

議 第 3 号

資料3-2

藤沢都市計画地区計画の変更(藤沢市決定)

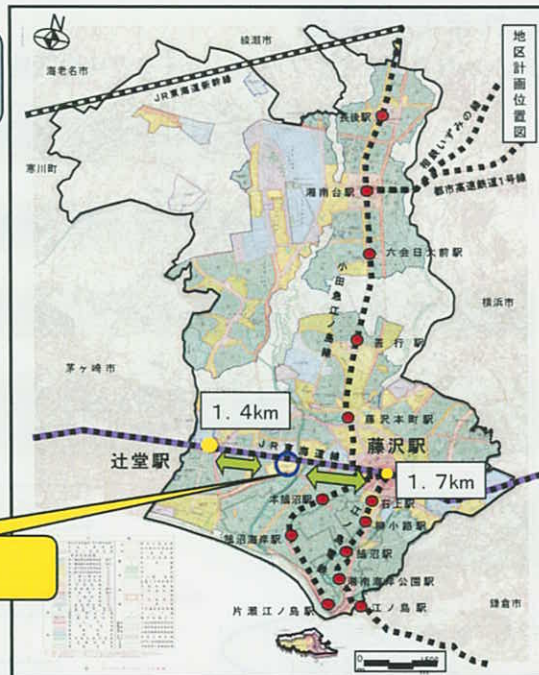
Fujisawa サステイナブル・スマートタウン 地区地区計画



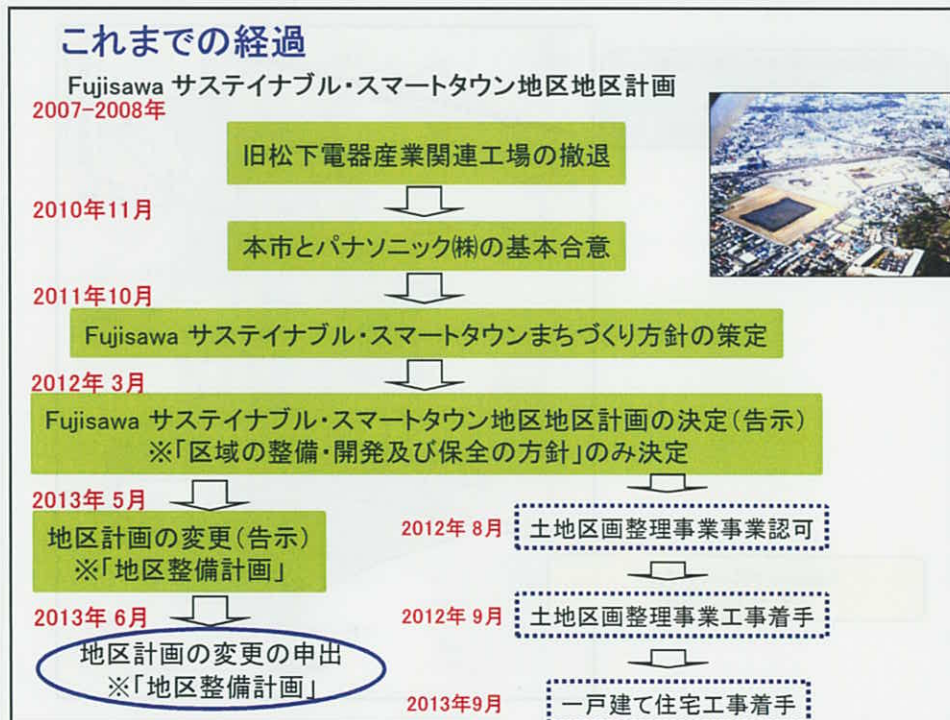
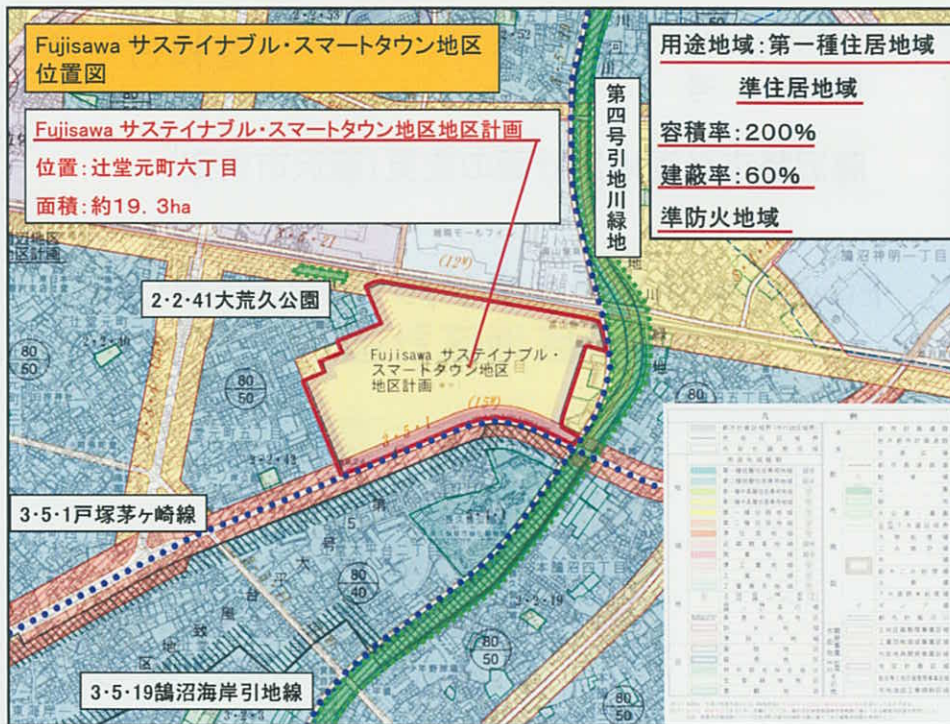
議案書 3-1ページ~3-6ページ

