

報告事項 1

健康と文化の森地区のまちづくりについて

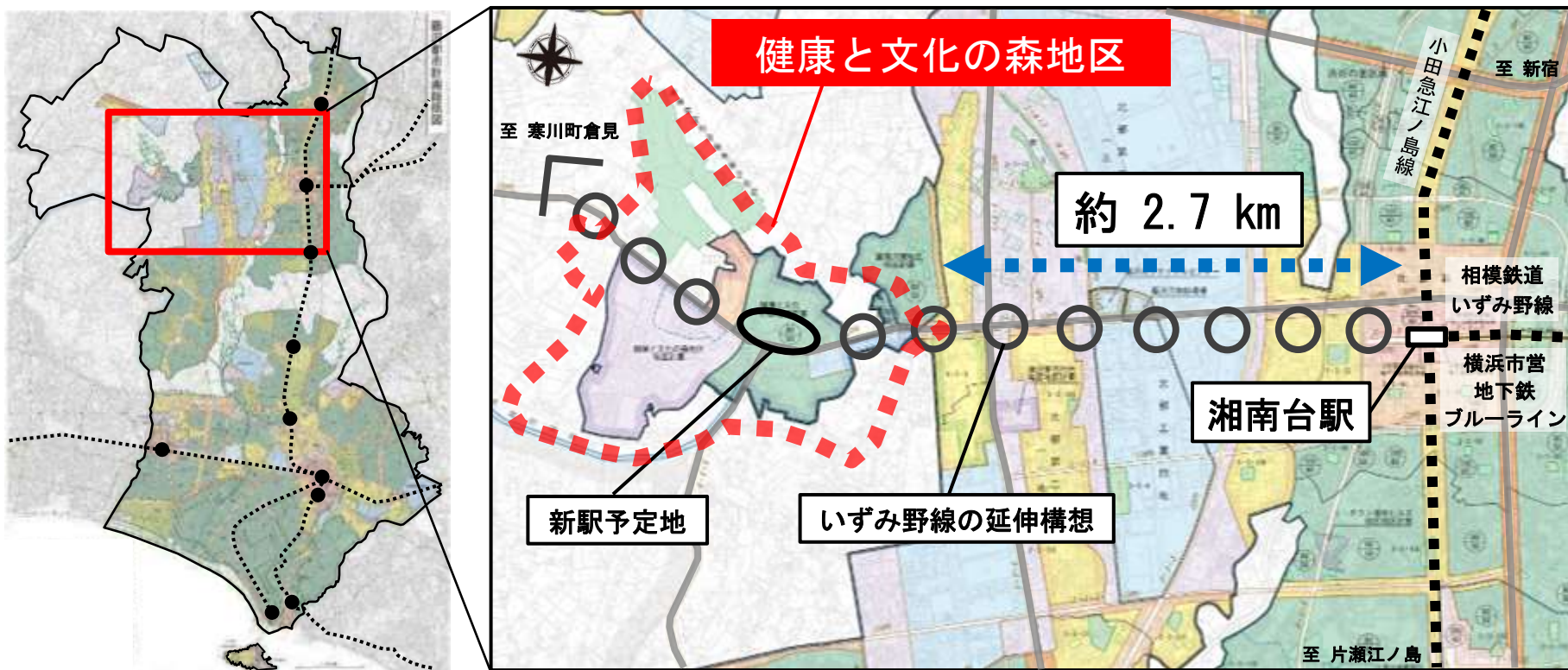
1. これまでの経過と取組状況
2. 健康と文化の森地区まちづくりガイドライン(素案)について
3. 都市計画の考え方について
4. 今後のスケジュール

1. これまでの経過と取組状況

健康と文化の森地区の位置等

健康と文化の森地区は、本市の西北部、小田急江ノ島線・相模鉄道いずみ野線・横浜市営地下鉄ブルーラインの湘南台駅から西に約2.7kmの場所に位置しています。

湘南台駅から寒川町倉見に至るいずみ野線の延伸構想があり、本地区内には新駅の設置が想定されています。

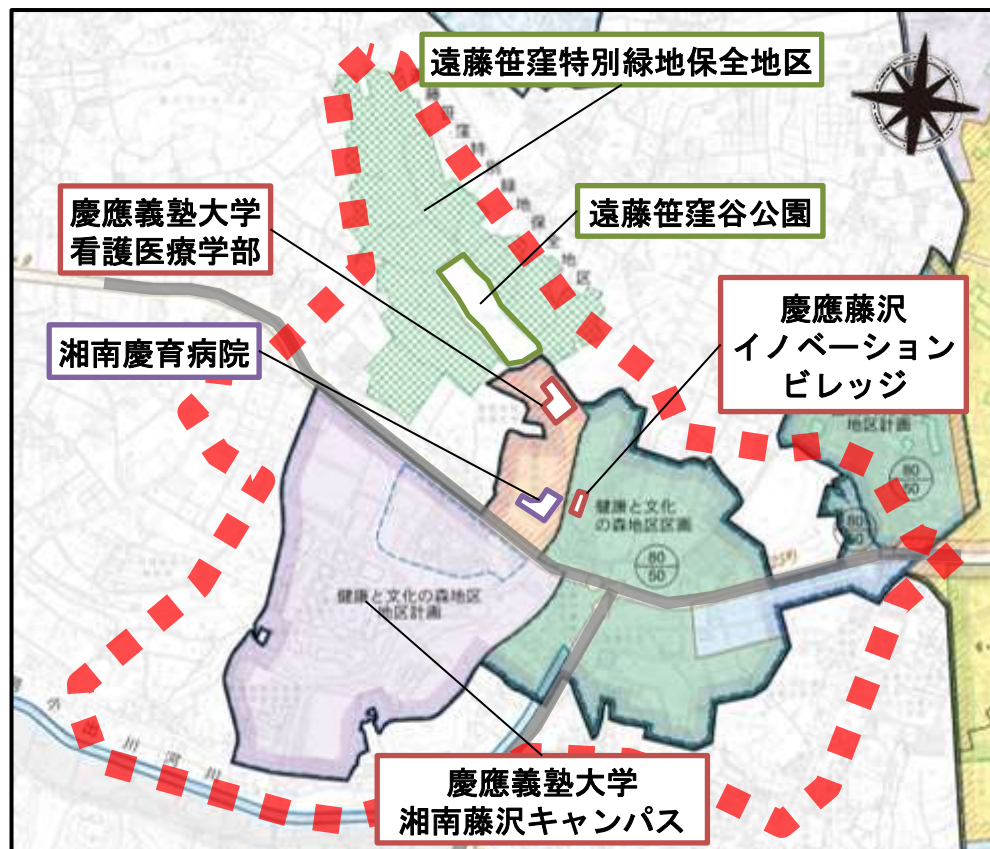


健康と文化の森地区の概要

平成2年の「慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス」の開校後、同大学の施設や同大学と連携する施設が設置されました。

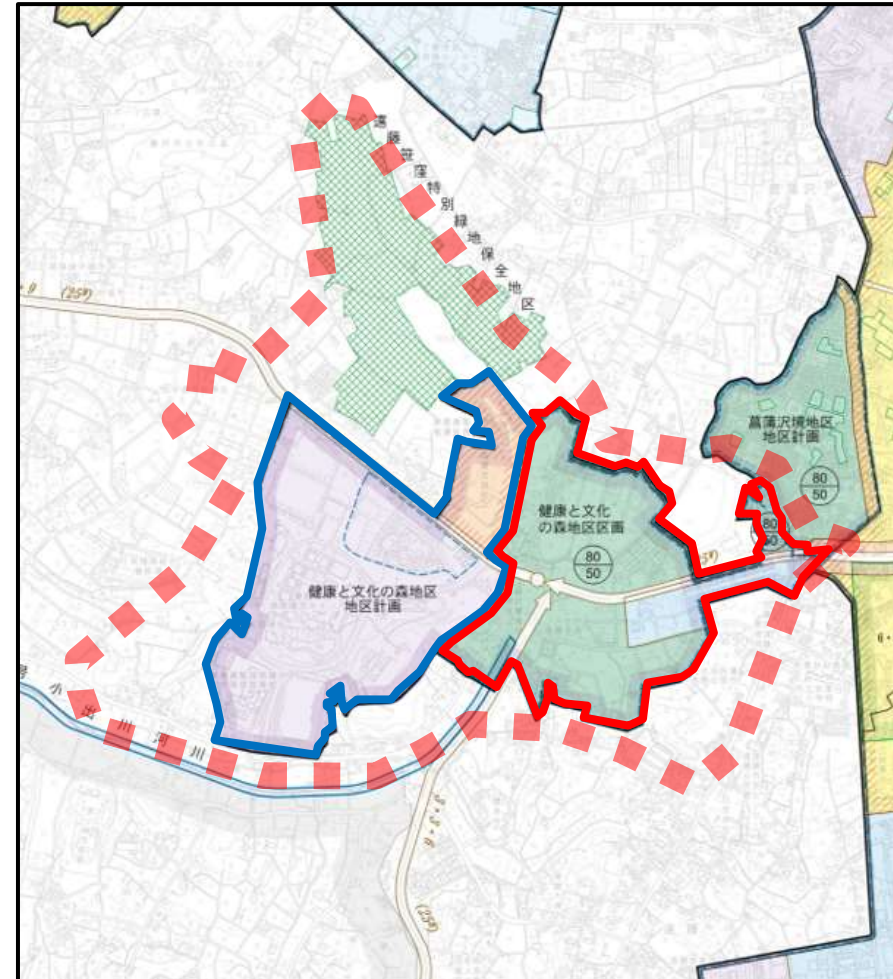
その後、平成29年に「湘南慶育病院」が開院して医療機能等が整備され、令和4年には地区の北側において「遠藤笹窪谷(やと)公園」が開園するなど、貴重な自然環境を保全しつつ、地域の活性化が図られています。

