



第8回新産業の森西部地区 まちづくり検討会

（ 説明資料 ）

日時:令和7年1月22日(水)
場所:藤沢市御所見市民センター

I. 開 会

II. まちづくりの流れについて

III. 検討会委員の追加募集について

IV. 議 事

- (1) 第7回検討会の振り返り
- (2) ゾーニングの考え方と概念図
- (3) まちづくりのコンセプトの更新
- (4) 意見交換
- (5) 今後の予定

V. その他

- (1) 実現化方策に関する勉強 ≪市街地整備の手法、想定される各種制度≫

VI. 閉 会

I. 開 会

Ⅱ. まちづくりの流れについて

II. まちづくりの流れについて

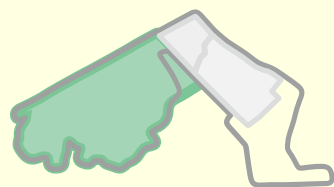
■ 新産業の森西部地区におけるまちづくりの流れ(想定)

今はここ

フェーズ1

【西部地区全体のまちづくりの検討】
上位計画の位置づけ等を踏まえて、
まちづくりの基本的な考え方を検討する

令和5～7年度



検討主体

まちづくり検討会

土地所有者・関連自治会・
地元組織・藤沢市

検討内容

まちづくり基本構想(案)

- ・上位計画の位置づけ
- ・まちづくりの方向性や方針
- ・ゾーニングやコンセプト
- ・実現化方策 等

土地所有者・地域

【土地所有者・地域・市の協働による取組】

基本構想(案)や基本計画(案)の検討・策定にあたっては、定期的に土地所有者や地域にお住まいの方々の意見を伺っていきます。

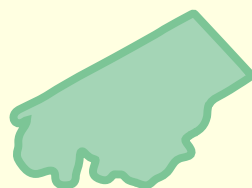
- ・まちづくり説明会(事業概要、検討会・協議会の取組内容 等)
- ・まちづくりニュース
- ・土地活用意向調査・意見聴取 等

第8回線引き見直し(令和7年度)で
新市街地ゾーンに位置づけ

フェーズ2

【まちづくりの具体化に向けた検討】
まちづくり基本構想を踏まえて、
事業区域や事業手法を検討する

令和8～12年度



まちづくり協議会

土地所有者・関連自治会・地元組織・藤沢市 + 学識
経験者

まちづくり基本計画(案)

- ・土地利用計画
- ・公共施設の配置計画
- ・事業区域や事業手法
(メリット・デメリット) 等

事業実施に対する意向調査(賛成・反対)

フェーズ3

【市街地整備(土地区画整理事業等)の
実施に向けた検討】
具体的な調査・計画・設計等を行う

令和13～15年度



準備会

土地所有者 技術支援 ← 藤沢市

事業実施計画(案)

- ・まちづくりのルール
- ・各種計画、設計
- ・事業スケジュール 等

市街化区域に編入
土地区画整理事業等の実施

賛成多数により
事業実施の見込みが立つ

反対者が多く、事業
実施の見込みが立たない

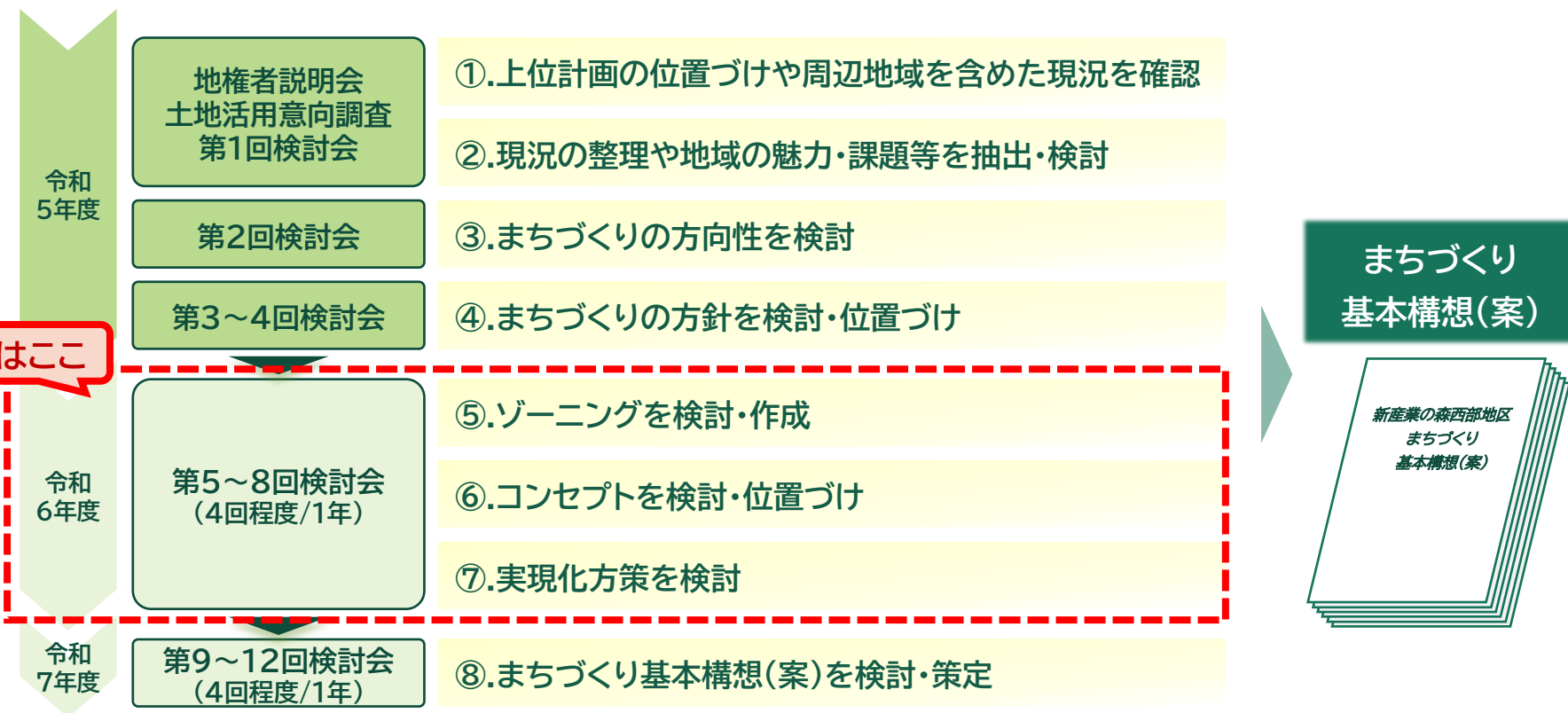
産業拠点の創出に向けた まちづくりは実現しない

- ・市街化区域の編入はできない。
- ・土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されたまま。
- ・道路、公園、下水道、調整池等の公共施設は整備されない。

Ⅱ. まちづくりの流れについて

■ 検討会の概要

■ まちづくり基本構想(案)策定までのスケジュール



■ まちづくり基本構想(案)の必要性

- まちづくり基本構想(案)は、産業拠点の創出に向けたまちづくりの基本的な考え方をまとめた道しるべとなるものであり、藤沢市と土地所有者の方々や地域の方々がまちづくりに対する共通認識を持つために必要となるものです。
- 今後、計画的な市街地整備等を検討するうえで、考え方の基本となるため重要な役割を担います。

Ⅲ. 検討会委員の追加募集について

Ⅲ. 検討会委員の追加募集について

■ 検討会委員の追加募集について

新産業の森地区の新たなまちづくりを一緒に考えませんか？

めざす将来像の実現に向けて、
どんな方法があるんだろう？

西部地区にふさわしい
土地利用を考えてみよう！

追加募集
します！

検討会委員を

資料3

新産業の森西部地区まちづくり検討会 「検討会委員 追加募集」のお知らせ

新産業の森地区では、西部地区（裏面上段の図面を参照）において、新たなまちづくりの検討を進めています。

検討にあたり、地域のご意見を広く収集・反映するため、土地所有者代表・関連自治会・地元組織・藤沢市で構成された検討会を令和5年10月に立上げ、まちづくり基本構想（案）の検討を進めています。

