



第2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5年12月15日(金)
場所:藤沢市御所見市民センター

■ 本日の内容 ■

I. 開 会

II. 検討会の運営ルール・まちづくりニュース

III. 第1回検討会の振り返り

III-1. 決議事項について

III-2. 意見交換について

(地域の魅力・地域の課題・めざす将来像について)

IV. 議 事

IV-1. 検討会における検討内容について

IV-2. 意見交換 (まちづくりの方向性について)

IV-3. 今後の予定

IV-4. その他

V. 閉 会

V-1. 次回検討会の日程調整

I. 開 会

Ⅱ. 検討会の運営ルール・まちづくりニュース

Ⅱ. 検討会の運営ルール・まちづくりニュース

■ 検討会の運営ルール

①. 検討委員に関すること

検討委員は地域の代表として、「まちづくり基本構想(案)」の策定を目的に、まちづくりの方針・ゾーニング・コンセプト等を検討します。

【土地所有者代表の委員】

・土地所有者の代表として出席されている委員は、自身が所有している土地にとらわれず、西部地区全体のまちづくりであることに留意し、発言をお願いします。

【関連自治会から選出された委員】

・関連自治会から選出された委員は、所属する会の代表であることを忘れずに、主に地区周辺の住民目線での発言をお願いします。

【地元組織から選出された委員】

・地元組織から選出された委員は、所属する組織の代表であることを忘れずに、主に、御所見地区全体の目線での発言をお願いします。

※検討委員は原則として全ての会議に出席します。また、検討会(会長)は必要に応じて、アドバイザーを招集します。
※欠席された場合は、会議資料・まちづくりニュース等により、検討内容を共有しますので確認をお願いします。

※関連自治会・地元組織から選出された委員は、所属する会・組織の活動を通じて、意見聴取(集約)や検討内容のフィードバックをお願いします。

②. アドバイザーに関すること

アドバイザーは、検討会で挙げられた意見やまちづくりの方針について、専門的な視点から補足・助言します。

③. 事務局に関すること

事務局は、活発な議論と円滑な運営に必要な資料の作成や会の記録、各関係者との調整を行います。

④. 検討内容の周知に関すること

検討会の活動内容について、土地所有者及び地域住民に対し、まちづくりニュース等により積極的な周知を行います。また、「まちづくり基本構想(案)」の策定にあたり、定期的な説明会や意見聴取・意向調査等により、土地所有者及び地域住民の意見を反映します。

【周知方法・意見聴取の方法】

・まちづくりニュース：検討会開催ごとに発行(4回/年程度)
・説明会・意見聴取：定期的に実施(1回/年程度)
・意向調査(土地所有者)：まちづくり基本構想(案)の策定にあわせて実施予定

【事務局ホームページでの公開内容】

・まちづくり検討会(会則、検討委員名簿、資料等)
・まちづくりニュース
・説明会資料、意向調査の結果(概要)等

Ⅲ. 第1回検討会の振り返り

Ⅲ-1. 決議事項について

Ⅲ-2. 意見交換について

Ⅲ-1. 決議事項について

① 検討を進める地区の名称について

⇒ **新産業の森 西部地区**

② まちづくり検討会における名称について

⇒ **新産業の森西部地区まちづくり検討会**

③ まちづくり検討会における会則について

⇒ **新産業の森西部地区まちづくり検討会会則**
※会則は事務局ホームページをご覧ください。

④ まちづくり検討会における会長・副会長の選任について

⇒ **会長：漆原啓一さん 副会長：落合伸一さん**
※委員名簿は事務局ホームページをご覧ください。

Ⅲ-2. 意見交換について

■ 第1回検討会 意見交換のまとめ

・第1回検討会にて検討委員の皆さまより挙げられたご意見をカテゴリごとに整理しております。
※複数の方から挙げられたご意見は集約し記載しております。

● 魅力
▲ 課題
★めざす将来像

■ 土地利用(産業拠点・居住環境)

魅力

- のどかで過ごしやすい・のんびり・静か
- 神社やお寺など地域にとって大切な場所がある
- みどりが多く、住みやすい環境

課題

- ▲無秩序な土地利用が進んでいる
- ▲空き地や荒廃地が多い
- ▲地形の起伏が激しい
- ▲資材(ゴミを含む)置き場が多い
- ▲スーパーや商業店舗等の生活利便施設がない

めざす将来像

- ★周辺との調和を大切にしたいうえで、新産業の誘致を図り、進出企業と住民の交流を推進する
- ★産業ゾーンから離れた住居ゾーンの確保
- ★遠方から遊びに来られるような複合施設(運動場・防災公園・ドッグラン等)
- ★スーパー等の生活利便施設がほしい

■ 公園・みどり

魅力

- みどりや雑木林等の自然が豊かなところ
- 農業を残していきたい
- 大きなグラウンドが2か所ある
- 丹沢や富士山、新幹線等を望める景観

課題

- ▲農地には荒廃地が多い
- ▲農業の跡継ぎや担い手がない(少ない)
- ▲雑木林が放置されており害虫(蚊等)も多い
- ▲農地からの異臭や砂埃が発生している

めざす将来像

- ★自然と共生したまちづくり
- ★雑木林の一部を残して緑を保全する
- ★もともと農業をやっている人が元気の出るまち
- ★スポーツを視点とするまちづくり
- ★森林、雑木林を利用した自然公園

