

新産業の森西部地区 まちづくり基本構想 (素案)

～新たな産業拠点の創出に向けて～

次の計画は、現在、関係部局等において、変更や改定に向けた手続き、作業等が進められていることから、変更や改定の時期、内容等を踏まえて、必要に応じてまちづくり基本構想に反映させる場合があります。

- ・「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」
- ・「藤沢市都市マスタープラン」
- ・「藤沢市産業振興計画」

藤沢市

202●年(令和●年)●月

目次

1 まちづくり基本構想について	1
1-1. はじめに(新産業の森地区における産業拠点の創出に向けた取組)	
1-2. まちづくり基本構想とは	
1-3. まちづくり基本構想の構成	
2 新産業の森地区の位置付けと社会情勢	5
2-1. 上位計画の位置付け	
2-2. 広域的な交通ネットワークと産業拠点のポテンシャル	
2-3. 産業動向	
2-4. 人口動向	
2-5. 財政状況	
2-6. 産業拠点の創出の目的(市の活力維持、様々な波及効果)	
3 新産業の森西部地区の現況	19
3-1. 新産業の森西部地区の範囲	
3-2. 土地利用	
3-3. 公園・みどり	
3-4. 道路・交通	
3-5. 安全・安心	
4 まちづくりのビジョン	29
4-1. まちづくりのコンセプト	
4-2. カテゴリごとのコンセプトとまちづくりの方針	
5 ゾーニング	39
5-1. ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図	
6 まちづくりの実現に向けて	53
6-1. 実現化方策	
6-2. 今後の進め方と課題	
【参考資料】	65
まちづくりの方向性(検討会等の意見をまとめたもの)	
新産業の森西部地区まちづくり基本構想策定までの経緯	
新産業の森西部地区まちづくり基本構想 検討体制	
用語解説	

1

まちづくり基本構想について

1-1. はじめに(新産業の森地区における産業拠点の創出に向けた取組)

新産業の森地区は、藤沢市都市マスタープランにおいて『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』と位置付けています。また、個別計画の藤沢市産業振興計画においては、『「新産業の森」における新規産業用地の創出に努めます。』としています。

この上位計画等の実現に向け、これまで神奈川県が実施する線引き見直しにあわせて、段階的な市街地整備等を実施してきました。

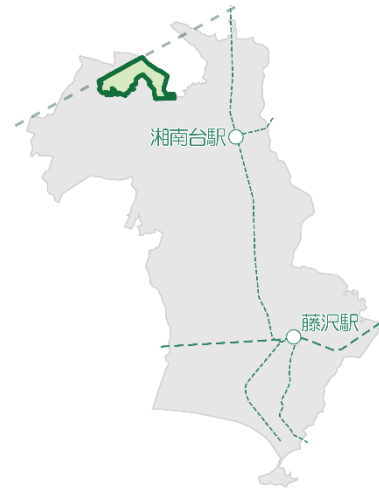
新産業の森北部地区(以下「北部地区」という。)は、第一期整備区域として、平成24年度に既存の物流施設を含めた約16.9haを市街化区域に編入するとともに、組合施行の土地区画整理事業により基盤整備が実施され、製造業を中心に企業誘致が進められ、地域経済の活性化及び雇用機会の拡大につながっています。また、第二期整備区域は希少な猛禽類の生息が確認されたことから、生息環境に配慮した土地利用計画とし、地区計画による計画的な市街地整備の見通しを明らかにした上で、平成26年度に約6.4haを市街化区域に編入しています。

新産業の森第二地区(以下「第二地区」という。)は、令和5年度末に約8.4haを市街化区域に編入するとともに、土地区画整理組合の設立が認可され、北部地区と一体となった産業系の市街地整備が進められています。

新産業の森西部地区(以下「西部地区」)は、神奈川県が実施する令和7年度の線引き見直しを契機に、産業動向や社会情勢を勘案し、さらなる産業用地の創出を図るため、北部地区及び第二地区に引き続き、まちづくりの検討を進めることとしました。

検討にあたり、対象地区の土地所有者、地元組織及び市関連部局(アドバイザー)で構成する「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)」を発足し、地域と協働による検討を進めてきたとともに、説明会や意見聴取により、広く地域の意見を収集・反映する取組を行い、『新産業の森西部地区まちづくり基本構想』(以下「まちづくり基本構想」という。)を策定しました。

■図表 1-1 新産業の森地区の位置図



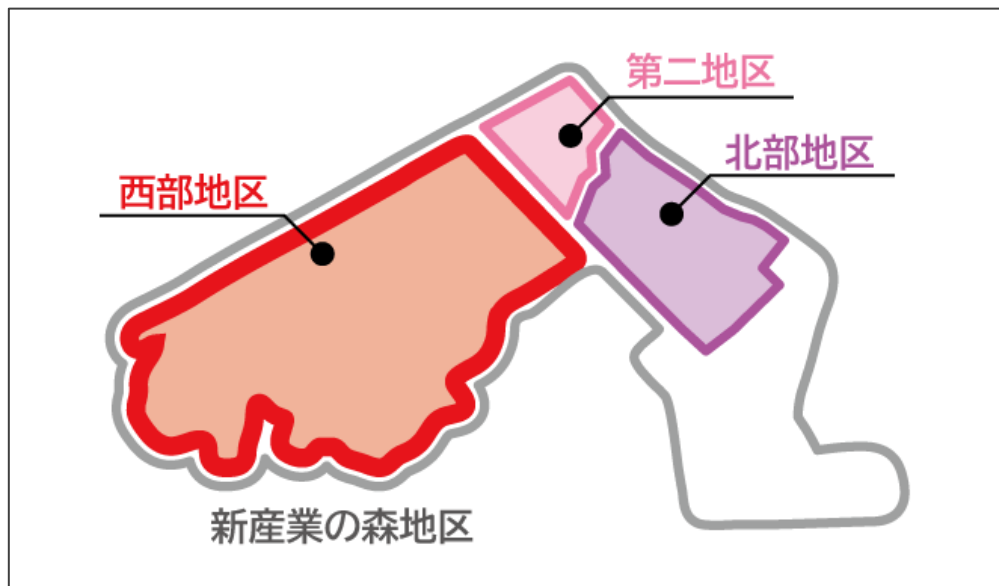
藤沢市産業振興計画は改定作業中です。

1-2. まちづくり基本構想とは

まちづくり基本構想とは、まちづくりの基本的な考え方として、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ながら市の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。

■図表 1-2 新産業の森地区の概要図



1-3. 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概要や構成を示します。

社会情勢

第2章 新産業の森地区の位置付けと社会情勢

…新産業の森地区における上位計画の位置付けや社会情勢(産業動向、人口動向、財政状況等)について示します。

現況把握

第3章 新産業の森西部地区の現況

…西部地区の範囲や土地利用の現況について示します。

ビジョン

第4章 まちづくりのビジョン

…まちづくりのビジョンとして、コンセプトやまちづくりの方針を定めます。

ゾーニング

第5章 ゾーニング

…ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図を定めます。

実現化
方策

第6章 まちづくりの実現に向けて

…まちづくりを実現するために必要となる実現化方策や今後の進め方、課題について示します。

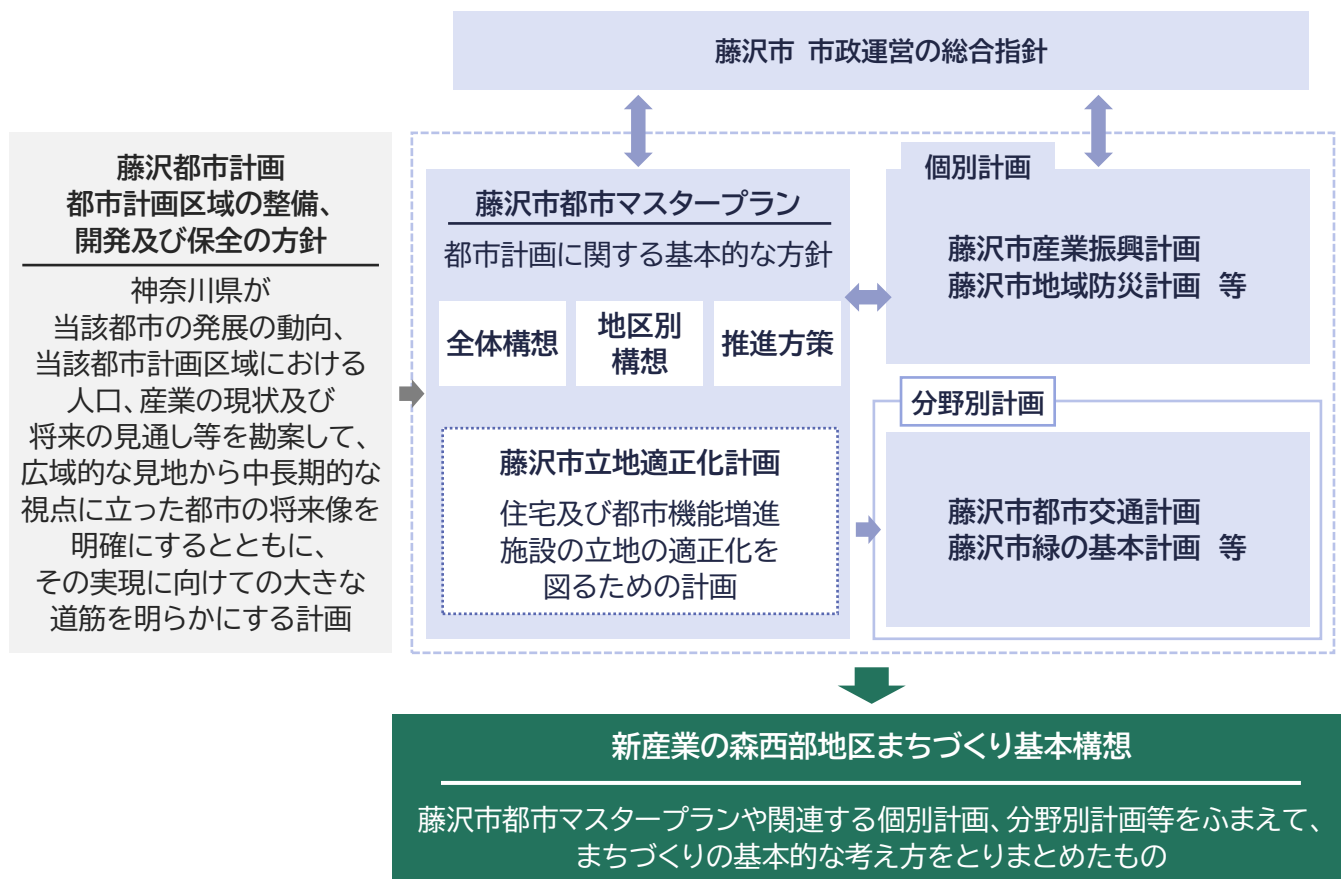
参考

- …まちづくりの方向性
- …まちづくり基本構想策定までの経緯
- …まちづくり基本構想 検討体制
- …用語解説

2 新産業の森地区の位置付けと社会情勢

2-1. 上位計画の位置付け

「まちづくり基本構想」は、上位計画である藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)や藤沢市都市マスタープラン、その他本市が策定する個別計画や分野別計画と整合を図り、策定します。



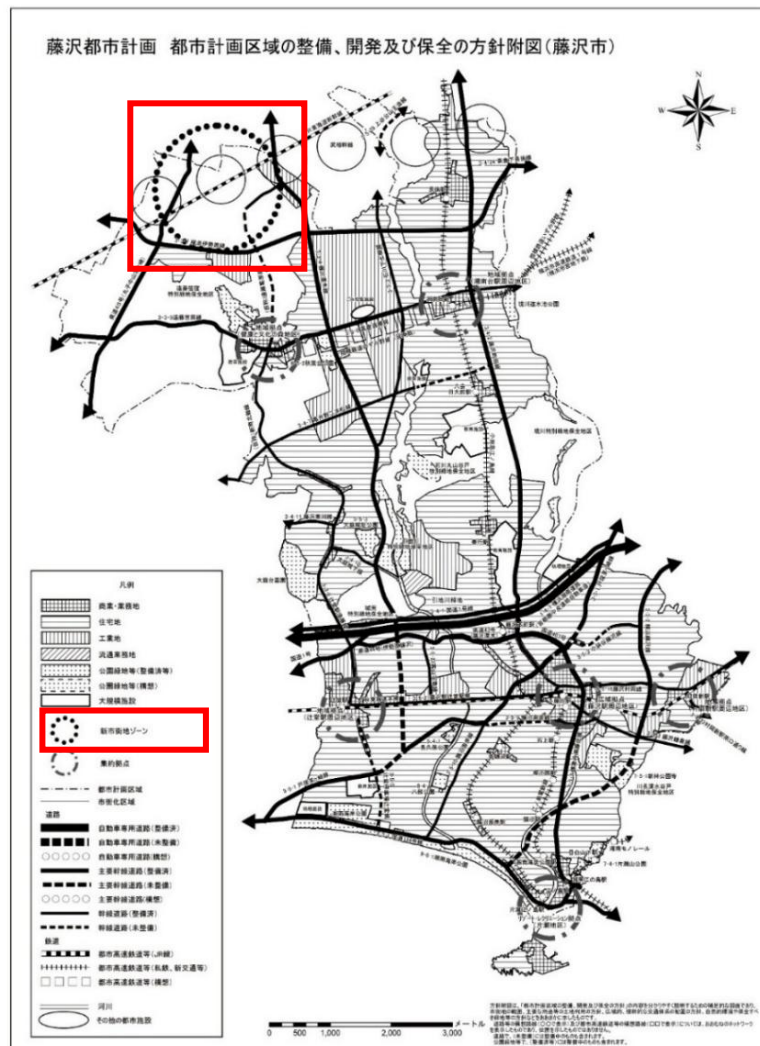
(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」は、神奈川県が当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする計画です。

新産業の森地区は、「土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針」における「工業・流通業務地」において、「東名高速道路綾瀬スマートインターチェンジに接続する幹線道路に隣接した広域交通機能を有する立地特性を活かし、産業交流を導く新たな産業の集積地として位置付け、計画的な土地利用の誘導を図る。」とされています。

また、新市街地ゾーンに位置付けられ、「地域毎の市街地像」において「企業等の計画的な誘導を図るとともに、産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」とされています。

■図表2-1 藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図



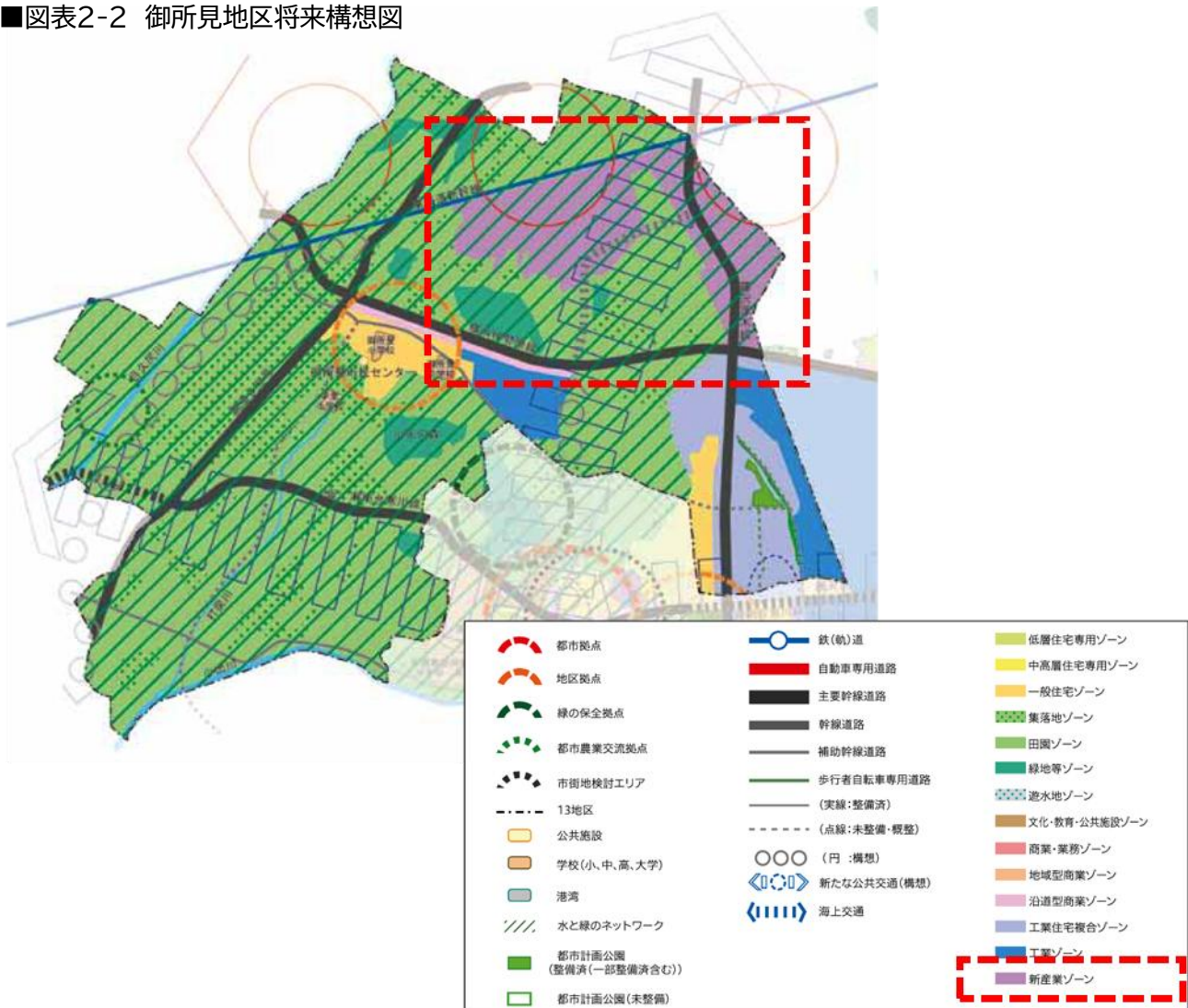
神奈川県：都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 方針附図より
上記内容は、第8回線引き見直しに係る都市計画の案から抜粋したものです。

（２）藤沢市都市マスタープラン

「藤沢市都市マスタープラン」は、藤沢市の都市計画に関する基本的な方針として策定する計画です。

新産業の森地区は、地区別構想(御所見地区)のまちづくりの基本方針において、「(仮)綾瀬スマートインターチェンジの整備を見据え、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。」としており、また、将来構想図に「新産業ゾーン」として位置付けています。

■図表2-2 御所見地区将来構想図



藤沢市:藤沢市都市マスタープランより
藤沢市都市マスタープランは改定作業中です。

2-2. 広域的な交通ネットワークと産業拠点のポテンシャル

首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という)等の高速道路やスマートインターチェンジ等の整備が進んだことにより、高速道路の利用による広域交通ネットワークが形成・強化され、各地方都市から首都圏へのアクセス性・利便性が向上しています。

広域的な交通ネットワークの観点から新産業の森地区の産業拠点としてのポテンシャルについて整理します。

(1) 広域的な交通ネットワーク(高速道路等)

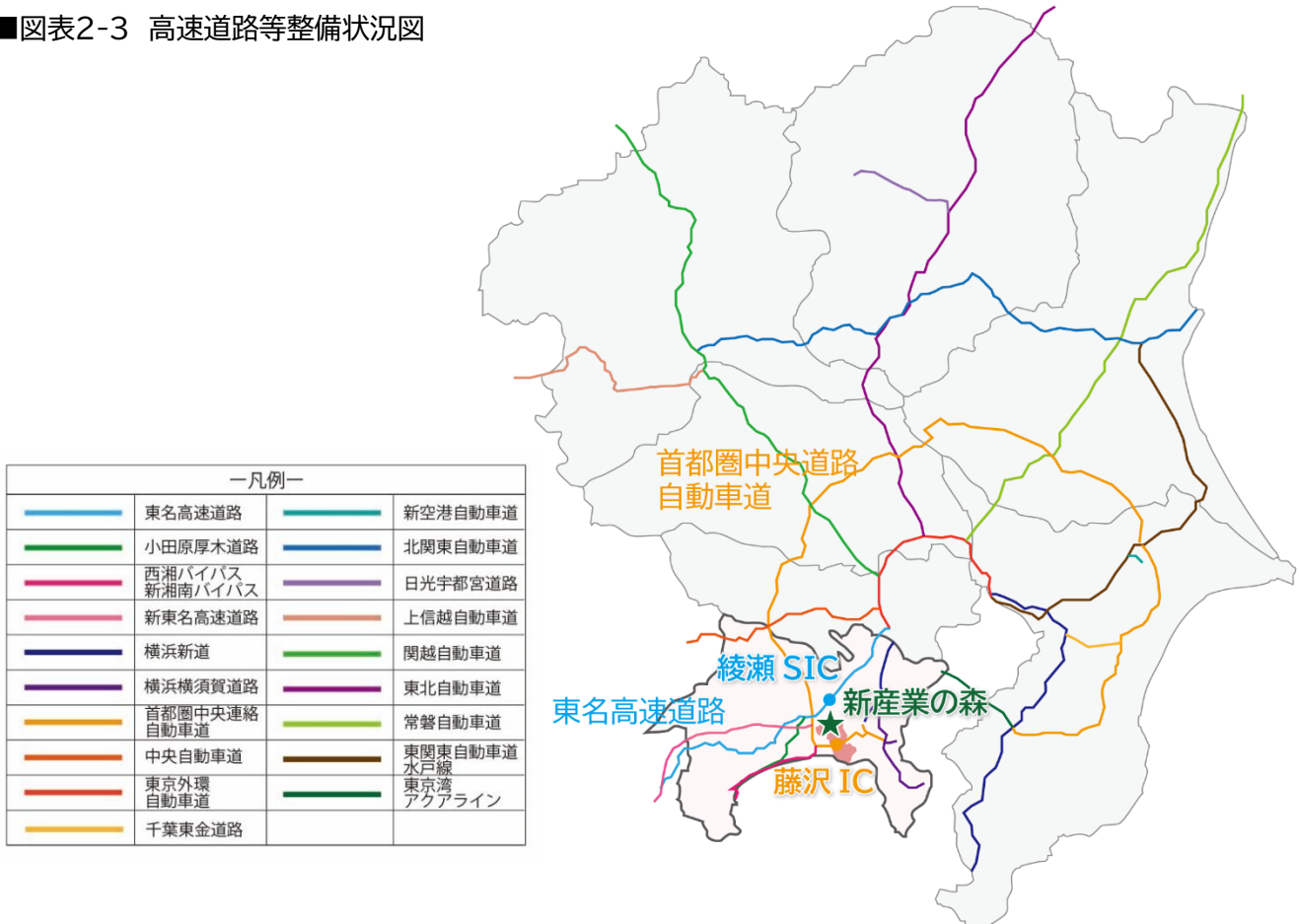
関東地方(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、群馬県、栃木県、茨城県)における高速道路等の整備状況は、図表 2-3「高速道路等整備状況図」に示すとおりです。

