

- 議第1号 藤沢都市計画区域区分の変更について(神奈川県決定)
- 議第2号 藤沢都市計画用途地域の変更について(藤沢市決定)
- 議第3号 藤沢都市計画地区計画の変更について(藤沢市決定)
(健康と文化の森地区地区計画)
- 議第4号 藤沢都市計画地区計画の変更について(藤沢市決定)
(新産業の森北部地区地区計画)
- 議第5号 藤沢都市計画土地区画整理事業の決定について(藤沢市決定)
(健康と文化の森地区土地区画整理事業)
- 議第6号 藤沢都市計画下水道の変更について(藤沢市決定)
(第1号公共下水道)
- 議第7号 藤沢都市計画下水道の変更について(藤沢市決定)
(第9号公共下水道)

目次

1. はじめに

2. これまでの経過について

3. 健康と文化の森地区に関する
都市計画決定・変更について

4. 新産業の森地区に関する
都市計画変更について

5. 今後のスケジュールについて

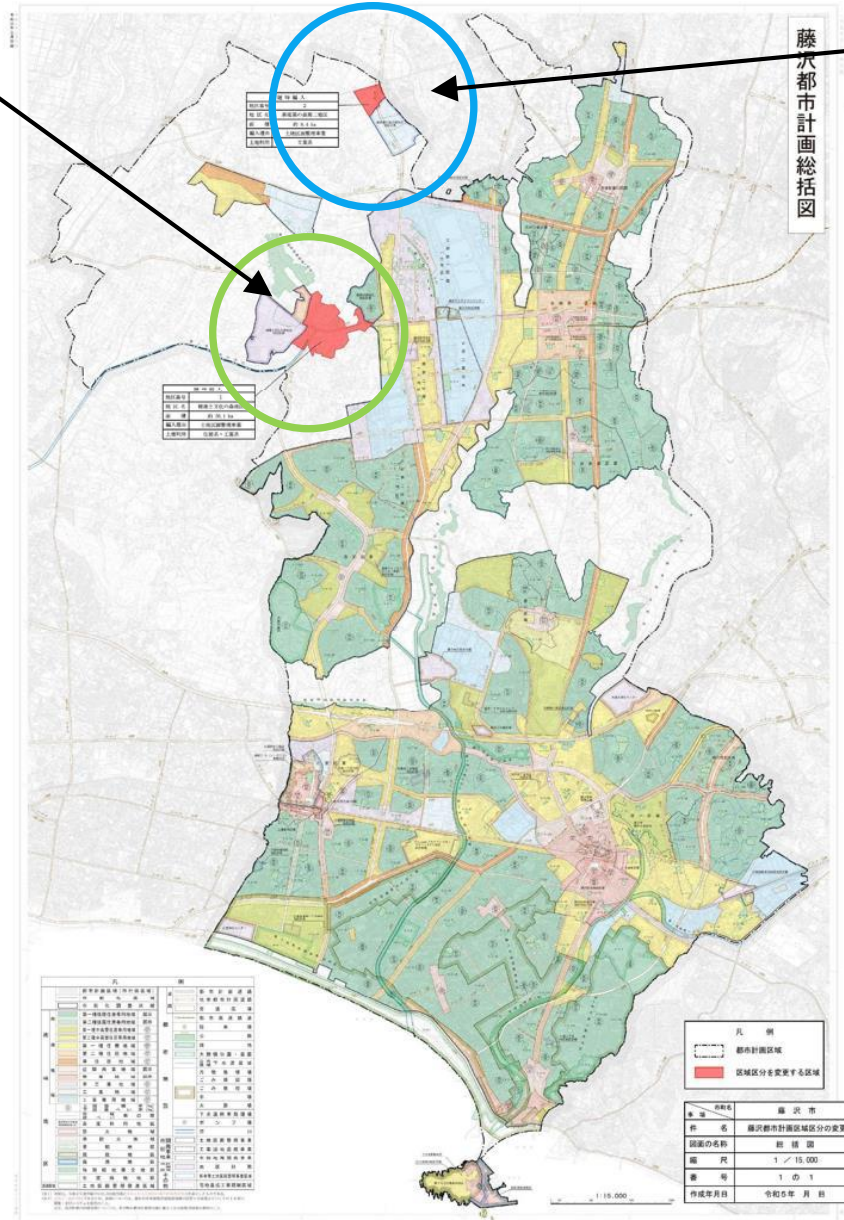
1. はじめに

健康と文化の森地区

- 区域区分の変更
- 用途地域の変更
- 地区計画の変更
- 土地区画整理事業の決定
- 下水道の変更

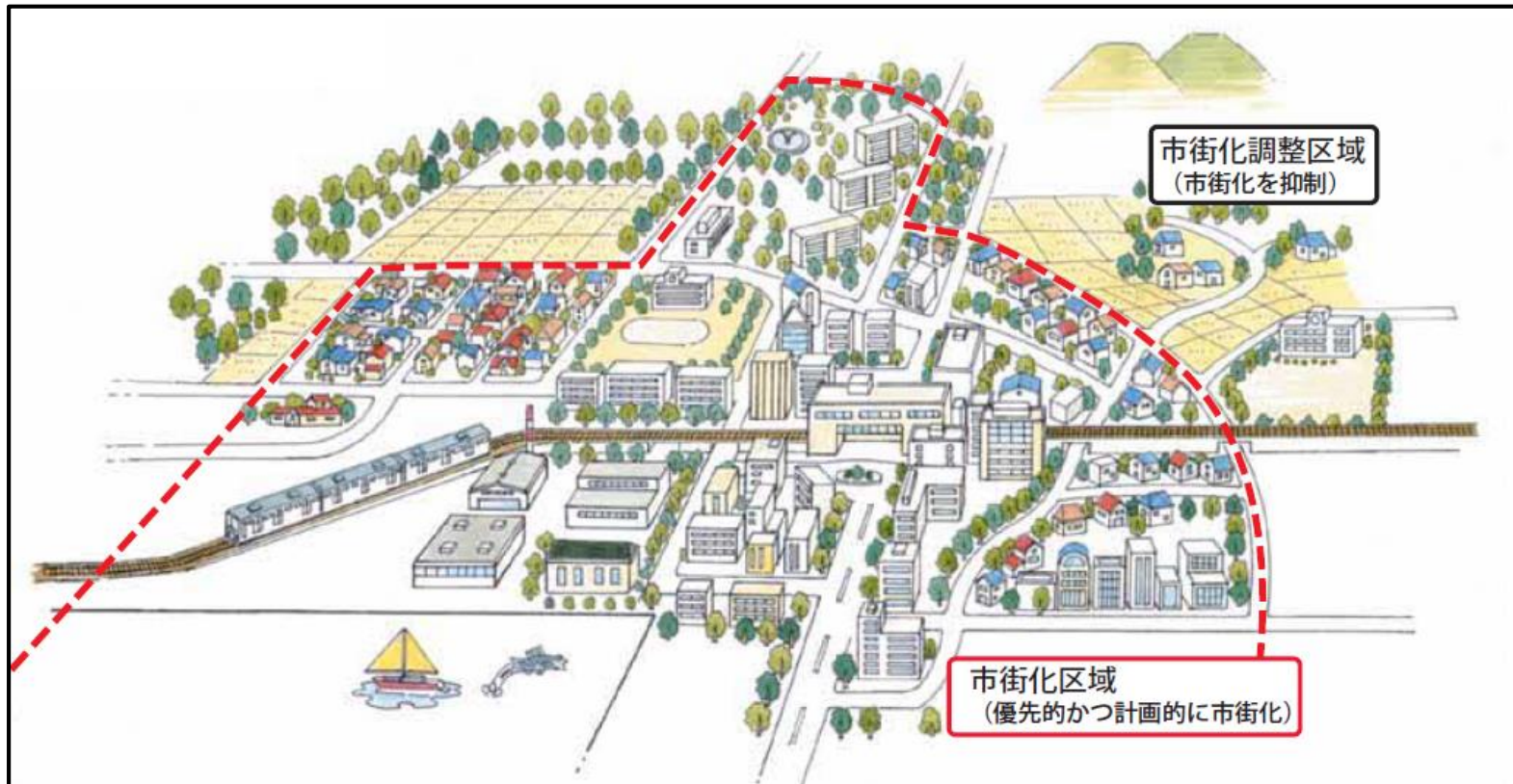
新産業の森地区

- 区域区分の変更
- 用途地域の変更
- 地区計画の変更
- 下水道の変更



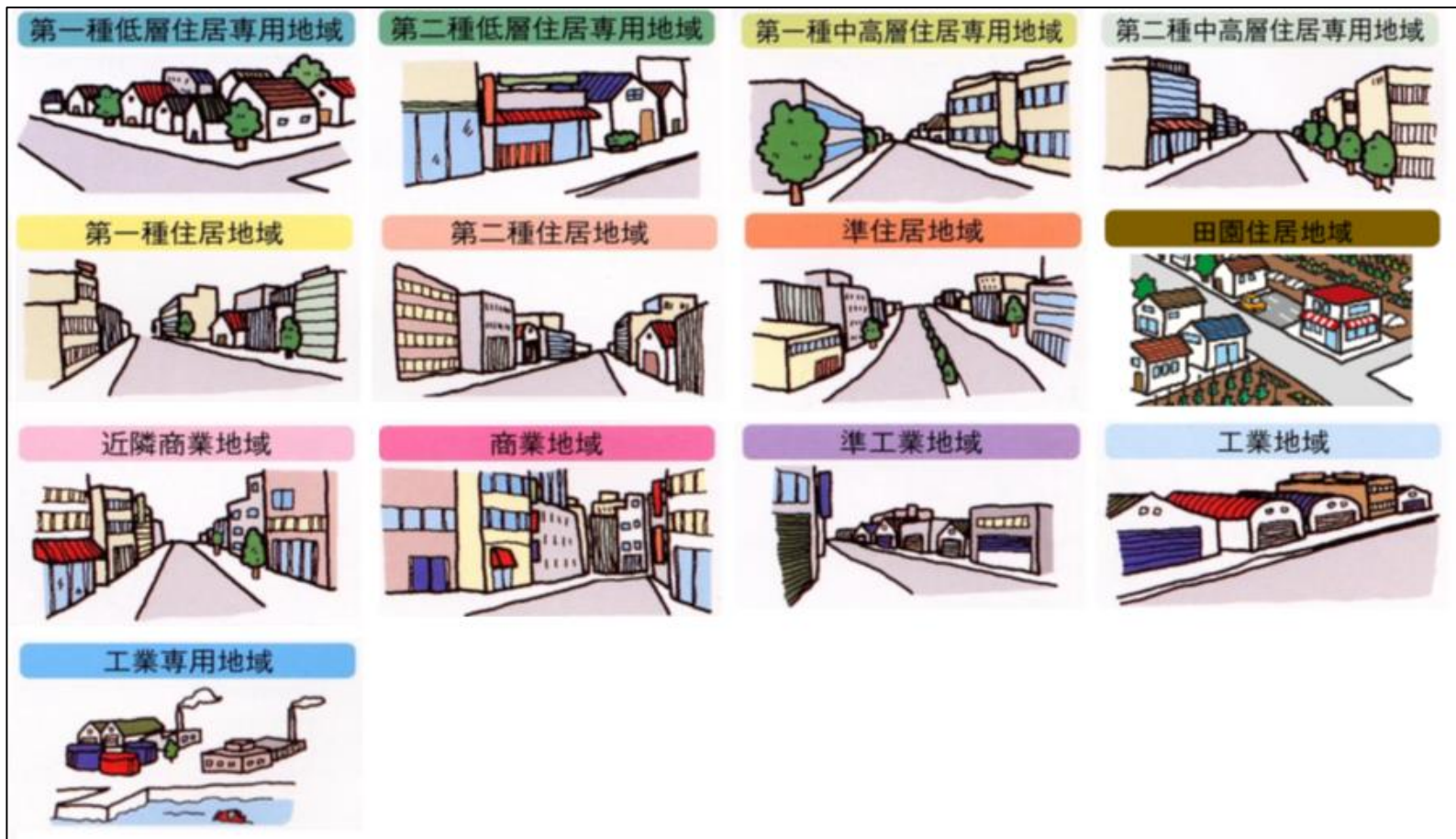
【区域区分とは】 . . . いわゆる「線引き」

優先的かつ計画的に市街化を図る「市街化区域」と市街化を抑制する「市街化調整区域」の区分のこと



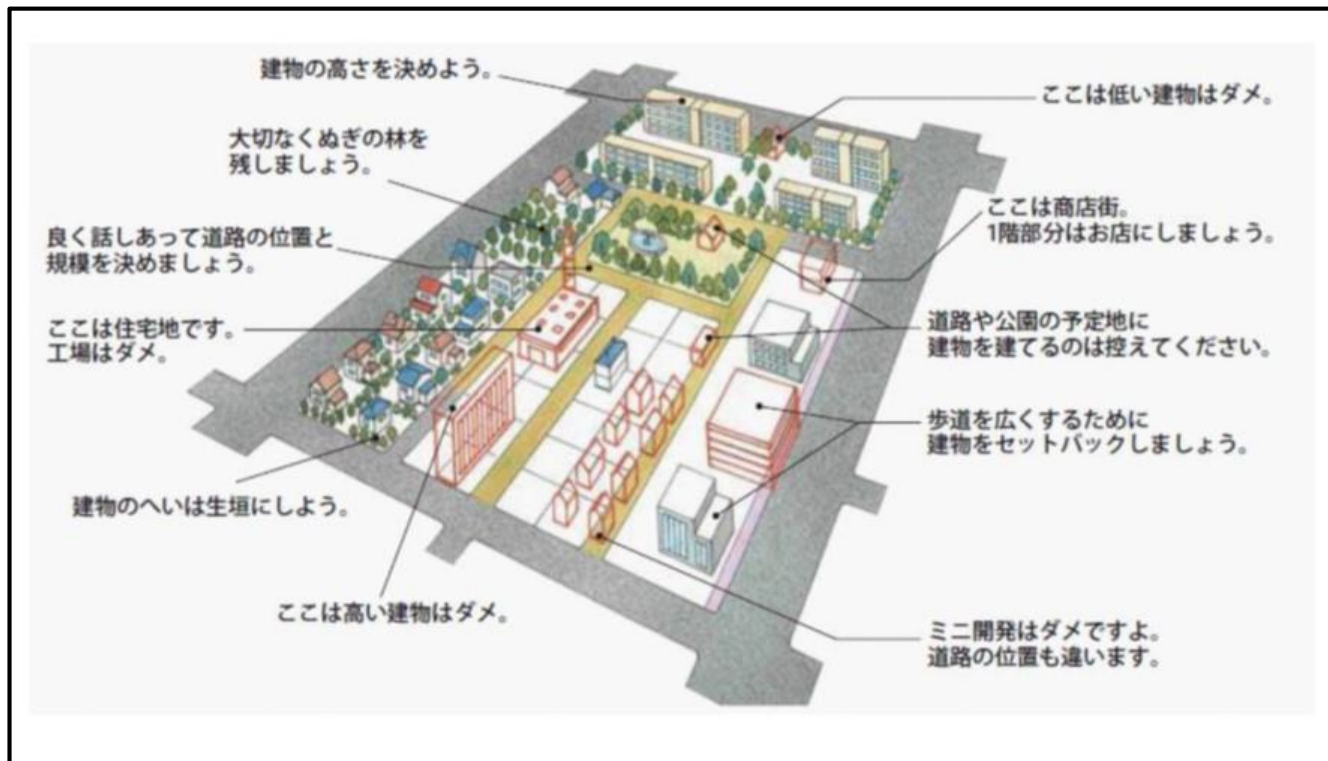
【用途地域とは】

住居、商業、工業など13種類の用途地域を指定して大枠の土地利用を定め、建てられる建物を制限することで用途の混在を防ぐもの



【地区計画とは】

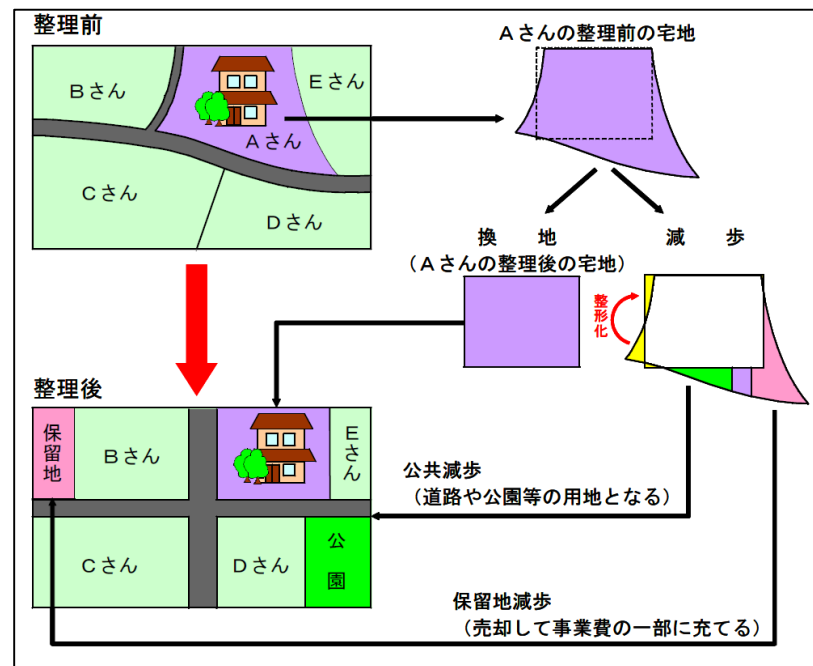
地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるもの



