

藤沢市北部地域公有地（現藤沢市少年の森）  
有効活用に係るサウンディング型市場調査  
事業の概要

藤沢市

## 目次

1. 事業の背景と目的 .....	1
1.1. 事業の背景 .....	1
1.2. 事業の目的 .....	1
1.3. 事業の方向性 .....	1
2. 物件概要 .....	3
2.1. 物件の概要 .....	3
2.2. 現在の土地利用状況 .....	5
2.2.1. 周辺環境 .....	5
2.2.2. 少年の森の概要 .....	7
2.2.3. 少年の森の運営概要 .....	10
2.2.4. 利用者数等 .....	11
2.2.5. 事業用地の状況 .....	12
2.2.6. 事業用地の土地所有状況 .....	12
3. 事業概要 .....	14
3.1. 事業の主な内容 .....	14
3.2. 整備可能な施設 .....	14
3.3. 事業手法・スキーム .....	14
3.3.1. 事業手法・スキーム .....	14
3.3.2. 貸付に関する留意事項 .....	14
3.4. 事業スケジュール（予定） .....	14
4. 事業に対する配慮事項等 .....	15
4.1. 総合指針の内容を踏まえた事業への配慮 .....	15
4.2. 交通渋滞への配慮 .....	15
4.3. 周辺環境への配慮 .....	15
4.4. 利用者への配慮 .....	15
4.5. 地域活性化への配慮 .....	15

### 【別紙資料】

別紙1：（参考）現少年の森の整備にかかる開発許可について

別紙2：藤沢市少年の森の利用者数等

別紙3：遺跡の状況

別紙4：地盤の状況（地質柱状図）

別紙5：インフラ整備の状況（電気）

別紙6：インフラ整備の状況（上水道）

別紙7：インフラ整備の状況（下水道）

別紙8：藤沢市少年の森 現況写真

## 1. 事業の背景と目的

### 1.1. 事業の背景

藤沢市少年の森（以下「少年の森」という。）は、国際児童年記念事業として、昭和 55 年 5 月 5 日に藤沢市（以下「市」という。）に建設された、青少年野外活動施設である。

建設当時、文部省の「グリーンスポーツ構想」を取り入れ、美しい緑や新鮮な空気、輝く太陽のもとを駆けめぐり、遊び、自然の中での野外活動や楽しい集団生活を通して、たくましい体力と自然を愛する優しい心を育み、環境を大切にする青少年の育成を目的に開設された。

建設から 40 年以上経った現在でも、自然豊かな、緑あふれる施設内には、アスレチックコースや木製遊具、キャンプ場、宿泊研修施設など、様々な施設が設置され、家族や友達とのふれあいの場、自然体験活動の拠点として、多くの青少年団体、学校、市民に利用されているところである。

一方、近年では利用者数が減ってきており、施設の老朽化も著しいことから、今後のあり方についての検討が求められている。また、令和 2 年度に東名高速道路に綾瀬スマートインターチェンジが開設されたことなどを契機として、少年の森を含む藤沢市北部地域全体の活性化への期待が高まっている。

市は、このような状況を踏まえ、「少年の森」を中心とした藤沢市北部地域全体の活性化に寄与する取組や事業の可能性を検討している。

### 1.2. 事業の目的

本事業は、前述の事業の背景のもと、少年の森の有効活用を通じて、市の北部地域の活性化を目指す事業であり、積極的な民間活力の導入を目指すものである。

### 1.3. 事業の方向性

市は、令和 3 年 4 月に策定された「藤沢市市政運営の総合指針 2024」（以下、「総合指針」という。）において、今後の市の長期的なまちづくりの目標や重点施策を示している。

本事業は、この総合指針に示されるテーマや施策の方向性に従い、推進していく予定である。

総合指針の構成は、表 1-1 に示すとおりであり、長期的な視点の「基本方針」と、喫緊の課題解決に取り組むための「重点方針」で構成されている。このうち、基本方針においては、藤沢市の現状、見通し及び特性等を踏まえ、概ね 20 年先を見据えた「長期的な視点」で「めざす都市像」、「まちづくりコンセプト」、「基本目標」を掲げている。また、重点方針においては、喫緊に取り組む重点課題を抽出し、その課題に対応する今後 4 年間の「取組の考え方」、「まちづくりテーマ」、「重点施策」等を示している。

表 1-1 藤沢市市政運営の総合指針 2024 の構成

基本方針	めざす都市像 (基本理念)	郷土愛あふれる藤沢 ～松風に人の和うるわし 湘南の元気都市～
	3つのまちづくり コンセプト	1 藤沢らしさを未来につなぐ持続可能な元気なまち (サステナブル藤沢) 2 共生社会の実現をめざす誰一人取り残さないまち (インクルーシブ藤沢) 3 最先端テクノロジーを活用した安全安心で暮らしや すいまち (スマート藤沢)
	8つの基本目標	1 安全な暮らしを守る 2 文化・スポーツを盛んにする 3 自然を守り豊かな環境をつくる 4 子どもたちを守り育む 5 健康で安心な暮らしを支える 6 地域経済を循環させる 7 都市基盤を充実する 8 市民自治・地域づくりを進める
重点方針	まちづくりテーマ1 安全で安心な暮らし を築く	重点施策1 災害対策の充実 重点施策2 防犯・交通安全対策の充実 重点施策3 感染症対策の強化
	まちづくりテーマ2 健康で豊かな長寿社 会をつくる	重点施策1 地域共生社会の実現に向けた取組の推進 重点施策2 健康寿命日本一に向けた健康増進・介護予 防等の促進 重点施策3 コミュニティの活性化による持続的な地域 づくりの推進
	まちづくりテーマ3 笑顔と元気あふれる 子どもたちを育てる	重点施策1 子どもたちの笑顔あふれる学校教育の推進 重点施策2 子どもの健やかな成長に向けた支援の充実 重点施策3 支援を必要とする子ども・若者への支援の 充実
	まちづくりテーマ4 都市の機能と活力を 高める	重点施策1 都市基盤の充実と長寿命化対策の推進 重点施策2 住生活環境の向上と誰もが移動しやすい交 通体系の構築 重点施策3 地域経済循環を高める経済対策の推進
	まちづくりテーマ5 未来を見据えてみん なではじめる	重点施策1 豊かな自然を守り・生かす環境対策の推進 重点施策2 デジタル市役所・スマートシティの推進 重点施策3 人材育成の推進 重点施策4 次世代につなげる歴史・文化施策の推進と 多彩な魅力の発信 重点施策5 市民参加型東京 2020 大会のレガシー創出

