

議事要旨

名 称：第2回新産業の森西部地区まちづくり説明会
日 時：令和6年6月16日（日）10：00～12：00
場 所：藤沢市御所見市民センター 3階ホール
出席者：44名
検討会：漆原会長・落合副会長
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（4名）

【次第】

1. 開会
2. 新産業の森西部地区のまちづくりについて
3. 質疑応答
4. 閉会

【説明会実施に至る経過】

- ・市では、新産業の森西部地区を対象としたまちづくり基本構想の策定に向け、令和5年度に土地所有者の代表、関連自治会、地元組織の方で構成された検討会を発足し、検討会委員の意見を聞きながら、まちづくり基本構想の一部となる「まちづくりの方向性」、「まちづくりの方針（案）」について、とりまとめを行った。
- ・策定に向け、検討会の取組内容について周知するとともに、土地所有者や関連自治会の意見を広く聴取し基本構想に反映させるため、市主催の説明会を実施したものの。

議 事

1. 開会

藤沢市 西北部総合整備事務所長あいさつ

検討会 会長・副会長あいさつ

2. 新産業の森西部地区のまちづくりについて

藤沢市 ・説明資料をもとに説明。

3. 質疑応答

出席者 ・令和 5 年から検討が始まっていますが、どういう経緯で検討を始めたのでしょうか。また、検討にかかる費用は税金でしょうか。

藤沢市 ・資料の 9 ページをご覧ください。
検討会が発足した経緯につきましては、神奈川県が実施します第 8 回線引き見直しが、令和 7 年度に予定されており、まちづくりを進める上では、この第 8 回線引き見直しを活用して産業拠点の創出を目指しています。それを踏まえて、地元の方はどう考えているのか確認するため、土地所有者を対象とした意向調査を実施しており、約 9 割の方から「まちづくりの検討を進めるべき」と前向きな回答いただけたため、まちづくり検討会を発足して検討を進めている状況です。

・費用につきましては市の取り組みでございまして、税金で検討を進めております。

出席者 ・土地の件で、私が住んでいる場所は半世紀前に会社と売買が済んでいます。しかし、会社の都合で農地を買い取ることができないため、仮登記のままになっています。そのため相続もできないのですが、市はどう考えているのでしょうか。

藤沢市 ・おそらく、企業が将来土地を使うことを想定して売買されているけれど、市街化調整区域の農地であるため登記ができないという点かと思えます。売買自体に市が関係していないことから、市の方で何らかの対応をすることは困難です。

出席者 ・市街化区域になりましたら、相続税が上がるとは思いますが、相続税はいくらになるのでしょうか。そういうことを考えると、この計画に賛成はできません。

・仮登記のままで計画を立てられても、どのように相続するのか困っています。本登記はいつできるのでしょうか。

- 藤沢市
- ・登記に関して、土地所有者の方と企業の方がどういった経緯で仮登記に至ったのかについては、市では把握していません。
 - ・仮登記する上では、双方が合意していなければ成立しませんので、登記については、市ではお答えできません。
- 出席者
- ・業者との売買とはいえ、市はその時点で何も業者とは関係なかったのでしょうか。
 - ・私だけではなく、周辺住民の人たちの土地をまとめて決めたようですが、何十件もの土地をまとめて購入することは、市に話していないのでしょうか。
- 藤沢市
- ・市街化調整区域として土地利用に制限を設けており、それについては行政が定めているものになりますが、個人の売買に関して、是非を市が判断することはありません。
 - ・例えば一定規模以上で売買をするとなると、諸手続きが必要になりますが、それも手続きが必要なだけであって、判断する権利は持っていませんので、行政側から意見を言うことはありません。
 - ・仮登記の経緯が分かりませんが、あくまでも仮登記をした企業さんと受け入れた土地所有者さんでの話しであって、そこに行政は関与していません。
- 出席者
- ・令和5年から急に「新産業の森」ということで検討を進めていますが、相当費用がかかっているのではないのでしょうか。どのくらいかかっているのか、予算を明らかにしてもらいたいです。
- 藤沢市
- ・今手元に資料を用意しておりませんので、確認して後ほど回答させていただきます。
- ※5 ページに回答あり
- 出席者
- ・(仮称) 遠藤葛原線と関連した話ですが、生活者として一番困っているのは、買い物難民になるだろうということです。
 - ・ライフタウンから慶應義塾大学まで4車線で道路が整備されていますが、そこから先の(仮称) 遠藤葛原線は2車線になります。説明会では、1日の車の台数が8000台と聞いていますが、海老名のSICや圏央道が藤沢から成田の先まで整備されれば、将来的に人口の増加が見込まれ、利用者も増えるのではないかと思います。(仮称) 遠藤葛原線は幹線道路であるのに、なぜ2車線になるのか疑問です。
 - ・幹線道路というのは太くて当たり前であり、用田バイパスも4車線で整備されています。新産業の森地区の中にも幹線道路が必要になってくると思います。
 - ・少子高齢化の時代の中で、地域に人が集まってくるわけですから、ぜ

