



第9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6月20日(金)
場所:藤沢市御所見市民センター

I. 開 会

II. 令和7年度 検討会委員について

III. 新産業の森西部地区の取組について

IV. 議 事

- (1) まちづくり説明会と意見聴取の結果報告
- (2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新
- (3) 意見交換
- (4) まちづくり説明会を踏まえたコンセプト(案)について
- (5) まちづくり基本構想(素案)について
- (6) 次回検討会に向けたポイント
- (7) 今後の予定

V. 閉 会

I. 開 会

Ⅱ. 令和7年度 検討会委員について

II. 検討会委員について

■ 令和7年度の検討会委員について

令和6年度

令和7年度

土地所有者代表

計13名の方

+

大貫 由紀子 様

理由:新たに検討会への参加希望があったため

項目	会則内容(抜粋)
第5条 検討会委員の 構成	委員は、次の資格条件を有している者をもって組織する。 <u>(1) 西部地区に土地を所有している者。ただし、土地を所有している者の法定相続人（第1順位の み）に該当する者および土地を所有している法人に属している者は、委任状の提出により委員への 資格条件を有するものとする。</u> (2) 西部地区の関連自治会（葛原第一自治会・用田第一自治会）から選出された者。 (3) 地元組織（御所見まちづくり推進協議会・御所見郷土づくり推進会議）から選出された者。 (4) その他、公募により選出された者。 2.委員の代理出席は、原則として認めない。ただし、第1項（2）又は（3）の規定により選出された 者については、この限りではない。 3.第1項の規定による身分又は資格に基づいて委員に選任された者が、その身分又は資格を失ったとき は、委員を辞したものとみなす。
第6条 検討会委員の 補充	検討会委員は、次のいずれかに該当する場合において、<u>検討会の承認をもって補充することができる。</u> (1) 第5条第1項（1）から（4）の委員に欠員があるとき。 <u>(2) 新たに検討会への参加を希望する者がいるとき。</u> 2.補充して委員を選任するときは、当該職を辞した委員の身分又は資格に準ずる者のうちから委員を選 任するものとする。

Ⅱ. 検討会委員について

■ 令和7年度の検討会委員について

■ 検討会委員

土地所有者代表

漆原 啓一 様
漆原 高男 様
大貫 明美 様
大貫 輝男 様
大貫 由紀子 様
大貫 芳則 様
落合 裕 様
古谷田 力 様
佐藤 涼栄 様
佐藤 美代子 様
長谷川 将規 様

株式会社相鉄アーバンクリエイツ

平澤 直敬 様
平綿 学 様
柳川 保 様

葛原第一自治会

隈本 めぐみ 様

用田第一自治会

鹿嶋 孝 様

御所見まちづくり推進協議会

落合 伸一 様

御所見郷土づくり推進会議

角田 亮 様

五十音順

計 18 名

■ アドバイザー（市関連部局課）

御所見市民センター

産業労働課

都市計画課

農業水産課

みどり保全課

スポーツ推進課

企画政策課

公園課

■ 事務局

西北部総合整備事務所

コンサルタント（業務委託）

※令和7年度は株式会社オオバ

Ⅲ. 新産業の森西部地区の取組について

Ⅲ. 新産業の森西部地区の取組について

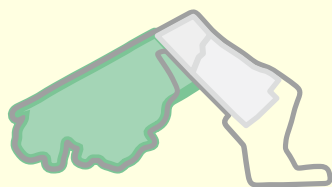
■ 新産業の森西部地区におけるまちづくりの流れ(想定)

今はここ

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

令和5～7年度



第8回線引き見直し(令和7年度)で
新市街地ゾーンに位置づけ

検討主体

まちづくり検討会

土地所有者・関連自治会・
地元組織・藤沢市

検討内容

まちづくり基本構想(案)

- ・上位計画の位置づけ
- ・まちづくりの方向性や方針
- ・ゾーニングやコンセプト
- ・実現化方策 等

土地所有者・地域

【土地所有者・地域・市の協働による取組】

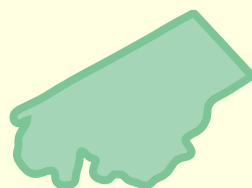
基本構想(案)や基本計画(案)の検討・策定にあたっては、定期的に土地所有者や地域にお住まいの方々の意見を伺っていきます。

- ・まちづくり説明会(事業概要、検討会・協議会の取組内容 等)
- ・まちづくりニュース
- ・土地活用意向調査・意見聴取 等

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

令和8～12年度



まちづくり協議会

土地所有者・関連自治会・
地元組織・藤沢市 + 学識
経験者

まちづくり基本計画(案)

- ・土地利用計画
- ・公共施設の配置計画
- ・事業区域や事業手法
(メリット・デメリット) 等

事業実施に対する意向調査(賛成・反対)

フェーズ3

【市街地整備(土地区画整理事業等)の
実施に向けた検討】
具体的な調査・計画・設計等を行う

令和13～15年度



準備会

土地所有者 技術支援 ← 藤沢市

事業実施計画(案)

- ・まちづくりのルール
- ・各種計画、設計
- ・事業スケジュール 等

市街化区域に編入
土地区画整理事業等の実施

賛成多数により
事業実施の見込みが立つ

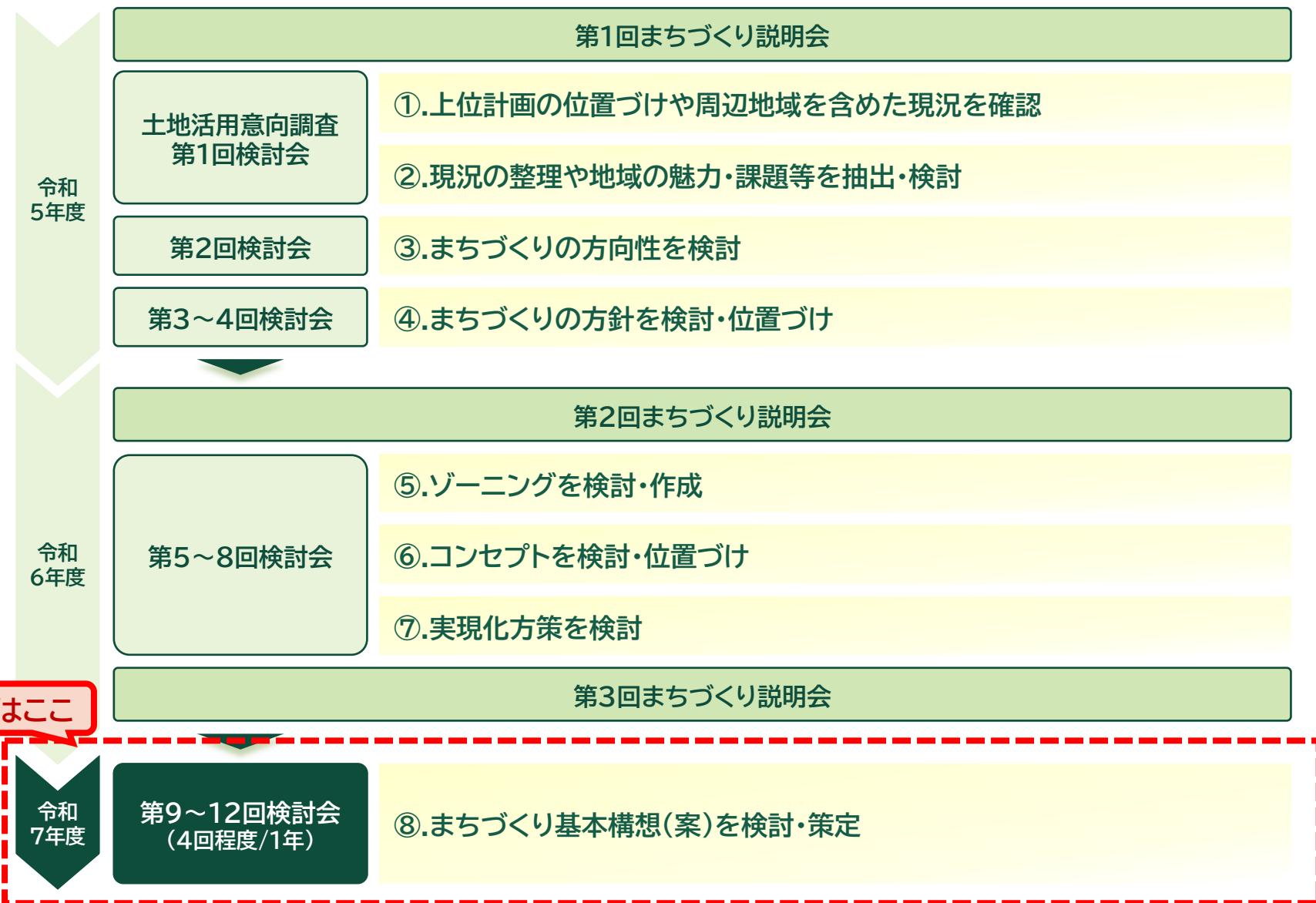
反対者が多く、事業
実施の見込みが立たない

産業拠点の創出に向けた まちづくりは実現しない

- ・市街化区域の編入はできない。
- ・土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されたまま。
- ・道路、公園、下水道、調整池等の公共施設は整備されない。

