

議事要旨

名 称：第4回新産業の森西部地区まちづくり説明会

日 時：2025年（令和7年）11月7日（金）19：00～20：35

場 所：藤沢市御所見市民センター 3階 ホール

出席者：25名

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】

（1）開会

（2）新産業の森西部地区のまちづくりについて

1. 新産業の森地区の概要

2. 検討会の取組内容

3. 新産業の森西部地区まちづくり基本構想（素案）

4. 意見聴取のご案内と今後の予定

（3）質疑応答

（4）閉会

【説明会実施に至る経過】

- ・市では、新産業の森地区のさらなる産業基盤の強化を図るため、令和5年度に新産業の森西部地区の土地所有者、関連自治会、地元組織、市関連部局で構成されたまちづくり検討会を発足し、まちづくり基本構想（素案）のとりまとめに向け検討を進めてきた。
- ・この度、「まちづくり基本構想（素案）」としてとりまとめたことから、その内容等について周知するため、西部地区の土地所有者及び関連自治会を対象にまちづくり説明会を実施した。またあわせて、西部地区の土地所有者や関連自治会の意見を広く聴取するため、意見聴取を実施した。

議 事

I. 開会

藤沢市 西北部総合整備事務所長あいさつ
検討会 検討会委員あいさつ

II. 新産業の森西部地区のまちづくりについて

藤沢市 ・資料3説明資料をもとに説明。

III. 質疑応答

- 出席者 ・説明資料26ページのスポーツ広場のゾーニングの考え方と概念図に、「有効的な活用を検討」と書かれています。葛原スポーツ広場が移転する可能性があるのでしょうか。
- 藤沢市 ・西部地区の中には女坂スポーツ広場と葛原スポーツ広場の2つのスポーツ広場がありますので、それぞれの施設規模等を踏まえつつ土地を有効的に活用するために、集約することを含めて検討していくことをお示ししています。集約するということが決まっているわけではありません。
- 出席者 ・どのような業種の企業を誘致する予定なのでしょうか。
- 藤沢市 ・北部地区や第二地区では製造業に関する工場や研究開発型の施設等としています。西部地区も北部地区と第二地区と同様の方針で進めていくことを想定しています。
- 出席者 ・なお、工場については煙突から有害なガスを出すような企業を誘致する考えはございません。
- 出席者 ・市が提示する資料で「素案」と書いてあるものが非常に多いです。「素案」というのは少し違うのではないかでしようか。広辞苑で「素案」という言葉を調べると、「練り上げてまとまった案に対する前の大元となる案」と書いてあります。役所では「素案」という言葉を用いて、ごまかしの手段として使うことがよくあります。「たたき台」という言葉の方が良いのではないかと思いますが、お任せします。
- 出席者 ・検討会の進め方について、公平を期すためには市及び大地主と関係のある者は、そのような場から外すのが通常の考え方です。しかし調べてみると、一番最近では2015年に相鉄がオオバの株を持っていたようです。10年ぐらい経っていますが、今はこの状態は変わっているのでしょうか。変わらないとすれば、相鉄の影響がかなり入ってきていると想えます。
- 藤沢市 ・市ではまちづくり支援業務に関する委託を発注しておりますが、公平

- を期すために入札制度を用いて委託業者を決めています。一部の会社と付き合いがあるということはありません。
- 出席者
- ・株の保有状況を調べていないということは公平を期すという第一歩に欠けているのではないでしょうか。
- 藤沢市
- ・契約担当課ではないため詳細はわかりませんが、入札参加業者の株の保有状況は入札参加条件に入っていないのではないかと思います。しかしながら、入札制度そのものが公平だと考えていますので、ご指摘いただいたような不公平が発生するとは考えておりません。
- 出席者
- ・検討会についても、市と取り引きや金銭関係があるような方は検討会委員から外すことは考えていますか。当然のことですが、市と金銭関係がある方は、市の意向を受けて行動しやすいです。
- 藤沢市
- ・検討会委員は、土地所有者、地元の自治会、地域まちづくり組織から選出された方に参加いただいている。その中に市と何らかの取引や金銭関係がある方はいません。
- 出席者
- ・一般論として、市でこのような大きな案件で役員を任せる場合は、その人と市との間で金銭関係があるかどうかを事前に調べておくべきだと思います。
- 藤沢市
- ・繰り返しになりますが、検討会委員と市の間で金銭関係はありません。
 - ・説明会に参加されている皆さんに対して強い不信感を与えてしまいますので、改めてお伝えさせていただきます。金銭関係等のつながりで検討会委員は選出していないとはっきりと申し上げます。市のホームページで、各検討会委員のお名前と地区を公表しています。誤解のないようにお願いいたします。
- 出席者
- ・谷戸から乗福寺、新幹線の高架下を通り、綾瀬に通じる道路があります。この道路と葛原綾瀬線の間のエリアについて、今はほとんど農業用地ですが、これを変えるゾーニング図になっています。天沼地区はこの2つの道路を中心として成長してきました。その間を全て産業ゾーンにしてしまい、住んでいる人は移動しろという計画は非常に乱暴ではないかと思い、再考をお願いしたいです。この地域は住宅移転をしない、もしくは農地として継続していくべきで絶対に産業ゾーンにすることは避けていただきたいと思います。
 - ・第8回検討会の資料を見ると市は住宅ゾーンが産業ゾーンに挟まれた事業の事例は確認できないという回答をしています。しかしこの案では産業ゾーンにしています。ここは天沼地区の一番重要なところであるため、住宅を動かさないように配慮願いたいと思います。

