

実現化方策に関する勉強（市街地整備の手法）について紹介します！

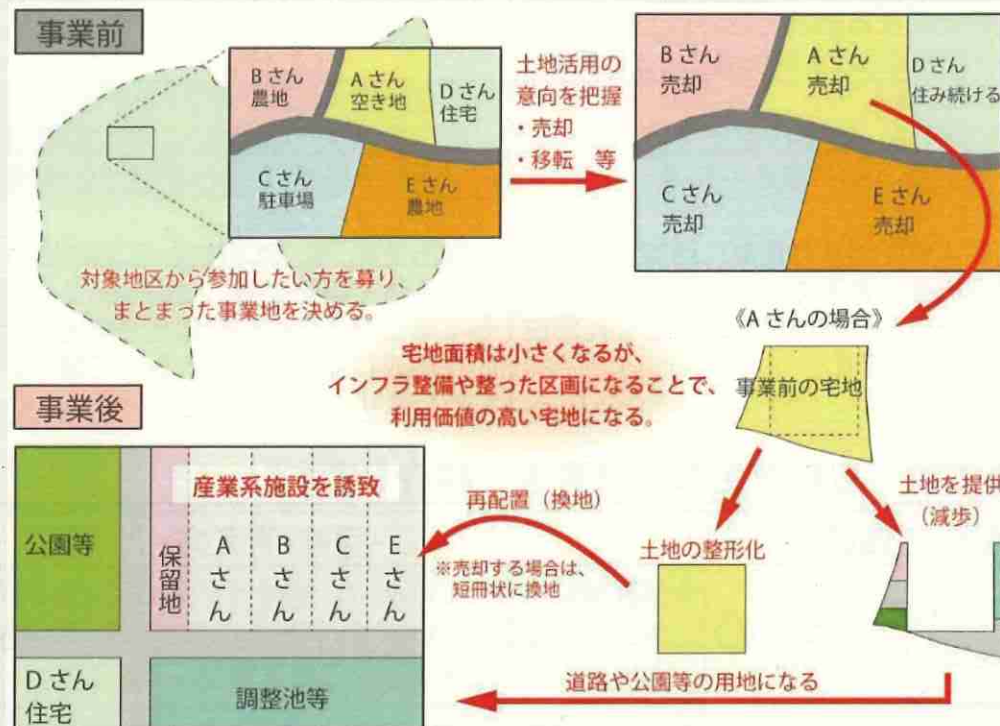
第7回検討会では、市街地整備の手法として、土地区画整理事業（概要）に関する内容を勉強しました。（詳細は第7回検討会の資料をご覧ください）

●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。

●土地区画整理事業のイメージ



●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。

【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	・ 建物移転補償費
等	・ 整地費
	・ 事務費
	等

【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。



新産業の森西部地区まちづくりニュース

回覧

第8号（令和7年1月）

発行：新産業の森西部地区まちづくり検討会

第7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7回検討会では、第6回検討会の意見交換をふまえて更新したゾーニングの考え方（案）およびゾーニング図（更新案）とまちづくりのコンセプト（事務局）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（市街地整備の手法：概要編）を行いました。

