資料２

第7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11月15日（金）
場所：藤沢市御所見市民センター

本日の内容

Ⅰ．開　会

Ⅱ．議　事

（1）第6回検討会の振り返り

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

（3）意見交換①（ゾーニング）

（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

（5）意見交換②（コンセプト）

（6）今後の予定

Ⅲ．その他

（1）実現化方策に関する勉強≪市街地整備の手法≫

Ⅳ．閉　会

Ⅰ. 開　会

Ⅱ．議　事

（1）第6回検討会の振り返り
（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新
（3）意見交換①（ゾーニング）
（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）
（5）意見交換②（コンセプト）
（6）今後の予定

（1）第6回検討会の振り返り

■ 第6回検討会の意見交換の概要

≪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≫

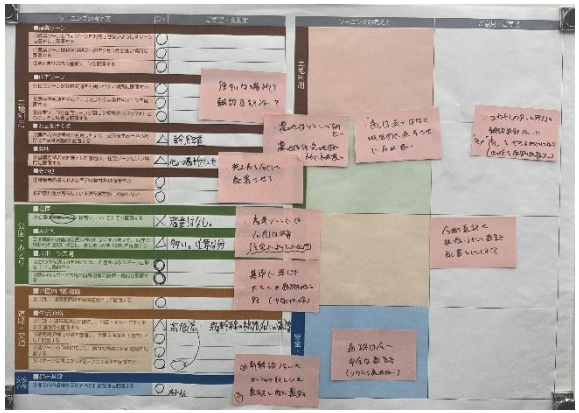
●以下の4つの視点から意見交換

- 各ゾーンの配置について
- 公園・みどりの配置について
- 道路の配置について
- 安全・安心の配置について

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？

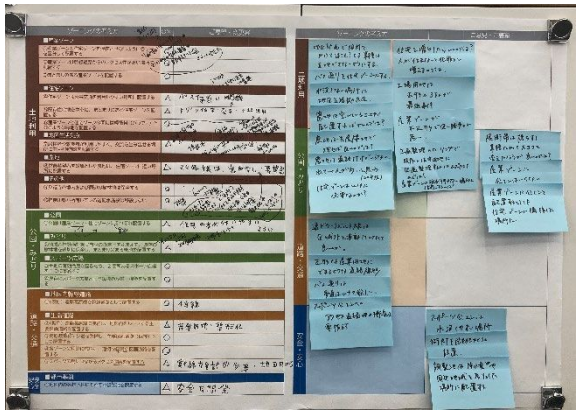
②変更点や改善点、不足している点について、『なぜそう考えたのか』、理由や意図を共有

③ゾーニングの考え方(案)やゾーニング(事務局案)をどのように変更するのか？



▲A班　意見交換シートの成果

▲A班　意見交換の様子



▲B班　意見交換シートの成果

▲B班　意見交換の様子

（1）第6回検討会の振り返り

■ 意見交換で挙げられた主なご意見

【変】→考え方の変更案　【新】→新しい考え方
【既】→ゾーニングの考え方に位置づけ済み

カテゴリ		A班			B班
【土地利用】					
産業ゾーン	変	・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	新	・産業用地は整形で3ha以上の方がニーズがある	
			新	・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	変	・葛原綾瀬線沿道に住宅ゾーンを配置してはどうか	既	・バス停に近い場所に配置する	
			変	・葛原綾瀬線沿道に住宅ゾーンを配置してはどうか	
			変	・住民の中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	
	変	・新幹線の騒音・振動を軽減させる工夫をする	変	・既存住宅エリア内で、集約・除却・移転を行うよりも、新しい場所に住宅ゾーンを配置した方が移転しやすいのではないか	
	変	・騒音等を発生させる工場が立地する場合は、建物の用途に応じてバッファの大きさを変える			

詳細は資料3：第6回新産業の森西部地区まちづくり検討会 意見一覧をご覧ください。

（1）第6回検討会の振り返り

■ 意見交換で挙げられた主なご意見

【変】→考え方の変更案　【新】→新しい考え方
【既】→ゾーニングの考え方に位置づけ済み

カテゴリ	A班		B班	
【土地利用】				
地区生活拠点	変	・利便性の高い幹線道路沿いに広く配置する	変	・住宅ゾーンに近い場所に配置する
	変	・企業誘致を考え、幹線道路沿いに配置する	変	・産業ゾーンと地区生活拠点が混在しているので、まとまりのある土地利用が良いのではないか
農地	変	・においやほこり、農薬等の影響もあるため、住宅ゾーンの中ではなく別のゾーンに分けて配置する	変	・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
	変	・将来的に地区内で利用したい方に配慮して、住宅ゾーン内に残す	変	・有効的な土地利用を考慮して農地はバス通り沿いに配置しない
【公園・みどり】				
公園	変	・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	変	・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
			変	・住民が使いやすいように配置する

詳細は資料3：第6回新産業の森西部地区まちづくり検討会 意見一覧をご覧ください。

（1）第6回検討会の振り返り

■ 意見交換で挙げられた主なご意見

【変】→考え方の変更案　【新】→新しい考え方
【既】→ゾーニングの考え方に位置づけ済み

カテゴリ	A班		B班	
【公園・みどり】				
みどり	変	・市街地整備に伴う基準に準じた量の樹林地を配置する（事務局案では多い）		
スポーツ広場	新	・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	新	・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）
	変	・スポーツ広場は利用頻度にあわせて規模や導入機能を検討してはどうか		
【道路・交通】				
地区内幹線道路		―		―
生活道路	新	・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	変	・産業用地を整形化できるような線形にする
	新	・地区内の高低差に配慮した安全な道路とする	変	・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
	新	・住宅ゾーンと産業ゾーンが近接しているため、交通量の増加に伴い、事故が増える可能性がある	既	・葛原綾瀬線は歩道整備が必要である

詳細は資料3：第6回新産業の森西部地区まちづくり検討会 意見一覧をご覧ください。

（1）第6回検討会の振り返り

■ 意見交換で挙げられた主なご意見

【変】→考え方の変更案　【新】→新しい考え方
【既】→ゾーニングの考え方に位置づけ済み

カテゴリ		A班			B班
【安全・安心】					
防災		―		新	・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
				新	・女坂スポーツ広場の入口付近は冠水しやすく、アクセス道路の配置は検討が必要
				新	・水災害（冠水等）の危険があるエリアに住宅ゾーンや地区生活拠点はふさわしくない
【その他】					
		・これまで地域に対して方向性や方針等を伝えてきたが、ゾーニング案を取りまとめて早めに情報を共有した方が良い			・居住環境を脅かすような業種は、地区計画で制限し立地できないようにする
		・産業ゾーンに誘致する企業の意見も必要ではないか			・街灯や防犯カメラを設置する
		・調整池をスポーツ広場の地下に設けることはできないのか			・樹林地は適切に管理され、安全面・防犯面に配慮されるべき
		・まちづくりに地元組織で行っている花の植栽を活用することや藁ぶき屋根の休憩所を公園に配置したい			・検討会の意見をまとめるため、ゾーニング図を複数案作成しメリット・デメリットを整理した上で進めたらどうか
		・歩道等を散策できるように装飾したい（石畳・飛び石・街路樹等）			

詳細は資料3：第6回新産業の森西部地区まちづくり検討会 意見一覧をご覧ください。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方の整理

ゾーニングの考え方、ゾーニング図に関するご意見を整理

- 土地利用に関する意見
- 公園・みどりに関する意見
- 道路・交通に関する意見
- 安全・安心に関する意見

＋ その他の意見

【変】更案や【新】しい考え方として挙げられた意見を、以下の4つの視点で整理

- 視点❶ 上位計画や方向性との整合性
- 視点❷ アドバイザーの助言との整合性
- 視点❸ フェーズ1で検討する内容との整合性
- 視点❹ ゾーンの立地に関する一般論との整合性

ゾーニングの考え方を更新・追加

ゾーニング図を更新

検討会の進め方に関するご意見

＋

フェーズ1（まちづくり基本構想）の段階で検討する内容ではないご意見

第2・第3フェーズ以降で、検討の要素・項目として意見をストック

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

○→意見なし　×→意見あり

		ゾーニングの考え方（案）	A班	B班		
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	○	○	⇨	決定
		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	×	○	➡	整理
		③まとまりのある産業ゾーンを配置する	○	○	⇨	決定
		●新たなご意見	あり		➡	整理
	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	○	○	⇨	決定
		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	×	×	➡	整理
		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	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	なし		➡	追加なし
	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	×	×	➡	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	追加なし
	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	×	×	➡	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	追加なし
	その他	⑨乗福寺の境内および周辺の樹林地は保全する	○	○	⇨	決定
		⑩神奈川県が所有している送配水施設は移設しない	○	○	⇨	決定
		●新たなご意見	なし		⇨	追加なし

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

土地利用

ゾーニングの考え方（案）

-産業ゾーン-	A班	B班
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	×	○

○・×

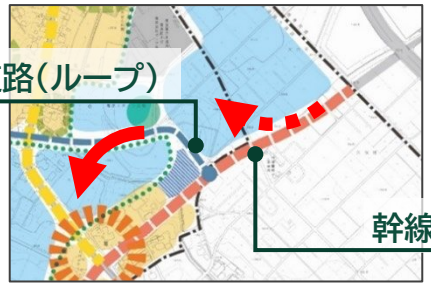
②産業ゾーンは幹線道路や主要区画道路（ループ）からのアクセス性が高い場所に配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

×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

視点❶・❹

・幹線道路だけではなく、新たに計画する主要区画道路（ループ）からの接続も含めることで、多方面からのアクセス性を確保するといった考え方を反映し、『②産業ゾーンは幹線道路や主要区画道路（ループ）からのアクセス性が高い場所に配置する』としてゾーニングの考え方を更新しました。



