生等の就労による世帯収入の増大に貢献できる。
- ・提案地区内に多い子育て世代の住民にとって、親との近居等の選択肢が広がることで、働きながら育児や介護に向き合う環境形成が期待できる。

●藤沢市のまちづくりへの寄与

藤沢市の上位計画から、下記の取り組みが必要とされている。

[藤沢市立地適正化計画 (H29.3)]

- ・市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上を図る。
- ・少子超高齢社会を踏まえ、コンパクトシティ化を推進する。

[藤沢市ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン (H28.3)]

- ・高齢化率 40%になっても都市と市民生活の質的低下を招くことなく『元気に』持続する。

[いきいき長寿プランふじさわ 2020 (H30.3)]

- ・健康寿命日本一をめざす。
- ・介護予防はもとより若いころからの生活習慣病予防と一体的に取り組む。
- ・住み慣れた地域でいつまでも住み続けたいと思う地域社会をめざす。

提案地区にとっても、下記の取り組みが必要とされている。

- ・すでに独自のマネジメントを確立し、先進的なまちづくりに取り組んでいる。
- ・基盤が整った大規模な未開発街区がある。
- ・現在は「約半数が子育て世代となっていることから多世代居住を許容する取り組みが望まれる」「地区としての文化形成や地域交流の一層の成熟に向けた取り組みが望まれる」ことから、将来的に何世代も続く持続可能な地区であり続けるための取り組みが必要となっている。



以上のことから、提案地区において、計画地を活用し、元気な高齢者向けの住まいを整備するとともに、共用部の健康増進・運動の場等をスポーツの練習場として地域も利用できるようにすることで、健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民の促進を図り、若者から高齢者まで健康長寿を目指しながら、住み慣れた地域で住み続けられる環境を形成する。また、地域独自の文化・コミュニティを成熟させ、安定した都市運営を継続させる。これらの取り組みを通し、藤沢市内の居住誘導区域内の“住まう区域”の“ひとつのエリア”として、独自の自治を確立し高機能なまちづくりに取り組み、持続可能な都市づくりに寄与していく。

●風の道の創出及び配棟の考え方

提案地区では、「景観形成地区」「タウンデザイン・ガイドライン」において、「風の道」を創出するものと示している。

「風の道」を創出する主旨としては、「地区の特性でもある海・川からのさわやかな風を取り込み、計画地内のクールアイランドの形成、微気候の緩和に寄与する」こととしている。

また、「風の道」の創出に向けて、下記のように示している。

- ・公共施設等においては、区画道路・公園・歩行者専用道路・広場等を連続的に配置し整備したこと。
- ・低層住宅地区においては、緑化を積極的に推進するとともに、敷地を隔てる塀のない家並みと、庭の緑が連続する個性的な住宅地景観を形成すること。
- ・中高層住宅地区、福祉・健康・教育地区においては、うるおい豊かなオープンスペースを確保し、地域景観への貢献を図ること。また、建物の配棟に配慮すること。

今回計画においては、建築物の高さなど施設のボリュームに関する事項については、基本的に現在の地区計画の考え方を踏襲するものとして、計画を検討している。

その中で、

- ・低層部となる健康・住宅地区A（現・低層住宅地区C）においては、緑化を積極的に推進するとともに、敷地南側の提案地区内の主要な道路（辻堂596号線）沿いについて、沿道部に緑化空間等の一定の空間を生かしたみち並み景観を形成することで、「風の道」の創出に寄与していく。
- ・中高層部となる健康・住宅地区B（現・中高層住宅地区）においても、緑化を積極的に推進するとともに、広場や菜園等を整備するなど、うるおい豊かなオープンスペースを確保し、建物の配棟に配慮することで、「風の道」の創出に寄与していく。

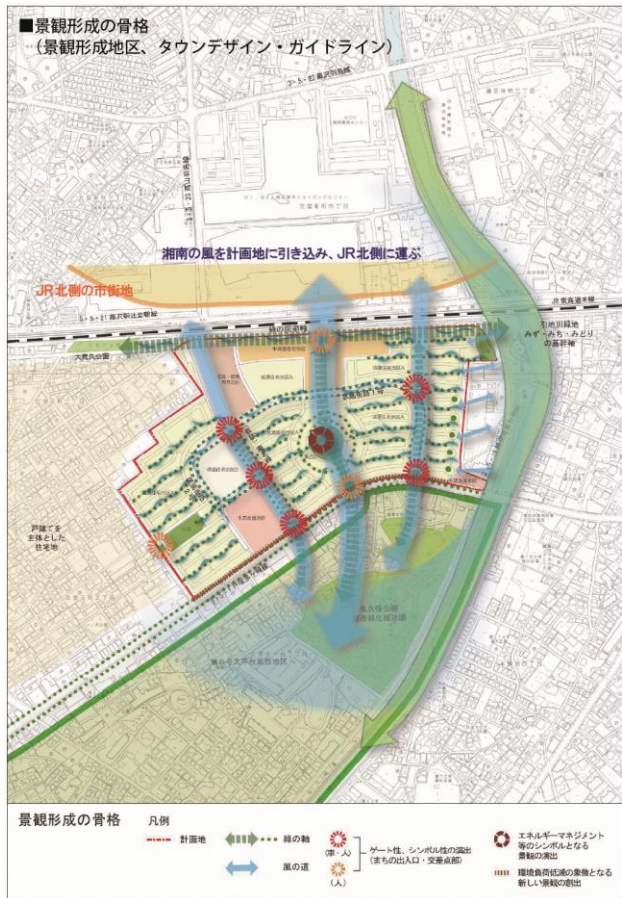
建物の配棟への配慮としては、西と東に分散させた配棟ではなく、西側に一団の建物として集約する計画とすることで、建物のエネルギー利用の効率化が図れることから、地域環境にとっても効果があると考ええる。

また、西側に建物を寄せて、東側には中高層棟を配置せず、広く開放的に活用する配棟計画としたことで、地区の南側からくるさわやかな風を広範に取り込み、北側へ緩やかに運ぶことが可能となることから、提案地区内のクールアイランドの形成および微気候の緩和に効果的に寄与していく。

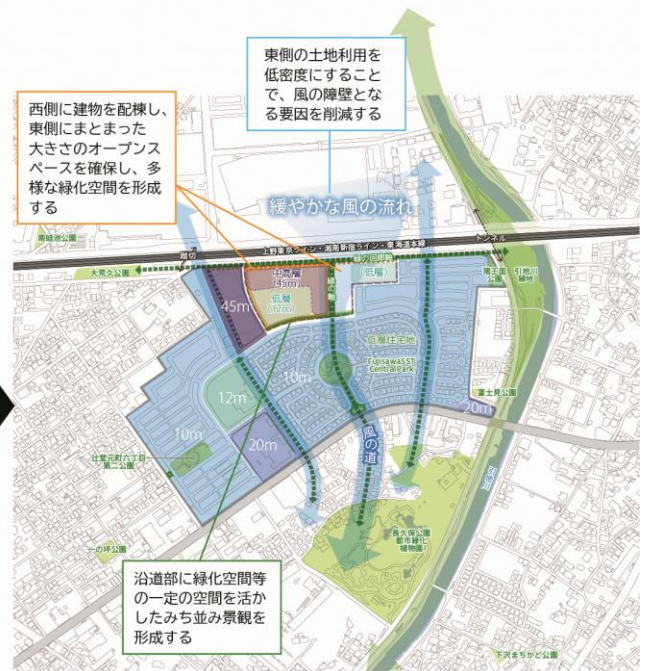
さらに、一団の建物に集約し、一定の高さを確保した施設とすることで、敷地内のオープンスペースを分散させず、まとまった大きさを確保できることから、多様な緑化による空間の形成が可能となり、地域環境への貢献としても効果的であると考ええる。

