

第 1 回

健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会

日時：2024 年（令和 6 年）11 月 6 日（水）

午後 1 時 30 分～

場所：藤沢市役所 本庁舎 6 階 6-1 会議室

次 第

- 1 開会
- 2 健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会の設置について/資料 2、3、4
- 3 議事
 - (1) 健康と文化の森地区の概要とまちづくりの実現に向けた取組について/資料 5
 - (2) まちづくりガイドライン構成（案）と協議会の進め方について
 - (3) まちづくりガイドラインの内容（案）について
 - (4) その他
- 4 閉会

資料 6、参考資料

資料2（第1回まちづくりガイドライン検討協議会）

健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会 名簿（敬称略）

2024年（令和6年）11月6日

■委員

	氏 名	所 属 等
市民	みた つとむ 三田 勉	遠藤まちづくり推進協議会 会長
	いいじま ふじお 飯島 富士男	遠藤地区自治会連合会 会長
地元権利者	あおき ひろかず 青木 浩一	藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 理事長
	いいじま あきら 飯島 昭	藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 副理事長
学識経験者	いしかわ はじめ 石川 初	慶應義塾大学 環境情報学部 教授
	しみず たくみ 清水 たくみ	慶應義塾大学 総合政策学部 准教授
	なかじま なおと 中島 直人	東京大学 大学院工学系研究科 教授
経済団体	たけむら ひろゆき 竹村 裕幸	藤沢商工会議所 専務理事
	あいざわ みつはる 相澤 光春	藤沢商工会議所 常議員・会頭代理
関係事業者	いさかい よしのり 飯盛 義徳	慶應義塾大学 SFC 研究所所長／総合政策学部 教授
	なかみね ひでゆき 中峯 秀之	慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパス 事務長
藤沢市	みやだい やすゆき 宮代 保之	企画政策部 企画政策課 参事
	みずの さとし 水野 郷史	経済部 産業労働課 参事
	たけうち なおみ 武内 直美	計画建築部 都市計画課 課長
	なかお たけし 中尾 武	都市整備部 西北部総合整備事務所 所長

■オブザーバー

神奈川県 産業労働局 産業部 企業誘致・国際ビジネス課 課長 ひぐち たいすけ 樋口 泰介
神奈川県 県土整備局 都市部環境共生都市課 課長 こいけ まさゆき 小池 正幸
相鉄ホールディングス株式会社 経営戦略室 課長 すずき ひろみつ 鈴木 洋光

■事務局

藤沢市
株式会社フジタ（藤沢市健康と文化の森地区土地地区画整理組合 業務代行者）

■事務局補佐

（コンサル）中央復建コンサルタンツ株式会社
（アドバイザー）石山 ^{いしやま} さつき（慶應義塾大学非常勤講師）

健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会設置要綱

（名称）

第 1 条 この組織は、健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会（以下「検討協議会」という。）と称する。

（目的及び設置）

第 2 条 都市拠点の一つに位置づけている「健康と文化の森地区」において、まちづくりのめざす姿の実現を目指し、権利者、民間事業者、行政等の関係者間で地区全体の将来イメージを共有すると共に、地区計画による規制・誘導の指針として、まちづくりガイドラインの策定を行うため、幅広い視点や立場から意見や提案をいただき検討を行うことを目的として、検討協議会を設置する。

（所掌事項）

第 3 条 検討協議会は、次に掲げる事項について検討を行う。

- （1）まちづくりガイドラインに関する事項
- （2）まちの将来像に関する事項
- （3）まちづくりの誘導方針に関する事項
- （4）まちづくりの推進体制や実現手法に関する事項
- （5）前各号に掲げるもののほか、第 2 条の目的を達成するために必要となる検討及び専門的な助言、指導等に関する事項

（組織）

第 4 条 検討協議会は、20 人以内で組織する。

（構成員）

第 5 条 構成員（以下（委員）という。）は、第 4 条の範囲内において、次の各号に掲げるものから市長が依頼するものとする。

- （1）市民
- （2）地元権利者

- (3) 学識経験者
- (4) 経済団体
- (5) 関係事業者
- (6) 藤沢市

- 2 前項第 6 号に掲げる本市の職員は、企画政策部企画政策課長、経済部産業労働課長、計画建築部都市計画課長及び都市整備部西北部総合整備事務所長をもって充てる。
- 3 検討協議会には会長及び副会長を置き、委員から市長の指名により定める。
- 4 会長は、議事その他の会務を総理し、検討協議会を代表する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（構成員の任期）

第 6 条 委員の任期は、第 2 条の目的を達成するまでの間とする。

（会議）

第 7 条 検討協議会は、会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 検討協議会は、会長及び半数以上の委員の出席（オンラインでの出席を含む。）をもって、会議を開くことができる。
- 3 検討協議会は、会長が運営上必要と認めるとき、又は藤沢市情報公開条例（平成 13 年条例第 3 号）第 30 条第 2 号及び第 3 号の規程事項に係る議事を行うときは、会議を非公開とすることができる。

（代理出席）

第 8 条 委員が自ら出席することができないときは、第 5 条の学識経験者を除き、代理の者を出席させることができる。この場合において、会長に代理の者の氏名等を報告することにより、その代理の者の出席をもって委員の出席とみなす。

（意見等の聴取）

第 9 条 会長は、会議の運営上必要があると認めるときは、本市の職員及びその他の関係人を会議に出席させてその意見又は説明を聴くことができる。

（オブザーバー）

第 10 条 検討協議会にオブザーバーとして、神奈川県 産業労働局 産業部企業誘致・国際ビジネス課長、神奈川県 県土整備局 都市部環境共生都市課長及び、相鉄ホールディングス株式会社社員を置く。

（秘密保持）

第 11 条 会長、委員、オブザーバー若しくは検討協議会に従事する職員又はこれらの職にあった者は、その職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。

（検討協議会の事務局及び事務）

第 12 条 検討協議会の事務局は、藤沢市及び株式会社フジタ（藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 業務代行者）が行う。

2 検討協議会の事務（運営、資料作成等）は、都市整備部西北部総合整備事務所が行う。

3 事務を補佐するため、都市整備部西北部総合整備事務所は、コンサルタント会社及びアドバイザーを配置することができる。

（雑則）

第 13 条 この要綱に定めるもののほか、運営に関し必要な事項は、検討協議会に諮り会長が定める。

附 則

1 この要綱は、2024 年（令和 6 年）10 月 4 日から施行する。

2 この要綱の施行の日以後最初に開かれる会議は、第 7 条第 1 項の規定にかかわらず、市長が検討協議会を招集する。

健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会傍聴要領

傍聴手続

- 1 定員は、原則として10人以内ですが、当日の会場の広さを勘案して、決定します。
- 2 傍聴希望者数が定員を超える場合は、当日、先着順により決定します。

傍聴者の遵守事項

傍聴者は、次の事項を遵守してください。

- 1 会長の指示に従い、静穏に傍聴してください。
- 2 会議場において発言を求めたり、委員の発言に対して、拍手その他の方法により賛否を表明したりしないでください。
- 3 張り紙、ゼッケン、たすき、旗等を使用した示威的行動をしないでください。
- 4 他の傍聴者の迷惑になるような行動をしないでください。
- 5 写真撮影、ビデオ撮影、録音等をしないでください。
- 6 会議を公開しない決定があったときは、速やかに退場するようお願いいたします。
- 7 その他会議の進行を妨げるような行為をしないでください。

会場の秩序維持

傍聴者がこの要領に違反したときは、これを注意し、なお、これを改めないときは、退場していただきます。

第1回 健康と文化の森地区 まちづくりガイドライン検討協議会

令和6年11月6日（水曜日）
藤沢市役所 本庁舎6階 6-1会議室

事務局：藤沢市

株式会社フジタ

（藤沢市健康と文化の森地区土地地区画整理組合 業務代行者）

健康と文化の森地区のまちづくりについて

1. 健康と文化の森地区の概要
2. 本地区のまちづくりの実現に向けた取組
3. 今後のスケジュールについて

健康と文化の森地区のまちづくりについて

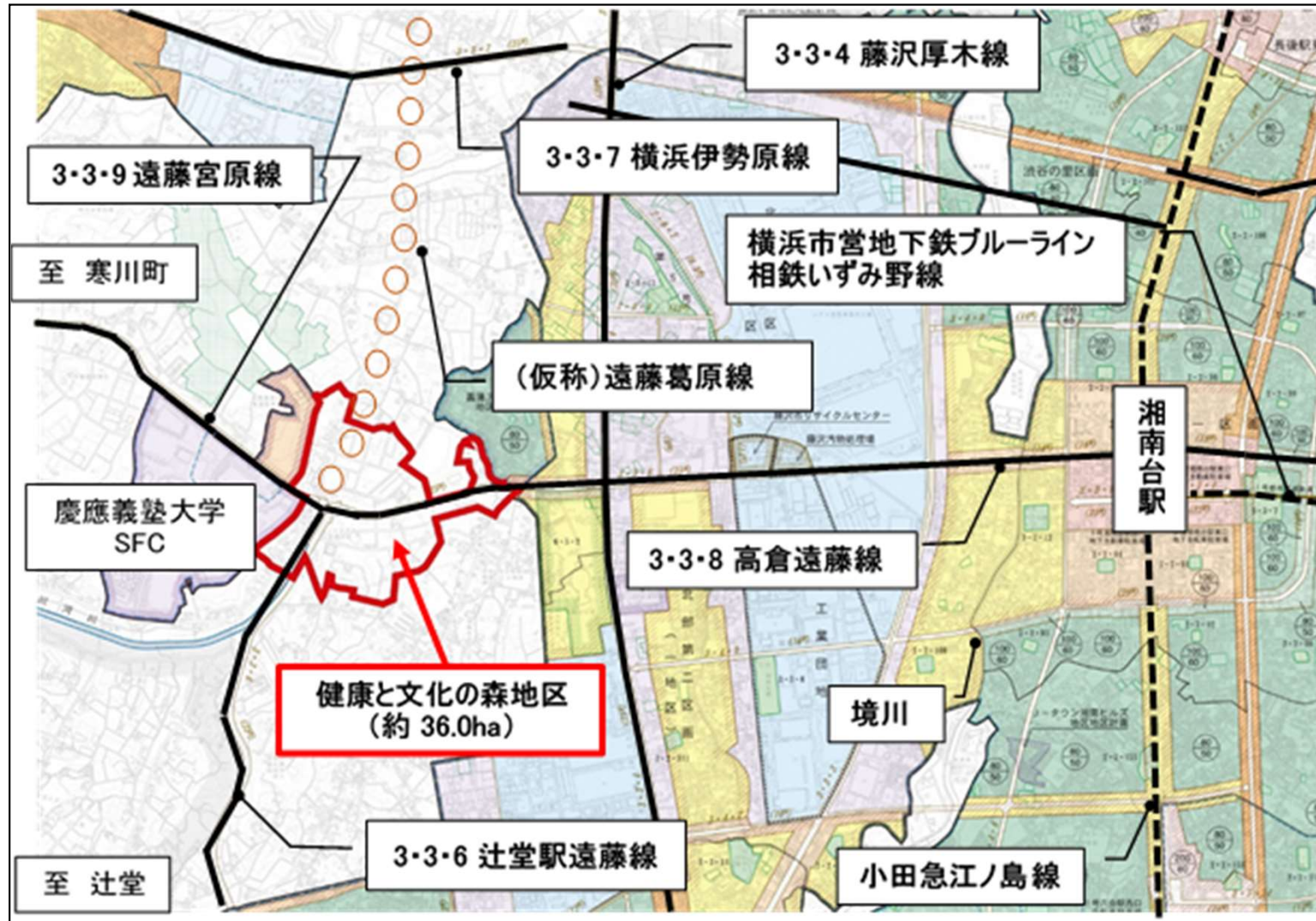
1. 健康と文化の森地区の概要

2. 本地区のまちづくりの実現に向けた取組

3. 今後のスケジュールについて

健康と文化の森地区の概要

① 地区の位置



■本地区は、藤沢市の北西部に位置し、小田急江ノ島線及び相鉄いずみ野線、横浜市営地下鉄ブルーラインが乗り入れる「湘南台駅」より西へ約3 kmの距離に位置します。

■東西約900m、南北約800mにわたる面積約36haの地区となります。

健康と文化の森地区の概要

② 上位計画による位置づけ

～藤沢市の都市構造～

6つの都市拠点と道路・鉄軌道を中心とするはしご型の交通軸により構成

藤沢市都市マスタープラン

「健康と文化の森」【学術文化新産業拠点】

- S F C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拠点の形成を目指す
- 田園空間に囲まれた環境での質の高い拠点空間の形成

