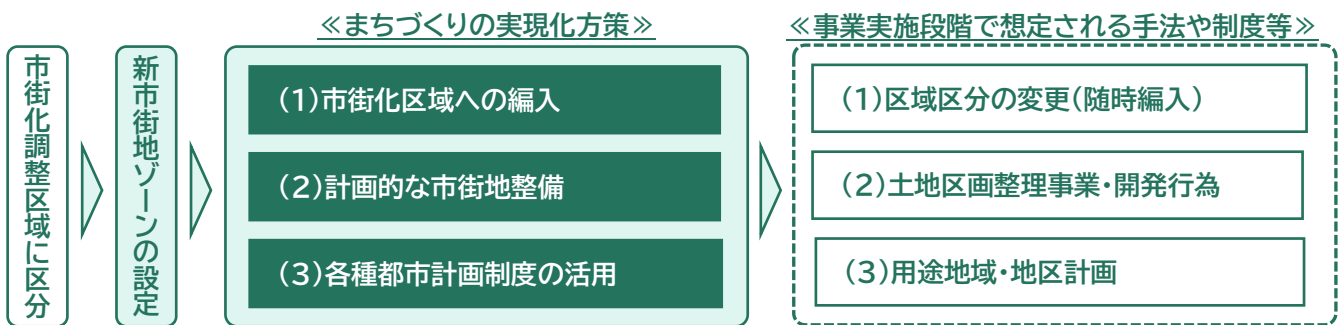


6 まちづくりの実現に向けて

6-1. 実現化方策

第8回線引き見直しにおいて、西部地区の一角が、神奈川県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に、将来的に市街化区域に編入する候補地である『新市街地ゾーン』に位置付けられたため、計画的な市街地整備が確実に進んだ段階で、随時、市街化区域への編入が可能となります。

今後、まちづくりを実現させるためには、市街化区域への編入や計画的な市街地整備、各種都市計画制度の活用が必要となります。



(1) 市街化区域への編入(区域区分の変更)

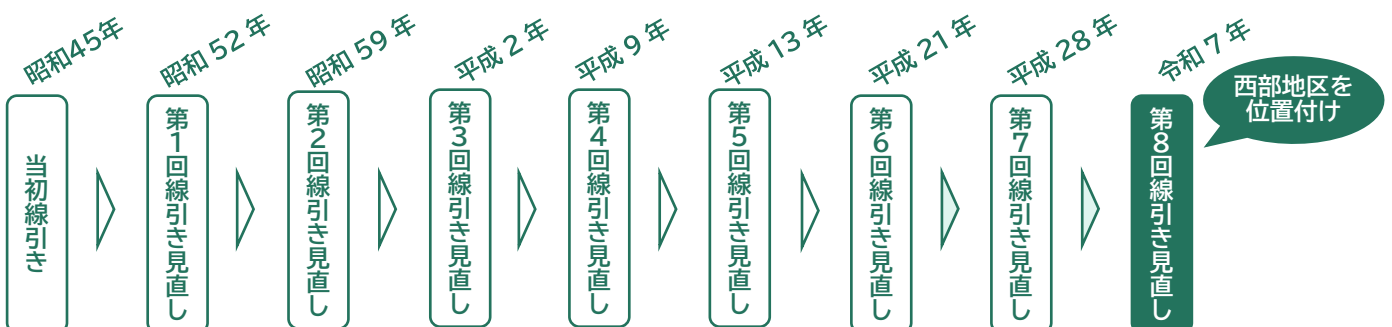
現在、西部地区は市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分されており、開発行為は抑制されています。このため、まちづくりを実現するためには、優先的かつ計画的に市街化を進める「市街化区域」へ編入する必要があります。

市街化区域の編入にあたっては、「線引き見直し」により市街化区域と市街化調整区域を区分する「区域区分」を変更する必要があります。

1) 線引き見直し

無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域を区分する「区域区分」等について、都市計画に定めることを「線引き」といい、人口や産業等の最新の動向を踏まえ、定期的に見直しを行うことを「線引き見直し」と言います。