平成2年	慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパスが開校
平成13年	慶應義塾大学 看護医療学部が設置
平成18年	慶應藤沢イノベーション ビレッジが設置
平成29年	湘南慶育病院が開院
令和元年	遠藤笹窪特別緑地保全地区を 都市計画決定（約20ha）
令和4年	遠藤笹窪谷（やと）公園が 開園（約2.5ha）



健康と文化の森地区のまちづくりに向けた取組の経過

平成28年 3月	「健康と文化の森地区 まちづくり基本計画」策定 まちづくりのめざす姿 「 みらいを創造するキャンパスタウン 」
平成28年 11月	神奈川県第7回線引き見直しにおいて 慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスを 中心とした約44.4haを市街化区域編入
令和6年 3月	平成28年11月に市街化区域編入した区域の 東側約36.1haを市街化区域編入
	「健康と文化の森地区土地区画整理事業」 神奈川県知事認可 暫定的に用途地域、地区計画等を 指定する都市計画変更
令和6年 10月	「健康と文化の森地区まちづくり ガイドライン検討協議会」設置
令和8年 2月	「健康と文化の森地区 まちづくりガイドライン（素案）」 取りまとめ
令和8年 8月頃	「健康と文化の森地区 まちづくりガイドライン」策定 （予定）



- 平成28年11月市街化区域編入（約44.4ha）
- 令和6年3月市街化区域編入（約36.1ha）

藤沢市都市マスタープランにおいて、都市拠点の1つ「**学術文化新産業拠点**」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。

健康と文化の森 【学術文化新産業拠点】

みらいを創造するキャンパスタウンとして、学術・研究機能を核に、自然と調和した豊かな環境のもと、インキュベーション機能や産学公連携が充実した、広域にわたる活力創造の場を創出する拠点形成を目指します。

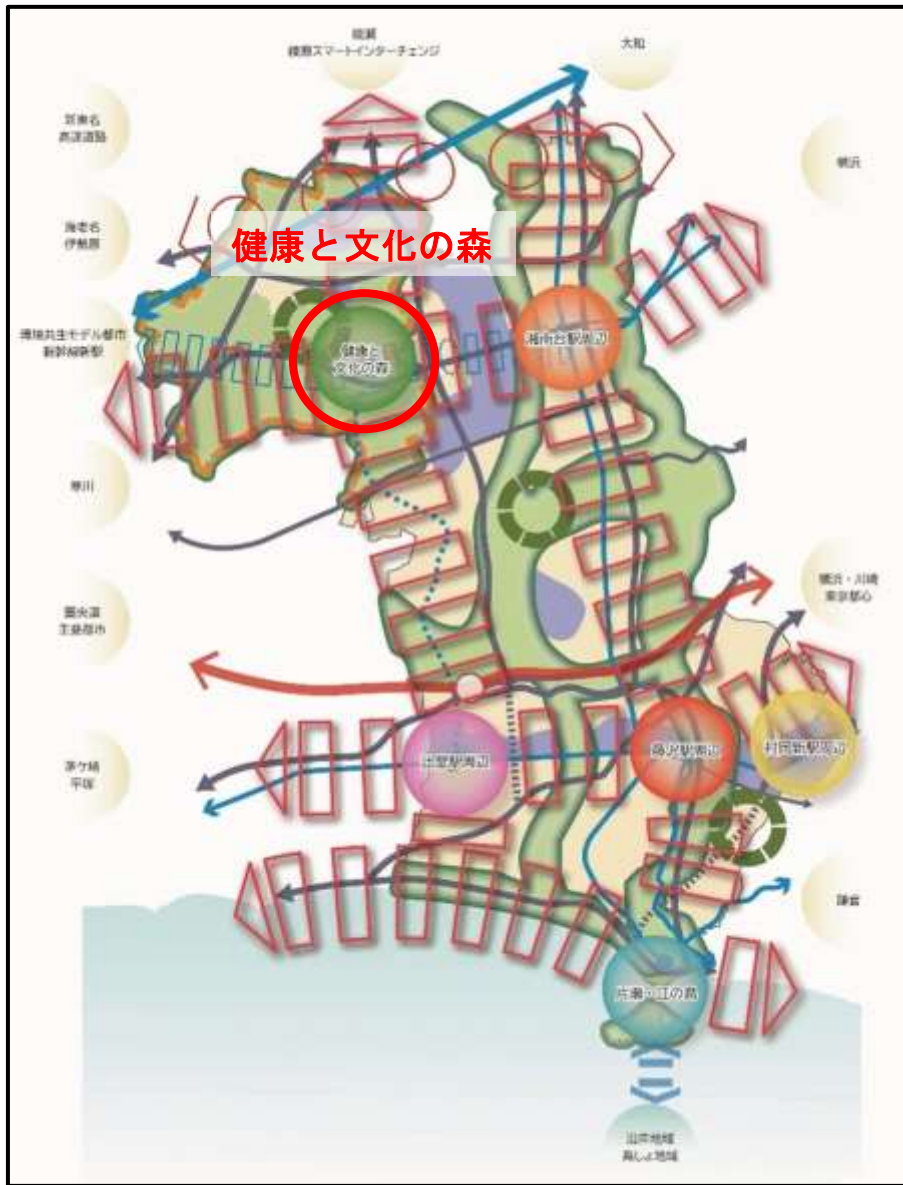
藤沢駅周辺【中心市街地】

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】

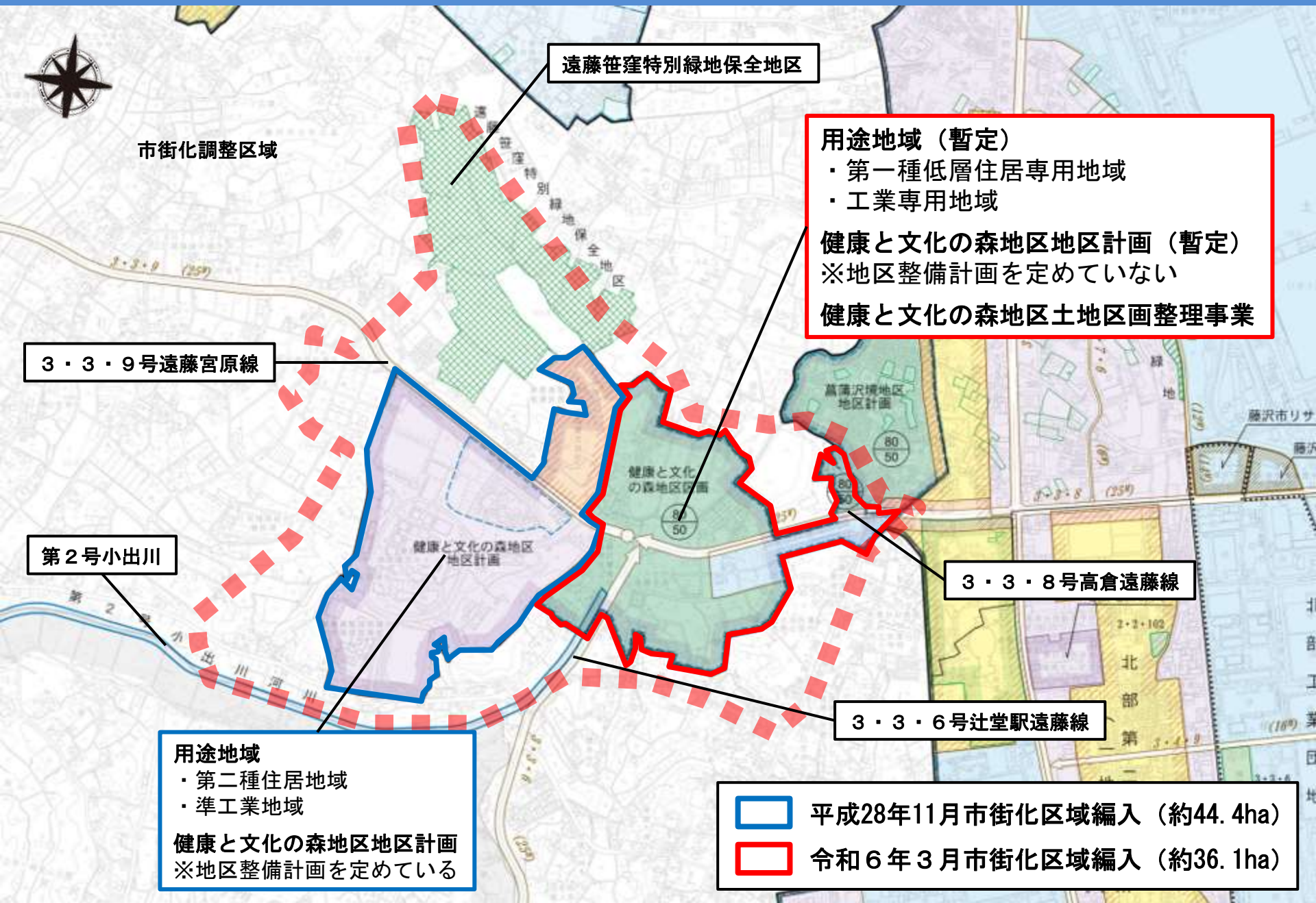
片瀬・江の島
【広域海洋レクリエーション拠点】

村岡新駅周辺
【研究開発拠点】



将来都市構造図（藤沢市都市マスタープラン）

健康と文化の森地区の都市計画の状況



市街化調整区域

遠藤笹窪特別緑地保全地区

用途地域 (暫定)
・ 第一種低層住居専用地域
・ 工業専用地域
健康と文化の森地区地区計画 (暫定)
※地区整備計画を定めていない
健康と文化の森地区土地区画整理事業