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

土地利用

ゾーニングの考え方（案）

-産業ゾーン-	A班	B班
●新たなご意見	あり	

●産業ゾーンは機能的に配置する

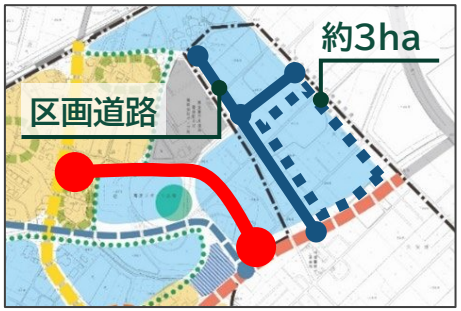
挙げられたご意見の整理と変更案

●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

視点②・④

・整形で使い勝手の良い産業用地を確保するといった考え方を反映し、『●産業ゾーンは機能的に配置する』としてゾーニングの考え方を追加しました。なお、まとまりのある産業ゾーンの街区の中に区画道路を配置することで、ニーズに応じた規模や整形地を創出することができます。



≪アドバイザーからの助言≫
・市内外の中小企業から、0.1～1haまでの問合せ・要望が多い（ただし大企業は3ha以上）

≪北部地区の実績≫
・約0.2ha～1.7haの敷地面積の企業が立地している

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

土地利用

ゾーニングの考え方（案）　　○・×

-住宅ゾーン-	A班	B班
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	×	×

⑤まとまりのある住宅ゾーンを配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

×葛原綾瀬線沿道に住宅ゾーンを配置してはどうか

×既存住宅エリア内で、集約・除却・移転を行うよりも、新しい場所に住宅ゾーンを配置した方が移転しやすいのではないか

視点❶

・「既存住宅地を中心に」という、住宅ゾーンの位置に関する考え方を削除し、『⑤まとまりのある住宅ゾーンを配置する』としてゾーニングの考え方を更新しました。

×住民の中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

視点❸

・転出の意向は、事業実施段階で確認・把握するため、基本構想では「既存住宅地と同等面積」の住宅ゾーンを配置します。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

土地利用

ゾーニングの考え方（案）

-住宅ゾーン-	A班	B班
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	×	○

⑥鉄道と住宅ゾーンの間には、緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置する

-産業ゾーン-

●産業ゾーンと住宅ゾーンの間には、周辺の土地利用に応じた緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

×新幹線の騒音・振動を軽減させる工夫をする

視点①

・新幹線沿いのバッファの考え方を反映し、『⑥鉄道と住宅ゾーンの間には、緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する』としてゾーニングの考え方を更新しました。

×騒音等を発生させる工場が立地する場合は、建物の用途に応じてバッファの大きさを変える

視点❶

・建物用途に応じたバッファの考え方を反映し、『●産業ゾーンと住宅ゾーンの間には、周辺の土地利用に応じた緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する』として産業ゾーンのゾーニングの考え方に追加しました。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

土地利用

ゾーニングの考え方（案）　　○・×

-地区生活拠点-	A班	B班
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	×	×

⑦居住者や就業者が利用しやすい場所に生活利便施設を配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

- ×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
- ×住宅ゾーンに近い場所に配置する

視点③

・生活利便施設の位置については限定できないため、基本構想では利便性の高い場所に誘導するといった考え方を反映し、『⑦居住者や就業者が利用しやすい場所に生活利便施設を配置する』としてゾーニングの考え方を更新しました。

- ×産業ゾーンと地区生活拠点が混在しているので、まとまりのある土地利用が良いのではないか

視点③

・生活利便施設（スーパー・コンビニ等）の整備については、事業者の進出意向に影響されます。仮に進出意向を持つ事業者がいない場合には産業ゾーンとなります。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【土地利用】

土地利用

ゾーニングの考え方（案）

-農地-	A班	B班
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	×	×

○・×

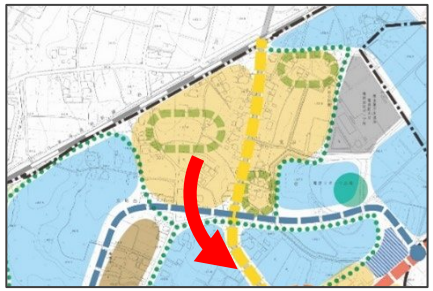
⑧営農希望者を対象とした、農地を確保する

挙げられたご意見の整理と変更案

- ×においやほこり、農薬等の影響もあるため、住宅ゾーンの中ではなく別のゾーンに分けて配置する
- ×将来的に地区内で利用したい方に配慮して、住宅ゾーン内に残す
- ×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
- ×有効的な土地利用を考慮して農地はバス通り沿いに配置しない

視点❶・❸

・基本構想では、「農地を残したい」と希望する方がいた場合に備えて、農地を残せるようにしておく必要があります。農地の位置については限定できないため、「住宅ゾーンに近い場所」という位置に関する考え方を削除し、『⑧営農希望者を対象とした、農地を確保する』としてゾーニングの考え方を更新しました。住宅ゾーンから産業ゾーンに変更したため、営農希望者がいない場合は、産業ゾーンとなります。



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【公園・みどり】

○→意見なし　×→意見あり

		ゾーニングの考え方（案）	A班	B班		
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	×	×	➡	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	決定
	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	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	決定
	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	○	○	⇨	決定
		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	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	あり		➡	整理
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	○	○	⇨	決定
		●新たなご意見	なし		⇨	追加なし
	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	○	○	⇨	決定
		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	○	○	⇨	決定
		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	○	○	⇨	決定
		⑤スポーツ広場につながるアクセス道路を配置する	○	×	➡	整理
		●新たなご意見	あり		➡	整理
安心安全	防災	①地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	あり		➡	整理

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【公園・みどり】

公園・みどり

ゾーニングの考え方（案）　　○・×

-公園-	A班	B班
①公園は産業ゾーン・住宅ゾーンにそれぞれ配置する	×	×

①主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

×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

×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

×住民が使いやすいように配置する

視点❶・❷

・産業ゾーンに公園は不要という考え方、小規模な公園を配置するという考え方を反映し、『①主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する』としてゾーニングの考え方を更新しました。

≪アドバイザーからの助言≫
・身近な公園として挙げられる街区公園の大きさは、約0.25ha程度

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【公園・みどり】

公園・みどり

ゾーニングの考え方（案）　　○・×

-みどり-	A班	B班
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	×	○

②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

挙げられたご意見の整理と変更案

×市街地整備に伴う基準に準じた量の樹林地を配置する（事務局案では多い）

視点③・④

・樹林地の量に関する「地域森林計画対象民有林の指定等をふまえて、」という考え方を削除し、『②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』としてゾーニングの考え方を更新しました。

・斜面緑地については、安全性を考慮し、構造物（擁壁等）の設置が必要となる可能性があるため、緑地を変更し、高低差処理を想定したゾーンとします。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【公園・みどり】

公園・みどり

ゾーニングの考え方（案）　　○・×

-スポーツ広場-	A班	B班
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	×	○

更新なし

挙げられたご意見の整理と変更案

×スポーツ広場は利用頻度にあわせて規模や導入機能を検討してはどうか

視点②

・「公共施設の集約は、現状と同等の規模を確保できれば有意義である」といったアドバイスから、ゾーニングの考え方では既存のスポーツ広場と同等規模の設備や機能を配置します。

・葛原スポーツ広場（野球場）の利用状況
　➡約73%

・女坂スポーツ広場（野球場）の利用状況
　➡約58%

※利用状況（使用日数/開館日数）

※出典：藤沢市スポーツ推進計画2029

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【公園・みどり】

公園・みどり

ゾーニングの考え方（案）

-スポーツ広場-	○・×	
	A班	B班
●新たなご意見	あり	

●スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する

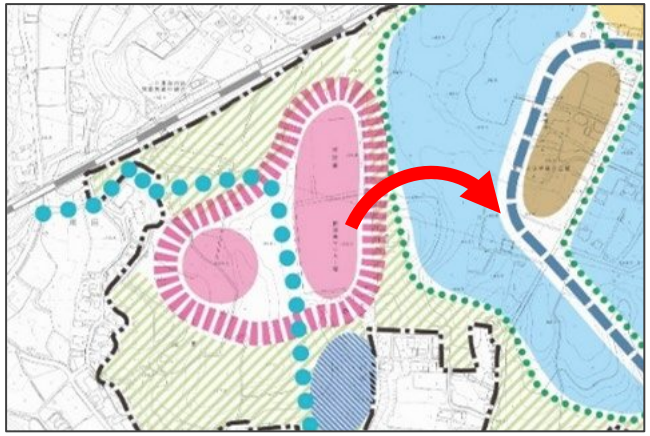
挙げられたご意見の整理と変更案

●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

●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）

視点❶

・スポーツ広場へのアクセス性を確保するという考え方を反映し、『●スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する』としてゾーニングの考え方を追加しました。



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【道路・交通】

○→意見なし　×→意見あり

		ゾーニングの考え方（案）	A班	B班		
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	×	×	→	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	決定
	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	×	○	→	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	決定
	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	○	○	⇨	決定
		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	×	○	→	整理
		●新たなご意見	あり		→	整理
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	○	○	⇨	決定
		●新たなご意見	なし		⇨	追加なし
	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	○	○	⇨	決定
		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	○	○	⇨	決定
		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	○	○	⇨	決定
		⑤スポーツ広場につながるアクセス道路を配置する	○	×	→	整理
		●新たなご意見	あり		→	整理
安心安全	防災	①地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する	×	○	→	整理
		●新たなご意見	あり		→	整理

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【道路・交通】

道路・交通

ゾーニングの考え方（案）　　○・×

-生活道路-	A班	B班
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	○	×

②（仮称）遠藤葛原線に接続する主要区画道路（ループ）を配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

×産業用地を整形化できるような線形にする

視点❹

・整形で使い勝手の良い産業用地を確保するといった考え方を反映し、『●産業ゾーンは機能的に配置する』としてゾーニングの考え方を追加しています。（土地利用：産業ゾーンの考え方に追加）