Ⅲ. 新産業の森西部地区の取組について

■ 検討会の取組



IV. 議 事

- (1)まちづくり説明会と意見聴取の結果報告
- (2)まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新
- (3)意見交換
- (4)まちづくり説明会を踏まえたコンセプト(案)について
- (5)まちづくり基本構想(素案)について
- (6)次回検討会に向けたポイント
- (7)今後の予定

(1) まちづくり説明会と意見聴取の結果報告

■ まちづくり説明会および意見聴取の実施概要

	まちづくり説明会	意見聴取
開催日時	開催日 : 令和7年3月2日(日) 開催時間: 15時～17時 開催場所: 御所見市民センター	期間: 令和7年2月4日～令和7年3月17日
対象者	・西部地区の土地所有者 ・葛原第一自治会および用田第一自治会	
主な説明内容	1. 新産業の森地区の概要 2. 検討会での取組内容(ゾーニングの考え方・ゾーニング図・コンセプト等) 3. 意見聴取のご案内	
出席者	計53名	—
意見シートの提出数	—	計8通
挙げられたご意見	・ゾーニング図(案)や実現化方策に関するご意見・ご質問 ・西部地区全体のまちづくりに関するご意見・ご質問 ・その他ご質問等	

(1) まちづくり説明会と意見聴取の結果報告

■ 説明会および意見聴取で挙げられた主なご意見・ご質問

説明会および意見シートで寄せられている
ご意見の詳細は、資料5をご覧ください。

ゾーニング図(案)に関するご意見

- ①産業ゾーンの配置により、通学路にトラックが走行するため危険
- ②産業ゾーンに囲われているため、住宅ゾーンは地区の西側にまとめた方がよい
- ③家庭菜園の希望者が増えているため、住宅ゾーンの中に小規模な農地を配置する
- ④新幹線の騒音や振動への対策として、鉄道沿いに産業ゾーン専用の道路を配置する
- ⑤地区生活拠点、生活利便施設の誘致のために、利便性の高い(仮称)遠藤葛原線に面している位置に配置する
- ⑥調整池の場所の変更は可能か？
- ⑦調整池を整備すれば、浸水は起きないのか？

実現化方策やその他まちづくりに関するご質問

- Q1.環境を悪化させるような企業をどのように制限するのか？
- Q2.どのような企業を誘致する想定なのか、具体的に提示してほしい
- Q3.土地区画整理事業により、建物移転をする場合、補償費に築年数は考慮されるのか？
- Q4.西部地区以外に周辺地域で市街化区域に編入される区域はあるのか？
- Q5.新たに整備される公園・広場でバーベキューができるようになると、煙等で空気が悪くなる
- Q6.スポーツ広場には遊具が無い、他の公園のように健康遊具等を整備すると、幅広い世代が利用できるのではないのか？

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

ゾーニングに関する意見

まちづくりの方向性や方針、
上位計画等との整合性を確認

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

ゾーンの立地や
前提条件との整合性

ゾーニング(案)を更新

コンセプトに関する意見

意見なし

コンセプト(案)の更新なし

その他の意見

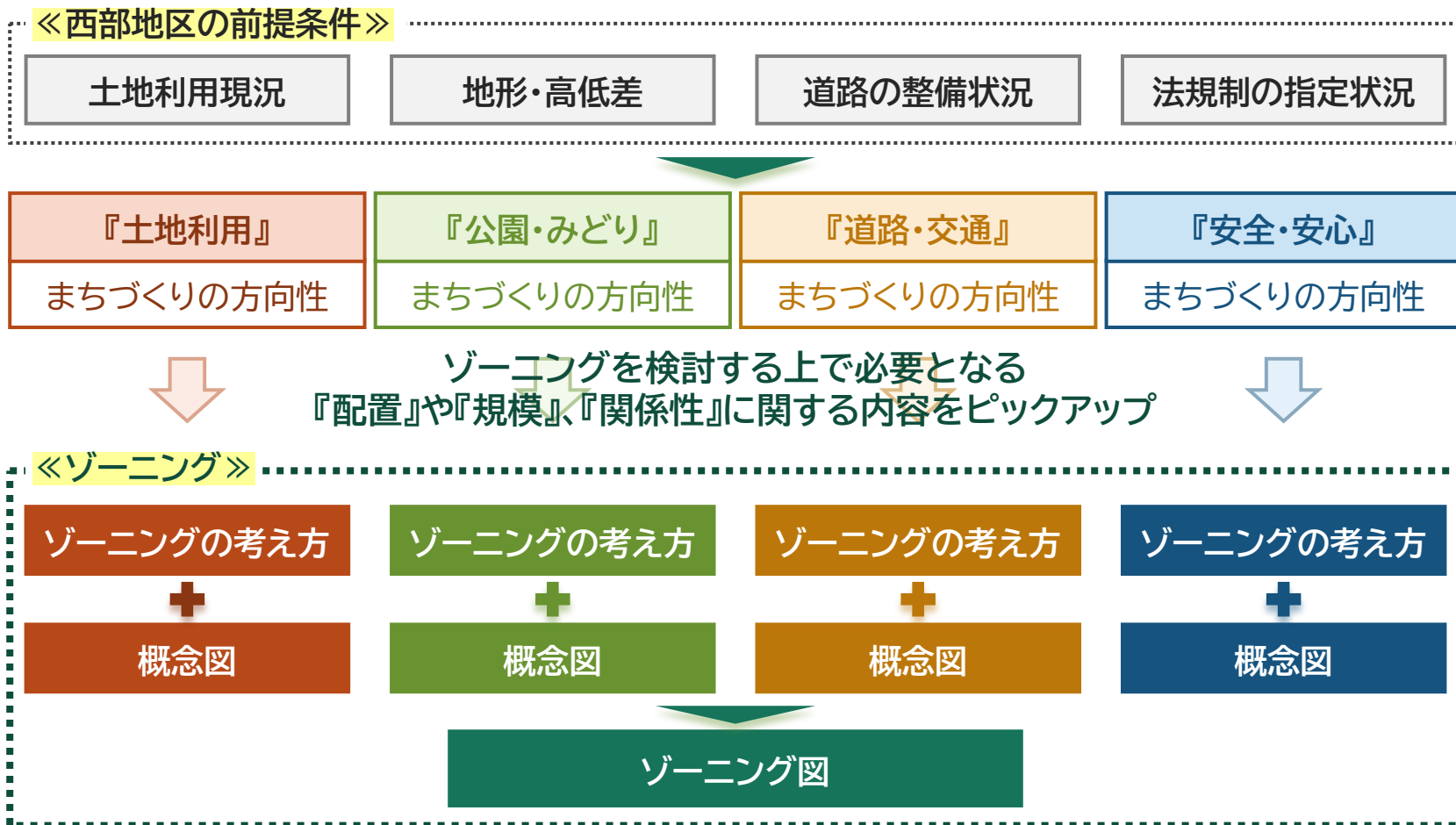
フェーズ2やフェーズ3で
検討する要素・項目として
意見をストック

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング検討の振り返り

● ゾーニング検討における流れ

西部地区の土地利用現況、地形・高低差、法規制の指定状況等の前提条件を踏まえ、まちづくりの方向性から、配置や規模、関係性に関する内容をピックアップし、『ゾーニングの考え方』、『概念図』として整理し、地区全体の『ゾーニング図』を作成しました。



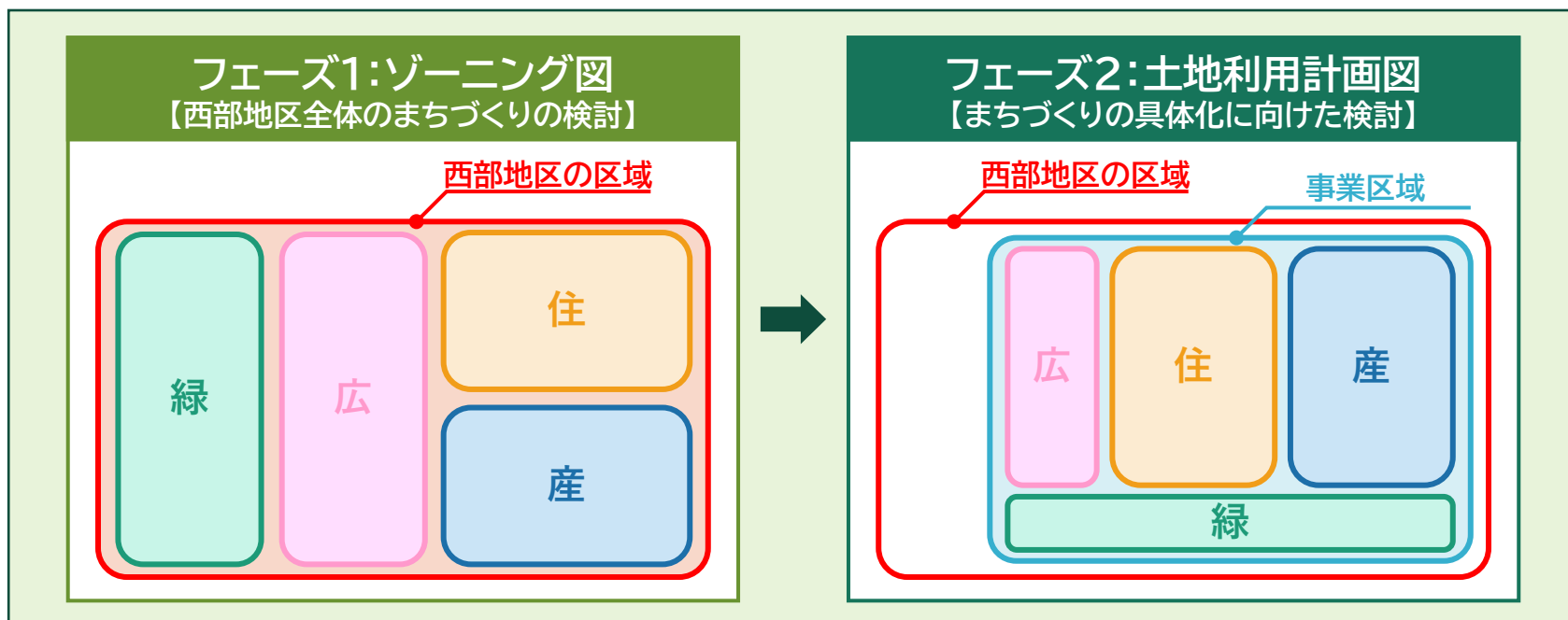
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング検討の振り返り

