

原地区 地域づくりの戦略案（代替素案）

原地区では、単に静かで変わらぬ暮らしができればいいのではなく、積極的に地域づくりを進めることで、無秩序な開発から地域の資源を守り、地域社会を維持・更新していくことが求められています。活性化案は、原地区の地域資源や周辺の開発を最大限に活かし、以下のコンセプトに基づいて原地区全体の活性化を図る戦略案（代替素案）です。

●景観や歴史資源を活かした観光振興

- ・自然・景観資源（富士山・愛鷹山のパノラマ、海）と原宿の歴史資源を活かした観光の振興
- ・道の駅などの拠点施設や、飲食・土産物店を基軸に商業化
- ・松原の散策、磯釣り、地引き網漁、ウミガメ観察など、海に関わる観光資源の活用

●健康・医療・介護福祉を軸とした地域振興

- ・自然・景観資源や歴史資源を活用した健康・医療・介護福祉産業の立地
- ・医療介護福祉産業や研究施設など関連機能の集積
- ・観光や農業の取り組みとの融合

●交流型農業と6次産業化を軸とした農業振興

- ・観光農園や市民農園など体験型農業と農地等農業基盤の利活用
- ・体験型農業と医療介護福祉産業や教育との融合
- ・地場産野菜や特産品の開発と販売

●広域型産業の集積と雇用の創造と定住促進

- ・広域交通アクセスを活かした産業の立地促進
- ・地域環境と調和した新たな産業の集積
- ・新たな雇用の創出と定住の促進

原地区西側ゾーンにおける地域づくりの戦略案（代替素案）

原地区全体のコンセプトのもと、原地区西側ゾーンについては、広域からのアクセスを活かした新たな活力創出の拠点とすることをコンセプトとします。

<広域からのアクセスを活かした新たな活力創出の拠点のための機能案>

- | | |
|------------------|---------------|
| ▼富士山などの景観を活かした施設 | ▼交流型農業 |
| ▼海の資源を生かした公園整備 | ▼バイオ産業など新たな産業 |
| ▼広域から人を集める商業施設 | ▼良好な住環境 |
| ▼安全・安心のための施設 | |
| ▼交通ネットワーク | |
| ▼物流関連産業 | |
| ▼医療・健康福祉等の産業 | |
| ▼スポーツ施設 | |