遠藤地区のまちづくり基本方針(土地利用)

- 「文化の森」における教育・学術・研究機能の充実
- 身近な生活を支える都市サービス機能集積による地区中心拠点の形成：キャンパス支援施設や研究所等の立地促進、地域生活を支える都市サービス機能の集積

健康と文化の森地区まちづくり基本計画

みらいを創造するキャンパスタウン

(新しいライフスタイルを生み出し、持続的に発展しつづけるまち)

◆活力創造・文化・交流のまちづくり

多様な人々との交流、コミュニティ育成

◆環境共生のまちづくり

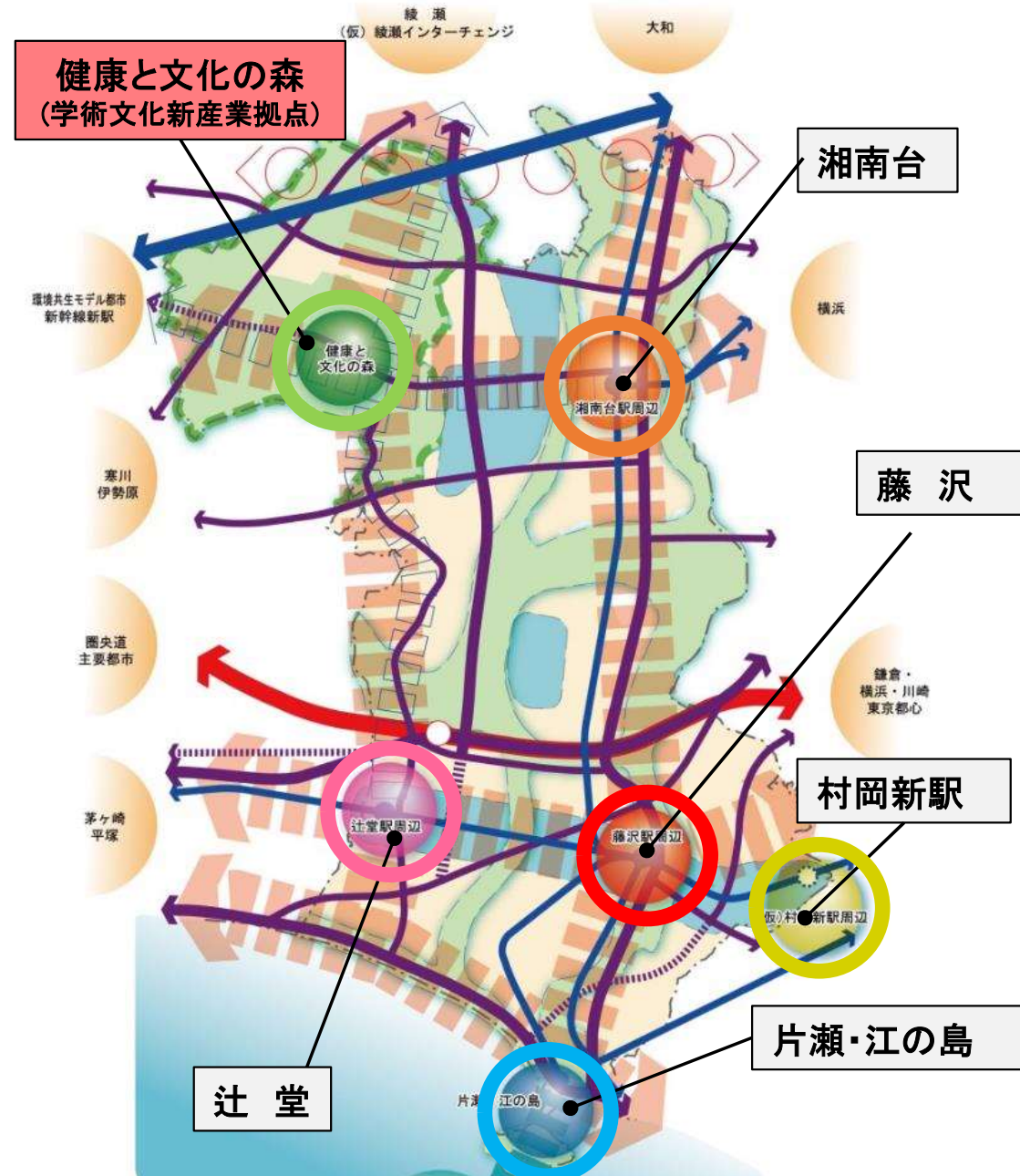
環境調和、豊かな自然

◆健康・医療のまちづくり

健康増進、未病、予防医療

◆農を活かしたまちづくり

身近に農業を感じる



＜都市構造図＞

出典：藤沢都市計画マスタープラン

健康と文化の森地区の概要

② 上位計画による位置づけ

藤沢市市政運営の総合指針2024

- ◆ 藤沢市のめざす都市像や基本目標を掲げたもので、その実現に向けてまちづくりテーマと重点施策を定めている
- 健康と文化の森整備事業は都市の機能と活力を高める重点事業として位置付け

藤沢市都市マスタープラン

- ◆ 上記「市政運営の総合指針」と整合を図りつつ都市づくりの将来ビジョンを具体化し、都市計画に関する基本的な方針を定めている
- 健康と文化の森地区は、学術文化新産業拠点として都市拠点の一つに位置付け

健康と文化の森地区 まちづくり基本計画

- ◆ 上記「都市マスタープラン」を踏まえて、本地区のまちづくりの方向性や取組の方針、整備イメージを示すもの
- まちづくりのめざす姿として、みらいを創造するキャンパスタウンに掲げている
- 「環境共生」「健康・医療」「農を活かす」「活力創造・文化・交流」の4つのテーマ別まちづくりの取組方針や土地利用・都市施設等について提示

より具体的に位置付け

健康と文化の森地区の概要

③ まちづくりの構想

■ 藤沢市都市マスタープラン（平成30年3月部分改定）

本地区を、
健康と文化の森【学術文化新産業拠点】
として都市拠点の1つに位置づけ

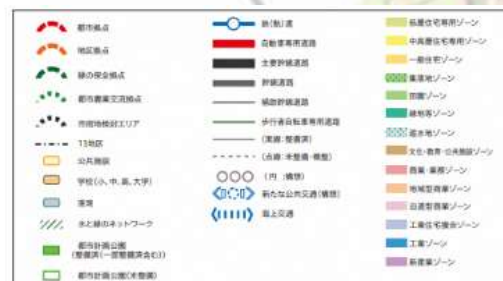
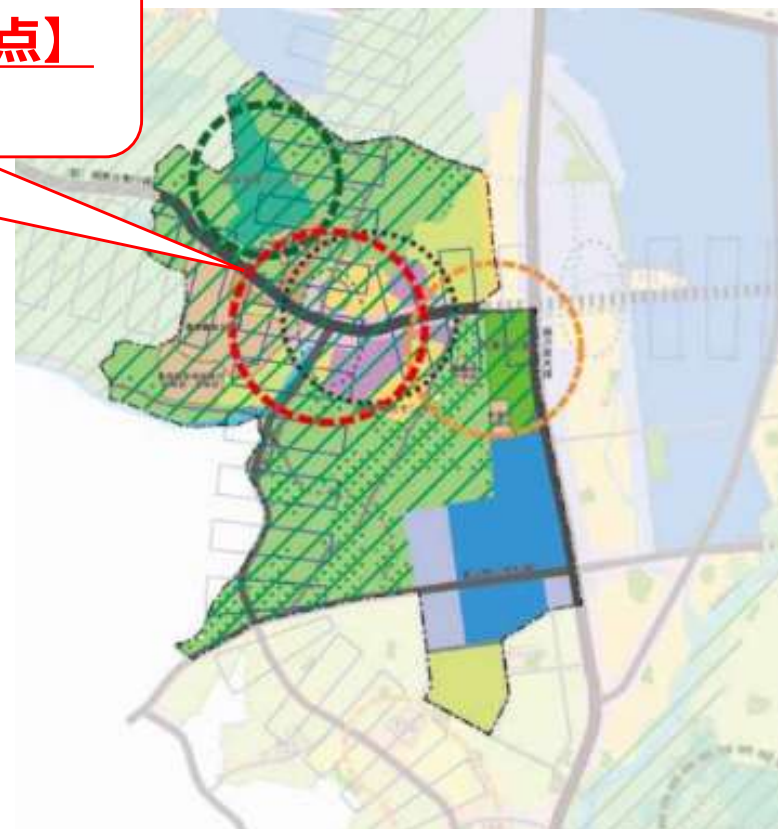
遠藤地区将来構想図

「健康と文化の森」の機能強化と活性化 促進に向けた方針

- **学術研究、インキュベーション、健康医療研究、交流機能**等の機能誘導・充実
- **大学施設等と一体となった計画的な質の高い拠点空間**の形成・誘導

遠藤地区のまちづくり基本方針(土地利用)