図面集 3-1ページ~3-3ページ

藤沢都市計画地区計画の変更
(藤沢市決定)
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・
スマートタウン地区



計画書

藤沢都市計画地区計画地区計画の決定(藤沢市決定)

都市計画 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

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。

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。

- 1) 公民の協働・連携によるスマートタウン構想の実現
- 2) 藤沢市の都市構造・都市機能の強化
 - 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。
 - 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。
 - ④ 防災・減災の視点からまちづくり機能を強化する。

区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針

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。

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。

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。

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。

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。

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。

5) その他

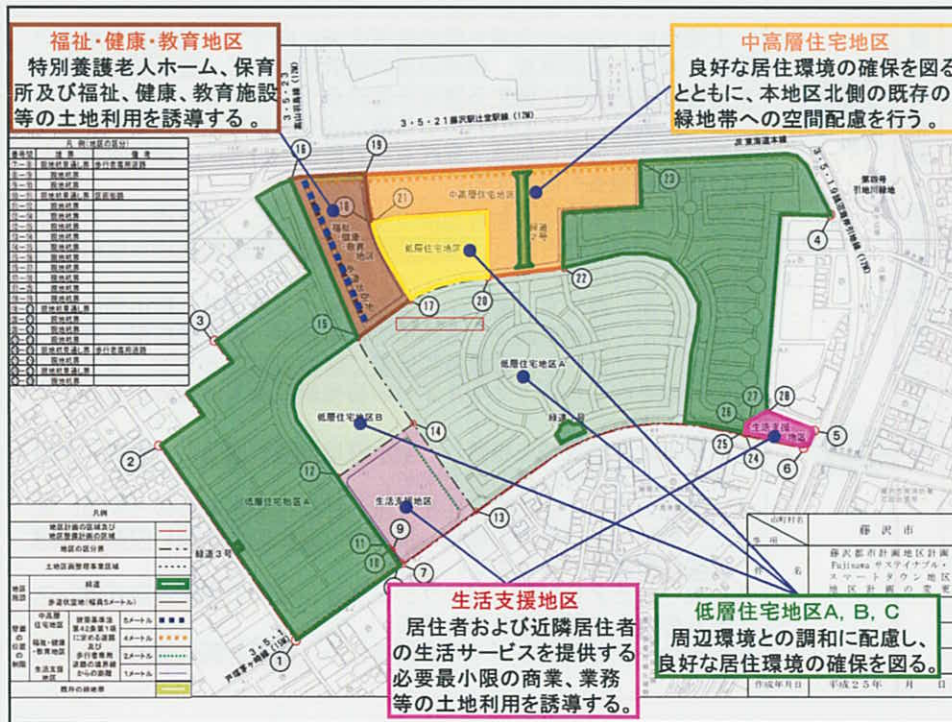
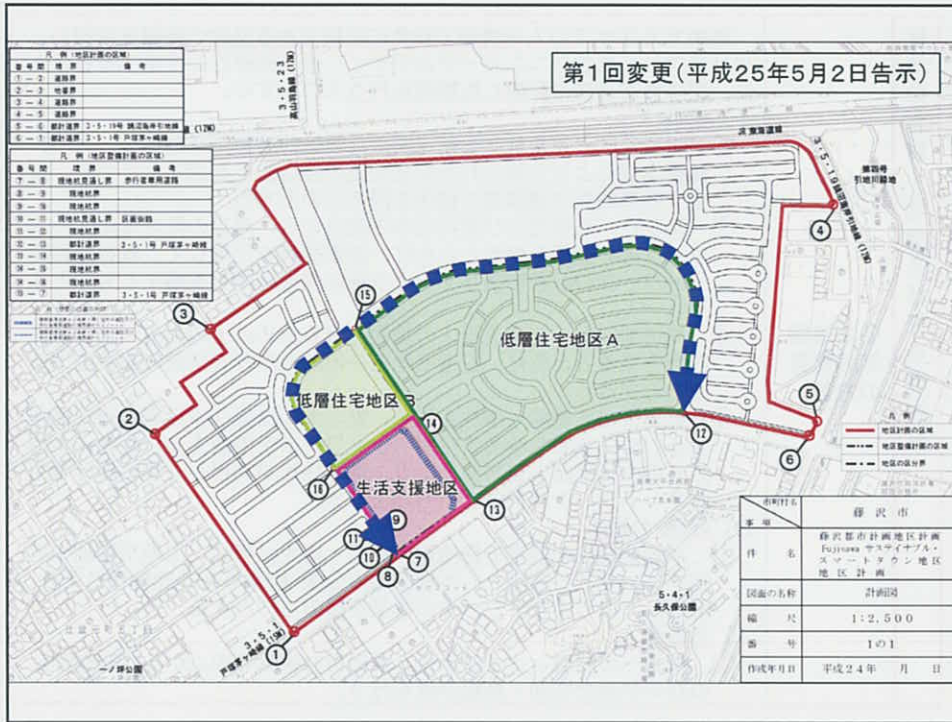
防災・減災、コミュニティ及び交流に資する機能とスマートタウンを発信する機能の導入を図る。

