



第11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7年9月26日(金)
場所:藤沢市御所見市民センター

I. 開 会

II. 議 事

- (1) 第10回検討会の振り返り
- (2) まちづくり基本構想(素案)の更新について
- (3) 今後の予定

III. 閉 会

I. 開 会

Ⅱ．議 事

- (1) 第10回検討会の振り返り
- (2) まちづくり基本構想(素案)の更新について
- (3) 今後の予定

(1) 第10回検討会の振り返り

■ ご意見の分類と整理

第10回検討会での意見交換

●各章の構成や内容、イラスト等について、ご意見・ご質問・不明点はないか？

	章タイトル	主なご意見等
第1章	まちづくり構想について	ご意見なし
第2章	新産業の森地区の 位置付けと社会情勢	ご意見なし
第3章	新産業の森西部地区の現況	ご意見なし
第4章	まちづくりのビジョン	ご意見なし
第5章	ゾーニング	・まちづくり基本構想に農地の考え方は不要ではないか？ ・雨水処理施設は1時間に何ミリの雨量を想定して設計するの か？ ・基本構想のゾーニング図でまちづくりが行われるのか？
第6章	まちづくりの実現に向けて	ご意見なし

(1) 第10回検討会の振り返り

■ ご意見の分類と整理

ご質問・ご意見

- ・まちづくり基本構想に農地の考え方は不要ではないか？

- ・雨水処理施設は1時間に何ミリの雨量を想定して設計するのか？

- ・基本構想のゾーニング図でまちづくりが行われるのか？

回答・考え方

- ・まちづくり基本構想では、西部地区内で営農を続けたいと希望される方々が続けられるように、農地の考え方を位置づけています。
- ・今後、農地を所有している方々に意向を確認した上で、農地の規模や具体的な配置について検討します。

- ・現時点で具体的な規模や構造等は決まっていますが、将来的にまちづくりを実施する際は、1時間に66mmの降雨強度で公共下水道の設計を行うことを想定しています。
- ・また、あわせて調整池を整備していく必要があります。

- ・ゾーニング図は、今後の検討のためのベース図として、『ゾーニングの考え方』、『概念図』を1枚に表したイメージ図です。
- ・今後、産業ゾーンや住宅ゾーン、その他公共施設の位置や規模等について具体的に検討を行い、土地利用計画図の作成を進めていく際に参考に使用するものであるため、ゾーニング図のとおりにはまちづくりが行われるわけではありません。(詳細はp8-10)

(1) 第10回検討会の振り返り

■ 基本構想のゾーニング図について

『ゾーニングの考え方』や『概念図』をもとに、各ゾーン(産業ゾーン・住宅ゾーン)や
主な公共施設(道路・公園・調整池等)等を配置したまちづくりのイメージ図

ゾーニングの考え方や概念図が『網羅的』に盛り込まれていることが重要

《ゾーニング図の振り返り》

②住宅ゾーンは、公共交通の利便性が高い葛原綾瀬線(バス通り)の沿道に配置

●住宅ゾーンは、地区内居住者を対象として配置するため、既存の住宅地と同等程度の面積として配置

●調整池は、西部地区内の高低差を踏まえて低地部に配置(東側も同様)

①鉄道と住宅ゾーンが隣接する箇所はバッファとなるような緑地等を配置

③産業ゾーンは、隣接する北部地区・第二地区との連続性を踏まえて配置

●調整池は、西部地区内の高低差を踏まえて低地部に配置(西側も同様)

④産業ゾーンと住宅ゾーンが隣接する箇所はバッファとなるような緑地等を配置

※本ゾーニング図は、ゾーニングの考え方、概念図をもとに、各ゾーンや主な施設を配置したまちづくりのイメージ図です。
※事業区域や、各ゾーン、主な施設等の位置、規模等を示す土地利用計画図ではありません。

