



第4回新産業の森西部地区 まちづくり説明会

日時:令和7年11月7日(金) 午後7時～
令和7年11月9日(日) 午後1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. 検討会の取組経過

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

- 3-1. まちづくり基本構想の構成
- 3-2. 第1章「まちづくり基本構想について」
- 3-3. 第2章「新産業の森地区の現況と社会情勢」
- 3-4. 第3章「新産業の森西部地区の現況」
- 3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」
- 3-6. 第5章「ゾーニング」
- 3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

4. 意見聴取のご案内と今後の予定

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)

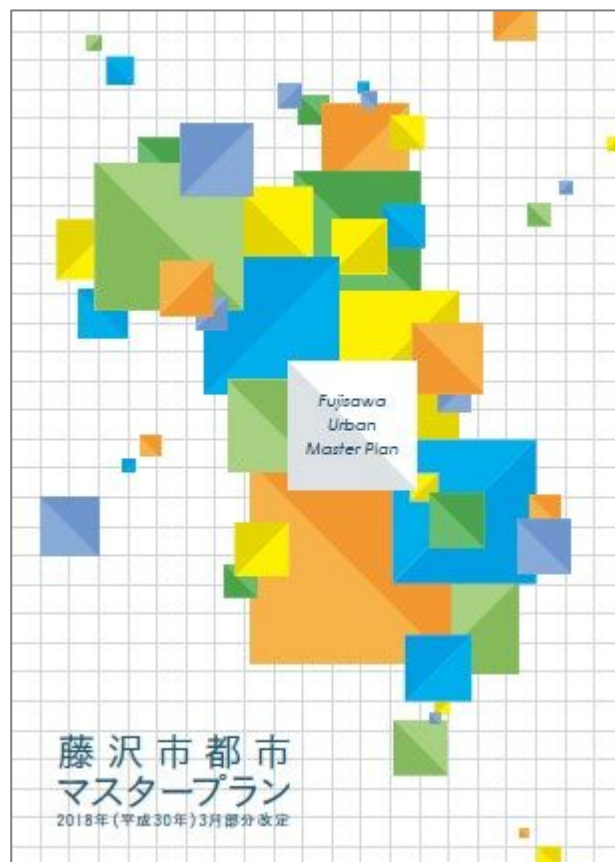
1. 新産業の森地区の概要

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)

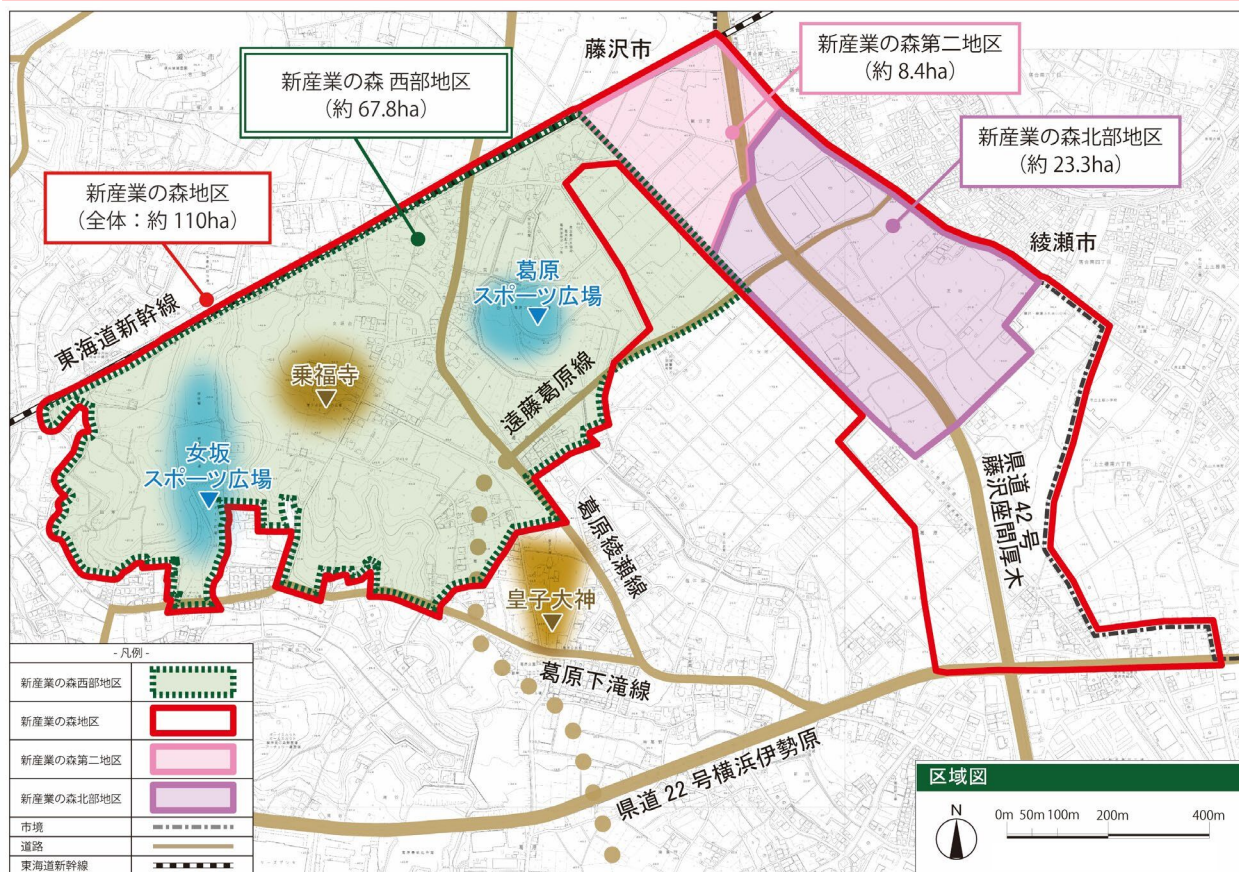
平成28年度 第7回線引き見直し
令和5年度 市街化区域に編入

「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

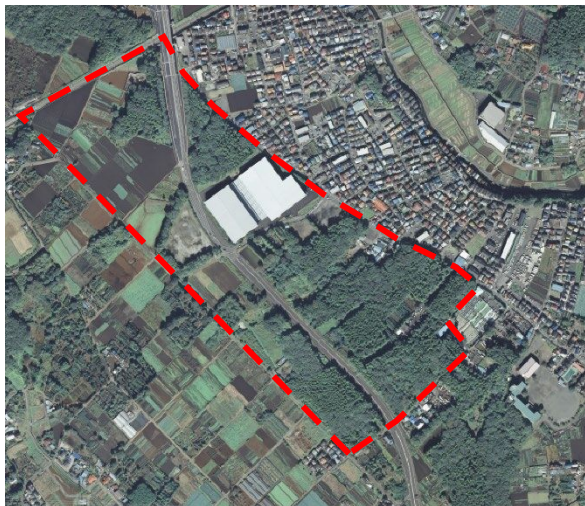
北部地区、第二地区に引き続き、さらなる産業拠点の創出をめざし、令和5年10月に土地所有者等から構成される「新産業の森西部地区まちづくり検討会」を発足し、まちづくりの具体的化に向けた検討を進めています。