《ゾーニング図とは》

- ・『ゾーニング図』は、『ゾーニングの考え方』や『概念図』をもとに、各ゾーンや主な施設等を配置したまちづくりのイメージ図です。
- ・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』や『概念図』を踏まえて、事業区域を検討するとともに、その区域を対象に土地利用計画図として各ゾーン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。

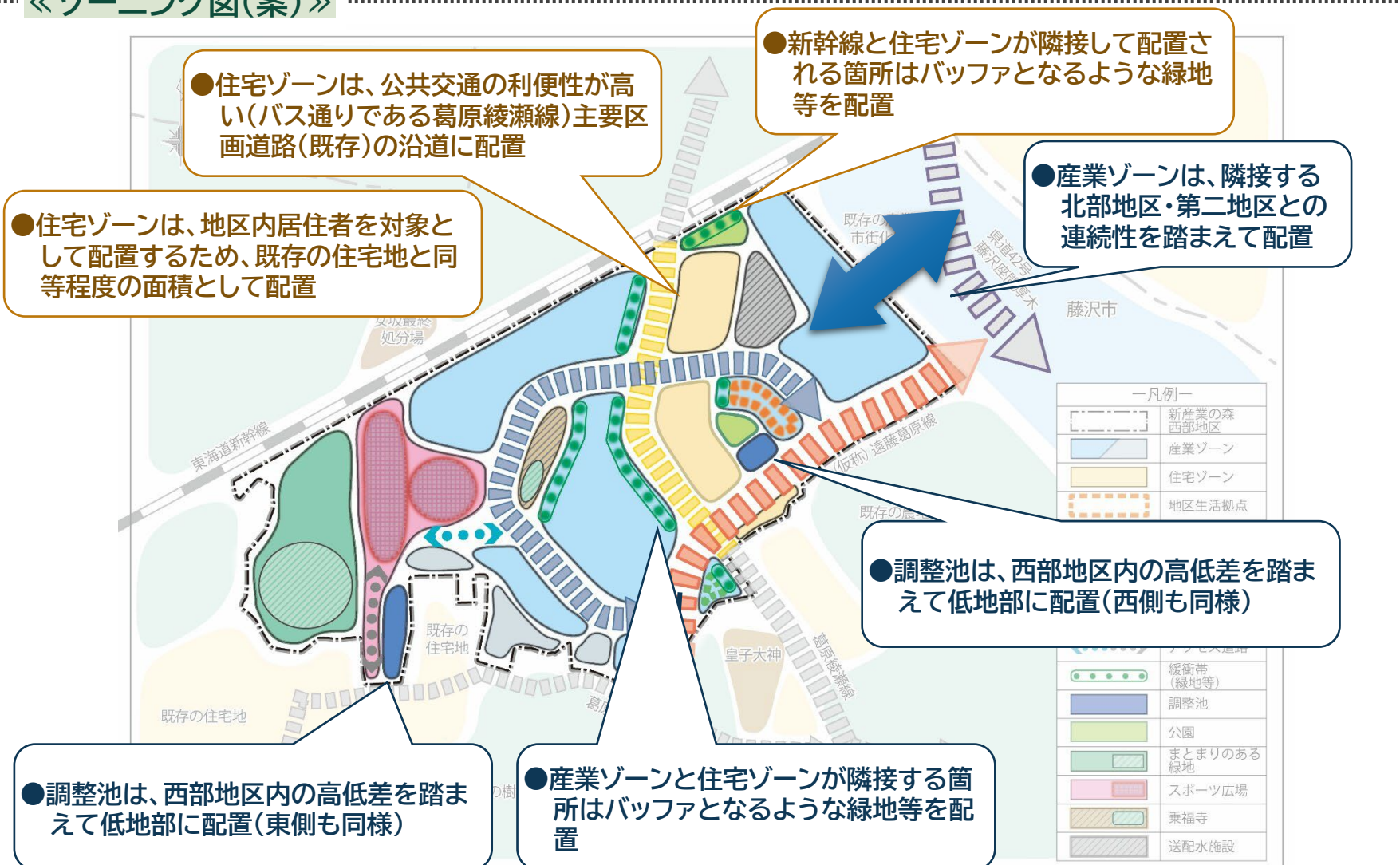
●ゾーニング図の更新イメージ



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング検討の振り返り

《ゾーニング図(案)》



※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。
 ※実際のまちづくりの計画ではありません。

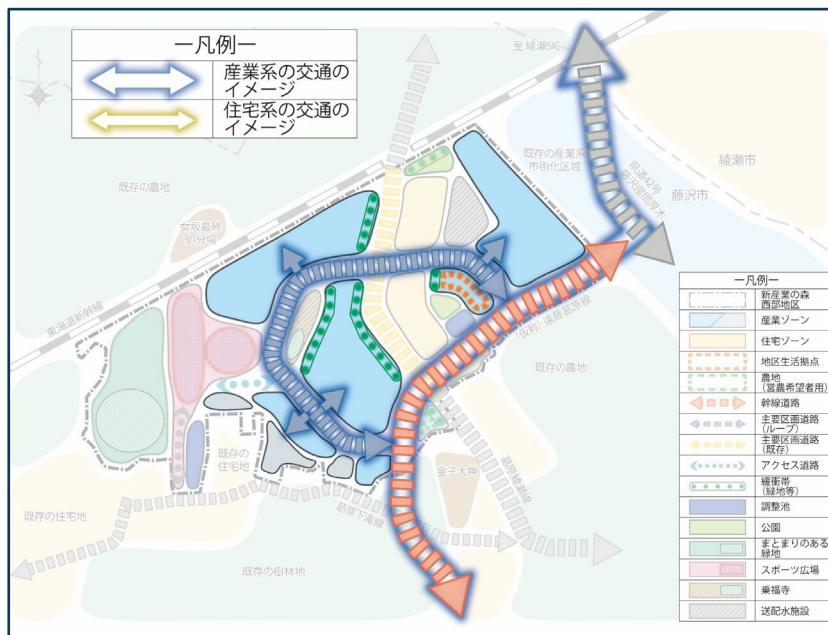
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング検討の振り返り

《ゾーニング図(案)》

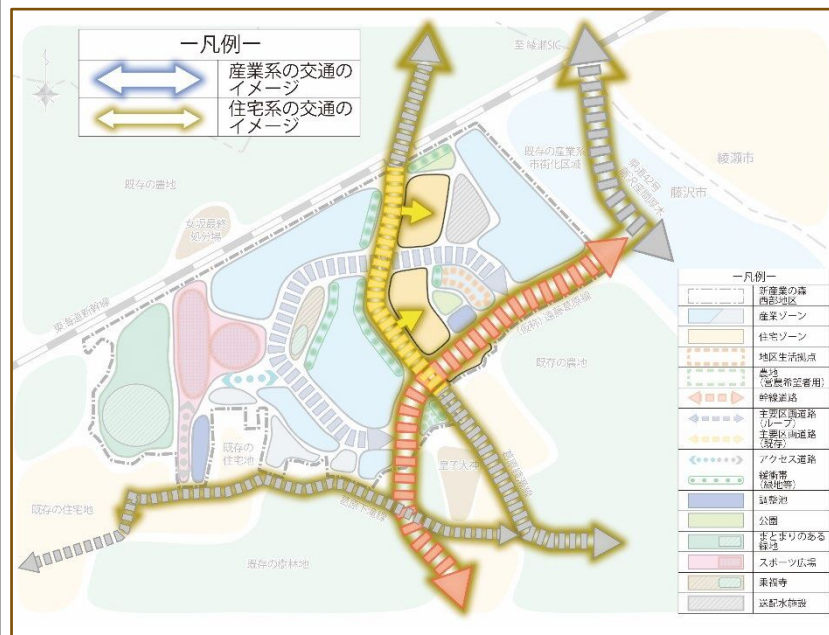
●産業系土地利用と住居系土地利用の交通を分離できるように配慮

産業系の交通のイメージ



- 綾瀬SIC→県道42号→(仮称)遠藤葛原線→主要区画道路(ループ)
- 厚木南IC→県道22号→(仮称)遠藤葛原線→主要区画道路(ループ)

