

説明内容はwebにて視聴できます。(視聴可能期間:令和5年7月1日~令和5年8月31日)

資料2

【QRコード】



【URL】

<https://forms.gle/VRMRnanc8GDJPuhy9>

【留意点】

- ・本資料表紙に記載のあるQRコード、あるいはURLよりログインをお願いいたします。
- ・視聴途中で離席されても、一時停止ののち視聴を継続できます。
- ・長時間の離席の場合には、改めてQRコードあるいはURLよりログインをお願いいたします。

新産業の森地区 まちづくり説明会

日時:令和5年7月9日(日) 午後7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. 西北部地域(御所見地区・遠藤地区)のまちづくりについて

2. 新産業の森地区のまちづくりの取組について

2-1. 新産業の森地区の事業概要

2-2. 新産業の森地区におけるまちづくりの経過

3. 新たなまちづくりの検討地区(想定)の取組について

3-1. 都市計画上の位置づけと土地利用現況

3-2. 新たなまちづくりの検討地区の設定について

3-3. 新たなまちづくりの検討地区の取組内容について

3-4. 今後のまちづくりに向けた取組スケジュール(長期・短期)

4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

4-1. 線引き見直しについて

4-2. 市街化区域への編入について

4-3. 土地区画整理事業について

藤沢市のまちづくり(都市形成・都市整備)

■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. 西北部地域(御所見地区・遠藤地区)のまちづくりについて

1. 西北部地域(御所見地区・遠藤地区)のまちづくりについて

■ 藤沢市都市マスタープランにおける位置づけ

西北部地域では、「農・工・住が共存する環境共生都市」の実現に向け、保全を基調としつつ、産学公連携による活力創出、都市と田園の魅力が融合したクラスター型構造からなる都市基盤形成に取り組みます。