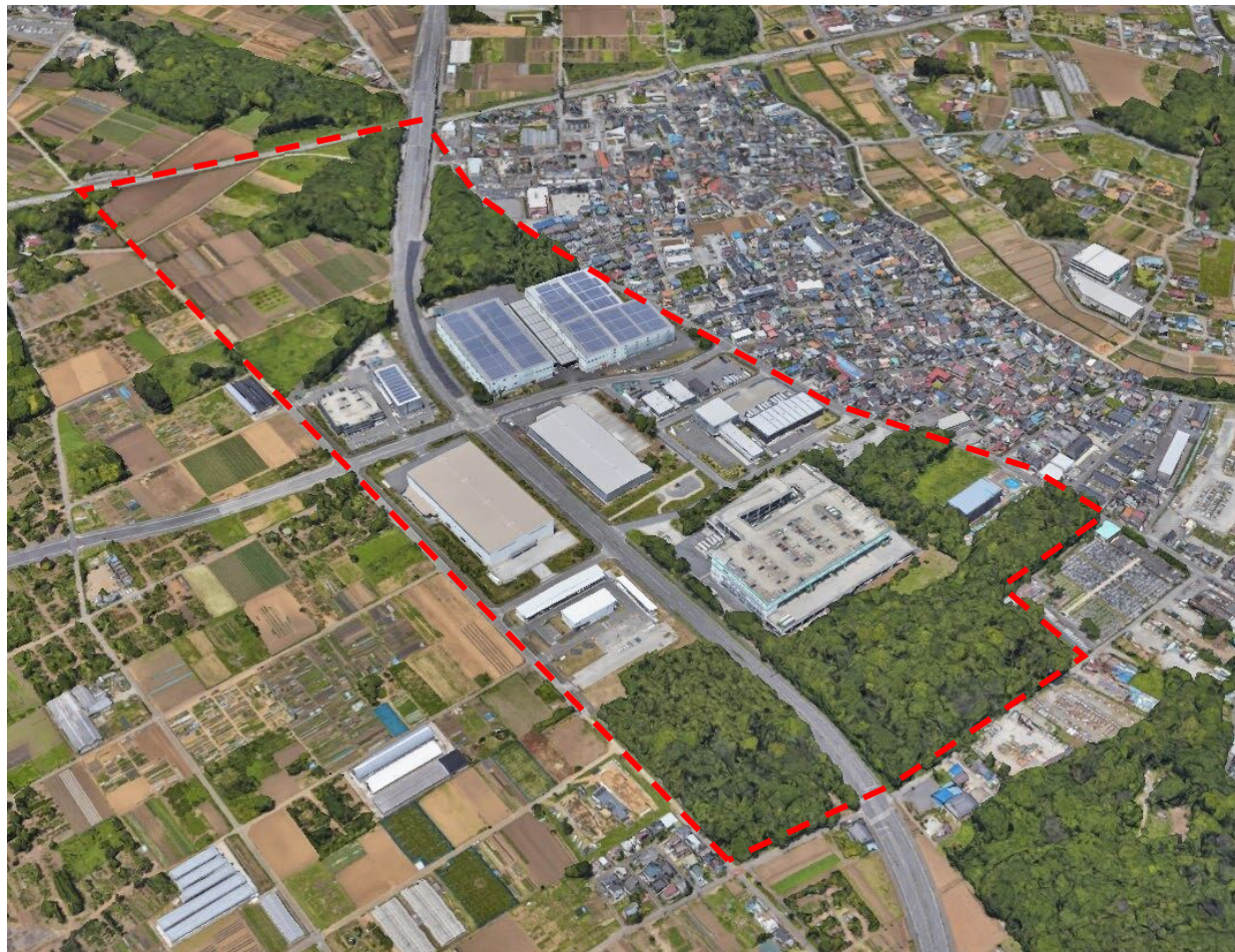
1. 新産業の森地区の概要

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

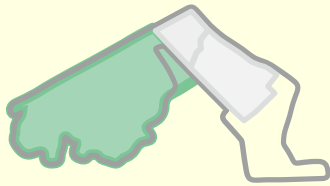
1-3. 新産業の森西部地区におけるまちづくりの流れ(想定)

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】

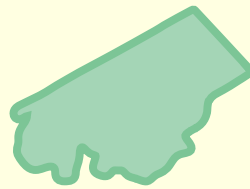
基本構想(案)や基本計画(案)の検討・策定にあたっては、定期的に土地所有者や地域にお住まいの方々の意見を伺っていきます。

- ・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)

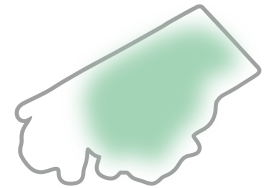
- ・土地利用計画
- ・公共施設の配置計画
- ・事業区域や事業手法
(メリット・デメリット) 等

