

第6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6年9月24日(火)
場所:藤沢市御所見市民センター

■ 本日の内容 ■

I. 開 会

II. 現地確認の報告

III. 議 事

- (1) ゾーニングの考え方(案)、ゾーニング図(事務局案)の振り返り
- (2) 意見交換
- (3) 今後の予定

IV. その他

- (1) 実現化方策に関する勉強会「市街化区域への編入」

V. 閉 会

I. 開 会

Ⅱ. 現地確認の報告

Ⅱ. 現地確認の報告

■ 現地確認の概要

開催日時

令和6年9月14日(土) 15時～17時 (天気:晴れ)

確認ルート

①(仮称)遠藤葛原線

②葛原綾瀬線

③西部地区の区域境界

④葛原下滝線

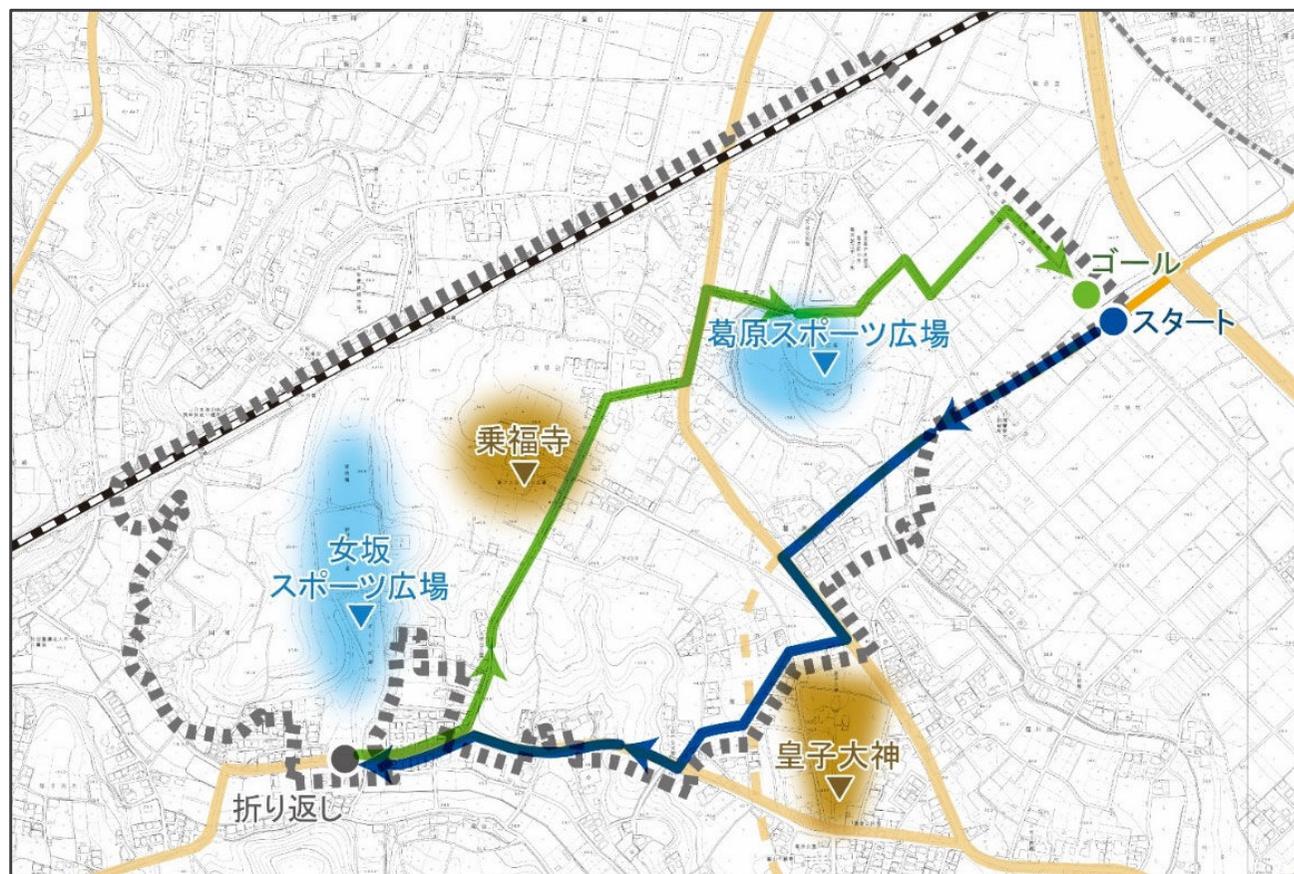
⑤女坂スポーツ広場

⑥乗福寺

⑦葛原スポーツ広場

⑧横須賀水道路

⑨(仮称)遠藤葛原線



▲現地確認のルート図

Ⅱ. 現地確認の報告

■ 西部地区の現況について

①(仮称)遠藤葛原線



②葛原綾瀬線



③西部地区の区域境界



④葛原下滝線



⑤女坂スポーツ広場



⑥乗福寺



⑦葛原スポーツ広場



⑧横須賀水道路



⑨(仮称)遠藤葛原線



▲①(仮称)遠藤葛原線 A.北部地区側からの様子



▲①(仮称)遠藤葛原線 B.葛原綾瀬線側からの様子



▲②葛原綾瀬線 C.乗福寺参道入口付近



▲②葛原綾瀬線 D.天沼入口バス停付近

Ⅱ. 現地確認の報告

■ 西部地区の現況について

①(仮称)遠藤葛原線



②葛原綾瀬線



③西部地区の区域境界



④葛原下滝線



⑤女坂スポーツ広場



⑥乗福寺



⑦葛原スポーツ広場



⑧横須賀水道路



⑨(仮称)遠藤葛原線



▲③西部地区の区域境界 E.高圧線の鉄塔付近



▲④葛原下滝線 F.坂の中腹からの様子



▲④葛原下滝線 G.沿道の住宅地の様子



▲④葛原下滝線 H.乗福寺に向かう坂の様子

II. 現地確認の報告

■ 西部地区の現況について

①(仮称)遠藤葛原線



②葛原綾瀬線



③西部地区の区域境界



④葛原下滝線



⑤女坂スポーツ広場



⑥乗福寺



⑦葛原スポーツ広場



⑧横須賀水道路



⑨(仮称)遠藤葛原線



▲⑤女坂スポーツ広場 I. 高圧線の鉄塔付近