Ⅲ-2. 意見交換について

■ 第1回検討会 意見交換のまとめ

- ・第1回検討会にて検討委員の皆さまより挙げられたご意見をカテゴリごとに整理しております。
- ※複数の方から挙げられたご意見は集約し記載しております。

● 魅力
▲ 課題
★めざす将来像

■ 道路・交通

魅力

- 綾瀬SICまで近く広域交通の利便性が良い
- 大和や厚木等、他市に行きやすい

課題

- ▲公共交通の便が悪い(バスの本数が少ない)
- ▲道路の整備が進んでいない
- ▲道路が狭く、通学する児童も危険である
- ▲駅まで遠いため自動車が必需品
- ▲北部地区では路上駐車が目立つ

めざす将来像

- ★道路網の整備や公共交通機関の拡充
- ★生活するうえで利便性や快適性を追求したまちづくり
- ★住みやすい環境を残しながら、利便性(新交通等)を高めていけるまち
- ★子どもからお年寄りまで自動車がなくても住みやすいまち

■ 安全・安心

魅力

—

課題

- ▲地域全体として夜間照明が少なく、治安上、不安である
- ▲大雨で冠水してしまうため、雨水対策・治水対策が必要である

めざす将来像

- ★安全に住めるまち

Ⅲ-2. 意見交換について

■ まちづくりを進める上での留意点について(アドバイザーより)

企画政策課より

- ◆めざす将来像を実現するためのルールについて、市でも考えていきたい

産業労働課より

- ◆綾瀬SICから5km圏内でアクセスが良く、産業用地としてのニーズも高い地区である。市としても、企業立地しやすい支援策や税の優遇等を検討していく

都市計画課より

- ◆産業拠点の形成をめざす中で、今ある住環境との調和や配慮を検討していく必要がある

農業水産課より

- ◆西部地区の南側には農地があるため、地区外の今ある農業が継続できるようなまちづくりを検討していく必要がある

スポーツ推進課より

- ◆「いつでも・どこでも・誰でも・いつまでも」をモットーに、今あるスポーツ広場を活用できるように検討してほしい

みどり保全課より

- ◆地区の魅力として自然が多いことが挙げられている一方で、管理しきれっていない森林をどのように残すのか検討していく必要がある

御所見市民センターより

- ◆日ごろより、御所見地区全体から生活課題がたくさん寄せられているため、まちづくり検討会をきっかけに住みやすいまちづくりを進めてほしい

IV. 議 事

IV-1. 検討会における検討内容について

IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組における視点

藤沢市 都市マスタープラン

都市計画、都市づくりに関する基本的な方針として策定される計画であり、「全体構想」や「地区別構想(13地区)」等から構成される。

【新産業の森地区の位置づけ】

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」の形成をめざす。



まちづくり 基本構想(案)