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



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。

2. 検討会の取組内容

2-1. 検討会の概要

2-2. 検討会の取組経過

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

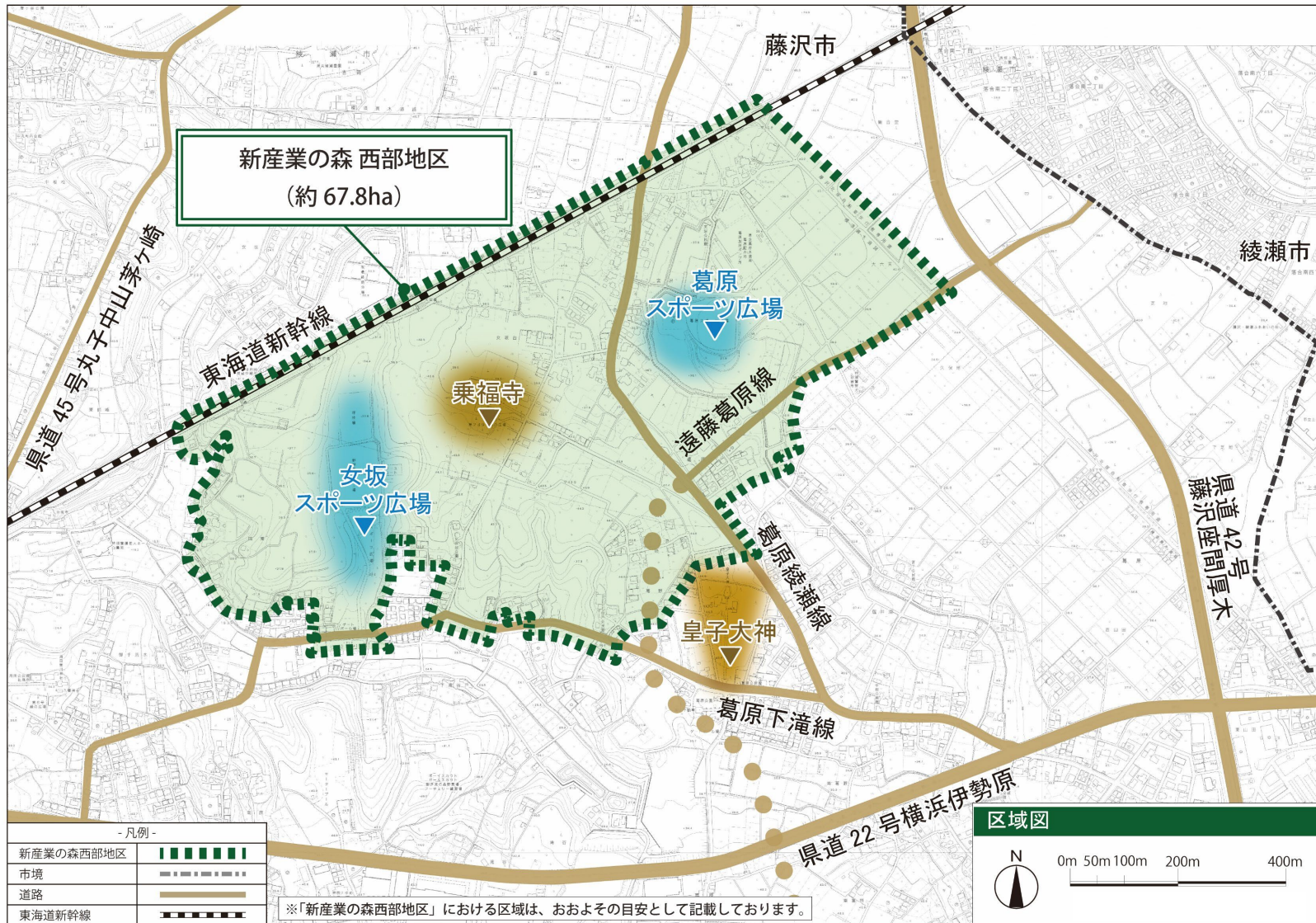
③ 産業振興、農業振興、緑地保全、スポーツ振興に関すること

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

公園課長

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

2-2. 検討会の取組経過

令和5年度

第1～4回検討会

- まちづくりの方向性や方針を4つのカテゴリごとに検討

『土地利用』

『公園・みどり』

『道路・交通』

『安全・安心』

第2回まちづくり説明会

- 検討会の取組内容やまちづくりの方向性・方針について説明
- 地域等の意見を広く伺うため、意見聴取を実施

令和6年度

第5～8回検討会

- ゾーニング(ゾーニングの考え方・概念図・ゾーニング図)を検討
- まちづくりのコンセプトを検討

第3回まちづくり説明会

- まちづくりの方向性や方針、ゾーニング、コンセプトについて説明
- 地域等の意見を広く伺うため、意見聴取を実施

令和7年度

第9～11回検討会

- まちづくり基本構想(素案)を検討

第4回まちづくり説明会を開催

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

- 3-1. まちづくり基本構想の構成
- 3-2. 第1章「まちづくり基本構想について」
- 3-3. 第2章「新産業の森地区の現況と社会情勢」
- 3-4. 第3章「新産業の森西部地区の現況」
- 3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」
- 3-6. 第5章「ゾーニング」
- 3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-1. まちづくり基本構想の構成

はじめに

第1章 まちづくり基本構想について

…まちづくり基本構想の概要や構成を示します。

社会情勢

第2章 新産業の森地区の位置付けと社会情勢

…上位計画の位置付けや社会情勢(産業動向、人口動向、財政状況等)について示します。

現況把握

第3章 新産業の森西部地区の現況

…西部地区の範囲や土地利用の現況について示します。

ビジョン

第4章 まちづくりのビジョン

…まちづくりのビジョンとして、コンセプトやまちづくりの方針を定めます。

ゾーニング

第5章 ゾーニング

…ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図を定めます。

実現化
方策

第6章 まちづくりの実現に向けて

…まちづくりの実現に必要な実現化方策や今後の進め方、課題について示します。

参考

参 考 「まちづくりの方向性」・「策定までの経緯」・「検討体制」・「用語解説」

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p1～p3

3-2. 第1章「まちづくり基本構想について」

●新産業の森地区の概要やこれまでの取組の経過、まちづくり基本構想の概要を示します。

《第1章に記載されている主な項目》

1-1.はじめに

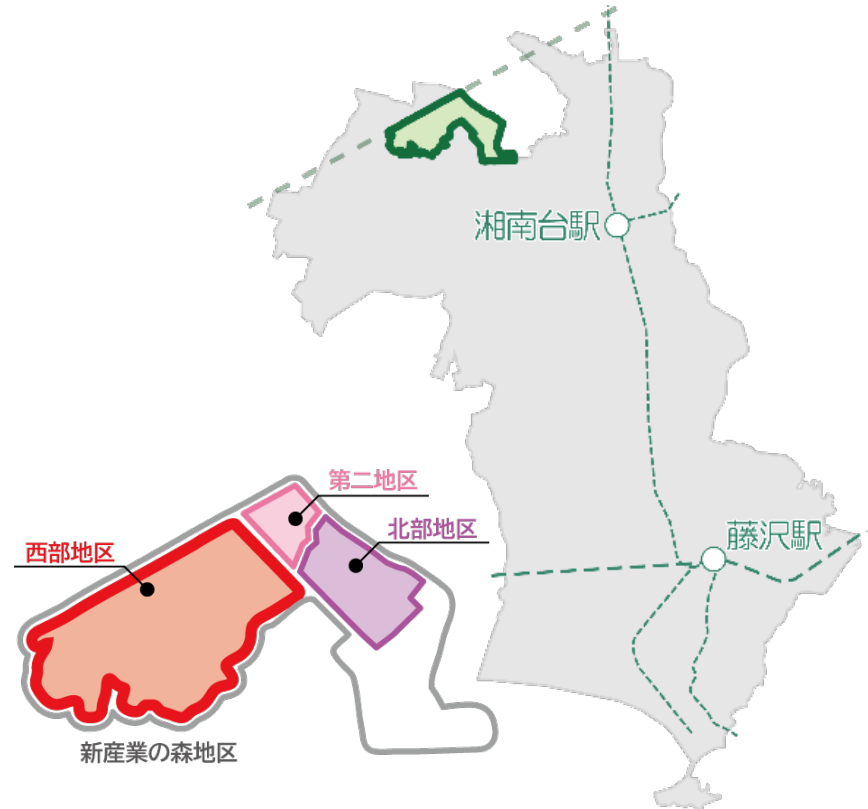
- ・・・新産業の森地区の概要
- ・・・新産業の森北部地区、第二地区、西部地区の取組の経過

1-2.まちづくり基本構想とは

- ・・・まちづくりの基本的な考え方として、地区のコンセプトやまちづくりの方針、ゾーニングなどについて地域の意見を踏まえながら市の考え方を整理したもので、まちづくりに対する共通認識を持つための重要な役割を担うとともに、計画的な市街地整備等を検討する際の指針として活用するよう策定したもの

1-3.まちづくり基本構想の構成

■新産業の森地区の位置図・概要図



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p5～p18

3-3. 第2章「新産業の森地区の現況と社会情勢」

- 新産業の森地区における上位計画の位置付けや産業拠点のポテンシャル、社会情勢(産業動向・人口動向・財政状況)を示すとともに、産業拠点の創出の目的(市の活力維持、様々な波及効果)について示します。

《第2章に記載されている主な項目》

2-1.上位計画の位置付け

2-2.広域的な交通ネットワークと産業拠点のポテンシャル

2-3.産業動向

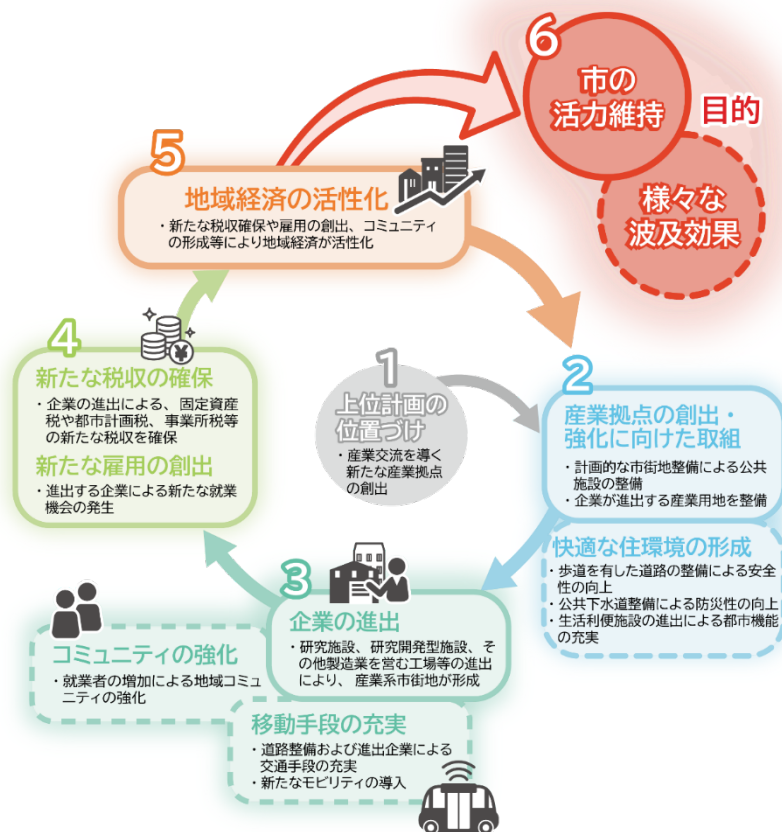
2-4.人口動向

2-5.財政状況

2-6.産業拠点の創出の目的(市の活力維持、様々な波及効果)

