



# 第10回新産業の森西部地区 まちづくり検討会

（ 説明資料 ）

日時:令和7年8月1日(金)  
場所:藤沢市御所見市民センター

## I. 開 会

## II. 議 事

- (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

## III. その他

- (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## IV. 閉 会

# I. 開 会

## Ⅱ．議 事

- (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

# (1) 第9回検討会の振り返り

## ■ ご意見の分類と整理

### 第9回検討会での意見交換

まちづくり説明会をふまえた  
ゾーニング(案)の更新について

土地  
利用

【考え方③】

周辺の土地利用状況に配慮した、まとまりの  
ある産業ゾーンを配置する

【考え方⑧】

周辺の土地利用状況に配慮した、まとまりの  
ある住宅ゾーンを配置する

道路・  
交通

【考え方②】

(仮称)遠藤葛原線に接続する、安全な歩行空  
間を備えた主要区画道路(ループ)を配置する

【考え方④】

各ゾーンの用途に応じ、適切な幅員の区画道  
路を通過交通が発生しないよう配置する

まちづくり説明会をふまえた  
コンセプト(案)について

まちづくり説明会で  
ご意見が挙げられなかったため  
更新なし

ゾーニングに関するご意見なし

コンセプトに関するご意見なし

ゾーニングを決定

コンセプトを決定

まちづくり基本構想(素案)に反映

## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ 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

…上位計画の位置づけや社会情勢(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、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

…まちづくりを実現するために必要となる実現化方策や今後の進め方について示します。

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」

## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p1～p3

### ■ まちづくり基本構想【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として、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章で記載されている主な項目》

##### 1-1.はじめに

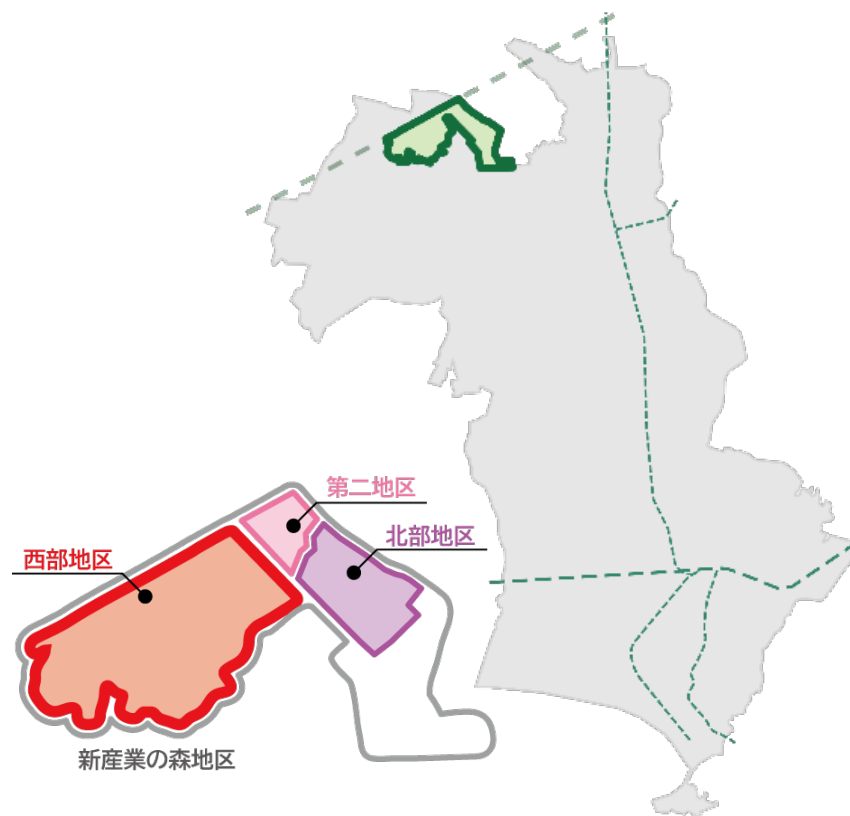
- ・・・新産業の森地区の概要
- ・・・新産業の森北部地区、第二地区、西部地区の取組の経過

##### 1-2.まちづくり基本構想とは

- ・・・まちづくり基本構想の概要

##### 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



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p5～p19

### ■ まちづくり基本構想【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づ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)をふまえた、産業拠点の創出の目的と波及効果について示します。

#### 《第2章で記載されている主な項目》

##### 2-1.上位計画の位置づけ

##### 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

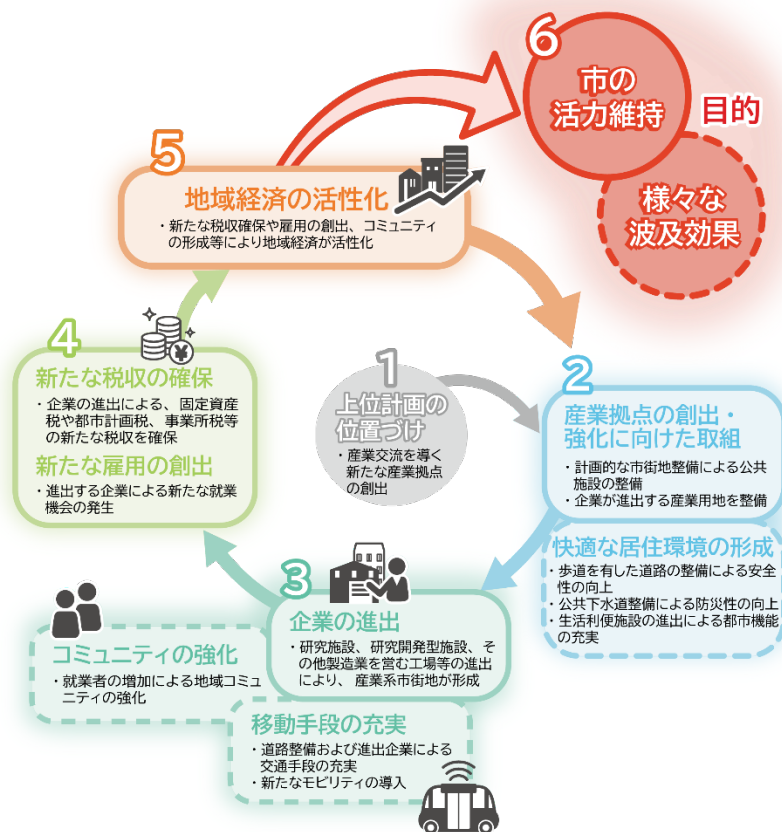
##### 2-4.人口動向

##### 2-5.財政状況

##### 2-6.産業拠点の創出の目的と波及効果

- …企業誘致により新たな雇用の創出や税收確保、地域経済の活性化・市の活力維持につながる

#### ■まちづくりによるアップサイクルイメージ





## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p21～p30

### ■ まちづくり基本構想【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(土地利用・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章で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