このたび、土地所有者および地域にお住まいの方から検討会にご参加いただける方を追加募集します。

メンバー構成

追加募集の対象はこちら！

土地所有者代表：12名 + （追加募集：2～3名程度）
葛原第一自治会：自治会長 + 公募（1～2名）
用田第一自治会：自治会長 + 公募（1～2名）
御所見まちづくり推進協議会：推薦（1名）
御所見郷土づくり推進会議：推薦（1名）
アドバイザー：藤沢市 関連部課員
事務局：藤沢市 西北部総合整備事務所

応募資格	・土地所有者（対象：新産業の森西部地区内に土地をお持ちの方） ・地域にお住まいの方（対象：葛原第一自治会・用田第一自治会） ・検討会に参加できる方（3～4回/年・平日18時半から2時間程度（予定）） ・18歳以上の方
募集人数	・土地所有者枠：最大3名 ・自治会公募枠：最大4名 ※ご応募される方は、「申込み方法」をご覧ください。
応募締切	・2024年（令和6年）6月30日（日） 消印有効・メール申し込みや持参の場合は到着分まで
任期	・2024年（令和6年）7月（予定）～2026年（令和8年）3月末まで
検討事項	・「新産業の森西部地区」における、まちづくり基本構想（案）について
報酬	・ありません。
申込み方法	・ご応募される方は、意見シートに必要事項を記入し返信用封筒にて返送ください。 《題名》新産業の森西部地区検討会委員の応募 ①氏名・年齢 ②住所・自治会名 ③連絡先（電話番号・メールアドレス） ④まちづくりに対するあなたの考えや意気込み（200字程度） ※テーマ（例）：まちづくりの方向性/道路・交通/防災/緑・自然 等 ・応募多数の場合は「④まちづくりに対するあなたの考えや意気込み」などにより選考させていただきます。選考結果につきましては、申込みいただいた用紙記載の住所へ7月中旬ごろ発送します。
結果発表	

《記載例》

- 《題名》
①氏名・年齢
②住所・自治会名
③連絡先
④まちづくりに対する
考えや意気込み

200字程度

裏面もご覧ください。

項目	会則内容
第6条 検討会委員 の補充	検討会委員は、次のいずれかに該当する場合において、検討会の承認をもって補充することができる。 (1)第5条第1項(1)から(4)の委員に欠員があるとき。 (2)新たに検討会への参加を希望する者がいるとき。 2.補充して委員を選任するときは、当該職を辞した委員の身分又は資格に準ずる者のうちから委員を選任するものとする。

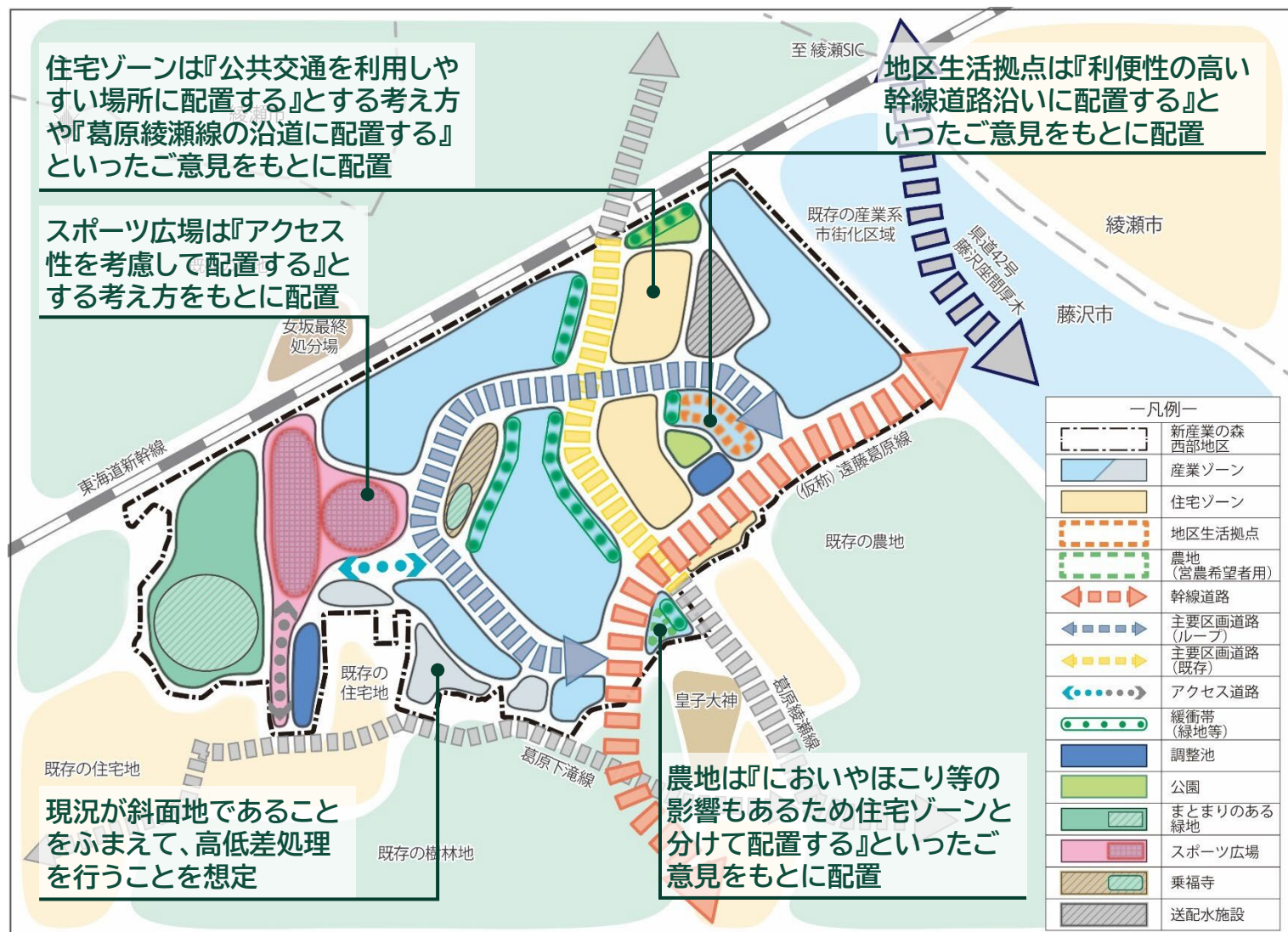
IV. 議 事

- (1) 第7回検討会の振り返り
- (2) ゾーニングの考え方と概念図
- (3) まちづくりのコンセプトの更新
- (4) 意見交換
- (5) 今後の予定

(1) 第7回検討会の振り返り

■ ゾーニング図について

《まちづくり基本構想に掲載するゾーニング図(案)》



(1) 第7回検討会の振り返り

■ 第7回検討会の意見交換の概要

≪意見交換①(ゾーニング)≫

- 更新したゾーニングの考え方やゾーニング図の変更案について、以下の項目を中心に意見交換

①産業ゾーンと住宅ゾーンの配置について

②農地の配置について

③道路の形について

④地区生活拠点の配置について

⑤公園とスポーツ広場の配置について

⑥その他

≪意見交換②(コンセプト)≫

- まちづくりのコンセプト(事務局案)について、以下の項目を中心に意見交換

①不足している、あるいは変更したいキーワードはないか？

②思い描いているコンセプトに合致しているか？

③コンセプトに盛り込みたいキーワードはないか？



▲意見交換の様子



▲意見交換の様子

(1) 第7回検討会の振り返り

■ 意見交換で挙げられた主なご意見・ご質問

ご意見・ご質問

産業ゾーン

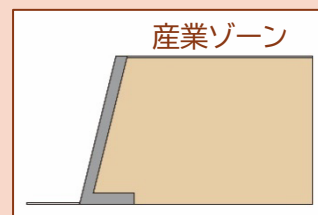
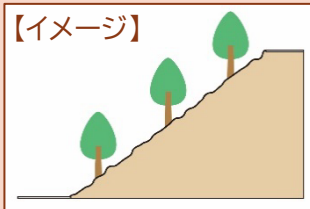
・高低差処理とされている部分に建物は建たないのか？