- …企業が誘致されることで、新たな雇用が創出され、地域経済が活性化し、市の活力が維持される他、様々な波及効果が想定

■まちづくりによるアップサイクルイメージ



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p19～p28

3-4. 第3章「新産業の森西部地区の現況」

- 西部地区の範囲(約67.8ha)を示すとともに、各種現況調査(都市計画基礎調査・道路や公園、公共下水道の整備状況等)から、「土地利用」・「公園・みどり」・「道路・交通」・「安全・安心」のカテゴリごとに西部地区の現況を整理します。

《第3章に記載されている主な項目》

3-1.新産業の森西部地区の範囲

3-2.土地利用

- ・・・地形や土地利用の現況、農地等の指定状況を整理

3-3.公園・みどり

- ・・・都市公園や広場、地域森林計画対象民有林の指定状況を整理

3-4.道路・交通

- ・・・道路の現況や公共交通(バス路線)の状況を整理

3-5.安全・安心

- ・・・災害ハザードに関する各種指定状況や公共下水道の状況を整理

■各種現況まとめ

土地利用

- ・主に畑や山林等の自然的土地利用が多い
- ・葛原綾瀬線の付近では住宅用地が多い
- ・スポーツ広場が2つ、送配水施設、乗福寺がある



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p29～p37

3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」

- まちづくりのビジョンとして、まちづくりのコンセプトや4つのカテゴリごとのコンセプト、まちづくりの方針について定めます。

《第4章に記載されている主な項目》

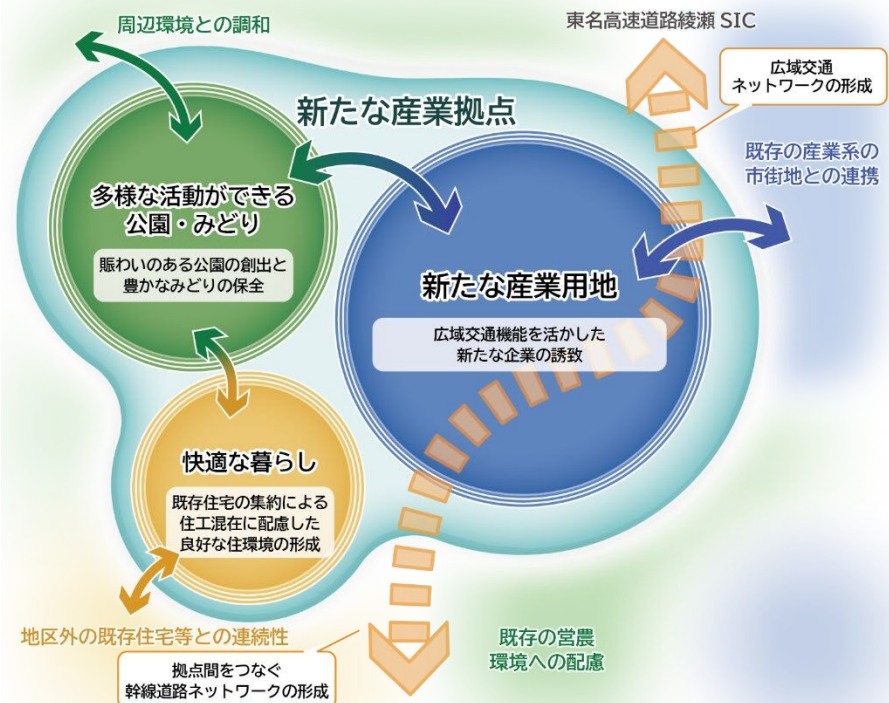
4-1. まちづくりのコンセプト

- ・・・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

4-2. カテゴリごとのコンセプトとまちづくりの方針

- ・・・『土地利用』『公園・みどり』『道路・交通』『安全・安心』のカテゴリごとにコンセプトとまちづくりの方針を定める

■まちづくりのコンセプトイメージ



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p29～p37



3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」

土地利用

●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

《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、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。

《イメージ》



●まちづくりの方針

交通利便性の高い新たな産業用地の創出

快適で暮らし続けることができる住環境の形成

農業に配慮したまちの形成

●考えられる取組イメージ

○企業を誘致



・コンセプトやまちづくり
の方針を実現するための
取組イメージ

○バスの停留所



○農作物の直売所



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p29～p37



3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」

公園・みどり

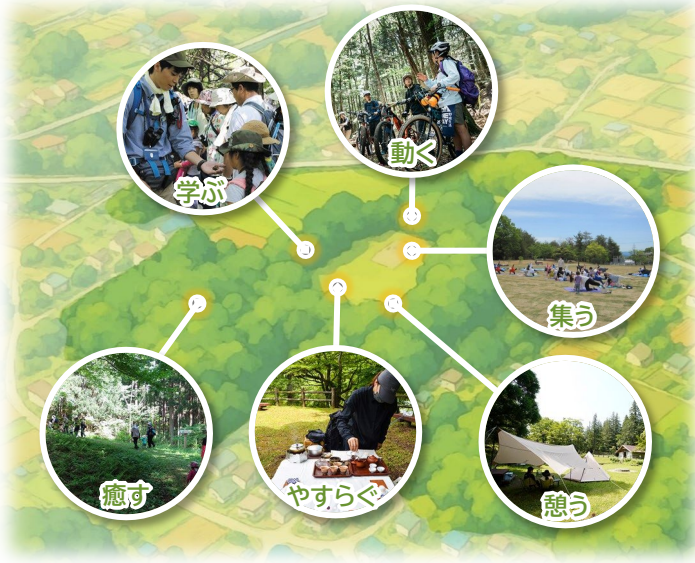
●コンセプト

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

《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・みどりの創出をめざします。

《イメージ》



●まちづくりの方針

誰もが利用しやすい公園づくり

自然環境を活用したみどりの空間づくり

再整備等による多機能な広場づくり

●考えられる取組イメージ

○開かれた公園



・コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ

○環境学習の場



○まちづくりの検討



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p29～p37



3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」

道路・交通

●コンセプト

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

《説明》

産業拠点の創出により進出企業、西部地区に暮らす方、地域外から来る方等、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。

《イメージ》



主要区画道路(新設)



地区内幹線道路沿



区画道路

●まちづくりの方針

幹線道路ネットワークの構築

安全で快適な生活道路の確保

地域特性にあった交通形態の形成

地区内道路ネットワークの構築

●考えられる取組イメージ

・コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ

○安全な道路



○MaaSの導入



○乗合タクシー



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p29～p37



3-5. 第4章「まちづくりのビジョン」

安全・安心

●コンセプト

産民公の連携による、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

《説明》

都市基盤の充実による防災機能の強化や、進出企業、地域住民、公共の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。