これらの機能導入を検討するにあたり、整備の範囲や進め方の違いから次のような戦略案（代替素案）を検討します。

本資料は、勉強会での検討用に暫定的に作成したものです。

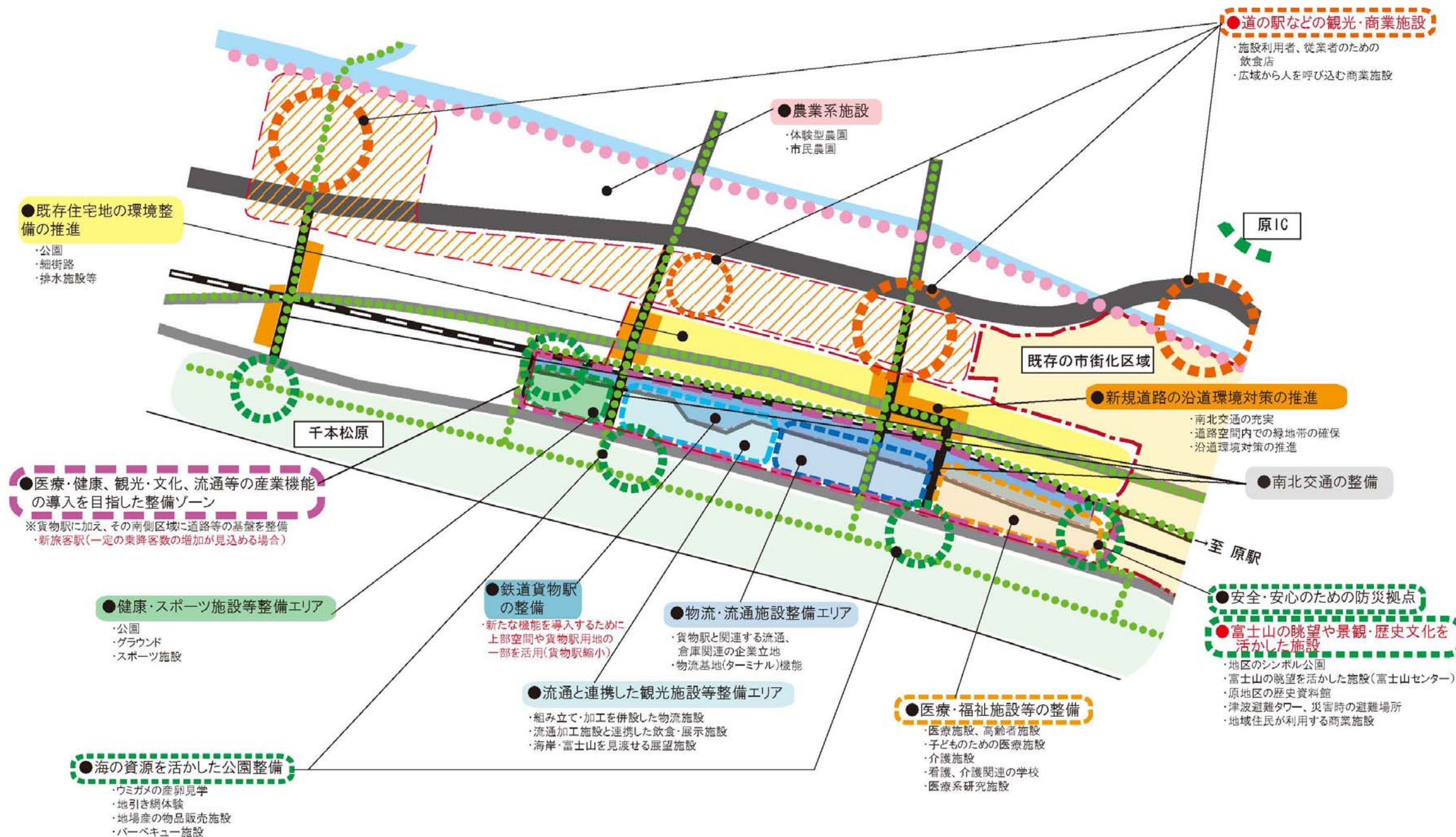
(ステップ3 検討資料)

原 A 物流機能を活用した全体整備案

西側ゾーンを新たな活力創出の拠点とするにあたって、特に、鉄道貨物駅の物流機能を活用して、倉庫や流通・加工などの物流関連産業の企業立地と雇用創出を狙います。それに伴い増加することが想定される自動車交通に対応するため南北道路整備などの基盤整備を行います。さらに、貨物駅南側のエリアを中心に基盤整備を行い、物流関連産業の誘致のほかに、医療・健康や観光・文化、防災機能等の導入を図ることで、西側ゾーン全体の地域整備を誘導する案です。

