

# Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区 地区計画の変更について

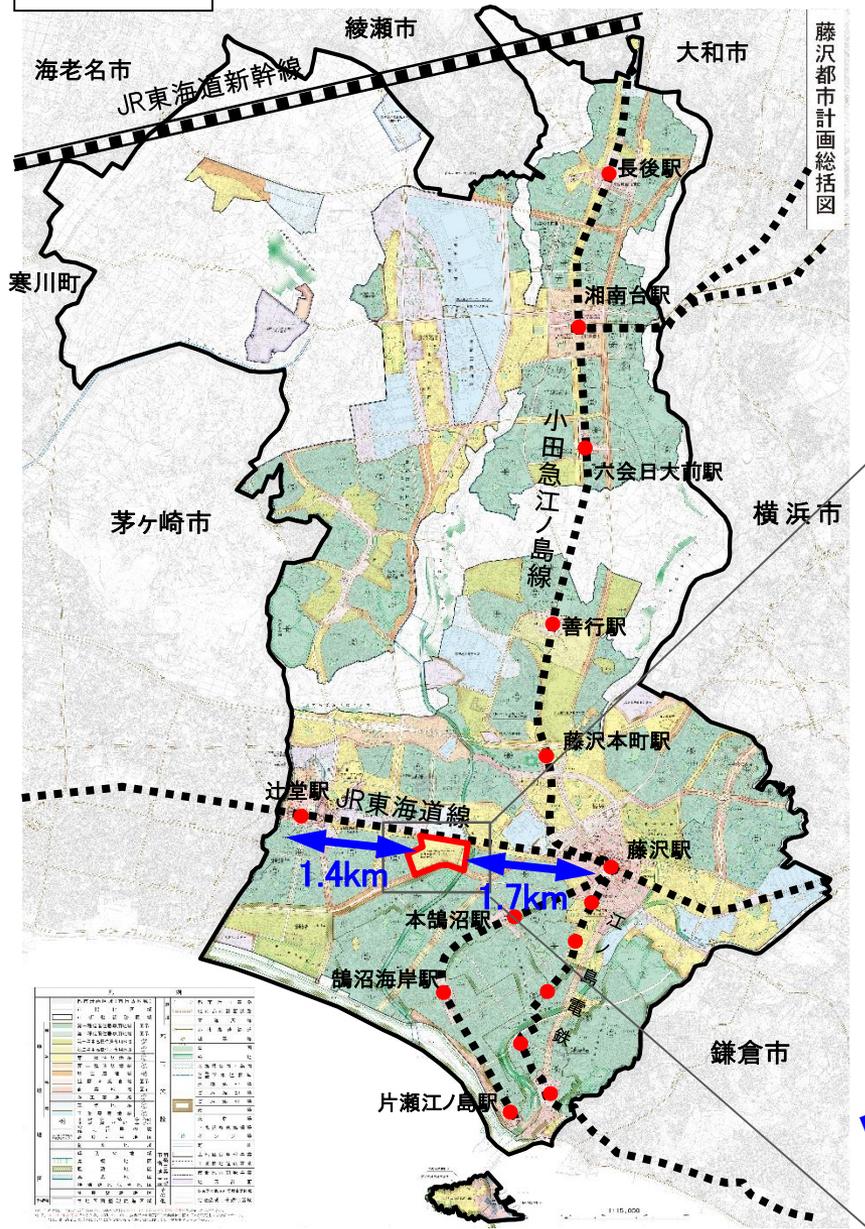
## 「都市計画提案制度」 (都市計画法第21条の2)

- 近年、住民のまちづくりへの関心が高まる中、民間が主体となったまちづくりの取組を都市計画に積極的に反映させるために創設された制度
- 土地所有者、まちづくりNPO法人、まちづくりの推進に関し経験と知識を有する団体などが、次の要件等を満たすことにより、県や市等の都市計画決定権者に対し都市計画の決定又は変更の提案ができる
  - ・ 0.5ha以上の一体的な区域であること
  - ・ 土地所有者等の3分の2以上の同意（人数及び面積）があること
  - ・ 各種法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合すること

