



# 第4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3月11日(月)  
場所:藤沢市御所見市民センター

# ■ 本日の内容 ■

## I. 開 会

## II. 決議事項

- 検討会委員の補充について

## III. 議 事

- (1) 検討会の取組内容について
- (2) まちづくりの方針(案)の更新について
- (3) 意見交換
- (4) 今後の予定
- (5) その他

## IV. 閉 会

# I. 開 会

## II. 決議事項

### ■ 検討会委員の補充について

### ■ 検討会委員の補充について

項目	会則内容
<p>第5条 (検討会委員の構成)</p>	<p>委員は、次の資格条件を有している者をもって組織する。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) その他、公募により選出された者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>第6条 (検討会委員の補充)</p>	<p>検討会委員は、次のいずれかに該当する場合において、検討会の承認をもって補充することができる。</p> <p>(1) 第5条第1項(1)から(4)の委員に欠員があるとき。</p> <p>(2) 新たに検討会への参加を希望する者がいるとき。</p> <p>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。</p>
<p>第7条 (検討会委員の任期)</p>	<p>検討会委員の任期は、令和5年10月27日から令和8年3月31日までの期間とする。ただし、委員が欠けた場合等に補充して選任された委員の任期は、前任者の残任期間とする。</p>

## Ⅲ. 議 事

### (1) 検討会の取組内容について

# (1) 検討会の取組内容について

## まちづくり基本構想 (案)

都市マスタープランにおける  
西北部地域・新産業の森地区の位置づけ

地域  
西北部

「農・工・住が共存する環境共生都市」の実現に向け、保全を基調としつつ、産学公連携による  
活力創出、都市と田園の魅力が融合したクラスター型構造からなる都市基盤形成に取り組みます。

新産業の  
森地区

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。

- 上位計画での位置づけ
- 検討会での取組内容

### 土地利用

コンセプト ○○○○ 令和6年度に検討

■まちづくりの方針

<b>産業拠点</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>居住環境</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>商業</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○
---	---	---

■まちづくりの方向性

産業ゾーンと住宅ゾーンはエリアを分けたい	人々が交流する土地利用したい	酒場やバーを形成した商業ゾーン、科挙需要予測に基づき各種施設を誘致する	公共交通を利用しやすい住宅ゾーンの形成
孤立しないようにまとまった住宅ゾーンを確保する	居住者を対象とした生活利便施設(スーパー・コンビニ等)を確保する	方向性	方向性

■ゾーニングの考え方

配置  
○○○○○○○○○○  
○○○○○○○○○○  
○○○○○○○○○○

規模  
○○○○○○○○○○ 令和6年度に検討

関係性  
○○○○○○○○○○

■ゾーニングのイメージ

### 公園・みどり

コンセプト ○○○○ 令和6年度に検討

■まちづくりの方針

<b>公園</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>みどり</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>スポーツ広場</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○
---	--	---

■まちづくりの方向性

誰もが安心して利用できるような開かれた公園を確保する	住宅ゾーンにも住民が憩えるような小さな(身辺な)公園を確保する	今ある自然を残した公園にしたい	既存の森林や坪木林を活かす
居住者や通学、通業、スポーツする人など、様々な人が自然と交流できるような広場	2つあるスポーツ広場は1つに集約する	視界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スポーツ広場として再整備	周辺の大きな道路から入ることでき、駐車場が整備された広場

■ゾーニングの考え方

配置  
○○○○○○○○○○

規模  
○○○○○○○○○○ 令和6年度に検討

関係性  
○○○○○○○○○○

■ゾーニングのイメージ

### 道路・交通

コンセプト ○○○○ 令和6年度に検討

■まちづくりの方針

<b>地区内幹線道路</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>生活道路</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○
<b>公共交通</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>ネットワーク</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○

■まちづくりの方向性

軸となる(仮称)逸宮原線の早期整備	地区内の狭い道路は、拡幅や歩道の設置をしたい	大型車両の通行困難な状況や通行禁止等の交通規制の導入	公共交通(バス路線)の拡充による住みやすい環境の整備
進出企業と協働による公共交通(バス路線)の拡充	(仮称)遠藤原線に公共交通(バス路線)を引き込む	居住ゾーンや住宅ゾーン等に定着した道路ネットワークを形成したい	方向性

■ゾーニングの考え方

配置  
○○○○○○○○○○

規模  
○○○○○○○○○○ 令和6年度に検討

関係性  
○○○○○○○○○○

■ゾーニングのイメージ

### 安全・安心

コンセプト ○○○○ 令和6年度に検討

■まちづくりの方針

<b>防災</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>安心</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	
<b>減災</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>防犯</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○	<b>安全</b> ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○