- ・・・道路の整備状況や公共交通(バス路線)の状況を整理

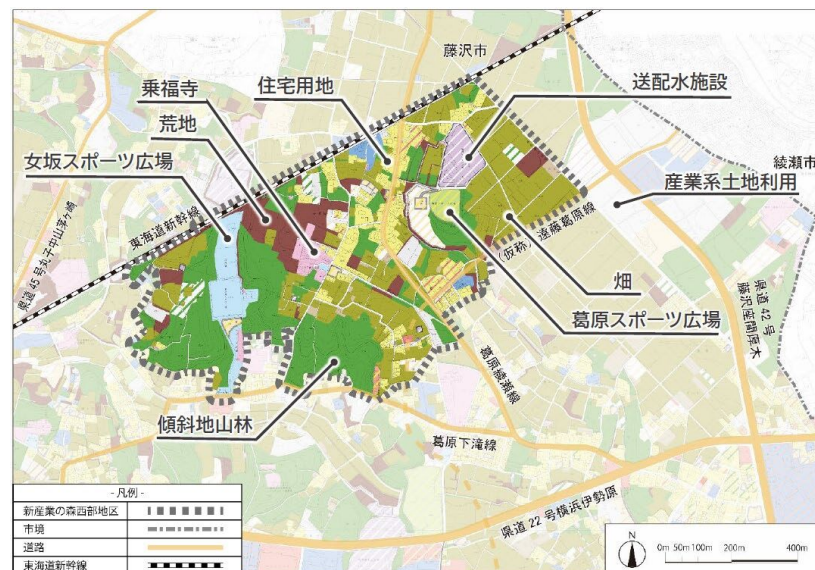
##### 3-5.安全・安心

- ・・・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
- ・畑の一部には耕作放棄地がある



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p31～p39

### ■ まちづくり基本構想【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章で記載されている主な項目》

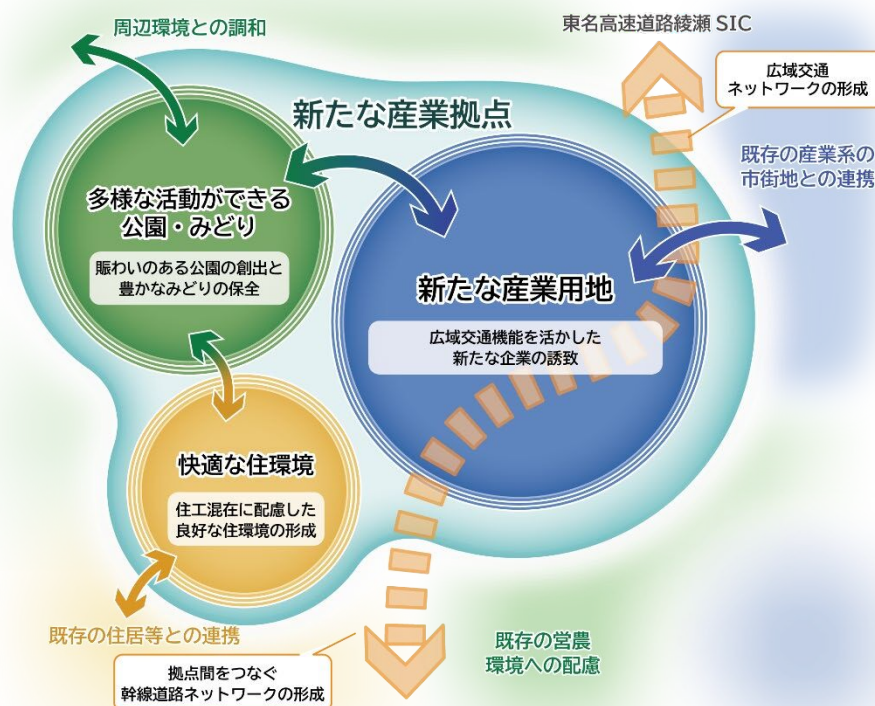
##### 4-1.まちづくりのコンセプト

- …『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』のカテゴリごとの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



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p31～p39

### ■ まちづくり基本構想【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、**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。

##### 《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**拠点用地**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





## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p31～p39

### ■ まちづくり基本構想【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・みどりを創出します。

##### 《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



###### ○防災ベンチ



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p31～p39

### ■ まちづくり基本構想【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

###### ○カラー舗装



・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

###### ○MaaSの導入



###### ○乗合タクシー



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p31～p39

### ■ まちづくり基本構想【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、**市公共**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

