都市計画説明会（村岡新駅周辺地区）

日　時：　２０２６年（令和８年）９月１０日（木）
午後６時００分開会

場　所：藤沢市役所本庁舎　５階　５－１会議室

次　　第

1　開会

2　あいさつ

3　藤沢都市計画用途地域等の変更（素案）について
村岡新駅周辺地区

4　質疑・応答

5　閉　　会

以　　上

都市計画説明会（村岡新駅周辺地区）

日　時：２０２６年（令和８年）９月１２日（土）
午後２時３０分開会

場　所：村岡市民センター　第２談話室

次　　第

1　開会

2　あいさつ

3　藤沢都市計画用途地域等の変更（素案）について
村岡新駅周辺地区

4　質疑・応答

5　閉　　会

以　　上

藤沢都市計画用途地域等の変更（素案）に係る説明会
（村岡新駅周辺地区）

2026年（令和8年）9月10日（木）
9月12日（土）

次　　第

1　開　会

2　あいさつ

3　藤沢都市計画用途地域等の変更（素案）について
村岡新駅周辺地区

4　質疑・応答

5　閉　会

藤沢都市計画用途地域等の変更（素案）について

村岡新駅周辺地区

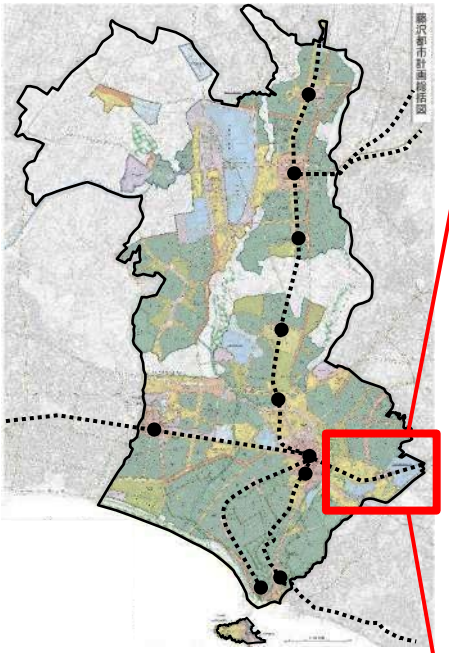
藤沢市　都市計画課

1. これまでの経過と取組状況

村岡新駅周辺地区の位置

JR東海道本線藤沢駅からは約2.0km、大船駅から約2.6kmに位置しています。

村岡新駅周辺地区は、本市の東部に位置し、西側は藤沢駅周辺地区に、東側は鎌倉市深沢地区に近接する約7.3 haの地区です。



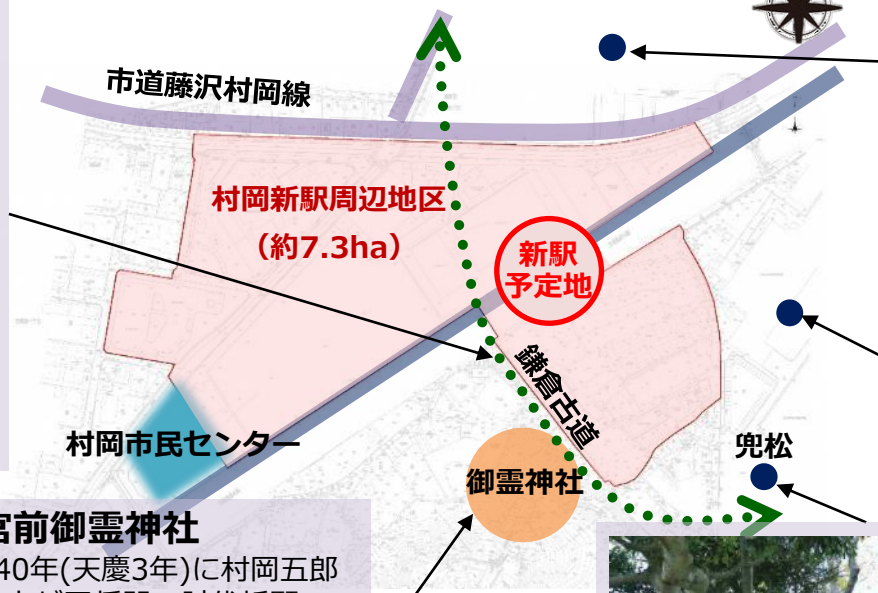
村岡新駅周辺地区の周辺概要

村岡新駅周辺地区の周辺には鎌倉古道や宮前御霊神社などの資源が存在し、湘南ヘルスイノベーションパークや神戸製鋼所が立地しています。

鎌倉古道(上の道)

鎌倉時代、幕府のある鎌倉と各地を結んだ街道。

村岡新駅周辺地区の周辺概要



湘南ヘルスイノベーションパーク

神戸製鋼所

宮前御霊神社

940年(天慶3年)に村岡五郎良文が平将門の討伐祈願のために京都の御霊神社(祭神は早良親王)より勧請(分霊)。後に鎌倉権五郎景政、葛原親王、高見王、高望王が祭神に加えられた。

兜松

弱冠16歳の鎌倉権五郎景政は「後三年の役」で戦功を挙げ、1087年(寛治元年)に凱旋、宮前御霊神社に戦勝報告をした。その記念に兜を松の根本に埋めたといわれるのが由来。

都市マスタープラン上の位置づけ

藤沢市都市マスタープランにおいて、都市拠点の1つ「**研究開発拠点**」に位置付けています。

6つの都市拠点の魅力に磨きをかけながら、市全体で活力を生み出し続けることを目指します。

村岡新駅周辺【研究開発拠点】

村岡新駅周辺では先進的な研究開発、交流・支援機能の集積とともに、地域や企業との共創等によって、多様な創造を育む拠点形成を目指します。また、新たな地域の拠点「村岡・深沢地区」として、鎌倉市湘南深沢駅周辺と一体的な都市拠点の形成を目指します。