《イメージ》

都市基盤の充実



産民公の連携



●まちづくりの方針

防災機能の強化

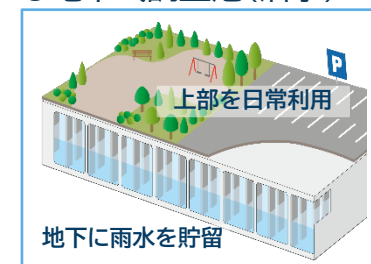
災害に強いまちづくり

施設等の整備による安全性・防犯性の向上

●考えられる取組イメージ

・コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ

○地下式調整池(治水)



○地域での防災訓練



○雨庭(グリーンインフラ)



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p39～p51

3-6. 第5章「ゾーニング」

- 西部地区のゾーニングとして、4つのカテゴリごとに『ゾーニングの考え方』、『概念図』、『ゾーニング図』を示します。

《第5章に記載されている主な項目》

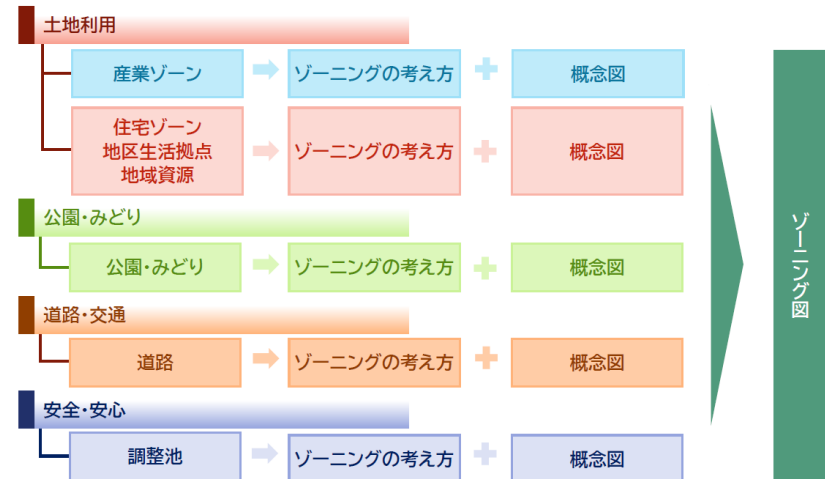
5-1.ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図

- ・・・西部地区の土地利用現況や地形・高低差、法規制の指定状況等の前提条件をふまえ、各ゾーンや主な施設等の配置の考え方を整理しイメージ化したもの

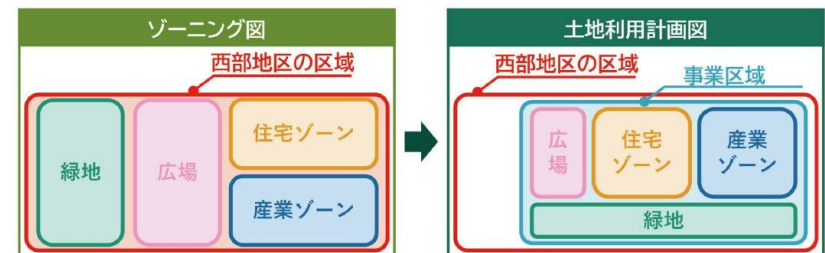
5-2.カテゴリごとのゾーニング

- ・・・『土地利用』、『公園・みどり』、『道路・交通』、『安全・安心』のカテゴリごとのゾーニングを示す

■ゾーニングの体系図



■今後の検討イメージ



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-6. 第5章「ゾーニング」

土地利用(産業ゾーン)

基本構想p39～p51



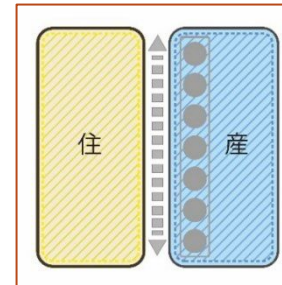
●配置の概要

- ・ 既存の産業系の市街地(北部地区・第二地区)との連続性や、遠藤葛原線の整備状況等をふまえて産業ゾーンを配置します。
- ・ 産業用地が機能的(実用的)に活用できるよう、まとまりのある産業ゾーンを配置します。
- ・ 遠藤葛原線の沿道、主要区画道路(ループ)の沿道に産業ゾーンを配置し、アクセス性を確保します。
- ・ 進出企業の良い操業環境を確保するため、産業ゾーンと住宅ゾーンが混在しないように、道路や緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。

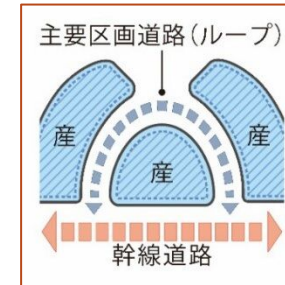


●ゾーニングの考え方と概念図

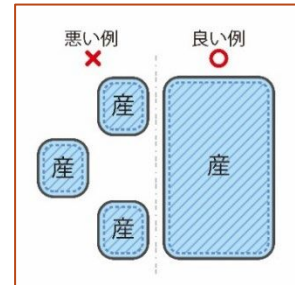
①各ゾーンを区分



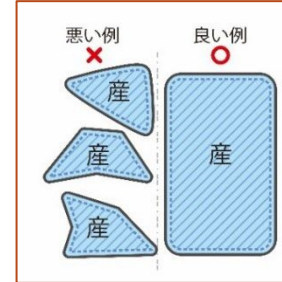
②アクセス性が高い



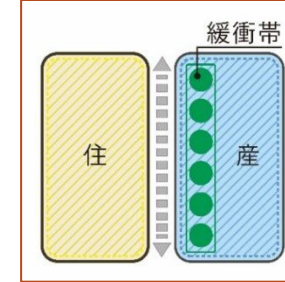
③まとまりある産業ゾーン



④機能的な産業ゾーン



⑤緩衝帯(バッファ)



●導入施設・設備イメージ

○企業の集積



○環境緑地



○屋上や壁面緑化



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-6. 第5章「ゾーニング」

基本構想p39～p51



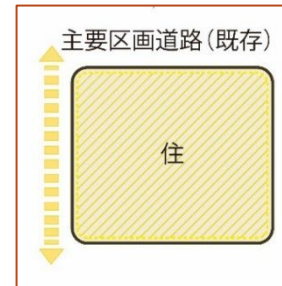
土地利用(住宅ゾーン・地区生活拠点・地域資源)

●配置の概要

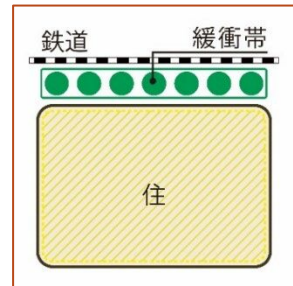
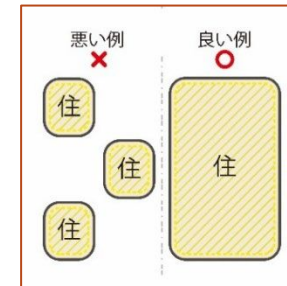
- ・既存の住宅の立地状況や公共交通(路線バス)の利用を考慮して、住宅ゾーンを配置します。
- ・効率的な土地活用や防犯性の確保、地域コミュニティの形成等を考慮して、まとまりのある住宅ゾーンを配置します。
- ・騒音や振動等の影響に配慮し、東海道新幹線沿いには緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。
- ・寺院とその周辺の樹林地は地域資源として保全するため、移設しません。
- ・送配水施設等の都市基盤施設は、移設しません。
- ・居住者や就労者の利便性の向上のため、生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な地区生活拠点を産業ゾーン内に配置します。
- ・地区内での営農を希望する方を対象とした農地は、産業ゾーン内に配置します。