- 「文化の森」における**教育・学術・研究機能の充実**
- 身近な生活を支える**都市サービス機能集積による地区中心拠点の形成**



健康と文化の森地区の概要

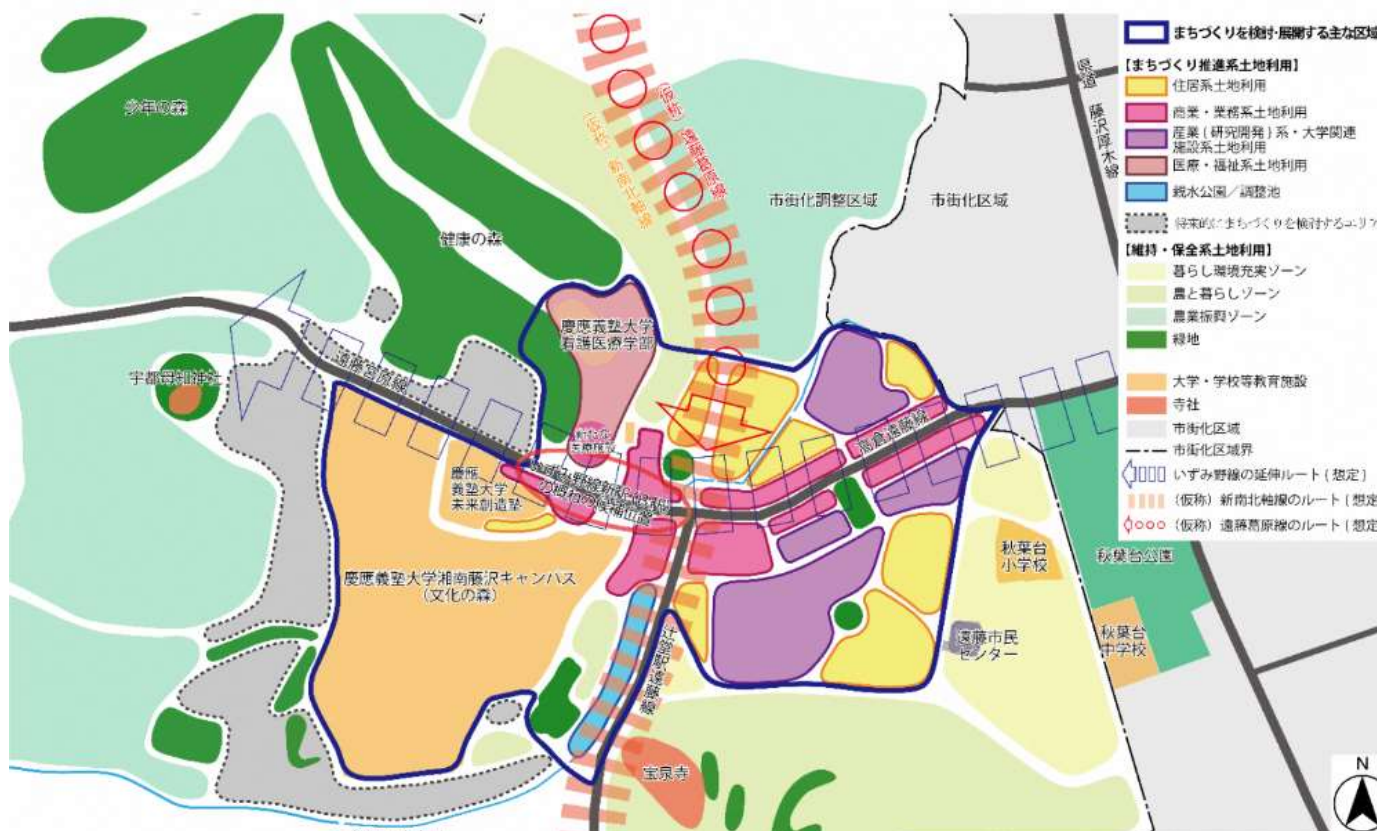
③ まちづくりの構想

■まちづくりのめざす姿（まちづくり基本計画）

『みらいを創造するキャンパスタウン』

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

土地利用配置図



※上図は基本計画策定時点（平成28年3月）の内容であり、新駅の位置等、現在の計画とは異なる箇所があります。

健康と文化の森地区の概要

③ まちづくりの構想

■ 健康と文化の森地区 まちづくり基本計画（平成28年3月策定）

まちづくりのめざす姿

みらいを創造するキャンパスタウン

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

活力創造・文化・交流のまちづくり

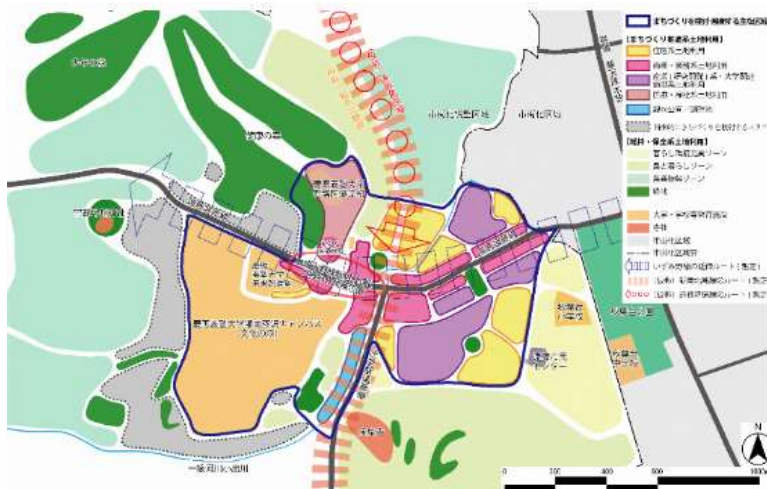
環境共生の
まちづくり

健康・医療の
まちづくり

農を活かした
まちづくり

豊かな自然や田園空間を背景に、
大学の技術集積や学術研究機能を核とし、
地域の強みを活かしたまちづくりを展開

土地利用配置図



本地区の土地利用の考え方

駅周辺の商業・業務系土地利用

- 商業・業務系機能を駅周辺や高倉遠藤線と辻堂駅遠藤線の交差点付近に集約し、連続するにぎわい空間を創出する

住居系土地利用

- ゆとりある住環境を享受できるように住居系機能を配置する

産業（研究開発）系・大学関連施設系土地利用

- 慶應義塾大学周辺には、将来的な大学の機能拡充や大学と連携した研究開発系施設の誘致を図り、研究開発系・大学関連施設系の機能を配置する

健康と文化の森地区の概要

③ まちづくりの構想

■テーマ別まちづくりの取組方針（まちづくり基本計画）

環境共生のまちづくり

- ・ 駅前の大型構造物については、ビューポイントからの富士山の眺望の保全や圧迫感を与えないよう配慮する
- ・ 再生可能エネルギーの活用を促進し、災害時にも生活や事業が継続できるまちを目指す

健康・医療のまちづくり

- ・ 住居、生活利便施設、活動拠点、駅、運動施設等を歩いて移動できる配置、設計を行う
- ・ ロボットの支援によるリハビリや移動補助など医療等先端技術をまちなかで実証する

農を活かしたまちづくり

- ・ マルシェや地産地消レストランなどの地産地消の拠点となる場を駅周辺など人々が集まる場に誘導する
- ・ ICTを活用した農業技術の一般化や農産物の品質管理等の新しい技術の実証の場として農地の活用を検討する

活力創造・文化・交流のまちづくり

- ・ 医療、健康に関連する先端技術の適用のため、まちなかの空間を使い実装して試せる場所や施設等を確保する
- ・ 大学関係者、企業、学生、住民等が、情報交換等を行う交流サロンスペースを駅周辺に確保する

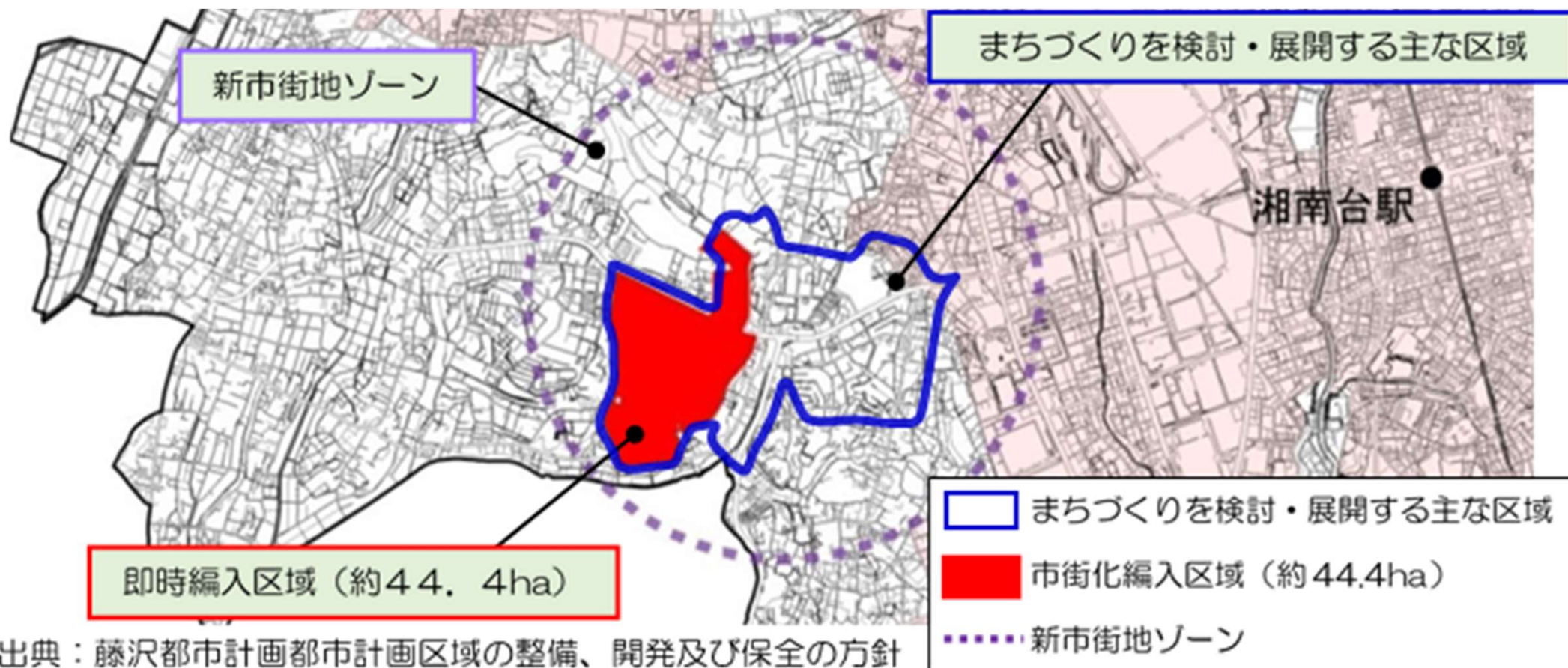
健康と文化の森地区の概要

④ 第7回線引き見直し（健康と文化の森地区）

○健康と文化の森地区周辺地域：新市街地ゾーン

○SFC周辺区域：市街化区域（平成28年11月に市街化区域に編入）

※線引きは、おおむね10年後の将来人口予測のもと、無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもので、都市計画の根幹をなすものです。