住宅ゾーン

・住宅ゾーンが産業ゾーンに挟まれているが、このようなまちの事例はあるのか？

回答・考え方

・斜面地になっているため、擁壁や土留め等で高低差処理を行うことを想定しています。斜面地に平坦な土地を生み出し、産業ゾーンとして活用することを想定しています。



・調査した結果、事例については確認できませんでした。

・区域内だけを見ると、住宅ゾーンが産業ゾーンに挟まれているように見えますが、区域外も含めて見ると、住宅ゾーンは既存住宅地と隣接する配置となっております。

・これまで通り住宅ゾーンから葛原綾瀬線を利用し、藤沢方面・綾瀬市方面にアクセスが可能です。



(1) 第7回検討会の振り返り

■ 意見交換で挙げられた主なご意見・ご質問

ご意見・ご質問

住宅ゾーン

- ・ゾーニング図を複数案作成し、メリット・デメリットを整理した上で意見交換した方が良いのではないか？



住宅ゾーン

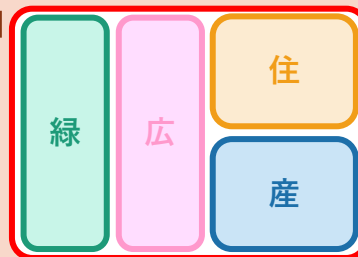
- ・新幹線沿いに住宅ゾーンを配置しているが、先行して騒音や振動等に関する調査をした方が良いのではないか？



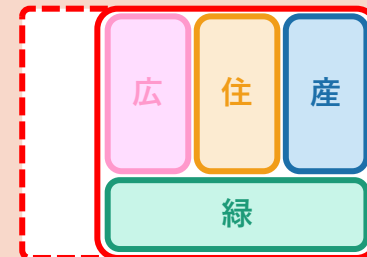
回答・考え方

- ・フェーズ1におけるゾーニング図は「ゾーニングの考え方」をもとに各ゾーンや主な施設を配置したイメージであり、場所は重要ではありません。
- ・フェーズ2で市街化区域に編入する区域が決定した段階で、「ゾーニングの考え方」をもとに、改めて各ゾーンや主な施設の配置を検討し、「土地利用計画図」を作成していきます。

【イメージ】



フェーズ1:ゾーニング図



フェーズ2:土地利用計画図

- ・騒音や振動等の影響に配慮するため、ゾーニングの考え方に「鉄道と住宅ゾーンの間には、緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置する」と位置付けています。
- ・仮にフェーズ2の段階で鉄道沿いに住宅ゾーンを配置する場合には、あわせて配置する具体的なバッファの位置や規模等を検討します。



(1) 第7回検討会の振り返り

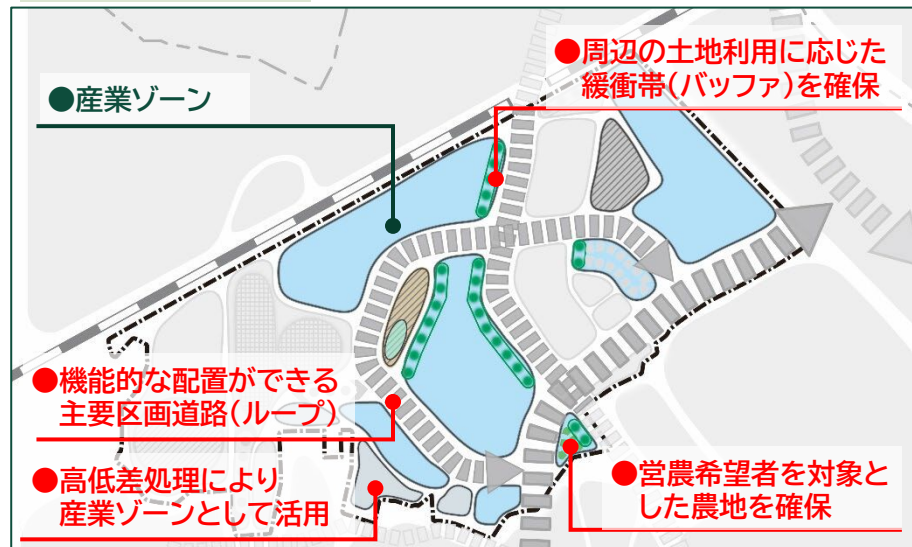
■ 意見交換で挙げられた主なご意見・ご質問

ご意見・ご質問	回答・考え方
公園・みどり ・まとまりのある緑地は、どのような意図で配置しているのか？	・これまでの検討会で「緑地は地域の魅力であるため残したい」とのご意見が挙げられていたため、ゾーニングの考え方に「既存の樹林地を適切に保全し、まとまりのある緑地を配置する」と位置づけ、ゾーニング図に反映しています。 ・フェーズ2の段階で、改めて具体的な緑地の位置や規模等を検討していきます。
その他 ・まとまりのある緑地の中に土地を所有しているが、将来的に所有地は緑地になってしまうのか？	・事業区域や事業手法は決まっていますが、第二地区と同様に土地区画整理事業を実施する場合、事業区域内の土地は、土地所有者の意向をふまえて、宅地として別の場所に換地されます。
その他 ・樹木の幹が腐りやすい杉は倒木の危険があるため伐採した方が良くはないか？ ・スポーツ広場に体育館等の建物を整備すれば、避難施設となり防災備蓄倉庫としても活用できるのではないか？	・現在は、フェーズ1としてまちづくり基本構想の検討を進めているため、今後の貴重なご意見として頂戴します。 ・フェーズ2以降の取組の中で、検討いたします。

(2) ゾーニングの考え方と概念図

■ ゾーニングの考え方と概念図【産業ゾーン】

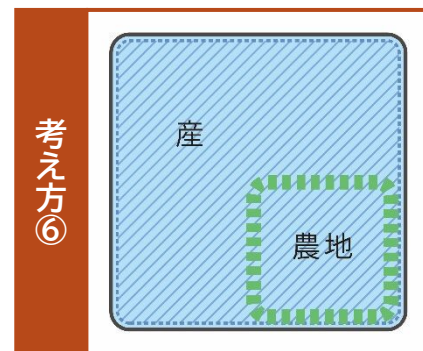
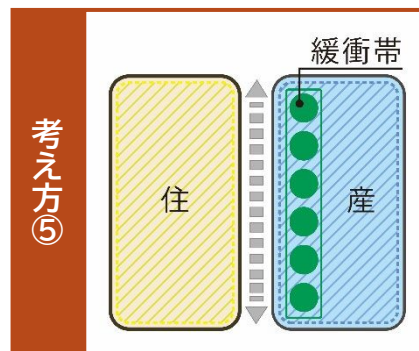
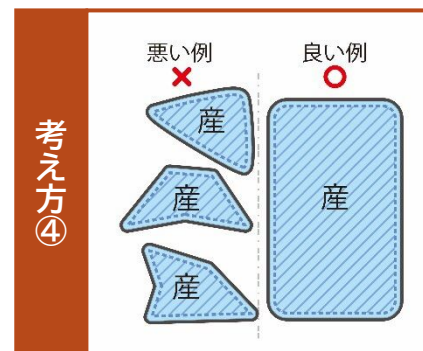
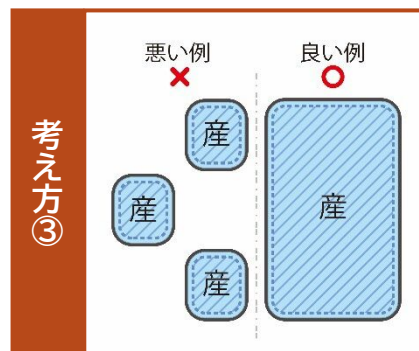
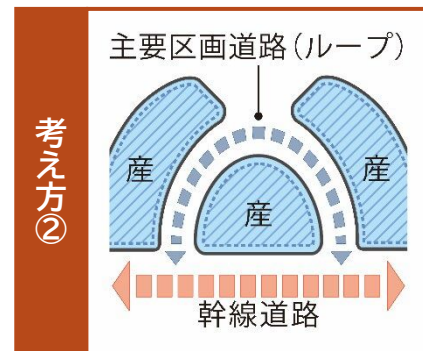
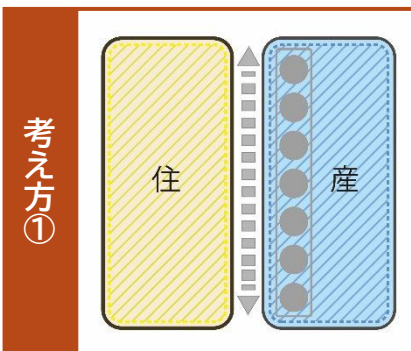
《ゾーニング図》



