



第1回（仮称）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10月27日(金)
場所:藤沢市御所見市民センター

0. はじめに

1. 検討会の概要について

- 1-1. 検討会の目的と検討事項
- 1-2. 検討会の取組内容
- 1-3. 検討会の対象区域
- 1-4. 検討会の構成と役割
- 1-5. 決議事項(地区の名称、会の名称、会則、会長・副会長の選任)

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

- 2-1. 上位計画の位置づけ
- 2-2. (仮称)西部地区の区域設定
- 2-3. (仮称)西部地区の各種現況
- 2-4. 土地活用意向調査の結果

3. 意見交換 (地域の魅力・地域の課題・目指したい将来像)

4. 今後の予定

0. はじめに

■ まちづくり検討会の発足までの経緯

令和5年6月	新産業の森まちづくり説明会（葛原第一自治会：45名）
令和5年6月	新産業の森まちづくり説明会（用田第一自治会：18名）
令和5年7月	新産業の森まちづくり説明会（土地所有者：33名）
令和5年7～8月	土地活用意向調査（土地所有者約300名）
令和5年8月	御所見まちづくり推進協議会
令和5年9月	御所見郷土づくり推進会議

土地活用意向調査にご回答いただいた128名のうち、111名（約9割）の方が「まちづくりに向けた検討を進めるべき」と回答された。（未回答の方を含めると約4割）

＼ まちづくり検討会の発足 ／

0. はじめに

■ 本日の出席者について

■ 検討委員

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 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
平綿 学 様
株式会社相鉄アーバンクリエイティブ
平澤 直敬 様

葛原第一自治会

齋藤 一也 様

用田第一自治会

神崎 良広 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 16 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

■ 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5年度は株式会社オオバ

1. 検討会の概要について

1. 検討会の概要について

1-1. 検討会の目的と検討事項

■ 目的

この検討会は、「（仮称）新産業の森西部地区（以下「（仮称）西部地区」という。）」において、藤沢市都市マスタープランに基づき産業拠点の強化を図るとともに、生活基盤の整備による住工混在に配慮した良好な居住環境の形成をめざし、まちづくりの実現にむけた検討を推進することを目的とする。

■ 検討事項

- ① まちづくり方針【基本構想（案）】の検討に関すること
- ② 整備手法に関すること
- ③ 産業振興、農業振興、緑地保全、スポーツ振興に関すること
- ④ その他、まちづくりの実現に向けて必要な事項

1. 検討会の概要について

1-2. 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！

- ・(仮称)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、(仮称)西部地区における将来像を検討する。
- ・将来像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)

■(仮称)西部地区における将来像の実現に向けたゾーニングを考える！

- ・将来像およびまちづくり方針にもとづいた、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。
- ・将来像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)

■(仮称)西部地区におけるまちづくりの基本構想(案)を考える！

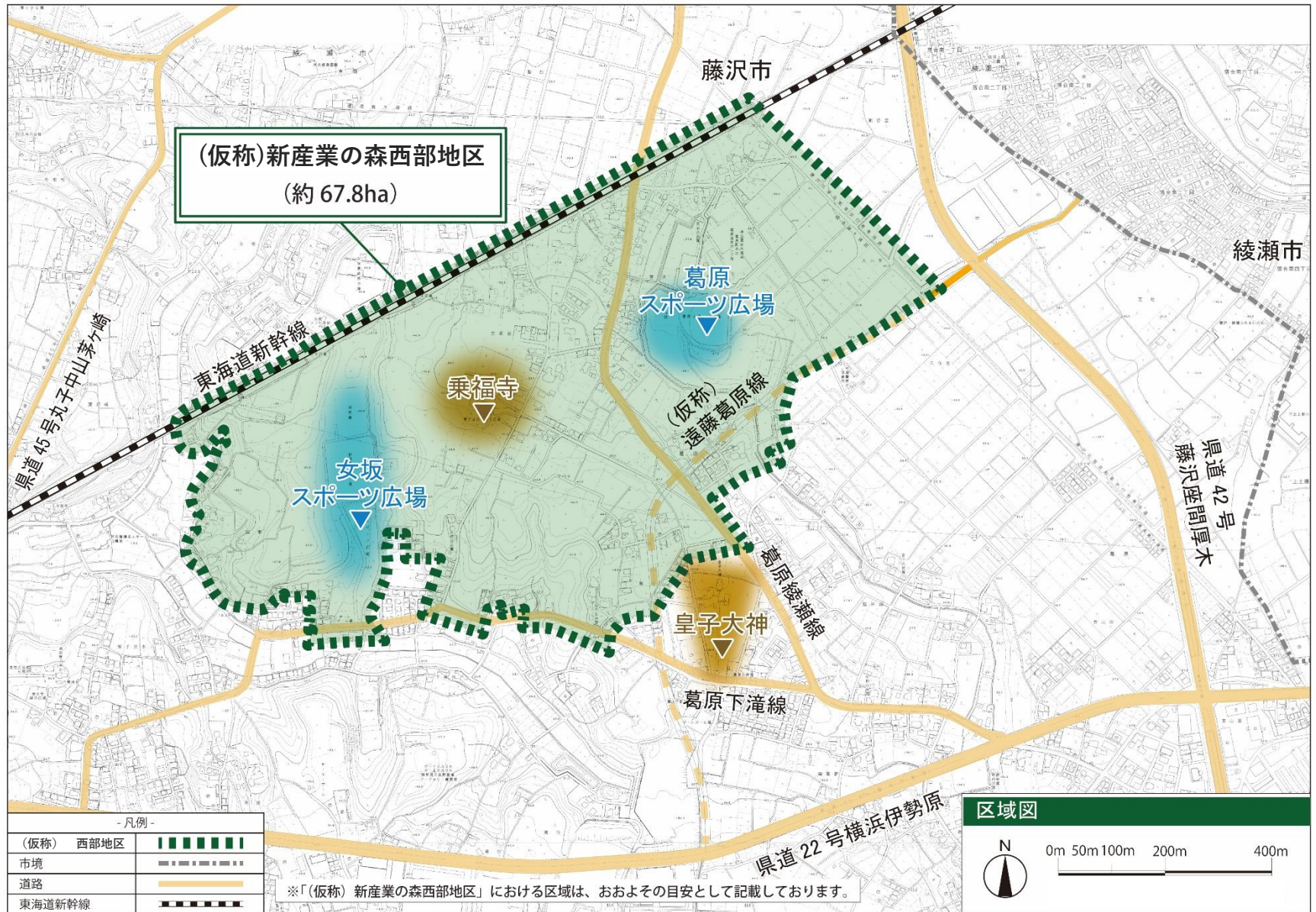
- ・まちづくり方針や大まかなゾーニングをもとに、事業化に向けた区域を検討する。
- ・これまでの検討結果をもとに、まちづくりの基本構想(案)を検討する。