【土地区画整理事業とは】

地区内の地権者から少しずつ土地を負担してもらい、道路・公園などの公共施設の整備を行うことで、全ての宅地が道路に面して使いやすくなるように従前の土地を再配置する事業のこと

→健康と文化の森地区、新産業の森地区は組合による土地区画整理事業を施行します。なお、健康と文化の森地区は都市拠点として計画的にまちづくりを進めるため土地区画整理事業を都市計画決定するものです。



【下水道とは】

都市計画決定をすることができる都市施設の一つで、都市活動を支える上で必要不可欠な施設であり、積極的に都市計画に定めるべきで、市街化区域においては少なくとも定めるもの

浸水防除



大阪府寝屋川市
(平成24年8月)



雨水貯留管の整備

都市に降った**雨の排除**により、**浸水被害を防除**。その便益は不特定多数の人々に及ぶ。

公衆衛生の向上



市街地に汚水が滞留しないよう、**汚水を排除し、公衆衛生を確保**。その便益は不特定多数の人々に及ぶ。

公共用水域の水質保全

▼紫川(北九州市の事例)



下水道普及前(昭和50年代前半)



下水道普及後(平成27年)

汚水を適切に処理することで、**河川、海域等の水質を保全**。その便益は、不特定多数の人々に及ぶ。

2. これまでの経過について

区域区分（県決定）

用途地域・地区計画
土地区画整理事業・下水道
（市決定）

令和5年2月6日・9日・12日・22日 都市計画説明会
場所：藤沢市市役所本庁舎 ほか3か所 出席者：計13名

令和5年2月 地区計画 条例縦覧

令和5年3月29日 第182回藤沢市都市計画審議会報告

令和5年5月29日（市→県）市案の申出

令和5年6月12日～7月3日 素案の閲覧・公述申出（公述申出人 0名）
令和5年7月19日 公聴会予定日 → 公述申出がないことから開催無し

令和5年10月3日（県→市）意見照会

令和5年11月14日～11月28日 法定縦覧（意見書なし）

本日 第186回藤沢市都市計画審議会 付議

3. 健康と文化の森地区に関する 都市計画決定・変更について

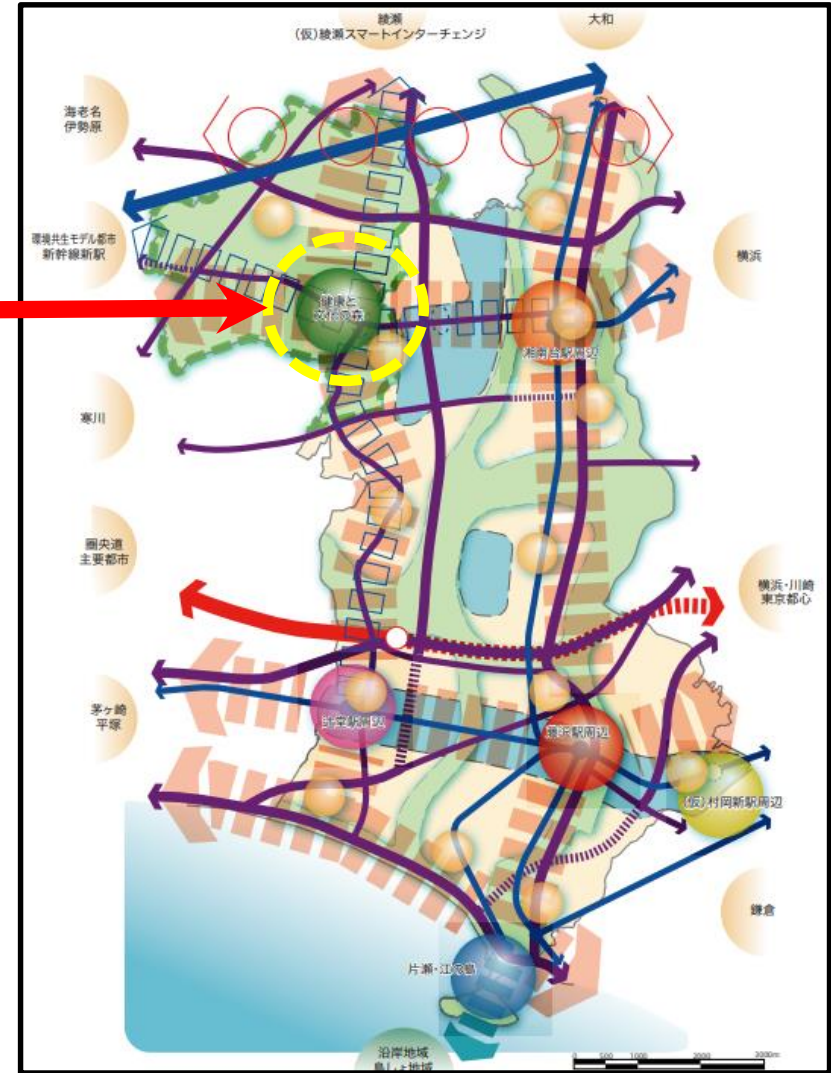
健康と文化の森地区の位置づけ

◆藤沢市都市マスタープラン 都市拠点

■健康と文化の森

【学術文化新産業拠点】

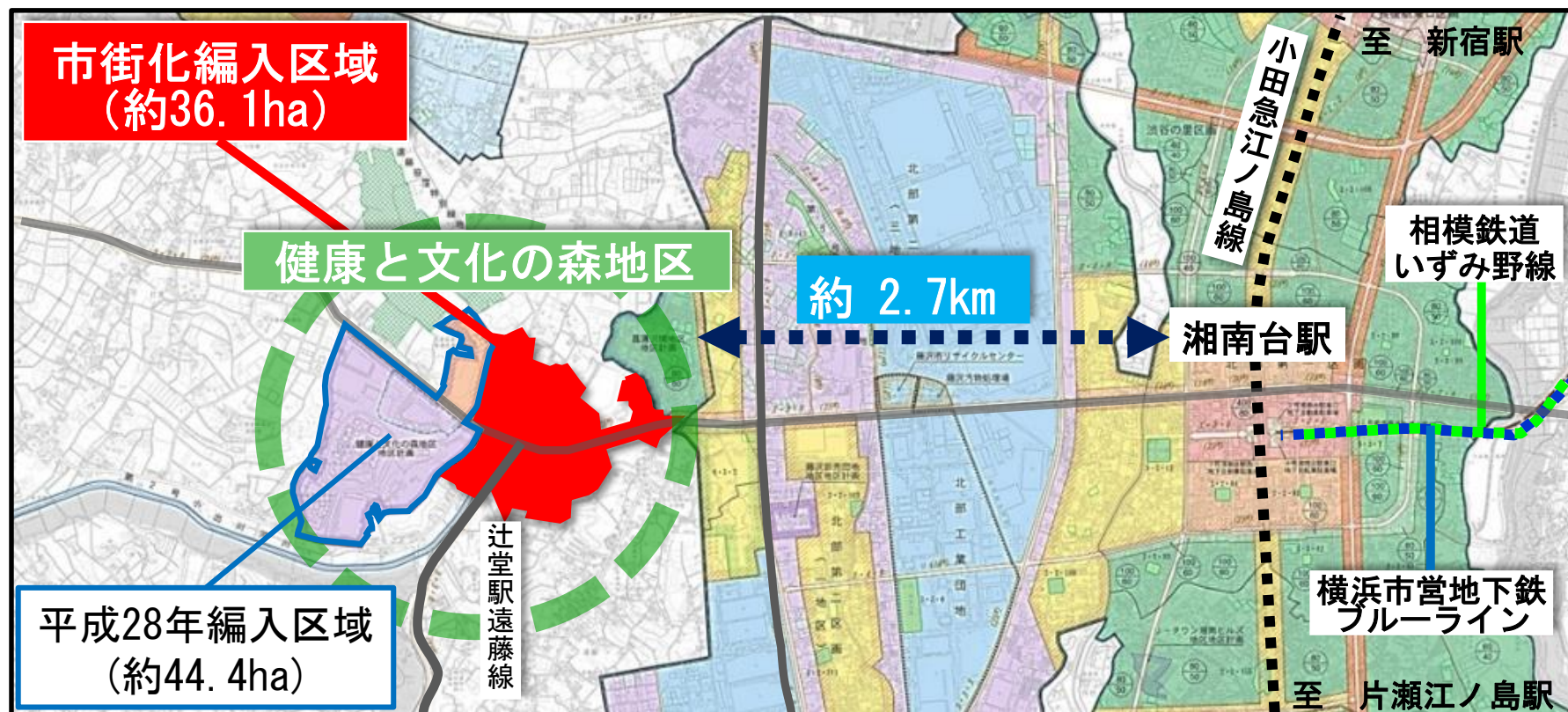
慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点の形成をめざし、広域にわたる本市の新たな活力創造の場を創出する。



将来都市構造図 資料：藤沢市都市マスタープラン
2018年（平成30年）3月部分改定

健康と文化の森地区の位置

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

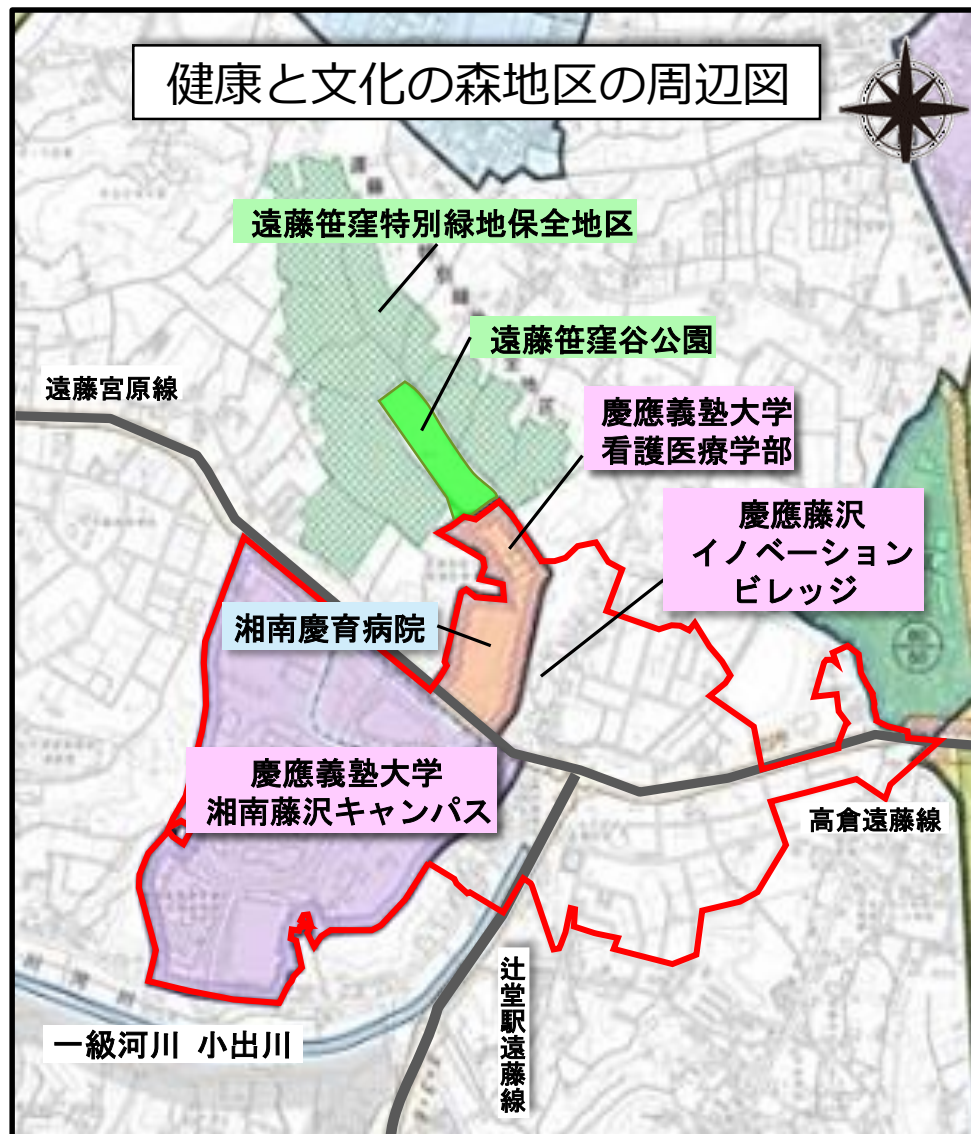


健康と文化の森地区の周辺概況（航空写真）



健康と文化の森地区の周辺概況

- 平成2年 慶應義塾大学
湘南藤沢キャンパスが開校
- 平成13年 慶應義塾大学
看護医療学部が設置
- 平成18年 慶應藤沢イノベーション
ビレッジが設置
- 平成29年 湘南慶育病院が開院
- 令和元年 遠藤笹窪特別緑地保全地区
を都市計画決定（約20ha）
- 令和4年 遠藤笹窪谷（やと）公園
が開園（約2.5ha）

