

実現化方策に関する参考資料

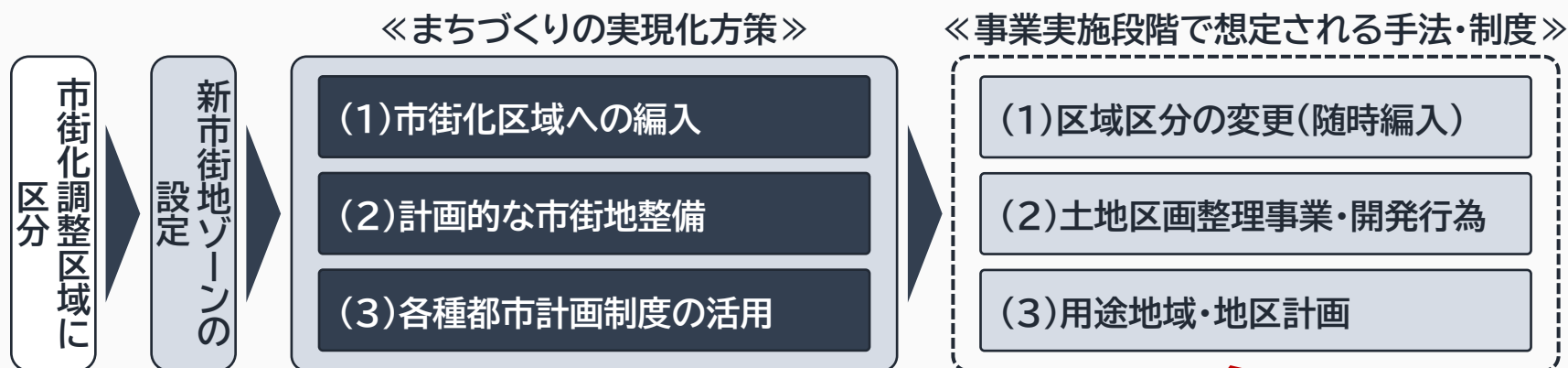
- 用途地域・地区計画について
- まちづくりの事例紹介
- 土地区画整理事業について
- 資産価値と税負担の変化について

■ 実現化方策について

参考:新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)p53抜粋

● 実現化方策

- 西部地区は、第8回線引き見直しにおいて、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』に位置付けられることにより、計画的な市街地整備が確実にになった段階で、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。



この内容について勉強します

第11回検討会

用途地域・地区計画について

まちづくりの事例紹介

第12回検討会

土地区画整理事業について

資産価値と税負担の変化について

■ 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？

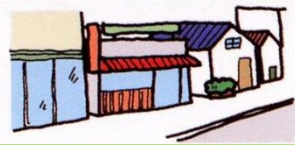
＜用途地域とは＞

- 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。

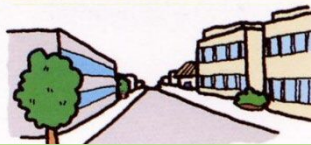
第一種低層住居専用地域



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



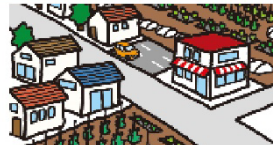
第二種住居地域



準住居地域



田園住居地域



近隣商業地域



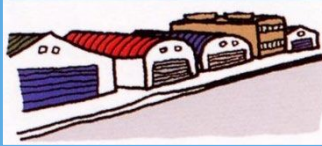
商業地域



準工業地域



工業地域



工業専用地域



北部地区・第二地区は、
工業地域が指定されています。

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』の指定が想定されます。

■ 想定される各種制度について【地区計画】

参考：新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)p58抜粋

●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、住民などの意見をふまえて、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

■ 新産業の森北部地区地区計画の紹介

参考:新産業の森北部地区地区計画

● 地区施設の配置および規模

《道路について》

施設の種類	幅員	延長(約)
区画道路1号 	18m	110m
区画道路2号 	12~20m	210m
区画道路3号 	12m	500m
区画道路4号 	9.5~12m	460m
区画道路5号 	9m	230m
区画道路6号 	12m	110m
区画道路7号 	5.5m	200m
特殊道路 	4m	260m
歩行者用道路 	3m	350m



■ 新産業の森北部地区地区計画の紹介

参考:新産業の森北部地区地区計画

● 地区施設の配置および規模

《公園・緑地について》

施設の種類	面積(約)	幅員
1号緑地 ↔	770m ²	3m
2号緑地 ↔	4,070m ²	5m
3号緑地 ■	10,190m ²	—
4号緑地 □	31,300m ²	—
5号緑地 ↔	2,500m ²	15m
6号緑地 ↔	550m ²	3m
7号緑地 ↔	1,400m ²	5m
8号緑地 ■	1,200m ²	—
9号緑地 ■	1,200m ²	—



■ 新産業の森北部地区地区計画の紹介

参考:新産業の森北部地区地区計画

● 建築物等に関する事項(建物用途の制限)