西側ゾーンを含む原地区全体を新たな拠点地区として位置付けた上で、あらかじめ原地区全体の一体的な土地利用計画を想定して進める必要があります。

なお、整備する南北道路は十分な緑地の確保など環境施設帯の整備とともに、沿道街区の環境対策も進めて、自動車交通による地域への影響を最小限に抑えるようにします。



本資料は、勉強会での検討用に暫定的に作成したものです。

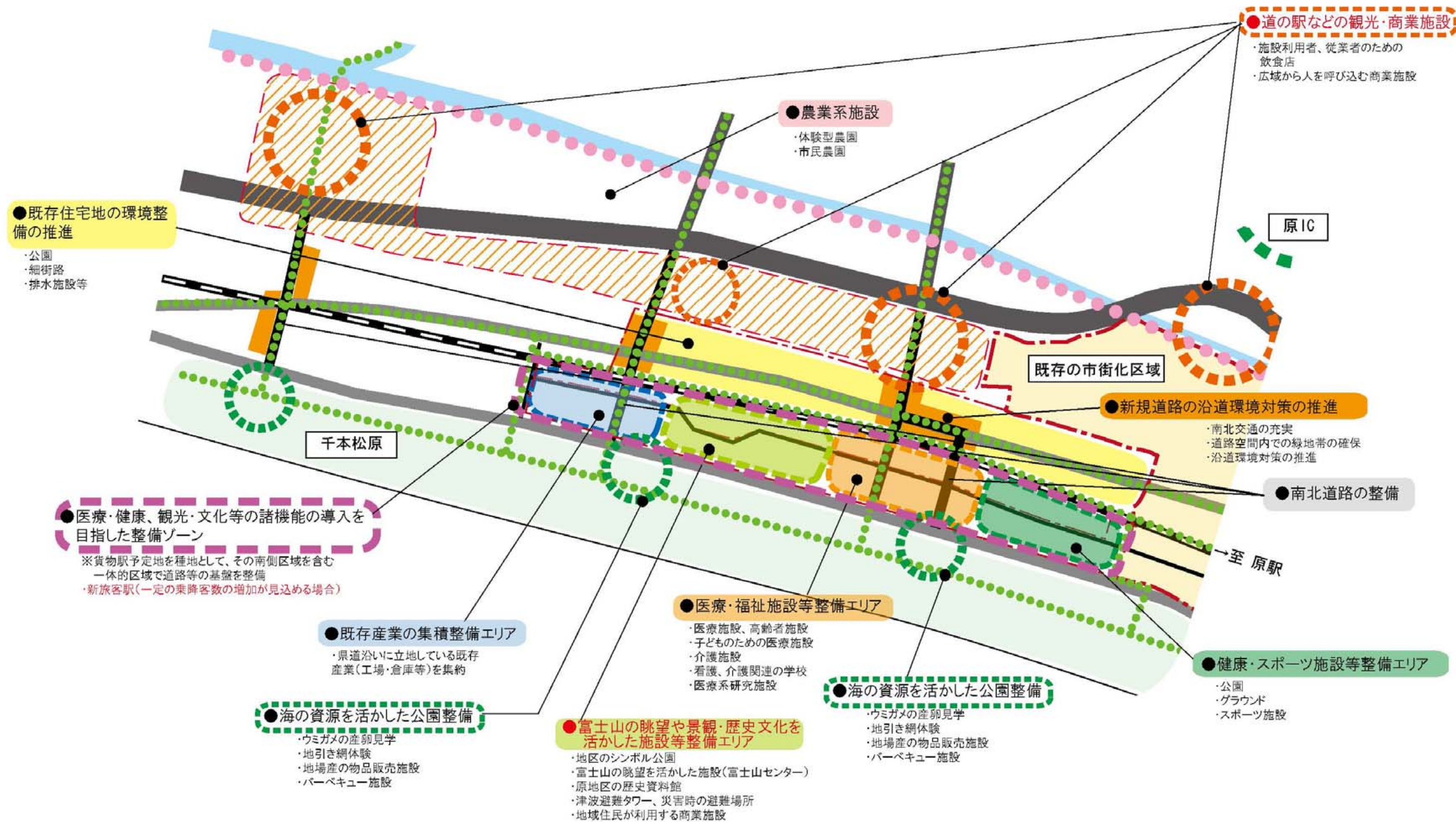
(ステップ3 検討資料)

原B 種地を活かした先行的機能導入案

西側ゾーンを新たな活力創出の拠点とするにあたって、まずは、すでに取得されている鉄道貨物駅予定地の全部または一部を使って、広域アクセス性を活かした医療・健康、観光・文化、交流型農業等の導入を図ります。その後、貨物駅予定地の南側のエリアや残りの既に取得されている貨物駅予定地にまとまった用地を確保することで、観光や商業施設の誘致を行います。また、増加することが想定される自動車交通に対応するため、南北道路整備などの基盤整備を行い、西側ゾーン全体の地域整備を誘導する案です。

