

議事要旨

名 称：第4回新産業の森西部地区まちづくり検討会
日 時：令和6年3月11日（月）18：30～20：30
場 所：藤沢市御所見市民センター 2階 第2談話室
出席者：委員（12名）
アドバイザー：都市計画課、農業水産課、みどり保全課
事務局：藤沢市 都市整備部 西北部総合整備事務所（5名）
株式会社オオバ（3名）

【次第】

- 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）について
 - (3) 意見交換
 - (4) 今後の予定
 - (5) その他
- IV. 閉会

【決定事項】

- | |
|---|
| <p>II. 検討会委員の補充について</p> <ul style="list-style-type: none">・公募委員の補充については、葛原第一自治会・用田第一自治会を対象に最大4名の再募集を行う。また、土地所有者の代表として、最大3名の追加募集を実施する。 <p>III. 議事（3）意見交換</p> <ul style="list-style-type: none">・これまでの検討内容を踏まえ、事務局より提案した、まちづくりの方向性やまちづくりの方針（案）については、検討会として了承。・土地所有者及び地域住民を対象とした、まちづくり説明会を開催し、検討状況の周知及び意見聴取を実施する。開催時期は、次年度5月中旬予定。具体的な説明内容については、会長・副会長の確認をもって決定する。 <p>（※検討委員の意見を踏まえ、藤沢市とまちづくり検討会の共催については、再検討。）</p> <p>III. 議事（4）今後の予定</p> <ul style="list-style-type: none">・次回のまちづくり検討会は次年度7月中～下旬に実施。 |
|---|

I. 開会

○開会挨拶

II. 決議事項

事務局：資料1 説明資料をもとに説明。

現在欠員となっております公募による委員を再募集することと併せて土地所有者の方についてもさらに委員の追加募集を行いまして、より幅広い意見を聞いた上で、今後の基本構想（案）の策定に向けた充実した検討会にしていきたいということでございます。

検討会委員の皆さまのご了承を得て、検討会委員（土地所有者の代表・公募委員）の追加募集をしたいと思いますと思いますが、よろしいでしょうか。

検討委員：異議なし。

事務局：ありがとうございます。ご承認いただいたということで、実施させていただきます。

III. 議事

(1) 検討会の取組内容について

事務局：資料1 説明資料およびまちづくり基本構想（案）の体系図をもとに説明。

(2) まちづくりの方針（案）の更新について

事務局：資料1 説明資料をもとに説明。

事務局：説明は以上となります。ご質問等につきましては、この後の（3）意見交換でお願いいたします。

(3) 意見交換

検討委員：21 ページの交通における更新したまちづくりの方針（案）の一番上の幹線道路ネットワークの構築について、（仮称）遠藤葛原線の説明会に出席しましたが、葛原綾瀬線（バス通り）までは、令和7年4月か5月に開通し、そこから先の葛原第二工区が開通するまで、あと20年ぐらいかかるのではないかと説明がありました。もし20年かかった場合、このまちづくりが10年後にスタートした際に、まちづくりに影響してくることはないのでしょうか。

事務局：葛原第一工区が令和7年に開通します。県道22号の方は早期に開通させませんが、最低限、このまちづくりの完成までに開通させたいと思っています。

現段階では、道路線形を決定するという取組みを重点的に実施しております。道路整備については、まちづくりと合わせて進めていくことも考えられますので、西部地区のまちづくりの検討に遅れないように進めていきたいと考えております。