都市マスタープランの基本的な考え方を踏まえて、「まちづくりの方針」等を検討し、位置づけるもの。

【検討内容】

- ・カテゴリごとのまちづくりの方針
- ・カテゴリごとのゾーニング
- ・カテゴリごとのコンセプト
- ・具体的な実現化方策



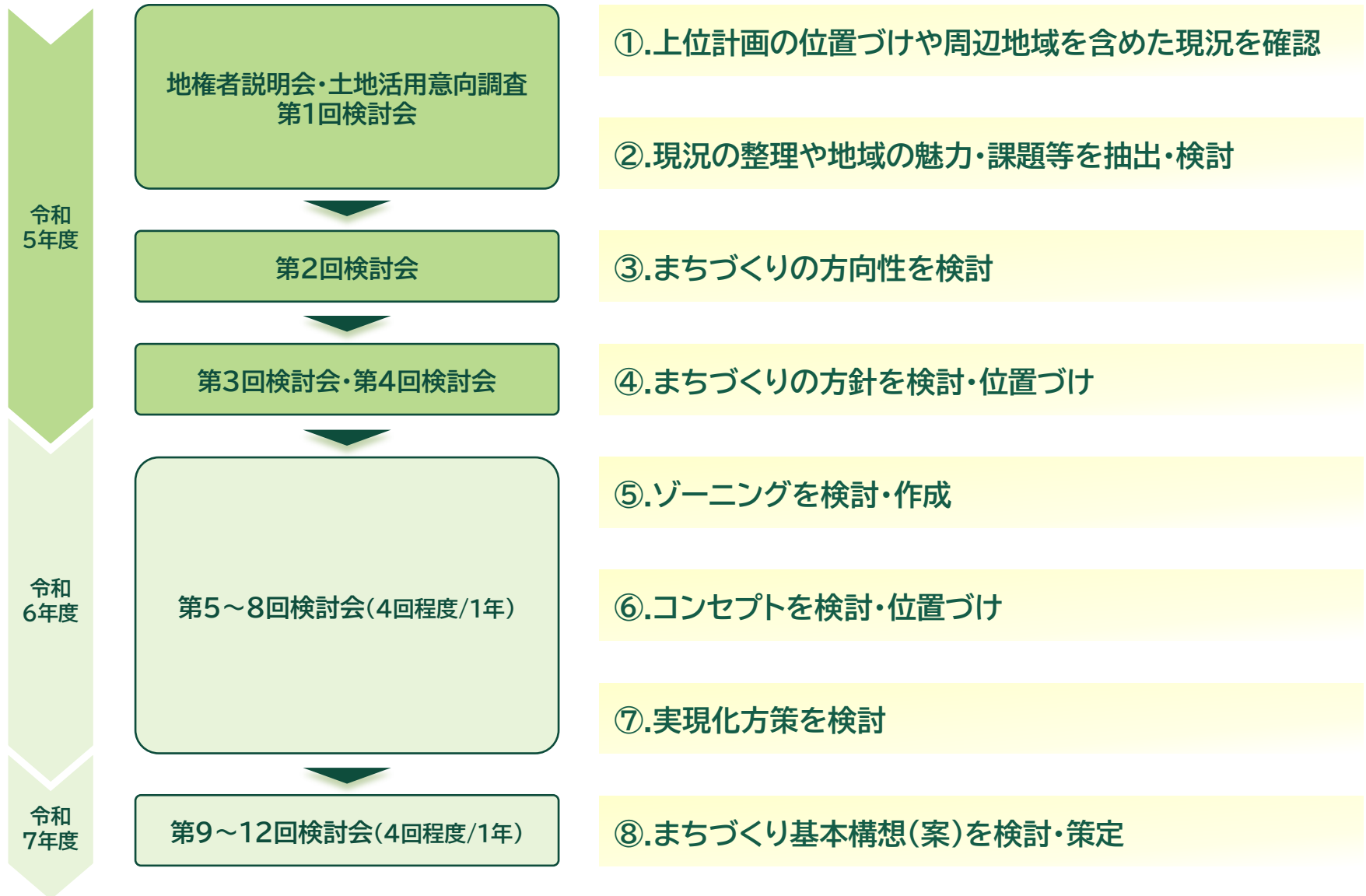
事業化に向けた 具体の検討

(令和8年度以降)

まちづくり基本構想(案)を踏まえて、事業化に向けた検討を行う。

IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【3年間】



IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和5年度】

地権者説明会・土地活用意向調査
第1回検討会

①.上位計画の位置づけや周辺地域を含めた現況を確認

都市マスタープランや関連する
上位計画の位置づけを確認



周辺地域を含めた
土地利用の状況を確認

西北部地域の位置づけ

西北部地域では、「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。

新産業の森地区の位置づけ

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。

新産業の森西部地区

北部地区・第二地区に引き続き、さらなる産業拠点の創出をめざし、地域の皆様との協働により、まちづくりの具体化に向けた検討をすすめます。(地権者説明会)

西部地区(67.8ha)の設定

①都市マスタープランの計画区域
・畑等の農地や既存住宅地、スポーツ広場や樹林地等



②農振農用地の一部
・既存市街地との連続性や幹線道路の整備状況を勘案



IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和5年度】

地権者説明会・土地活用意向調査
第1回検討会

②. 現況の整理や地域の魅力・課題等の抽出・検討

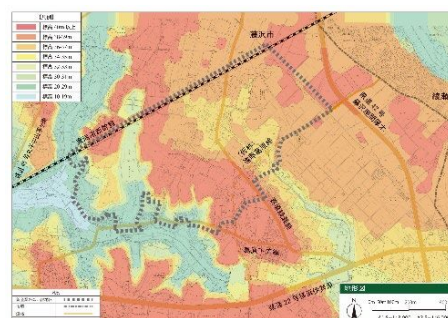
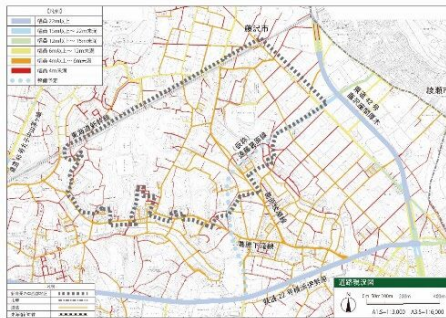
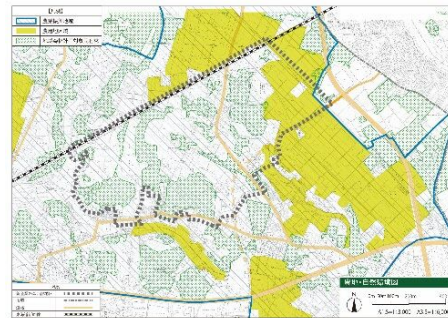
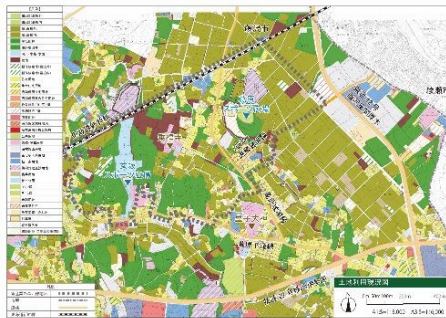
産業拠点の形成に向けた
地区の現況を確認