(1) 第10回検討会の振り返り

■ 基本構想のゾーニング図について

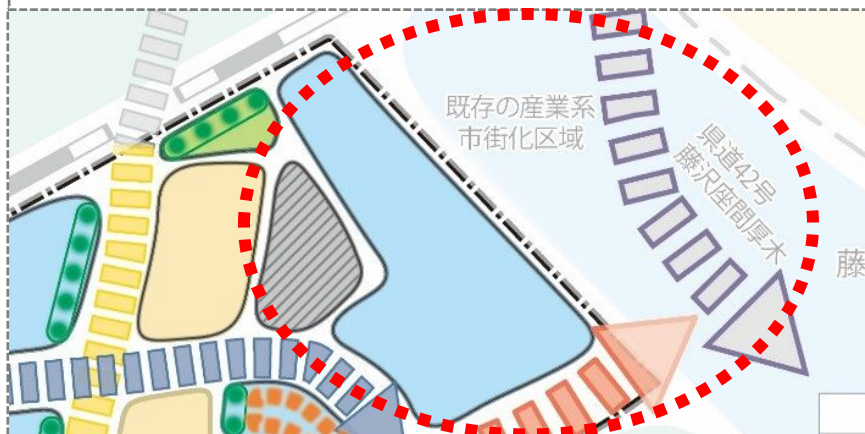
① 鉄道と住宅ゾーンが隣接する箇所はバッファとなるような緑地等を配置



② 住宅ゾーンは、公共交通の利便性が高い葛原綾瀬線(バス通り)の沿道に配置



③ 産業ゾーンは、隣接する北部地区・第二地区との連続性を踏まえて配置



④ 産業ゾーンと住宅ゾーンが隣接する箇所はバッファとなるような緑地等を配置



(1) 第10回検討会の振り返り

■ ゾーニング図と土地利用計画図の違いについて

フェーズ1

【西部地区全体のまちづくりの検討】
上位計画の位置づけ等を踏まえて、
まちづくりの基本的な考え方を検討する

ゾーニング図

・『ゾーニングの考え方』、『概念図』を1枚に表した
まちづくりのイメージ図のこと

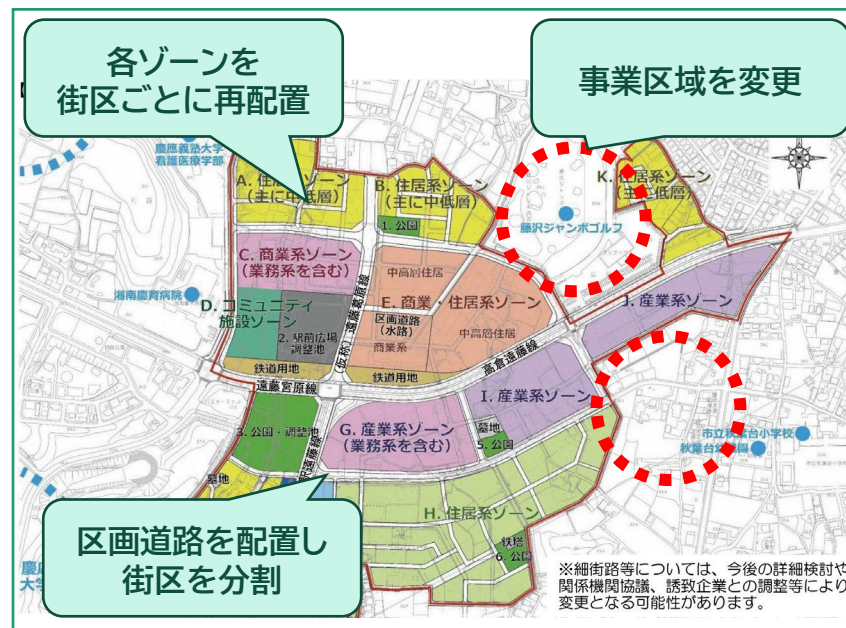
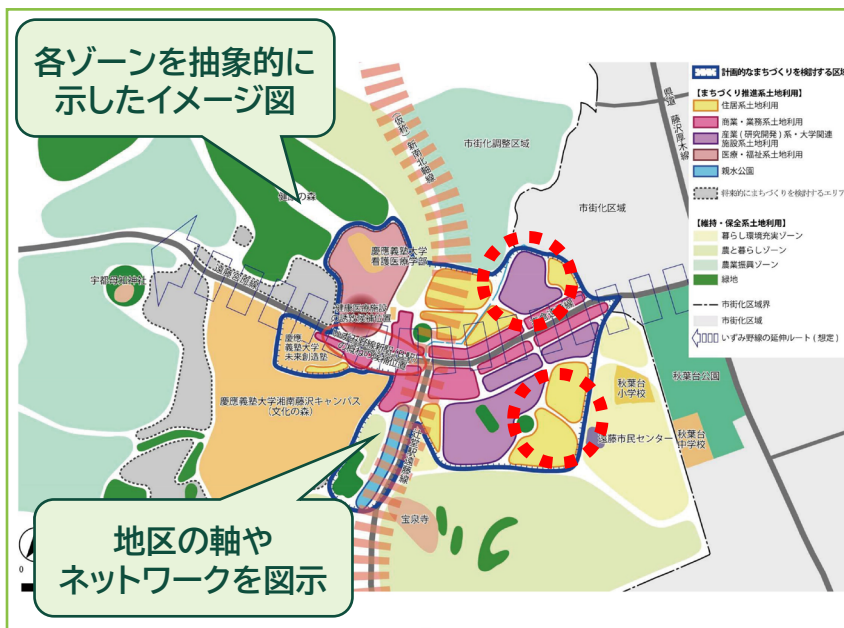
フェーズ2