3・3・9号遠藤宮原線

第2号小出川

3・3・8号高倉遠藤線

3・3・6号辻堂駅遠藤線

用途地域
・ 第二種住居地域
・ 準工業地域
健康と文化の森地区地区計画
※地区整備計画を定めている

平成28年11月市街化区域編入 (約44.4ha)
令和6年3月市街化区域編入 (約36.1ha)

令和6年3月に市街化区域に編入した区域において、編入と同時に「健康と文化の森地区土地区画整理事業」が認可を受けており、計画的な基盤整備に向けた取組が進められています。

○事業概要

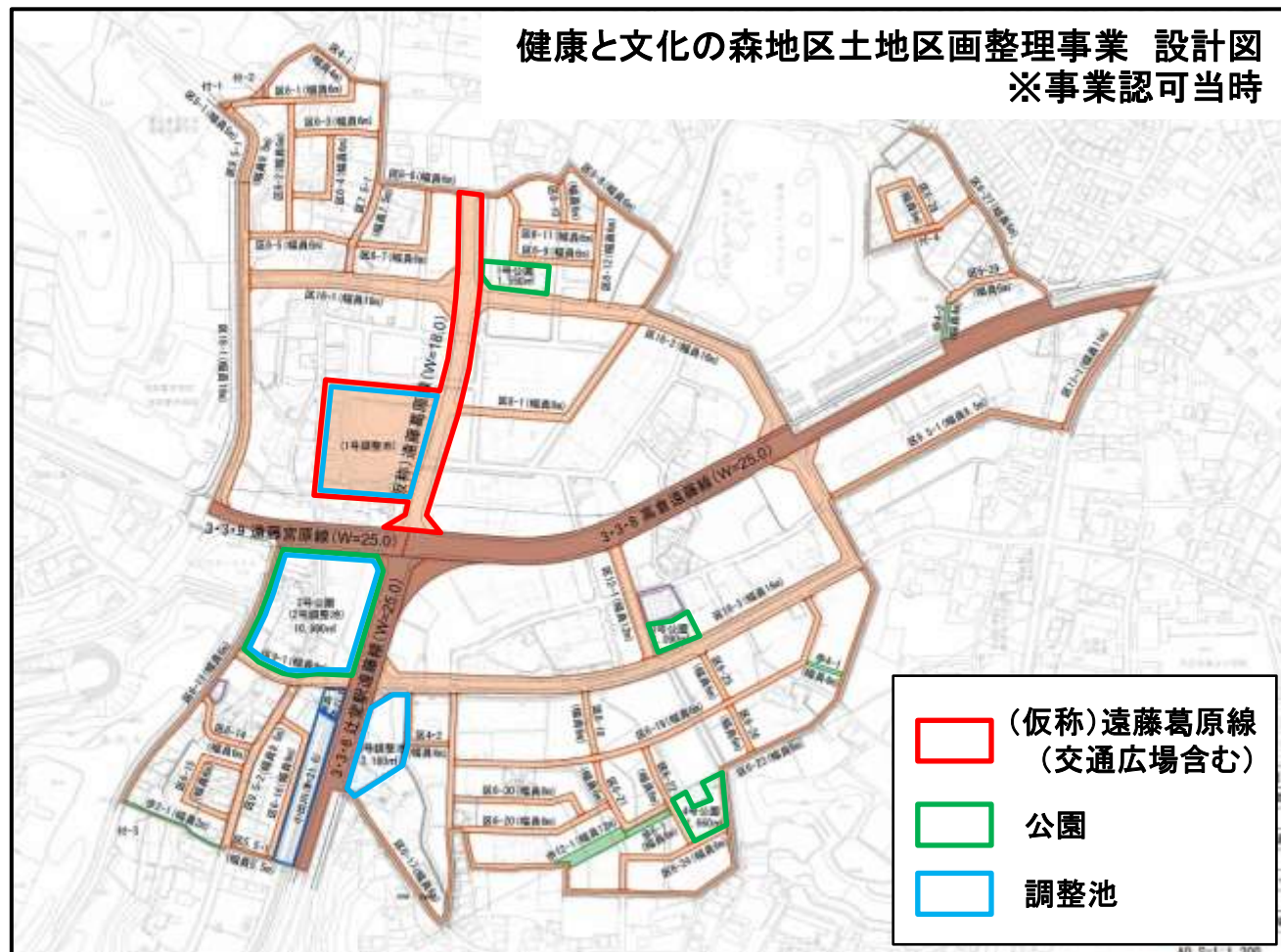
令和6年3月29日
都市計画事業認可
(市街化区域編入と同日)

事業手法：組合施行
(業務代行方式)