地域の魅力や課題、
めざす将来像を抽出・検討

都市計画基礎調査等から確認できる課題

- | | | |
|---------|----------|--------|
| ①広域的な条件 | ②土地利用 | ③道路・交通 |
| ④公園・広場 | ⑤農地・自然環境 | |
| ⑥安全・安心 | ⑦法規制状況 | ⑧地形 |



▲各種の現況図 ※別冊子を参照

土地利用 (産業拠点・居住環境)

- 魅力
- ▲課題

★めざす将来像

公園・みどり

- 魅力
- ▲課題

★めざす将来像

道路・交通

- 魅力
- ▲課題

★めざす将来像

安全・安心

- 魅力
- ▲課題

★めざす将来像

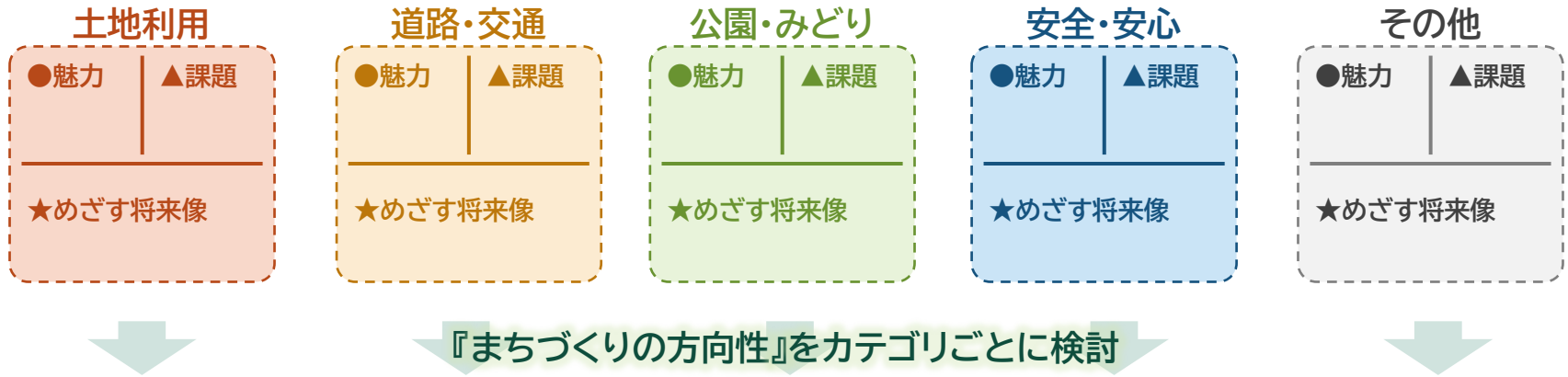
IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和5年度】

第2回検討会

③.まちづくりの方向性を検討

「①.上位計画の位置づけや周辺地域を含めた現況を確認」や、「②.現況の整理や地域の魅力・課題等の抽出・検討」を踏まえて、カテゴリごとに活かすべき魅力や解消すべき課題等を考え、『まちづくりの方向性』を検討する。



IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和5年度】

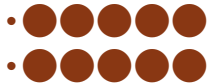
第3回検討会・第4回検討会

④.まちづくりの方針を検討・位置づけ

「③.まちづくりの方向性の検討」を踏まえ、カテゴリごとに「考え方」「規模・配置」「役割」等を示す『まちづくりの方針』を検討し、位置づける。

まちづくりの方向性

-土地利用-



-道路・交通-



-公園・みどり-



-安全・安心-



-その他-



『まちづくりの方針』をカテゴリごとに位置づけ

まちづくりの方針

-土地利用-

・産業拠点や居住環境等の「考え方」「規模・配置」「役割」等を位置づけ

-道路・交通-

・幹線道路や生活道路の「考え方」「規模・配置」「役割」等を位置づけ

-公園・みどり-

・公園や広場、樹林地等の「考え方」「規模・配置」「役割」等を位置づけ

-安全・安心-

・調整池(雨水排水)や防災・防犯等の「考え方」「規模・配置」「役割」等を位置づけ

-その他-

・

IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和6年度】

⑤.ゾーニングを検討・作成

「⑤.まちづくりの方針を検討・位置づけ」をもとに、『ゾーニングの考え方』を検討するとともに、産業拠点や道路、公園等の配置を検討し『ゾーニング図(案)』を作成する。