健康と文化の森地区の概要

⑤ 土地区画整理事業について

出典:業務代行予定者(株式会社フジタ)企画提案書



■ 事業概要

○整備手法：

土地区画整理事業（組合施行）

○事業施行期間：

2024～2034年度

○総事業費：

約273億円

（内市助成金 約126億円）

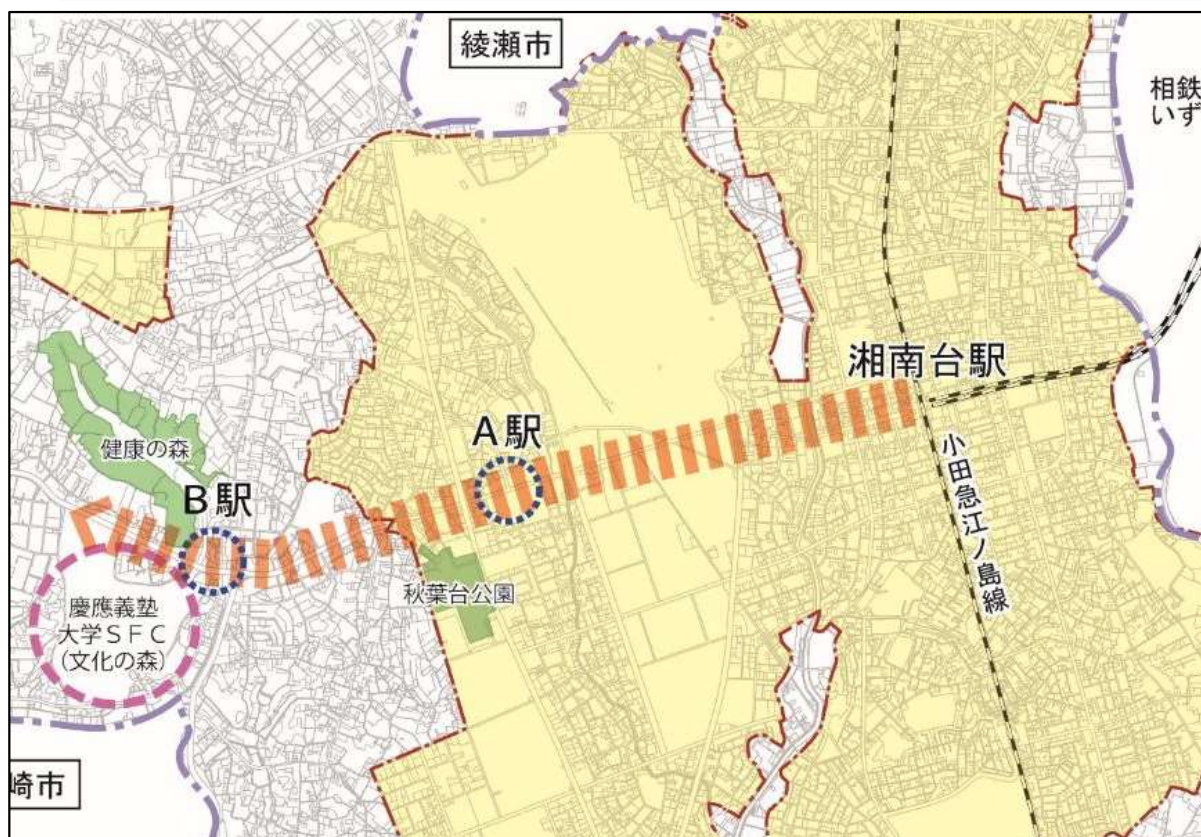
○目的：

慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスと連携した学術研究機能等の複合的な土地利用を図るため、土地区画整理事業による公共施設の整備・改善とともに、既存住宅地等への環境に配慮した良好な市街地の形成を目指している。

健康と文化の森地区の概要

⑥ いずみ野線延伸計画について

～いずみ野線延伸の想定～※検討会（神奈川県、藤沢市、慶應義塾大学、相模鉄道(株)）
将来的には、湘南台駅から寒川町倉見のツインシティまでの延伸をめざしつつ、第一期区間として、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス（SFC）周辺までの延伸をめざすこととし、A駅とB駅の2つの新駅設置を想定



■ 交通政策審議会答申 (平成28年4月)

<答申内容>

■ 地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクト

<24> いずみ野線の延伸（湘南台～倉見）

【意義】

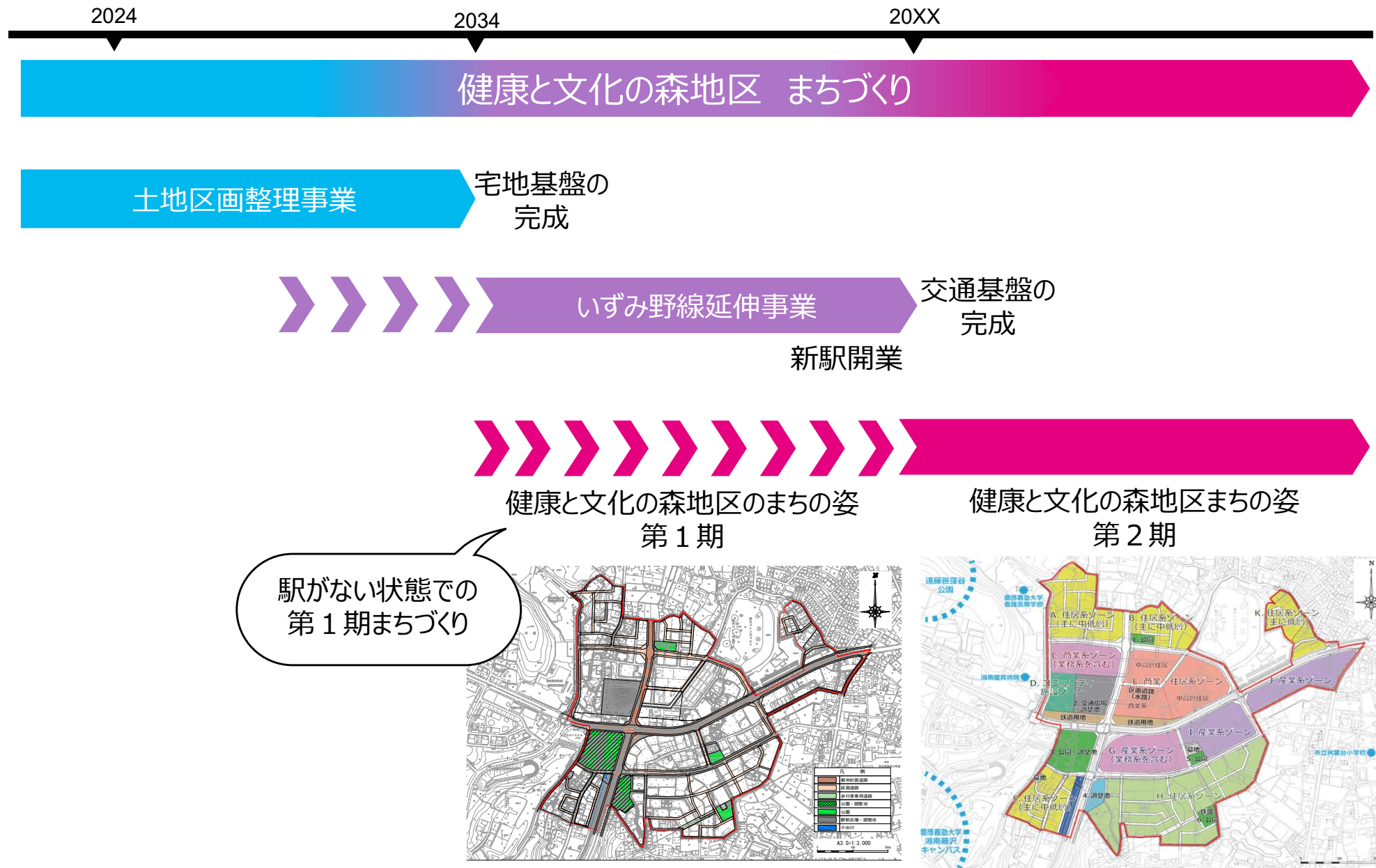
・ 神奈川県央部と横浜市中心部や都心部とのアクセス利便性の向上を期待。

【課題】

・ 事業性に課題があるため、関係地方公共団体等において、事業性の確保に必要な需要の創出に繋がる新たなまちづくりや広域交通の拠点整備の取組等を進めた上で、関係鉄道事業者等とともに事業計画について十分な検討が行われることを期待。

健康と文化の森地区の概要

⑦ 段階的なまちづくりについて



健康と文化の森地区のまちづくりについて

1. 健康と文化の森地区の概要

2. 本地区のまちづくりの実現に向けた取組

3. 今後のスケジュールについて

本地区のまちづくりの実現に向けた取組

■現状と取組方針

健康と文化の森地区では、令和6年3月に市街化区域への編入及び土地区画整理組合の設立認可がされ都市基盤整備が進められている。土地区画整理事業については、概ね10年間で換地処分を予定しているが、いずみ野延伸計画は現時点で事業着手の時期が見通せておらず、鉄道の効果を期待することは困難な状況。

魅力的なまちづくりに向けた取組方針

【方針①】 SFC隣接地である優位性の訴求。

【方針②】 住環境の向上による地域のブランド化。

【方針③】 ビジネス育成に向けた機能誘導。

本地区のまちづくりの実現に向けた取組

■取組方針の具体化に向けて

【方針①】 S F C隣接地である優位性の訴求。

【方針②】 住環境の向上による地域のブランド化。

【方針③】 ビジネス育成に向けた機能誘導。

【方針①、③に対する取組】 （産学公連携）

- ・ 慶應義塾大学 S F C の持つ機能を生かすため、導入機能や導入空間を効果的に活用する手法と、企業と連携した大学の研究やスタートアップの活動等をまちづくりに生かす仕組みについて具体的な活動を示す「産学公連携実行プラン」としてとりまとめを行う。