現在、西北部地域では3つのプロジェクトを推進



新産業の森地区

位置づけ：新産業拠点
規 模：約110ha

(仮称) 遠藤葛原線

位置づけ：幹線道路
規 模：全長約3km
藤沢座間厚木線～高倉遠藤線

健康と文化の森地区

位置づけ：都市拠点
規 模：約80ha

2. 新産業の森地区のまちづくりの取組について

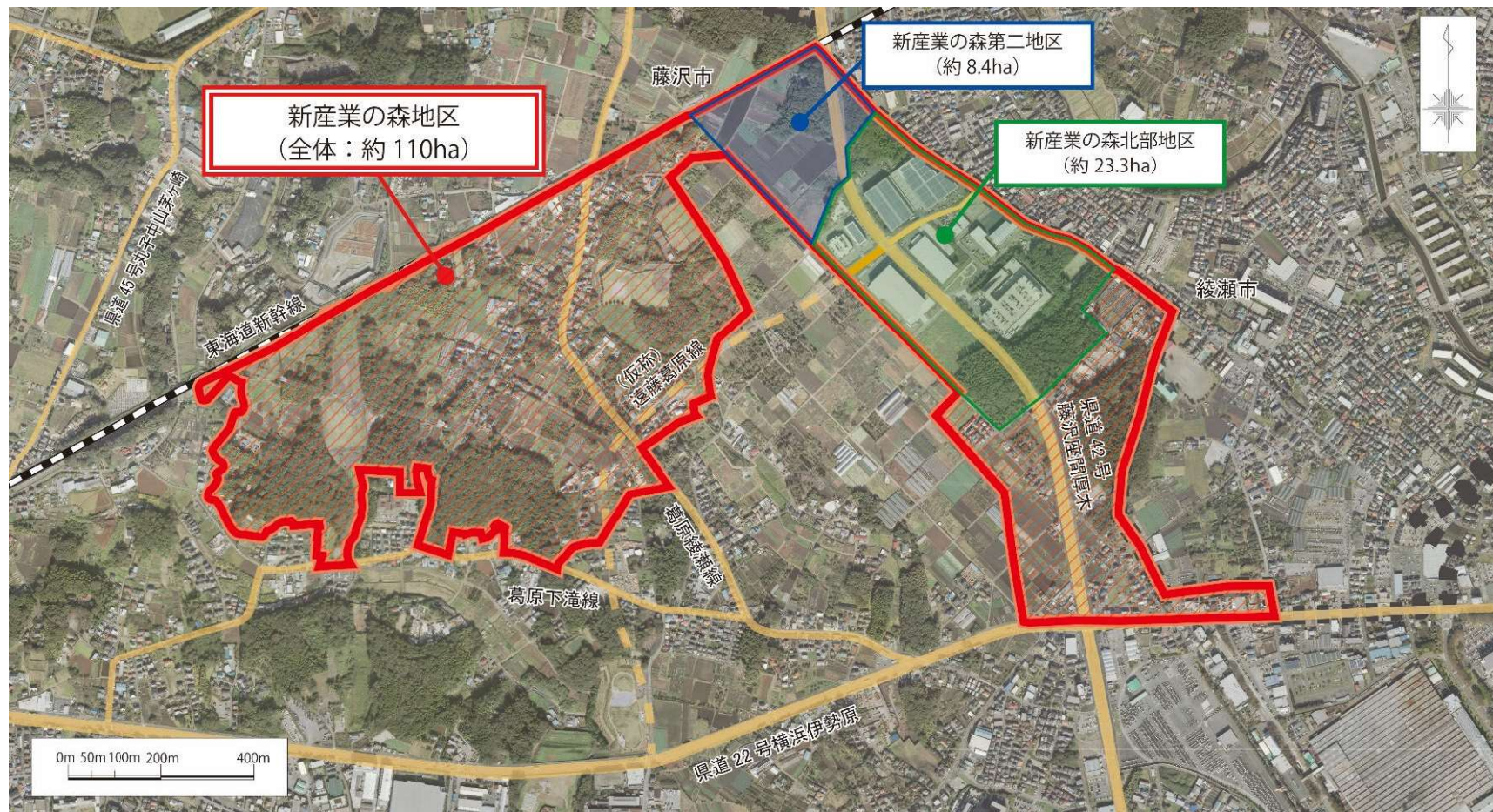
2-1. 新産業の森地区の事業概要

■ 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。

■ 西北部地域総合整備マスタープランにおける位置づけ

県道42号藤沢座間厚木や綾瀬スマートインターチェンジの開通などにより、高まる広域交通機能を活かし、産業立地に向けた基盤整備をすすめる。



2. 新産業の森地区のまちづくりの取組について

2-2. 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

【地区面積】：約23.3ha

【都市計画上の位置づけ】

	事業前	事業後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域	指定なし	工業地域

【事業の経過】

平成19年度：地元組織（協議会）の結成
※まちづくりの検討

平成20年度：土地区画整理組合設立準備会の結成
※計画的な市街地整備の検討

平成21年度：第6回線引き見直し
※特定保留区域の設定

平成24年度：市街化区域編入（第一期整備区域）
※事業期間：認可～平成29年度末

平成26年度：市街化区域編入（第二期整備区域）



▲新産業の森北部地区 位置図



2. 新産業の森地区のまちづくりの取組について

2-2. 新産業の森地区におけるまちづくりの経過

■新産業の森 第二地区

【地区面積】：約8.4ha

【都市計画上の位置づけ】

	事業前	事業後
区域区分	市街化調整区域	市街化区域
用途地域	指定なし	工業地域

【事業の経過】

平成28年度：第7回線引き見直し