など

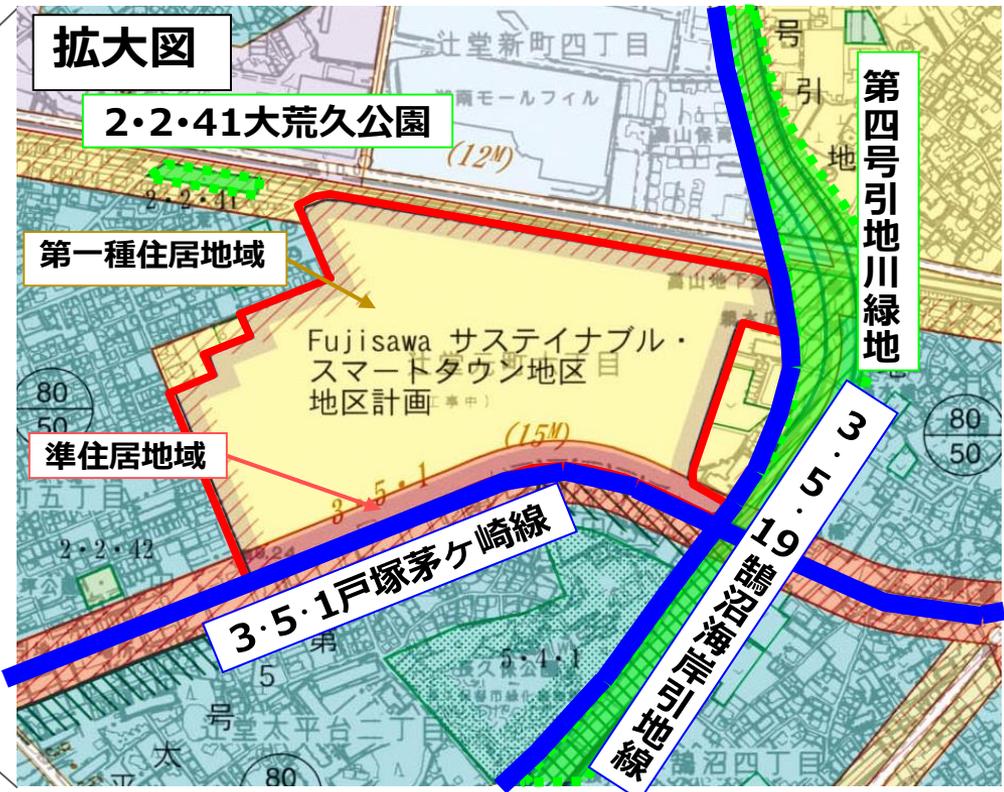
# Fujisawaサステイナブル・スマートタウンの位置等

## 市域図



所在地	辻堂元町六丁目地内
地区面積	約19.3ha
用途地域	第一種住居地域、準住居地域
指定容積率	200%
指定建蔽率	60%
防火地域等	準防火地域、地区計画
その他	景観形成地区(景観条例)

## 拡大図



# Fujisawaサステイナブル・スマートタウンの経過

2007~2008年(平成19~20年)	旧松下電器産業関連工場の撤退
2010年(平成22年)11月	基本合意
2011年(平成23年) 5月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウン構想の発表
10月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針の策定
2012年(平成24年) 3月	地区計画の決定・告示(方針のみ)
9月	土地区画整理事業 工事着手
2013年(平成25年) 4月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針の一部改訂
5月	地区計画の変更決定(方針・地区整備計画(一部))
2014年(平成26年) 1月	地区計画の変更決定(方針・地区整備計画(一部))
11月	グランドオープン(Fujisawa SST SQUAREオープン)
2015年(平成27年) 7月	土地区画整理事業 換地処分
2020年(令和 2年) 12月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針の一部改訂