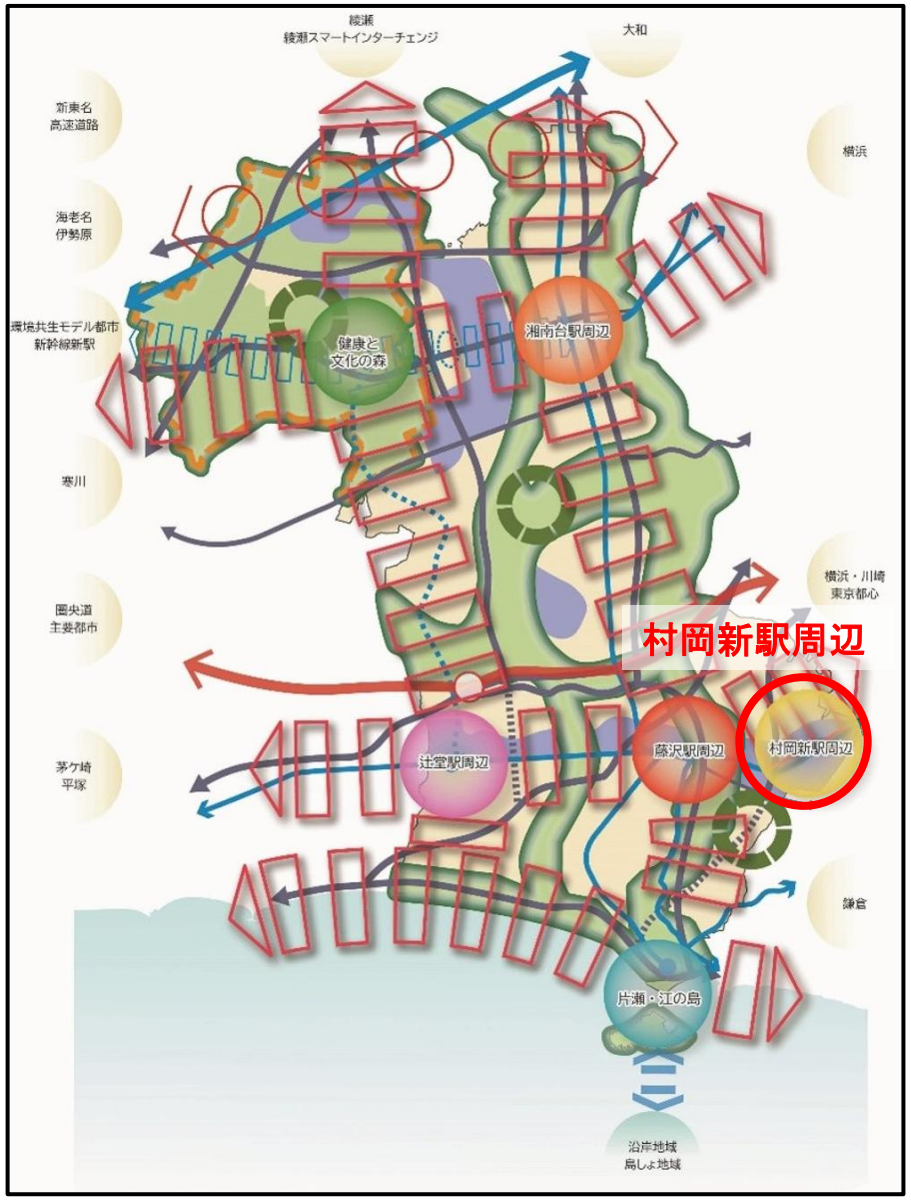
藤沢駅周辺【中心市街地】

辻堂駅周辺【湘南C-X連携拠点】

湘南台駅周辺【文化・交流拠点】

片瀬・江の島【広域海洋レクリエーション拠点】

健康と文化の森【学術文化新産業拠点】



将来都市構造図（藤沢市都市マスタープラン）

村岡・深沢地区のまちづくり

村岡・深沢地区は、湘南圏域における新たな地域の拠点形成を目指し、一体施行の土地区画整理事業により、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区のまちづくりを進めるために、まちづくりに関する役割分担等を次のように定めました。

