

新産業の森西部地区まちづくりニュース

第11号（令和7年9月）
発行：新産業の森西部地区まちづくり検討会

第10回新産業の森西部地区まちづくり検討会を開催しました！

第10回検討会では、事務局よりまちづくり基本構想（素案）について説明を受け、意見交換を行いました。

開催日時：8月1日（金）18：30～20：30

説明内容：①第9回検討会の振り返り

②まちづくり基本構想（素案）について

③意見交換

④今後の予定



▲検討会の様子（会場：御所見市民センター）

まちづくり検討会で挙げられた主なご意見・ご質問をご紹介します！

-主なご意見・ご質問-

- まちづくり基本構想に、農地の考え方は不要ではないか。

- 基本構想のゾーニング図でまちづくりが行われるのか。

- 土地区画整理事業の基本的な考え方について、地権者の3分の2以上の賛成を得られ事業の実施が決まった場合、事業区域内の人は反対の場合も事業に参加し減歩されることになるのか。

- 雨水処理施設は1時間に何ミリの雨量を想定して設計するのか。

- 来年度以降、まちづくり基本計画案や土地利用計画の検討を行うにあたって、検討体制はどうなるのか。

-藤沢市からの回答-

★まちづくり基本構想では、西部地区内で営農を続けたいと希望される方々が続けられるように農地の考え方を位置付けています。今後農地を所有している方々に意向を確認した上で、農地の規模や具体的な配置について検討します。

★ゾーニング図は、今後の検討のためのベース図として、『ゾーニングの考え方』、『概念図』を1枚に表したイメージ図です。
★今後、産業ゾーンや住宅ゾーン、その他公共施設の位置や規模等について具体的に検討を行い、土地利用計画図の作成を進めていく際に参考に使用するため、ゾーニング図のとおりにはまちづくりが行われるわけではありません。

★地権者の同意が得られて土地区画整理事業を実施する場合は、事業区域内の全ての方が減歩の対象となります。
★なお、事業実施にあたっては、地権者および事業区域面積のそれぞれ3分の2以上の同意が必要となります。

★現時点で具体的な規模や構造等は決まっていますが、将来的にまちづくりを実施する際は、1時間に66mmの降雨強度で公共下水道の設計を行うことを想定しています。
★また、あわせて調整池を整備していく必要があります。