【まちづくりの具体化に向けた検討】
まちづくり基本構想を踏まえて、
事業区域や事業手法を検討する

土地利用計画図

・『ゾーニングの考え方』や『概念図』を基本として、
事業区域や具体的な施設等の位置、規模等を定
めたまちづくりの計画図のこと

参考イメージ 藤沢市健康と文化の森地区



(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

■ まちづくり基本構想(素案)の変更点について

【第2章:新産業の森地区の位置付けと社会情勢】 p5・8

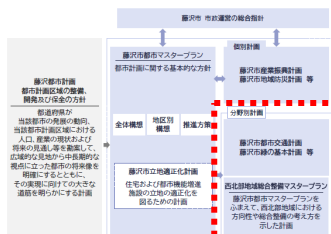
●「西北部地域総合整備マスタープラン」の掲載を削除しました。

まちづくり基本構想(前回案)

2 新産業の森地区の位置付けと社会情勢

2-1. 上位計画の位置付け

「まちづくり基本構想」は、上位計画である都市計画(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)や都市計画マスタープラン、西北部地域総合整備マスタープラン、その他本市が指定する関係計画)と整合を図り、策定します。



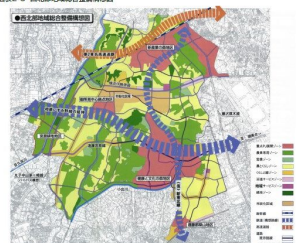
新産業の森地区まちづくり基本構想
都市計画マスタープランや関係する個別計画、分野別計画等をふまえて、まちづくりの基本となる考え方をとりまとめたもの

まちづくり基本構想

(3) 西北部地域総合整備マスタープラン

「西北部地域総合整備マスタープラン」では、西北部地域のめざすべき将来像を「農・工・住が共存する環境共生都市」としており、新産業の森地区は、「新産業や文化、医療等の面で、新しい都市の活力創出に資する拠点」である「活力創出拠点」として位置付けています。また、「都市整備により都市機能集積があるいは地域活性化を進める区域」として「重点プロジェクト・開発ゾーン」に位置付け、「(用途4) 専用地域(都市・地域マスタープラン・ゾーン)の開発などにより、高まる広域交通機能も及び、産業立地に向けた都市基礎整備をすすめる」としています。

図表2-3 西北部地域総合整備構想図



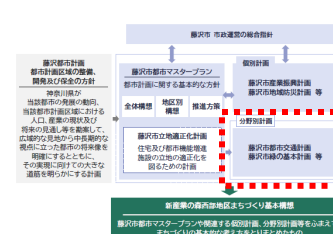
図表2-3 西北部地域総合整備マスタープランより

まちづくり基本構想(更新案)