**未開発エリア**  
当初“共同住宅”や“戸建住宅”を想定していた街区

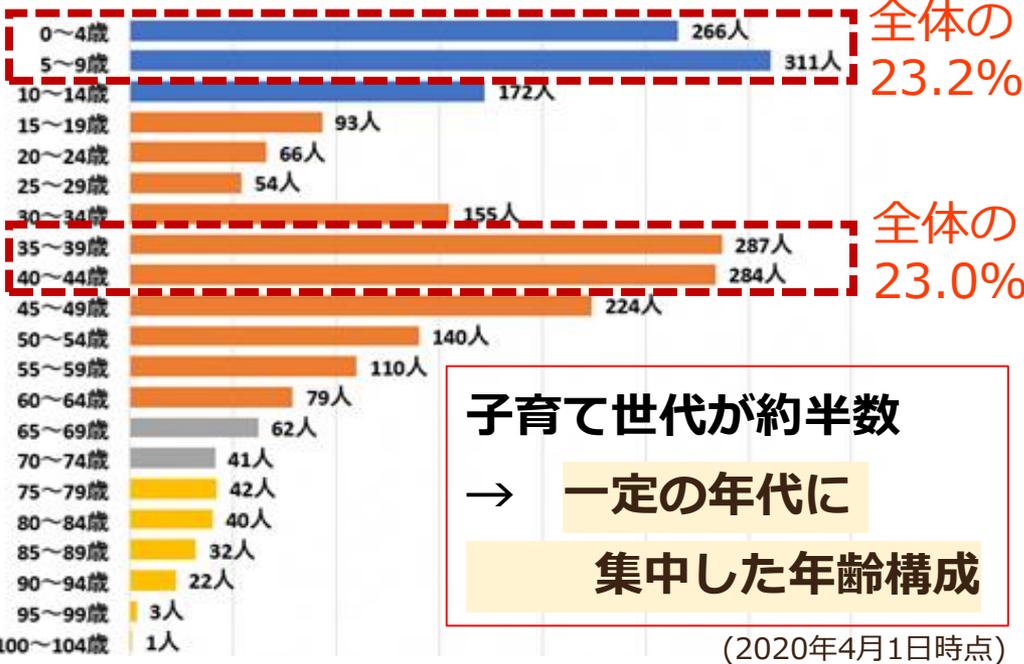
561世帯が居住  
※2020年(令和2年)12月現在

まちびらき当初のイメージ

## 地区の現状

本地区（辻堂元町六丁目）の年齢別人口

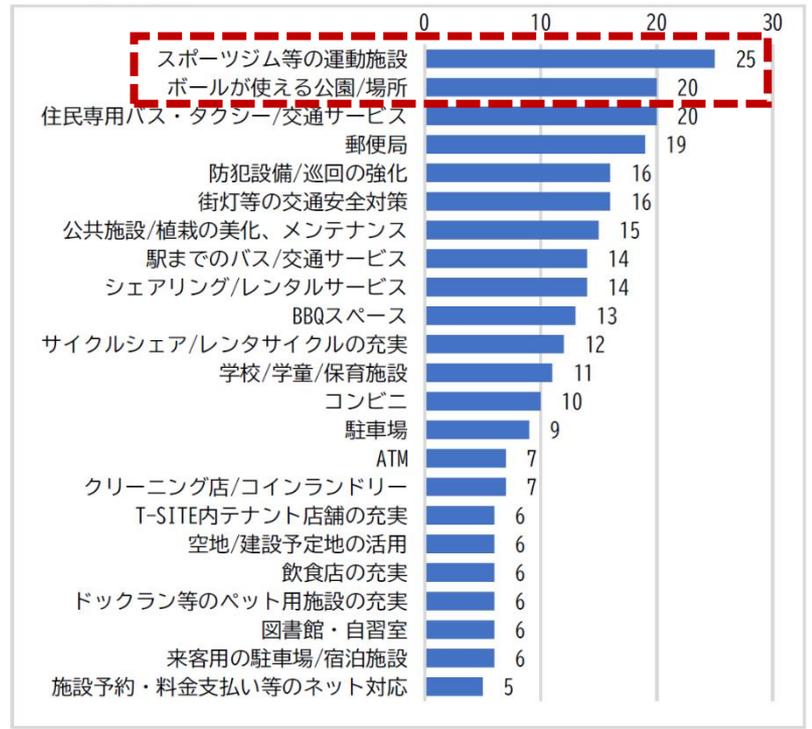
0人 50人 100人 150人 200人 250人 300人 350人



**子育て世代が約半数**  
→ **一定の年代に**  
**集中した年齢構成**

(2020年4月1日時点)

■ 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 実施主体：Fujisawa SST協議会



「100年続く」まちづくり  
持続可能な地区としての成熟をめざす

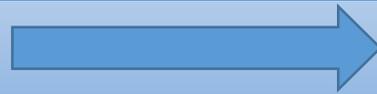
人生100年時代  
全ての人々が元気に活躍し続けられる  
社会づくりが求められる時代