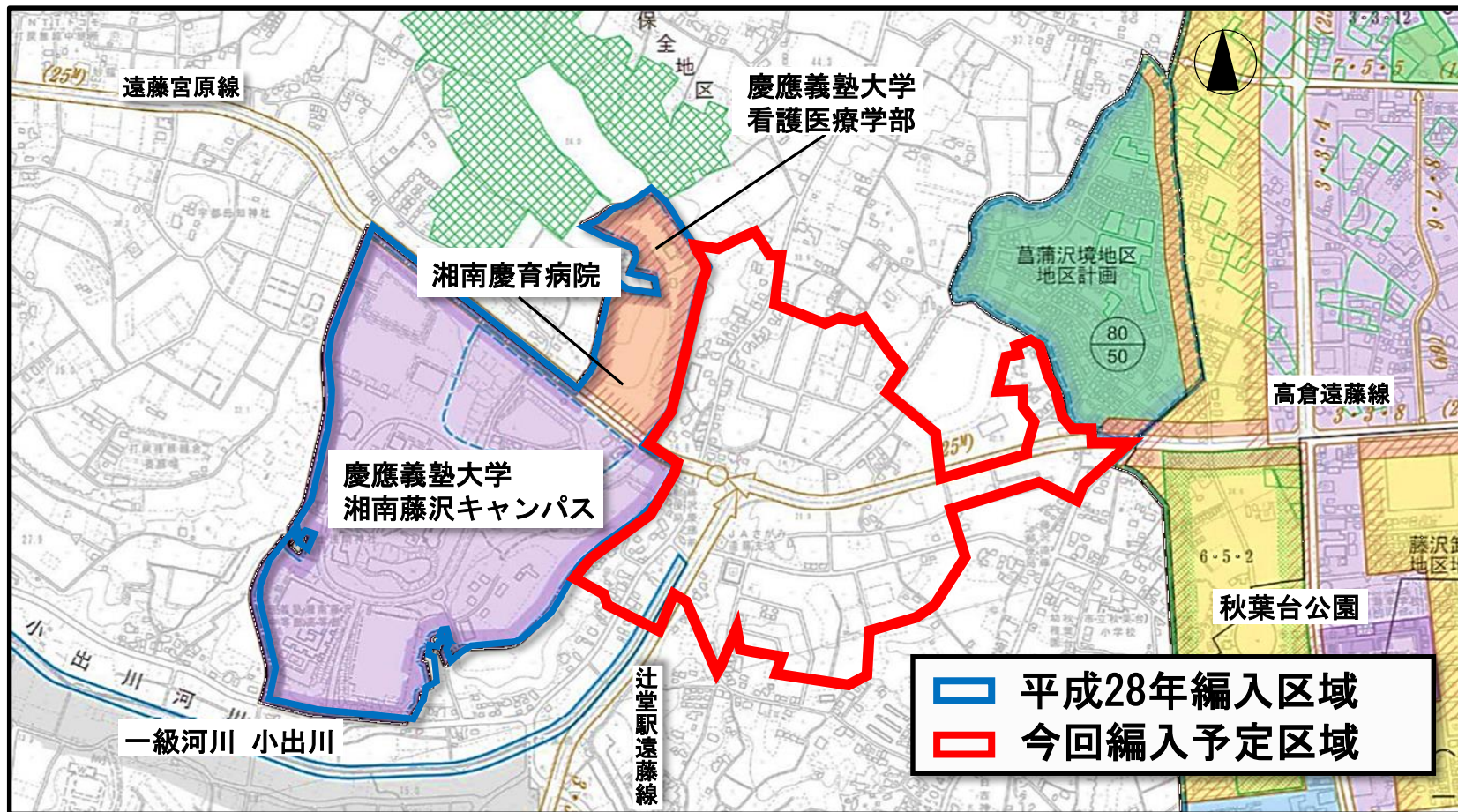


都市計画の決定・変更の内容

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

① 区域区分の変更

約36.1haを市街化調整区域から市街化区域に編入



① 区域区分の変更 計画書

都市計画区域区分を次のように変更する。

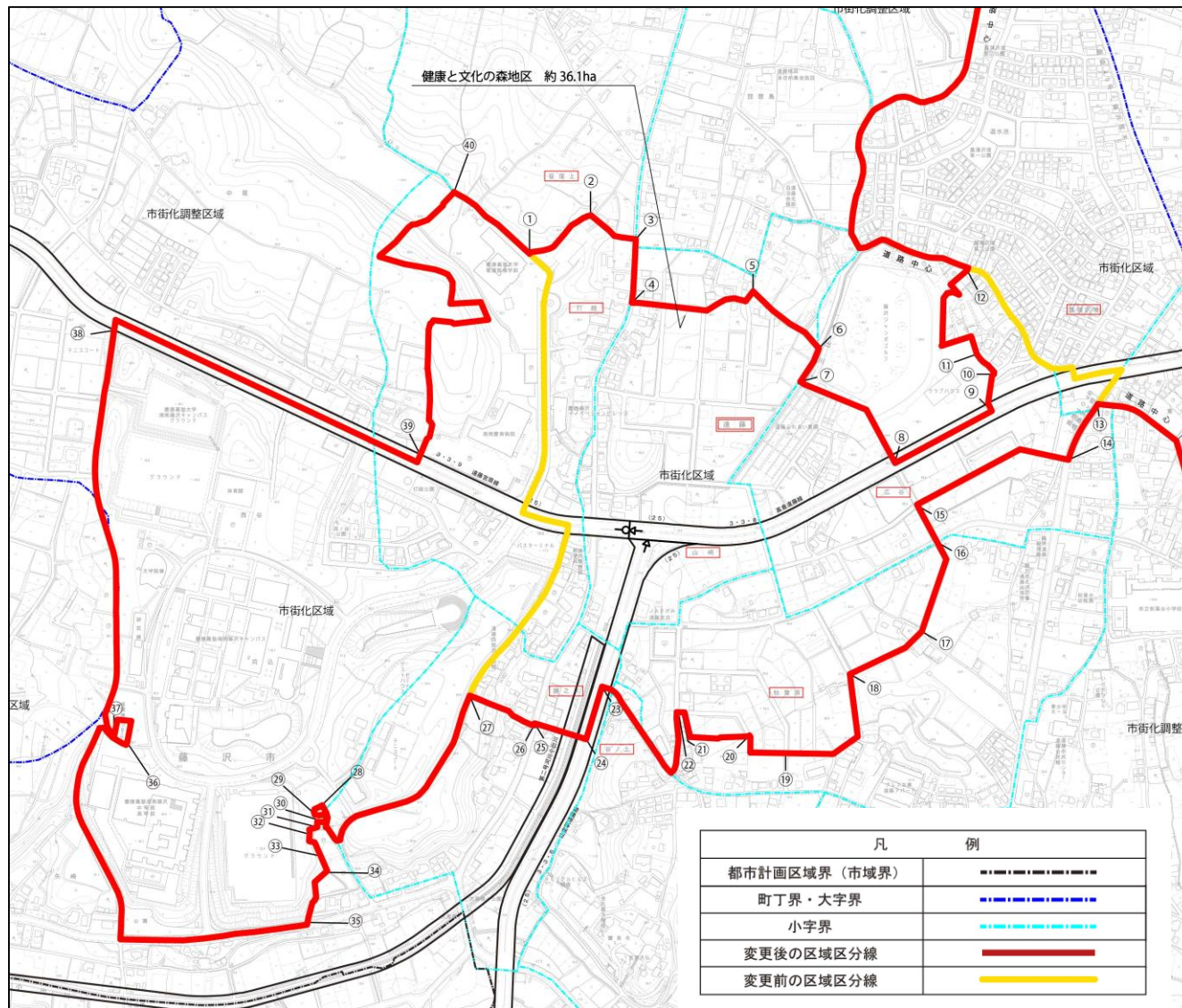
I 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム※

区 分	年 次	
	平成22年	令和7年
都市計画区域内人口	410千人	423千人
市街化区域内人口	389千人	402千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	—（—）

※平成28年11月時点の神奈川県による将来人口推計の値であり、次回の更新は令和7年度中に予定されている

① 区域区分の変更 計画図



凡例 (区域界)		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	道路界	遠藤 224 号線
③-④	道路界	諸之木線
④-⑤	道路界	遠藤 253 号線
⑤-⑥	道路界	遠藤 254 号線
⑥-⑦	道路界	遠藤 321 号線
⑦-⑧	道路界	遠藤 325 号線
⑧-⑨	道路界	3・3-8 号高倉遠藤線
⑨-⑩	道路界	遠藤 159 号線
⑩-⑪	道路界	
⑪-⑫	地番界	別添公園写しのとおり
⑫-⑬	道路界	遠藤茅ヶ崎線
⑬-⑭	道路界	遠藤 310 号線
⑭-⑮	道路界	遠藤 313 号線
⑮-⑯	道路界	遠藤 307 号線
⑯-⑰	道路界	遠藤 305 号線
⑰-⑱	道路界	遠藤 304 号線
⑱-⑲	道路界	遠藤 300 号線
⑲-⑳	道路界	遠藤 302 号線
㉑-㉒	道路界	遠藤 300 号線
㉒-㉓	道路界	秋葉原諾之木線
㉓-㉔	道路界	3・3-6 号辻屋敷遠藤線
㉔-㉕	道路界	遠藤 163 号線
㉕-㉖	道路界	諸之木線
㉖-㉗	道路界	遠藤 167 号線
㉗-㉘	道路界	
㉘-㉙	地番界	
㉙-㉚	道路界	
㉚-㉛	道路界	
㉛-㉜	地番界	
㉜-㉝	道路界	
㉝-㉞	地番界	
㉞-㉟	道路界	
㊱-㊲	道路界	
㊲-㊳	道路界	
㊳-㊴	道路界	
㊴-㊵	道路界	
㊵-㊶	道路界	
㊶-㊷	道路界	
㊷-㊸	道路界	
㊸-㊹	道路界	
㊹-㊺	道路界	
㊺-㊻	道路界	
㊻-㊼	道路界	
㊼-㊽	道路界	
㊽-㊾	道路界	
㊾-㊿	道路界	
㊿-①	道路界	

凡例	
都市計画区域界 (市域界)	-----
町丁界・大字界	-----
小字界	-----
変更後の区域区分線	-----
変更前の区域区分線	-----

① 区域区分の変更 理由書（抜粋）

⋮

このような中、両地区では、地権者による都市的土地利用に関する機運や組合施行による土地区画整理事業に関する計画熟度などの高まりから、土地区画整理事業が確実に実施される見込みとなっており、都市的土地利用への転換を図ることが必要となっています。

今回、両地区の住居系及び産業系の土地利用計画が明らかになるとともに、組合施行による土地区画整理事業によって計画的な市街地整備が行われる見通しが明らかになったことから、市街化調整区域から市街化区域に編入するものです。

①区域区分の変更 新旧対照表 (新)

区 分 \ 年 次	平成22年	令和7年
都市計画区域内人口	410千人	423千人
市街化区域内人口	389千人	402千人
保留人口（うち特定保留人口）※	—	<u>—（—）</u>

(旧)

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	410千人	423千人
市街化区域内人口	389千人	402千人
保留人口（うち特定保留人口）※	—	<u>2.7千人（—）</u>

※令和7年の市街化区域内人口の内数として保留していた人口。

① 区域区分の変更 新旧対照表（面積増減表）

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

うち 健康と文化の森地区の市街化区域編入による増減

市街化区域	+36.1ha	調 → 市
市街化調整区域	-36.1ha	調 → 市

①区域区分の変更 経緯書（抜粋）（1 / 2）

1. 今回の都市計画変更までの経緯

昭和45年 6月10日 神奈川県告示第495号 都市計画決定

市街化区域 4,678ha

市街化調整区域 2,285ha

・
・
・

平成28年 11月1日 神奈川県告示第496号 都市計画変更

市街化区域 4,754ha（+44.5ha）

市街化調整区域 2,203ha（△38.5ha）

（第7回線引き見直し）

（慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス地区の即時編入）

①区域区分の変更 経緯書（抜粋）（2/2）

2. 今回の都市計画変更の経緯

令和5年 2月	都市計画説明会開催
令和5年 2月6日	場所：藤沢市役所 本庁舎5階 5-1会議室 参加人数：1名
令和5年 2月9日	場所：綾瀬市 落合自治会館 参加人数：11名
令和5年 2月18日	場所：御所見市民センター 第2談話室 参加人数：1名
令和5年 2月22日	場所：遠藤市民センター 第1談話室 参加人数：0名
令和5年 3月29日	第182回藤沢市都市計画審議会（報告）
令和5年 5月29日	市案の申出
令和5年 6月12日	
～7月3日	素案の閲覧・公述申出（公述申出人0人）
令和5年 7月14日	公聴会中止が決定
令和5年 7月18日	都市計画県原案の決定
令和5年 10月3日	藤沢市への意見照会
令和5年 11月14日	
～11月28日	法定縦覧（縦覧者数4人、意見書0通）
令和6年 1月26日	第186回藤沢市都市計画審議会（付議）

① 区域区分の変更 都市計画を定める土地の区域

市街化区域に追加する部分

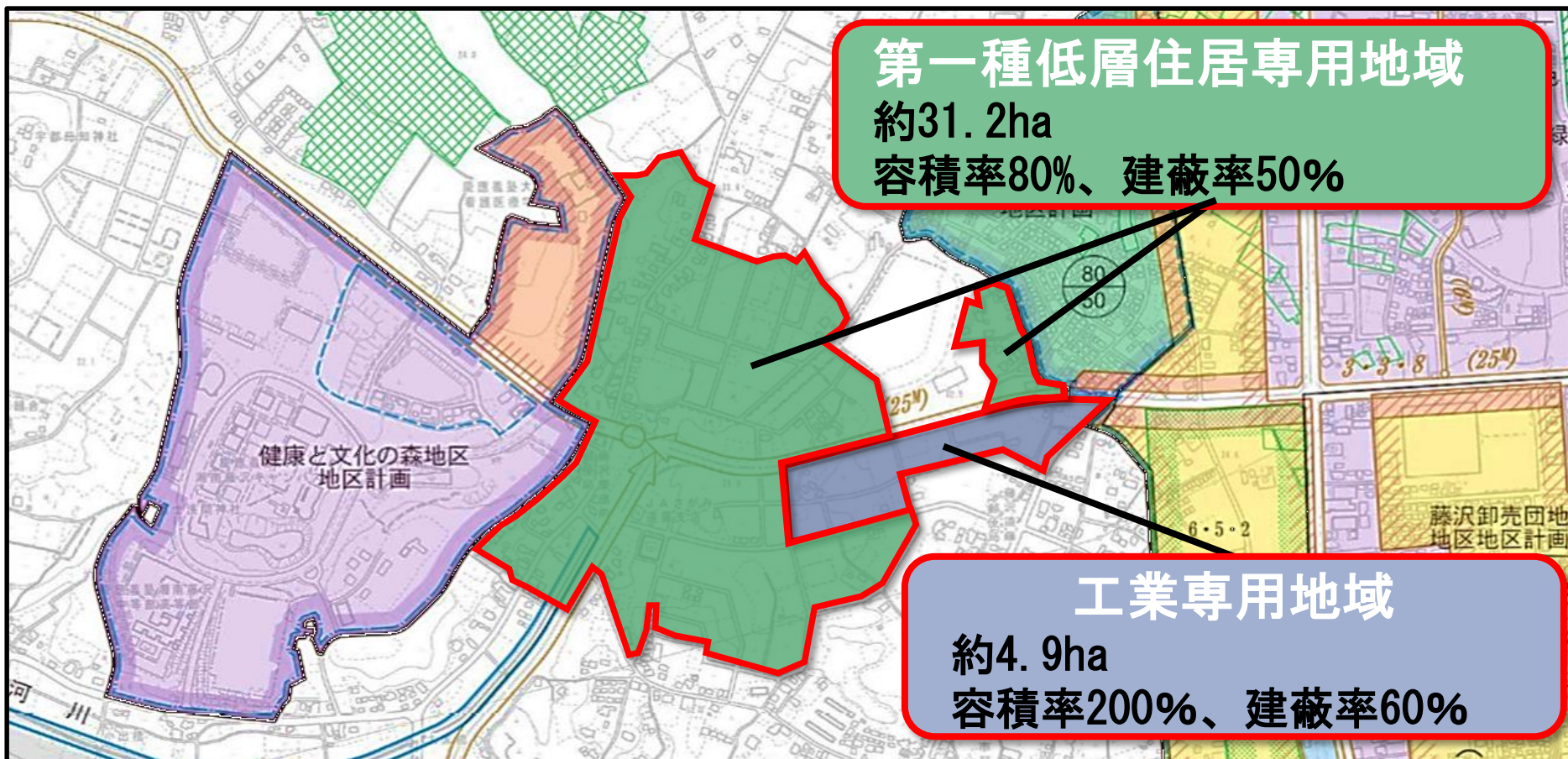
藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原、字谷ノ上、字打越、
字諸之木及び字笹窪上並びに葛原字昭和台、字観音道及び字大六天地内

市街化調整区域に追加する部分

なし

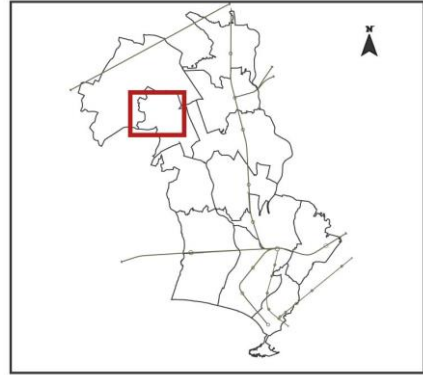
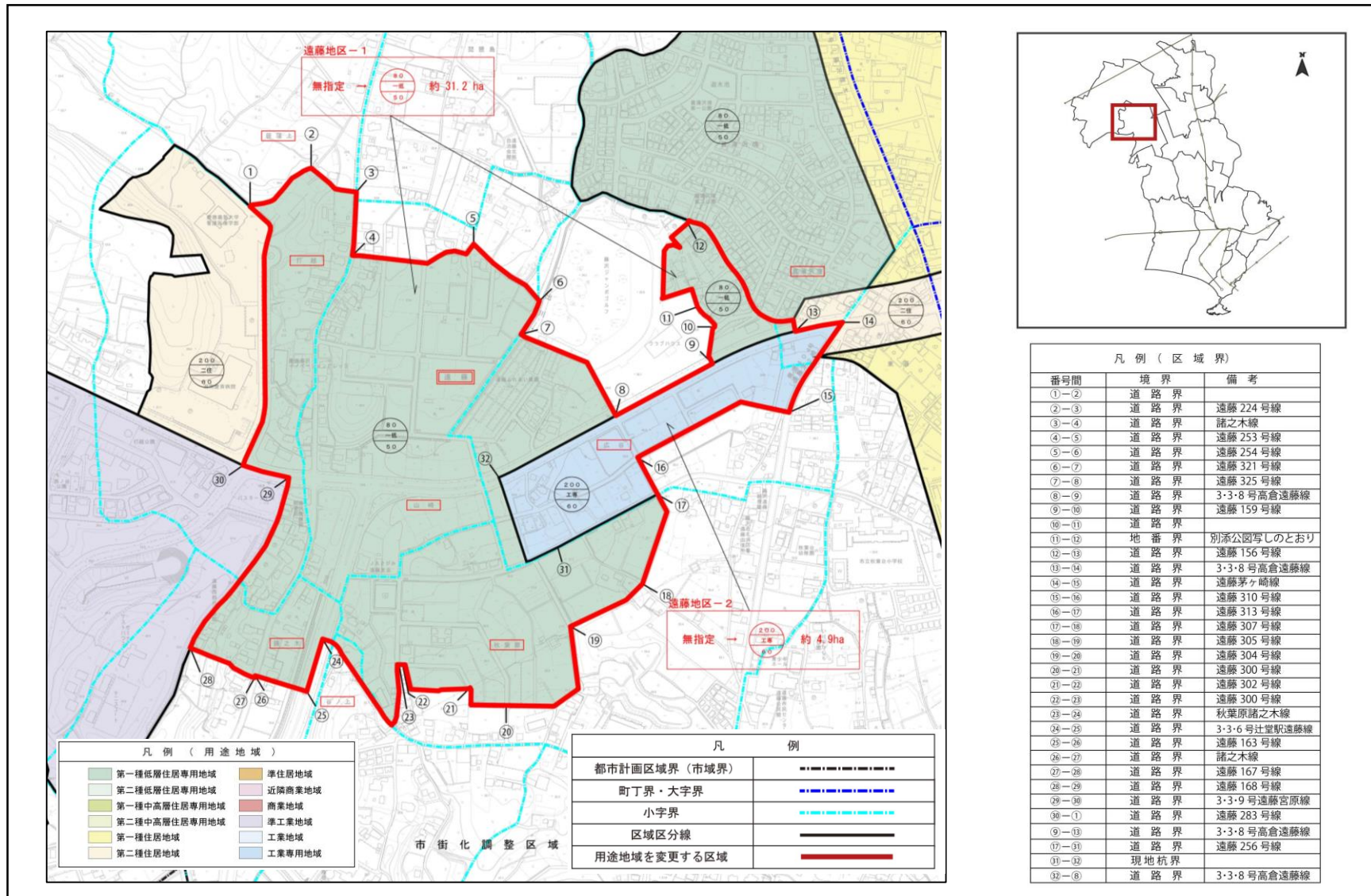
赤字が健康と文化の森地区に対応する部分

②用途地域の変更



今後、事業の進捗にあわせて、土地利用の計画に即した用途地域に変更を行う

②用途地域の変更 計画図



※計画書 → 新旧対照表で説明

②用途地域の変更 理由書（抜粋）

⋮

このたび、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、編入後、土地区画整理事業によって土地利用の基盤が整うまでの暫定的な用途地域として、第一種低層住居専用地域（容積率80%、建蔽率50%）及び工業専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を定めるものです。

⋮

②用途地域の変更 新旧対照表 (抜粋)

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積						面積の増減	
			新			旧				
第一種低層 住居専用地域	5/10以下	3/10以下	約	86	ha	約	86	ha		
	6/10以下	4/10以下	約	54	ha	約	54	ha		
	8/10以下	4/10以下	約	312	ha	約	312	ha		
	8/10以下	5/10以下	約	<u>1,698</u>	ha	約	<u>1,667</u>	ha	+約 31.2	ha
	10/10以下	6/10以下	約	77	ha	約	77	ha		
小 計			約	<u>2,227</u>	ha	約	<u>2,196</u>	ha	+約 31.2	ha
工業地域	20/10以下	6/10以下	約	<u>124</u>	ha	約	<u>115</u>	ha	+約 8.4	ha
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約	<u>368</u>	ha	約	<u>363</u>	ha	+約 4.9	ha
合 計			約	<u>4,799</u>	ha	約	<u>4,754</u>	ha	+約 44.5	ha