検討委員：県道 22 号までつなげても、その先の遠藤まで開通させるとなると、かなりの距離だと思います。

事務局：この西部地区のまちづくりに関して言えば、県道 22 号まで整備されるということが、必須条件になってくると考えています。

検討委員：まちづくりの方針（案）をベースに、来年度からゾーニングについて検討を行っていくと思います。基本的には、今回事務局よりご提案のあった、まちづくりの方針（案）の内容で、ほぼ網羅させていると思います。今後、ゾーニングを検討していく中では、例えば 19 ページの「農業に配慮したまちの形成」についていえば、この地区は確かに農業の方に配慮しなければいけないし、営農を続けていきたい人への配慮は必要ですけど、まちをつくっていく中においては市街化区域に編入されると、生産緑地指定の問題や地区計画の策定等も検討していかなければならないと思います。今後、まちづくりの方針（案）に基づいた中で、藤沢市の都市マスタープランに沿ったかたちでまちづくりを実現させる上で、メリット・デメリットを提示していただいた方が、地権者さんにご理解いただけるのではないかと思います。

事務局：今後の実現化方策の検討の中でメリット・デメリットを含めて説明しながら検討を進めていきたいと思ひます。

検討委員：前回の検討会で、商業施設は誘致しないというお話がありましたが、方針（案）には、居住者を対象とした生活利便施設としてスーパー、コンビニ等と記載されています。これはどういうことでしょうか。

事務局：工業系のまちづくりを予定していますので、基本的には大型商業施設等の誘致については、まちづくりの方針（案）に反映しないとしております。先行して事業を実施した新産業の森北部地区では、小型店舗等が立地できる街区を設けて、まちづくりを進めております。今後の検討となりますが、西部地区においても小型店舗やスーパー等の生活利便施設が立地できる街区を設けるかについて、検討していきたいと考えております。

検討委員：大型の商業系の企業がこの地区あたりで土地を探しているという話を耳にしました。

事務局：新産業の地区のまちづくりでは、大型商業施設の誘致は難しいと考えており

ます。

検討委員：遠藤葛原線の整備にあたり、例えば、「歩道を石畳あるいは枕木にする」等の提案は可能ですか。地元組織等で検討会の内容の説明した際に、「本当に道は必要なのか。」「何のために道が必要なのか。」という意見がありました。地域住民は(仮称)遠藤葛原線の利便性が分からないのだと思います。例えば、「道沿いの街路樹を桜の木にする。」とか、「藁ぶき屋根の休憩所をつくりバス停の待合場にする。」など、他とは違った風景となるような、この地区だけの道を提案できれば、もっと乗り気になると思います。地元組織から道路の構造等について提案はできますか。

事務局：(仮称)遠藤葛原線は、健康と文化の森地区と新産業の森地区を結ぶ地区幹線道路に位置づけられており、その目的を達成するための道路という位置づけになります。地元組織からの提案として街路樹を植えたい等の提案については、受けられる可能性もありますが、一方では、街路樹は要らないという意見や維持管理の問題等もございます。例えば、マルチパートナーシップ、いわゆる地元の管理でやるといった提案であれば、地元組織からの提案を実現できる可能性はあります。(仮称)遠藤葛原線については、これから線形を決めて、都市計画道路として決定する段階ですので、今後、検討していくということで、ご理解いただければと思います。

(4) 今後の予定

事務局：資料1説明資料をもとに説明。

- ・今後の検討会の検討内容（ゾーニング）
- ・まちづくり説明会の開催について

検討委員：人口増加は見込まない、商業施設は設けないという中で、どこを産業ゾーンとし、どこを住宅ゾーンとするかなど、すでにゾーニングができていないかと思えます。

事務局：ゾーニングについては、皆さんと検討してきたまちづくりの方針(案)を基に、今後、カテゴリーごとにゾーニングの考え方などを検討していきますので、現段階でゾーニングはできていません。

検討委員：意見を出しても結局、都市マスタープランに縛られて反映できないとなると、我々は、何を目的に進んでいるのかよく分からなくなっています。組合施行による土地区画整理事業を実施するということであれば、メリット・デメリットがはっきりしていないと、自分の土地がどうなるのか想像できず、

賛成・反対が分かりません。ただ住んでいる人からすると、ほとんどメリットはないのではないかと思います。説明会で「この事業は何を目的にしてどのようなメリット・デメリットがあるのか教えてください。」と質問された時に、丁寧に説明をしていく必要があると思います。