都市基盤の充実による防災機能の強化

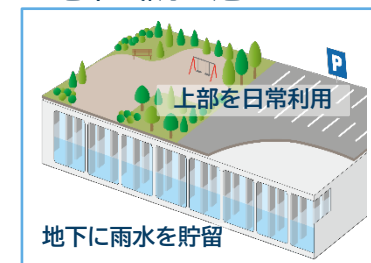
災害に強いまちづくり

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



###### ○地域での防災訓練



###### ○雨庭





## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p41～p55

### ■ まちづくり基本構想【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』を定めます。

#### 《第5章で記載されている主な項目》

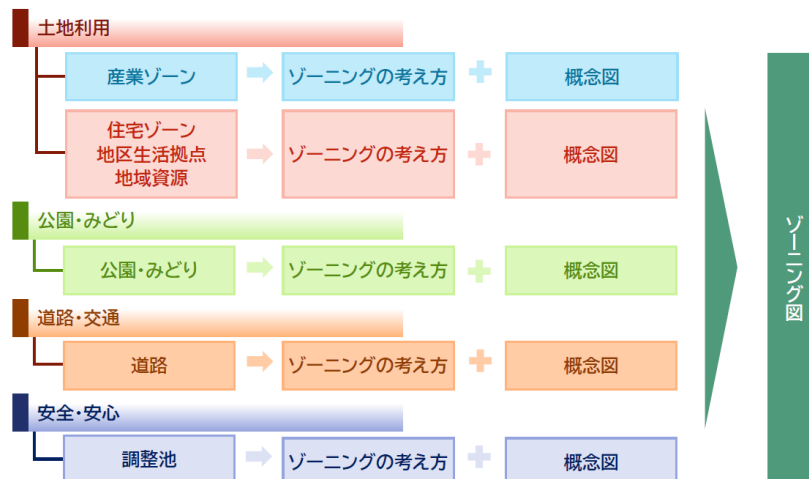
##### 5-1.ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図

…『ゾーニングの考え方』、『概念図』、『ゾーニング図』は、各ゾーンや主な施設等の配置の考え方を整理し、イメージ化して示す

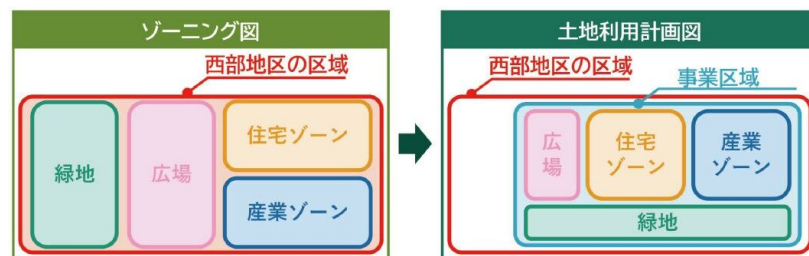
##### 5-2.カテゴリごとのゾーニング

…『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



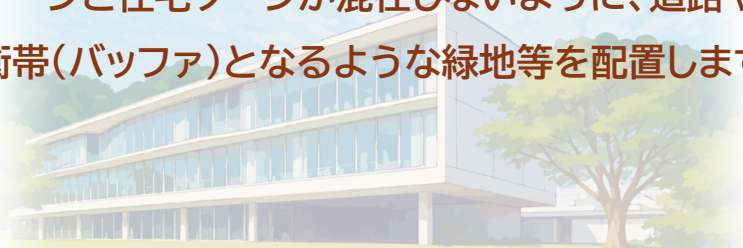
## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ まちづくり基本構想【第5章:ゾーニング】

#### 土地利用(産業ゾーン)

##### ●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、(仮称)遠藤葛原線の整備状況等を踏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。
- ・ (仮称)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。

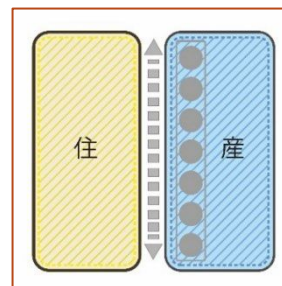


基本構想p41～p55

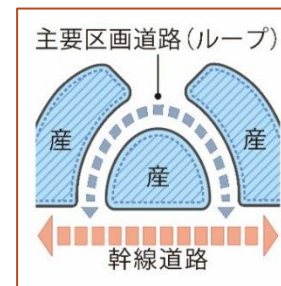


##### ●ゾーニングの考え方と概念図

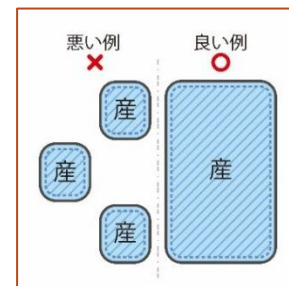
###### ①各ゾーンを区分



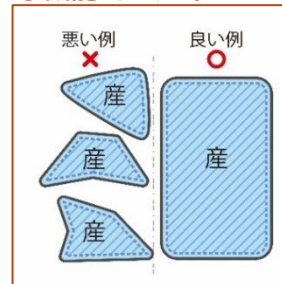
###### ②アクセス性が高い



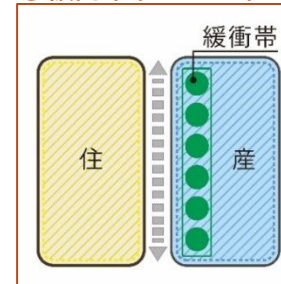
###### ③まとまりのある産業ゾーン



###### 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





## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ まちづくり基本構想【第5章:ゾーニング】

基本構想p41~p55



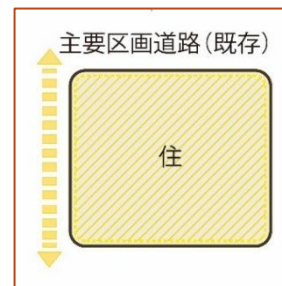
### 土地利用(住宅ゾーン・地区生活拠点・地域資源)

#### ●配置の概要

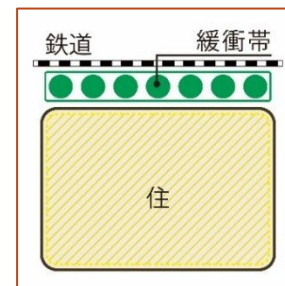
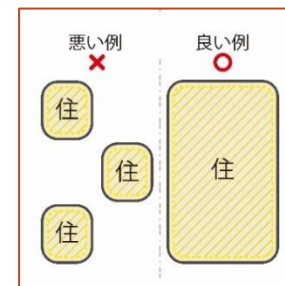
- ・既存の住宅の立地状況や公共交通(路線バス)の利用を考慮して、住宅ゾーンを配置します。
- ・効率的な土地活用や防犯性の確保、地域コミュニティの形成等を考慮して、まとまりのある住宅ゾーンを配置します。
- ・騒音や振動等の影響に配慮し、東海道新幹線沿いには緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。
- ・寺院とその周辺の樹林地は地域資源として保全するため、移設しません。
- ・送配水施設等の都市基盤施設は、移設しません。
- ・居住者や就労者の利便性の向上のため、生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な地区生活拠点を産業ゾーン内に配置します。
- ・地区内での営農を希望する方を対象と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

