

新産業の森西部地区 まちづくり基本構想

～新たな産業拠点の創出に向けて～

－概要版－

藤沢市
2026年(令和8年)3月



1 まちづくり基本構想について

■まちづくり基本構想とは

まちづくり基本構想とは、地区のコンセプトやまちづくりの方針、ゾーニングなどについて地域の意見を踏まえ市の基本的な考え方を整理したもので、まちづくりに対する共通認識を持つための重要な役割を担うとともに、計画的な市街地整備等を検討する際の指針として活用するよう策定したものです。

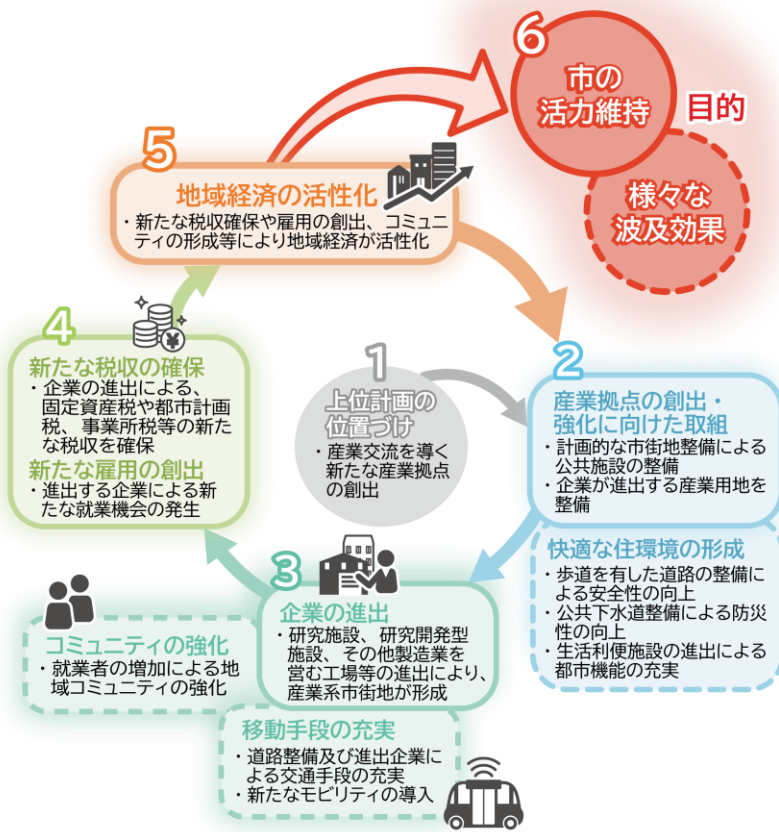
西部地区の特性として、農地や山林などの自然的土地利用に加えて、一定数の住宅や事業所、スポーツ広場、寺院など都市的土地利用が進んでいる部分があるため、本基本構想は、良好な操業環境を確保した産業用地の創出にあわせて、住工混在に配慮した良好な住環境の整備や周辺環境に配慮した土地利用など、総合的な視点からとりまとめています。



2 新産業の森地区の位置付けと社会情勢

産業拠点の創出の目的

産業拠点の創出・強化に向けた取組により、**企業が進出することで、新たな雇用が創出され、地域経済が活性化し、市の活力が維持されます。**
 その他様々な波及効果が想定されます。



上位計画の位置付け

- 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針では「産業交流を導く新たな産業の集積地」として位置付けられている
- 第8回線引き見直しにおいて、西部地区の一角が新市街地ゾーンに位置付けられた
- 藤沢市都市マスタープランでは、「新たな産業拠点の形成を図る」と位置付けられている

広域的な交通ネットワークと産業拠点のポテンシャル

- 綾瀬SICより南へ約4.5kmに位置する
- 綾瀬SICに連絡する幹線道路である県道42号(藤沢座間厚木)の沿道に位置する

産業動向

- 近年の関東地方の工場立地件数は200件/年程度で推移している

人口動向

- 藤沢市の人口は令和17年の約45.4万人をピークに、以降は減少していくと推計している

財政状況

- 今後財源不足が発生する見込みのなか、健全な財政運営を維持する必要がある

3 新産業の森西部地区の現況

■新産業の森西部地区の範囲

西部地区の範囲は、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付けや土地利用状況、将来的な産業需要の見通し、幹線道路の整備状況などを勘案し、産業系の市街地整備が進んでいる北部地区、第二地区の西側に広がる約67.8haの区域を設定しました。