▲⑥乗福寺 J. 乗福寺



▲⑥乗福寺 K. 乗福寺参道の様子



▲⑦葛原スポーツ広場 L. 入口付近

II. 現地確認の報告

■ 西部地区の現況について

①(仮称)遠藤葛原線



②葛原綾瀬線



③西部地区の区域境界



④葛原下滝線



⑤女坂スポーツ広場



⑥乗福寺



⑦葛原スポーツ広場



⑧横須賀水道路



⑨(仮称)遠藤葛原線



▲⑧横須賀水道路 M.第二地区の様子



▲⑧横須賀水道路 N.農振農用地付近の様子



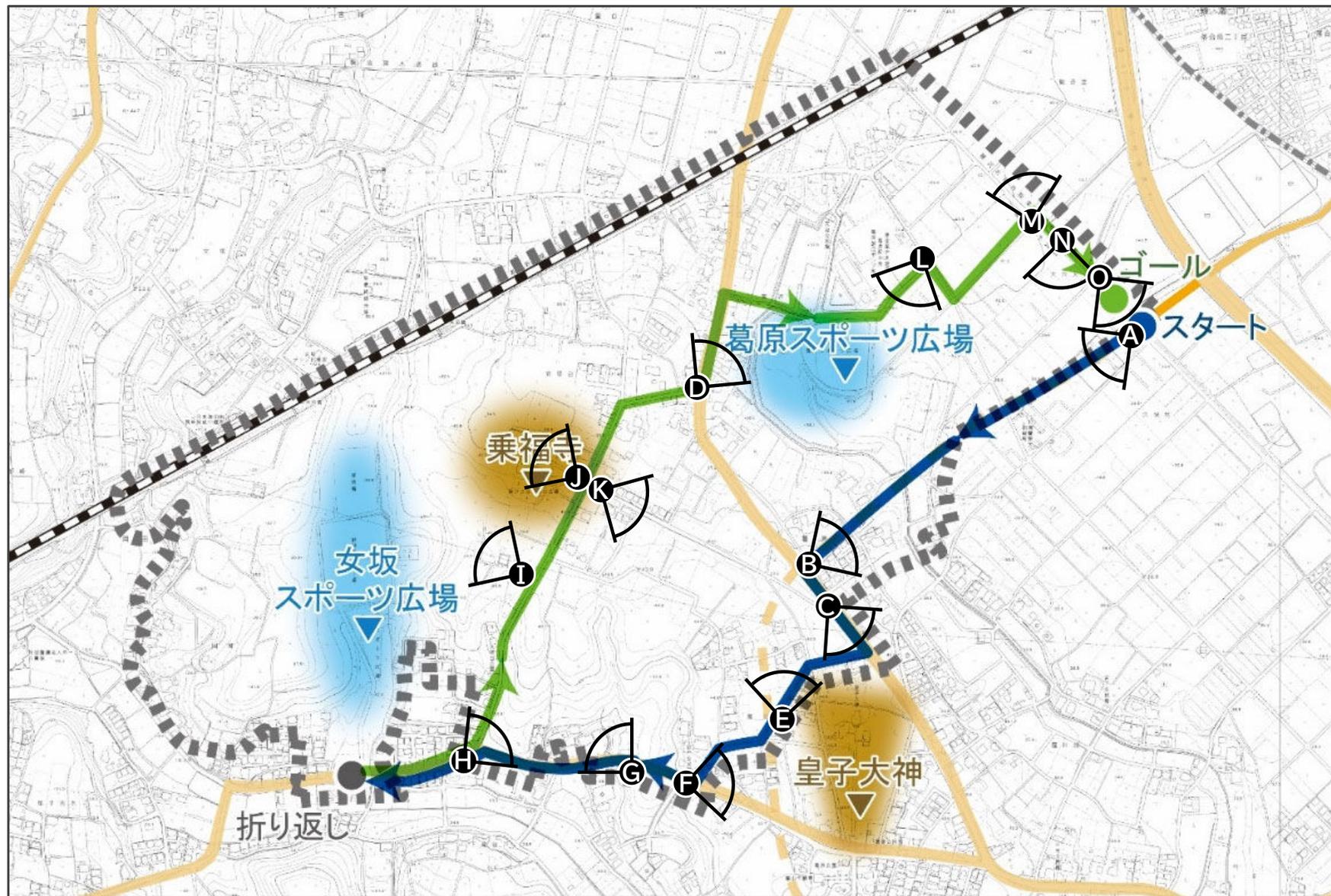
▲⑧横須賀水道路 O.北部地区の様子

- 道路を含む左側は市街化区域
➡工業系の用途地域および地区計画が指定されており、指定された範囲で建築が可能
- 右側は市街化調整区域
➡用途地域の指定はなく、原則建築等は制限されている(農振農用地に指定)

Ⅱ. 現地確認の報告

■ 西部地区の現況について

写真 位置図



Ⅲ. 議 事

- (1) ゾーニング考え方(案)、ゾーニング図(事務局案)の振り返り
- (2) 意見交換
- (3) 今後の予定

(1) ゾーニング考え方(案)、ゾーニング図(事務局案)の振り返り

■ ゾーニング検討における流れ

西部地区の土地利用現況、地形・高低差、法規制の指定状況等の前提条件を踏まえ、まちづくりの方向性から、配置や規模、関係性に関する内容を、検討会で意見交換を行いながら、「ゾーニングの考え方(案)」として整理し、地区全体のゾーニング図(案)を作成していきます。

《西部地区の前提条件》

土地利用現況

地形・高低差

道路の整備状況

法規制の指定状況

『土地利用』

まちづくりの方向性

『公園・みどり』

まちづくりの方向性

『道路・交通』

まちづくりの方向性

『安全・安心』

まちづくりの方向性

ゾーニングを検討する上で必要となる
『配置』や『規模』、『関係性』に関する内容をピックアップ

《ゾーニングの考え方(案)》

ゾーニングの考え方

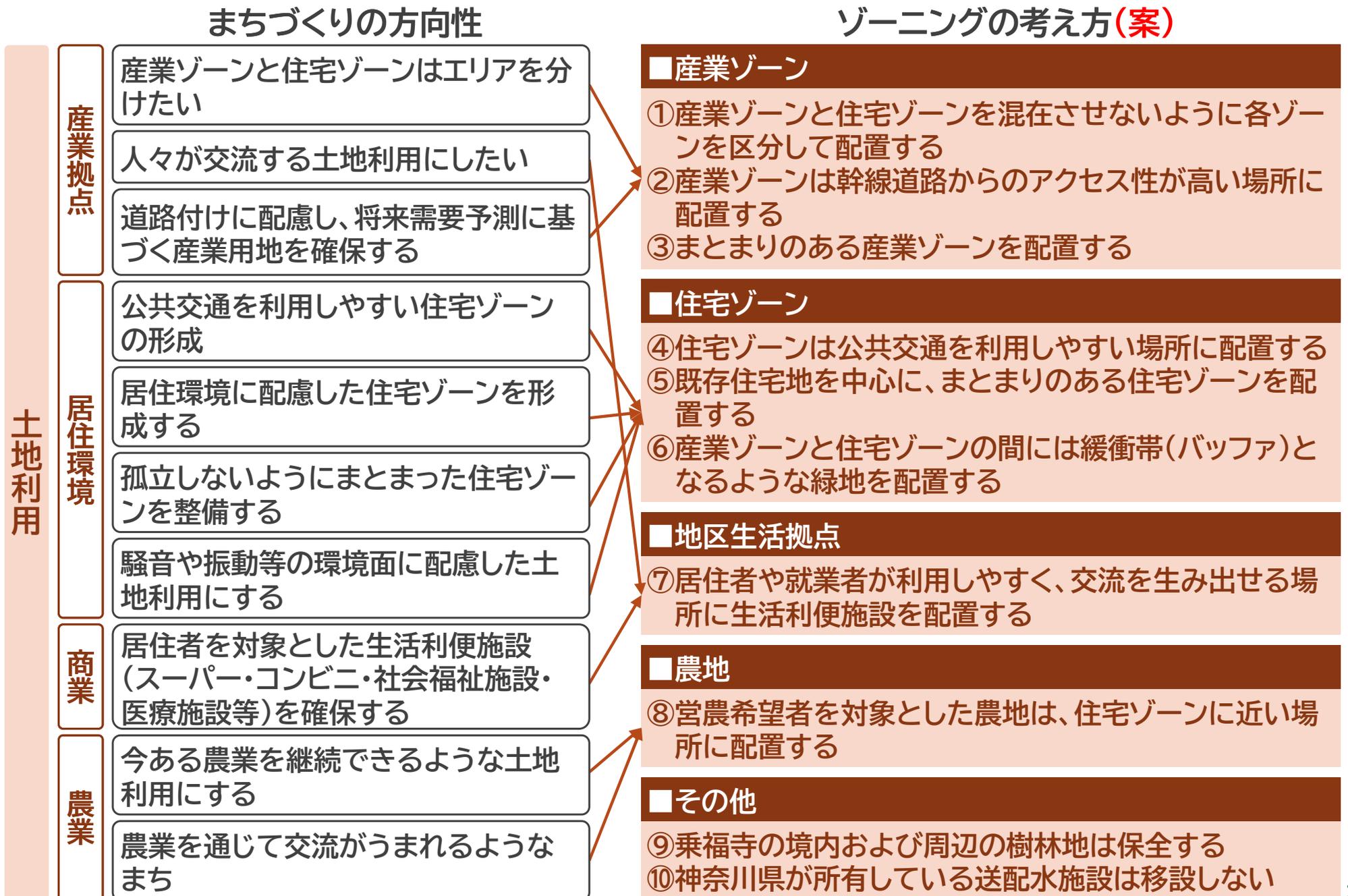
ゾーニングの考え方

ゾーニングの考え方

ゾーニングの考え方

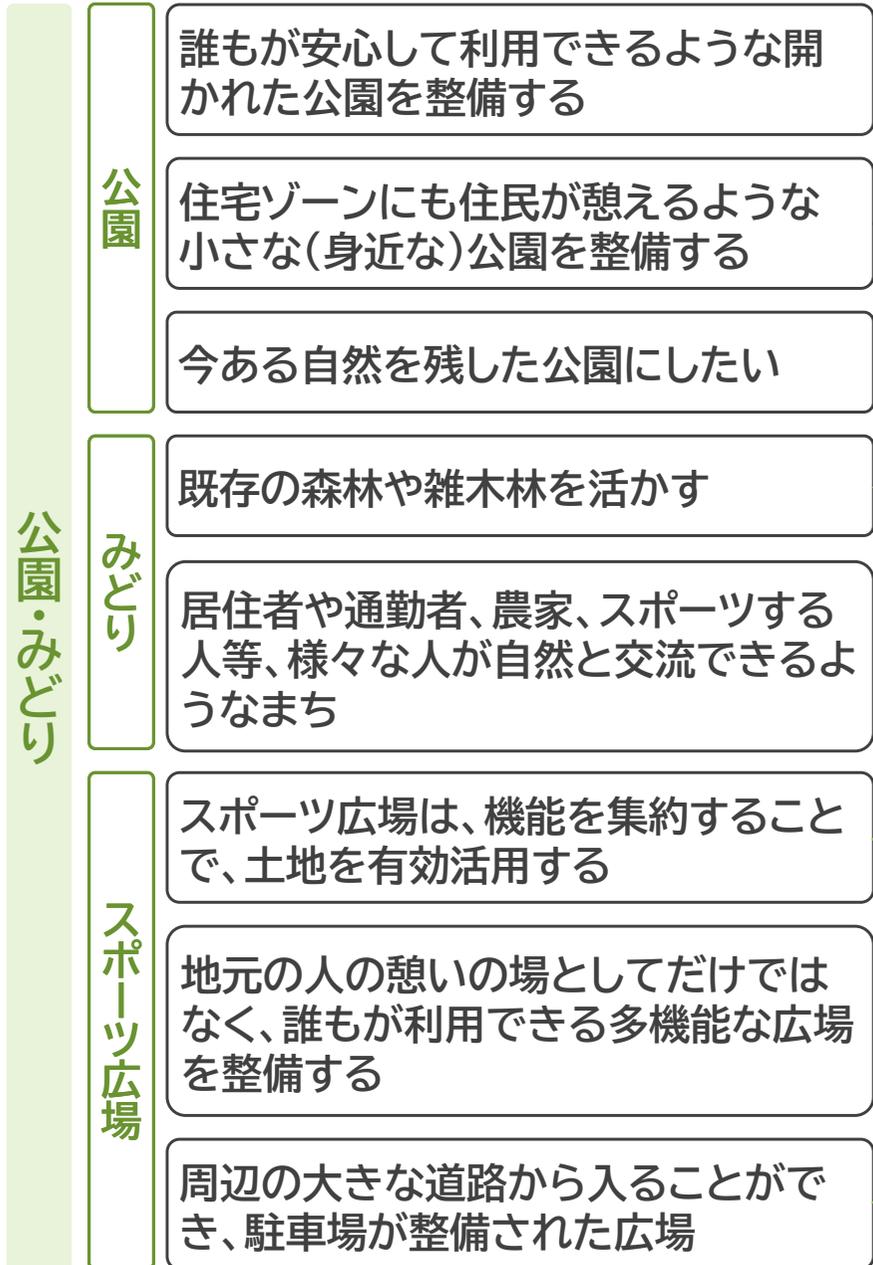
西部地区全体のゾーニング図(案)を作成

■ ゾーニングの考え方【土地利用】



■ ゾーニングの考え方【公園・みどり】

まちづくりの方向性



ゾーニングの考え方(案)