※新市街地ゾーンへの位置づけ

※一般保留フレームの設定

平成31年度：地元組織（協議会）の結成

※まちづくりの検討

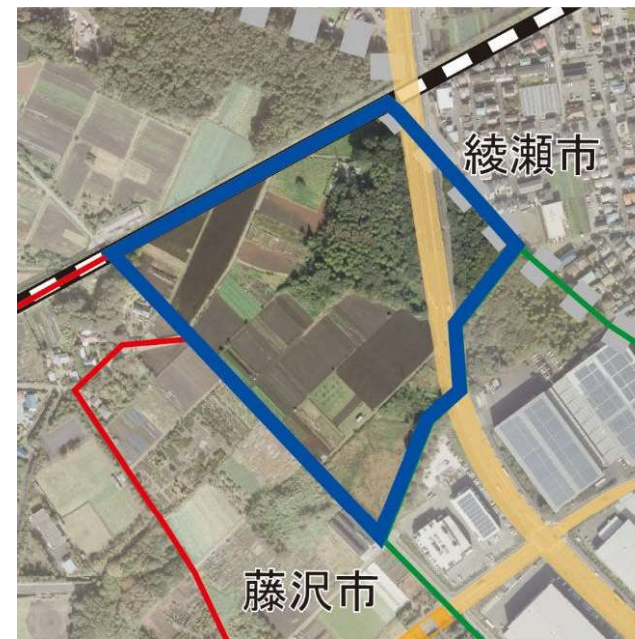
令和2年度：土地区画整理組合設立準備会の結成

※計画的な市街地整備の検討

令和5年度：[予定]市街化区域編入

[予定]土地区画整理組合設立認可

※事業期間：認可～令和9年度末



▲新産業の森第二地区 位置図



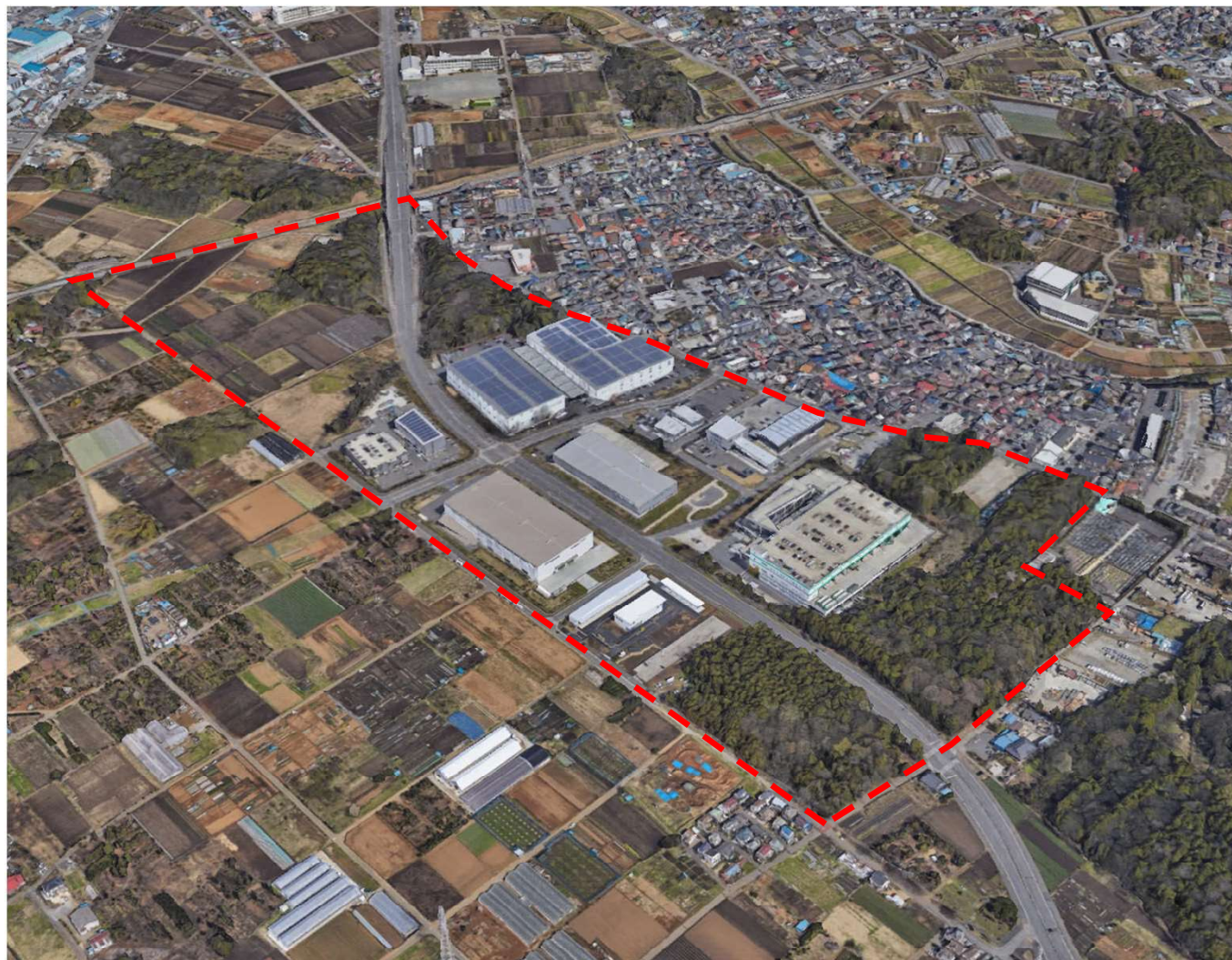
2. 新産業の森地区のまちづくりの取組について

2-2. 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4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

3. 新たなまちづくりの検討地区(想定)の取組について

新産業の森地区において、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、地域の皆様との協働により、まちづくりの具体化に向けた検討をすすめます。

3-1. 都市計画上の位置づけと土地利用の現況

■ 都市計画上の位置づけ

- ・ 区域区分：市街化調整区域
- ・ 用途地域：指定なし

■ 土地利用の現況

- ・ 樹林地・農振農用地・既存住宅
- ・ スポーツ広場・寺（乗福寺） 等

～市街化区域～

すでに市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

～市街化調整区域～

市街化を抑制するため、新たに建物を建てる等の開発行為が制限される区域



3. 新たなまちづくりの検討地区(想定)の取組について

3-2. 新たなまちづくりの検討地区の設定について

■ 新たなまちづくりの検討地区 (67.2ha)

① 都市マスタープランの計画区域

- ・畑等の農地
- ・既存の住宅地
- ・スポーツ広場
- ・樹林地
- ・寺 (乗福寺)