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

1. 検討会の概要について

1-3. 検討会の対象区域



1. 検討会の概要について

1-4. 検討会の構成と役割

■ 検討委員

地元住民を代表して、まちづくりの基本構想の策定を目標に、地区の目指すべき方向性や将来像等を検討します。

土地所有者代表

葛原第一自治会

用田第一自治会

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

アドバイザーとして適宜招集

専門分野ごとに考え方を説明

検討会の運営を補佐・サポート

■ アドバイザー（市関連部局課）

検討会で挙げられた意見やまちづくり方針について、専門的な視点から補足や助言を行います。

御所見市民センター長

産業労働課長

都市計画課長

農業水産課長

みどり保全課長

スポーツ推進課長

企画政策課長

ご意見をもとに連携・調整

■ 事務局

検討会の活発な議論と円滑な運営を補佐・サポートします。

西北部総合整備事務所

コンサルタント（業務委託）

1. 検討会の概要について

1-5. 決議事項

① 検討を進める地区の名称について

② まちづくり検討会における名称について

③ まちづくり検討会における会則について

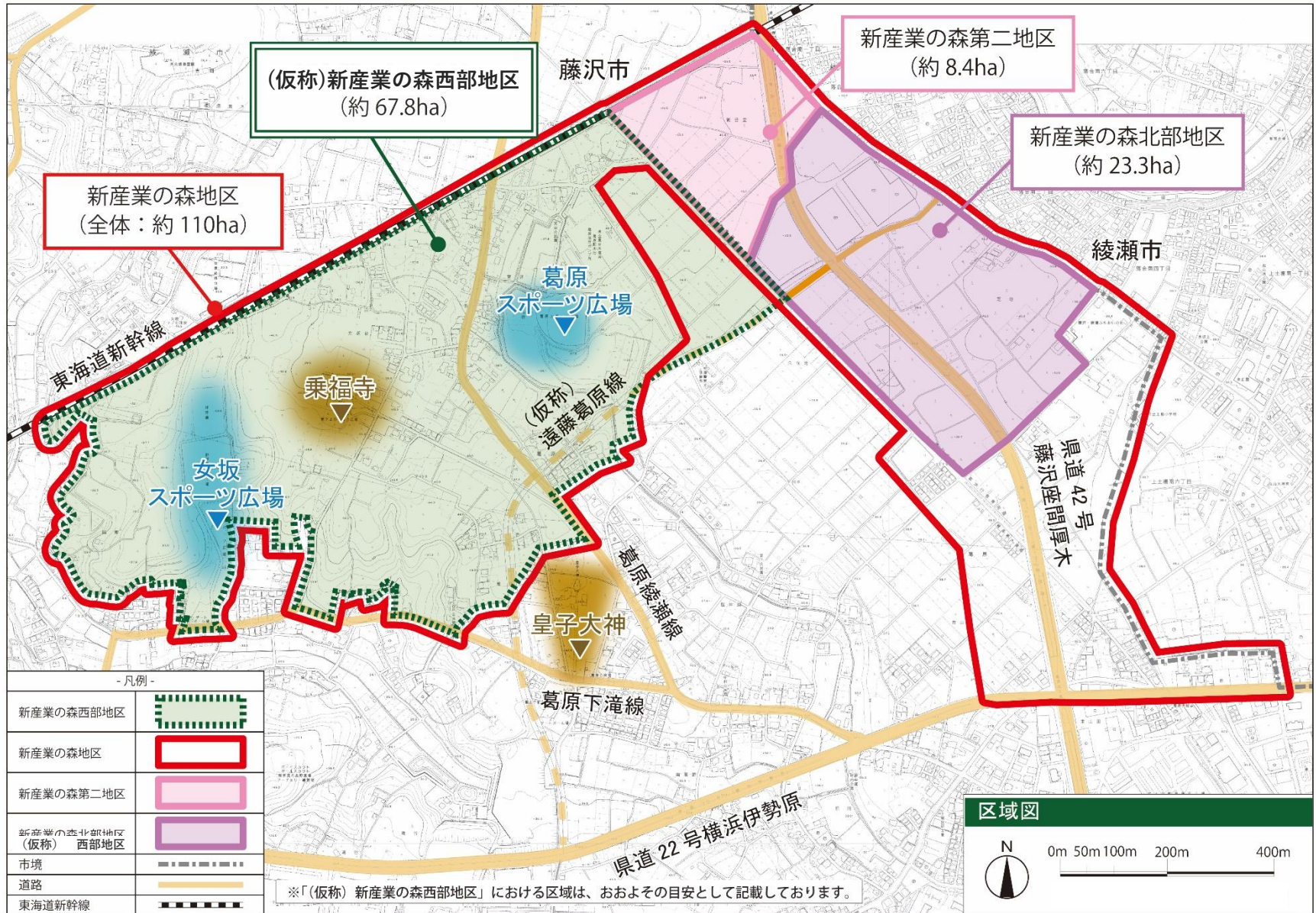
※まちづくり検討会会則（案）を参照

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

※13ページを参照

1. 検討会の概要について

■ 名称について



1. 検討会の概要について

■ 会則

項目	会則内容
名称	この会は、新産業の森西部地区まちづくり検討会（以下「検討会」という。）と称す。
目的及び設置	この検討会は、「新産業の森西部地区（以下「西部地区」という。）」において、藤沢市都市マスタープランに基づき産業拠点の強化を図るとともに、生活基盤の整備による住工混在に配慮した良好な居住環境の形成をめざし、まちづくりの実現にむけた検討を推進することを目的とする。
対象区域	検討会における対象区域は、別添「新産業の森西部地区 区域図」のとおりとする。
討議事項	検討会は、次に掲げる事項について検討する。 （１）まちづくり方針【基本構想（案）】の検討に関すること （２）整備手法に関すること （３）産業振興、農業振興、緑地保全、スポーツ振興に関すること （４）その他、まちづくりの実現に向けて必要な事項
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。 （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。 （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。

1. 検討会の概要について

■ 会則

項目	会則内容
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、検討会の承認をもって補充することができる。 （１）第５条第１項（１）から（４）の委員に欠員があるとき。 （２）新たに検討会への参加を希望する者がいるとき。 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。
検討会委員の任期	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。
役員の任命	会長および副会長は、委員の互選により選任する。
会長および副会長の役割	検討会は、会長１名、副会長１名を置く。 ２.会長は、検討会を代表し、検討会を統括する。 ３.会長は、検討委員を招集し、検討会を開催する。 ４.会長は、必要に応じ、検討会にアドバイザーを招集することができる。 ５.副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代行する。
アドバイザー	検討会は、まちづくり方針【基本構想（案）】の検討等について助言を得るために、藤沢市関連部局課から構成されるアドバイザーを置く。
事務局	検討会の事務局は、藤沢市都市整備部西北部総合整備事務所に置く。
雑則	この会則に定めるもののほか、検討会の運営に必要な事項等については、検討会で定める。
付則	この会則は、令和５年１０月２７日から施行する。

1. 検討会の概要について

■ 会長・副会長の選任

■ 会長

【役割】

- ・ 検討会の開催やアドバイザーの招集
- ・ 討議内容における議事進行
- ・ 意見の総括（まとめ）

【任期】

- ・ 2026年(令和8年)3月末まで

さん

■ 副会長

【役割】

- ・ 会長の補佐
- ・ 意見の総括（まとめ）

【任期】

- ・ 2026年(令和8年)3月末まで

さん

よろしく願いいたします。

1. 検討会の概要について

1-5. 決議事項

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

※まちづくり検討会会則（案）を参照

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

※13ページを参照

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-1. 上位計画の位置づけ

■ 藤沢市都市マスタープラン

「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたり、市町村が、都市づくりの方針を、住民の意見を反映しながら策定する計画です。