■公園

①公園は産業ゾーン・住宅ゾーンにそれぞれ配置する

■みどり

②地域森林計画対象民有林の指定等をふまえて、既存の樹林地を適切に保全し、まとまりのある緑地を配置する

■スポーツ広場

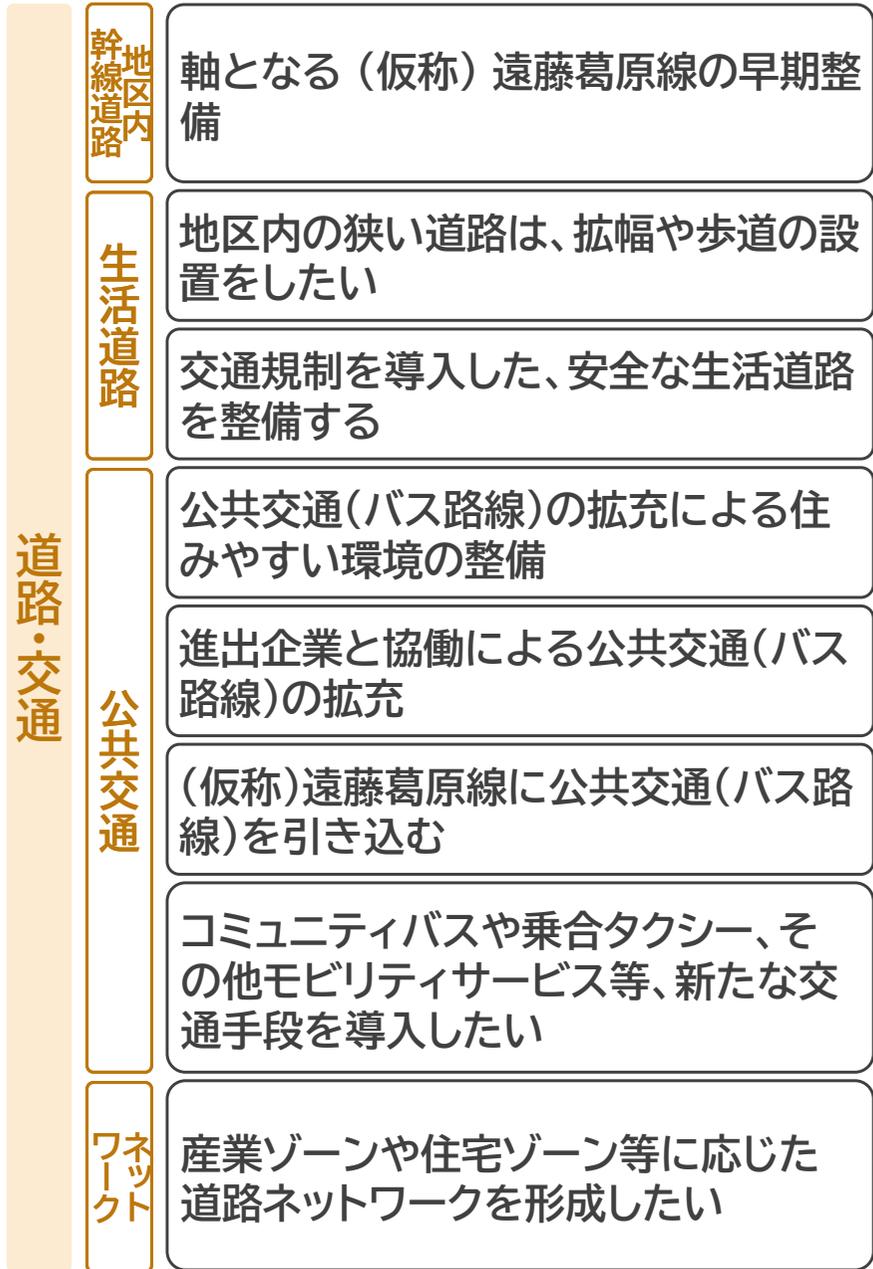
③土地の有効活用を図るため、2箇所あるスポーツ広場を1つに集約する

④既存のスポーツ広場と同等規模の設備・機能を配置する

■ ゾーニングの考え方【道路・交通】

まちづくりの方向性

ゾーニングの考え方(案)



■ 地区内幹線道路

①(仮称)遠藤葛原線を幹線道路として配置する

■ 生活道路

②(仮称)遠藤葛原線に接続し、地区内をループする主要区画道路を配置する

③葛原綾瀬線に歩道を整備し、主要区画道路(既存)として配置する

④各ゾーンの用途に応じた、適切な幅員の区画道路を配置する

⑤スポーツ広場につながるアクセス道路を配置する

■ ゾーニングの考え方【安全・安心】

まちづくりの方向性

安全・安心

防災

調整池や雨水排水施設を整備する

誘致企業と協力し洪水対策をする

企業誘致により、まちの防災・減災機能を向上させる(一時避難場所・非常用品の備蓄等)

安心

まちづくりにあわせた各種インフラの整備(公共下水・ガス等)

減災

災害を拡大させないまちをめざす

斜面地の樹木による土砂災害の防止等、自然を活かした防災・減災対策をする

防犯

防犯設備を整備する(街灯・防犯灯・防犯カメラ等)

安全

道路施設を整備する(照明灯・カーブミラー・ガードレール等)

ゾーニングの考え方(案)