・道路の名称を整理し、『②（仮称）遠藤葛原線に接続する主要区画道路（ループ）を配置する』としてゾーニングの考え方を更新しました。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【道路・交通】

道路・交通

ゾーニングの考え方（案）

-生活道路-	A班	B班
⑤スポーツ広場につながるアクセス道路を配置する	○	×

○・×

⑤スポーツ広場には新たに地区内からつながるアクセス道路を配置する

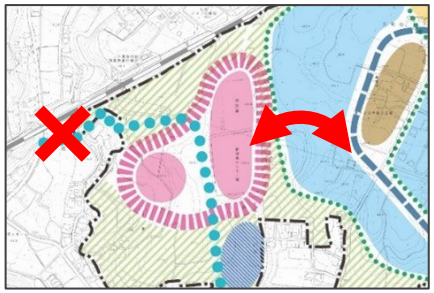
挙げられたご意見の整理と変更案

×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

視点❶

・地区内からもアクセスできるという考え方を反映し、『⑤スポーツ広場には新たに地区内からつながるアクセス道路を配置する』としてゾーニングの考え方を追加しました。

・地区外からのアクセス道路は西部地区のまちづくりと分けて考える必要があるため、ゾーニング図を更新しました。



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【道路・交通】

道路・交通

ゾーニングの考え方（案）

-生活道路-	○・× A班	B班
●新たなご意見	あり	

●新設道路は安全な道路となるように配置する

挙げられたご意見の整理と変更案

●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

●住宅ゾーンと産業ゾーンが近接しているため、交通量の増加に伴い、事故が増える可能性がある

視点①・④

・地区内の各ゾーンへのアクセスとして主要区画道路（ループ）を配置しているため、利用者が限定されることから新たな道路の配置は反映しません。新幹線沿いのバッファの考え方については、『⑥鉄道と住宅ゾーンの間には、緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する』としてゾーニングの考え方を更新しています。（土地利用：住宅ゾーンのカテゴリ）

視点①・④

・新設道路は勾配に配慮するといった考え方と安全性の考え方を反映し、『●新設道路は安全な道路となるように配置する』としてゾーニングの考え方を追加しました。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【安全・安心】

○→意見なし　×→意見あり

		ゾーニングの考え方（案）	A班	B班		
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	×	×	➡	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	決定
	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	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	なし		⇨	決定
	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	○	○	⇨	決定
		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	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	あり		➡	整理
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	○	○	⇨	決定
		●新たなご意見	なし		⇨	追加なし
	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	○	○	⇨	決定
		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	○	○	⇨	決定
		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	○	○	⇨	決定
		⑤スポーツ広場につながるアクセス道路を配置する	○	×	➡	整理
		●新たなご意見	あり		➡	整理
安安心全	防災	①地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する	×	○	➡	整理
		●新たなご意見	あり		➡	整理

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニングの考え方【安全・安心】

安全・安心

ゾーニングの考え方（案）

-防災-	○・×	
	A班	B班
●新たなご意見	あり	

追加なし

挙げられたご意見の整理と変更案

●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

●女坂スポーツ広場の入口付近は冠水しやすく、アクセス道路の配置は検討が必要

●水災害（冠水等）の危険があるエリアに住宅ゾーンや地区生活拠点はふさわしくない

視点③

・大雨による浸水被害に対応するため、事業区域に応じて調整池を整備する必要があります。また、市街地整備にあわせて公共下水道等の都市基盤を整備することで、地区内の雨水は適切に処理されます。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図の検討・比較【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や主要区画道路（ループ）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

●産業ゾーンは機能的に配置する

●産業ゾーンと住宅ゾーンの間には、周辺の土地利用に応じた緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する

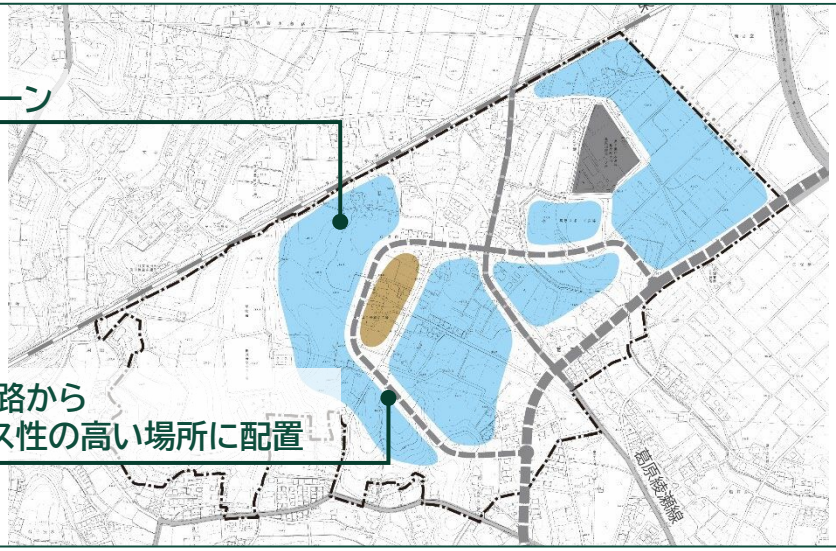
-農地-

⑧営農希望者を対象とした、農地を確保する

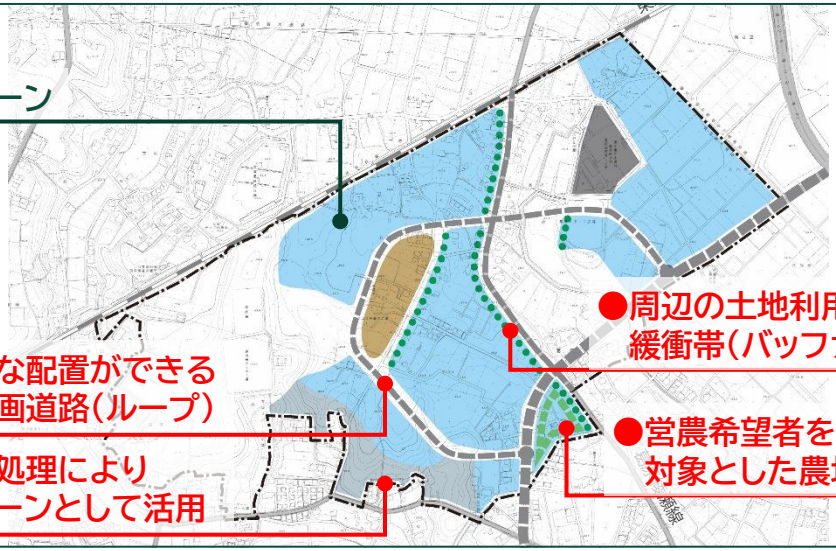
≪ゾーニング図の比較≫

赤文字：ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所

当初案



更新案



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図の検討・比較【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まとまりのある住宅ゾーンを配置する