『土地利用』
ゾーニングの考え方

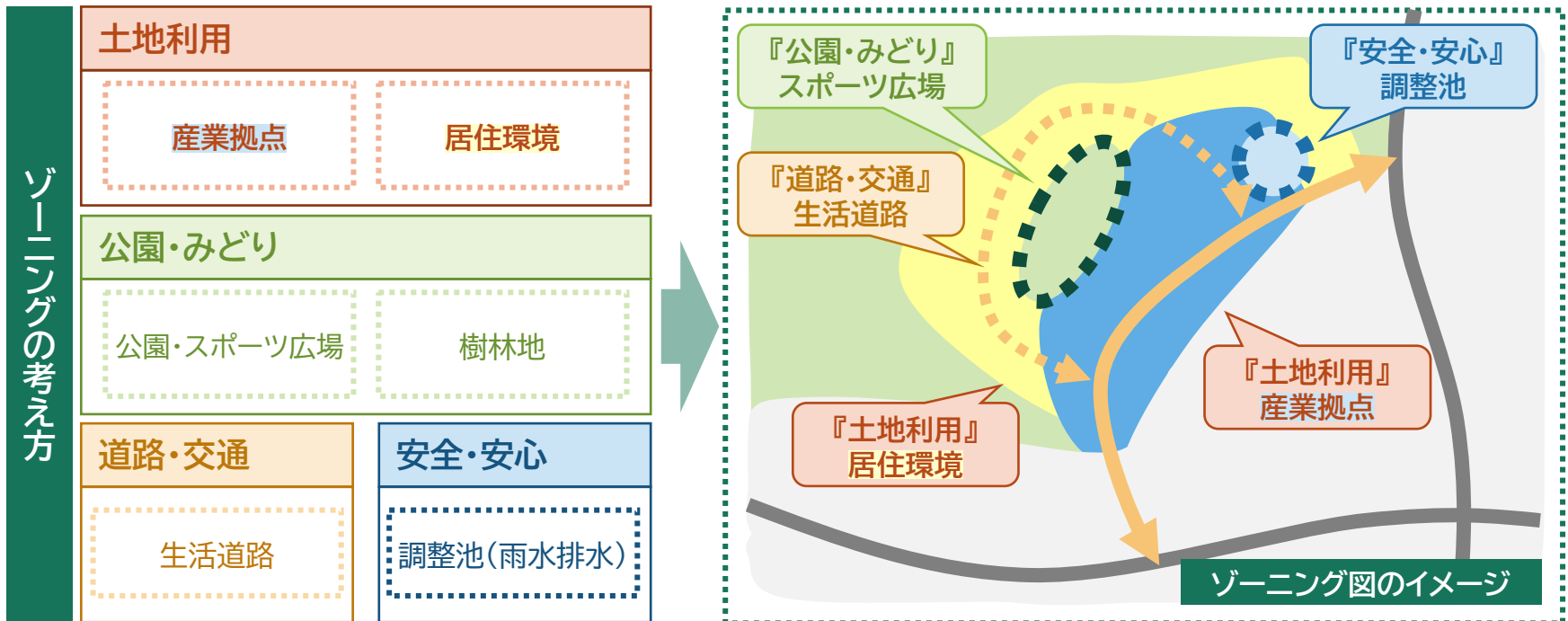
『道路・交通』
ゾーニングの考え方

『公園・みどり』
ゾーニングの考え方

『安全・安心』
ゾーニングの考え方

その他

ゾーニング図(案)



IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和6年度】

⑥.コンセプトを検討・位置づけ

「③.まちづくりの方向性を検討」「④.まちづくりの方針を検討・位置づけ」「⑤ゾーニングを検討・作成」を踏まえて、カテゴリごとの「コンセプト」を検討し、位置づける。

まちづくりの方向性・方針・ゾーニング(考え方)

-土地利用-

③.方向性

④.方針

⑤.ゾーニング
(考え方)

-道路・交通-

③.方向性

④.方針

⑤.ゾーニング
(考え方)

-公園・みどり-

③.方向性

④.方針

⑤.ゾーニング
(考え方)

-安全・安心-

③.方向性

④.方針

⑤.ゾーニング
(考え方)

-その他-

③.方向性

④.方針

⑤.ゾーニング
(考え方)