■まちづくりの方向性

調整池や雨水排水施設を確保する	誘致企業と協働し洪水・浸水対策をする	企業誘致により、まちの防災・防犯機能を向上させる	既存ある街路を差められるようまちづくり
災害を拡大させないまちをめざす	道路整備にあわせて、歩道を確保する	道路整備にあわせて、道路付属物(照明灯等)を確保する	まちづくりにあわせて各種インフラの整備(公共下水・ガス等)

■ゾーニングの考え方

配置  
○○○○○○○○○○

規模  
○○○○○○○○○○ 令和6年度に検討

関係性  
○○○○○○○○○○

■ゾーニングのイメージ

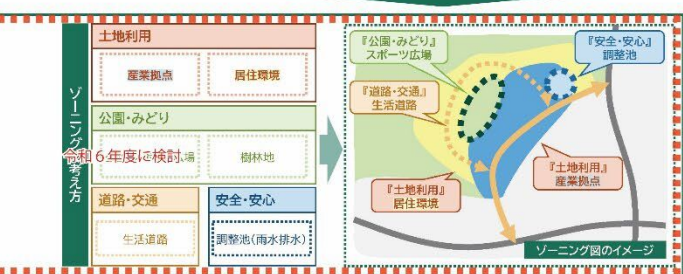
■ゾーニング図(案)の作成

※カテゴリごとの検討内容を反映させて作成する。(ゾーニングの考え方・まとめ(全体))

○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○

○○○○○○○○○○



■実現化方策

<b>事業手法</b>	○○○○
・土地区画整理事業	・○○○○
・開発事業	・○○○○
・○○○○	・○○○○
<b>制度</b>	○○○○
・地区計画	・○○○○
・○○○○	・○○○○
・○○○○	・○○○○

令和6年度に検討

## Ⅲ. 議 事

### (2) まちづくりの方針(案)の更新について



## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

##### ● 交通利便性の高い新たな産業拠点の創出

主要な道路からのアクセス性に配慮した、産業ゾーンの形成をめざします。

##### ● 快適で暮らし続けることのできる居住環境の形成

安全安心や、公共交通の利便性に配慮した居住環境の形成をめざします。

居住環境の改善のため、既存の住宅を集約し、まとまりのある住宅ゾーンの形成をめざします。

地区内居住者や通勤者等が利用できる生活利便施設を確保することで、若者から高齢者まで誰もが快適に暮らすことのできる居住環境の形成をめざします。

##### ● 農業に配慮したまちの形成

農業を続けたい人が農業を続けられるような土地利用や隣接する農地への影響に配慮したまちづくりをめざします。

##### 【検討会委員からのご意見】

- 人口の増加が見込めないと衰退していってしまうのではないか。
- 人口増加や大規模商業施設を誘致したい意図としては、地区周辺を含めて高齢化が進んでいる状況で、地区の発展や活性化をしたいためである。

##### 【事務局・アドバイザーからの回答】

- 人口減少や少子超高齢化社会を踏まえ、国ならびに県・市では人口を維持するという考えであり、人口増加や居住地の拡大等は考えていない。『都市をコンパクトにしよう』とする考え方のもとまちづくりを進めている。新たな住宅地や商業施設は駅や都市の拠点に集約し、それらを交通軸で結ぶことで、都市の活力を維持していくこととしている。

## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

土地利用

##### ● 交通利便性の高い新たな産業拠点の創出

主要な道路からのアクセス性に配慮した、産業ゾーンの形成をめざします。

##### ● 快適で暮らし続けることのできる居住環境の形成

安全安心や、公共交通の利便性に配慮した居住環境の形成をめざします。

居住環境の改善のため、既存の住宅を集約し、まとまりのある住宅ゾーンの形成をめざします。

地区内居住者や通勤者等が利用できる生活利便施設を確保することで、若者から高齢者まで誰もが快適に暮らすことのできる居住環境の形成をめざします。

##### ● 農業に配慮したまちの形成

農業を続けたい人が農業を続けられるような土地利用や隣接する農地への影響に配慮したまちづくりをめざします。

##### 【検討会委員からのご意見】

- 産業拠点をめざした計画では、**騒音や振動等の環境面**についても検討していかなければならないと思う。

##### 【事務局・アドバイザーからの回答】

- 新産業の森地区では、**研究開発施設等**を想定している。
- 誘致する企業の具体的な業種等は、事業実施の段階で検討していく。

【まちづくりの方向性に追加】  
騒音や振動等の環境面に配慮した土地利用にする

## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

土地利用

##### ● 交通利便性の高い新たな産業拠点の創出

主要な道路からのアクセス性に配慮した、産業ゾーンの形成をめざします。

##### ● 快適で暮らし続けることのできる居住環境の形成

安全安心や、公共交通の利便性に配慮した居住環境の形成をめざします。

居住環境の改善のため、既存の住宅を集約し、まとまりのある住宅ゾーンの形成をめざします。

地区内居住者や通勤者等が利用できる生活利便施設を確保することで、若者から高齢者まで誰もが快適に暮らすことのできる居住環境の形成をめざします。

##### ● 農業に配慮したまちの形成

農業を続けたい人が農業を続けられるような土地利用や隣接する農地への影響に配慮したまちづくりをめざします。

##### 【検討会委員からのご意見】

● 農地への配慮は大切だが、実際にまちづくりが動き出すのは10年以上先になり後継者や担い手がいない状況が進んでしまうのではないかと懸念が示された。

##### 【事務局・アドバイザーからの回答】

● 後継者・担い手不足は問題になっている一方で、新規に参入する農家からは「農地が足りない」と言われている状況もある。

##### 【まちづくりの方向性に追加】

今ある農業を継続できるような土地利用にする

## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

##### ●誰もが利用しやすい公園づくり

土地利用に適した機能を導入し、今ある自然環境を活用した、誰もが憩える、開かれた公園の形成をめざします。

##### ●自然環境を活用したみどりの空間づくり

今ある緑地や樹林地等の保全・活用により、誰もが豊かな自然を感じられる空間の創出をめざします。

##### ●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。

##### 【検討会委員からのご意見】

—

##### 【アドバイザーからの意見・助言】

- 藤沢市では緑が少しずつ減少している。今ある自然環境を、どれだけ人と共存できる緑・人にとって気持ちの良い緑として残せるのかがポイントとなる。
- 心豊かな生活にはスポーツや文化と  
いった視点も重要であるため、引き続き検討していただきたい。

## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

##### ● 幹線道路ネットワークの構築

地区内外をつなぐ幹線道路である(仮称)遠藤葛原線について、県道42号(藤沢厚木)・県道22号(横浜伊勢原)間の早期整備による幹線道路ネットワークの構築をめざします。

##### ● 安全で快適な生活道路の確保

狭隘道路の拡幅や行き止まり道路の解消、歩道の整備により、安全で快適な生活道路の確保をめざします。

##### ● 公共交通(バス路線)の拡充と再編

新たなまちづくりにあわせて、公共交通(バス路線)の拡充や地区周辺を含めた路線の再編をめざします。

##### ● 地区内道路ネットワークの構築

各ゾーンに適した幅員の道路を整備するとともに、居住環境における生活道路を適切に配置することで、地区内道路ネットワークの構築をめざします。

##### 【検討会委員からのご意見】

- (仮称)遠藤葛原線が開通しないと、まちづくりが進められないのではないかと。

##### 【事務局・アドバイザーからの回答】

- 西部地区における重要な幹線道路であるため一部整備を進めている。今後もまちづくりとあわせて取り組んでいく必要があると認識している。(葛原第1工区は令和7年度に供用開始予定)

## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

##### ● 幹線道路ネットワークの構築

地区内外をつなぐ幹線道路である(仮称)遠藤葛原線について、県道42号(藤沢厚木)・県道22号(横浜伊勢原)間の早期整備による幹線道路ネットワークの構築をめざします。

##### ● 安全で快適な生活道路の確保

狭隘道路の拡幅や行き止まり道路の解消、歩道の整備により、安全で快適な生活道路の確保をめざします。

##### ● 公共交通(バス路線)の拡充と再編

新たなまちづくりにあわせて、公共交通(バス路線)の拡充や地区周辺を含めた路線の再編をめざします。

##### ● 地区内道路ネットワークの構築

各ゾーンに適した幅員の道路を整備するとともに、居住環境における生活道路を適切に配置することで、地区内道路ネットワークの構築をめざします。

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

##### 【検討会委員からのご意見】

- 新たな人口増加を見込まずに、**バス路線の拡充や再編はあり得るのか。**
- 人口減少の中では、**コミュニティバスのような小さなバスは導入できないか。**

##### 【事務局・アドバイザーからの回答】

- 路線バスの再編はハードルが高いが、**地域主体で乗合タクシー(デマンド交通)を導入している地区**もある。(善行地区・六会地区)
- 将来的には**最寄駅から企業用地までの交通手段が課題**になるため、あわせて検討する必要がある。

