

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、良好な土地利用・建築を誘導する観点から、村岡新駅周辺地区地区計画に地区整備計画を定めるものです。

なお、当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、地区整備計画の建築物等に関する事項のうち、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面位置の制限を定め、今後、具体の土地利用が明らかになった時点で必要に応じて地区整備計画を変更するものとします。