

# 5 ゾーニング

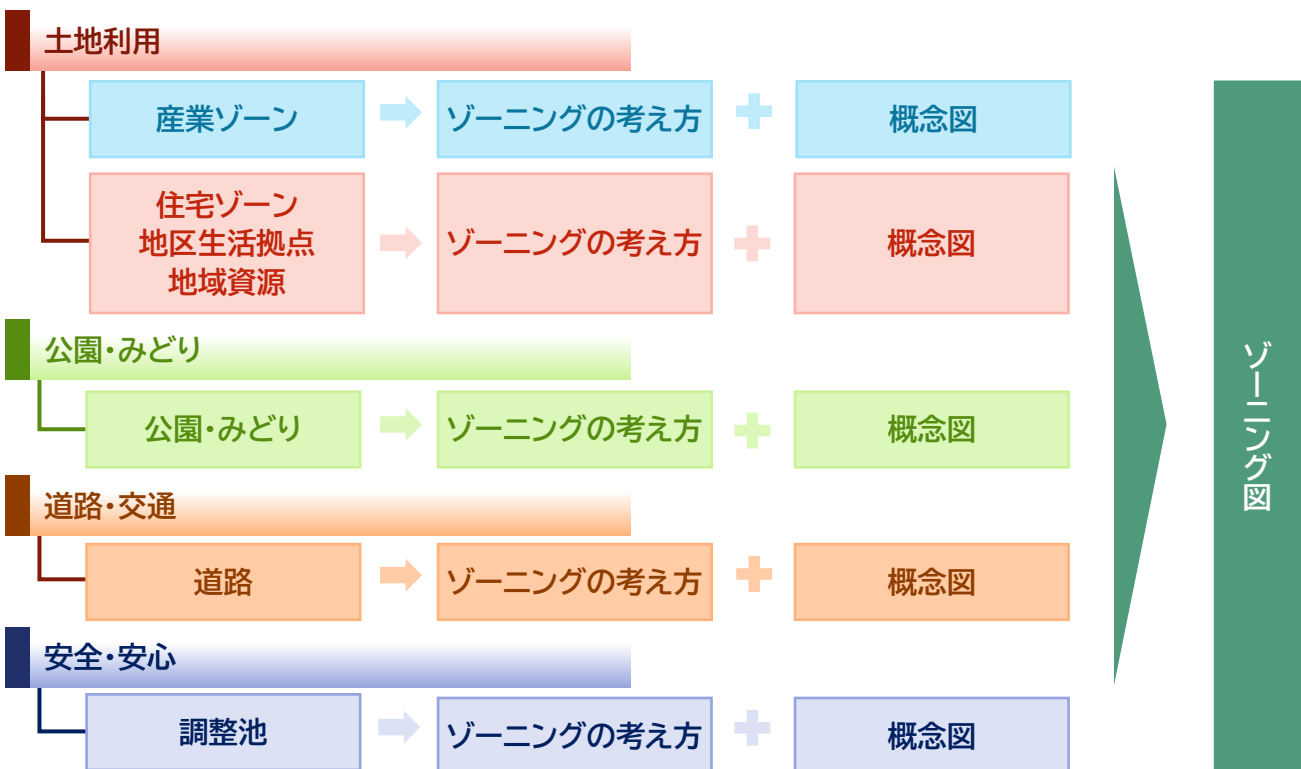
## 5-1. ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図

『まちづくりのコンセプト』や『まちづくりの方針』を踏まえ、西部地区のゾーニングとして、4つのカテゴリごとに『ゾーニングの考え方』、『概念図』、『ゾーニング図』を示します。(図表 5-1)