【まちづくりの方向性に追加】  
コミュニティバスや乗合タクシー等の新たな交通手段を導入したい

## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### まちづくりの方針(案) ※前回提示案

##### ●都市基盤の充実による防災機能の強化

道路や公園、調整池、公共下水道、その他インフラ(ガス等)等の都市基盤の充実により、防災機能の強化をめざします。

誘致する企業との協力により、防災・減災機能の向上をめざします。

##### ●災害に強いまちづくり

地震や台風等の自然災害に強いまちづくりをめざします。

##### ●施設等の整備による安全性・防犯性の向上

防犯設備や道路施設の整備により、居住環境や道路空間の安全性・防犯性の向上をめざします。

#### 第3回検討会で挙げられたご意見と回答等

##### 【検討会委員からのご意見】

●一時避難場所や非常用品の備蓄等に、協力してくれる企業でないと誘致できないようにするのか。

##### 【事務局・アドバイザーからの回答】

●誘致する企業の具体的な業種等は、事業実施の段階で検討していく。

##### 【アドバイザーからの助言・意見】

●斜面地の樹木による土砂災害防止や遊水地における治水等に効果がある『グリーンインフラ』についても、どれだけ確保できるのか検討していきたい。

##### 【まちづくりの方向性に追加】

斜面地の樹木による土砂災害の防止等、自然を活かした防災・減災対策をする





## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

#### ● 企業による防災性向上 参考:内閣府[企業による自治体及び住民団体との「地域防災協定」]より

- 企業と周辺町会に自治体が加わった三者協定である特徴を持ち、災害発生直後からの緊急支援をベースに継続的に見直しが図られ、内容の充実が促進されることが期待される。
- 企業の事業実態(身の丈)に即した、効果があり実現性の高いものとなり、防災訓練の協同実施、防災備蓄倉庫設置場所の提供等平素からの協力についても含んでいる。

#### 【概要】

- ・ グラウンド(約1万㎡)の開放(一時避難場所及び救難活動拠点、ヘリコプターの離着陸拠点及び救援活動拠点として活用)
- ・ 運搬用フォークリフトなど、重機等の資機材の提供(避難、支援活動のための通路(道路)の確保、救命支援、崩壊家屋の瓦礫撤去などに活用)
- ・ その他施設(グラウンド内トイレや水道等の施設・設備等の活用)
- ・ 防災訓練の協力または協同実施
- ・ 防災備蓄倉庫の設置(設置場所の提供及び鍵の管理)



## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ 前回の振り返りとまちづくりの方向性への反映について

●グリーンインフラとは 参考:国土交通省[グリーンインフラの推進について]より

○「グリーンインフラ」とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等)を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。