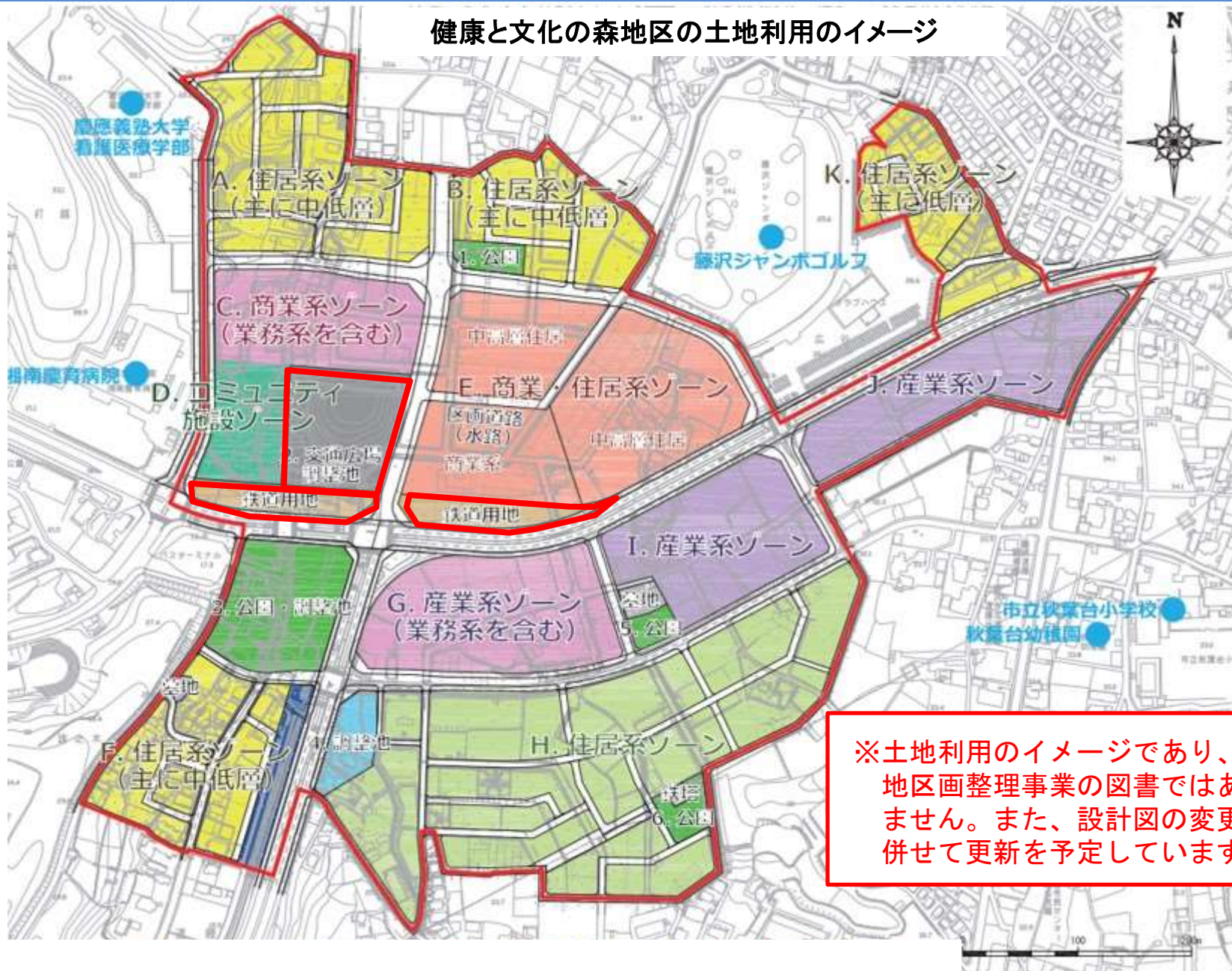
施行面積：約36.0ha

主な公共施設：
(仮称)遠藤葛原線
(交通広場含む)
公園(4箇所)
調整池(地下式含む)
(3箇所) など

※都市施設や設計図は認可時のものであるため、今後変更を予定しています。



健康と文化の森地区の土地利用のイメージ

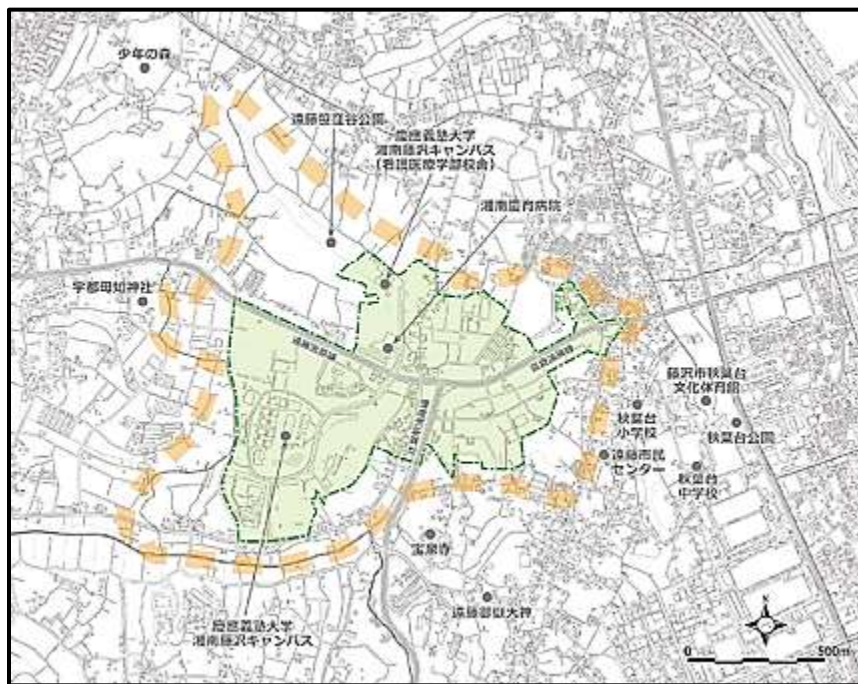


※土地利用のイメージであり、土地区画整理事業の図書ではありません。また、設計図の変更に併せて更新を予定しています。

2.健康と文化の森地区まちづくりガイドライン(素案)について

令和6年10月に「健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会」を設置し、健康と文化の森地区のうち市街化区域としている約80.5haを対象として、市民・企業・関係団体・行政などの**関係者間で地区の将来像を共有し、その実現に向けてまちづくりを適切に誘導する指針**として、「健康と文化の森地区まちづくりガイドライン」の策定に向けた取組を進めてきました。

協議会での検討成果を踏まえて、令和8年2月に「**健康と文化の森地区まちづくりガイドライン(素案)**」を取りまとめ、令和8年8月頃の策定を目指して必要な手続きを進めています。



対象区域 (約80.5ha) 健康と文化の森地区

藤沢市市政運営の総合指針2028



藤沢市都市マスタープラン



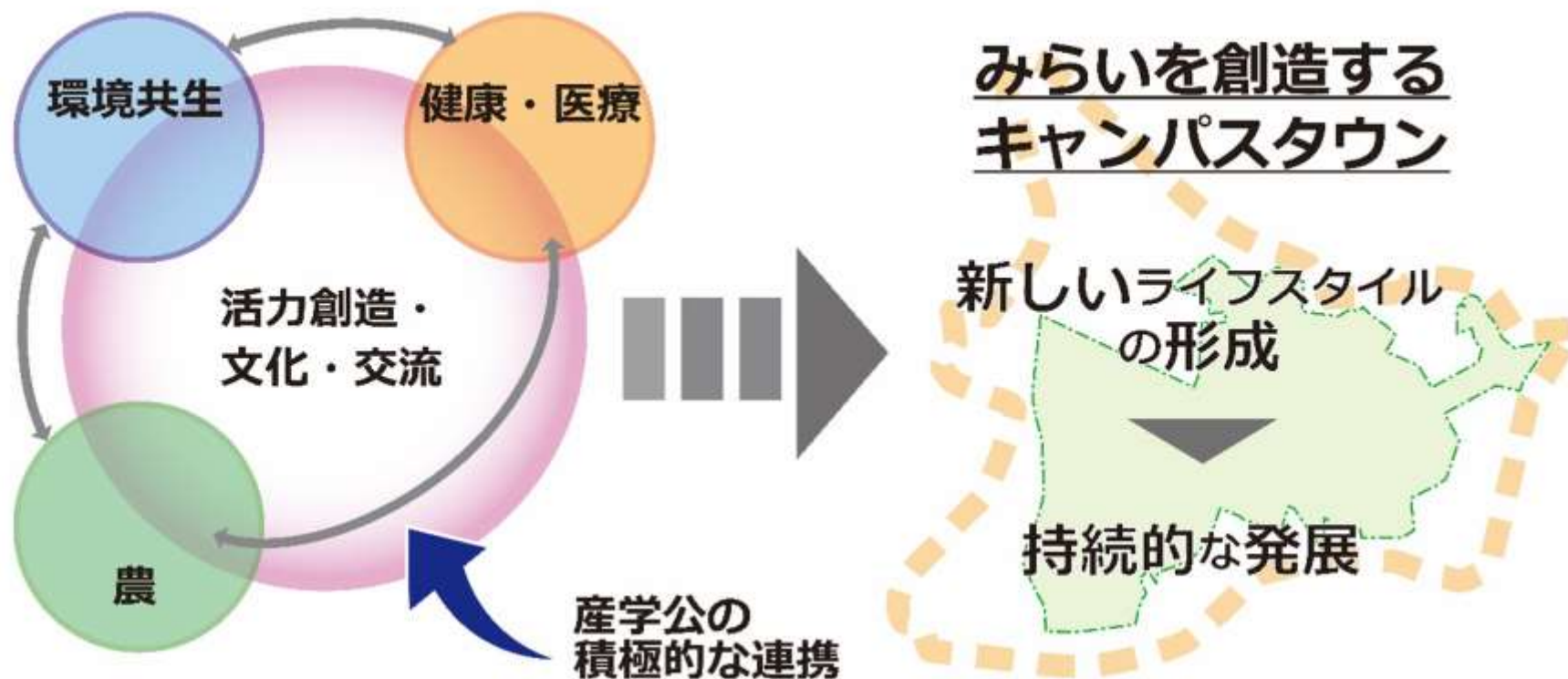
健康と文化の森地区まちづくり基本計画
(平成28年3月策定)



健康と文化の森地区
まちづくりガイドライン

健康と文化の森地区まちづくりガイドラインの位置づけ

平成28年に策定した「健康と文化の森地区まちづくり基本計画」に掲げる「**みらいを創造するキャンパスタウン**」をまちづくりの目指す姿として設定し、豊かな自然に囲まれた周辺環境や学術・医療機関の立地等といった地区の強みを活かして「環境共生」「健康・医療」「農」に関する活動や取組が展開され、慶應義塾大学SFCを核にした産学公連携の取組・活動を通して「活力創造・文化・交流」が図られることで、持続的に新たなライフスタイルが提案されていくまちの形成を目指します。