## 2. 物件概要

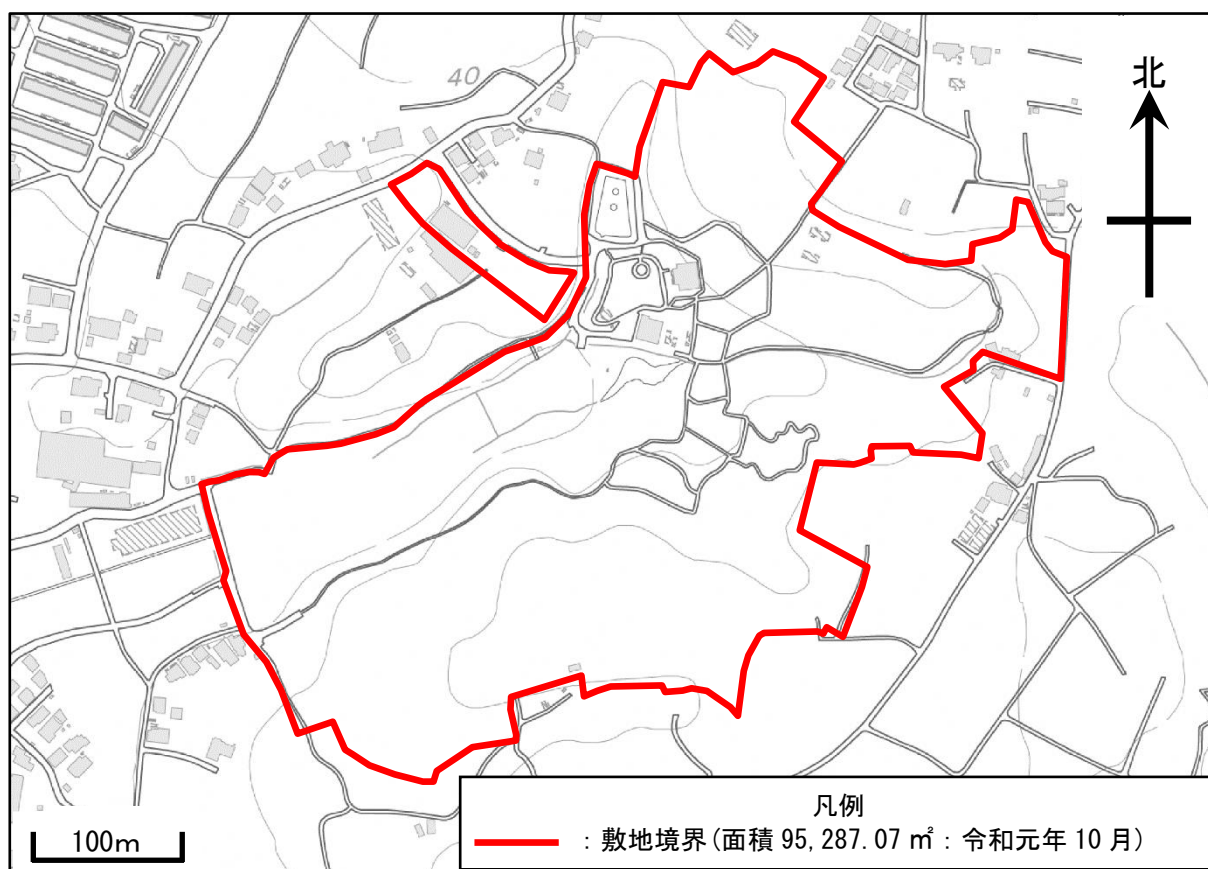
### 2.1. 物件の概要

少年の森跡地（以下、「事業用地」という。）の所在地、面積、都市計画法に基づく用途地域等の状況は、表 2-1 に示すとおりである。また、事業用地の形状は、図 2-1 に示すとおりである。

表 2-1 物件の概要

項目	内容
所在地	神奈川県藤沢市打戻2345
既存施設名	藤沢市少年の森
敷地面積	95,287.07m <sup>2</sup> （令和元年10月現在）
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
地区別の規制等 （A地区：一般基準地区）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建ぺい率：50%</li> <li>・容積率：80%</li> <li>・道路斜線規制：斜線勾配：1.25</li> <li>・隣地斜線規制：斜線勾配：1.25</li> <li>・建築基準法第22条区域（建築物の屋根を不燃材で葺くなどの措置）</li> <li>・日影規制 対象建築物：軒高 7m超又は地上 3階建て以上の建築物 測定面：平均地盤面から 1.5m 日影時間：5mを超え10m以内の範囲 3時間／10mを超える範囲 2時間</li> </ul>
土砂災害に関する区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地の東側端部が土砂災害警戒区域に指定されている</li> </ul>
液状化の区分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が示す液状化危険度マップでは、事業用地の東側端部が、液状化現象が発生する危険度が高いエリア、また北西部分と南西部分は、液状化現象が発生する危険度がやや高いエリアとなっている</li> </ul>
藤沢市景観計画上の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観計画区域として、景観に大きな影響を与える大規模建築物等について、届出制度により景観の誘導を図るエリア</li> </ul>
鳥獣保護区の位置付け	<ul style="list-style-type: none"> <li>・少年の森は、神奈川県知事指定の鳥獣保護区となっている</li> </ul>
その他の規制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「都市計画法」及び「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に基づき開発許可が必要となる。ただし、区域の一部で藤沢市長が「都市計画法」及び「都市計画法に基づく開発許可の基準等に関する条例」に基づき開発許可を受けている（参考別紙1）。</li> </ul>