②用途地域の変更 経緯書（抜粋）（1 / 2）

1. 今回の都市計画変更までの経緯

昭和48年 12月25日 用途地域の当初都市計画決定（8用途地域）

・
・
・

令和 4年 8月23日 用途地域の都市計画変更

②用途地域の変更 経緯書（抜粋）（2/2）

2. 今回の都市計画変更の経緯

令和5年 2月	都市計画説明会開催
令和5年 2月6日	場所：藤沢市役所 本庁舎5階 5-1会議室 参加人数：1名
令和5年 2月9日	場所：綾瀬市 落合自治会館 参加人数：11名
令和5年 2月18日	場所：御所見市民センター 第2談話室 参加人数：1名
令和5年 2月22日	場所：遠藤市民センター 第1談話室 参加人数：0名
令和5年 3月29日	第182回藤沢市都市計画審議会（報告）
令和5年 6月12日 ～7月3日	素案の閲覧・公述申出（公述申出人0人）
令和5年 7月14日	公聴会中止が決定
令和5年 9月25日	都市計画案を神奈川県知事に協議（藤都第24号）
令和5年 10月27日	神奈川県知事より協議に対する回答
令和5年 11月14日 ～11月28日	法定縦覧（縦覧者数2人、意見書0通）
令和6年 1月26日	第186回藤沢市都市計画審議会（付議）

②用途地域の変更 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字秋葉原及び字谷ノ上並びに葛原字昭和台地内

削除する部分

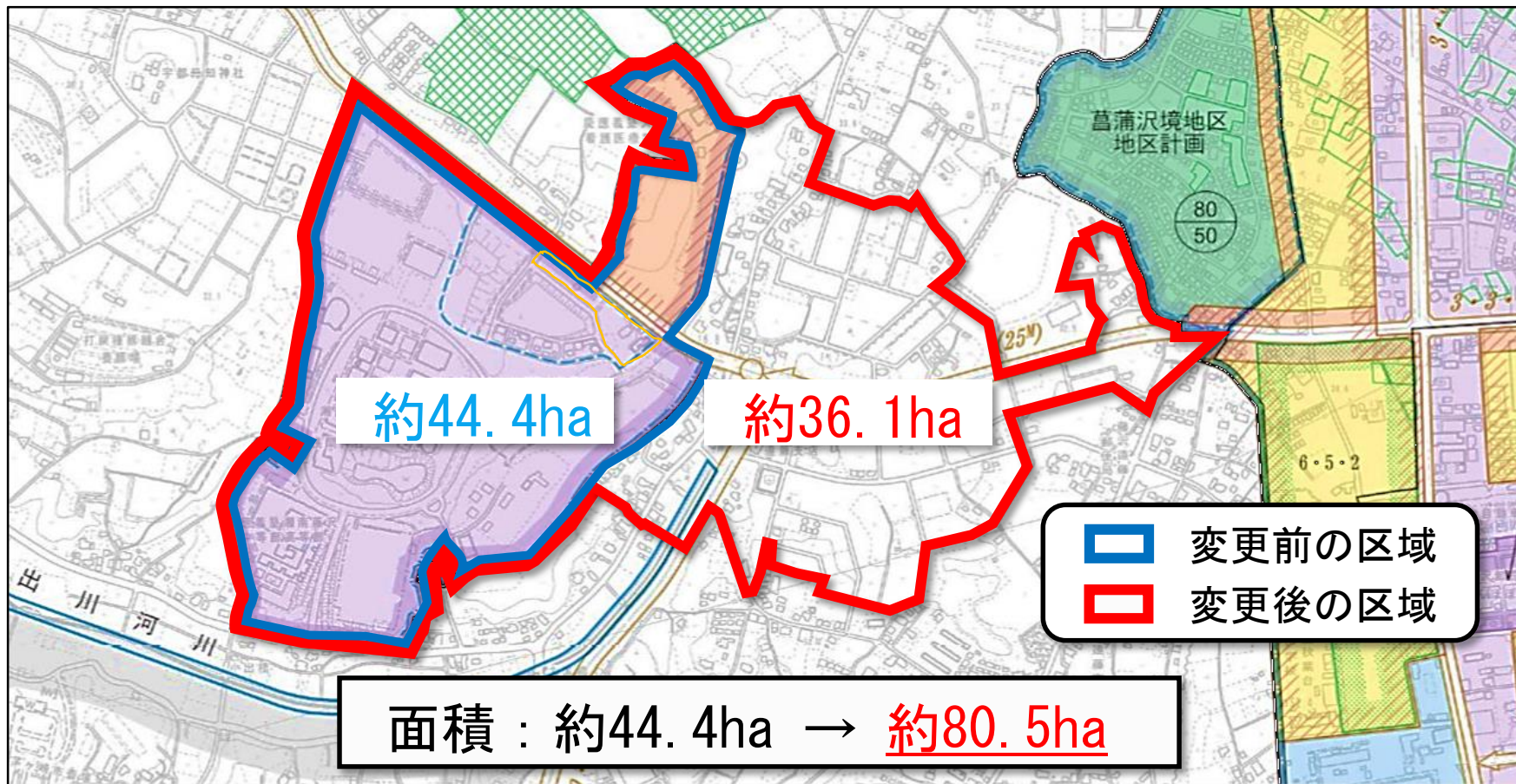
なし

変更する部分

藤沢市遠藤字菖蒲沢境、字打越、字諸之木及び字笹窪上並びに葛原字観音道及び字大六天地内

赤字が健康と文化の森地区に対応する部分

③地区計画の変更



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

今後、事業の進捗にあわせて、土地利用の計画に即した各種制限の変更を行う

3. 健康と文化の森地区について

③地区計画の変更 地区計画の目標について

◆地区計画の目標（現行）

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



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

活力創造・文化・交流のまちづくり

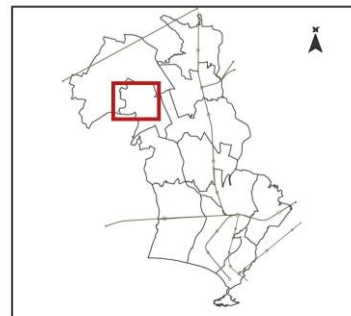
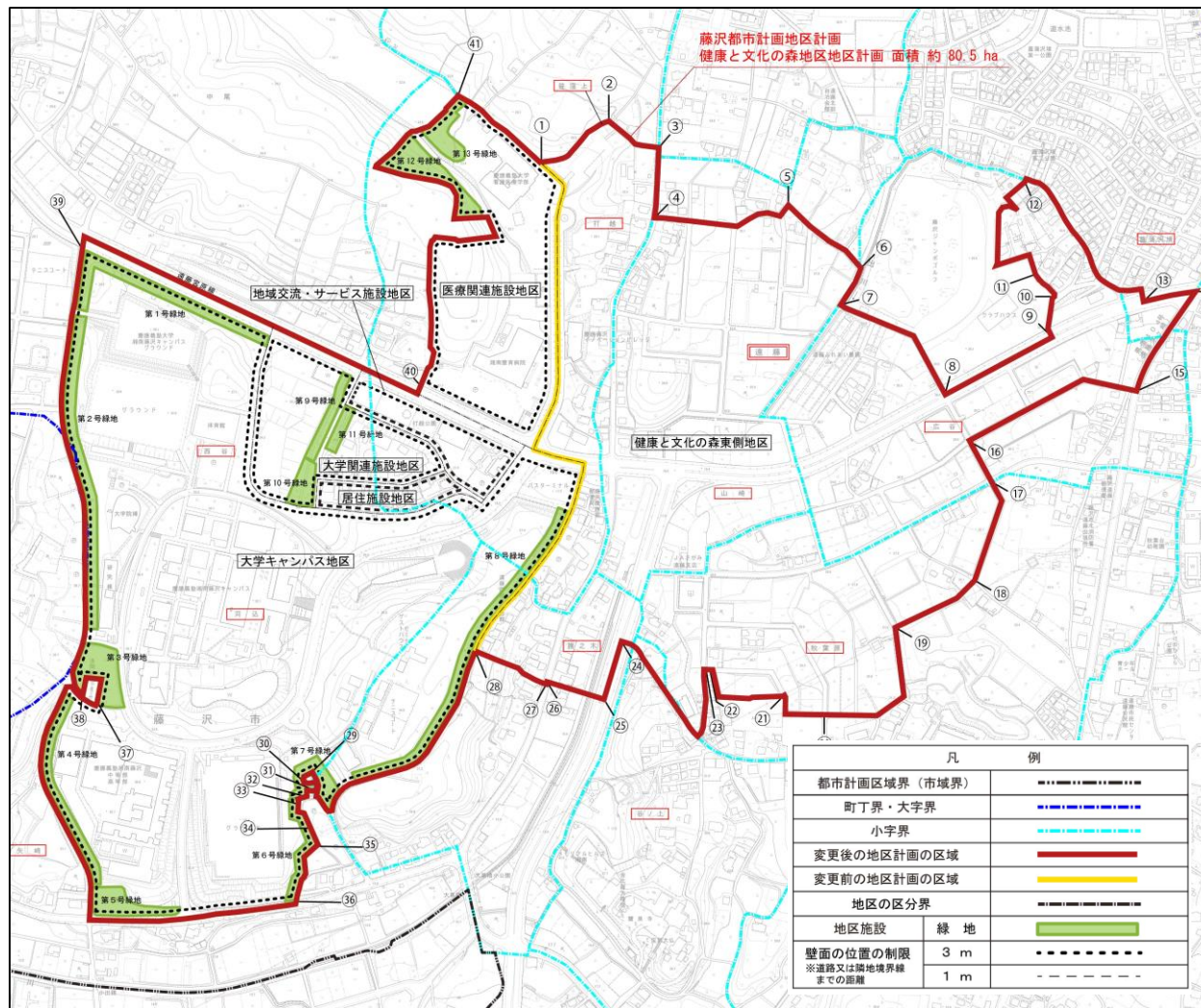
環境共生の
まちづくり

健康・医療の
まちづくり

農を活かした
まちづくり

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

③地区計画の変更 計画図



凡例		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	道路界	遠藤 224 号線
③-④	道路界	諾之木線
④-⑤	道路界	遠藤 253 号線
⑤-⑥	道路界	遠藤 254 号線
⑥-⑦	道路界	遠藤 321 号線
⑦-⑧	道路界	遠藤 325 号線
⑧-⑨	道路界	3・3-8 号高倉遠藤線
⑨-⑩	道路界	遠藤 159 号線
⑩-⑪	道路界	
⑪-⑫	地番界	別添公園写しのとおり
⑫-⑬	道路界	遠藤 156 号線
⑬-⑭	道路界	3・3-8 号高倉遠藤線
⑭-⑮	道路界	遠藤茅ヶ崎線
⑮-⑯	道路界	遠藤 310 号線
⑯-⑰	道路界	遠藤 313 号線
⑰-⑱	道路界	遠藤 307 号線
⑱-⑲	道路界	遠藤 305 号線
⑲-⑳	道路界	遠藤 304 号線
㉑-㉒	道路界	遠藤 300 号線
㉒-㉓	道路界	遠藤 302 号線
㉓-㉔	道路界	遠藤 300 号線
㉔-㉕	道路界	秋葉原諾之木線
㉕-㉖	道路界	3・3-6 号辻管駅遠藤線
㉖-㉗	道路界	遠藤 163 号線
㉗-㉘	道路界	遠藤 167 号線
㉘-㉙	道路界	
㉙-㉚	地番界	
㉚-㉛	道路界	
㉛-㉜	道路界	
㉜-㉝	地番界	
㉝-㉞	道路界	
㉞-㉟	道路界	
㊱-㊲	道路界	
㊲-㊳	道路界	
㊳-㊴	道路界	
㊴-㊵	道路界	
㊵-㊶	道路界	
㊶-㊷	道路界	
㊷-㊸	道路界	
㊸-㊹	道路界	
㊹-㊺	道路界	
㊻-㊼	現地航界	
㊼-㊽	道路界	

凡例		
都市計画区域界 (市域界)	- - - - -	
町丁界・大字界	- - - - -	
小字界	- - - - -	
変更後の地区計画の区域	- - - - -	
変更前の地区計画の区域	- - - - -	
地区の区分界		
地区施設	緑地	■
壁面の位置の制限 ※道路又は隣地境界線 までの距離	3 m	- - - - -
	1 m	- - - - -

※計画書 → 新旧対照表で説明

③地区計画の変更 理由書（抜粋）

⋮

この度、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、健康と文化の森地区が目指す「みらいを創造するキャンパスタウン」の形成に向け、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能や良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の立地誘導を図るため、本地区計画を変更するものです。

③地区計画の変更 新旧対照表（抜粋）（1 / 3）

	(新)	(旧)
位 置	藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苅込、字矢崎、 字諸之木、 <u>字笹窪上、字山崎、字広谷、字菖蒲 沢境、字秋葉原及び字谷ノ上並びに打戻字大谷 地内</u>	藤沢市遠藤字打越、字西谷、字苅込、字矢崎、 字諸之木及び字笹窪上並びに打戻字大谷地内
面 積	約 <u>80.5</u> h a	約44.4 h a
地区計画 の目標	<p>本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、<u>本市の都市構造形成のために配置された6つの都市拠点のひとつであり、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を核に、産学公連携によるビジネス育成や国際交流の拠点を形成し、広域にわたる本市の新たな活力創造の場の創出を目指している。</u></p> <p>本地区計画は、<u>みらいを創造するキャンパスタウンの形成に向け、まちづくりを行う上での4つのテーマ（視点）と位置付けている「環境共生のまちづくり」「健康・医療のまちづくり」「農を活かしたまちづくり」「活力創造・文化・交流のまちづくり」を展開することで、新しいライフスタイルを生みだし、持続的に発展しつづけるまちの実現を目標とする。</u></p>	<p>本地区は、「藤沢市都市マスタープラン」において、<u>豊かな自然環境や田園景観の中で農・工・住が共存する環境共生都市の創造をめざすとされる地域内にある。同時に、都市構造形成のために配置された6つの都市拠点地区のひとつ、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパスを中心とする「健康と文化の森地区」内に位置しており、学術・研究機能に加え、キャンパスと地域が連携した学園文化都市の形成のため、学生や研究者等の居住地等として機能増進を図るとしている。</u></p> <p>本地区計画は、「健康と文化の森地区」がめざす、<u>みらいを創造するキャンパスタウンを形成するために、みどり豊かな自然を背景に、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境の形成を目標とする。</u></p>

③地区計画の変更 新旧対照表（抜粋）（2 / 3）

		(新)	(旧)
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を6つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。</p> <p>（中略）</p> <p>（医療関連施設地区）周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る。</p> <p><u>（健康と文化の森東側地区）土地区画整理事業を実施し、良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の導入を図るとともに、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能を配置する。</u></p>	<p>周辺の田園環境と調和し、「健康と文化の森地区」にふさわしいまちの形成をめざすため、特性に応じて地区を5つに区分し、それぞれ次の方針に基づき土地利用を図る。</p> <p>（大学キャンパス地区）みどりに包まれた既存大学キャンパスの良好な環境の保全を図るとともに、学校及び大学院の国際化や研究領域拡大に対応する機能の導入を図る。</p> <p>（中略）</p> <p>（医療関連施設地区）周辺地域と連携した健康増進の取組や病気を未然に防ぐための医療を展開するため医療関連施設の導入を図る。</p>

③地区計画の変更 新旧対照表（抜粋）（3 / 3）

		(新)	(旧)
区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>(中略)</p> <p>医療関連施設地区については、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p><u>健康と文化の森東側地区については、土地区画整理事業の進捗にあわせ、土地利用の方針に基づく施設等を誘導するとともに周辺環境にも配慮した形態とする。</u></p>	<p>地区計画の目標と土地利用の方針に基づき、<u>既存の</u>大学キャンパス地区については、大学機能と環境の保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p> <p>(中略)</p> <p>医療関連施設地区については、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度等の形態制限について定める。</p>
	緑化の方針	<p>「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、樹林を適正に保全する。</p> <p>また、<u>健康と文化の森東側地区を除く</u>地区計画の面積に対する緑化面積（公園の面積を含める。）の割合を概ね40%とする。</p>	<p>「健康と文化の森地区」にふさわしい緑豊かな環境を保全、形成するよう、敷地内緑化及び公共空間における緑化を図るため、敷地内の緑化の最低限度を定めるとともに、樹林を適正に保全する。</p> <p>また、地区計画の面積に対する緑化面積（公園の面積を含める。）の割合を概ね40%とする。</p>

③地区計画の変更 経緯書（抜粋）

1. 健康と文化の森地区地区計画 今回の都市計画変更までの経緯

平成20年 2月7日 都市計画決定（文化の森地区地区計画）（市告示第330号）

平成22年 10月4日 都市計画変更（文化の森地区地区計画）（市告示第225号）

組合土地区画整理事業の事業進捗に伴い、大学施設等の機能拡充に対応するとともに、地域が連携した学園文化都市の形成を図るため、「大学キャンパス地区」北側の地区について地区の区分を行い、地区整備計画等を定める変更

