

## 新市街地開発の可能性検討について

## 1. 概要

R6年度の都市計画マスタープラン改定で「必要に応じて土地利用を検討する区域」に位置付けた戸磯・西島松・上山口3地区の今後の方向性（案）

## 2. 方向性（案）

		戸磯地区	西島松地区	上山口地区
主な用途		工業系	住居系+商業系	商業系
主な土地利用想定		次世代半導体関連企業 (工場・倉庫・事務所)	立地企業の従業員等のため の住宅・商業	市内外からの来訪が期待 される交流拠点
需要顕在化の順		1	2	3
地権者		小規模な土地の所有者が 多数。 大規模な土地の所有者は 限定的。	市との協議調整を目的と した「地権者協議会」発 足 (R7.5.28)	地権者数は限定的。
R6地権者意向調査 発送数 (参考)		257	57	19
埋蔵文化財		ほぼ未試掘 ユカンボシ川流域に遺跡 あり 枯れ川あり	検討区域の過半で試掘調 査済み 一部発掘調査が必要と見 込まれる区域あり	ほぼ未試掘
方向性 (案)	開発の主体	【民間主導】 開発の迅速化	【市主導】 一体的な土地の確保	具体的な需要等（規模・ 時期など）に応じ検討
	想定される 開発手法	土地区画整理事業、 地域未来投資促進法 など	開発行為、 土地区画整理事業 など	

### 3. 今後について

上記方向性を踏まえた当面の取り組み事項は以下のとおり。

#### ■戸磯地区

##### ○半導体関連企業立地動向調査

…現時点における半導体関連企業の立地動向（規模・時期等）の把握

##### ○地権者調査

…小規模な土地に係る所有者の把握・土地利用意向の確認等

##### ○開発計画の検討

…市のまちづくりの方向性に沿った民間開発のあり方検討等

##### ○戸磯地区駅周辺土地利用検討

…市街地開発時における駅周辺のあり方検討

#### ■西島松地区

##### ○移転補償費算定

…市による一体的な土地取得に必要な移転補償費の算定

##### ○開発計画の検討

…市のまちづくりの方向性に沿った開発計画案の策定等

#### ■その他新市街地関連

##### ○都市計画道路測量調査

…2つの開発検討地区（西島松・上山口）を結ぶ団地中央通りの都市  
計画決定のための調査

##### ○都市計画道路交通量解析

…全市的な将来交通量の解析

以上