★具体的な体制は未定ですが、土地所有者や関連自治体、地元組織、藤沢市に加えて、学識経験者を含めたまちづくり協議会を設けたいと考えています。

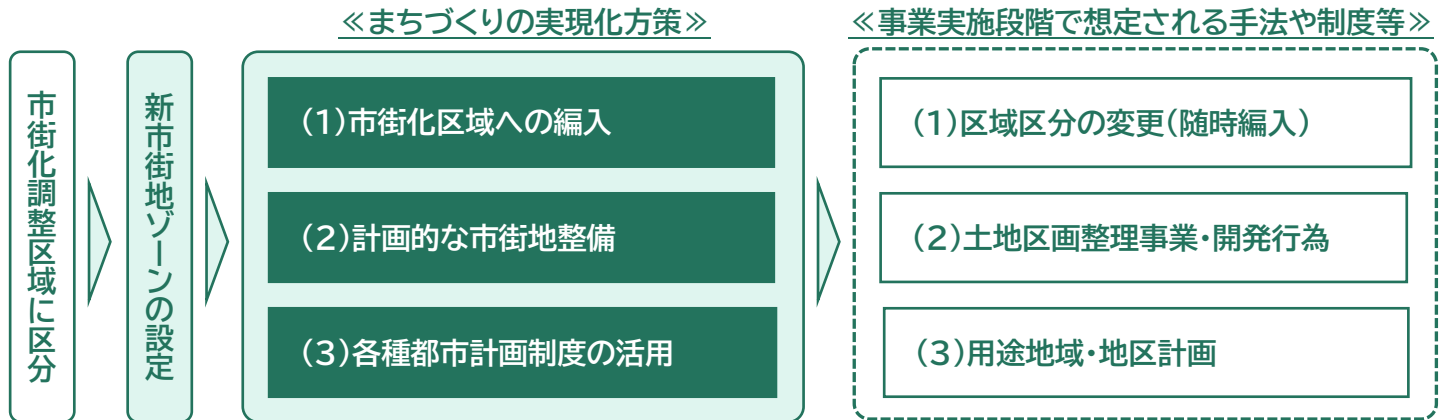
-今後の予定-

10月以降にパブリックコメント及びまちづくり説明会が実施され、意見を広く募集する予定です。詳細は改めてご案内します。

まちづくりの実現化方策を紹介します！

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。



★市街化区域への編入について

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。

●線引き見直しと新市街地ゾーン

線引き見直しとは

・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」などについて、都市計画に定めることを「線引き」といい、人口及び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」といいます。

新市街地ゾーンとは

・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、『市街化区域に編入する候補地』として位置づけられる『優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域』のことです。

『新市街地ゾーン』の位置づけがないと市街化区域に編入できない

令和7年度

市街化区域に編入する候補地
『新市街地ゾーン』
(R7 年度に位置づけ予定)

事業区域の決定
(計画的な市街地整備の検討)

新市街地ゾーンの**全域**を
市街化区域として編入

令和15年度(目標)

市街化区域に編入
(区域区分の変更)