日時：11月15日（金）18：30～20：30

内容：①ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

②まちづくりのコンセプト（事務局案）

③意見交換（ゾーニング・コンセプト）

④実現化方策に関する勉強《市街地整備の手法》



▲検討会の様子
（会場：御所見市民センター）

更新されたゾーニングの考え方（案）について紹介します！

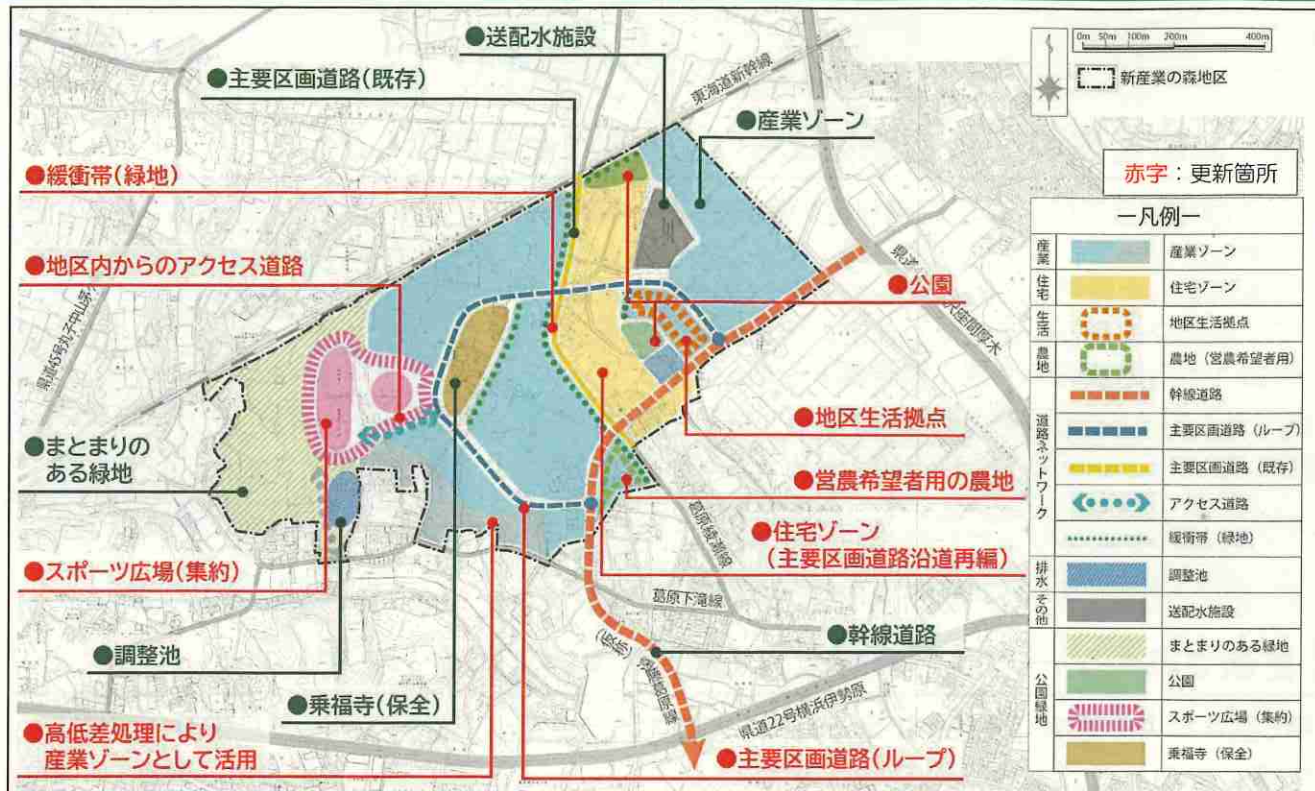
第6回検討会の意見交換をふまえて更新・追加された主なゾーニングの考え方を紹介します。

（詳細は第7回検討会の資料をご覧ください）

赤文字：新規追加 青文字：更新

カテゴリ	更新されたゾーニングの考え方（案）
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 ④産業ゾーンは機能的に配置する ⑤産業ゾーンと住宅ゾーンの間に、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 ⑥営農希望者を対象とした、農地を確保する
住宅ゾーン	⑦住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する ⑧まとまりのある住宅ゾーンを配置する ⑨鉄道と住宅ゾーンの間に、緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する ⑩乗福寺の境内および周辺の樹林地は保全する ⑪神奈川県が所有している送配水施設は移設しない
拠点生活地区	⑫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
公園・みどり	⑬主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する ⑭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 ⑮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 ⑯既存のスポーツ広場と同等規模の設備・機能を配置する ⑰スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する
道路・交通	⑱（仮称）遠藤葛原線を幹線道路として配置する ⑲（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 ⑳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 ㉑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 ㉒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 ㉓新設道路は安全な道路となるように配置する
安心安全	㉔地区内の各排水区にそれぞれ調整池を配置する

