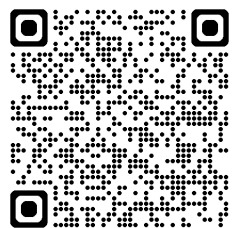


【二次元コード】【URL】



<https://forms.gle/15sc9ziLooKpoxPPA>

【留意点】

- ・本資料表紙に記載のある二次元コード、あるいはURLよりログインをお願いいたします。
- ・視聴途中で離席されても、一時停止ののち視聴を継続できます。
- ・長時間の離席の場合には、改めて二次元コードあるいはURLよりログインをお願いいたします。

第3回新産業の森西部地区 まちづくり説明会

日時:令和7年3月2日(日) 午後3時～
場所:藤沢市御所見市民センター

藤沢市
都市整備部 西北部総合整備事務所

■ 本日の説明内容 ■

1. 新産業の森地区の概要

- 1-1. 上位計画の位置づけ
- 1-2. 新産業の森地区におけるまちづくりの経過
- 1-3. 新産業の森西部地区におけるまちづくりの流れ(想定)

2. 検討会の取組内容

- 2-1. 検討会の概要
- 2-2. 令和5年度 of 取組について
- 2-3. 令和6年度 of 取組について
- 2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について
- 2-5. 『ゾーニング(案)』について
- 2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について
- 2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

3. 意見聴取のご案内

1. 新産業の森地区の概要

1-1. 上位計画の位置づけ

1-2. 新産業の森地区におけるまちづくりの経過

1-3. 新産業の森西部地区におけるまちづくりの流れ(想定)

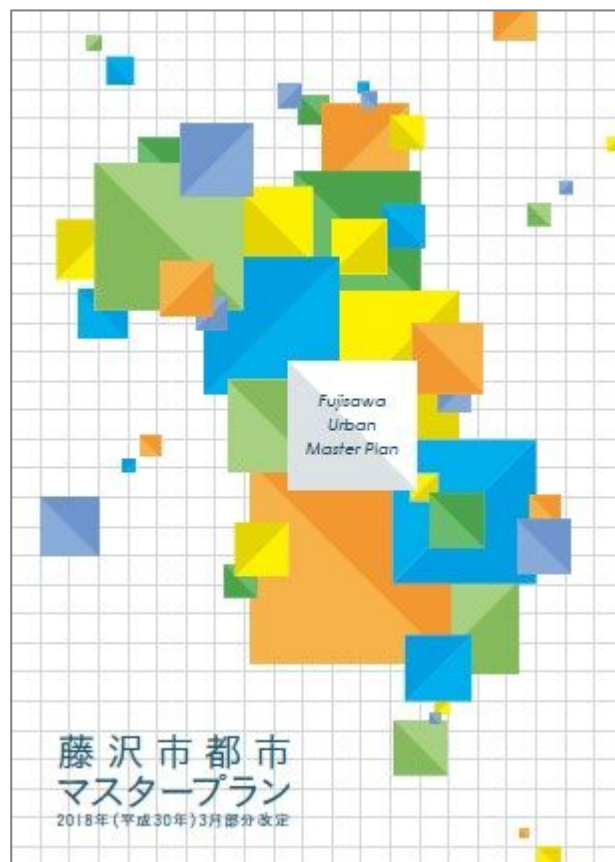
1. 新産業の森地区の概要

1-1. 上位計画の位置づけ

■藤沢市都市マスタープラン

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたり、市町村が、都市づくりの方針を、住民の意見を反映しながら策定する計画です。

この「基本的な方針」は、今後の市町村都市計画行政の基本とされ、法定都市計画の見直しや改定に際しての指針となるものです。



計画の構成

第1章:現況と課題

現況と特性、社会経済動向の変化等から、都市づくりの課題を示しています

第2章:全体構想

2030年を目標にした本市の将来像を示すとともに、将来都市像を実現する都市づくりのテーマを定め、テーマに沿って都市づくりを展開する基本方針を示しています

第3章:地区別構想(13地区)

2030年のあるべき地区の将来像を示し、将来像を実現するため、きめ細やかに地区のまちづくりを進めるための基本的な考え方を示しています

第4章:推進方策

本都市マスタープランを実現するための基本的な考え方を示しています

1. 新産業の森地区の概要

1-1. 上位計画の位置づけ

藤沢市都市マスタープランにおける位置づけ

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。

新産業の森地区(約110ha)

地域経済の活性化及び雇用の創出を図るため、段階的な基盤整備が進められています。

新産業の森北部地区(約23.3ha)

平成21年度	第6回線引き見直し
平成24年度	市街化区域に編入
平成26年度	市街化区域に編入

「藤沢市新産業の森北部地区土地区画整理事業」などによる基盤整備とともに、進出企業による土地利用が進められています。

新産業の森第二地区(約8.4ha)

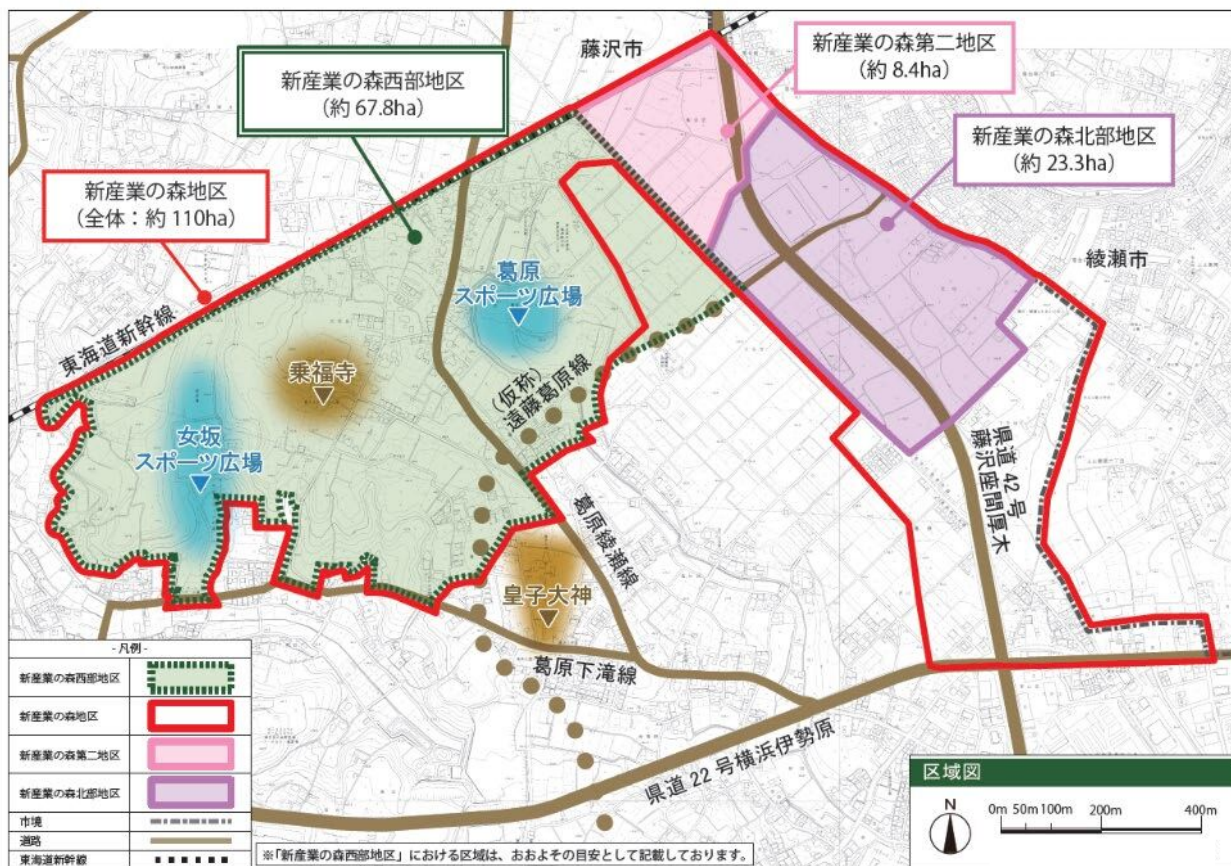
平成28年度 第7回線引き見直し
令和5年度 市街化区域に編入

「藤沢市新産業の森第二地区土地区画整理事業」による基盤整備が進められています。

新産業の森西部地区(約67.8ha)

令和7年度 第8回線引き見直しにて、新市街地ゾーン(市街化区域に編入するための候補地)を設定予定

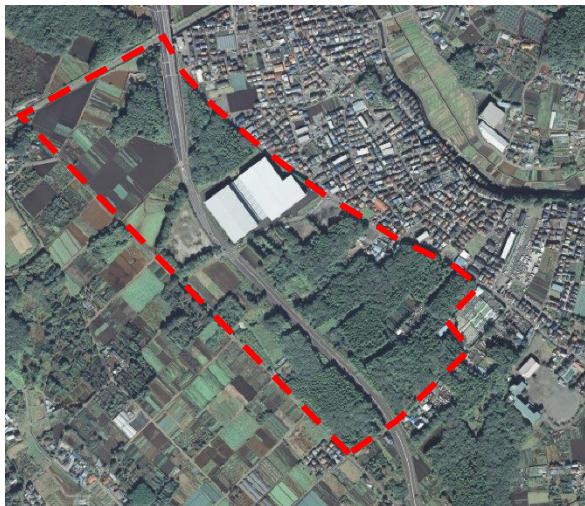
北部地区、第二地区に引き続き、さらなる産業拠点の創出をめざし、令和5年10月に土地所有者等から構成される「新産業の森西部地区まちづくり検討会」を発足し、まちづくりの具体的化に向けた検討を進めています。



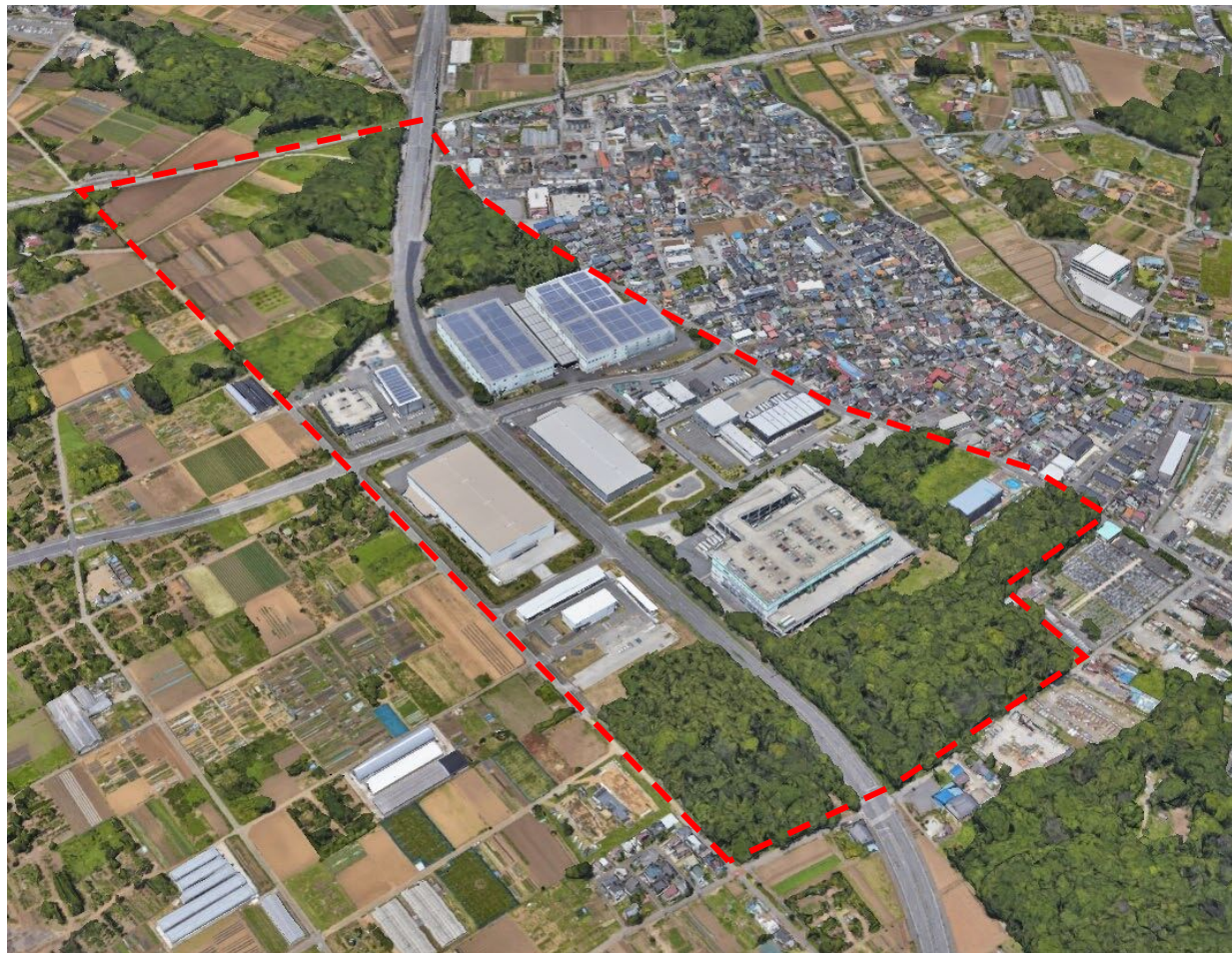
1. 新産業の森地区の概要

1-2. 新産業の森地区におけるまちづくりの経過

■新産業の森 北部地区・第二地区の状況



▲事業前の状況（平成19年）



▲事業後の状況（令和6年）

※事業前の状況：国土交通省 国土地理院より

※事業後の状況：Google earthより

1. 新産業の森地区の概要

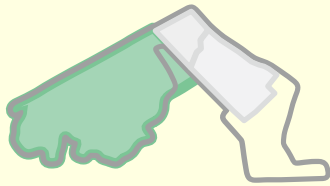
1-3. 新産業の森西部地区におけるまちづくりの流れ(想定)