住居系の交通のイメージ



- 綾瀬SIC→県道42号→(仮称)遠藤葛原線→主要区画道路(既存)
- 湘南台駅方面→葛原綾瀬線(バス通り)

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

ご意見・ご質問

考え方や反映方針、回答等

ゾーニングについて

- ①産業ゾーンの配置により、通学路にトラックが走行するため危険

- 道路の交通機能の分担に配慮し、産業ゾーンを利用する車両(トラック等)を主要区画道路(ループ)に、住宅ゾーンを利用する車両(自家用車等)を主要区画道路(既存)に誘導するよう、産業ゾーンと住宅ゾーンを配置しております。
- 『交通面における安全性の配慮』について、ゾーニングの考え方に追加しました。

≪道路・交通のゾーニングの考え方≫

考え方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

考え方②

(仮称)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

考え方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

考え方④

各ゾーンの用途に応じ、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

- 御所見小学校・御所見中学校へは、歩道利用による通学が想定できます。(住宅ゾーン→葛原綾瀬線→(仮称)遠藤葛原線→県道22号)



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

ご意見・ご質問

考え方や反映方針、回答等

ゾーニングについて

②産業ゾーンに囲われているため、住宅ゾーンは地区の西側にまとめた方がよい



- 住宅ゾーンは、現在の土地利用状況を踏まえて、公共交通の利用しやすい場所に配置しており、地区外の住宅が集積している場所と連続しています。



- 「周辺地域との連続性・関係性」について、ゾーニングの考え方に追加しました。

《産業ゾーンのゾーニングの考え方》

考え方③

まとまりのある産業ゾーンを配置する

考え方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

《住宅ゾーンのゾーニングの考え方》

考え方⑧

まとまりのある住宅ゾーンを配置する

考え方⑧

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

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

ご意見・ご質問

考え方や反映方針、回答等

ゾーニングについて

③家庭菜園の希望者が増えているため、住宅ゾーンの中に小規模な農地を配置する



●営農希望者を対象とした農地は、産業ゾーンの中に配置しています。農地の具体的な位置や規模等については、今後、営農者の意向を踏まえて検討します。

ゾーニングについて

④新幹線の騒音や振動への対策として、鉄道沿いに産業ゾーン専用の道路を配置する



●住宅ゾーンに対する新幹線の騒音・振動対策として、『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』というゾーニングの考え方を位置づけています。

●道路の交通機能の分担に配慮し、産業ゾーンを利用する車両(トラック等)を主要区画道路(ループ)に誘導するように、道路を配置しています。



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

ご意見・ご質問

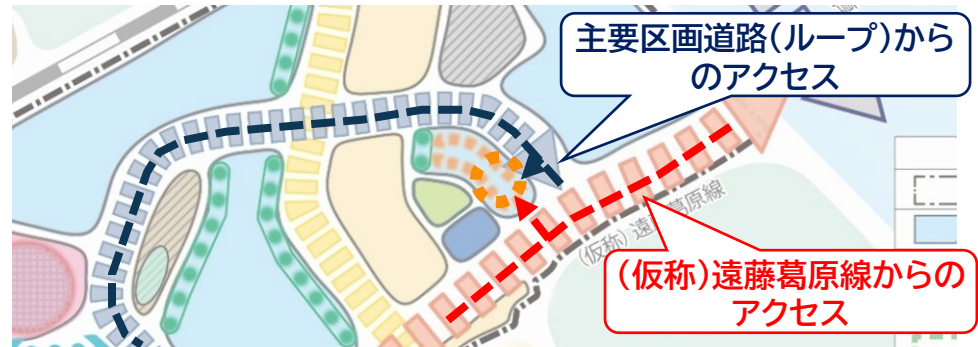
考え方や反映方針、回答等

ゾーニングについて

⑤地区生活拠点は、生活利便施設の誘致のために、利便性の高い(仮称)遠藤葛原線に面している位置に配置する



- 利便性の高い場所に誘導するため、地区生活拠点は「居住者や就業者が利用しやすい場所」として、(仮称)遠藤葛原線と主要区画道路(ループ)に面した位置に配置しています。



ゾーニングについて

⑥調整池の場所の変更は可能か？

⑦調整池を整備すれば、浸水は起きないのか？

- 調整池は、地区の高低差を考慮して、標高が低い場所に配置しています。
- 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、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。

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

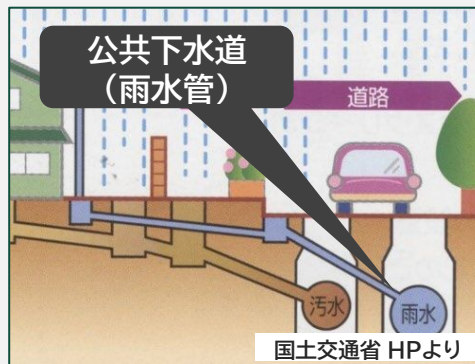
● 計画的な市街地整備における雨水処理について

参考: —

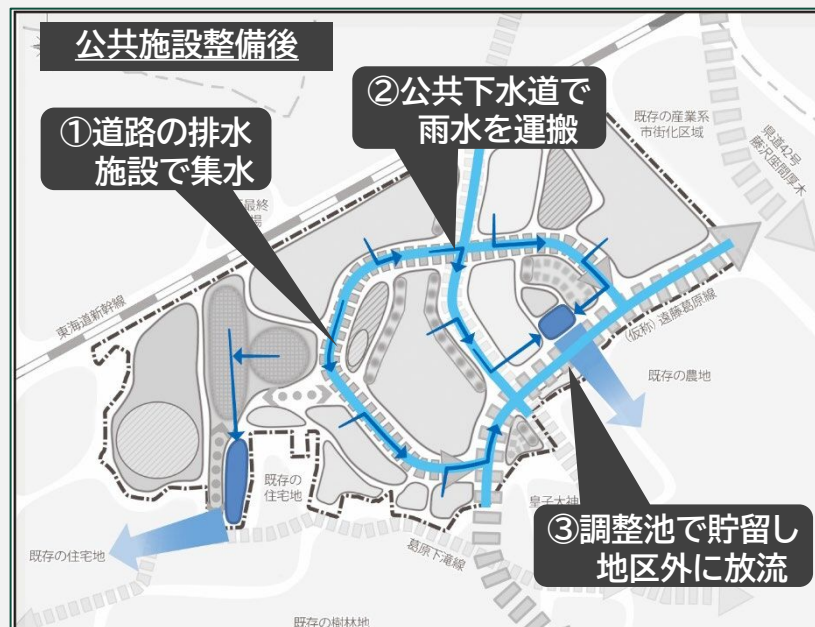
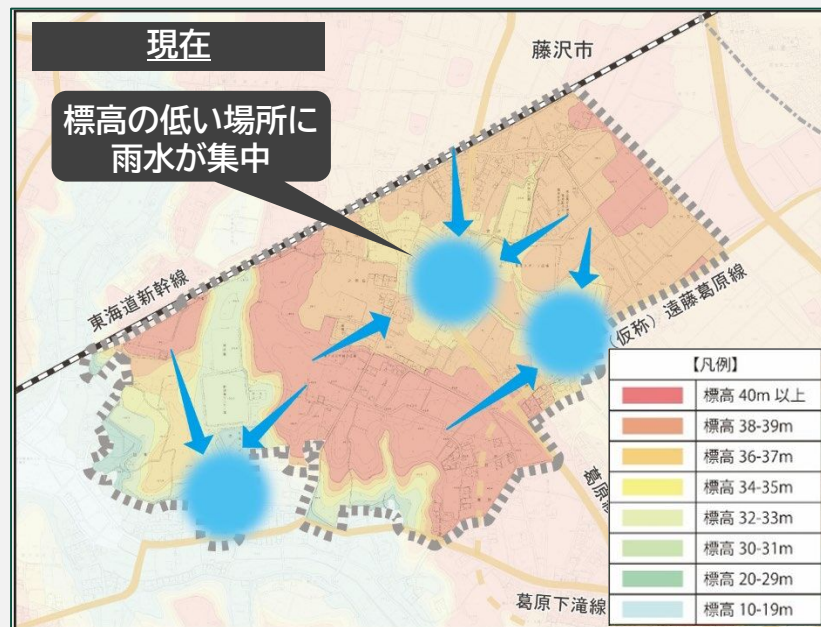
≪排水施設(雨水の集水)≫



