

報告事項 1

村岡新駅周辺地区の 用途地域等の変更について

1.まちづくりの概要（前回までの振り返りなど）

2.都市計画変更（素案）

1. まちづくりの概要 (前回までの振り返りなど)

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。

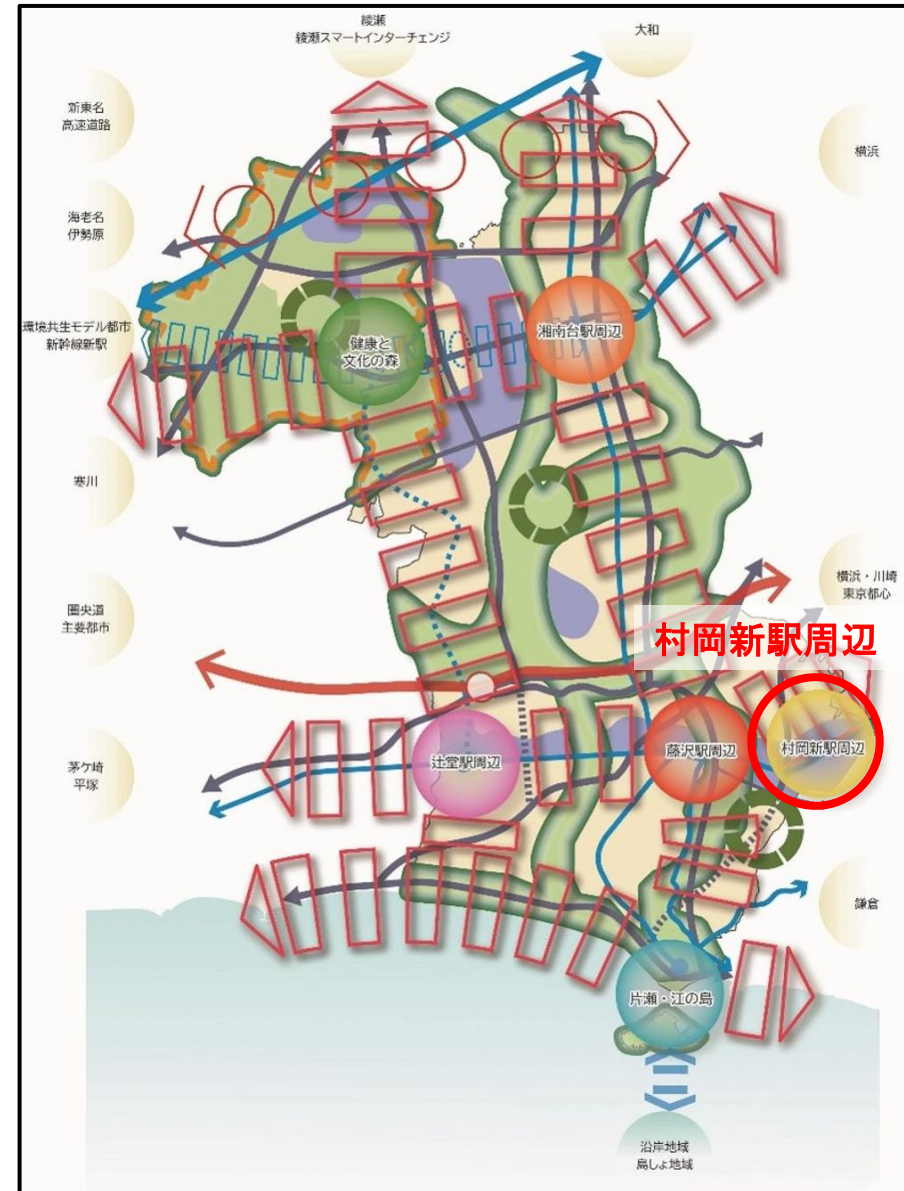
藤沢駅周辺【中心市街地】

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

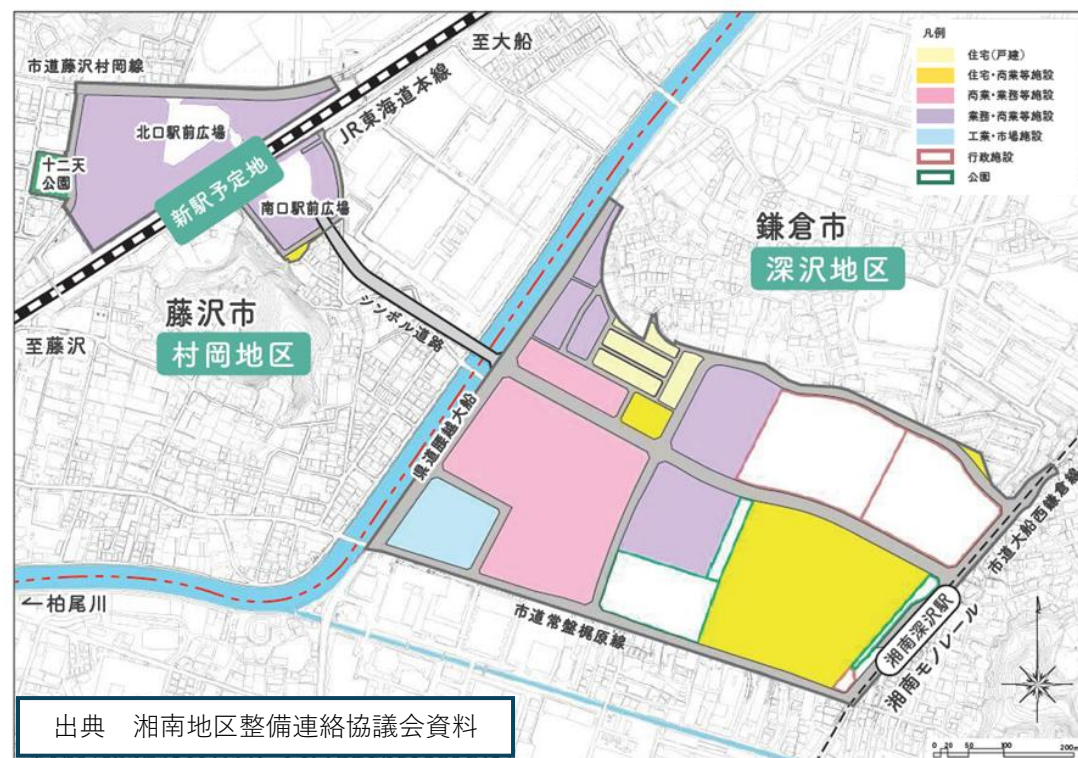
藤沢市：
自由通路整備事業
シンボル道路整備事業

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：