⑥鉄道と住宅ゾーンの間には、緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する

-その他-

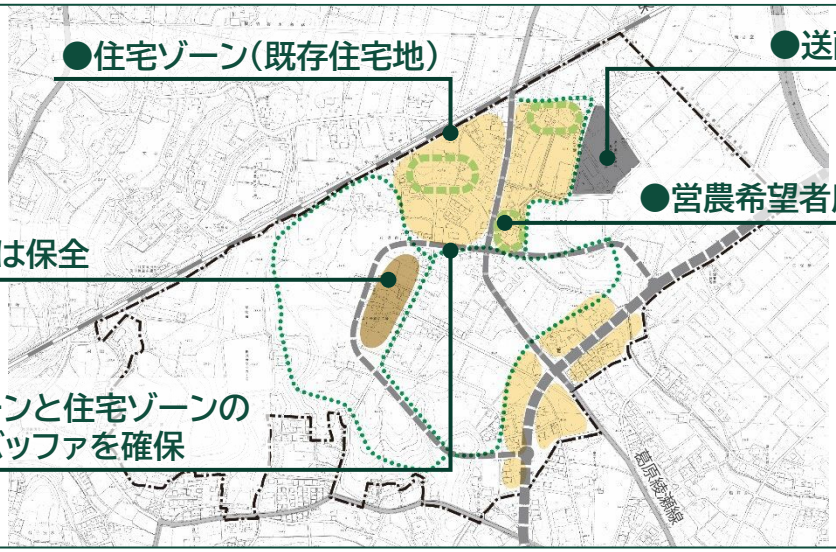
⑨乗福寺の境内および周辺の樹林地は保全する

⑩神奈川県が所有している送配水施設は移設しない

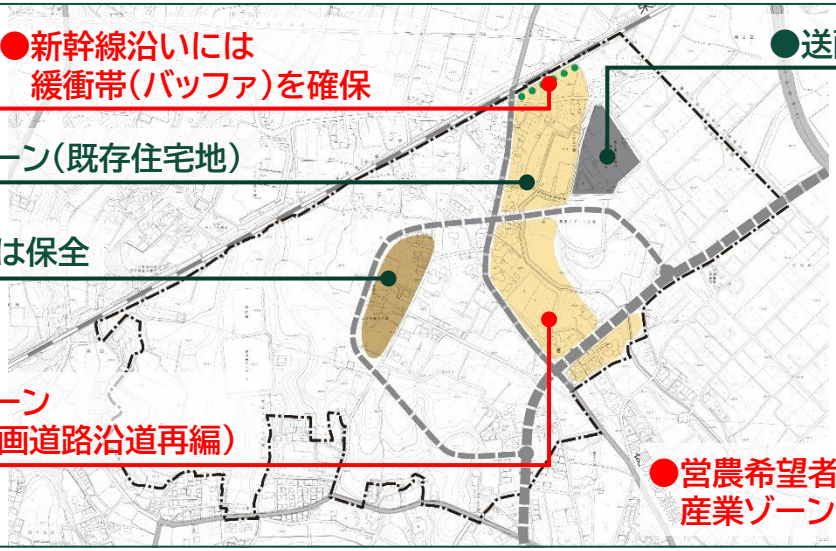
≪ゾーニング図の比較≫

赤文字：ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所

当初案



更新案



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図の検討・比較【地区生活拠点】

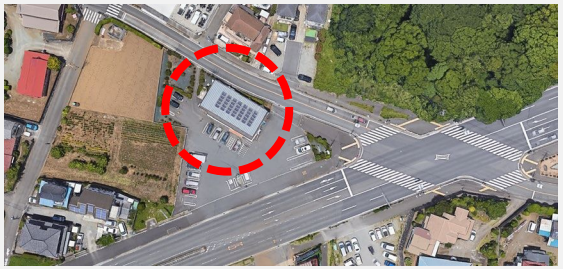
≪ゾーニングの考え方≫

-地区生活拠点-

⑦居住者や就業者が利用しやすい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

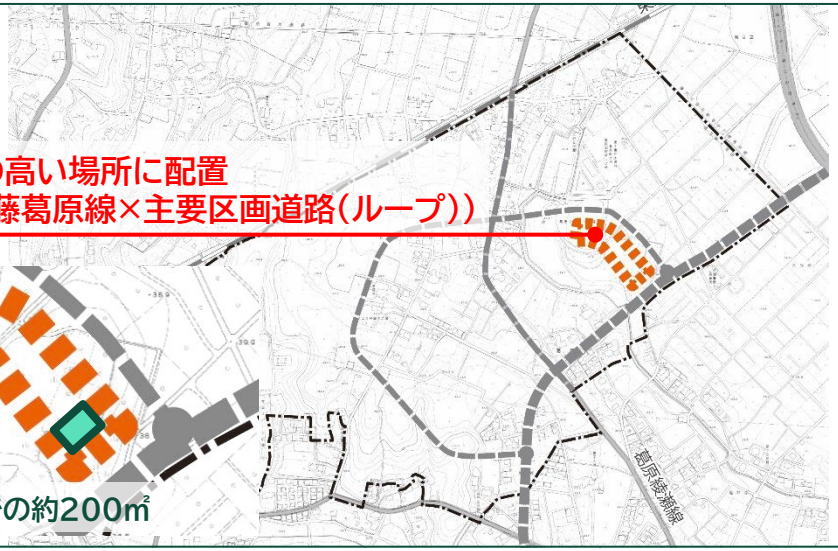


≪ゾーニング図の比較≫

赤文字:ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所

当初案

更新案



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図の検討・比較【公園・スポーツ広場】

≪ゾーニングの考え方≫

-公園-

①主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する

-みどり-

②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

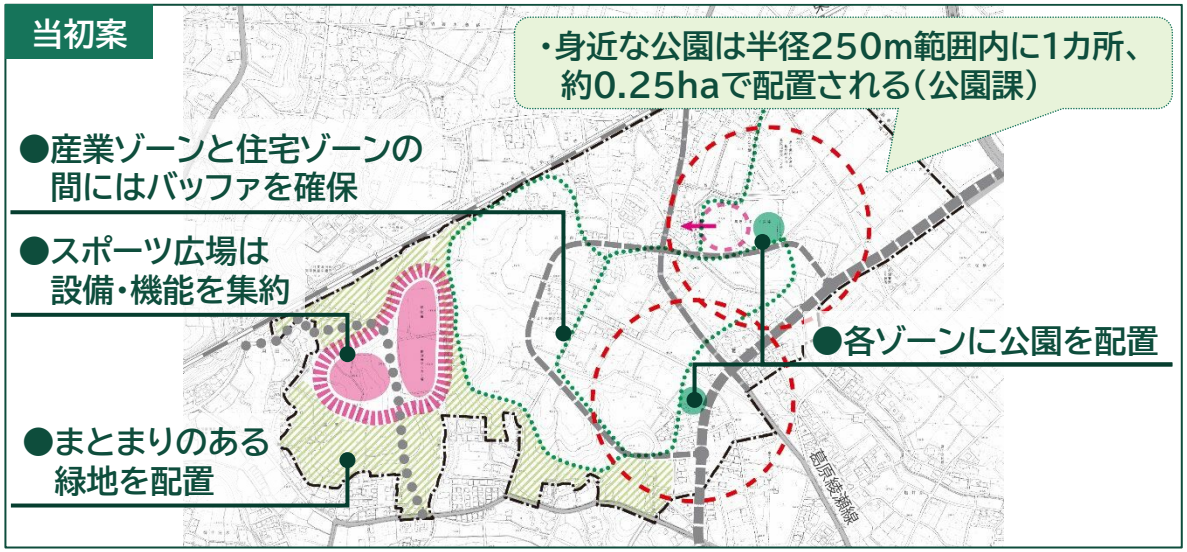
④既存のスポーツ広場と同等規模の設備・機能を配置する

●スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する

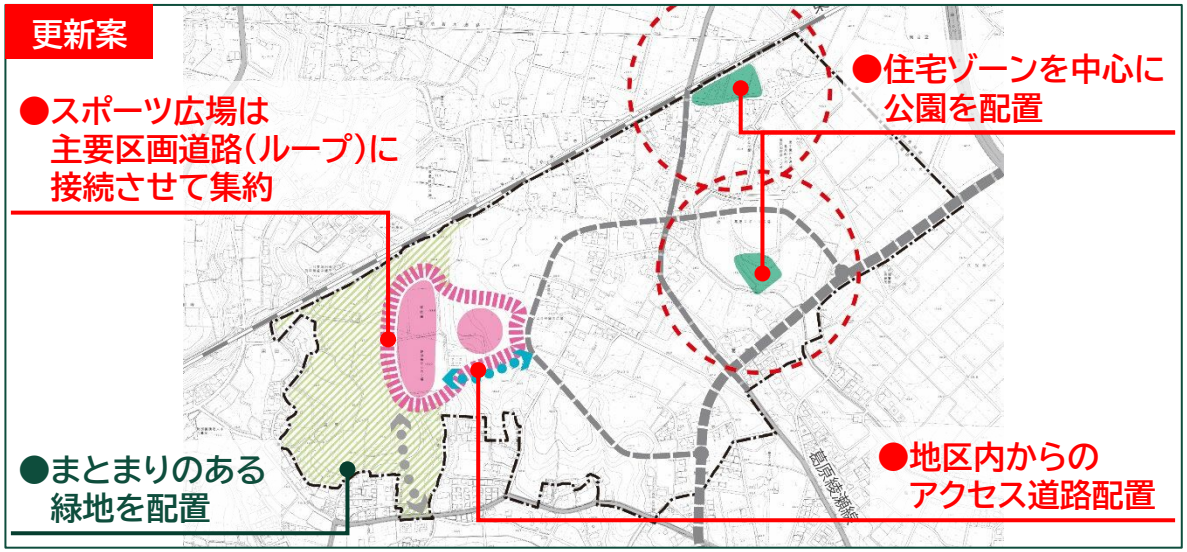
≪ゾーニング図の比較≫

赤文字：ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所

当初案



更新案



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図の検討・比較【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）遠藤葛原線に接続する主要区画道路（ループ）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