事務局 : この地区内には住宅が多くあり、個人の財産に関わることで、事業の実施段階においては、メリット・デメリットを説明していかなければいけないと思います。また行政目線と市民目線で違うところもあろうかと思うので、説明会でもご意見をいただいて、検討を進めていこうと考えています。

検討委員 : 説明会の開催概要に線引き見直しと書いてありますが、新市街地ゾーンを設定するのは地区全体の 67.8ha で、検討会の対象区域と同じ区域ということでいいのでしょうか。そうしますと市街化調整区域から外れ、今は家を建てられないところが建てられるようになります。先ほど、まだゾーニングは検討していないとのことですが、どう考えても家がたくさんあるところに、調整池を造ることにはならないと思います。現在、空いている畑や家の建っていないところに産業用地を配置するという考えでゾーニングにするのが普通ではないかと思います。また、産業用地を（仮称）遠藤葛原線に近い葛原スポーツ広場の東側に配置するなど、具体的に決まっているような気がします。

やはり事業が始まるのが 10 年ぐらい先ということになると、今こうして話していても具体的に、将来こうなっていくのだというのがまったく見えてこないのが私個人の意見です。今の時点では自分たちの土地がどうなるか分からない状況では、検討会では何を検討しているのか聞かれた時にメリット・デメリットも答えられなくなってしまうような感じがしてならないです。もう少しスピーディーにできないのでしょうか。ゼロからゾーニングを始めるのでしょうか。

事務局 : まず、線引き見直しについて、この地区については新市街地ゾーンの設定をしていくということで、これまでご説明してきました。これは、この区域全域が必ず市街化区域になっていくということではございません。まずは市街化区域に編入することができる候補地として設定していきます。今、まちづくりについて皆さんと検討を進めていますが、市街化区域に編入するためには、具体的な事業の計画が立たないと編入することができません。まずは、この地区でどんなことがしたいのかという構想（案）が定まった後に、具体的な事業の実施について検討を進めていくということになります。今はカテ

ゴリーごとに方向性・方針（案）について、検討会で意見を聞きながらまとめてきました。これを基に、来年度から、カテゴリーごとのゾーニングの考え方や全体のゾーニングの検討を進めていきたいと思っております。委員の方々からご意見のあったとおり、「宅地がこの辺りに密になっているので、その周辺に宅地ゾーンを配置すれば移転が少ないのではないかな」や、「ここは緑が多いので、その周辺に緑地を配置しよう」など、もちろんゼロからというわけではなくて現況を踏まえた中で、検討会で意見を聞きながらゾーニングの考え方を検討していきたいと考えております。ゾーニングができた段階で、将来的な実現化方策について、検討していきたいと考えています。

検討委員：なぜ遅いかというのは、市の中ではもう組合施行で、私たちが実施するということになっているからだと思います。検討会で住民の意見を聞いている段階で、行政が自らやっていくという感じではないと思います。まだ決まっていないということですが、私が言った組合施行の問題はそこにあって、私たちの中で代表者を作って組合を作り、地権者の2/3の同意を得て、同意が出たら初めて市に、認可を申請するという感じになるのかと思います。

検討委員：そうなのであれば、本当に賛成できるかできないか、今の場合だと答えられないです。一番は自分たちの住んでいるところはどうなってしまうのだろうという不安が一番の理由です。もちろん話し合いながら進めていく方向性は分かるのですが、では具体的にどうなるのか、10年後ここに住んでいたくないから引っ越ししてしまおうというような考えまで出てきます。商業施設も来ないし、路線バスの拡大もできないのであれば、運転ができるうちに引っ越ししてしまうか、というような焦りがあります。市主体での事業ではないというのは分かっていますが、アドバイスと共に一緒に両輪となってやっていってもらわないと、組合だけでやっていくとどうなるのかという不安があります。