平成28年 11月1日 都市計画変更（市告示第232号）

市街化区域への編入に伴い、大学の技術集積や学術研究機能を核とし、地域の強みを活かした活力が創造される都市環境を形成するため、地区整備計画等を変更健康医療施設等、地域の活力増進機能を備えた施設の立地誘導を図るため、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの北に位置する地区を地区計画を定める土地の区域に含め、地区整備計画等を定める変更

2. 今回の都市計画変更の経緯

⋮

③地区計画の変更 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原及び字谷ノ上地内

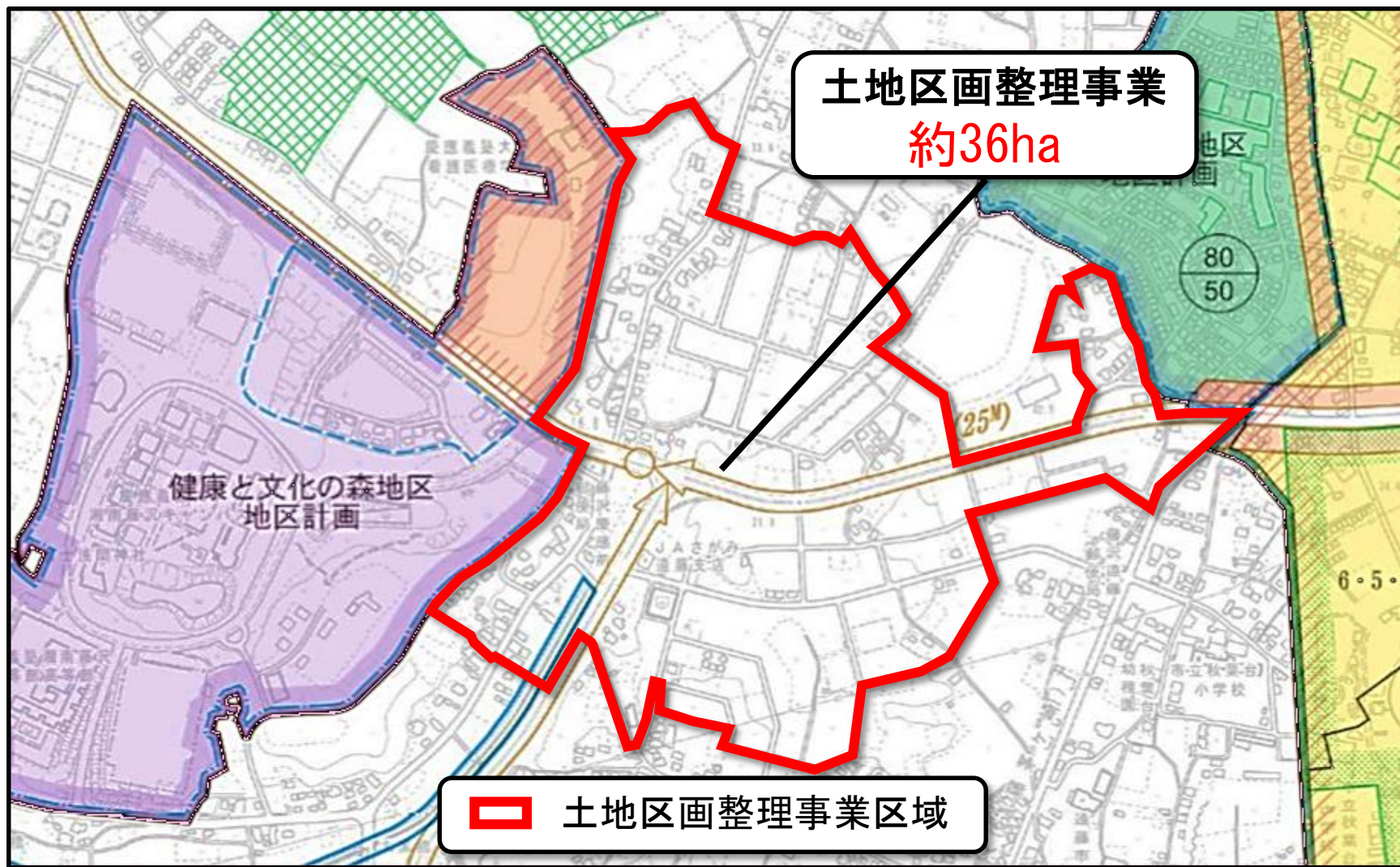
削除する部分

なし

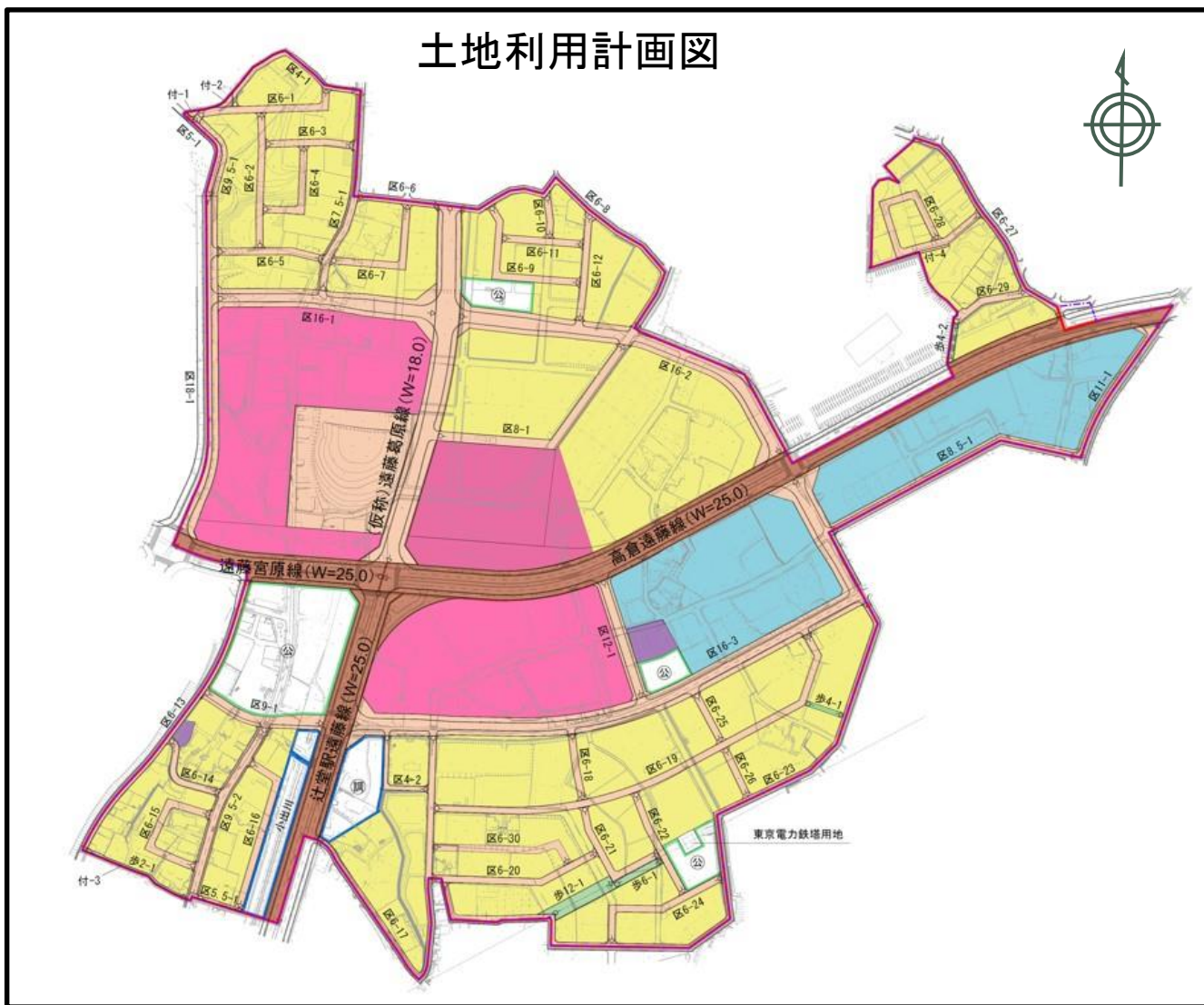
変更する部分






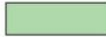


藤沢市遠藤字打越、字諸之木及び字笹窪上地内

④ 土地区画整理事業の決定



④ 土地区画整理事業の決定 土地利用計画図



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

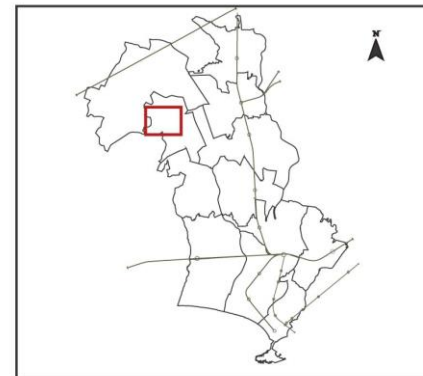
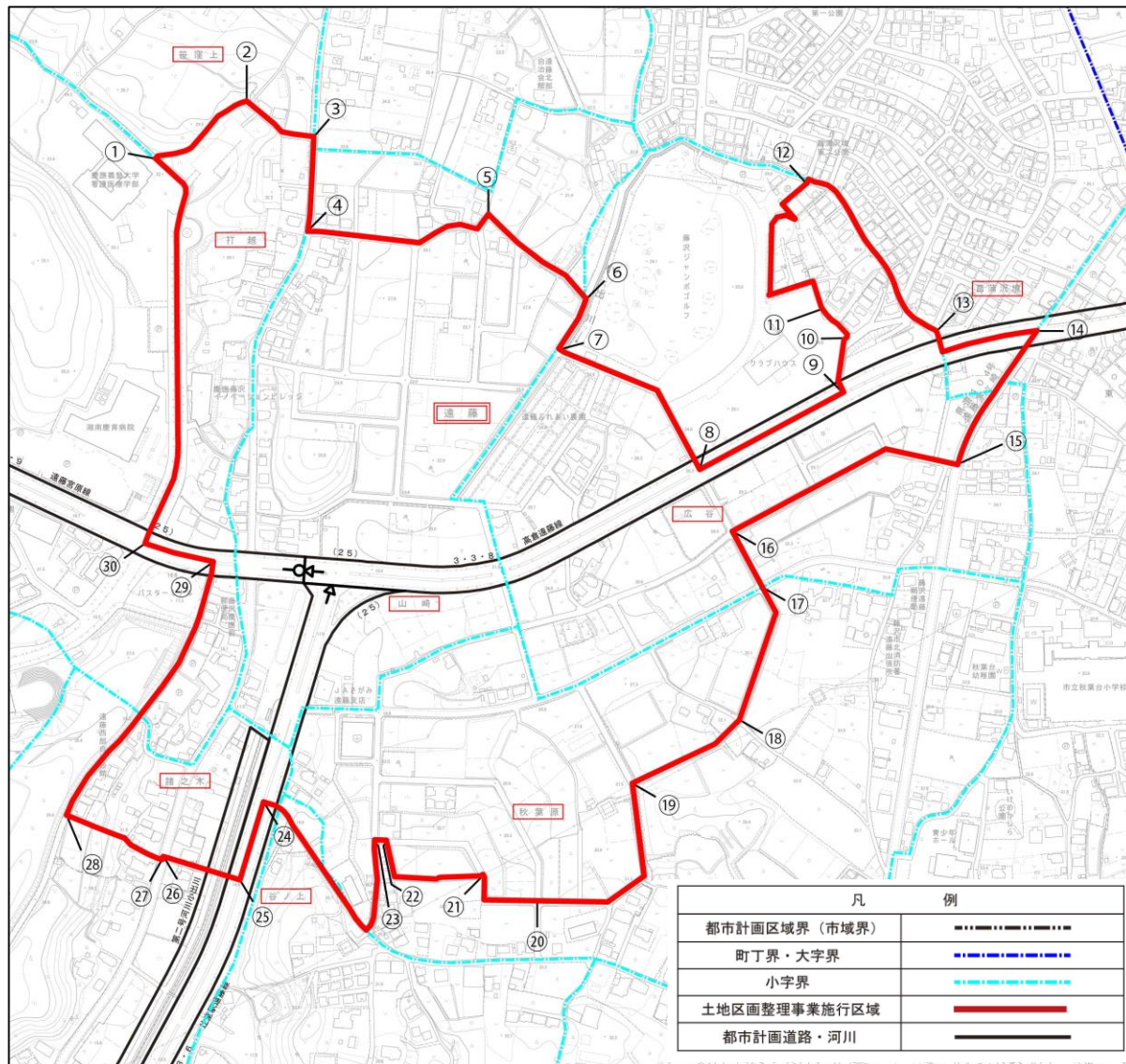
④ 土地区画整理事業の決定 計画書

都市計画健康と文化の森地区土地区画整理事業を次のように決定する。

名 称		健康と文化の森地区土地区画整理事業			
面 積		約 36.0 ha			
公共施設の配置	道 路	種 別	名 称		
		幹線街路	3・3・6号辻堂駅遠藤線		
		幹線街路	3・3・8号高倉遠藤線		
		幹線街路	3・3・9号遠藤宮原線		
	土地利用を考慮して、幅員4m~18mの区画道路を適正に配置する。				これらについては、別に都市計画において定めるとおりとする。
	公園及び緑地	公園については、面積の合計で約15,000㎡以上を確保し、土地利用を考慮したうえで、近隣公園や街区公園を配置する。			
	河川及び水路	名 称		これについては、別に都市計画において定めるとおりとする。	
		第2号小出川			
	市街地整備に伴い増加する雨水流出量を抑制する施設として、調整池を適正に配置する。				
	その他の公共施設	下水道計画における排水処理の排除形式は分流式とし、汚水排水は、道路に汚水管を埋設し、流末の公共下水道幹線に接続する。雨水排水は、道路側溝及び雨水管により集水し、地区内調整池を経由し、流末へ放流する。			
宅地の整備	良好な住宅及び地域生活を支える生活支援施設等の導入を図るとともに、産学公連携による学術・研究機能のほか、文化・交流機能を配置する。				

「施行区域は計画図表示のとおり」

④ 土地区画整理事業の決定 計画図



凡例 (区域界)		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	道路界	遠藤 224 号線
③-④	道路界	諸之木線
④-⑤	道路界	遠藤 253 号線
⑤-⑥	道路界	遠藤 254 号線
⑥-⑦	道路界	遠藤 321 号線
⑦-⑧	道路界	遠藤 325 号線
⑧-⑨	道路界	3・3・8 号高倉遠藤線
⑨-⑩	道路界	遠藤 159 号線
⑩-⑪	道路界	
⑪-⑫	地番界	別添図写しのとおり
⑫-⑬	道路界	遠藤 156 号線
⑬-⑭	道路界	3・3・8 号高倉遠藤線
⑭-⑮	道路界	遠藤茅ヶ崎線
⑮-⑯	道路界	遠藤 310 号線
⑯-⑰	道路界	遠藤 313 号線
⑰-⑱	道路界	遠藤 307 号線
⑱-⑲	道路界	遠藤 305 号線
⑲-⑲	道路界	遠藤 304 号線
⑲-⑲	道路界	遠藤 300 号線
⑲-⑲	道路界	遠藤 302 号線
⑲-⑲	道路界	遠藤 300 号線
⑲-⑲	道路界	遠藤 300 号線
⑲-⑲	道路界	秋葉原諸之木線
⑲-⑲	道路界	3・3・6 号辻堂駅遠藤線
⑲-⑲	道路界	遠藤 163 号線
⑲-⑲	道路界	諸之木線
⑲-⑲	道路界	遠藤 167 号線
⑲-⑲	道路界	遠藤 168 号線
⑲-⑲	道路界	3・3・9 号遠藤宮原線
⑲-⑲	道路界	遠藤 283 号線

④ 土地区画整理事業の決定 理由書（抜粋）

⋮

この度、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、健康と文化の森地区が目指す「みらいを創造するキャンパスタウン」の形成を図り、本市の都市拠点として計画的にまちづくりを進めるため、同土地区画整理事業を都市計画決定するものです。

④土地区画整理事業の決定 経緯書（抜粋）

1. 今回の都市計画決定の経緯

平成29年度～	まちづくりに関する地権者勉強会（計10回開催）
平成31年 3月～	健康と文化の森まちづくり検討協議会を設立 （計16回開催）
令和2年 9月	土地区画整理準備会を設立

⋮

④ 土地区画整理事業の決定 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市遠藤字打越、字諸之木、字笹窪上、字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、
字秋葉原及び字谷ノ上地内