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



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

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】

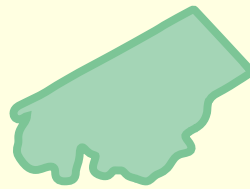
基本構想(案)や基本計画(案)の検討・策定にあたっては、定期的に土地所有者や地域にお住まいの方々の意見を伺っていきます。

- ・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

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)

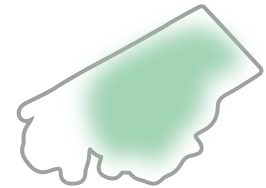
- ・土地利用計画
- ・公共施設の配置計画
- ・事業区域や事業手法
(メリット・デメリット) 等

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



市街化区域に編入
土地区画整理事業等の実施

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

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。

2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

2-2. 令和5年度の取組について

2-3. 令和6年度の取組について

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について

2-5. 『ゾーニング(案)』について

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

■目的

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。

■検討事項

① まちづくり基本構想(案)の検討に関すること

② 整備手法に関すること

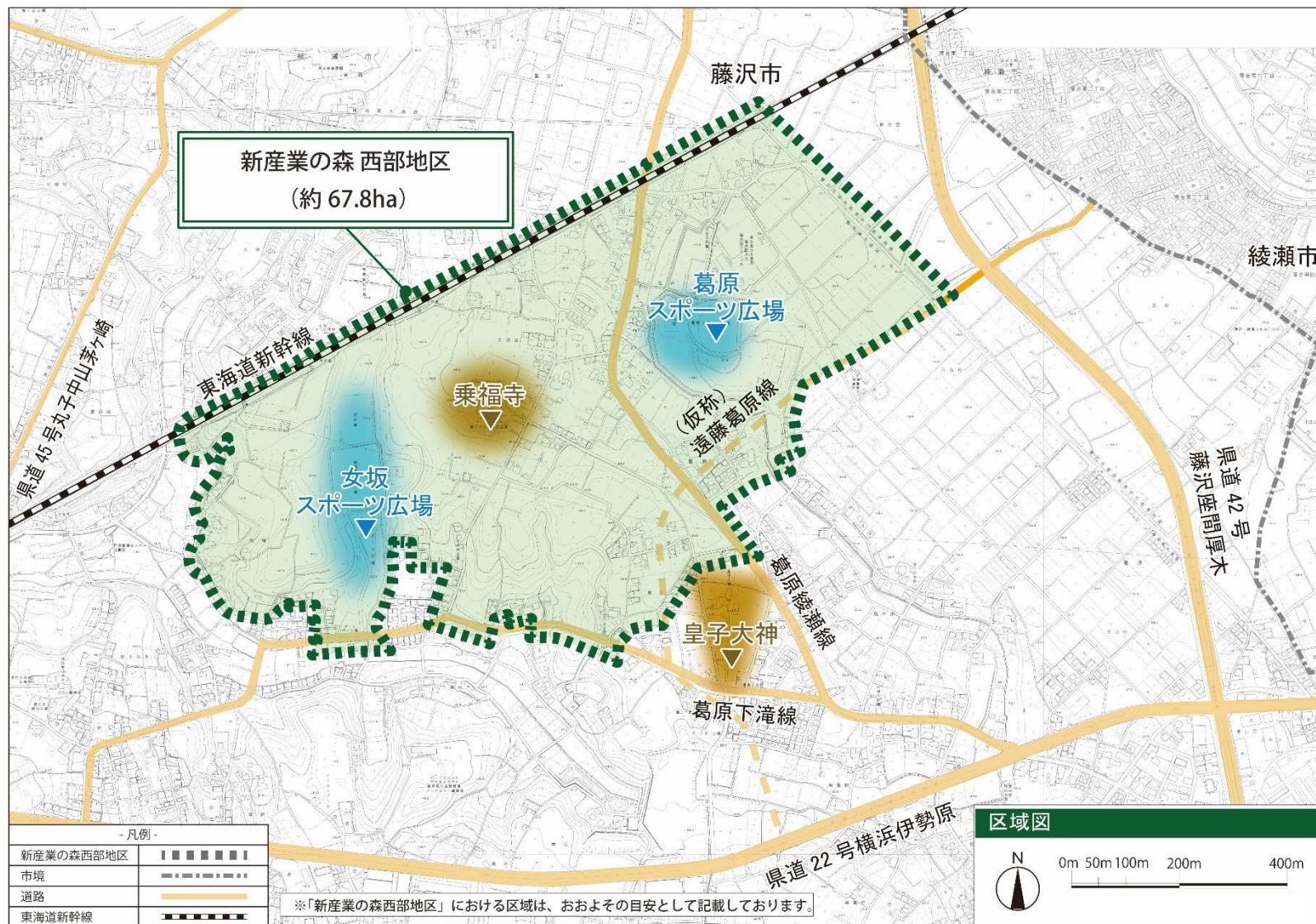
③ 産業振興、農業振興、緑地保全、スポーツ振興に関すること

④ その他、まちづくりの実現に向けて必要な事項

2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

■対象区域



2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

■構成と役割

■検討委員

地元住民を代表して、まちづくり基本構想(案)の策定を目標に、地区のめざすべき方向性や将来像等を検討します。

土地所有者代表

葛原第一自治会

用田第一自治会

御所見まちづくり推進協議会

御所見郷土づくり推進会議

アドバイザー
として適宜招集

専門分野ごとに
考え方等を説明

検討会の運営を
補佐・サポート

■アドバイザー(市関連部局課)

検討会で挙げられた意見やまちづくり方針について、専門的な視点から補足や助言を行います。

御所見市民センター長
産業労働課長
都市計画課長
農業水産課長
みどり保全課長
スポーツ推進課長
企画政策課長
公園課

ご意見をもとに
連携・調整

■事務局

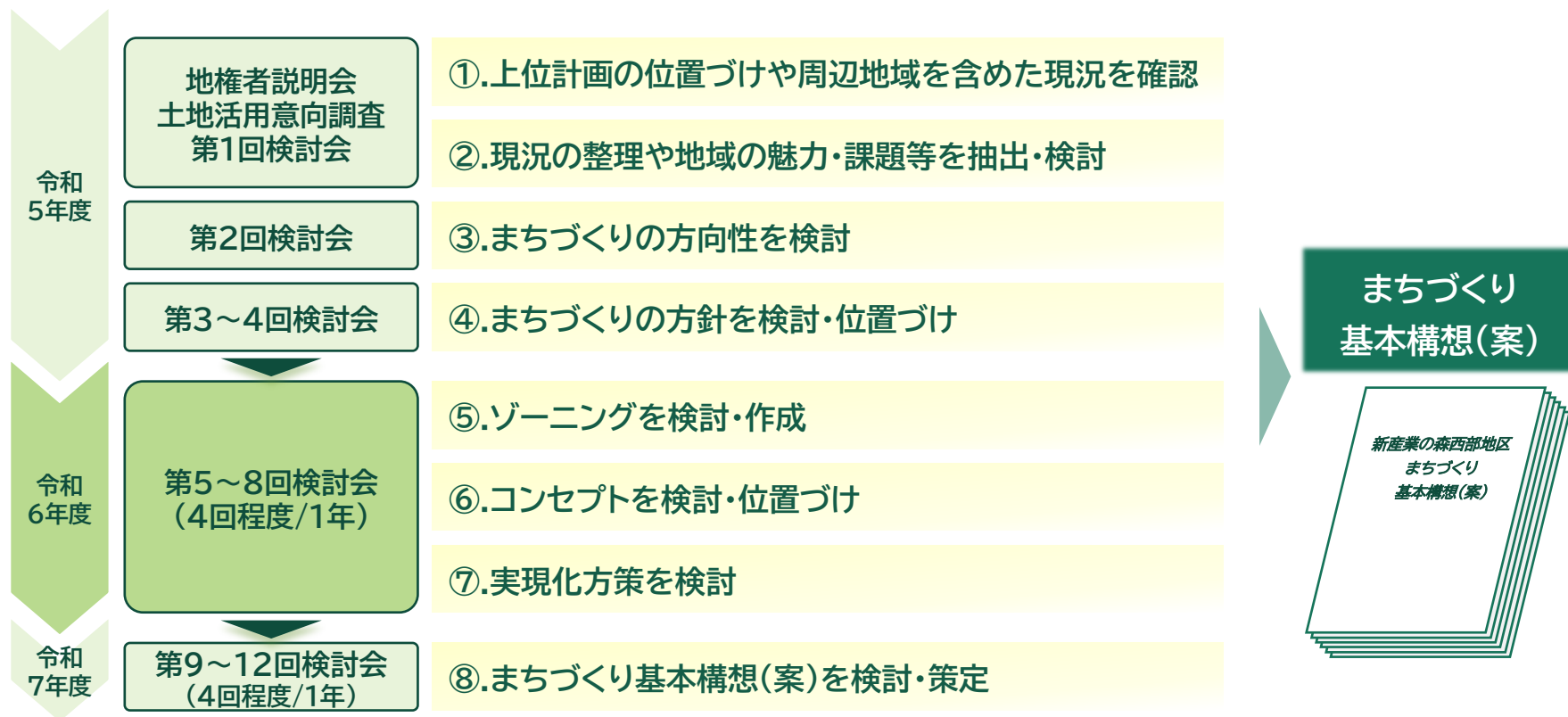
検討会の活発な議論と円滑な運営を補佐・サポートします。

西北部総合整備事務所
コンサルタント(業務委託)