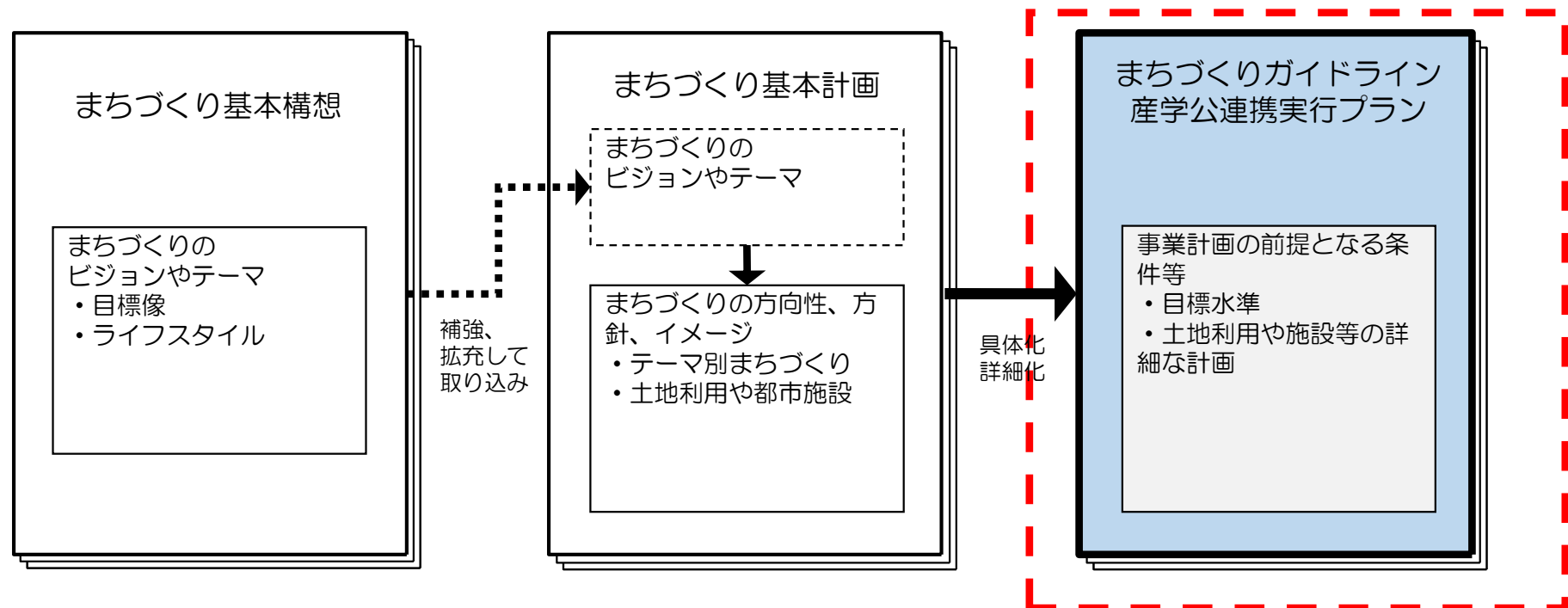
【方針②に対する取組】 （地域のブランド化）

- ・ 都市計画変更（地区計画等）に向け、土地区画整理組合の業務代行者と土地利用計画の検討を行い、企業誘致の方針整理等を行うとともに導入機能と周辺施設（遠藤笹窪谷公園、少年の森、農家レストラン、周辺農地等）との連携による、エリアの価値向上に寄与する取組について、ハード整備及びソフト施策の整理を行い「まちづくりガイドライン」としてとりまとめを行う。

本地区のまちづくりの実現に向けた取組

■まちづくりガイドライン・産学公連携実行プランとは・・・

今後想定される**都市計画手続き等の規範**となるもので、権利者、民間事業者、行政等の関係者間で地区全体の将来イメージを共有するための指針として位置づけるもので、**行政計画として定める。**



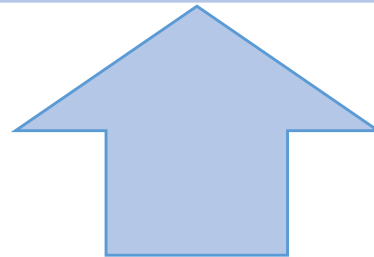
本地区のまちづくりの実現に向けた取組

■協議会について

まちづくりガイドライン検討協議会

都市拠点の一つに位置づけている健康と文化の森地区において、まちづくりのめざす姿の実現を目指し、権利者、民間事業者、行政等の関係者間で地区全体の将来イメージを共有すると共に、地区計画による規制・誘導の指針として、まちづくりガイドラインの策定を行うため、幅広い視点や立場から意見や提案をいただき検討を行う。

- まちづくりガイドラインに関する事項
- まちの将来像に関する事項
- まちづくりの指針に関する事項
- まちづくりの推進体制や実現手法に関する事項



産学公連携協議会

都市拠点の一つに位置づけている健康と文化の森地区において、慶応義塾大学SFC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まちづくりを進めるため、大学の学生や教職員、研究者、産業界、市民、行政などまちづくりを担うさまざまな主体が連携し地区の強みを活かす活動や取組について、幅広い視点や立場から意見や提案をいただき、産学公連携実行プラン策定に向けた検討を行う。

- 産学公連携実行プランに関する事項
- 産学公連携のあり方に関する事項
- 産学公連携の活動拠点とまちづくりに関する事項
- 産学公連携の実現に向けた取組に関する事項
- 目的を達成するために必要となる検討及び専門的な助言、指導等に関する事項

本地区のまちづくりの実現に向けた取組

健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会 構成員

	所属、団体等
市民	遠藤まちづくり推進協議会 三田 勉 会長
	遠藤地区自治会連合会 飯島 富士男 会長
地元権利者	藤沢市健康と文化の森地区土地地区画整理組合 青木 浩一 理事長、飯島 昭 副理事長
学識経験者	慶應義塾大学 環境情報学部 石川 初 教授
	慶應義塾大学 総合政策学部 清水 たくみ 准教授
	東京大学 大学院工学系研究科 中島 直人 教授
経済団体	藤沢商工会議所 竹村 裕幸 専務理事、相澤 光春 常議員・会頭代理
関係事業者	慶應義塾大学SFC研究所／総合政策学部教授 飯盛 義徳 所長
	慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパス 中峯 秀之 事務長
藤沢市	藤沢市 企画政策部 企画政策課 宮代 保之 参事
	藤沢市 経済部 産業労働課 水野 郷史 参事
	藤沢市 計画建築部 都市計画課 武内 直美 課長
	藤沢市 都市整備部 西北部総合整備事務所 中尾 武 所長
オブザーバー	神奈川県 産業労働局 産業部 企業誘致・国際ビジネス課 樋口 泰介 課長
	神奈川県 県土整備局 都市部環境共生都市課 小池 正幸 課長
	相鉄ホールディングス株式会社 経営戦略室 鈴木 洋光 課長
事務局	藤沢市
	株式会社フジタ(藤沢市健康と文化の森地区土地地区画整理組合 業務代行者)
	(コンサル)中央復建コンサルタンツ株式会社
	(アドバイザー)石山 さつき(慶應義塾大学非常勤講師)

本地区のまちづくりの実現に向けた取組

健康と文化の森地区産学公連携協議会 構成員

	所属、団体等
学識経験者・有識者	慶應義塾大学 総合政策学部 清水 たくみ 准教授
	株式会社カヤック 柳澤 大輔 代表取締役CEO
	Fujisawa SSTマネジメント株式会社 松田 賢治 代表取締役社長
	フューチャーベンチャーキャピタル 投資本部 東日本投資部 石坂 颯都 次長インベストメントオフィサー
関係事業者	慶應義塾大学SFC研究所／総合政策学部教授 飯盛 義徳 所長
	慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパス 中峯 秀之 事務長
	一般財団法人SFCフォーラム 廣川 克也 業務統括・事務局長
オブザーバー	藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 飯島 昭 副理事長、小林 誠 理事
事務局	藤沢市 西北部総合整備事務所、企画政策課、産業労働課
	株式会社フジタ(藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 業務代行者)
	(コンサル)中央復建コンサルタンツ株式会社
	(アドバイザー)石山 さつき(慶應義塾大学非常勤講師)

健康と文化の森地区のまちづくりについて

1. 健康と文化の森地区の概要
2. 本地区のまちづくりの実現に向けた取組
3. 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

■ 今後のスケジュール（案）

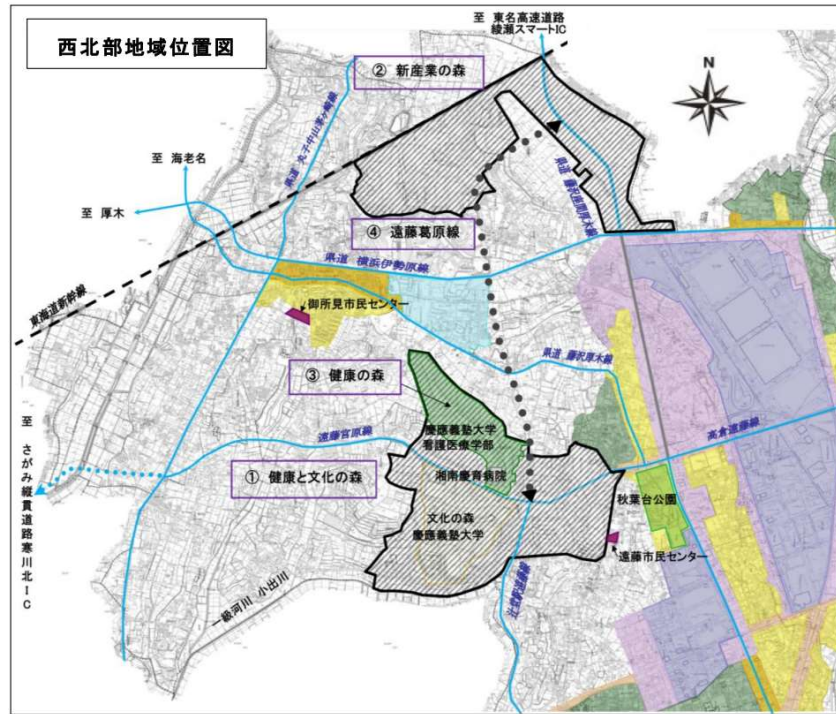
	市事業 関係者事業	R06	R07	R08	R09	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16
1 都市計画		● 都市計画決定	用途 地区計画	● 都市計画変更								
2 区画整理		組合設立認可	● 各種設計									組合解散
												●
3 まちづくりガイドライン		まちづくりガイドライン										
4 産学公連携実行プラン		産学公連携実行 プラン										

まちづくりガイドライン構成と進め方、及び内容について

ガイドライン構成(案)			各会の進め方(案)					内容(案)					
			R6		R7								
			1回 本日	2回 2 月下旬	3回 7 月下旬	4回 10 月上旬	5回 2 月下旬						
1. まちづくりガイドラインの概要	1. 1	はじめに	事務局にて検討	●				・ガイドライン策定の背景・目的を記載する。 ・土地区画整理事業区域を記載する。 ・上位計画等との整合を図るため、新駅開業後の将来像を見据えつつ、第一段階のまちづくりを適切に誘導するガイドラインであることを整理し記載する。					
	1. 2	対象区域		●					・上位計画等における地区の位置づけを記載。広域図を用いて位置関係がわかるようにする。 ・周辺施設の動向（慶應義塾大学 SFC における未来創造塾・β ヴィレッジや慶應藤沢イノベーションビレッジ等）を記載。 ・「4. まちづくりの実現に向けた誘導方針」に関連する、近年注目度が高まっている視点について記載。例えば、「SDGs」「環境共生」「ヘルスケア・ニューフロンティア」「リモートワークやテレワーク」「ウェルネス」「ウォーカブル」等。 ・基本計画の「地区の特性や優位性」を整理し記載する。				
	1. 3	本ガイドラインの位置づけ											
2. 健康と文化の森地区の概要	2. 1	地区の位置づけ						●					・上位計画等における地区の位置づけを記載。広域図を用いて位置関係がわかるようにする。 ・周辺施設の動向（慶應義塾大学 SFC における未来創造塾・β ヴィレッジや慶應藤沢イノベーションビレッジ等）を記載。 ・「4. まちづくりの実現に向けた誘導方針」に関連する、近年注目度が高まっている視点について記載。例えば、「SDGs」「環境共生」「ヘルスケア・ニューフロンティア」「リモートワークやテレワーク」「ウェルネス」「ウォーカブル」等。 ・基本計画の「地区の特性や優位性」を整理し記載する。
	2. 2	まちづくりの動向											
	2. 3	まちを取り巻く社会的な潮流											
	2. 4	地区のポテンシャル											
3. 健康と文化の森地区の将来像	3. 1	まちづくりのビジョンとライフスタイル		●				・基本計画に示されている「まちづくりのめざす姿」や「ライフスタイルの想定」を踏まえ整理し記載する。 ・まちの骨格軸を構成する要素を整理し記載する。					
	3. 2	まちづくりの骨格											
4. まちづくりの実現に向けた誘導方針	4. 1	実現方針と方向性		△	●			・基本計画の「取組方針」を整理し、「2.3 まちを取り巻く社会的な潮流」を踏まえた方向性を記載する。					
	4. 2	快適な移動に向けた方針		△	●			・まちづくりの実現に向けた方針の明示。基本計画の「土地利用・交通・都市施設等」や「4.1 実現方針と方向性」を踏まえ、各方針に応じたゾーン毎のイメージを記載する。 ・壁面後退、セットバックの考え方等。 ・災害に強いまちづくり、エネルギーシステム、健康・医療のまちづくり、フットパスネットワーク等。 ・豊かな自然を活かした景観形成、眺望景観、スカイライン等。 ・オープンスペースの整備方針、活力創造・文化・交流のまちづくり、農を活かしたまちづくり等。 ・新駅開業後の将来像を見据えつつ、第一段階のまちづくりに合わせた各方針とする。					
	4. 3	安心・安全に向けた方針		△	●								
	4. 4	良好な都市景観形成に向けた方針		△	●								
	4. 5	産学公連携に向けた方針		△	●								
5. まちづくり推進体制と実現手法	5. 1	まちづくりの推進体制			△	●		・権利者、民間事業者、行政等関係者が円滑に意見交換、調整及び情報共有を行う体制づくりを進めることを記載する。 ・実現手法は土地区画整理事業、地区計画、エリアマネジメントの導入、PPP 手法の導入検討などを記載する。					
	5. 2	実現手法											
ガイドライン（案）としてのとりまとめ							●	—					