●ゾーニングの考え方と概念図

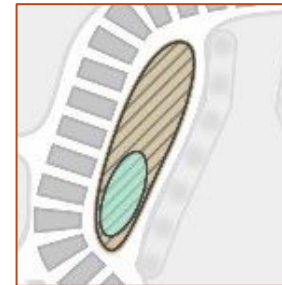
⑥公共交通の利用



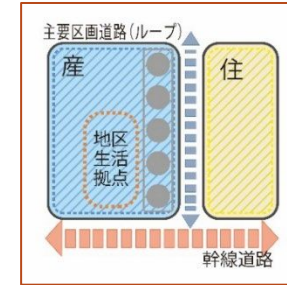
⑦まとまりある住宅ゾーン ⑧緩衝帯(バッファ)



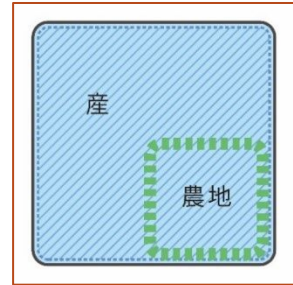
⑨乗福寺は保全



⑩地区生活拠点



⑪農地の確保



●導入施設・設備イメージ

○戸建て住宅



○庭園や壁面緑化



○生活利便施設



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-6. 第5章「ゾーニング」

公園・みどり

●配置の概要

- ・ 地区内居住者の住環境の向上を図るため、小規模な公園を住宅ゾーンに配置します。
- ・ 地域資源である豊かな緑を保全するため、既存の樹林地を活かしつつ、まとまりのある緑地を確保します。
- ・ スポーツ広場は、既存の位置や施設規模を踏まえつつ、有効的な活用方法を検討し、地区内外からのアクセス性を考慮して配置します。

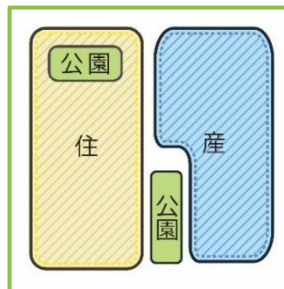


基本構想p39～p51



●ゾーニングの考え方と概念図

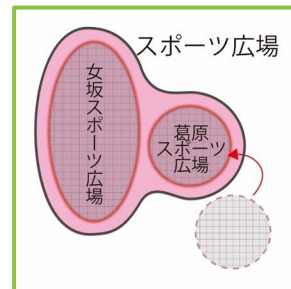
①公園を配置



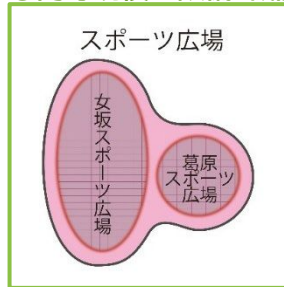
②まとまりのある緑地



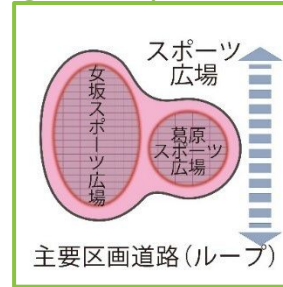
③有効的な活用を検討



④同等規模の設備・機能



⑤アクセス性



●導入施設・設備イメージ

○身近な公園



○樹林地の活用



○スポーツ広場



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-6. 第5章「ゾーニング」

道路・交通

●配置の概要

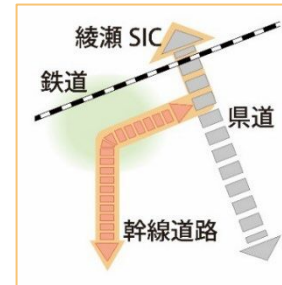
- ・ 広域交通の利便性を高めるため、綾瀬SIC等と連絡する幹線道路として、遠藤葛原線を配置します。
- ・ 幹線道路から産業ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(ループ)を配置します。
- ・ 幹線道路や隣接する地域から住宅ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(既存)を配置します。
- ・ スポーツ広場の利便性を高めるため、地区内外から接続するアクセス道路を配置します。

基本構想p39～p51

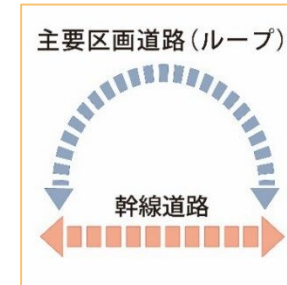


●ゾーニングの考え方と概念図

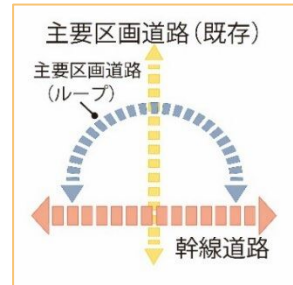
①幹線道路



②主要区画道路(ループ)



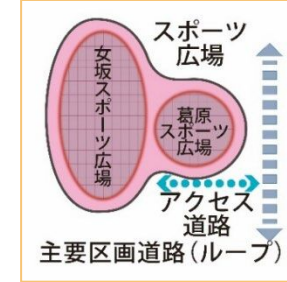
③主要区画道路(既存)



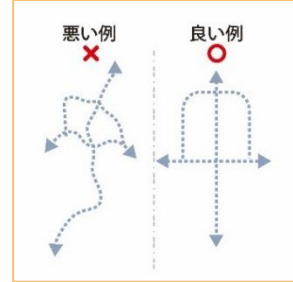
④区画道路



⑤アクセス道路



⑥安全な道路



●導入施設・設備イメージ

○遠藤葛原線



○安全施設



○無電柱化



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p39～p51



3-6. 第5章「ゾーニング」

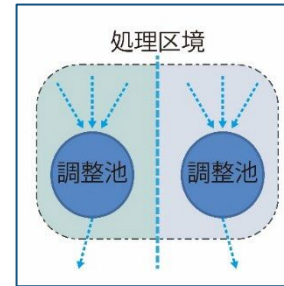
安全・安心

●配置の概要

- ・ 地形や土地利用等をふまえて調整池を配置します。
- ・ 雨水を適切に処理するため、東部処理区(一色川・引地川系統)、相模川流域(目久尻川・相模川系統)の各処理区に調整池を配置します。

●ゾーニングの考え方と概念図

①調整池

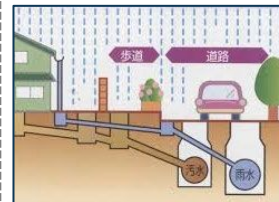


西部地区内の浸水について

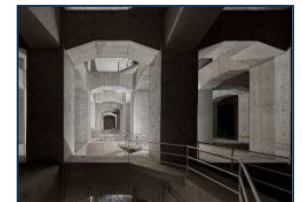
- 現在は、公共下水道が整備されておらず、標高の低いところで浸水が発生しているものと考えられます。
- 計画的な市街地整備の実施にあたっては、地区内で発生する雨水を適切に処理するために、雨水排水施設、調整池、公共下水道を整備する必要があります。
- 流域治水の考え方を踏まえ、水害による浸水被害をできる限り軽減するため、雨水流出抑制に取り組むことが重要となります。