関東地方では、東京都を中心に各方面に高速道路等が整備されており、広域交通網が形成されています。

神奈川県では、東名高速道路や圏央道、横浜新道、第三京浜道路、横浜横須賀道路、新湘南バイパス、西湘バイパスの計 7 路線があります。

本市の南部では、市内に整備されている藤沢インターチェンジから圏央道へアクセスすることが可能です。また、市域北部では、2021 年(令和3年)に整備された綾瀬スマートインターチェンジ(以下「綾瀬 SIC」という。)から、東名高速道路へのアクセスが可能となりました。

■図表2-3 高速道路等整備状況図



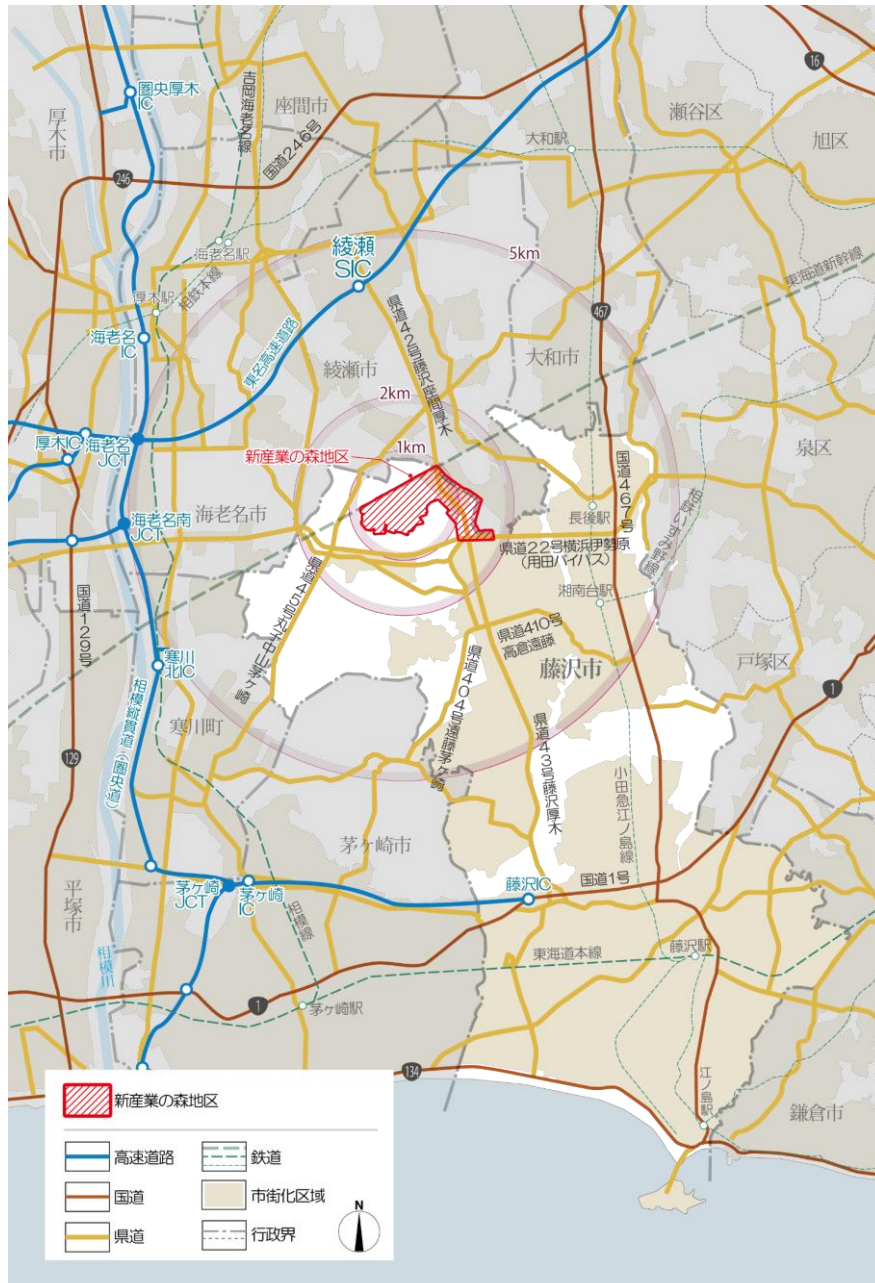
(2) 産業拠点のポテンシャル

新産業の森地区の広域圏における位置は、図表 2-4「位置図」に示すとおりです。

新産業の森地区は、綾瀬 SIC より南へ約 4.5km に位置し、また、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)に隣接していることから、広域交通の利便性が高い地区です。

また、北部地区及び第二地区では、産業系の市街地の整備や、企業の立地が進められてきていることなどから、市内に立地を希望する企業等から、既存の地区と連続した新たな産業用地の創出が期待されています。

■図表 2-4 位置図



2-3. 産業動向

北部地区及び第二地区において、地区の特性等を考慮して定めた、「新産業の森北部地区地区計画」では、建物の用途を研究施設や研究開発型施設、工場としていることをふまえて、経済産業省の「工場立地動向調査(2003年(平成15年)～年2023年(令和5年))」の結果等から、関東地方における工場と研究開発施設(研究所等)の立地動向を整理します。

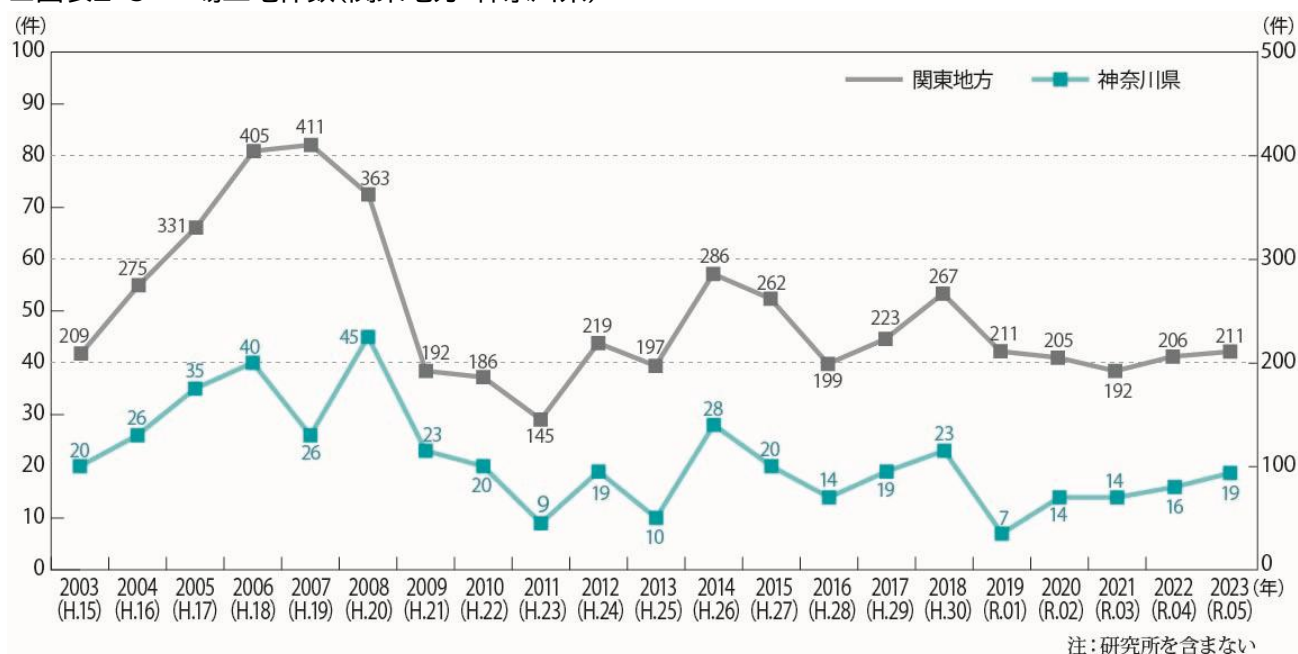
(1) 工場立地件数

関東地方及び神奈川県における、近年の工場の立地件数の推移は、図表2-5「工場立地件数(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

関東地方の、直近約20年間の立地件数は5,195件となっており、2007年(平成19年)の411件/年をピークに、その後、2011年(平成23年)には、145件/年まで落ち込みましたが、2012年(平成24年)以降は200件/年程度まで回復しており、近年は概ね横ばいで推移しています。

神奈川県では、直近約20年間の立地件数は447件となっており、関東地方のうち約9%の割合を占めています。工場立地の傾向は、関東地方とほぼ同様で、2019年(令和元年)では最も少ない7件/年まで落ち込みましたが、近年は10～20件/年程度の立地件数で推移しています。

■図表2-5 工場立地件数(関東地方・神奈川県)



経済産業省：工場立地動向調査より

(2) 工場立地面積の累計と敷地規模

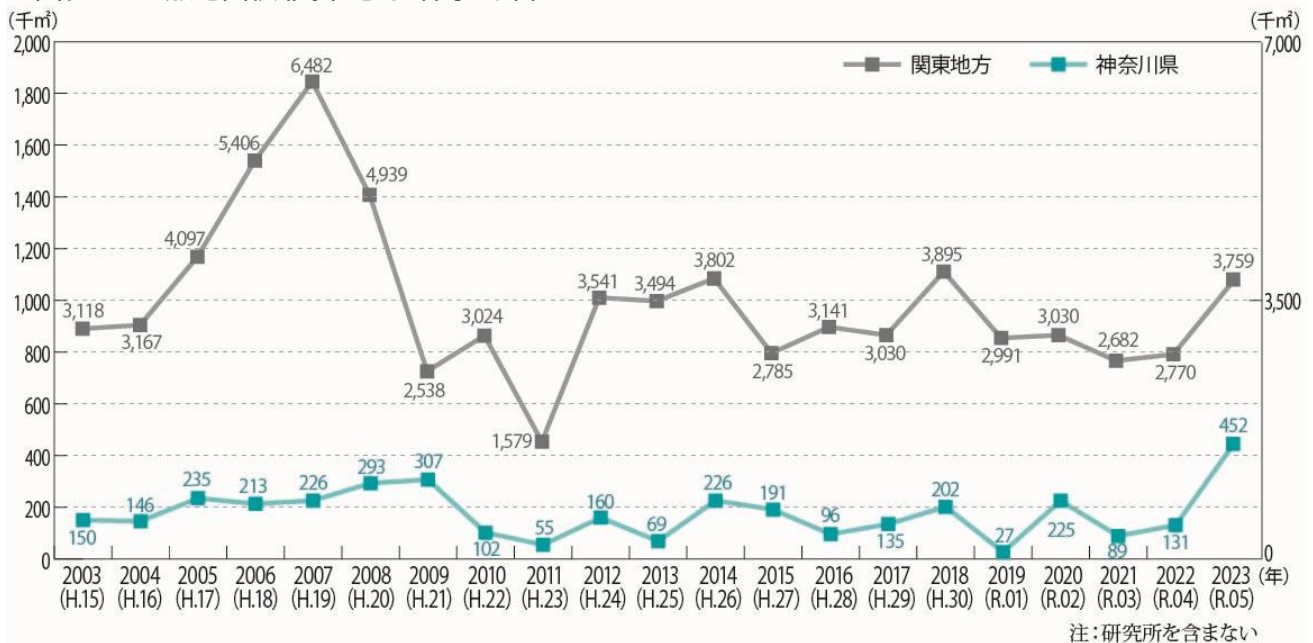
関東地方及び神奈川県における、近年の新規工場立地に関する敷地面積の推移は、図表2-6「敷地面積(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

関東地方では、立地件数の多い2007年(平成19年)をピークに、2013年(平成25年)から2023年(令和5年)の直近10年間は、概ね横ばいで推移しています。

また、2013年(平成25年)から2023年(令和5年)に立地した工場の平均敷地面積は、図表2-7「平均敷地面積(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

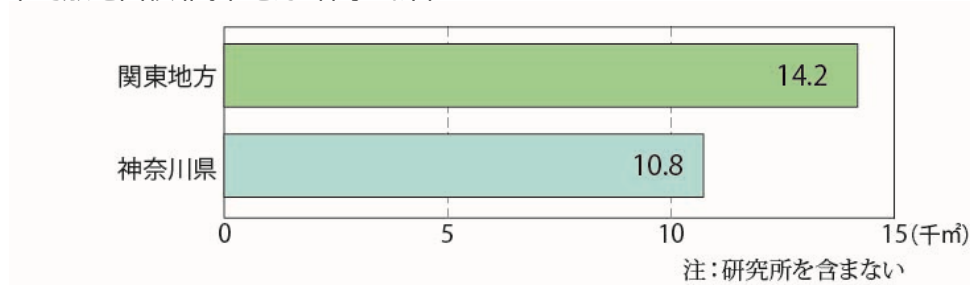
関東地方の平均は、約14,200㎡で、これに対して、神奈川県の平均は、約10,800㎡となっており、関東地方の平均と比較すると規模が小さい傾向となっています。

■図表2-6 敷地面積(関東地方・神奈川県)



経済産業省：工場立地動向調査より

■図表2-7 平均敷地面積(関東地方・神奈川県)



経済産業省：工場立地動向調査より

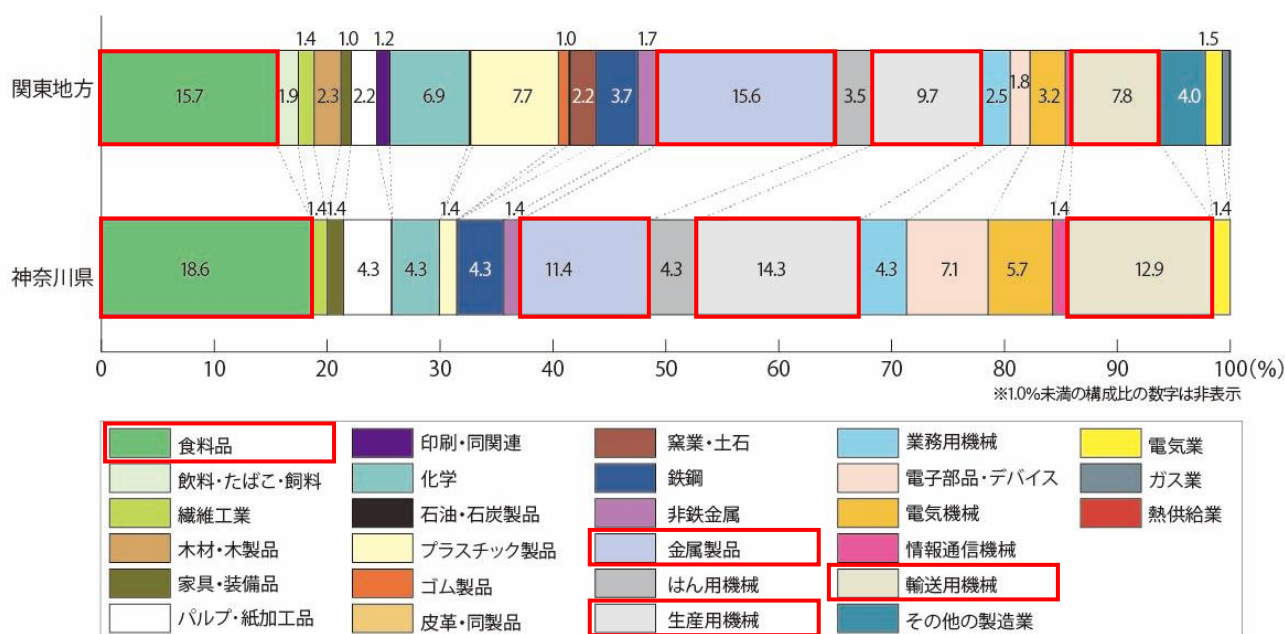
(3) 工場立地における業種別の構成比の傾向

関東地方及び神奈川県における、近年の日本標準産業分類における製造業(大分類 E)の中分類別の構成比については、図表 2-8「【製造業】産業中分類別構成比(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

関東地方では、「食料品(約 15.7%)」、「金属製品(約 15.6%)」、「生産用機械(約 9.7%)」、「輸送用機械(約 7.8%)」が上位となっています。

神奈川県でも同様に、「食料品(約 18.6%)」が最も高く、次いで、「生産用機械(約 14.3%)」、「輸送用機械(約 12.9%)」、「金属製品(約 11.4%)」が上位を占めています。

■図表2-8 【製造業】産業中分類別構成比(関東地方・神奈川県)



経済産業省:工場立地動向調査より

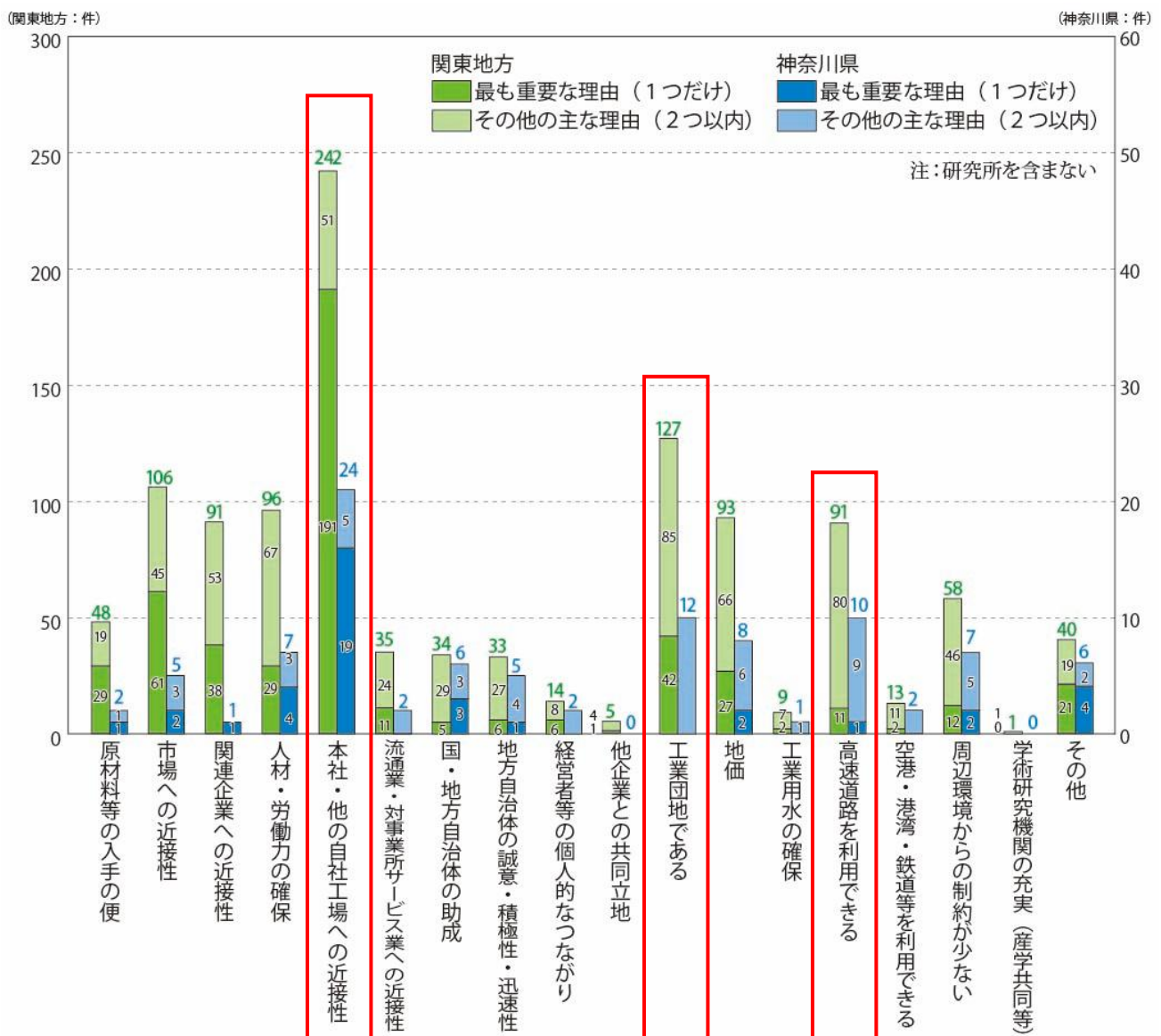
(4) 工場立地地点の選定理由(立地要因)

関東地方及び神奈川県における、近年の工場の立地地点を選定した理由別の件数は、図表2-9「立地地点の選定理由(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

関東地方では、「本社・他の自社工場への近接性」が最も多く、その他、「工業団地である」、「市場への近接性」が挙げられています。

神奈川県では、「本社・他の自社工場への近接性」が最も多く、その他、「工業団地である」、「高速道路を利用できる」が挙げられています。

■図表2-9 立地地点の選定理由(関東地方・神奈川県)



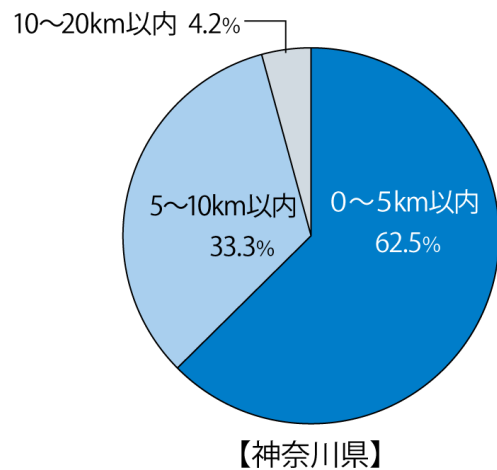
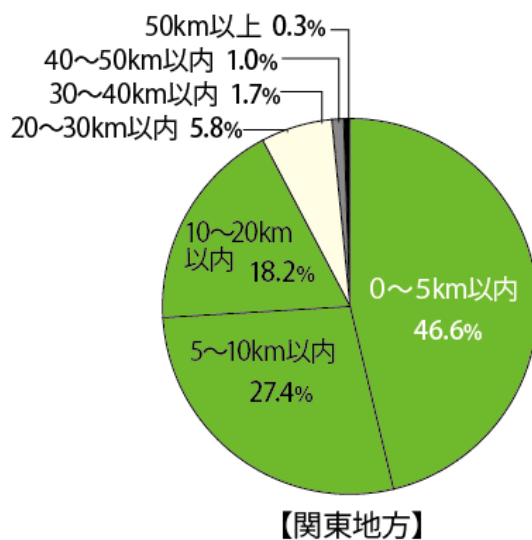
経済産業省：工場立地動向調査より

(5) 高速道路 IC からの距離別立地件数の割合

関東地方及び神奈川県における、2022 年(令和4年)から 2023 年(令和5年)に立地した工場の高速道路の IC からの距離別立地件数の割合は、図表 2-10「IC 距離別立地割合(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