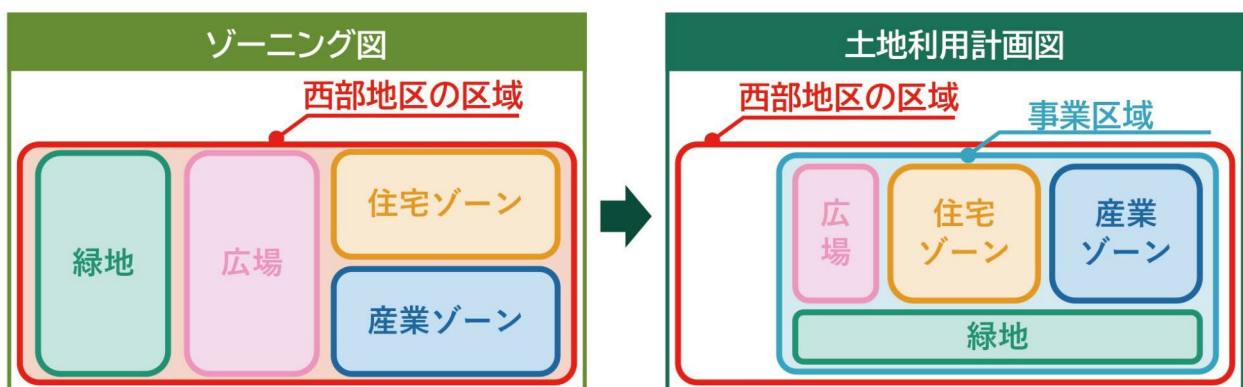
『ゾーニングの考え方』、『概念図』、『ゾーニング図』は、西部地区の土地利用現況や地形・高低差、法規制の指定状況等の前提条件を踏まえ、各ゾーンや主な施設等の配置の考え方を整理しイメージ化したものです。

今後、事業区域を検討するとともに、各ゾーンや主な施設等の位置や規模等を検討の上、再配置していくため、一部の「ゾーニングの考え方」や「概念図」が、土地利用計画図に反映されないことがあります。(図表 5-2)