項目	内容
その他の規制等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 ha以上の土地の区画形質の変更を行う場合においては、「神奈川県土地利用調整条例」に基づき神奈川県知事と土地利用に関する調整が必要となる。</li> <li>• 当該敷地の一部の区域は、「森林法」に基づいて計画された地域森林計画の対象となっている民有林が含まれており、1 ha以上の地域森林計画の対象となっている民有林の区画形質の変更を行う場合は、神奈川県知事による開発の許可を受けることが必要となる。</li> </ul>



(出典：(藤沢市資料) 少年の森区域図 (令和元年 10月))

図 2-1 少年の森の事業用地

## 2.2. 現在の土地利用状況

### 2.2.1. 周辺環境

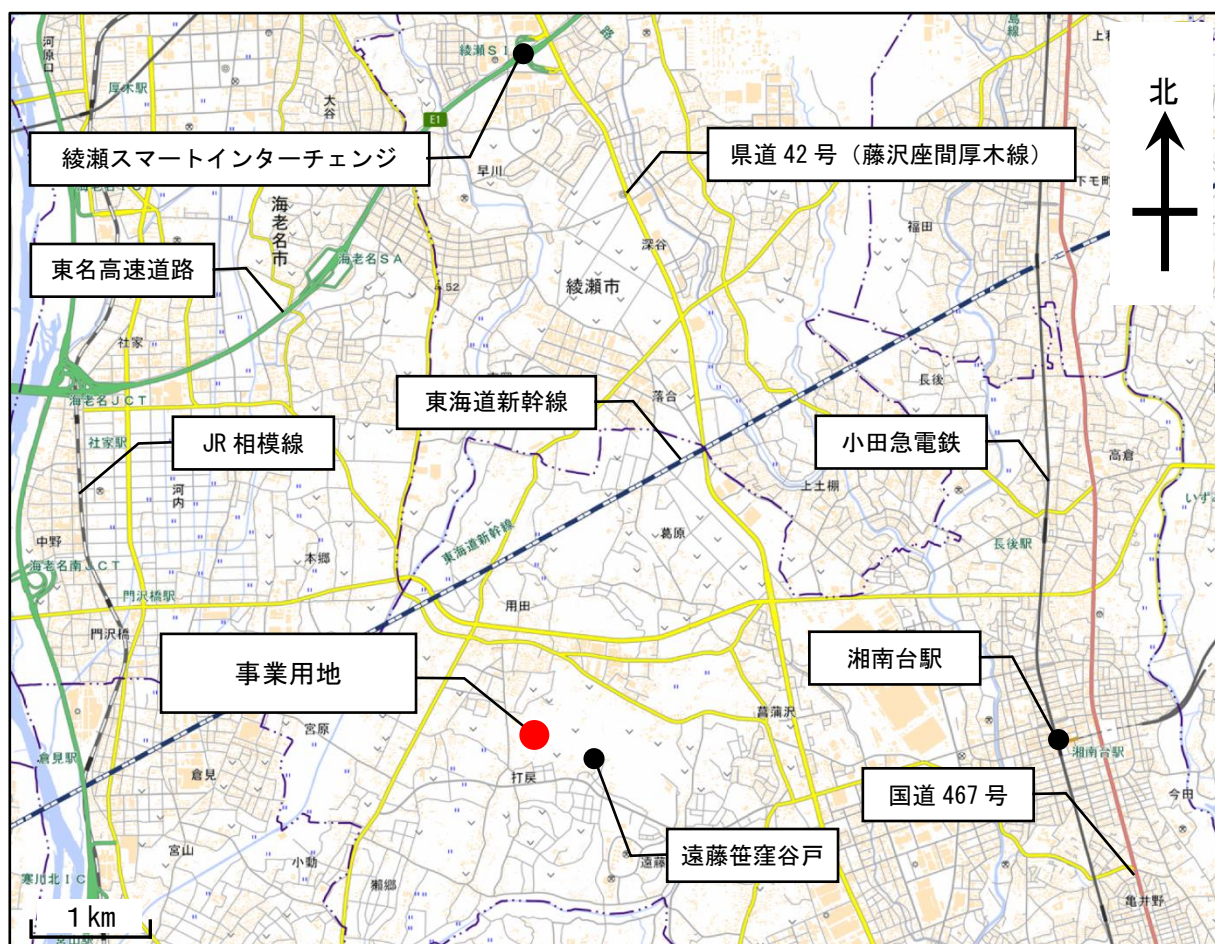
事業用地は、小田急電鉄小田急江ノ島線と相鉄いずみ野線の湘南台駅から西に約4kmの距離にある。周囲に畑地や住宅地が広がる地域である。

主要な道路としては、事業用地の南側に都市計画道路遠藤宮原線、敷地の北側に県道43号藤沢厚木線が整備されている。事業用地の東側約4kmの位置には、小田急電鉄と並行して国道467号が南北に走り、南側約3kmの位置に東西には国道1号が東西に走る。