関東地方と神奈川県で同様に、「IC から 5.0km以内」が最も多い割合を占め、関東地方で約 46.6%(136/292 件)、神奈川県で約 62.5%(15/24件)となっており、高速道路へのアクセス性が重要視されていることがわかります。

■図表2-10 IC 距離別立地割合(関東地方・神奈川県)



経済産業省：工場立地動向調査より

(6) 研究施設・研究開発施設の立地動向

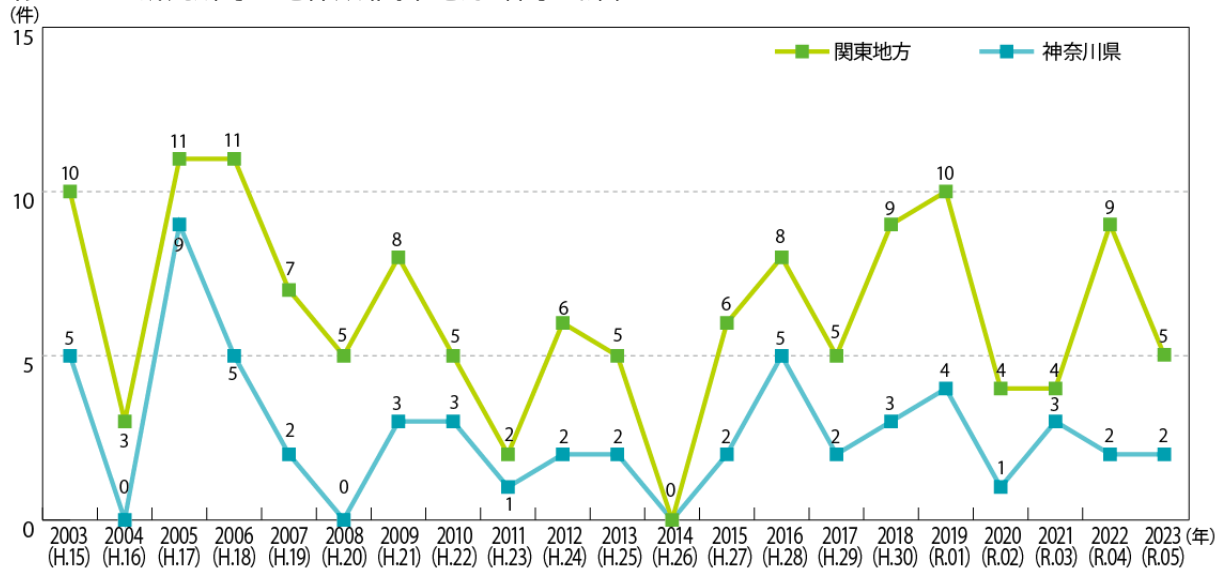
関東地方及び神奈川県における、近年の研究施設・研究開発施設などの研究所等の立地件数は、図表2-11「研究所等立地件数(関東地方・神奈川県)」に示すとおりです。

関東地方では、研究所等の立地がなかった年もありますが、概ね5件/年から10件/年で推移しています。神奈川県でも同様に、概ね2件/年から5件/年で推移しています。

また、2003年(平成15年)から2023年(令和5年)に立地した関東地方における都県別の研究所等の件数の推移は、図表2-12「研究所等立地件数(関東地方(都県別))」に示すとおりです。

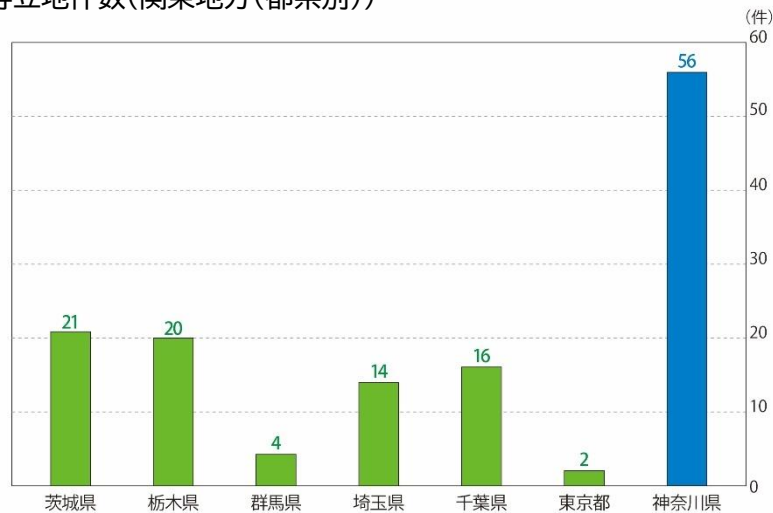
関東地方では、133件で、そのうち、神奈川県が56件となっており、関東地方に立地した研究開発施設(研究所等)の約42%を占めています。

■図表2-11 研究所等立地件数(関東地方・神奈川県)



経済産業省:工場立地動向調査より

■図表2-12 研究所等立地件数(関東地方(都県別))



経済産業省:工場立地動向調査より

2-4. 人口動向

(1) 藤沢市の人口及び年齢 3 区分別構成比

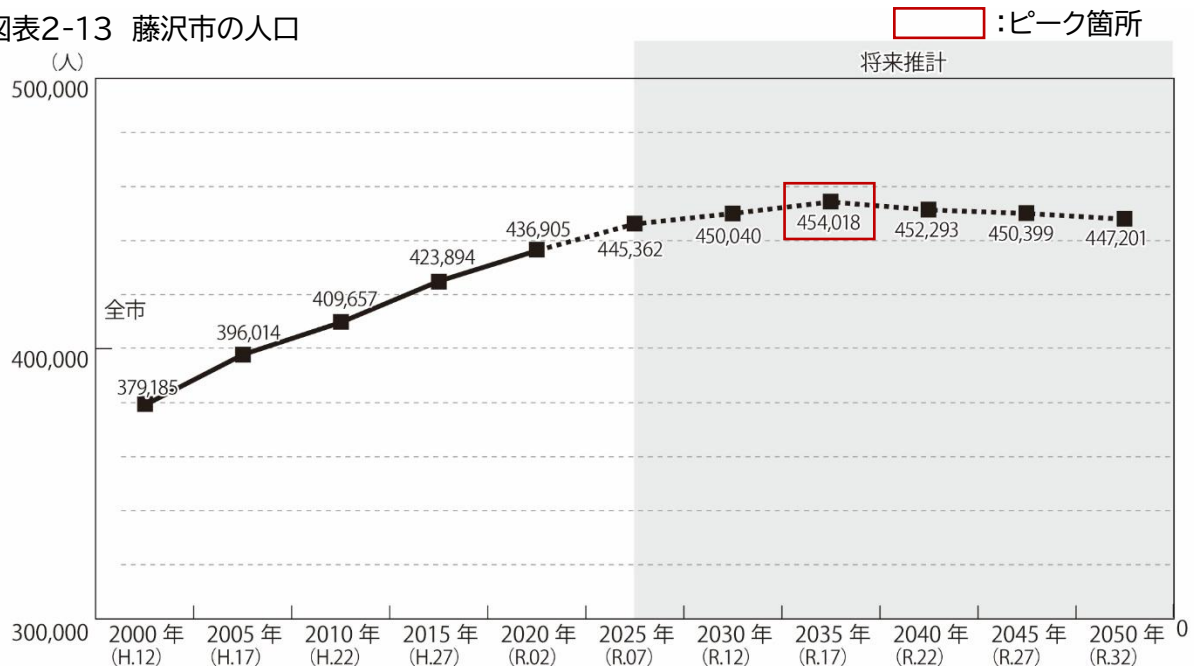
2020 年(令和 2 年)の国勢調査及び藤沢市将来人口推計による藤沢市の人口の推計は、図表 2-13「藤沢市の人口」に示すとおりです。

2035 年(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ます。

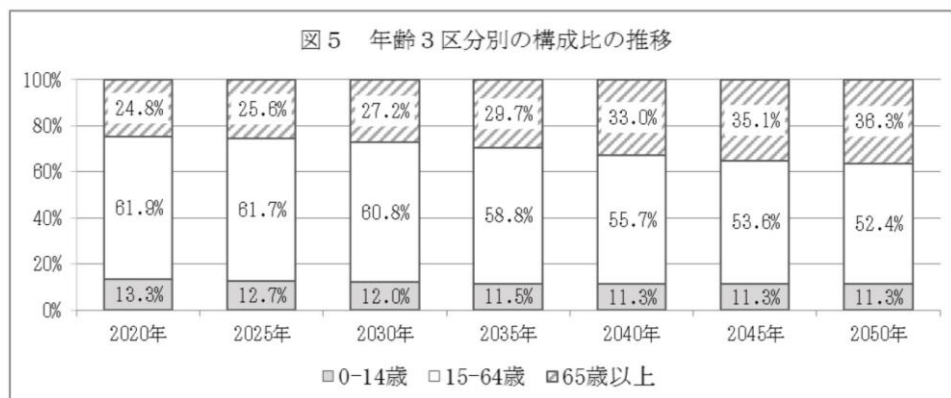
また、藤沢市全体の年齢 3 区分別の構成比の推移は、図表 2-14「年齢 3 区分別構成比」に示すとおりです。

2020 年(令和 2 年)では、年少人口(0～14 歳)が 13.3%、生産年齢人口(15～64 歳)が 61.9%、高齢者人口(65 歳以上)が 24.8%でしたが、2050 年(令和 32 年)の推計では、年少人口(0～14 歳)が 11.3%、生産年齢人口(15～64 歳)が 52.4%、高齢者人口(65 歳以上)が 36.3%になります。

■図表2-13 藤沢市の人口



■図表 2-14 年齢 3 区分別構成比



※小数点第2位を四捨五入しているため、内訳の合計が100%にならない場合があります。

藤沢市:藤沢市将来人口推計(2023年4月)より

2-5. 財政状況

(1) 藤沢市の財政状況とこれからの財政運営

本市の発展につながる諸施策を進めるため、常に長期的・全体的な視点を持ちつつ、数年先の見通しをふまえた計画的な財政運営を進める観点から、「藤沢市中期財政見通し」を策定しています。

「藤沢市中期財政見通し」において、今後、増大が予想される歳出のうち、扶助費と公共施設再整備・建設事業の今後の見通しについては、図表2-15「主な歳出」に示すとおりです。

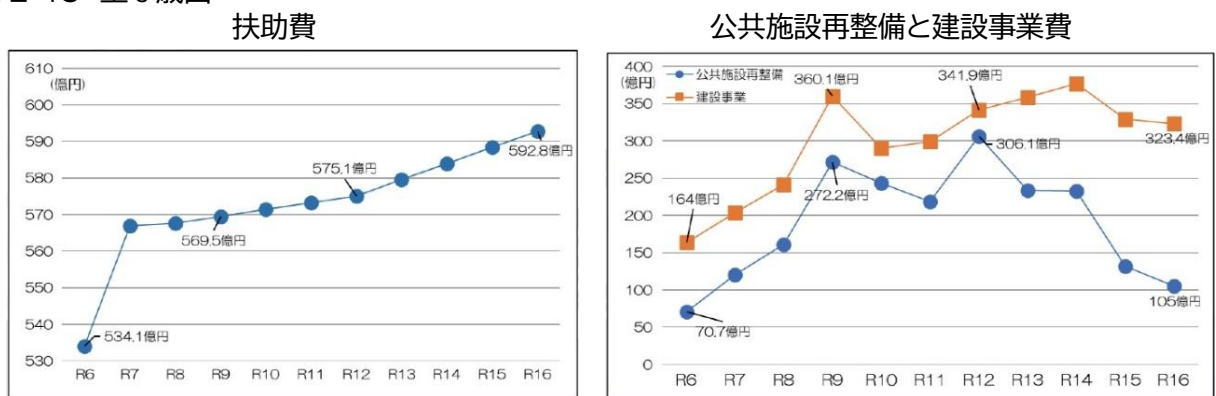
扶助費は、少子高齢化の進展など人口構造の変化に伴い、年々増大する見込みです。また、公共施設再整備や建設事業については、事業費規模が拡大すると見込んでいます。

一方、主な歳入である市税の今後の見通しについては、図表2-16「主な歳入(市税)」に示すとおりです。

市税は、納税義務者数の増や給与の伸び率の影響から人口増加が見込まれる推計期間中は年々増大する見込みです。また、固定資産税や都市計画税は、家屋新增築による増などに加え、市内他地区の拠点整備による税收効果を見込んでいます。

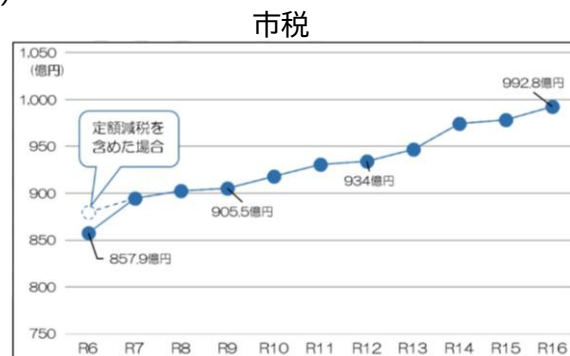
今後、財源不足が発生する見込みのなか、将来にわたり健全な財政運営を維持するためには、財政経営の視点で公共と民間の役割分担を整理するとともに、費用対効果、投資効果をふまえて事業を構築する必要があります。

■図表 2-15 主な歳出



藤沢市:わかりやすい藤沢市の財政 2025 より

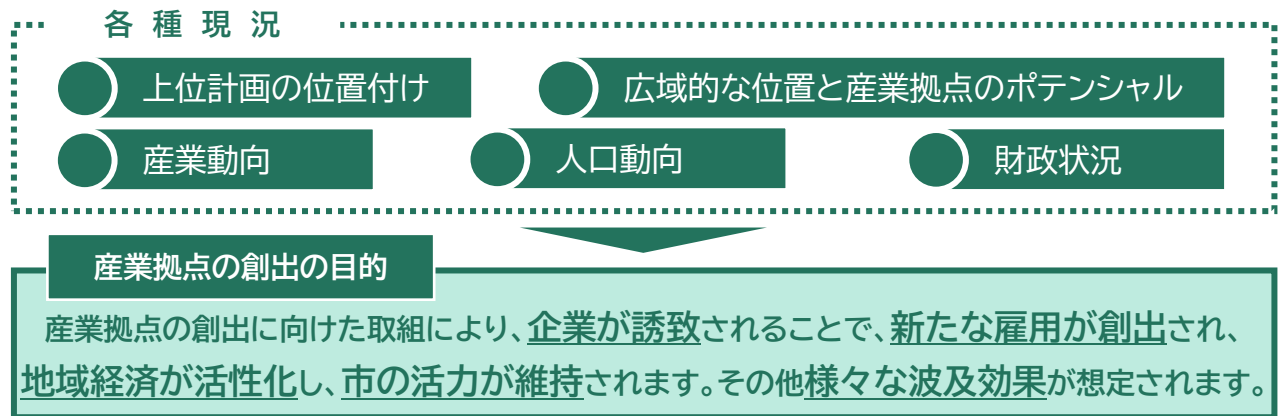
■図表 2-16 主な歳入(市税)



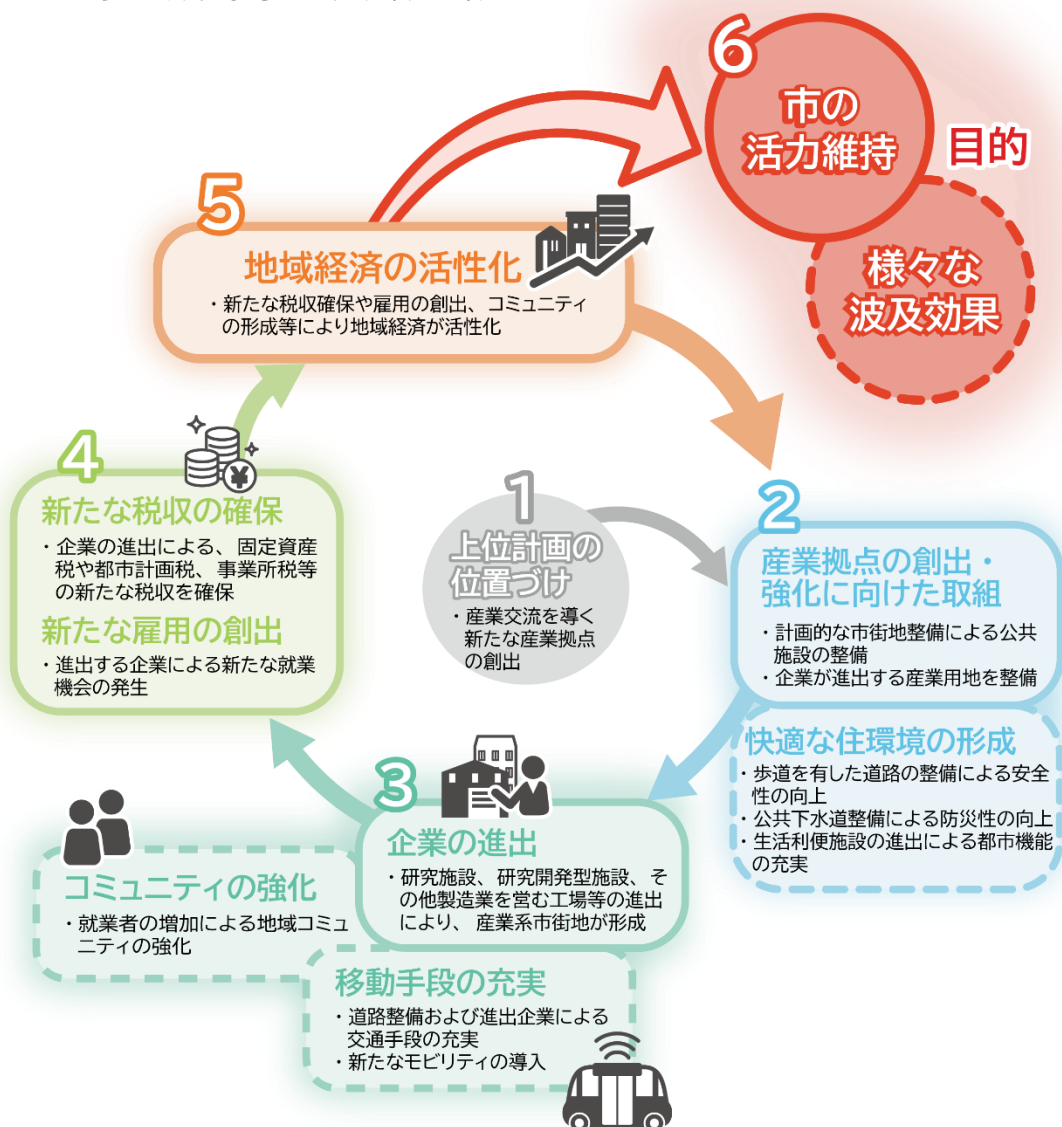
藤沢市:わかりやすい藤沢市の財政 2025 より

2-6. 産業拠点の創出の目的(市の活力維持、様々な波及効果)

上位計画の位置付けや社会情勢(産業動向・人口動向・財政状況)等を勘案し、新産業の森地区における産業拠点の創出の目的は「市の活力維持」や「様々な波及効果」と整理します。



■図表 2-17 まちづくりによるアップサイクルイメージ



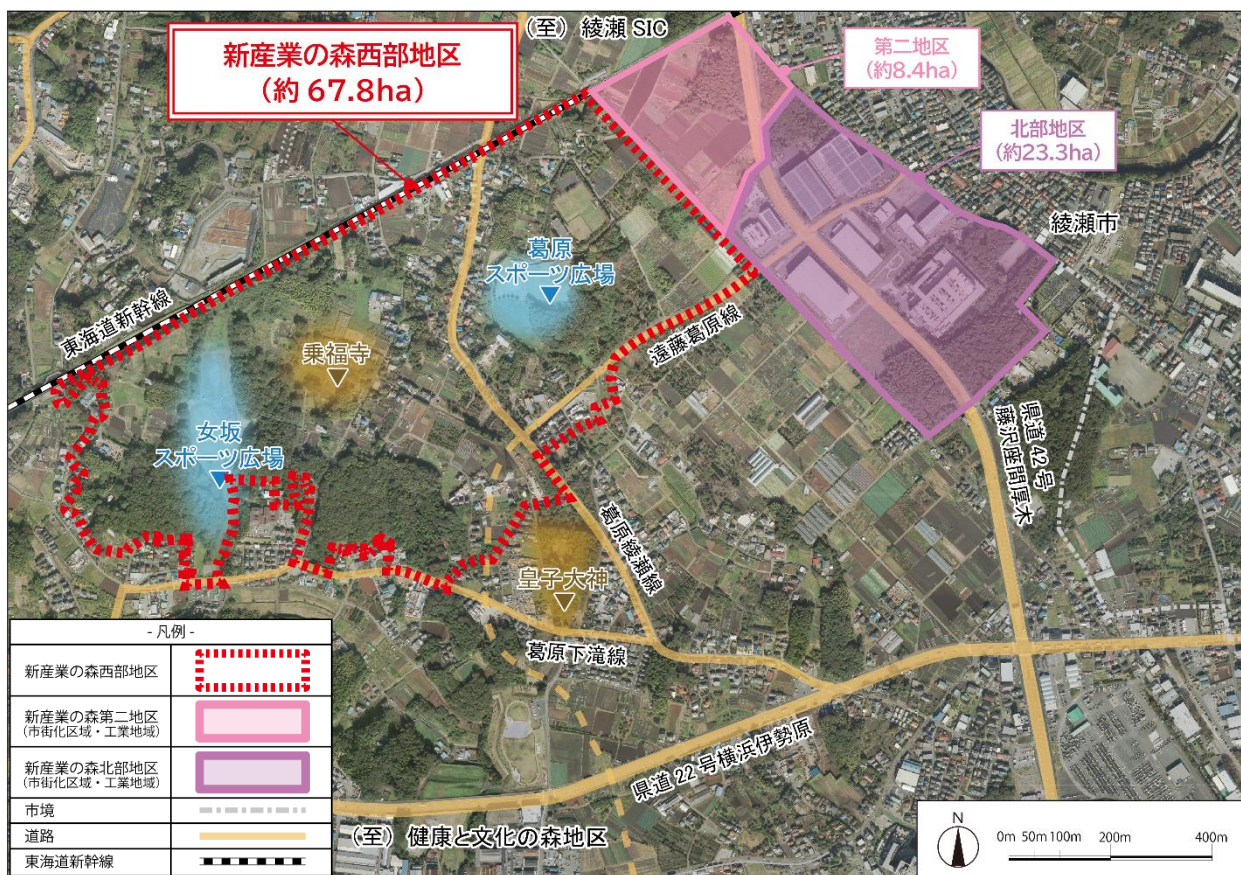
新産業の森西部地区の現況

3-1. 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は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。