■図表 5-1 ゾーニングの体系図



■図表 5-2 今後の検討イメージ



## 5-2. カテゴリごとのゾーニング

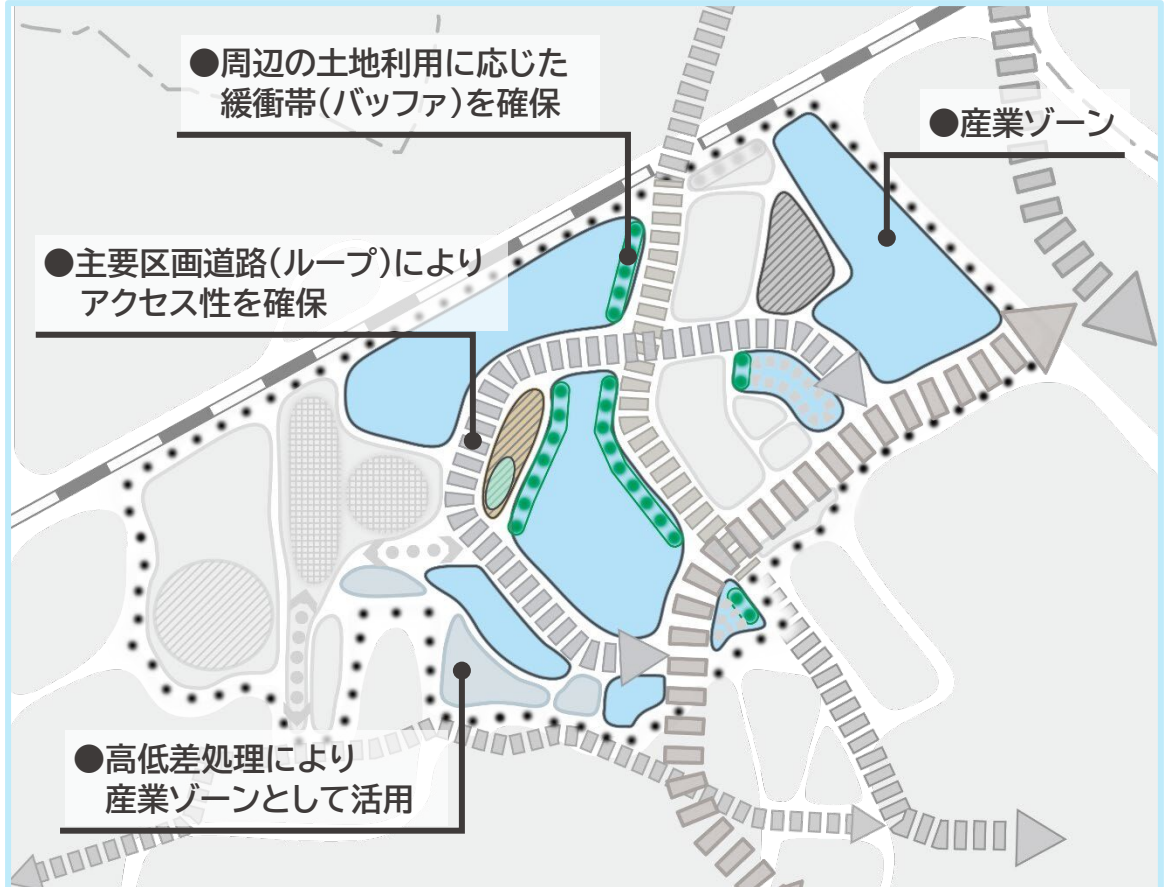


### 土地利用(産業ゾーン)

#### ●配置の概要

- ・ 既存の産業系の市街地(北部地区・第二地区)との連続性や、遠藤葛原線の整備状況等を踏まえて産業ゾーンを配置します。
- ・ 産業用地が機能的(実用的)に活用できるよう、まとまりのある産業ゾーンを配置します。
- ・ 遠藤葛原線の沿道、主要区画道路(ループ)の沿道に産業ゾーンを配置し、アクセス性を確保します。
- ・ 進出企業の良い操業環境を確保するため、産業ゾーンと住宅ゾーンが混在しないように、道路や緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。

#### ●カテゴリごとのゾーニング図





●ゾーニングの考え方と概念図

<p>考え方</p>	<p>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</p>	<p>考え方</p>	<p>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</p>	<p>考え方</p>	<p>③周辺の土地利用状況に配慮した、まとまりのある産業ゾーンを配置する</p>
<p>概念図</p>		<p>概念図</p>		<p>概念図</p>	
<p>考え方</p>	<p>④産業ゾーンは機能的に配置する</p>	<p>考え方</p>	<p>⑤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</p>		
<p>概念図</p>		<p>概念図</p>			