地区の将来像の共有のため、「まちづくりのビジョン」のイメージを表現した「ライフスタイルのイメージ」を示しています。

自然あふれる田園環境の豊かさを実感できる



滞在・生活することで健康・元気になる



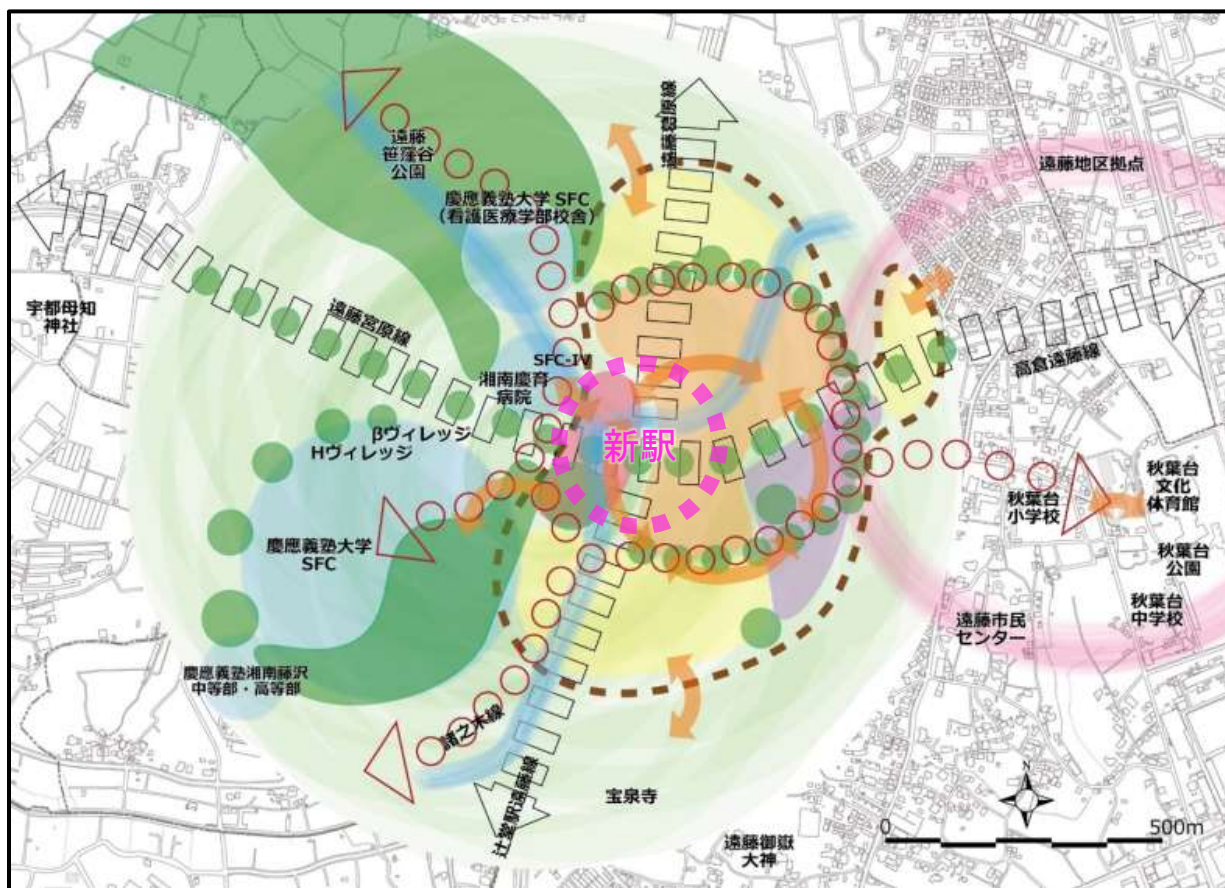
贅沢なスローライフを過ごす















新たな技術・アイデアに触れ、知的好奇心を満たすことができる



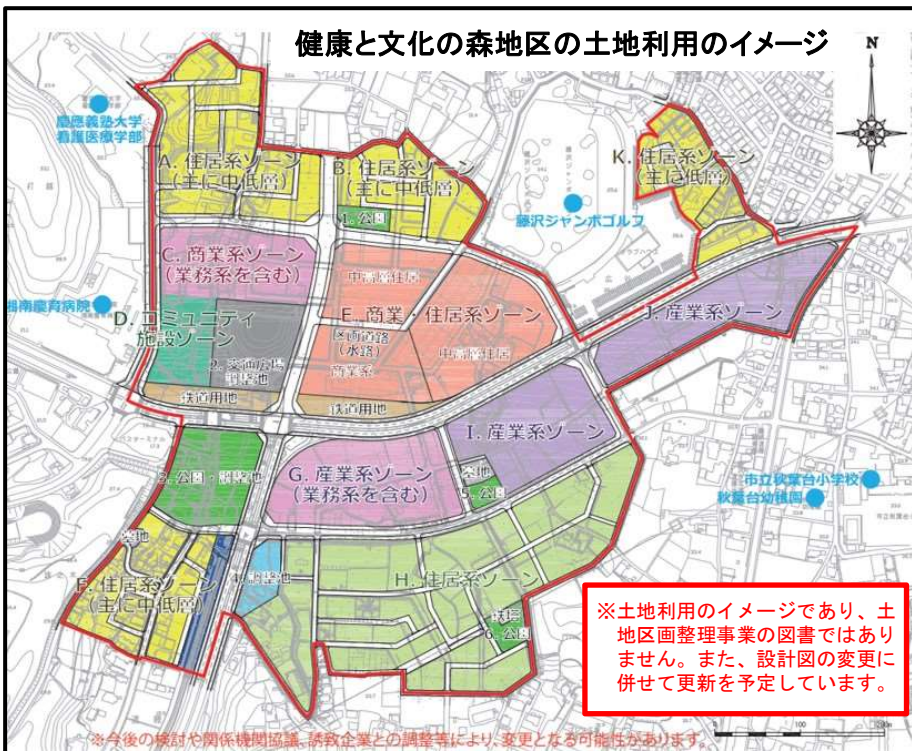
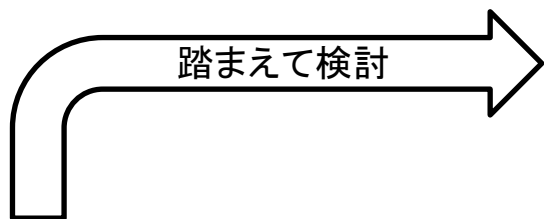
「居住エリア」「交流・コミュニティエリア」「活力・賑わいエリア」「産業エリア」の4つのエリアを新たなまちづくりで創出し、交流や回遊の軸等によって、既に大学等が立地する「学術・医療エリア」や地区周辺の豊かな自然環境などと連携することで、地区内外の多様な人々の交流を促進していくことを示しています。



-  新たなまちづくり
-  学術・医療エリア
-  居住エリア
-  交流・コミュニティエリア
-  活力・賑わいエリア
-  産業エリア
-  生活交流の軸
-  広域的な交通の軸
-  水の軸
-  自然環境の軸・拠点
-  歩行者回遊軸
-  遠藤地区拠点

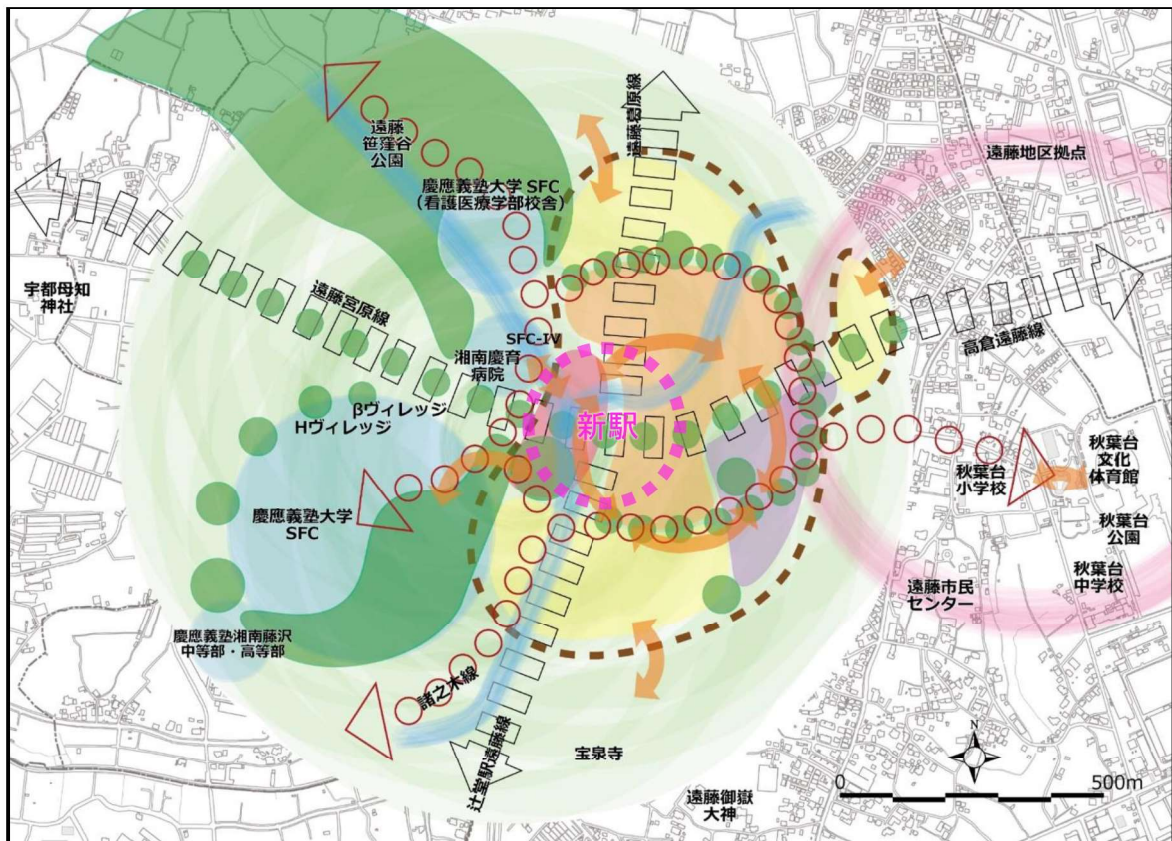
※ガイドラインの「まちの構造」の図に新駅のおおむねの想定位置をプロットしたものです。

土地利用のイメージも踏まえつつ、ガイドライン検討協議会での議論等を通してまちづくりの検討を重ね、エリア分け等の将来像を示したものです。



- 学術・医療エリア
- 居住エリア
- 交流・コミュニティエリア
- 活力・賑わいエリア
- 産業エリア

「まちの構造」に示した5つのエリアにおいて、「誘導する機能」を示しています。



学術・医療エリア 既存住宅の生活環境等を保全しつつ、既に立地している教育文化施設や大規模病院等を活用して、他エリアとの連携を図ります。
 （機能例）教育文化施設、大規模病院 等

居住エリア 周辺の豊かな自然環境との調和や、既存住宅等に配慮しつつ、多様な属性の人々による多様なライフスタイルを受けとめる居住機能を誘導します。
 （機能例）低層中層住宅、小規模店舗、事務所 等