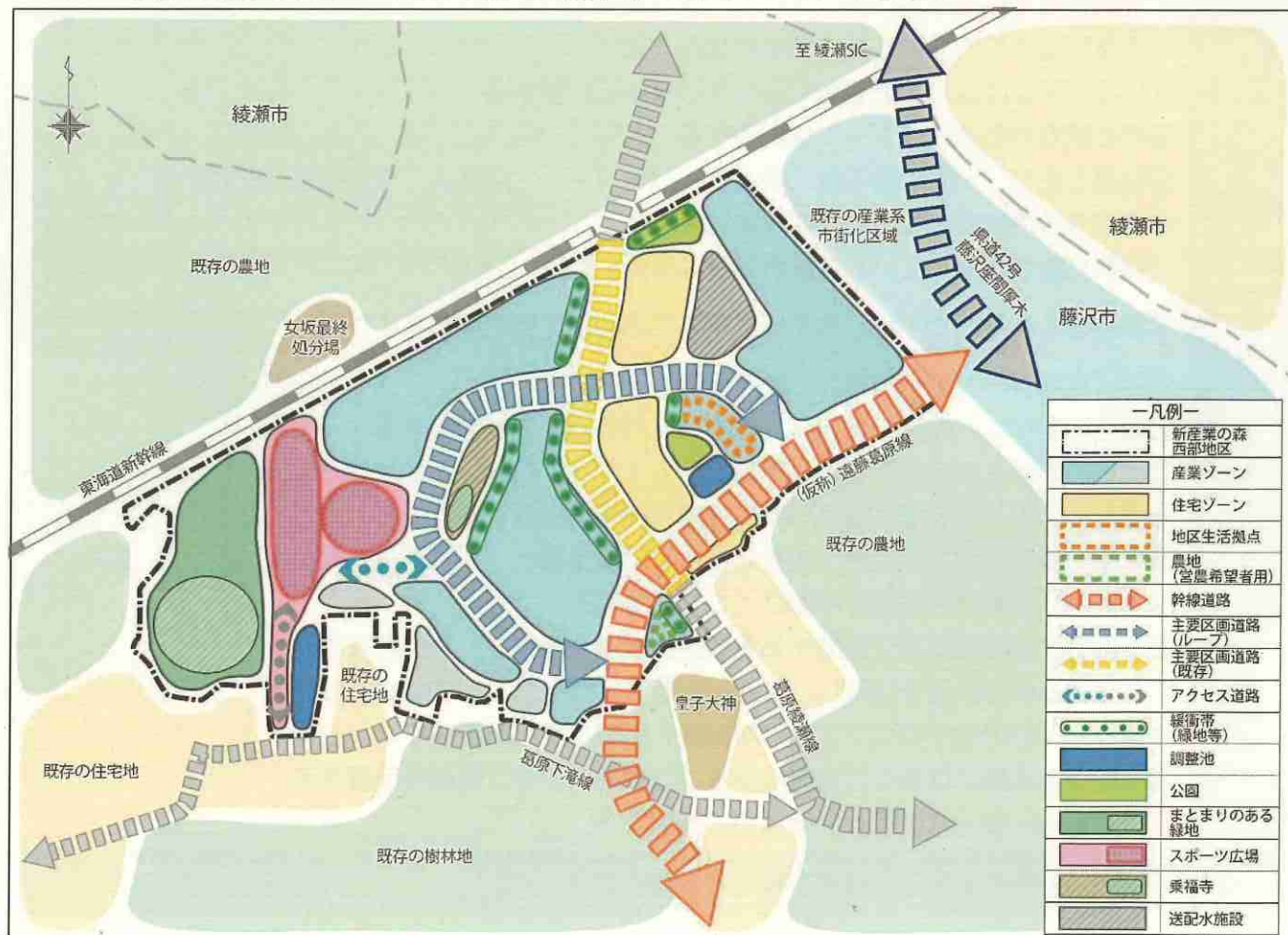
ゾーニング図(更新案)について紹介します!



※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。
※実際のまちづくりの計画ではありません。

まちづくり基本構想に掲載されるゾーニング図(案)をご紹介します!

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。



まちづくりのコンセプト(事務局案)をご紹介します!

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、まちづくりの基本的な概念や考え方を示した「西部地区のコンセプト」について、事務局から提案がありましたので紹介します。

【西部地区全体のコンセプト】

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

【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。

【道路・交通のコンセプト】

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。

【公園・みどりのコンセプト】

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。

【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。

意見交換で挙げられた主なご意見をご紹介します!

-主なご意見・ご質問-

●高低差処理とされている部分
には建物は建たないのか?

●まとまりのある緑地は、どの
ような意図で配置しているの
か?

●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
した上で意見交換した方が良
いのではないかと?

●コンセプトは、もう少し暖かみ
のあるようにできないか?

●コンセプトで挙げられている
「産業」「住宅」「みどり」はこれ
までの検討会の総論だと思う

-回答・考え方-

★斜面地になっているため、擁壁や土留め等で高低差処理を行うことを想定しています。斜面地に平坦な土地を生み出し、産業ゾーンとして活用することを想定しています。

★これまでの検討会で「緑地は地域の魅力であるため残したい」とのご意見が挙げられていたため、ゾーニングの考え方に「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」と位置づけています。

★フェーズ1におけるゾーニング図は「ゾーニングの考え方」をもとに各ゾーンや主な施設を配置したイメージであり、場所は重要ではありません。
★フェーズ2で市街化区域に編入する区域が決定した段階で、「ゾーニングの考え方」をもとに、改めて各ゾーンや主な施設の配置を検討し、「土地利用計画図」を作成していきます。

★貴重なご意見として、まちづくりのコンセプトに反映できないか検討します。

★貴重なご意見として、まちづくりのコンセプトを更新できないか検討します。

第7回検討会の意見交換で挙げられたご意見をふまえて、
まちづくりのコンセプト(事務局案)を更新します。