※構成（案）の項目については、今後の検討により適宜更新していきます。

対象区域の特徴



慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス①



慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス②



慶應藤沢イノベーションビレッジ



湘南慶育病院



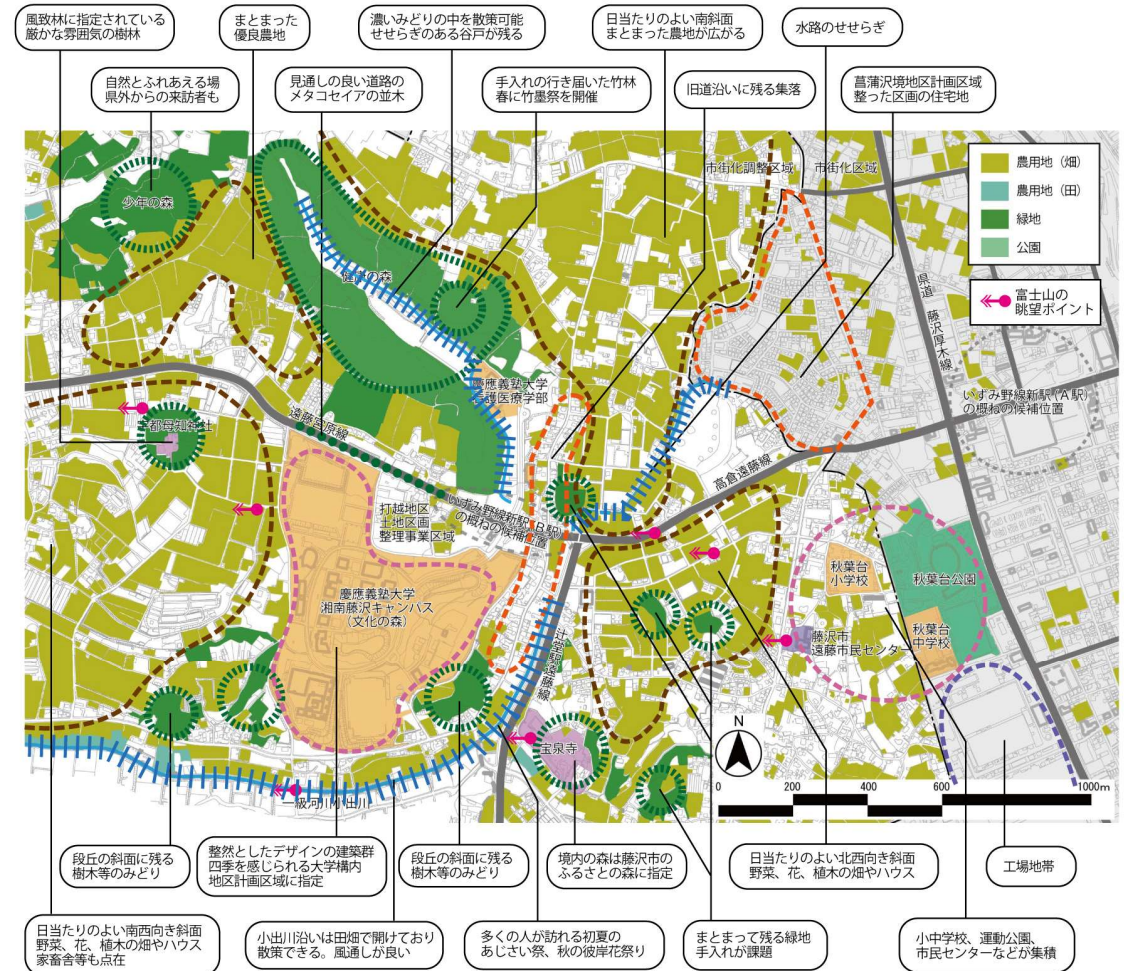
遠藤笹窪谷公園



未来創造塾事業（βビレッジ）



未来創造塾事業（Hビレッジ）



まちづくりの動向

- 1990年（平成2年） 慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスが開設
- 2001年（平成13年） 慶應義塾大学看護医療学部が開設
- 2006年（平成18年） 慶應藤沢イノベーションビレッジが開設
- 2012年（平成24年） 菖蒲沢境において組合土地区画整理事業が完了
- 2012年（平成24年） 慶應義塾大学に隣接する打越地区で組合土地区画整理事業が完了
- 2017年（平成29年） 湘南慶育病院が開設
- 2020年（令和2年） 未来創造塾事業におけるβビレッジ（滞在型教育研究施設）が打越地区に完成
- 2022年（令和4年） 遠藤笹窪谷公園が開設
- 2023年（令和5年） 未来創造塾事業におけるHビレッジ（オンキャンパス型の国際学生寮）が打越地区に完成

まちを取り巻く社会的な潮流

(1) SDGs・環境共生時代のまちづくり

SDGsは、持続可能な世界を実現するための国際目標で、2015年（平成27年）9月に国連総会で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」の中で示されました。その内容は多岐にわたりますが、「誰一人取り残さない」ことが共通の理念としてうたわれています。

SDGsの目標11「住み続けられるまちづくりを」は、「包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する」ことを目的としており、具体的なターゲットとして10項目設けています。単に都市やその他の居住地の再生と計画を実行するだけでなく、その過程でコミュニティの絆と個人の安全を強化することや、イノベーションや雇用を刺激することに重点が置かれています。



※公益財団法人 日本ユニセフ協会

(2) 健康・医療・福祉のまちづくりの推進

我が国は、2005年を境に人口減少時代に突入しており、未だ世界のどの国も経験したことのない超高齢社会が到来します。こうした超高齢化社会の到来に対応するため、多くの高齢者が地域において活動的に暮らせるとともに、助けが必要な高齢者に対しては、地域全体で生活を支えることができる社会が必要です。



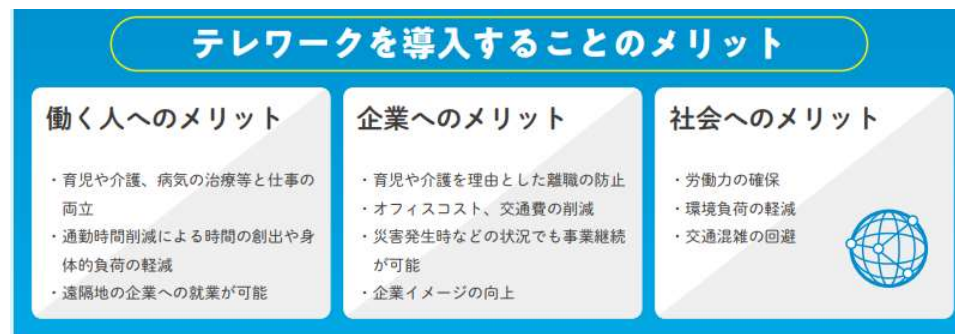
※国土交通省HP

(3) 「快適な働き方の実践」と「地域資源の活用」

働き方の多様化やリモートワークが広がりを見せる中で、仕事と休暇を組み合わせた滞在型旅行を、働き方改革とも合致した「新たな旅のスタイル」と位置づけることで、旅行機会の創出を促進している。藤沢市でも、「ワーク・ライフ・バランス」の実現に向けた働きかけを行っている。



※観光庁「『新たな旅のスタイル』ワーク・ライフ・バランスパンフレット

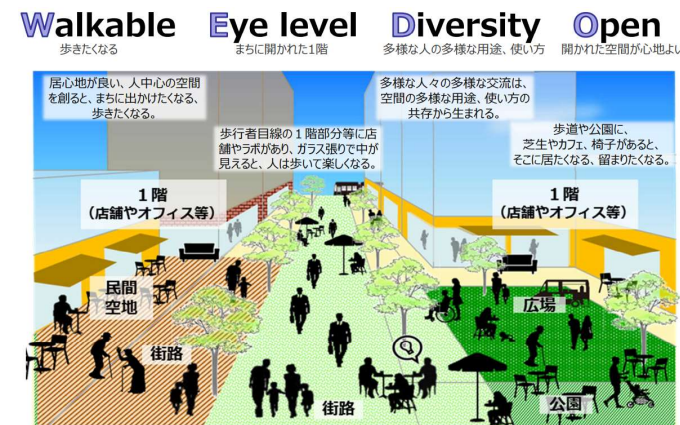


※ふじさわテレワークガイドブック（2021.3）

(4) 「ウォーカブル」と「well-being」への注目の高まり

ウォーカブルの推進が全国的に進展しており、藤沢市もウォーカブル推進都市の1つとなっている。

また、個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態にある「well-being」の概念に対する注目が高まっている。



※国土交通省HP

広域的な役割

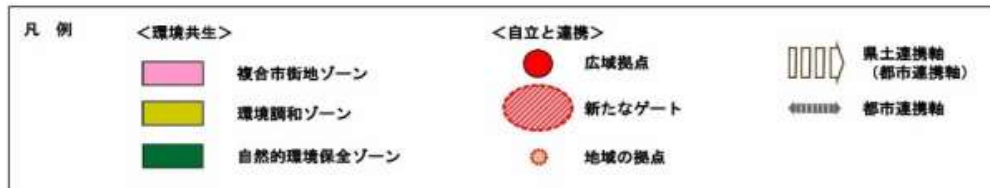
○かながわ都市マスタープラン

連携による機能向上

広域的な交通利便性の向上に伴う交流連携効果の拡大、地域の特性を踏まえた都市づくりを支える連携軸



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。



「環境共生」の方針

- ◆地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成
- ◆海と山の魅力を融合させる土地利用
- ◆新たな魅力を生み出す山や森林等の保全・活用