#### 【雨庭】

地上に降った雨水を、下水道に直接放流することなく一時的に貯留し、ゆっくり地中に浸透させる構造をもった植栽空間

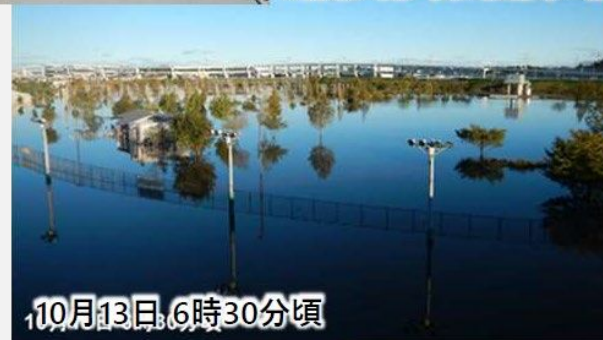


#### 【遊水地】

周辺地域を水害の危険から守るために、平常時は都市の憩いの空間や多様な生物の生息場として機能し、豪雨時には防災・減災に寄与する



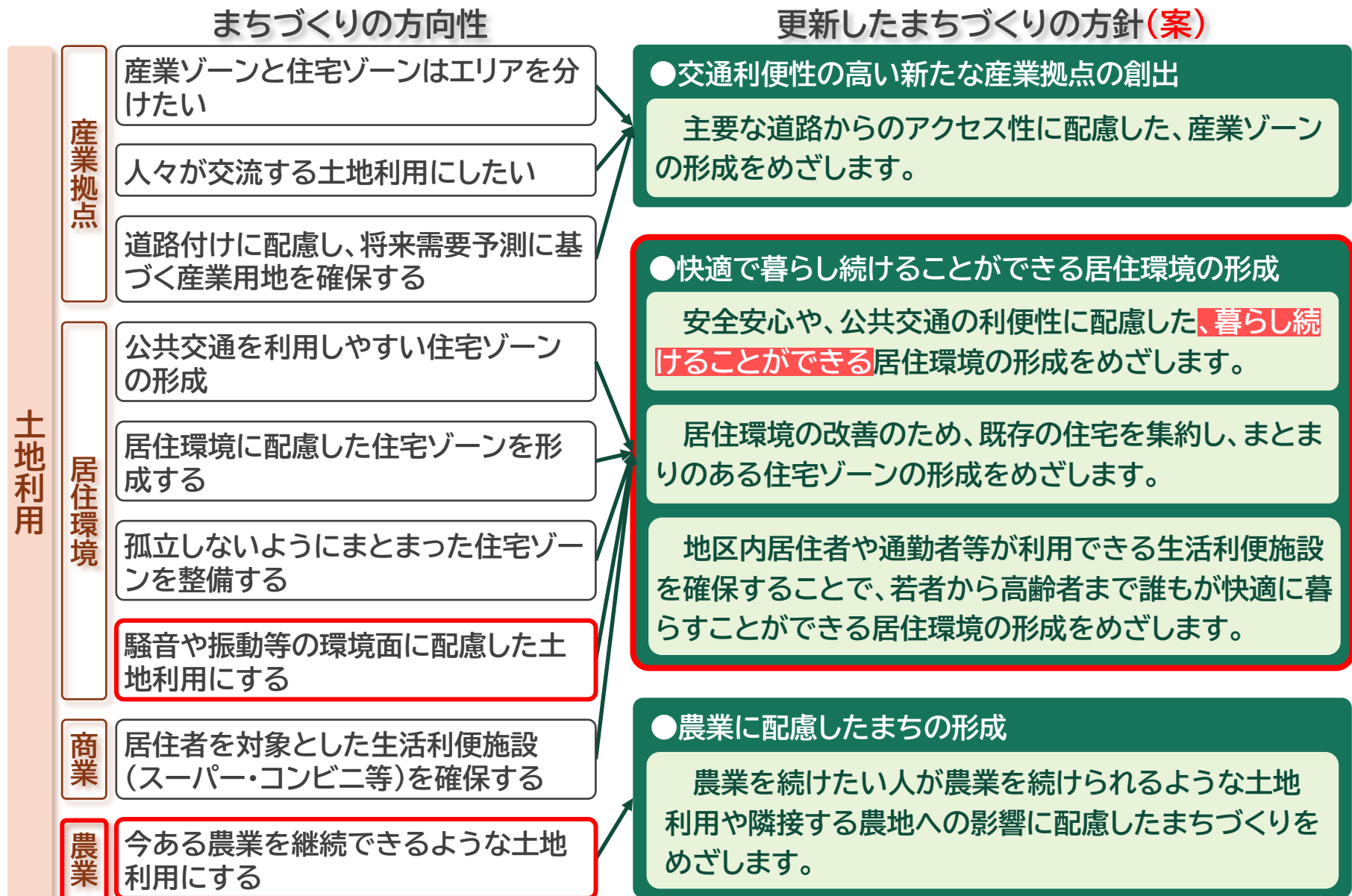
約94万 $m^3$ を貯留した  
鶴見川多目的遊水地



## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ カテゴリごとのまちづくりの方針(案)の更新について