《導入施設・設備イメージ》

企業の集積

●新たな企業が進出することができる産業用地を整備

環境緑地

●道路や緑地等のオープンスペースや植樹帯

屋上や壁面等の緑化

●敷地内の積極的な緑地空間の確保や屋上・壁面等が緑化された施設

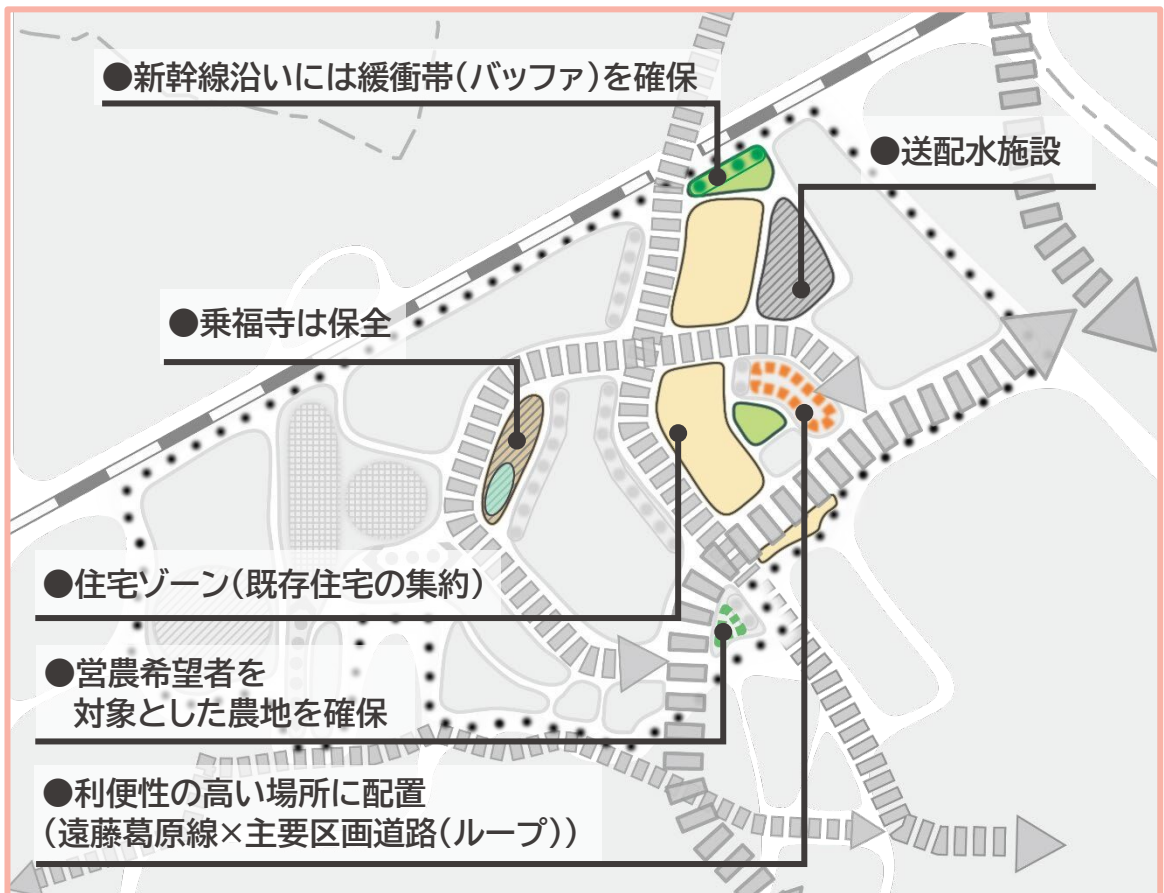


## 土地利用(住宅ゾーン・地区生活拠点・地域資源)

### ●配置の概要

- ・ 既存の住宅の立地状況や公共交通(路線バス)の利用を考慮して、住宅ゾーンを配置します。
- ・ 効率的な土地活用や防犯性の確保、地域コミュニティの形成等を考慮して、まとまりのある住宅ゾーンを配置します。
- ・ 騒音や振動等の影響に配慮し、東海道新幹線沿いには緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。
- ・ 寺院とその周辺の樹林地は地域資源として保全するため、移設しません。
- ・ 送配水施設等の都市基盤施設は、移設しません。
- ・ 居住者や就労者の利便性の向上のため、生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な地区生活拠点を産業ゾーン内に配置します。
- ・ 区内での営農を希望する方を対象とした農地は、産業ゾーン内に配置します。

### ●カテゴリごとのゾーニング図





●ゾーニングの考え方と概念図

<p><b>考え方</b></p> <p>⑥住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する</p>	<p><b>考え方</b></p> <p>⑦周辺の土地利用状況に配慮した、まとまりのある住宅ゾーンを配置する</p>	<p><b>考え方</b></p> <p>⑧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</p>
<p><b>概念図</b></p>	<p><b>概念図</b></p>	<p><b>概念図</b></p>
<p><b>考え方</b></p> <p>⑨乗福寺の境内及び周辺の樹林地は保全する</p>	<p><b>考え方</b></p> <p>⑩居住者や就業者が利用しやすい場所に地区生活拠点を配置する</p>	<p><b>考え方</b></p> <p>⑪営農希望者を対象とした、農地を確保する</p>
<p><b>概念図</b></p>	<p><b>概念図</b></p>	<p><b>概念図</b></p>

《導入施設・設備イメージ》

<p><b>既存住宅の集約</b></p> <p>●住工混在に配慮し地区内の既存住宅を集約</p>	<p><b>住宅の緑化</b></p> <p>●住宅における敷地内の緑化の推進</p>	<p><b>生活利便施設</b></p> <p>●小規模なスーパーやコンビニ等、生活に必要なものを購入できる施設</p>
---	---	--