- ひその辺を行政でも考えていただきたいです。
- 藤沢市
- ・現状、藤沢市の人口は増加傾向にあるものの、最新の人口予測では2035年、45万4000人をピークに、それ以降は下がり続ける予測がされております。
 - ・そういった点も含めて、通行台数の予測は、綾瀬 SIC や圏央道、寒川 IC 等が整備されたことを想定した上で、8000台という計算をし、道路構造令に基づいて、道路の規格等を定めております。道路の整備には皆さんの税金によって整備されており、過大なものは作れませんので、現状2車線の道路として検討を進めているところです。
- 出席者
- ・法律に則って、今まで順番にやって来られていると思いますが、世の中非常に環境が悪くなってきており、このプロジェクトが実現するときどのような状態になっているかわからないと思います。万が一、最悪のケースをたどった場合に土地の所有者も巻き込んで、ある程度走り出したときに、このプロジェクトを止めようと決定をされるのは、どなたがやられるのでしょうか。その場合、巻き込まれている住民、あるいは土地の所有者もかなり損害を被る可能性が出てくると思います。
- 藤沢市
- ・当然、事業を始める前に十分検討する必要があります。今回についても、産業系のまちづくりを行うことを目標にしておりますので、産業政策として実施しており、今のところ十分に需要があることを踏まえて、経済部とも連携しながらまちづくりの検討を行っております。
 - ・ただ、今後、まちづくりの検討を進める期間の中で状況が変化し、もし需要等がなくなってしまった場合には、市としてこの計画を止めなければならないことも出てくるかもしれませんが、今は皆さんからの「まちづくりの検討を進めるべきだ」という意見に基づいて進めています。
 - ・皆さんが「もうやりたくないです」ということになれば、事業等も実施できません。先ほどご紹介した、この御所見市民センターの周りのように、まちづくりの検討をすすめた結果、事業の実現に至っていない地区もあることから、この地区も事業実施の前に中止の判断をするものと考えています。
 - ・事業を途中でやめるのは非常に難しいため、事前に事業の安全性や確実性を十分に検討した上で、事業計画に基づいて実施していかなければならないと考えています。
- 出席者
- ・市は税金でやっており、税収が入ってこないだけで終わりかもしれませんが、最初からどのようにブレーキを踏むのか考えないと、必ず失