●導入施設・設備イメージ

○雨水排水施設



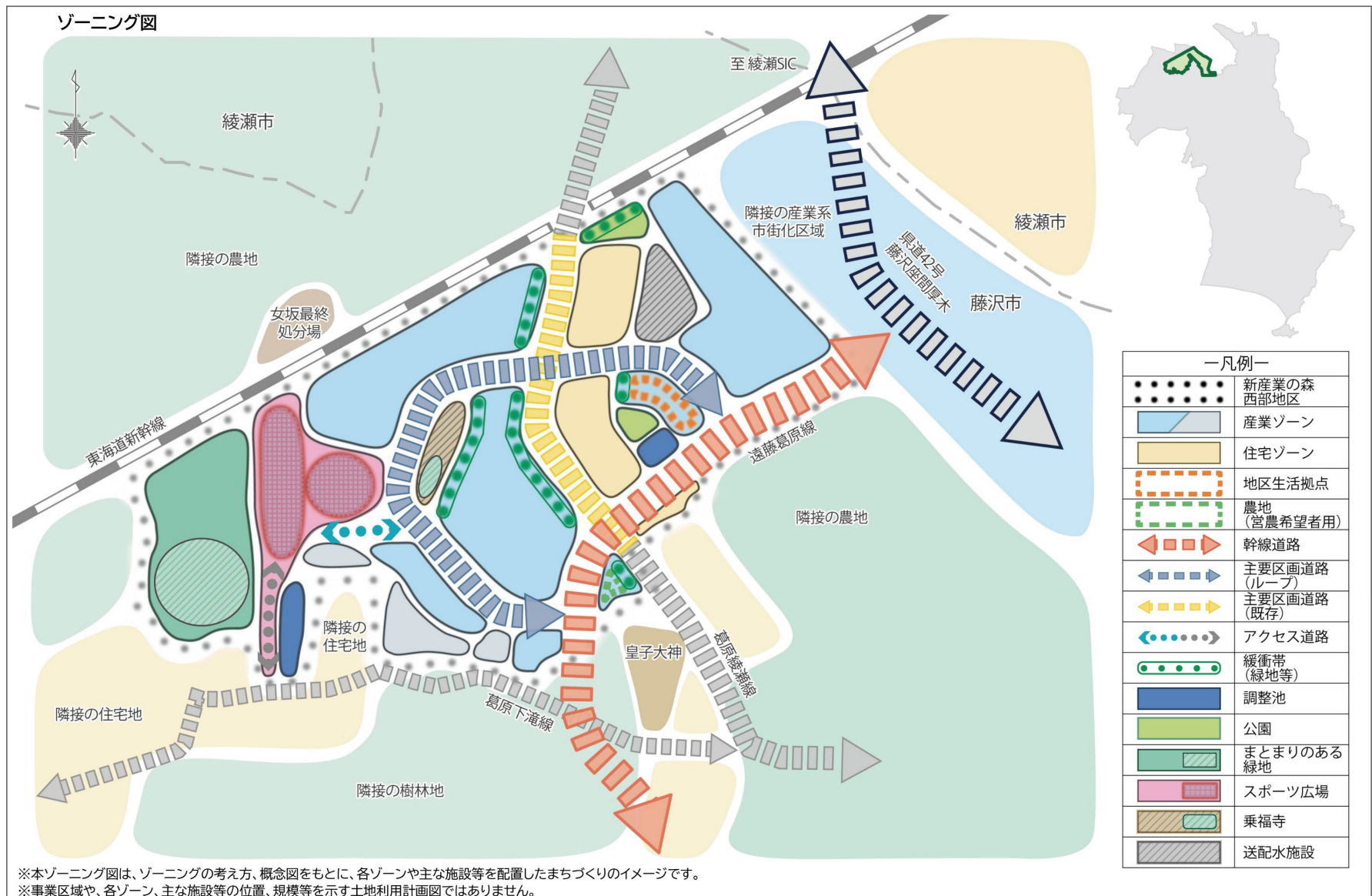
○オープン式調整池 ○地下式調整池



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-6. 第5章「ゾーニング」

基本構想p39～p51



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

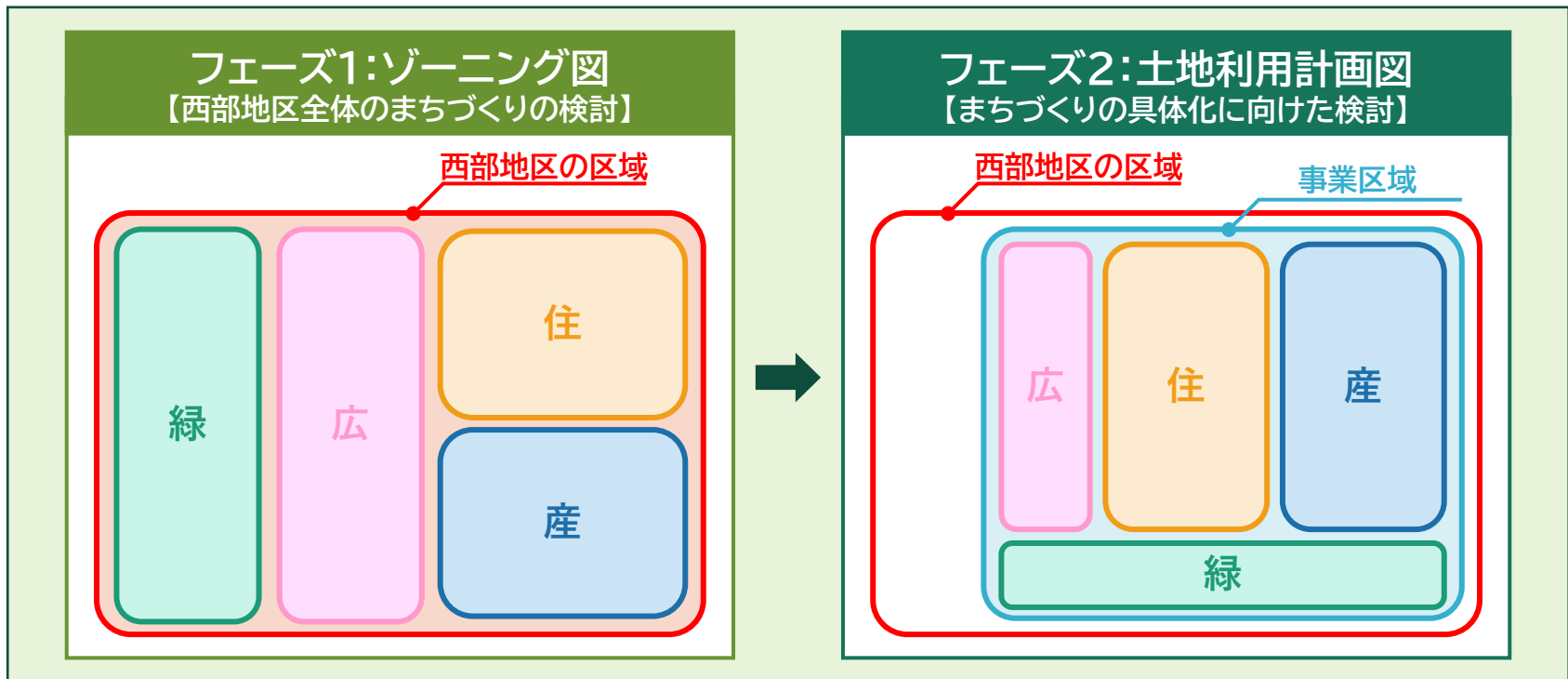
基本構想p39～p51

3-6. 第5章「ゾーニング」

《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。
- ・今後、事業区域を検討するとともに、各ゾーンや主な施設等の位置や規模等を検討の上、再配置していくため、一部の「ゾーニングの考え方」や「概念図」が、土地利用計画図に反映されないことがあります。