■ 都市基盤

①地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する

■ ゾーニング検討における考え方と前提条件【産業ゾーン】

《ゾーニングの考え方》

-産業ゾーン-

①産業ゾーンと住宅ゾーンを混在させないように各ゾーンを区分して配置する

②産業ゾーンは幹線道路からのアクセス性が高い場所に配置する

③まとまりのある産業ゾーンを配置する

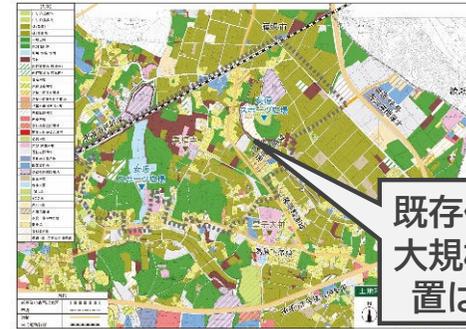
-その他-

⑨乗福寺の境内および周辺の樹林地は保全する

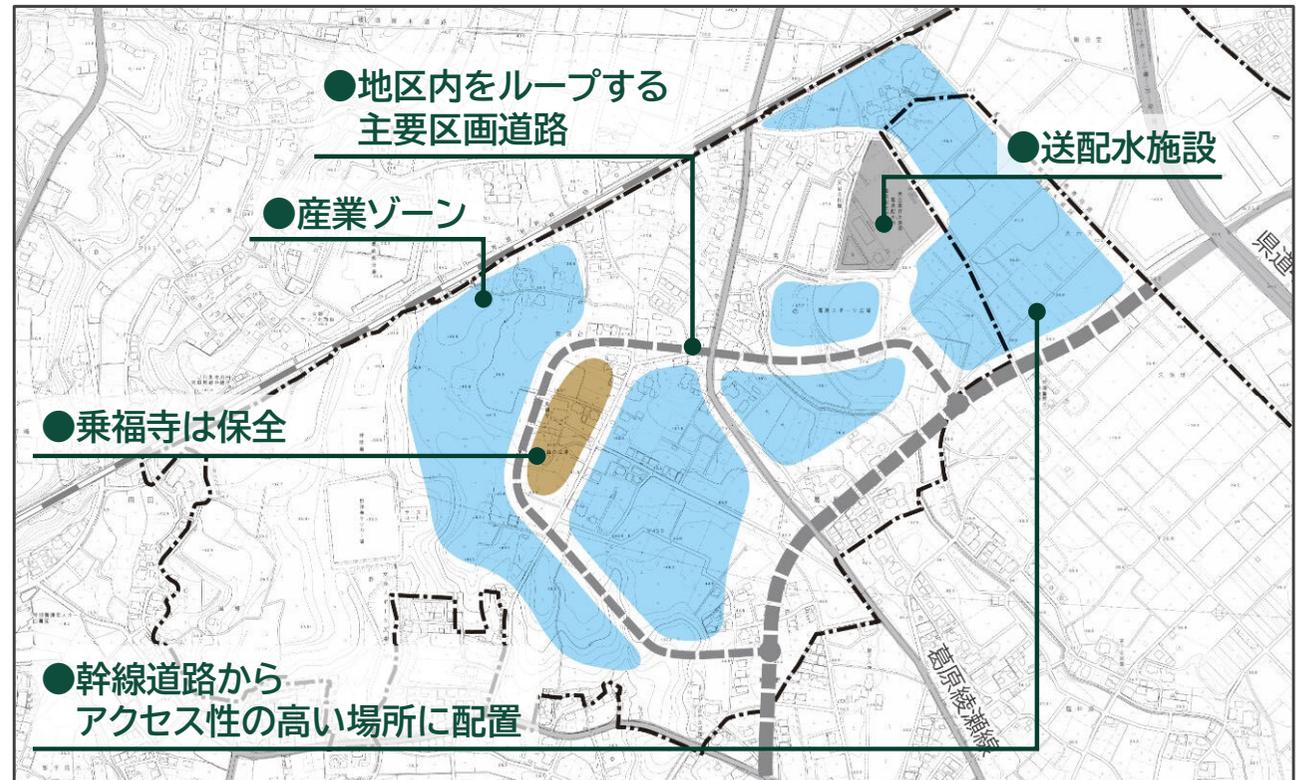
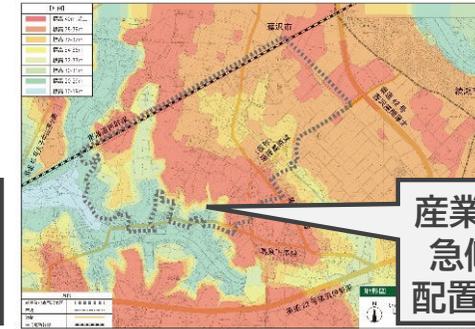
⑩神奈川県が所有している送配水施設は移設しない

《ゾーニングを検討する上での前提条件[各種現況]》

・土地利用状況を踏まえた配置



・地形や高低差を踏まえた配置



■ ゾーニング検討における考え方と前提条件【住宅ゾーン】

《ゾーニングの考え方》

-住宅ゾーン-

④住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する

⑤既存住宅地を中心に、まとまりのある住宅ゾーンを配置する

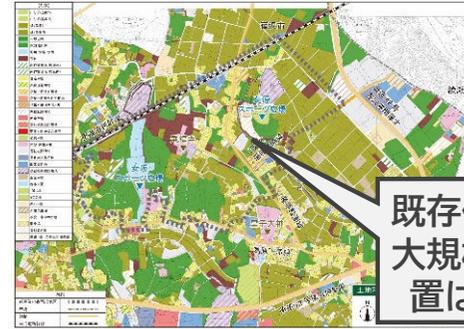
⑥産業ゾーンと住宅ゾーンの間には緩衝帯(バッファ)となるような緑地を配置する

-農地-

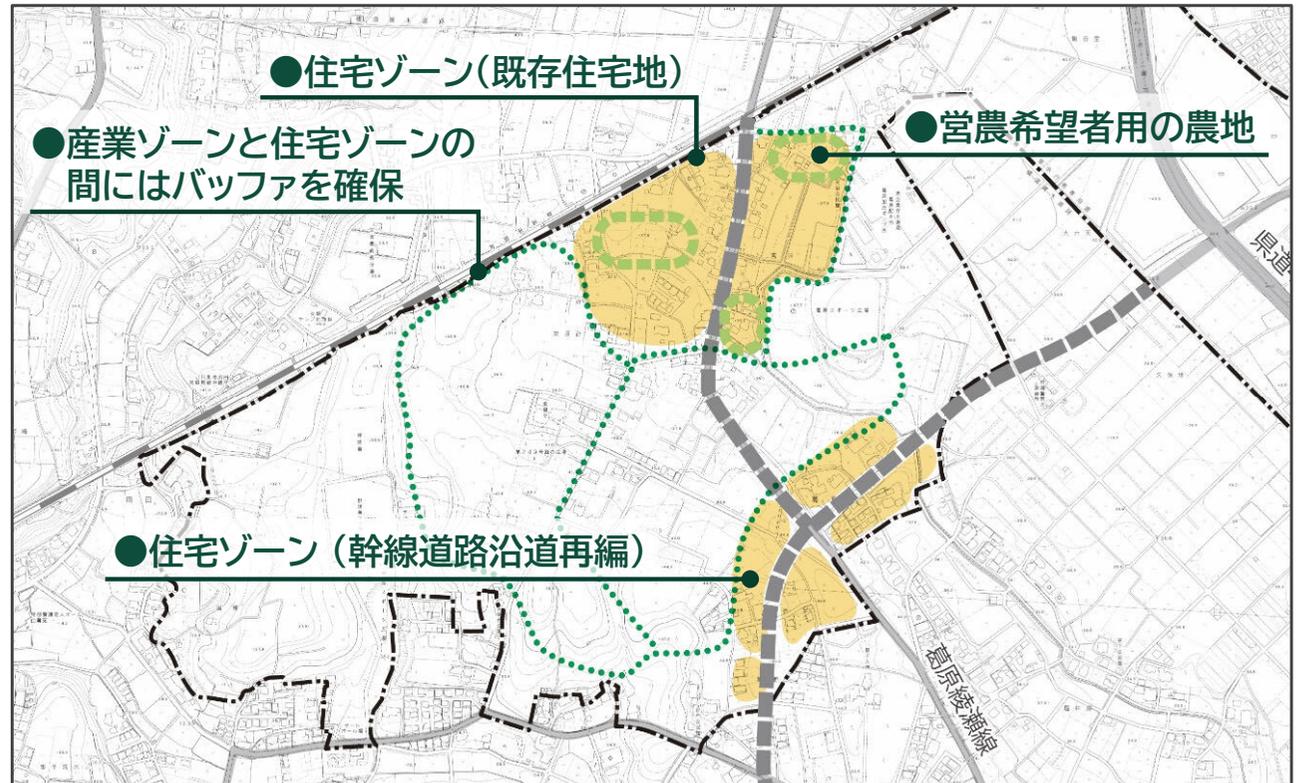
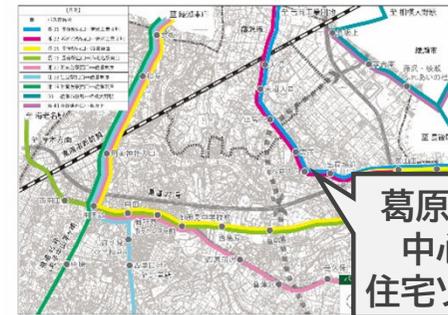
⑧営農希望者を対象とした農地は、住宅ゾーンに近い場所に配置する

《ゾーニングを検討する上での前提条件[各種現況]》

・土地利用状況を踏まえた配置



・バス路線を踏まえた配置



■ ゾーニング検討における考え方と前提条件【地区生活拠点】

《ゾーニングの考え方》

-地区生活拠点-

⑦居住者や就業者が利用しやすく、
交流を生み出せる場所に生活利
便施設を配置する

・セブンイレブン藤沢葛原店
(床面積約200㎡)