この「基本的な方針」は、今後の市町村都市計画行政の基本とされ、法定都市計画の見直しや改定に際しての指針となるものです。



計画の構成

第1章：現況と課題

現況と特性、社会経済動向の変化等から、都市づくりの課題を示しています

第2章：全体構想

2030年を目標にした本市の将来像を示すとともに、将来都市像を実現する都市づくりのテーマを定め、テーマに沿って都市づくりを展開する基本方針を示しています

第3章：地区別構想（13地区）

2030年のあるべき地区の将来像を示し、将来像を実現するため、きめ細やかに地区のまちづくりを進めるための基本的な考え方を示しています

第4章：推進方策

本都市マスタープランを実現するための基本的な考え方を示しています

2. (仮称)新産業の森西部地域のまちづくりについて

2-1. 上位計画の位置づけ

■ 藤沢市都市マスタープランにおける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。

現在、西北部地域では3つのプロジェクトを推進



新産業の森地区

位置づけ：新産業拠点
規 模：約110ha

健康と文化の森地区

位置づけ：都市拠点
規 模：約80ha

(仮称) 遠藤葛原線

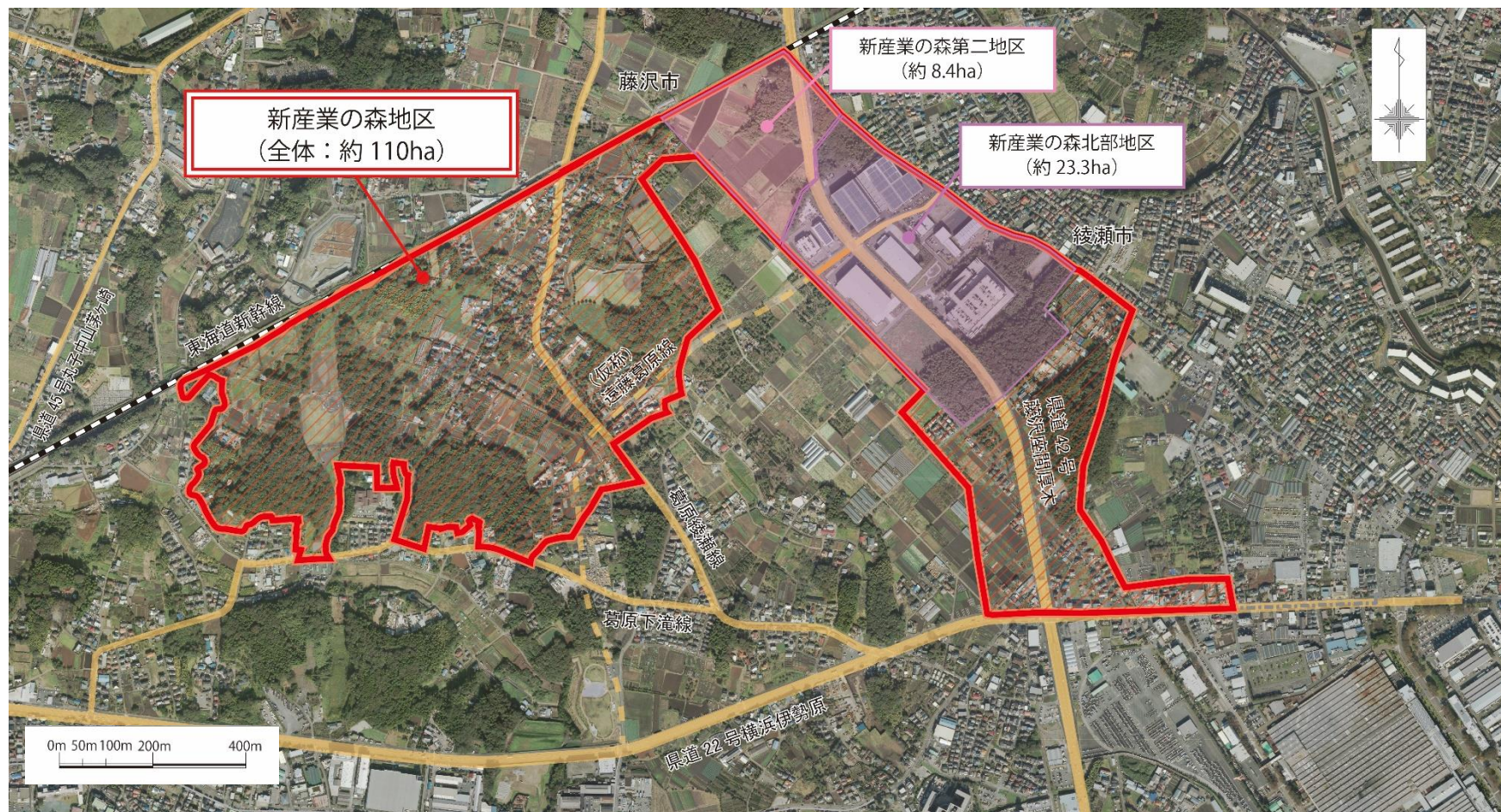
位置づけ：幹線道路
規 模：全長約3km
藤沢座間厚木線～高倉遠藤線

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-1. 上位計画の位置づけ

■ 藤沢市都市マスタープランにおけ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」の形成をめざします。



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-2. (仮称)西部地区の区域設定

■ (仮称) 新産業の森西部地区 (67.8ha)

①都市マスタープランの計画区域

- ・畑等の農地
- ・既存の住宅地
- ・スポーツ広場
- ・樹林地
- ・寺 (乗福寺)



②農振農用地の一部

農振農用地においては、
既存市街地との連続性や
幹線道路の整備状況等を勘案



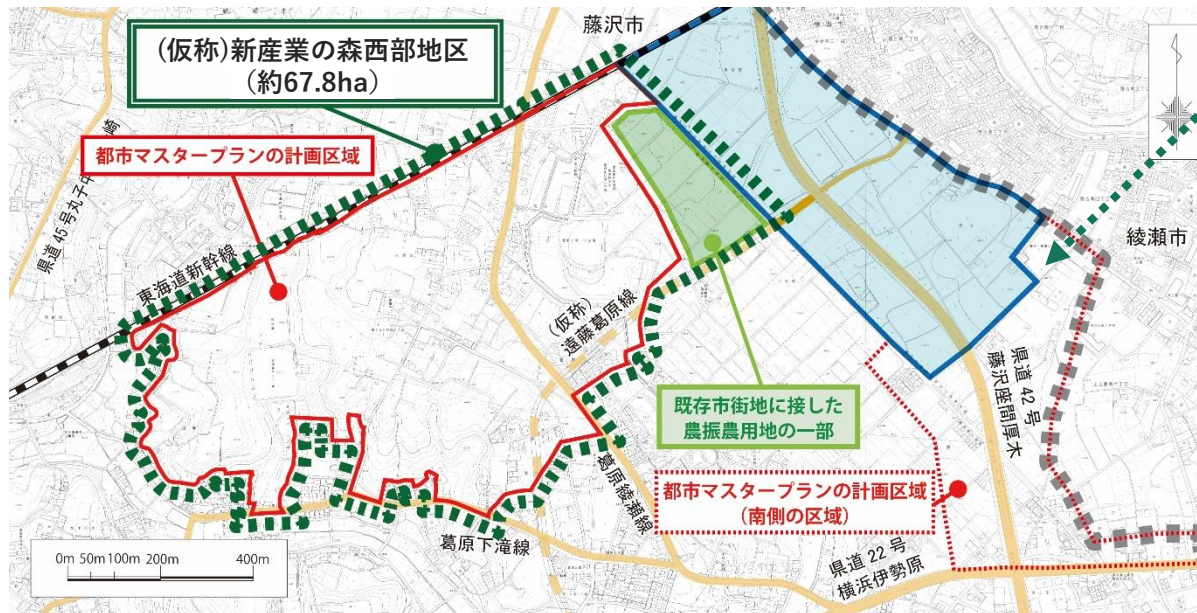
検討区域に
含める

都市マスタープランの
計画区域外

- ・検討会によるまちづくり方針の検討
- ・土地活用意向調査
- ・スポーツ広場の検討

新市街地ゾーンを設定

「第8回線引き見直し」において、市街化区域に
編入する候補地として位置づける予定 (令和7年頃)