よって、今回計画敷地において、西側に一団の建物として施設を集約することは、「風の道」の形成にもつながるとともに、地域環境への貢献にも寄与できると考える。

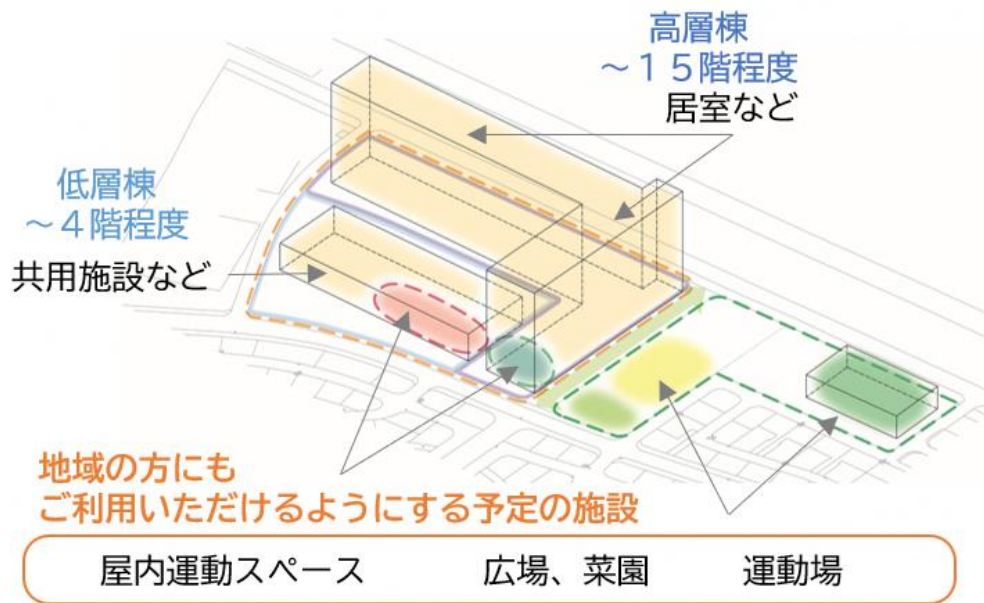
■風の道の創出及び配棟の考え方



■今回計画の考え方



■施設配置のイメージ

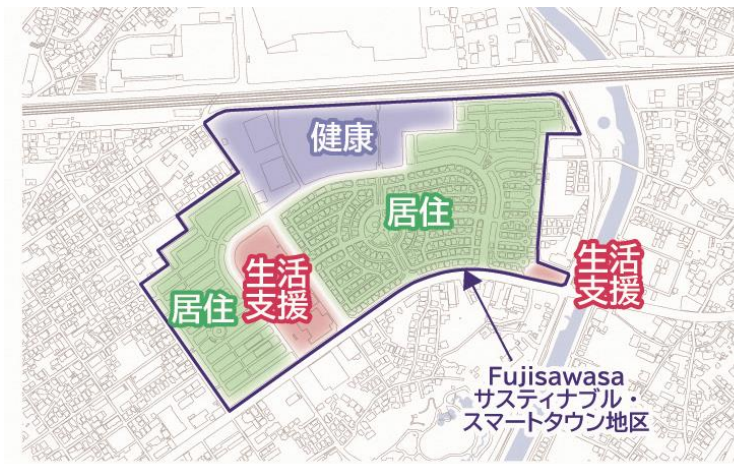


●計画の実現に向けて

本計画を実現するため、提案地区の地区計画において、計画地が位置する「低層住宅地区C」「中高層住宅地区」の「1）地区名称」、「2）土地利用の方針」、「3）建築物等の用途の制限」、「4）壁面の位置の制限」の変更を行う。

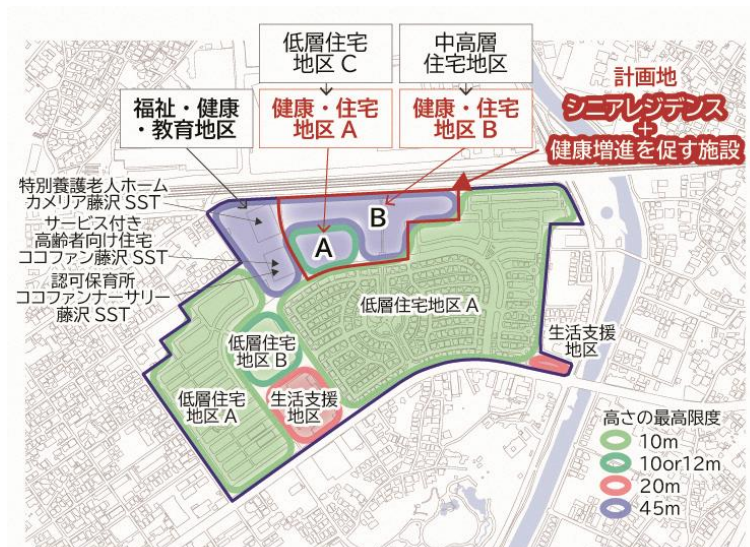
1) 地区名称の変更

計画地では、元気な高齢者向けの住まいに加えて、健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図る施設を整備し、地域の方が一部利用できるようにすることで、「健康寿命日本一 藤沢」の実現に寄与する計画をめざすことから、ゾーニングの考え方として、西側街区（福祉・健康・教育地区）と計画地を共に「健康ゾーン」と捉える。



ゾーニングの見直しに伴い、地区名称についても、西側街区（福祉・健康・教育地区）に倣うとともに、基本的に介護を要さない元気な高齢者向けの住まいを整備することから、引き続き“住まう”印象を示すため、「健康・住宅地区」という名称へ変更することを提案する。

また、建築物の高さの最高限度等基本的に現在の地区計画の制限を遵守した計画を検討していることから、地区区分については現在の地区計画を踏襲するものとし、低層側を「健康・住宅地区A」、中高層側を「健康・住宅地区B」という名称へ変更することを提案する。



現在の地区計画	低層住宅地区C	中高層住宅地区
	↓	
変更案	健康・住宅地区A	健康・住宅地区B

2) 土地利用の方針の変更

地区名称の変更に合わせて、「中高層住宅地区」の土地利用の方針について、「健康・住宅地区」としての方針に見直し、健康を通して提案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、地区計画に明記することで、本計画において、健康寿命の延伸に取り組む姿勢を示すことを提案する。

現在の地区計画
土地利用の方針
<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>

→

変更案
土地利用の方針
<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) 健康・住宅地区 <u>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 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。</u> <u>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。</u></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>

3) 建築物等の用途の制限の変更

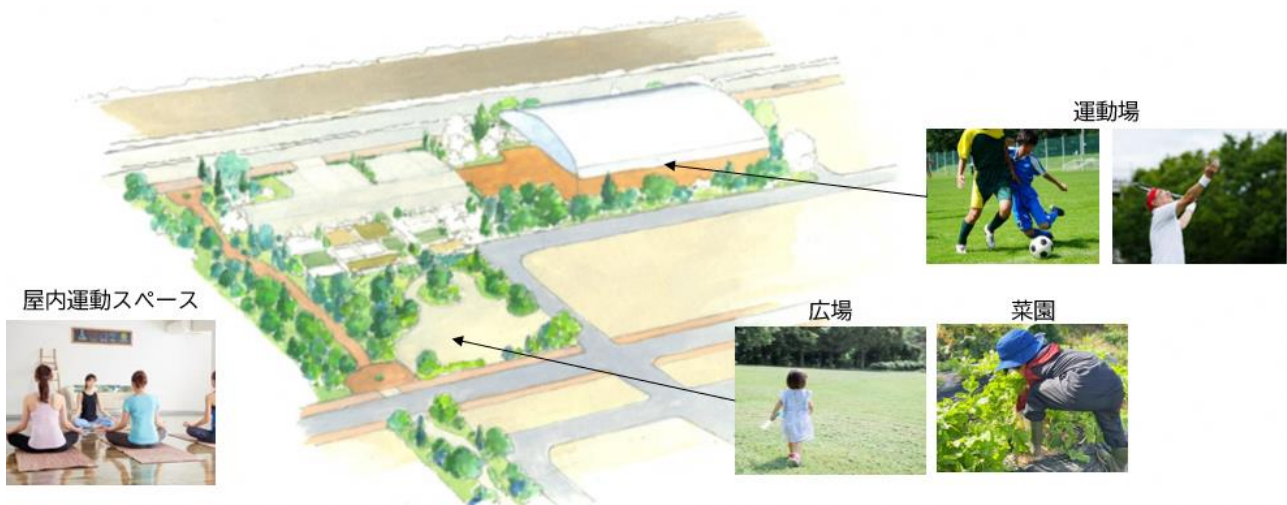
本計画では、元気な高齢者向けの住まいを整備し、施設の一部を地域の方が利用できるようにすることで、健康を通じた提案地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図り、地区として多世代共生の強化及び健康寿命の延伸に取り組んでいく。

元気な高齢者向けの住まいは、基本的に入居時は自立で生活でき、介護を要さない方を対象とするとともに、一部に介護居室を用意し、最後まで安心して住み慣れた地域で生活できる施設とすることを想定している。当該施設においては、介護及び食事の提供や洗濯、掃除等の家事などをサービスとして提供する想定であるため、建築基準法上「老人ホーム」にあたることから、地区計画において、「老人ホーム」を建築できる用途とする必要がある。

健康を通じた提案地区内及び周辺地域の住民の交流を図るため、元気な高齢者向けの住まいの共用部の一部を地域の方が利用できるようにする計画を予定している。具体的には、運動場、屋内運動スペース、広場、菜園等を想定している。特に、運動場や屋内運動スペースは、「ボール遊びができる場が欲しい」、「ダンスが踊れる場が欲しい」等の地域からの要望に応えるとともに、貸し出すことで、若者から高齢者まで健康長寿を目指しながら地域独自の文化・コミュニティの醸成を図る上で効果的と考える。一方で、施設外部の人の利用を想定する場合、建築基準法上、老人ホームの一部としてではなく、単独用途として扱うことになるため、運動場の場合、現在の地区計画においては、ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場以外は建てることのできない状況にある。今回、運動場や屋内運動スペースを整備し、入居者の健康増進に加え、提案地区内及び周辺地域の住民の利用も許容し若いころから健康増進に取り組むことで地域として健康寿命延伸に寄与するために「スポーツの練習場」を建築できる用途とする必要がある。