② 農振農用地の一部

農振農用地においては、既存市街地との連続性や幹線道路の整備状況等を勘案



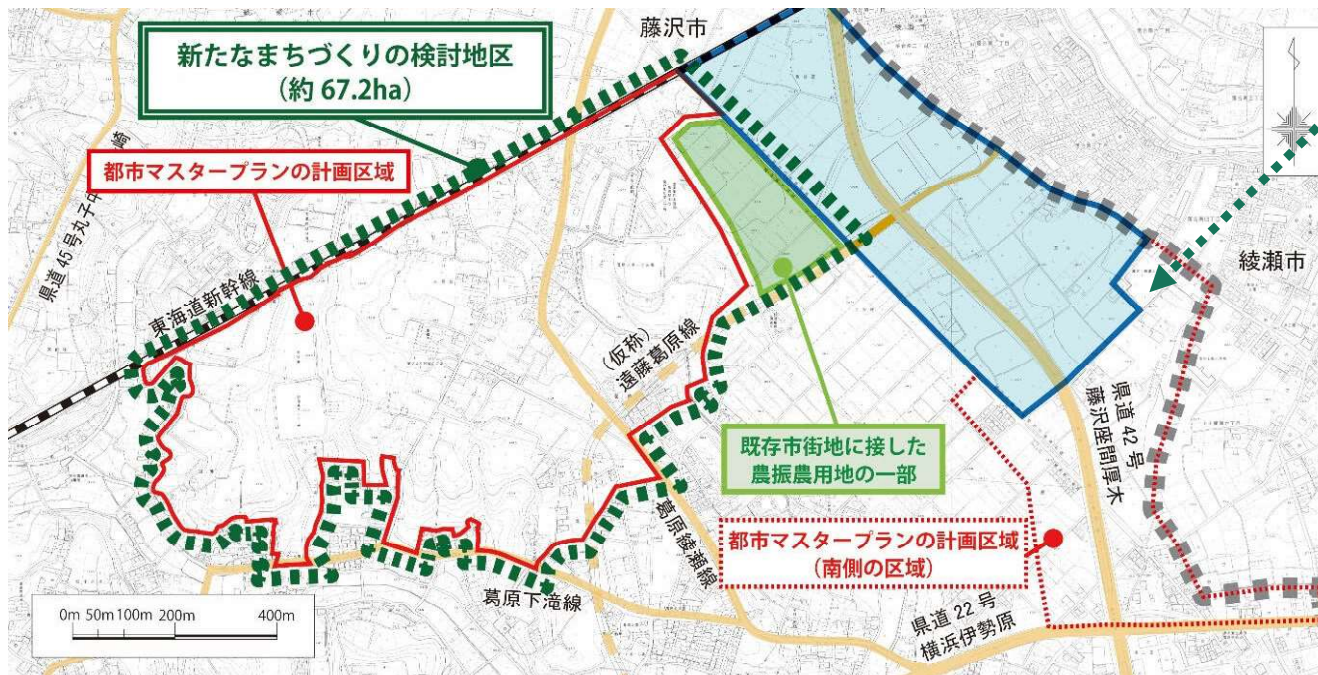
検討区域に含める

都市マスタープランの計画区域外

- ・ 検討会によるまちづくり方針の検討
- ・ 土地活用意向調査
- ・ スポーツ広場の検討

新市街地ゾーンを設定

「第8回線引き見直し」において、市街化区域に編入する候補地として位置づける予定 (令和7年頃)