『まちづくりのコンセプト』をカテゴリごとに位置づけ

コンセプト

-土地利用-

コンセプト

-道路・交通-

コンセプト

-公園・みどり-

コンセプト

-安全・安心-

コンセプト

-その他-

コンセプト

IV-1. 検討会における検討内容について

■ 検討会の取組内容【令和6年度】

⑦.実現化方策を検討

「⑥.コンセプトを検討・位置づけ」をもとに、まちづくりを実現するうえでの具体的な方策等
を検討する。

市街地整備の事業手法は？

まちづくりを進める担い手は？

どんな制度を活用する？

これからの進め方は？

■ 検討会の取組内容【令和7年度】

⑧.まちづくり基本構想(案)の検討・策定

これまで検討してきた内容を取りまとめた「まちづくり基本構想(案)」を検討し、策定する。

①.上位計画の位置づけや周辺地域を含めた現況を確認

②.現況の整理や地域の魅力・課題等を抽出・検討

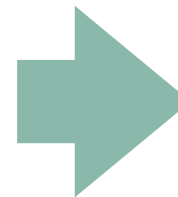
③.まちづくりの方向性を検討

④.まちづくりの方針を検討・位置づけ

⑤.ゾーニングを検討・作成

⑥.コンセプトを検討・位置づけ

⑦.実現化方策を検討

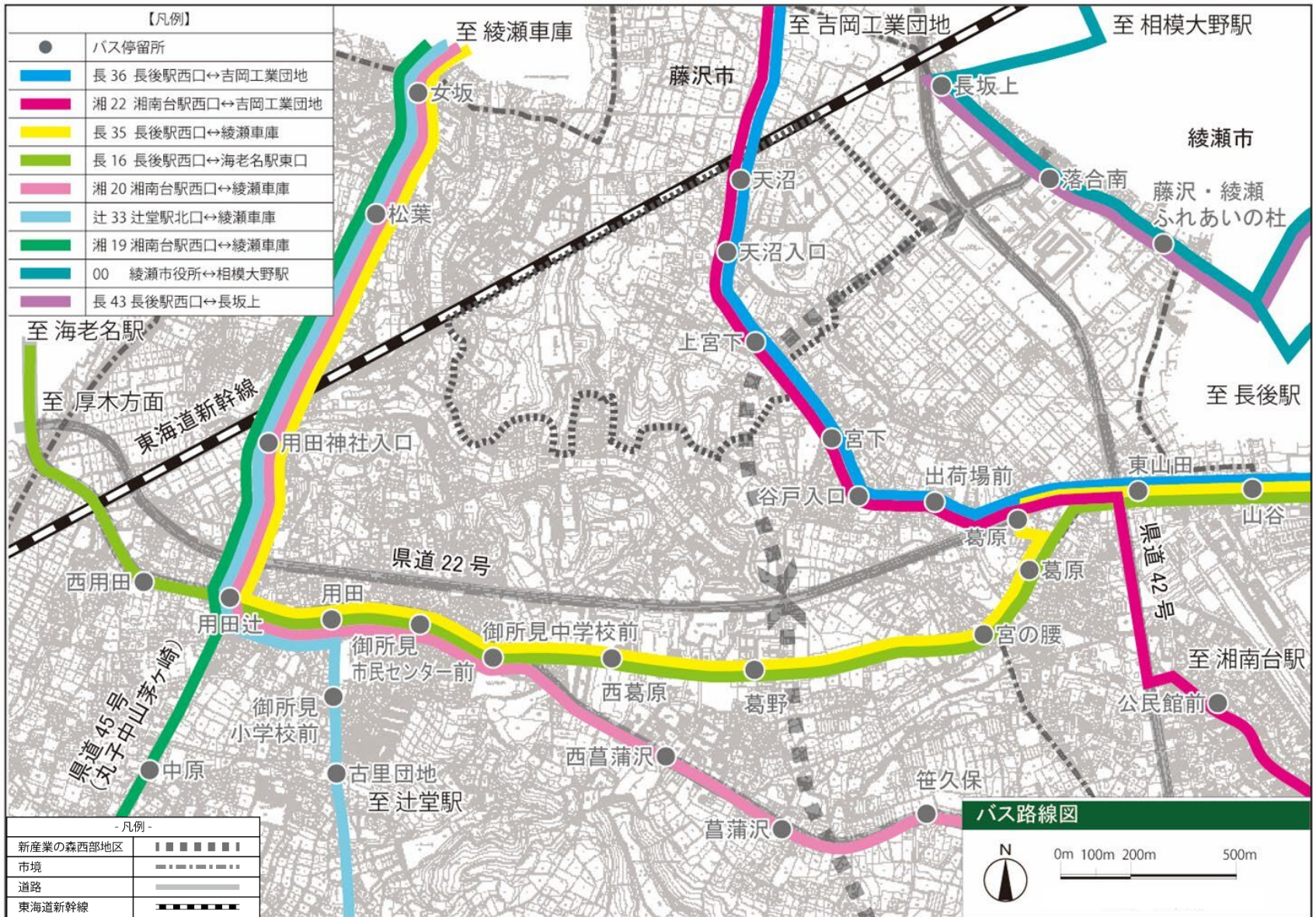


まちづくり
基本構想(案)