2. 検討会の取組内容

2-1. 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

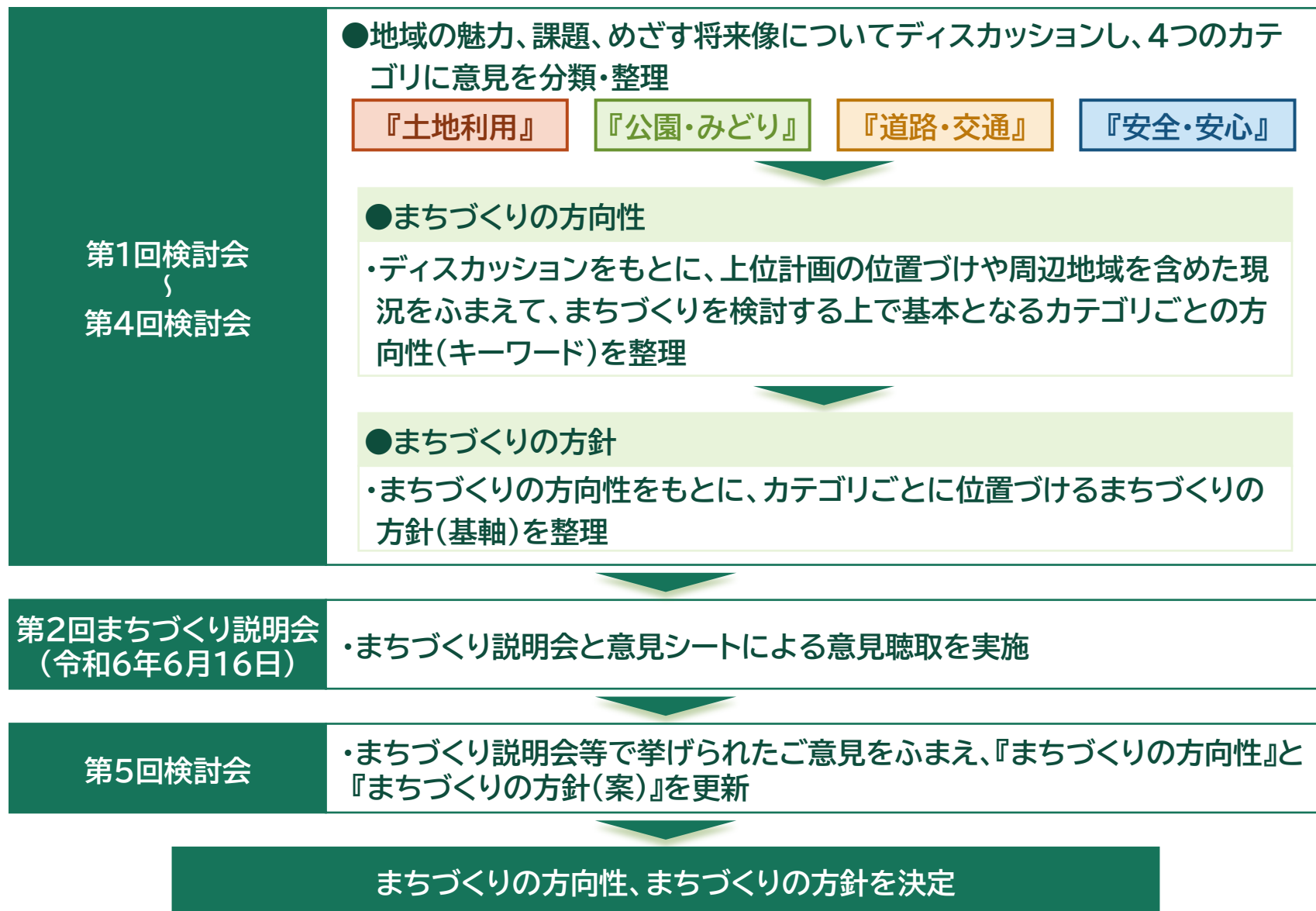


■まちづくり基本構想(案)の必要性

- 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。

2. 検討会の取組内容

2-2. 令和5年度の取組について



2. 検討会の取組内容

2-3. 令和6年度の取組について

第5回検討会
↓
第8回検討会

- 『まちづくりの方向性』や『まちづくりの方針(案)』をもとに、『ゾーニングの考え方(案)』と『ゾーニング図(案)』を提示

●ゾーニング(案)について

- ・西部地区の土地利用現況や法規制の指定状況等の前提条件をふまえ、検討会でディスカッションし更新
- ・あわせて『ゾーニングの考え方』をイメージ化した概念図を作成