以上のことから、建築物等の用途の制限について、①健康・住宅地区B（現・中高層住宅地区）に「老人ホーム」を、②健康・住宅地区A（現・低層住宅地区C）及び健康・住宅地区B（現・中高層住宅地区）に「スポーツの練習場」を追加することを提案する。

また、「スポーツの練習場」については、現在建てることのできる用途である運動場（ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場）について、スポーツの種類が限定的であること、周辺地域というよりも広域から利用者を集客する印象の強い施設であることから、提案地区の今後のまちづくりの方針に合致しないため整備しないものと判断し、削除することとした。



	低層住宅地区C	中高層住宅地区
現在の地区計画	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。	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	1 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
	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	2 保育所
	3 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	3 診療所
	4 老人ホーム、保育所	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 診療所	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 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 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 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 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 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。）	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 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	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 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。）	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 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。）	11 防災備蓄倉庫
	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	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。）
	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。）		



	健康・住宅地区A	健康・住宅地区B
変更新案	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。	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	1 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿
	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	2 老人ホーム 、保育所
	3 長屋、共同住宅、寄宿舎又は下宿	3 診療所
	4 老人ホーム、保育所	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 診療所	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 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 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 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 スポーツの練習場
	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。）	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 スポーツの練習場	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 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。）	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 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。）	11 防災備蓄倉庫
	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	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。）
	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。）		

<参考>整備する「スポーツの練習場」のイメージ

●運動場

- ・元気な高齢者向けの住まいの入居者が日常使用する共用部として整備
- ・青空ヨガ、ラジオ体操、太極拳、ジョギング、グランドゴルフなど、各種高齢者向け運動イベントを開催予定。
- ・例えば、午前中は入居者専用、午後は、入居者も提案地区内及び周辺地域の住民も利用可能な施設としての運営を想定。
- ・入居者以外は決められた時間内で、有料での利用を想定。
- ・上記のほかにスポーツ事業者による業としての運営を行い、一般向け運動教室（サッカー、テニス等）なども行う予定。



●屋内運動スペース

- ・元気な高齢者向けの住まいの入居者が日常使用する共用部として整備
- ・例えば、午前中は入居者専用、午後は、入居者も提案地区内及び周辺地域の住民も利用可能な施設としての運営を想定。
- ・入居者以外は決められた時間内で、有料での利用を想定。
- ・上記のほかにスポーツ事業者による業としての運営を行い、一般向け運動教室（ダンススクール、フィットネススクール等）なども行う予定。



4) 壁面の位置の制限の変更

本計画では、現在の地区計画で低層住宅地区C及び中高層住宅地区に位置する敷地において、元気な高齢者向けの住まいを整備するものである。

一団の建物が建つことに対し、敷地南側の提案地区内の主要な道路である辻堂596号線沿いについては、壁面の位置の制限を1mから倍の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することを提案する。

	低層住宅地区C	中高層住宅地区
現在の地区計画	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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



	健康・住宅地区A	健康・住宅地区B
変更案	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>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。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

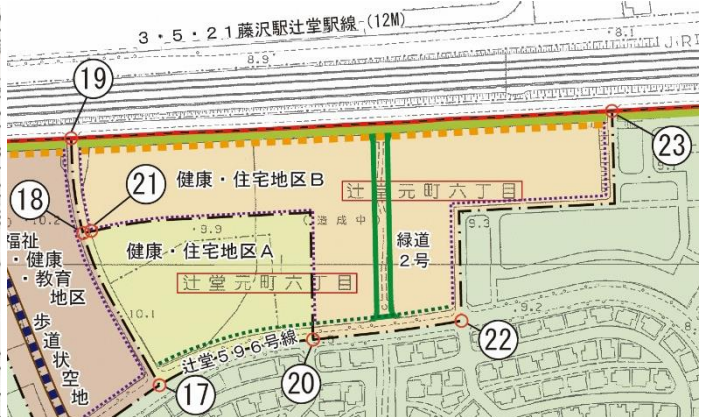
現在の地区計画

凡例				
地区計画の区域及び地区整備計画の区域				
地区の区分界				
土地区画整理事業区域				
地区施設	緑道			
	歩道状空地(幅員5メートル)			
壁面の位置の制限	中高層住宅地区	建築基準法第42条第1項に定める道路	5メートル	■ ■ ■ ■
	福祉・健康・教育地区	及び	4メートル	■ ■ ■ ■
	生活支援地区	歩行者専用道路の境界線からの距離	2メートル	● ● ● ●
			1メートル	● ● ● ●
既存の緑地帯				



変更案

凡例				
地区計画の区域及び地区整備計画の区域				
地区の区分界				
土地区画整理事業区域				
地区施設	緑道			
	歩道状空地(幅員5メートル)			
壁面の位置の制限	健康・住宅地区A	辻堂596号線の境界線からの距離	2メートル	● ● ● ●
	健康・住宅地区B	建築基準法第42条第1項に定める道路	5メートル	■ ■ ■ ■
	福祉・健康・教育地区	及び	4メートル	■ ■ ■ ■
		生活支援地区	歩行者専用道路の境界線からの距離	2メートル
既存の緑地帯				



●周辺環境との整合

地区計画の変更の際には、提案地区の現況及び将来を見据えた土地利用の方針の変更に基づく考え方から行うものであり、本計画の実現に向けて必要となる事項のみを見直すこととし、安易な用途緩和とならないよう配慮している。

提案地区内においても、計画地西側は福祉・健康・教育地区として、サービス付き高齢者向け住宅、保育所、クリニック、特別養護老人ホームが営業しており、提案地区内の健康を担うゾーンとして周辺環境と整合した計画となっていると考える。

また、施設計画においても、建物の高さ等、規模については、当初計画を踏襲すること、施設配置については、一団の建物としたことで影響が生じる可能性がある個所については、壁面の位置の制限を強化するなどの対策を行い、隣接地域に及ぼす影響が少なくなる配慮を行うものとする。

2. 計画地で取り組む環境への影響に関する配慮

●生活環境

1) 景観

- ・計画地においては、中高層建築物を計画している。建物を一団に集約して計画することでまとまりのあるオープンスペースを確保できるようになることから、緑豊かな景観形成を実現していく。
- ・周辺既存市街地への影響が少ない計画地西側に中高層棟を配するとともに、計画地南側の地区内の主要な道路（辻堂596号線）沿いについて、壁面の位置の制限を拡充することで、緑化空間等の一定の空間を活用し、みち並み景観を形成する。また、建物形状の工夫や外壁の色彩への配慮、周囲に植栽を施すなど、周辺既存市街地に与える影響を最小限に抑える。
- ・計画地内に位置し、地区計画において地区施設に位置付けている緑道2号（ブリーズガーデン）については、建物計画において、趣旨に則り、引き続きその機能を維持するとともに、充実を図るものとする。
- ・計画地内に位置し、地区計画の土地利用の方針において、その空間配慮を行うことを示している既存の緑地帯については、引き続きその機能を維持するものとする。

2) 日照

- ・計画地に建設する施設による周辺日照環境への影響については、中高層棟の配置について、周辺の日照を踏まえた配棟計画とするなど、周辺環境への影響を抑えるよう配慮する。計画完成後の想定を基に行った検証結果から、周辺への影響は少ないと考えられる。

3) 電波

- ・事前に影響を及ぼす恐れのある範囲を把握するとともに、計画地における建物の建設に起因して電波障害が生じた場合は適切な対応を講じる。

4) 騒音

- ・計画地での建設工事において、関係法令（騒音規制法等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限に抑える。
- ・施設開業後の空調機等による騒音については、設置場所の工夫等により、周辺既存市街地に与える影響を最小限に抑える。
- ・駐車場、バイク置き場、駐輪場等における騒音については、アイドリング等無用な騒音を発生させない指導を行うなど、管理・運営上の配慮により、周辺既存市街地に与える影響を最小限に抑える。
- ・スポーツの練習場における騒音への対応としては、生活環境に配慮し、施設計画だけでなく運営の中で、利用時間の設定や利用方法の管理などに配慮していく。

5) 振動

- ・計画地での建設工事において、関係法令（振動規制法等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限に抑える。

6) 交通

- ・計画地へ建設する施設による周辺交通環境への影響については、高齢者を入居対象としているため、入居者の多くが自家用車を所有することは想定していないこと、シャトルバスの運行も検討していることから、負荷は少ないと考える。