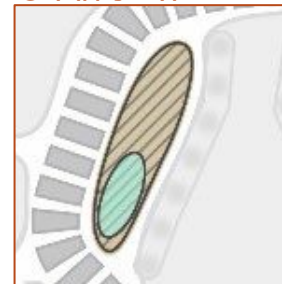
##### ⑥公共交通の利用



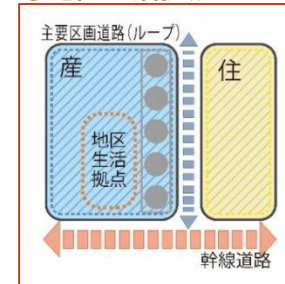
##### ⑦まとまりある住宅ゾーン ⑧緩衝帯(バッファ)



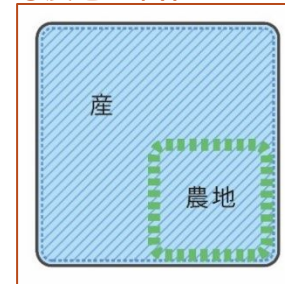
##### ⑨乗福寺は保全



##### 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



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ まちづくり基本構想【第5章:ゾーニング】

基本構想p41～p55

#### 公園・みどり

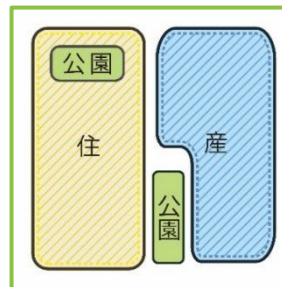
##### ●配置の概要

- ・ 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。

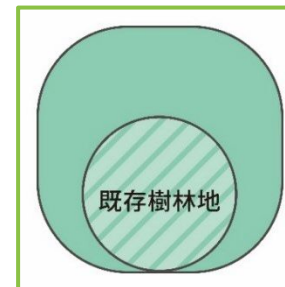


##### ●ゾーニングの考え方と概念図

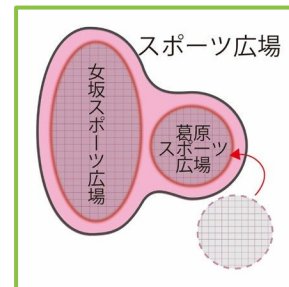
①公園を配置



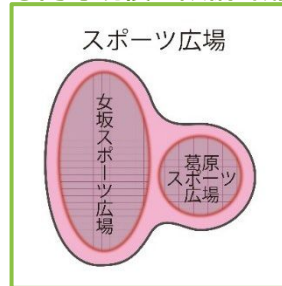
②まとまりのある緑地



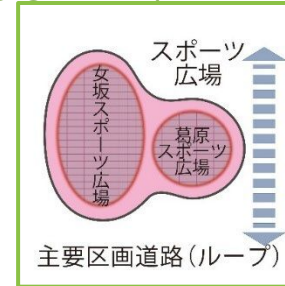
③有効的な活用を検討



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





## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ まちづくり基本構想【第5章:ゾーニング】

#### 道路・交通

##### ●配置の概要

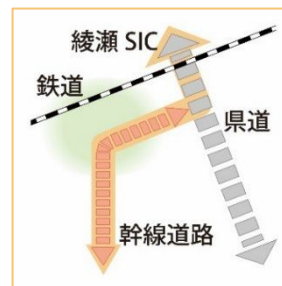
- ・ 広域交通の利便性を高めるため、綾瀬SIC等と連絡する幹線道路として、(仮称)遠藤葛原線を配置します。
- ・ 幹線道路から産業ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(ループ)を配置します。
- ・ 幹線道路や隣接する地域から住宅ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(既存)を配置します。
- ・ スポーツ広場の利便性を高めるため、地区内外から接続するアクセス道路を配置します。

基本構想p41～p55

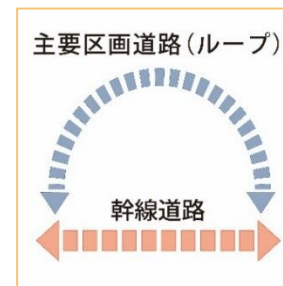


##### ●ゾーニングの考え方と概念図

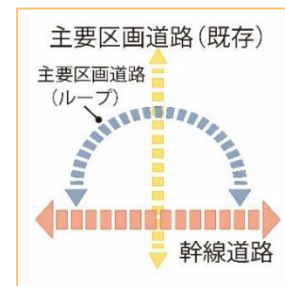
###### ①幹線道路



###### ②主要区画道路(ループ)



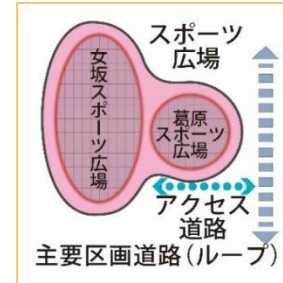
###### ③主要区画道路(既存)



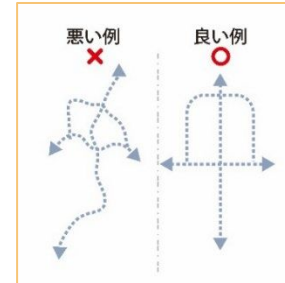
###### ④区画道路



###### ⑤アクセス道路



###### ⑥安全な道路



##### ●導入施設・設備イメージ

○(仮称)遠藤葛原線 ○安全施設



○無電柱化



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ まちづくり基本構想【第5章:ゾーニング】

基本構想p41～p55

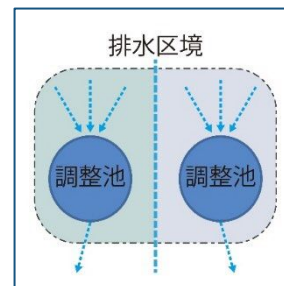
#### 安全・安心

##### ●配置の概要

- ・ 地形や土地利用等を踏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)の各排水区に調整池を配置します。