また、事業用地から東に約2kmの位置に、県道42号線藤沢座間厚木線が通り、令和3年3月に開通した東名高速道路綾瀬スマートインターチェンジへの接続が可能である。

事業用地は、このように高速道路や国道、県道などに囲まれた比較的アクセスしやすい場所に位置している。

事業用地の北側には住宅や工場等が見られるが、西側、南側は畑地が多く見られ、東側には藤沢市の3大谷戸の1つである遠藤笹窪谷戸の緑地が広がっている。



(出典：国土地理院地図)

図 2-2 事業用地 位置図

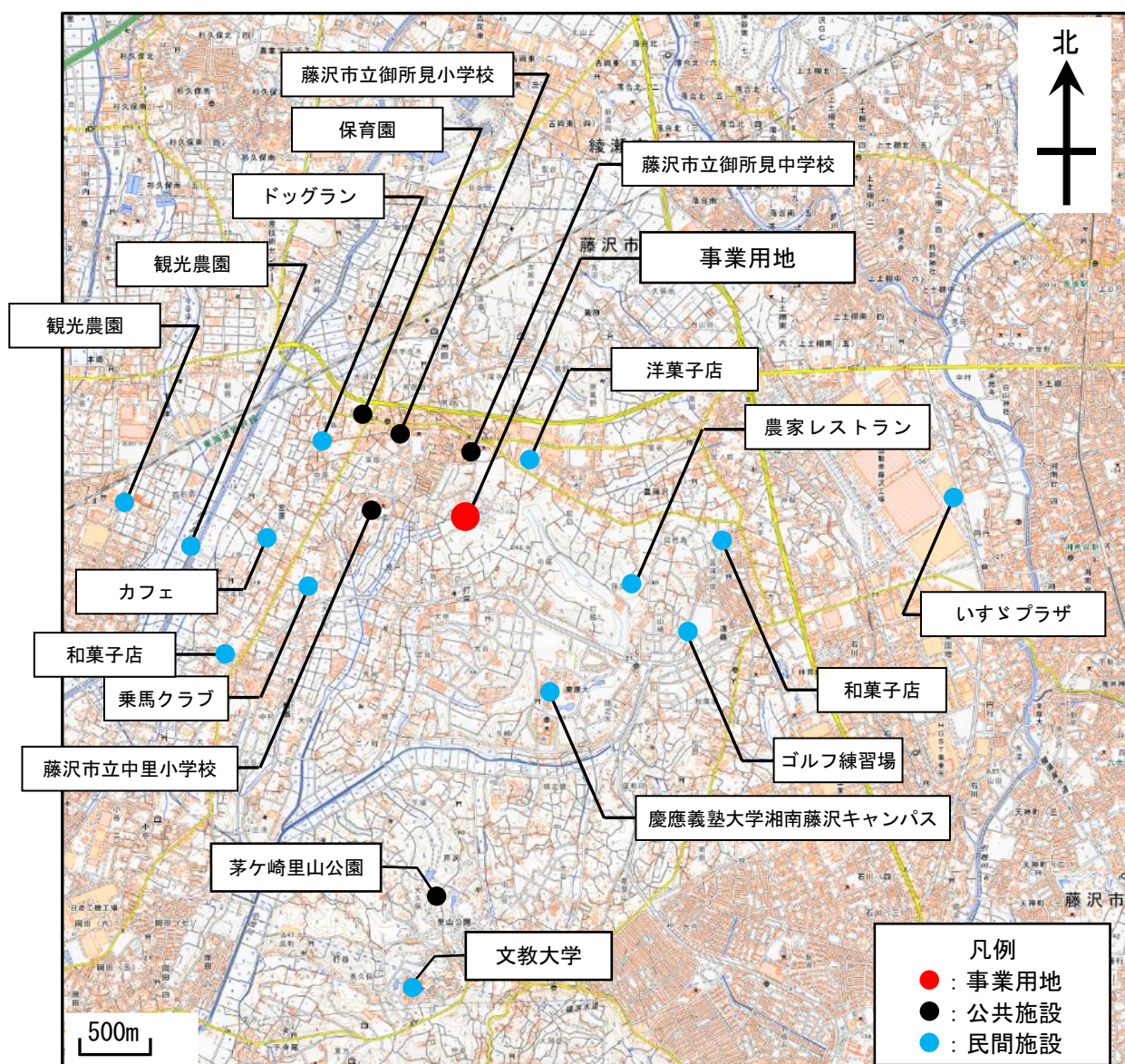


事業用地周辺の施設等の立地状況を見ると、農家レストランやカフェ、和菓子や洋菓子店、観光農園、ドッグランや乗馬クラブ等の店舗等が点在している。

事業用地の南側、約1kmの位置には、慶応義塾大学湘南藤沢キャンパス、その先には文教大学等の文教施設がある。

また、事業用地の東側、約3kmの位置には、いすゞプラザが見られる。

周辺の商業施設としては、北側、東側にロードサイド型の量販店、スーパーマーケット等が見られる。



(出典：国土地理院地図)