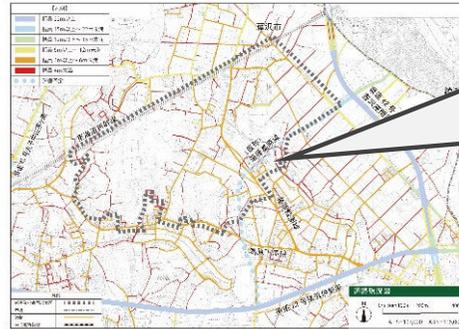


・詳細 航空写真

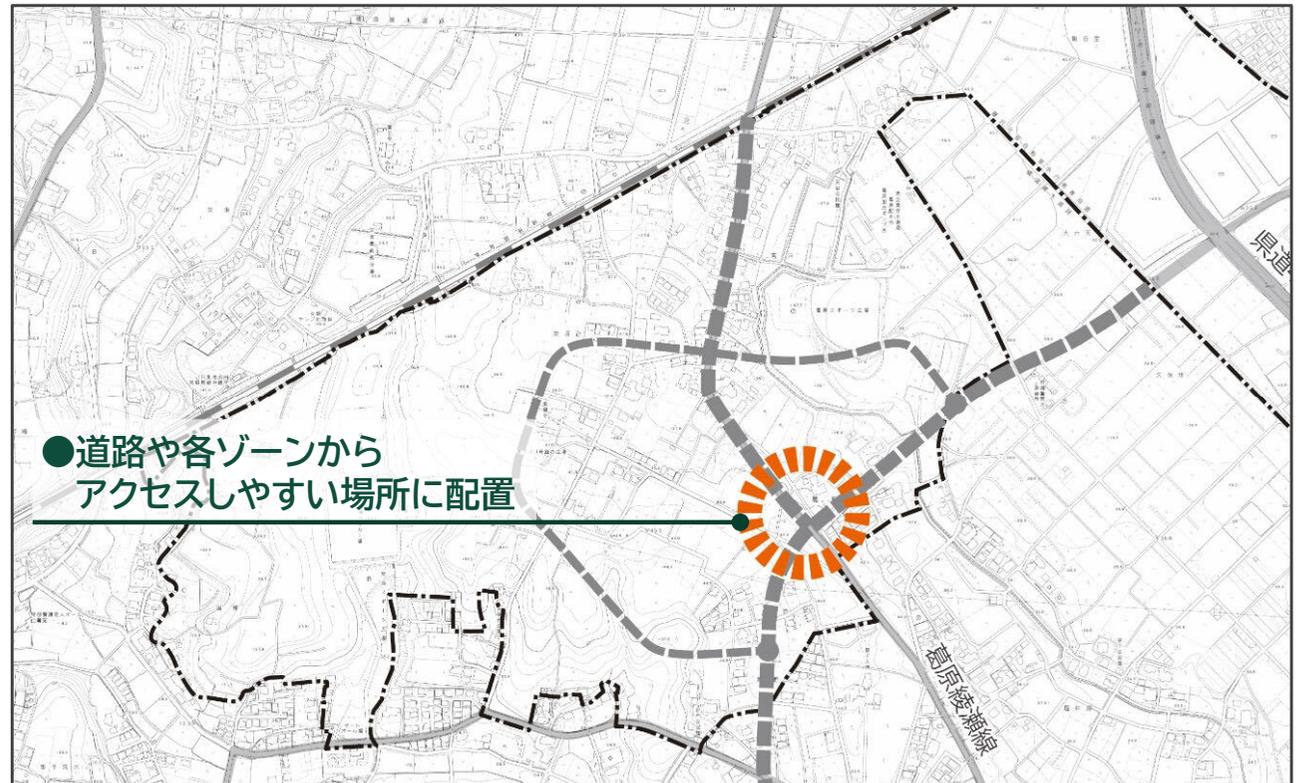


《ゾーニングを検討する上での前提条件[各種現況]》

・周辺道路交通を踏まえた配置



地区内のどのゾーンからも
アクセスできるように、
遠藤葛原線と葛原綾瀬線に
接するように配置



■ ゾーニング検討における考え方と前提条件【公園・スポーツ広場】

《ゾーニングの考え方》

-公園-

①公園は産業ゾーン・住宅ゾーンにそれぞれ配置する

-みどり-

②地域森林計画対象民有林の指定等をふまえて、既存の樹林地を適切に保全し、まとまりのある緑地を配置する

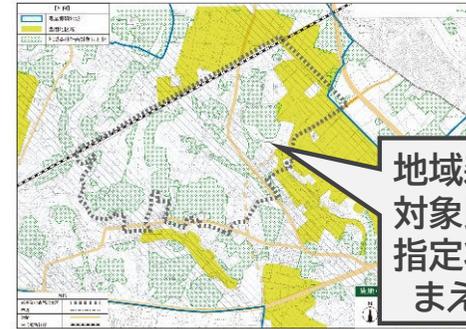
-スポーツ広場-

③土地の有効活用を図るため、2箇所あるスポーツ広場を1つに集約する

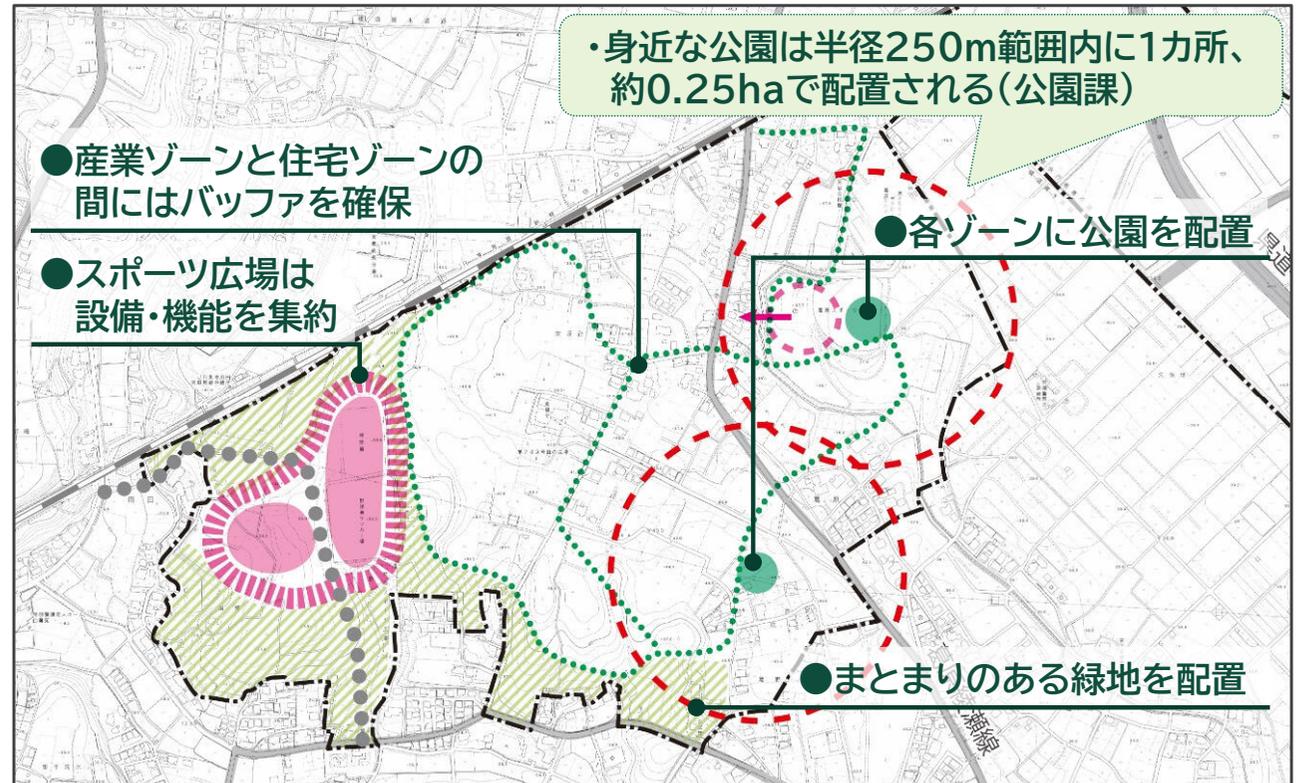
④既存のスポーツ広場と同等規模の設備・機能を配置する

《ゾーニングを検討する上での前提条件[各種現況]》

・土地利用状況を踏まえた配置



・公園や広場機能を踏まえた配置



■ ゾーニング検討における考え方と前提条件【道路・交通】

《ゾーニングの考え方》

-地区内幹線道路-

① (仮称)遠藤葛原線を幹線道路として配置する

-生活道路-

② (仮称)遠藤葛原線に接続し、地区内をループする主要区画道路を配置する

③ 葛原綾瀬線に歩道を整備し、主要区画道路(既存)として配置する

④ 各ゾーンの用途に応じた、適切な幅員の区画道路を配置する

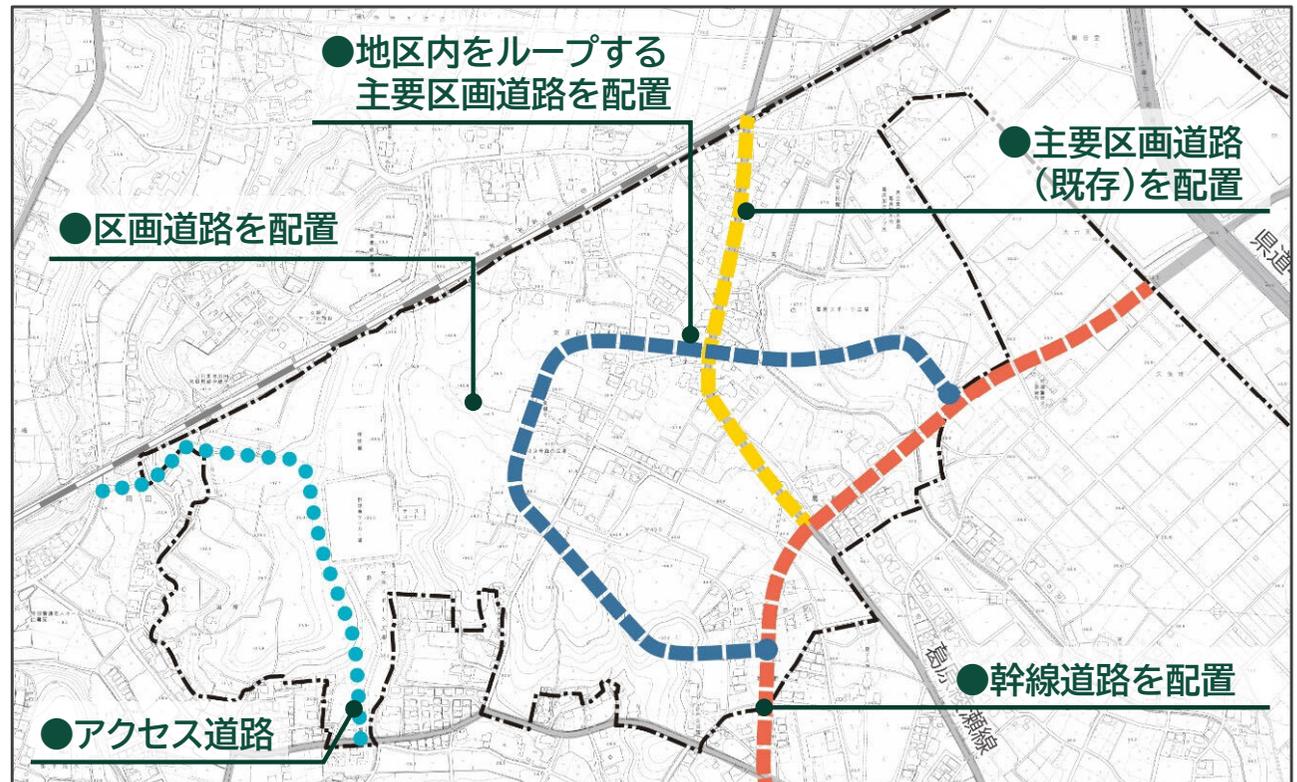
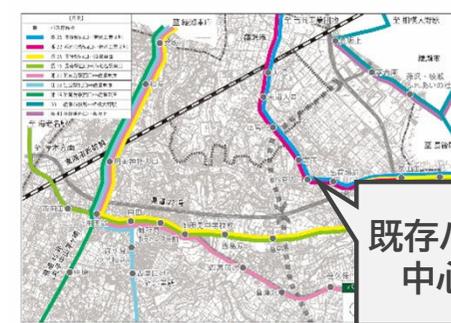
⑤ スポーツ広場につながるアクセス道路を配置する