神奈川県：
事業推進等に関する調整

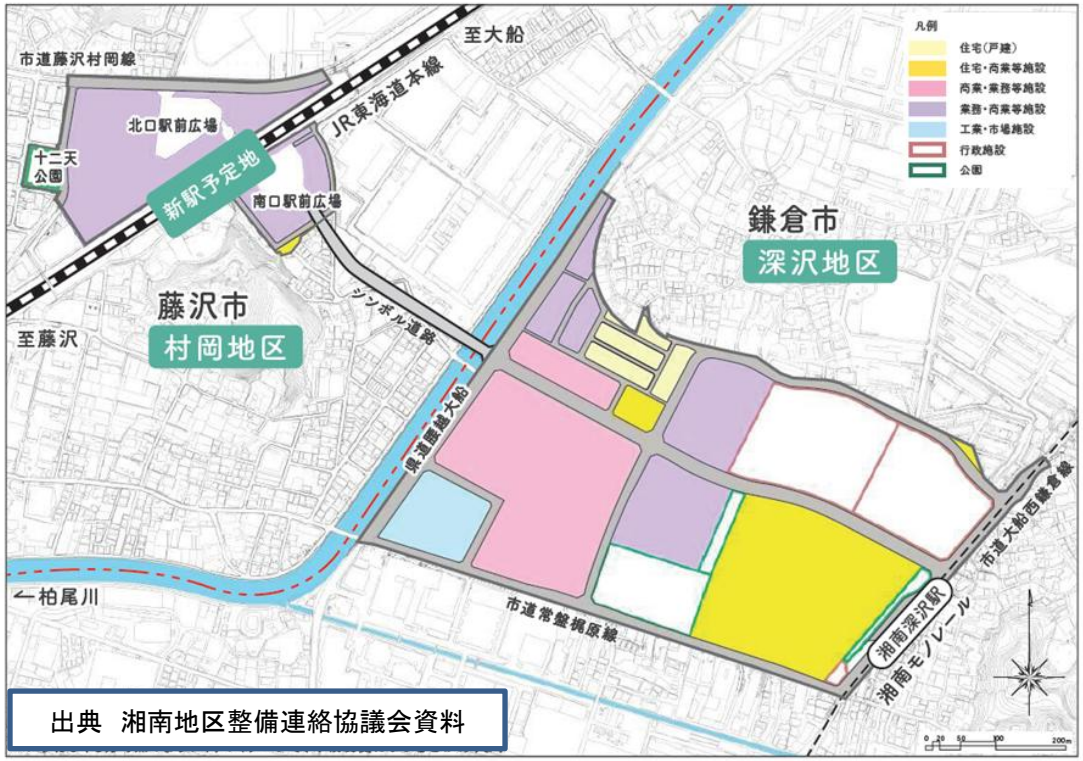
藤沢市：
自由通路整備事業
シンボル道路整備事業

鎌倉市：
シンボル道路（橋梁部）整備事業
公園・行政施設整備事業

ＵＲ都市機構：
両地区の土地区画整理事業

ＪＲ（３県市）：新駅整備事業

まちづくりのイメージ



出典　湘南地区整備連絡協議会資料

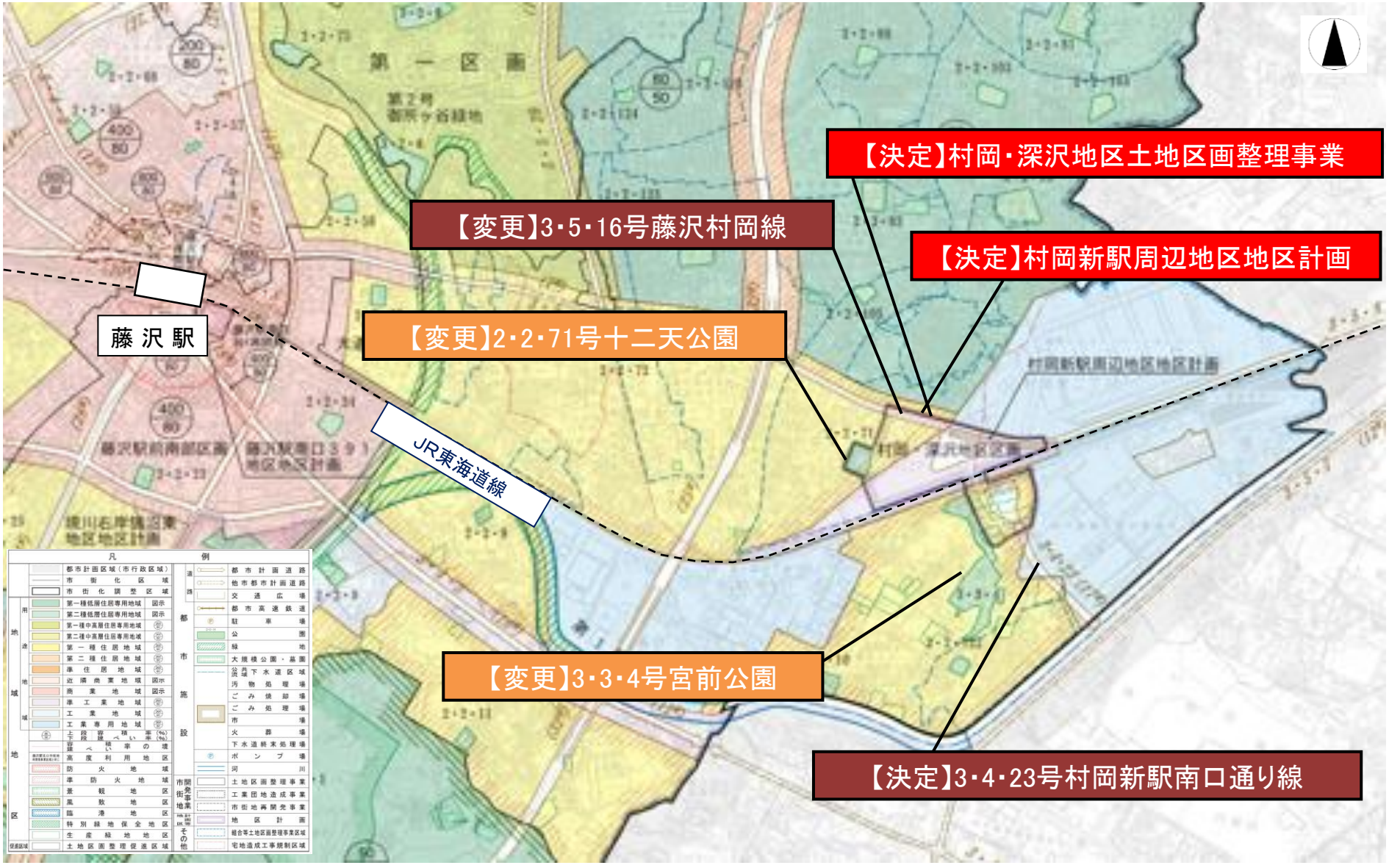
新駅設置とまちづくりの進捗状況について

	令和2年度	令和3年度	令和4・5年度	令和6・7年度	令和8年度	令和9年度～
新駅設置	・新駅設置覚書締結	・基本協定締結	・詳細設計	・新駅工事着手 ・施行協定締結	・自由通路工事着手	・新駅ホーム等 ・新駅開業（令和14年頃）
基盤整備	・まちづくり方針策定 ・まちづくり協定締結	・都市計画決定・変更 土地区画整理事業、道路、公園、地区計画（目標・方針）	・事業認可 土地区画整理事業、街路事業 ・施行協定締結 土地区画整理事業	・土地区画整理事業工事着手 ・仮換地指定1回目 ・街路事業関連工事着手	・事業計画変更 ・仮換地指定2回目 ・都市計画変更 用途地域、防火・準防火地域 地区計画（地区整備計画）	・まちびらき ・都市計画変更 （地区整備計画2回目）
まちづくり		コンセプトブック策定 ●		マネジメント体制・ルールの検討／運営		
	官民連携事業に関する検討				事業者等と連携したまちづくりの進捗	

２．都市計画変更（素案）

村岡新駅周辺地区の都市計画状況

令和3年度の村岡新駅周辺地区整備事業に関する都市計画決定・変更の概要



都市計画の考え方について

都市計画変更の概要

- 研究開発拠点の形成及び敷地の大街区化の誘導を推進するとともに、都市機能等の規制・誘導を図るため、次の都市計画の変更を行う

・藤沢都市計画 用途地域 の変更
・藤沢都市計画 防火地域及び準防火地域の変更
・藤沢都市計画 地区計画 の変更

都市計画変更のタイミング

- 仮換地指定がされ、土地利用の検討がより具体的になっていくことや、官民連携事業が進捗していることから、まずは大枠の部分となる、用途地域の変更、防火・準防火地域の設定、地区計画の地区整備計画において建物の用途制限や土地利用に応じた容積率の緩和を行う。