「自立と連携」の方針

- ◆新たなゲート：南のゲート（ツインシティ）
- ◆広域拠点：藤沢駅周辺、平塚駅周辺、秦野駅周辺
- ◆地域の拠点：湘南台駅周辺、茅ヶ崎駅周辺、伊勢原駅周辺、寒川駅周辺、大磯駅周辺、二宮駅周辺
- ◆新たな地域の拠点：村岡・深沢地区、辻堂駅周辺

県土連携軸

- ◆相模軸：JR相模線の複線化、さがみ縦貫道路の整備
- ◆横浜県央軸：相鉄いずみ野線の延伸
- ◆県央足柄軸：新東名高速道路や国道246号バイパスの整備
- ◆相模湾軸：新湘南バイパスの整備、東海道貨物線の本格的旅客線化
- ◆横浜藤沢軸：横浜藤沢線の整備

都市連携軸（本市に関連するもののみを抜粋）

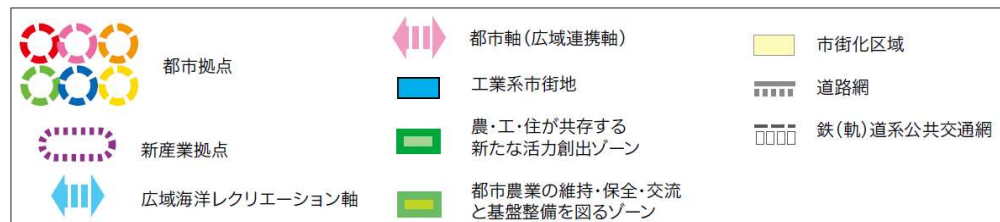
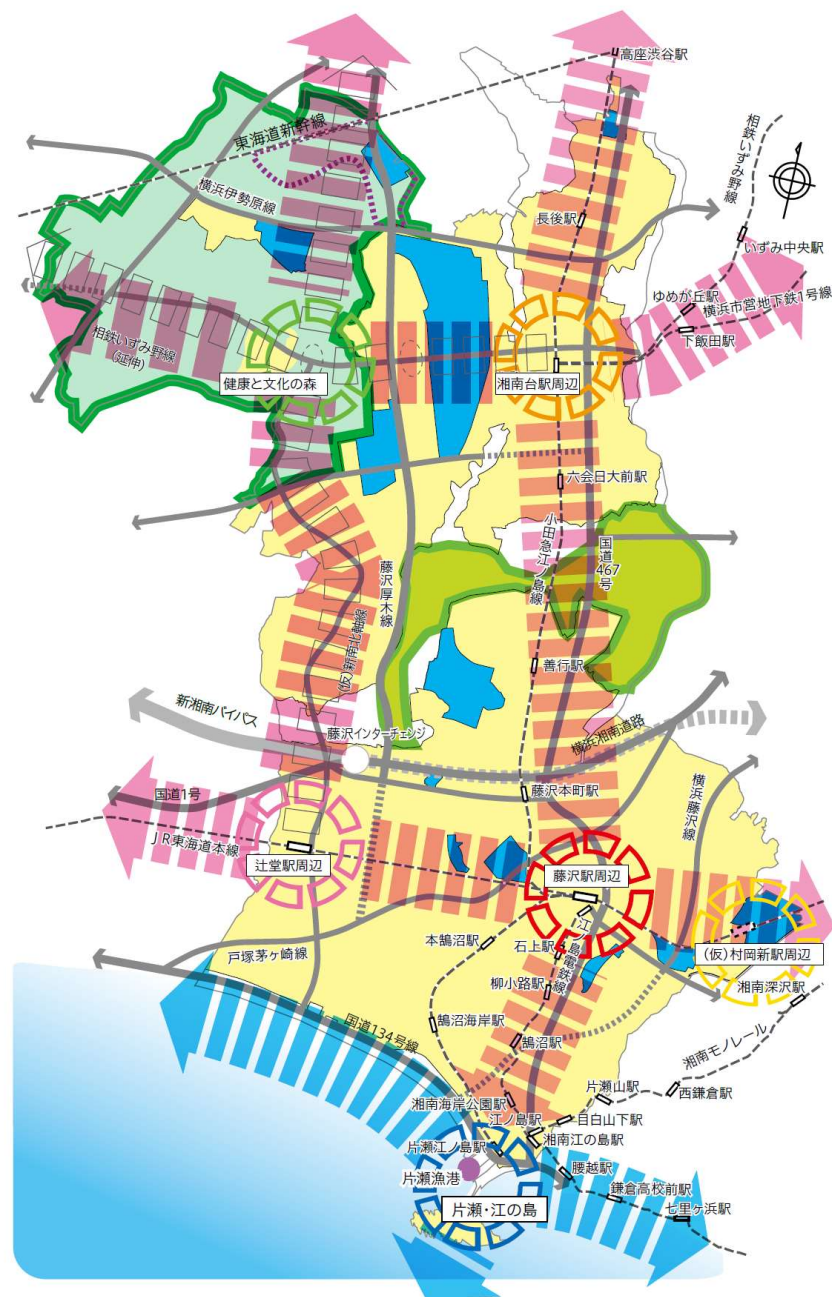
〈主に都市圏域内外の交流を補完する軸〉

- ◆藤沢寒川軸：ツインシティへの連絡を支え強化する軸
- ◆辻堂綾瀬軸：東名高速道路（仮称）綾瀬インターチェンジと連携する軸
- ◆大船江の島軸：大船方面と江の島・湘南港を結ぶ軸

〈主に都市圏域内の交流を支える軸〉

- ◆藤沢大磯軸：藤沢駅周辺から大磯駅周辺を結ぶ相模湾軸を補完する軸 等

各都市拠点のコンセプト



藤沢駅周辺 【中心市街地】

- 本市の都心及び広域交流拠点として、湘南の玄関口としての役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざします。

辻堂駅周辺 【広域連携・複合拠点】

- 新たに創出する広域連携拠点として、産業関連機能、広域連携機能、医療健康増進機能、複合都市機能等の集積・維持を進め、多様な交流を育む拠点をめざします。

湘南台駅周辺 【文化・交流拠点】

- 鉄道3線が結節する交通ターミナル機能を活用・充実しながら、本市北部地域における商業・業務、行政サービス機能中心地として、大学・北部工業系市街地へ向かう人々等が交流するのにふさわしい賑わい・文化・交流の創出をめざします

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ます。

片瀬・江の島 【広域海洋リゾート・レクリエーション拠点】

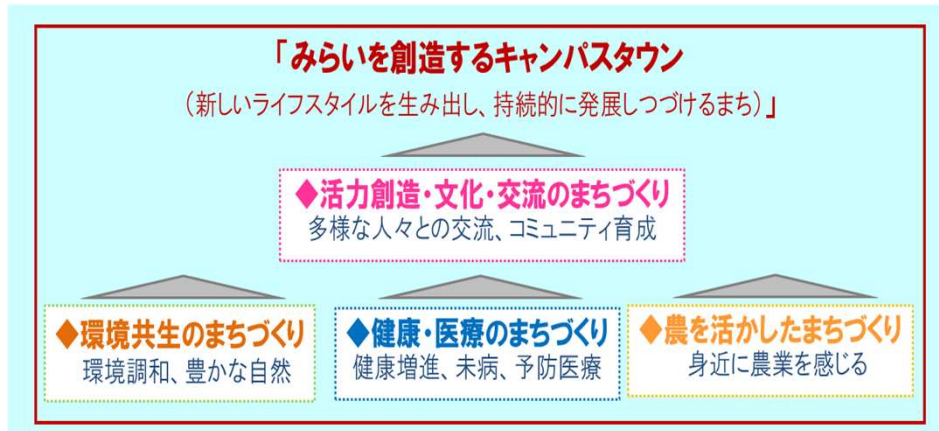
- 首都圏の広域海洋リゾート・レクリエーション拠点として、湘南海岸の自然環境と江の島の歴史環境を維持・保全するとともに、広域的な観光交流促進に向け、アメニティ豊かな空間形成や、観光、海洋レクリエーション機能及び交通環境の充実を図ります。

村岡新駅周辺 【研究開発拠点】

- 村岡新駅周辺では鎌倉市の湘南モノレール・湘南深沢駅周辺と連携、一体となり、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点の形成をめざします。

■ 基本計画におけるまちづくりのビジョン

まちづくりのめざす姿



豊かな自然や田園空間を背景に、慶應義塾大学SFC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して、京浜臨海部ライフインベーション国際戦略総合特区の指定などの動きもふまえ、地区が持つ強みを活かし、大学の学生や教職員、研究者、産業界、市民、行政などまちづくりを担うさまざまな主体が連携して展開される環境共生や健康・医療、農業等に関する活動や取組によって、活力が創造されるまちをめざします。

また、こうした活動や取組、人々の交流によって、新しいライフスタイルを提案するまちを形成するとともに、時代の変化に呼応し持続的に発展するまちをめざします。

- 豊かな自然環境や環境との共生を実感できるまち（環境共生）
- 元気に充実したときを過ごすことのできるまち（健康・医療）
- 身近に農を体感できるまち（農を活かす）
- 多様な人々の参加・交流により、活力が創造されるまち（活力創造・文化・交流）

ライフスタイルの想定

【想定する居住者や来訪者】

本地区やその周辺においては、国際的に活躍する大学教員や、滞在型教育研究施設で学び・研究する人、ヘルスツーリズムや短期滞在型健診で訪れる人など、短期間あるいは中期間居住・滞在する人が比較的多く集まることが特色となり、多様な人々が様々な目的で訪れ・住み・交流することにより、創造的な活動や新たなライフスタイルを提案するまちをめざします。

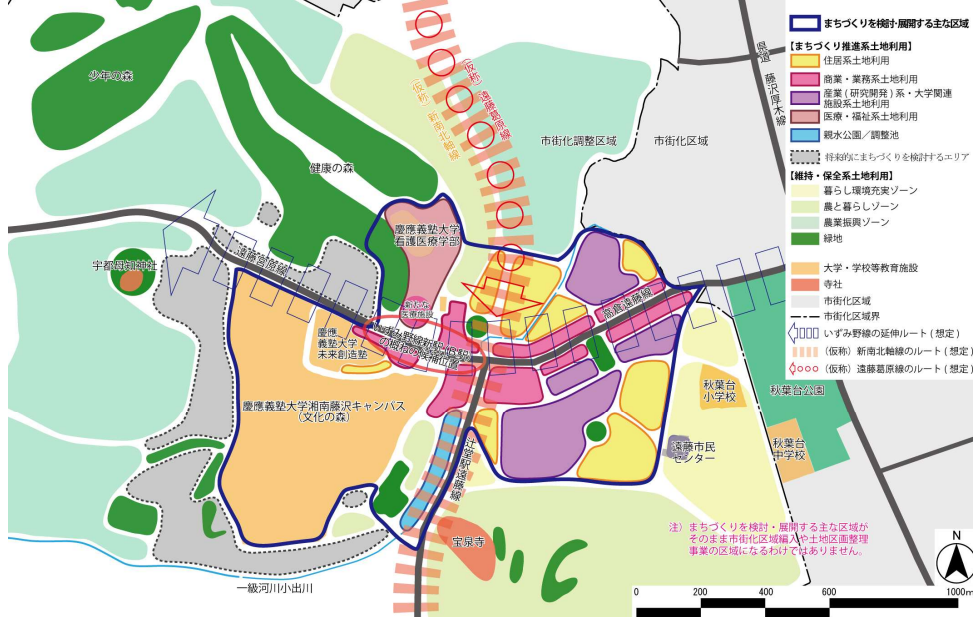


本地区においては、環境共生のまちづくり、健康・医療のまちづくり、農を活かしたまちづくり、及び、それらをもとにした活力創造・文化・交流のまちづくりを展開することで、新たなライフスタイルの実現をめざします。