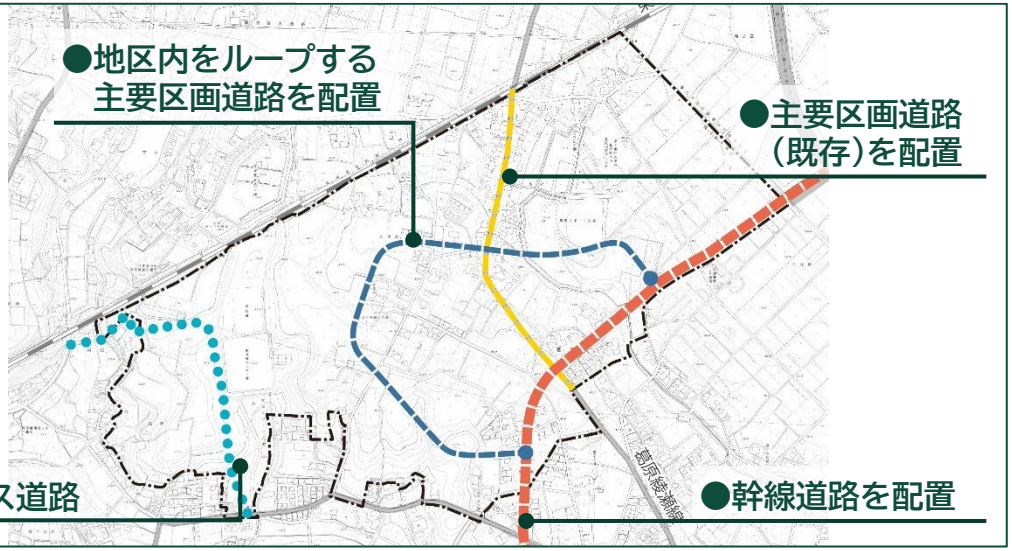
⑤スポーツ広場には新たに地区内からつながるアクセス道路を配置する

●新設道路は安全な道路となるように配置する

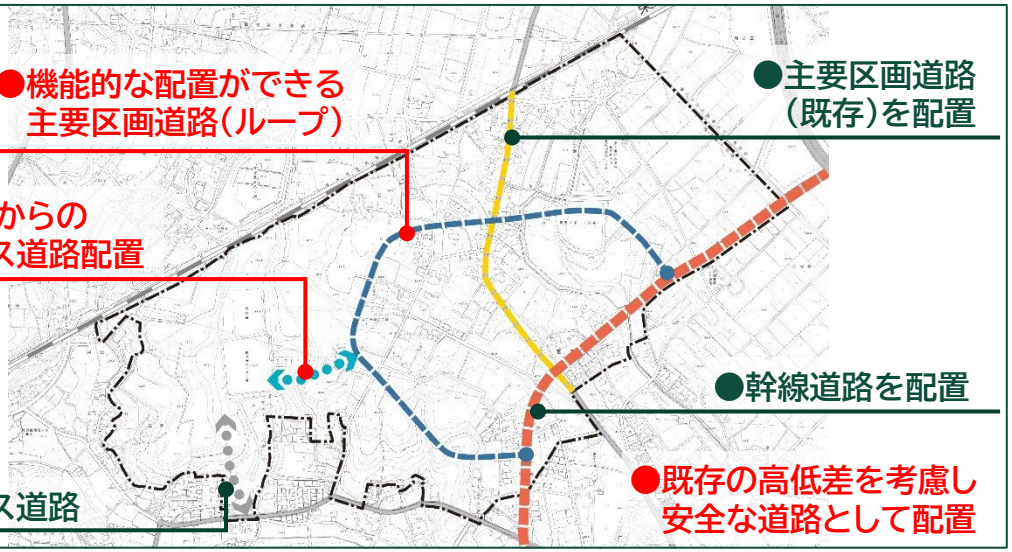
≪ゾーニング図の比較≫

赤文字：ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所

当初案



更新案



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図の検討・比較【雨水排水施設】

≪ゾーニングの考え方≫

-防災-

①地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する

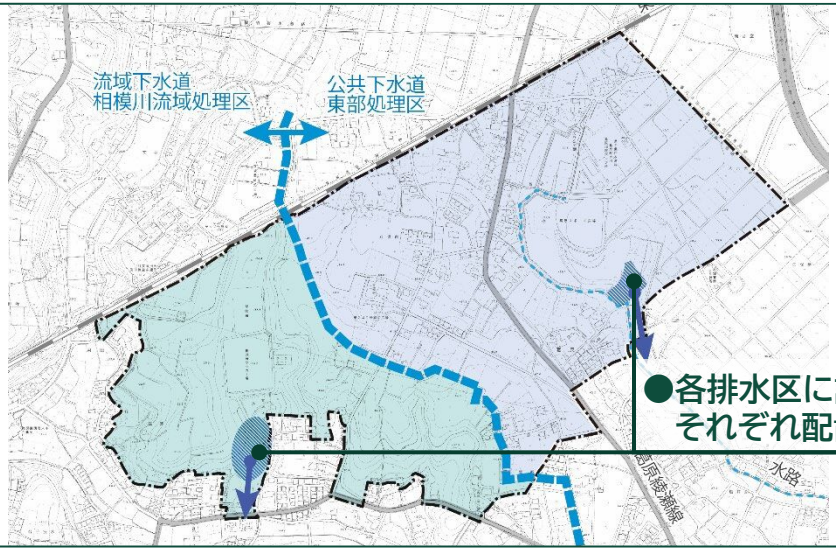
西部地区は、東部処理区（紫）と相模川流域処理区（黄色）の、2つの排水区が位置している。

