

新産業の森西部地区まちづくりニュース

第7号（令和6年11月）
発行：新産業の森西部地区まちづくり検討会

第6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6回検討会では、9月14日に実施した現地確認の報告と、第5回検討会で事務局より説明のあったゾーニングの考え方（案）およびゾーニング図（事務局案）について、意見交換を行いました。また、実現化方策に関する勉強（市街化区域への編入）を行いました。

日時：9月24日（火）18：30～20：30

内容：①現地確認の報告

②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

③実現化方策に関する勉強《市街化区域への編入》



▲検討会の様子

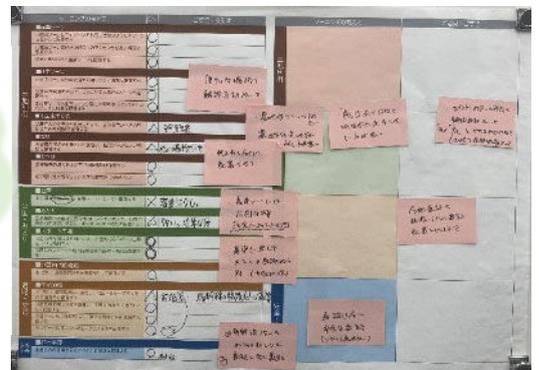
（会場：御所見市民センター）

ゾーニングの考え方（案）、ゾーニング図（事務局案）について意見交換しました！

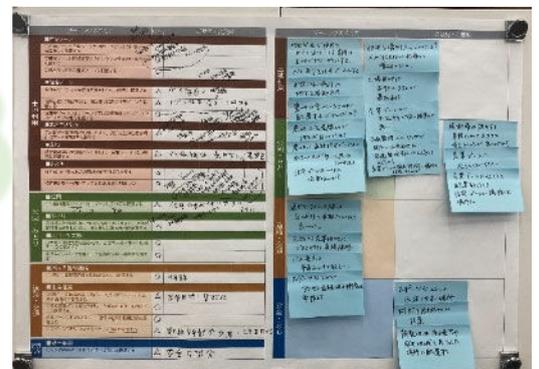
ゾーニングの考え方（案）、ゾーニング図（事務局案）についてワークショップ形式で意見交換しました。



変更点や改善・不足している点はないか？
なぜそう考えたのか？



ゾーニングの考え方やゾーニング図をどのように変更するのか？



【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。



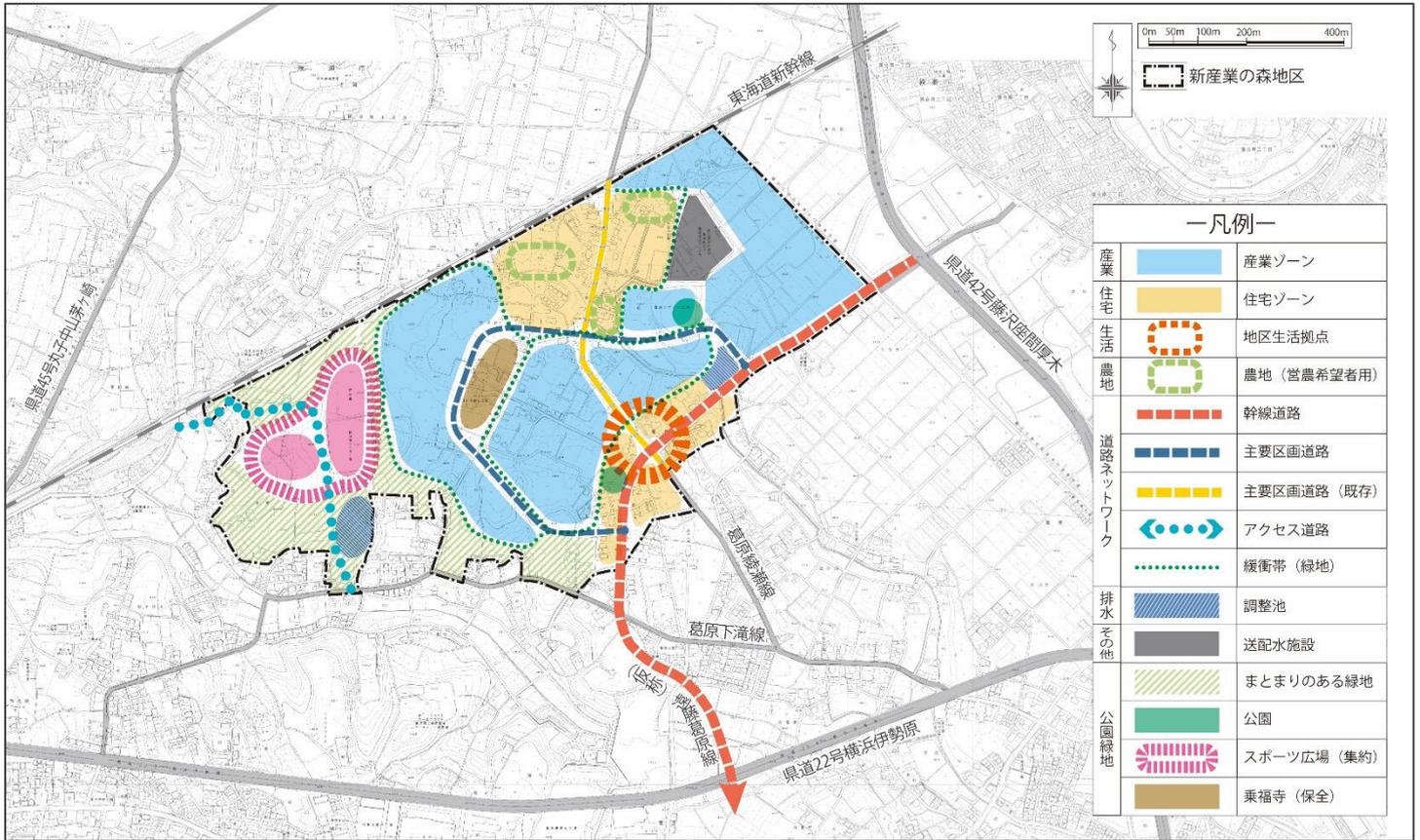
ゾーニングの考え方(案)を紹介します!