- ・さらに、従業員等の自家用車利用による通勤等は一定程度想定されるが、公共交通機関または自転車等による通勤を推奨するなど、周辺交通環境への負荷が少なくなるよう適正に管理・運営する。
- ・施設への食材等資材搬入等のサービス車両の通行も想定されるが、時間帯を調整するなど、周辺交通環境への負荷が少なくなるよう適正に管理・運営する。
- ・計画地に建設する施設による周辺交通環境への影響については、現況調査及び計画完成後の想定を基に行った検証結果から、計画完成後において計画交通量は増加するが、交差点需要率は交差点の信号処理の限界値を下回っており、信号処理が可能である。また、車種別の交通容量においても、計画完成後については限界値に収まっているため、本計画が周辺交通環境に与える影響は許容範囲内と言える。
- ・スポーツの練習場の利用者については、施設付近に駐車場を整備し、周辺への路上駐車等を許容しない運営を行うとともに、利用状況に応じて管理形態を適宜見直すなど、適正な管理を行う。

●自然環境

1) 気象

- ・計画地に建設する施設による周辺風環境への影響については、検証結果から、概ね周辺風環境としては大きな問題はないと考えられるが、計画敷地を超えて影響がみられる部分（計画建物の隅角部）については、植栽を常緑樹にするなど植栽計画や施設計画において対処法をもって対応する。
- ・計画地での建設工事における粉塵、埃等の対策としては、散水等による適正な対処法をもって対応する。
- ・計画地での建築工事における大気汚染への対策としては、環境負荷低減に配慮した建設機械の使用や施工計画の平準化等による適正な対処法をもって対応する。

2) 水象

- ・計画地での建設工事において、関係法令（水質汚濁防止法等）による基準や手続き等を満たすことで、周辺環境への影響を最小限に抑える。

3) 地象

- ・工事中については、地下水汚染防止法等の法令を遵守し、土壌や地下水の汚濁・汚染の防止を図る。

●生態系

1) 動物

- ・植栽計画においては、昆虫や鳥類などの生育環境に配慮した計画を検討する。

2) 植物

- ・計画地においては、まとまりのあるオープンスペースを確保し、緑化率 20%を達成する緑化を行い、緑豊かな景観形成を実現していく。
- ・枯葉や落枝などの清掃等、維持管理についても適正な運営を行うものとする。

●その他

1) まちづくり全般

- ・藤沢市が政策的に進める「最先端テクノロジーを活用した安全安心で暮らしやすいまちづくり（スマート藤沢）」「健康寿命日本一に向けた取り組み」「藤沢型地域包括ケアシステムの推進・深化」、「スーパーシティ構想」を勧案し、元気な高齢者のための住まいを用意し、住民、事業者との積極的な連携による

多世代交流促進を図り、最後まで住み慣れた地域で住み続けられる安心感を醸成するとともに、共用部として整備する健康増進・運動の場をスポーツの練習場として提案地区内及び周辺地域の住民の方にも利用できるようにし、高齢者の介護予防だけでなく、若い頃から生活習慣病予防に取り組む。また、FujisawaSST 協議会・藤沢市とも協働を図りながら、市の政策に掲げる“健康寿命の延伸”や“働く人の負担軽減”等を目指し、IoT センサー・ロボティクス技術等の先進技術活用、積極的なデータ利活用等、FujisawaSST にふさわしい取り組みを検討する。さらに、予防医療などへの取り組みを行っている協働先に対し、連携の依頼を行うことを検討する。

- ・本計画を実現することで、多世代が共生できる地区への成熟を目指すことから、地区内の希望者へ空室状況などを情報提供できる仕組みづくりや戸建住宅の売却サポートの仕組みづくりなどについて検討する。
- ・計画する施設の規模については、提案地区において現在一定の年代に集中している年齢構成を鑑み、住み慣れた地域に最後まで住み続けられる住まいの選択肢を増やすことで、提案地区内の年齢構成をバランスよく保ち続けるために必要な規模を整備していく。健康を通して提案地区内及び周辺地域の住民の交流促進を図るため、共用部として整備する健康増進・運動の場等の維持・管理を可能とできる規模を整備する。
- ・FujisawaSST 協議会企業や住民などと連携し、藤沢市の政策と連動したシニアレジデンス計画として発信することで、まち全体や藤沢市の価値向上に貢献する。
- ・地区内の投票所設置については、藤沢市との協議の上、継続検討を行う。

2) 福祉

- ・介護サービス事業者の人材確保については、計画する施設は、原則自立した生活が送れる元気な高齢者を対象とした施設を予定していることから、開業時から介護を要する入居者が多数入居することは考えにくい。一方で、最後まで住み続けられる施設として介護居室を用意することから、介護サービス事業者との連携は必要になる。施設開業後、介護を要する入居者が時間をかけて増加することが想定されることから、介護サービス事業者や介護要員については、工事期間を含め開業前の準備期間と開業後の時間を使い十分な体制を確保できるよう調整し、適切に対応を行う。また、働く人の負担を軽減するテクノロジーの導入や提案地区内の福祉・医療施設事業者との連携による効率化を検討する。
- ・見守り体制や災害時等の安否確認方法、身元保証人、引受人や緊急時の連絡先等の把握、災害時の情報提供及び立入等についての同意取得については、運営対応スキームやマニュアルなどを設定し、スタッフ内の対応方針を定める方向で、今後検討し、適切に対応を行う。さらに、タウンマネジメント会社と連携し、提案地区全体での非常時対応のマニュアル化を今後検討する。

3) ごみ

- ・施設開業後の平常時におけるごみ処理については、適切な行政指導に則り、適正な対処法をもって対応する。
- ・ごみ集積所の配置、排気については、周辺既存市街地への影響に配慮した計画する。

