

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>土地利用の方針の実現や環境負荷低減に向けて、建築物の用途の制限、高さの最高限度、敷地面積の最低限度など、地区特性に応じて必要な建築物等に関する事項を定めるものとする。</p> <p>また、個性とうるおいのある景観形成を図るため、建築物、工作物及び屋外広告物の形態、意匠及び色彩については、地区全体としての調和を図るものとする。</p>
	環境配慮の方針	<p>自然再生エネルギーを有効活用するとともに、自然環境と共生するまちを実現するために、環境共生及び環境配慮に向けた取組みを推進するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 省エネ、創エネ、蓄エネによるまちぐるみCO<sub>2</sub>排出量削減やエネルギー自給率向上、自然再生エネルギーの有効活用、資源リサイクルに取組み、環境負荷低減に努めるものとする。また、その実現を図るため、エネルギー設備機器の導入に努めるものとする。</li> <li>2) 雨水貯留施設等を設置し、雨水流出抑制を図るとともに、生活用水の節水に努めるものとする。</li> <li>3) 地域の植生と生物多様性を考慮した緑化を図るものとする。また、敷地内および建物の緑化、道路内の緑化による潤いのある環境形成に努めるものとする。</li> <li>4) カーシェアリング、バイクシェアリングなど環境負荷低減システムの導入に努めるものとする。</li> <li>5) 安全・安心なまちづくりを図るため、防犯対策に努めるものとする。</li> </ol>

## 理 由 書(1/3)

本地区は、本市の6つの都市拠点の1つである藤沢駅周辺地区及び辻堂駅周辺地区の中間に位置する大規模工場跡地であり、民間事業者が施行する土地区画整理事業により複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る地区です。

当該地区は「藤沢都市計画都市再開発方針等」において、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定められており、「周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る」ものとしております。

「藤沢市都市マスタープラン地区別構想(辻堂地区)」のまちづくりの基本方針においては、「大規模工場跡地の土地利用転換にあたっては、地域の交通環境や周辺土地利用との調和等を踏まえるとともに、低炭素社会構築にむけて環境と共生するまちづくりをすすめる」とともに、「土地利用・建物更新を行う地区では、計画的にまちづくりをすすめられるよう地区計画等の活用を誘導」するものとしております。

## 理 由 書(2/3)

また、本市と民間事業者は公民連携によるまちづくりの実現に向けた指針として「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン(辻堂元町6丁目地区)まちづくり方針」(以下、「まちづくり方針」といいます。)を策定し、本市の重要施策である低炭素社会実現のための「地域から地球に広がる環境行動都市藤沢」の先導的モデルプロジェクトとするとともに、「エレクトロニクスNo.1の環境革新企業」を指向する民間事業者の企業ビジョンを踏まえた日本初の環境創造まちづくり拠点として、都市における低炭素化への取り組みを推進するまちづくりモデルプロジェクトとして世界へ発信する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウン構想」(以下「スマートタウン構想」といいます。)の実現に向けた事業の推進を図るものとしております。このまちづくり方針を都市計画の策定など本地区に係る諸手続きを円滑に進める為の基本的な指針とし、具体の都市計画案の策定に結びつけていくものとしております。

## 理 由 書(3/3)

スマートタウン構想の実現に向けて、多様な機能を持つ土地利用への計画的な転換・誘導と、環境負荷低減に配慮した公共施設等の整備を図るため、本市との協働のもと土地区画整理事業による基盤整備を進め、あわせて、CO2削減等の環境共生及び環境配慮とタウンマネジメントを推進し、環境創造まちづくり拠点を形成することを目的として、利害関係人より、都市計画法第16条第3項に基づく「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」第5条の規定による地区計画等の原案について申し出がなされました。

本市においても、当該申し出が藤沢市都市マスタープラン等上位計画の趣旨に沿うものであることから、民間事業者と本市の協働・連携によるスマートタウン構想の実現と、都市構造・都市機能の強化を目的に、区域の整備、開発及び保全の方針等を内容とする地区計画を都市計画決定するものです。

なお、当該地区計画は、段階的なまちづくりを図るため、二段階方式等による都市計画決定を行うものとし、区域の整備、開発及び保全の方針等の都市計画決定後、具体の土地利用計画が明らかになった時点で地区整備計画を都市計画決定するものとし、

## 都市計画を定める土地の区域

追加する部分 藤沢市辻堂元町六丁目地内

削除する部分 なし

変更する部分 なし

## 経緯書

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画

今回の都市計画決定の経緯

平成23年 11月 2日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく申出

平成23年 11月15日 「藤沢市地区計画等の案の作成手続に関する条例」に基づく縦覧  
～11月29日

⇒ 縦覧者 3名

平成23年 11月15日 上記条例縦覧に基づく意見書の受付  
～12月 6日

⇒ 意見書の提出 なし

平成23年11月24日

藤沢市都市計画審議会に報告

## 経緯(追加)

都市計画説明会

平成24年1月17日

参加者6名

法定縦覧期間  
意見書の提出

平成24年1月17日～1月31日  
1月17日～1月31日

縦覧者 1名  
意見書の提出 なし

地区計画の案の確定

19

## 今後の手続きについて

2012年2月21日

藤沢市都市計画審議会に諮問

2012年3月

告示予定

↑ 「方針」の決定(第1段階)

2012年度中

「地区整備計画」の策定(第2段階)