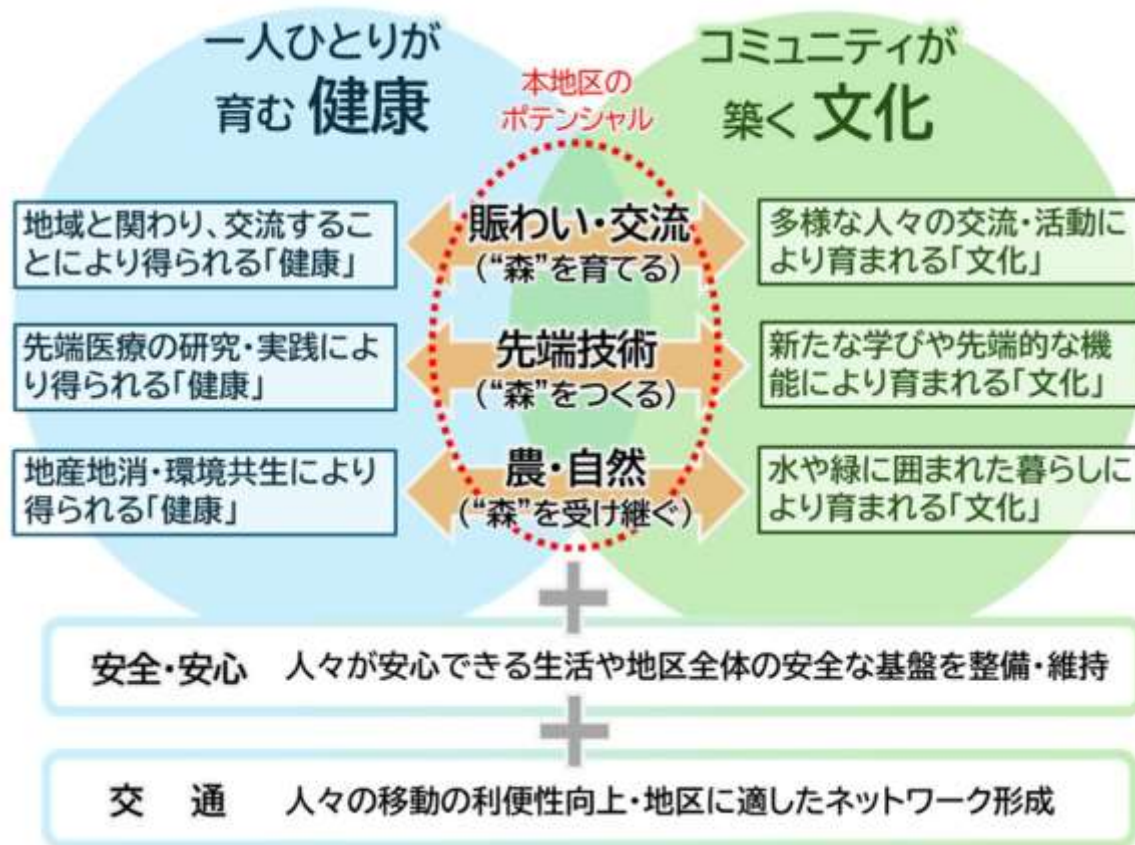
交流・コミュニティエリア まちの中心として地区内外から多様な人々が集まりやすく、学術・医療機関が集積するエリアに近接する特性などを活かし、多様な人々の交流を誘発するような場の形成や機能を誘導します。
 （機能例）コミュニティ施設、公共公益施設、交通広場 等

活力・賑わいエリア まちの中心として、地域の賑わいを支え、生活利便性の向上に資する機能を誘導します。
 （機能例）大規模商業施設、生活利便施設、企業オフィス 等

産業エリア 新たな価値の創出に向け、産学公連携による大学や地域との連携が期待される産業機能を誘導します。
 （機能例）研究開発型施設 等

「まちづくりのビジョン」に掲げたまちづくりの目指す姿「**みらいを創造するキャンパスタウン**」の実現に向け、機能の誘導とあわせて、「**健康**」と「**文化**」を柱としたまちづくりの誘導について示しています。

地区のポテンシャルである「**賑わい・交流**」「**先端技術**」「**農・自然**」に、「**安全・安心**」「**交通**」を加えた5つの要素で、柱である「**健康**」と「**文化**」を結び、整理しています。



「誘導する機能」や『「健康」と「文化」を柱としたまちづくりの誘導』を踏まえ、「健康」「文化」のそれぞれについて「地区全体」「個別のエリアや空間」「地区に関わる人々の活動や個々の敷地」といった3つの視点で誘導方針を示し、本地区固有のまちづくりを推進していきます。

健康

方針1 地区全体

健康・医療分野を牽引する拠点を形成する

- 1 健康につながる都市環境を形成する
- 2 自然の中で、健康になれるまちを形成する
- 3 誰もが活動的になれるまちを形成する

方針2 個別のエリアや空間

健康的な暮らしを実践できる機能・空間を創出する

- 1 人々が交流し、支え合える空間を形成する
- 2 自然を感じられる空間を形成する
- 3 健康的に活動できる空間を形成する

方針3 地区に関わる人々の 活動や個々の敷地

多様な人々が健康的な生活を育める取組・活動を推進する

- 1 健康につながる学びや交流を推進する
- 2 活発な移動を促し、活力を高める
- 3 自然環境を活かした健康的な暮らしを推進する
- 4 誰もが快適に過ごせる生活を育む

「誘導する機能」や『「健康」と「文化」を柱としたまちづくりの誘導』を踏まえ、「健康」「文化」のそれぞれについて「地区全体」「個別のエリアや空間」「地区に関わる人々の活動や個々の敷地」といった3つの視点で誘導方針を示し、本地区固有のまちづくりを推進していきます。

文化

方針1 地区全体

コミュニティが自然と発展していく文化を形成する

- 1 文化を継承し発展する都市環境を形成する
- 2 災害に強く安全・安心に暮らせるまちを形成する
- 3 自然に囲まれた個性あるまちなみを形成する
- 4 先端技術を活用した新たな習慣を育む

方針2 個別のエリアや空間

伝統を継承し、新たなニーズにも対応した空間を形成する

- 1 賑わいを呼び込む空間を形成する
- 2 自然に囲まれた生活空間を形成する
- 3 災害に強い空間を形成する
- 4 自然環境・生活環境の両面に配慮した空間を形成する

方針3 地区に関わる人々の 活動や個々の敷地

地区に関わる人々が様々な取組に挑戦できる機会を増やす

- 1 伝統的なイベントを持続的に発展させる
- 2 学生のアイデアを共有し、新たなイノベーションを創出する
- 3 農や自然を活用し、学びの機会を創出する
- 4 互いに協力しあえる文化を育む

「健康」「文化」それぞれ3つのスケールの視点で方針を記載

誘導方針 健康

方針2

個別のエリアや空間

健康的な暮らしを実践できる機能・空間を創出する

2

自然を感じられる空間を形成する

豊かな自然に囲まれながら、落ち着いた生活が育める空間

●「活力・賑わいエリア」「交流・コミュニティエリア」「産業エリア」を中心に、壁面緑化や屋上緑化等による自然と調和した空間整備を取り入れ、心と身体に安らぎを与える空間を創出します。

●「学術・医療エリア」では、既存の良好な環境の保全を図り、引き続き、緑に包まれながら治療を受け

ます。
保全し、水を感じられる安らぎや潤
成します。

●公園・広場等には、人々が憩いの場として滞在できるように、樹木や芝生空間を設け緑あふれる空間を形成します。

緑地の配置や
建築物の緑化率等を
検討する際のコンセプトとなる
方針等の記載

方針に関連した要素

賑わい・交流

農・自然



緑化イメージ

※出典:藤沢市HP



少年の森の水と緑

※出典:藤沢市観光公式HP「少年の森」

5つの要素と
方針の関連性を
記載

誘導方針 健康

方針2

個別のエリアや空間

健康的な暮らしを実践できる機能・空間を創出する

3

健康的に活動できる空間を形成する

人々の賑わい・交流を支える、利便性・安全性に優れた空間

方針に関連した要素

賑わい・交流

交通

- 地区周辺へつながる歩行者回遊軸に沿って歩行空間を適切に配置することで、自然に囲まれたアクティビティを有する少年の森や、多様なスポーツ施設を有する秋葉台公園など、主要な施設へのアクセシビリティや交流活動に取り組みやすい環境

建築物の壁面の位置を検討する際のコンセプトとなる方針等の記載

自転車通行空間を確保し、安全な交通環境を整え、健康的な移動を促進します。

- 一定の歩行者交通量が見込まれる幹線道路の沿線や、歩行者回遊軸の沿線の「活力・賑わいエリア」では、建築物の壁面を後退することで、開放感のある魅力的な歩行空間を形成し、人々の回遊を促し、賑わいを創出します。
- 「居住エリア」は、「学術・医療エリア」「産業エリア」などの研究者、労働者、学生などの住環境としても機能し、職住近接による通勤・通学距離の短縮、健康的なワークライフバランスの確保に寄与します。



秋葉台文化体育館
スポーツイベント

※出典:藤沢市HP

誘導方針 文化

方針1 地区全体

コミュニティが自然と発展していく文化を形成する

3

自然に囲まれた個性あるまちなみを形成する

豊かな自然環境と調和し、良好な景観が保たれたまち

方針に関連した要素

農・自然

安全・安心

- 地区の象徴でもある富士山の眺望に配慮したスカイラインの導入を検討します。
- 遠藤笹窪谷（谷戸）の水流や小出川などの水の軸を通じ、生物多様性保全を図るとともに、涼しさを感じられるまちを形成します。
- 本地区の内側と外側でエリアの分断が生じないように配慮しながら、周辺農村部から地区の中心部に向けて階層的な空間を形成します。
- 周辺の田園風景などに配慮した質の高い景観形成が実現し、行き届いたまちなみを維持するとともに、安心感や安心感を持たせます。

建築物の高さを検討する際のコンセプトとなる方針等の記載



小出川からの富士山の眺望
※藤沢市観光公式HP「小出川」



誘導方針 文化

方針2

個別のエリアや空間

伝統を継承し、新たなニーズにも対応した空間を形成する

1

賑わいを呼び込む空間を形成する

新たな都市機能誘導やコミュニティの形成により、賑わいが持続する空間

方針に関連した要素

賑わい・交流

農・自然

- 新たなまちづくりにより創出される公園や広場では、日常的に地域に暮らす人々の交流の場として活用される他、利用者の利便性向上に資する取組や、地区の賑わい創出に資するイベント活用により、地区内外の多様な人々の交流を促します。