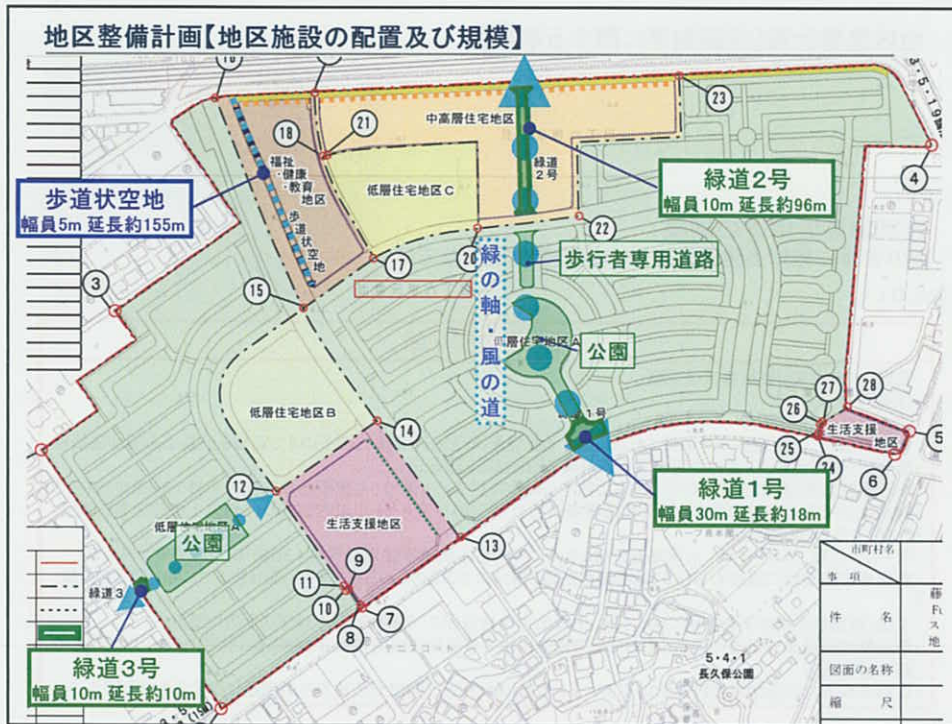
土地利用のイメージ



区域の整備・開発及び保全の方針	公共施設等の整備の方針	<p>利用するすべての人が<u>快適で安全に利用できる施設の整備を</u>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、<u>環境負荷低減に配慮した整備を行うものとする。</u></p> <p>1) <u>道路</u></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) <u>緑地・公園等</u></p> <p>① 本地区北側の<u>既存の緑地帯</u>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) <u>その他</u></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>

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>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、<u>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。</u></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、<u>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。</u></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、<u>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。</u></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組み、<u>環境負荷低減に努めるものとする。</u>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、<u>雨水流出抑制を図るとともに、</u>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<u>緑化による潤いのある環境形成に努めるものとする。</u></p> <p>4) カーシェアリング、バイクシェアリングなど<u>環境負荷低減システムの導入に努めるものとする。</u></p> <p>5) 安全・安心なまちづくりを図るため、<u>防犯対策に努めるものとする。</u></p>





地区整備計画【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。

低層住宅地区A	低層住宅地区B	低層住宅地区C
<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建ての住宅 ・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 ・診療所 ・巡回派出所、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で定める公海上に必要な建築物 ・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。) 		
<ul style="list-style-type: none"> ・長屋又は共同住宅(3戸以上のものを除く。) 		
<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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。) 		
<ul style="list-style-type: none"> ・長屋、共同住宅又は寄宿舎 ・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 ・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。) ・老人ホーム、保育所、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 ・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 		
<ul style="list-style-type: none"> ・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。) ・防災備蓄倉庫 ・自動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。) 		