地区内の年齢構成や社会的な動向変化を踏まえ、  
これまでのまちづくりの考え方をベースとし、当初計画を一部見直す

## これまでの計画

共同住宅（一部戸建含む）



特定の世代の更なる集中

## 計画の見直し

「100年続くまち」の実現に向けて

- ・多世代が共生できる地区
- ・住み慣れた地域で暮らし続ける環境
- ・多様な住まいの選択肢を用意
- ・世代の循環の受け皿

- ・地域からの要望への対応
- ・多世代交流の促進
- ・地域コミュニティの強化
- ・健康寿命延伸の取組

元気で健康なうちから利用を可能とする高齢者向けの居住施設

身近で手軽に運動ができる施設

一体的に整備する土地利用を計画

地区計画の変更が必要（建築物の用途の追加）

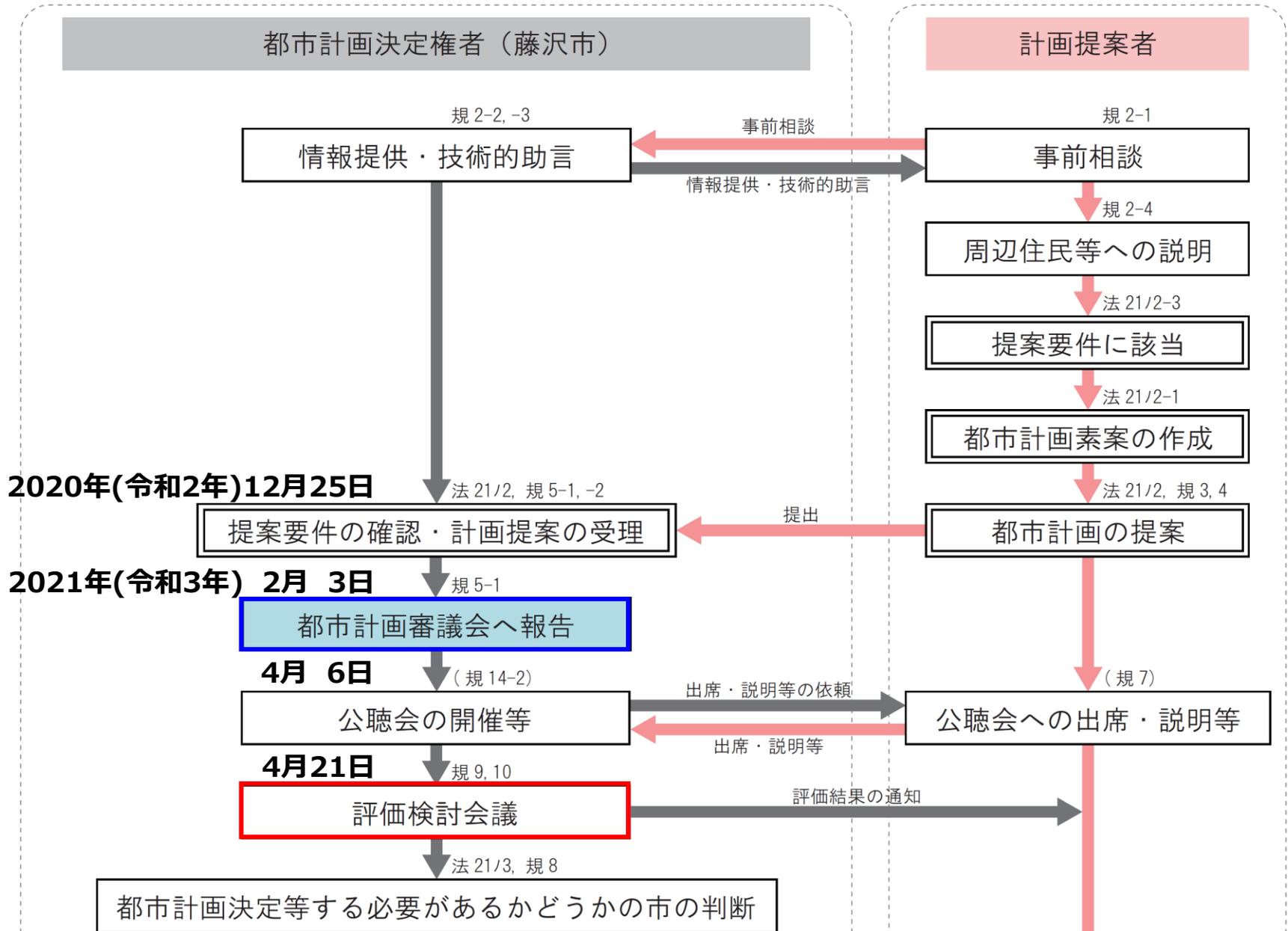
老人ホーム

スポーツの練習場

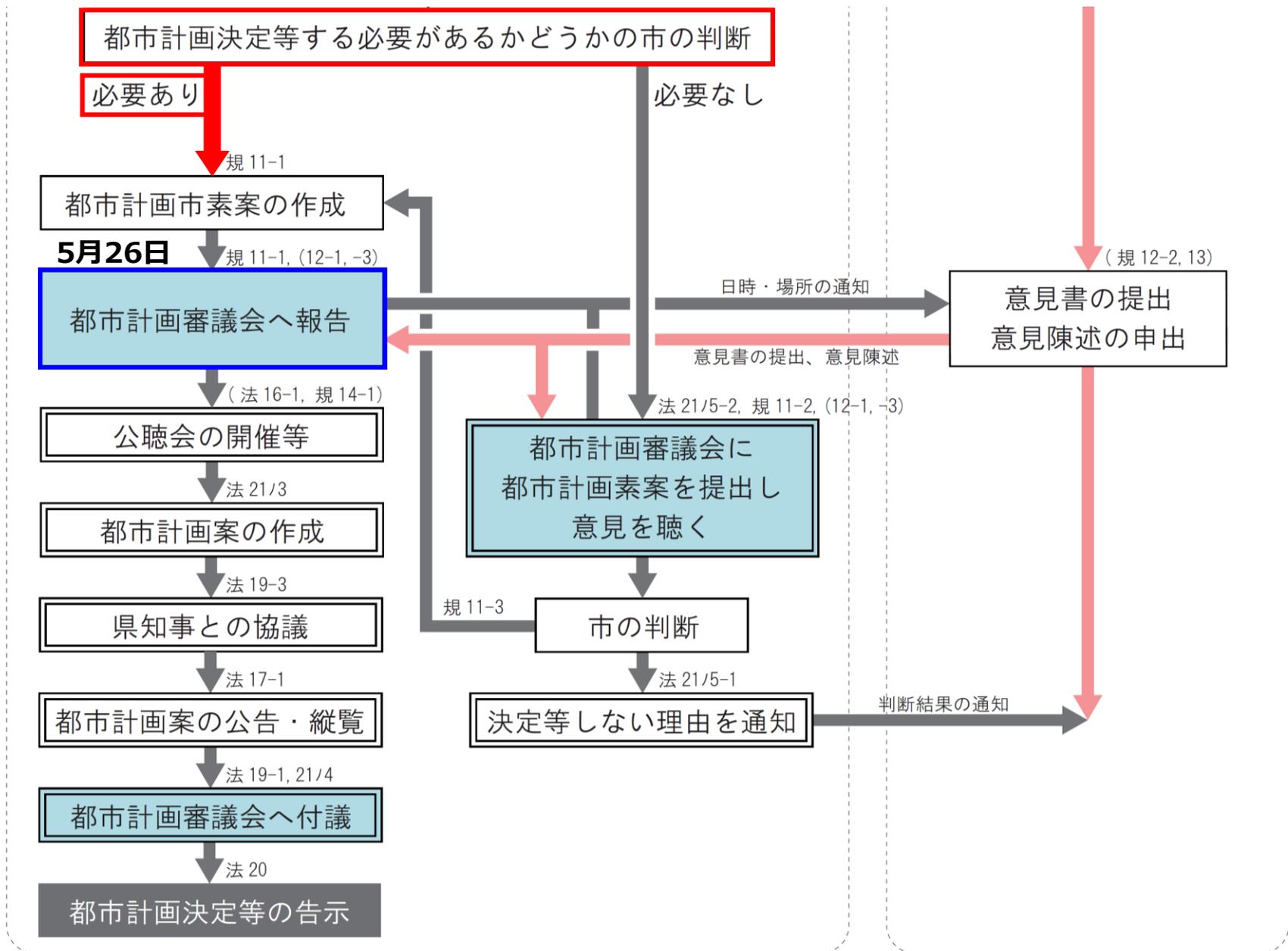
2020年(令和2年)12月 『Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針』一部改訂