北部地区及び第二地区については、市街化区域への編入にあわせて用途地域を工業地域に指定しています。また、西部地区を含むその他の地区は、市街化調整区域に区分されています。



■土地利用

●地形

地区の東側では起伏が穏やかな地形が広がり、西側では斜面地が多くみられます。

●土地利用の現況

主に畑や山林等の自然的土地利用が多く、葛原綾瀬線の付近には住宅用地が多くみられます。

●農地等の指定状況

北部地区及び第二地区を除く、周辺の市街化調整区域は、全域が農業振興地域に指定されています。

■道路・交通

●道路の現況

遠藤葛原線は、幅員18m・2車線の地区内幹線道路として整備が進められています。

幅員4m未満の狭あい道路は、「行き止まり道路」となっている箇所があります。

●公共交通の状況

路線バスは、湘南台駅と吉岡工業団地を連絡する系統と長後駅と吉岡工業団地を連絡する系統が運行されています。

■公園・みどり

●都市公園と広場の現況

西部地区内には葛原スポーツ広場、女坂スポーツ広場、第399号緑の広場が整備されています。

西部地区周辺には昭和台公園や葛原公園、女坂台公園の3つの都市公園と、くずはら里山広場、第6号緑の広場が整備されています。

●地域森林計画対象民有林の指定状況

西部地区の山林(樹林地)の多くは、神奈川地域森林計画の地域森林計画対象民有林に指定されています。

■安全・安心

●災害ハザードに関する各種指定状況

葛原スポーツ広場の周りを流れる葛原1号水路を中心に、想定最大規模降雨時に0.3m以上の浸水が想定されている部分があります。

樹林地の一部が土砂災害警戒区域に指定されており、洪水浸水想定区域の指定箇所はありません。

●公共下水道の状況

西部地区は市街化調整区域に区分されており、都市的土地利用が抑制されていることから、地区の大部分で公共下水道は未整備となっています。

4 まちづくりのビジョン

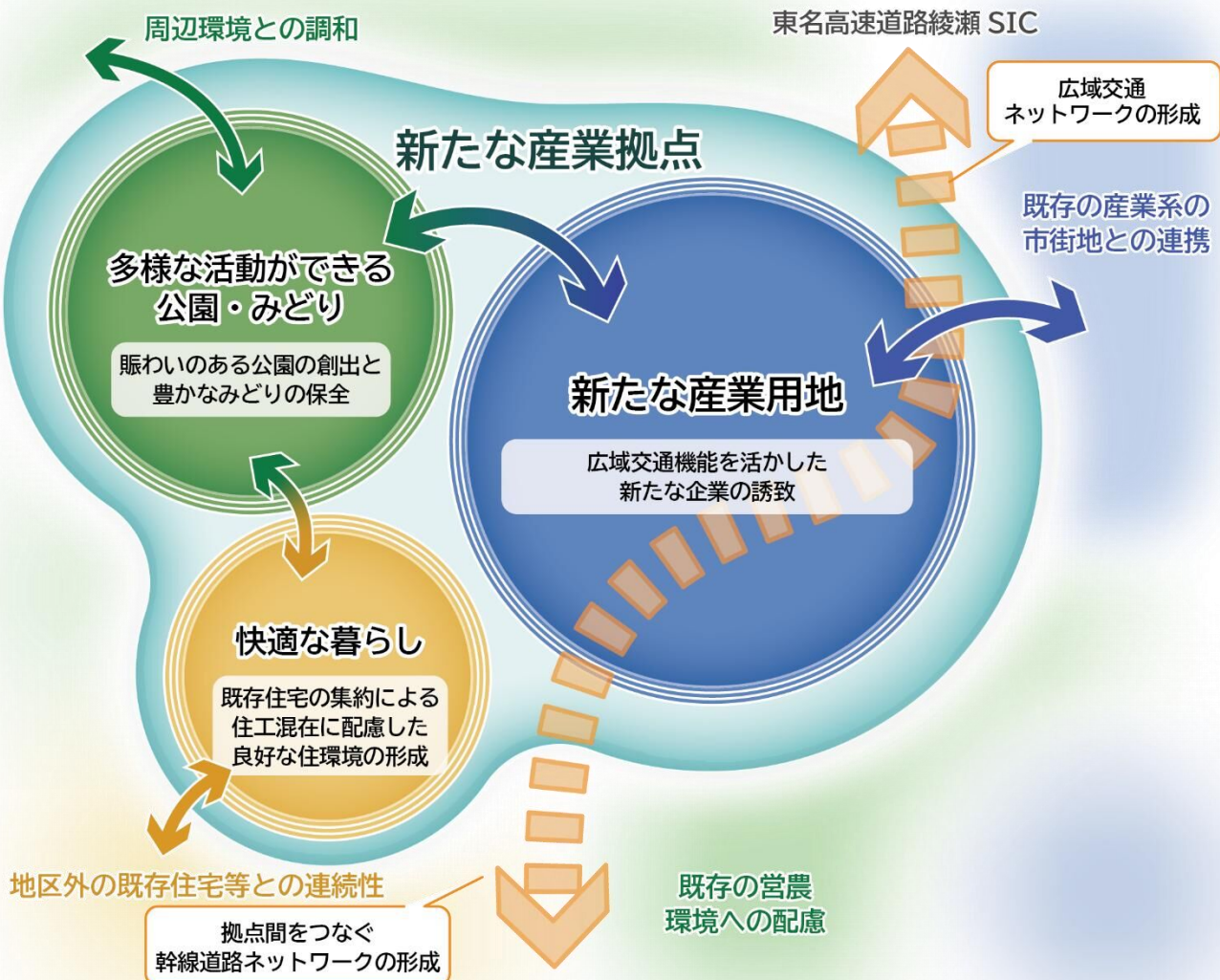
新産業の森西部地区のコンセプト

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