線引き見直しは神奈川県によって実施されており、昭和45年に当初線引きが実施され、その後8回の線引き見直しが実施されています。



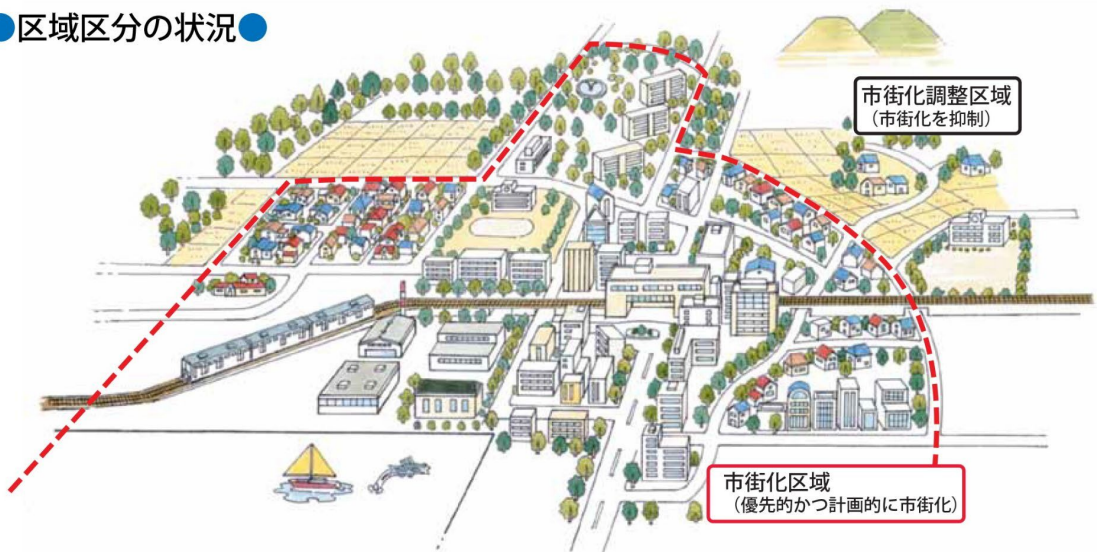
2)市街化区域と市街化調整区域の違い

市街化区域は、既に市街地を形成しているところや、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を進めるべきところとして区分されています。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべきところとして区分されており、農林漁業用の建物の建築や、一定規模以上の計画的な開発以外は、原則として許可されません。

市街化区域と市街化調整区域は、道路や公園、公共下水道等の基盤整備についての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分されています。

●区域区分の状況●



国土交通省:国土交通省関東地方整備局 HP より

市街化調整区域		市街化区域
●新たに建物を建てる等の開発行為による土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されている。	新たな建築	●市街化区域への編入とあわせて「用途地域」が指定されることで、土地活用の選択の幅が広がる。(用途地域等で定められている範囲で建築が可能になる)
●公共施設(道路・公園・公共下水道等)の整備は限定的になる。	都市基盤 公共施設	●公共施設(道路・公園・公共下水道等)が整備される。
●市街化区域に比べ、土地の資産価値は低い。	土地の 資産価値	●土地の資産価値は高い。
●土地の資産価値に応じて固定資産税や相続税が課税される。 ●「都市計画税」は課税されない	負担する税額	●土地の資産価値に応じて固定資産税や相続税が課税される。 ●「都市計画税」が課税される

(2) 計画的な市街地整備

市街化区域への編入にあわせて、計画的な市街地整備が確実に実施されることが必要となります。

ここでは、想定される事業手法として、「土地区画整理事業」と「開発許可制度による開発行為」の2つの手法について整理します。

1) 一般的な市街地整備の手法比較

	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行うことを目的とした、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に対して柔軟な対応ができる。	・主に、事業を実施する区域内の土地を事前に関買する『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は、事業区域に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権利を所有したまま、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られる。	・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、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ほか、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) 土地区画整理事業の施行者比較

土地区画整理事業は、組合施行や地方公共団体施行、個人施行等の施行方法があります。ここでは、『組合施行』と『地方公共団体施行』における一般的な内容を整理します。

	組合施行	地方公共団体施行
施行方法	<ul style="list-style-type: none"> ・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、土地所有者及び借地権者の 3 分の 2 以上(人数・面積)の同意が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都道府県や市区町村が、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	<ul style="list-style-type: none"> ・負担金、補助金、保留地処分金、賦課金等。 	<ul style="list-style-type: none"> ・負担金、補助金、保留地処分金、市税等。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・年度ごとに、予算の範囲内で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	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の全般において、組合員による総会等で決定する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
市内での主な実績	<ul style="list-style-type: none"> ・新産業の森北部地区 (平成 24 年度～平成 29 年度) ・新産業の森第二地区 (令和 5 年度～施行中) ・健康と文化の森地区 (令和 5 年度～施行中) 	<ul style="list-style-type: none"> ・北部第二(三地区)地区 (平成 3 年度～施行中) ・柄沢地区 (昭和61年度～令和 6 年度)