両地区の土地地区画整理事業

J R（3 県市）：新駅整備事業

まちづくりのイメージ

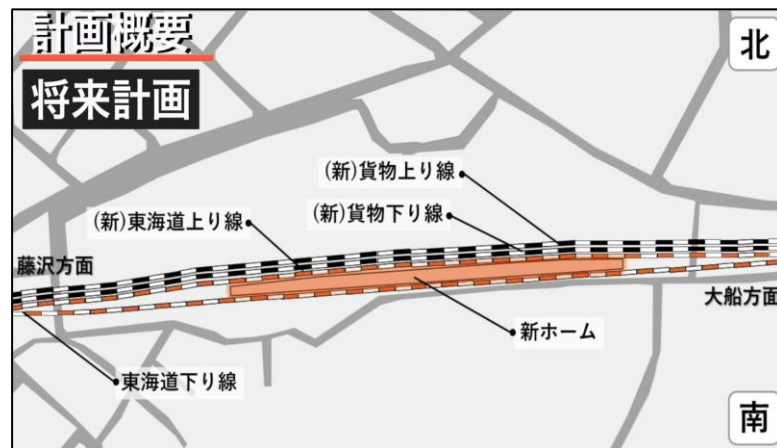
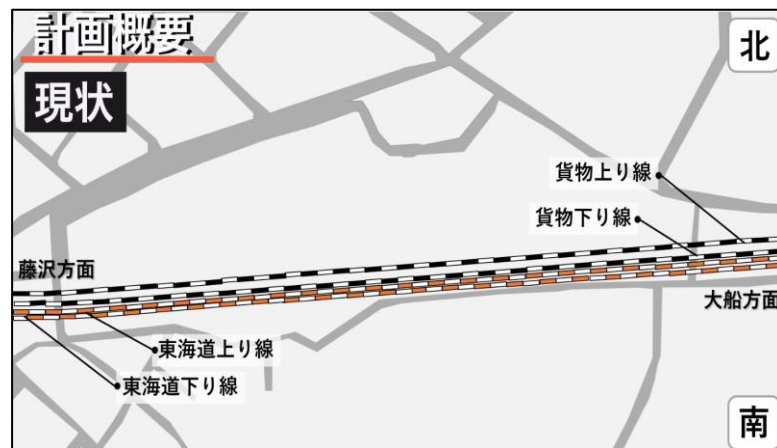


○2024年（令和6年）10月から工事を開始しており、順調に進めば、2032年（令和14年）頃の開業が見込まれます。

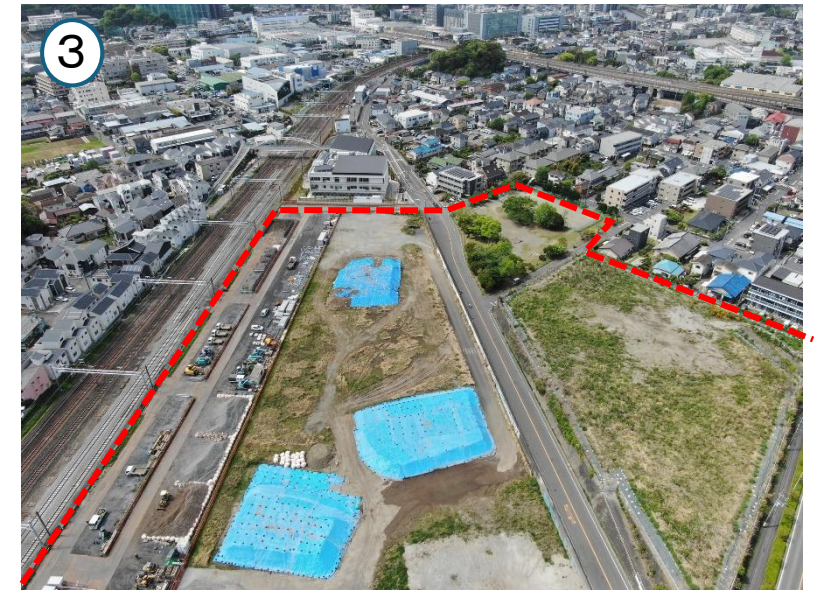
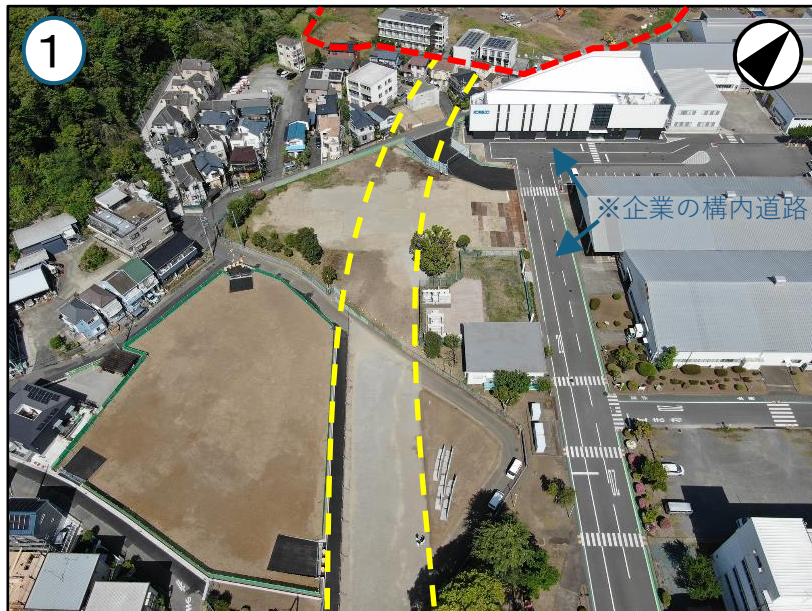
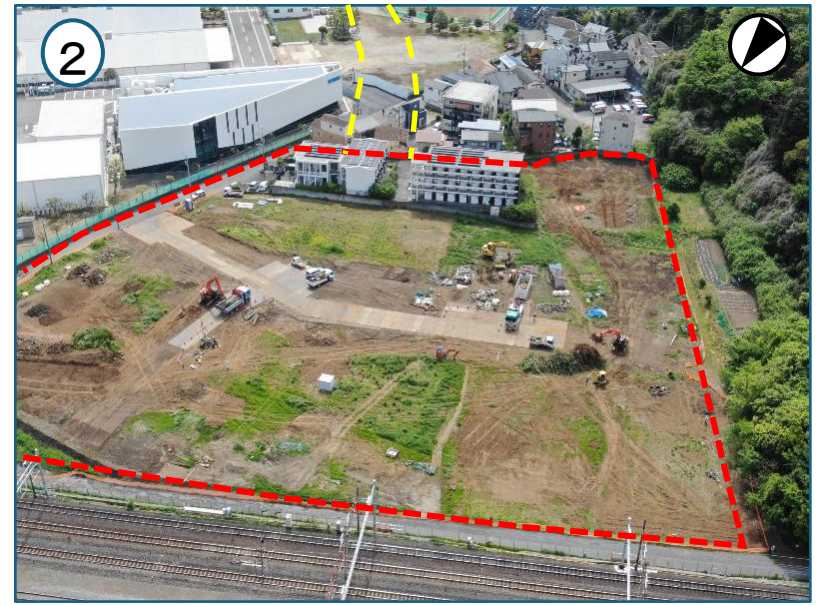
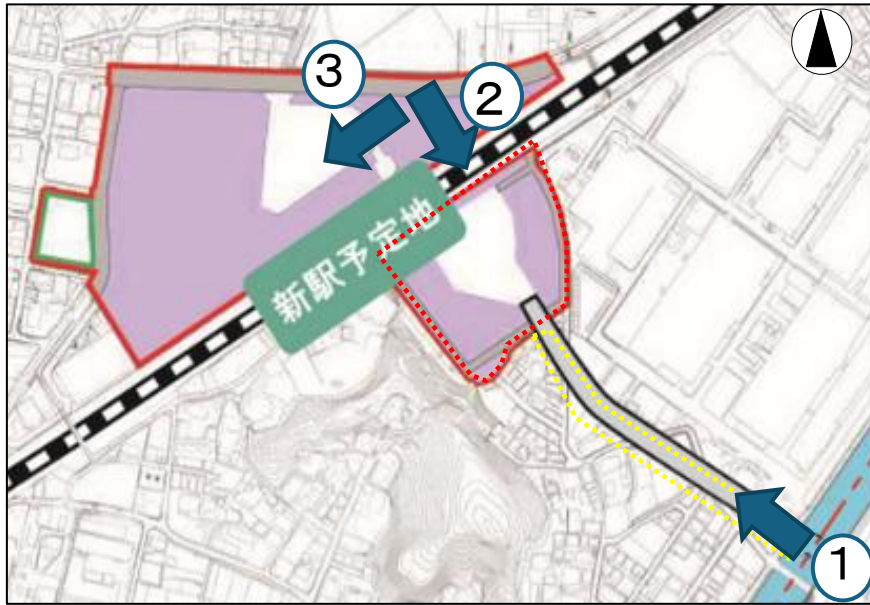
■完成イメージ、工事写真