図 2-3 事業用地周辺の施設の立地状況



## 2.2.2. 少年の森の概要

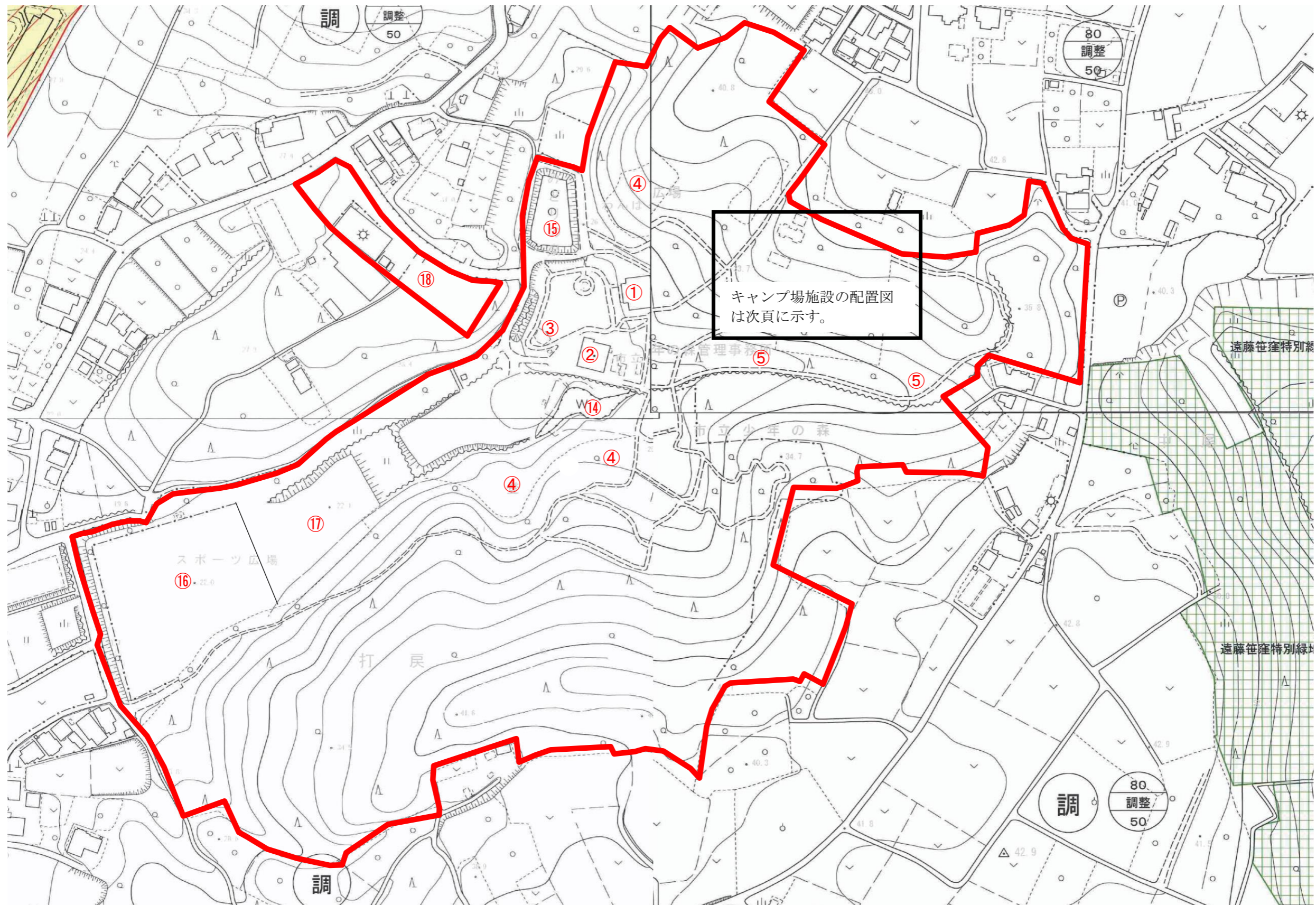
現在、少年の森については供用中であり、以下の施設（以下、「既存施設」という）がある。既存施設の概要は表 2-2 に示すとおりである。また、既存施設の位置は、図 2-4、図 2-5 に示すとおりである。

表 2-2 既存施設の概要

施設名		施設概要	
①	宿泊研修施設 「かわせみハウス」	木造 2 階建（延床面積 257.72 m <sup>2</sup> ）（平成 17 年 4 月竣工） 1 階：研修ホール、多目的室（宿泊室）2 室、シャワー室、トイレ 2 階：宿泊室 3 室、トイレ	
②	管理棟	RC 造 2 階建（延床面積 299.56 m <sup>2</sup> ）（昭和 55 年 2 月竣工）	
③	休憩棟	木造平屋建（延床面積 24.84 m <sup>2</sup> ）（平成 12 年 3 月竣工）	
④	フィールドアスレチック	わんぱく広場・営火場：アスレチック（20 基）を配置 その他に木製遊具（9 基）を配置	
⑤	自然散策路 （グリーンアドベンチャー）	少年の森の散策路	
⑥	キャンプ場	キャンプ用倉庫	木造平屋建（延床面積 43.20 m <sup>2</sup> ）（平成 11 年 12 月竣工）
⑦		屋外調理場	木造平屋建（延床面積 32.40 m <sup>2</sup> ）（昭和 55 年 2 月竣工）
⑧		屋外調理場（第 2）	木造平屋建（延床面積 54.00 m <sup>2</sup> ）（昭和 56 年 6 月竣工）
⑨		休憩棟	木造平屋建（延床面積 28.98 m <sup>2</sup> ）（平成 12 年 3 月竣工）
⑩		第二休憩所	木造平屋建（延床面積 31.88 m <sup>2</sup> ）（平成 22 年 3 月竣工）
⑪		野外便所	木造平屋建（延床面積 23.20 m <sup>2</sup> ）（昭和 55 年 2 月竣工）
⑫		多目的トイレ	木造平屋建（延床面積 4.14 m <sup>2</sup> ）（平成 13 年 3 月竣工）
⑬		その他	・テーブル（木製 27 基）、ベンチ（木製 54 基）、テント（布製） （テントサイトは 160 人が利用可能） ・キャンプ場は家族や団体で日帰りや宿泊利用が可能 ・日帰りキャンプ：通年 ・宿泊キャンプ：7 月 1 日～8 月 31 日（家族は 8 月中旬）
⑭	じゃぶじゃぶ池 （水遊び広場）	水深の浅い池	
⑮	みどりの泉		
⑯	多目的運動場 （クローバー広場）	軟式野球やサッカーに利用可能	
⑰	多目的運動場 （さわやか広場）	ゲートボールや各種レクリエーションに利用可能	
⑱	駐車場	100 台	