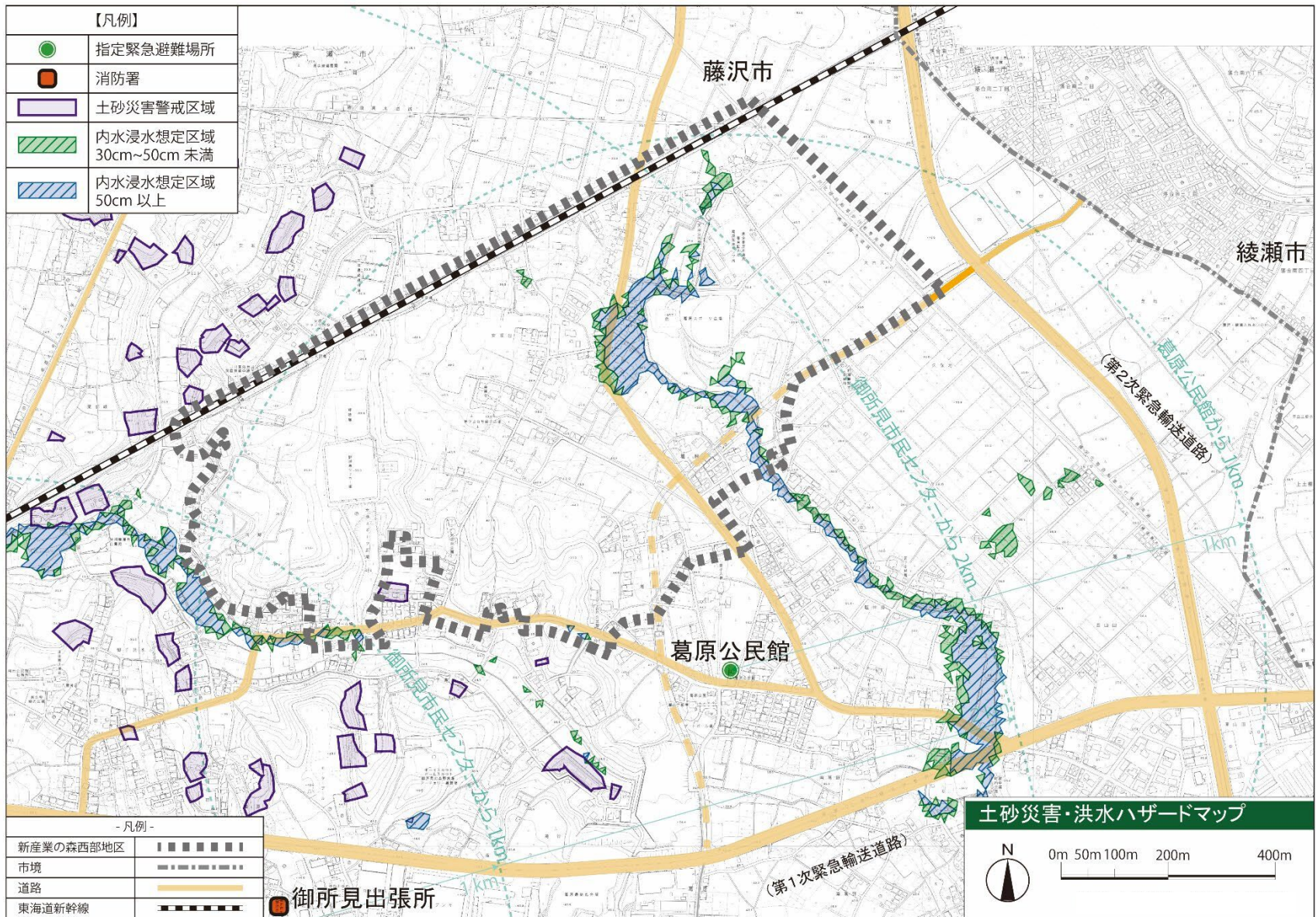
IV-1. 検討会における検討内容について

■ 西部地区の各種現況【バス停・バス路線】



IV-1. 検討会における検討内容について

■ 西部地区の各種現況【安全・安心+浸水想定】



IV. 議 事

IV-2. 意見交換（まちづくりの方向性について）

IV-2. 意見交換（まちづくりの方向性について）

■ 事前記入シートの記入方法と記入例（例は『土地利用』）

- ・前回の検討会で挙げられた「地域の魅力」や「課題」等から意見を選らんで、それに関連する「まちづくりの方向性」を記入してください。
- ・『土地利用』『公園・みどり』『道路・交通』『安全・安心』のカテゴリすべてを記入してください。
- ・『その他』のカテゴリについては、4ページに新たに記入してください。

(キトリ)

【記入方法】

■土地利用(産業拠点・居住環境)に関するご意見

●魅力

資料5から関連する意見を記入
or
新たな意見の追加も可

▲課題

資料5から関連する意見を記入
or
新たな意見の追加も可

★めざす将来像

資料5から関連する意見を記入
or
新たな意見の追加も可

※「●魅力」「▲課題」
「★将来像」はすべて記入する必要はありません。

■まちづくりの方向性

魅力→活用
課題→解消
将来像→実現

の観点で、「どのような取組が必要か」等
をご記入ください。

【記入例】

■土地利用(産業拠点・居住環境)に関するご意見

●魅力

●のどかで過ごしやすい

▲課題

▲無秩序な土地利用が進んでいる
▲空き地や荒廃地が多い

★めざす将来像

★大手企業を誘致したい
★周辺との調和を大切にしたいうえで、新産業の誘致を図る

■まちづくりの方向性

- 今ある居住環境との調和を図り、新たな企業を誘致する。
- 空き地や荒廃地の活用により、大きな区画を整備し、新たな企業を誘致する

(キトリ)

IV-2. 意見交換（まちづくりの方向性について）

■ 意見交換の概要

■ 意見交換の流れ

① 事前記入シートをカテゴリごとに切り分ける
(約5分)