●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。

●イメージ

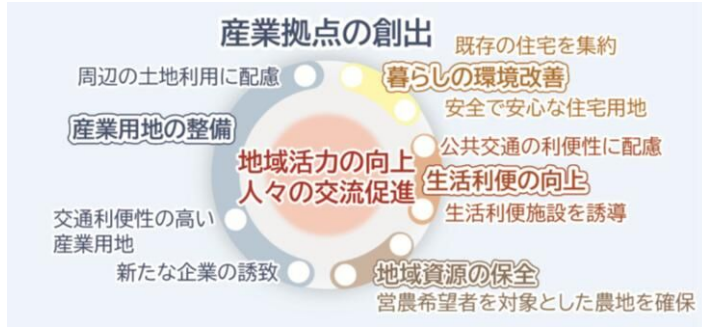


土地利用



地域活力や人々の交流などが
生み出される土地利用

産業用地の整備や暮らしの環境改善、生活利便の向上、地域資源の保全が図られることで、地域活力の向上や人々の交流促進等、様々な効果が生み出されるような土地利用をめざします。



まちづくりの方針

交通利便性の高い新たな産業用地の創出

快適で暮らし続けることができる
住環境の形成

農業に配慮したまちの形成

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

豊かなみどりの継承(適切な保全)とあわせて、新たに公園やスポーツ広場を整備し、『やすらぐ』、『憩う』、『動く』等、多様な活動・使い方ができるような公園・みどりの創出をめざします。



まちづくりの方針

誰もが利用しやすい公園づくり

自然環境を活用したみどりの空間づくり

再整備等による多機能な広場づくり

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

産業拠点の創出により進出企業、西部地区に暮らす方、地域外から来る方等、暮らしや活動を支える道路ネットワークを形成し、快適で利便性の高い道路・交通をめざします。



まちづくりの方針

幹線道路ネットワークの構築

安全で快適な生活道路の確保

地域特性にあった交通形態の形成

地区内道路ネットワークの構築

安全・安心



産民公の連携による、
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

都市基盤の充実による防災機能の強化や、進出企業、地域住民、公共の3者の協力・連携により、将来にわたり安全・安心して暮らせる環境の形成をめざします。

都市基盤の充実



産民公の連携



まちづくりの方針

防災機能の強化

災害に強いまちづくり

施設等の整備による
安全性・防犯性の向上

5 ゾーニング

土地利用(産業ゾーン)