南側の地区の考え方

- ・ 地区内にまとまった樹林地が位置している
- ・ 樹林地では希少生物の生息が確認されている

検討地区から除外

3. 新たなまちづくりの検討地区(想定)の取組について

3-3. 新たなまちづくりの検討地区の取組内容について

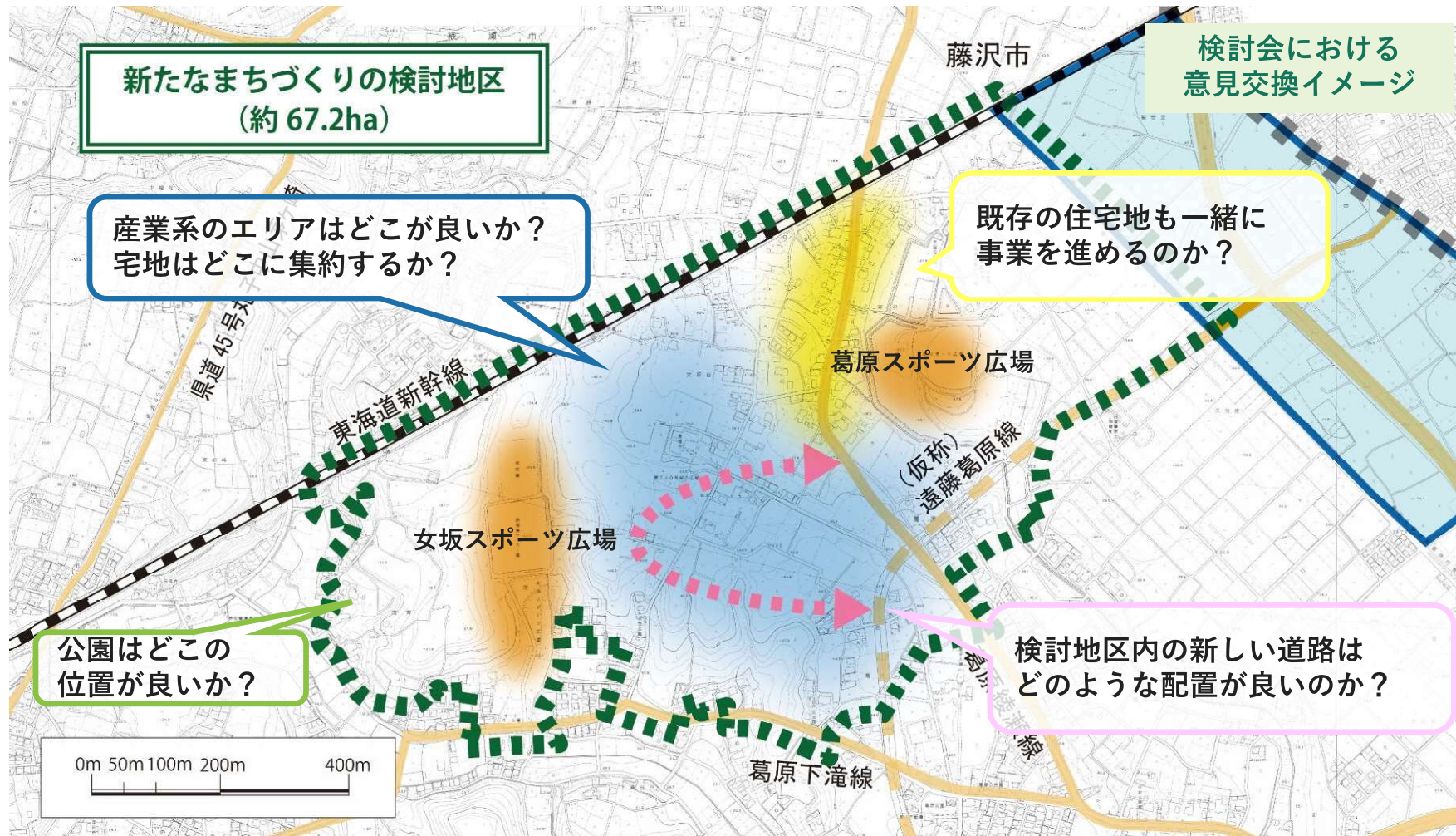
■ 新市街地ゾーンの まちづくり検討会（準備会）

- ・ まちづくり方針の検討
- ・ 土地利用計画（素案）

計画的な
市街地整備の
検討が進む

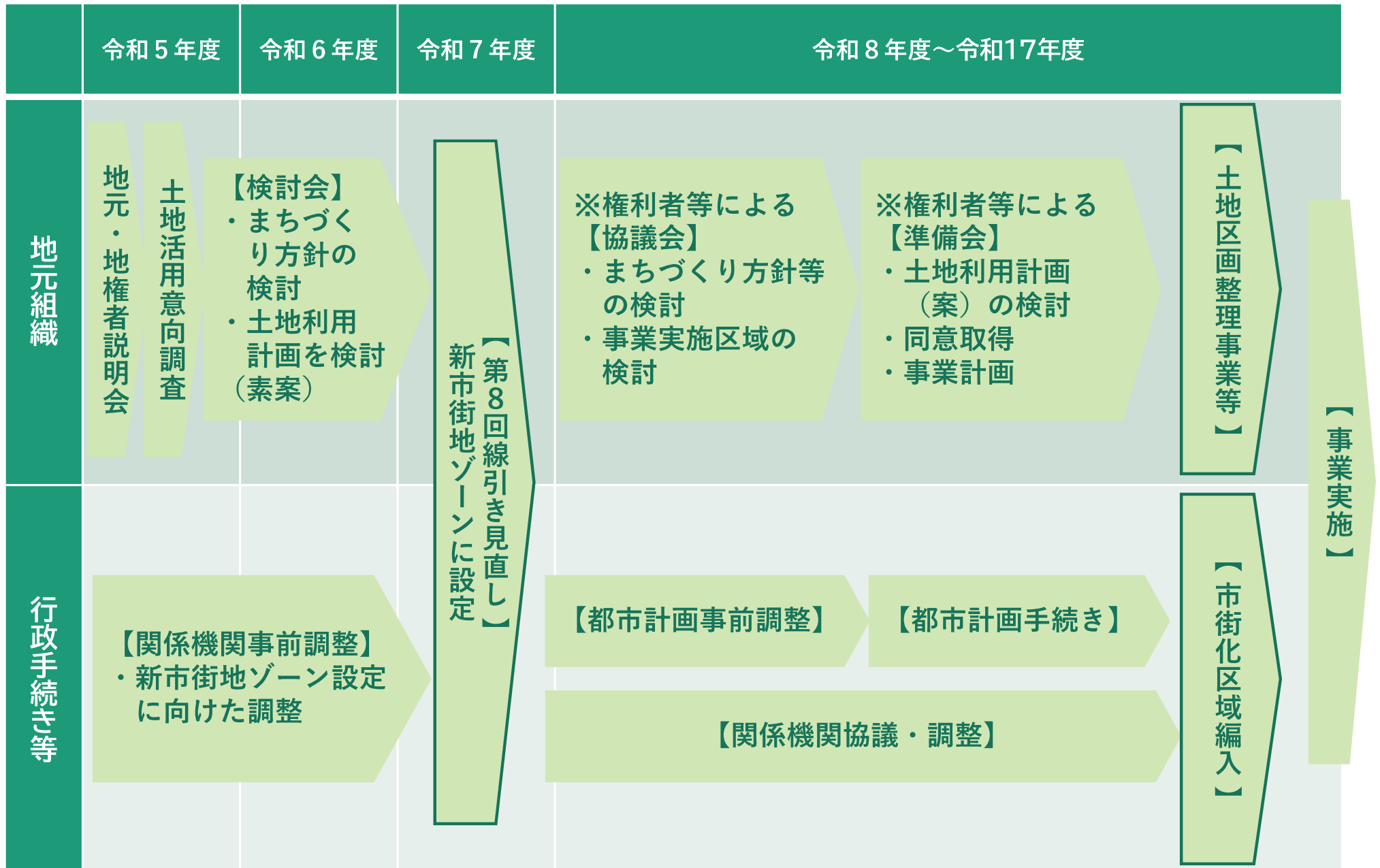
(将来) 産業拠点の創出の実現

市街化区域への編入
土地区画整理事業等



3. 新たなまちづくりの検討地区(想定)の取組について

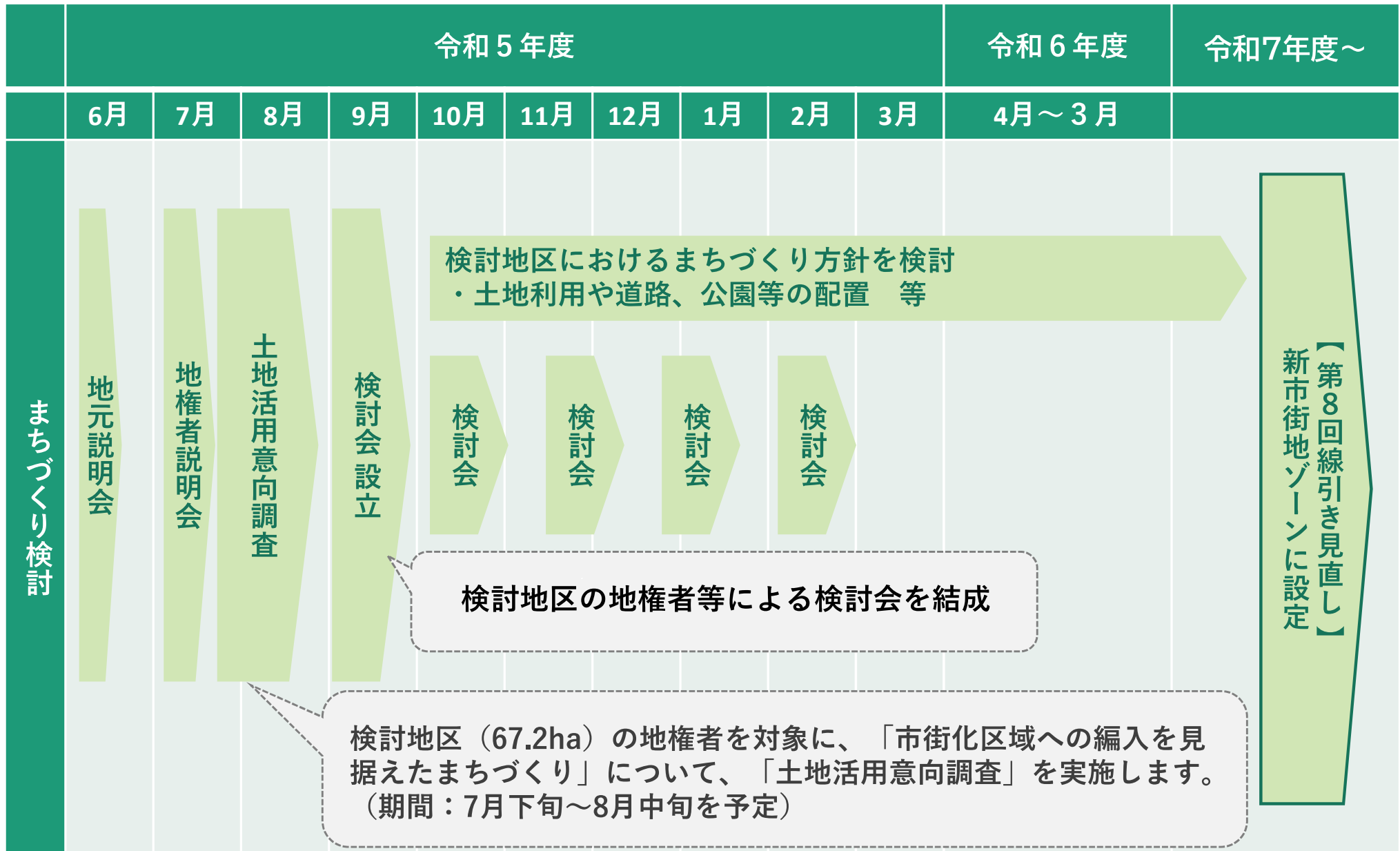
3-4. 今後のまちづくりに向けた取組スケジュール(長期)



※スケジュールは予定になります。

3. 新たなまちづくりの検討地区(想定)の取組について

3-4. 今後のまちづくりに向けた取組スケジュール(短期)



※スケジュールは予定になります。

4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

4-1. 線引き見直しについて

■ 「線引き」・「線引き見直し」とは

都市計画の目標などを示した「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、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。



※国土交通省HPより

<https://www.hkd.mlit.go.jp/ky/jg/tosijyu/ud49g7000008q1m.html>

関連制度紹介：**保留制度**について

将来の想定人口や産業活動の見通し等から、市街化区域への編入を保留する区域等を設定し、計画的な市街地整備が確実にになった時点で、随時市街化区域へ編入する制度です。

区域を特定する特定保留

人口等の枠（フレーム）を示す一般保留

線引き見直しにより
新市街地ゾーンを設定

まちづくり方針等を
検討し、計画的な市街地
整備が確実に

市街化区域編入

4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

4-2. 市街化区域への編入について

■市街化区域への編入とは？

都市計画の区域区分を「市街化調整区域」から「市街化区域」に変更することをいいます。市街化区域に編入するためには、「計画的な市街地整備が実施される」ことが必要となります。

また、市街化区域に編入する際には、あわせて「用途地域」が指定され、用途地域による建築物の用途制限（住居系・商業系・工業系等）の範囲内で建築物を建築することが可能となります。