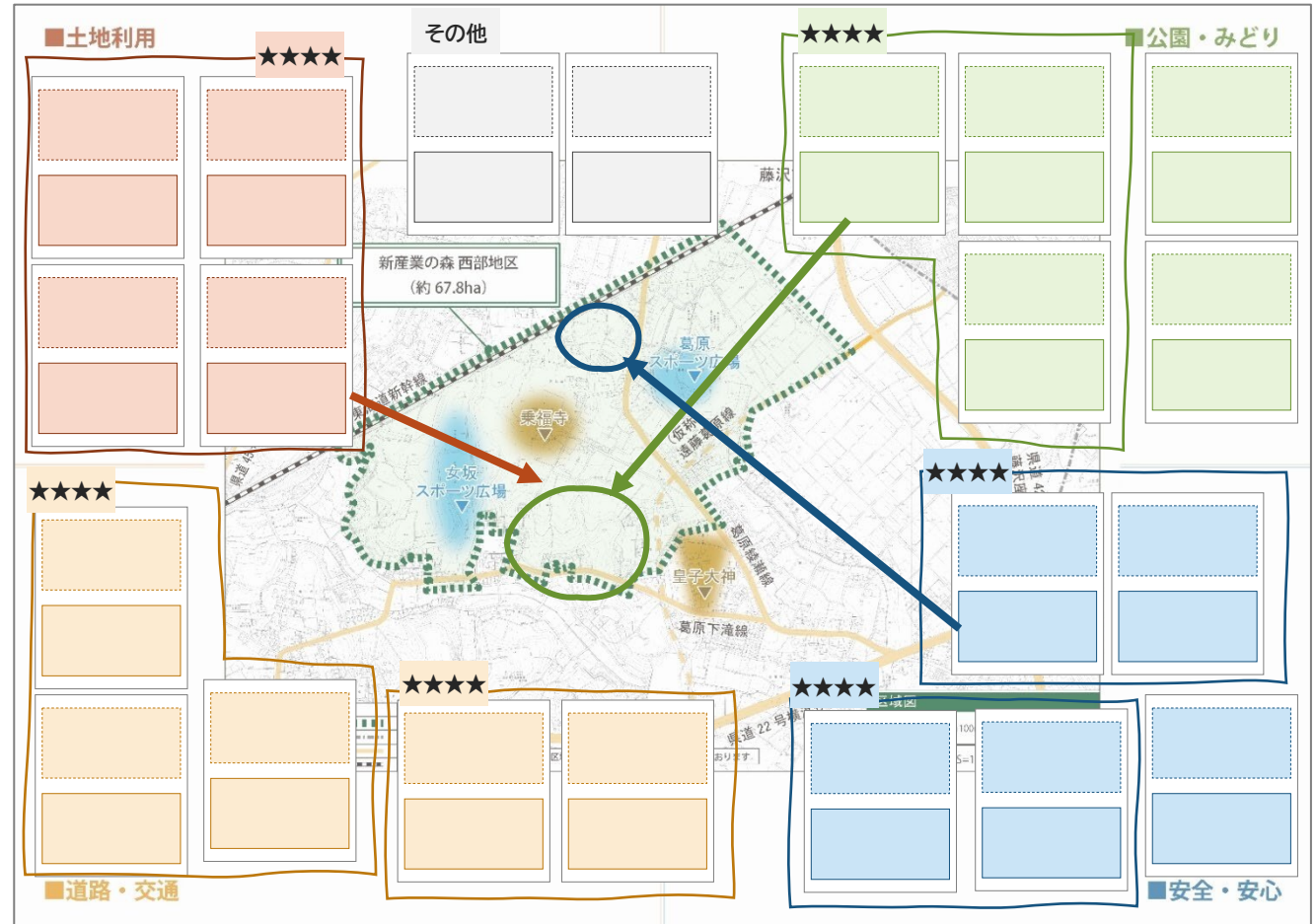
② 方向性を発表し、
地図上に置いていく
(約10分)

④ 各チームで方向性を検討
・意見交換の中で、地図上に具体的な位置を描く
・同じような方向性はグループにまとめる
(約20分)

⑤ 各チーム発表+質疑
(各チーム約5分)

■ 意見交換のやり方

- ・出された方向性で地図上で場所を示せるものは、矢印や丸等で位置を示す
- ・同じような方向性はグループにまとめて、大きな1つの方向性にする
- ・その他のカテゴリは、まとめて1か所に張り付ける



IV. 議 事

IV-3. 今後の予定

IV-3. 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方針を検討する。

本日はこちら

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

IV-3. 今後の予定

ステップ1 2023年10月27日

- テーマ:検討会での取組と目標
- 議題:①検討会の目的や取組内容の共有
②まちづくりの方向性の共有
③現況課題の整理・意向調査の概要共有

【意見交換のテーマ】
地区の特徴や継承したい魅力とは？

ステップ2 2023年12月15日

- テーマ:まちづくりの方向性について
- 議題:①検討会のルールとまちづくりニュース
②前回の振り返り
③まちづくりの方向性を検討

【意見交換のテーマ】
まちづくりの方向性を考える！

ステップ3 2024年1月下～2月上旬

- テーマ:まちづくりの方針の検討
- 議題:①前回の振り返り
②前回意見をもとに方針(たたき案)を共有
③まちづくり方針を検討

【意見交換のテーマ】
まちづくりの方針について

次回はこちら

ステップ4 2024年2月下～3月上旬

- テーマ:まちづくりの方針の設定
- 議題:①前回の振り返り
②前回意見をもとに方針(更新案)を共有
③まちづくり方針の位置づけ

【意見交換のテーマ】
まちづくりの方針の位置づけ

IV. 議 事

IV-4. その他

V. 閉 会