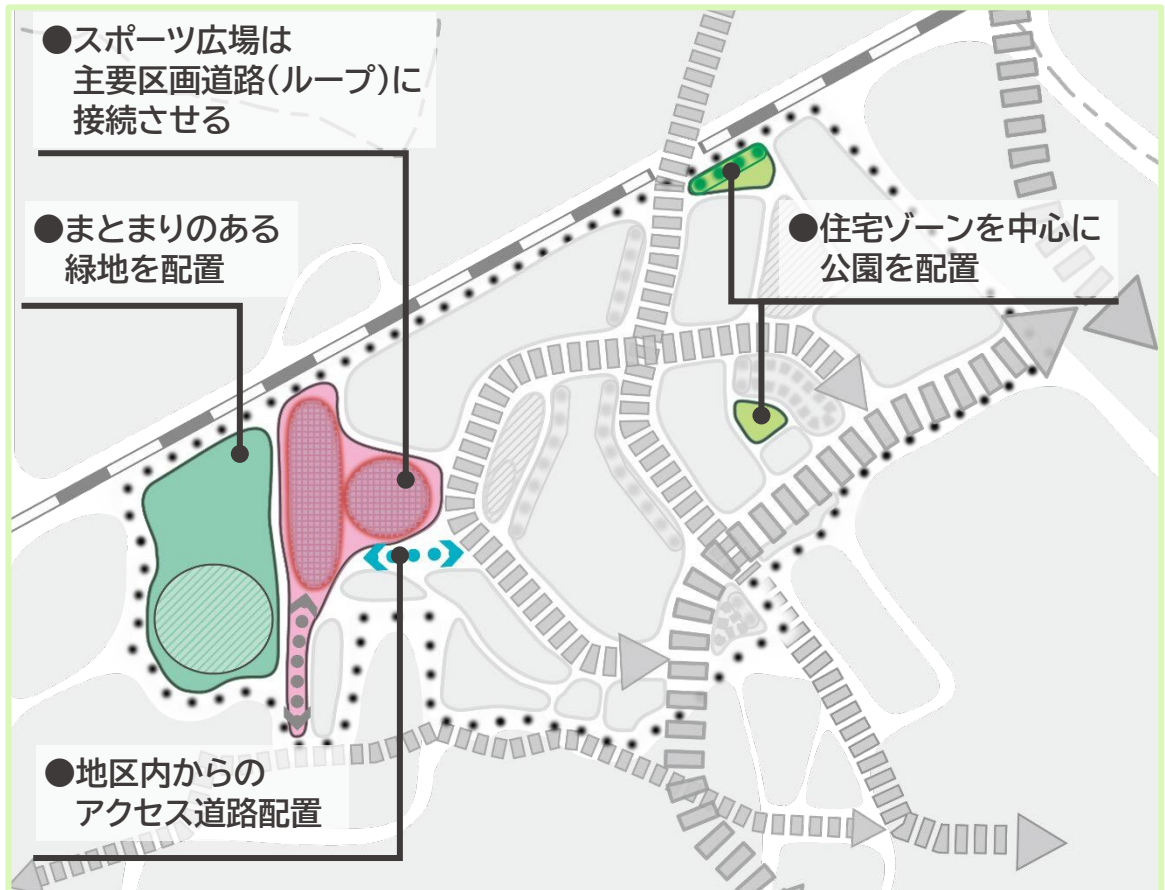


## 公園・みどり

### ●配置の概要

- ・ 地区内居住者の住環境の向上を図るため、小規模な公園を住宅ゾーンに配置します。
- ・ 豊かなみどりを保全するため、既存の樹林地を活かしつつ、まとまりのある緑地を確保します。
- ・ スポーツ広場は、既存の位置や施設規模を踏まえつつ、有効的な活用方法を検討し、地区内外からのアクセス性を考慮して配置します。

### ●カテゴリごとのゾーニング図





●ゾーニングの考え方と概念図

<p>考え方</p>	<p>①主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する</p>	<p>考え方</p>	<p>考え方</p>	<p>③スポーツ広場は、有効的な活用方法を検討する</p>
<p>概念図</p>		<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	
<p>考え方</p>	<p>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</p>	<p>考え方</p>		
<p>概念図</p>		<p>概念図</p>		
		<p>⑤スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する</p>		
		<p>概念図</p>		

《導入施設・設備イメージ》

身近な公園



●西部地区に住まう方の利用をメインとした、身近で利用しやすい小規模な公園を整備

樹林地の活用



●既存の樹林地を適切に維持・管理し、見るだけではなく活用できる樹林地として配置

スポーツ広場(再整備)