《ゾーニングを検討する上での前提条件[各種現況]》

・周辺道路交通を踏まえた配置



・バス路線を踏まえた配置



■ ゾーニング検討における考え方と前提条件【雨水排水施設】

《ゾーニングの考え方》

-都市基盤-

①地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する

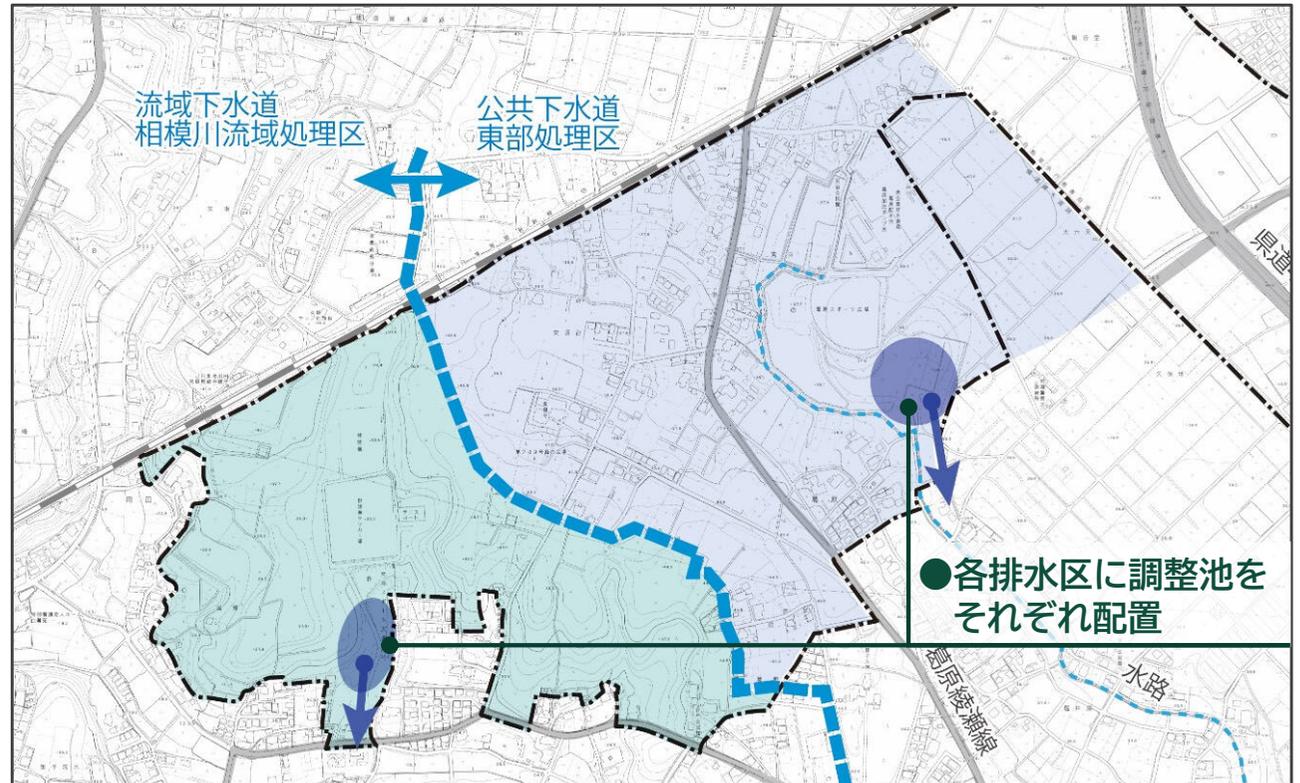
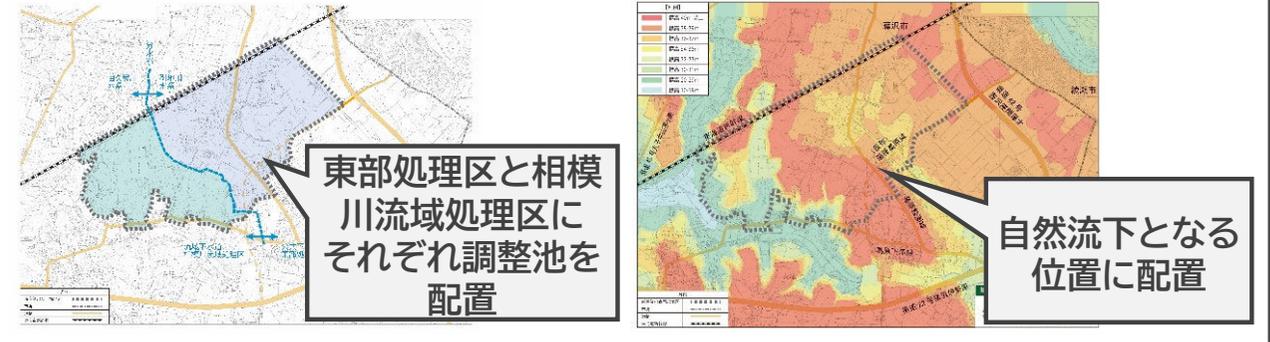
西部地区は、東部処理区(紫)と相模川流域処理区(黄色)の、2つの排水区が位置している。