■圖表 3-1 範圍



3-2. 土地利用

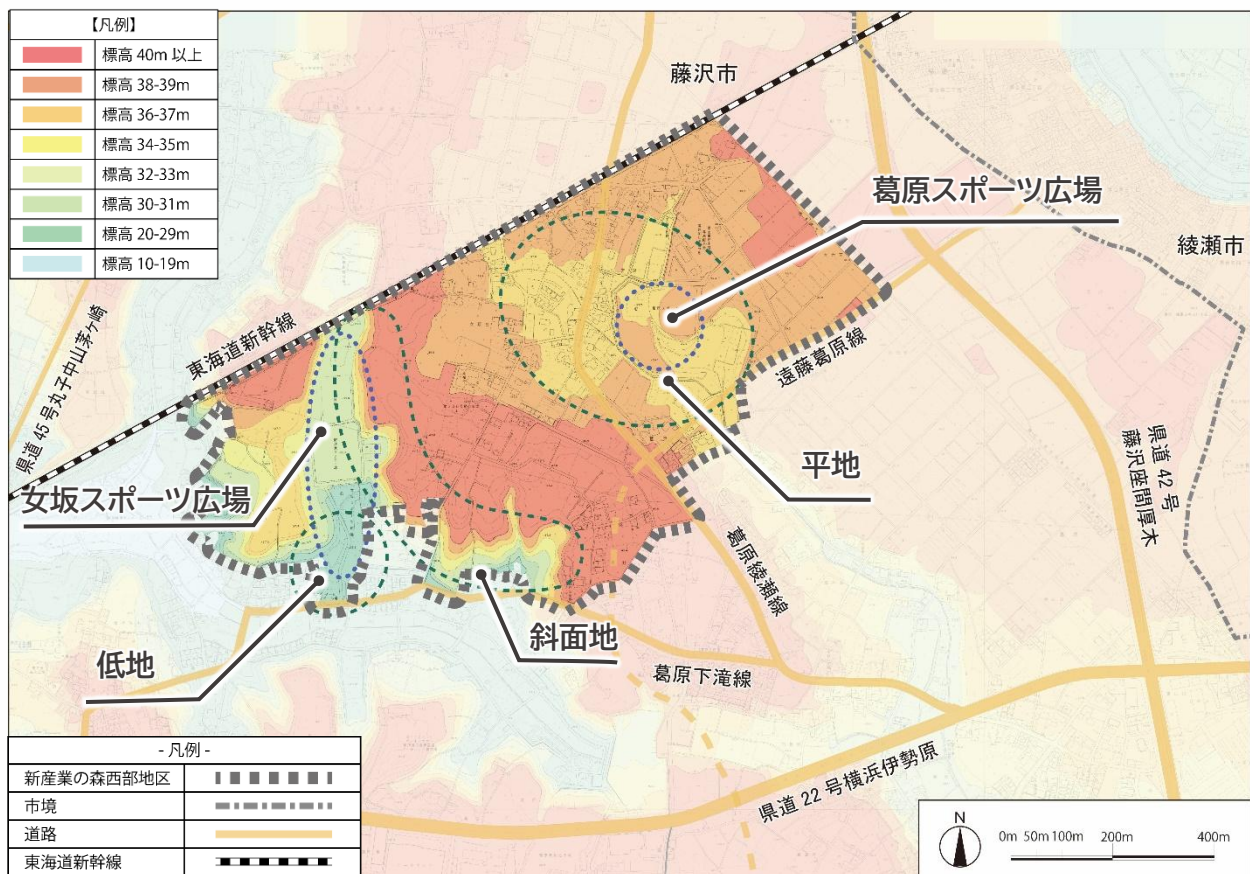
(1) 地形

西部地区及びその周辺の地形は、図表 3-2「地形図」に示すとおりです。

地区の東側では、葛原綾瀬線の沿道を中心に平地が広がっており、起伏が緩やかな地形となっています。

西側の女坂スポーツ広場周辺では標高が低くなっており、斜面地が多くみられます。また、広場の入り口付近は、地区で最も低い地形となっています。

■図表 3-2 地形図



(2) 土地利用の現況

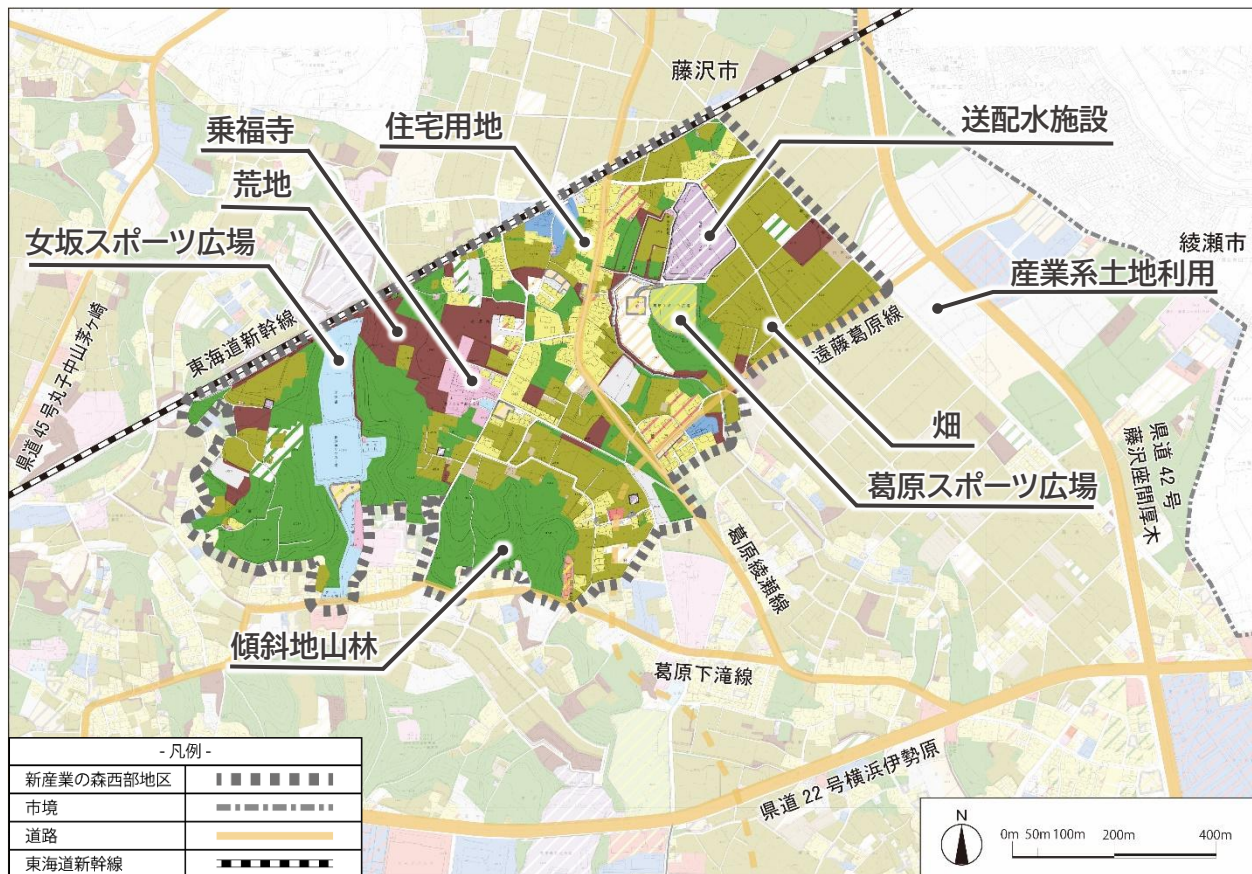
2020年(令和2年)都市計画基礎調査による西部地区の土地利用の現況は、図表3-3「土地利用現況図」に示すとおりです。

土地利用としては、主に畑や山林等の自然的土地利用が多い地区です。一方、葛原綾瀬線の付近では、住宅用地が多い土地利用となっています。

その他主要な土地利用として、2つのスポーツ広場(葛原スポーツ広場・女坂スポーツ広場)や公共施設(葛原送配水施設)、乗福寺があります。

また、畑の一部には耕作放棄地があるほか、畑や山林等の周辺には荒地等があります。

■図表3-3 土地利用現況図



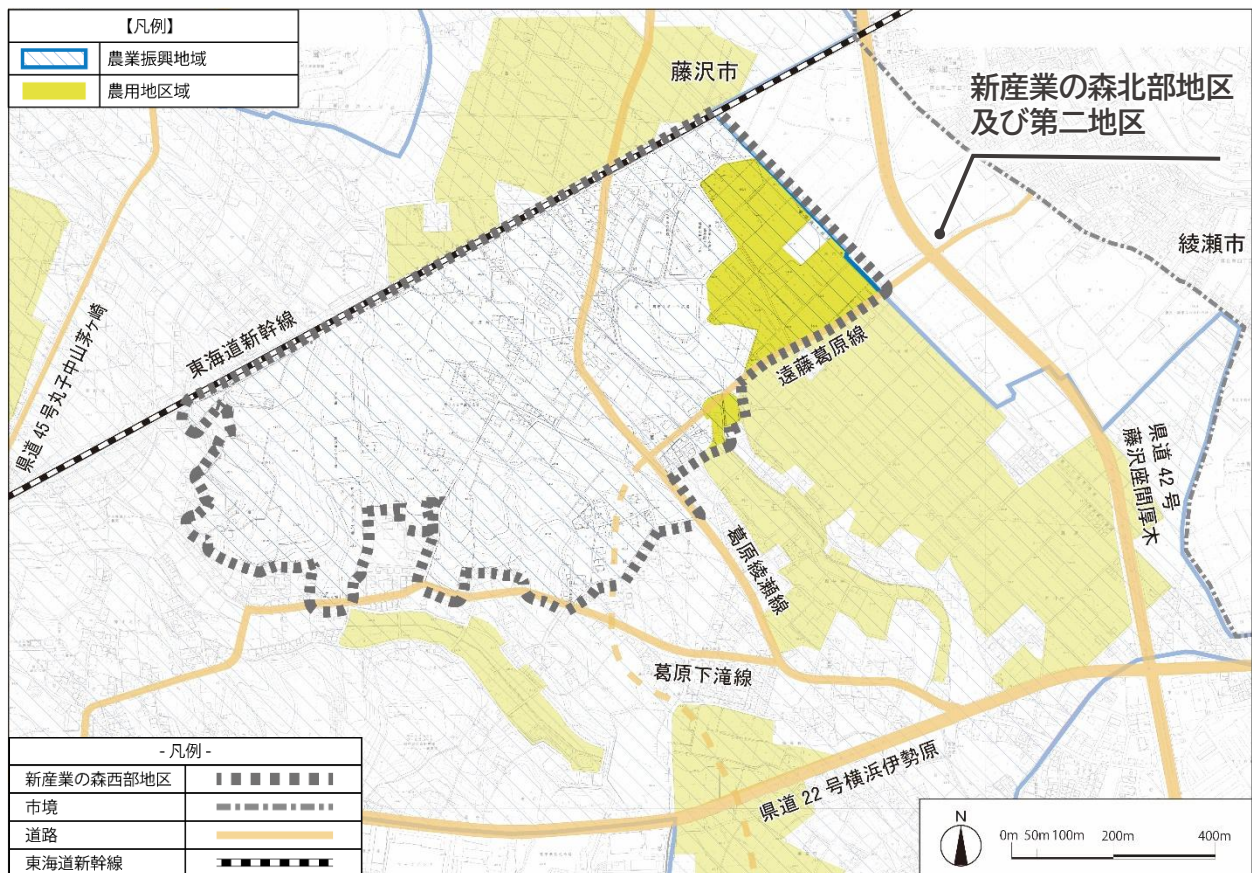
【凡 例】			
田んぼ(農振外)	耕作放棄地(農振内)	商業系用途複合施設	ゴルフ場
田んぼ(農振内)	住宅用地	公共用地	テニスコート
畑(農振外)	集合住宅用地	文教・厚生用地	未利用地
畑(農振内)	店舗併用住宅用地	運輸施設用地	未建築住宅
平坦山林	店舗併用集合住宅用地	重化学工業用地	変更工事中の土地
傾斜地山林	作業所併用住宅用地	軽工業用地	駐車場
河川・水路・水面	業務施設用地	供給処理施設用地	資材置き場
荒地	商業用地	農業用地	道路用地:自動車専用道路
耕作放棄地(農振外)	宿泊娯楽施設用地	都市公園	

(3) 農地等の指定状況

西部地区及びその周辺の農業振興地域及び農用地区域の指定状況は、図表 3-4「農地等の指定状況」に示すとおりです。

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。また、西部地区の東側の農地から地区外の南側に連続して広がる一団の農地は、農用地区域に指定されています。

■図表 3-4 農地等の指定状況



3-3. 公園・みどり

(1) 都市公園と広場の現況

2020年(令和2年)都市計画基礎調査等による西部地区及びその周辺の都市公園・広場の整備状況図は、図表3-5「都市公園・広場等の整備状況図」に示すとおりです。

西部地区内には、都市公園はありませんが、葛原スポーツ広場と女坂スポーツ広場の2つの広場が整備されています。

また、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号緑の広場の2つの広場が整備されています。

■図表3-5 都市公園・広場等の整備状況図

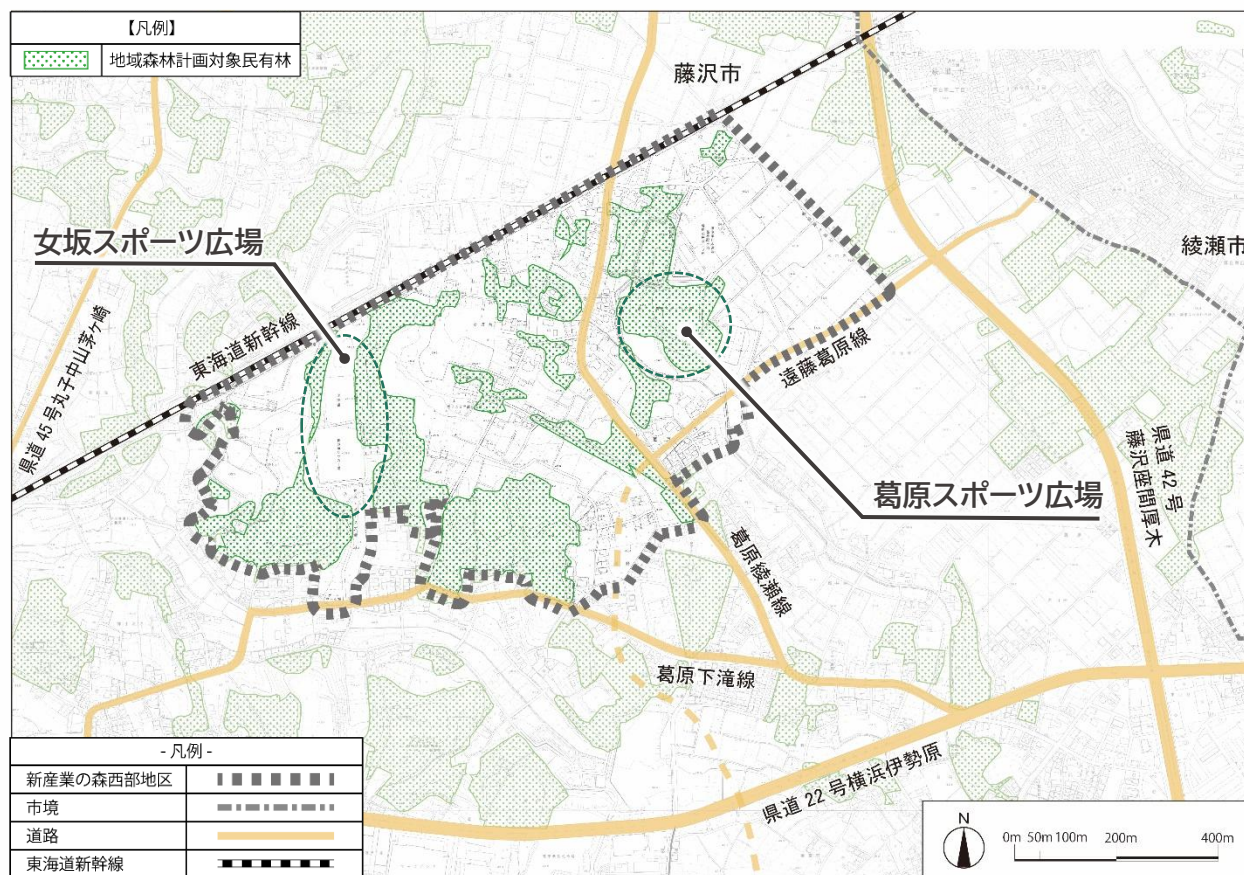


(2) 地域森林計画対象民有林の指定状況

西部地区及びその周辺の地域森林計画対象民有林の指定状況は、図表 3-6「地域森林計画対象民有林の指定状況図」に示すとおりです。

葛原スポーツ広場及び女坂スポーツ広場の周辺や、地区南西の斜面地など、西部地区の山林(樹林地)の多くは、神奈川県が策定している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。

■図表 3-6 地域森林計画対象民有林の指定状況図



3-4. 道路・交通

(1) 道路の現況

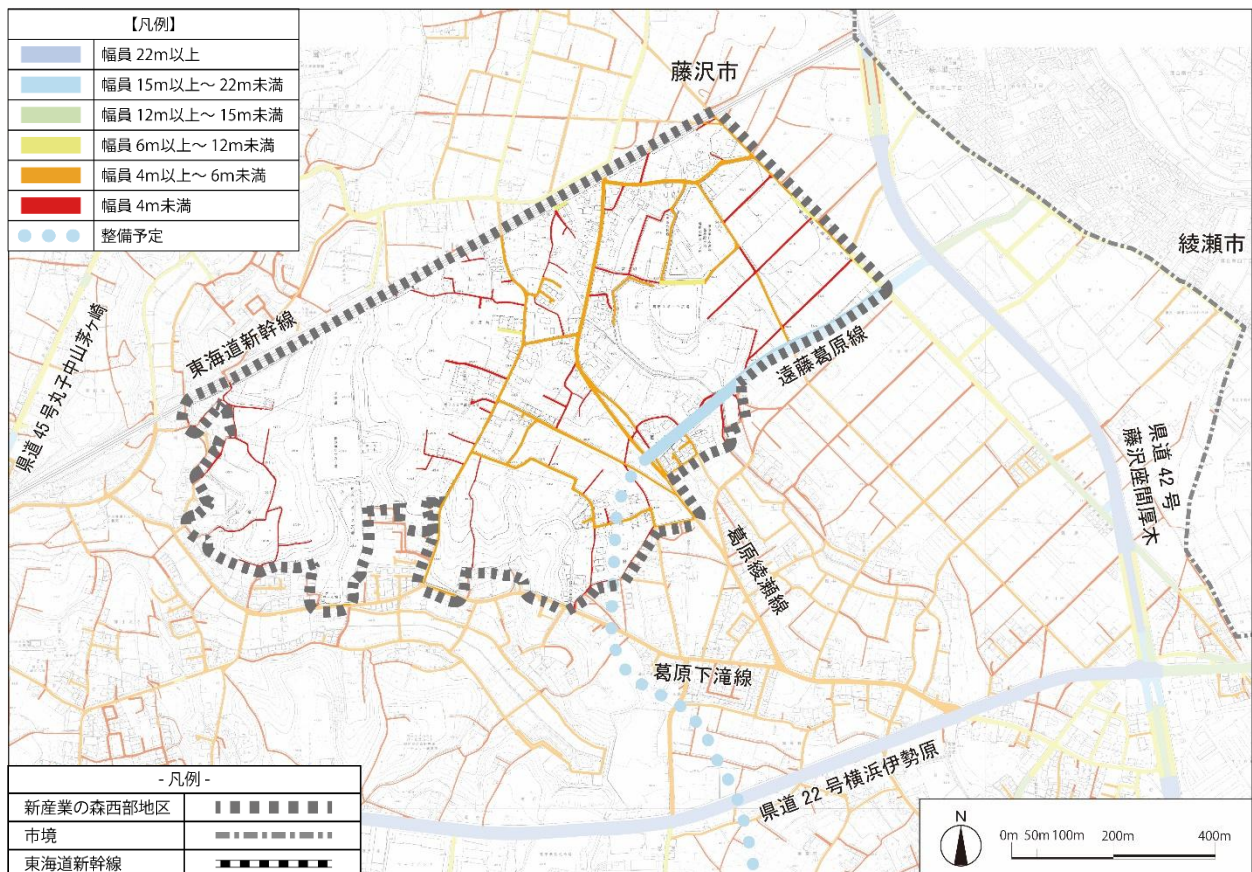
2020年(令和2年)都市計画基礎調査による西部地区及びその周辺の道路の整備状況図は、図表3-7「道路整備状況図」に示すとおりです。

県道22号(横浜伊勢原)と県道42号(藤沢座間厚木)は、広域幹線道路として、幅員22m以上の4車線道路で供用されています。

また、遠藤葛原線は、西部地区から県道42号(藤沢座間厚木)を經由し綾瀬SICと連絡するとともに、新産業の森地区と健康と文化の森地区を繋ぐ「地区内幹線道路」として、幅員18mの2車線で整備が進められており、令和7年度に県道42号から葛原綾瀬線までの葛原第一工区の供用を開始しています。