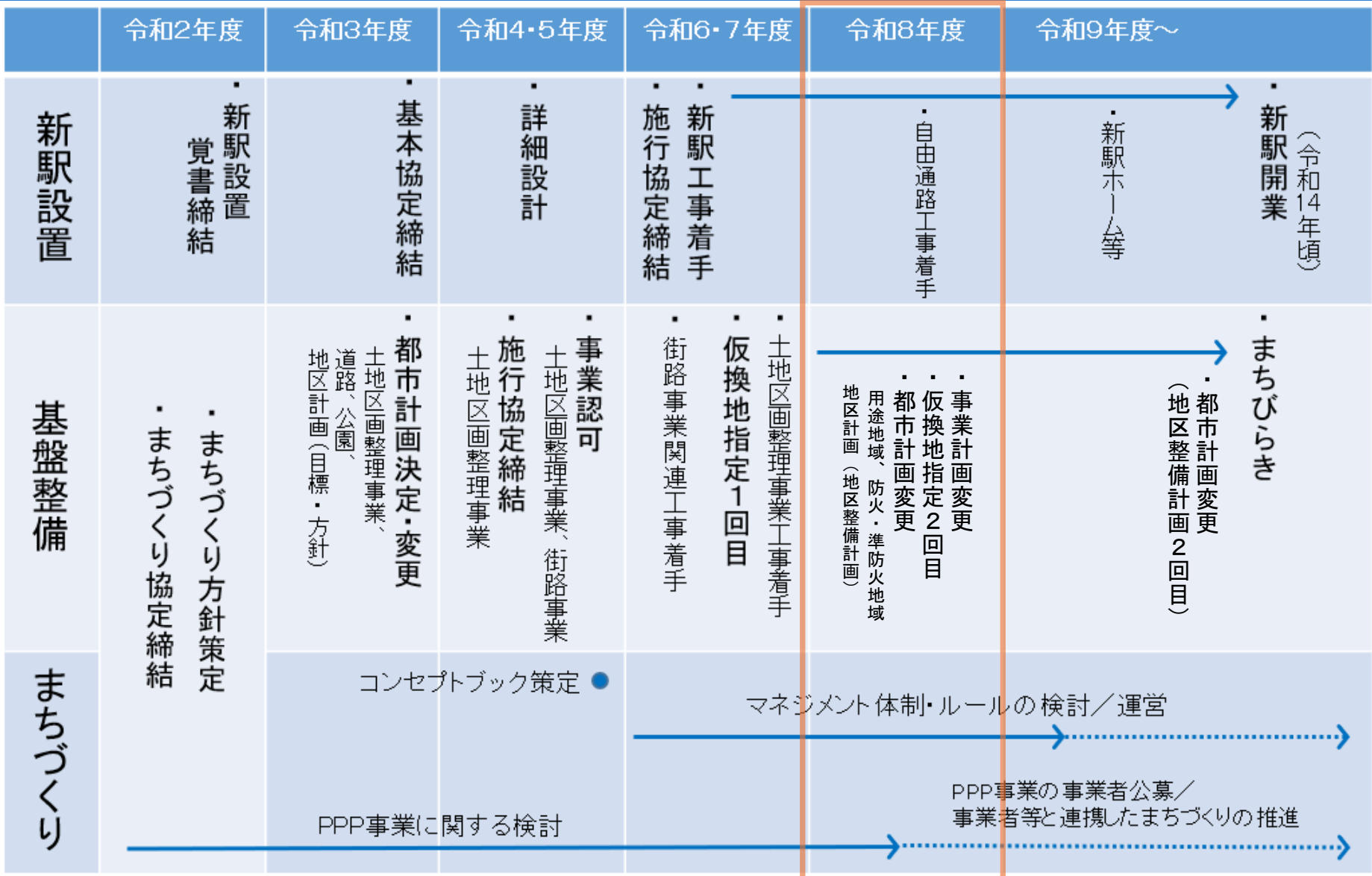
■線路切り替えイメージ



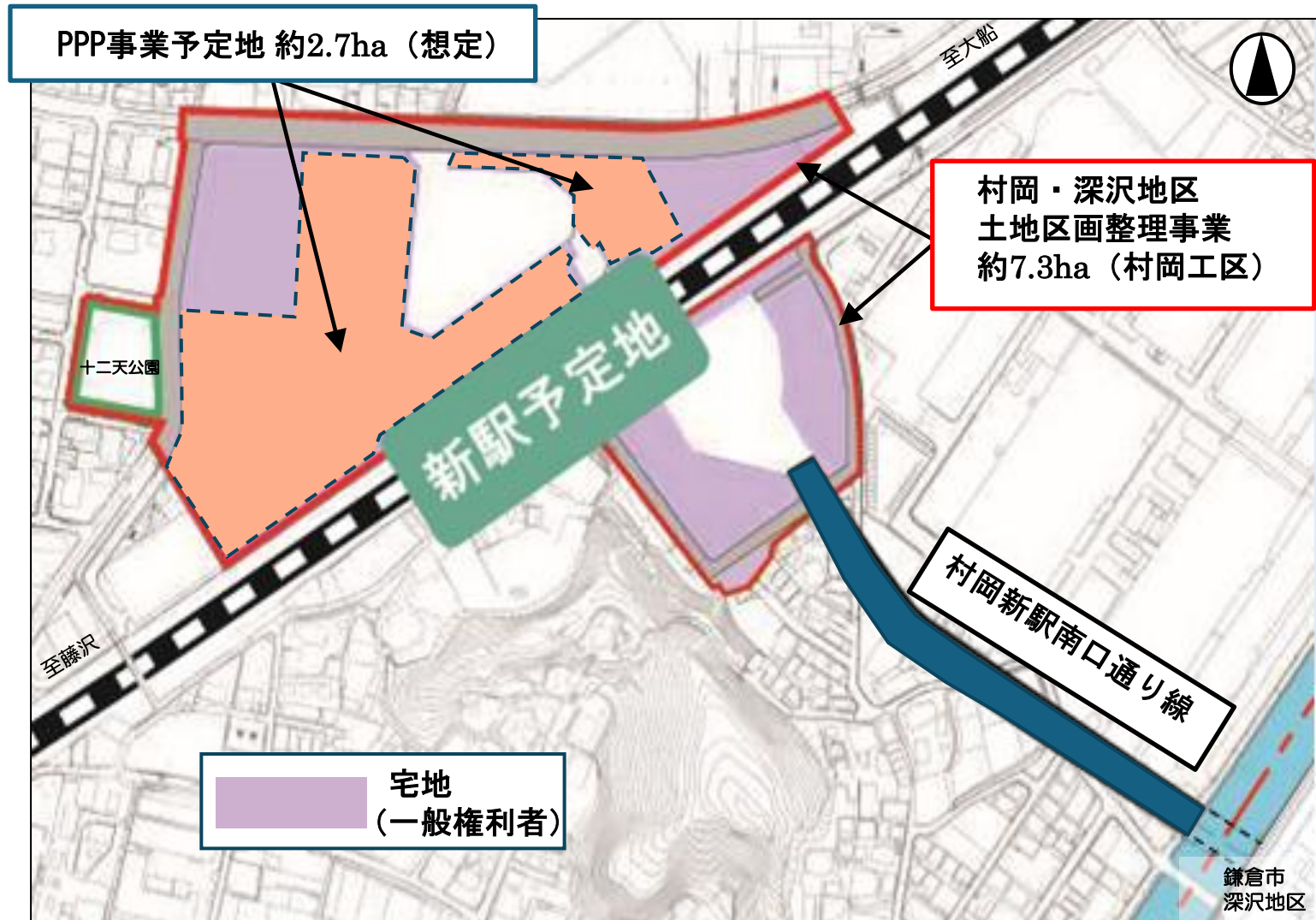
※提供：J R 東日本 無断複製禁止



新駅設置とまちづくりの進捗状況について



- 従来の閉鎖的な研究所とは異なる、まちの賑わいや地域の交流と研究機能が融合した「開かれた研究開発拠点」の実現に向け、民間事業における継続性やノウハウ等を確認しながら、官民連携の共創により、まちづくりを進めています。



- まちづくり方針・コンセプトブックの実現に向け、事業者に対して、事業コンセプト、施設整備、運営、事業実施に関する事項を一体的に提案してもらうことを予定しています。



事業コンセプト

地区の将来像の実現に向けた、事業全体の考え方

- ・「尖る創造と広がる創造を生み出す街」の実現に貢献する事業コンセプト



施設整備に関する条件

民間機能・公共的機能・共通事項を含む施設・空間形成の方向性

①

民間機能

- ・ 研究開発拠点の核となる研究開発機能、情報発信機能やオフィス機能等
- ・ 飲食機能や生活サービス機能などの新たな駅前としての魅力的な機能

②

公共的機能