（出典：（藤沢市資料）公有財産（建物明細）台帳ほか）

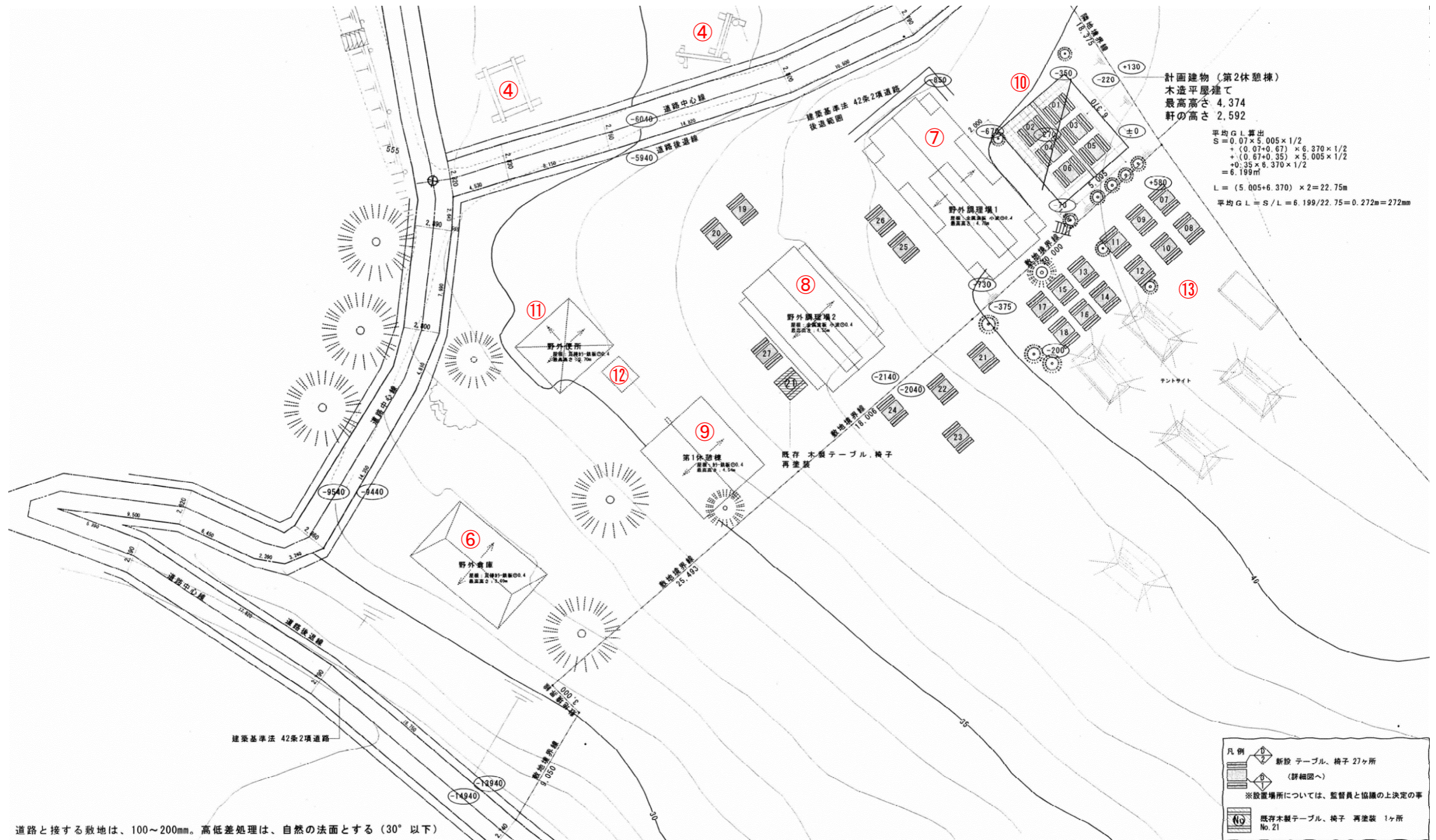




(出典：藤沢市都市計画図：平成 30 年 3 月)

図 2-4 少年の森 施設配置図





(出典：藤沢市資料 (少年の森キャンプ場施設整備工事図面：平成21年10月))

図 2-5 少年の森 キャンプ場施設の配置図

### 2.2.3. 少年の森の運営概要

少年の森は、現在、指定管理者制度により運営されている。少年の森の運営状況、宿泊研修施設、キャンプ・デイキャンプ、多目的運動広場、アスレチック施設等の利用条件等について、表 2-3から表 2-7に示す。

表 2-3 少年の森 運営状況

項目	内容
開園時間	・ 9:00～16:30（多目的広場は6:00-18:00）
休園日	・ 月曜日（祝日の場合は開園） ・ 7月～8月は休まず開園 ・ 年末年始（12/28～1/4）
施設の管理運営	・ 指定管理者による管理運営 ・ 指定管理者：公益財団法人藤沢市みらい創造財団

（出典：（藤沢市資料）少年の森パンフレット・少年の森 HP）

表 2-4 宿泊研修施設「かわせみハウス」の利用条件等

項目	内容	
利用できる方	・ 青少年育成を目的とする団体で18歳以下の子どもを10人以上含む団体やグループ（※保護者または指導者の引率が必要） ・ 青少年健全育成を目的に研修を行う10人以上の団体やグループ	
宿泊料金	市内団体	5歳以上：700円、1歳以上5歳未満：200円
	市外団体	5歳以上：900円、1歳以上5歳未満：300円
利用可能人数	・ 40人	
利用可能日数	・ 最大5泊6日（夏期は3泊4日）	
申し込み方法	・ 電話または来園にて申し込み（先着順） ・ 利用日の10日前までに申請書を提出	