《ゾーニングの考え方》

- ①産業ゾーンと住宅ゾーンを混在させないように各ゾーンを区分して配置する
- ②産業ゾーンは幹線道路や主要区画道路(ループ)からのアクセス性が高い場所に配置する
- ③まとまりのある産業ゾーンを配置する
- ④産業ゾーンは機能的に配置する
- ⑤産業ゾーンと住宅ゾーンの間には、周辺の土地利用に応じた緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置する
- ⑥営農希望者を対象とした、農地を確保する

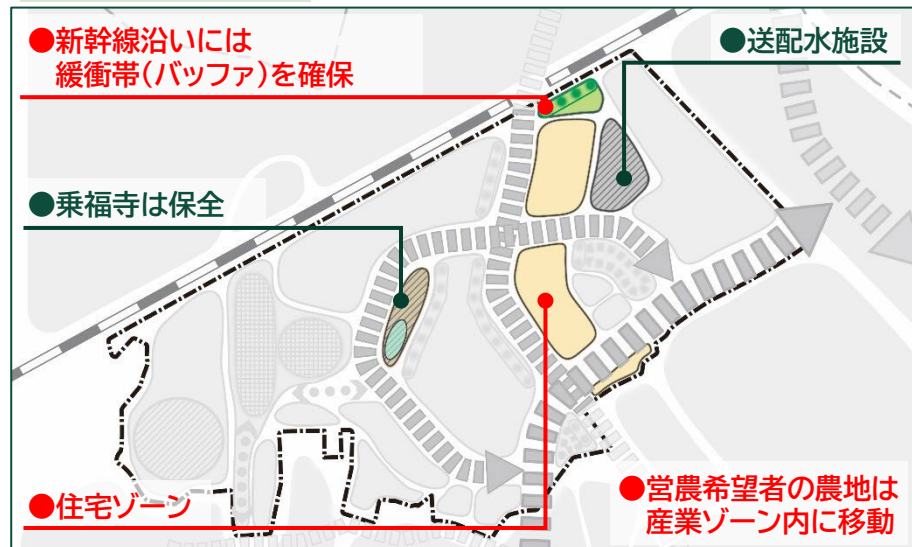
《概念図》



(2) ゾーニングの考え方と概念図

■ ゾーニングの考え方と概念図【住宅ゾーン】

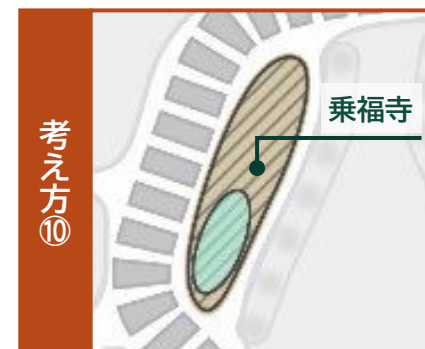
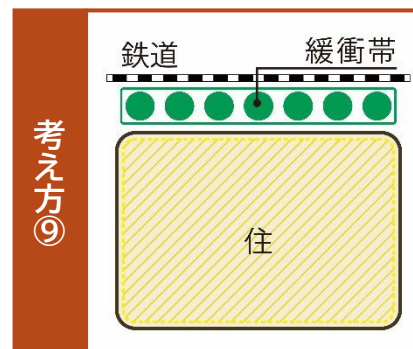
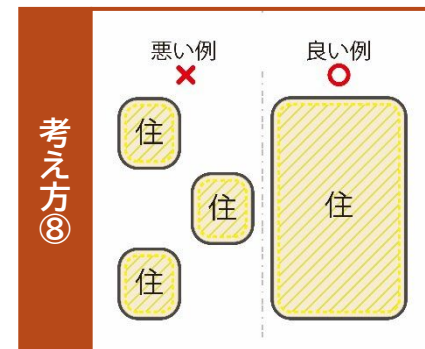
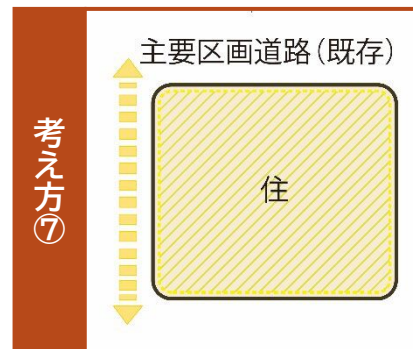
《ゾーニング図》



《ゾーニングの考え方》

- ⑦住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する
- ⑧まとまりのある住宅ゾーンを配置する
- ⑨鉄道と住宅ゾーンの間に、緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置する
- ⑩乗福寺の境内および周辺の樹林地は保全する
- ⑪神奈川県が所有している送配水施設は移設しない

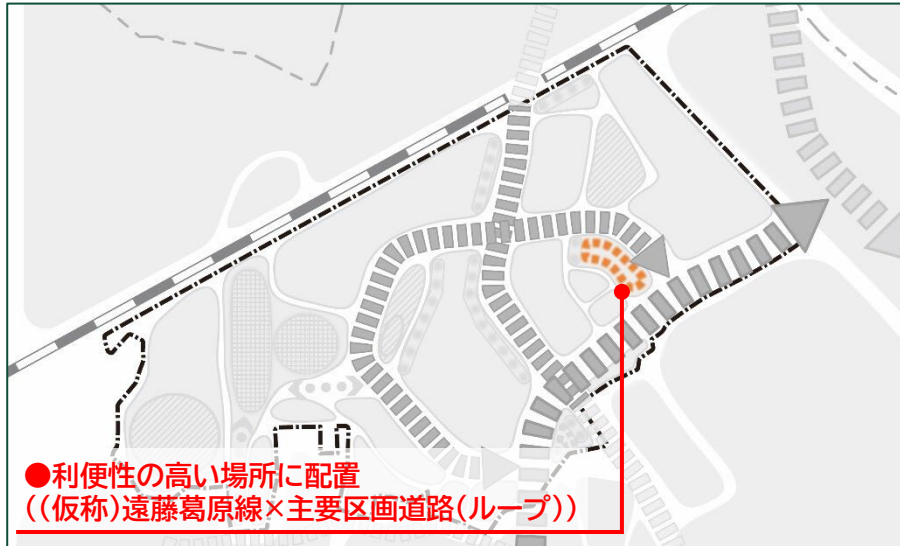
《概念図》



(2) ゾーニングの考え方と概念図

■ ゾーニングの考え方と概念図【地区生活拠点】

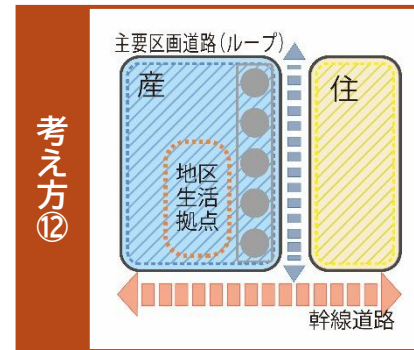
《ゾーニング図》



《ゾーニングの考え方》

⑫居住者や就業者が利用しやすい場所に生活利便施設を配置する

《概念図》



(2) ゾーニングの考え方と概念図

■ ゾーニングの考え方と概念図【公園・みどり】

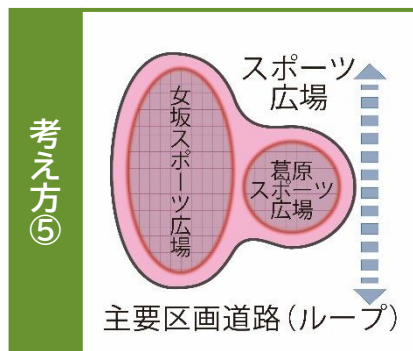
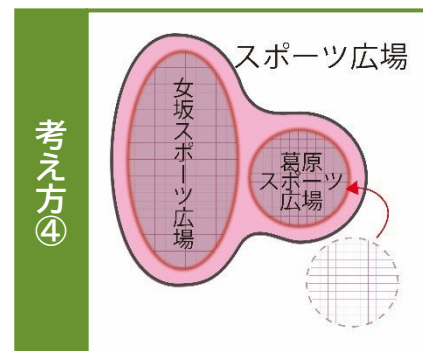
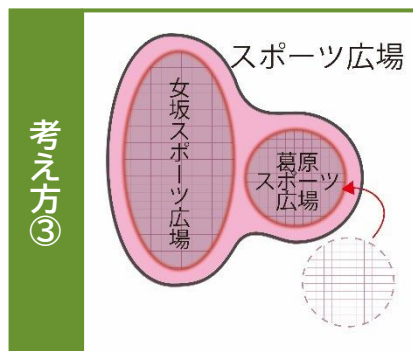
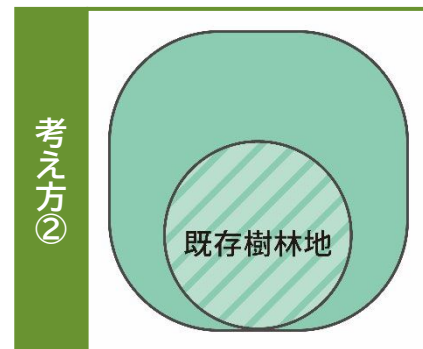
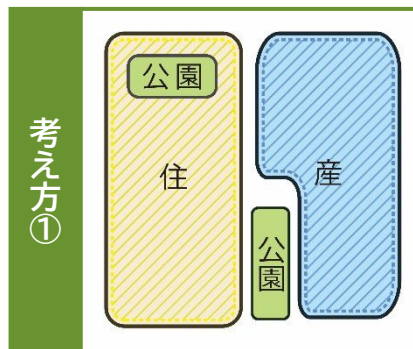
《ゾーニング図》