地区内の多くの道路は、幅員6m未満で整備されており、特に幅員4m未満の狭あい道路については、「行き止まり道路」となっている箇所があります。

■図表3-7 道路整備状況図



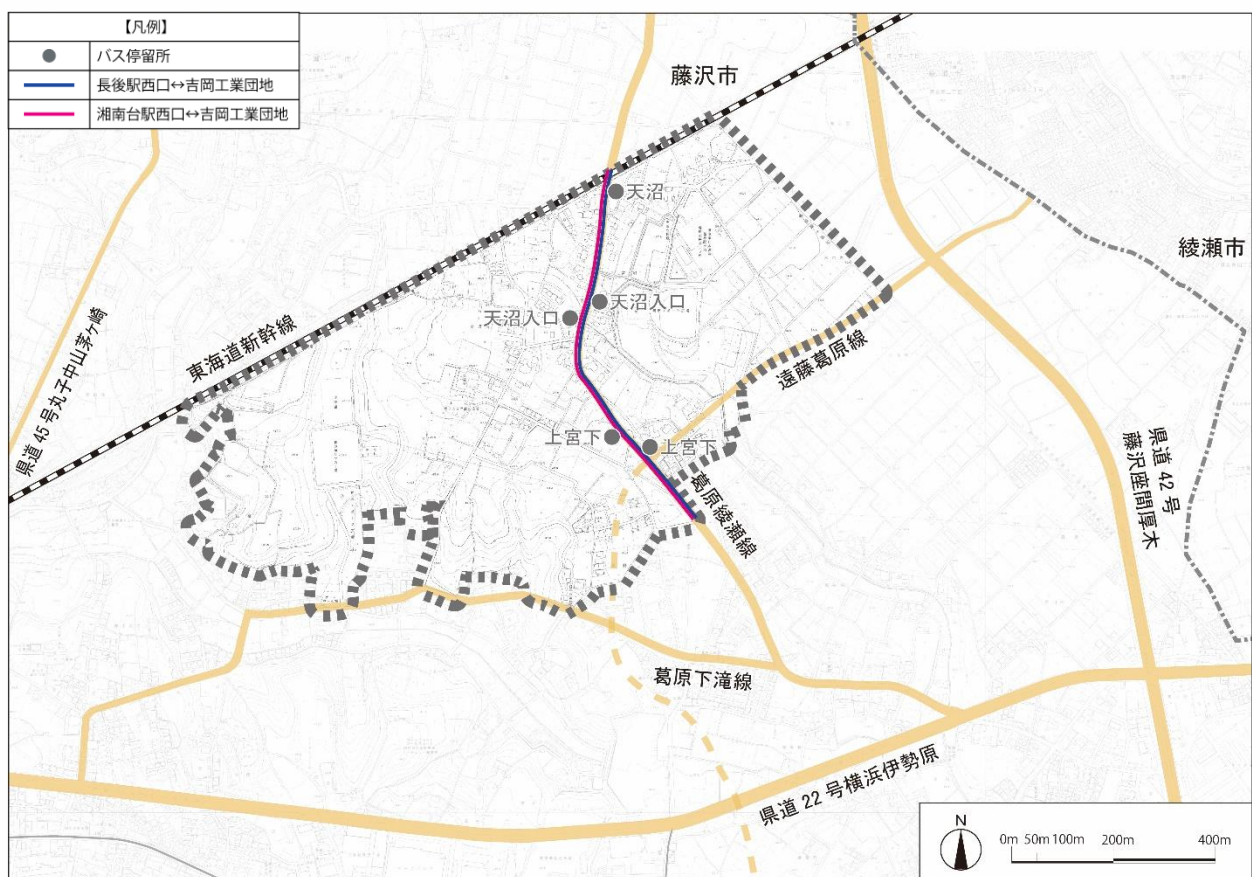
(2) 公共交通の状況

西部地区の公共交通(路線バス)の路線の系統は図表 3-8「公共交通(路線バス)の路線図」に示すとおりです。

地区の中央を南北に縦断する葛原綾瀬線にバス停が3箇所(天沼、天沼入口、上宮下)設置され、湘南台駅と綾瀬市の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の2系統が運行されています。

西部地区から湘南台駅方面、吉岡工業団地方面へは1時間に2本程度、西部地区から長後駅方面へは1日に数本運行されています。

■図表 3-8 公共交通(路線バス)の路線図



3-5. 安全・安心

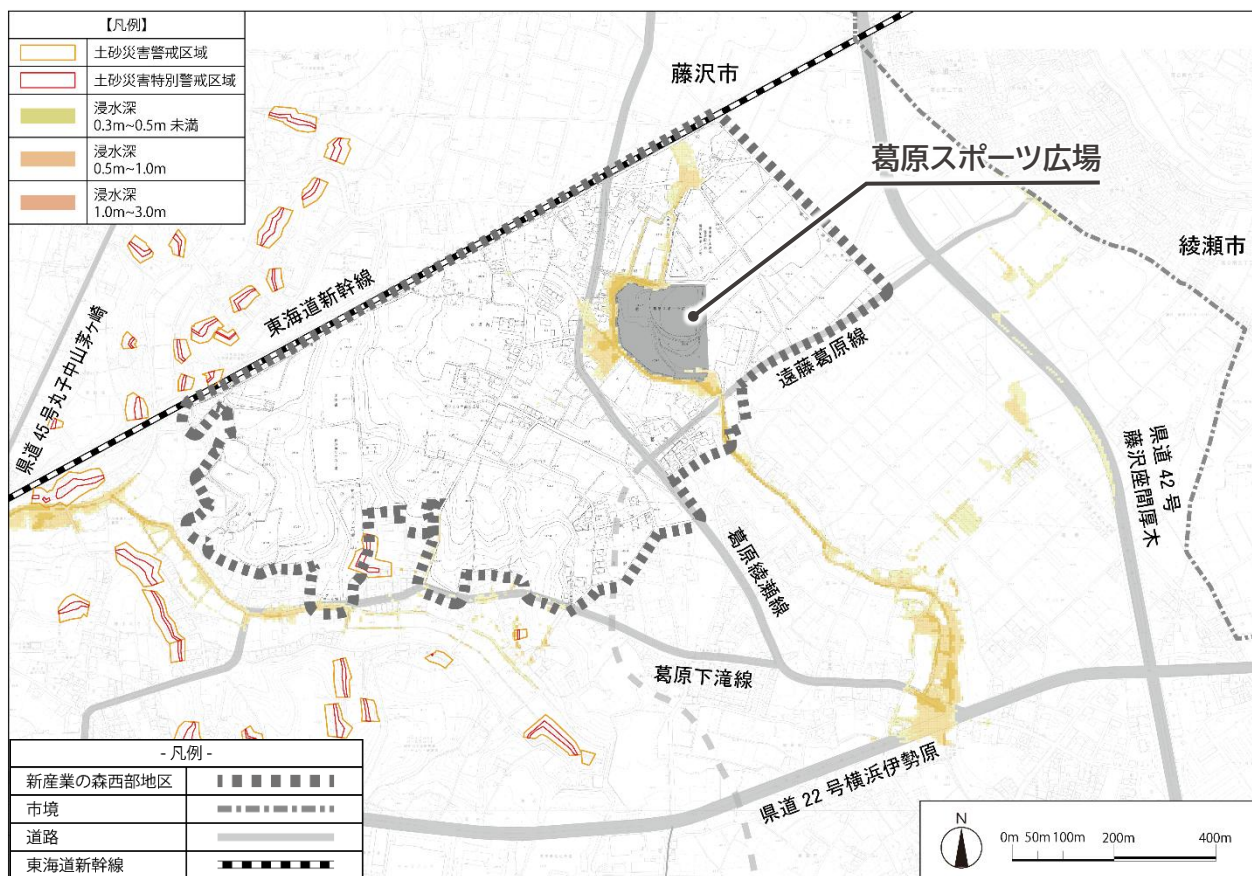
(1) 災害ハザードに関する各種指定状況

西部地区及びその周辺の災害ハザードの指定状況は、図表 3-9 に「災害ハザードに関する各種指定等状況図」に示すとおりです。

内水氾濫ハザードマップでは、葛原スポーツ広場の周りを通る葛原 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。

また、土砂災害・洪水ハザードマップでは、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。

■図表 3-9 災害ハザードに関する各種指定等状況図



※参考：藤沢市内水氾濫ハザードマップ
藤沢市土砂災害・洪水ハザードマップ

(2) 公共下水道の状況

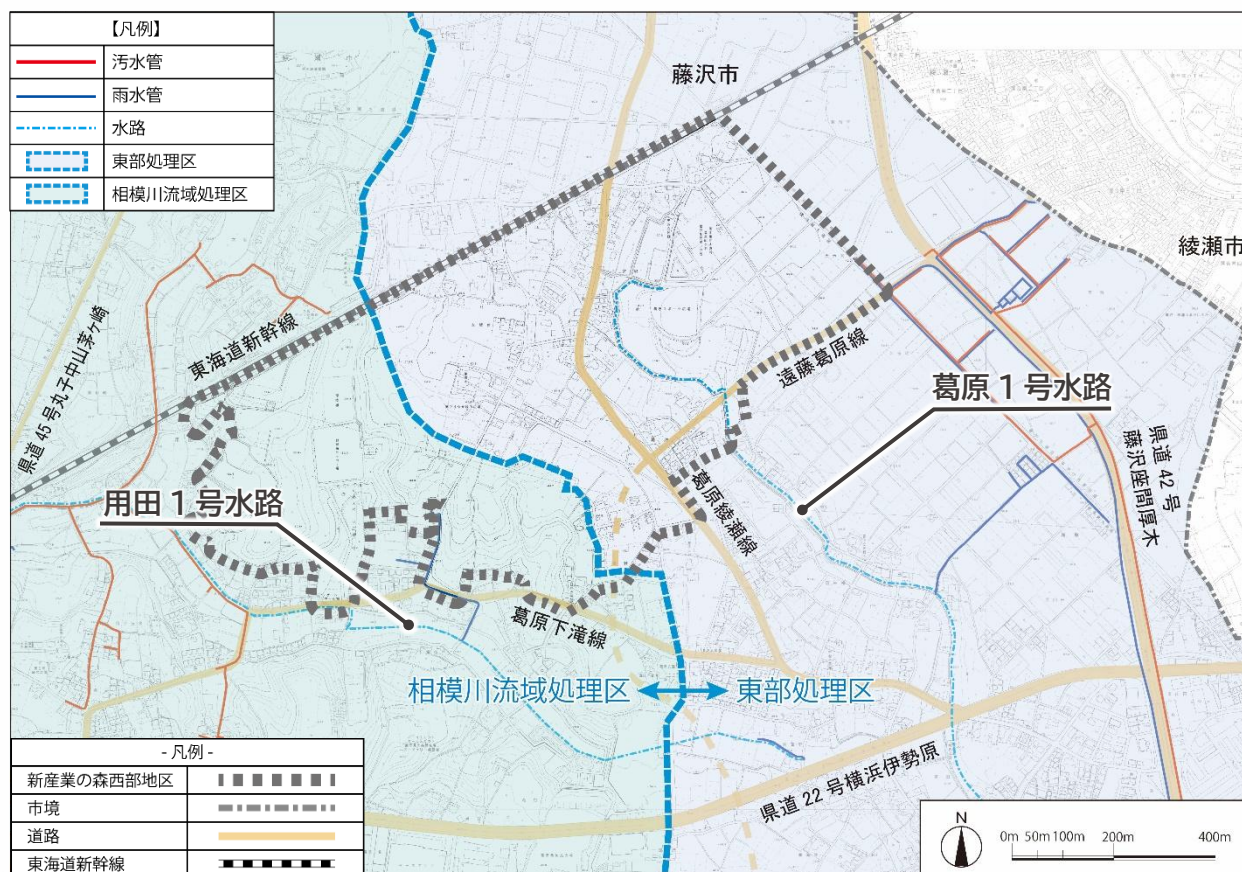
西部地区及びその周辺の各処理区(東部処理区・相模川流域処理区)における公共下水道(雨水管・污水管)の整備状況は、図表 3-10「公共下水道の整備状況図」のとおりです。

西部地区は、市街化調整区域に区分され、主に農地や山林等の土地利用となっており、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(雨水管・污水管)は未整備となっています。

雨水は各処理区で、地形に沿って低地部分に流下し、それぞれ、葛原 1 号水路、用田 1 号水路を経由して流末の河川に放流しています。

汚水は各家庭で浄化槽により処理されたのち、雨水とともに流末の河川に放流しています。

■図表 3-10 公共下水道の整備状況図



4 まちづくりのビジョン

4-1. まちづくりのコンセプト

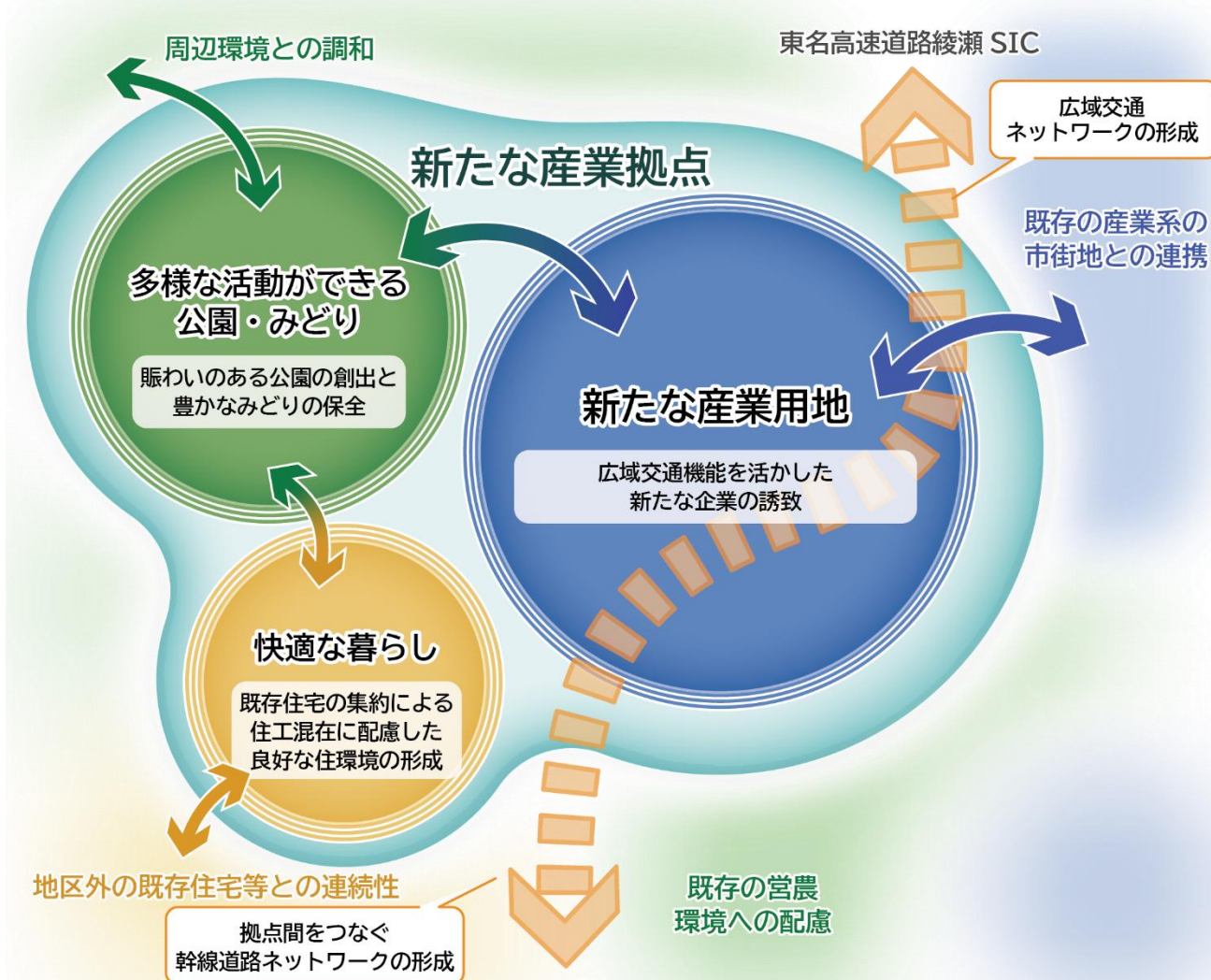
新産業の森西部地区のコンセプト

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



4-2. カテゴリごとのコンセプトとまちづくりの方針



土地利用

●コンセプト

地域活力や人々の交流などが生み出される土地利用

《説明》

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。

《イメージ》



○まちづくりの方向性(キーワード)

新産業の誘致

住環境との調和

進出企業との交流

利便性の高いまち

地域の活性化



●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



- ◎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ができる住環境の形成



- ◎安全・安心や、公共交通の利便性に配慮した、暮らし続けることができる住環境の形成をめざします。
- ◎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。
- ◎地区内居住者や就業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ができる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。
- ◎地元の生産者と住民との交流機会の創出や、地産地消の取組による農業を通じた地域コミュニティの活性化をめざします。

《考えられる取組イメージ》 ※コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ



- 新たなまちの価値を創造する企業等の誘致



- 誰もが公共交通を利用しやすいように、バスの停留所を整備



- 周辺農地で収穫された野菜の販売等による交流



公園・みどり

●コンセプト

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

《説明》

豊かな緑を継承(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。

《イメージ》



○まちづくりの方向性(キーワード)

自然との共生

複合的な広場

憩いの場

安心して利用できる公園

使いやすい公園



●まちづくりの方針

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、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。

《考えられる取組イメージ》 ※コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ



- 誰もが利用しやすい開かれた公園の整備



- 環境学習の場として利用できる緑地等の保全



- 様々な方々の意見を聞きながらまちづくりを検討



道路・交通

●コンセプト

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

《説明》

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。

《イメージ》



主要区画道路(新設)



地区内幹線道路沿道



区画道路

○まちづくりの方向性(キーワード)

道路網の整備・形成

公共交通機関の拡充

安全な道路空間

利便性・快適性のあるまち



●まちづくりの方針

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遠藤葛原線について、県道42号(藤沢座間厚木)・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



- 狭あい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。

地域特性にあった交通形態の形成



- 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。
- 地域の特性や移動の需要をふまえて、地域と行政の協力のもと新たな交通手段やモビリティサービスの検討・導入をめざします。

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、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。

《考えられる取組イメージ》 ※コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ



- すべての利用者にとって安全な道路を整備



- 複数の交通手段の組合せによる MaaS の導入



- 乗合タクシーなどの導入



安全・安心

●コンセプト

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

《説明》

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、自然災害に対応するための防災性や、安心して暮らせるための防犯性を向上させることで、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。

《イメージ》

都市基盤の充実



産民公の連携



○まちづくりの方向性(キーワード)

企業進出による防災性向上

災害に強いまち

安全・安心な生活

防災・減災

進出企業との協働



●まちづくりの方針

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



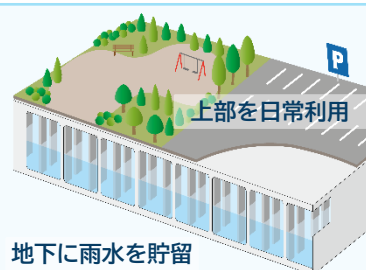
- ◎地震や台風等の自然災害に強いまちづくりをめざします。
- ◎自然環境が有する多様な機能を活かすグリーンインフラの考え方を取り入れることで、災害リスクの低減をめざします。

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、住環境や道路空間の安全性・防犯性の向上をめざします。

《考えられる取組イメージ》 ※コンセプトやまちづくりの方針を実現するための取組イメージ



上部を日常利用

地下に雨水を貯留

- 地下式調整池の整備により、上部を日常的に公園等として利用



- 進出企業との協力体制の構築



道路脇に整備された「雨庭」

- 既存の緑地を活用した雨庭等、グリーンインフラの導入

5 ゾーニング

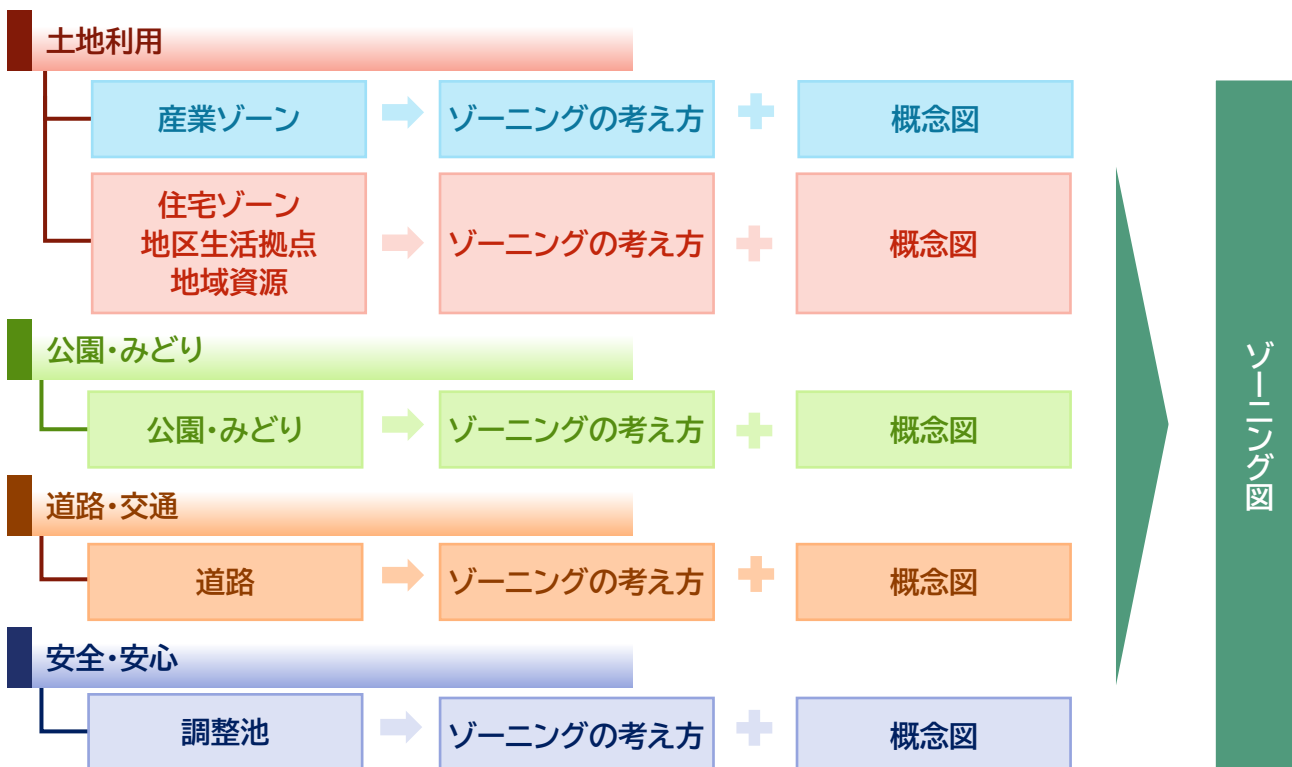
5-1. ゾーニングの考え方、概念図、ゾーニング図

『まちづくりのコンセプト』や『まちづくりの方針』をふまえ、西部地区のゾーニングとして、4つのカテゴリごとに『ゾーニングの考え方』、『概念図』、『ゾーニング図』を示します。(図表 5-1)

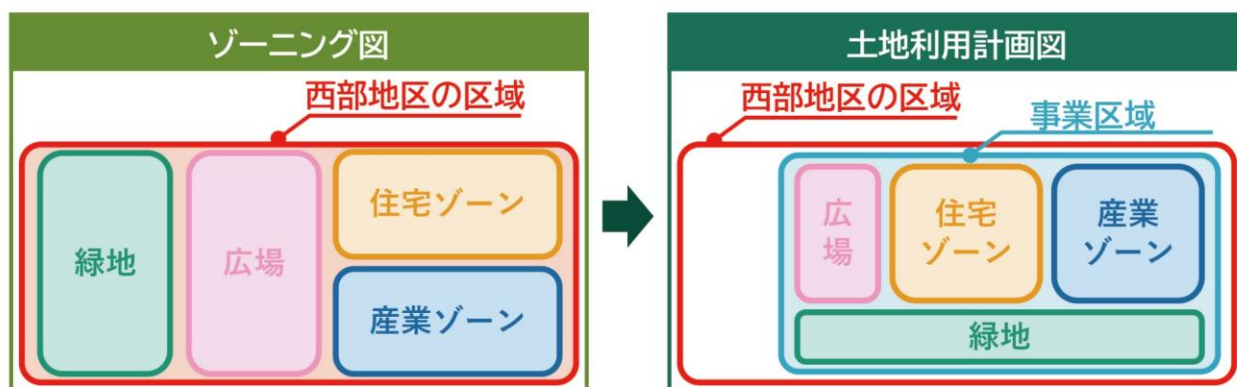
『ゾーニングの考え方』、『概念図』、『ゾーニング図』は、西部地区の土地利用現況や地形・高低差、法規制の指定状況等の前提条件をふまえ、各ゾーンや主な施設等の配置の考え方を整理しイメージ化したものです。