●まちづくりのコンセプト(案)について

- ・『まちづくりの方針』や『ゾーニングの考え方』等を総括し、まちづくりの基本的な概念や考え方を示したコンセプト(案)を検討

現地確認
2024年9月14日



第6回検討会の様子
2024年9月24日



2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

2-2. 令和5年度の取組について

2-3. 令和6年度の取組について

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について

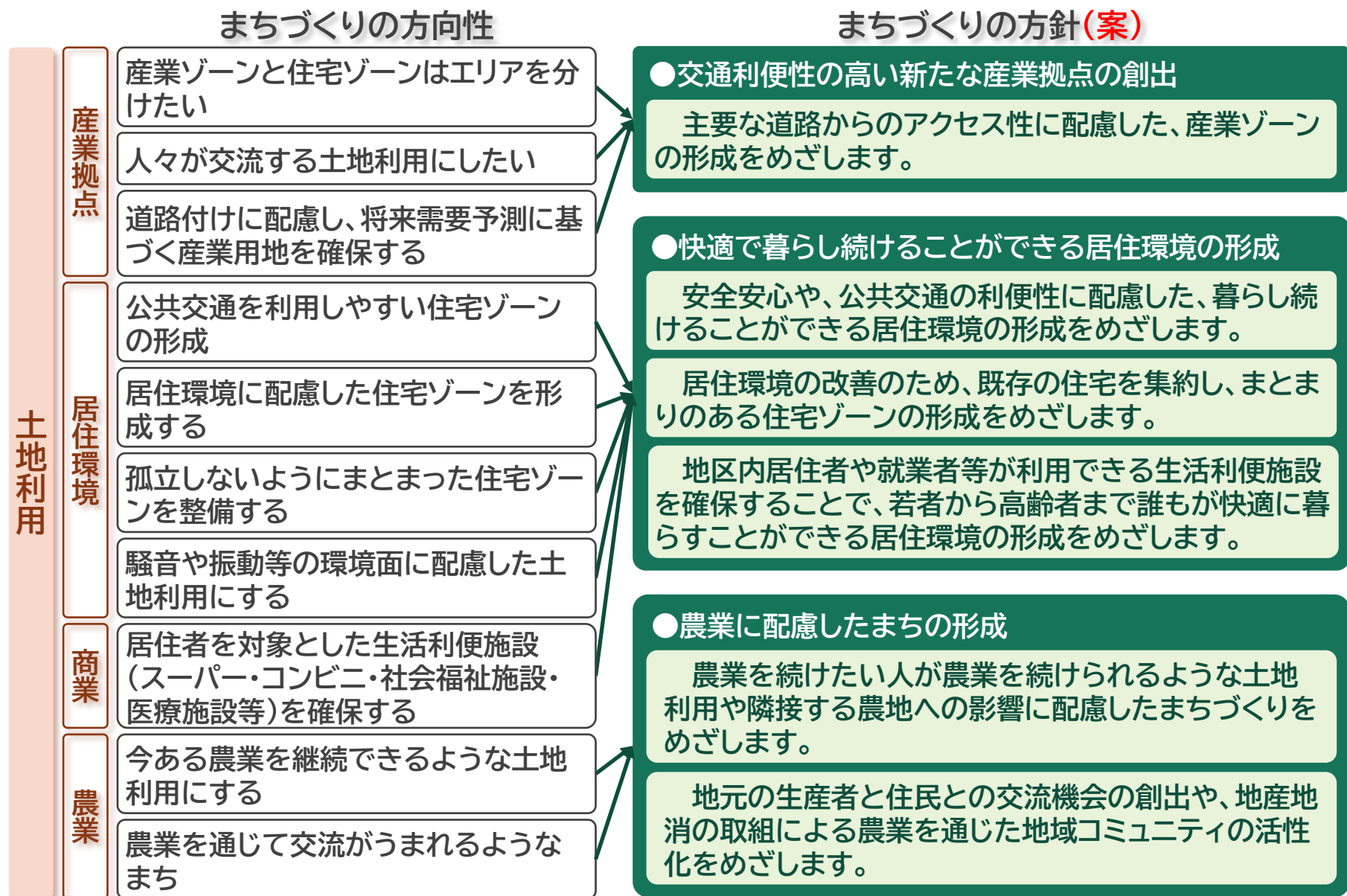
2-5. 『ゾーニング(案)』について

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

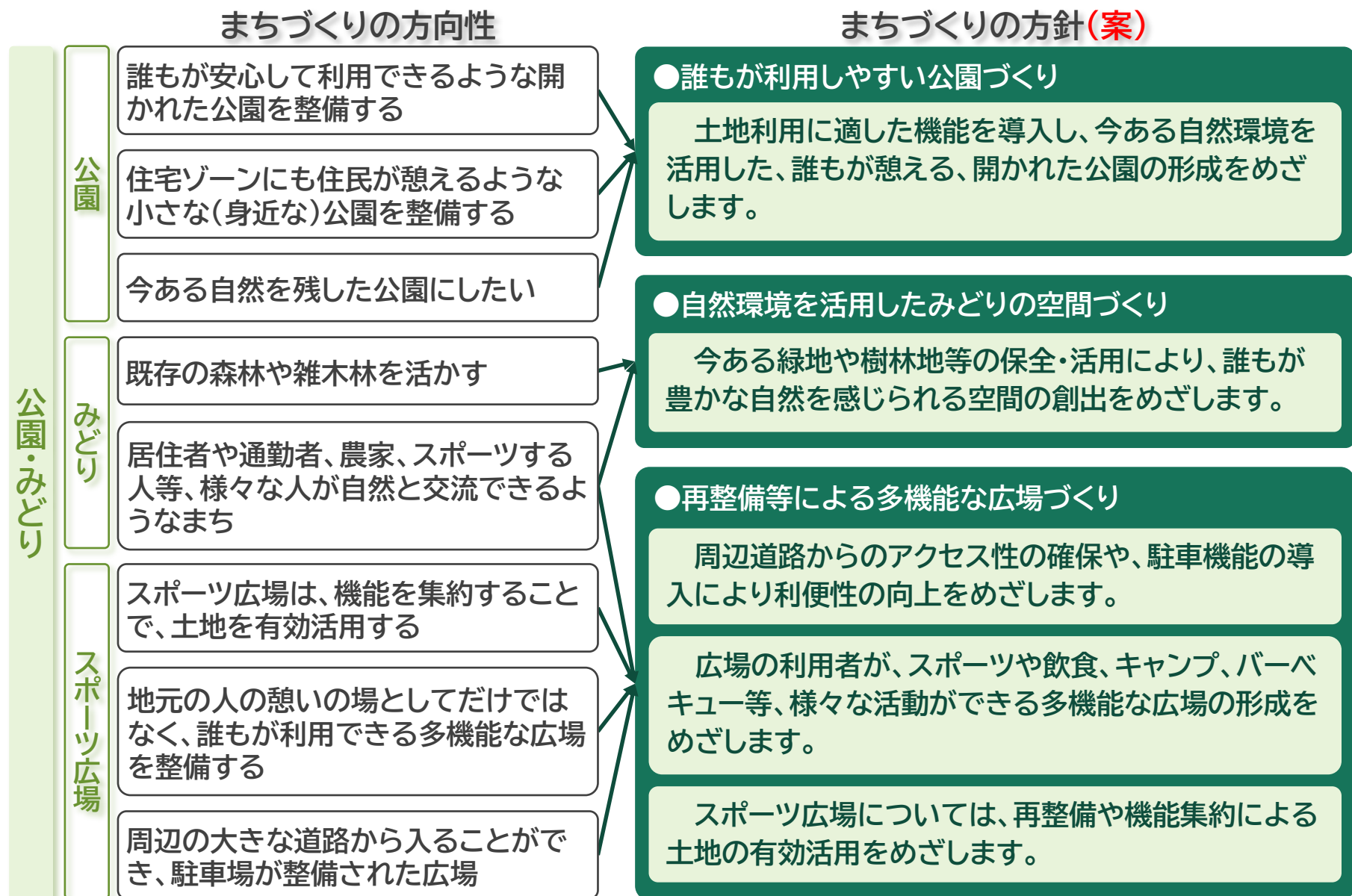
2. 検討会の取組内容

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について【土地利用】



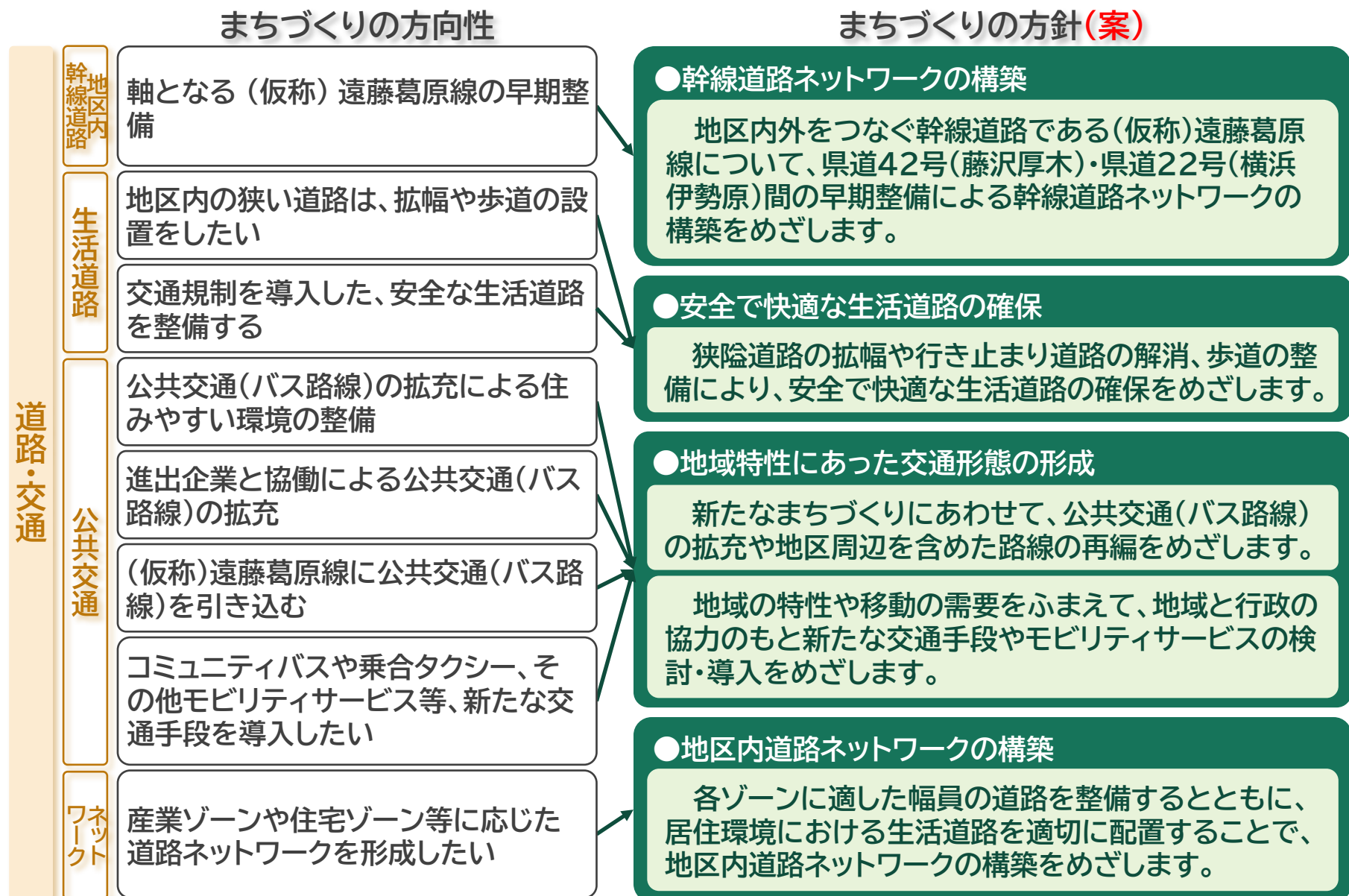
2. 検討会の取組内容

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について【公園・みどり】



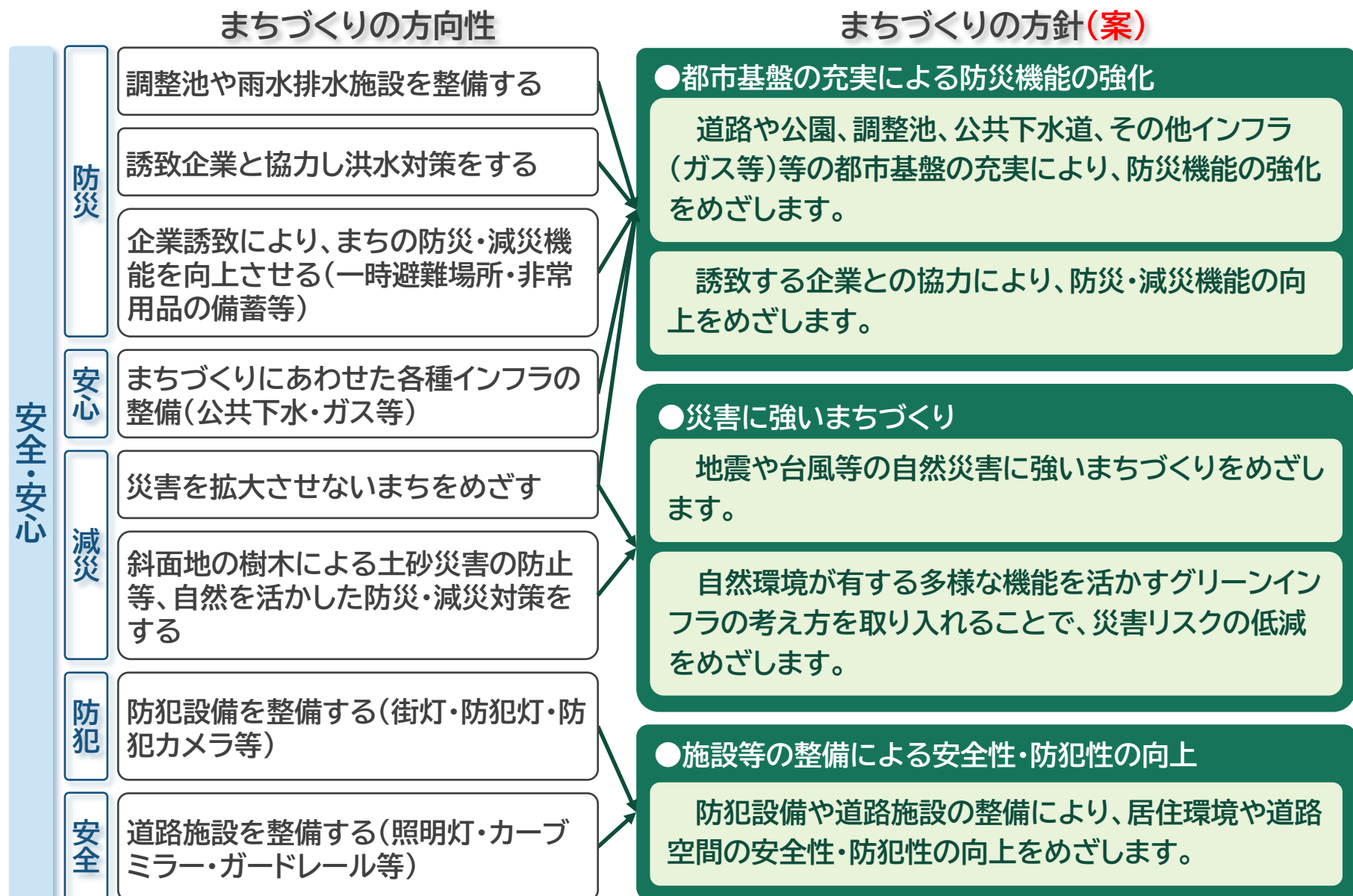
2. 検討会の取組内容

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について【道路・交通】



2. 検討会の取組内容

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について【安全・安心】



2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

2-2. 令和5年度の取組について

2-3. 令和6年度の取組について

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について

2-5. 『ゾーニング(案)』について

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

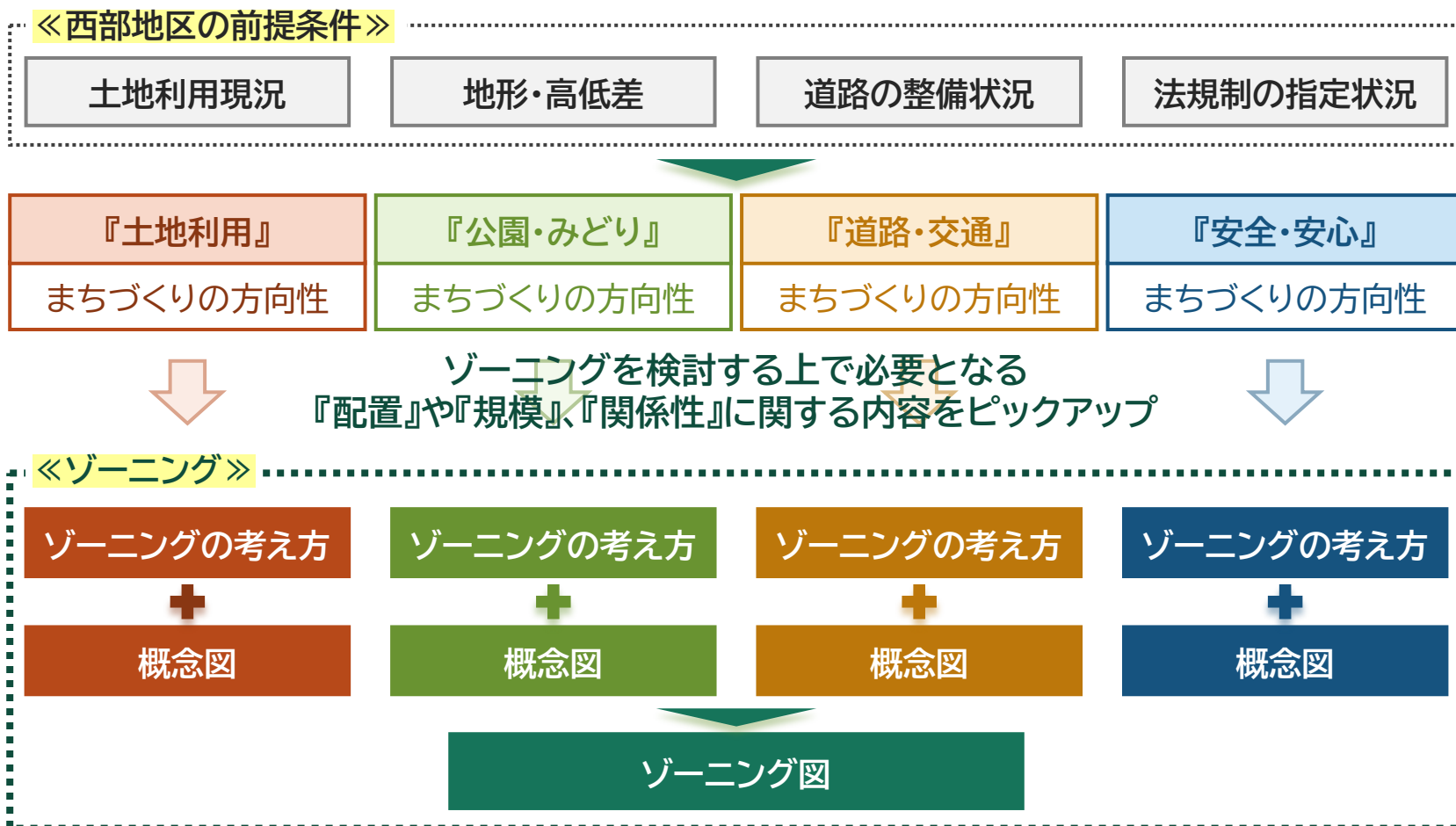
2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

■ゾーニング検討における流れ

西部地区の土地利用現況、地形・高低差、法規制の指定状況等の前提条件を踏まえ、まちづくりの方向性から、配置や規模、関係性に関する内容をピックアップし、『ゾーニングの考え方』、『概念図』として整理し、地区全体の『ゾーニング図』を作成しました。