用途地域の変更理由

村岡新駅周辺地区の位置づけ

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（整開保）

「村岡新駅周辺地区においては、広域交流を育む拠点の形成とともに、身近な商業サービス機能、コミュニティ機能、研究開発機能、業務機能等の新たな地域の拠点として位置づけ、充実を図る。」

「村岡新駅周辺地区の商業・業務地については、土地利用の状況、道路、広場等都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ適正な範囲で高密度利用を図る。」

藤沢市都市マスタープラン

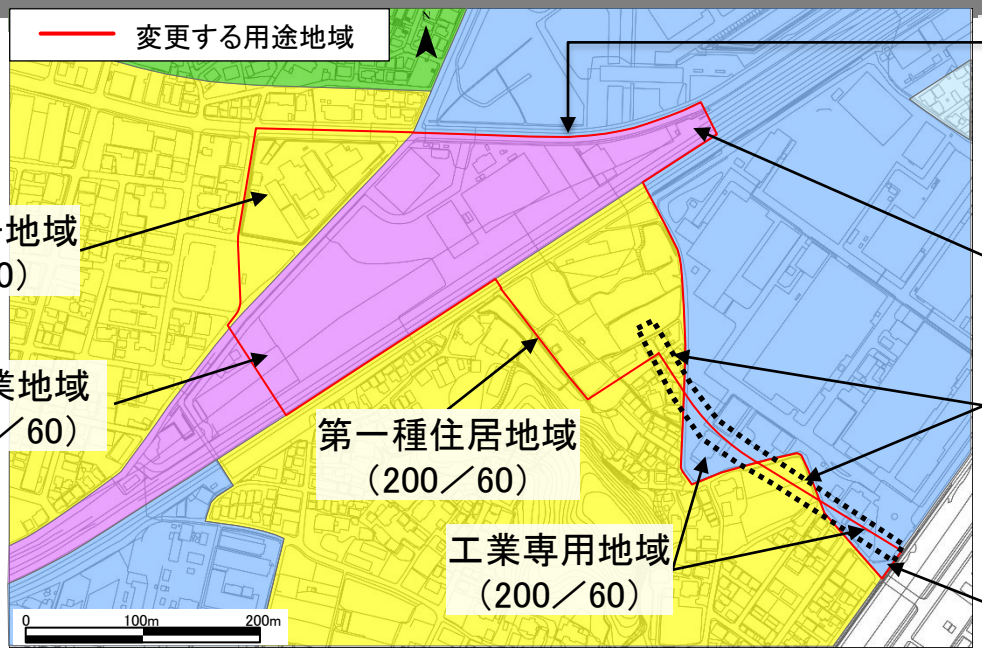
「村岡新駅周辺では先進的な研究開発、交流・支援機能の集積とともに、地域や企業との共創等によって、多様な創造を育む拠点形成を目指します。
また、新たな地域の拠点「村岡・深沢地区」として、鎌倉市湘南深沢駅周辺と一体的な都市拠点の形成を目指します。」