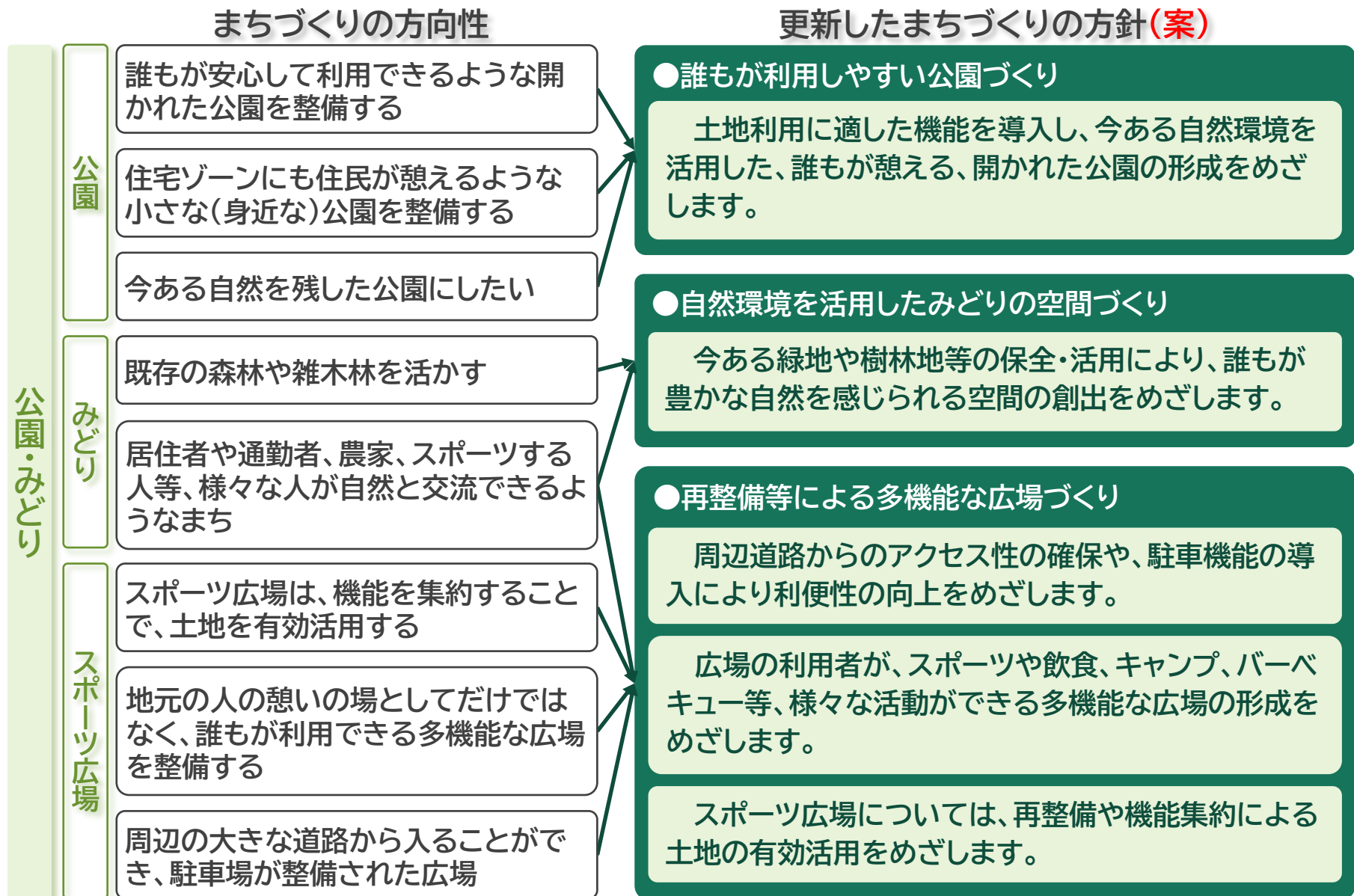
※更新箇所は赤表示



## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ カテゴリごとのまちづくりの方針(案)の更新について