2 新産業の森地区の位置付けと社会情勢

2-1. 上位計画の位置付け

「まちづくり基本構想」は、上位計画である都市計画(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)や都市計画マスタープラン、その他本市が指定する関係計画)と整合を図り、策定します。



新産業の森地区まちづくり基本構想
都市計画マスタープランや関係する個別計画、分野別計画等をふまえて、まちづくりの基本となる考え方をとりまとめたもの

ページごとと削除

(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

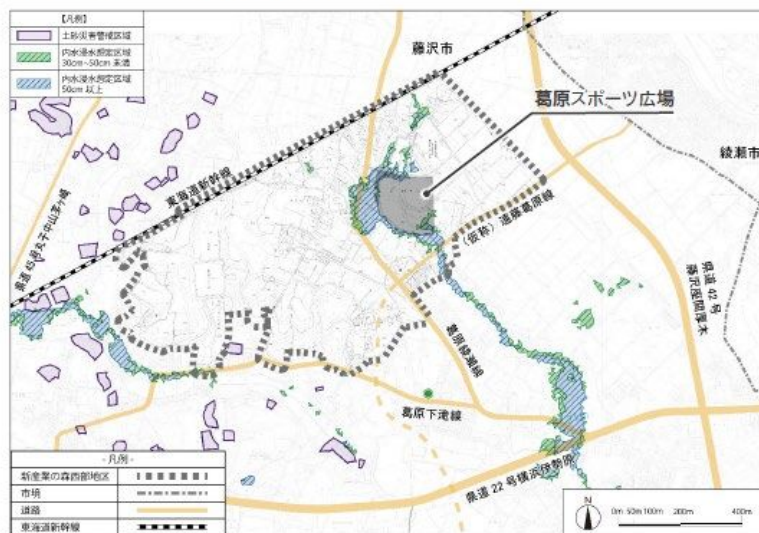
■ まちづくり基本構想(素案)の変更点について

【第3章:新産業の森西部地区の現況】 p27

- 災害ハザードに関する各種指定状況図を、『内水氾濫ハザードマップ(令和6年度)』、『土砂災害・洪水ハザードマップ(令和5年度)』に更新しました。

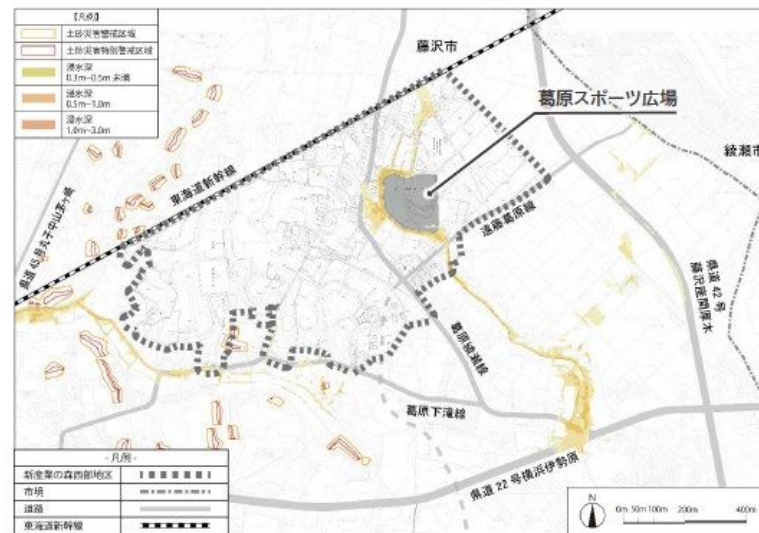
まちづくり基本構想(前回案)

■図表 3-9 災害ハザードに関する各種指定状況図



まちづくり基本構想(更新案)