今後、事業区域を検討するとともに、各ゾーンや主な施設等の位置や規模等を検討の上、再配置していくため、一部の「ゾーニングの考え方」や「概念図」が、土地利用計画図に反映されないことがあります。(図表 5-2)

■図表 5-1 ゾーニングの体系図



■図表 5-2 今後の検討イメージ



5-2. カテゴリごとのゾーニング

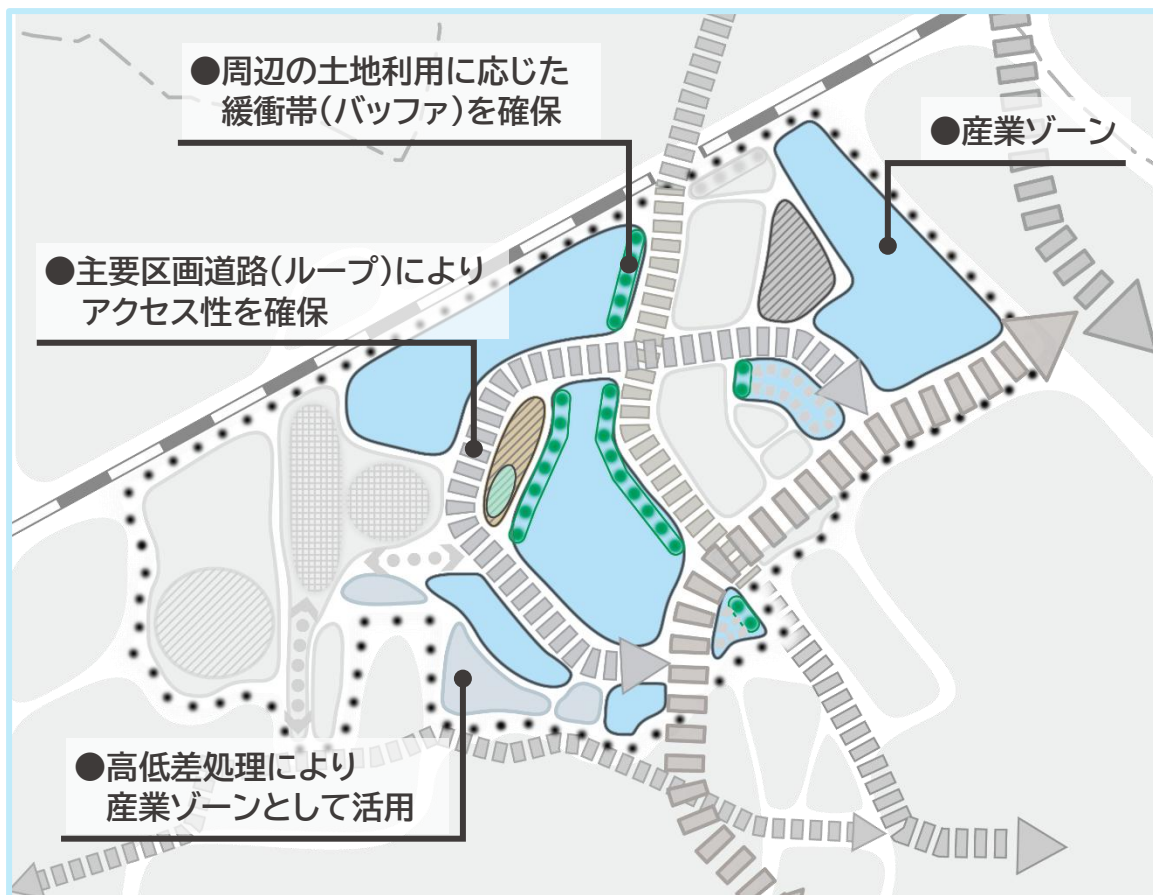


土地利用(産業ゾーン)

●配置の概要

- ・ 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ふ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。
- ・ 進出企業の良い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。

●ゾーニング図





●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
概念図		概念図		概念図	
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		
概念図		概念図			

《導入施設・設備イメージ》

企業の集積



- 新たな企業が進出することができる産業用地を整備

環境緑地



- 道路や緑地等のオープンスペースや植樹帯

屋上や壁面等の緑化



- 敷地内の積極的な緑地空間の確保や屋上・壁面等が緑化された施設

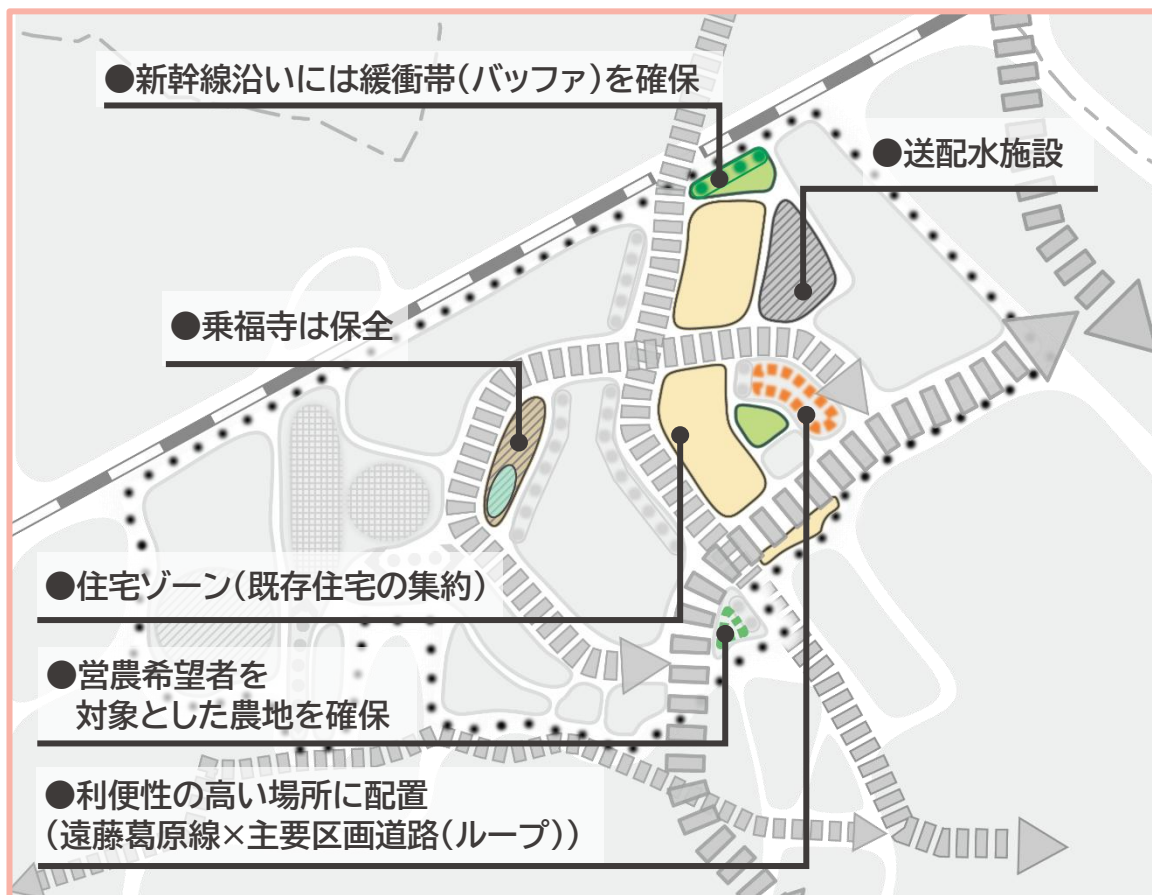


土地利用(住宅ゾーン・地区生活拠点・地域資源)

●配置の概要

- ・ 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。
- ・ 寺院とその周辺の樹林地は地域資源として保全するため、移設しません。
- ・ 送配水施設等の都市基盤施設は、移設しません。
- ・ 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。

●ゾーニング図





●ゾーニングの考え方と概念図

考え方	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	考え方	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	考え方	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
概念図					
考え方	⑨乗福寺の境内及び周辺の樹林地は保全する	考え方	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	考え方	⑪営農希望者を対象とした、農地を確保する
概念図					

《導入施設・設備イメージ》

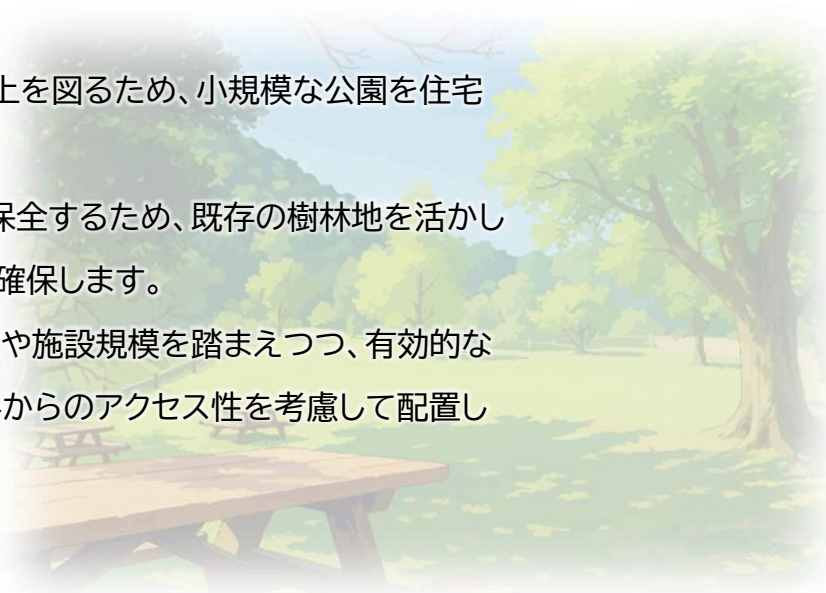
既存住宅の集約 ●住工混在に配慮し地区内の既存住宅を集約	庭園や壁面等の緑化 ●戸建て住宅による庭園やグリーンカーテン等により緑化された住宅	生活利便施設 ●小規模なスーパーやコンビニ等、生活に必要なものを購入できる施設
--	---	---



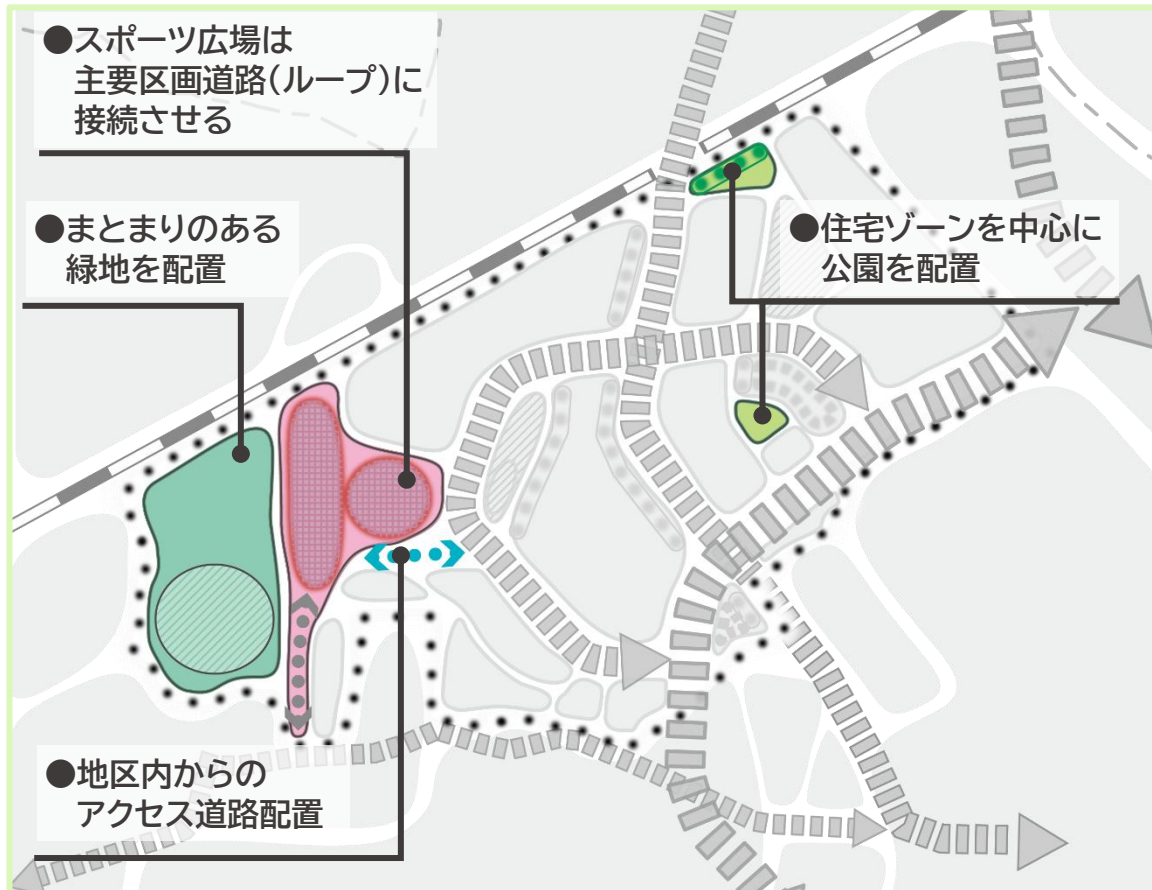
公園・みどり

●配置の概要

- ・ 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。
- ・ 地域資源である豊かな緑を保全するため、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。



●ゾーニング図





●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スポーツ広場は、有効的な活用方法を検討する
概念図		概念図		概念図	
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		
概念図		概念図			

《導入施設・設備イメージ》

身近な公園



●西部地区に住まう方の利用をメインとした、身近で利用しやすい小規模な公園を整備

樹林地の活用



●既存の樹林地を適切に維持・管理し、見るだけではなく活用できる樹林地として配置

スポーツ広場(再整備)



●健康づくりや交流促進、イベント等、様々な活用ができる多機能型スポーツ広場

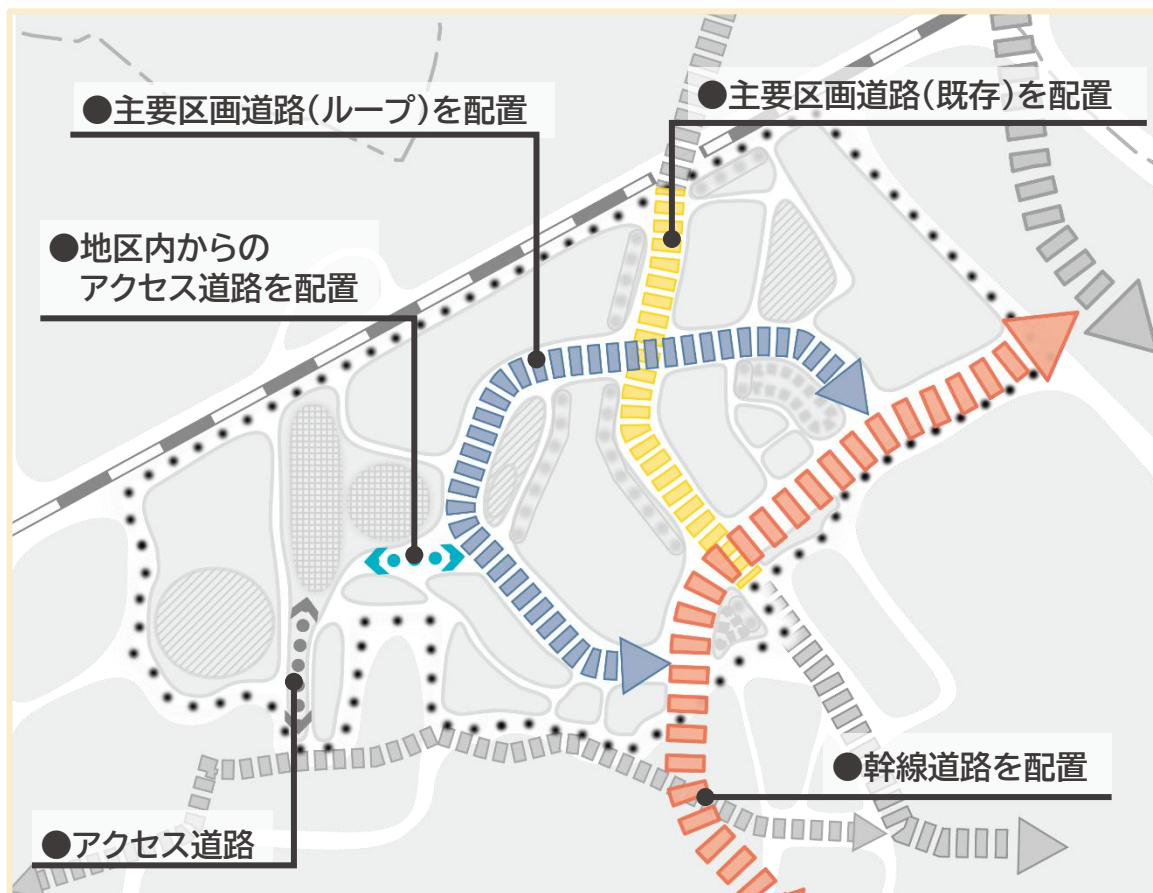


道路・交通

●配置の概要

- ・ 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。

●ゾーニング図





●ゾーニングの考え方と概念図

考え方	①遠藤葛原線を幹線道路として配置する	考え方	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	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
概念図		概念図		概念図	
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通過交通が発生しないよう配置する	考え方	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	考え方	⑥新設道路は安全な道路となるように配置する
概念図		概念図		概念図	

《導入施設・設備イメージ》

幹線道路や区画道路



- 各ゾーンの用途に応じた幅員・歩道・街路樹等、役割分担された幹線道路・区画道路

安全施設



- 広幅員の歩道に加えて、ガードレールや照明灯等、歩行者の安全に資する施設

道路空間の無電柱化



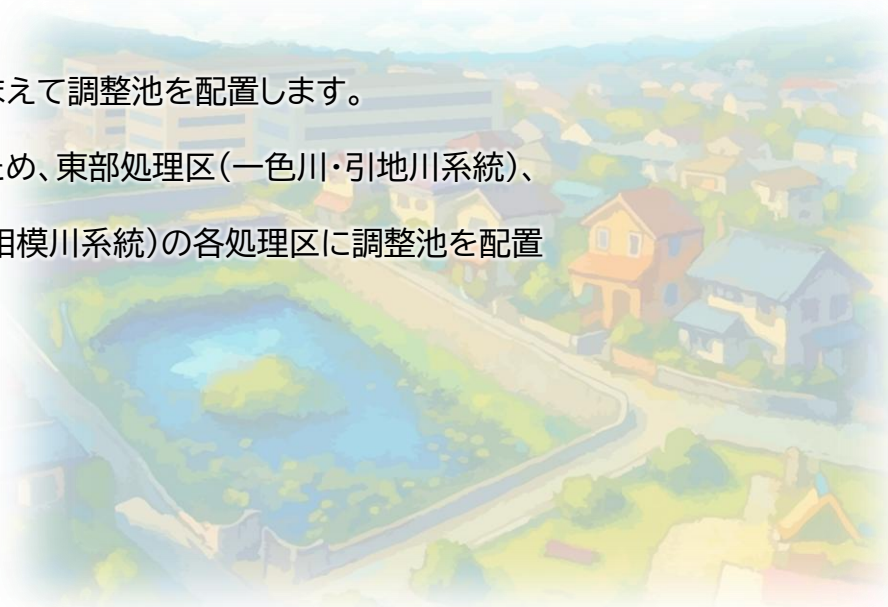
- 良好な歩行者空間の創出等のため、道路空間の無電柱化



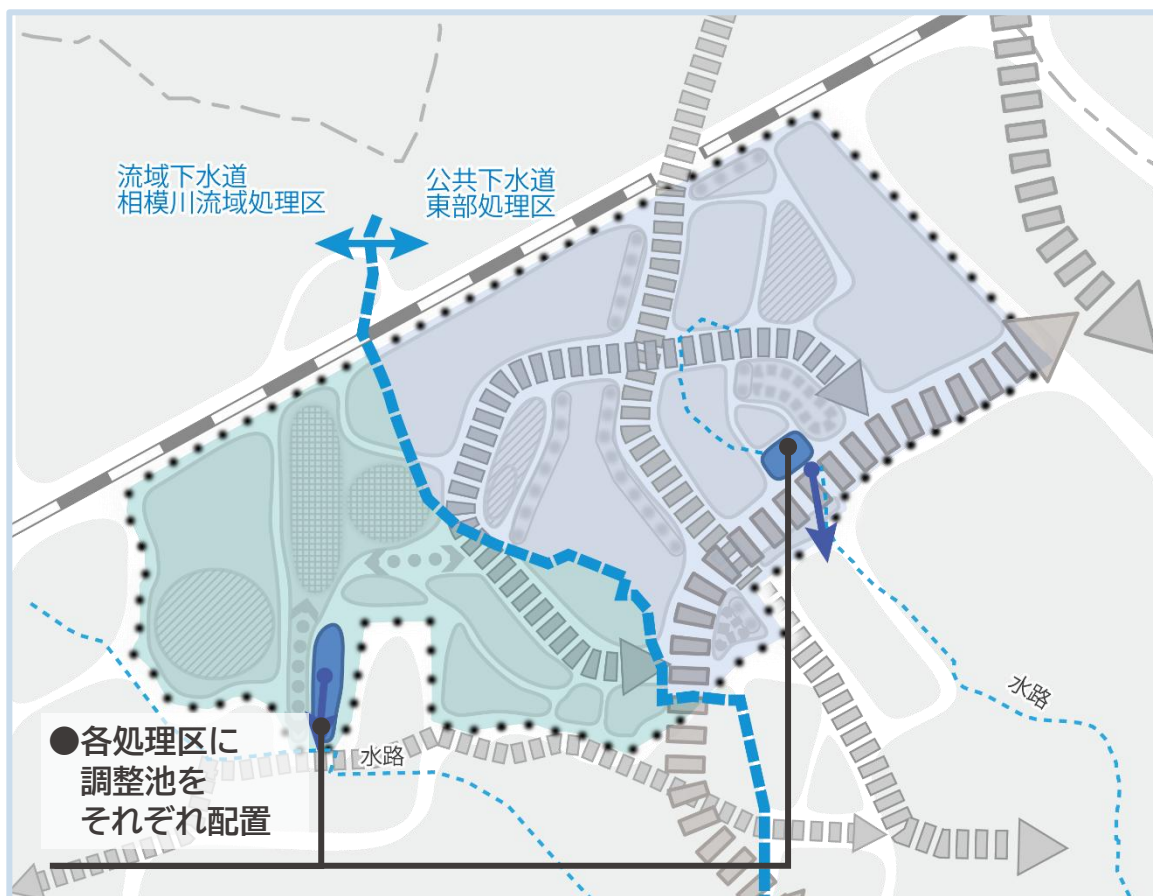
安全・安心

●配置の概要

- ・ 地形や土地利用等をふ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。

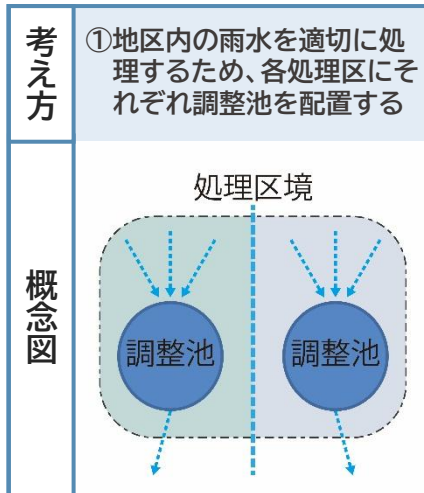


●ゾーニング図





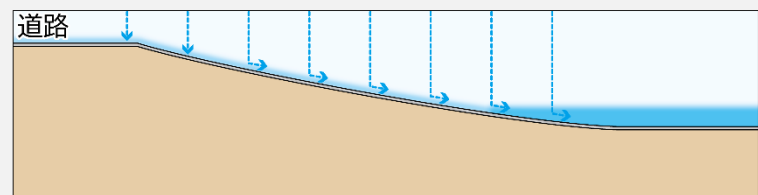
●ゾーニングの考え方と概念図



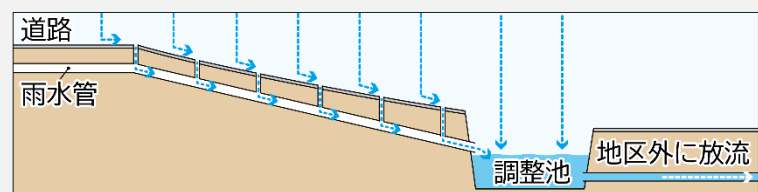
西部地区内の浸水について

- 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、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、水害による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。