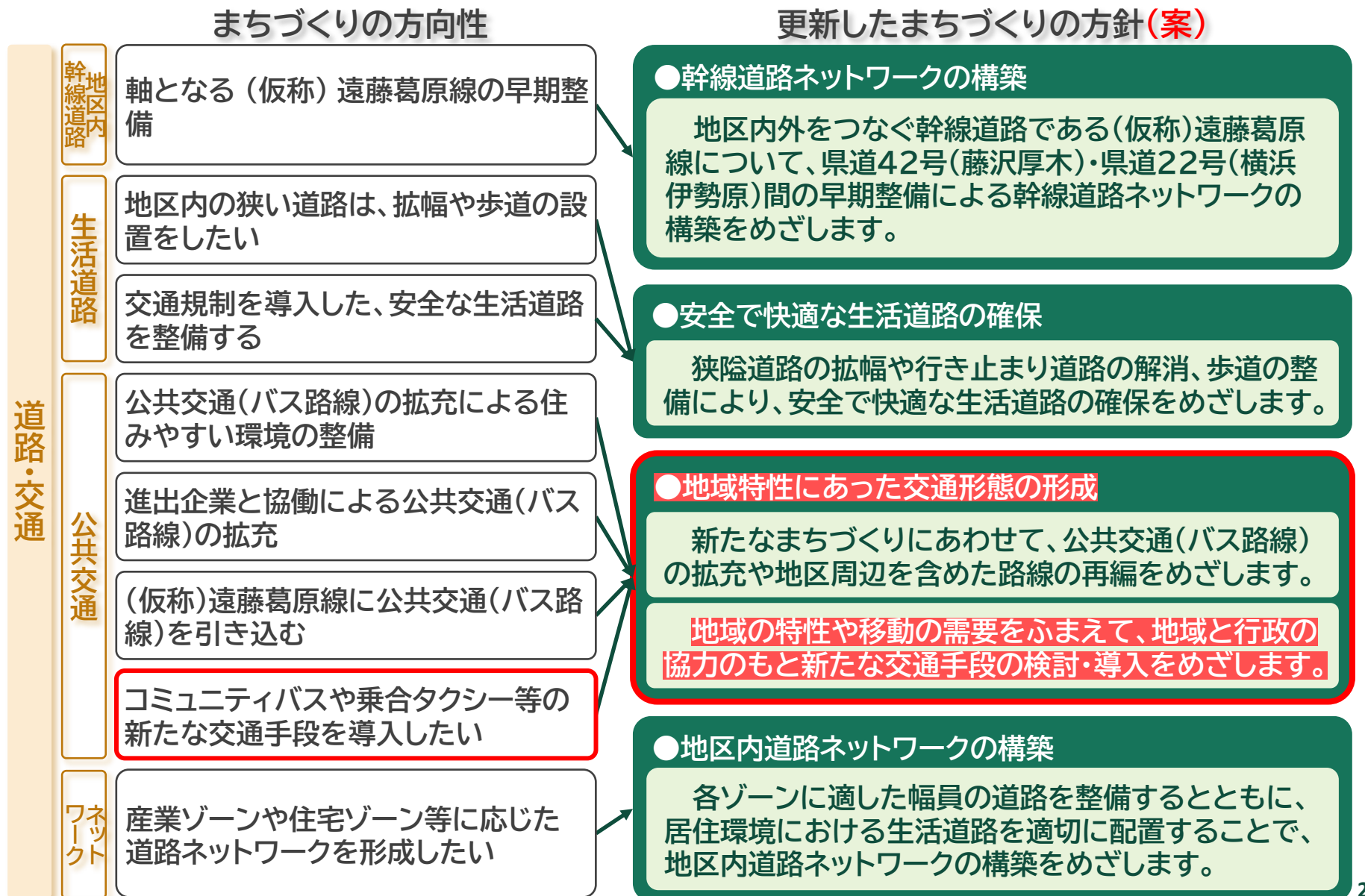
※更新箇所は赤表示



## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ カテゴリごとのまちづくりの方針(案)の更新について