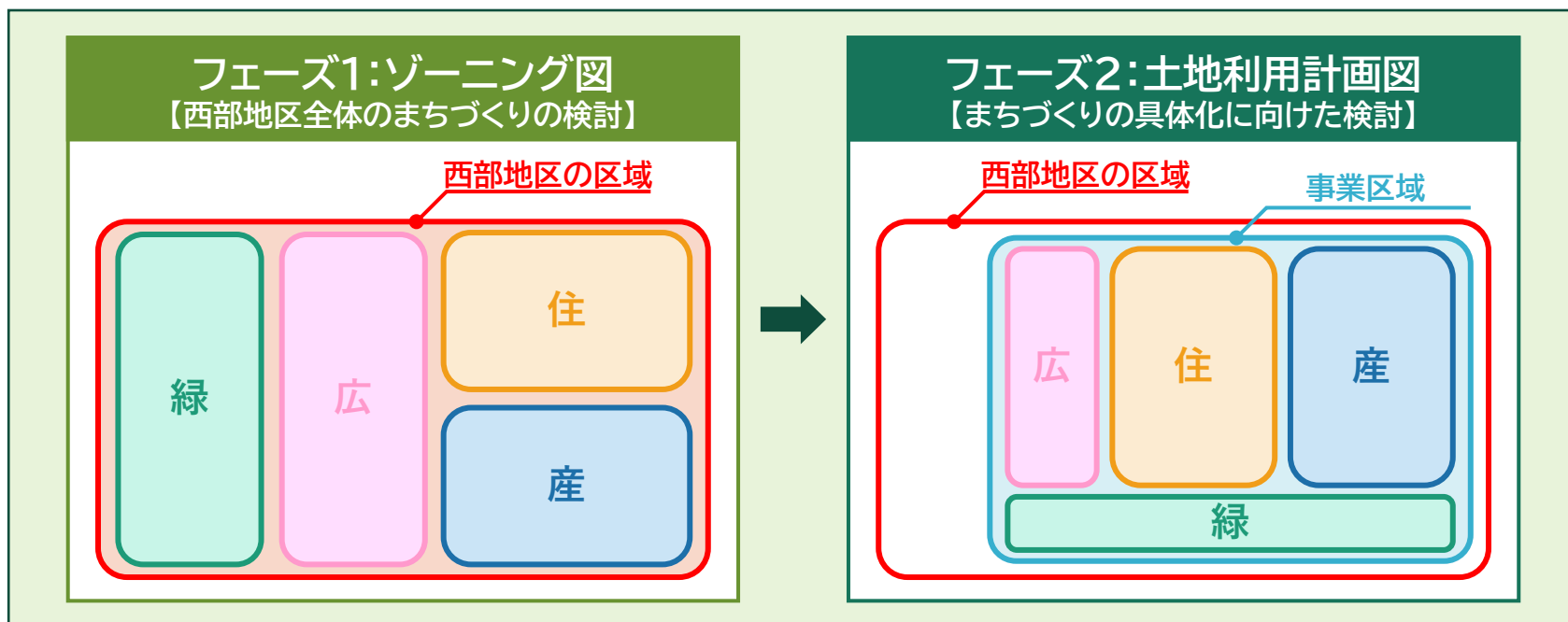
2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

《ゾーニング図とは》

- ・『ゾーニング図』は、『ゾーニングの考え方』や『概念図』をもとに、各ゾーンや主な施設等を配置したまちづくりのイメージ図です。
- ・まちづくりの具体化に向けた検討(フェーズ2)の段階で改めて、『ゾーニングの考え方』や『概念図』を踏まえて、事業区域を対象に土地利用計画図として各ゾーンや公共施設の配置計画の検討を行うことを想定しています。

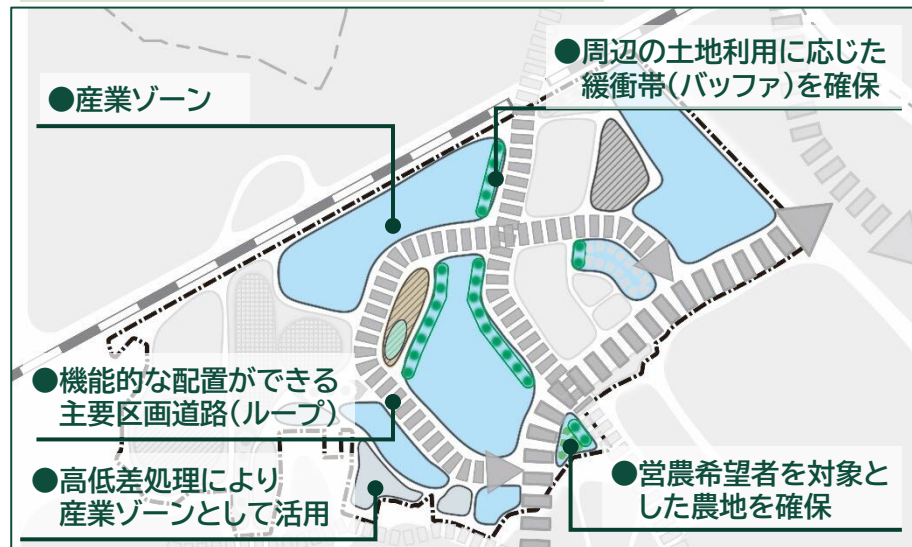
●ゾーニング図の更新イメージ



2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

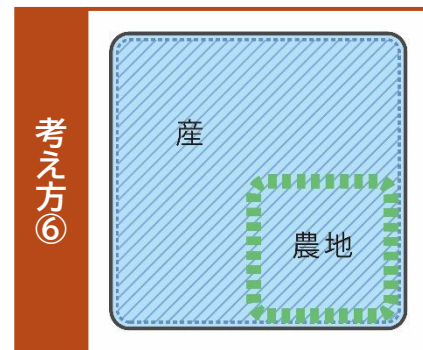
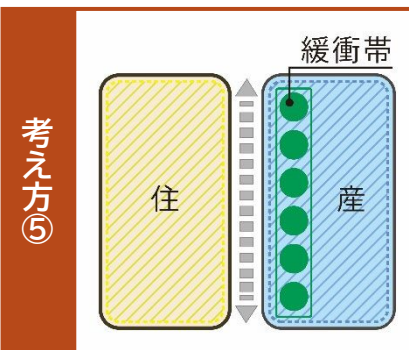
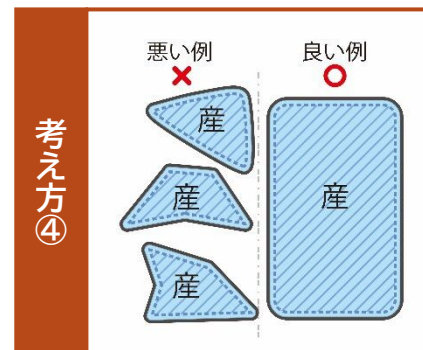
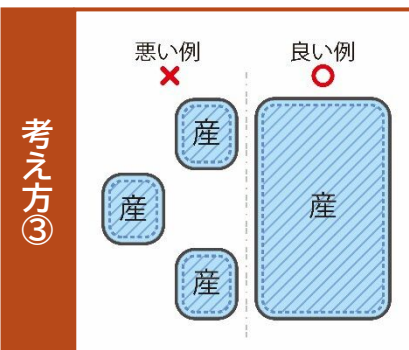
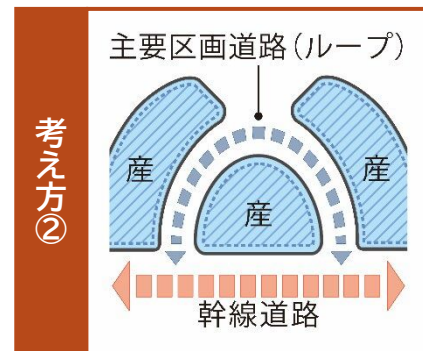
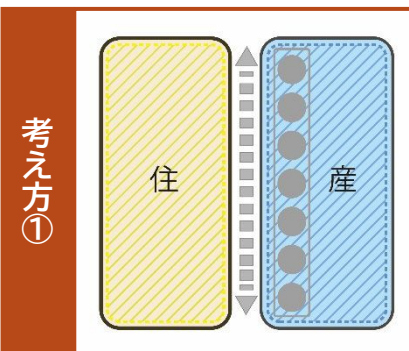
《産業ゾーンのゾーニング図(案)》



《産業ゾーンのゾーニングの考え方(案)》

- 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

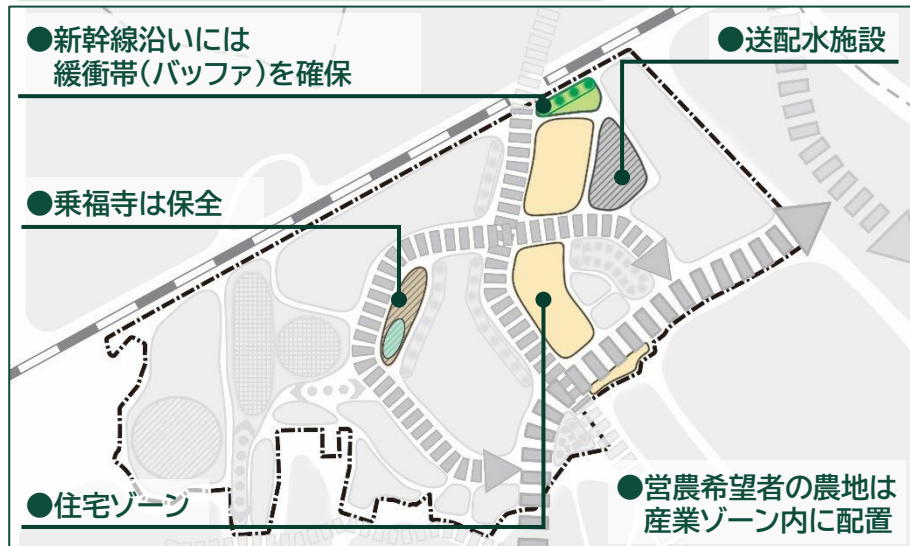
《概念図》



2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

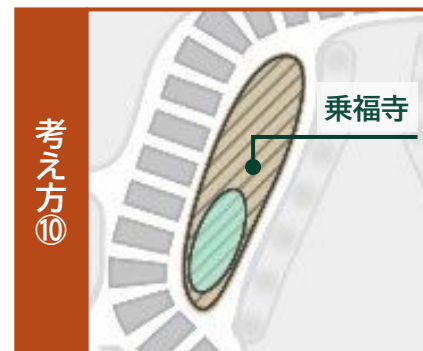
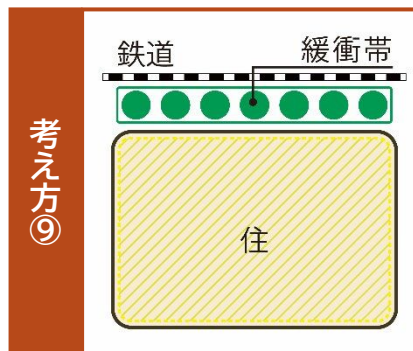
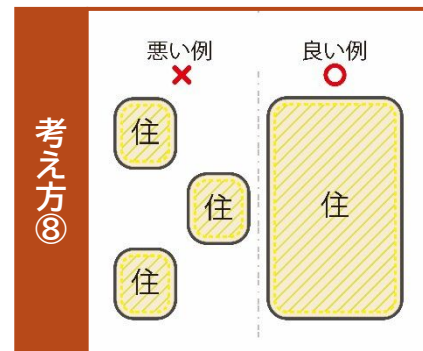
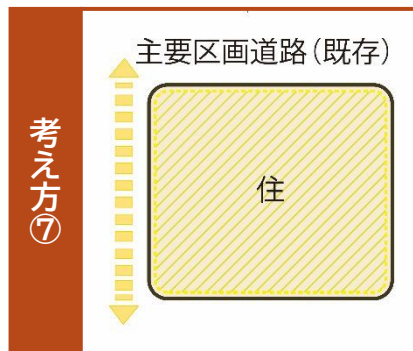
《住宅ゾーンのゾーニング図(案)》



《住宅ゾーンのゾーニングの考え方(案)》

- 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

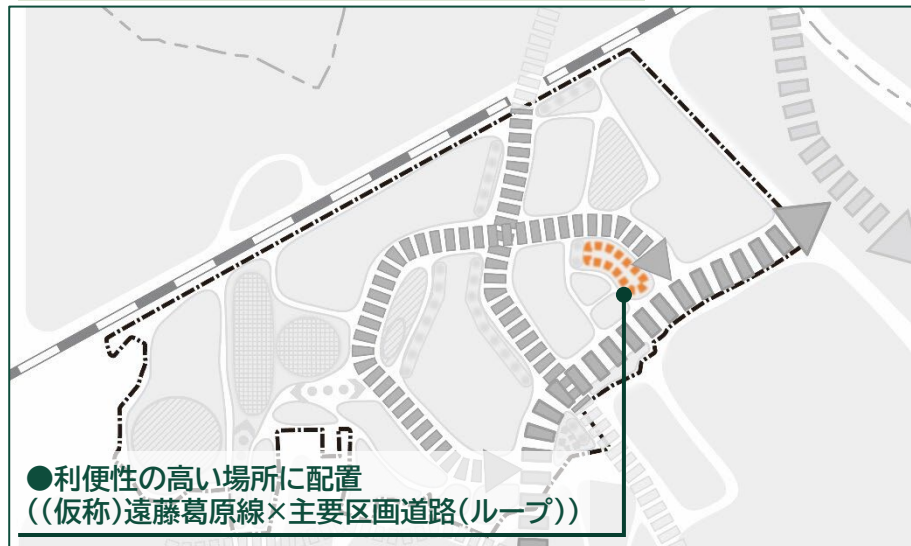
《概念図》



2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

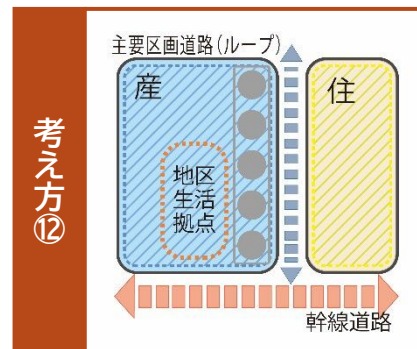
≪地区生活拠点のゾーニング図(案)≫



≪地区生活拠点のゾーニングの考え方(案)≫

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. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