【現在】

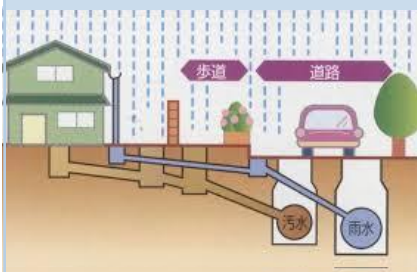


【計画的な市街地整備後イメージ】



《導入施設・設備イメージ》

雨水排水施設



- 地区内の浸水被害防止のため、道路の側溝等、雨水を集水する雨水排水施設

オープン式調整池

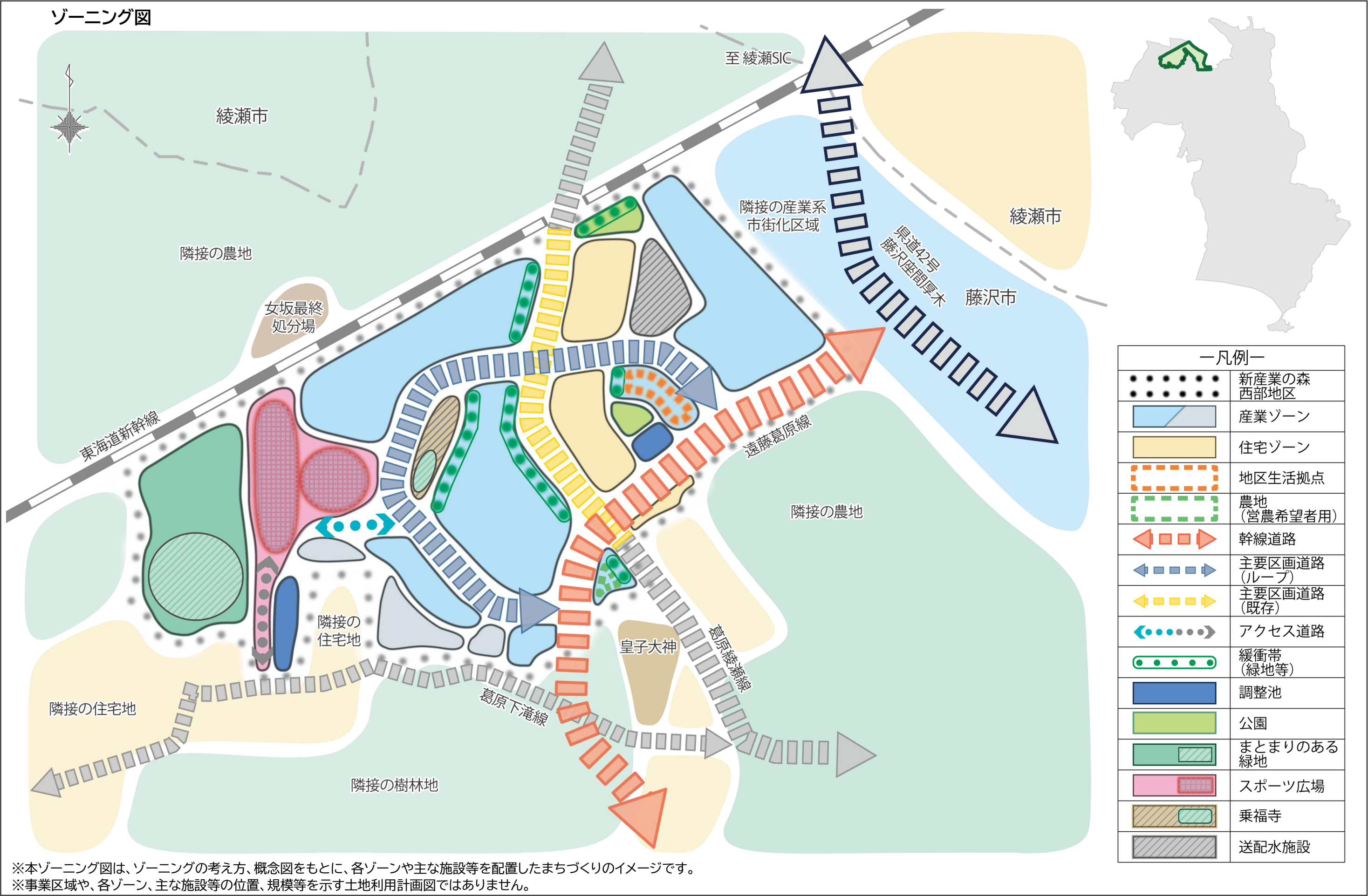


- 大きなため池のように、上部が開かれたまま雨水を貯留する調整池

地下式調整池



- 雨水を公園や広場等の地下に貯留することで、調整池の上部利用が可能な調整池

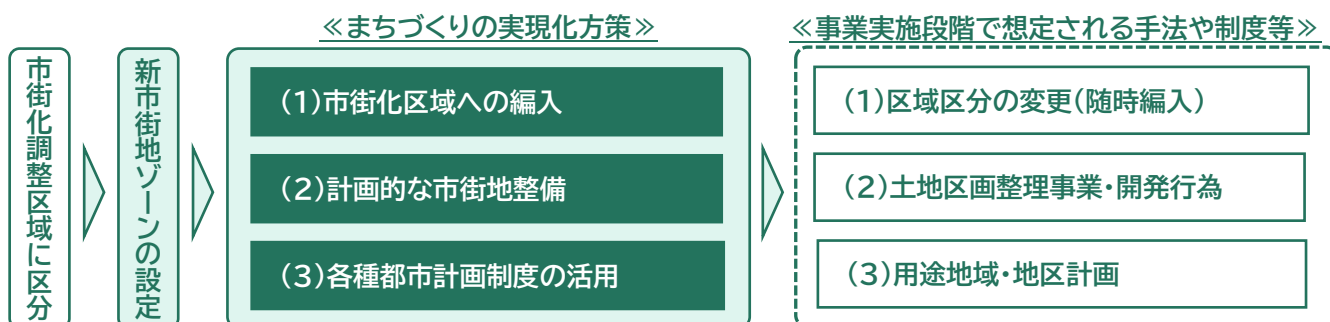


6 まちづくりの実現に向けて

6-1. 実現化方策

西部地区は、第8回線引き見直しにおいて、神奈川県が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に、将来的に市街化区域に編入する候補地である『新市街地ゾーン』に位置付けられることにより、計画的な市街地整備が確実に進んだ段階で、随時、市街化区域への編入が可能となります。

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。



(1) 市街化区域への編入(区域区分の変更)

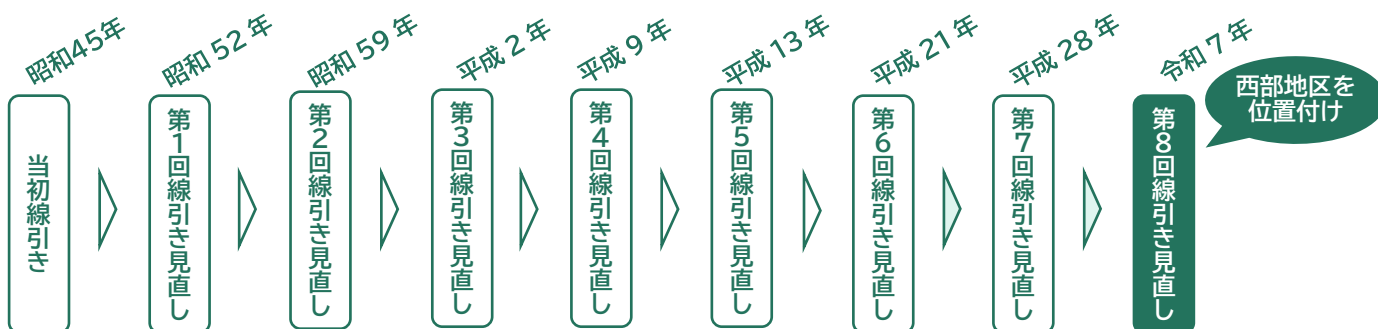
現在、西部地区は市街化を抑制する「市街化調整区域」に区分されており、開発行為は抑制されています。このため、まちづくりを実現するためには、優先的かつ計画的に市街化を進める「市街化区域」へ編入する必要があります。

市街化区域の編入にあたっては、「線引き見直し」により市街化区域と市街化調整区域を区分する「区域区分」を変更する必要があります。

1)線引き見直し

無秩序な市街化を防止するため、市街化区域と市街化調整区域を区分する「区域区分」等について、都市計画に定めることを「線引き」といい、人口や産業等の最新の動向をふまえ、定期的に見直しを行うことを「線引き見直し」と言います。

線引き見直しは神奈川県によって実施されており、昭和45年に当初線引きが実施され、その後8回の線引き見直しが実施されています。



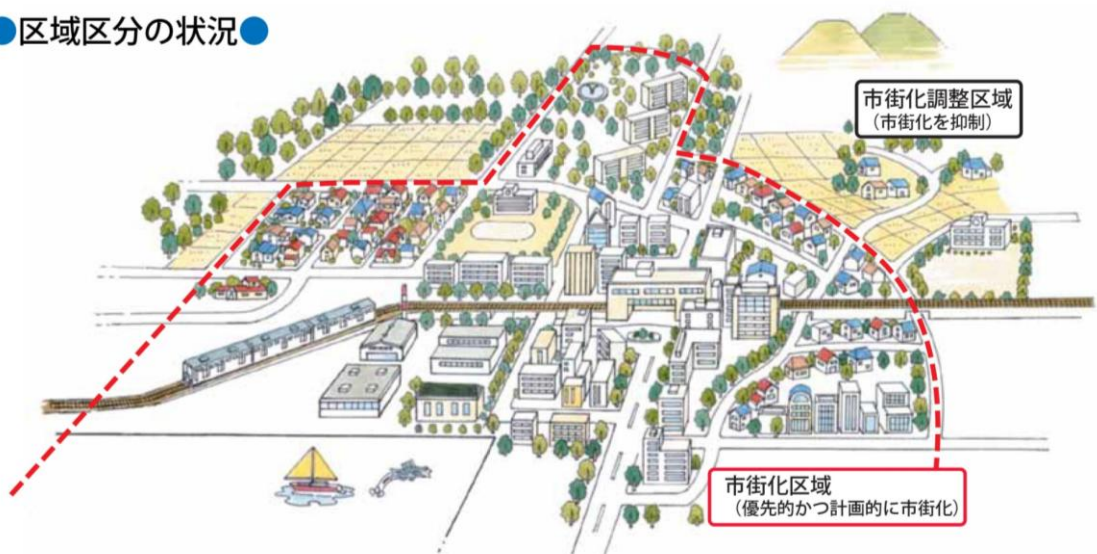
2)市街化区域と市街化調整区域の違い

市街化区域は、既に市街地を形成しているところや、概ね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を進めるべきところとして区分されています。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべきところとして区分されており、農林漁業用の建物の建築や、一定規模以上の計画的な開発以外は、原則として許可されません。

市街化区域と市街化調整区域は、道路や公園、公共下水道等の基盤整備についての公共投資を効率的に行いつつ、良質な市街地の形成を図ることを目的として区分されています。

●区域区分の状況●



国土交通省:国土交通省関東地方整備局 HP より

市街化調整区域		市街化区域
●新たに建物を建てる等の開発行為による土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されている。	新たな建築	●市街化区域への編入とあわせて「用途地域」が指定されることで、土地活用の選択の幅が広がる。(用途地域等で定められている範囲で建築が可能になる)
●公共施設(道路・公園・公共下水道等)の整備は限定的になる。	都市基盤 公共施設	●公共施設(道路・公園・公共下水道等)が整備される。
●市街化区域に比べ、土地の資産価値は低い。	土地の 資産価値	●土地の資産価値は高い。
●土地の資産価値に応じて固定資産税や相続税が課税される。	負担する税額	●土地の資産価値に応じて固定資産税や相続税が課税される。
●「都市計画税」は課税されない		●「都市計画税」が課税される

(2) 計画的な市街地整備

市街化区域への編入にあわせて、計画的な市街地整備が確実に実施されることが必要となります。

ここでは、想定される事業手法として、「土地区画整理事業」と「開発許可制度による開発行為」の2つの手法について整理します。

1) 一般的な市街地整備の手法比較

	土地区画整理事業	開発許可制度による開発行為
趣旨と目的	・道路や公園等の公共施設を整備、改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業のこと。	・建築物の建築や大規模な工作物の建設を行うことを目的とした、土地の区画形質の変更を行う事業のこと。
手法	・従前の施行区域に土地を所有していた人に、新たに土地を割り当てる『換地手法』により、地権者の多様な土地活用の意向に対して柔軟な対応ができる。	・主に、事業を実施する区域内の土地を事前に関買する『用地買収方式』により、市街地整備を実施する。(用地買収ができない土地は、事業区域に入れることができない)
特徴	・事業に参加する地権者自らが権利を所有したまま、まちづくりに参加できる。 ・地権者の意向を聞きながらまちづくりを進められる。	・開発事業者の意向にあわせたまちづくりが進められる。
費用や負担	・事業費の捻出や道路、公園等の公共施設用地のために地権者から土地を提供してもらう(減歩)。 ・土地登録税や不動産取得税等の一部税金が非課税となるほか、国等から補助金や負担金が出る場合がある。	・開発事業者の出資により事業を実施する。 ・用地買収に係る税金は課税対象となる。

2)土地区画整理事業の施行者比較

土地区画整理事業は、組合施行や地方公共団体施行、個人施行等の施行方法があります。ここでは、『組合施行』と『地方公共団体施行』における一般的な内容を比較・整理します。

	組合施行	地方公共団体施行
施行方法	・土地所有者または借地権者が 7 人以上共同して、土地区画整理組合を設立し施行する。 ・組合設立には、土地所有者及び借地権者の 3 分の 2 以上(人数・面積)の同意が必要。	・都道府県や区市町村が、都市計画で定めた区域において都市計画事業として施行する。(都市計画決定が必要)
主な財源	・負担金、補助金、保留地処分金、賦課金等。	・負担金、補助金、保留地処分金、市税等。
特徴	・土地区画整理事業の業務を民間事業者が代行することが可能(業務代行方式)。 ・民間事業者の知識や経験、資金力等を活用することで、企業誘致(保留地処分)による安定した資金調達やスピード感を持った事業運営が可能。	・年度ごとに、予算の範囲内で事業を施行するため、事業が長期間になる傾向がある。
意思決定	・事業の全般において、組合員による総会等で決定する。	・権利者の土地や保留地に関する事項のみ、選挙等で選ばれた委員で構成される土地区画整理審議会で決定する。
換地の柔軟性	・組合員同士の協力や合意に基づくため、柔軟な対応が可能。	・地域全体の利益や公共のニーズ等を考慮する必要があるため、柔軟な対応が困難な場合がある。
市内での主な実績	・新産業の森北部地区 (平成 24 年度～平成 29 年度) ・新産業の森第二地区 (令和 5 年度～施行中) ・健康と文化の森地区 (令和 5 年度～施行中)	・北部第二(三地区)地区 (平成 3 年度～施行中) ・柄沢地区 (昭和61年度～令和 6 年度)

（３）各種都市計画制度の活用

市街化区域への編入及び市街地整備の実施にあわせて、各種都市計画制度の活用により、まちづくりの目的や地区の特性を踏まえた都市機能の維持増進や良好な都市環境の形成を図る必要があります。

ここでは、想定される都市計画制度として、面的に建物の用途や建て方を制限する『用途地域』の指定と、きめ細やかなルールを定めることができる『地区計画』について整理します。

1)用途地域

用途地域とは、「都市における住居、商業、工業といった土地利用(建物の用途)を適切に配分し、都市機能の維持増進や住環境の保護、商業・工業等の利便の増進」を目的に指定します。用途地域が指定された地域は、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールである容積率や建ぺい率を定めます。

西部地区は、上位計画の位置付け等を踏まえて、「工業地域」の指定が想定されます。

概要

…『工業地域』は、工業の利便の増進を図る観点から指定される地域です。工場のほか、住宅や店舗等を建てることはできますが、学校や病院、ホテル等は建てることはできません。



建てられる主な建築物

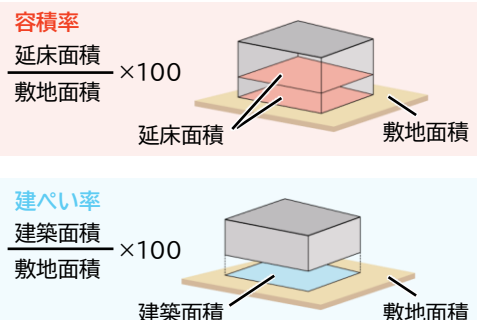
- ・住宅や共同住宅
- ・店舗(床面積が10,000㎡を超える大規模店舗は不可)
- ・事務所やオフィス
- ・幼稚園や小中学校、大学、病院等を除く公共施設
- ・工場や倉庫等



容積率と建ぺい率

…「容積率」とは、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合のことで、建築物の規模と道路等の公共施設の整備状況とのバランスを確保することを目的に指定します。

…「建ぺい率」とは、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のことで、建築物の日照や通風、防火、避難等を確保することを目的に指定します。



2)地区計画

地区計画とは、「地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図ることを目的として、土地利用や小規模な公共施設に関する計画を、きめ細やか、かつ一体的に定めることができる地区レベルでの都市計画」のことです。地区計画には、地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や建築物の建て方のルール等を具体的に定める「地区整備計画」から構成されており、住民等の意見を踏まえて、その地区独自のまちづくりのルールを定めることができます。

《地区計画で定めることができる主な制限》

【地区施設の配置及び規模】

道路や公園	緑地や広場	その他の公共空地	避難施設や避難路	雨水貯留施設
-------	-------	----------	----------	--------

【建築物等に関する事項】

建物用途の制限	容積率の最高限度	敷地面積の最低限度	壁面の位置の制限	壁面後退区域の工作物の制限
建物高さの最高限度	形態又は色彩その他意匠の制限	緑化率の最低限度	垣またはさくの制限	良好な地区環境の確保に必要な制限

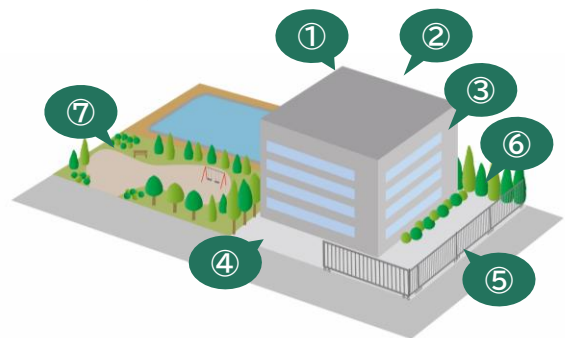
《参考例》新産業の森北部地区地区計画の概要

【地区の目標】

…本地区計画は、本市の経済活力を牽引する「新産業の森」の先導地区として、豊かな緑につつまれた次世代へと引き継ぐ新たな産業拠点の形成を図ることを目標とする。

【地区整備計画の主な項目】

- ①建てられる建物の用途は、「研究施設又は研究開発型施設」、「周辺地域の環境を悪化させるものは除いた工場」、「貨物自動車運送業に供する施設」「日用品の販売を主たる目的とする店舗で床面積の合計が500㎡以下のもの」として制限
- ②建物の高さは地盤面から20mを超えてはならない(地区によって異なります)
- ③建物の形態や意匠、及び色彩は緑と調和を図る
- ④壁面の位置は、「藤沢厚木線から5m」、「藤沢厚木線を除く道路から3m」として制限
- ⑤生垣または透視可能なフェンスとして、基礎を設置する場合は高さ0.6m以下として制限
- ⑥建築物の緑化率は最低10分の3以上として制限
- ⑦道路や緑地は、地区施設として位置付け



6-2. 今後の進め方と課題

(1) 今後の進め方

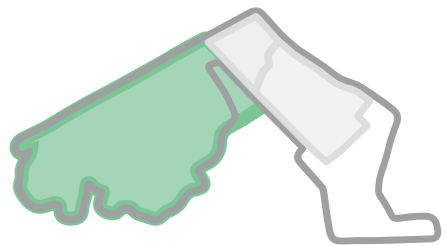
西部地区のまちづくりは、第8回線引き見直しの目標年次を踏まえ、市街化区域への編入まで大きく3つのフェーズに分けて進めていくことを想定しています。産業拠点の創出をめざし、計画的な市街地整備の実現に向け土地所有者の方々や地域の方々と協力しながら具体的な検討を進めます。