- 「交流・コミュニティエリア」を中心にコミュニティ施設や産学公連携に関連する機能などを誘導し、まちなかでの授業実施や研究発表・学生活動などに取り組める空間を創出します。

- 「居住エリア」では、多様な属性の人々が求めるライフスタイルに応え、良好な居住空間に配慮しつつ、「広域的な交通の軸」や「歩行者回遊軸」沿道の賑わい創出に向けた、農や自然などの資源を活用した小規模店舗等の立地を柔軟に検討します。

- 新駅開業に伴う立地ニーズの動向を踏まえ、「交流・コミュニティエリア」「活力・賑わいエリア」においては、生活支援施設や多目的ホール併設ホテル、中高層住宅などの立地誘導を検討します。



えんどう夏祭りの様子
※出典:藤沢市HP

エリアごとに「誘導する機能」の検討の方向性を補足・具体化する方針等の記載

誘導方針 文化

方針2

個別のエリアや空間

伝統を継承し、新たなニーズにも対応した空間を形成する

2

自然に囲まれた生活空間を形成する

水や緑が保全され、伝統的な自然環境に触れ合える生活空間

- 「居住エリア」では、ゆとりある設えにより、地区に住まう人々が、家庭菜園やガーデニングなどを楽しめる生活空間を形成します。
- 幹線道路や歩行者回遊軸などでは、地区の文化に適した街路樹を設置するなど、緑を身近に感じられる空間を形成します。

建築物の敷地面積を検討する際のコンセプトとなる方針等の記載

方針に関連した要素

農・自然

交通



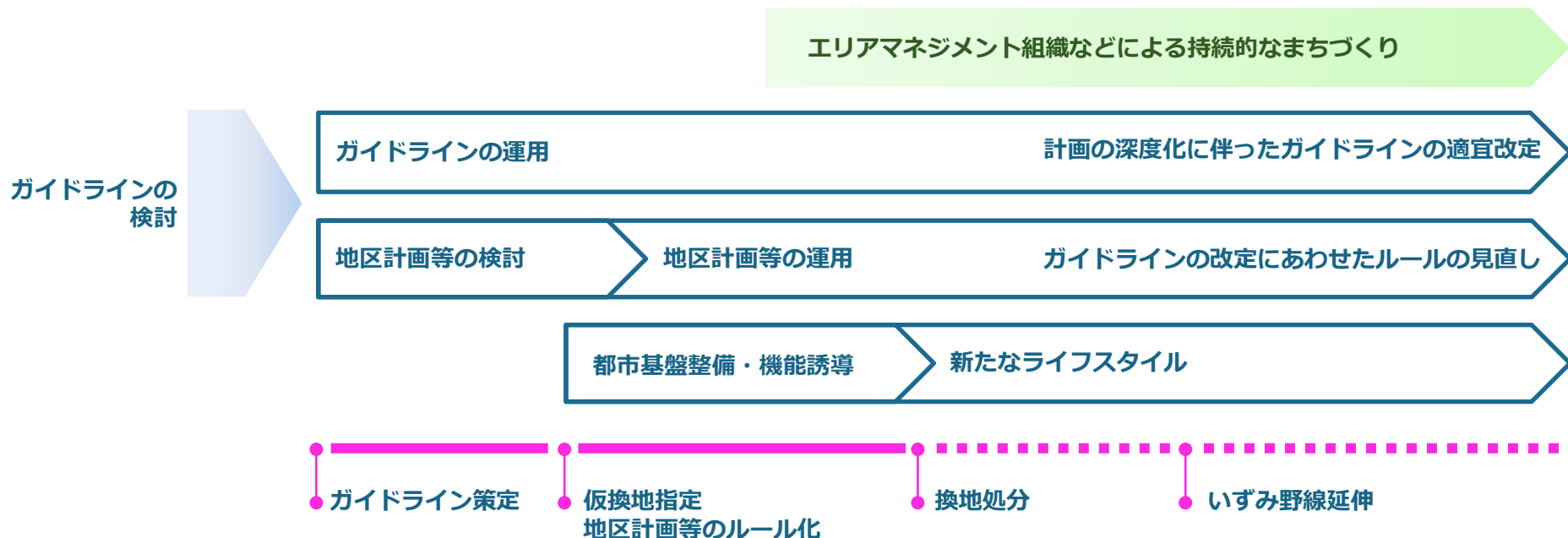
遠藤宮原線の街路樹

①まちづくりの推進体制

権利者、民間事業者、行政等関係者が円滑に意見交換、調整及び情報共有を行う目的のため、ガイドラインを運用していきます。また、新たな市街地整備の進捗・動向にあわせ、エリアマネジメント手法などを活用した組織形成をめざします。

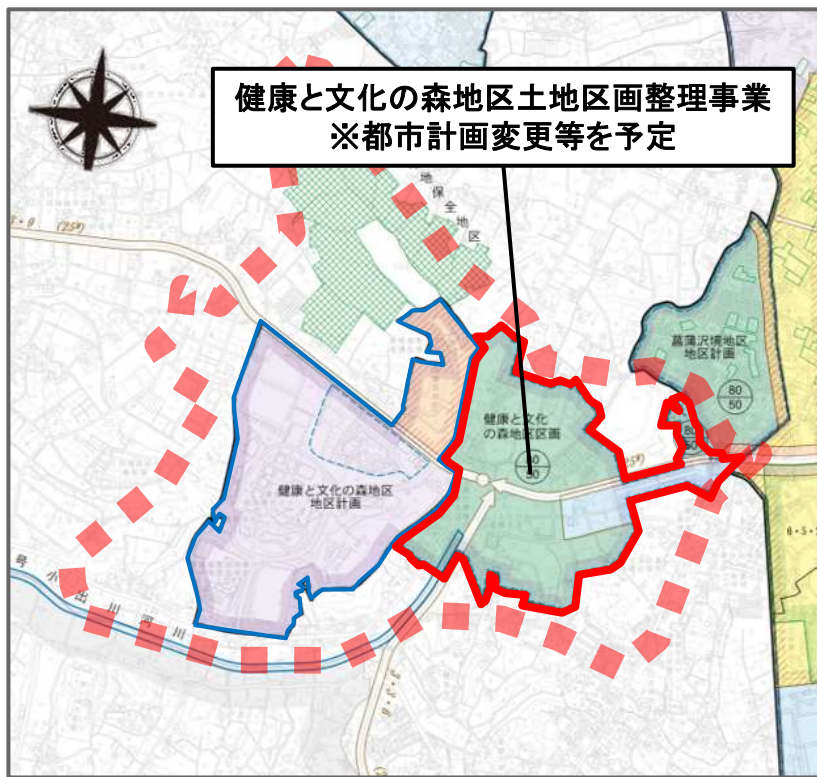
②実現手法

ガイドラインを指針としてまちづくりを推進するとともに、**地区計画等を活用した建築物等の規制誘導を検討**していきます。



3. 都市計画の考え方について

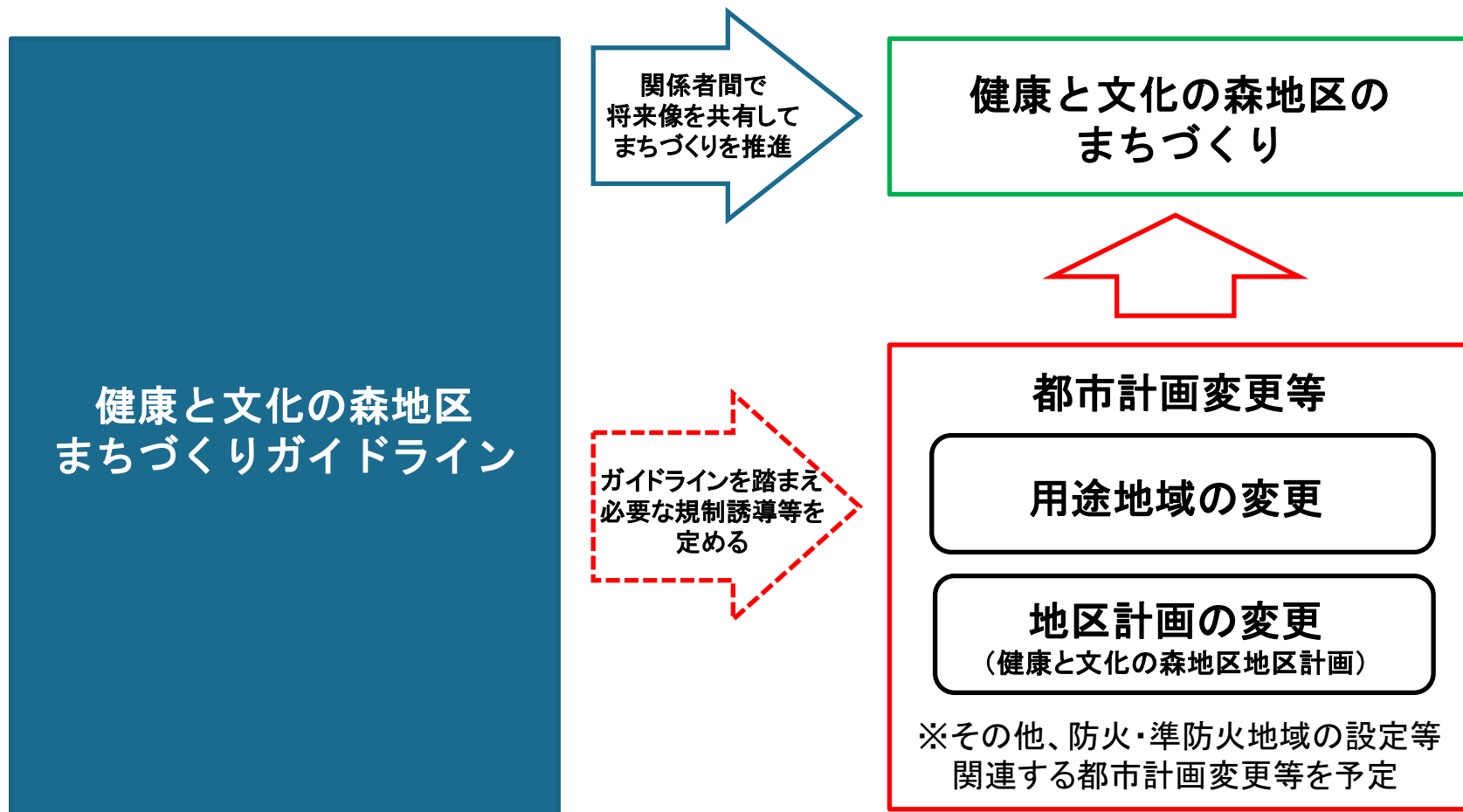
健康と文化の森地区のうち令和6年3月に市街化区域に編入した区域においては、「健康と文化の森地区土地区画整理事業」が進捗しており、当該区域において今後の仮換地指定等**土地利用の開始に向けて、都市計画変更等を行う**予定としています。