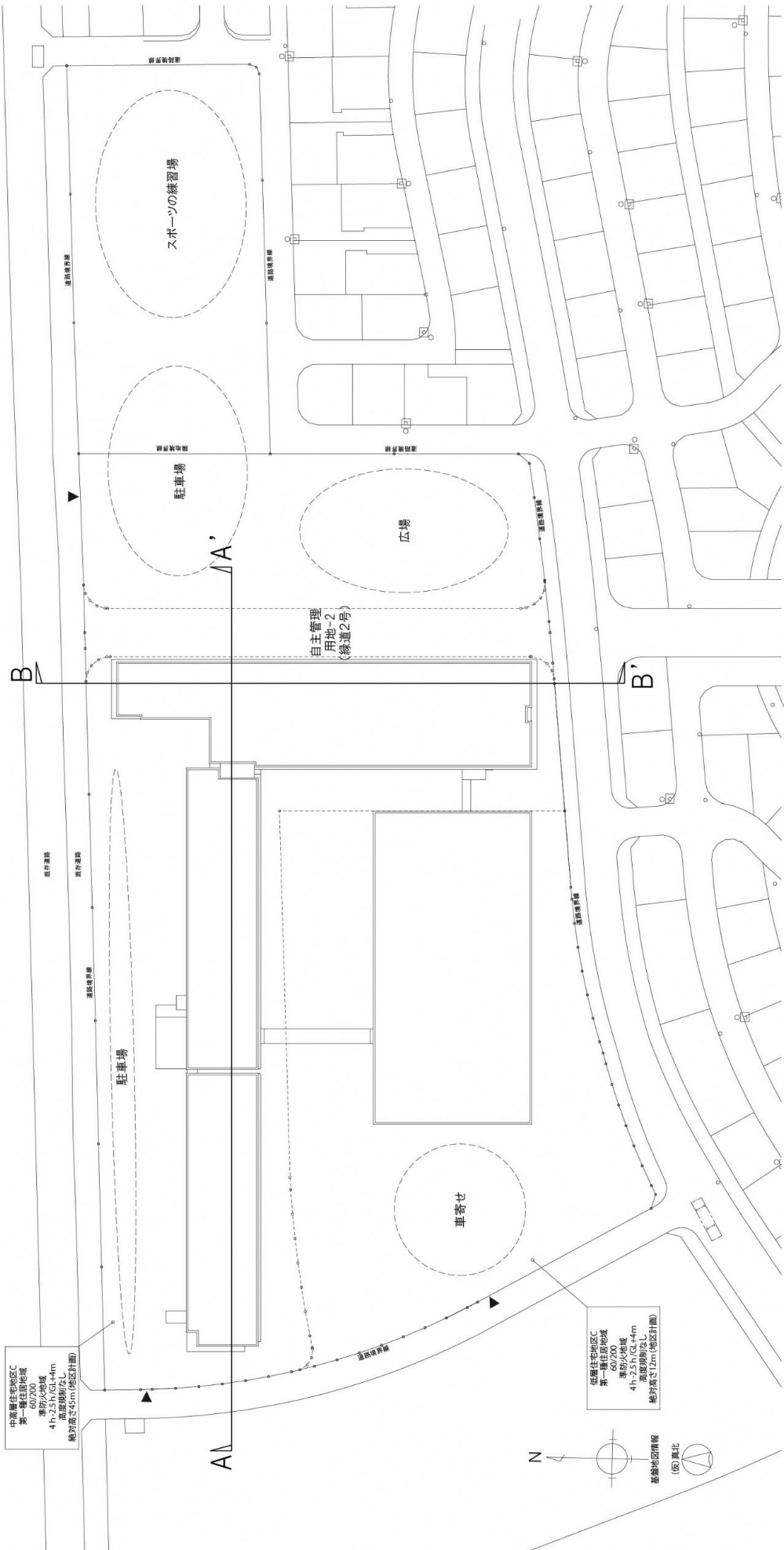
4) エネルギー

- ・施設内に設置する設備は省エネに配慮した機器を選択するなど、提案地区の目標である都市における低炭素化に寄与する。

5) 住民等への説明

- 本提案に向けた同意取得及び周辺住民に対する説明や特定開発事業に係る条例に基づく説明会等を通し、提案地区内及び周辺地域の住民に丁寧に説明していく。

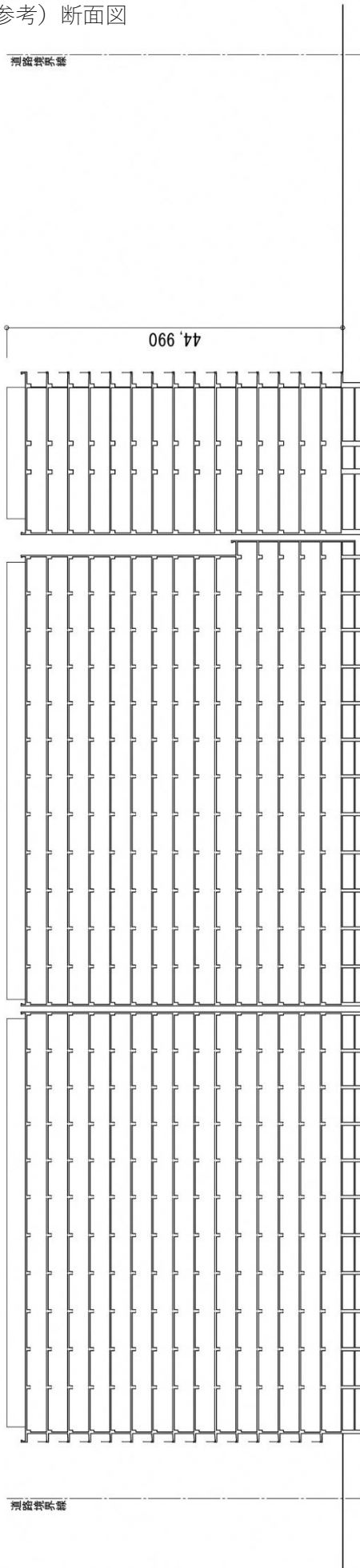
(参考) 配置図



配置図

※今後の協議等の状況により変更になる可能性があります。

(参考) 断面図



A-A' 断面図



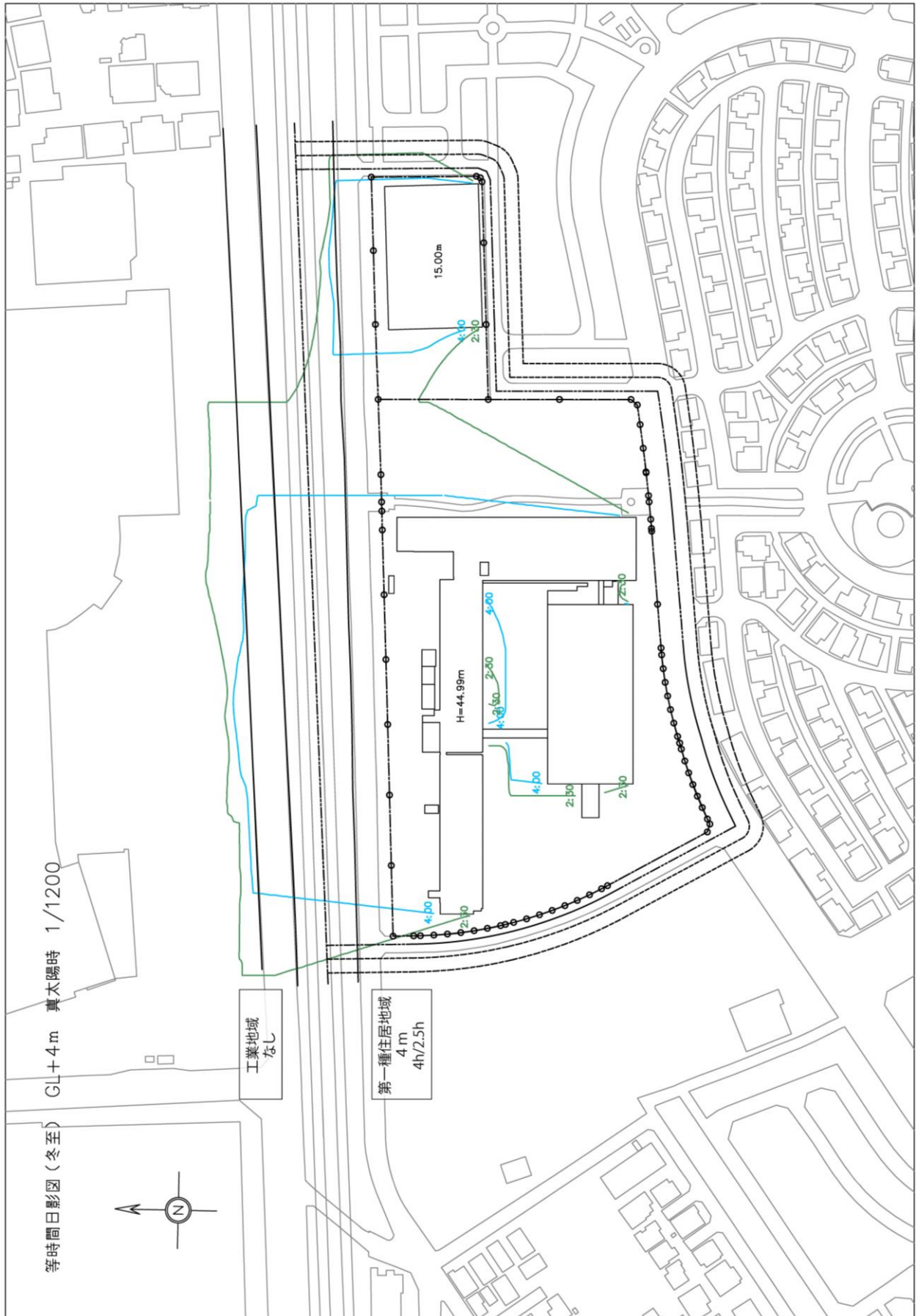
B-B' 断面図

立面図

※今後の協議等の状況により変更になる可能性があります。

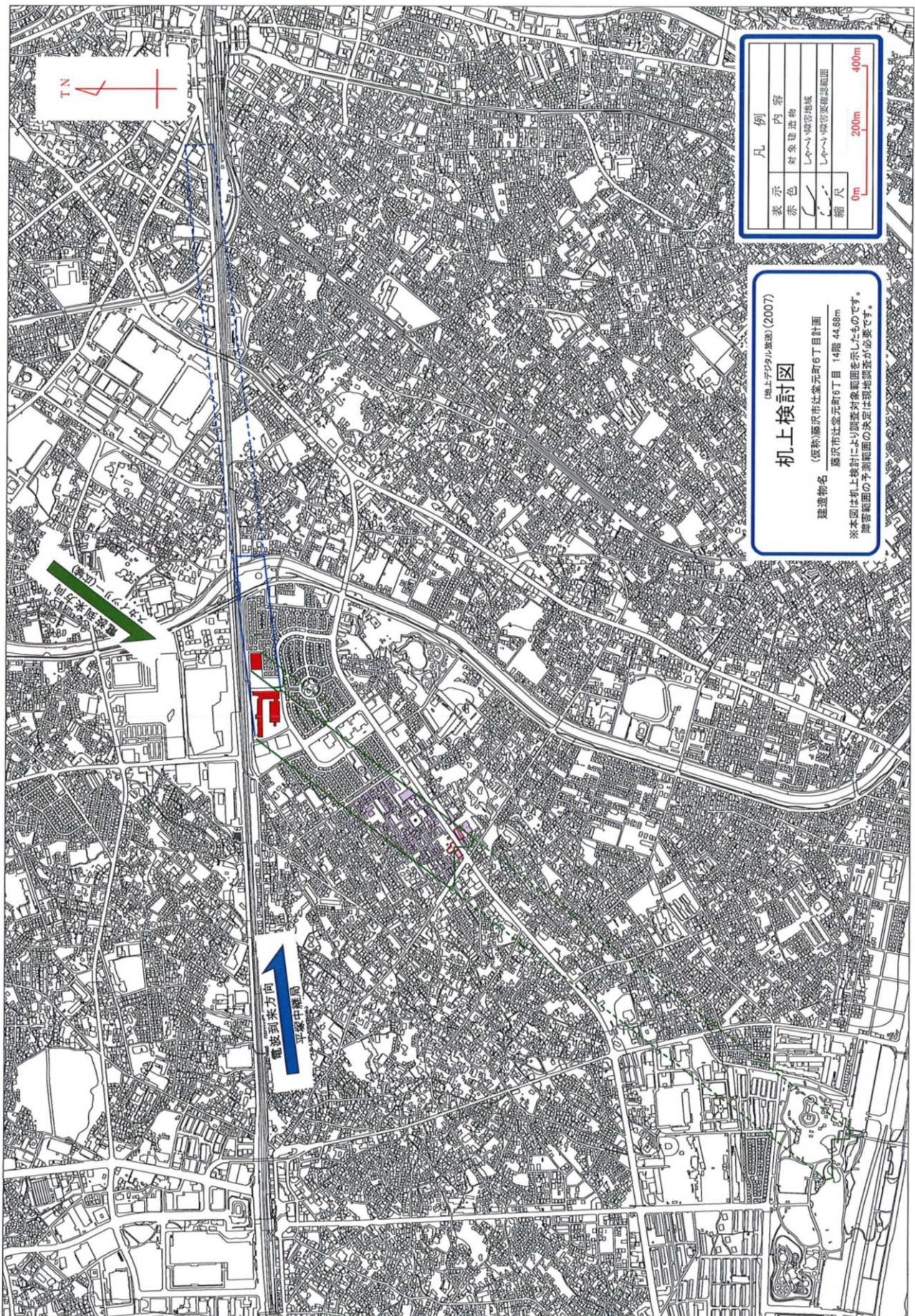
(参考) 周辺日照環境への影響の検証

- 計画建物の概形および建物高さを想定し、周辺日照環境への影響を検証した。検証結果は下図のとおりで、当該計画建物による周辺への影響は少ないと考えられる。



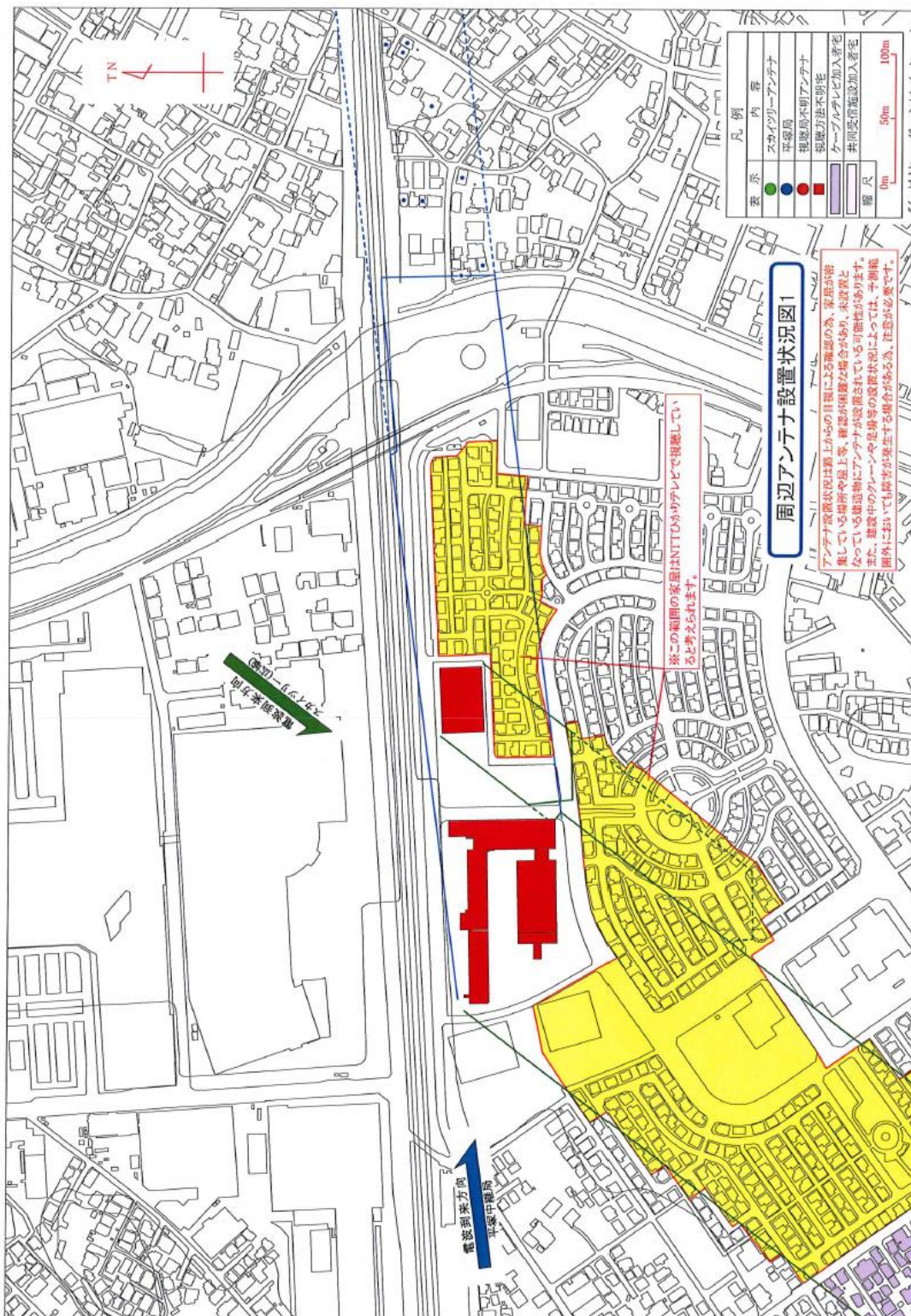
(参考) 周辺電波環境への影響の検証

- ・机上検討による調査対象範囲は下図のとおり。

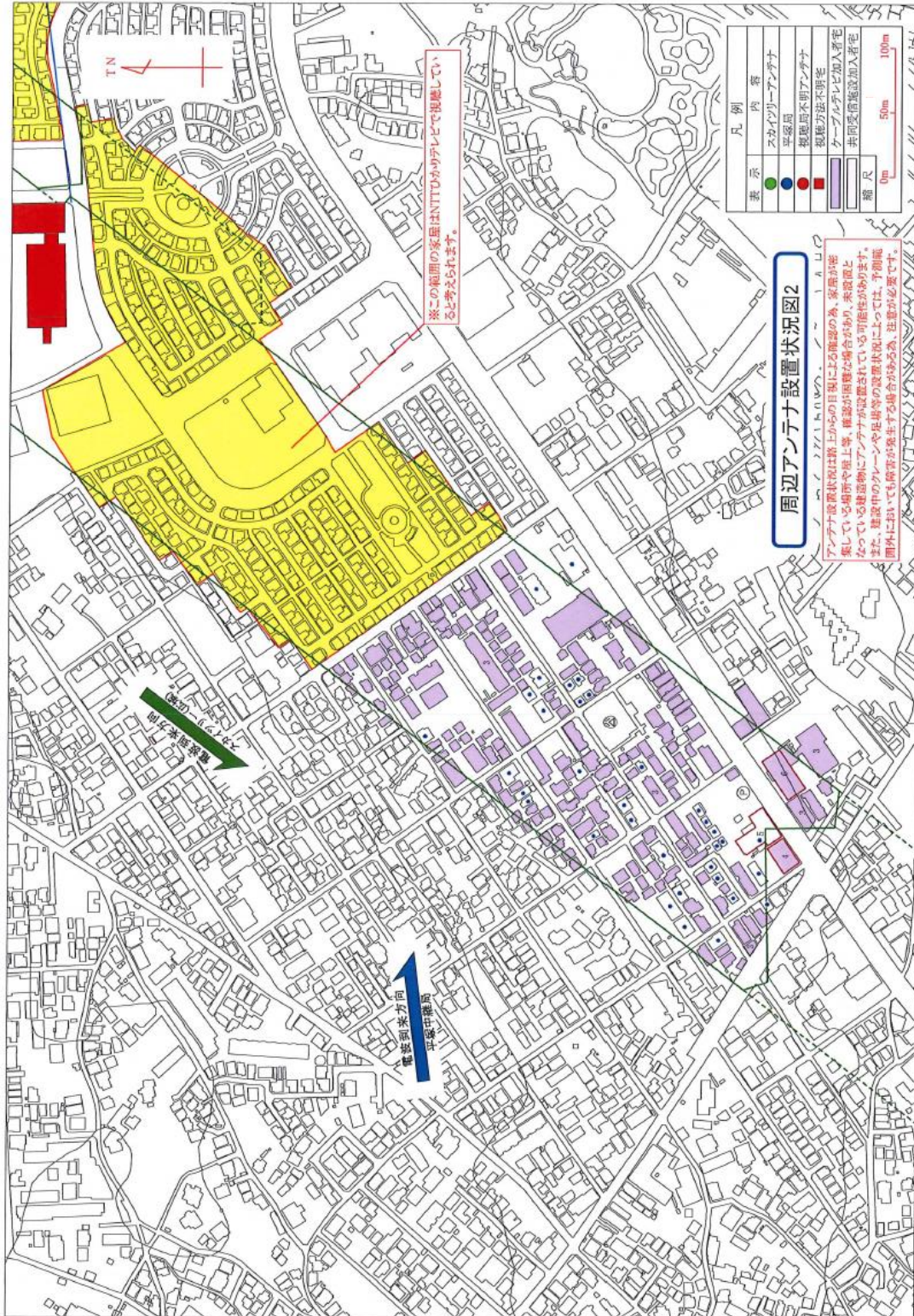


- ・周辺のアンテナ設置状況を調査した結果、下図の黄色は光ケーブル、紫はケーブルテレビでTVを視聴していると見受けられるため、電波障害の可能性は考えにくい。