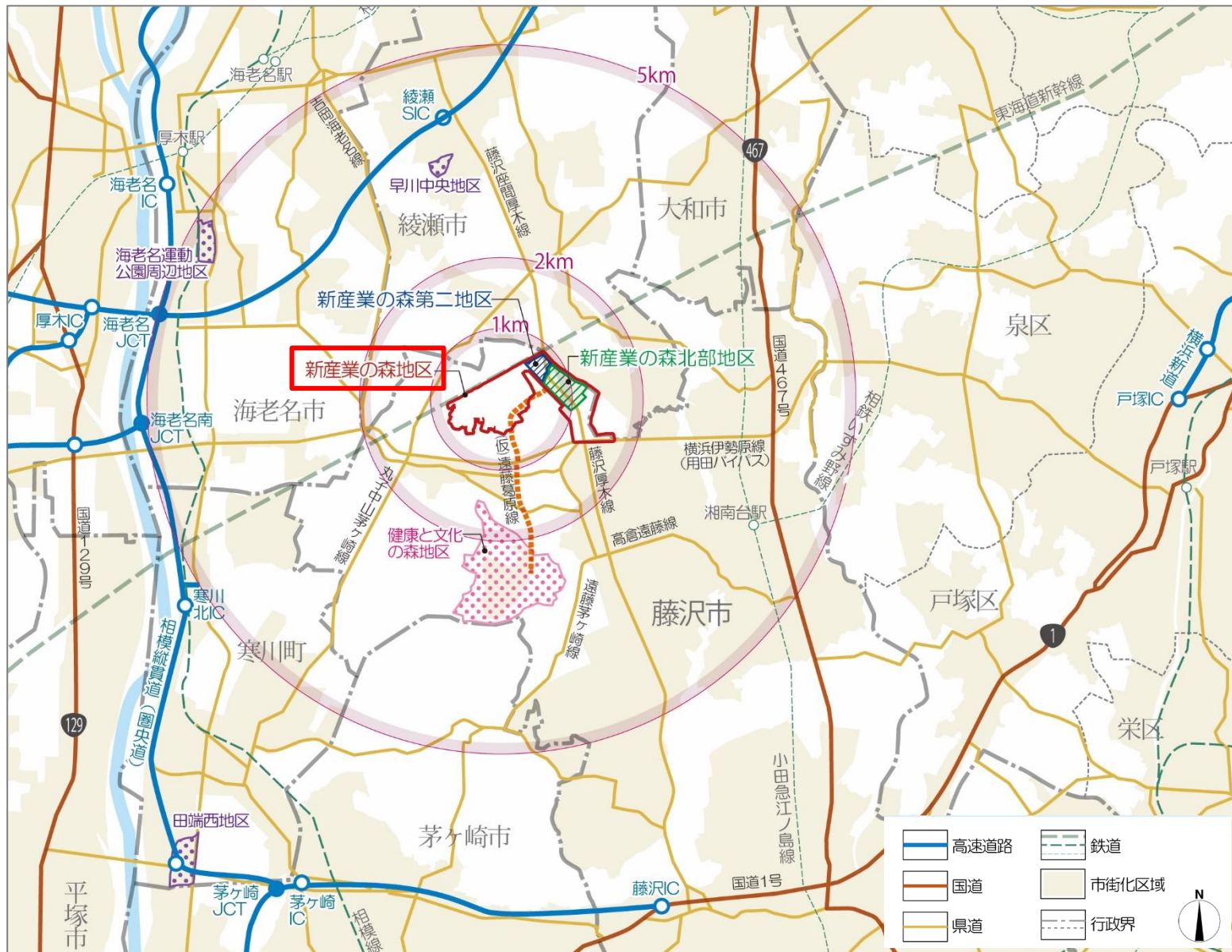
南側の地区の考え方

- ・地区内にまとまった樹林地が位置している
- ・樹林地では希少生物の生息が確認されている

検討地区から除外

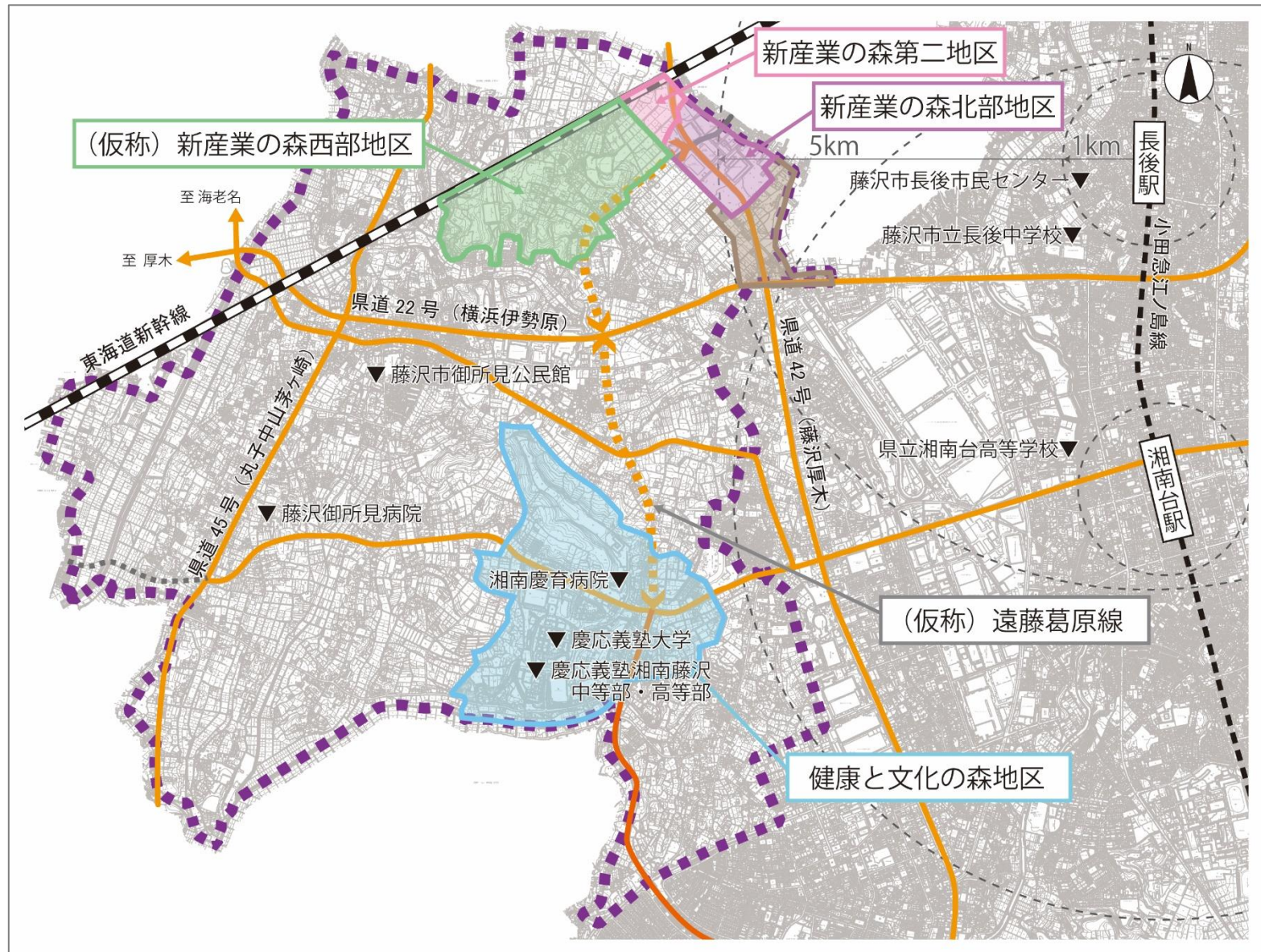
2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【広域条件】



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【西北部地域の現況】



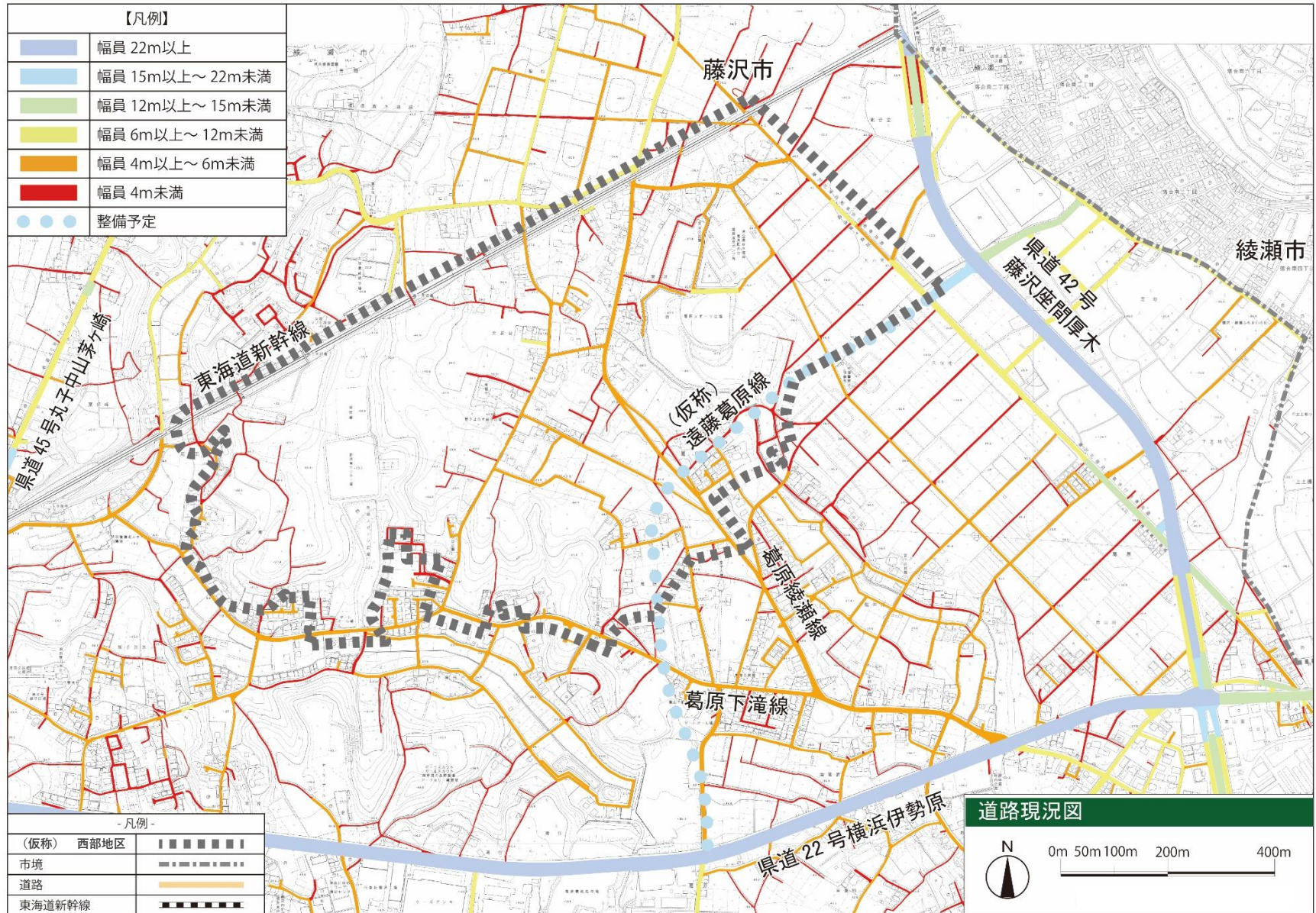
2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【土地利用現況】