《ゾーニングの考え方》

- ①主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する
- ②既存の樹林地を適切に保全し、まとまりのある緑地を配置する
- ③土地の有効活用を図るため、2箇所あるスポーツ広場を1つに集約する
- ④既存のスポーツ広場と同等規模の設備・機能を配置する
- ⑤スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する

《概念図》



(2) ゾーニングの考え方と概念図

■ ゾーニングの考え方と概念図【道路・交通】

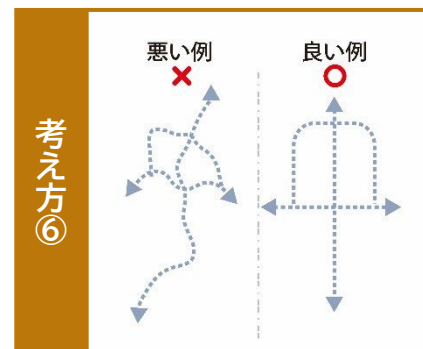
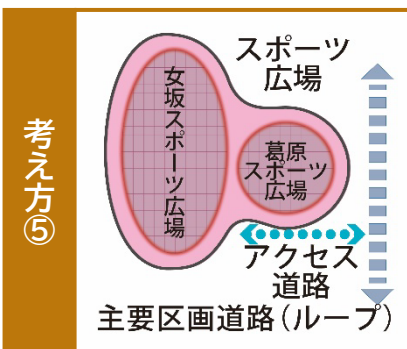
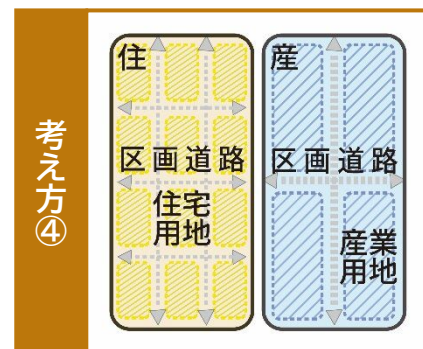
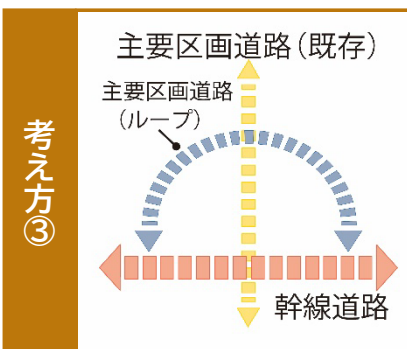
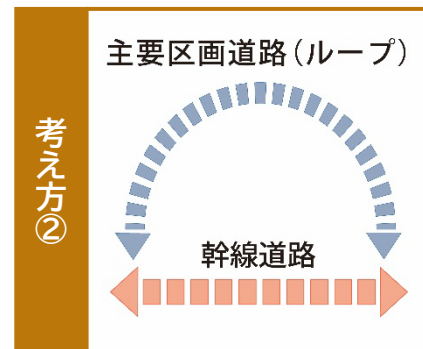
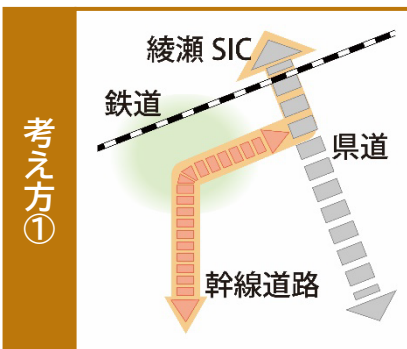
《ゾーニング図》



《ゾーニングの考え方》

- ①(仮称)遠藤葛原線を幹線道路として配置する
- ②(仮称)遠藤葛原線に接続する主要区画道路(ループ)を配置する
- ③葛原綾瀬線に歩道を整備し、主要区画道路(既存)として配置する
- ④各ゾーンの用途に応じた、適切な幅員の区画道路を配置する
- ⑤スポーツ広場には新たに地区内からつながるアクセス道路を配置する
- ⑥新設道路は安全な道路となるように配置する

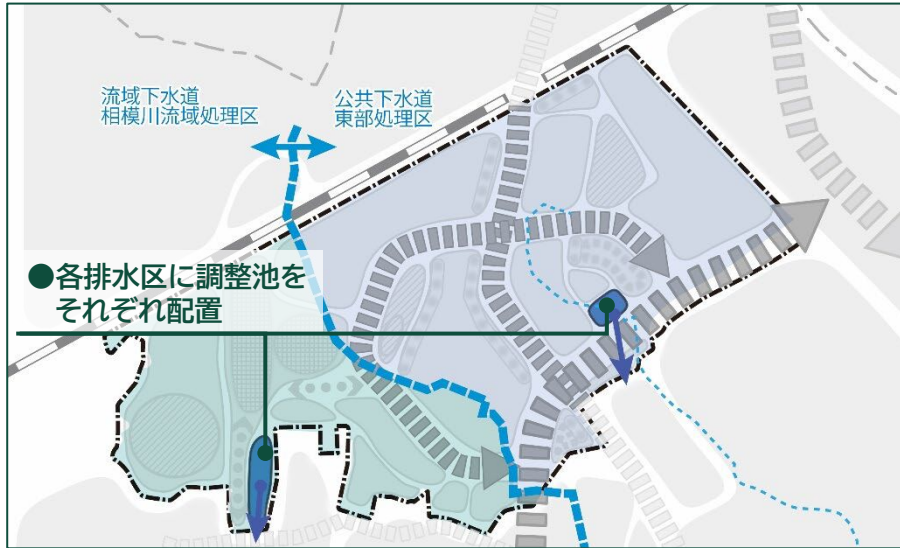
《概念図》



(2) ゾーニングの考え方と概念図

■ ゾーニングの考え方と概念図【安全・安心】

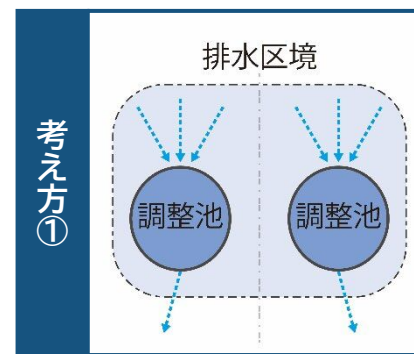
《ゾーニング図》



《ゾーニングの考え方》

①地区内の雨水を適切に処理するため、各排水区にそれぞれ調整池を配置する

《概念図》



(3) まちづくりのコンセプトの更新

■ まちづくりのコンセプトに関するご意見

まちづくりのコンセプト(事務局案)	意見交換で挙げられた意見	更新の有無
【土地利用】 ● <u>新たな産業拠点の創出により、様々な効果が生み出される土地利用</u>	●人の交流がないイメージがあるため、暖かみのあるように修正できないか？	更新
【公園・みどり】 ● <u>豊かなみどりの継承と新たなみどりの創出による、多様な活動ができる公園・みどり</u>	—	決定
【道路・交通】 ● <u>新たな流通や業務、暮らしを支える、快適で利便性の高い道路・交通</u>	—	更新
【安全・安心】 ● <u>産・官・民の連携による、持続可能性を備えた安全で安心な地域の環境形成</u>	—	更新
【西部地区全体のコンセプト】 ★ <u>産業拠点の創出による都市基盤の整備を軸とした、『産業』『住宅』『みどり』が調和した、持続的に発展するまち</u>	●コンセプトで挙げられている「産業」「住宅」「みどり」という3つのキーワードはこれまでの検討会の総論だと思う。	更新