(3) 各種都市計画制度の活用

市街化区域への編入及び計画的な市街地整備の実施にあわせて、各種都市計画制度の活用により、まちづくりの目的や地区の特性を踏まえた都市機能の維持増進や良好な都市環境の形成を図る必要があります。

ここでは、想定される都市計画制度として、面的に建物の用途や建て方を制限する『用途地域』と、きめ細やかなルールを定めることができる『地区計画』について整理します。

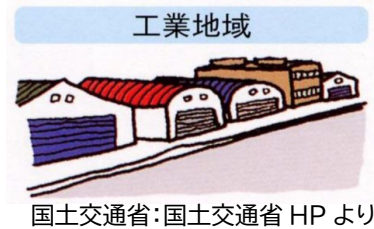
1) 用途地域

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住環境の保護、商業・工業等の利便の増進」を目的に指定します。用途地域が指定された地域は、建築物の用途の制限や建築物の建て方のルールである容積率や建ぺい率が定められています。

西部地区は、上位計画の位置付け等を踏まえて、「工業地域」の指定が想定されます。

概要

…『工業地域』は、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、住宅や店舗等を建てることはできますが、学校や病院、ホテル等は建てることはできません。



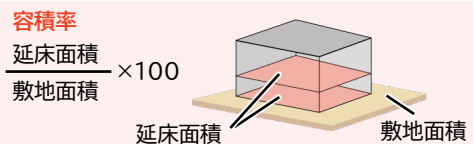
建てられる主な建築物

- ・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不可)
- ・事務所やオフィス
- ・幼稚園や小中学校、大学、病院等を除く公共施設
- ・工場や倉庫等

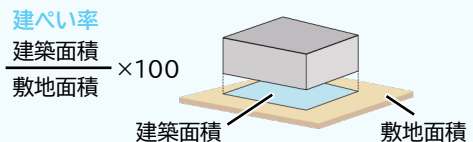


容積率と建ぺい率

…「容積率」とは、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合のことで、建築物の規模と道路等の公共施設の整備状況とのバランスを確保することを目的に指定します。



…「建ぺい率」とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、建築物の日照や通風、防火、避難等を確保することを目的に指定します。



2)地区計画

地区計画とは、「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、土地利用や小規模な公共施設に関する計画を、きめ細やか、かつ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。地区計画には、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等を具体的に定める「地区整備計画」から構成されており、住民等の意見を踏まえて、その地区独自のまちづくりのルールを定めることができます。

《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

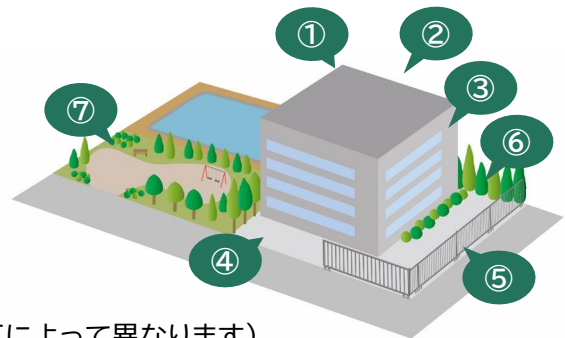
《参考例》新産業の森北部地区地区計画の概要

【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。

【地区整備計画の主な項目】

- ①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㎡以内のもの」として制限
- ②建物の高さは地盤面から20mを超えてはならない(地区によって異なります)
- ③建物の形態意匠及び色彩は、緑との調和を図る
- ④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」等として制限(地区によって異なります)
- ⑤生垣または透視可能なフェンス等として、基礎を設置する場合は高さ0.6m以下として制限
- ⑥建築物の緑化率は最低10分の3以上として制限(地区によって異なります)
- ⑦道路や緑地は、地区施設として位置付け