基本計画における土地利用配置

【土地利用配置パターン①】

東西に商業・業務軸を形成し、既成市街地との関係性に配慮した案

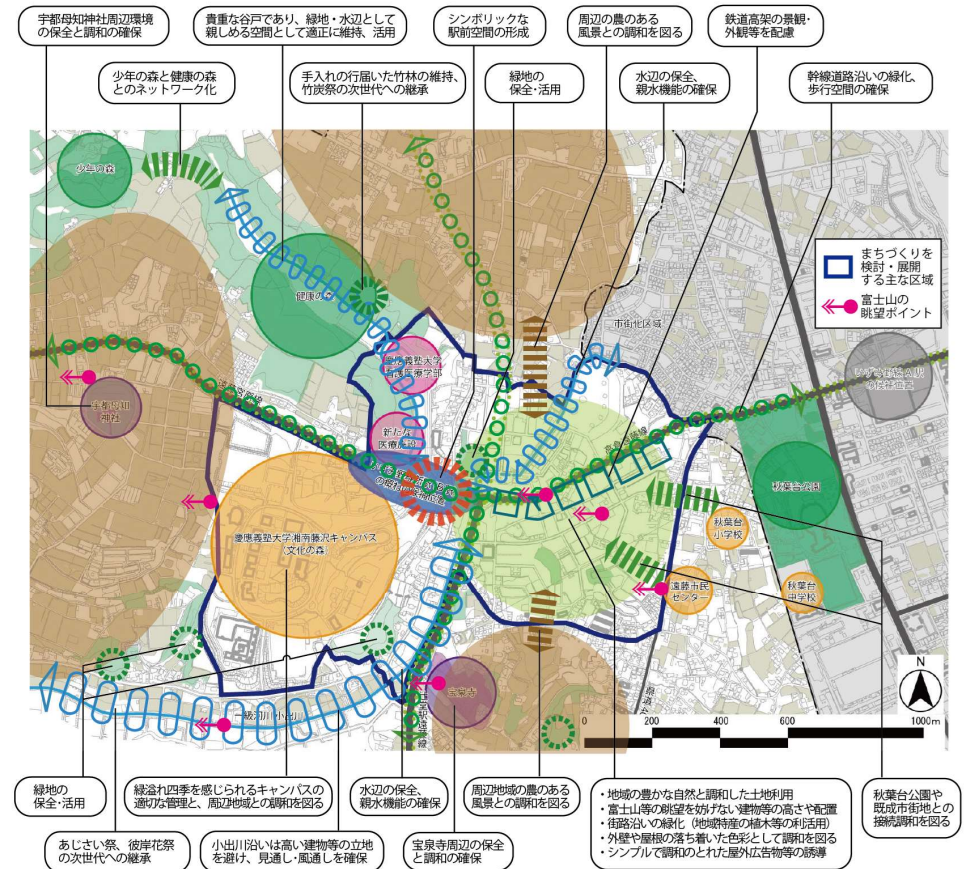


【土地利用配置パターン②】

南北に商業・業務軸を形成し、同じ系統の土地利用を集約した案



基本計画における景観形成方針



基本計画における災害対策

【浸水対策（調整池の確保）】

- ・現状よりもコンクリート等で地表を覆う面積が増えるため（雨水が地面に浸透しにくくなるため）、降雨時にはさらに多くの水が地表を流れることが想定
- ・市街地の整備の規模に対応する調整池を地区内に整備し、一時的に雨水を貯留することが必要

【大規模災害対策】

- ・耐震基準に沿った各種インフラや施設の整備、災害復旧に向けた器材や食料等の備蓄、自立分散型のエネルギーシステムの構築、各主体が連携して効果的に行動できるような仕組みの構築、帰宅困難者対策

健康と文化の森地区の基本計画におけるビジョンとまちづくりテーマ

◆環境共生のまちづくり

(1) 豊かな自然を活かした景観形成

遠藤笹窪谷(谷戸)や小出川、周辺の農地などの水と緑や田園空間、高台からの富士山の眺望等を活かし、自然と調和した都市景観を形成。



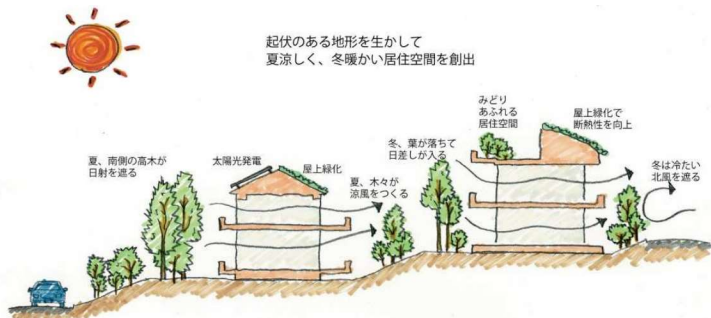
(2) 効率的なエネルギーシステム等の構築

再生可能エネルギーの活用やエネルギーの地産地消の仕組みづくり等について地域特性をふまえて検討を深め、低炭素で地球環境にやさしく、災害時にも生活や事業を継続できるまちをめざす。

[3つの観点]
創エネ
省エネ
畜エネ

(3) 夏涼しく冬暖かいまちづくり

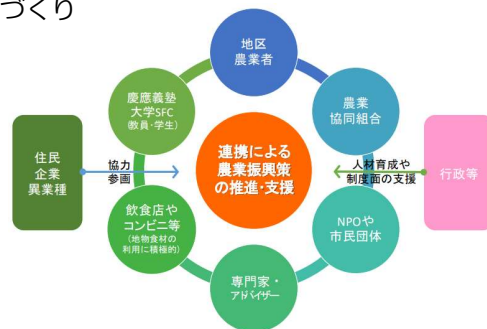
夏は小出川沿いに南から風が流れ込む涼しいまちに、冬は冷たい北風が遮られ暖かい日光にあふれる暖かいまちをめざす。



◆農を活かしたまちづくり

本地区及び周辺地域で盛んな農業等を背景として、居住者や来訪者等が身近に「農」を感じられるまちづくりを展開。

また、地域の農業等の発展にも資するものとする。

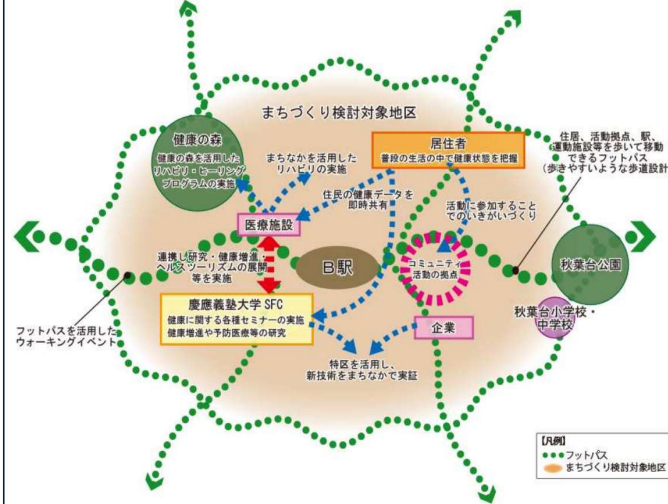


◆健康・医療のまちづくり

(1) 健康まちづくりの展開

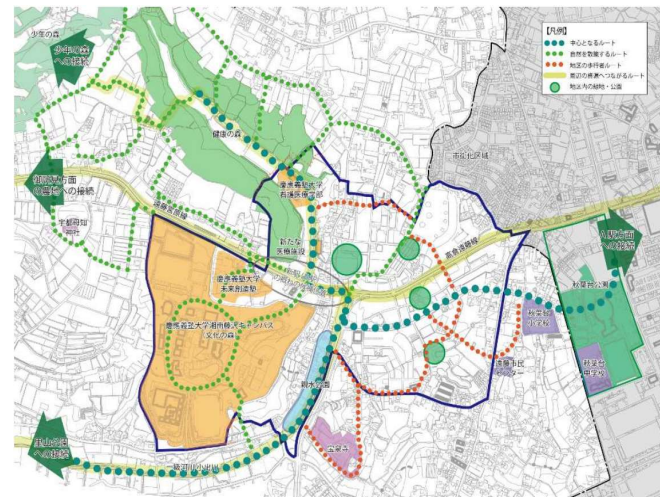
高齢者等の活動の場やいきがいくりの創出、健康意識の向上に資する取組を着実に展開。

本地区の特徴を活かし、健康寿命を伸ばす社会づくりに資する先進的な健康医療に関する研究の推進を支援し、併せてこれらの地域への還元についても実現をめざす。



(2) フットパスネットワークの形成

地区の豊かで美しい自然景観の中を楽しく散歩でき、周辺の地域資源も満喫できるフットパスネットワークを構築。



◆活力創造・文化・交流のまちづくり

(1) 研究開発施設等の立地誘導・連携

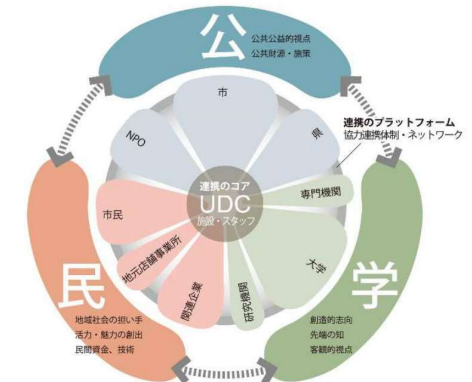
情報・環境・医療等の分野において先進・先端を行く慶應義塾大学SFCの立地、特区制度等の活用を見据えた中で、企業・研究所等を誘致し、研究開発機能を集積

実証・実験フィールド、シェアオフィス・ラボラトリー、コンベンションスペース等を駅周辺やまちなかに確保するとともに、豊かな自然に囲まれた土地利用・配置や、生活支援施設の充実などを図り、産民官学が連携しやすく、かつ、働きやすい空間を創出。



(2) 多様な人々、主体の交流・連携

まちづくりを展開するなかで、多様な人々、主体の交流・連携を強化し、まちの価値を向上する持続可能な地域コミュニティの育成に向けたエリアマネジメント等の仕組みづくりや活動について支援。



将来のまちの姿(地権者検討イメージ)



※掲載の写真については、施設（機能）のイメージであり
土地利用における施設（規模を含む）を限定するものではありません。

■ 土地利用計画図案