(3) まちづくりのコンセプトの更新

■ 土地利用のコンセプト

新たな産業拠点の創出により、様々な効果が生み出される土地利用

地域活力や人々の交流などが生み出される土地利用

コンセプトの説明

産業用地の整備や暮らしの環境改善、生活利便の向上、樹林地等の地域資源の保全が図られることで、地域活力の向上や人々の交流促進等、様々な効果が生み出されるような土地利用をめざします。

コンセプトのイメージ



～検討会で挙げられていたキーワード～

新産業の誘致/居住環境との調和/進出企業との交流/利便性の良いまち/地域の活性化

(3) まちづくりのコンセプトの更新

■ 公園・みどりのコンセプト

参考:環境省HP

豊かなみどりの継承と新たなみどりの創出による、多様な活動ができる公園・みどり

コンセプトの説明

豊かな緑を継承(適切な保全)とあわせて、新たに公園やスポーツ広場を整備し、『やすらぐ』『憩う』『動く』等、多様な活動・使い方ができるような公園・みどりを創出します。

コンセプトのイメージ

やすらぐ



憩う



動く



学ぶ



癒す



集う



～検討会で挙げられていたキーワード～

自然との共生/複合的な広場/憩いの場/安心して利用できる公園/使いやすい公園

(3) まちづくりのコンセプトの更新

■ 道路・交通のコンセプト

参考:Google map

新たな流通や業務、暮らしを支える、快適で利便性の高い道路・交通

新たな産業や暮らしを支える、快適で利便性の高い道路・交通

コンセプトの説明

産業拠点の創出により進出する企業、西部地区に暮らす方、地域外から来る方等の、暮らしや活動を支える道路ネットワークを形成し、快適で利便性の高い道路・交通をめざします。

コンセプトのイメージ



主要区画
道路(新設)



地区内
幹線道路沿道



区画道路

～検討会で挙げられていたキーワード～

道路網の整備・形成/公共交通機関の拡充/安全な道路空間/利便性・快適性のあるまち

(3) まちづくりのコンセプトの更新

■ 安全・安心のコンセプト

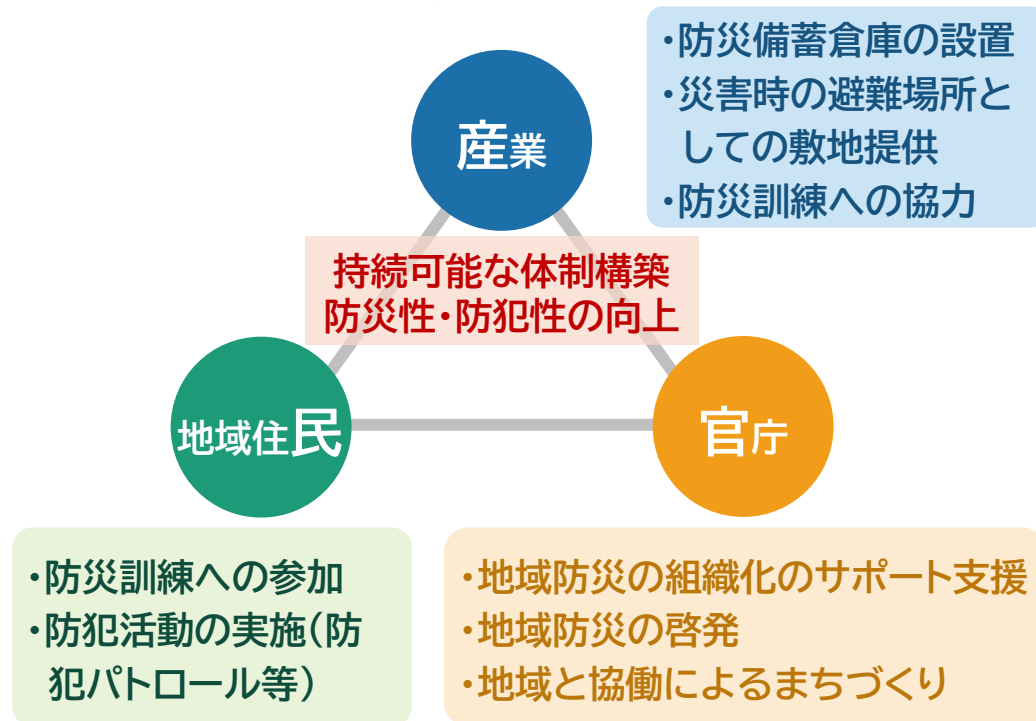
産・官・民の連携による、持続可能性を備えた安全で安心な地域の環境形成

産・官・民の連携による、持続可能な仕組みを備えた安全で安心な地域の環境形成

コンセプトの説明

進出企業、市、地域住民、3者の協力・連携により、自然災害に対応するための防災性や、安心して暮らせるための防犯性を向上させることで、将来にわたり安全・安心して暮らせる環境の形成をめざします。

コンセプトのイメージ



～検討会で挙げられていたキーワード～

企業進出による防災性向上/災害に強いまち/安全・安心な生活/防災・減災/進出企業との協働

(3) まちづくりのコンセプトの更新

■ まちづくりのコンセプト(更新案)

産業拠点の創出による都市基盤の整備を軸とした、
『産業』・『住宅』・『みどり』が調和した、持続的に発展するまち

新たな産業拠点の創出に向けた都市基盤の整備による、
『産業』・『暮らし』・『みどり』が調和した持続的に発展するまち

コンセプト(案)の説明

「新たな産業拠点の創出」に向け、広域交通機能を活かした産業立地を誘導するとともに、道路や公園、公共下水道などの公共施設の整備、良好な居住環境の形成、豊かなみどりの保全・創出を図ることで、『産業』・『暮らし』・『みどり』が調和した持続的に成長・発展するまちの形成をめざします。

カテゴリ別のコンセプト

地域活力や人々の交流などが
生み出される土地利用

新たな産業や暮らしを支える、
快適で利便性の高い道路・交通

豊かなみどりの継承と新たなみどりの
創出による、多様な活動ができる公園・みどり

産・官・民の連携による、持続可能な仕組みを
備えた安全で安心な地域の環境形成

(4) 意見交換

■ 意見交換の概要

《意見交換のやり方》

- ①更新したまちづくりのコンセプト(更新案)について、変更点や不足している点はないか？
- ②まちづくりのコンセプト(更新案)に盛り込みたいキーワードはないか？

まちづくりのコンセプト(更新案)

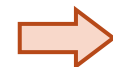
新たな産業拠点の創出に向けた都市基盤の整備による、
『産業』『暮らし』『みどり』が調和した持続的に発展するまち



変更について確認

?

地域活力や人々の交流などが生み出される土地利用



?

豊かなみどりの継承と新たなみどりの
創出による、多様な活動ができる公園・みどり



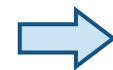
?

新たな産業や暮らしを支える、快適で利便性の高い道路・交通



?

産・官・民の連携による、持続可能な仕組みを備えた
安全で安心な地域の環境形成



?