▲藤沢市HP

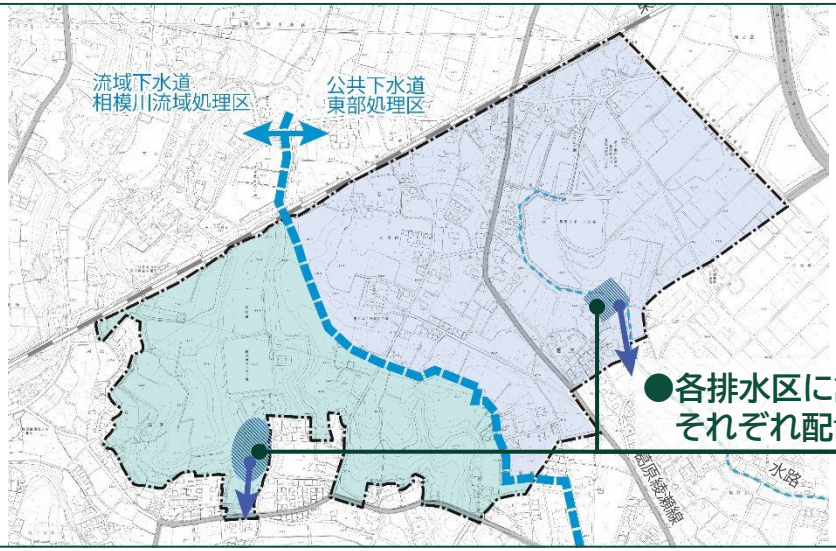
≪ゾーニング図の比較≫

赤文字：ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所

当初案

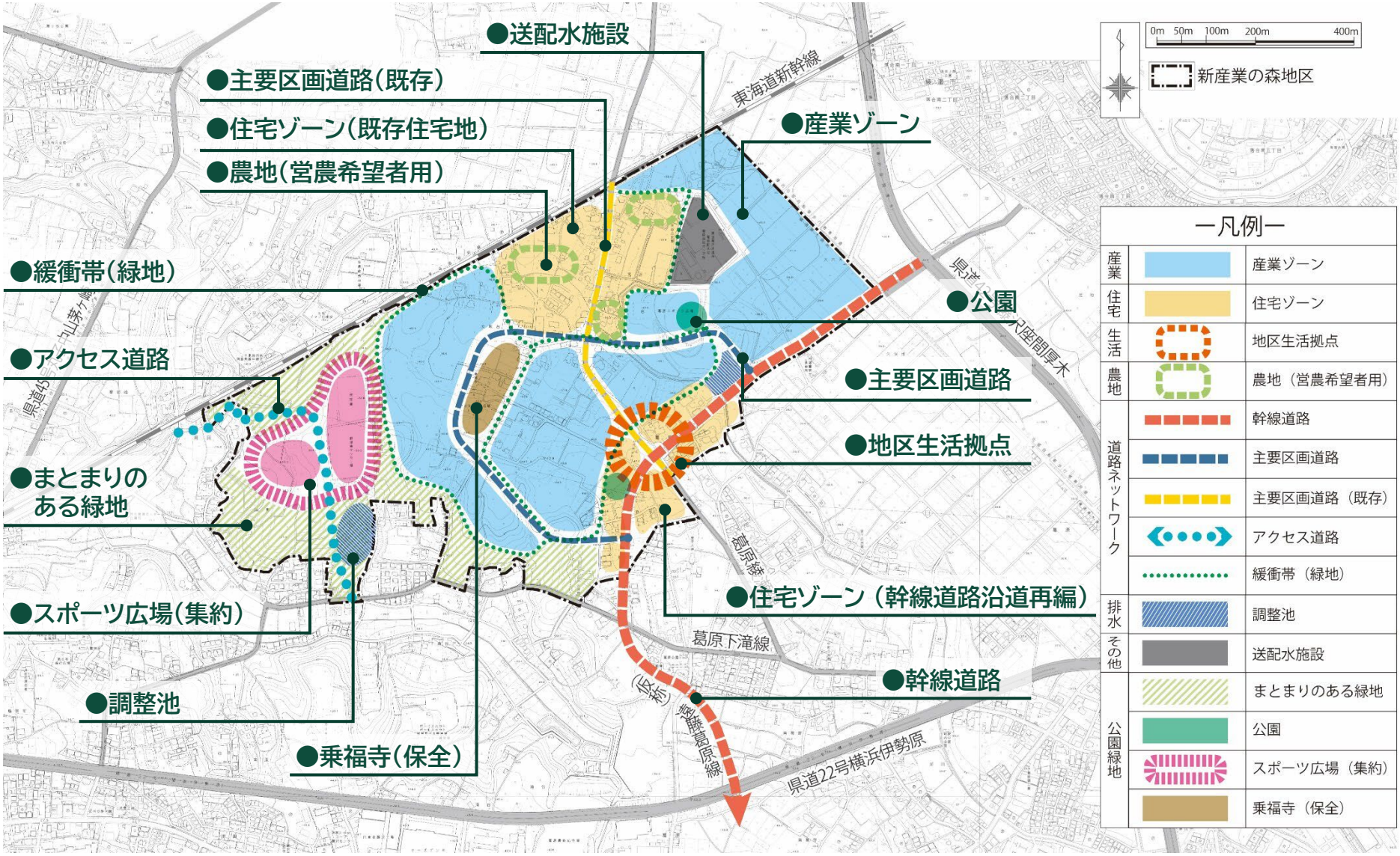


更新案



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図【当初案】

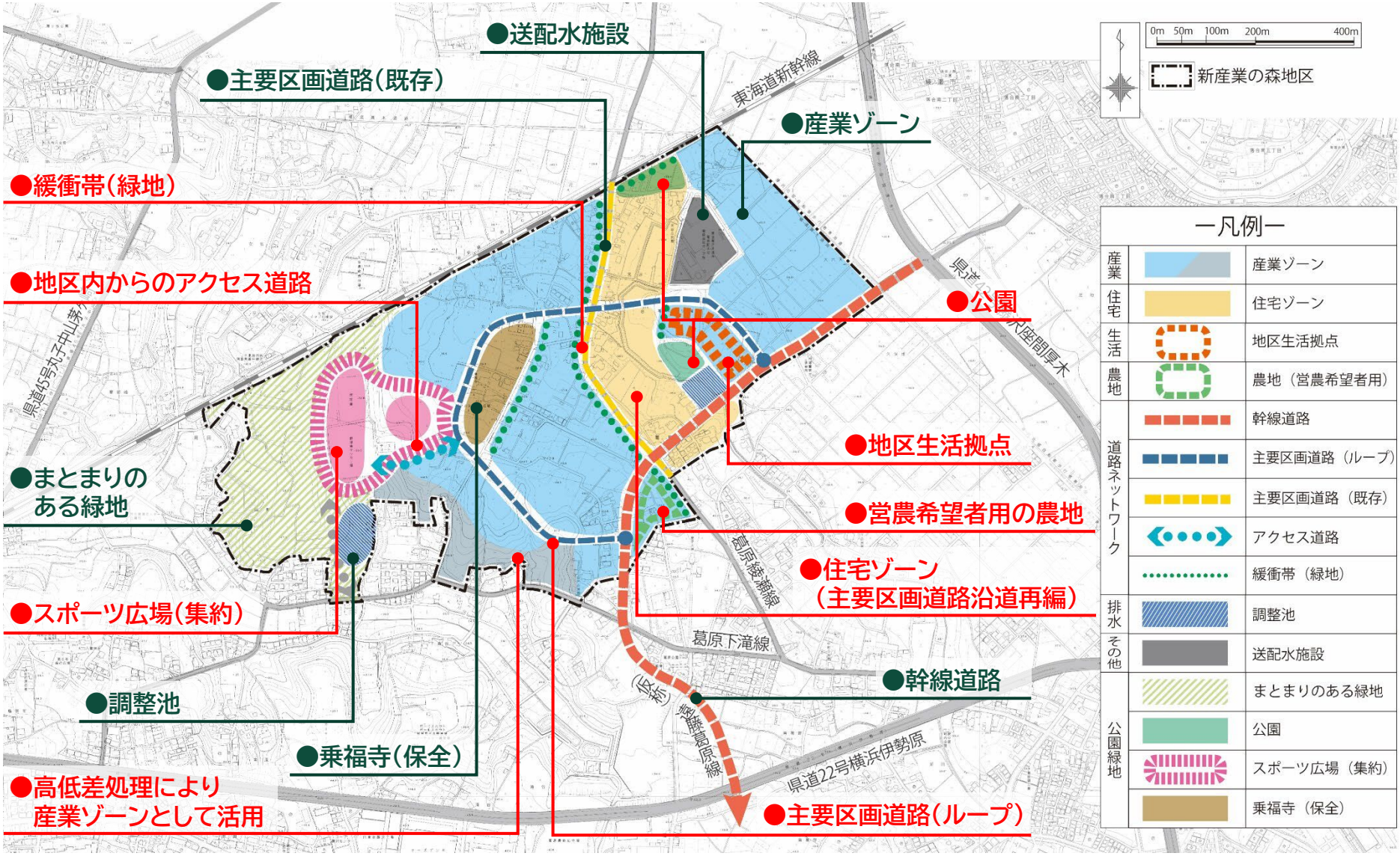


※本ゾーニング図は、土地利用現況や地形地物等をふまえて、まちづくりの方向性に基づき作成した『事務局案』です。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図【更新案】

赤文字：ゾーニングの考え方とあわせて更新した箇所



※本ゾーニング図は、第6回検討会での意見交換に基づき更新した『ゾーニング図の更新案』です。

（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

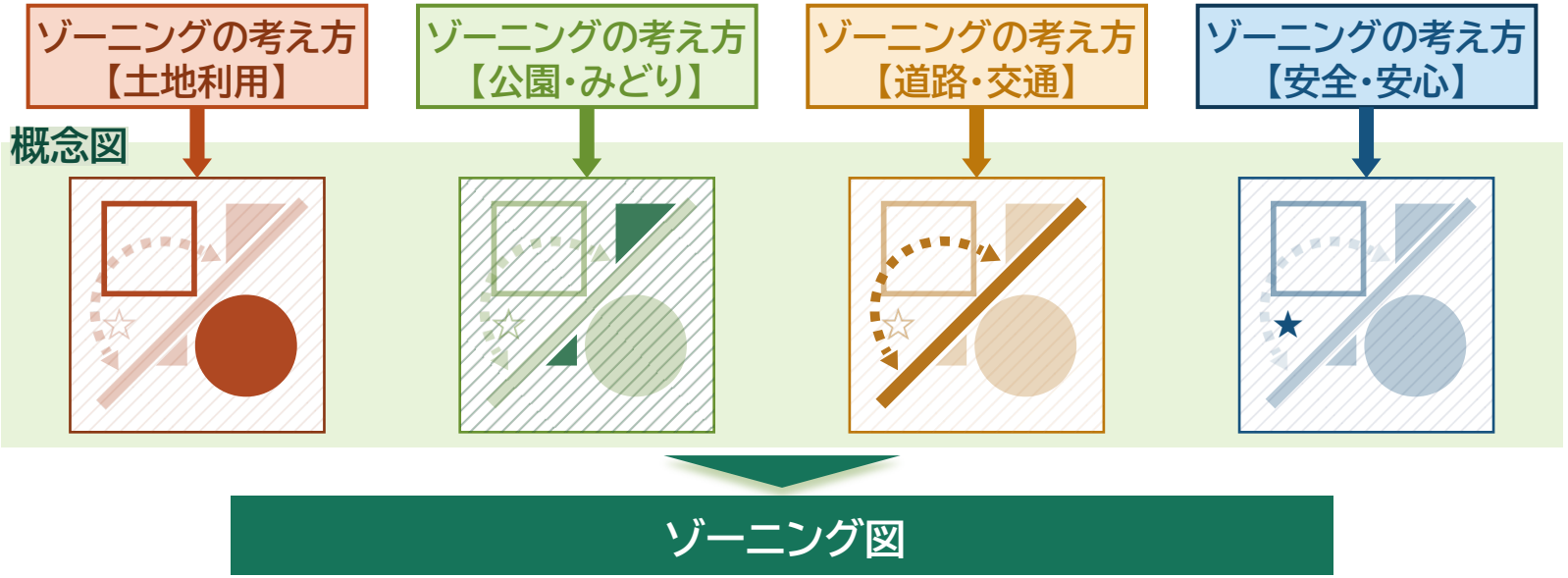
■ ゾーニング図について

≪ゾーニング図とは≫

・『ゾーニング図』は、西部地区の土地利用状況や地形、高低差などの前提条件を踏まえて整理した『ゾーニングの考え方』をもとに、各ゾーンや主な施設等を配置したイメージ図です。

・最終的なまちづくり基本構想には、各ゾーンや主な施設の配置を抽象化した『ゾーニング図』を掲載していくことを想定しています。また、『ゾーニング図』を補完するために、カテゴリごとの『ゾーニングの考え方』をイメージ化した『概念図』を作成していきます。

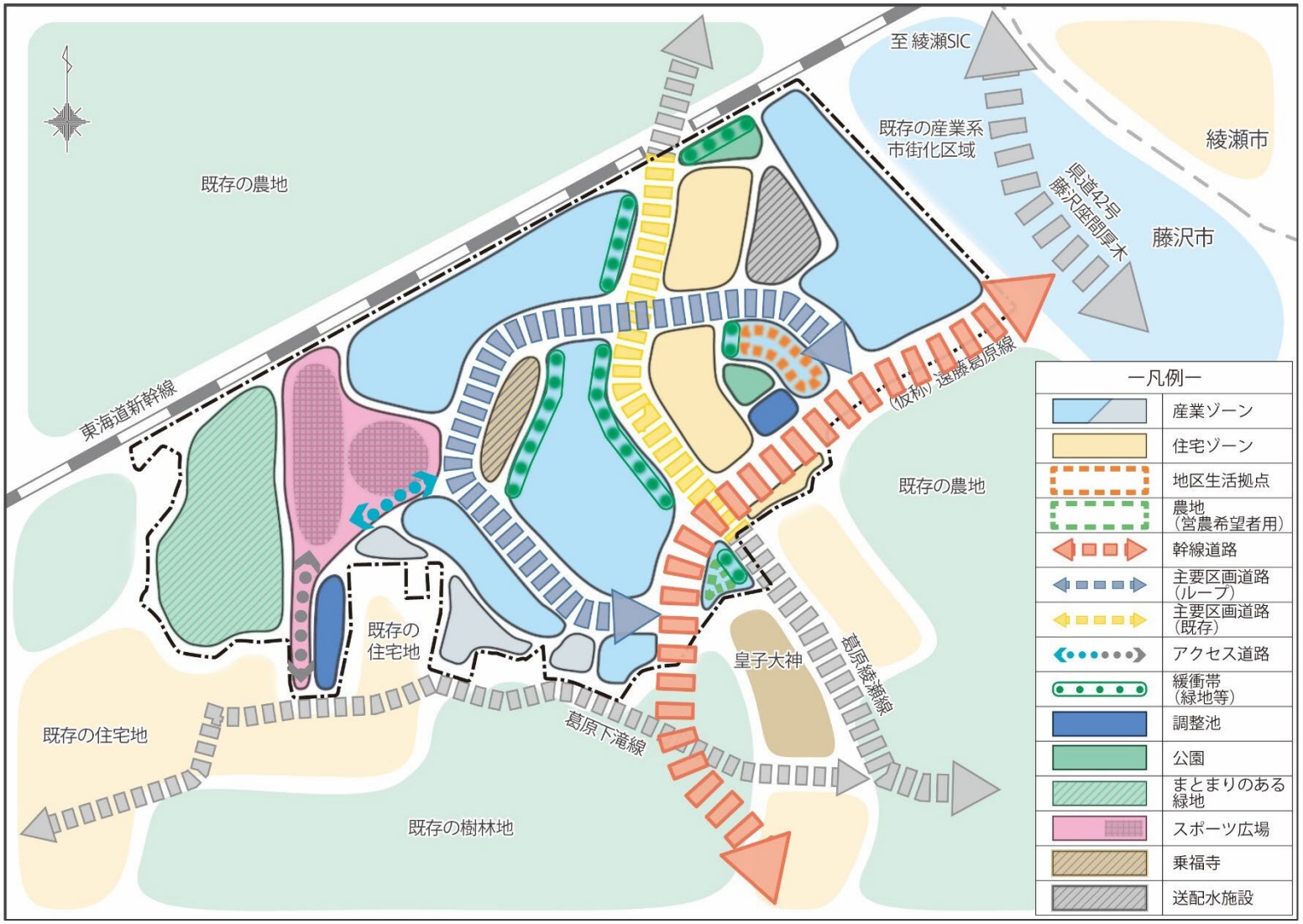
・まちづくりの具体化に向けた検討（フェーズ2）の段階で改めて、『ゾーニングの考え方』を踏まえて、事業区域を対象に土地利用計画や公共施設の配置計画の検討を行うことを想定しています。