《主な建築物等の用途の制限》

1. 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恐れのあるものは除く)
2. 工場(周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く)
3. 貨物自動車運送業の用に供する施設
4. 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

《工業地域で建てられる主な建築物等の用途》

住宅・共同住宅



遊戯施設



公共施設



診療所等



火薬等の危険物の
貯蔵施設

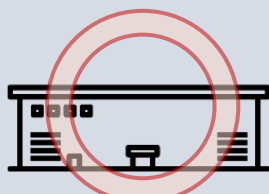


《新産業の森北部地区地区計画》

事務所(研究所)



工場(研究開発施設等も含む)



倉庫



店舗(500㎡未満)
-産業地区のみ-



※周辺地域の環境を悪化させる恐れのあるものは除く

■ 新産業の森北部地区地区計画の紹介

参考:新産業の森北部地区地区計画

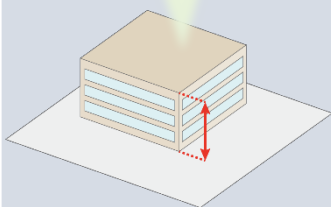
● 建築物等に関する事項(建物の高さの制限)

≪ 建築物等の高さの最高限度 ≫

幹線道路 沿道地区A	幹線道路 沿道地区B	地域産業 地区	産業地区

1. 建築物の高さは、**地盤面から20m**を超えてはならない。ただし、告示日において現に存する建築物の部分で適合していないものについては、この限りでない。

建築物の高さは、**地盤面から20m**あるいは**15m**までしか建てることができない



1. 建築物の高さは、**地盤面から15m**を超えてはならない。
2. 高さが10mを超える建築物は、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間において、平均地盤面からの高さが4mの水平面に敷地境界線からの水平距離が5mを超え、10m以内の範囲においては4時間以上、10mを超える範囲においては2.5時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない



■ 新産業の森北部地区地区計画の紹介

参考:新産業の森北部地区地区計画

● 建築物等に関する事項(緑化率の制限)