2020年(令和2年)12月25日 『Fujisawaサステイナブル・スマートタウン地区地区計画』の変更の提案書が提出される

## 都市計画提案制度の流れ



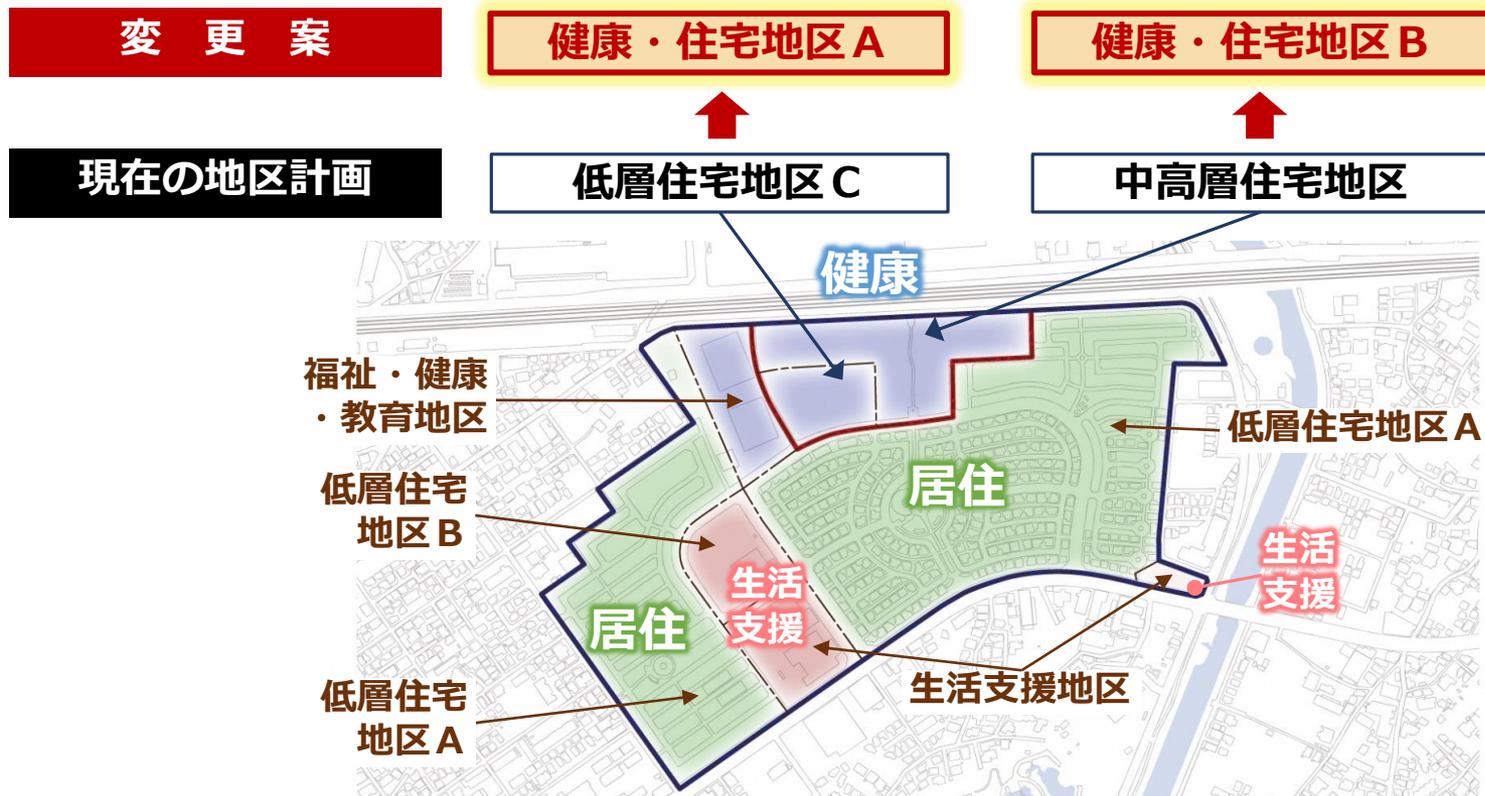
# 都市計画提案制度の流れ



(資料 3-2)

## ① 「地区名称」の一部変更

元気な高齢者向けの住まいを配置するとともにスポーツや運動などによる健康を通して交流促進と健康増進を図るゾーンとして地区名称を「健康・住宅地区」に変更



## ② 「土地利用の方針」の一部変更

「健康・住宅地区」内の施設の一部を、周辺住民も利用できるよう、**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**※「周辺環境との調和に配慮」も追記

## ③ 「建築物等の用途の制限」の一部変更

1

「健康・住宅地区B」に**「老人ホーム」を追加**

※「健康・住宅地区A(低層住宅地区C)」は現行基準で建築可能

2

周辺住民も利用できる、健康を通じた交流促進を図る施設整備を可能とするため、「健康・住宅地区A」「健康・住宅地区B」の「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（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**