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ふまえて、まちづくりの基本的な考え方を検討する】

《検討内容》

- ・コンセプトとまちづくりの方針
- ・ゾーニング
- ・実現化方策 …等



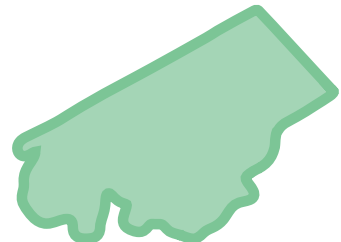
第8回線引き見直しにより、新市街地ゾーンに位置付け

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ふまえて、事業区域や事業手法を検討する】

《検討内容》

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



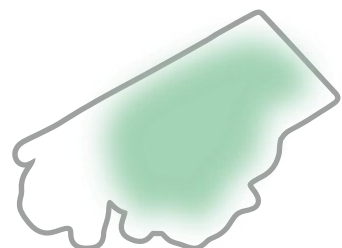
土地活用意向調査により市街地整備の実施について確認

フェーズ3 土地区画整理事業等の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】

《検討内容》

- ・まちづくりのルール
- ・各種計画、設計
- ・事業スケジュール …等



1)フェーズ1「西部地区全体のまちづくりの検討段階」

フェーズ1の「西部地区全体のまちづくりの検討段階」では、「まちづくり基本構想」の策定を目標に、土地所有者の方々や関連自治会、地元組織、藤沢市で構成される『まちづくり検討会』を設立し、上位計画の位置付けや各種現況を確認し、まちづくりの方向性や方針、ゾーニング、コンセプト、実現化方策について検討しました。

また、検討内容については、土地所有者の方々や地域にお住まいの方々を対象としたまちづくりニュースの配布・回覧や、まちづくり説明会の開催による意見聴取の実施により、広く意見を聴取・反映しました。

検討主体

- …『まちづくり検討会』を設立
- …『まちづくり検討会』は土地所有者、関連自治会、地元組織、藤沢市で構成



検討内容

- …都市マスタープラン等の上位計画の位置付けや西部地区の各種現況を確認し、西部地区全体のコンセプトやまちづくりの方針等を検討
- …まちづくりの実現に向けて必要となる都市計画諸制度や計画的な市街地整備について勉強



地域との協働

- …『まちづくり検討会』を主体とした検討を進め、まちづくり説明会の開催や定期的なまちづくりニュースの発行による情報発信
- …まちづくり説明会の開催や意見聴取の実施により、広く地域の意見を反映



2) フェーズ2「まちづくりの具体化に向けた検討段階」

フェーズ2の「まちづくりの具体化に向けた検討段階」では、「新産業の森西部地区まちづくり基本計画(以下、「まちづくり基本計画」という。)」の策定を目標に、土地所有者の方々や関連自治会、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』を設立し、事業区域や土地利用計画、事業手法を検討します。

検討内容については、土地所有者の方々や地域にお住まいの方々を対象としたまちづくりニュースの配布や回覧、まちづくり説明会の開催、意見聴取の実施により、広く意見を聴取・反映するものとします。

まちづくり基本計画策定後、西部地区内に権利を所有している方を対象とした意向調査を実施し、事業実施の見込みが立てばフェーズ3に移行します。

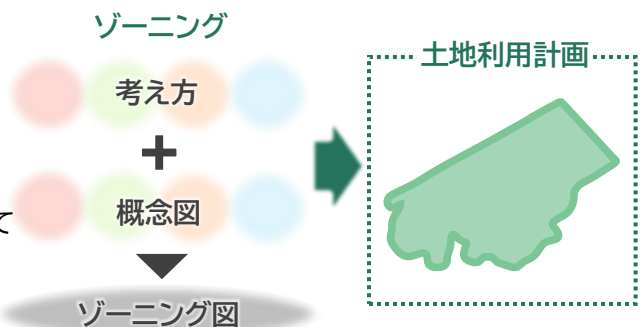
検討主体

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



検討内容

- …まちづくり基本構想のゾーニングを基に、事業区域と土地利用計画を検討
- …具体的な事業手法(土地区画整理事業等)について、メリット・デメリット等をふまえて検討



地域との合意形成

- …『まちづくり協議会』を主体とした検討を進め、まちづくり説明会の開催や定期的なまちづくりニュースの発行による情報発信
- …まちづくり説明会とあわせた意見シートや土地活用に関する意向調査等の意見聴取により、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



3) フェーズ3「計画的な市街地整備の実施に向けた検討段階」

フェーズ3は、組合施行の土地区画整理事業を想定した内容を記載しています。

フェーズ3の「計画的な市街地整備の実施に向けた検討段階」では、事業計画の策定を目標に、区域内の地権者(土地所有者、借地権者)で構成された『準備会』を設立し、まちづくりのルールや各種計画、設計、事業スケジュールを検討します。

(藤沢市は、市街化区域への編入に関する手続きや各種協議・調整や関連する都市計画(用途地域・地区計画等)の決定(変更)に向けた関係機関との協議や調整を実施します。)

事業区域内の地権者(土地所有者・借地権者)の2/3以上の同意により事業を実施します。

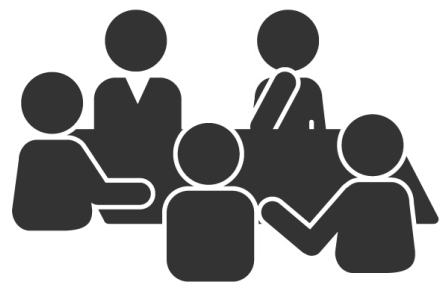
検討主体

- …新たに『準備会』を設立
- …『準備会』は事業を実施する区域内に権利を所有している方によって構成
- …藤沢市は、各種調査や計画、設計について技術支援を行う
- ※藤沢市は市街化区域への編入に関する手続きを実施



検討内容

- …計画的な市街地整備の実施に向けて、各種調査や計画、設計を実施し、事業計画を作成
- …用途地域や地区計画等の都市計画諸制度を活用した、まちづくりのルールを検討
- ※時代のニーズに応じた誘致企業の業種を検討



合意形成

- …事業区域内の地権者(土地所有者・借地権者)の3分の2以上の同意(人数、面積)により事業を実施
- …合意形成に向けて、総会や意向調査等を実施し、事業計画やまちづくりのルール等について取決め



(2) まちづくりの実現に向けた課題

●地権者等との合意形成

…まちづくりを実現するためには、土地所有者の同意や地域の理解と協力が不可欠であり、合意形成がまとまらないことが課題となります。このため、地域と協働による検討を進め、土地利用の考え方、都市計画制度や事業手法などについて理解を深めていくとともに、メリット・デメリットなどを十分に周知した上で合意形成を図る必要があります。

●企業誘致

…事業の推進のためには、円滑な企業誘致による土地利用の推進が課題となります。このため、社会情勢や産業動向の情報収集や分析により、地区の特性や時代のニーズにあった業種検討を進めていく必要があります。

●広域交通機能の確保

…西部地区は、産業系の市街地整備を推進するにあたり、広域交通機能の利便性が高い産業用地の創出が重要となるため、適切な広域交通ネットワークの形成が課題となります。このため、現在、地区から東名高速道路綾瀬 SIC に連絡する県道42号藤沢座間厚木に接続する遠藤葛原線の整備について、まちづくりの実施にあわせた確実な進捗を図る必要があります。

●公共施設の整備改善

…西部地区のまちづくりにあたっては、道路・公園・公共下水道等の都市基盤の充実が不可欠となるため、まちづくりの進捗にあわせた公共施設等の整備改善が図られないことが課題となります。このため、各公共施設管理者等との協議・調整を遅滞なく進めていく必要があります。

【参 考 資 料】

- まちづくりの方向性(検討会等の意見をまとめたもの)
- 新産業の森西部地区まちづくり基本構想策定までの経緯
- 新産業の森西部地区まちづくり基本構想 検討体制
- 用語解説

【参考】まちづくりの方向性(検討会等の意見をまとめたもの)

まちづくりの方向性とは、上位計画等の位置付けや地区の現況をふまえて、まちづくり検討会等で西部地区の魅力、課題、めざす将来像に関する意見交換を実施し挙げられた意見をまとめたものです。

まちづくり基本構想のビジョンやゾーニングは、このまちづくりの方向性をふまえて検討したものです。

まちづくりの方向性は、フェーズ2以降のまちづくりの具体化に向けた検討を行う際の意見としてストックします。

藤沢市都市マスタープラン等の位置付け

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

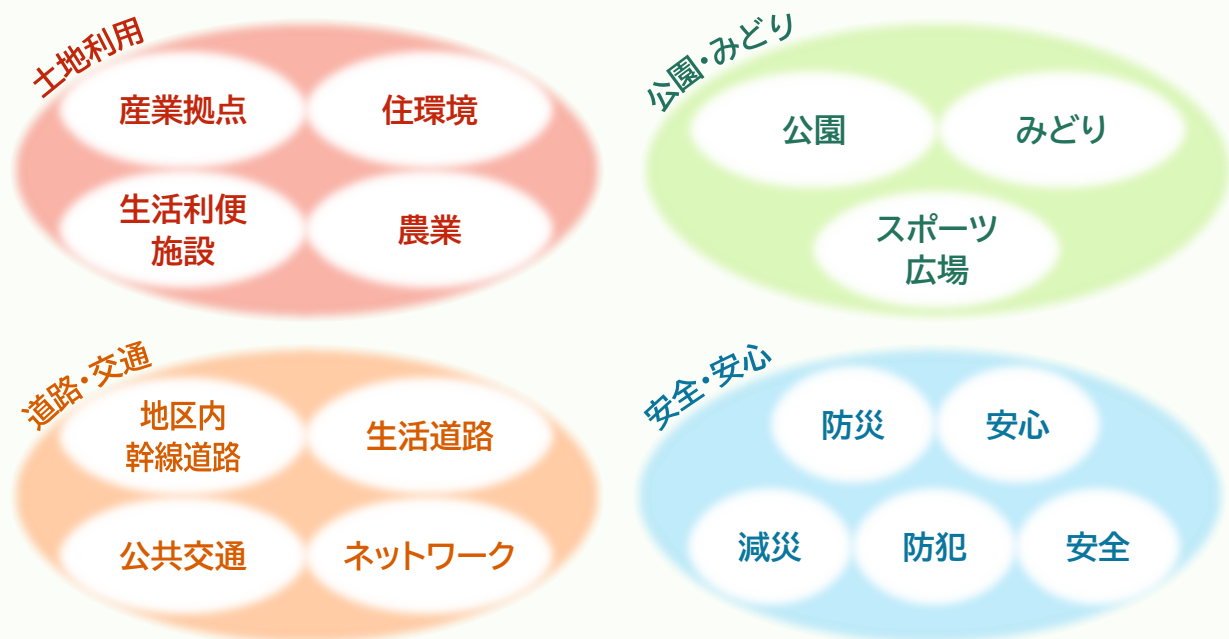
西部地区の現況把握



まちづくり検討会や地域からのご意見



まちづくりの方向性



■ 土地利用

土地利用のカテゴリでは、『産業拠点』、『住環境』、『生活利便施設』、『農業』の4つの項目について、まちづくりの方向性を位置付けます。



- ・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にしたい
- ・道路付けに配慮し、将来需要予測に基づく産業用地を確保する



- ・公共交通を利用しやすい住宅ゾーンの形成
- ・住環境に配慮した住宅ゾーンを形成する
- ・孤立しないようにまとめた住宅ゾーンを整備する
- ・騒音や振動等の環境面に配慮した土地利用にする



- ・居住者を対象とした生活利便施設(スーパー・コンビニ・社会福祉施設・医療施設等)を確保する



- ・今ある農業を継続できるような土地利用にする
- ・農業を通じて交流がうまれるようなまち

■ 公園・みどり

公園・みどりのカテゴリでは、『公園』、『みどり』、『スポーツ広場』の3つの項目について、まちづくりの方向性を位置付けます。



- ・誰もが安心して利用できるような開かれた公園を整備する
- ・住宅ゾーンにも住民が憩えるような小さな(身近な)公園を整備する
- ・今ある自然を残した公園にしたい



- ・既存の森林や雑木林を活かす
- ・居住者や通勤者、農家、スポーツする人等、様々な人が自然と交流できるようなまち



- ・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

道路・交通

道路・交通のカテゴリでは、『地区内幹線道路』、『生活道路』、『公共交通』、『ネットワーク』の4つの項目について、まちづくりの方向性を位置付けます。



地区内
幹線道路

- ・軸となる遠藤葛原線の早期整備



生活道路

- ・地区内の狭い道路は、拡幅や歩道の設置をしたい
- ・交通規制を導入した、安全な生活道路を整備する



公共交通

- ・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
- ・遠藤葛原線に公共交通(バス路線)を引き込む
- ・コミュニティバスや乗合タクシー、その他モビリティサービス等、新たな交通手段を導入したい



ネット
ワーク

- ・産業ゾーンや住宅ゾーン等に応じた道路ネットワークを形成したい

安全・安心

安全・安心のカテゴリでは、『防災』、『安心』、『減災』、『防犯』、『安全』の5つの項目について、まちづくりの方向性を位置付けます。



防 災

- ・調整池や雨水排水施設を整備する
- ・誘致企業と協力し洪水対策をする
- ・企業誘致により、まちの防災・減災機能を向上させる(一時避難場所・非常用品の備蓄等)



安 心

- ・まちづくりにあわせた各種インフラの整備(公共下水・ガス等)



減 災

- ・災害を拡大させないまちをめざす
- ・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



防 犯

- ・防犯設備を整備する(街灯・防犯灯・防犯カメラ等)



安 全

- ・道路施設を整備する(照明灯・カーブミラー・ガードレール等)

【参考】新産業の森西部地区まちづくり基本構想策定までの経緯

年月日	実施内容	
	検討会等	情報発信等
令和5年 7月 9日	★第1回まちづくり説明会を開催	
令和5年 6月～7月		◎第1回土地活用意向調査を実施
令和5年 10月 27日	◆第1回まちづくり検討会を開催 ◆『まちづくり検討会』を発足	
令和5年 12月		■まちづくりニュース(創刊号)を発行
令和5年 12月 15日	◆第2回まちづくり検討会を開催	
令和6年 1月		■まちづくりニュース(第2号)を発行
令和6年 2月 1日	◆第3回まちづくり検討会を開催	
令和6年 2月		■まちづくりニュース(第3号)を発行
令和6年 3月 11日	◆第4回まちづくり検討会を開催	
令和6年 4月		■まちづくりニュース(第4号)を発行
令和6年 6月 16日	★第2回まちづくり説明会を開催	
令和6年 7月		■まちづくりニュース(第5号)を発行
令和6年 8月 9日	◆第5回まちづくり検討会を開催	
令和6年 9月		■まちづくりニュース(第6号)を発行
令和6年 9月 14日	◆現地踏査を実施	
令和6年 9月 24日	◆第6回まちづくり検討会を開催	
令和6年 11月		■まちづくりニュース(第7号)を発行
令和6年 11月 15日	◆第7回まちづくり検討会を開催	
令和7年 1月		■まちづくりニュース(第8号)を発行
令和7年 1月 22日	◆第8回まちづくり検討会を開催	
令和7年 3月 2日	★第3回まちづくり説明会を開催	
令和7年 4月		■まちづくりニュース(第9号)を発行
令和7年 6月 20日	◆第9回まちづくり検討会を開催	
令和7年 7月		■まちづくりニュース(第10号)を発行
令和7年 8月 1日	◆第10回まちづくり検討会を開催	
令和7年 ●●月		■まちづくりニュース(第11号)を発行
令和7年 ●月 ●日	◆第11回まちづくり検討会を開催	
令和7年 ●●月 ●日		■まちづくりニュース(第12号)を発行

年月日	実施内容	
	検討会等	情報発信等
令和7年 ●月	★第4回まちづくり説明会を開催	
令和7年 ●●月		●パブリックコメントを実施
令和7年 ●●月	●新産業の森西部地区まちづくり基本構想を策定	
令和8年 ●●月 (予定)		◎第2回土地活用意向調査を実施
令和8年 ●月 ●●日 (予定)	◆第12回まちづくり検討会を開催 ◆『まちづくり検討会』を解散	
令和8年 ●●月 (予定)		■まちづくりニュース(第13号)を発行

◆:まちづくり検討会 関係

■:まちづくりニュース 関係

◎:土地活用意向調査 関係

★:まちづくり説明会 関係

●:その他

【参考】新産業の森西部地区まちづくり基本構想 検討体制

新産業の森西部地区まちづくり基本構想は、土地所有者の方々や関連自治会、地元組織、藤沢市関係部局課を中心としたメンバーで構成された「新産業の森西部地区まちづくり検討会」にて、まちづくりの方向性や方針、コンセプト等について議論を重ね、まちづくり基本構想(案)を検討しました。

(敬称略・五十音順)

		氏名	地区名・所属	備考
検討会委員	土地所有者	漆原 啓一	葛原地区	会長
		漆原 高男	葛原地区	
		大貫 明美	葛原地区	
		大貫 輝男	葛原地区	
		大貫 由紀子	葛原地区	令和 7 年度より
		大貫 芳則	葛原地区	
		落合 裕	葛原地区	
		古谷田 力	用田地区	
		佐藤 涼栄	用田地区	
		佐藤 美代子	用田地区	
		長谷川 将規	葛原地区	
		株式会社相鉄アーバンクリエイツ 平澤 直敬	葛原地区・用田地区	
		平綿 学	葛原地区	
		柳川 保	葛原地区	令和 6 年度より
	関連自治会	齋藤 一也(令和 5 年度) 隈本 めぐみ(令和 6～7 年度)	葛原第一自治会(会長)	
		神崎 良広(令和 5 年度) 鹿嶋 孝(令和 6～7 年度)	用田第一自治会(会長)	
アドバイザー	地元組織	落合 伸一	御所見まちづくり 推進協議会(会長)	副会長
		角田 亮	御所見郷土づくり 推進会議(副会長)	
	関係部局	水野 郷史	藤沢市 産業労働課	
		武内 直美	藤沢市 都市計画課	
		及川 聡	藤沢市 農業水産課	
		初見 直義	藤沢市 みどり保全課	
		浅野 智一	藤沢市 スポーツ推進課	
		宮代 保之	藤沢市 企画政策課	
		藤原 健治	藤沢市 公園課	
		須藤 和久	御所見市民センター	
事務局			西北部総合整備事務所	

【参考】用語解説

	用語	解説
あ	雨水排水施設	・市街地に降った雨水を公共下水道(雨水)等に集水する道路側溝等の施設
か	緩衝帯(バッファ)	・騒音や振動、その他の影響を緩和することを目的として、必要に応じて設置する緑地等のこと
	狭あい道路	・幅員 4m 未満の道路
	区域区分(線引き)	・無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもの
	グリーンインフラ	・自然環境が有する多様な機能を活用し、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
	研究開発施設(研究所等)	・経済及び社会の発展に資する化学技術や農業・食品産業技術、その他土木技術等の研究、開発等を総合的に行う施設
	耕作放棄地	・以前耕作していた土地で、過去1年以上作物を作付け(栽培)せず、この数年の間に再び作付け(栽培)する意思のない土地
	工場立地動向調査	・工場立地の適正化及び土地利用の合理化のために行う工場の立地を把握する調査
	コミュニティバス	・一般的には、交通空白地域、不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、バス事業者に運行を委託するバス ・地域のニーズや事情にあわせて柔軟な運行がみられる
さ	市街地整備事業	・道路や公園、公共下水道等の都市基盤の整備や街区の再編を行うとともに、様々な都市機能の集積を進めることで、安全・安心、快適な、魅力と活力あふれる良質なまちの創出を図る事業
	新市街地ゾーン	・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定められた市街化区域に編入する候補地として、優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域 ・計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域へ編入できる区域
	生活道路	・主に地域住民の日常生活に利用されるような道路
	生活利便施設	・スーパーやコンビニエンスストア等の日用品を購入できる施設や、銀行や病院などの生活に欠かせない施設
	線引き(区域区分)	・無秩序な市街化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分するもの
	線引き見直し	・人口や産業等の最新の動向をふまえて、定期的に線引きの見直しを行うこと
た	地域森林計画対象民有林	・都道府県知事が、対象とする森林の区域、森林の整備及び保全の目標等を定める「地域森林計画」の対象となる民有林(個人や法人、都道府県、市区町村が所有する林)
	調整池	・市街地整備に伴って失われた保水機能を補うため、雨水を一時的に貯留することで下流への雨水の流出量を調整する人工的なため池
	道路ネットワーク	・高速道路、国道、県道、市町村道などの道路網

	用語	解説
	調整池	・市街地整備に伴って失われた保水機能を補うため、雨水を一時的に貯留することで下流への雨水の流出量を調整する人工的なため池
	道路ネットワーク	・高速道路、国道、県道、市町村道などの道路網
	都市計画基礎調査	・都市計画区域について、都道府県がおおむね 5 年ごとに、都市の現状や変化の様子を把握するために行う人口、産業、市街地面積、土地利用、交通量などについての調査
	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(整開保)	・都道府県が現在の人口、産業、土地利用などを考慮して、広域的な視点から公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちの大きな道筋を定めた計画
	土地区画整理事業	・公共施設の整備・改善や宅地の利用増進を図るため、土地の形状を整える事業
な	日本標準産業分類	・統計を産業別に表示する場合の統計基準として、事業所において社会的な分業として行われる財及びサービスの生産又は提供に係るすべての経済活動を分類したもの
	農業振興地域	・市町村が将来的に農業上の利用を確保すべき土地として指定した地域
	乗合タクシー	・タクシーの車両を利用して、複数の利用者が乗り合う公共交通機関 ・利用者からの予約や停留所の状況に応じて運行するデマンド型と、一定の区間を定期的に運行する路線固定型に分類できる
は	賦課金	・土地区画整理組合が施行する土地区画整理事業において、事業経費が不足した際に組合員から徴収する金銭のこと
	藤沢市都市マスタープラン (都市計画マスタープラン)	・正式名称は「市町村の都市計画に関する基本的な方針」という ・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 ・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指針となるもの
ま	モビリティサービス /MaaS(Mobility as a Service)	・地域住民や旅行者一人一人の移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて、検索・予約・決済等を一括で行うサービス ・観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資するもの
ら	流域治水	・気候変動の影響による水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの対策をより一層加速するとともに、集水域(雨水が河川に流入する地域)から氾濫域(河川等の氾濫により浸水が想定される地域)にわたる流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方

新産業の森西部地区まちづくり基本構想

20●●年(令和●年)●月策定

藤沢市 都市整備部 西北部総合整備事務所