■市街化区域編入（土地区画整理事業）におけるメリットとデメリット

【メリット】

・土地活用の選択の幅が広がり、資産価値が高まります。

・道路や公園等の公共施設が整備されます。
・上下水道等のインフラが整備されます。

【デメリット】

・固定資産税の増額や都市計画税の負担等、税金の負担が増加します。

・道路や公園、事業費確保のため、負担(減歩)が発生します。

4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

4-2. 市街化区域への編入について

■ 市街化区域と市街化調整区域における土地活用の違い

【市街化区域における土地活用】

市街化区域への編入とあわせて用途地域の指定を受けることで、土地活用の選択の幅が広がります。

例) 市街化区域（工業地域）で建築可能な建物用途

- ・ 住宅や共同住宅
- ・ 10,000㎡未満の店舗や事務所
- ・ 工場 等

また、条件はありますが、農地を残し営農を継続することも可能です。



※国土交通省HPより
<https://www.mlit.go.jp/common/000234475.pdf>

【市街化調整区域における土地活用】

現状の営農環境や居住環境はおおむね継続され、土地の活用や農地の転用は厳しく制限されます。

例) 市街化調整区域で建築可能な建物用途

- ・ 現在建っている建物の建て替え
- ・ 農業等のための施設
- ・ 生活必需品が買える店舗 等

ただし、いずれも開発許可の条件に適合していることが必要となります。



※国土交通省HPより
<https://www.mlit.go.jp/common/000234475.pdf>

4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

4-3. 土地区画整理事業について

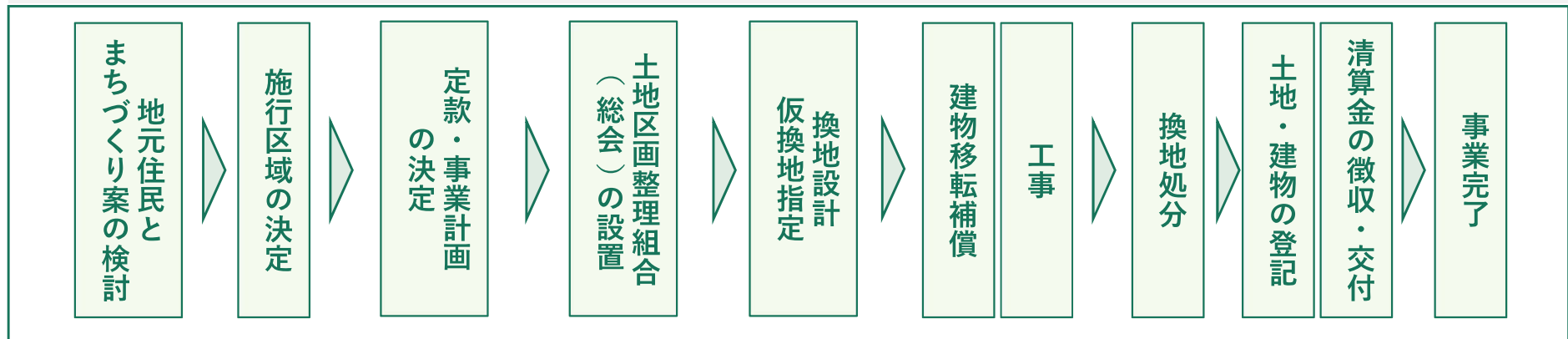
■ 土地区画整理事業とは

道路や公園、下水道等の公共施設を整備・改善するとともに、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。土地区画整理事業には、藤沢市が施行者となる公共団体施行と、地権者が組合を設立し施行者となる組合施行等があります。

これまで、新産業の森北部地区においては、組合施行による土地区画整理事業により、計画的な市街地整備（公共施設整備）を実施しています。

■ 土地区画整理事業（組合施行）の流れ

土地区画整理事業（組合施行）は、計画的な市街地整備を実現するための手法として活用され、施行区域が決定した後、土地区画整理法などの規定に基づく、各種手続きや作業（設計・工事等）を実施して進めていきます。