- 既存の産業系の市街地(北部地区・第二地区)との連続性や、遠藤葛原線の整備状況等を踏まえて産業ゾーンを配置します。
- 産業用地が機能的(実用的)に活用できるよう、まとまりのある産業ゾーンを配置します。
- 遠藤葛原線の沿道、主要区画道路(ループ)の沿道に産業ゾーンを配置し、アクセス性を確保します。
- 進出企業の良好な操業環境を確保するため、産業ゾーンと住宅ゾーンが混在しないように、道路や緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。

<p>考え方</p> <p>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</p>	<p>考え方</p> <p>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</p>	<p>考え方</p> <p>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</p>
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	<p>概念図</p>
<p>考え方</p> <p>④産業ゾーンは機能的に配置する</p>	<p>考え方</p> <p>⑤産業ゾーンと住宅ゾーンの間に、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</p>	
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	

土地利用(住宅ゾーン・地区生活拠点・地域資源)

- 既存の住宅の立地状況や公共交通(路線バス)の利用を考慮して、住宅ゾーンを配置します。
- 効率的な土地活用や防犯性の確保、地域コミュニティの形成等を考慮して、まとまりのある住宅ゾーンを配置します。
- 騒音や振動等の影響に配慮し、東海道新幹線沿いには緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置します。
- 居住者や就労者の利便性の向上のため、生活利便施設や社会福祉施設が立地可能な地区生活拠点を産業ゾーン内に配置します。
- 地区内での営農を希望する方を対象とした農地は、産業ゾーン内に配置します。

<p>考え方</p> <p>⑥住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する</p>	<p>考え方</p> <p>⑦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</p>	<p>考え方</p> <p>⑧鉄道と住宅ゾーンの間に、緩衝帯(バッファ)となるような緑地等を配置する</p>
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	<p>概念図</p>
<p>考え方</p> <p>⑨乗福寺の境内及び周辺の樹林地は保全する</p>	<p>考え方</p> <p>⑩居住者や就業者が利用しやすい場所に地区生活拠点を配置する</p>	<p>考え方</p> <p>⑪営農希望者を対象とした、農地を確保する</p>
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	<p>概念図</p>

公園・みどり

- 地区内居住者の住環境の向上を図るため、小規模な公園を住宅ゾーンに配置します。
- 豊かなみどりを保全するため、既存の樹林地を活かしつつ、まとまりのある緑地を確保します。
- スポーツ広場は、既存の位置や施設規模を踏まえつつ、有効的な活用方法を検討し、地区内外からのアクセス性を考慮して配置します。

<p>考え方</p> <p>①主に住宅ゾーンに小規模な公園を配置する</p>	<p>考え方</p> <p>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</p>	<p>考え方</p> <p>③スポーツ広場は、有効的な活用方法を検討する</p>
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	<p>概念図</p>
<p>考え方</p> <p>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</p>	<p>考え方</p> <p>⑤スポーツ広場は、アクセス性を考慮して配置する</p>	
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	

道路・交通

- ・ 広域交通の利便性を高めるため、綾瀬 SIC 等と連絡する幹線道路として、遠藤葛原線を配置します。
- ・ 幹線道路から産業ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(ループ)を配置します。
- ・ 幹線道路や隣接する地域から住宅ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路(既存)を配置します。
- ・ スポーツ広場の利便性を高めるため、地区内外から接続するアクセス道路を配置します。