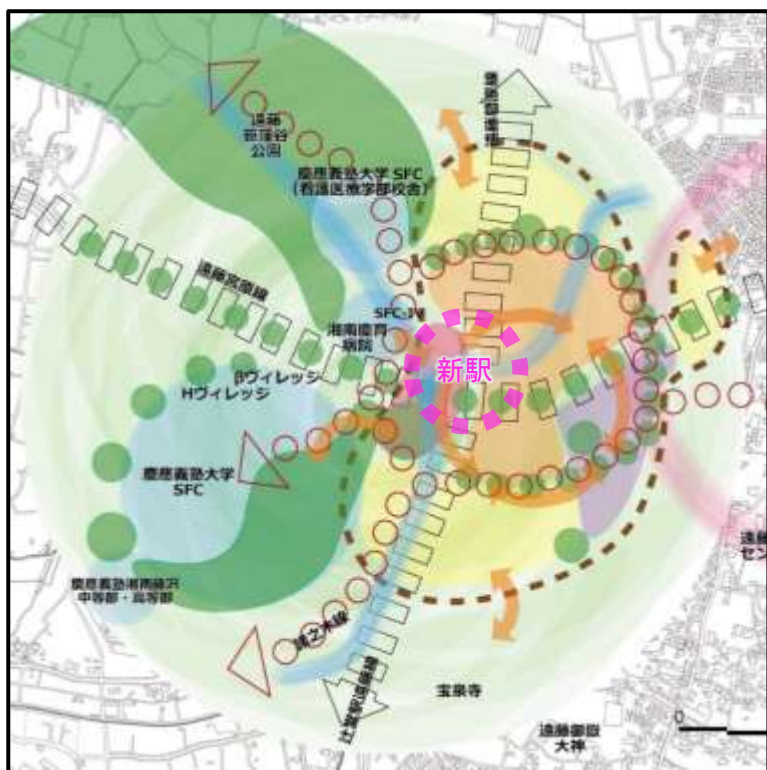
- 平成28年11月市街化区域編入 (約44.4ha)
- 令和6年3月市街化区域編入 (約36.1ha)

	土地区画整理事業	都市計画手続き等
令和5年度	土地区画整理組合の設立認可	市街化区域へ編入 (約36.1ha) 用途地域、地区計画等の都市計画変更(暫定)
令和6年度	健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会設置	
令和7年度	↓	
令和8年度	健康と文化の森地区まちづくりガイドライン 策定	
	仮換地指定(予定)	用途地域、地区計画等の都市計画変更
令和9年度 ~	土地区画整理事業工事着手	都市計画による規制誘導
	↓ まちびらき	↓

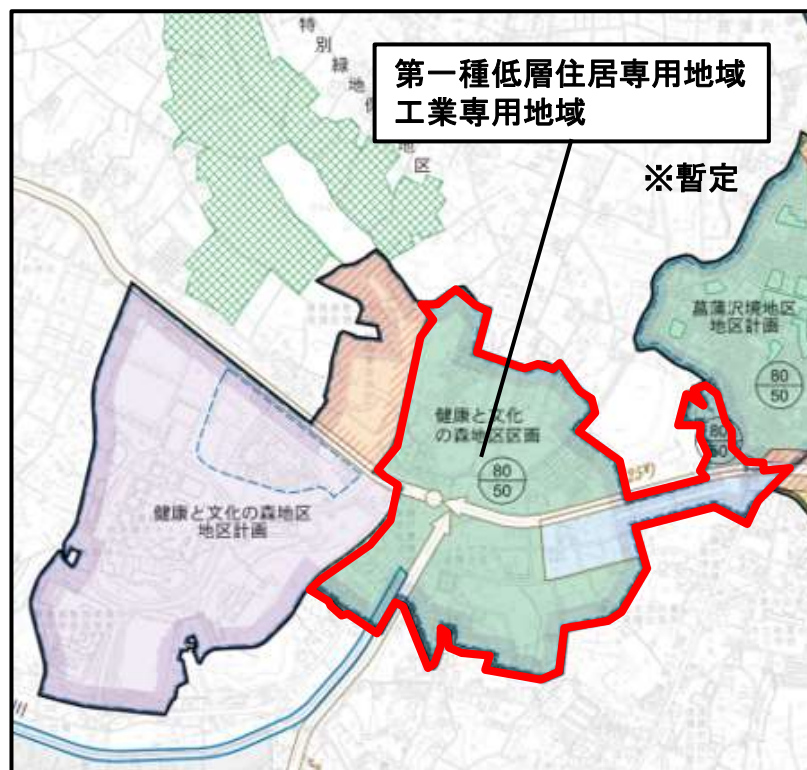
健康と文化の森地区に関する都市計画変更等については、ガイドラインの位置づけを踏まえ、本地区のまちづくりに必要な規制誘導等（用途地域や地区計画等）の検討を進めています。



用途地域については、「まちの構造」や「誘導する機能」を中心に、ガイドラインを踏まえ、**住居系、商業系、工業系の用途地域**の指定を検討しています。



- 学術・医療エリア
- 居住エリア
- 交流・コミュニティエリア
- 活力・賑わいエリア
- 産業エリア



住居系、商業系、工業系の用途地域を検討

地区計画については、ガイドラインを総合的に踏まえ、**地区整備計画に定める内容**を検討しています。

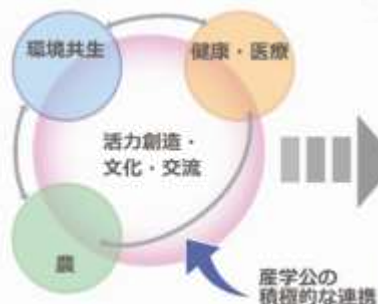
まちづくりのビジョン

ライフスタイルのイメージ

まちの構造

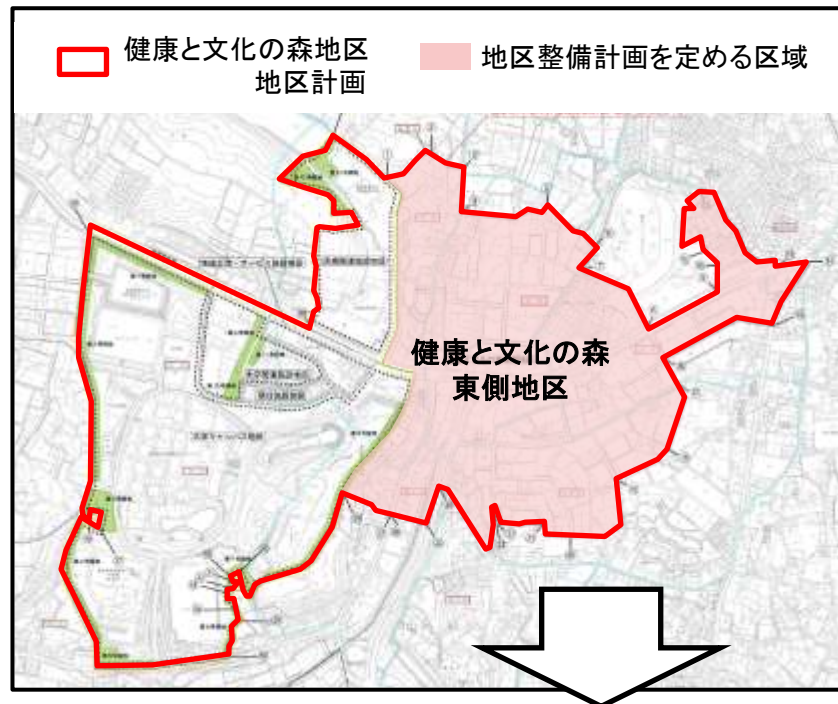
誘導する機能

誘導方針 など



新しいライフスタイル
の形成

持続的な発展



健康と文化の森東側地区を区分し

地区整備計画の内容を検討

地区施設（緑地、区画道路等）の配置
建築物の用途、容積率、建蔽率、敷地面積、
壁面の位置、高さ、緑化率 など

※健康と文化の森東側地区については
現在、地区整備計画の定めがない

4. 今後のスケジュール