■図表 3-9 災害ハザードに関する各種指定等状況図



(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

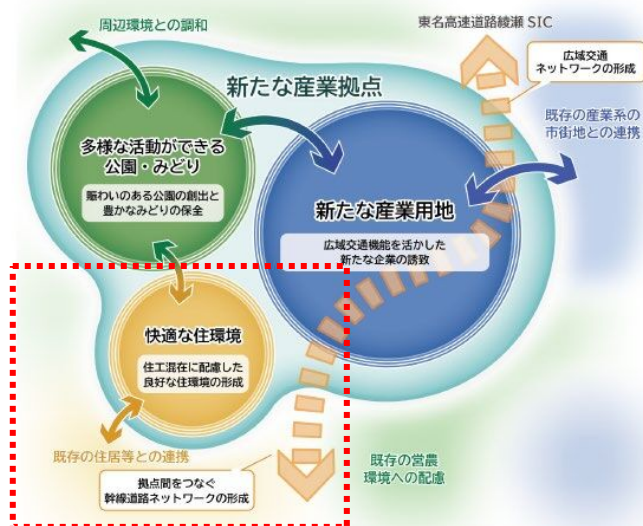
■ まちづくり基本構想(素案)の変更点について

【第4章:まちづくりのビジョン】 p29

- まちづくりのビジョンのイメージについて、コンセプトやまちづくりの方針に記載されている内容をふまえて、一部記載内容を修正しました。

まちづくり基本構想(前回案)

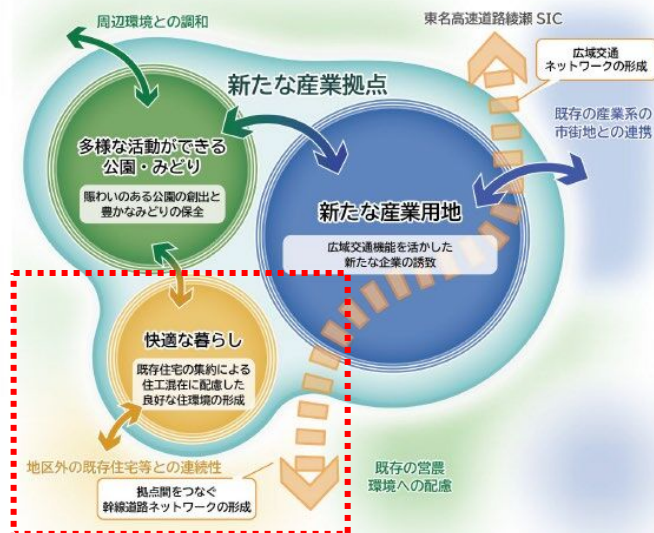
●イメージ



-31-

まちづくり基本構想(更新案)

●イメージ



-29-

(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

■ まちづくり基本構想(素案)の変更点について

変更点④

【第4章:まちづくりのビジョン】 p33

- 公園・みどりの「考えられる取組イメージ」について、様々な方々の意見を聞きながらまちづくりを検討していくことを考慮し、一部取組イメージを修正しました。

まちづくり基本構想(前回案)



- 誰もが利用しやすい開かれた公園の整備



- 環境学習の場として利用できる緑地等の保全



- 防災広場として使用できる多目的な広場の整備

まちづくり基本構想(更新案)



- 誰もが利用しやすい開かれた公園の整備



- 環境学習の場として利用できる緑地等の保全



- 様々な方々の意見を聞きながらまちづくりを検討

変更点⑤

【第4章:まちづくりのビジョン】 p35

- 道路・交通の「考えられる取組イメージ」について、すべての利用者にとって安全な道路を整備することを考慮して、一部取組イメージを修正しました。

まちづくり基本構想(前回案)



- カラー舗装等による注意喚起された道路の整備



- 複数の交通手段の組合せによる MaaS の導入



- 乗合タクシーや新たなモビリティサービスの導入

まちづくり基本構想(更新案)



- すべての利用者にとって安全な道路を整備



- 複数の交通手段の組合せによる MaaS の導入



- 乗合タクシーなどの導入

(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

■ まちづくり基本構想(素案)の変更点について

【第5章:ゾーニング】 p49

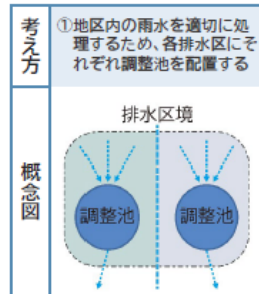
●まちづくりの実施にあたっては、浸水対策が重要となるため記載内容を充足しました。