- ・ 広場空間・オープンスペース・緑地
- ・ 交通結節点機能

③

共通事項

- ・ 配置計画・動線計画
- ・ 防災
- ・ 景観・デザイン
- ・ 環境配慮
- 等



運営に関する条件

まちの価値を高めるエリアマネジメント

- ・ 活動範囲
- ・ 活動推進体制
- ・ 活動内容
- ・ 資金調達方法
- 等



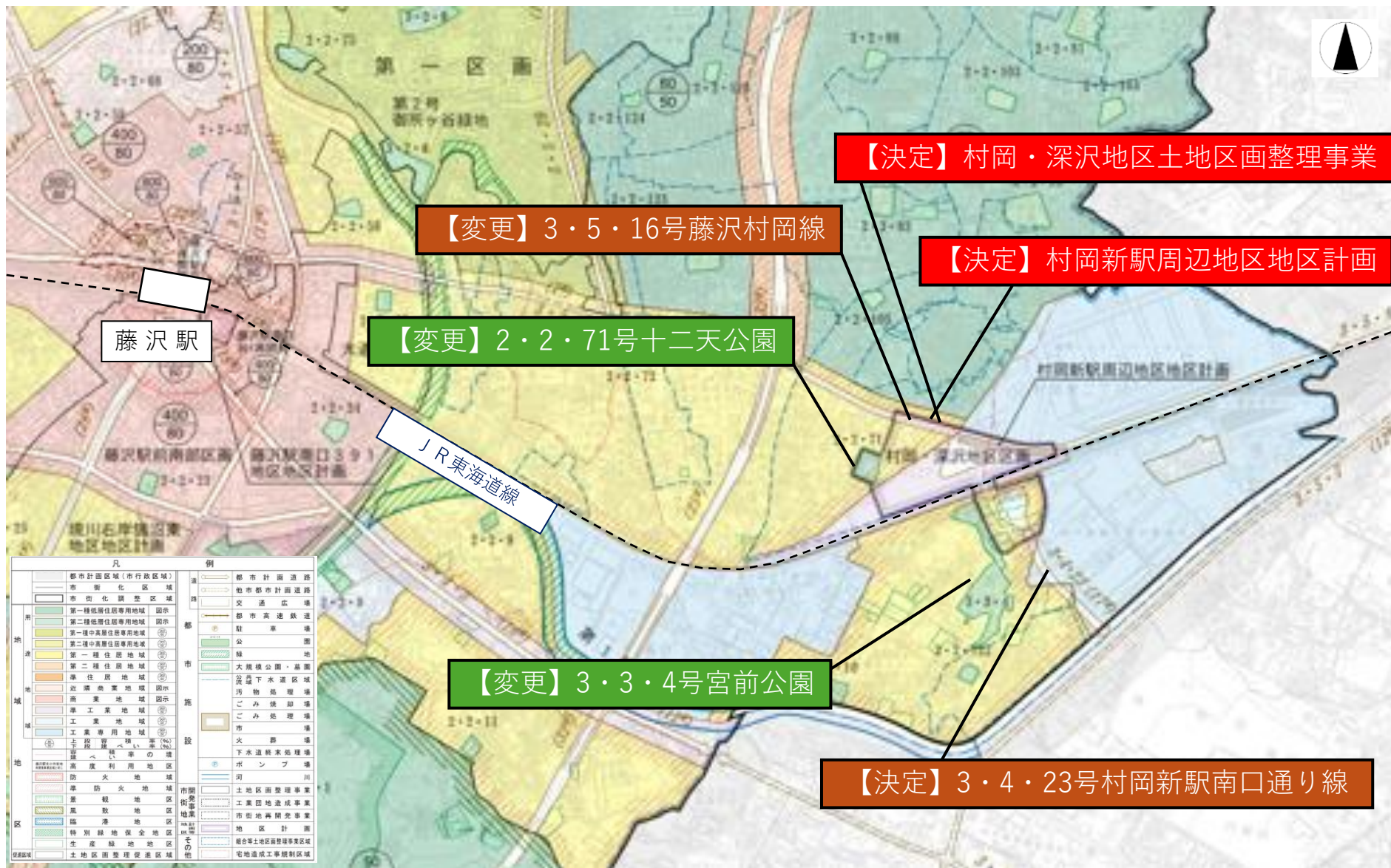
その他

事業条件・参加条件など、公募・事業実施に関する基本的事項

- ・ 参加要件（開発実績・運営実績）
- ・ 契約条件
- ・ モニタリング方法（拠点運営・エリアマネジメント）
- 等

2 . 都市計画変更（素案）

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、用途地域等の地域地区や地区計画を一体的に定める。
- 具体的には、新たな駅前に立地する研究開発拠点として、土地の高度利用を図るため、準工業地域及び第一種住居地域から商業地域に変更する。合わせて、地区計画において容積率の最高限度の制限と緩和、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限を行う。