●ゾーニング図の更新イメージ



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

基本構想p53～p63

3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

- まちづくりの実現化方策や手法・制度について示します。
- 今後の進め方や課題に関する内容について示します。

《第6章に記載されている主な項目》

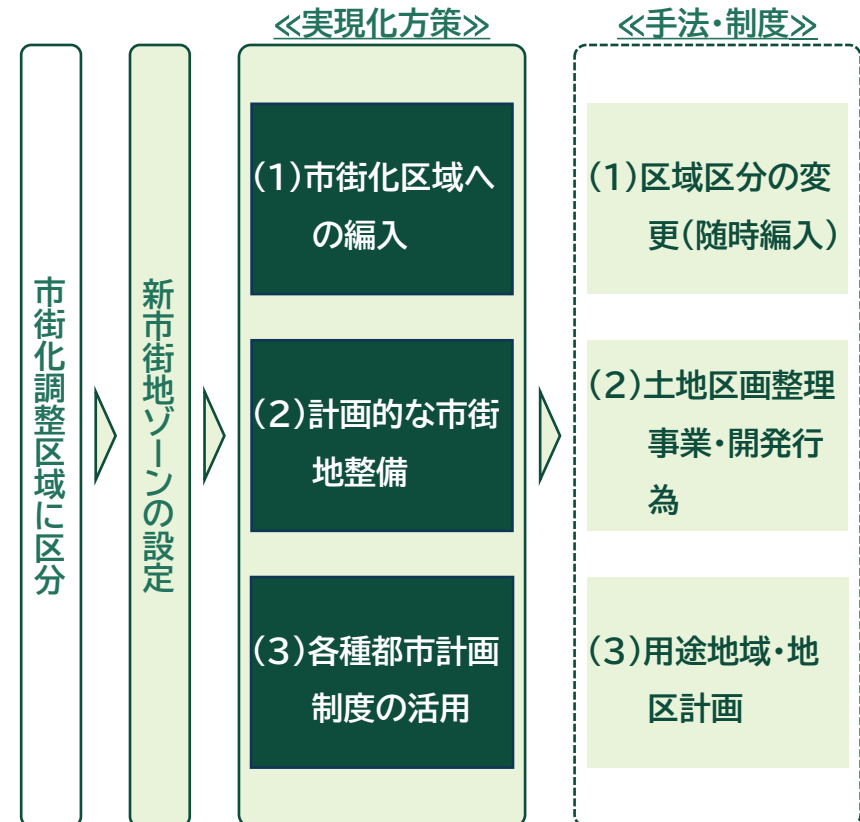
6-1. 実現化方策

- …まちづくりの実現に必要な、『市街化区域への編入』、『計画的な市街地整備の手法』、『各種都市計画制度』について示す

6-2. 今後の進め方と課題

- …市街化区域への編入に向けて、大きく3つのフェーズに分けて進めていくことを示す
- …まちづくりの実現に向けた課題を『地権者等との合意形成』、『企業誘致』、『広域交通機能の確保』、『公共施設の整備改善』の4つの視点で示す

■実現化方策や手法・制度

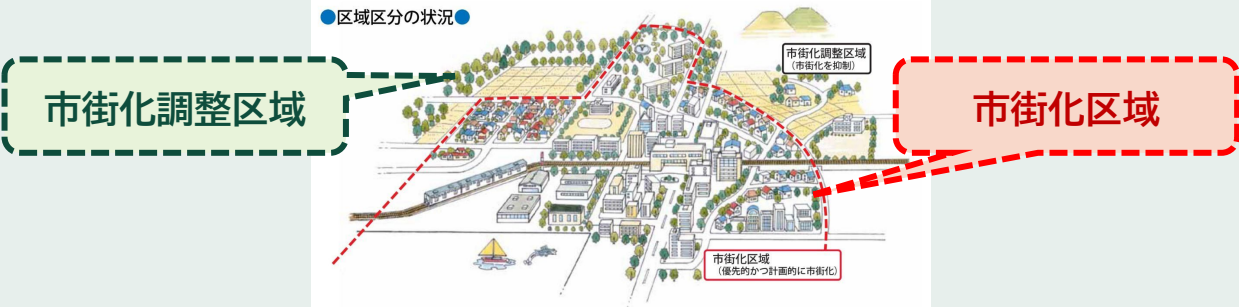


3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

参考:国土交通省HP

● 市街化区域への編入(区域区分の変更)

	市街化調整区域	市街化区域
目的	・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る。	
区域区分のイメージ		
概要	・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ない。	・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る。
新たな建築	・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。	・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)
都市基盤 公共施設	・公共施設(道路・公園・公共下水道等)の整備は限定的になる。	・公共施設(道路・公園・公共下水道等)が整備される。

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

● 計画的な市街地整備

	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的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。

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

参考:国土交通省HP

● 各種都市計画制度の活用(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。
- 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ができますが、学校や病院、ホテル等は建てるできません。

工業地域



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



3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

3-7. 第6章「まちづくりの実現に向けて」

参考:国土交通省HP

● 各種都市計画制度の活用(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

4. 意見聴取のご案内と今後の予定

4. 意見聴取のご案内と今後の予定

■ 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。

募集するご意見等

- ①新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)に対するご意見・ご要望・ご質問
- ②その他、新産業の森西部地区のまちづくり等に関するご意見・ご要望・ご質問

投函〆切:2025年11月14日(金)

いただいた意見等は類型化し、市の考え方を付して公表させていただきます。(個人情報情報は除く)

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3説明資料および資料4新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)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。

いただいたご意見等については、類型化し、市の考え方を付して公表させていただきます。(※個人情報情報は除く)

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. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)について、ご意見・ご要望・ご質問がありましたら、ご記入ください。

裏面もご覧ください。

※記入枠内で書ききれない場合は、裏面の質問2にご記入ください。

4. 意見聴取のご案内と今後の予定

■ パブリックコメントについて

	パブリックコメント
目的	・まちづくり基本構想の策定にあたり、積極的な情報提供や、幅広く市民の意見提案を反映させることを目的に実施
意見等の募集期間	・令和7年10月17日(金)～11月17日(月)
意見等を提出できる方	・市内在住、在勤、在学の方 ・市内に事務所を有する方、その他利害関係者
意見等の提出方法	①郵送 ・・・〒252-0805 藤沢市円行2-3-17 まちづくり協会ビル3階 藤沢市役所 都市整備部 西北部総合整備事務所 ②ファクス ・・・0466-45-9892 ③持参 ・・・受付場所:藤沢市円行2-3-17 まちづくり協会ビル3階 藤沢市役所 都市整備部 西北部総合整備事務所 受付時間:午前8時30分から午後5時15分(土曜日、日曜日、祝日を除く) ④藤沢市ホームページの専用提出フォーム(電子提出)

4. 意見聴取のご案内と今後の予定

■ 今後の予定

令和7年11月7・9日

●『まちづくり基本構想(素案)』に関するまちづくり説明会・意見聴取を実施



令和7年11月17日まで

●『まちづくり基本構想(素案)』に関するパブリックコメントを実施



令和7年11～12月

●ご意見をふまえて、まちづくり基本構想(素案)を修正・更新



令和7年12月
┆
令和8年3月

『まちづくり基本構想(案)』の決定



●関連部局課との調整
●基本構想の策定手続き

『まちづくり基本構想』策定



第2回土地活用意向調査の実施



第4回新産業の森西部地区 まちづくり説明会