- 敗すると思います。
- ・今すぐご返事いただく必要はありませんが、よく考えて互いに憂いを残さないようにやっていただきたいと思います。
- 藤沢市
- ・皆様の協力を持って進める事業となりますので、当然、権利者の皆様がそういうことにならないように進めることが最優先であると考えております。
- 出席者
- ・ある企業などは、進出する時に地元採用枠というのを設定していると聞いています。北部地区の第 1 期整備のときにそういうのがあったのかどうか教えていただきたいです。
- 藤沢市
- ・第 1 期整備でそういった取り組みがあったという話は聞いておりません。
- 出席者
- ・検討会では人口増減等も含めて慎重に検討されていると思いますが、実際に、地区の人口の増減をどのように判断していくのでしょうか。
- 藤沢市
- ・この地区では人口増加は見込んでおらず、新しく住宅地を増やすような計画はありません。この地区はあくまで産業拠点の創出ということで、産業系の土地利用を図っていくことを考えています。この地区のまちづくりに関しては、人口の増加については考えていません。
- 出席者
- ・そうなると、企業を誘致するのであれば、住民はあまり直接的には関係ないのでしょうか。
- 藤沢市
- ・新産業の森地区全体としては、基本的には企業誘致のための用地を新たに作っていく事業になりますが、広い地区ですので地区内には住まわれている方もたくさんおります。そういった方々の生活環境が悪化しないように集約することや、住環境を整えるような取り組みをあわせて実施していくことを考えております。
- 藤沢市
- ・先ほどご質問のあった市の予算について、回答させていただきます。
 - ・西部地区でまちづくりの検討を進めるにあたり、専門業者に発注している業務として 2000 万円程度、市の税金としてかかっています。
- 出席者
- ・この新産業の森地区は、(仮称) 遠藤葛原線ができてからの話なのでしょうか。それとも、先に新産業の森地区を整備して、途中で道路が整備されるのでしょうか。
- 藤沢市
- ・(仮称) 遠藤葛原線については、昨年度の 2 月に説明会を実施し、道路線形を決めました。現在は、令和 8 年度の都市計画決定に向けて取組を進めていますが、実際の整備はその後となります。
 - ・産業系のまちづくりをするにあたっては (仮称) 遠藤葛原線が整備されないと実施できないため、まちづくりに合わせて進めていかなければならないと思っています。

- 出席者
- ・このエリアの中で、市街化調整区域のまま残るところもあるのでしょうか。
- 藤沢市
- ・今は西部地区全体のまちづくりの基本的な考え方を検討し、まとめているところです。今後、順調に進めば、フェーズ 2 で事業に対する意向調査を実施し、その結果を踏まえて事業区域を決定していくことを想定しています。
 - ・その結果次第では、エリアの一部が市街化区域になって事業をする区域になることもあるため、部分的に市街化調整区域として残されることもあると想定されます。
- 出席者
- ・市街化調整区域、さらに農業振興地域の指定もありますが、同じでしょうか。農業振興地域も解除されるのでしょうか。
- 藤沢市
- ・まちづくりに合わせて、市街化区域に編入する方針ということになれば農業振興地域もあわせて解除していく手続きを同時に進めていくこととなります。
- 出席者
- ・そうであれば農業振興地域は、あまり効力はなかったのでしょうか。
- 藤沢市
- ・農業振興地域、農用地に指定されている部分は、農業振興上、大変重要な区域となり、転用が厳しく制限されております。ただ、市の計画に産業用地の創出を図っていく区域として位置づけられている農業振興地域について、事業を実施するとなった場合はその規制を解除していくような手続きもあわせて実施していきます。
 - ・この解除の有無は、行政が一方的にやっというのではなく、皆様のご意思が基本になって決めていくこととなります。
 - ・この地区に限らず荒廃地や跡継ぎの方がいないという意見も届いております。その辺も含めて、農業振興地域を解除していくかどうか、最終的に判断することとなります。
 - ・どうしても農業振興地域が必要であるとなれば、実際に市街化区域に囲まれた農用地もありますので、ご意見も含めて考えていくこととなります。今までの農業政策が全て無意味ということではございません。
- 出席者
- ・住民が残したいと思ったら残してもらえるのでしょうか。市は強制できないのでしょうか。
- 藤沢市
- ・農振農用地というのは法律上、絶対的な制限ですので、市が都市化をしたいと言っても解除できるものではありません。あくまでも、今後を見据えたまちづくりの中で農地も含めてどのようにするのか見当した上で、最終的な判断をするものと想定しています。
 - ・ただ、反対だからといって市街化区域に編入する地区から外れるかというとはありません。面的な整備を行う必要があり、例えば「真