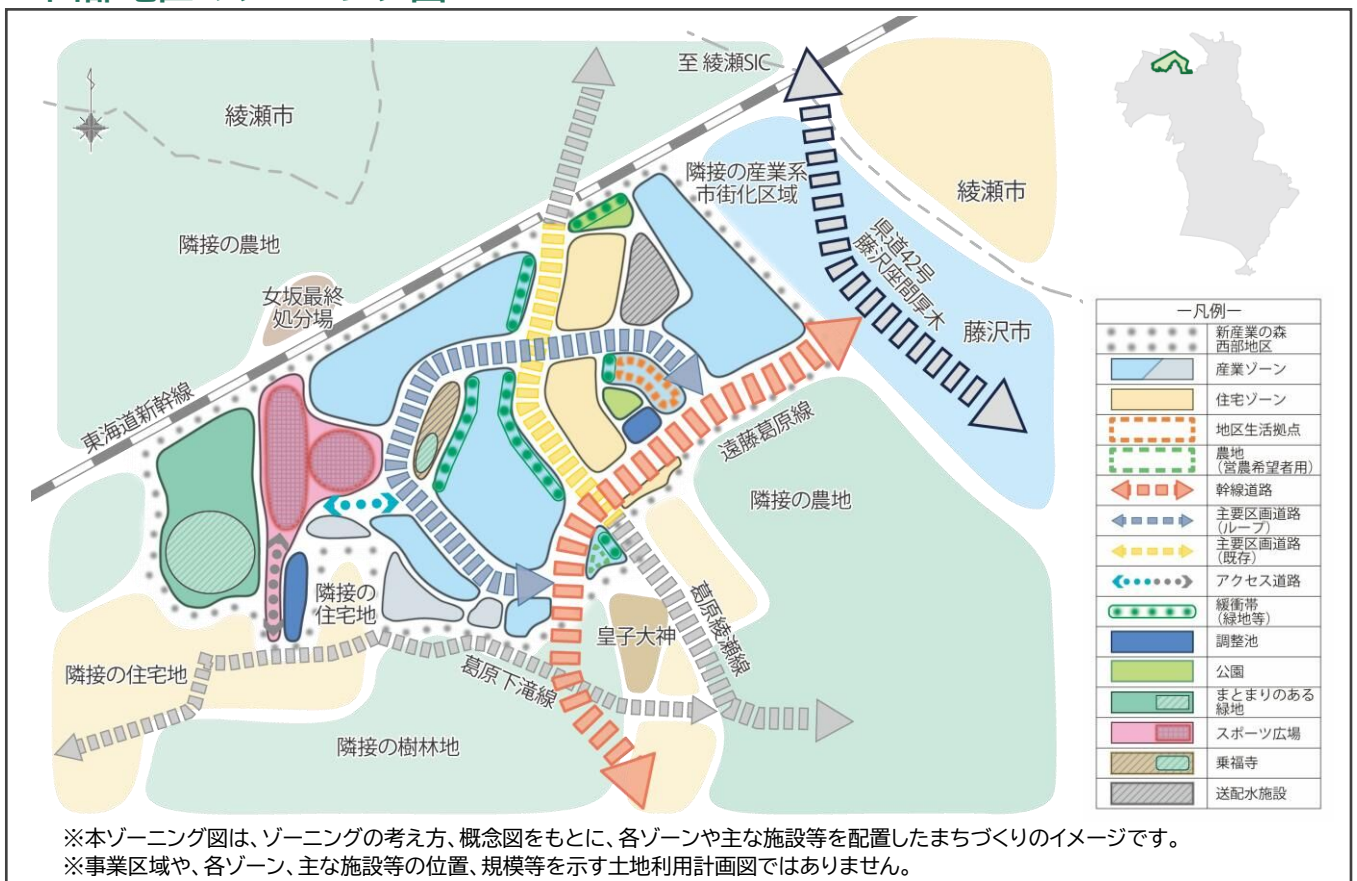
<p>考え方</p> <p>① 遠藤葛原線を幹線道路として配置する</p>	<p>考え方</p> <p>② 遠藤葛原線に接続する、安全な歩行空間を備えた主要区画道路(ループ)を配置する</p>	<p>考え方</p> <p>③ 葛原綾瀬線に歩道を整備し、主要区画道路(既存)として配置する</p>
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	<p>概念図</p>
<p>考え方</p> <p>④ 各ゾーンの用途に応じた、適切な幅員の区画道路を通して交通が発生しないよう配置する</p>	<p>考え方</p> <p>⑤ スポーツ広場には新たに地区内からつながるアクセス道路を配置する</p>	<p>考え方</p> <p>⑥ 新設道路は安全な道路となるように配置する</p>
<p>概念図</p>	<p>概念図</p>	<p>概念図</p>