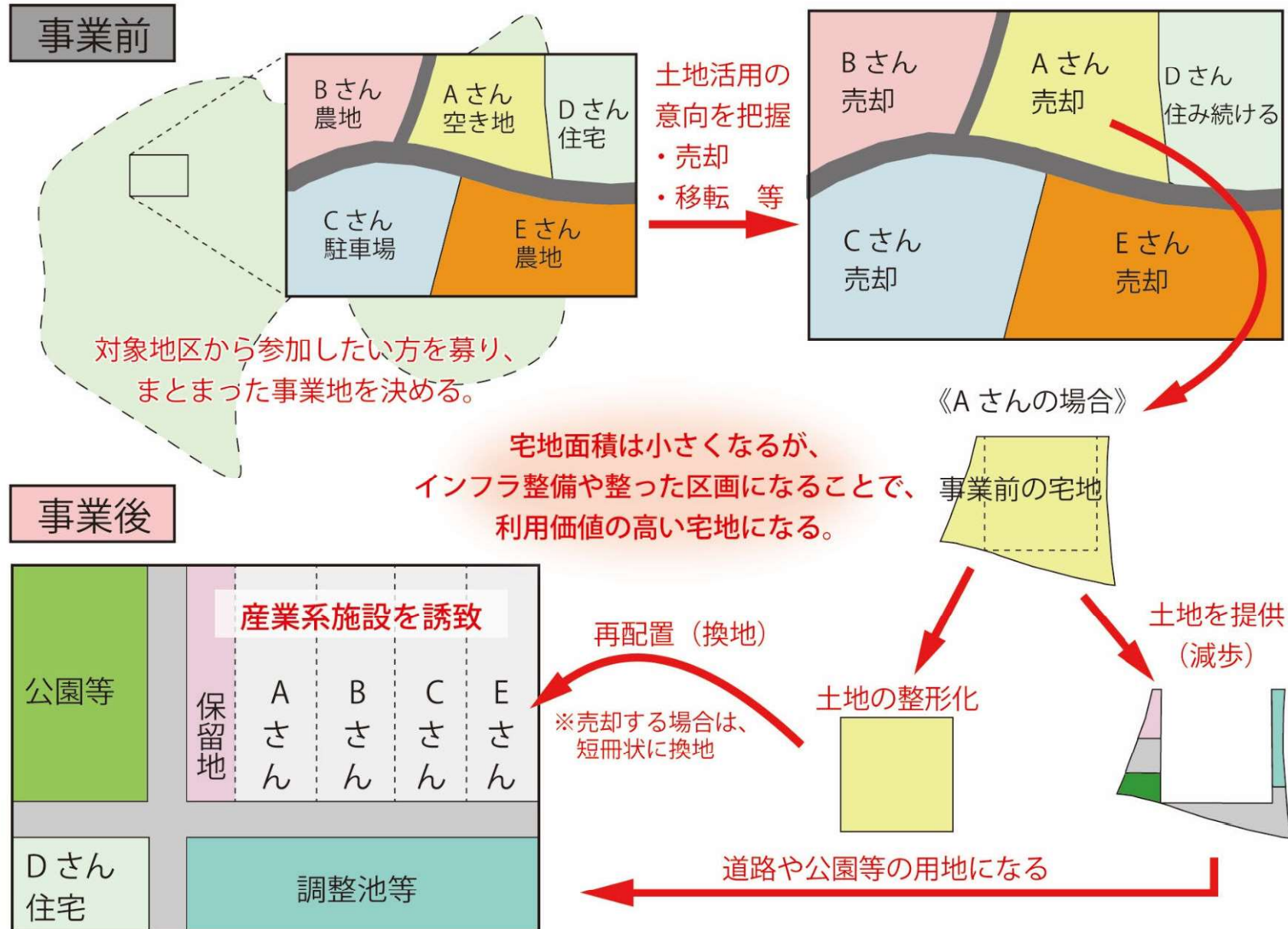


※土地区画整理事業において、従来の施行区域に土地を所有していた人に、新しく割りあてられる土地を「換地」といい、その土地に権利が移行することを「換地処分」といいます。

4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

4-3. 土地区画整理事業について

■土地区画整理事業事業イメージ



4. 新たなまちづくりの実現に向けた制度と手法

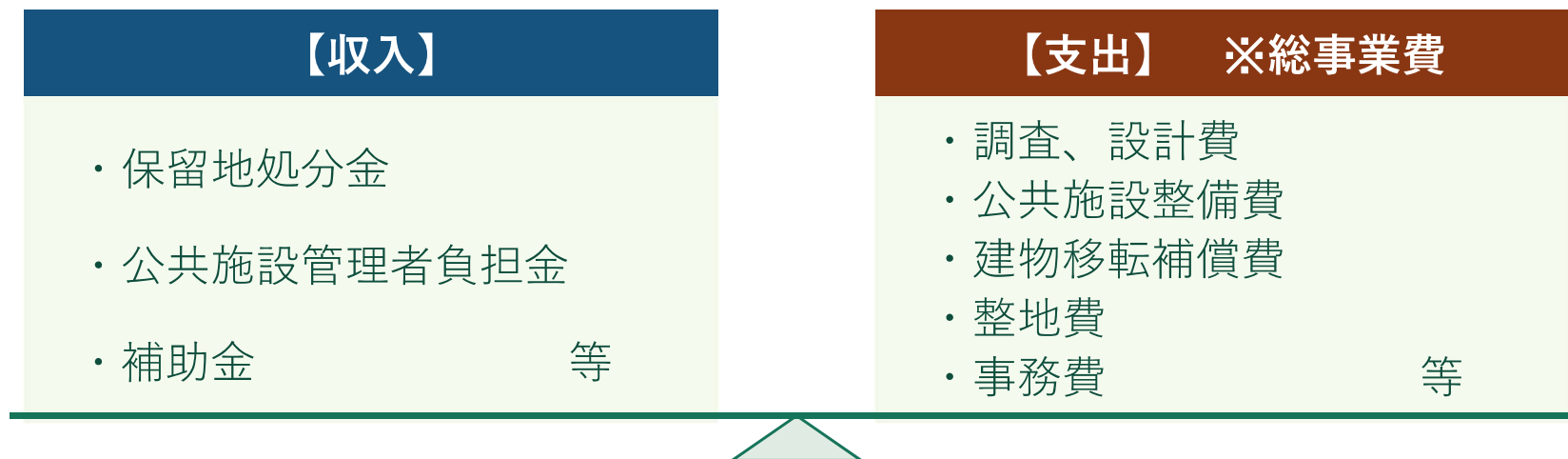
4-3. 土地区画整理事業について

■ 土地区画整理事業の事業費

収入は、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。

一方、支出（総事業費）は、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。

■ 費用構成（例）





新産業の森地区 まちづくり説明会

ご清聴いただき、
ありがとうございました。