まちづくりの方向性

カテゴリ		ゾーニングの考え方
土地利用	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
	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
	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
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	
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	
公園・みどり	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
道路・交通	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
安心安全	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

※まちづくりの方向性は、まちづくりニュース（第6号）をご覧ください。

ゾーニング図(事務局案)を紹介します!



※本ゾーニング図は土地利用状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。
 ※実際のまちづくりの計画ではありません。

意見交換で挙げられた主なご意見をご紹介します!

意見交換で挙げられたご意見は『4つの視点』で整理した上で、ゾーニングの考え方、ゾーニング図を更新します。

	A班	B班
産業ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 幹線道路や主要区画道路(ループ)からのアクセス性を確保し、まとまりのある配置にする 	<ul style="list-style-type: none"> 産業用地は整形で3ha以上の方がニーズがある 企業誘致をしやすいように整形な形の土地が必要ではないか
住宅ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 葛原綾瀬線沿道に住宅ゾーンを配置してはどうか 新幹線の騒音・振動を軽減させる工夫をする 	<ul style="list-style-type: none"> バス停に近い場所に配置する 住民には転出意向を持っている方もいるため、人口減少を考慮して規模を小さくしてはどうか
地区生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> 利便性の高い幹線道路沿いに広く配置する 企業誘致を考え、幹線道路沿いに配置する 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ゾーンに近い場所に配置する
農地	<ul style="list-style-type: none"> においやほこり、農薬等の影響もあるため、住宅ゾーンではなく別のゾーンに分けて配置する 	<ul style="list-style-type: none"> 事業が実施される頃には営農希望者がいないと思うので、農地を残す考え方は不要ではないか
公園	<ul style="list-style-type: none"> 産業ゾーンに公園は不要である。住宅ゾーンに近い場所に公園を配置する 	<ul style="list-style-type: none"> 住みやすさを重視して、小規模な公園を住宅ゾーンに配置する
みどり	<ul style="list-style-type: none"> 市街地整備の基準に準じた量の樹林地を配置する 	—
スポーツ広場	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ広場を住民も使いやすくなるように乗福寺前のエリアへ移動する 	<ul style="list-style-type: none"> スポーツ広場は現道から近い方が良い(女坂スポーツ広場は場所が分かりにくい)
生活道路	<ul style="list-style-type: none"> 新幹線沿いには緩衝帯(バッファ)機能を有した道路を配置する 地区内の高低差に配慮した安全な道路とする 	<ul style="list-style-type: none"> 産業用地を整形化できるような線形にする スポーツ広場へのアクセス道路は、地区内からもアクセスできるように検討すべき
都市基盤	—	<ul style="list-style-type: none"> 周辺住民の理解が得れるよう、基準に基づく貯水量を確保できる調整池を整備する

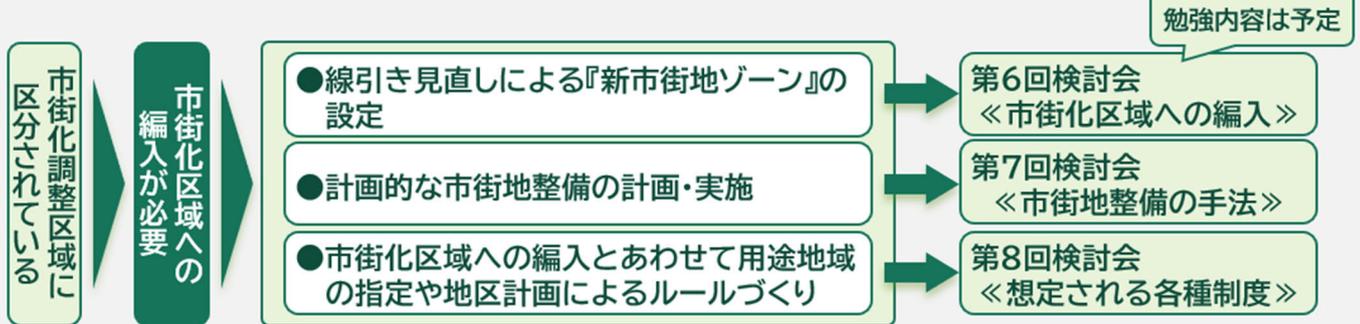
以下4つの視点で整理し、ゾーニングの考え方、ゾーニング図を更新

視点①	上位計画や方向性との整合	視点②	アドバイザーからの助言との整合性	視点③	フェーズ1で検討する内容との整合性	視点④	一般論との整合性
-----	--------------	-----	------------------	-----	-------------------	-----	----------

実現化方策に関する勉強（市街化区域への編入）について紹介します！

まちづくり検討会では、藤沢市都市マスタープランに基づいて『産業拠点の強化』や『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』をめざしており、まちづくりの実現に向けた検討を進めるため、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。

●検討会の目的を実現させるためには？



●市街化区域と市街化調整区域の違いは？

市街化調整区域	市街化区域
<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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**



参考：国土交通省HP

市街化調整区域	市街化区域
<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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
<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。