安全・安心

- ・ 地形や土地利用等を踏まえて調整池を配置します。
- ・ 雨水を適切に処理するため、東部処理区(一色川・引地川系統)、相模川流域(目久尻川・相模川系統)の各処理区に調整池を配置します。

<p>考え方</p> <p>① 地区内の雨水を適切に処理するため、各処理区にそれぞれ調整池を配置する</p>	<p>西部地区内の浸水について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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、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。
<p>概念図</p>	

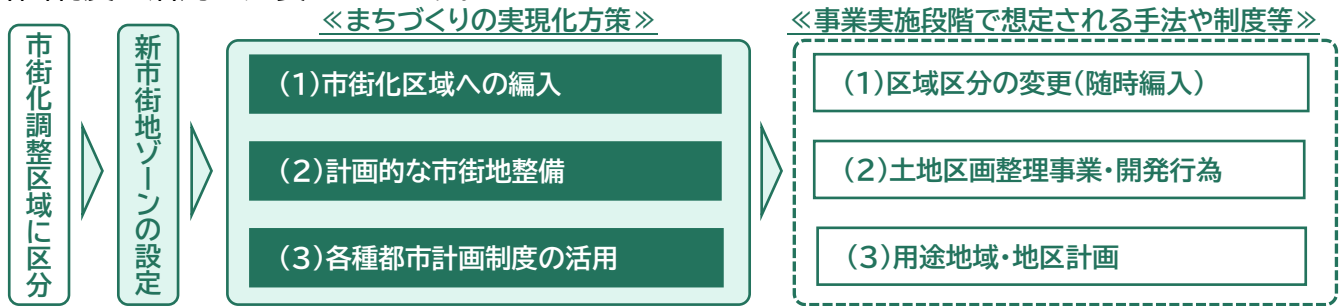
西部地区のゾーニング図



6 まちづくりの実現に向けて

■実現化方策

今後、まちづくりを実現させるためには、市街化区域への編入や計画的な市街地整備、各種都市計画制度の活用が必要となります。



■今後の進め方

フェーズ1:西部地区全体のまちづくりの検討 令和5~7年度 (実施済み)

【上位計画の位置付け等を踏まえて、まちづくりの基本的な考え方を検討する】

第8回線引き見直しにより、新市街地ゾーンに位置付け

フェーズ2: まちづくりの具体化に向けた検討 令和8~12年度

【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】

検討主体

- 土地所有者、関連自治会、地元組織、学識経験者、藤沢市で構成される『まちづくり協議会』を設立



検討内容

- 事業区域、土地利用計画及び具体的な事業手法(土地区画整理事業等)について検討



地域との合意形成

- 定期的な情報発信を行うとともに、広く地域の意見を反映
- 事業実施の見込みが立てばフェーズ3へ



事業実施に対する意向調査により市街地整備の実施について確認

フェーズ3: 計画的な市街地整備の実施に向けた検討 令和13~15年度

【具体的な調査・計画・設計等を行う】

検討主体

- 区域内に権利を所有している方によって構成される『準備会』を設立
- 藤沢市は各種調査や計画、設計について技術支援を行う

検討内容

- 事業計画を作成するとともに、用途地域や地区計画等の各種都市計画制度を活用した、まちづくりのルールを検討

地域との合意形成

- 事業区域内の地権者の3分の2以上の同意により事業を実施
- 事業計画やまちづくりのルール等について取決め

【問合せ先】藤沢市都市整備部西北部総合整備事務所

電話：0466-46-5162

e-mail：fj3-seihoku@city.fujisawa.lg.jp

HP：<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/seihoku/machizukuri/toshi/shisaku/shinsangyo.html>

※取組状況等については、HPで公開しています。