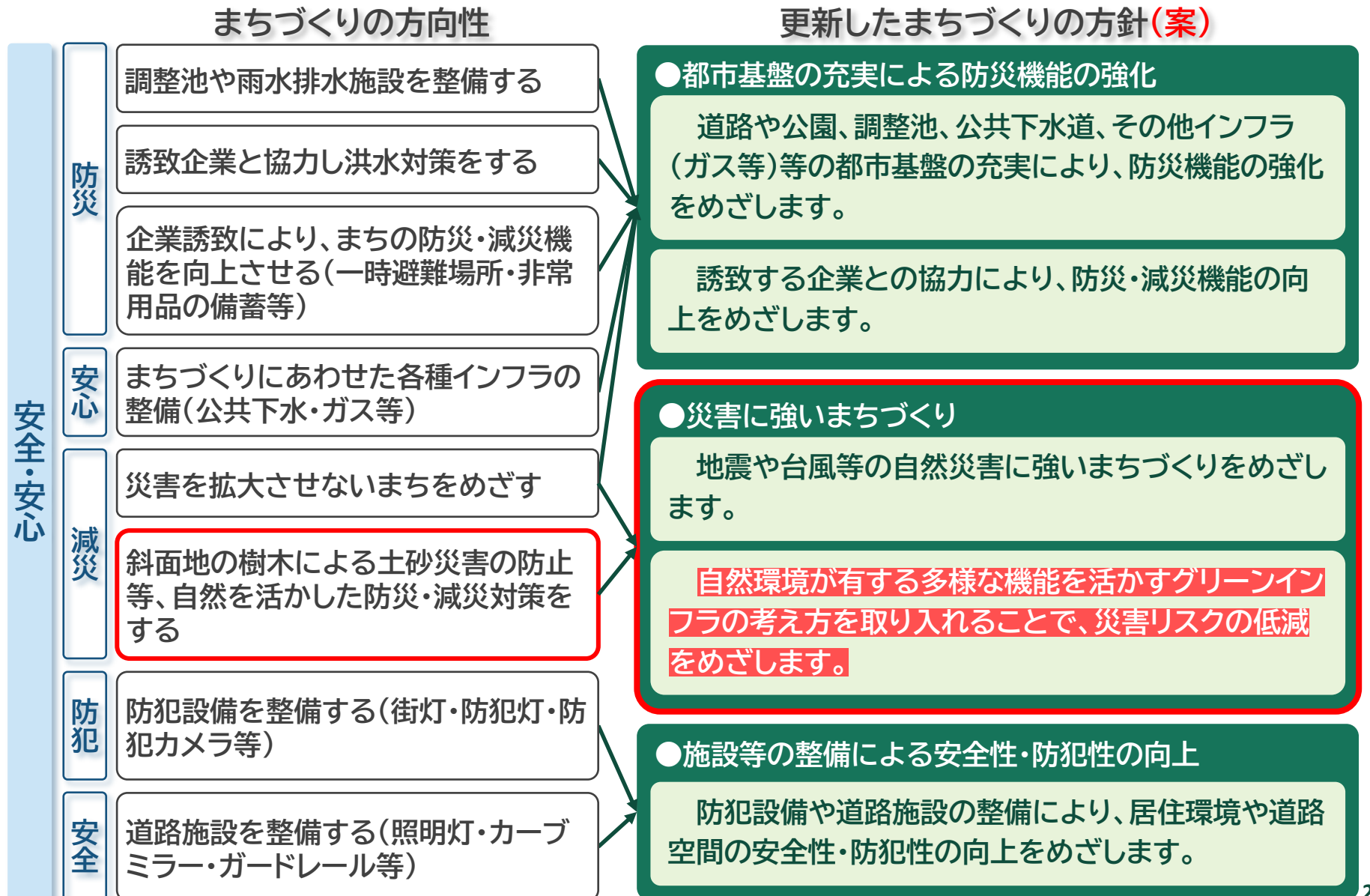
※更新箇所は赤表示



## (2) まちづくりの方針(案)の更新について

### ■ カテゴリごとのまちづくりの方針(案)の更新について

※更新箇所は赤表示



## Ⅲ. 議 事

### (3) 意見交換

# (3) 意見交換

## ■ 意見交換の概要

### ■ 意見交換の流れ

①まちづくりの方針(案)の更新について確認



②まちづくりの方針(案)の更新について意見交換



③検討結果のまとめ

### ■ 意見交換におけるポイント

- 更新したまちづくりの方針(案)は、挙げた方向性の意図と合致しているか？
- まちづくりの方針(案)に不足しているものはないか？
- まちづくりの方針(案)で使用しているキーワードの中に変更した方が良いものはあるか？
- 新たに追加・更新したいまちづくりの方針(案)あるいはまちづくりの方向性はないか？



## Ⅲ. 議 事

### (4) 今後の予定

## (4) 今後の予定

### ■ 検討会の取組内容

R5年度  
(2023)

#### ステップ1 2023年10月～2024年3月(3～4回程度/年)

##### ■地元の皆様を中心とした検討会を立上げ、まちづくりの方針を考える！

- ・西部地区における現況や課題、継承したい魅力を整理する。
- ・地域の魅力や周辺のまちづくりを踏まえて、西部地区における方向性を検討する。
- ・方向性を実現するためのまちづくりの方針を検討する。

来年度はこちら

R6年度  
(2024)

#### ステップ2 2024年4月～2025年3月(3～4回程度/年)

##### ■西部地区における方針の実現に向けたゾーニングを考える！

- ・方向性およびまちづくりの方針にもとづいた、ゾーニング案を検討する。
- ・産業系・住居系等の土地利用や道路・公園等の公共施設配置を検討する。
- ・方針の実現に向けた整備手法について、検討する。

R7年度  
(2025)

#### ステップ3 2025年4月～2026年3月(3～4回程度/年)

##### ■西部地区におけるまちづくり基本構想(案)を考える！

- ・まちづくり方針や大まかなゾーニングをもとに、事業化に向けた区域を検討する。
- ・これまでの検討結果をもとに、まちづくり基本構想(案)を検討する。

第8回線引き見直し

新産業拠点の創出をめざした、基本構想(案)を策定

## Ⅲ. 議 事

### (5) その他

## IV. 閉 会