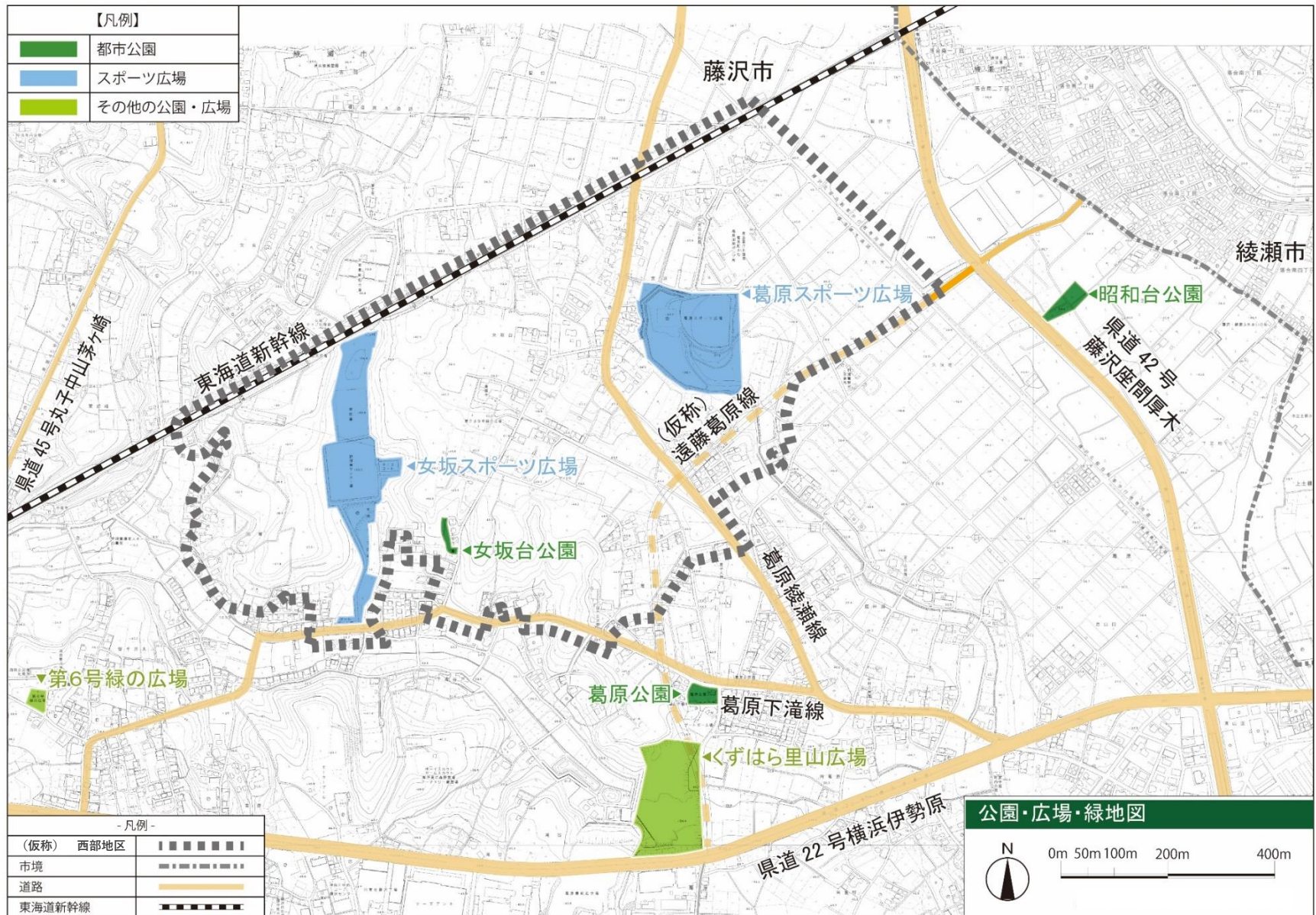
2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【周辺道路・交通】



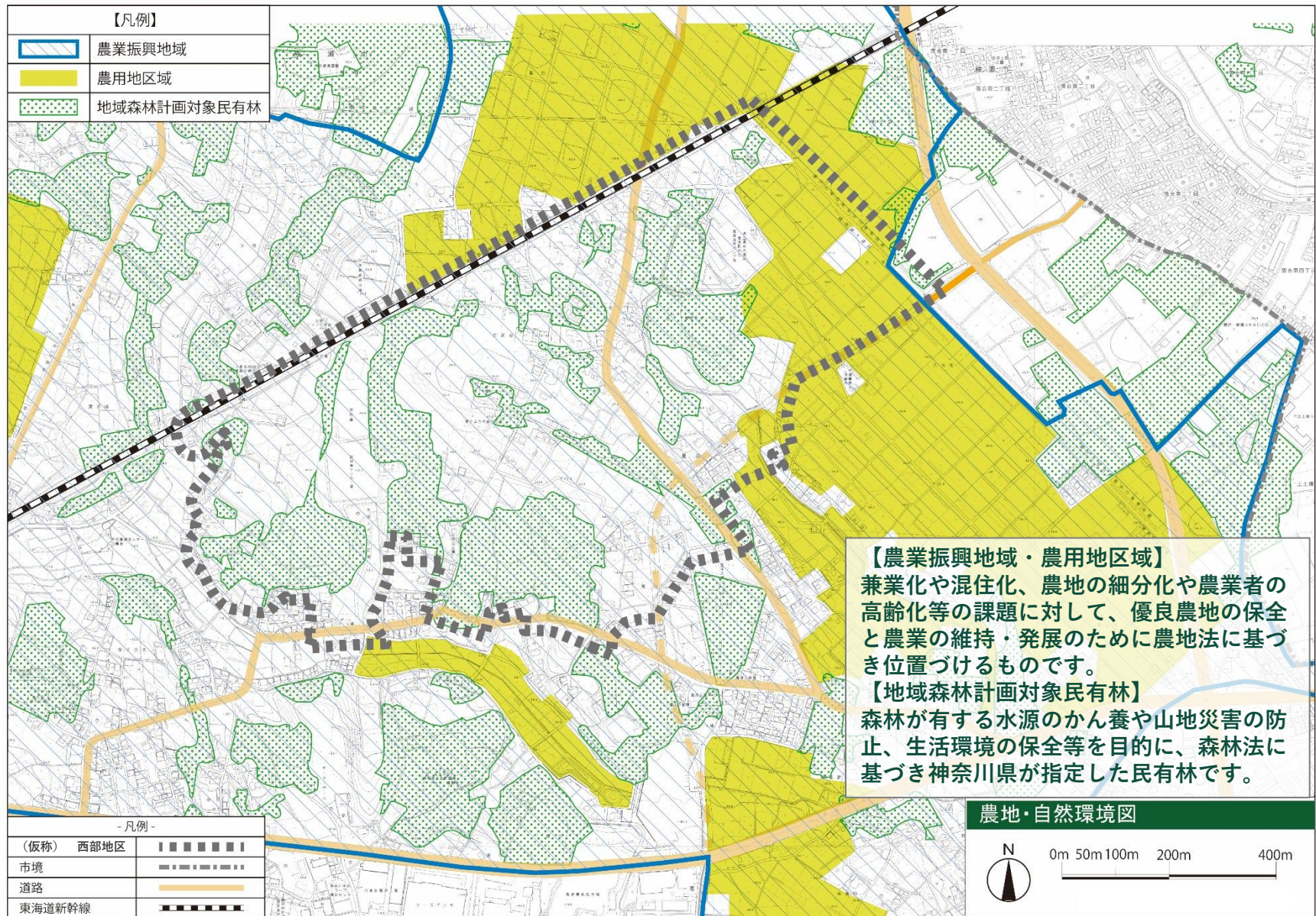
2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【公園・広場】