≪公共下水道(雨水の運搬)≫



≪調整池(雨水の貯留・放流)≫



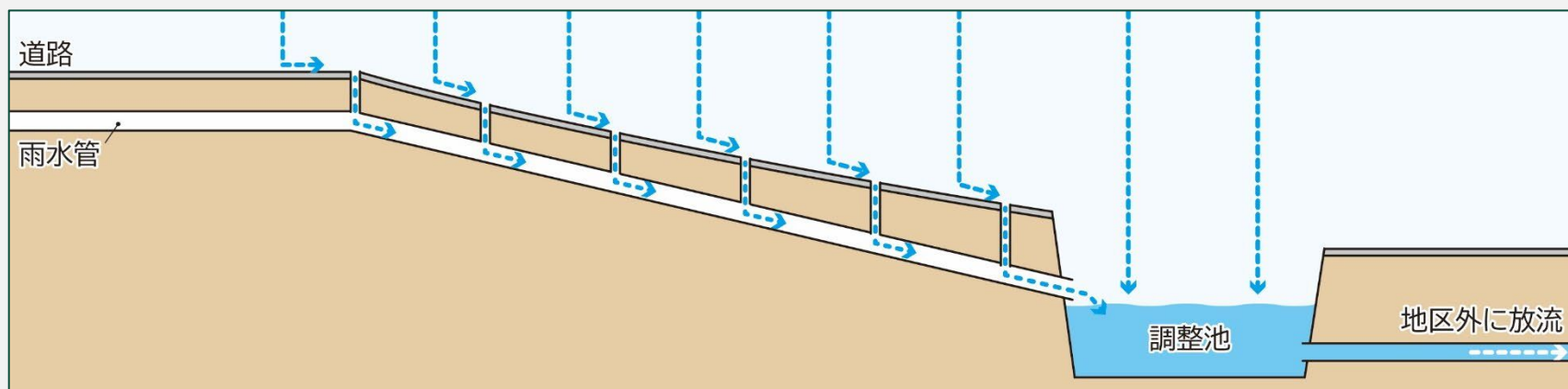
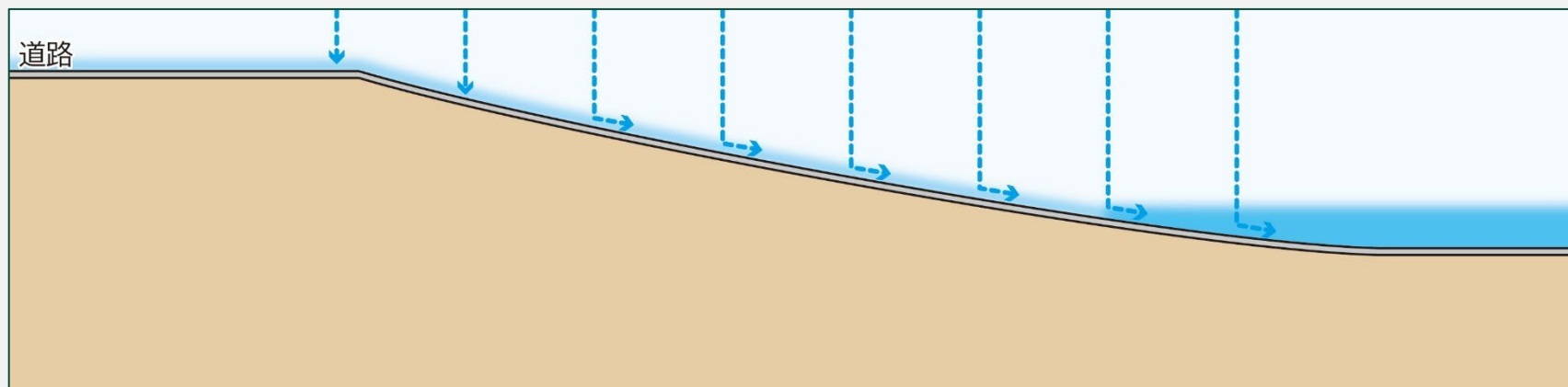
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご意見の分類と整理

● 計画的な市街地整備における雨水処理について

参考: —

※地区内に降る雨水の動きについて(断面イメージ)



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご質問と回答

説明会および意見シートで寄せられている
ご意見の詳細は、資料5をご覧ください。

実現化方策やその他まちづくりに関するご質問と回答

Q1:環境を悪化させるような企業をどのように制限するのか？

➡都市計画法に基づく『地区計画制度』を活用して、建物の用途や高さの制限等を設けることを想定しています。

Q2:どのような企業を誘致する想定なのか、具体的に提示してほしい

➡現時点で誘致される具体的な企業を提示することはできません。

➡新産業の森北部地区・第二地区では、建築物の用途を研究施設・研究開発型施設・工場としています。

(以下、参考:アドバイザー・産業労働課より)

・東日本大震災やコロナ禍等の期間を除くと、藤沢市は慢性的に産業用地が不足している状況であり、特に製造業の産業用地の需要が大きい。

Q3:土地区画整理事業により、建物移転をする場合、補償費に築年数は考慮されるのか？

➡一般的には、公共事業全般で使用されている補償基準に則って補償費が算定されるため、築年数が考慮されます。

(以下、参考:土地区画整理事業運用指針より)

・「建築物等の移転又は除却に当たっては、建築物の所有者等の損失を受けた者に対して適正かつ公平にこれに伴う損失を補償する必要がある」と定められています。

Q4:西部地区以外に周辺地域で市街化区域に編入される区域はあるのか？

➡現時点では、新産業の森地区の周辺地域で、市街化区域への編入を予定している区域はありません。

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご質問と回答

実現化方策やその他まちづくりに関するご質問

Q5.新たに整備される公園・広場でバーベキューができるようになると、煙等で空気が悪くなる

Q6.スポーツ広場には遊具が無いため、他の公園のように健康遊具等を整備すると、幅広い世代が利用できるのではないか？

➡公園やスポーツ広場の具体的な設備や機能については、今後具体的に検討します。

➡『公園・みどり』のまちづくりの方針が、具体的な表現になっていたため、『まちづくりの方向性』と『まちづくりの方針』を更新しました。(次のページ参照)



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ご質問と回答

まちづくりの方向性【更新前】

スポーツ広場

スポーツ広場は、機能を集約することで、土地を有効活用する

地元の人の憩いの場としてだけでなく、誰もが利用できる多機能な広場を整備する

周辺の大きな道路から入ることができ、駐車場が整備された広場

まちづくりの方針【更新前】

●再整備等による多機能な広場づくり

周辺道路からのアクセス性の確保や、駐車機能の導入により利便性の向上をめざします。

広場の利用者が、スポーツや飲食、キャンプ、バーベキュー等、様々な活動ができる多機能な広場の形成をめざします。

スポーツ広場については、再整備や機能集約による土地の有効活用をめざします。

まちづくりの方向性【更新案】

スポーツ広場

スポーツ広場は、機能を集約することで、土地を有効活用する

地元の人の憩いの場としてだけでなく、スポーツや飲食、キャンプ、バーベキュー等ができるスポーツ広場を整備する

周辺の大きな道路から入ることができ、駐車場が整備された広場

まちづくりの方針【更新案】

●再整備等による多機能な広場づくり

周辺道路からのアクセス性の確保や、駐車機能の導入により利便性の向上をめざします。

広場の利用者が、様々な活動ができる多目的な広場の形成をめざします。

スポーツ広場については、再整備や機能集約による土地の有効活用をめざします。

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング(案)の更新

ゾーニングの考え方

変更あり

【産業ゾーン】の
ゾーニングの考え方

【住宅ゾーン】の
ゾーニングの考え方

【地区生活拠点】の
ゾーニングの考え方

【公園・みどり】の
ゾーニングの考え方

【道路・交通】の
ゾーニングの考え方

【安全・安心】の
ゾーニングの考え方

概念図

変更なし

【産業ゾーン】の
概念図

【住宅ゾーン】の
概念図

【地区生活拠点】の
概念図

【公園・みどり】の
概念図

【道路・交通】の
概念図

【安全・安心】の
概念図

ゾーニング図

変更なし



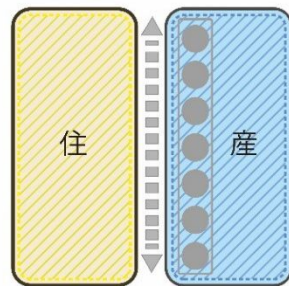
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニングの考え方と概念図【産業ゾーン】

《産業ゾーンのゾーニングの考え方と概念図》

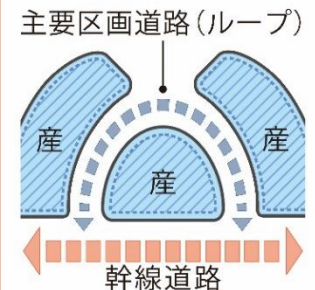
【考え方①】

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



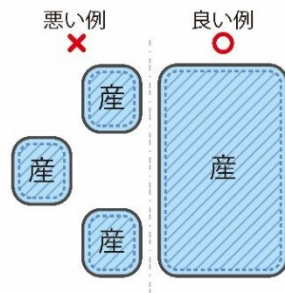
【考え方②】

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



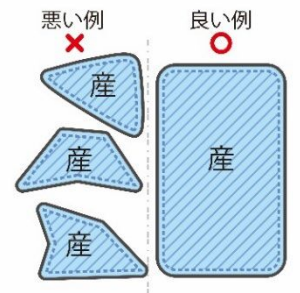
【考え方③】

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



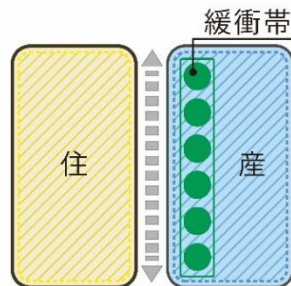
【考え方④】

産業ゾーンは機能的に配置する



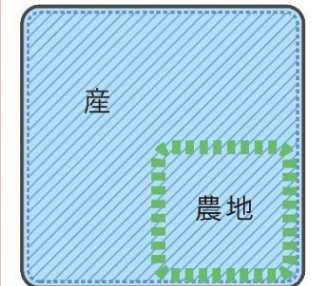
【考え方⑤】

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



【考え方⑥】

営農希望者を対象とした、農地を確保する



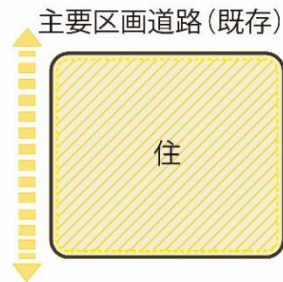
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニングの考え方と概念図【住宅ゾーン・地区生活拠点】