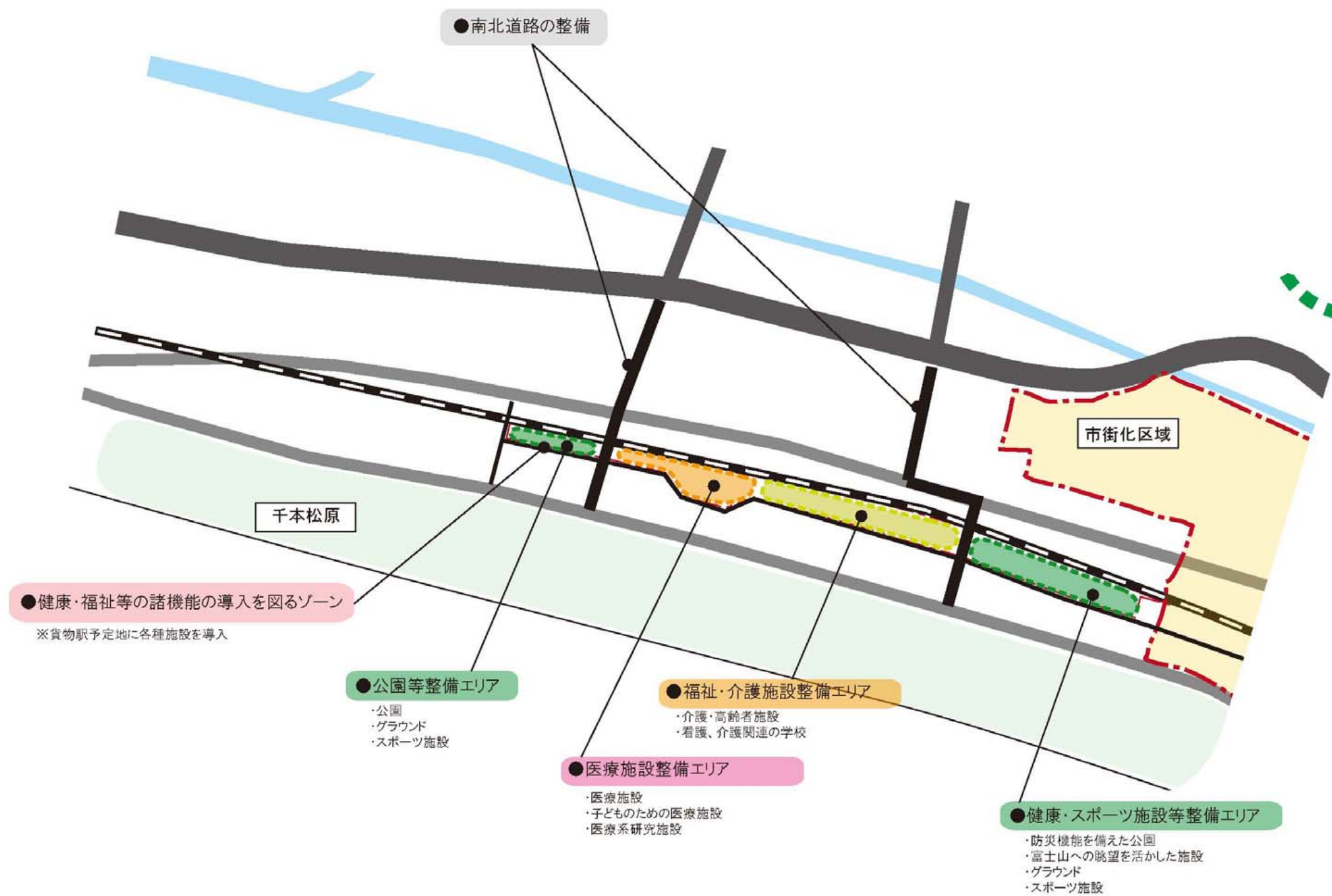
西側ゾーンを含む原地区全体を新たな拠点地区として位置付けた上で、あらかじめ原地区全体の一体的な土地利用計画を想定して進める必要があります。

なお、整備する南北道路は十分な緑地の確保など環境施設帯の整備とともに、沿道街区の環境対策も進めて、自動車交通による地域への影響を最小限に抑えるようにします。



原C 小規模整備案

西側ゾーンを新たな活力創出の拠点とするにあたって、すでに確保されている鉄道貨物駅予定地の全部または一部を使って、広域アクセス性を活かした産業、医療・健康、観光・文化、交流型農業等の導入を図る案です。小規模な地域整備とすることで、周辺への影響を抑える考え方です。



原 趨勢比較ケース

現在、想定されている事業（沼川新放水路整備、新東名スマート IC 等）以外は積極的な地域づくり（施設等の整備や規制誘導等）を行わない場合を比較ケースとして設定します。

幹線道路沿道の乱開発や高齢化に伴う人口減少などが懸念されるケースです。

【市街化調整区域での開発について】

- ・市街化調整区域で建物を新築する場合には、市の許可が必要です。
- ・地区計画を定めることで、その地区計画に適合した開発を許容していくことも考えられます。（市と協議して地区計画の内容を決めていく必要があります）

【農用地での開発について】

- ・農地の転用は「原則不許可」です。
- ・ただし、農用地利用計画に適合する農業用施設を建設する場合等は許可を受けることが可能です。

【農用地利用計画に適合する農業用施設の例】

- ・都市住民の農業の体験その他の都市等との地域間交流を図るために設置される施設（市民農園、郷土資料館、キャンプ場、公民館、イベント施設など）
- ・農業従業者の就業機会の増大に寄与する施設（地域の農業従事者を相当数安定的に雇用することが確実な工場、加工流通業務等の事業所、店舗など）
- ・農業従事者の良好な生活環境を確保するための施設（集会施設、農村公園、農村広場、上下水道施設など）