●健康づくりや交流促進、イベント等、様々な活用ができる多機能型スポーツ広場

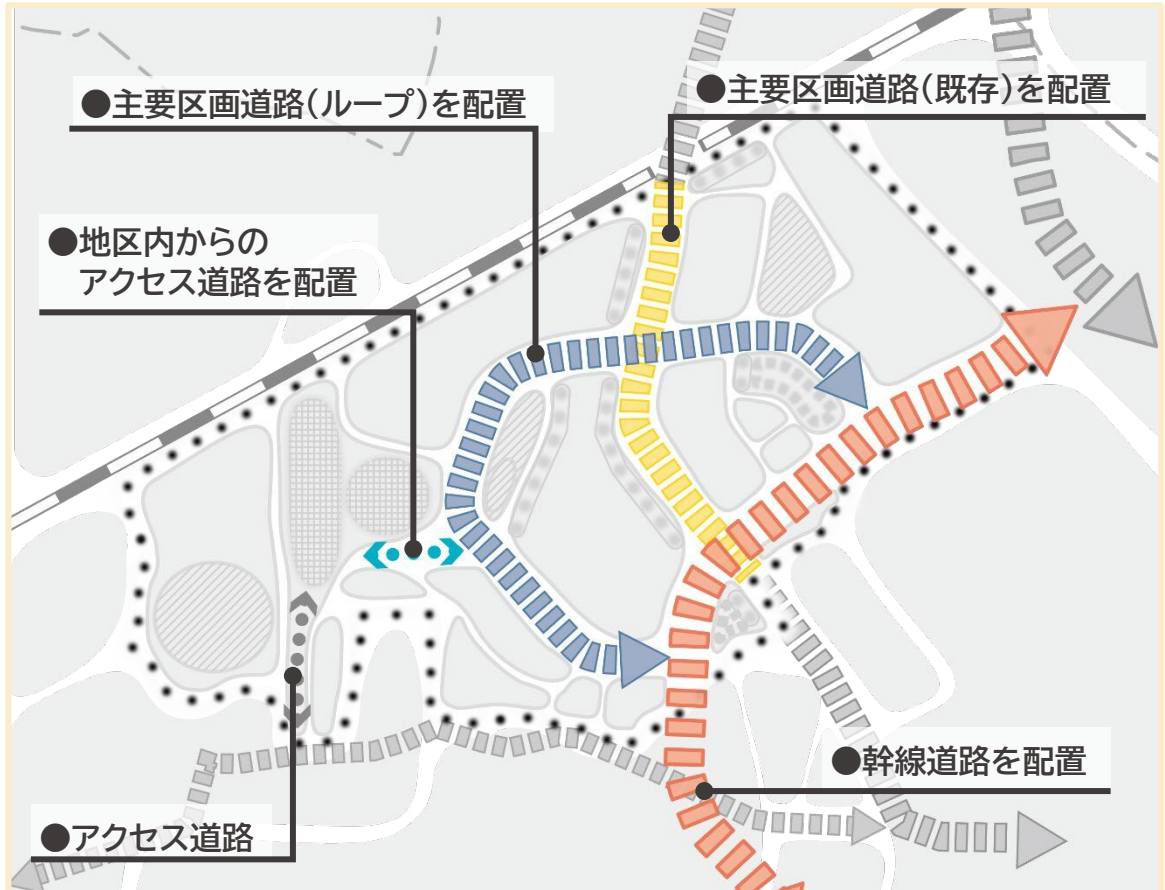


## 道路・交通

### ●配置の概要

- ・ 広域交通の利便性を高めるため、綾瀬 SIC 等と連絡する幹線道路として、遠藤葛原線を配置します。
- ・ 幹線道路から産業ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(ループ)を配置します。
- ・ 幹線道路や隣接する地域から住宅ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(既存)を配置します。
- ・ スポーツ広場の利便性を高めるため、地区内外から接続するアクセス道路を配置します。

### ●カテゴリごとのゾーニング図





●ゾーニングの考え方と概念図

<p>考え方</p>	<p>①遠藤葛原線を幹線道路として配置する</p>	<p>考え方</p>	<p>②遠藤葛原線に接続する、安全な歩行空間を備えた主要区画道路(ループ)を配置する</p>	<p>考え方</p>	<p>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</p>
<p>概念図</p>		<p>概念図</p>		<p>概念図</p>	
<p>考え方</p>	<p>④各ゾーンの用途に応じた、適切な幅員の区画道路を通過交通が発生しないよう配置する</p>	<p>考え方</p>	<p>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</p>	<p>考え方</p>	<p>⑥新設道路は安全な道路となるように配置する</p>
<p>概念図</p>		<p>概念図</p>		<p>概念図</p>	