- 駅前の都市拠点として、にぎわい・交流・体験・憩い・暮らし等の多様な機能が複合した土地利用をめざし、東海道線の新駅にふさわしいまちづくりを進めていく。

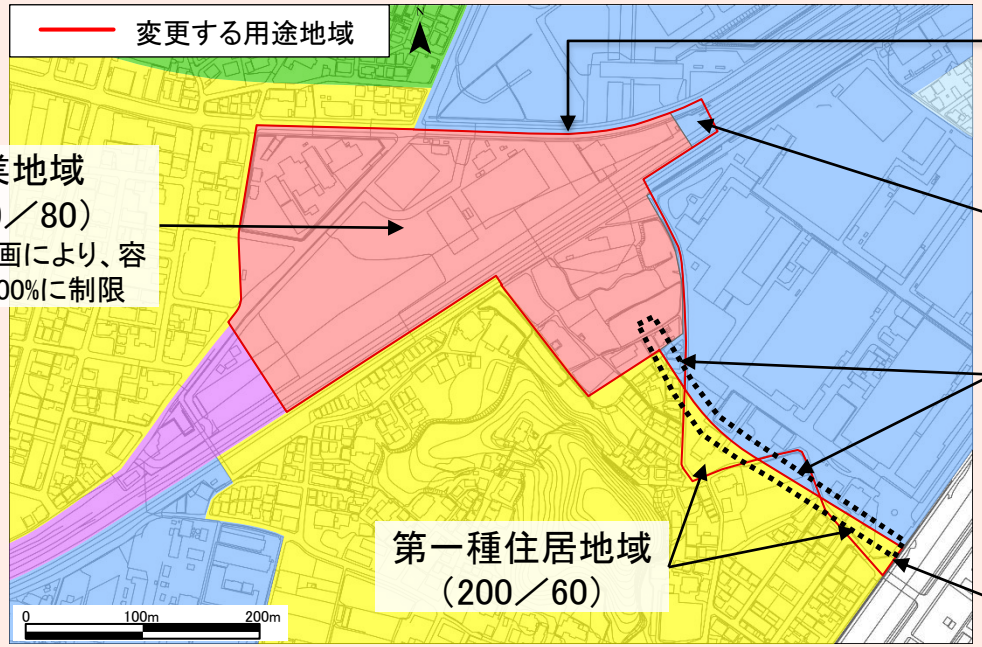
現在の準工業地域及び第一種住居地域から商業地域へ変更

用途地域の変更（建ぺい率及び容積率）

現在

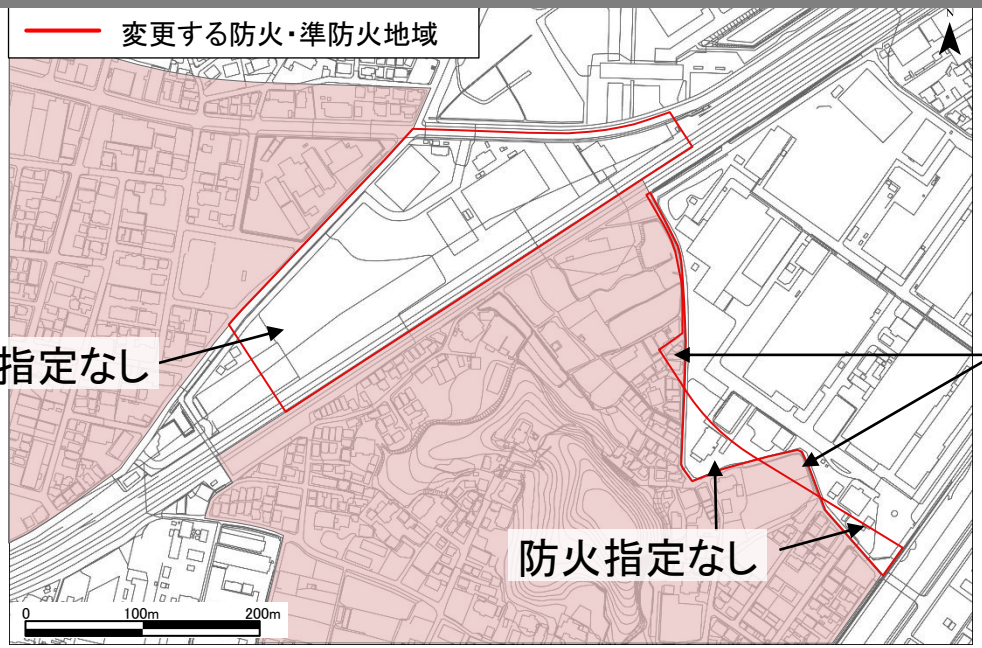


変更後

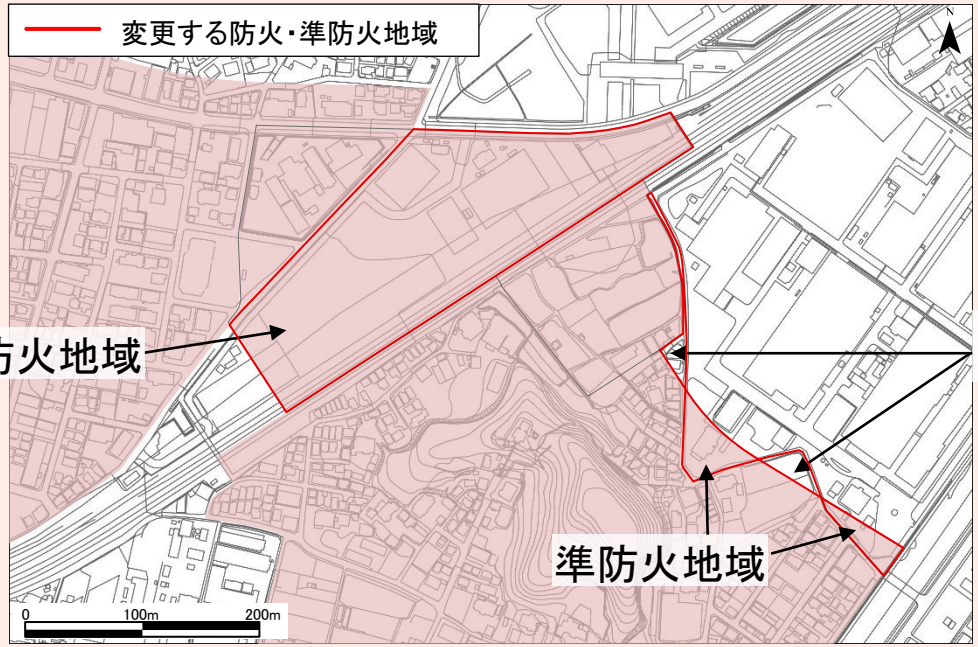


防火地域及び準防火地域の変更

現在



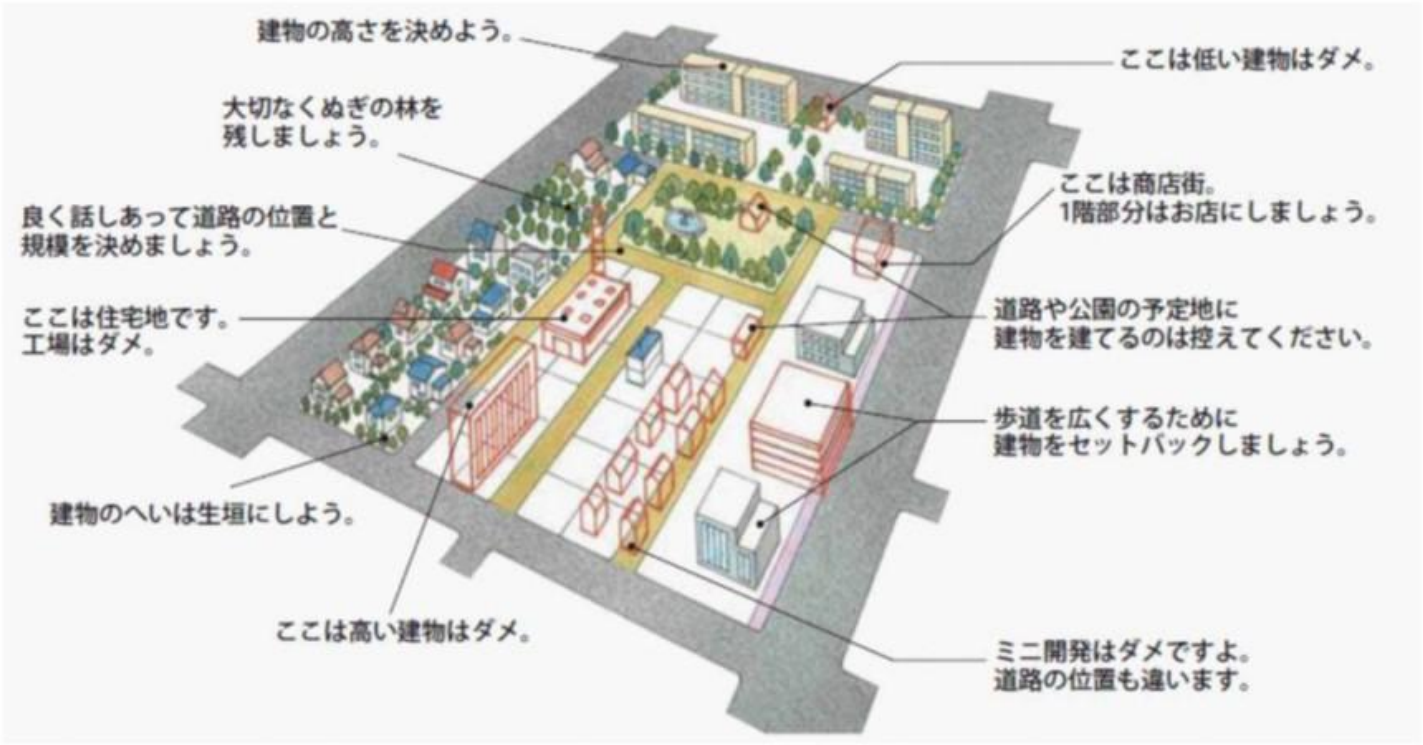
変更後



地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

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



地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

村岡新駅周辺地区地区計画で定めている主な事項

- 地区計画の目標
- 区域の整備、開発及び保全の方針
  - 土地利用の方針 変更
  - 地区施設の整備の方針
  - 建築物等の整備の方針 変更
  - 緑化の方針
- 地区整備計画 新規
  - 地区施設の配置及び規模 新規