(5) 今後の予定

■ 各検討会の実施概要

第5回検討会 (令和6年8月9日)	・ゾーニングの考え方およびゾーニング図『事務局案』を共有
第6回検討会 (令和6年9月下旬)	・ゾーニングの『事務局案』を踏まえて意見交換 ★実現化方策に関する勉強Ⅰ《市街化区域への編入》
第7回検討会 (令和6年11月15日)	・更新したゾーニングの考え方(案)を共有 ・更新したゾーニング図(案)を共有 ・カテゴリ別のコンセプト『事務局案』を共有・意見交換 ★実現化方策に関する勉強Ⅱ《市街地整備の手法》
第8回検討会 (令和7年1月22日)	・ゾーニングの考え方(案)およびゾーニング図(案)を設定 ・カテゴリ別のコンセプト(案)を設定 ★実現化方策に関する勉強Ⅲ《市街地整備の手法、想定される各種制度》
第3回まちづくり説明会 (令和7年3月2日)	・ゾーニングの考え方(案)およびゾーニング図(案)を共有 ・カテゴリ別のコンセプト(案)を共有 ・考え方(案)、ゾーニング図(案)、コンセプト(案)について意見聴取
令和7年度検討会 (4回/1年程度)	・ゾーニングの考え方(案)やゾーニング図(案)、コンセプト(案)については、第3回まちづくり説明会の意見等を反映したものを、確認・意見交換し、検討会として最終決定していく予定

まちづくり基本構想の策定

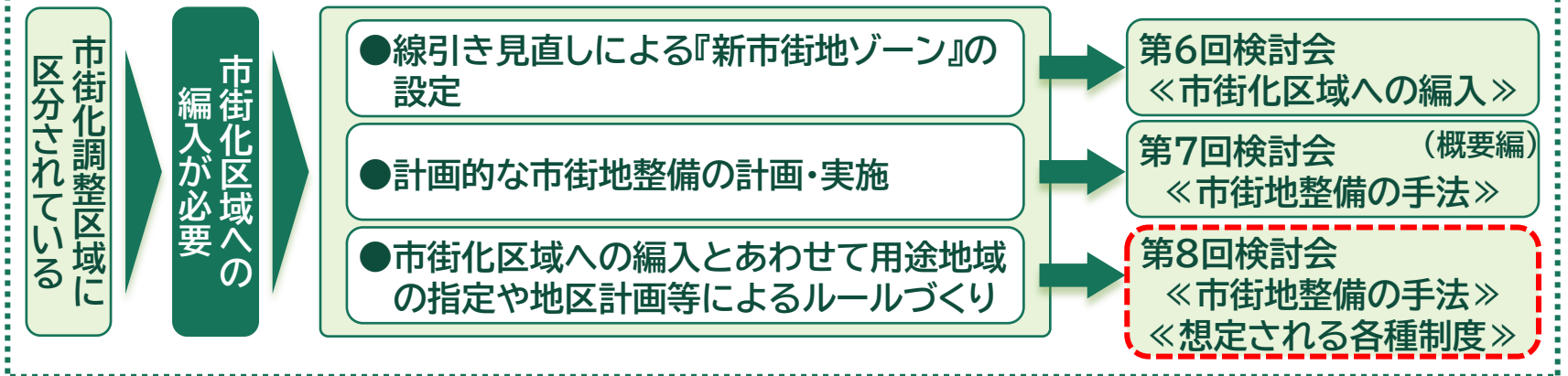
V. その他

(1) 実現化方策に関する勉強《市街地整備の手法、想定される各種制度》

■ 実現化方策に関する勉強の目的と必要性

藤沢市都市マスタープラン	・産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成をめざします
新産業の森西部地区 まちづくり検討会 会則 -目的及び設置-	・この検討会は、「新産業の森西部地区(以下「西部地区」という。)」において、藤沢市都市マスタープランに基づき産業拠点の強化を図るとともに、生活基盤の整備による住工混在に配慮した良好な居住環境の形成をめざし、まちづくりの実現にむけた検討を推進することを目的とする。

● 検討会の目的を実現させるためには？



まちづくりの実現に向けて、各種制度の内容や
その制度を活用することによる効果や影響等を勉強していきます

(1) 実現化方策に関する勉強<<市街地整備の手法、想定される各種制度>>

■ 計画的な市街地整備や各種都市計画制度の必要性

現況の西部地区

- ・住宅や畑、山林が主な土地利用になっている
- ・市街化調整区域のため、道路や公園、公共下水道等の公共施設は新たに整備されない



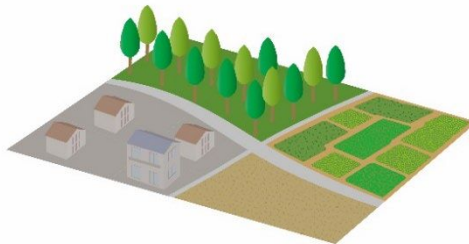
計画的な市街地整備の有無

- ・整形化された宅地や道路を整備
- ・公園や公共下水道等の公共施設を整備



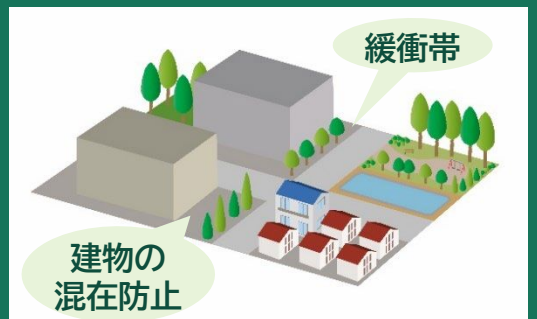
計画的な市街地整備がないと...

- ・基本的に公共施設はそのまま



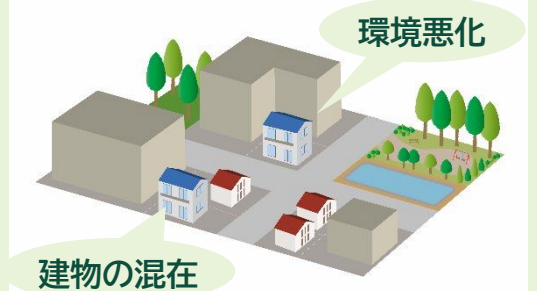
各種都市計画制度の有無

- ・住宅や産業の建物が混在しないようにルールを指定
- ・建物以外にも細やかなルールを設定可能



各種都市計画制度を活用しないと...

- ・土地利用が混在し環境が悪化



(1) 実現化方策に関する勉強《市街地整備の手法、想定される各種制度》

■ 一般的な市街地整備手法について

	土地区画整理事業	開発許可制度による開発行為
趣旨と目的	・道路や公園等の公共施設を整備、改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。	・建築物の建築や大規模な工作物の建設を目的とした、土地の区画形質の変更を行う事業のこと。
手法	・従前の施行区域に土地を所有していた人に新たに土地を割り当てる『換地手法』を活用し、地権者の多様な土地活用の意向(住み続けたい・売却したい・貸したい等)に柔軟に対応することができる。	・主に、事業を実施する区域内の土地を事前に関収する『用地買収方式』により、市街地整備を実施する。(※用地買収ができない土地については、事業を実施する区域には入れることができない)
特徴	・事業に参加する地権者自らが土地を所有したまま、まちづくりに参加できる。 ・地権者の意向を聞きながらまちづくりを進めることができる。	・開発事業者の意向にあわせたまちづくりが進められる。
費用や負担	・事業費の捻出や道路や公園等の公共施設用地のために地権者から土地を提供してもらう(減歩) ・土地登録税や不動産取得税等の一部税金が非課税となる。 ・国等から補助金や負担金が出る場合がある。	・開発事業者の出資により事業を実施する。 ・用地買収に係る税金は課税対象となる。

(1) 実現化方策に関する勉強<<市街地整備の手法、想定される各種制度>>

■ 西部地区におけるまちづくり(方針・ゾーニングの考え方・ゾーニング図)の実現に向けた主な手法

	土地区画整理事業	開発行為	市の個別事業
整備イメージ			
産業用地の整備	○換地手法により土地が集約できるため、産業用地の整備が可能	○用地買収ができた場所でのみ、産業用地の整備が可能	×
住宅用地の整備	○換地手法により土地が集約できるため、住宅用地の整備が可能	○用地買収ができた場所でのみ、住宅用地の整備が可能	×
スポーツ広場の再整備	○換地手法により土地が集約できるため、スポーツ広場の再整備が可能	×	○上位計画や個別事業計画等と整合が図られており、必要となる用地買収できる等、事業実施に必要な条件が満足された場合に整備可能
道路ネットワークの形成	○減歩による道路用地の確保により整備が可能	○用地買収ができた場所に関連する部分のみ整備が可能	○上位計画や個別事業計画等と整合が図られており、必要となる用地買収できる等、事業実施に必要な条件が満足された場合に整備可能
公共下水道の整備	○事業の実施とあわせて適切な施設整備が可能	○用地買収ができた場所に関連する部分のみ整備が可能	×
樹林地の保全	○事業の実施とあわせて地区計画等を活用することで適切な保全が可能	×	○地域制緑地 [※] 等、法令に基づく緑地保全手法の活用により保全が可能 ※緑地の所有権はそのままに土地利用規制により保全を図る制度
まちづくりの実現性	○一体的な整備が可能	×一体的な整備が困難	×一体的な整備が困難
市街化区域への編入	○市街化区域への編入が可能	×市街化区域への編入は不可	×市街化区域への編入は不可