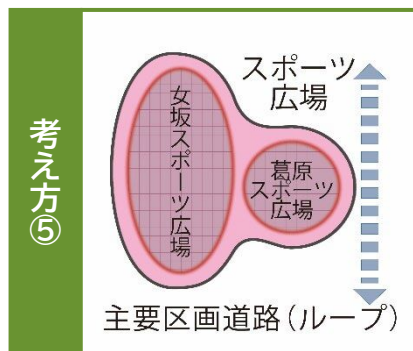
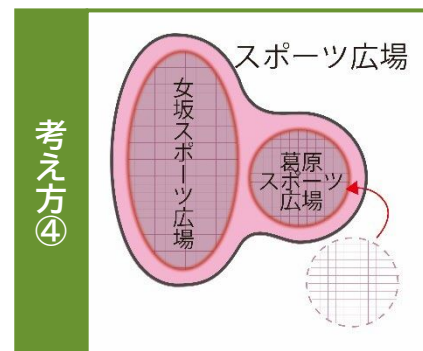
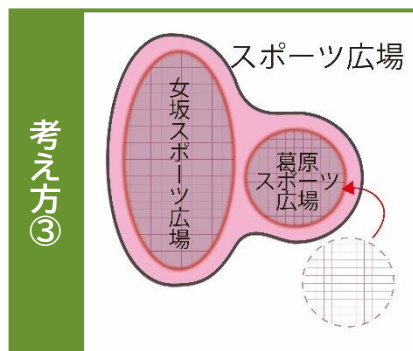
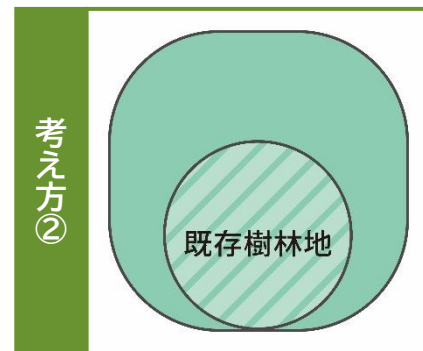
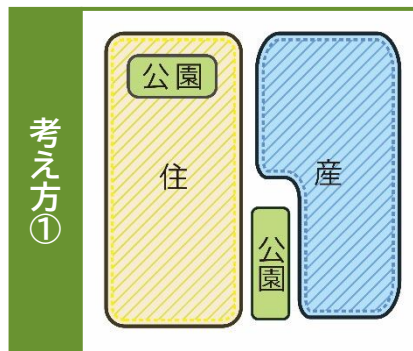
《公園・みどりのゾーニング図(案)》



《公園・みどりのゾーニングの考え方(案)》

- 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

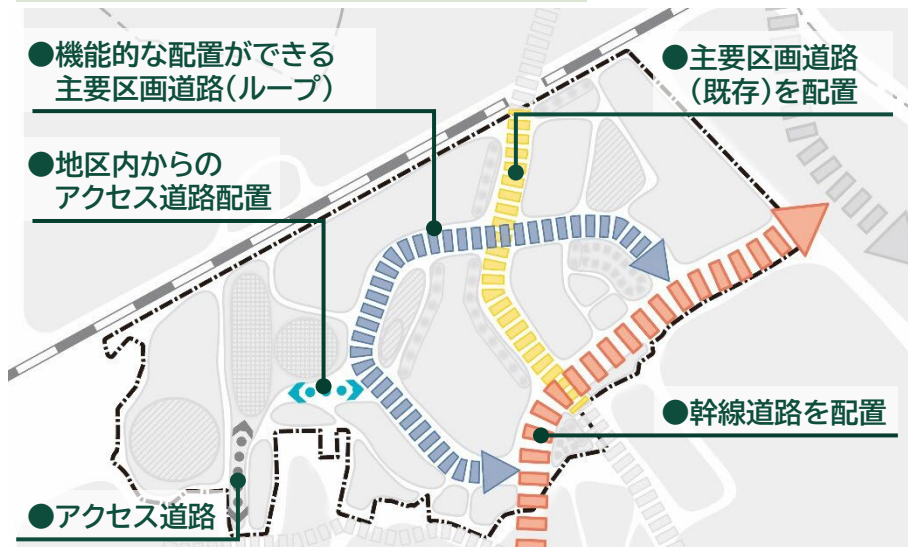
《概念図》



2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

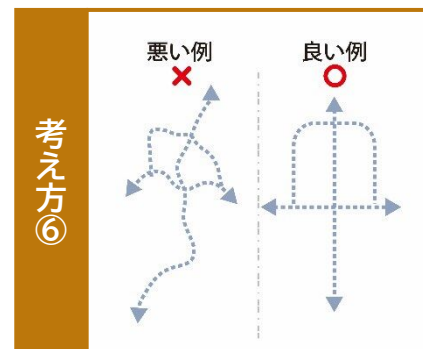
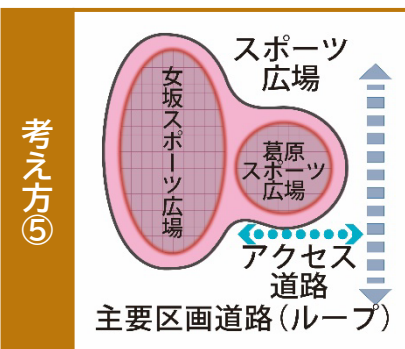
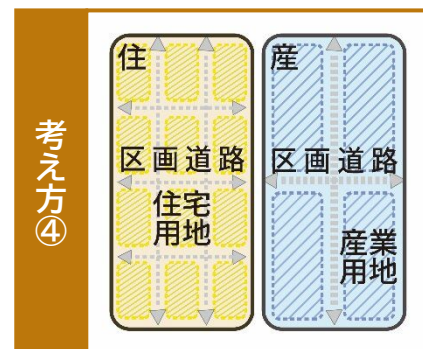
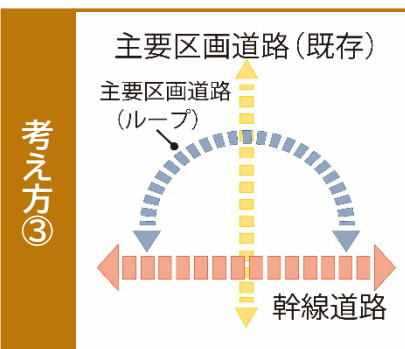
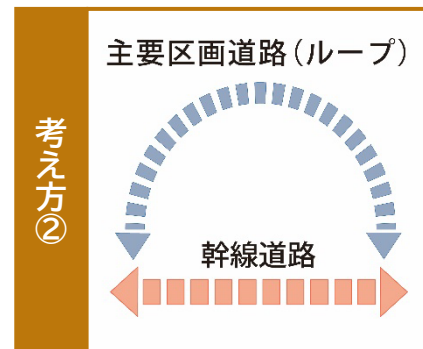
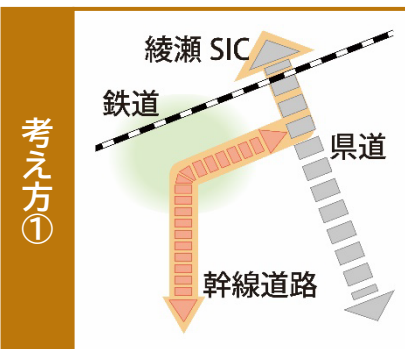
《道路・交通のゾーニング図(案)》