※「建築物の敷地面積の最低限度」、「建築物の高さの最高限度」も同様

変更案

健康・住宅地区A

現在

低層住宅地区C



変更案

健康・住宅地区B

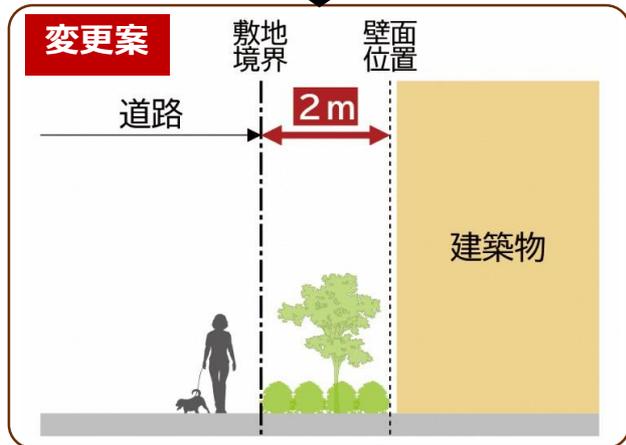
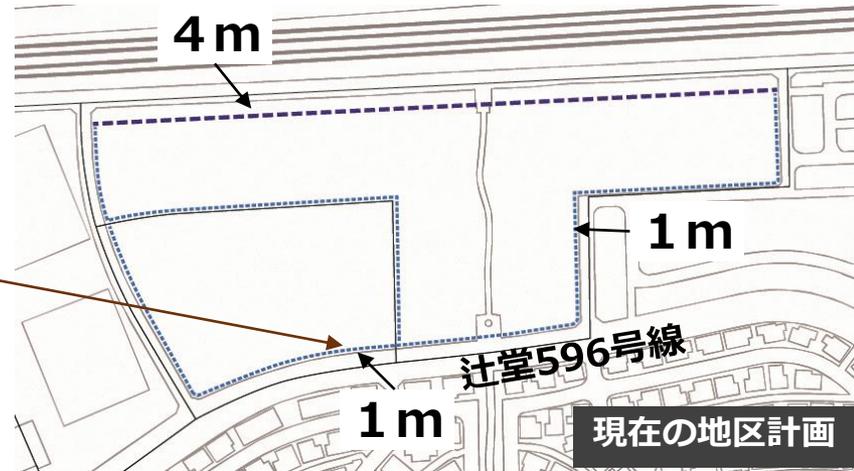
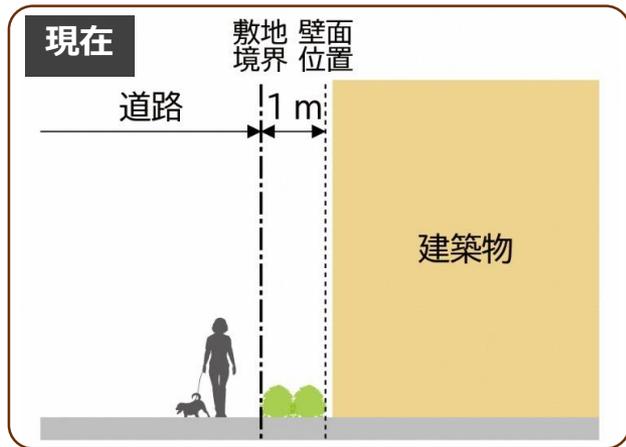
現在

中高層住宅地区

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1 mから **2 m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

参考：壁面の位置の制限イメージ



## 藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針

以下に掲げる評価項目により総合的に評価

- 第1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合
- 第2 環境への影響に対する配慮
- 第3 まちづくりへの寄与
- 第4 計画の合理性・実現性
- 第5 周辺住民等との調整
- 第6 適正な対象区域の設定

# 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書 (資料 3-4)

## 第1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合

### 「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

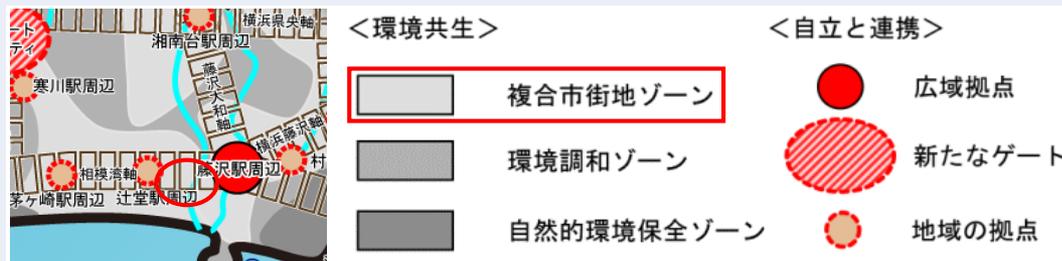
県全域における基本方針を「少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、…地域の個性を生かし、…次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現する。」としています。

また、本地区は、湘南都市圏域における基本方針では「複合市街地ゾーン」、方針附図では「住宅地」に位置づけられています。

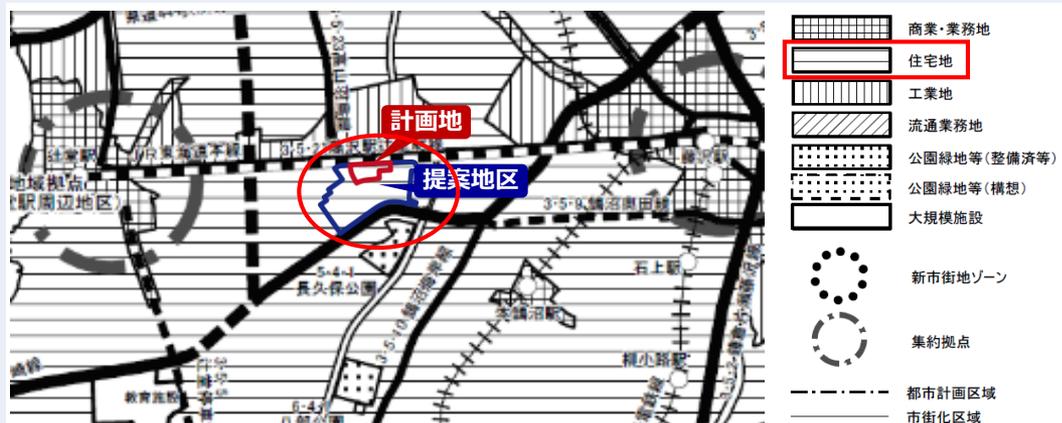
### 「藤沢都市計画都市再開発の方針」

「周辺の良い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。」としています。

### 湘南都市圏域における基本方針



### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図



# 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

## 第1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合

### 「藤沢市都市マスタープラン」

将来都市像において、「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。」とし、辻堂地区構想では、「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。」としています。