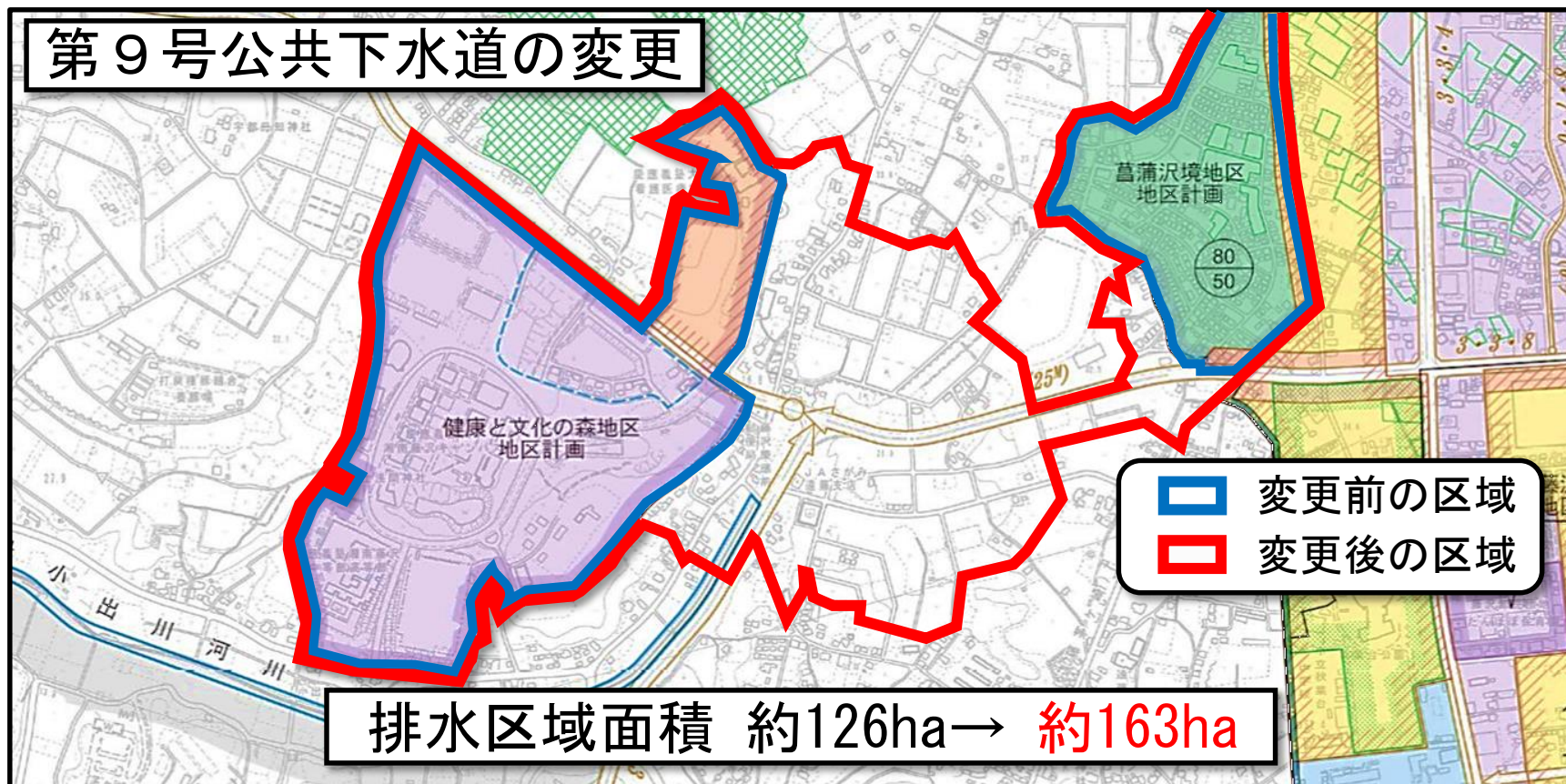
削除する部分

なし

変更する部分

なし

⑤ 下水道の変更



⑤下水道の変更 計画書

都市計画第9号公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約163ha

⑤下水道の変更 理由書

藤沢都市計画下水道第9号公共下水道は、昭和58年に都市計画決定を行い、整備を進めています。

この度、健康と文化の森地区について、土地利用計画が明確となり、土地
区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化
区域に編入することに伴い、第9号公共下水道の排水区域を変更するもので
す。

⑤ 下水道の変更 新旧対照表

新

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約163ha

旧

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約126ha

⑤ 下水道の変更 経緯書（抜粋）

都市計画決定（変更）の経緯

昭和58年 2月17日 藤沢市告示第85号 都市計画決定（排水区域面積25ha）

⋮

平成28年 11月1日 藤沢市告示第234号 都市計画変更（排水区域面積126ha）

今回の都市計画変更の経緯

⋮

⑤ 下水道の変更 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字秋葉原及び字谷ノ上地内

削除する部分

なし

変更する部分

藤沢市遠藤字菖蒲沢境、字打越、字諸之木及び字笹窪上地内

4. 新産業の森地区に関する 都市計画変更について

4. 新産業の森地区について

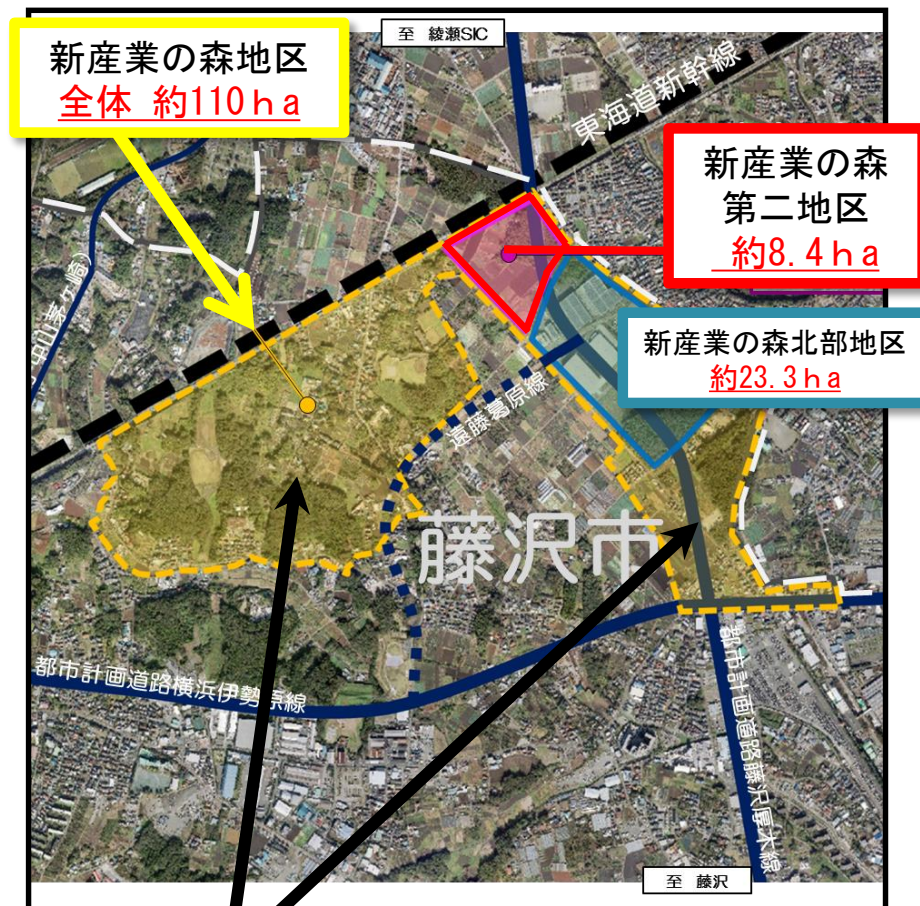
新産業の森地区について

◆藤沢市都市マスタープラン

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

◆西北部地域総合整備マスタープラン

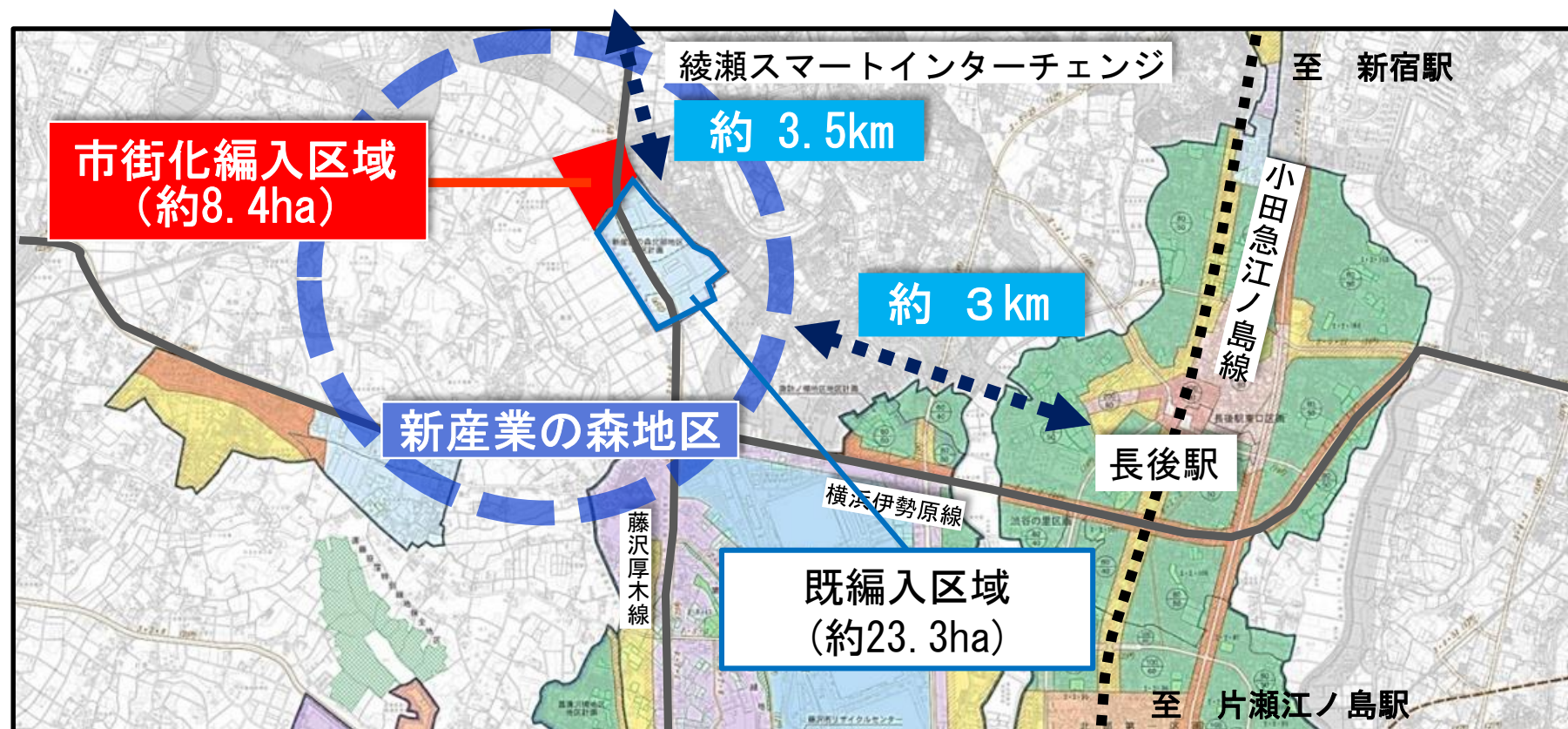
恵まれた広域交通要件を活かし地区の自然環境と共生する新たな産業集積を促進し、藤沢市の都市活力創造の場としていくための基盤整備をすすめる。



※今後、残りの約80haの地区においても、産業適地の創出をめざし、まちづくりの具体化に向けた検討を行っていく。

新産業の森第二地区の位置

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



新産業の森地区の周辺概況（航空写真）

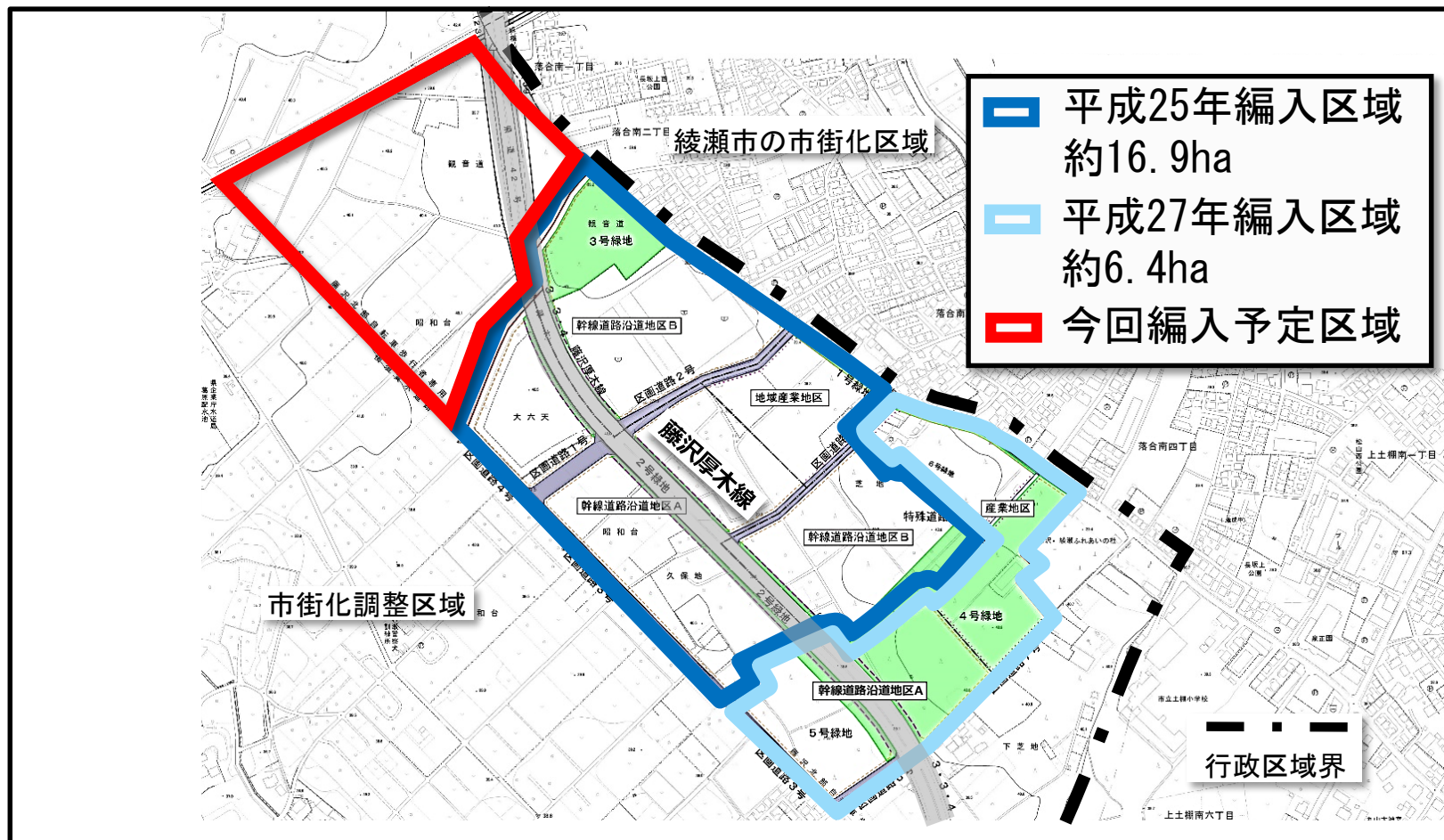


都市計画の変更の内容

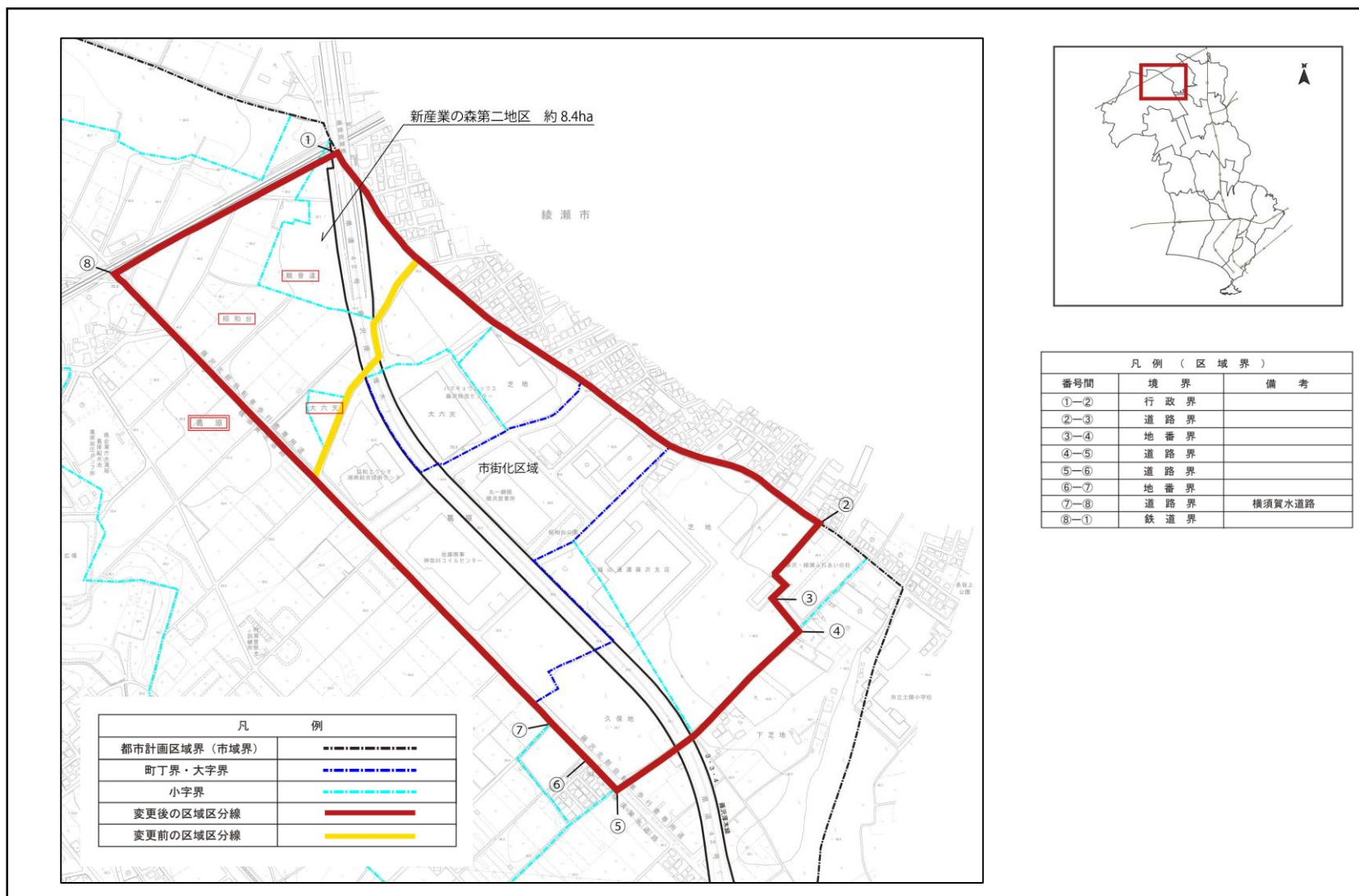
	都市計画の内容	決定権者
①	藤沢都市計画 区域区分の変更	神奈川県
②	藤沢都市計画 用途地域の変更	藤沢市
③	藤沢都市計画 地区計画の変更	
④	藤沢都市計画 下水道の変更	