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、PPP事業の公募に向け、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1段階目として行う。
- 2段階目以降の変更については、PPP事業の具体化や新駅南側のまちづくりの機運が高まってきた段階などで行い、事業進捗に応じた地区施設や緑化といった地区計画の変更でまちづくりを誘導していく。

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

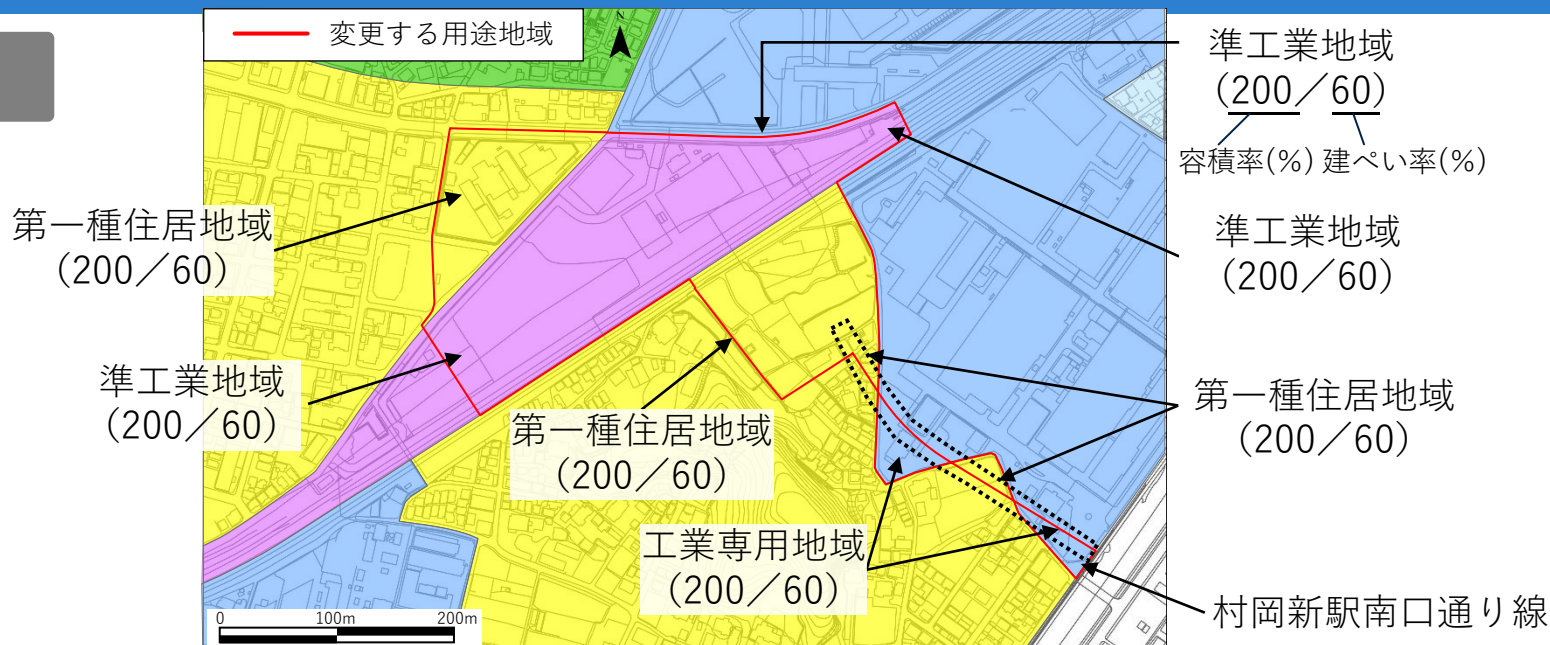
「村岡新駅周辺では先進的な研究開発、交流・支援機能の集積とともに、地域や企業との共創等によって、多様な創造を育む拠点形成を目指します。
また、新たな地域の拠点「村岡・深沢地区」として、鎌倉市湘南深沢駅周辺と一体的な都市拠点の形成を目指します。」



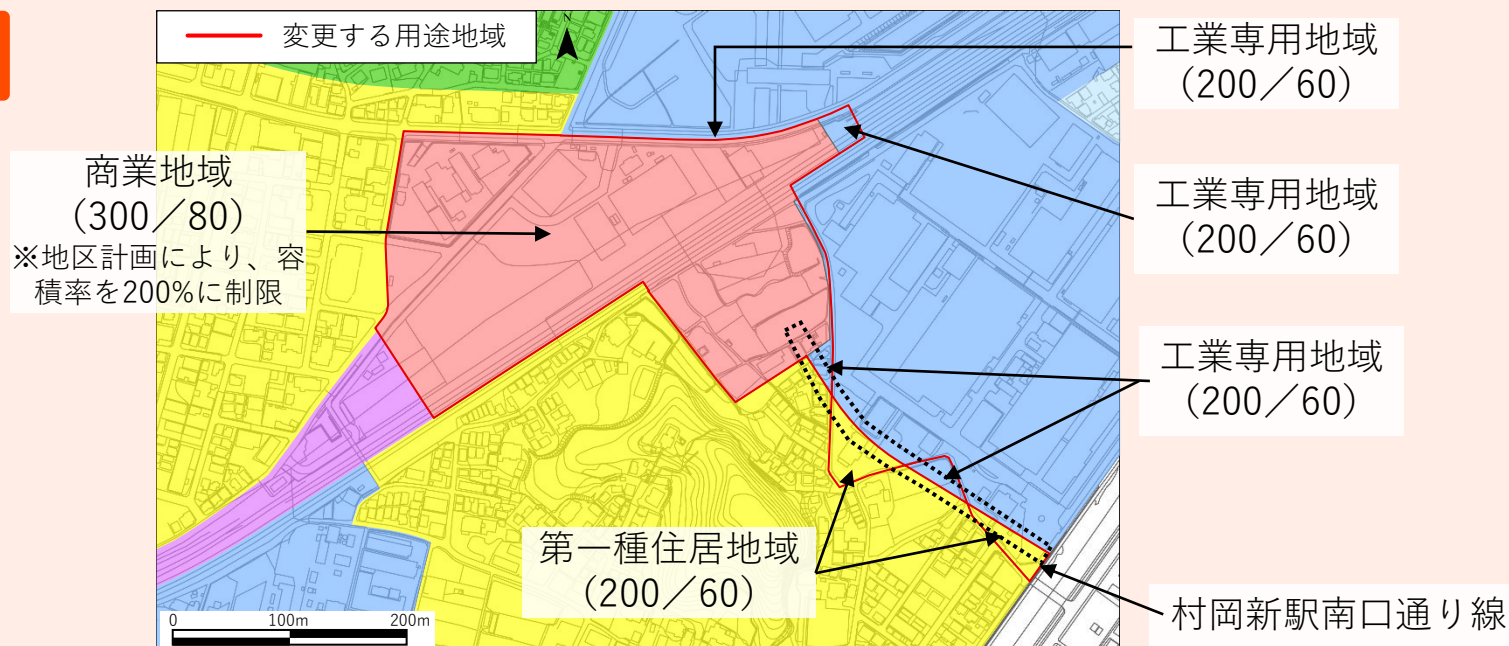
- ・ 駅前の業務系用途を中心とした研究開発拠点を創出するとともに、にぎわい・交流・体験・憩い・暮らし等の多様な機能が複合した土地利用をめざし、東海道線の新駅にふさわしいまちづくりを進めていく。