《住宅ゾーンのゾーニングの考え方と概念図》

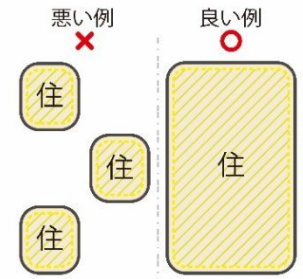
【考え方⑦】

住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する



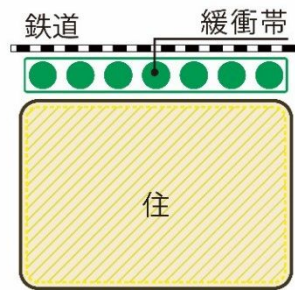
【考え方⑧】

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



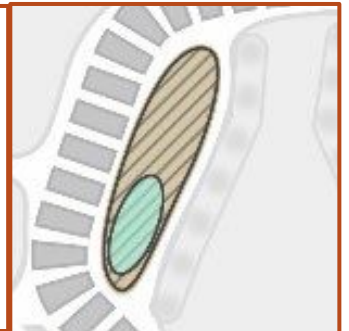
【考え方⑨】

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



【考え方⑩】

乗福寺の境内および周辺の樹林地は保全する



【考え方⑪】

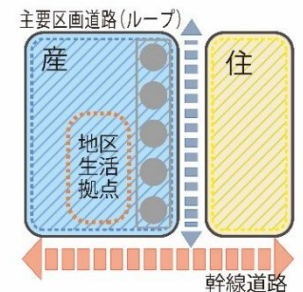
神奈川県が所有している送配水施設は移設しない



《地区生活拠点のゾーニングの考え方と概念図》

【考え方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



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニングの考え方と概念図【公園・みどり】

《公園・みどりゾーンのゾーニングの考え方と概念図》

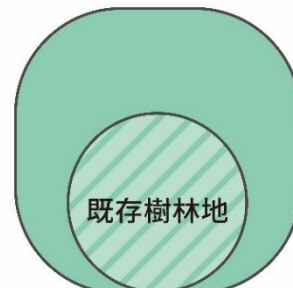
【考え方①】

主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する



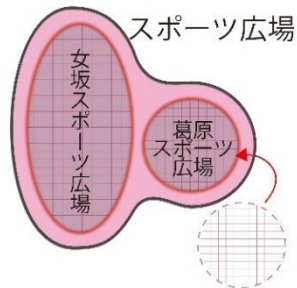
【考え方②】

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



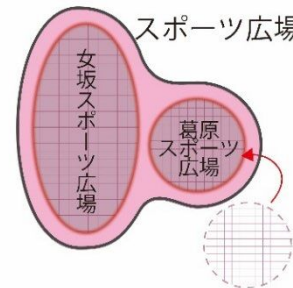
【考え方③】

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



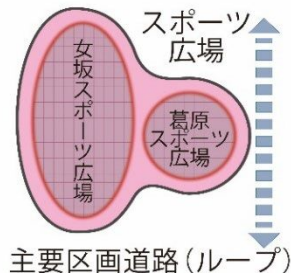
【考え方④】

既存のスポーツ広場と同等規模の設備・機能を配置する



【考え方⑤】

スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する



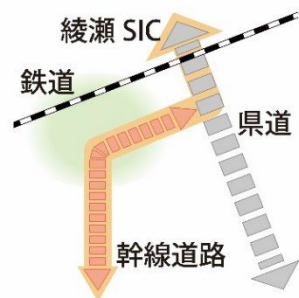
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニングの考え方と概念図【道路・交通】

《道路・交通のゾーニングの考え方と概念図》

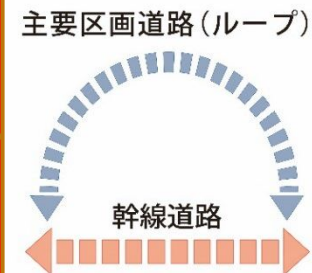
【考え方①】

(仮称)遠藤葛原線を幹線道路として配置する



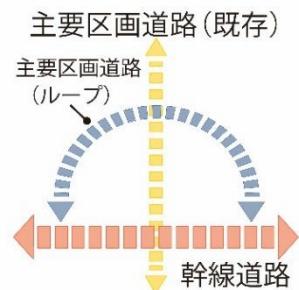
【考え方②】

(仮称)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



【考え方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



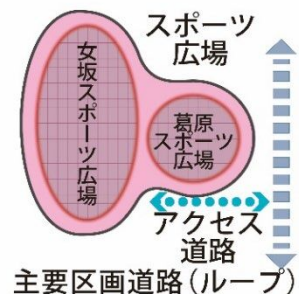
【考え方④】

各ゾーンの用途に応じ、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



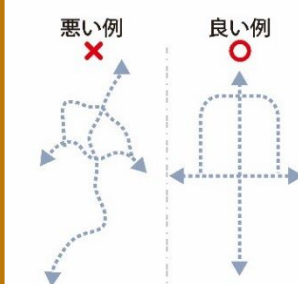
【考え方⑤】

スポーツ会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



【考え方⑥】

新設道路は安全な道路となるように配置する



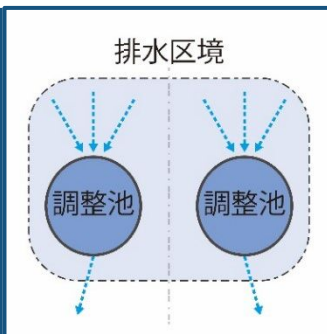
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニングの考え方と概念図【安心・安全】

《安全・安心のゾーニングの考え方と概念図》

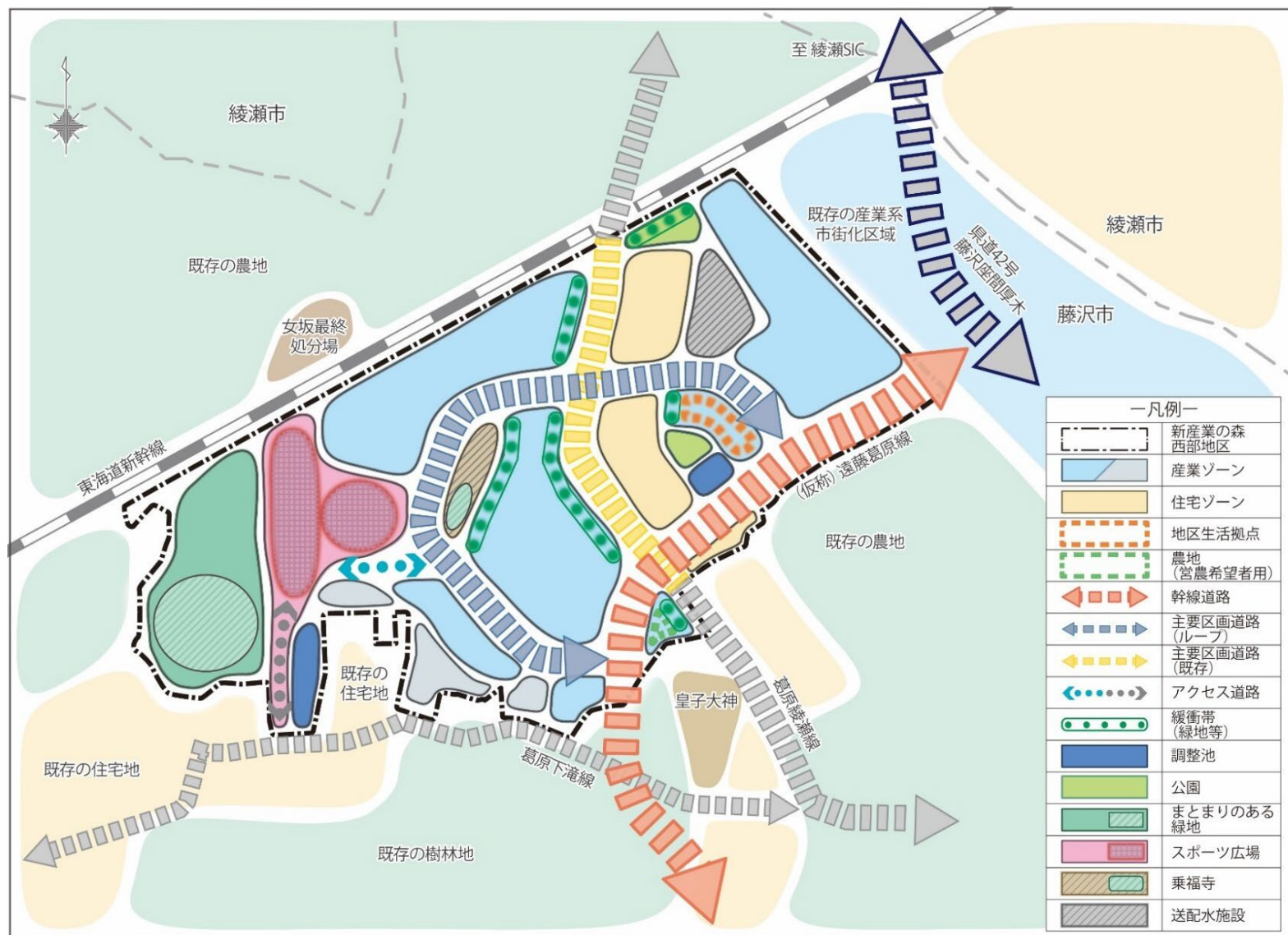
【考え方①】

地区内の雨水を適切に処理するため、各排水区にそれぞれ調整池を配置する



(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング(案)について



※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。

※実際のまちづくりの計画ではありません。

(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ ゾーニング(案)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