（2）ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

■ ゾーニング図について

≪まちづくり基本構想に掲載するゾーニング図（イメージ）≫



（3）意見交換①（ゾーニング）

■ 意見交換の概要

≪意見交換のやり方≫

①更新したゾーニングの考え方について、変更点や不足している点はないか？

②ゾーニング図の変更案について、まちづくりの方向性等との整合を踏まえて項目ごとに意見交換

❶産業ゾーンと住宅ゾーンの配置について

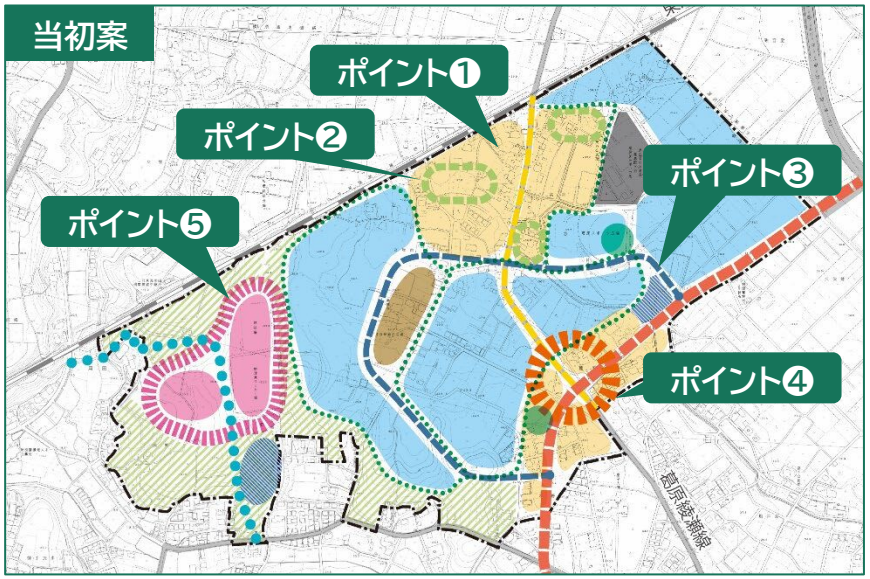
❷農地の配置について

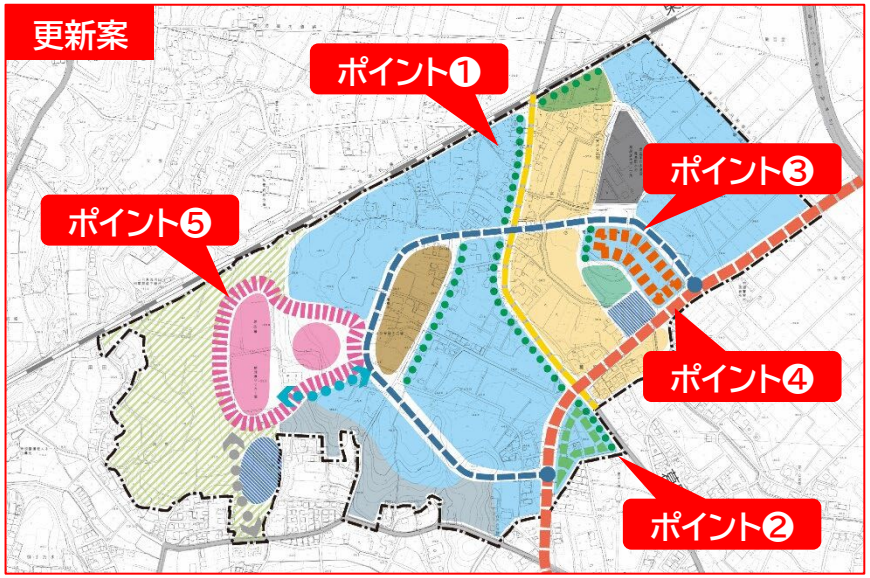
❸道路の形について

❹地区生活拠点の配置について

❺公園とスポーツ広場の配置について

❻その他





（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

■ まちづくりのコンセプトについて

≪まちづくりのコンセプトとは≫

「まちづくりの方向性」や「まちづくりの方針」、「ゾーニングの考え方」「ゾーニング図」を総括した、基本的な概念や考え方のことです。

まちづくりのコンセプト

土地利用のコンセプト	公園・みどりのコンセプト	道路・交通のコンセプト	安全・安心のコンセプト
まちづくりの方向性	まちづくりの方向性	まちづくりの方向性	まちづくりの方向性
まちづくりの方針	まちづくりの方針	まちづくりの方針	まちづくりの方針
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

ゾーニング図

（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

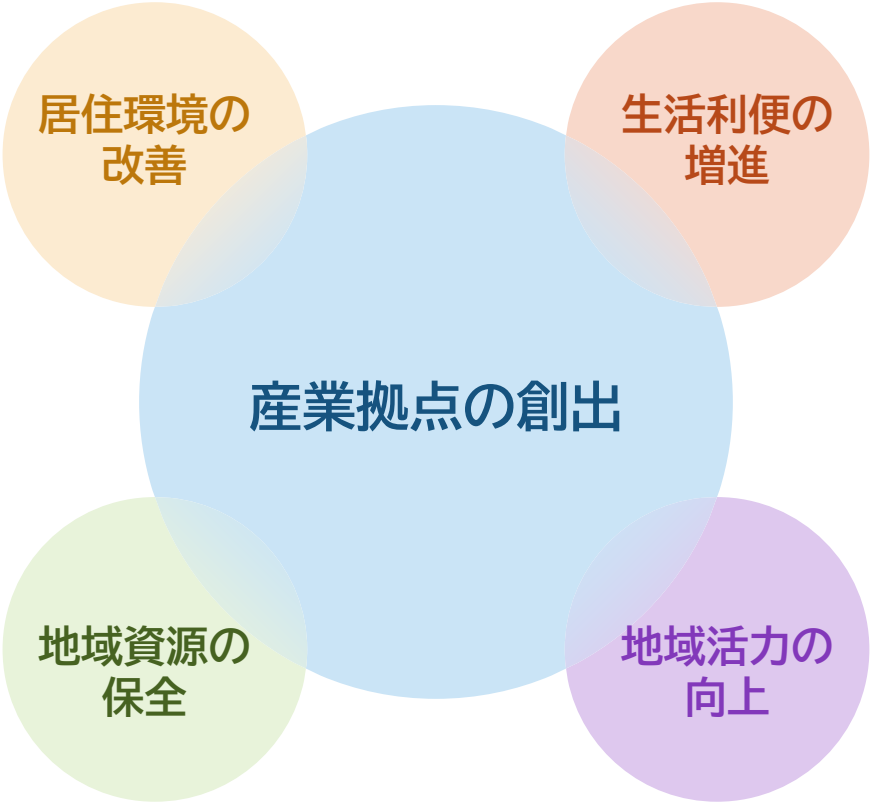
■ 土地利用のコンセプト

新たな産業拠点の創出により、様々な効果が生み出される土地利用

コンセプトの説明

計画的な市街地整備により、産業拠点を創出することにあわせて、住工混在に配慮した良好な居住環境の形成や、生活利便の増進、豊かな樹林地などの地域資源の保全、経済の活性化による地域活力の向上等、波及的に効果が生み出されるような土地利用をめざします。

コンセプトのイメージ



～検討会で挙げられていたキーワード～
新産業の誘致/居住環境との調和/進出企業との交流/利便性の良いまち/地域の活性化

（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

■ 公園・みどりのコンセプト

参考：環境省HP

豊かなみどりの継承と新たなみどりの創出による、多様な活動ができる公園・みどり

コンセプトの説明

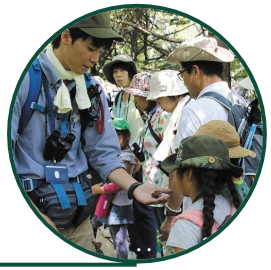
豊かな緑を継承（適切な保全）とあわせて、新たに公園やスポーツ広場を整備し、『やすらぐ』・『憩う』・『触れあう』等、多様な活動・使い方ができるような公園・みどりを創出します。

コンセプトのイメージ

やすらぐ

憩う

動く



学ぶ

癒す

集う

～検討会で挙げられていたキーワード～
自然との共生/複合的な広場/憩いの場/安心して利用できる公園/使いやすい公園

（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

■ 道路・交通のコンセプト

参考：Google map

新たな流通や業務、暮らしを支える、快適で利便性の高い道路・交通

コンセプトの説明

産業拠点の創出により進出する企業、西部地区に暮らす方、地域外からの来街者等の、多様な活動や暮らしを支える道路ネットワークを形成し、快適で利便性の高い道路・交通をめざします。