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

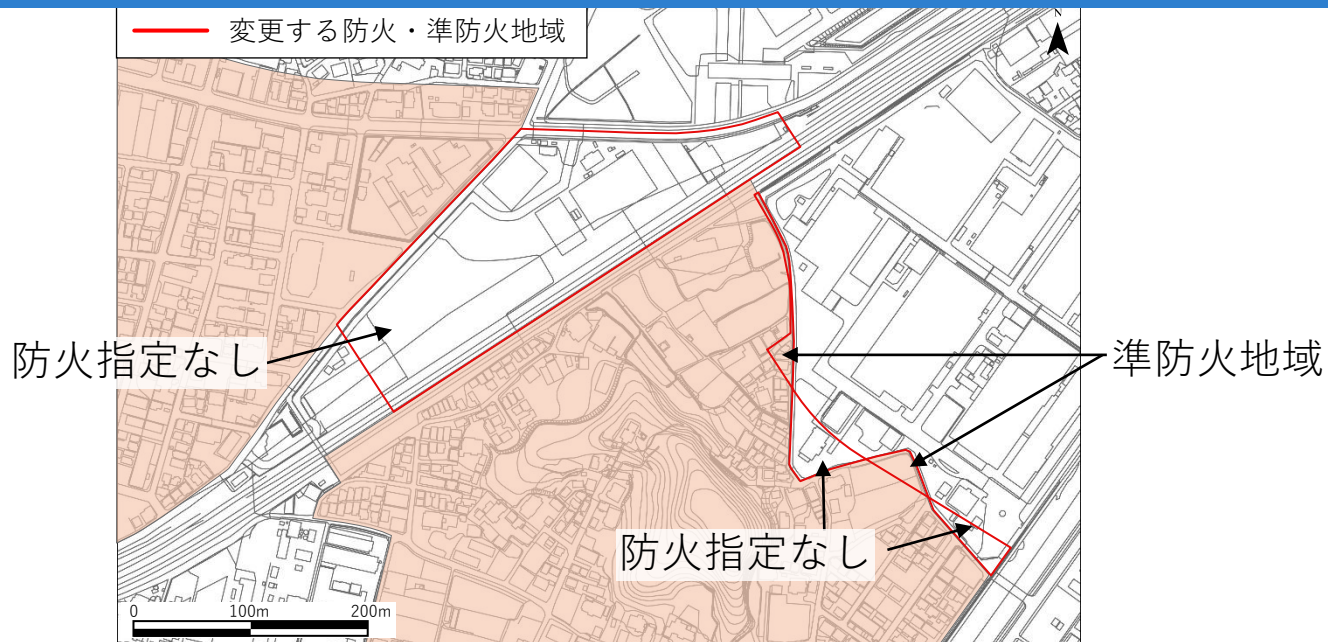
現在



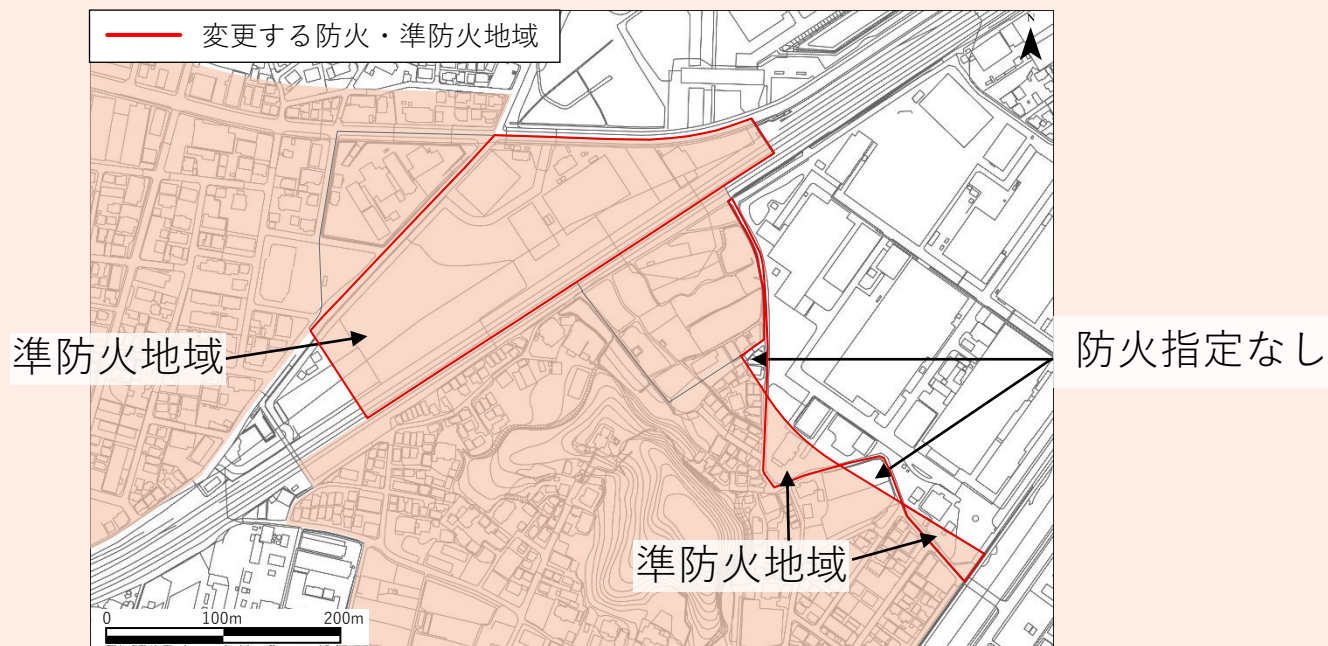
変更後



現在



変更後



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（追加）**
 - 地区施設の整備の方針
 - 建築物等の整備の方針 **変更（追加）**
 - 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**

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。
- 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。