  - 地区の区分 新規
  - 建築物等の用途の制限 新規
  - 建築物の容積率の最高限度 新規
  - 壁面の位置の制限 新規

地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

土地利用の方針

1）地域に開かれた研究開発拠点として、研究開発機能やオフィス機能、交流・体験・憩い機能等の集積を図る。

2）周辺地域の暮らしを支える生活サービス機能の集積を図る。

追加

3）村岡新駅周辺地区を特性に応じて地区を2つに区分し、それぞれの方針に基づき土地利用を図る。

（北街区）大規模な街区構成を生かし、研究開発機能を担う複合施設を核とした業務・商業・交流等の多様な機能が複合した土地利用及び景観に配慮した施設の誘導を図る。

（南街区）深沢地区と連絡する村岡新駅南口通り線の沿道空間と連続性のある空間とするとともに、駅前にふさわしい、また、周辺の地域資源との調和に配慮した施設の誘導を図る。

建築物等の整備の方針

追加

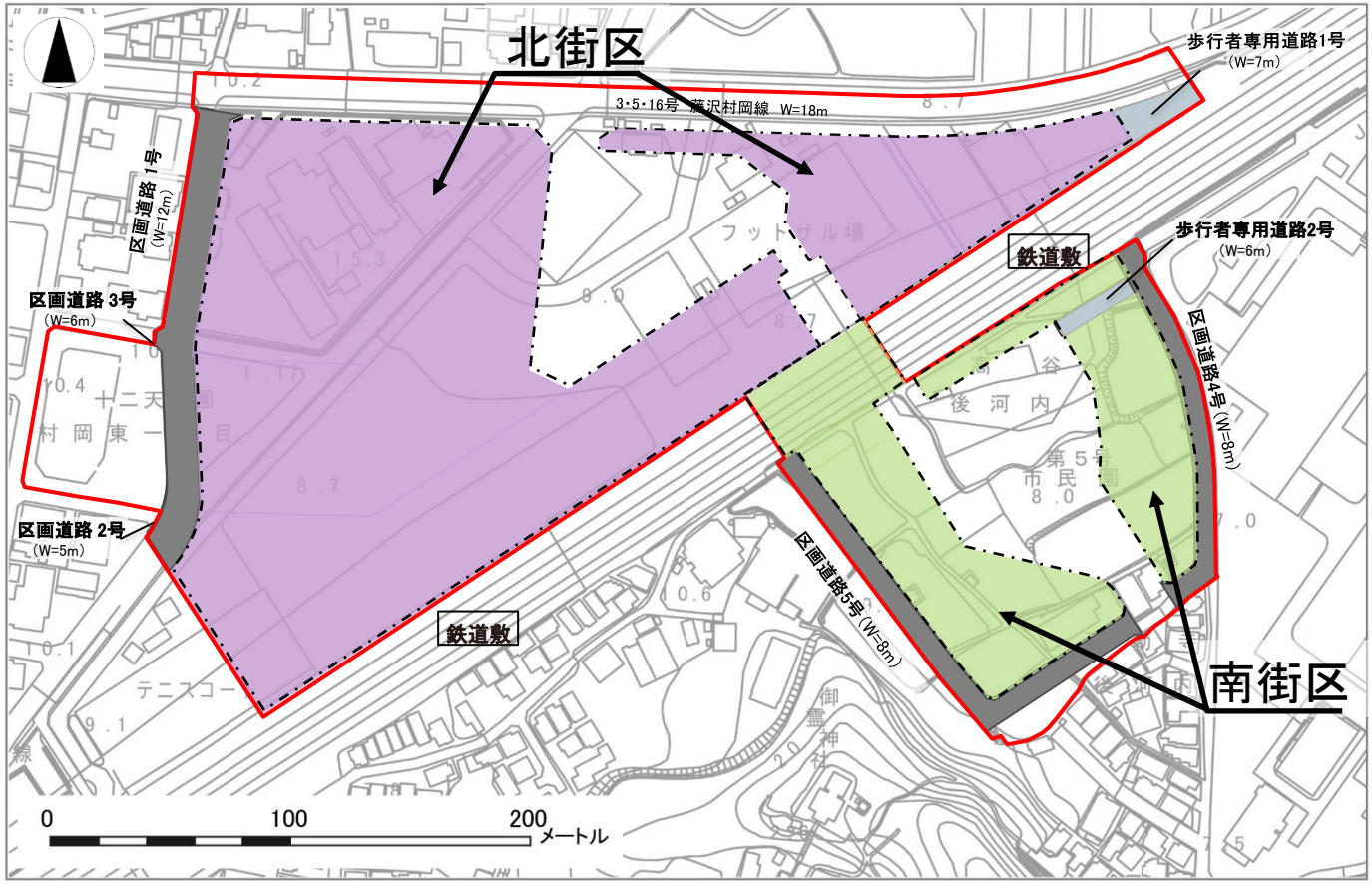
村岡地区が育んできた特性・文化を活かしつつ、「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」に沿った、新たに創出する研究開発拠点に相応しい環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限等を定める。