辻堂地区将来構想図



凡例

	都市拠点		鉄(動)道		低層住宅専用ゾーン
	地区拠点		自動車専用道路		中高層住宅専用ゾーン
	緑の保全拠点		主要幹線道路		一般住宅ゾーン
	都市農業交流拠点		幹線道路		集落地ゾーン
	市街地検討エリア		補助幹線道路		田園ゾーン
	13地区		歩行者自転車専用道路		緑地等ゾーン
	公共施設		(実線:整備済)		遊水地ゾーン
	学校(小、中、高、大学)		(点線:未整備・概整)		文化・教育・公共施設ゾーン
	港湾				商業・業務ゾーン
	水と緑のネットワーク				地域型商業ゾーン
	都市計画公園 (整備済(一部整備済含む))				沿道型商業ゾーン
	都市計画公園(未整備)		〇〇〇 (円:構想)		工業住宅複合ゾーン
			◀▶ (構想)		工業ゾーン
			◀▶ (構想)		新産業ゾーン
			海上交通		

### 「藤沢市市政運営の総合指針2024」

基本目標において「日頃から文化・スポーツを楽しみ、…郷土への誇りや愛着を実感できる都市を目指します。」、「住み慣れた地域において、すべての人が、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、介護をさらに充実させ、共に支えあう地域社会を築き、心身ともに健やかな暮らしが実感できる都市を目指します。」としています。

# 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

## 第1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合

本提案は、住宅系を中心とした複合市街地を形成する提案となっております。また、高齢者向けの居住施設の立地により、地区内に多様な居住形態を提供することで、住み替えによる世代循環の実現を図り、将来にわたって多世代が共生し続けられるまちをめざしています。また、地区内の福祉施設が充実することで、高齢になっても住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境が整備される内容となっております。さらに、身近で手軽に運動ができる場を地域に提供することで、スポーツ・運動を通じた健康づくりが促進されるほか、多世代交流やコミュニティの活性化が地域の互助による地域福祉などにもつながることが期待されるなど、少子超高齢社会等の将来を見据えた「持続可能な都市づくり」をめざす提案となっており、まちづくりに関する方針と整合していると考えます。

## 第2 環境への影響に対する配慮

今回の提案は、建物の規模に関する基準を変更する内容ではないことから、周辺への景観、日照等に影響の変化はないものと考えます。想定される建築計画による日照障害、風害等についても、調査等を行い周辺環境に著しい影響がない結果となっております。また、騒音や振動については、現在建築可能な用途との大きな差はなく、影響の変化はないものと考えます。交通面では、「老人ホーム」は、共同住宅と比較すると食材の搬入などサービス車両の増加が見込まれますが、一方で、居住者による自家用車利用は少なくなることから、影響は小さいものと考えます。

今後、具体的な建築計画等を検討するに当たり周辺への影響など、現段階で予測し得なかった影響が確認された場合には、適切な措置を講じることが必要です。

自然環境や生態系への配慮については、既に宅地造成が完了していることから影響の変化はありませんが、地区内の住環境の保全等を考慮したうえで、本地区北側の緑地帯の保全・再生に努め、周辺施設との緑のネットワークの構築に取り組む必要があります。

## 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

### 第3 まちづくりへの寄与

市全体に対しては、都市マスタープランに示す都市像である「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」の実現と、藤沢市がめざす「健康寿命日本一」の実現に寄与していく提案となっています。地域周辺に対しては、本提案では、運動施設を周辺住民も利用可能とすることで、気軽に運動ができるようになるとともに、新たな高齢者向けの居住施設の立地により、住まいの選択肢を増やし状況に応じた暮らし方ができるようになることから、市民生活の質が向上するものと考えます。

また、多世代共生や世代循環による持続可能なまちづくりの推進に寄与するほか、施設の運営に必要な職員、調理・清掃スタッフ等の多くの雇用も創出されるなどの地域経済への寄与も期待できます。ただし、介護職員の人材不足の課題もあることから、雇用に当たっては、周辺の介護施設への影響がないよう配慮が必要です。

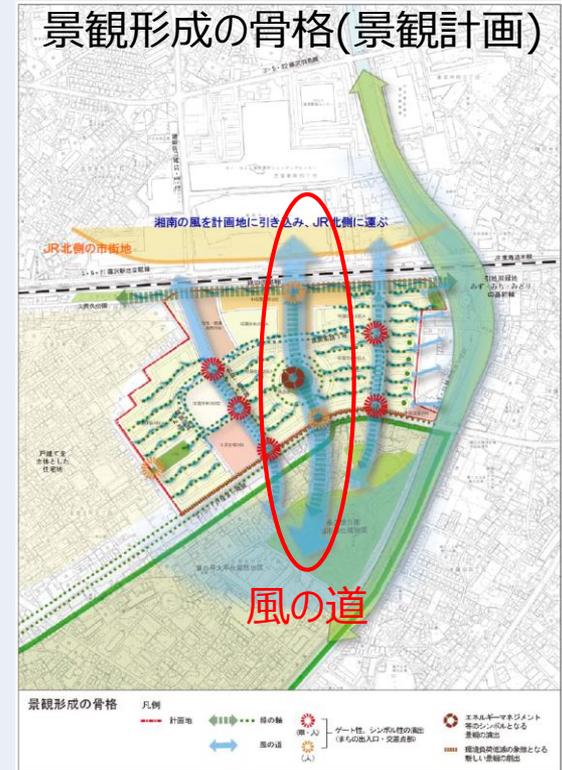
# 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