（出典：（藤沢市資料）少年の森パンフレット・少年の森 HP）

表 2-5 キャンプ・デイキャンプの利用条件等

項目	内容
利用できる方	・ 青少年育成を目的とする団体で18歳以下の子どもを10人以上含む団体やグループ（※保護者または指導者の引率が必要） ・ 青少年健全育成を目的に研修を行う10人以上の団体やグループ
利用料	・ 無料（炊事用薪やキャンプファイヤー用薪・毛布は有料）
利用可能人数	・ キャンプ・デイキャンプともに最大160人まで利用可能
申し込み方法	・ 電話または来園にて申し込み（先着順） ・ 利用日の7日前（デイキャンプは3日前）までに申請書を提出

（出典：（藤沢市資料）少年の森パンフレット・少年の森 HP）



表 2-6 多目的運動広場（クローバー広場・さわやか広場）の利用条件等

項目	内容
申し込み方法等	・事前に団体登録の上、利用申し込みが必要
利用料	・無料

(出典：(藤沢市資料) 少年の森パンフレット・少年の森 HP)

表 2-7 アスレチック（20 基）・木製遊具（9 基）・自然散策路・じゃぶじゃぶ池の利用条件等

項目	内容
申し込み方法等	・必要なし（自由に利用可能）
利用料	・無料

(出典：(藤沢市資料) 少年の森パンフレット・少年の森 HP)

#### 2.2.4. 利用者数等

平成 19 年度から令和 2 年度までの少年の森全体と宿泊研修施設「かわせみハウス」の利用者数等は、別紙 2 に示すとおりである。

なお、少年の森全体の利用者数には、宿泊研修施設「かわせみハウス」の利用者数も含まれている。

##### (1) 少年の森全体の利用者数

平成 19 年度以降、年間の利用者数及び一日あたりの利用者数は増減を繰り返し、平成 26 年以降、利用者数は減少の傾向が見られ、令和元年度は、48,946 人の利用者数であった。

平成 19 年度から令和元年度（13 年間）において、上半期（4 月～9 月）の利用者数が下半期（10 月～3 月）よりも多く、特に 5 月の利用者数が多くなる傾向がある。

なお、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、令和 2 年度の上半期は大幅に利用者数が減少したが、下半期については、平成 19 年度以降、昨今のキャンプブームを受け、最も多くの利用者があった（令和 2 年 4 月 7 日に 1 回目の緊急事態宣言が発出されたため、4 月は 3 日間、5 月は施設を休止、6 月は 13 日間、7 月は 21 日間と、営業日を縮小した。8 月からは、毎月例年同様に営業している）。

##### (2) 宿泊研修施設（かわせみハウス）の利用者数

平成 17 年度に建設された宿泊研修施設の年間利用者数は、平成 19 年度から増減を繰り返しており、平成 30 年度までは、1,800 から 2,000 人程度の利用があった。令和元年度は、例年多くの利用がある 3 月が利用者ゼロとなり、大幅に減少している。

新型コロナウイルス感染症の流行の中、少年の森の他の施設と同様に営業日を短縮し、年度の後半は例年通りの営業としているが、他の施設のように、下半期に利用者数が増加するといった傾向



は見られていない。

## 2.2.5. 事業用地の状況

### (1) 土壌汚染

少年の森として整備される以前、事業用地は山林として土地利用されてきた土地であることが確認されている。工事にあたっては、これを参考に、土壌汚染対策法に基づく調査・対処が必要となる。

### (2) 埋蔵文化財の状況

事業用地の西側付近が、文化財保護法第 93 条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」（以下「遺跡」という）に該当し、遺跡の種類は散布地となっている。