検討委員：5月の説明会は、私たちも今回初めて聞いたので不安です。私たちも説明側に回るということでしょうか。説明される側の位置で座るのでしょうか。

事務局：説明会については市の方で説明はいたしますが、検討会で取り組んできた内容について、説明側の立場で出席いただくことで考えております。

検討委員：そうすると本当に我々としても責任をもって、住民の方々から何をやるのだと言われたいような説明をしなければならぬと思います。

事務局：事業の手法等については、来年度、勉強を含めて検討していくというところで考えておりますが、これまでの検討でまちづくりの方針（案）としてとり

まとめてきた内容について、説明することで考えています。

検討委員：どういう質問が来るか分かりませんが、自分の土地がどうなるかということ
を聞かれた時に「まだ答えられません」ということにするのか、どう立ち振
る舞えばいいのか分かりません。もっとも、ゾーニングも決まっていなく、
道路がいつできるか分からないので、今の段階で説明会を開催するのはどう
なのかと思っています。

検討委員：住んでいる方のメリットや「こうだったら賛成できる」というものを今後、
検討していくなかで、「大型商業施設は入れません」となると、今、何のメ
リットが自分たちにあるのか説明ができないです。あれも駄目、これも駄目
という話になってきた時に、自分たちもいる意味がなくなってしまうと思う
のが正直な話です。こういったかたちになりましたといった道筋が出来上が
っているとしか思えないです。

事務局：今回の説明会については、今まで討論してきたまちづくりの方針（案）につ
いて、他の土地所有者の方々などからのご意見を吸い上げて、反映できる内
容は反映していこうという点が主な目的になります。事業に賛成か反対か
ということではありません。「自分の家がどうなるのか」という、ご意見があ
ったと思いますが、これについてはまだ将来的な話になりますので、今の段
階では説明ができないというのが現状です。確かに、「住んでいる人にはメ
リットはないのではないか。」といったご意見もあると思います。ただ、前
回、都市計画課からお話しました、都市マスタープランで、新産業の森西部
地区は住宅地とか商業地をつくる位置づけではなく、産業を生み出す土地に
位置付けられており、その位置づけから大きくそれることは難しいです。た
だ、その前提の中で意見交換をして、例えば、「公園を集約しましょう」と
か、「災害に強いまちにしましょう」という皆さんの意見を最大限反映して
いくことを目的に、検討会の運営を進めているというところになります。ま
ずは2年後、第8回線引き見直しの中で、このエリアを新市街地ゾーンに指
定し、将来的に事業の実施にあたり、西部地区全体のうち、どの区域を開発
するのか検討する段階で、皆さんに賛成、反対を判断いただくという話が出
てくると思います。今の段階ではまちづくりの方針を決めるところまでとな
り、「事業への賛成・反対」や「自分の土地がどうなるか」などについては、
事業の実施段階での内容となり、時期尚早ということをご理解いただけたら
と思います。

検討委員：説明会で地権者の方々から求められるのが、メリットは何ですかということ

になると思います。それを今まで話し合ってきた中で、自分たちでメリットが見出せていない状況ですから、回答が難しいということです。

事務局 : まちづくりの方針(案)の検討段階においては、居住環境の改善や、交通環境の改善等がメリットとして、まちづくりの方針(案)に挙がっているのではないかとと思います。

検討委員 : 先日、神奈中バスの長後行が減便になる話を聞いたのですが、まちづくりの方針(案)のメリットとして捉えるかどうかと思います。

事務局 : バスに関しては、運行のための人員が確保できないという大きな問題があります。当然、どういう企業を誘致したか、どれだけの新たな雇用が生まれるかによっても変わってくると思いますが、今の段階では、交通環境の改善等を目標としてよいのではないかとと思います。

検討委員 : 説明会では、「ここは都市マスタープランで基本的に産業を誘致する区域です。定住人口も現状維持で、住むところはちゃんと考えて区域を作って、良い居住環境を整備し住み良いまちづくりをしていくものと考えていきます。」と、前提の説明をちゃんとした方がいいと思います。そうでないと、再開発という言葉だけ聞くと、すごくいいものができるイメージになってしまうかと思いますが。