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【農地・自然環境】



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【安全・安心】



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【法規制】

①

用途地域：-
容積率：80%
建蔽率：50%
地区計画：-

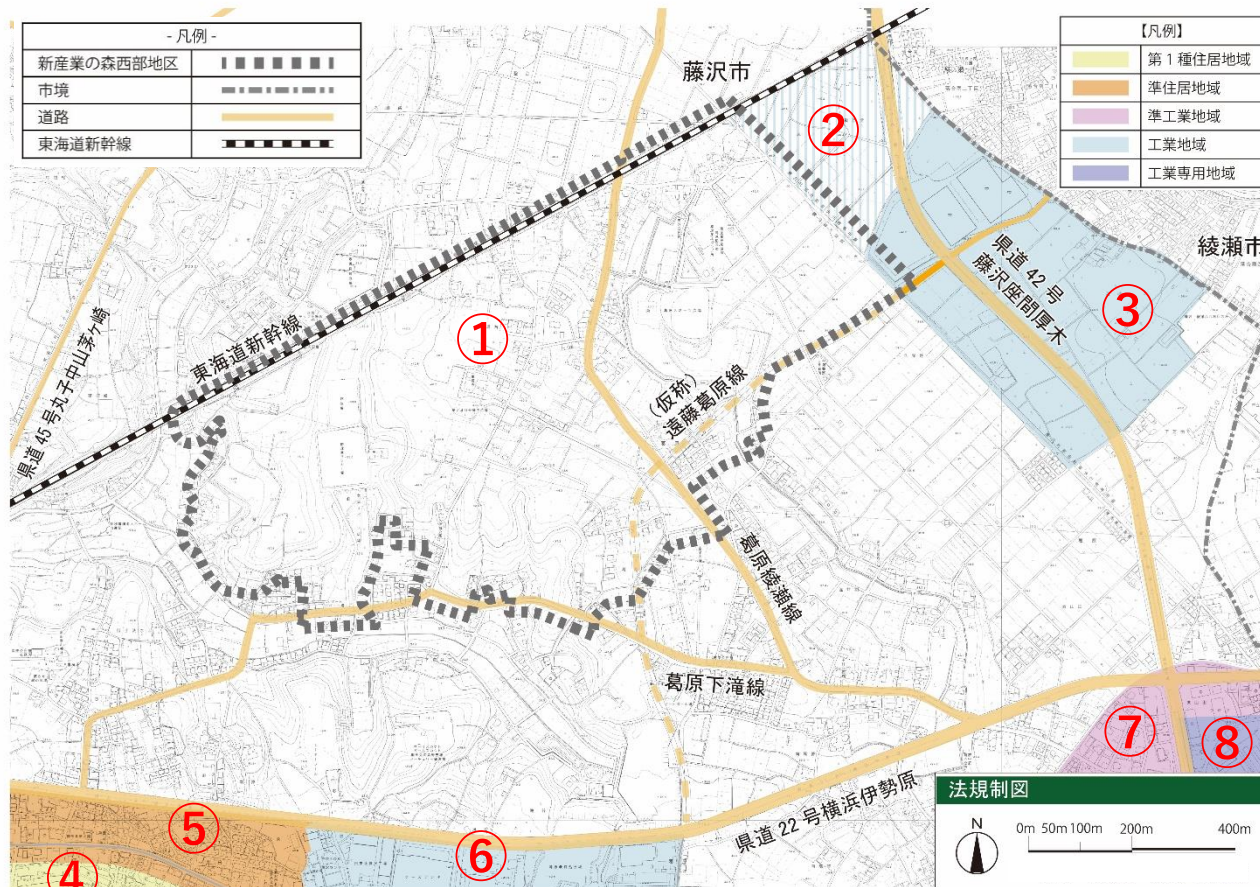
※市街化調整区域の形態制限における、
一般基準地区に該当

②

用途地域：工業地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：令和6年ごろ決定予定

③

用途地域：工業地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：新産業の森北部
地区地区計画



④

用途地域：第1種住居地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：-

⑤

用途地域：準住居地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：-

⑥

用途地域：工業地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：-

⑦

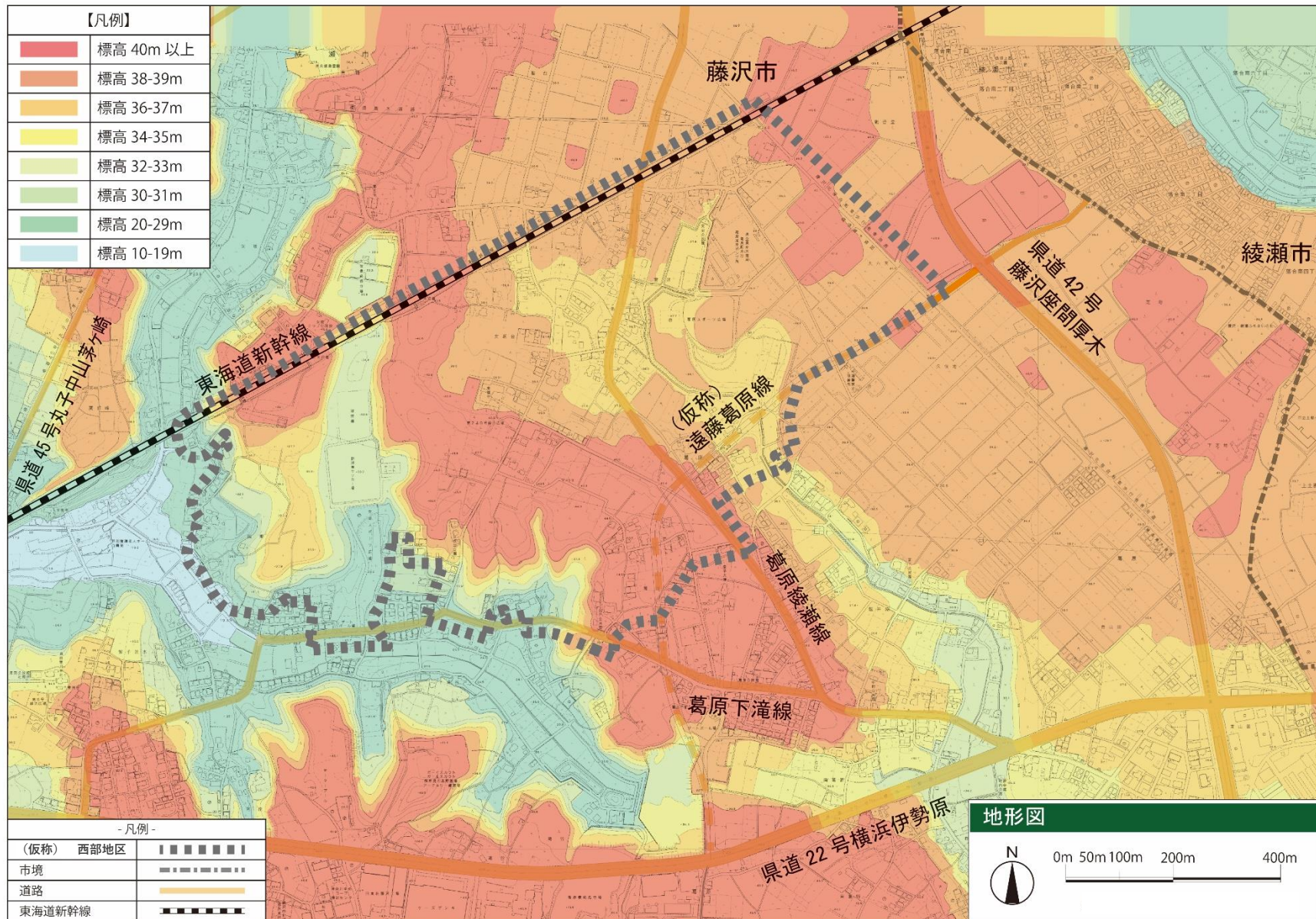
用途地域：準工業地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：-