## 第4 計画の合理性・実現性

本提案は、世代に偏りがある地区の現状や地区内の要望に加え、長期的な視点を踏まえた内容となっており、合理性があると考えます。また、運動施設については、地域コミュニティの活性化や地域住民の健康寿命の延伸に取り組めるよう、土地利用の方針にも「健康を通じた地域交流」が追加されており、提案内容が担保されるよう配慮されています。

また、今回の提案において土地利用が検討される区域内には、景観計画において「風の道」として位置づけられている「緑道」がありますが、地区計画上、地区施設の位置づけは変更しないことから整備の担保性が維持されます。緑道の管理については現在と同様に、引き続き地区のマネジメント組織が携わることとされ、当該地の事業者も連携することが示されています。

変更素案



なお、実現に調整が必要な関係行政機関とは、これまでも市の関係各課等との調整が行われていますが、今後も県の福祉部局をはじめとする関係機関等と引き続き十分な調整を行う必要があります。

# 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

## 第5 周辺住民等との調整

提案者が地区内及び周辺住民を対象とした資料のポスティング及び説明会を実施し、市においても提案書の受理後に提案説明会を実施しています。説明会では、周辺の交通や施設内容に対する意見等がありましたが、提案の趣旨、変更の必要性について基本的な理解は得られていると考えます。

## 第6 適正な対象区域の設定

本提案には、区域の変更はありません。

# 地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

## 総合評価

本提案は、地区の現状を捉えた上で、多世代が共生する将来を見据えた計画の変更を行う内容となっており、世代循環の実現や福祉の充実など、少子超高齢社会における持続可能なまちづくりにつながるものと評価できます。また、身近な運動施設の立地は、地域住民のニーズにも対応するもので、地域住民の生活の質や利便性を向上させるとともに、運動を通じた高齢者のフレイル予防や地域住民の健康づくりに加え、コミュニティの希薄化の課題に対し、多世代交流の促進やコミュニティの活性化も期待できるものと評価できます。ただし、今回提案された内容と市が策定する「Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針」における地区の将来像との整合性を図るとともに、提案された内容を地区として将来にわたってめざしていくことを明確に位置づけるため、地区計画の目標については、一部修正する必要があります。

以上のことから、提案された都市計画の内容は一部修正を加える必要があるものの **適当であると判断**します。

なお、今後具体的な検討を進めていく際には、地区内の住民や周辺住民等に対し丁寧な説明を行うなど、より理解が得られるように努めてください。また、今回の提案では自動車による地区外からの来訪者が見込まれることから、事業実施に当たっては、住宅地への影響を考慮した動線の誘導や駐車場の配置を検討するとともに、地区周辺の交通状況を踏まえ自転車の利用促進やシャトルバスの運行を検討するなど、交通環境への負担軽減に努めてください。施設の管理・運営においても、地区内の住環境や周辺の交通環境等への十分な対策を検討するほか、風の道や緑のネットワークの維持に努めるとともに、地区内の世代を循環させ多世代が共生できるスキームを検討し、持続可能なまちづくりの実現に取り組んでください。

## ※ Fujisawaサステイナブル・スマートタウンまちづくり方針（抄）

### 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。

## 提案内容に関連する近年の社会的動向等

	近年の社会的動向等
『健康寿命』	<p><b>2017年(平成29年)</b> 『人生100年時代構想会議』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齡者の活躍できる場</li> <li>・元気に活躍し続けられる社会</li> <li>・安心して暮らせる社会</li> </ul>
『住み慣れた地域で暮らし続けられること』	<p><b>2016年(平成28年)</b> 『藤沢市市政運営の総合指針2020』</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本目標 健康で安心な暮らしを支える</li> </ul> <p><u>住み慣れた地域の中で、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す。</u></p>
『世代循環』	<p>東京都 『一般住宅を併用したサービス付き高齡者向け住宅整備事業』</p> <p><b>2014年(平成26年)</b> 事業選定</p>

2011年(平成23年) 5月	Fujisawaサステイナブル・スマートタウン構想の発表
2014年(平成26年) 11月	グランドオープン

## 提案内容に対する修正点

(資料 3-2)

提 案 内 容	市 素 案
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を形成するとともに、<b>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</b>地区である。</p>
土地利用の方針	
<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>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<b>本</b>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>

	地区計画の変更の手続
2020年(令和2年)12月25日	都市計画提案書の受理
2021年(令和3年) 2月 3日	<b>藤沢市都市計画審議会</b> に提案書の報告
4月 6日	都市計画提案に関する説明会の実施
4月21日	都市計画提案評価検討会議（庁内会議）
5月26日	<b>藤沢市都市計画審議会</b> に市素案の報告
6月	都市計画説明会の実施
7月	県との調整等
9月	都市計画案の公告・縦覧
11月	<b>藤沢市都市計画審議会</b> に付議
12月	都市計画決定