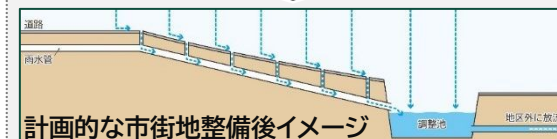
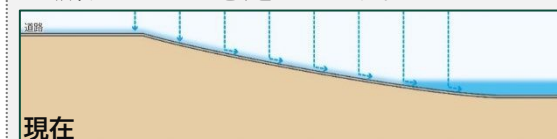
##### ●ゾーニングの考え方と概念図

###### 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、雨水排水施設や調整池、公共下水道が整備されるため、地区内の浸水は軽減することが想定されます。



##### ●導入施設・設備イメージ

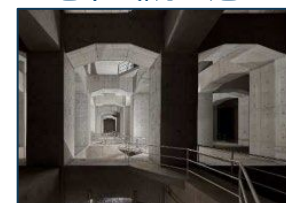
###### ○雨水排水施設



###### ○オープン式調整池



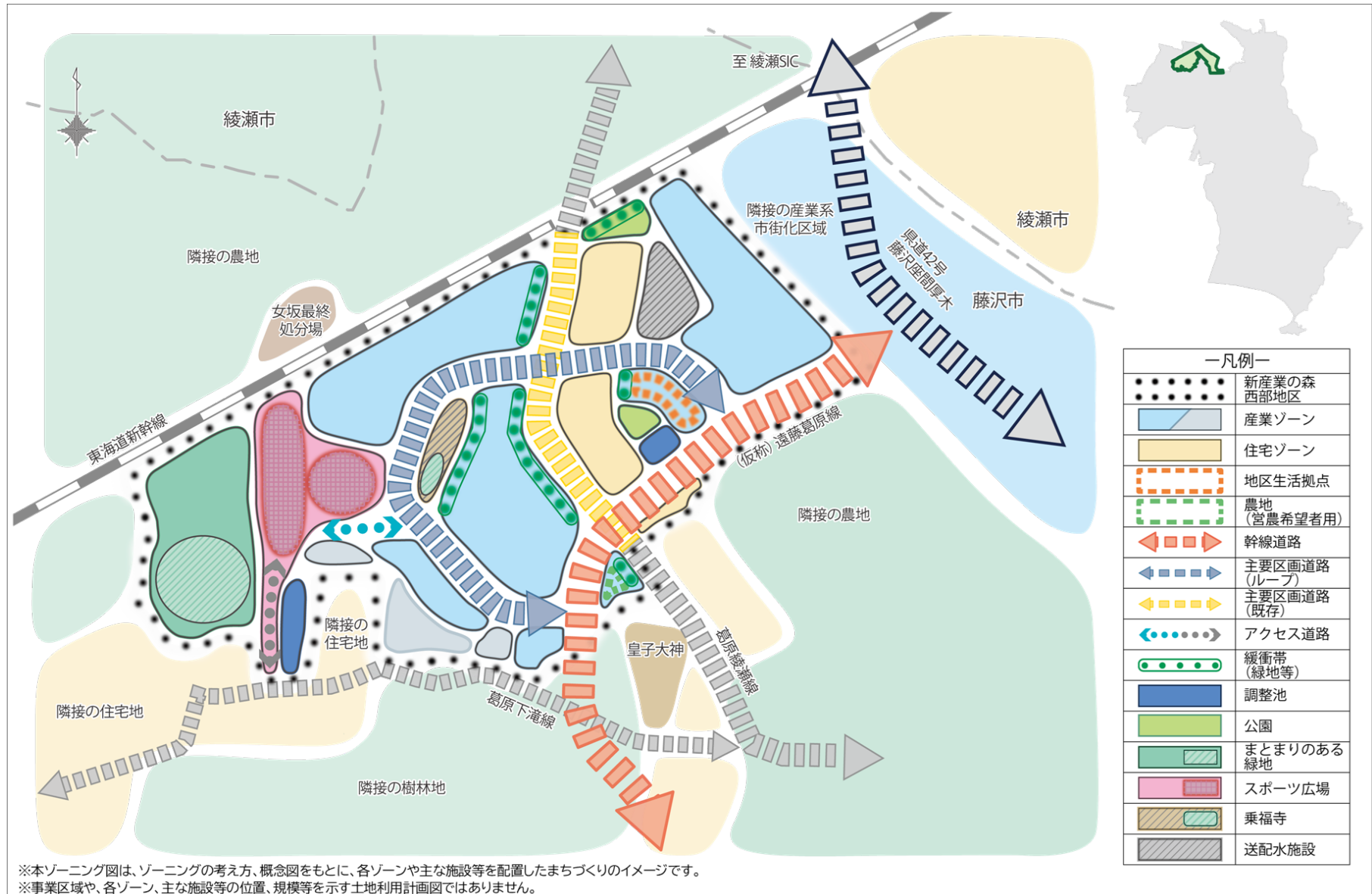
###### ○地下式調整池



## (2) まちづくり基本構想(素案)について

### ■ まちづくり基本構想【第5章:ゾーニング】

基本構想p41～p55





## (2) まちづくり基本構想(素案)について

基本構想p57～p67

### ■ まちづくり基本構想【第6章:まちづくりの実現に向けて】

- まちづくりを実現させるために必要な、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7章で記載されている主な項目》