① 区域区分の変更

新産業の森第二地区 **約8.4ha** を
市街化調整区域から **市街化区域に編入**



① 区域区分の変更 計画図



※計画書・理由書 → 省略

4. 新産業の森地区について

① 区域区分の変更 新旧対照表
(新)

区 分 \ 年 次	平成22年	令和7年
都市計画区域内人口	410千人	423千人
市街化区域内人口	389千人	402千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	—（—）

(旧)

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	410千人	423千人
市街化区域内人口	389千人	402千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	<u>2.7千人（—）</u>

※令和7年の市街化区域内人口の内数として保留していた人口。

① 区域区分の変更 新旧対照表（面積増減表）

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

うち 新産業の森第二地区の市街化区域編入による増減

市街化区域	+8.4ha	調 → 市
市街化調整区域	-8.4ha	調 → 市

※経緯書 → 省略

4. 新産業の森地区について

① 区域区分の変更 都市計画を定める土地の区域

市街化区域に追加する部分

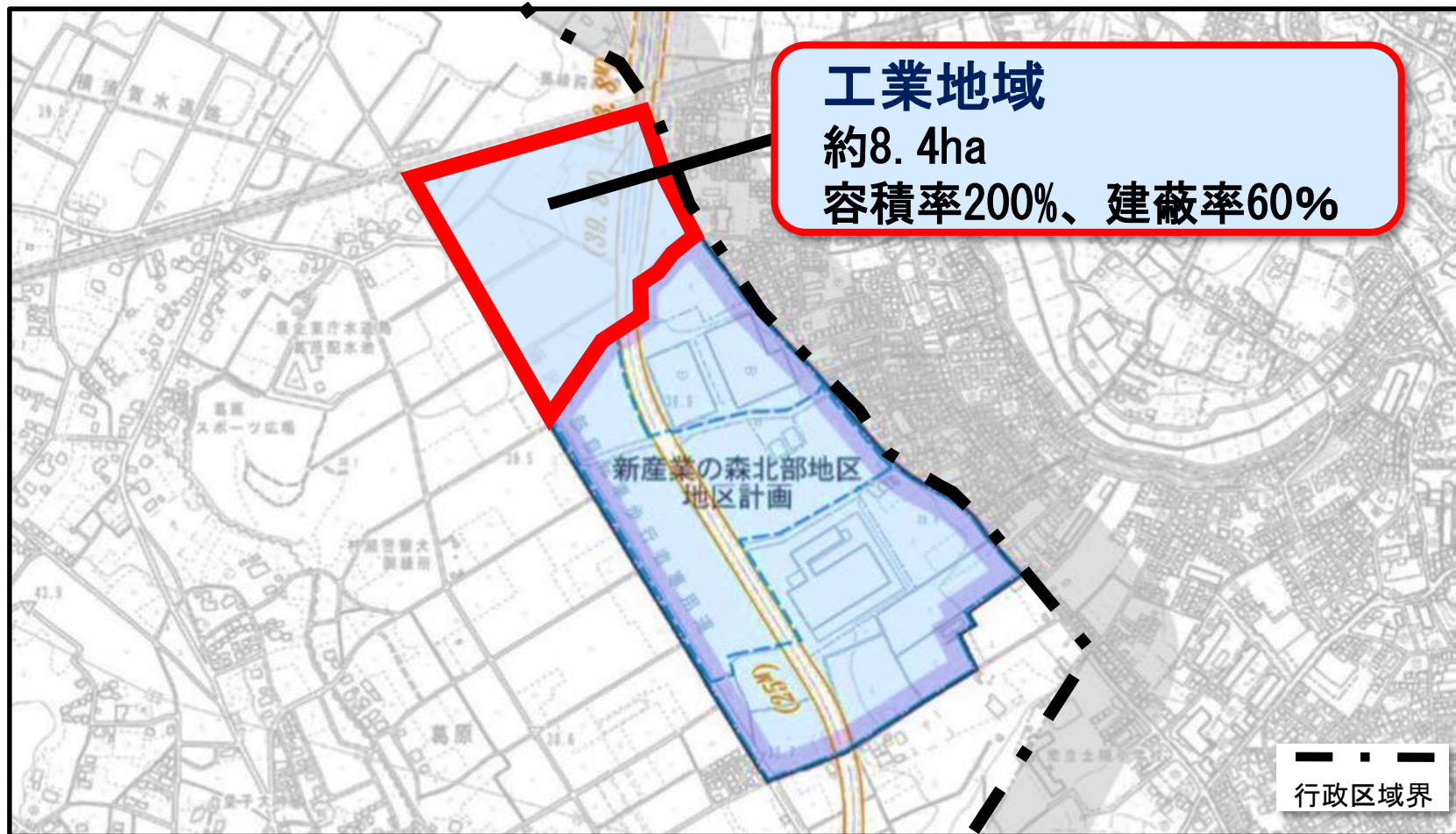
藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字菖蒲沢境、字秋葉原、字谷ノ上、字打越、
字諸之木及び字笹窪上並びに葛原字昭和台、字観音道及び字大六天地内

市街化調整区域に追加する部分

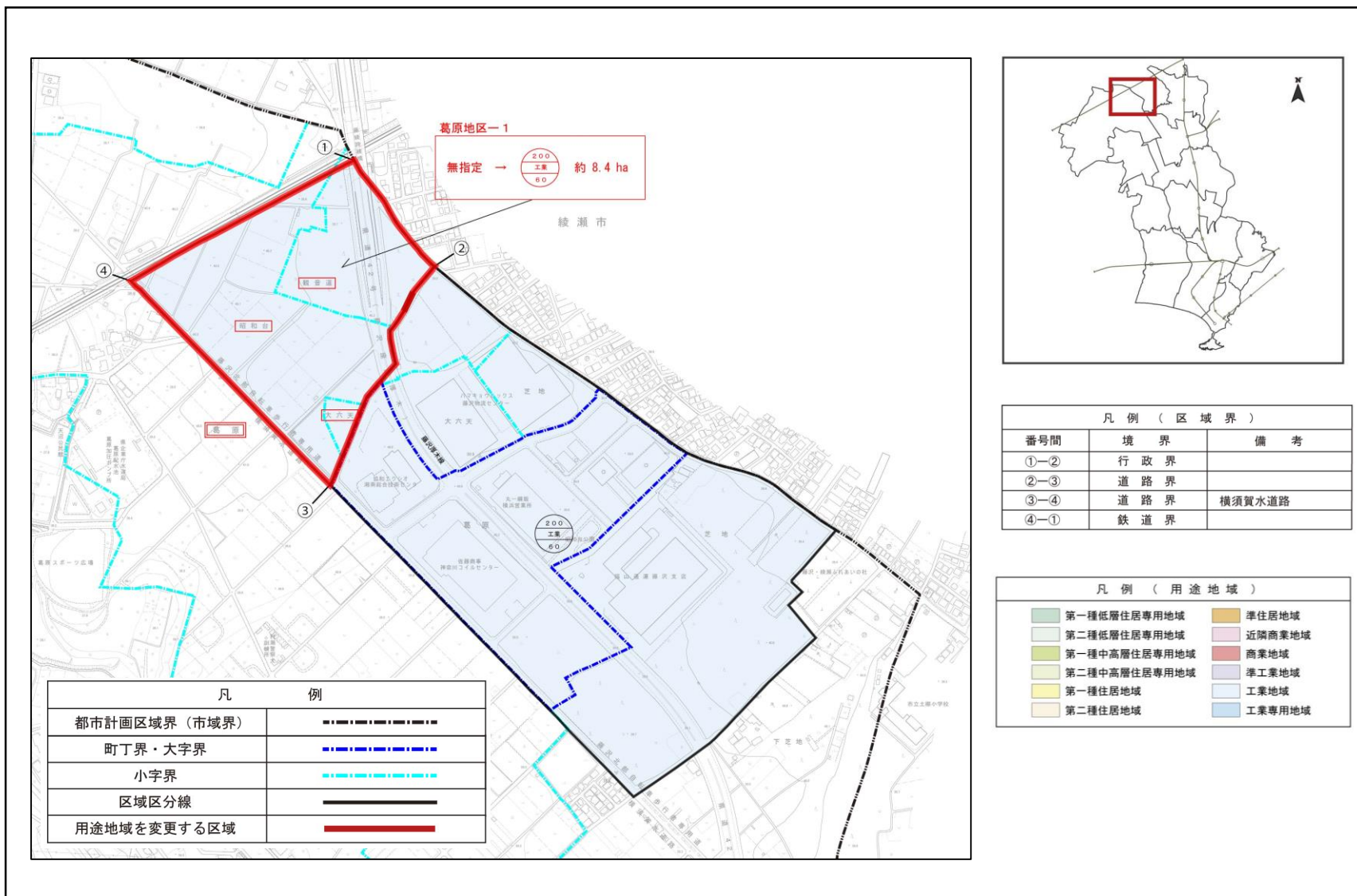
なし

赤字が新産業の森第二地区に対応する部分

②用途地域の変更



②用途地域の変更 計画図



※計画書 → 新旧対照表で説明

②用途地域の変更 理由書（抜粋）

⋮

このたび、本地区の土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、工業・産業系の企業の立地を誘導するため、工業地域（容積率200%、建蔽率60%）を定めるものです。

4. 新産業の森地区について

②用途地域の変更 新旧対照表（抜粋）

種 類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	新旧用途地域別面積						面積の増減	
			新			旧				
第一種低層 住居専用地域	5/10以下	3/10以下	約	86	ha	約	86	ha		
	6/10以下	4/10以下	約	54	ha	約	54	ha		
	8/10以下	4/10以下	約	312	ha	約	312	ha		
	8/10以下	5/10以下	約	<u>1,698</u>	ha	約	<u>1,667</u>	ha		+約 31.2 ha
	10/10以下	6/10以下	約	77	ha	約	77	ha		
小 計			約	<u>2,227</u>	ha	約	<u>2,196</u>	ha	+約 31.2 ha	
工業地域	20/10以下	6/10以下	約	<u>124</u>	ha	約	<u>115</u>	ha	+約 8.4 ha	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	約	<u>368</u>	ha	約	<u>363</u>	ha	+約 4.9 ha	
合 計			約	<u>4,799</u>	ha	約	<u>4,754</u>	ha	+約 44.5 ha	

※経緯書 → 省略

4. 新産業の森地区について

②用途地域の変更 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市遠藤字山崎、字広谷、字秋葉原及び字谷ノ上並びに葛原字昭和台
地内