遺跡の状況については、別紙 3 を参照のこと。

### (3) 地盤の状況

事業用地でのボーリングデータについては、別紙 4 を参照のこと。

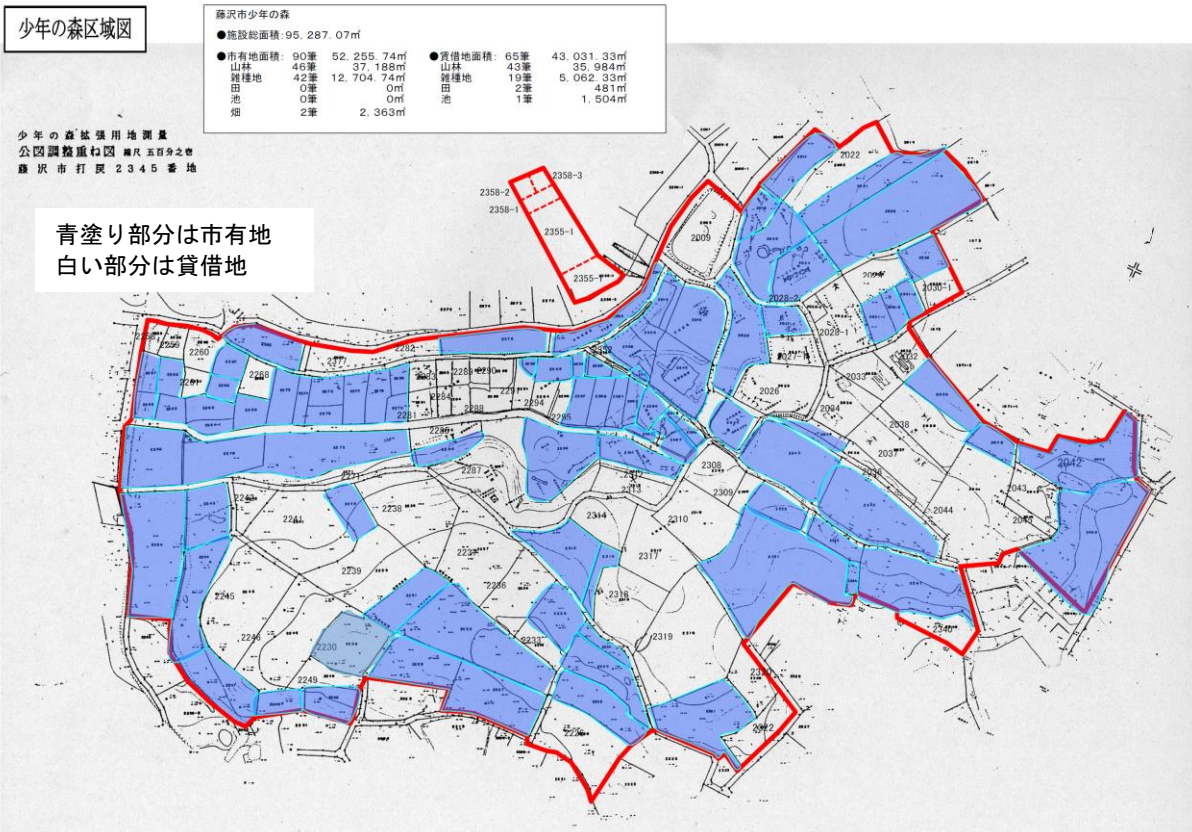
### (4) インフラ整備の状況

公園内には、以下のインフラが敷設されている。各インフラの敷設状況については、別紙 5～別紙 7 を参照のこと。ガスはプロパンガスを使用している。また上下水道以外の地下埋設物は見られない。

- ・電気
- ・上水道
- ・下水道

## 2.2.6. 事業用地の土地所有状況

事業用地は、図 2-6 のように市有地と民有地が存在しており、現在、民有地は、市が借地している。市有地と民有地の分布状況については表 2-8 に示すとおりである。



(出典：(藤沢市資料) 少年の森区域図 (借地・市有地割合))

図 2-6 市有地及び民有地 (賃借地) の分布状況

表 2-8 事業用地の市有地と民有地の面積とその割合等

	面積(m <sup>2</sup> )	面積の割合(%)	筆数	地権者数(※)
市有地	52,255.74	54.8	90	1
民有地	43,031.33	45.2	65	18
全体	95,287.07	100	155	19

(※) 地権者数は市との契約本数を示す。

(出典：(藤沢市資料) 少年の森区域図 (令和元年 10 月))

### 3. 事業概要

事業の概要は、以下に示すとおり予定している。なお、サウンディング調査の結果により変更する可能性がある。

#### 3.1. 事業の主な内容

本事業の主な内容は、以下のとおりとする。

- ・事業用地における公有地活用事業（施設の整備・管理運営）

#### 3.2. 整備可能な施設

事業用地内に整備可能な施設については、市街化調整区域内に整備が可能な施設となる。

ただし、総合指針が求める方向性に合致する施設とする。

#### 3.3. 事業手法・スキーム

##### 3.3.1. 事業手法・スキーム

市は、事業用地を民間事業者に貸し付け、民間事業者は一定期間、事業用地において事業を行うスキームとする予定である。

事業用地の一部は民有地であることから、民有地を一旦市が借り受けたうえで市有地と合わせて事業用地全体を事業者に転貸することを想定している。

ただし、民間事業者の意向を踏まえ、民有地の取扱を変更する可能性がある。また、同様に事業用地を売却するスキームに変更する可能性がある。

##### 3.3.2. 貸付に関する留意事項

###### (1) 貸付契約の概要

市は、民間事業者との間で、事業用定期借地権設定契約を締結する。

###### (2) 権利譲渡等の制限

貸し付けた事業用地は、市が承諾した場合を除き、第三者に転貸又は譲渡してはならない。

###### (3) 契約の期間

契約期間は、10年以上30年未満で事業者の提案も踏まえて設定する。

#### 3.4. 事業スケジュール（予定）

現在想定している事業スケジュールは表 3-1 のとおり想定しているが、詳細は今後検討する。

表 3-1 事業スケジュール（予定）

実施項目及び主な内容	実施（予定）年月
・事業者の募集	令和4年度後半
・契約の締結	令和5年度
・施設整備の期間	令和5年度中頃～令和7年度後半（2年～2.5年）
・施設の開業	令和8年4月

#### 4. 事業に対する配慮事項等

##### 4.1. 総合指針の内容を踏まえた事業への配慮

本事業における施設の再整備等は、市が策定した総合指針に示されたまちづくりのテーマや重点施策等に沿った内容となるように配慮する。（例：スポーツの推進、地産地消の推進など）

##### 4.2. 交通渋滞への配慮

事業用地への周辺道路が狭小なため、交通量の増加が予測される施設や事業については、その提案の可否については十分に配慮すること。提案する場合は、出入口の工夫や、駐車場・駐輪場の容量の確保など、周辺道路の交通渋滞への対策を実施し、市民の安心・安全な暮らしに配慮する。

##### 4.3. 周辺環境への配慮

少し離れたところには住宅地があり、静謐な環境を有しているほか、事業用地の東側には、「遠藤笹窪緑地（谷戸）」を含む「健康の森」があり、南側、西側は畑地が多いことから、施設整備に伴う周辺環境への影響が発生しないよう十分に配慮する。

##### 4.4. 利用者への配慮

施設の特성에応じて、バリアフリー化やユニバーサルデザインの考え方を導入し、誰もが使いやすい施設となるよう努める。

##### 4.5. 地域活性化への配慮

事業用地に整備する施設により、周辺地域の活性化も促進される事業の運営に務める。

以上