地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画（地区の区分）

新規

北街区：約 3.5 ha、南街区：約 1.1 ha



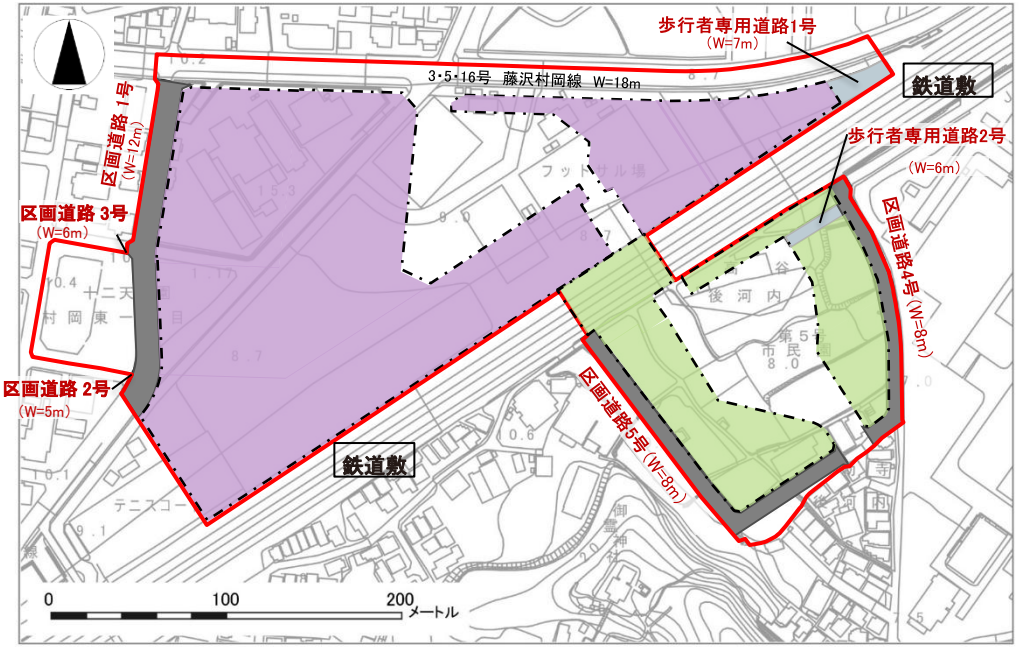
凡例		
地区計画の区域 及び地区整備計画の区域		
地区の区分界		
地区の区分	北街区	
	南街区	
地区施設	区画道路	
	その他公共空地	

地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画（地区施設の配置及び規模）

新規

区画道路 1号
　幅員 12m、延長 約 166m
区画道路 2号
　幅員　5m
区画道路 3号
　幅員　6m
区画道路 4号
　幅員　8m、延長 約 143m
区画道路 5号
　幅員　8m、延長 約 188m
歩行者専用道路 1号
　幅員 7m
歩行者専用道路 2号
　幅員 6m、延長 約 32m



凡例		
地区計画の区域 及び地区整備計画の区域		
地区の区分界		
地区の区分	北街区	
	南街区	
地区施設	区画道路	
	その他公共空地	

地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画（建築物等の用途の制限）

新規

次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。

1. 一戸建ての住宅、長屋
2. 地階又は 1 階部分を住居の用に供するもの（住戸又は住室の部分に限る。）※南側街区は除く
3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項から第 10 項の各号に掲げる用に供する建築物
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの
5. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定する一般廃棄物又は産業廃棄物の処理施設の用途に供する建築物

地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画（建築物の容積率の最高限度）

新規

1 建築物の容積率の最高限度は10 分の 20とする。

2 次表左欄の区分に応じて容積率の最高限度に次の値の範囲内で加算することができる。ただし、共同住宅の用途に供する部分の容積率は10 分の 20 以下とする。

3 新たな都市拠点の形成に必要な用途の部分の延べ面積が、事業敷地（2以上の敷地で構成されるものを含む。）面積の10分の15以上あり、その内、研究開発機能の用途に供する部分の延べ面積が10分の9以上かつ20,000㎡以上となる市長が認めた事業における敷地内の建築物については、前2項の規定は適用しない。

区分	加えることのできる数値の範囲
敷地面積が600㎡以上1,000㎡未満の場合	10分の3
敷地面積が 1,000 ㎡以上2,000 ㎡未満の場合	10分の4
敷地面積が 2,000 ㎡以上の場合	10分の5