これまでのゾーニング図(案)

ゾーニングの考え方

概念図

すべてが『網羅的』に盛り込まれている



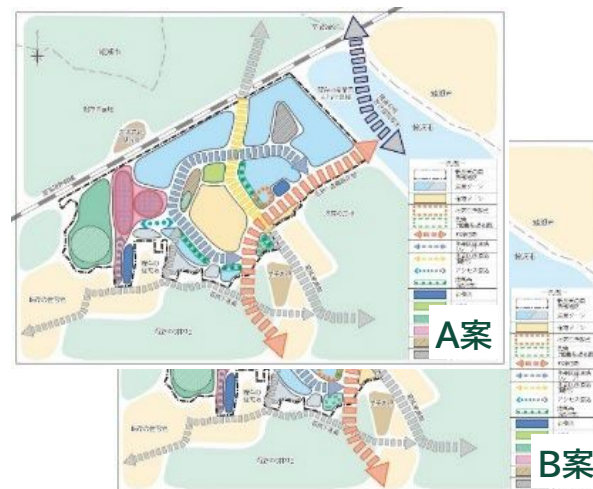
基本構想に掲載するゾーニング図として整理

ゾーニング図の参考案

ゾーニングの考え方

概念図

一部の考え方や概念図が盛り込まれていない



いくつかの
パターンがある

フェーズ2でゾーニング図や参考案等について、
比較・検討し土地利用計画図を作成

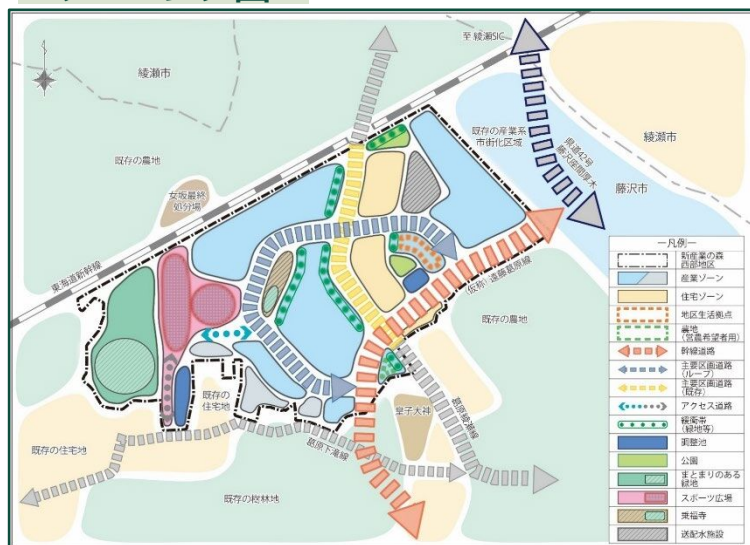
(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