【拡大】

●流域治水の考え方を踏まえ、水害による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。

まちづくり基本構想(前回案)

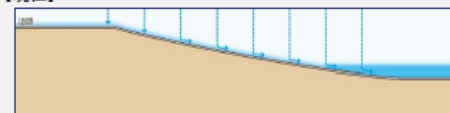
●ゾーニングの考え方と概念図



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、雨水排水施設や調整池、公共下水道が整備されるため、地区内の浸水は軽減することが想定されます。

【現在】

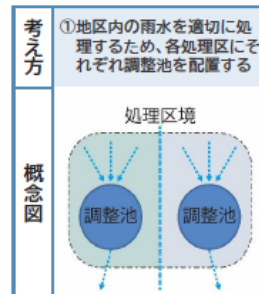


【計画的な市街地整備後イメージ】



まちづくり基本構想(更新案)

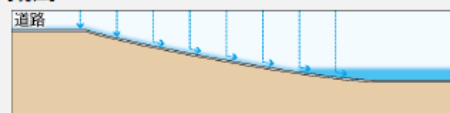
●ゾーニングの考え方と概念図



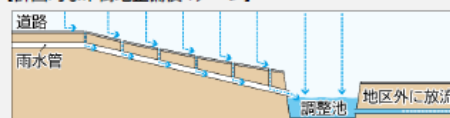
西部地区内の浸水について

- 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、水害による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】



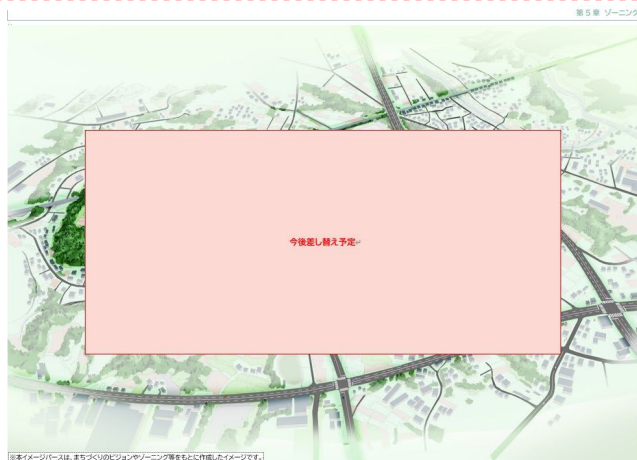
(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

■ まちづくり基本構想(素案)の変更点について

【第5章:ゾーニング】 p-

- イメージパースは誤解を生む可能性を考慮し、基本構想では掲載しないこととしました。

まちづくり基本構想(前回案)



まちづくり基本構想(更新案)

ページごと削除

変更点⑦

【表紙】

- 各種計画について、変更や改定に向けた手続きが進められているため、必要に応じてまちづくり基本構想に反映する旨を表紙に追加しました。

【参考資料】 p73-74

- 用語解説を見直し、修正しました。

【その他】

- その他、文章や図表について見直し、修正しました。(記載内容に大きな変更はなし)