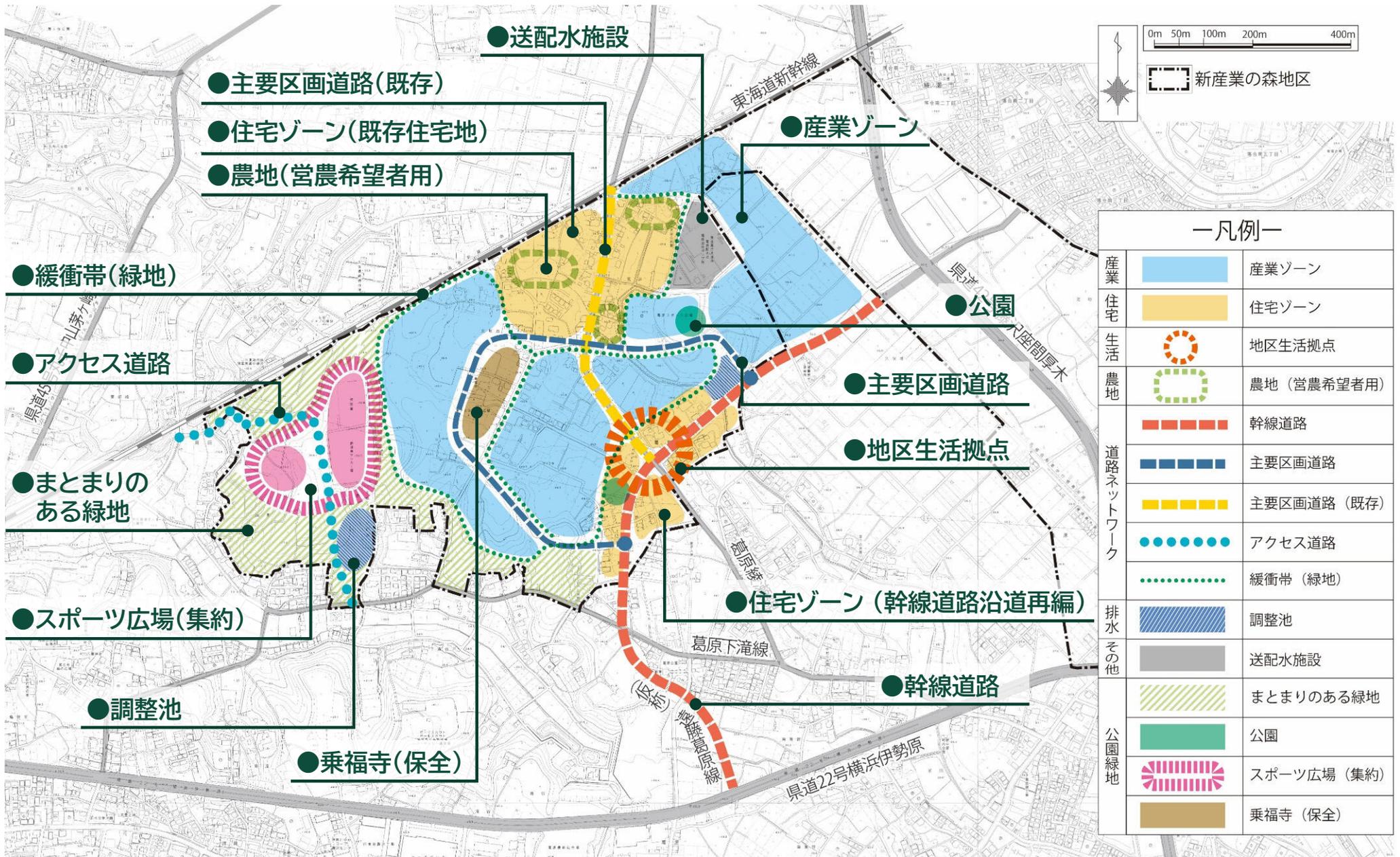
▲藤沢市HP

《ゾーニングを検討する上での前提条件[各種現況]》

・調整池は各排水区にそれぞれ配置 ・地形や高低差を踏まえた配置



■ ゾーニング図【事務局案】



※本ゾーニング図は、土地利用現況や地形地物等をふまえて、まちづくりの方向性に基づき作成した『事務局案』です。

(1) ゾーニング考え方(案)、ゾーニング図(事務局案)の振り返り

■ ゾーニングの検討にあたり留意すべき点(アドバイザーより)

産業労働課

- ・東日本大震災やコロナ等の期間を除くと、藤沢市は慢性的に産業用地が不足している状況である。特に、製造業系の産業用地の需要が大きい。
- ・就業人口が増えることで、自然と生活利便施設等の企業の出店傾向が出てくるため、西部地区だけではなく、御所見地区全体としても生活利便施設の需要が高まっていく可能性がある。

都市計画課

- ・「産業系の土地利用をしていく場所」ということが分かるゾーニングが重要である。
- ・市街化区域にふさわしい道路や公園、下水道等の都市基盤の整備を行い、住まわれる方にとっては暮らしやすく、また、産業系の誘致がしやすいといった観点で、ゾーニングの検討をしていただきたい。

農業水産課

- ・農業は、においやほこりの発生、農薬の使用等があるということを念頭に置きながら、農家の方が、住民の方や進出する企業と共存できるようにしていただきたい。
- ・農業を続けたい人が農業を続けられる土地利用であることや、隣接する農地への影響に配慮する必要があることを踏まえて、ゾーニングの検討をしていただきたい。

(1) ゾーニング考え方(案)、ゾーニング図(事務局案)の振り返り

■ ゾーニングの検討にあたり留意すべき点(アドバイザーより)

みどり保全課

- ・まとまりのある緑地を配置していただくことや、新たな緑地として産業ゾーンと住宅ゾーンの境の緩衝帯等を設置していただくことで、豊かなみどりの創出につなげていただきたい。

スポーツ推進課

- ・藤沢市の人口規模を考えると、スポーツ施設が少ないことが課題となっているが、現状と同等の規模を確保できれば、施設を統合して整備していくという考え方は有意義である。
- ・スポーツ施設にアクセスしやすい道路整備をすることによって、利用者が使いやすいゾーニングとしていただきたい。

公園課

- ・遊具広場が配置できる身近な公園として街区公園があり、基準では、半径250mの範囲内で1箇所あたり面積0.25haを標準として配置するものとなっている。
- ・まちづくりに必要となる公園面積等を踏まえて、ゾーニングの検討をしていただきたい。

(2) 意見交換

■ 意見交換の概要

《ゾーニングの考え方(案)・ゾーニング図(事務局案)について意見交換》

●以下の4つの視点から意見交換

各ゾーンの配置について

道路の配置について

公園・みどりの配置について

安全・安心の配置について

《意見交換のやり方(約60分)》

①ゾーニングの考え方(案)、ゾーニング図(事務局案)について、変更点や不足している点はないか？

②変更点や改善点、不足している点について、『なぜそう考えたのか』、理由や意図を共有

③変更点等について、検討会委員で意見交換

考え方の変更なし

ゾーニング図の変更なし

×

考え方の変更あり

ゾーニング図の変更あり

④意見交換シートに変更点等を整理・記載

⑤各グループで意見交換シートと変更したゾーニング図を共有

考え方に変更がない場合→『○』
考え方に**変更がある**場合→『×』・変更内容を記載

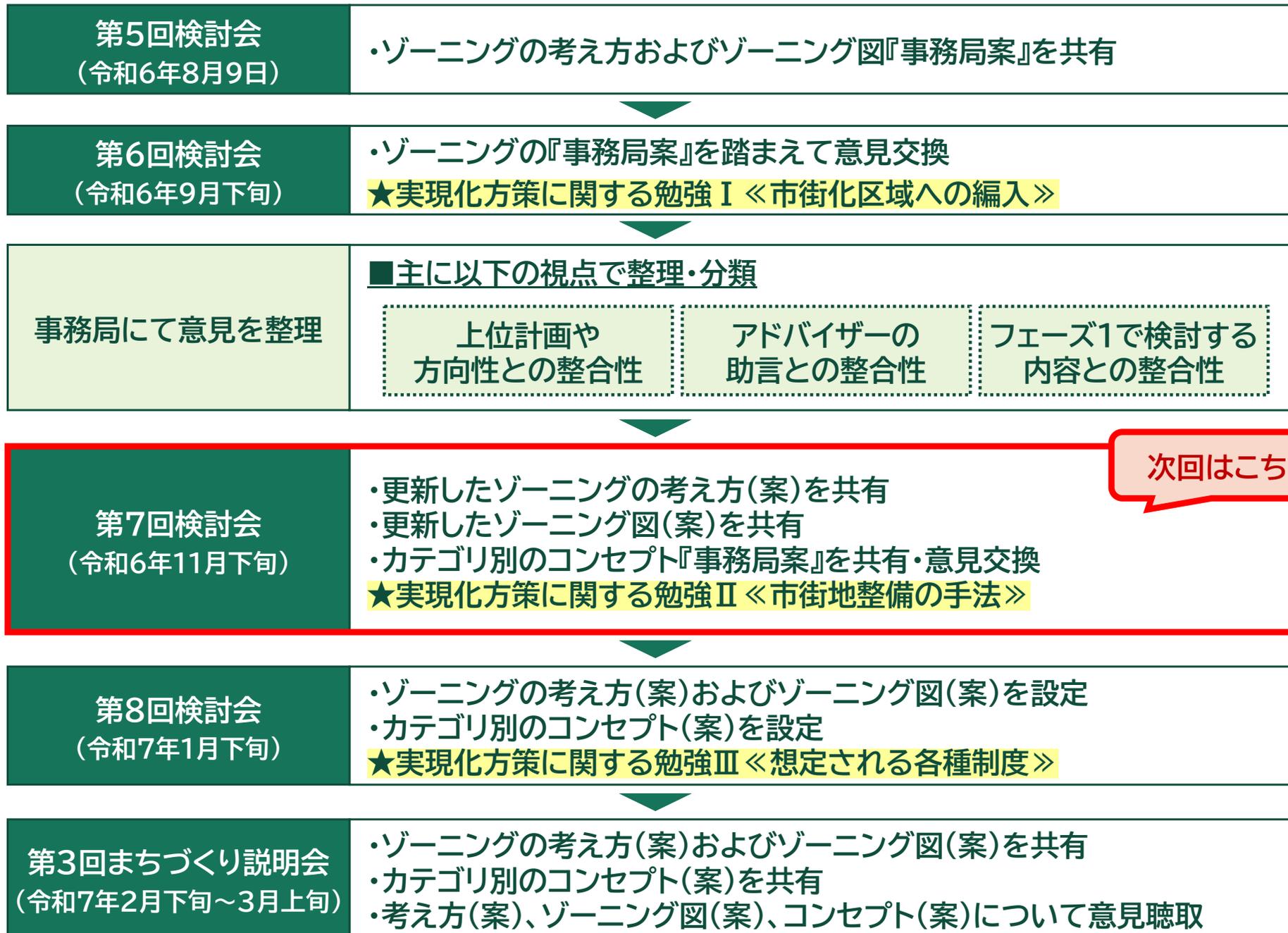
	ゾーニングの考え方 ご変更・変更案	ゾーニングの考え方 ご意見・ご要望
土地利用	■ 住居ゾーン 住居ゾーンは、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。	
	■ 住居ゾーン 住居ゾーンは、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。	
	■ 住居ゾーン 住居ゾーンは、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。	
	■ 住居ゾーン 住居ゾーンは、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。 ゾーニング(案)は、ゾーニング図(事務局案)に準じて記載する。	
公園・みどり	■ 公園 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。	
	■ 公園 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 公園は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。	
道路・交通	■ 道路 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。	
	■ 道路 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 道路は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。	
その他	■ その他 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。	
	■ その他 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。 その他は、ゾーニングの考え方(案)に準じて記載する。	