■ フェーズ2の比較・検討イメージ

【ご意見の例】

乗福寺参道の既存住宅を中心に、
住宅ゾーンは西側にまとめて配置する

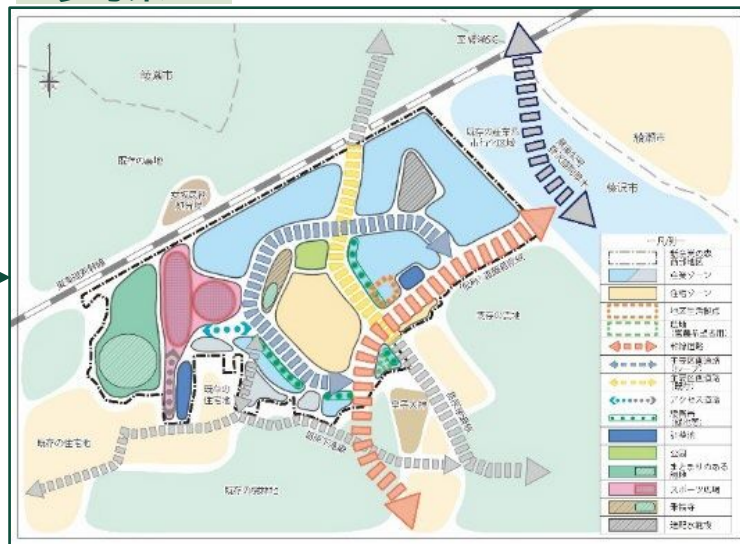
《ゾーニング図》



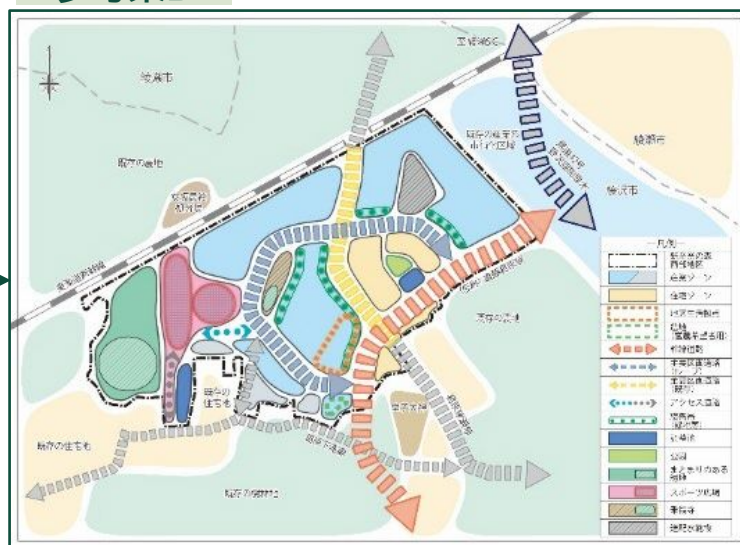
【ご意見の例】

新幹線の騒音や振動への対策として、
住宅ゾーンを新幹線沿いに配置しない

《参考案A》



《参考案B》

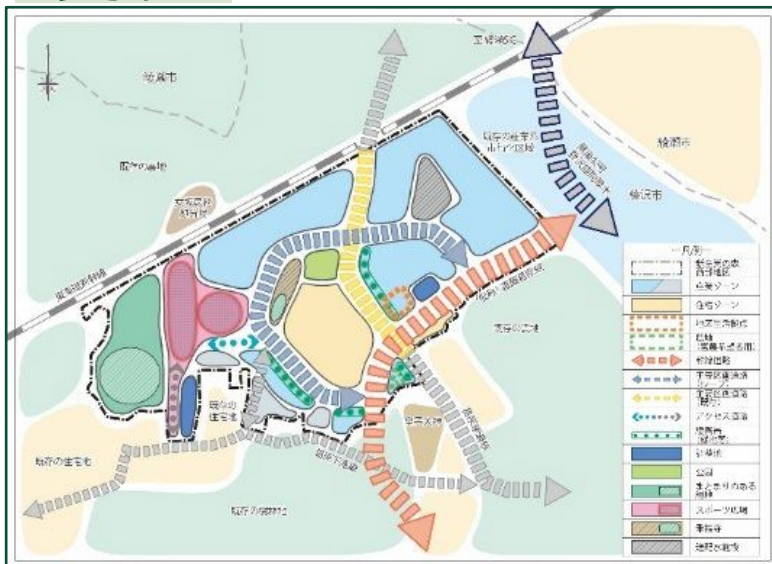


(2) まちづくり説明会を踏まえたゾーニング(案)の更新

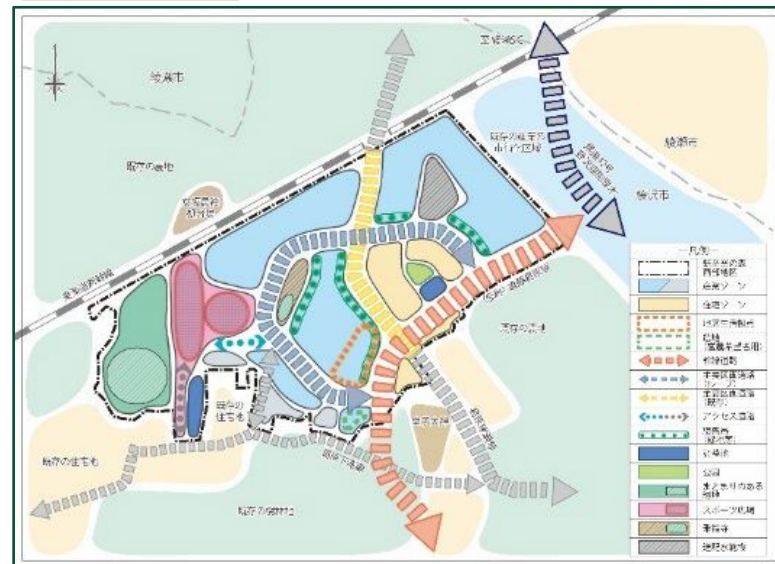
■ フェーズ2の比較・検討イメージ

『ゾーニングの考え方』や『概念図』との整合を確認

《参考案A》



《参考案B》



【メリット】

- スポーツ広場や乗福寺周辺の樹林地に近い住宅ゾーンが形成できる

【デメリット】

- 地区外の住宅地と連続した住宅ゾーンが形成できない

【メリット】

- 地区外の住宅地と連続した住宅ゾーンを形成できる

【デメリット】

- 既存住宅が多い場所が産業ゾーンとなるため、移転する人の負担が増える

比較・検討を行い、土地利用計画図を作成していく

(3) 意見交換

■ 意見交換の概要

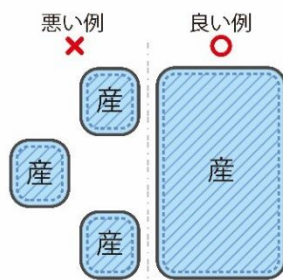
≪ポイント①:ゾーニングの考え方について≫

●更新したゾーニングの考え方について、更新内容に問題はないか？

『産業ゾーン』のゾーニングの考え方と概念図

【考え方③】

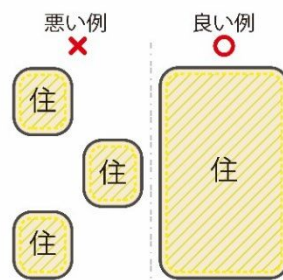
周辺の土地利用状況に配慮した、まとまりのある産業ゾーンを配置する



『住宅ゾーン』のゾーニングの考え方と概念図

【考え方⑧】

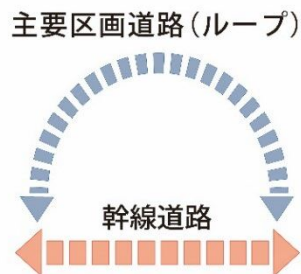
周辺の土地利用状況に配慮した、まとまりのある住宅ゾーンを配置する



『道路・交通』のゾーニングの考え方と概念図

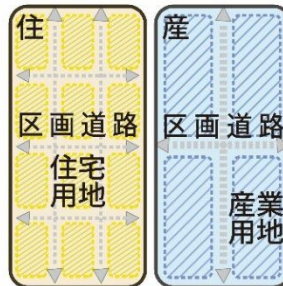
【考え方②】

(仮称)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



【考え方④】

各ゾーンの用途に応じ、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



(4) まちづくり説明会を踏まえたコンセプト(案)について

■ まちづくりのコンセプト(案)について

新たな産業拠点の創出に向けた都市基盤の整備による、
『産業』・『暮らし』・『みどり』が調和した持続的に発展するまち

コンセプト(案)の説明

「新たな産業拠点の創出」に向け、広域交通機能を活かした産業立地を誘導するとともに、道路や公園、公共下水道などの公共施設の整備、良好な居住環境の形成、豊かなみどりの保全・創出を図ることで、『産業』・『暮らし』・『みどり』が調和した持続的に成長・発展するまちの形成をめざします。

カテゴリ別のコンセプト

土地利用

地域活力や人々の交流などが
生み出される土地利用

道路・交通

新たな産業や暮らしを支える、
快適で利便性の高い道路・交通

公園・みどり

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

安全・安心

産・官・民の連携による、持続可能な仕組みを
備えた安全で安心な地域の環境形成

(5) まちづくり基本構想(素案)について

■ まちづくり基本構想の構成

はじめに

第1章 まちづくり基本構想について

…まちづくり基本構想の必要性や構成、対象範囲を示します。

現況把握

第2章 新産業の森西部地区の位置づけと現況

…新産業の森西部地区の上位計画における位置づけや、まちづくりに関する各種現況（土地利用や公共施設の整備状況等）について示します。

課題整理

第3章 まちづくりに向けた課題整理

…上位計画における位置づけや、各種現況からみた新産業の森西部地区の課題を整理し、地区の特性や優位性を踏まえた、まちづくりの方向性を示します。

ビジョン

第4章 まちづくりビジョン

…新産業の森西部地区全体を対象としたまちづくりのコンセプトを示すとともに、4つのカテゴリに関するコンセプトとまちづくりの方針を示します。

土地利用
構想

第5章 土地利用構想(ゾーニング)

…まちづくりのコンセプトや方針を踏まえて、新産業の森西部地区全域のゾーニングを示します。

実現化方策

第6章 まちづくりの実現に向けて

…まちづくりの実現に向けた取組として、今後の進め方や実現化方策等について示します。

(6) 次回検討会に向けたポイント

■ 意見交換の概要

《意見交換のポイント①:まちづくり基本構想の構成について》

- 全体の構成について、不明点等はないか？

《意見交換のポイント②:まちづくりのビジョンについて》

- まちづくりのビジョンに使用しているイラスト等についてご意見はないか？
- まちづくりのコンセプトや方針から連想できる、カテゴリごとの取組事例はないか？

《意見交換のポイント③:土地利用構想について》

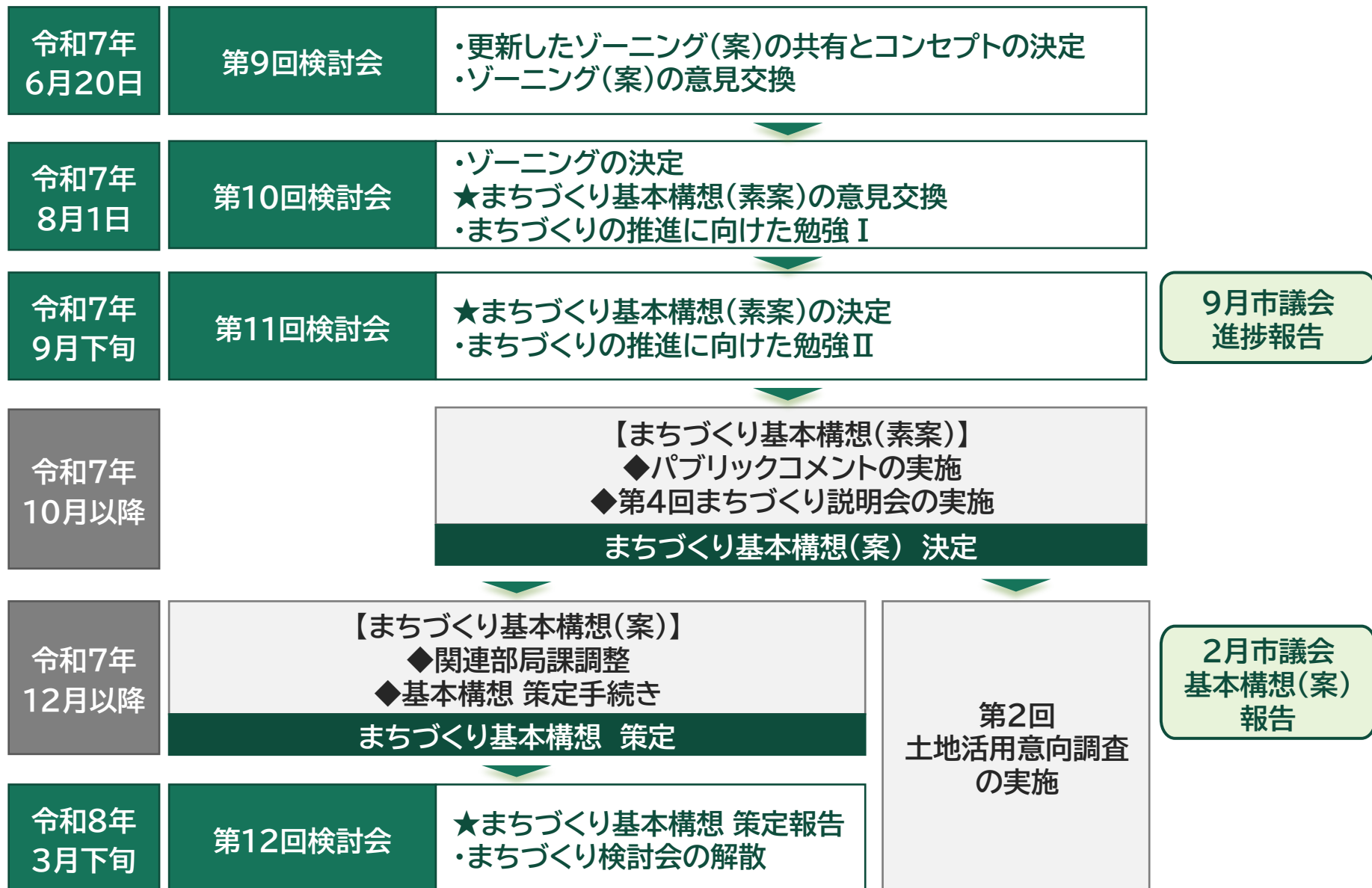
- 各ゾーンや配置等に関連する施設や設備のイメージはないか？

《意見交換のポイント④:その他》

- その他、全体を通して記載内容に不明点やご意見はないか？

(7) 今後の予定

■ 令和7年度の流れ(予定)



V. 閉会