地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画（建築物の容積率の最高限度）補足説明

第1項：基本

地区計画により容積率の最高限度を「200%」とする。

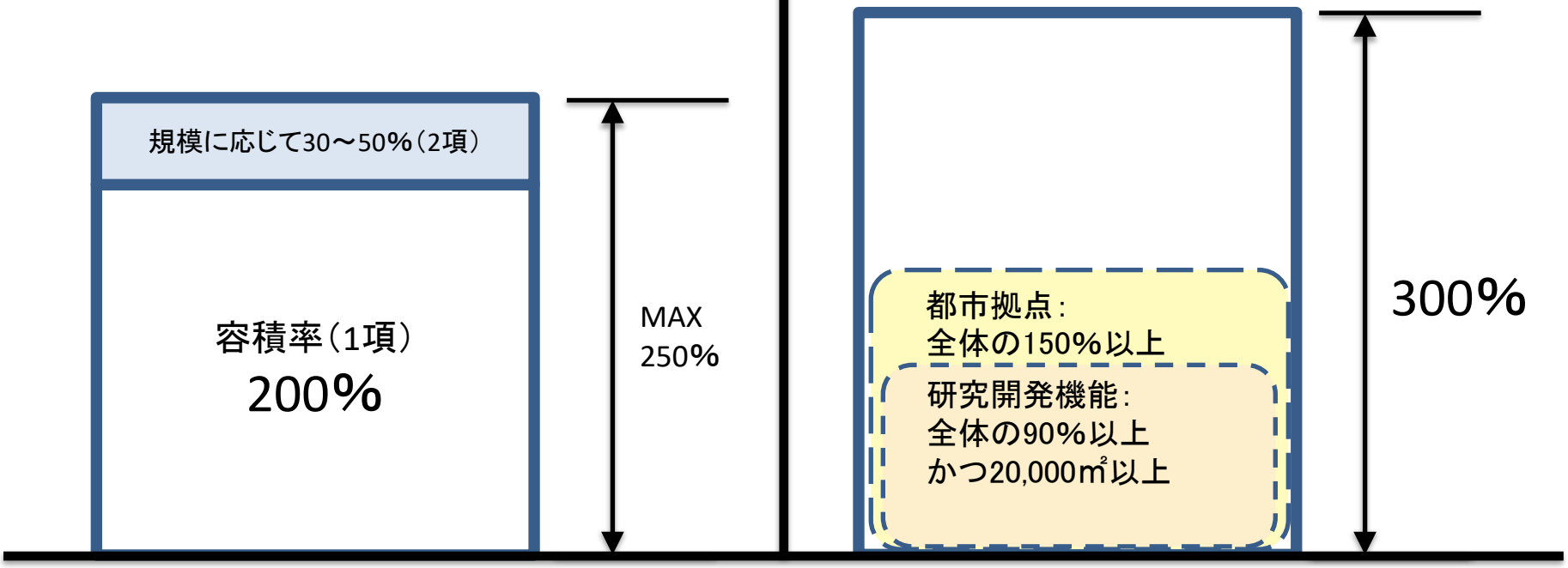
第2項：大街区化

大街区化という条件を満たせば、200%を超える容積率の加算が可能となる。
※　共同住宅部分については200%以下とする。

第3項：「新たな都市拠点の形成」に資する計画

「研究開発機能」を核とする「1つの事業敷地内の建築物で市長が認めた建築物」においては、第1項と第2項の規定を適用しないものとする。

※該当する用途例
都市拠点
- 研究開発機能
  ：研究施設並びに研究開発型施設及びそれに付属する施設
- 店舗、事務所、病院又は診療所、保育園
- ホテル、サービスアパートメント
- 多目的ホール
- 大学、図書館　等

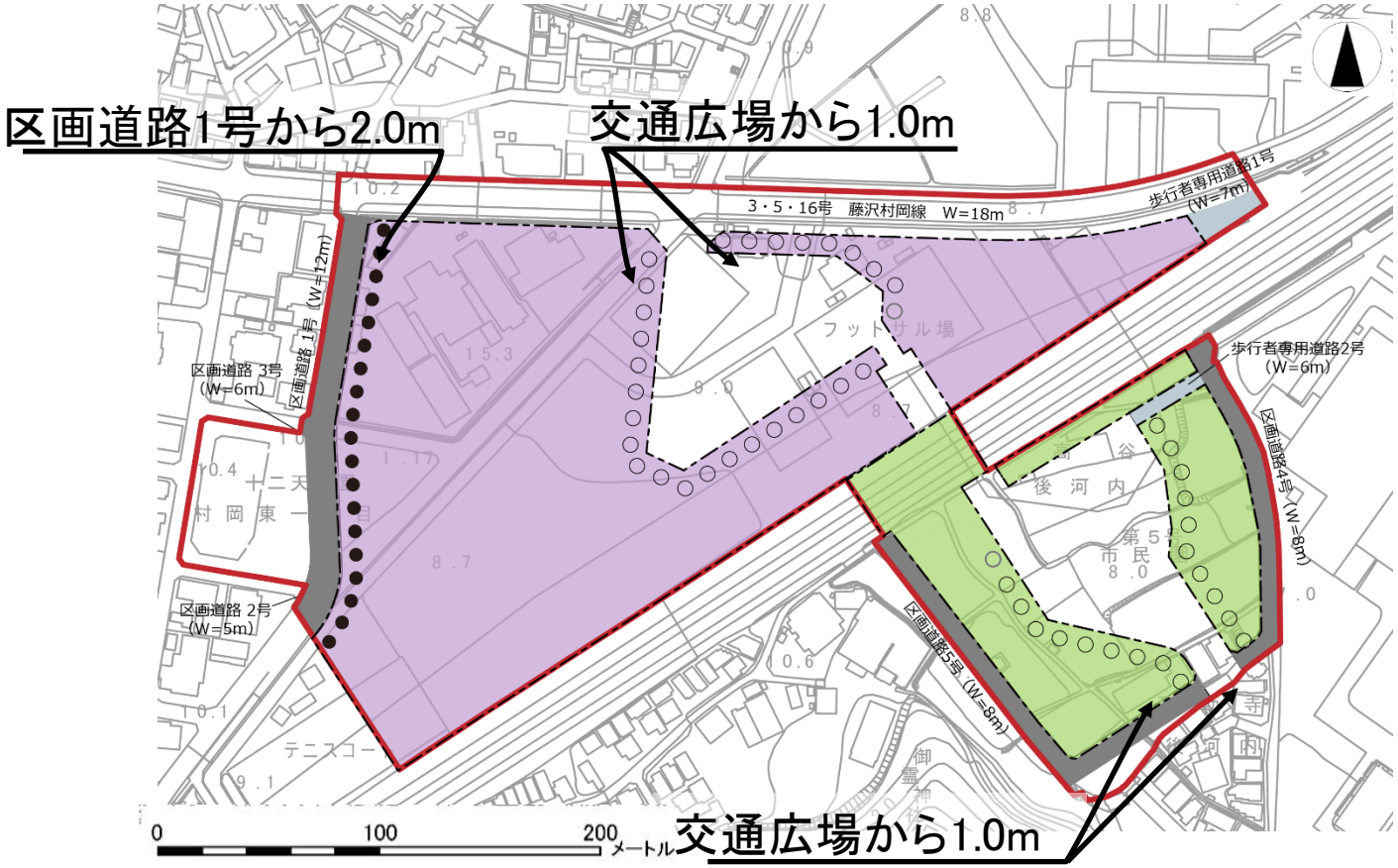


地区計画の変更（村岡新駅周辺地区地区計画）

地区整備計画（壁面の位置の制限）

新規

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路の境界線までの距離は、計画図に示す値以上でなければならない。



凡例		
地区計画の区域及び地区整備計画の区域		――
地区の区分界		－・－
地区の区分	北街区	
	南街区	
地区施設	区画道路	
	その他公共空地	
壁面線（2m）		●●●
壁面線（1m）		○○○

都市計画変更に係る主な手続きの予定（1段階目）

現在	都市計画説明会（藤沢市役所・村岡市民センター）
令和8年 10月8日	（意見公述がある場合）公聴会の開催
令和8年11月 （予定）	都市計画審議会（公聴会報告）
	神奈川県との法定協議　及び　都市計画法に基づく縦覧
令和9年2月 （予定）	**都市計画審議会（付議）**
令和9年3月 （予定）	**都市計画変更等の告示**

以降、事業進捗状況に応じて2段階目の都市計画変更を行う