《導入施設・設備イメージ》

幹線道路や区画道路

●沿道の土地利用にあわせた幅員・歩道・街路樹等の道路構造を備えた幹線道路・区画道路

安全施設

●ガードレールや照明灯等、歩行者の安全に資する施設

道路空間の無電柱化

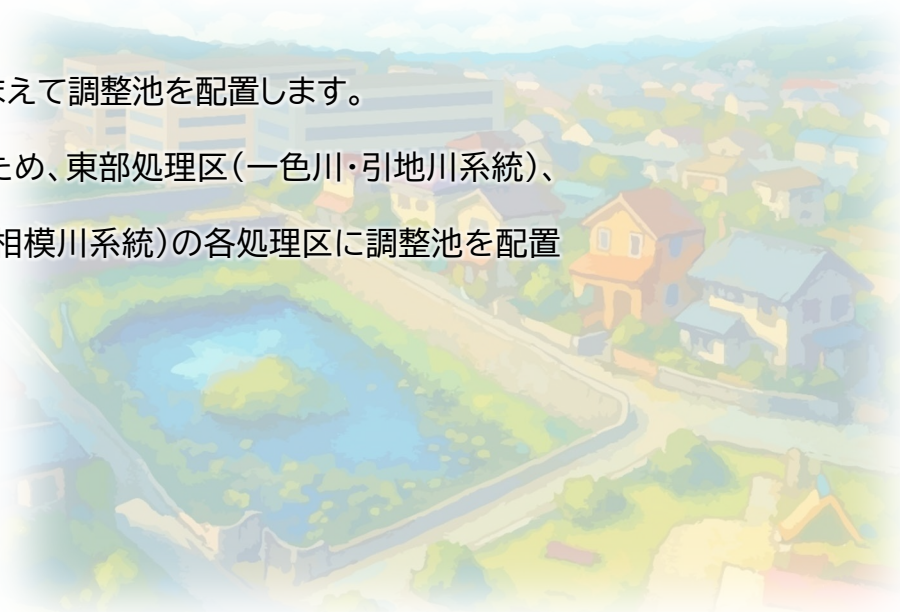
●良好な歩行者空間の創出等のため、道路空間の無電柱化



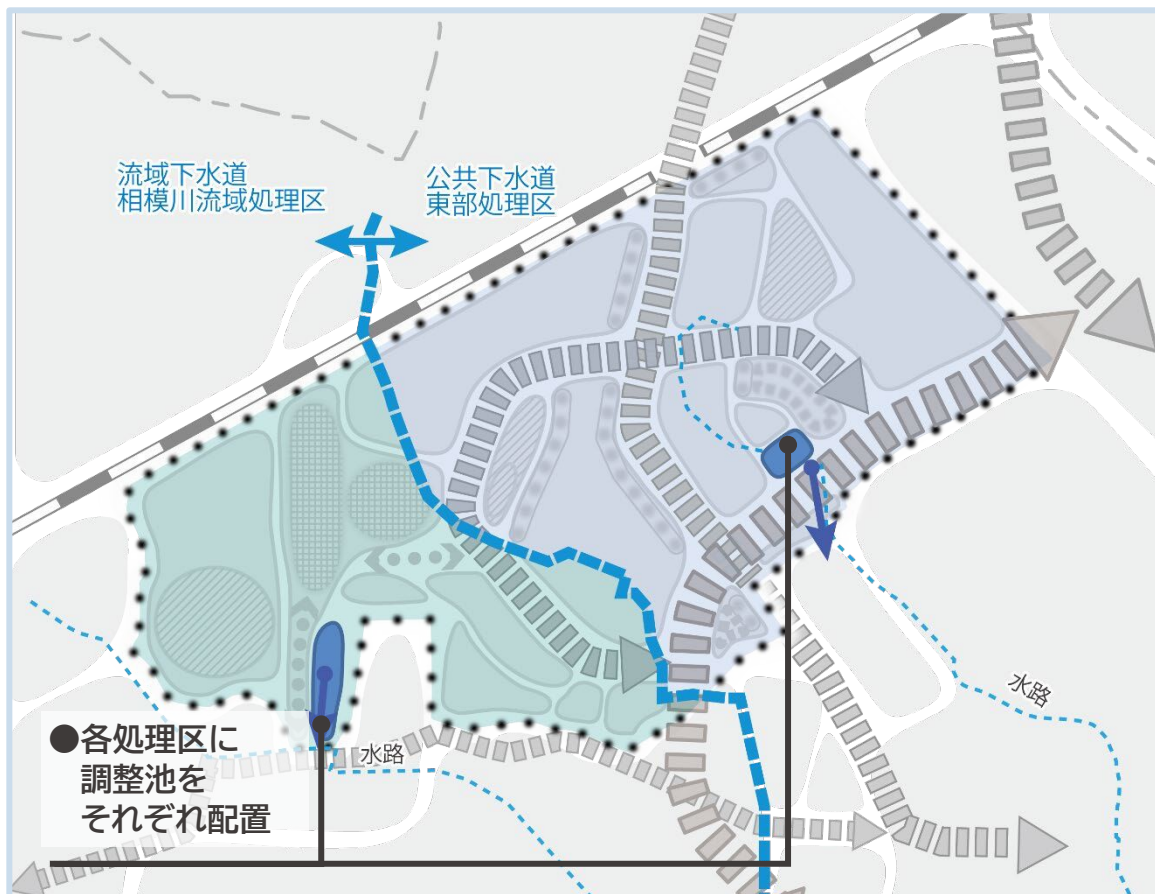
## 安全・安心

### ●配置の概要

- ・ 地形や土地利用等を踏まえて調整池を配置します。
- ・ 雨水を適切に処理するため、東部処理区(一色川・引地川系統)、相模川流域(目久尻川・相模川系統)の各処理区に調整池を配置します。

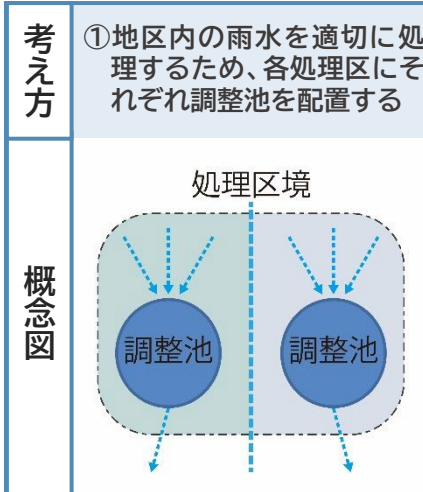


### ●カテゴリごとのゾーニング図





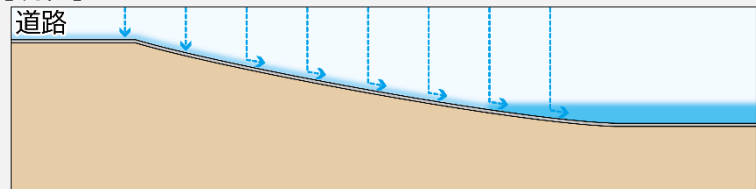