《道路・交通のゾーニングの考え方(案)》

- 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

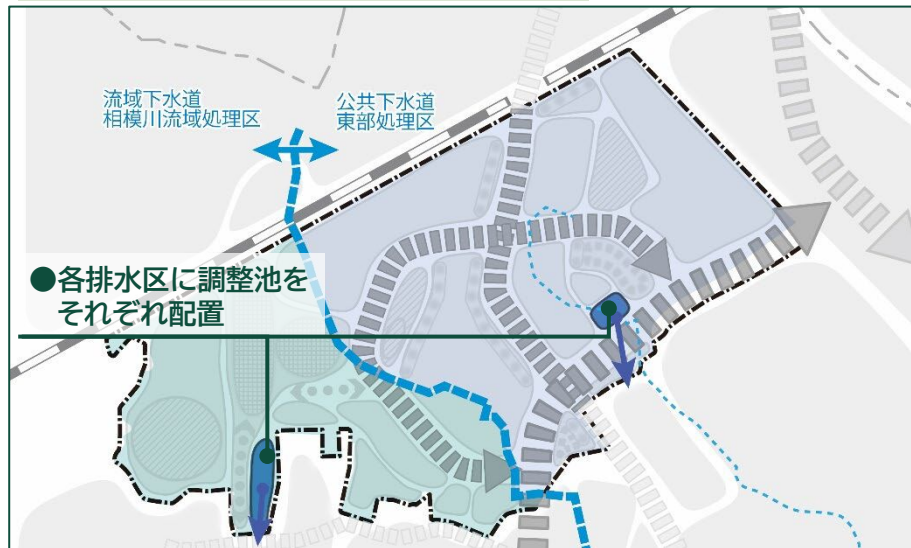
《概念図》



2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

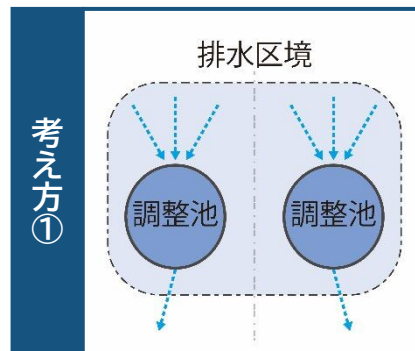
《安全・安心のゾーニング図(案)》



《安全・安心のゾーニングの考え方(案)》

- 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

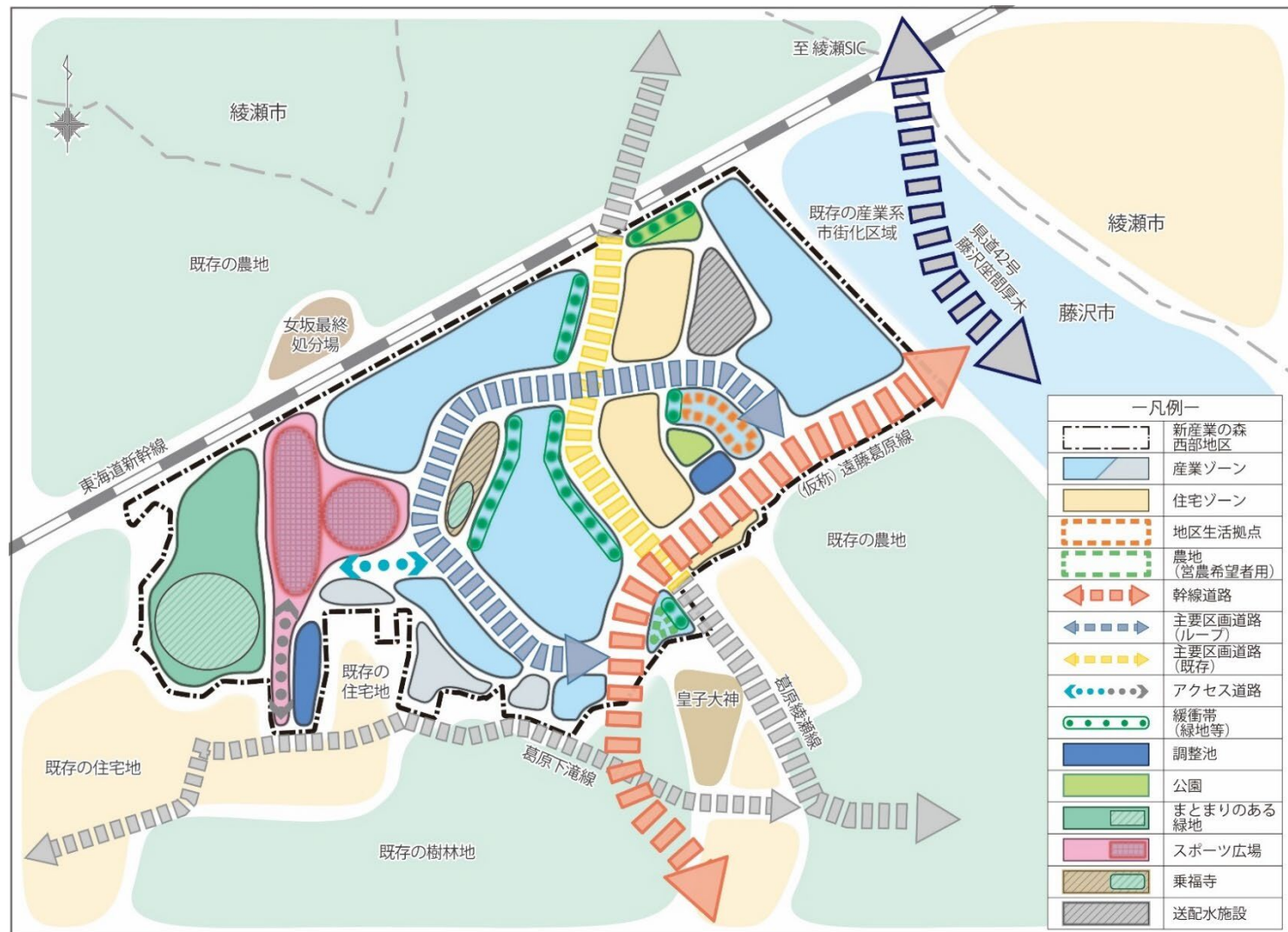
《概念図》



2. 検討会の取組内容

2-5. 『ゾーニング(案)』について

《ゾーニング図(案)》



※本ゾーニング図は、ゾーニングの考え方、概念図をもとに、各ゾーンや主な施設を配置したまちづくりのイメージ図です。
※実際のまちづくりの計画ではありません。

2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

2-2. 令和5年度の取組について

2-3. 令和6年度の取組について

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について

2-5. 『ゾーニング(案)』について

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

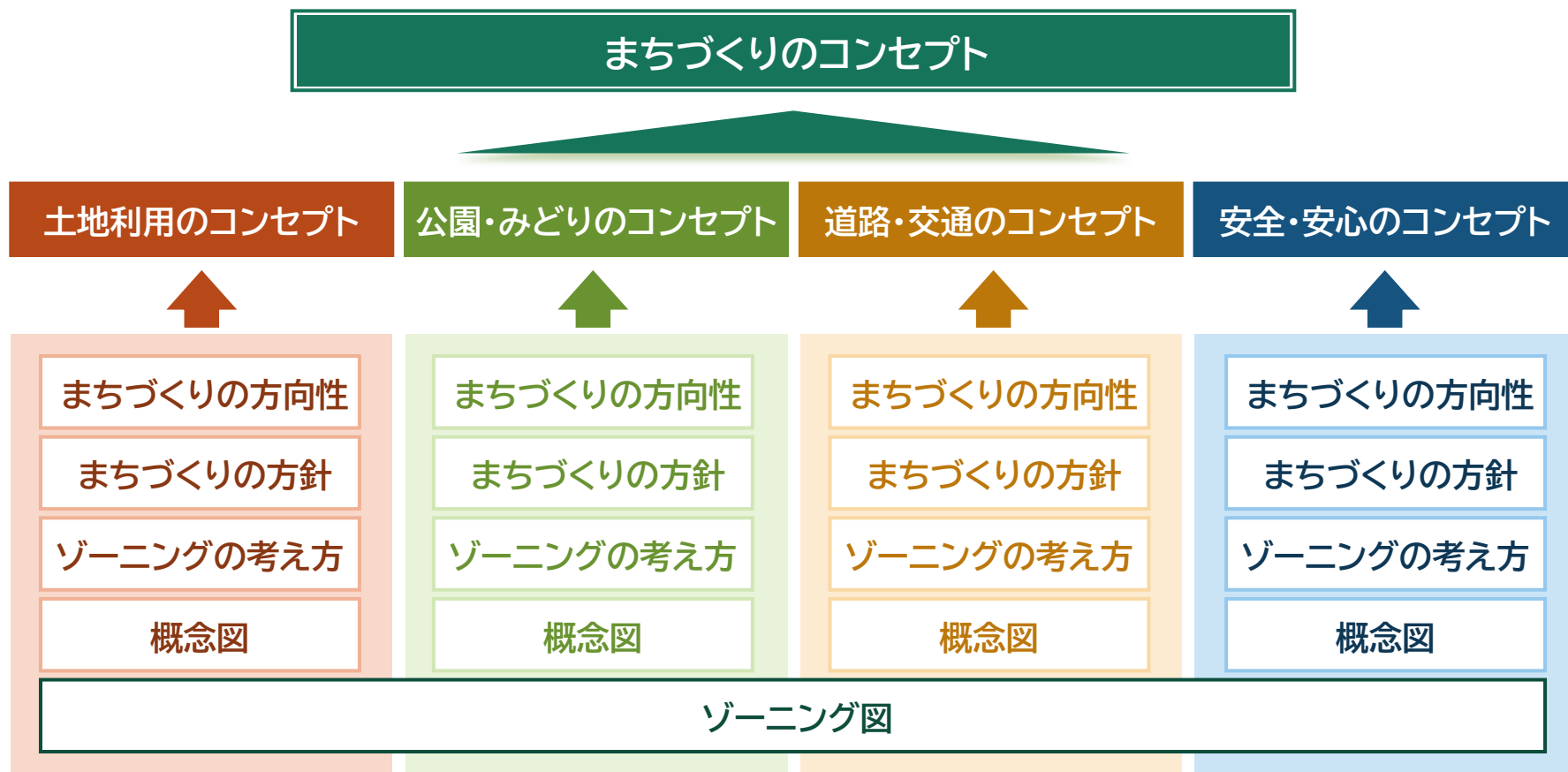
2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

2. 検討会の取組内容

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

「まちづくりのコンセプトとは」

「まちづくりの方向性」や「まちづくりの方針」、「ゾーニングの考え方(概念図)」「ゾーニング図」を総括した、基本的な概念や考え方のことです。



2. 検討会の取組内容

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

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

2. 検討会の取組内容

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

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

2. 検討会の取組内容

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

参考:Google map

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

2. 検討会の取組内容

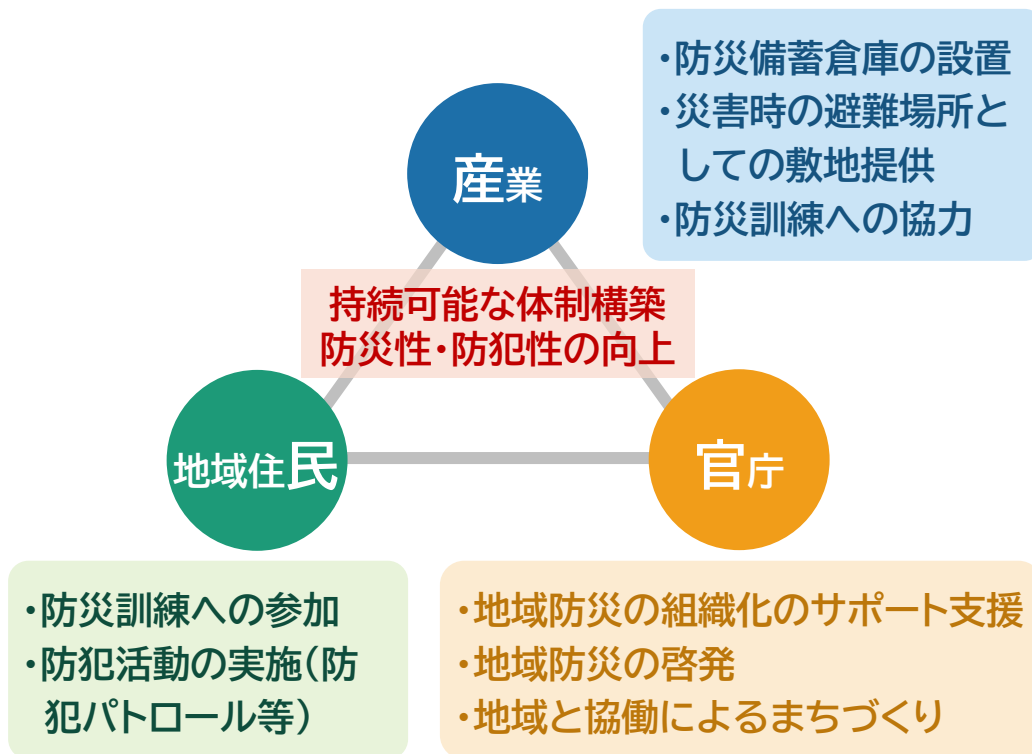
2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

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

2. 検討会の取組内容

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

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

2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

2-2. 令和5年度取組について

2-3. 令和6年度取組について

2-4. まちづくりの方向性・方針(案)について

2-5. 『ゾーニング(案)』について

2-6. 『まちづくりのコンセプト(案)』について

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

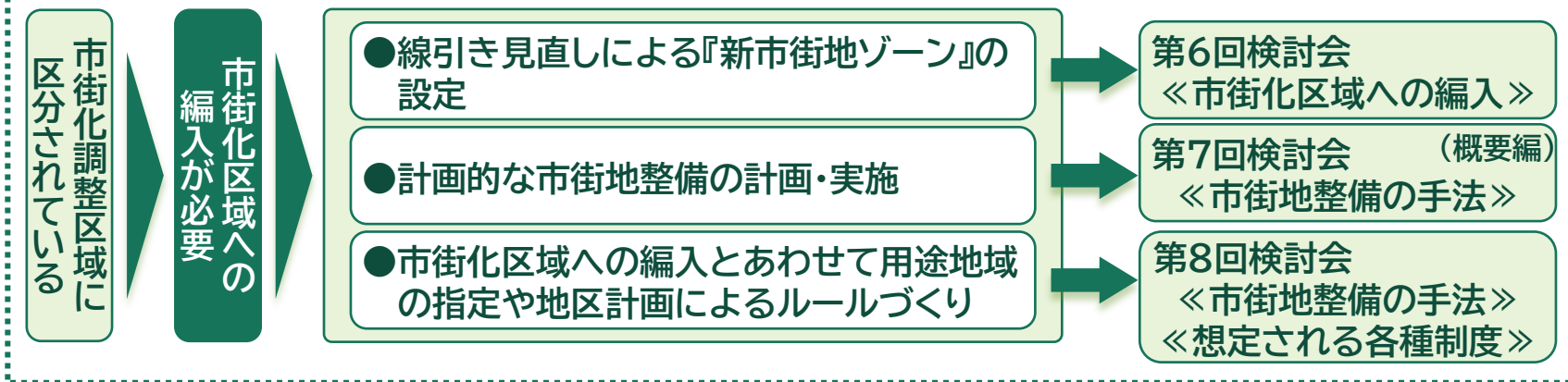
2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