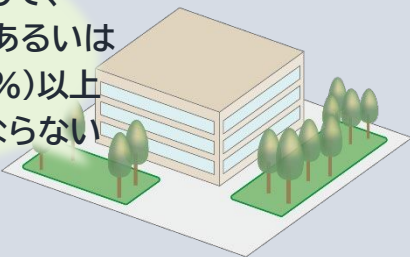
≪ 建築物等の緑化率の最低限度 ≫

幹線道路 沿道地区A	幹線道路 沿道地区B	地域産業 地区	産業地区

10分の3

10分の2.5

敷地面積に対して、
10分の3(30%)あるいは
10分の2.5(25%)以上
緑化しなければならない

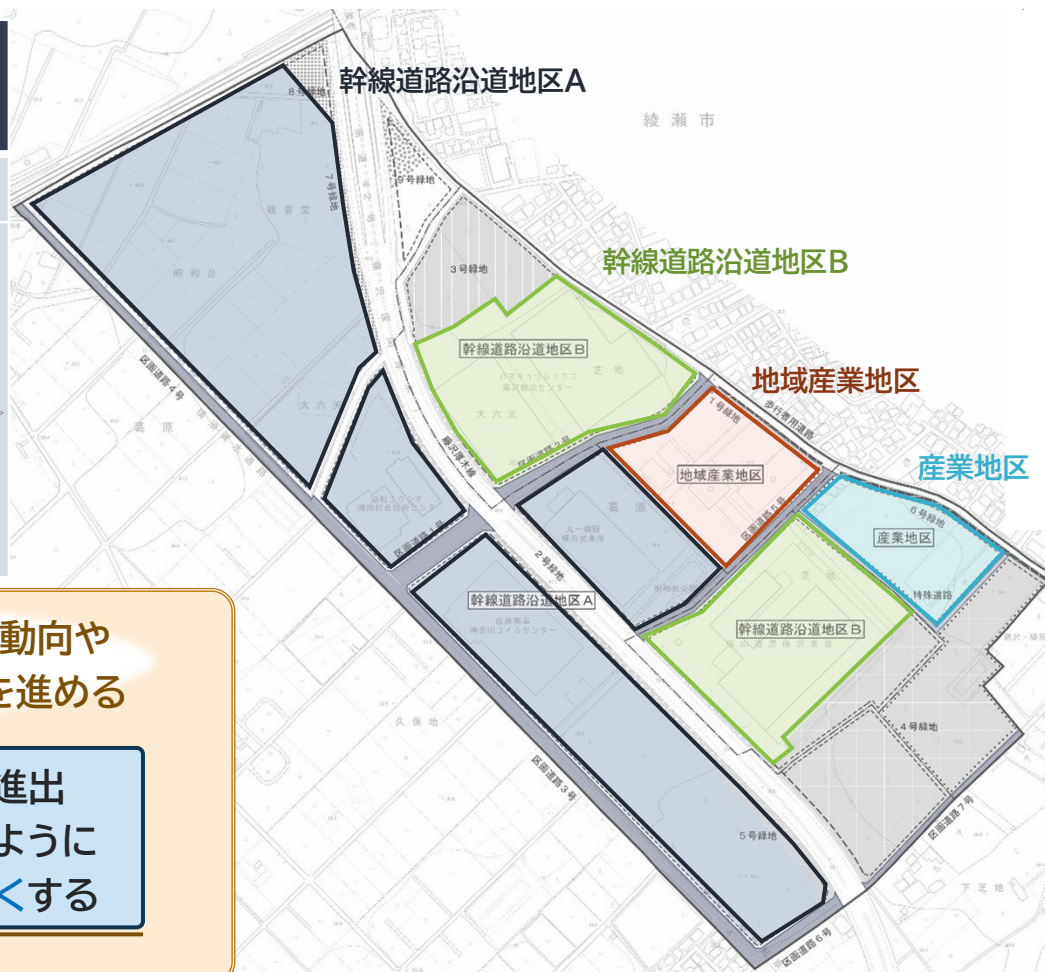


※市緑化条例に規定する算定方法(緩和あり)

地区計画の内容等は、最新の産業動向や
住民意向等をふまえて、今後検討を進める

良好な都市環境を
形成するために
制限を**強く**する

企業が進出
しやすいように
制限を**弱く**する



■ まちづくりの事例紹介

参考:google map等

●新産業の森北部地区

	概要
地区名	新産業の森北部地区(23.3ha)
所在地	神奈川県藤沢市
土地利用	従前:樹林地・農地 → 従後:産業系
事業期間	平成25年2月～平成29年5月
整備手法等	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域への編入 ・組合施行による土地区画整理事業等 ・用途地域:工業地域 ・地区計画:あり



●航空写真



●進出企業の様子

《地区のポイントや特徴》

- 上位計画において新産業の森地区は、『新産業ゾーン』として位置づけており、『豊かな緑につつまれた新たな産業拠点の形成を図る』としている
- 周辺の住宅地や田園環境と調和した環境配慮型土地利用の実現に向け、地区計画で、地区内を4つに区分し適正な土地利用の誘導を図る

■ まちづくりの事例紹介

参考:ふじみ野市HP・CREロジスクエアふじみ野BHP等

●国道254号バイパスふじみ野地区

	概要
地区名	国道254号バイパスふじみ野地区(17.8ha)
所在地	埼玉県ふじみ野市
土地利用	従前:農地 → 従後:産業系
事業期間	令和3年3月(組合設立)～令和8年3月
整備手法等	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域への編入 ・組合施行による土地区画整理事業 ・用途地域:工業専用地域、工業地域 ・地区計画:あり



●完成写真



●緩衝緑地帯等を配置

《地区のポイントや特徴》

- 上位計画において『産業拠点』として位置づけられており、『工業団地の形成、周辺の農地・住宅と調和する田園産業都市の形成を図る』とされている
- 地区計画で地区内を3つに区分し、工業施設の立地の誘導や周辺住民の生活利便性の向上に資する施設の立地等を図る
- 緑豊かで良好な市街地環境を形成するために、緩衝緑地帯等を配置

まちづくりの事例紹介

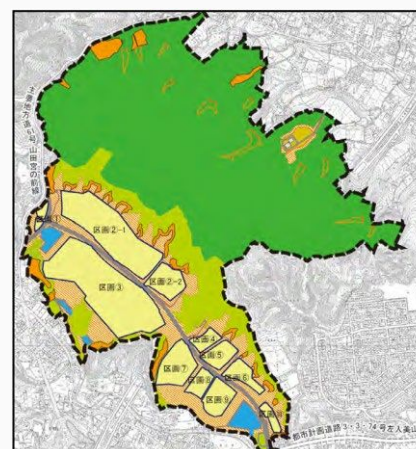
参考:川口土地区画整理組合HP・八王子西インターチェンジ北地区地区計画等

●川口地区

	概要
地区名	川口地区(172.3ha)
所在地	東京都八王子市
土地利用	従前:山林 → 従後:産業系・公園・緑地
事業期間	平成30年2月(組合設立)～令和9年3月
整備手法等	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域への編入 ・組合施行による土地区画整理事業 ・用途地域:工業地域、準工業地域 ・地区計画:あり



●完成パース



●区画配置図

《地区のポイントや特徴》

- 上位計画において『広域産業拠点』として位置付けられており、『周辺環境との調和に配慮した首都圏の流通機能の効率化、地域の利便性向上に資する産業・業務機能の集積等を図る』とされている
- 地区計画で、地区内を「業務施設地区」、「住宅地区」、「公園緑地地区」等に区分し、産業・業務系施設等の立地誘導や良好な住環境の形成、多様な公園機能の確保等、それぞれの特性を活かした土地利用を図る