## ●ゾーニングの考え方と概念図



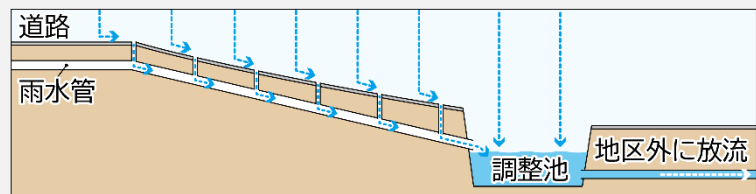
西部地区内の浸水について

- 現在は、公共下水道が整備されておらず、標高の低いところで浸水が発生しているものと考えられます。
- 計画的な市街地整備の実施にあたっては、地区内で発生する雨水を適切に処理するために、雨水排水施設、調整池、公共下水道を整備する必要があります。
- 流域治水の考え方を踏まえ、浸水被害をできる限り軽減するため、雨水流出抑制に取り組むことが重要となります。

【現在】



【計画的な市街地整備後イメージ】



## 《導入施設・設備イメージ》

オープン式調整池



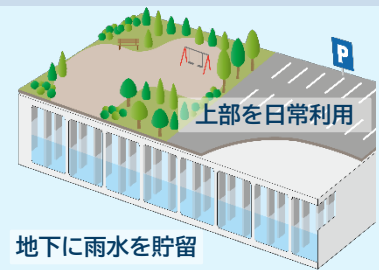
- 上部が開口している調整池

平時利用可能な調整池



- 平時は公園や広場として利用可能な調整池

地下式調整池



- 調整池を地下に整備し、上部は公園や広場として利用



5-3. 西部地区のゾーニング図