変更点
その他

(2) まちづくり基本構想(素案)の更新について

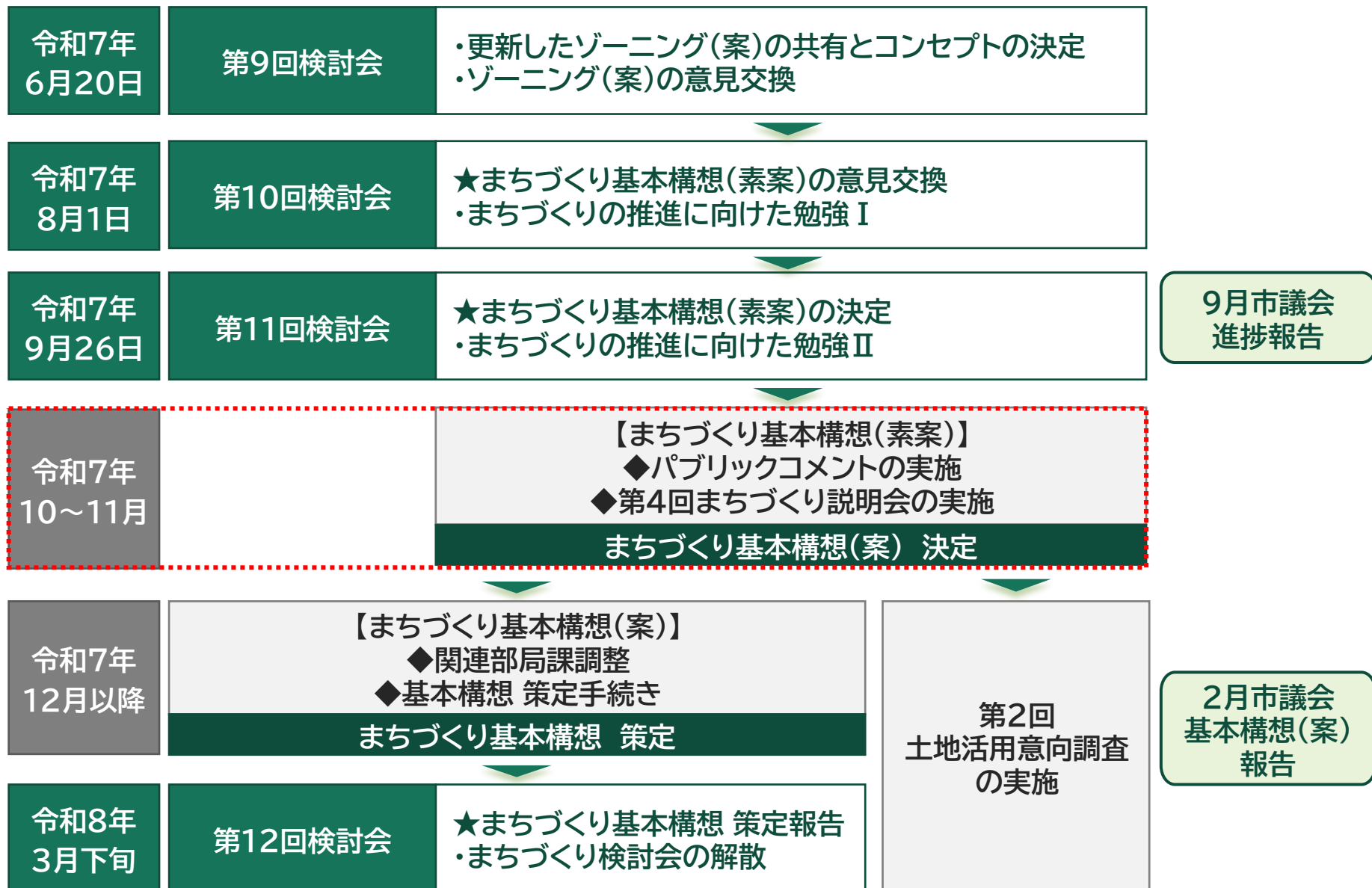
■ パブリックコメント・まちづくり説明会の実施について



	パブリックコメント	まちづくり説明会・意見聴取
目的	・まちづくり基本構想の策定にあたり、積極的な情報提供や、幅広く市民の意見提案を反映させることを目的に実施	<u>【まちづくり説明会】</u> ・西部地区内の土地所有者の方々や、地域にお住いの方々に西部地区の取組等を広く情報発信することを目的に実施 <u>【意見聴取】</u> ・地域等の意見を広く伺うことを目的に実施
実施日 (予定)	・令和7年10月中旬～11月中旬	・令和7年11月7日(金) 19時～ ・令和7年11月9日(日) 13時～
対象	・市内在住、在勤、在学の方 ・市内に事務所を有する方、その他利害関係者	・西部地区内に土地を所有している方 ・葛原第一自治会、用田第一自治会にお住いの地域の方

(3) 今後の予定

■ 令和7年度の流れ(予定)



Ⅲ. 閉会