追加

（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

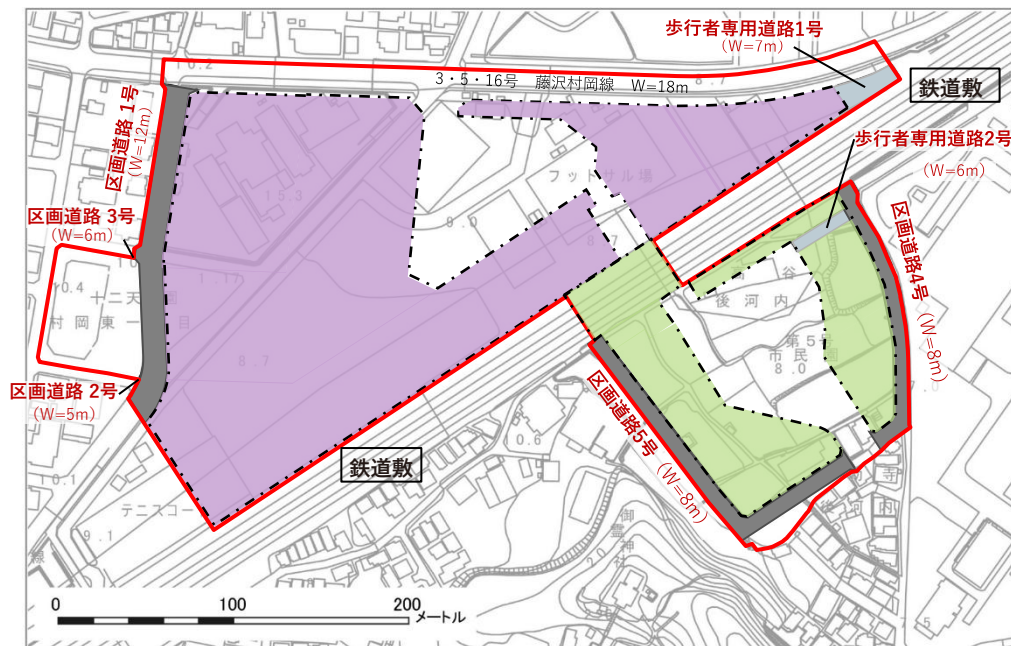
幅員 8m、延長 約 188m

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

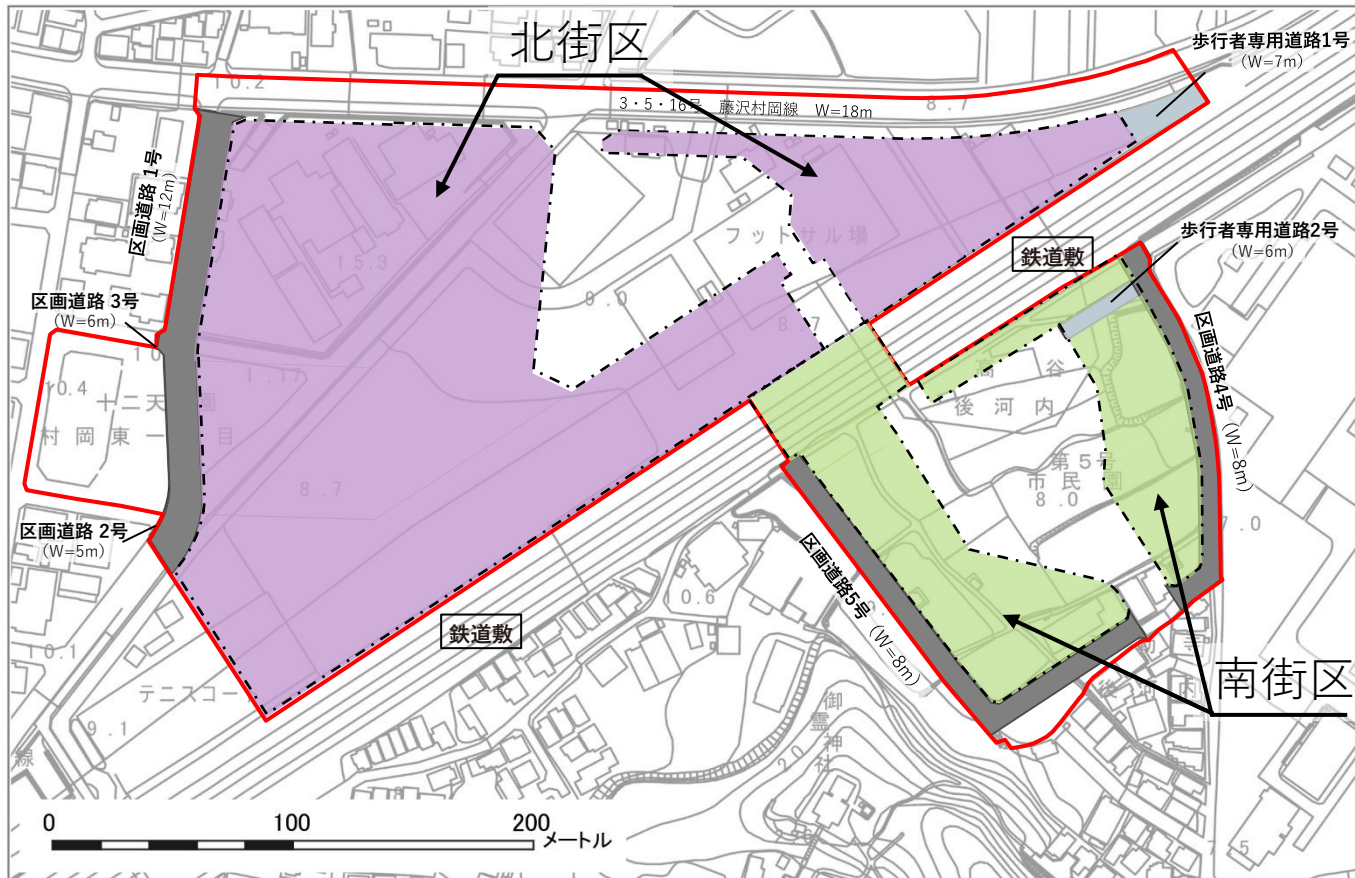


凡例		
地区計画の区域 及び地区整備計画の区域		—
地区の区分界		- - -
地区の 区分	北街区	■
	南街区	■
地区 施設	区画道路	■
	その他公共空地	■

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	<u>10分の3</u>
敷地面積が 1,000 ㎡以上2,000 ㎡未満の場合	<u>10分の4</u>
敷地面積が 2,000 ㎡以上の場合	<u>10分の5</u>