⑧

用途地域：工業専用地域
容積率：200%
建蔽率：60%
地区計画：-

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況【地形・高低差】



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-3. (仮称)西部地区の各種現況

■ 現況のまとめ

広域

- ・綾瀬SICから5.0km圏内であり、幹線道路に接していることから広域へのアクセス性が高い。
- ・湘南台駅から約8.0km、長後駅から約6.0kmの距離であり、駅へのアクセスに自動車やバス、自転車等の利用が必要となる。

道路交通

- ・地区内は主に幅員6.0m未満の道路が多く、歩道が整備されていない箇所も点在している。
 - ・また、幅員4.0m未満の道路では、行き止まりの箇所がみられる。
- ※遠藤葛原線は今後整備予定

農地・自然環境

- ・地区全域が農業振興地域に位置付けられており、地区内東側の一部の農地は農用地区域に指定されている。
- ・地区南側の樹林地は、地域森林計画対象民有林に指定されており、斜面緑地となっている。

土地利用

- ・農地や山林が多く緑が豊かな地区である。
- ・葛原綾瀬線の沿道では、戸建て住宅を中心とした住宅地が形成されている。
- ・一部の農地では、荒れ地や耕作放棄地がみられる。

公園・広場

- ・地区内には大きな広場（葛原・女坂スポーツ広場）がある。
- ・地区内および地区周辺には、一般開放されている公園や広場等が5か所ある。

安全・安心

- ・地区内には土砂災害警戒区域等の危険な場所は存在していない。
 - ・地区内には避難施設がない。
- ※西部地区全体が、地区に隣接する避難施設（葛原公民館）の概ね1.0km圏内となっている。

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

2-4. 土地活用意向調査の結果

■ 土地活用意向調査の実施概要

(仮称)西部地区(約67.8ha)においてまちづくりを進めるにあたり、土地の活用における意向やまちづくりに対する考え等を広く収集し、今後の検討内容に反映することを目的として実施。

アンケート実施概要

【調査対象】

(仮称)西部地区を検討する地区内にある土地登記簿謄本に記載されている土地所有者様を対象に配布。

【調査時期】

2023年6月23日～8月31日

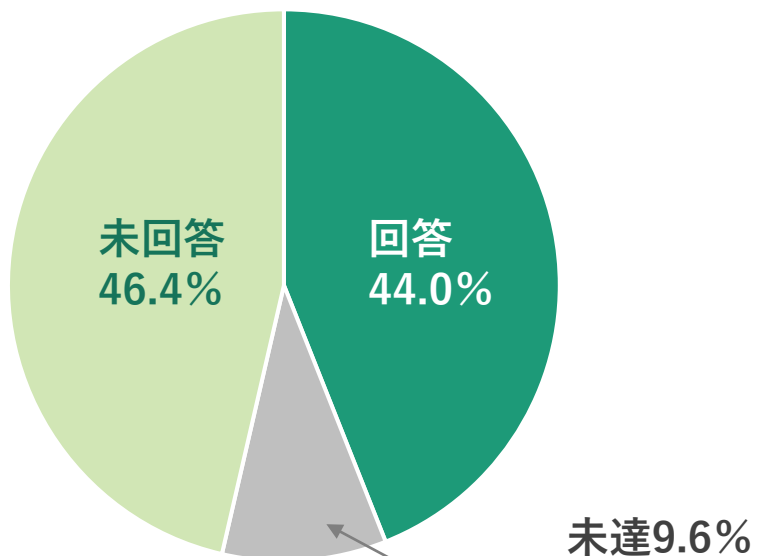
【回答状況】 2023年8月31日時点

配布数：291

回答数：128

回答率：約44%

アンケート回収状況



2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

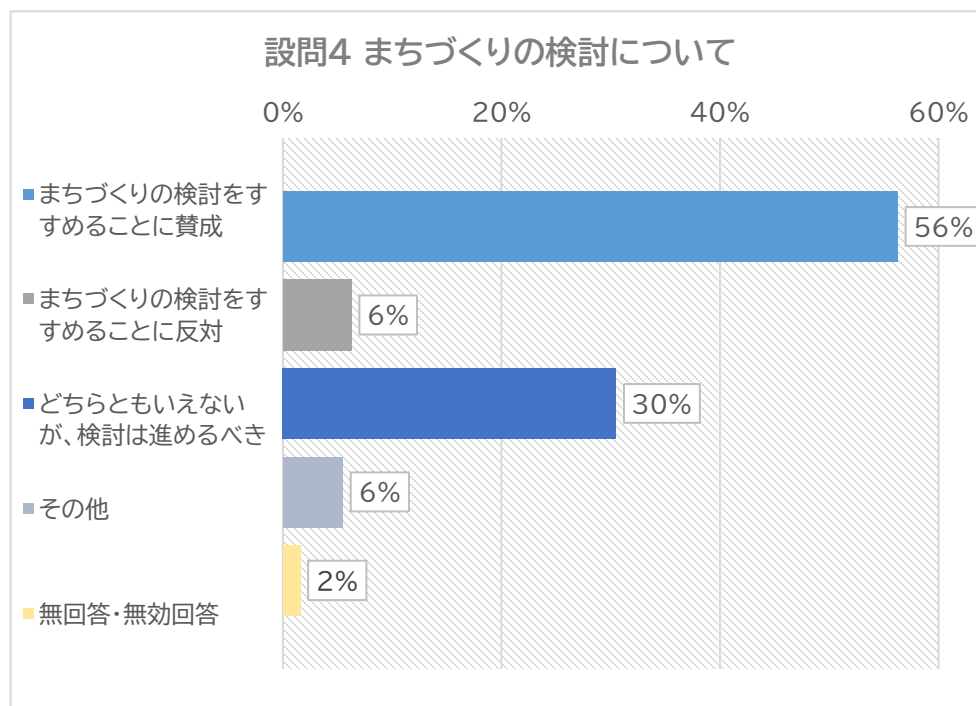
2-4. 土地活用意向調査の結果

■ 設問 4

「新たなまちづくりの検討地区」においては、北部地区・第二地区に引き続き、まちづくりの検討をすすめてまいります。

あなたはまちづくりの検討をすすめることについて、どのように考えますか？

選択肢	回答数	割合(%)
まちづくりの検討をすすめることに賛成	72	56%
まちづくりの検討をすすめることに反対	8	6%
どちらともいえないが、検討は進めるべき	39	30%
その他	7	6%
無回答・無効回答	2	2%
合計	128	100%



- まちづくりの検討をすすめることに賛成と回答した方が約6割、どちらともいえないが検討はすすめるべきと回答した方は約3割であり、**約9割の方がまちづくりの検討に前向きである。**
- 意向調査配布数291名のうち、まちづくりの検討に前向きな方は111名となり、**全体の約4割となる。**