総合的なまちづくりを実現させるためには『土地区画整理事業』が望ましい

(1) 実現化方策に関する勉強《市街地整備の手法、想定される各種制度》

■ 土地区画整理事業の施行者別の比較

	組合施行	地方公共団体施行
施行方法	・土地所有者または借地権者が7人以上共同して、土地区画整理組合を設立し施行する。 ・組合設立には、土地所有者および借地権者の3分の2以上(人数、面積)の同意が必要。	・都道府県や市町村が、都市計画で定めた区域において都市計画事業として施行する。(都市計画決定が必要)
主な財源	・負担金、補助金、保留地処分金、賦課金等 基本的な財源は同じだが、事業の収支が合わない場合に投入される財源が異なる	・負担金、補助金、保留地処分金、市税等
特徴	・土地区画整理事業の業務を民間事業者が代行することが可能。(業務代行方式) ・民間事業者の知識や経験、資金力等を活用することで、企業誘致(保留地処分)による安定した資金調達やスピード感を持った事業運営が可能。	・予算の範囲内での事業を施行するため、事業が長期間になる傾向がある。
意思決定	・事業の全般において、組合員による総会等で決定する。	・地権者の土地や保留地に関する事項のみ、選挙等で選ばれた委員で構成される土地区画整理審議会で決定する。
換地の柔軟性	・組合員同士の協力や合意に基づくため、柔軟な対応が可能。	・地域全体の利益や公共のニーズ等を考慮する必要があるため、柔軟な対応が困難な場合がある。

(1) 実現化方策に関する勉強<<市街地整備の手法、想定される各種制度>>

■ 想定される各種制度について【用途地域】

参考:国土交通省HP

●用途地域とは？

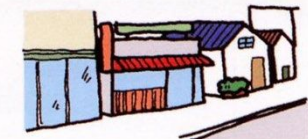
<<用途地域とは>>

- 都市における住居、商業、工業といった土地利用(建物の用途)を適切に配分し、都市機能の維持増進や居住環境の保護、商業・工業等の利便の増進を目的に指定されています。
- 用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルール(容積率や建ぺい率)が定められます。

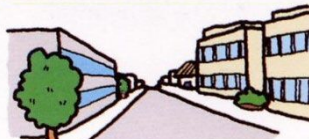
第一種低層住居専用地域



第二種低層住居専用地域



第一種中高層住居専用地域



第二種中高層住居専用地域



第一種住居地域



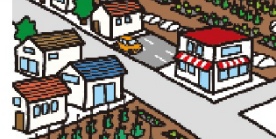
第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



近隣商業地域



商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域



西部地区は、上位計画の位置づけやまちづくりの目的等をふまえて、『工業地域』が指定される予定

(1) 実現化方策に関する勉強<<市街地整備の手法、想定される各種制度>>

■ 想定される各種制度について【用途地域】

参考：国土交通省HP・藤沢市 用途地域指定基準

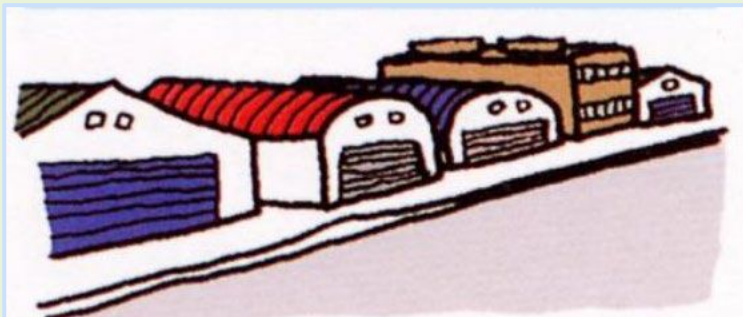
●用途地域とは？

工業地域

・工業の利便の増進を図る観点から指定される地域です。工場のほか、住宅や店舗は建てられますが、学校や病院、ホテル等は建てられません。

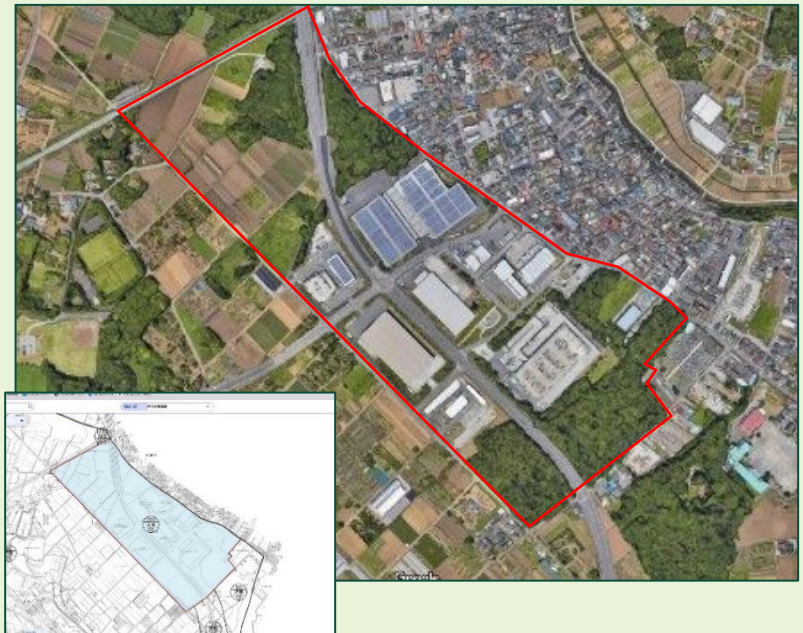
【建てられる主な建築物】

- ・住宅や共同住宅
- ・店舗(床面積が10,000㎡を超える大規模店舗はNG)
- ・事務所
- ・公共施設(学校や病院はNG)
- ・ボーリング場や水泳場
- ・カラオケボックス等(10,000㎡を超えるものはNG)
- ・工場や倉庫



【市内で工業地域が指定されている場所(一例)】

- ・新産業の森北部地区(第二地区も含む)



(1) 実現化方策に関する勉強《市街地整備の手法、想定される各種制度》

■ 想定される各種制度について【地区計画】

参考:国土交通省HP

●地区計画とは？

《地区計画とは》

- それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用に関する計画や小規模な公共施設に関する計画を一体的に定めることができる地区レベルでの都市計画のことです。
- 地区計画は、地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」とからなり、住民などの意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを定めるものです

《地区計画で定めることができる主な制限》

【地区施設の配置及び規模】

道路や公園

緑地や広場

その他の公共空地

避難施設や避難路

雨水貯留施設

【建築物等に関する事項】

建物用途の制限

容積率の最高限度

敷地面積の
最低限度

壁面の位置の制限

壁面後退区域の
工作物の制限

建物高さの
最高限度

形態又は色彩
その他意匠の制限

緑化率の最低限度

垣または
さくの制限

良好な地区環境の
確保に必要な制限

(1) 実現化方策に関する勉強<<市街地整備の手法、想定される各種制度>>

■ 想定される各種制度について【地区計画】

参考: 藤沢市HP

● 新産業の森北部地区の地区計画について(内容は主な項目のみ記載)

【地区の目標】

- ・本地区計画は、本市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点の形成を図ることを目標とする。

・道路や緑地は、地区施設として位置づけ

壁面の位置は、

- ・藤沢厚木線から5m
- ・藤沢厚木線を除く道路から3mとして制限

- ・生垣または透視可能なフェンスとして、基礎を設置する場合は高さ0.6m以下とする

建てられる建物の用途は、

- ・研究施設又は研究開発型施設
- ・周辺地域の環境を悪化させるものは除いた工場
- ・貨物自動車運送業に供する施設
- ・日用品の販売を主たる目的とする店舗で床面積の合計が500㎡以下のものとして制限

- ・建物の高さは地盤面から20mを超えてはならない(地区によって異なる)

- ・建物の形態や意匠、および色彩は緑と調和を図る

- ・建築物の緑化率は最低10分の3以上として制限

計画的な市街地整備に加えて、面的に建物の用途を制限する『用途地域』と
きめ細やかなルールである『地区計画』をあわせて位置づけ、産業用地の整備や居住環境の形成を図る

IV. 閉 会