ん中のエリアを外しましょう」ということは困難ですので、ご理解いただければと思います。今の段階では何とも言えず申し訳ありませんが、今後検討していく内容となります

- 出席者
- ・先ほど、市街化区域に編入した場合は固定資産税が上がることを心配されている方もいました。編入し農用地を解除した結果、固定資産税はあがり、利用がないのでは、支出だけが大きくなってしまいます。需要まで考えてくれればありがたいです。
- 藤沢市
- ・今後、事業について検討するフェーズにおいて、事業のメリットやデメリットについても勉強しながら検討を進めます。企業誘致をして収入を得る、あるいは売却したりすることが前提となります。
- 出席者
- ・先ほど、(仮称)遠藤葛原線は2車線で検討を進めており、このまちづくりと一緒に進めていきますと説明されていましたが、誘致する企業が2車線の道路だと車が入れないという企業もあると思いました。その辺を考慮した上で、この検討は進んでいると認識して良いでしょうか。
- 藤沢市
- ・道路の幅という観点では、大型車両が通れるような規格で道路を計画しておりますので、車両自体は入って来ることができます。
 - ・4車線と2車線の違いは、交通量で判断します。将来の交通量の予測を立てた上で、2車線で処理できる交通量と判断して計画しておりますので、今の規格の道路で対応できると考えております。
- 出席者
- ・あまり細い道に大きな企業の会社があるようなイメージがないので、その辺がどうなのかと思いました。
- 藤沢市
- ・西部地区は広い地区になりますので地区の中に産業用地を整備する場合、(仮称)遠藤葛原線以外のアクセス道路の規格等については、まちづくりの中で検討し、必要な広さの幅員の道路を計画していくこととなります。
- 出席者
- ・企業の誘致はできるのでしょうか。企業の誘致は必要なのでしょうか。
- 藤沢市
- ・「神奈川県はまだまだ伸びる」という推計結果から、この地区のような産業系のまちづくりを予定する地区を、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として位置づけることができます。
 - ・現在は、将来的な産業需要の見込みがあるといった前提の上で、まちづくりの取り組みを進めています。
 - ・藤沢市は、今まで人口が増加傾向にありましたが、2035年をピークに人口が減少していく推計がされております。西部地区の取り組みを通じて、藤沢市の地域経済の活力維持や北部地区のように企業誘致によ

る雇用創出も見込めます。加えて、企業に立地していただくことで、藤沢市の税収にも寄与できると考えておりますので、取組を進めている状況になります。

出席者

- ・工業誘致の話が出ていますが、地域には都心部から移住されて、かなりまとまった数の家が建てられています。移住したのは良いのですが、環境的に好ましくないような工場がいくつかできてしまうのではないかと心配です。この工業誘致について、どういう企業を誘致するのか、環境的にこういうものは認めないなど、何か判断基準はお持ちなのでしょうか。

藤沢市

- ・既に事業が進んでいる北部地区では、地区計画といって都市計画法に基づくまちづくりのルールを定めており、どういう建物が立地できるのかということを制限している状況にあります。
- ・西部地区の取組を進めていくにあたりまして同様に、地区計画のような制度を活用しながら、どういう建物・企業が立地できるようにするのか、皆様と一緒に検討していきたいと考えております。
- ・また、まちづくりの方針（案）を検討する中で、検討会委員の方から騒音や振動等の環境面に配慮した土地利用にしたいというご懸念がありました。まちづくりの方針（案）にも位置づけながら、ご質問いただいた点に留意し、今後検討を進めていきたいと考えております。

4. 閉会

藤沢市

- ・本日の説明内容に関することや、その他疑問やご意見等がありましたら、お配りしている意見シートで送付いただくか、西北部総合整備事務所までお問い合わせください。以上で、説明会を終了させていただきます。
- ・本日は、お忙しい中、ご参加いただきありがとうございました。

以 上