新市街地ゾーンの**一部**を
市街化区域として編入

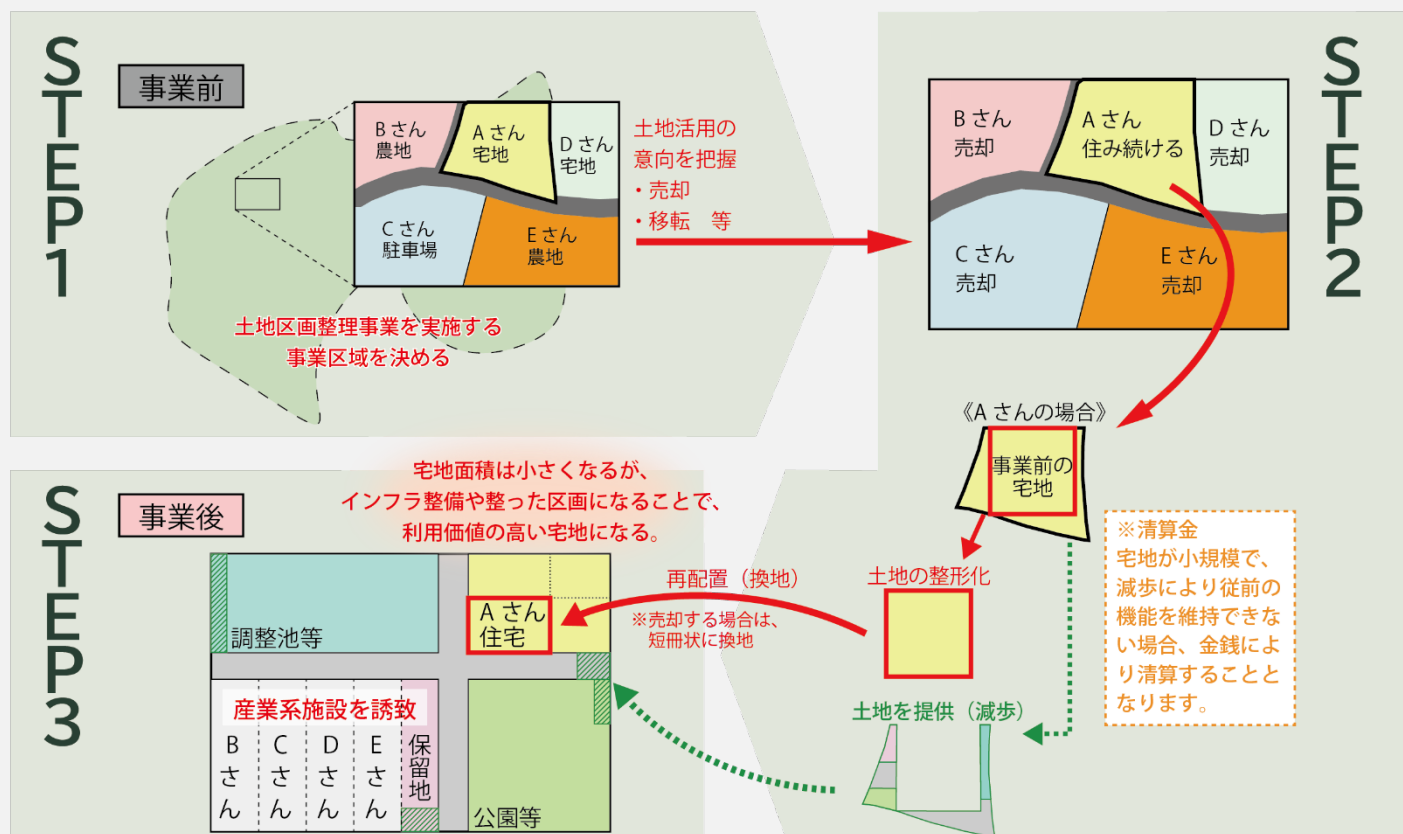
市街化調整区域のまま

市街化区域に編入
(区域区分の変更)

★計画的な市街地整備について

市街化区域への編入にあわせて、土地区画整理事業等の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。

●土地区画整理事業のイメージ



【STEP1：事業区域の決定と意向把握】

…あるエリアの中から、土地区画整理事業を実施する事業区域を決定し、住み続けたい・売却したい等の土地活用の意向を把握する。

【STEP2：土地の整形化】

…道路や公園、調整池等の公共施設用地、および保留地の創出のため、土地の一部を提供(減歩)し、事業前の宅地を整形化する。

【STEP3：土地活用の意向にあわせて再配置】

…住み続けたい人の土地は住宅ゾーンに再配置(換地)される。売却したい人の土地は産業系施設を誘致するため産業ゾーンに再配置(換地)される。

【効果：宅地の利用増進】

…事業前より宅地面積は小さくなるが、地区内に公共施設が整備されることや整った区画になることで、利用価値の高い宅地を整備できる。

●土地区画整理事業の事業費

《収入》

地権者から少しずつ土地を提供(減歩)してもらい、その土地のうち公共用地に充てる以外の土地を売却して得られる保留地処分金や、公共側から捻出される都市計画道路や公共施設等の整備費(用地費用分を含む)に相当する公共施設管理者負担金、その他補助金から構成されます。

《支出》

土地の調査や設計、公共施設の整備や宅地の整地、家屋の移転補償等が含まれます。

《収入》と《支出》のバランスが保たれるように事業計画を検討する

《収入》

- ・保留地処分金
- ・公共施設管理者負担金
- ・補助金

等

《支出》 ※総事業費

- ・調査、設計費
- ・公共施設整備費
- ・建物移転補償費
- ・整地費
- ・事務費

等

★各種都市計画制度の活用について

市街化区域への編入及び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。

●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とあわせて、建築物の建て方のルールである容積率や建ぺい率を定めます。



●地区計画

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、住民などの意見を踏まえて、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

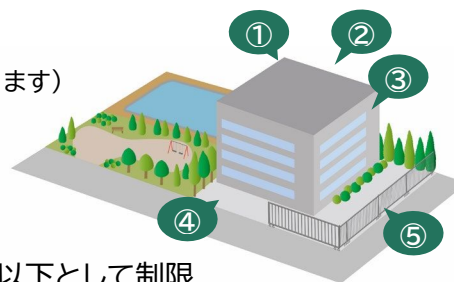
緑化率の最低限度

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㎡以下のもの」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(地区区分によって異なります)
- ③ 建物の形態や意匠、および色彩は緑と調和を図る
- 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」として制限
- ⑤ 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以下として制限



【問合せ先（検討会事務局）】 藤沢市都市整備部西北部総合整備事務所

電話：0466-46-5162

e-mail：fj3-seihoku@city.fujisawa.lg.jp

HP：<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/seihoku/machizukuri/toshi/shisaku/shinsangyo.html>

※検討会の実施状況等については、HPで公開していますので、ご覧ください。