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。

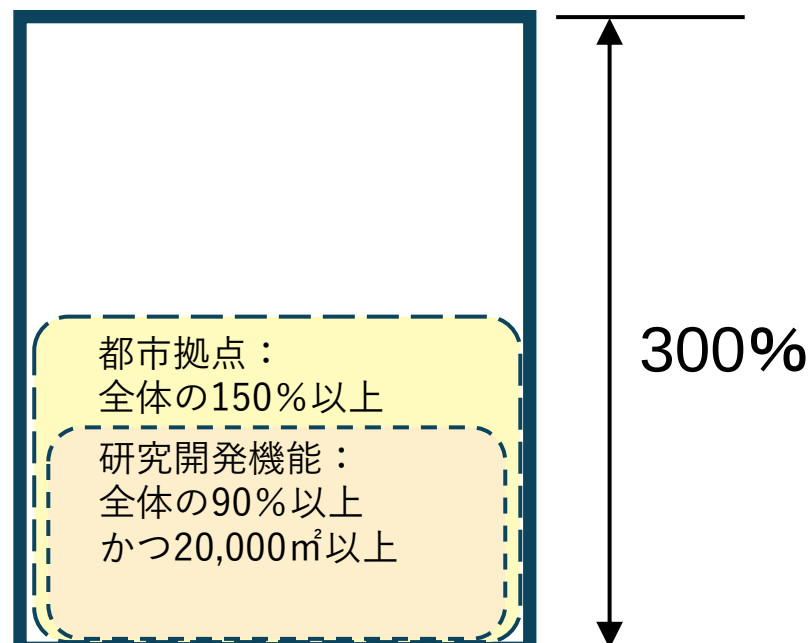
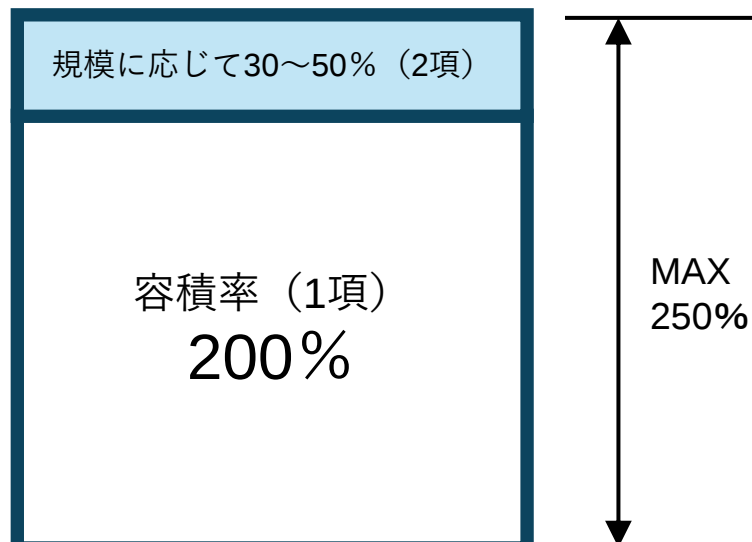
第3項：「新たな都市拠点の形成」に資する計画

「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

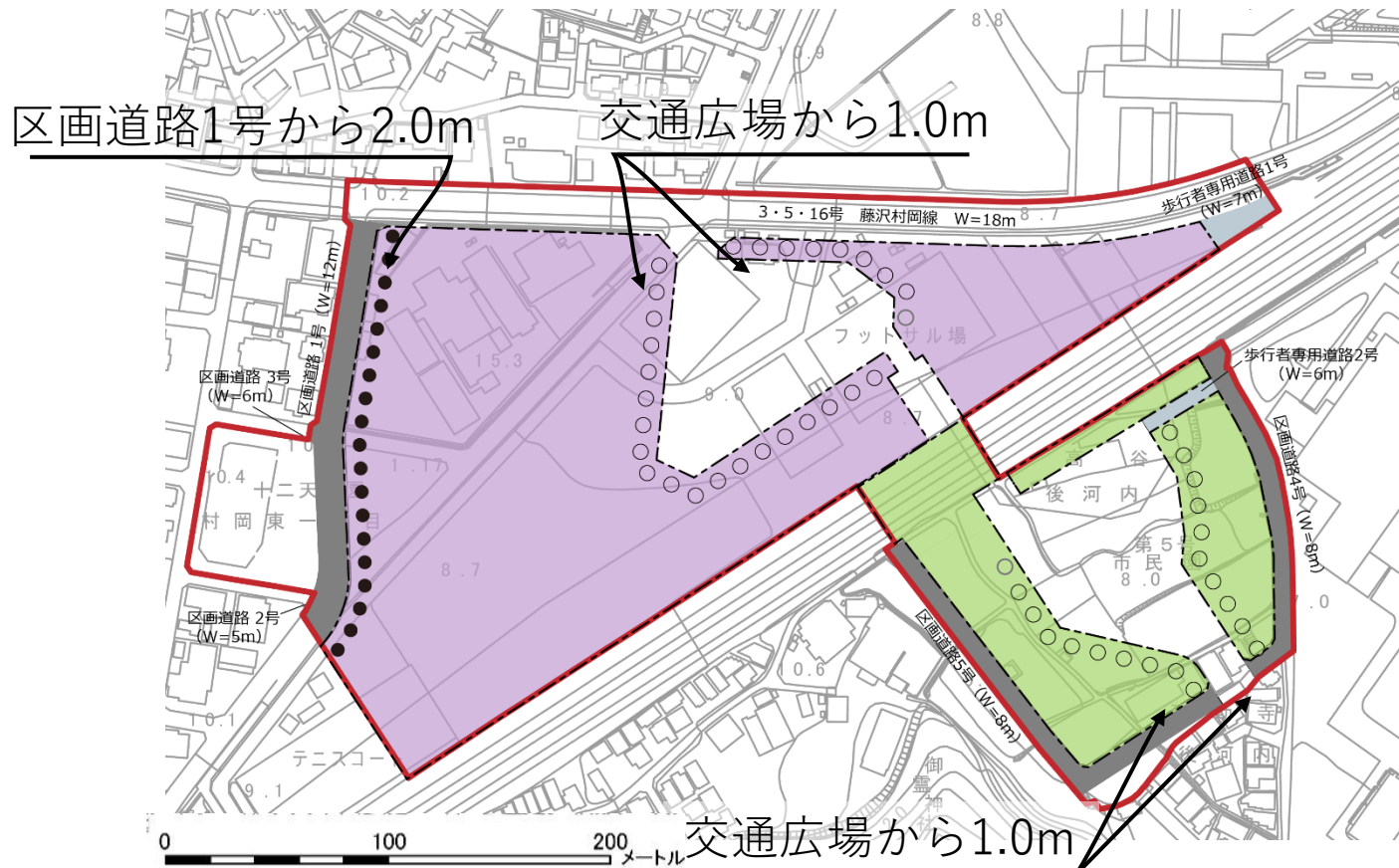
- ・ 研究開発機能
： 研究施設並びに研究開発型施設及びそれに付属する施設
- ・ 店舗、事務所、病院又は診療所、保育園
- ・ ホテル、サービスアパートメント
- ・ 多目的ホール
- ・ 大学、図書館 等



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）

24

令和 8 年 8 月

都市計画審議会（都市計画素案の報告）



令和 8 年 9～10 月

都市計画説明会・都市計画素案の縦覧・公聴会



令和 8 年 11 月

都市計画審議会（公聴会結果の報告）



令和 8 年 12 月

都市計画案の縦覧、神奈川県との法定協議



令和 9 年 2 月

都市計画審議会（都市計画案の付議）



令和 9 年 3 月

都市計画変更の告示

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