■ 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？

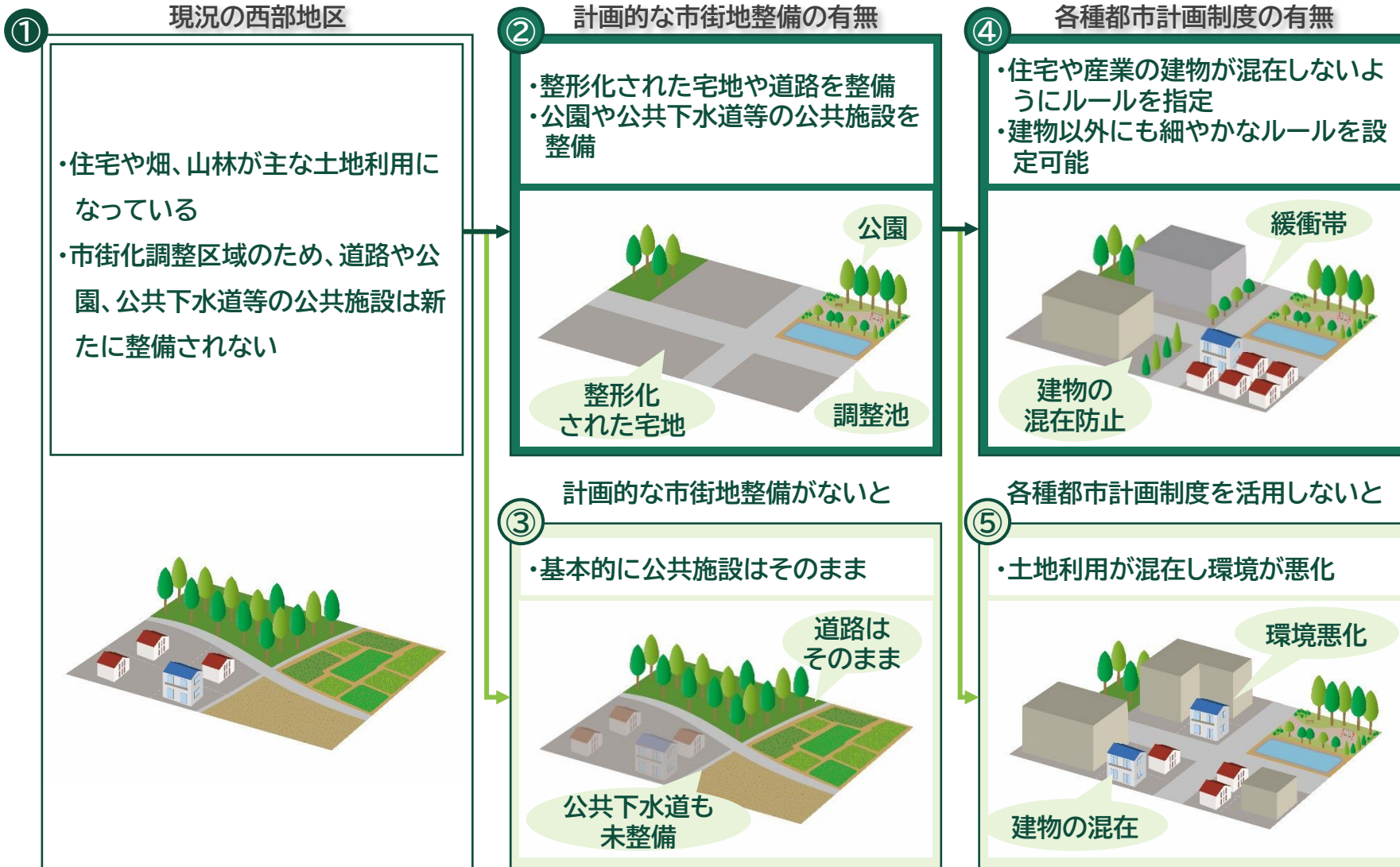


まちづくりの実現に向けて、各種制度の内容や
その制度を活用することによる効果や影響等を勉強していきます

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について

■計画的な市街地整備や各種都市計画制度の必要性



2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【市街化区域への編入】

参考:国土交通省HP

●市街化区域と市街化調整区域の違いは？

市街化調整区域

・市街化を抑制すべきところです。市街化調整区域の中では、農林漁業用の建物の建築や、一定規模以上の計画的開発以外は許可されません。

市街化区域

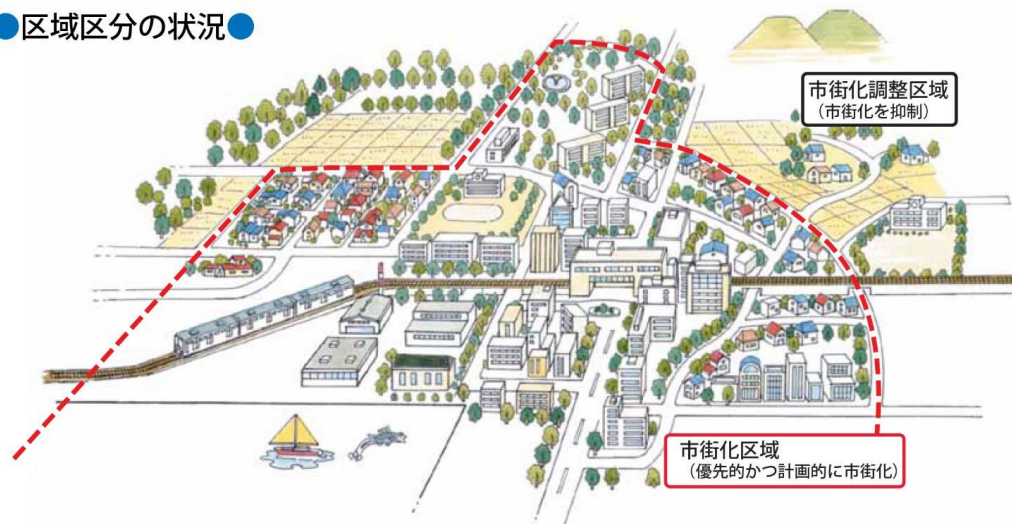
・既に市街地を形成しているところと、おおむね10年以内に優先的に市街化を進めるべきところです。

なぜ、区域を2つに区分するのか？

道路や公園、下水道等の基盤整備・公共施設を整備する上で、

公共投資を効率的に行いつつ良質な市街地の形成を図ることを目的として区域を設定している

●区域区分の状況●



2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【市街化区域への編入】

参考:国土交通省・国税庁HP

●市街化区域と市街化調整区域の違いは？

市街化調整区域

- 新たに建物を建てる等の開発行為が制限されており、土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されている
- 区域内の公共施設が整備されない

●土地の資産価値はそのまま

→土地活用は厳しく制限される

●負担する税額はそのまま

- 『固定資産税』はそのまま(相続税も同様)
- 都市計画税は課税されていない

市街化区域

- 市街化区域への編入とあわせて『用途地域』の指定を受け、土地活用の選択の幅が広がる
- 区域内に公共施設(道路・公園・下水道等)が整備され、適切に維持・管理される

●土地の資産価値が高まる

→用途地域の指定された範囲で建築が可能

●負担する税額が増加する

- 『固定資産税』が土地の資産価値の上昇と比例して増額される(相続税も同様)
 - 『都市計画税』が新たに課税される
- ※都市計画税とは、「公共施設等の整備・維持管理の費用に充てるため、土地と家屋を対象に納める税金」のことです。

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【市街地整備の手法】

	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』により、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。

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【市街地整備の手法】

	土地区画整理事業	開発行為	市の個別事業
整備イメージ			
産業ゾーンの整備	○ 換地手法により土地が集約できるため、整備が可能	○ 用地買収ができた場所でのみ、整備が可能	× 市の財政状況から用地買収ができないため整備は困難
住宅ゾーンの整備	○ 換地手法により土地が集約できるため、整備が可能	○ 用地買収ができた場所でのみ、整備が可能	× 上位計画に位置付けがないことから整備は困難
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、再整備が可能	× 民間による公共施設の整備は困難	○ 個別事業計画等と整合が図られ、用地買収ができた場合に整備が可能
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	○ 個別事業計画等と整合が図られ、用地買収ができた場合に整備が可能
公共下水道の整備	○ 事業の実施とあわせて施設整備が可能	○ 用地買収ができた場所に関連する部分のみ整備が可能	× 産業・住宅用地の整備が困難なため、整備されない
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保全が可能	× 民間による緑地の保全は困難	○ 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

※事業手法は決定ではありません。フェーズ2の取組の中で再度検討していきます。

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【市街地整備の手法】

	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	
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。

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【各種都市計画制度】

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

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【各種都市計画制度】

参考: 国土交通省HP
藤沢市 用途地域指定基準

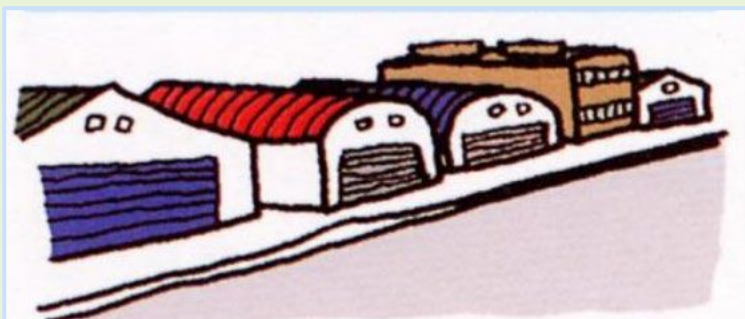
●用途地域とは？

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。

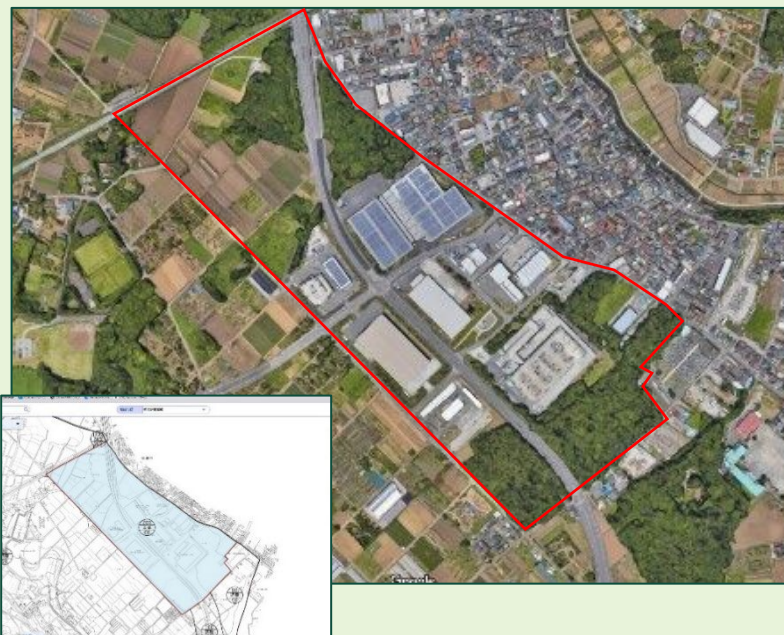
【建てられる主な建築物】

- ・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)



2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【各種都市計画制度】

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

2. 検討会の取組内容

2-7. まちづくりの実現に向けた方策について【各種都市計画制度】

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

3. 意見聴取のご案内

3. 意見聴取のご案内

■ 意見聴取について

土地所有者や地域の方のご意見を広く伺うため、
意見シートへのご協力をお願いいたします。

募集するご意見

- ①ゾーニングの考え方(案)、概念図(p23～28)
- ②ゾーニング図(案)(p29)
- ③まちづくりのコンセプト(案)(p32～36)
- ④その他、まちづくりに対するご意見やご要望、ご質問等

投函〆切:2025年3月17日(月)

意見シート

意見シートをご記入いただく際には、同封されている資料2説明資料をご覧ください。各設問に記載されている該当ページをご確認いただき、ご回答者様のお名前等をご記入の上、ご意見やご要望をお聞かせください。ご質問でも構いません。

登記簿上の 土地所有者氏名	(歳)		
ご住所・自治会名	〒 (自治会)		
ご連絡先	電話番号 :	- -	
	メールアドレス:	@	
ご回答者の氏名	※土地所有者とご回答者が異なる場合		土地所有者との関係
ご住所			
ご連絡先	電話番号 :	- -	
	メールアドレス:	@	

※ご記入いただいた内容は、新産業の森西部地区におけるまちづくりに活用するものであり、それ以外の目的による使用はいたしません。

質問1. ゾーニングの考え方(案)や概念図について、ご意見・ご要望がありましたら、ご記入ください。(P25～30 該当)

質問2. ゾーニング図(案)について、ご意見・ご要望がありましたら、ご記入ください。(P31 該当)

裏面もご記入ください。

※記入枠内で書ききれない場合は、裏面の質問4にご記入ください。

3. 意見聴取のご案内

■ 意見聴取について

令和7年3月17日

意見シート×切

令和7年4～5月

事務局にてご意見やご要望等を整理・取りまとめ、『まちづくりの方向性』や『まちづくりの方針』等との整合を確認した上で、『ゾーニング(案)』と『まちづくりのコンセプト(案)』を更新

ご意見・ご要望

整合を確認

まちづくりの方向性

まちづくりの方針

等

ゾーニング(案)とまちづくりのコンセプト(案)を更新

令和7年6月～

第9回検討会にて、意見聴取の結果や意見の反映について確認し決定更新(案)は、次のとおり土地所有者や地域にお住まいの方にお知らせ

- ①新産業の森西部地区まちづくりニュース
- ②藤沢市都市整備部西北部総合整備事務所のHP

第3回新産業の森西部地区 まちづくり説明会