事務局 : 第1回検討会の冒頭にお話ししましたが、遠藤や御所見地区の状況を踏まえて、いろいろな重点プロジェクトを考えてきた中で、新産業の森地区としては、産業を集積させて、そして強い藤沢市をつくらせていきたい。ということをご説明しました。「ここにお住まいの方はどうなってしまうのか。」「私の家はどうなるのか。」ということに、議論が終始してしまうのも仕方がないことですが、藤沢市全体として考えていただきたいです。例えば、この地区はインターチェンジに近く、それに繋がる幹線道路に隣接しているため地の利がいいので、産業集積を行っていけば、藤沢市では税収増を見込めます。それを皆さんの社会保障や福祉に使っていく財源が生まれ出せると考えております。自分の家がどうなるのか気になるということは分かりますが、検討会としてここで議論していることは、市全体や社会的なことも踏まえて、考えているのだということをご理解いただきたいです。藤沢市はまだ人口は増えているし、活力があります。それをどうやって維持していくかと考え、新産業の森として構想しているところです。最初にどういう前提であるかということをしっかり説明してほしいという、ご意見については、ご説明しているとおりです。

検討委員：説明会の時には、市全体のために個人は犠牲になれと言われていると思うのではないのでしょうか。土地をいっぱい持っている人は売ってすごいお金を貰える人もいるかもしれないですけど、ただ住んでいる人は、そこに補償を貰って出ていき、建て替えるとなった時に、全額は出ないと思います。その人たちを納得させるための、メリット・デメリットをちゃんと理解して、納得してもらって進めていかないと、後で「聞いていなかった。俺は何でこんなにお金を払わなければいけないのか。」という意見が出てきた時に問題になってしまうので、そこをちゃんとした方がいいのではないですかという話です。

事務局：個人の犠牲の上に立っていると、そういうことではありません。個人としてみれば何か犠牲になってしまったという感覚になってしまうかもしれませんが、そこは、事業を実施するとなった段階では、説明を尽くしていかねばいけないと思います。西部地区（67.8ha）全体を市街化区域に編入するかどうかは、決まっています。今後、ゾーニングの検討を進めていきますが、将来的に、事業を実施する区域は、例えば、あまり賛同を得られない部分は、市街化区域へ編入する区域から除外するといった検討を行ったうえで決定します。今は、土地の所有者にそれぞれ意見を聞いていませんから、判断できない状況ですので、西部地区全体（67.8ha）を将来的に市街化区域に編入することができる候補地である新市街地ゾーンに設定し、その上で将来的には、賛成・反対を確認して、反対が多いところは、除外して事業を実施していくことも考えられます。

検討委員：その都度で、後戻りできるところはいいのですが、後戻りできない状態になったときはどうするのですか。

事務局：今はまだ、検討を始めたばかりですから、後戻りできます。令和6年度の説明会では、まちづくりの方針（案）として、現在、ここまでまとまりましたというような説明になると思います。

検討委員：突っ込んだ質問があった時には「分かりません。」と答えるのですか。

事務局：分かる範囲でしか答えられませんので、まだ決まっていないことは決まっていないという回答になろうかと思います。それと、最初から組合施行で自分たちが主導で行っていくという話ですが、今は、事業実施について検討する段階ではありませんので、考えなくていいと思います。

検討委員：土地区画整理事業は、市施行としては、実施しないと最初におっしゃっていましたが、選択肢はまだ残っているのですか。

事務局 : 手法は、それぞれメリット・デメリットあるとは思いますが、これから議論します。ただ、市施行での実施は考えておりません。

検討委員 : 組合施行で我々がやるという開発しか選択肢がないと思います。

事務局 : 組合施行といっても、いろいろ手法があり、例えば、健康と文化の森地区や新産業の森第二地区は組合施行ですが、業務代行方式で実施しており、民間のディベロッパーさんに関わっていただいています。組合の役員が個人で補償対象の人と交渉するということはありません。