6-2. 今後の進め方と課題

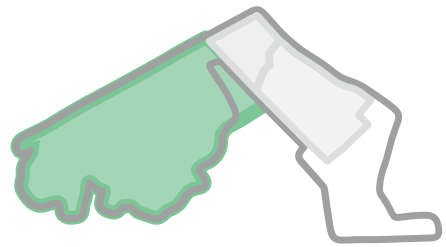
(1) 今後の進め方

西部地区のまちづくりは、第8回線引き見直しの目標年次を踏まえ、市街化区域への編入まで大きく3つのフェーズに分けて進めていくことを想定しています。産業拠点の創出をめざし、計画的な市街地整備の実現に向け土地所有者の方々や地域の方々との協力しながら具体的な検討を進めます。

フェーズ1 西部地区全体のまちづくりの検討 令和5～7年度（実施済み）

【上位計画の位置付け等を踏まえて、まちづくりの基本的な考え方を検討する】

- 《検討内容》
- ・コンセプトとまちづくりの方針
 - ・ゾーニング
 - ・実現化方策 …等

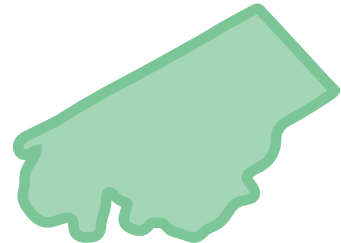


第8回線引き見直しにより、新市街地ゾーンに位置付け

フェーズ2 まちづくりの具体化に向けた検討 令和8～12年度

【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】

- 《検討内容》
- ・事業区域や土地利用計画
 - ・事業手法(メリット・デメリット)
 - ・公共施設の配置計画 …等

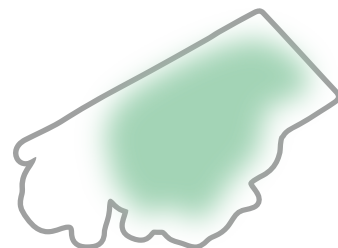


事業実施に対する意向調査により市街地整備の実施について確認

フェーズ3 計画的な市街地整備の実施に向けた検討 令和13～15年度

【具体的な調査・計画・設計等を行う】

- 《検討内容》
- ・まちづくりのルール
 - ・各種計画、設計
 - ・事業スケジュール …等



1)フェーズ1「西部地区全体のまちづくりの検討段階」

フェーズ1の「西部地区全体のまちづくりの検討段階」では、「まちづくり基本構想」の策定を目標に、土地所有者の方々や関連自治会、地元組織、藤沢市で構成される『まちづくり検討会』を設立し、上位計画の位置付けや各種現況を確認し、まちづくりの方向性や方針、ゾーニング、コンセプト、実現化方策について検討しました。

また、検討内容については、土地所有者の方々や地域にお住まいの方々を対象としたまちづくりニュースの配布・回覧、まちづくり説明会の開催、意見聴取の実施により、広く意見を聴取・反映しました。

検討主体

- …『まちづくり検討会』を設立
- …『まちづくり検討会』は土地所有者、関連自治会、地元組織、藤沢市で構成



検討内容

- …都市マスタープラン等の上位計画の位置付けや西部地区の各種現況を確認し、西部地区全体のコンセプトやまちづくりの方針等を検討
- …まちづくりの実現に向けて必要となる各種都市計画制度や計画的な市街地整備について勉強



地域との協働

- …『まちづくり検討会』を主体とした検討を進め、定期的なまちづくりニュースの発行等による情報発信
- …まちづくり説明会の開催や意見聴取の実施により、広く地域の意見を反映


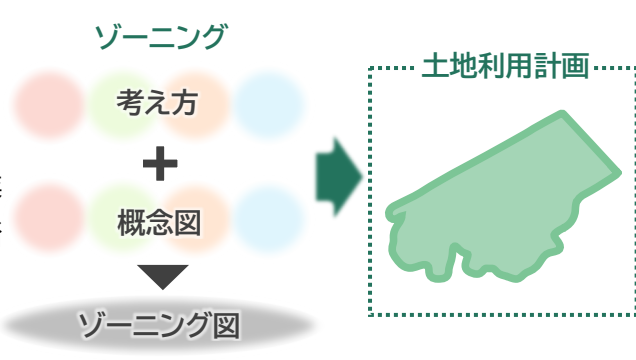



2) フェーズ2「まちづくりの具体化に向けた検討段階」

フェーズ2の「まちづくりの具体化に向けた検討段階」では、「新産業の森西部地区まちづくり基本計画(以下、「まちづくり基本計画」という。)」の策定を目標に、土地所有者の方々や関連自治会、地元組織、学識経験者、藤沢市で構成される『まちづくり協議会』を設立し、事業区域や土地利用計画、事業手法を検討します。

