

理 由 書

村岡新駅周辺地区は、藤沢市都市マスタープランにおける都市拠点「研究開発拠点」に位置づけており、令和２年度に村岡新駅周辺地区まちづくり方針を定め、令和３年度に村岡・深沢地区土地区画整理事業及び村岡新駅周辺地区地区計画を都市計画決定、令和５年度には村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブックを公表するなど、ＪＲ東海道本線村岡新駅の設置を見据え、まちづくりの検討を進めています。

また、令和５年度に村岡・深沢地区土地区画整理事業及び当該事業の村岡工区と深沢工区を結ぶ都市計画道路村岡新駅南口駅前通り線が事業認可を受け、着実に事業の進捗を図っています。

こうした中、本地区では、令和７年８月に仮換地指定が行われ、今後は駅北側の市有地と保留地の一体的な活用により、研究開発機能を担う複合施設の整備が官民連携事業として実施されるなど、土地利用の転換が進むことから、研究開発機能を核として業務・商業や交流・体験・憩い等の多様な機能が複合した土地利用を図るため、商業地域（容積率300%、建蔽率80%）を定めることと併せて、防火機能の確保の観点から準防火地域を定めるものです。

稲荷一丁目地区は、小田急江ノ島線善行駅及び藤沢本町駅から約1.5km圏に位置しており、平成18年から平成21年にかけて行われた民間事業の住宅開発によって、一団の住宅地が形成されています。

当該一団の住宅地の用途地域は、２つの地域に分かれており、第一種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%、準防火地域を指定）が過半以上を占める中、住宅開発前の樹林地に対する低未利用地を想定した第一種低層住居専用地域（容積率60%、建蔽率40%）を一部に定めています。

住宅開発から約15年が経過し、住宅地として土地利用が定着していることに鑑み、本地区における用途地域の境界を変更することで、一団の住宅地に第一種中高層住居専用地域（容積率200%、建蔽率60%）を定めることと併せて、防火機能の確保の観点から準防火地域を定めるものです。