- ・当該エリアは、スカイツリーの向きへアンテナが向いていないことからスカイツリーからの電波を受信している住戸はほとんどなく、主に湘南エリアをカバーしているサテライト（平塚中継）局を受信している状況にあることから、スカイツリーの障害（緑の実線）範囲に影響を及ぼすことはないと考えられる。緑の点線は、障害の可能性は拭えないが、可能性は低い。また、平塚中継局の障害（青の実線）範囲については、エリアのほとんどに光ケーブルが敷設されているため、影響を及ぼす可能性は低いと考えられる。

■周辺アンテナ設置状況図1



■周辺アンテナ設置状況図2



・衛星放送（BS・CS）の障害予測範囲については、衛星放送受信用のアンテナは見受けられない。

■衛星放送受信障害地域図



(参考) 周辺交通環境への影響の検証

1. 現況調査

1) 目的

計画地周辺における自動車の交通実態を把握し、周辺交通環境への影響を検討する。

2) 実施期日・時間帯・天候

令和2年7月29日(水) 7:00~19:00(連続12時間) 曇り時々雨

3) 調査結果

● 平日1日自動車交通量(7:00~19:00)

1日自動車交通量については、交差点1(藤沢SST入口)は、東西方向が約6,200~6,600台/12時間程度と多く、交差点2(富士見橋)は、東、西、北方向が約5,800~7,300台/12時間程度観測された。



● 平日自動車交通量時間帯推移(1時間毎)

時間帯別にみると、ピーク時間帯についてすべての交差点において17時台であった。

2. 計画施設による計画交通量の推計

住宅	事項等		各事項算出のための計算式等	
	S：戸数	500 戸	計画	
	A：発生集中原単位 ÷ 2	3.5 人/ha・日	大規模開発マニュアル（7.0 人 TE/戸・日 ÷ 2）	
	B：ピーク率	休日	8.0%	大規模開発マニュアル（住宅・休日の数値より設定）
		平日	7.0%	大規模開発マニュアル（住宅・平日の数値より設定）
	C：自動車分担率	30%	H30PT（ゾーン 24106）の自動車・バス・二輪車分担率を含め安全側に設定	
	D：平均乗車人員	1.00 人/台	設定	