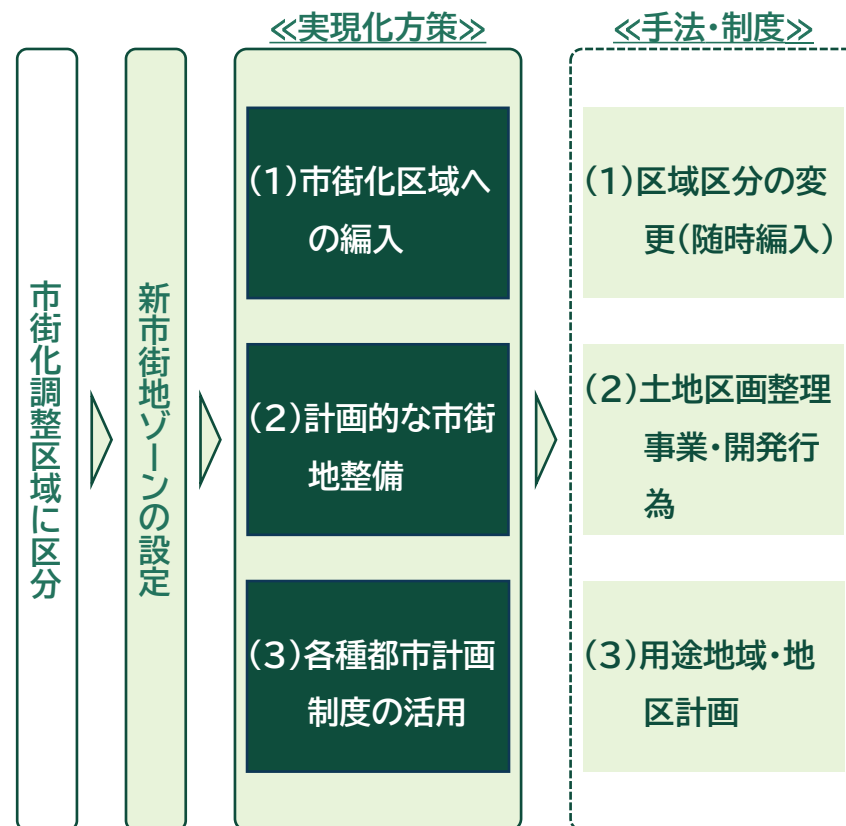
##### 6-1.実現化方策

- …まちづくりの実現に必要となる、『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

#### ■内容例(実現化方策について)



# (3) 意見交換

## ■ 意見交換の概要

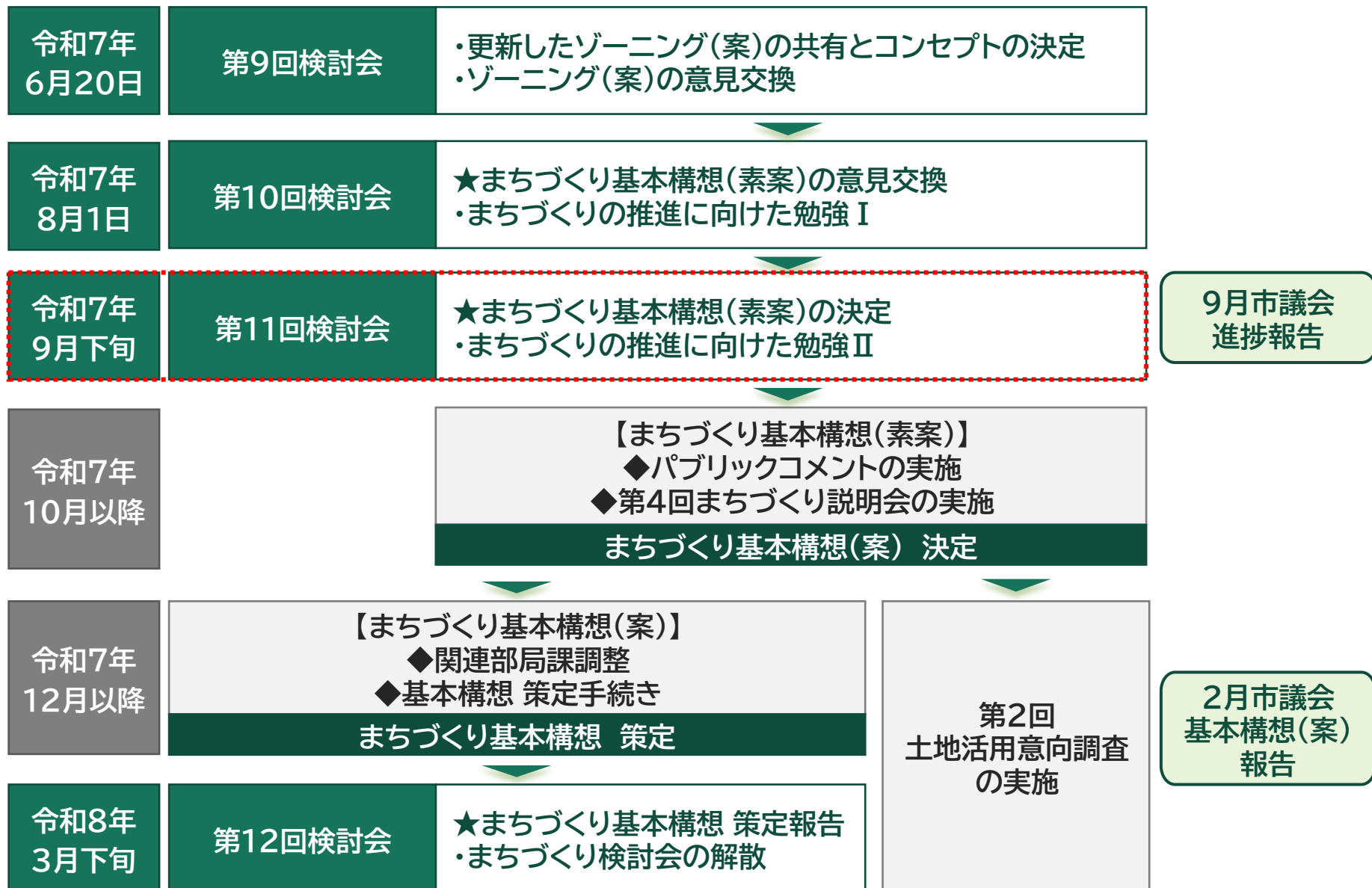
### 《意見交換のポイント》

- 各章の構成や内容、イラスト等について、ご意見・ご質問・不明点はないか？

|     | 章タイトル             | 構成・内容について |
|-----|-------------------|-----------|
| 第1章 | まちづくり構想について       | p1～p3     |
| 第2章 | 新産業の森地区の位置付けと社会情勢 | p5～p19    |
| 第3章 | 新産業の森西部地区の現況      | p21～p30   |
| 第4章 | まちづくりのビジョン        | p31～p39   |
| 第5章 | ゾーニング             | p41～p55   |
| 第6章 | まちづくりの実現に向けて      | p57～p67   |