削除する部分

なし

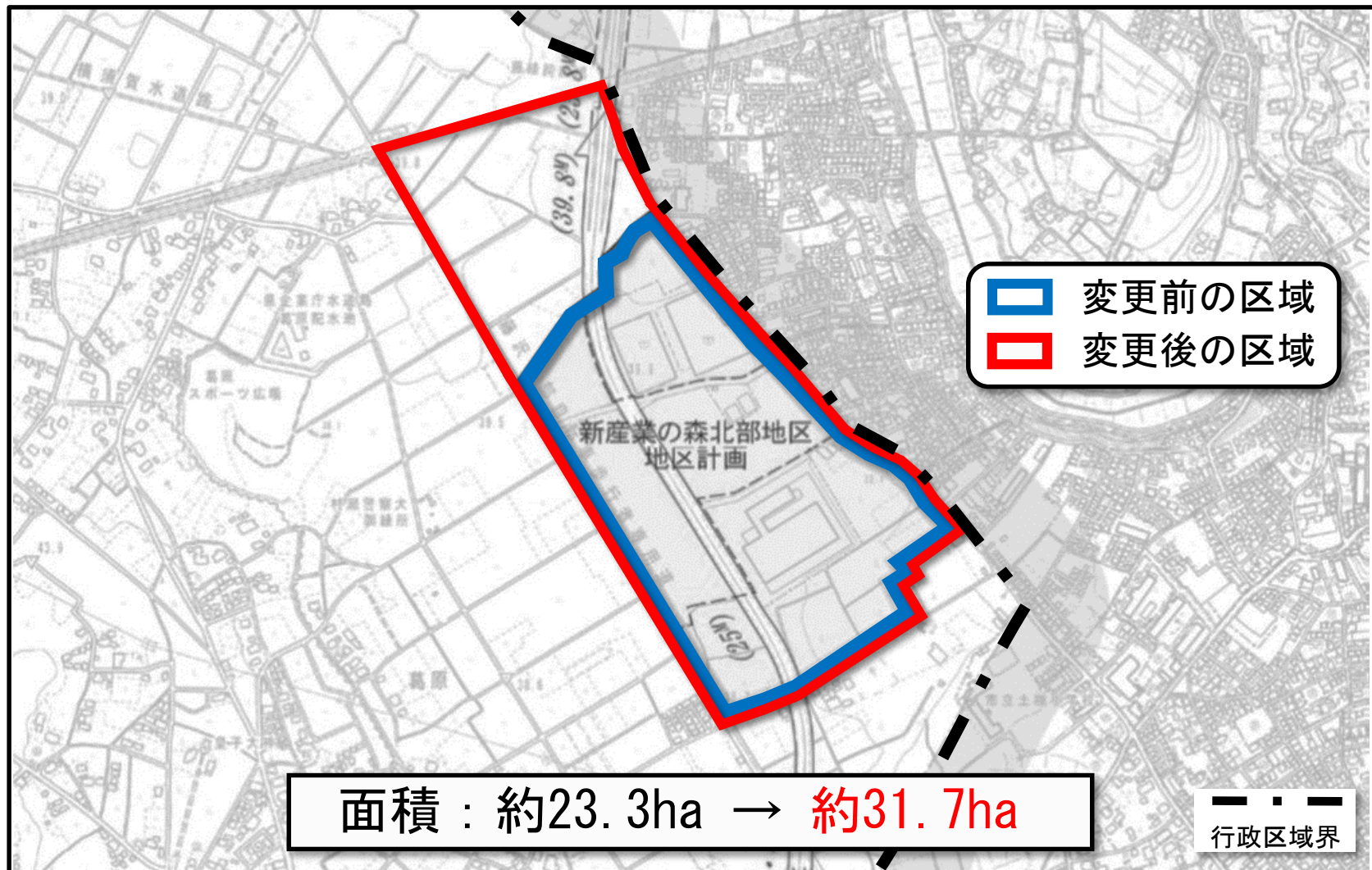
変更する部分

藤沢市遠藤字菖蒲沢境、字打越、字諸之木及び字笹窪上並びに葛原字観
音道及び字大六天地内

赤字が新産業の森第二地区に対応する部分

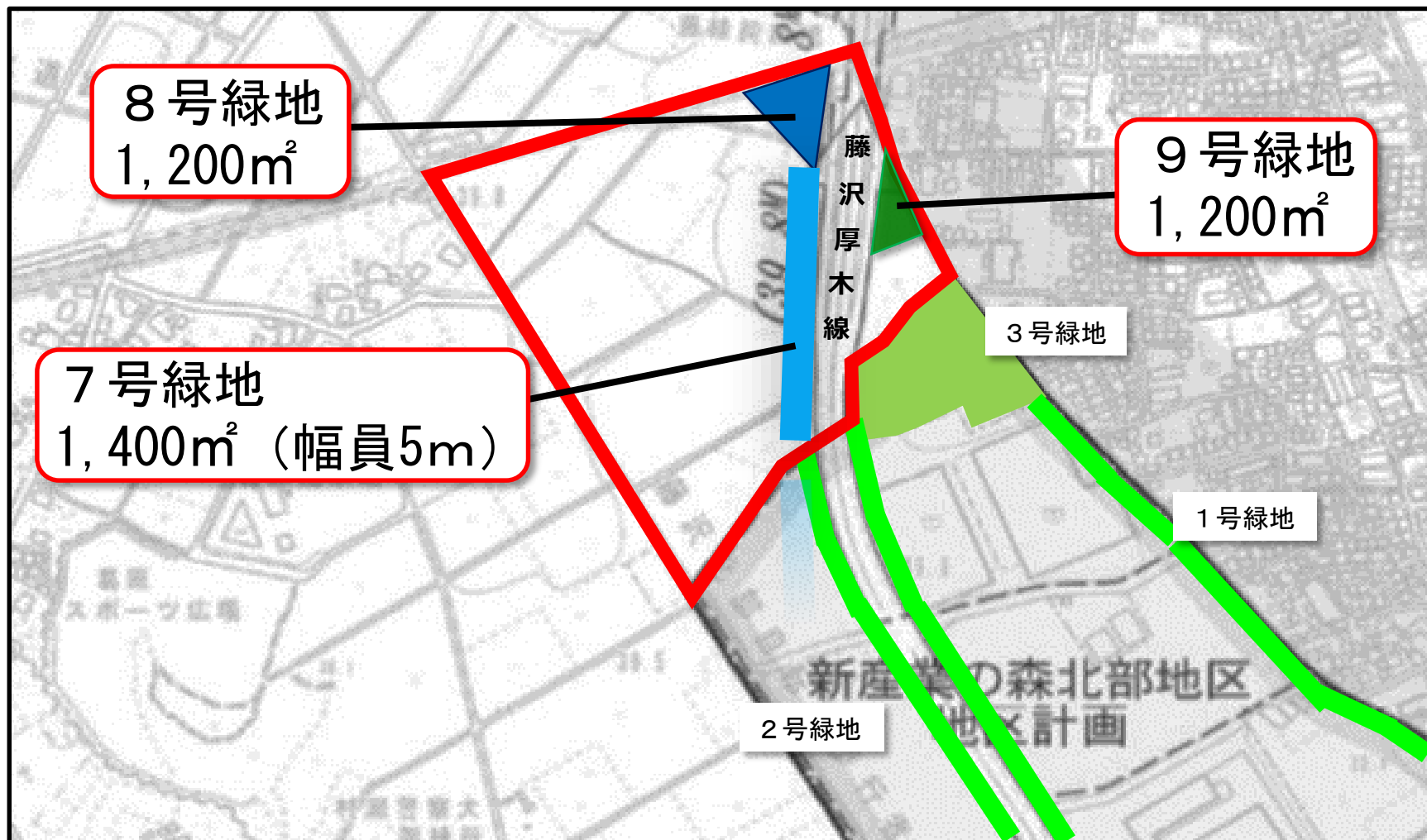
4. 新産業の森地区について

③地区計画の変更



面積、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項の地区の区分について変更

③地区計画の変更 地区施設の配置及び規模（緑地）



③地区計画の変更 建築物等に関する事項（地区の区分）

■ 幹線道路沿道地区A

約10.9ha → 約19.3ha

■ 幹線道路沿道地区B

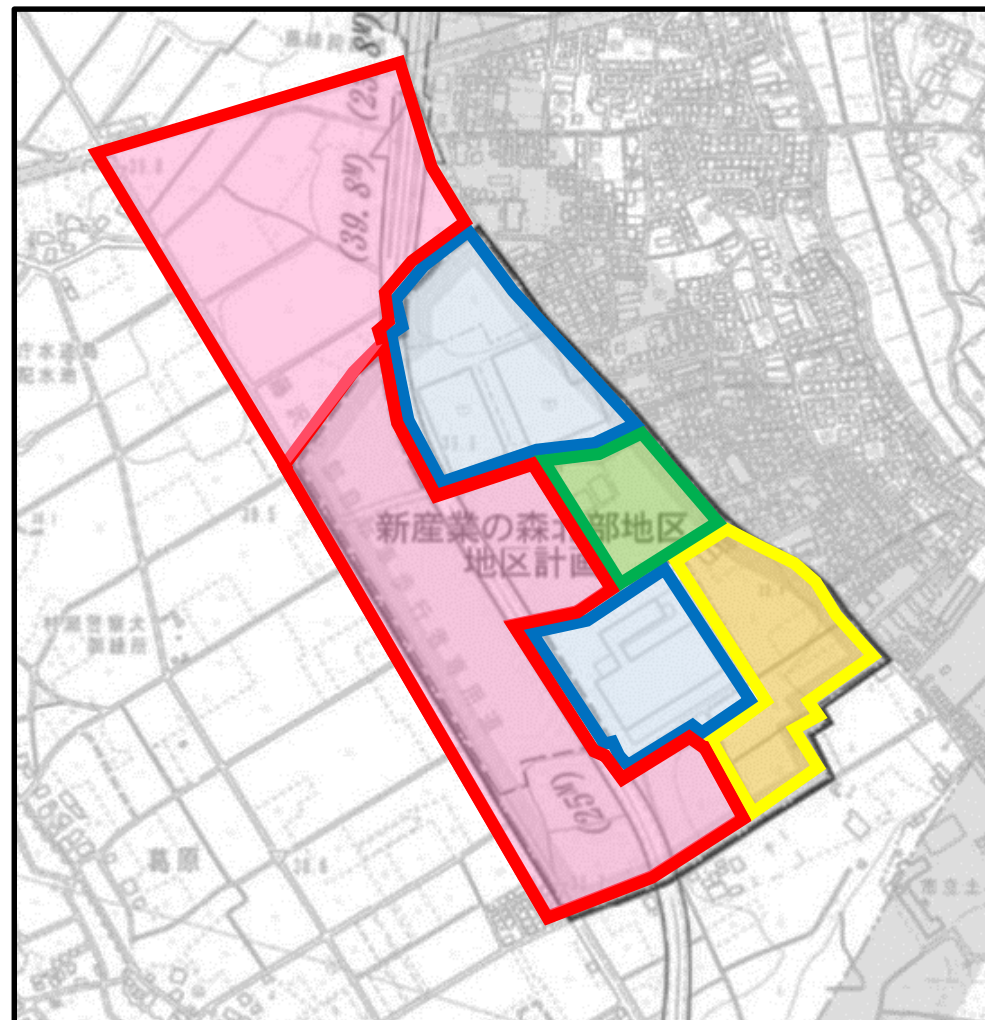
約7.7ha

■ 地域産業地区

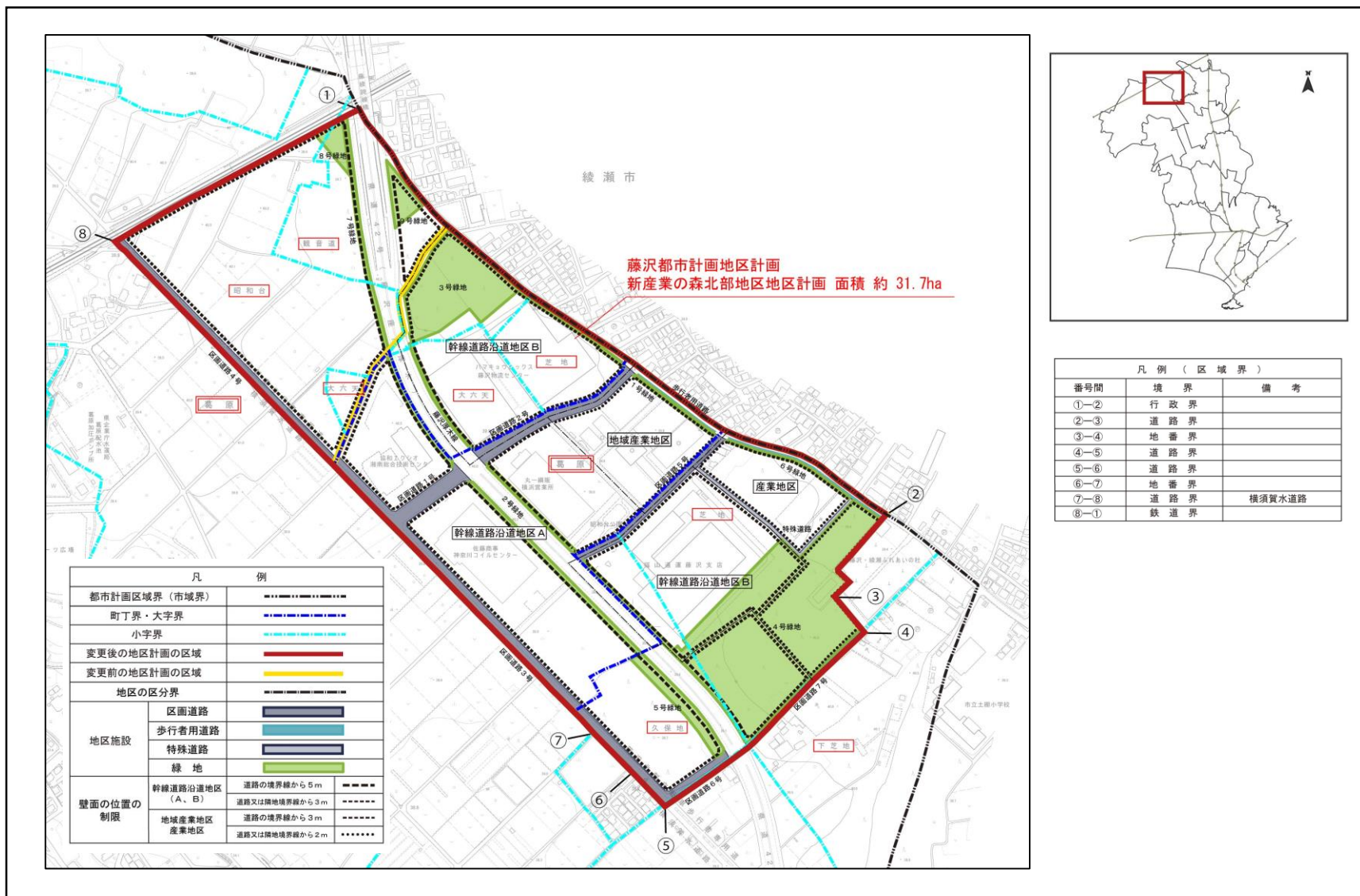
約1.8ha

■ 産業地区

約2.9ha



③地区計画の変更 計画図



※計画書 → 新旧対照表で説明

③地区計画の変更 理由書（抜粋）

⋮

この度、本地区につきましても、土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するとともに、豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成を目指し、周辺環境と調和した産業拠点として計画的な整備を図るため、本地区を新産業の森北部地区地区計画の区域に含めるものです。

4. 新産業の森地区について

③地区計画の変更 新旧対照表（抜粋）（1/2）

		(新)	(旧)
位 置		藤沢市葛原並びに葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田、 <u>字大六天及び字昭和台地内</u>	藤沢市葛原並びに葛原字観音道、字芝地、字下芝地、字久保地、字西山田 <u>及び</u> 字大六天地内
面 積		約 <u>31.7</u> ha	約 <u>23.3</u> ha
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		
	区画道路	区画道路1号 幅員18m 延長 約110m 区画道路2号 幅員12m～20m 延長 約210m 区画道路3号 幅員12m 延長 約500m 区画道路4号 幅員 <u>9.5m</u> ～12m 延長 約 <u>460</u> m 区画道路5号 幅員 9m 延長 約230m 区画道路6号 幅員12m 延長 約110m 区画道路7号 幅員5.5m 延長 約200m	区画道路1号 幅員18m 延長 約110m 区画道路2号 幅員12m～20m 延長 約210m 区画道路3号 幅員12m 延長 約500m 区画道路4号 幅員12m 延長 約 <u>90</u> m 区画道路5号 幅員 9m 延長 約230m 区画道路6号 幅員12m 延長 約110m 区画道路7号 幅員5.5m 延長 約200m
	緑地	1号緑地 面積 約 770m ² (幅員3m) 2号緑地 面積 約 4,070m ² (幅員5m) 3号緑地 面積 約 10,190m ² 4号緑地 面積 約 31,300m ² 5号緑地 面積 約 2,500m ² (幅員15m) 6号緑地 面積 約 550m ² (幅員 3m) <u>7号緑地 面積 約 1,400m² (幅員 5m)</u> <u>8号緑地 面積 約 1,200m²</u> <u>9号緑地 面積 約 1,200m²</u>	1号緑地 面積 約 770m ² (幅員3m) 2号緑地 面積 約 4,070m ² (幅員5m) 3号緑地 面積 約 10,190m ² 4号緑地 面積 約 31,300m ² 5号緑地 面積 約 2,500m ² (幅員15m) 6号緑地 面積 約 550m ² (幅員 3m)

③地区計画の変更 新旧対照表（抜粋）（2/2）

				(新)	(旧)
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	幹線道路沿道地区 A	
			面積	約 <u>19.3</u> ha	約 <u>10.9</u> ha

③地区計画の変更 経緯書（抜粋）

1. 新産業の森北部地区地区計画 今回の都市計画変更までの経緯

平成25年 2月26日 都市計画決定（市告示第387号）

平成27年 3月31日 都市計画変更（市告示第429号）

葛原特定保留区域に設定された区域のうち、先行的に市街化区域に編入された区域（2013年（平成25年）2月）以外の区域について、市街化区域への編入と併せて地区計画を定める土地の区域に含め、地区整備計画等を定めるための変更

令和4年 3月7日 都市計画変更（市告示第374号）

令和3年6月に「藤沢市工場立地に関する準則を定める条例」及び「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」が制定・改正され、工場等における設備投資や建て替えのための敷地不足という課題に対し、緑の高質化に向けた取組と合わせた全市的な対応が図られたことに鑑み、質の高い緑地空間の創出、維持を図るとともに、活力ある産業拠点の形成をめざすため、建築物の建蔽率の最高限度、緑化率の最低限度に関する基準等を変更

2. 今回の都市計画変更の経緯

⋮

③地区計画の変更 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市葛原字昭和台地内

削除する部分

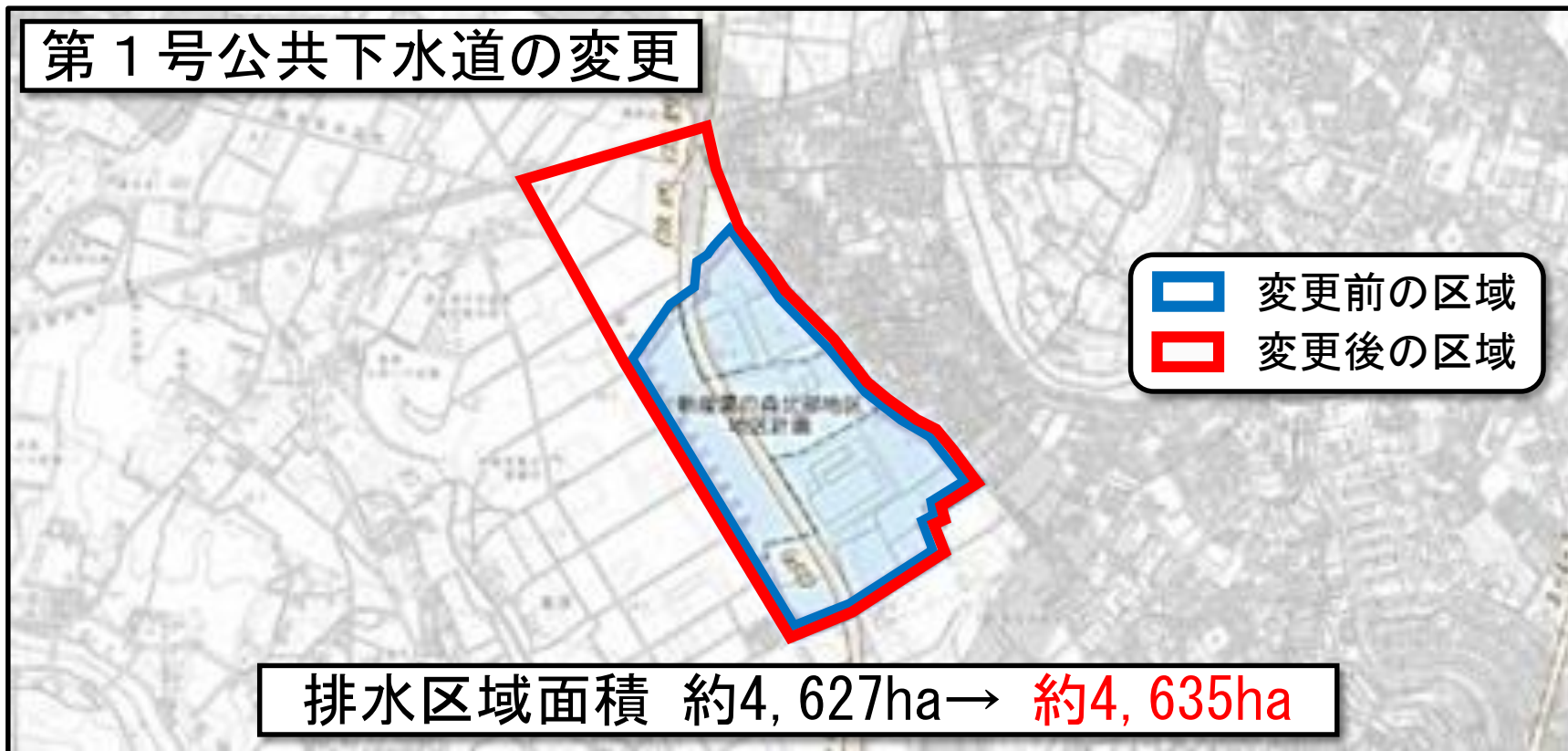
なし

変更する部分

藤沢市葛原字観音道及び字大六天地内

④ 下水道の変更

第1号公共下水道の変更



④下水道の変更 計画書

都市計画第1号公共下水道「2. 排水区域」を次のように変更する。

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約4,635ha

④下水道の変更 理由書

藤沢都市計画下水道第1号公共下水道は、昭和33年に都市計画決定を行い、整備を進めています。

この度、新産業の森第二地区について、土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による市街地整備の見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入することに伴い、第1号公共下水道の排水区域を変更するものです。

④下水道の変更 新旧対照表

新

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約4,635ha

旧

2. 排水区域 「排水区域は総括図表示のとおり」
(備考) 面積 約4,627ha

④下水道の変更 経緯書（抜粋）

都市計画決定（変更）の経緯

昭和33年 3月13日 建設省告示第336号 都市計画決定

⋮

平成30年 3月27日 藤沢市告示第409号 都市計画変更

今回の都市計画変更の経緯

⋮

④下水道の変更 都市計画を定める土地の区域

追加する部分

藤沢市葛原字昭和台地内

削除する部分

なし

変更する部分

藤沢市葛原字観音道及び字大六天地内

5. 今後のスケジュールについて

今後のスケジュールについて

区域区分（県決定）

用途地域・地区計画
土地区画整理事業・下水道
（市決定）

本日 第186回藤沢市都市計画審議会 付議

令和6年1月31日 神奈川県都市計画審議会

令和6年3月 都市計画決定・変更の告示