	1 日來台数		525 台/日	$S*A*C/D$
	ピーク時來台数	休日	42 台/時	$S*A*B*C/D$
		平日	37 台/時	$S*A*B*C/D$
設定來台数		42 台/時	平日 < 休日より	

業務	事項等		各事項算出のための計算式等	
	S：全体駐車場台数	120 台	計画	
	A：住宅用・その他駐車場台数	60 台	設定	
	B：業務用駐車場台数	60 台	S - A	
	1 日來台数		60 台/日	
	ピーク時來台数		60 台/2 時	1 日來台数 = ピーク時來台数（平日 = 休日と想定）
	設定來台数		60 台/2 時	

フットサル・テニス	事項等			各事項算出のための計算式等	
	用途	フットサル	テニス		
	S：コート数	1 面	1 面	計画	
	A：1 面あたりの人数	40.0 人/面	16.0 人/面	設定（※下記参照）	
	B：回転数	6.0 回転	6.0 回転	設定	
	C：ピーク率	100.0%	100.0%	設定	
	D：自動車分担率	30%	30%	H30PT（ゾーン 24106）の自動車・バス・二輪車分担率を含め安全側に設定	
	E：平均乗車人員	1.00 人/台	1.00 人/台	設定	
	1 日來台数		72 人/台	29 人/台	$S*A*B*D/E$
	ピーク時來台数		12 台/時	5 台/時	$S*A*C*D/E$ （平日 = 休日と想定）
設定來台数		17 台/時			

※フットサル：40 人（競技者 5 人 + 交代要員 5 人）× 4 チーム ※テニス：16 人（競技者 2 人 + 交代要員 2 人）× 4 チーム

計画交通量 = 120 台/時（住宅 + 業務 + フットサル・テニス = 119 台/時）

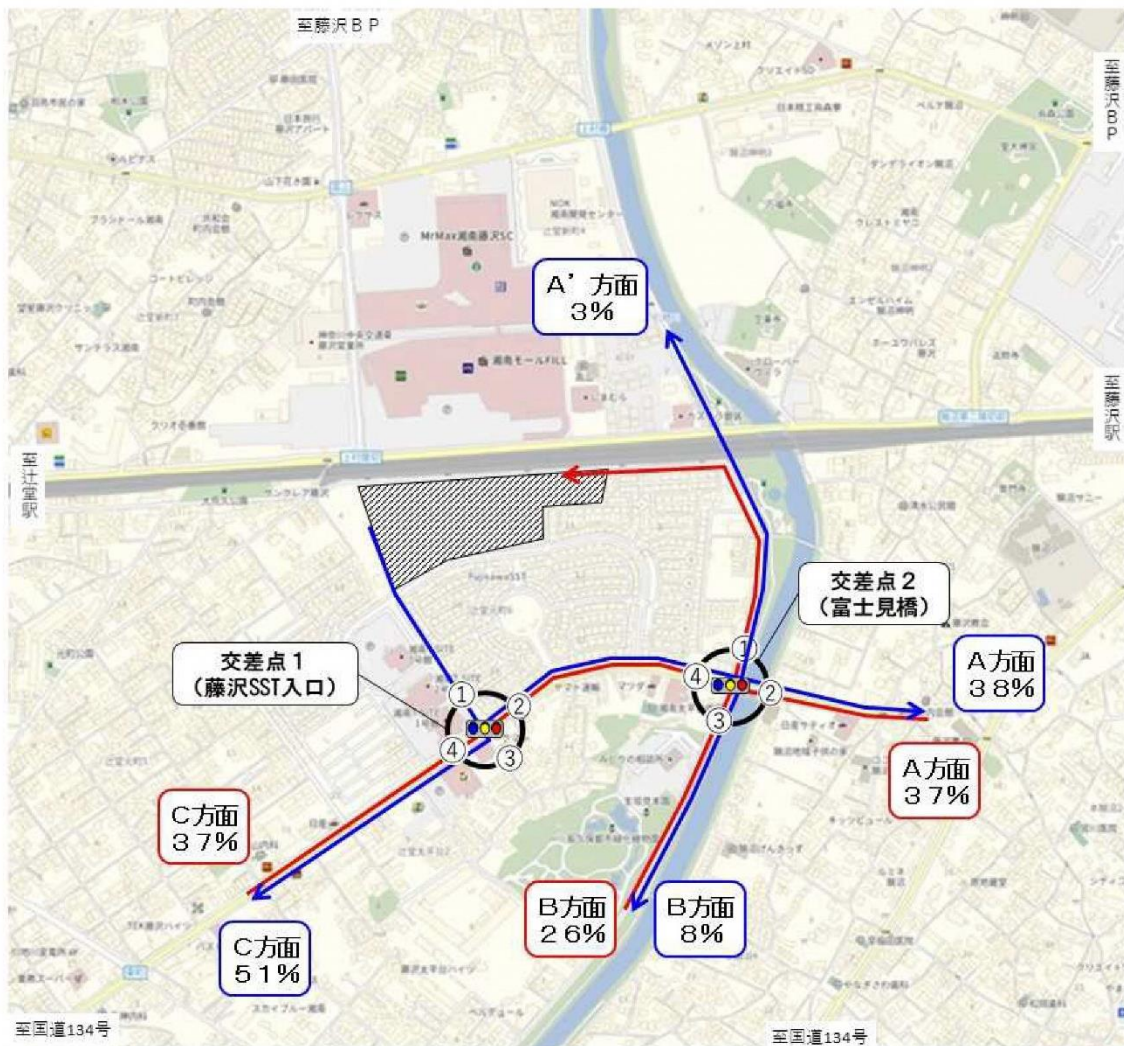
※住宅は昼ごろ、業務は朝・夕など用途によりピーク時は異なるが、全ての用途のピーク時が重なるものとして安全側に検討する。