検討内容については、土地所有者の方々や地域にお住まいの方々を対象としたまちづくりニュースの配布や回覧、まちづくり説明会の開催、意見聴取の実施により、広く意見を聴取・反映するものとします。

まちづくり基本計画策定後、西部地区内に権利を所有している方を対象とした意向調査を実施し、事業実施の見込みが立てばフェーズ3に移行します。

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">検討主体</p>	<ul style="list-style-type: none"> …新たに『まちづくり協議会』を設立 …『まちづくり協議会』は土地所有者、関連自治会、地元組織、学識経験者、藤沢市で構成 
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">検討内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> …まちづくり基本構想のゾーニングを基に、事業区域と土地利用計画を検討 …具体的な事業手法(土地区画整理事業等)について、メリット・デメリット等を踏まえて検討 
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域との合意形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> …『まちづくり協議会』を主体とした検討を進め、定期的なまちづくりニュースの発行等による情報発信 …まちづくり説明会の開催や意見聴取の実施により、広く地域の意見を反映 …事業実施の見込みが立てばフェーズ3へ 

3) フェーズ3「計画的な市街地整備の実施に向けた検討段階」

フェーズ3は、組合施行の土地区画整理事業を想定した内容を記載しています。

フェーズ3の「計画的な市街地整備の実施に向けた検討段階」では、事業計画の策定を目標に、区域内の地権者(土地所有者、借地権者)で構成された『準備会』を設立し、まちづくりのルールや各種計画、設計、事業スケジュールを検討します。

(藤沢市は、市街化区域への編入に関する手続き、関連する都市計画(用途地域・地区計画等)の決定(変更)に向けた関係機関との協議や調整等を実施します。)

事業区域内の地権者(土地所有者・借地権者)の2/3以上の同意により事業を実施します。

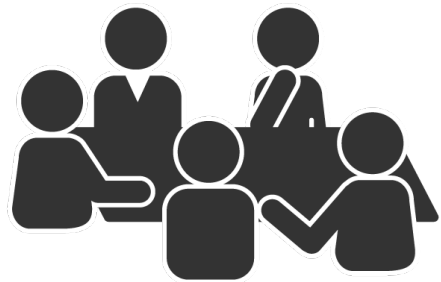
検討主体

- …新たに『準備会』を設立
 - …『準備会』は事業を実施する区域内に権利を所有している方によって構成
 - …藤沢市は、各種調査や計画、設計について技術支援を行う
- ※藤沢市は市街化区域への編入に関する手続きを実施



検討内容

- …計画的な市街地整備の実施に向けて、各種調査や計画、設計を実施し、事業計画を作成
 - …用途地域や地区計画等の各種都市計画制度を活用した、まちづくりのルールを検討
- ※時代のニーズに応じた誘致企業の業種を検討



合意形成

- …事業区域内の地権者(土地所有者・借地権者)の3分の2以上の同意(人数、面積)により事業を実施
- …合意形成に向けて、総会や意向調査等を実施し、事業計画やまちづくりのルール等について取決め



(2) まちづくりの実現に向けた課題

●地権者等との合意形成

…まちづくりを実現するためには、地権者の同意や地域の理解と協力が不可欠となります。このため、地域と協働による検討を進め、事業区域、土地利用計画、各種都市計画制度や事業手法などについて理解を深めていくとともに、メリット・デメリットなどを十分に周知した上で合意形成を図る必要があります。

●企業誘致

…事業の推進のためには、円滑な企業誘致による土地利用の推進が課題となります。このため、社会情勢や産業動向の情報収集や分析により、地区の特性や時代のニーズにあった業種検討を進めていく必要があります。

●広域交通機能の確保

…西部地区は、産業系の市街地整備を推進するにあたり、広域交通機能の利便性が高い産業用地の創出が重要となるため、適切な広域交通ネットワークの形成が課題となります。このため、現在、地区から東名高速道路綾瀬 SIC に連絡する県道42号藤沢座間厚木に接続する遠藤葛原線の整備について、まちづくりの実施にあわせた確実な進捗を図る必要があります。

●公共施設の整備改善

…西部地区のまちづくりにあたっては、道路・公園・公共下水道等の都市基盤の整備・改善が不可欠となるため、まちづくりの進捗にあわせ関連する公共施設等についても整備・改善が課題となります。このため、各公共施設管理者等との協議・調整を遅滞なく進めていく必要があります。