新たな考え方がある場合にはカテゴリごとに追加

▲意見交換シートの記載イメージ

(3) 今後の予定

■ 各検討会の実施概要



次回はこちら

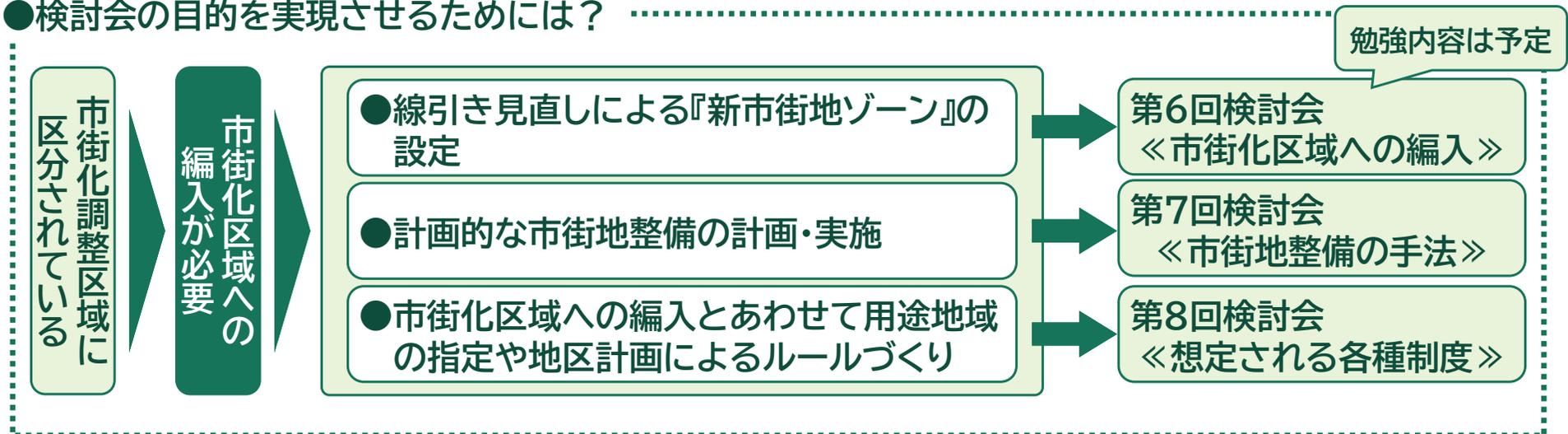
IV. その他

(1) 実現化方策に関する勉強《市街化区域への編入》

■ 実現化方策に関する勉強の目的と必要性

藤沢市都市マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> 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まつまれた「新産業の森」の形成をめざします
<p>新産業の森西部地区 まちづくり検討会 会則 -目的及び設置-</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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。

● 検討会の目的を実現させるためには？



まちづくりの実現に向けて、各種制度の内容やその制度を活用することによる効果や影響等を勉強していきます

(1) 実現化方策に関する勉強《市街化区域への編入》

■ 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。**

神奈川県における線引き見直しの実績

S45:当初線引き

S52:第1回線引き見直し



H21:第6回線引き見直し

北部地区

H28:第7回線引き見直し

第二地区

予定

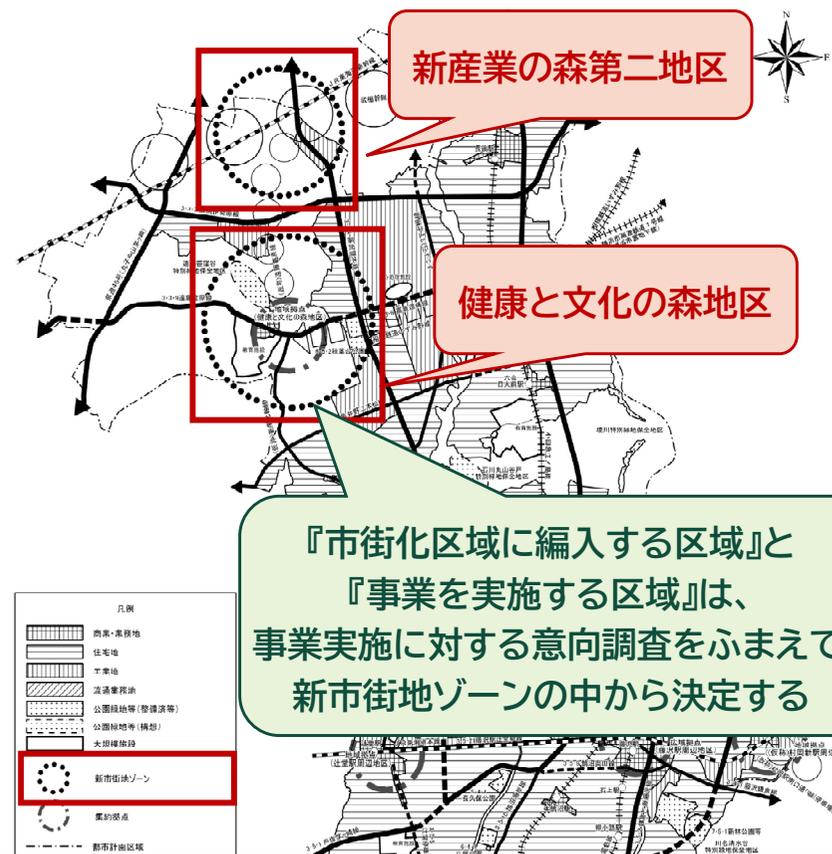
R7 :第8回線引き見直し

西部地区

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『**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。

藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図(藤沢市)



(1) 実現化方策に関する勉強《市街化区域への編入》

■ 市街化区域への編入について

参考:国土交通省HP

●市街化区域と市街化調整区域の違いは？

市街化調整区域

・市街化を抑制すべきところです。市街化調整区域の中では、農林漁業用の建物の建築や、一定規模以上の計画的開発以外は許可されません。

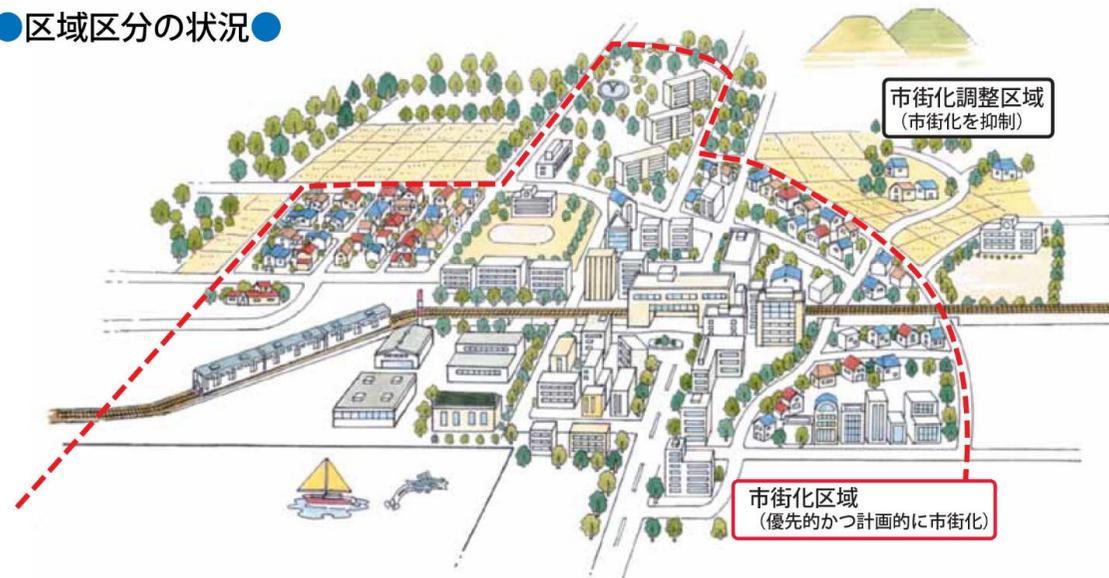
市街化区域

・既に市街地を形成しているところと、おおむね10年以内に優先的に市街化を進めるべきところです。

なぜ、区域を2つに区分するのか？

道路や公園、下水道等の基盤整備・公共施設を整備する上で、
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域を設定している

●区域区分の状況●



(1) 実現化方策に関する勉強《市街化区域への編入》

■ 市街化区域への編入について

参考:国土交通省・国税庁HP

●市街化区域と市街化調整区域の違いは？

市街化調整区域

- 新たに建物を建てる等の開発行為が制限されており、土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されている
- 区域内の公共施設が整備されない

- 土地の資産価値はそのまま
→土地活用は厳しく制限される

- 負担する税額はそのまま
→『固定資産税』はそのまま(相続税も同様)
→都市計画税は課税されていない

市街化区域

- 市街化区域への編入とあわせて『用途地域』の指定を受け、土地活用の選択の幅が広がる
- 区域内に公共施設(道路・公園・下水道等)が整備され、適切に維持・管理される

- 土地の資産価値が高まる
→用途地域の指定された範囲で建築が可能

- 負担する税額が増加する
→『固定資産税』が土地の資産価値の上昇と比例して増額される(相続税も同様)
→『都市計画税』が新たに課税される
※都市計画税とは、「公共施設等の整備・維持管理の費用に充てるため、土地と家屋を対象に納める税金」のことです。

V. 閉 会