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

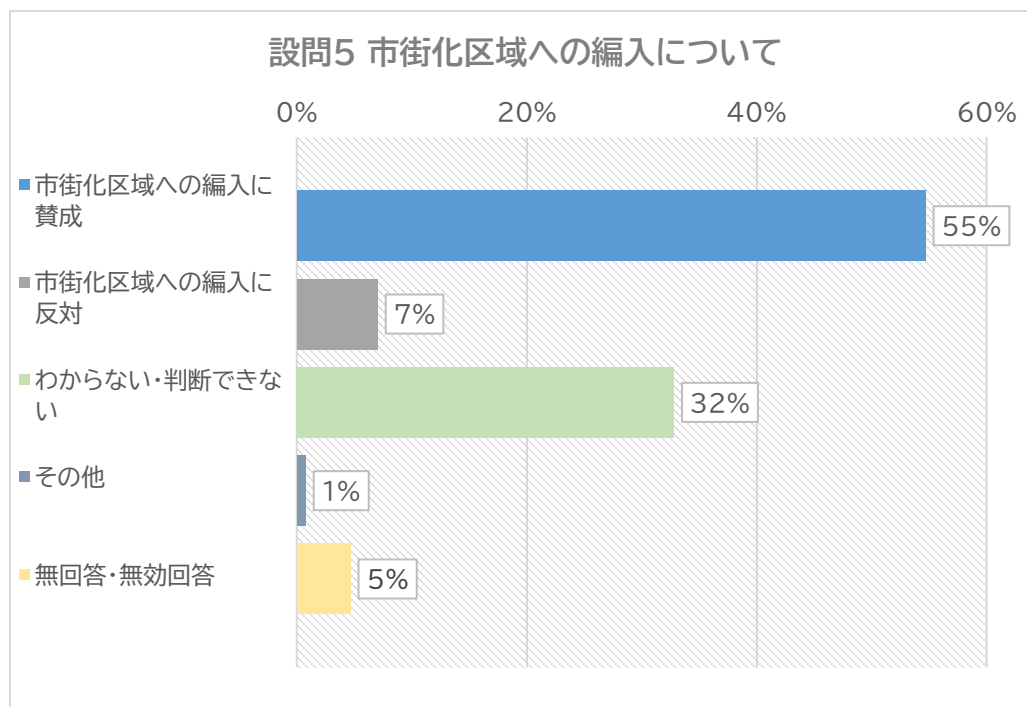
2-4. 土地活用意向調査の結果

■ 設問 5

「新たなまちづくりの検討地区」では、将来的に市街化区域への編入を想定しています。

市街化区域に編入することについて、どのように考えますか？

選択肢	回答数	割合(%)
市街化区域への編入に賛成	70	55%
市街化区域への編入に反対	9	7%
わからない・判断できない	42	32%
その他	1	1%
無回答・無効回答	6	5%
合計	128	100%



- 市街化区域への編入に賛成と回答した方は約6割であり、反対と回答した方が1割未満であることから、編入に対して比較的前向きな傾向といえる。
- 一方、わからないの回答が約3割となっており、今後の勉強会や周知等により、まちづくりについて理解を深めていく必要がある。

2. (仮称)新産業の森西部地区のまちづくりについて

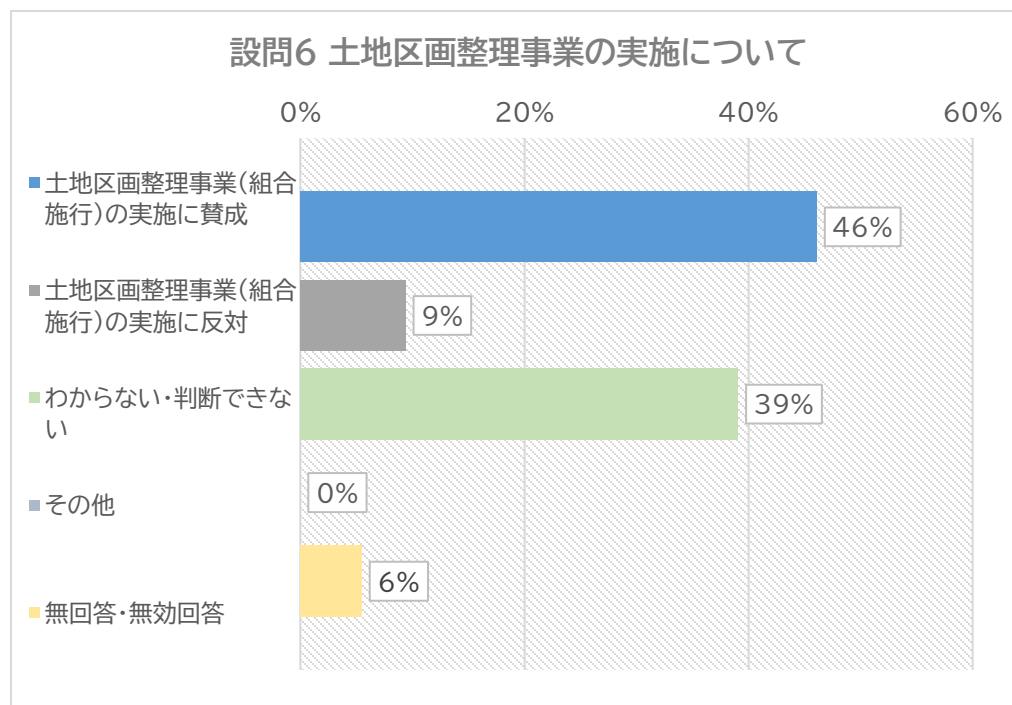
2-4. 土地活用意向調査の結果

設問 6

計画的な市街地整備を実施するために、組合施行の土地区画整理事業の実施を想定しています。

組合施行の土地区画整理事業を実施することについて、どのように考えますか？

選択肢	回答数	割合(%)
土地区画整理事業（組合施行）の実施に賛成	59	46%
土地区画整理事業（組合施行）の実施に反対	12	9%
わからない・判断できない	50	39%
その他	0	0%
無回答・無効回答	7	6%
合計	128	100%



- 土地区画整理事業の実施に賛成と回答した方は約5割であり、反対と回答した方は1割未満であることから、土地区画整理事業の実施に対しても比較的前向きであるといえる。
- 一方で、わからないの回答が約4割となっており、今後の勉強会や周知等により、まちづくりについて理解を深めていく必要がある。

3. 意見交換

「第1回(仮称)新産業の森 西部地区 まちづくり検討会」開催概要

《検討会の主な内容》

1. 検討会の概要について
2. (仮称) 新産業の森西部地区のまちづくりについて
3. 意見交換 テーマ「地域の魅力は？地域の課題は？めざす将来像は？」
4. 今後の予定

《検討会での決議事項》

1. 検討を進める地区の名称について
2. まちづくり検討会における名称について
3. まちづくり検討会における会則について
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

《第1回検討会開催における事前のお願い》

- 第1回まちづくり検討会では、検討委員の皆様が考える「地域の魅力や課題、めざす将来像」を公表していただく予定です。
事前に、同封資料2「事前記入シート」のご記入をお願いいたします。
- 「まちづくり検討会」の立ち上げにともない、「決議事項」を検討委員の皆様にお諮りさせていただきます。
- 当日ご都合が合わずご欠席される方につきましては、ご案内に記載の「お問い合わせ先」までご連絡をお願いいたします。

3. 意見交換

地域の魅力は？(特徴や良いところ、継承したいところ、残したいところ等)

-
-
-

地域の課題は？(現状で困っているところ、改善したいところ等)

-
-
-

めざす将来像は？(まちづくりを考える上で大切にしたいこと等)

-
-
-

4. 今後の予定

4. 今後の予定

ステップ1 2023年10月下旬

- 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月上～中旬

- テーマ:検討地区の将来像と方針について
- 議題:①前回の振り返り
②意向調査の詳細結果の共有
③前回意見をもとに将来像(たたき案)の共有

次回はこちら

【意見交換のテーマ】
テーマごとに将来像(案)を考える！
土地利用・道路ネットワーク・公園や広場
農地や自然環境・安全安心

ステップ3 2024年1月下～2月上旬

- テーマ:まちづくり方針の検討
- 議題:①前回の振り返り
②前回意見をもとに方針(案)を共有
③将来像・まちづくり方針について

【意見交換のテーマ】
将来像やまちづくりの方針について

ステップ4 2024年2月下～3月上旬

- テーマ:まちづくり方針の設定
- 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将来像・まちづくり方針の設定

【意見交換のテーマ】
将来像やまちづくりの方針の設定