検討委員 : それは業務代行の業者さんがやっていくものだと思っています。ただ、もめた場合には、私たちで対応することになると思います。そういう細かい話に組合施行は問題があるとは思いますが。組合施行の理事長さんは相当大変だと思います。

検討委員 : 居住施設を集約するにあたって、ちょっとした買い物ができる施設が近くにあるといいなと思います。そういう点もメリットとして考えていってもらいたいです。

事務局 : 土地利用の中で、生活利便施設として、居住者を対象にした日用品の店舗やコンビニといったお店が立地できないということではありません。新産業の森地区の位置付けやまちづくりの基本的な考え方を踏まえると、建築できてもスーパーやコンビニ程度の売り場面積のものと想定しています。

検討委員 : ちょっとしたスーパーがあつたらいいと思います。

検討委員 : どれぐらいの面積だつたらいいのかというのは今後決まっていくのですか。

事務局 : 北部地区の場合、地区計画で 500 m²以下の小規模な店舗は立地が可能としています。例えば、一般的なコンビニは約 100 m²程度ではないかと思います。

事務局 : 自分の中で大きな商業施設があつたらいいと思っています。大きな商業施設は各地から人が集まってくると思いますが、葛原第一地区は何世帯あるか把握されていますか。

事務局 : 西部地区のエリア内の戸数は約 160 戸です。

検討委員 : 以前、葛原第一地区は 300 世帯ありました。300 世帯を集約して宅地を作りましたという時、例えばドラッグストア等の規模の店が 300 世帯でそれでやっていけるのか疑問です。そういったお店ができて結局成り立たず、結果的にただ家が建っているだけというだけになってしまう。そこを話し合っていく必要があると思います。

検討委員 : 周辺地域で小規模な店舗ができて、結局なくなってしまう。この地区に小規模店舗ができて、同様にすぐに、なくなってしまうのではない

かという懸念があります。

検討委員：企業を誘致した場合、働く人が地区に増えると思いますので、ちょっとした買い物をするところがあればいいのではないかと思います。

検討委員：今、皆さんが言っていることは、来年度になってからの話だと思います。詳細にどこに店舗を配置するのかとか、どこに住宅を配置するかなどを、今、議論しても、進まないと思います。

事務局：まちづくりの方針（案）では、土地利用として、スーパー、コンビニ程度の日用品の販売店舗を想定した生活利便施設を確保していくことを方針として記載しております。

事務局：土地区画整理事業や組合施行、事業のメリット・デメリット、ゾーニング等、今後の検討内容や将来的な事業実施段階の議論に関する意見も多くいただいておりますが、今の検討会の段階はまちづくり基本構想（案）の策定に向け、まちづくりの方向性とまちづくりの方針（案）をとりまとめている状況で、来年度、説明会を実施して、これまでの検討内容について、土地所有者からの意見聴取をしていきたいというところです。まず、説明会は実施していくということによろしいでしょうか。

検討委員：意見なし。

事務局：来年度からは、ゾーニングや事業手法の勉強などを含めて、まちづくりの検討を進めてまいりますので、引き続き、活発な討議をしていければと思いますので、よろしくお願いいたします。

（５）その他

会長：それでは、次に、「議事の（５）その他」でございますが、委員の皆様から何かございますか。

検討委員：意見なし。

会長：それでは、予定されている議事につきましては、以上となります。ご協力ありがとうございました。進行を事務局にお返しいたします。

IV. 閉会

事務局：5月に予定しております説明会の資料につきましては、内容を会長・副会長にご確認をお願いしたいと思います。開催日程が決定した後に、ご案内を送付させていただきます。また、次回検討会につきましては、「検討会委員の補充」や「まちづくり説明会」の開催後の7月下旬ごろを予定しております。

本日の議題はすべて終了いたしました。これをもちまして、第4回新産業の森西部地区まちづくり検討会を終了させていただきます。