3. 方面比の設定

計画交通量の方面比率については、現況の交差点交通量の車線別交通量（12時間交通量）をもって設定する。

来場	方面	方向	交通量	比率				
	A方面	交差点2流入②	6,731台/12h	37%				
	B方面	交差点2流入③	4,745台/12h	26%				
	C方面	交差点2流入④	6,781台/12h	37%				
計			18,257台/12h	100%				
退場	方面	方向	交通量	比率	方面	方向	交通量	比率
	A + B方面	交差点1流出②	6,174台/12h	49%	A'方面※	交差点2流入④左折	351台/12h	3%
					A方面※	交差点2流入④直進	5,279台/12h	38%
					B方面※	交差点2流入④右折	1,101台/12h	8%
	C方面	交差点1流出④	6,545台/12h	51%	※ A + B方面の交差点2通過後の比率については、流入時の方面へ流出するものと想定し分配。			
計			12,719台/12h	100%				

4. 来退場経路の設定



5. 周辺交差点への影響の評価

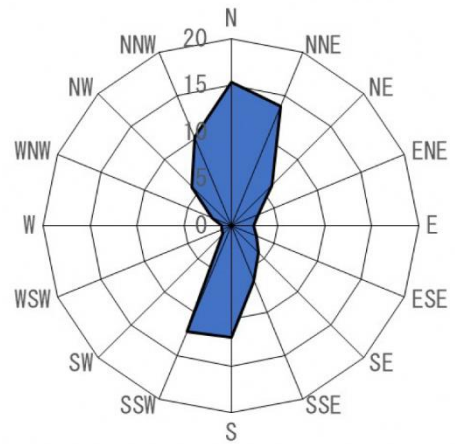
交差点1、2においては、現況交通量に計画交通量を加えたものを計画完成後交通量とし、交通処理の限界である交差点需要率が0.9を超えないか評価した。

交差点名		平日				
		時間帯	需要率	流入	混雑度	
交差点1	現況	17時台	0.370	①	左直右 0.355	
				②	左直 0.421	右 0.057
				③	左直右 0.048	
				④	左直右 0.425	
	計画完成後	17時台	0.463 (+0.093)	①	左直右 0.681	
				②	左直 0.421	右 0.061
				③	左直右 0.048	
				④	左直右 0.457	
交差点2	現況	17時台	0.527	①	左直 0.645	右 0.555
				②	左直 0.658	右 0.154
				③	左直 0.576	右 0.130
				④	左直 0.632	右 0.060
	計画完成後	17時台	0.573 (+0.046)	①	左直 0.645	右 0.601
				②	左直 0.658	右 0.267
				③	左直 0.624	右 0.130
				④	左直 0.744	右 0.089

計画完成後において、計画交通量は増加するが、交差点需要率は交差点の信号処理の限界値である0.9を下回っており、信号処理可能と言える。また、車線別の交通容量においても、計画完成後については、限界値である1.0以内に収まっているため、本計画が周辺交通環境に与える影響は許容範囲内と言える。

(参考) 周辺風環境への影響の検証

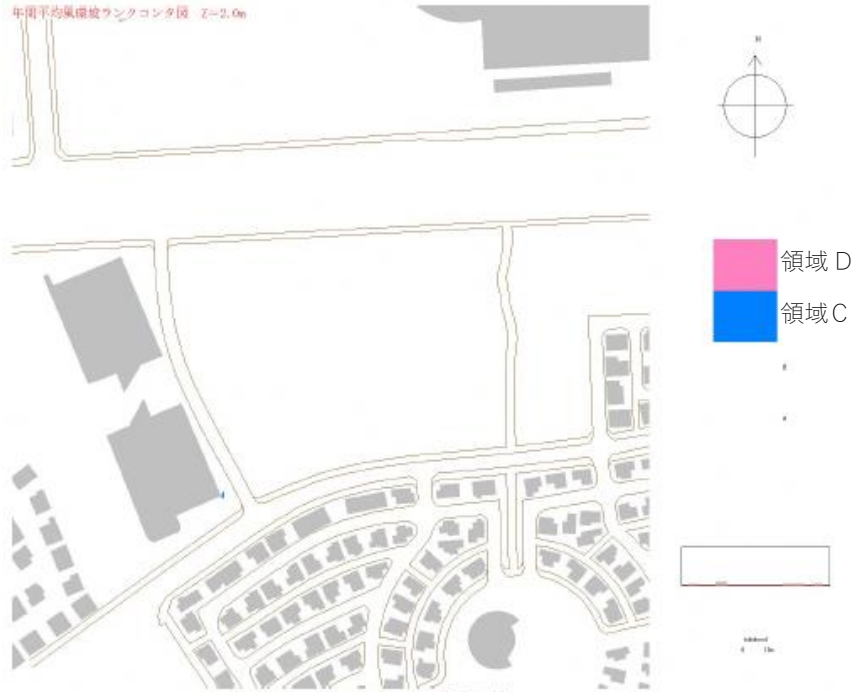
- ・計画地周辺は低層の建物が多くみられ、半径 240m以内に計画建物と同規模の建物はみられない。
- ・今回の数値シミュレーション結果を用いた風環境評価では、計画地に最も近い観測所である明治市民センターにおける風向風速データを用いることとした。



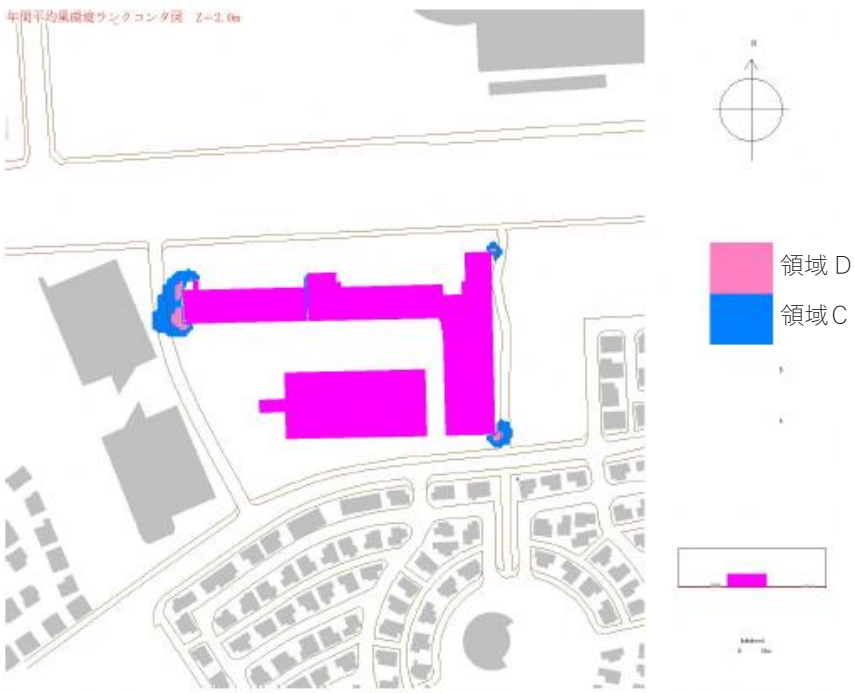
明治市民センターの風配図

- ・検証結果として、領域 A (比較のおだやかな風環境)、領域 B (低層建物と中層建物が並ぶ地域で多く見られる風環境、市街地としての風環境) については、その評価から大きく影響が生じないと考えられることから、領域 C (中高層建物が建ち並ぶ地域で多く見られる風環境、事務所街としての風環境)、領域 D (高層建物などの周りで見られる風環境、一般には好ましくない風環境) について、整理する。
- ・建設後において、隅角部で領域 D、領域 C が確認できるが、領域 D については計画敷地内に収まっており周辺風環境としては大きな問題はないと考えられる。一部計画敷地を超えて領域 C が広がっている部分については、常緑樹を植栽することで周辺風環境への影響を抑えることができる。

建設前



建設後



※数値流体解析結果に基づく風環境評価結果。

※風環境評価結果は風工学研究所の提案している方法を用い、地表面から2 mの位置での建設前後の評価結果。

累積頻度 55%及び95%での風速値と風環境評価指標

	累積頻度		
	55%	95%	
領域 A	≦1.2m/sec	≦2.9m/sec	比較的穏やかな風環境
領域 B	≦1.8m/sec	≦4.3m/sec	一般的な風環境
領域 C	≦2.3m/sec	≦5.6m/sec	比較的強い風が吹いても我慢できる風環境
領域 D	>2.3m/sec	>5.6m/sec	一般的に好ましくない風環境

Ⅲ 当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の
決定等を希望する期限、希望する理由を記載した書類

当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限、
希望する理由を記載した書類

■ 当該事業の着手の予定時期

2022年3月着工予定

■ 計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限

2021年11月

■ 希望する理由

開発以降、未開発の街区について、早期の活用を図り、多世代共生の強化や健康寿命の延伸を通し、更なる持続可能な地区としての成熟を目指すため。

<参考>整備スケジュール