コンセプトのイメージ

主要区画
道路（新設）

地区内
幹線道路沿道

区画道路

～検討会で挙げられていたキーワード～
道路網の整備・形成/公共交通機関の拡充/安全な道路空間/利便性・快適性のあるまち

（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

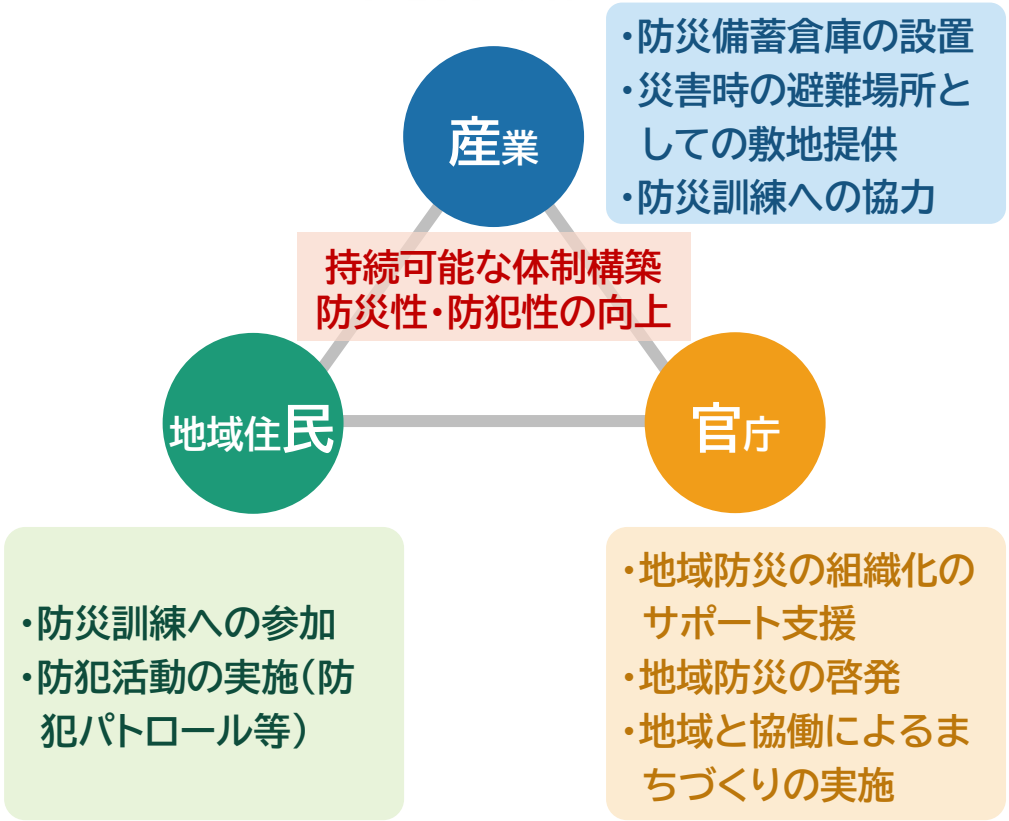
■ 安全・安心のコンセプト

産・官・民の連携による、持続可能性を備えた安全で安心な地域の環境形成

コンセプトの説明

進出企業、市、地域住民、3者の協力・連携により、多様な主体で自然災害に対応するための防災性や、安心して暮らせるための防犯性を向上させることで、将来の世代にわたり安全・安心して暮らせる環境の形成をめざします。

コンセプトのイメージ



～検討会で挙げられていたキーワード～
企業進出による防災性向上/災害に強いまち/安全・安心な生活/防災・減災/進出企業との協働

（4）まちづくりのコンセプト（事務局案）

■ まちづくりのコンセプト

■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。

産業拠点の創出による都市基盤の整備を軸とした、
『産業』・『住宅』・『みどり』が調和した、持続的に発展するまち

新たな産業拠点の創出により、
様々な効果が生み出される土地利用

新たな流通や業務、暮らしを支える、
快適で利便性の高い道路・交通

豊かなみどりの継承と新たなみどりの
創出による、多様な活動ができる公園・みどり

産・官・民の連携による、持続可能性を備えた
安全で安心な地域の環境形成

（5）意見交換②（コンセプト）

■ 意見交換の概要

≪意見交換のやり方≫

①これまで意見交換をしてきた中で、不足している、あるいは変更したいキーワードはないか？

②思い描いているコンセプトに合致しているか？

③まちづくりのコンセプトに盛り込みたいキーワードはないか？

産業拠点の創出による都市基盤の整備を軸とした、
『産業』・『住宅』・『みどり』が調和した、持続的に発展するまち

新たな産業拠点の創出により、
様々な効果が生み出される土地利用

新たな流通や業務、暮らしを支える、
快適で利便性の高い道路・交通

豊かなみどりの継承と新たなみどりの
創出による、多様な活動ができる公園・みどり

産・官・民の連携による、持続可能性を備えた
安全で安心な地域の環境形成

（6）今後の予定

■ 各検討会の実施概要

第5回検討会 （令和6年8月9日）	・ゾーニングの考え方およびゾーニング図『事務局案』を共有
第6回検討会 （令和6年9月下旬）	・ゾーニングの『事務局案』を踏まえて意見交換 ★実現化方策に関する勉強Ⅰ ≪市街化区域への編入≫
事務局にて意見を整理	■主に以下の視点で整理・分類 上位計画や方向性との整合性 アドバイザーの助言との整合性 フェーズ1で検討する内容との整合性
第7回検討会 （令和6年11月15日）	・更新したゾーニングの考え方（案）を共有 ・更新したゾーニング図（案）を共有 ・カテゴリ別のコンセプト『事務局案』を共有・意見交換 ★実現化方策に関する勉強Ⅱ ≪市街地整備の手法≫
第8回検討会 （令和7年1月下旬）	・ゾーニングの考え方（案）およびゾーニング図（案）を設定 ・カテゴリ別のコンセプト（案）を設定 ★実現化方策に関する勉強Ⅲ ≪市街地整備の手法、想定される各種制度≫
第3回まちづくり説明会 （令和7年3月2日）	・ゾーニングの考え方（案）およびゾーニング図（案）を共有 ・カテゴリ別のコンセプト（案）を共有 ・考え方（案）、ゾーニング図（案）、コンセプト（案）について意見聴取

次回はこちら

Ⅲ. その他

（1）実現化方策に関する勉強≪市街地整備の手法≫

■市街地整備の手法について（令和5年度 第1回まちづくり説明会資料抜粋）

■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。

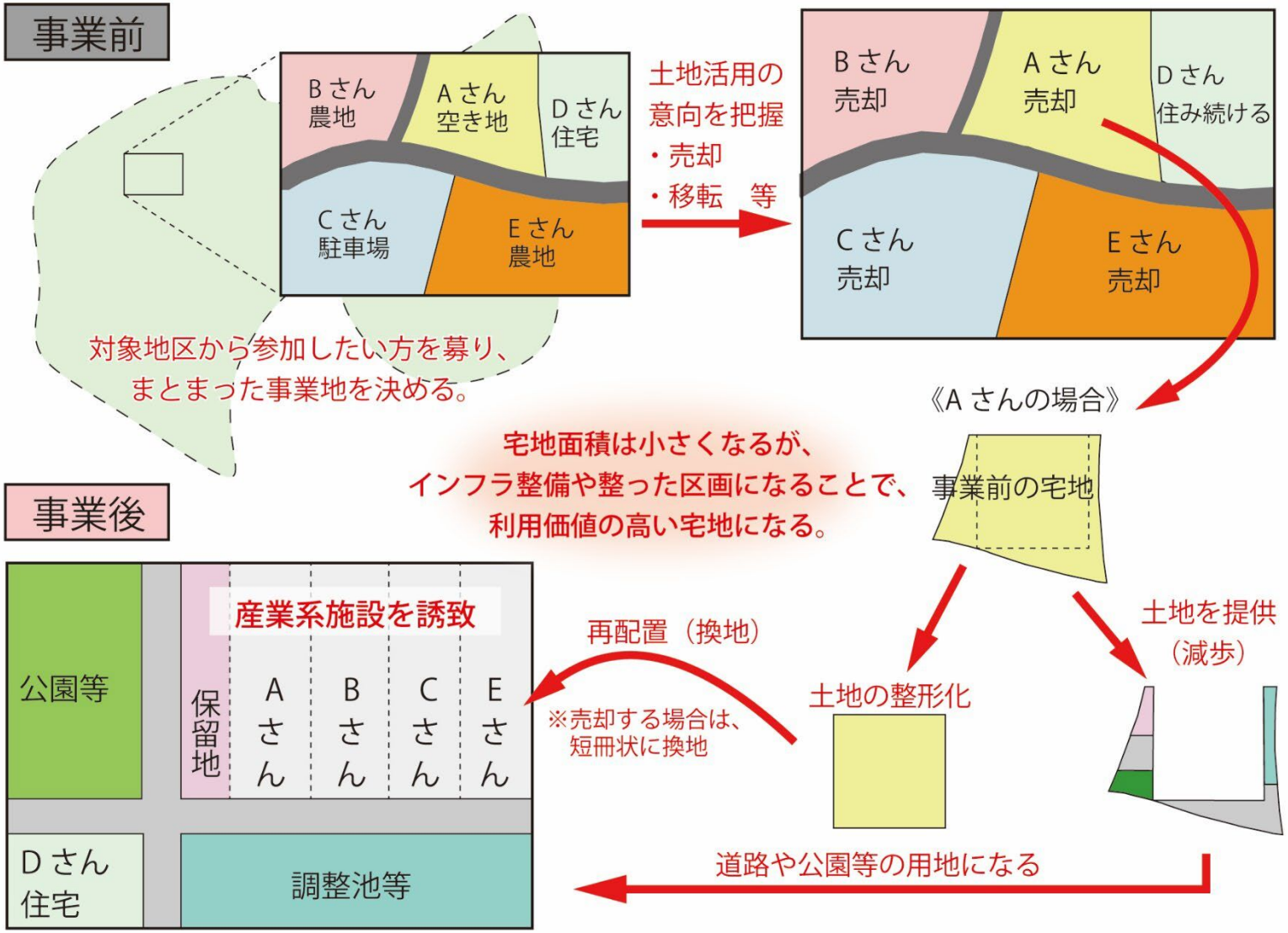
地元住民とまちづくり案の検討 ▶ 施行区域の決定 ▶ 定款・事業計画の決定 ▶ 土地区画整理組合（総会）の設置 ▶ 換地設計 仮換地指定 ▶ 建物移転補償 工事 ▶ 換地処分 ▶ 土地・建物の登記 清算金の徴収・交付 ▶ 事業完了

※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。

（1）実現化方策に関する勉強≪市街地整備の手法≫

■市街地整備の手法について（令和5年度 第1回まちづくり説明会資料抜粋）

■土地区画整理事業事業イメージ



（1）実現化方策に関する勉強≪市街地整備の手法≫

■市街地整備の手法について（令和5年度 第1回まちづくり説明会資料抜粋）

■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）

【収入】	【支出】　※総事業費
・保留地処分金	・調査、設計費
・公共施設管理者負担金	・公共施設整備費
・補助金　等	・建物移転補償費
	・整地費
	・事務費　等

Ⅳ. 閉　会