## (4) 今後の予定

### ■ 令和7年度の流れ(予定)



## Ⅲ. その他

### (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I



# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 前回の検討会で出たまちづくりに関するご質問と回答

### ●ご質問と回答

#### 質問①

・市街化区域に編入する流れについて改めて教えてほしい。

・令和7年度に実施される第8回線引き見直しにおいて、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』に位置付けられます。  
・その後、まちづくりの具体化に向けた検討が進んだ段階で、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備にあわせて、市街化区域への編入(区域区分の変更)が行われます。

#### 質問②

・地区計画とはどのような制度か？

・住民の生活に身近な地区を単位として、道路や公園等の施設の配置や建築物の建て方等について、地区の特性に応じて、きめ細やかなルールを定めるまちづくりの制度です。

# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 前回の検討会で出たまちづくりに関するご質問と回答

### ●ご質問と回答

#### 質問③

・誘致する企業や業種が決まっていないと、産業用地の規模が決められないのではないのか？

・産業ゾーンは区画道路により、様々な規模の産業用地に分割することができるため、現時点では、幅広い企業のニーズに対応できるように、可能な限り大きなゾーンとしています。

#### 質問④

・私有地に藤沢市の指定を受けた保存樹木があるが、まちづくりを検討していく上で、保存樹木はどのような取り扱いになるのか？

・保存樹木は、主に所有者の申し出に基づき、一定の基準を満たした樹木について市が指定を行い、継続して樹木を保全していただく制度です。

・将来、計画が進み、保存樹木が事業の支障となる場合等は、やむを得ず保存樹木の指定を解除し、伐採することは想定されます。

・現時点では、事業の実施や計画の詳細が決まっていないことから、これまでのとおり保全していただくようお願いします。

# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 市街化区域への編入について

参考: 神奈川県 HP 線引き見直しに係る基本的基準

### ● 線引き見直しおよび新市街地ゾーンとは？

#### 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」という。

#### 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、『優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域』として位置づけられる区域のこと。

『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)

新市街地ゾーンの**全域**を  
市街化区域として編入

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**一部**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)

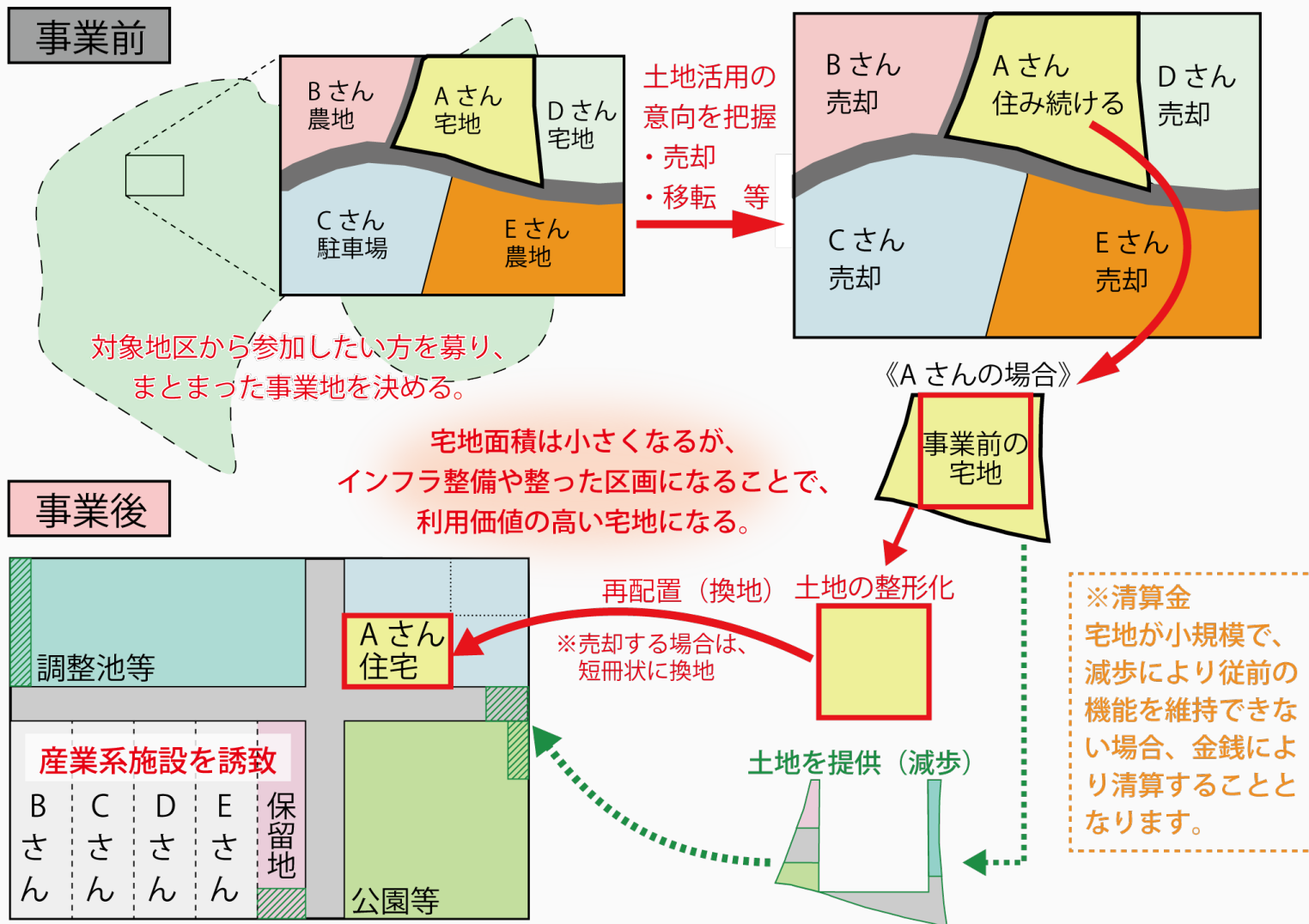
市街化調整区域のまま

市街化区域に編入  
(区域区分の変更)

# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 計画的な市街地整備の手法について

### ● 土地区画整理事業事業のイメージ



# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 計画的な市街地整備の手法について

### ● 土地区画整理事業事業の事業費

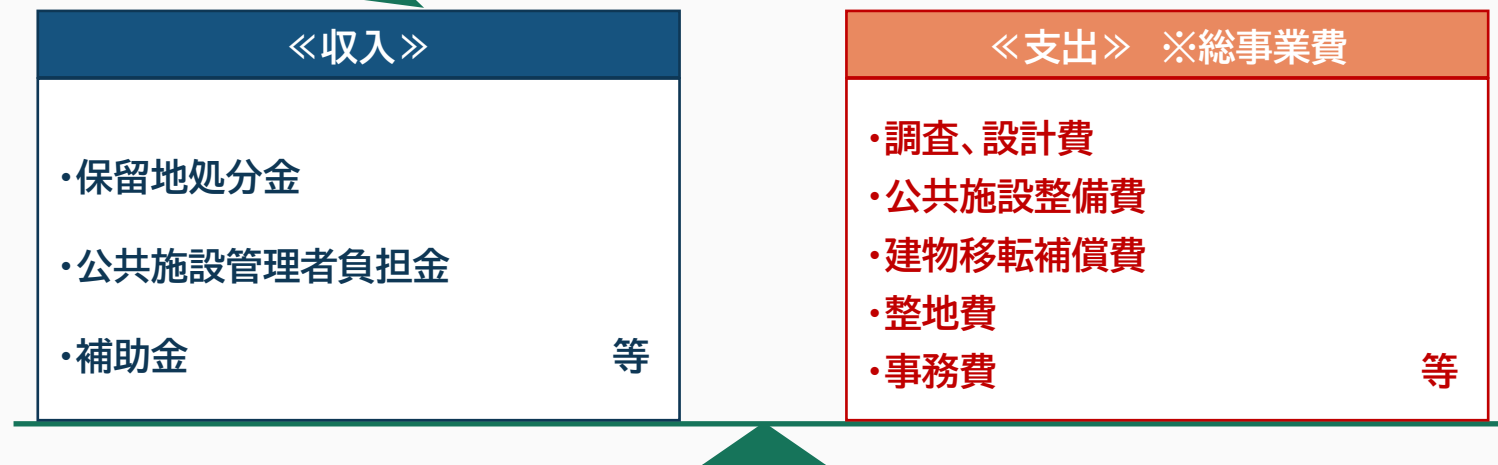
#### 《収入》

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





# (1) まちづくりの推進に向けた勉強Ⅰ

## ■ 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



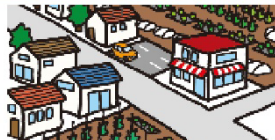
第二種住居地域



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



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

# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 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  
藤沢市 用途地域指定基準

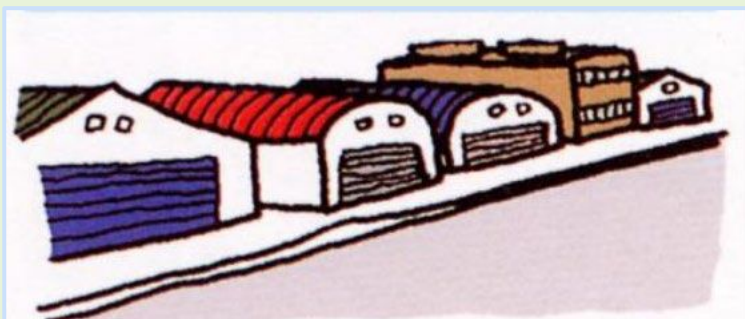
### ●用途地域とは？

#### 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。

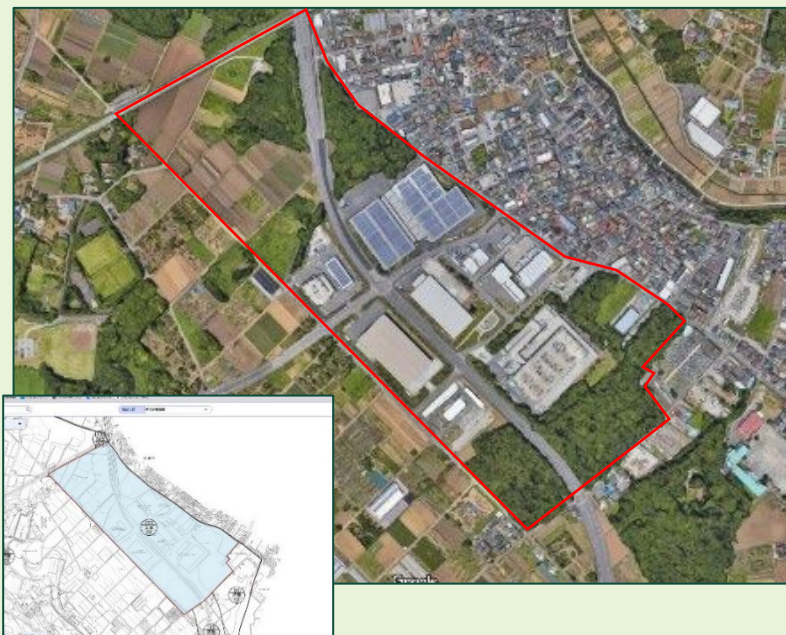
#### 【建てられる主な建築物】

- ・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)



# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 想定される各種制度について【地区計画】

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



# (1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

## ■ 想定される各種制度について【地区計画】

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

## V. 閉会