- 藤沢市
- ・今はまだ、住宅ゾーンや産業ゾーンをどこに配置するかは決まっていません。考え方を整理した段階となります。来年度以降のフェーズ2で土地利用計画と事業区域を検討していきます。その中で、住宅をどこに配置するかを含めて具体的に検討していくこととしております。
 - ・また、ゾーニングは検討会委員の皆様のご意見をいただきながらまとめたもので、藤沢市だけで決めているものではありません。今後、土地活用意向調査などの結果を踏まえ、皆様のご意向について確認しながら進めたいと思っています。
- 出席者
- ・将来的に住宅移転があり得るという話がありましたが、その場合、市はどのようなサポートをされる予定でしょうか。
- 藤沢市
- ・事業手法は決まっていませんが、市としては組合施行による土地区画整理事業を想定しています。この場合、事業実施による移転補償などの交渉については、地権者で組織された組合が進めていくことになります。
- また、土地区画整理事業を実施する場合、いずれ地権者の皆様にご説明させていただかなくてはならない課題があります。現在、葛原地区で整備を進めている遠藤葛原線では、道路の土地を購入する際に土地の代金とは別に植木や建物に対して補償費をお支払いしています。一方、土地区画整理事業で住宅を移転する場合、補償費は同様に支払われますが、土地の一部を地権者の皆様で出し合って道路等の公共施設を整備していきます。このことが今後、皆様が賛成か反対かを検討する際の課題になると想っているため、来年度以降、主に土地に関してどの程度の負担が地権者の方に発生するのか、お示ししていきたいと思っています。手法などは決まっていない段階ですが、土地区画整理事業を実施する場合、移転とともに土地が削られることがあります。
- 出席者
- ・地区内に住んでいないのですが、組合に入っているのか、入っていないのかわからない状況です。その場合はどうすればいいのでしょうか。
- 藤沢市
- ・今はまだ組合は立ち上がっていませんので、どなたも組合員ではありません。フェーズ2の最後に意向調査を実施し、賛成が多く事業実施の見込みが立てば、フェーズ3で準備会を発足します。準備会でさらに具体的な検討を進めた後に認可を受けて、土地区画整理組合を設立していく流れになります。
- 出席者
- ・移転する住宅は80軒ぐらいではないかと推測しています。私は子どもの頃からここにいますが、ゾーニング図の住宅ゾーンの場所は、一

一番湿気の多い場所です。逆に先ほど外してほしいといった地区的真中の土地は、一番住宅に適した土地です。住むのに一番適した土地を産業に振り当て、住宅地にするのは水はけが悪い土地です。80軒の人がそこへ移りたいかといわれると、そのようなことはないと思います。

藤沢市

- ・来年度以降の具体的な配置などの検討について第11回検討会の説明資料10ページでご説明します。こちらは、ゾーニング図と土地利用計画図の違いを説明した資料になります。現在、藤沢市の健康と文化の森地区でまちづくりを進めていますが、この地区でも同じように基本構想を策定しています。その基本構想では、資料左下のように各ゾーンを抽象的に示したイメージ図を定めています。その後、検討を進め土地利用計画図をとりまとめた結果、ゾーニング図に比べ事業区域が縮小されたり、住宅の位置、道路の形等が変わっていることがわかるかと思います。同様に、来年度以降はゾーニングを基に土地利用計画のとりまとめに向けて、事業区域や具体的な配置を検討していく予定です。いただいたご意見につきましては、来年度以降の参考とさせていただきます。

出席者

- ・土地利用計画については未定ということですが、私は住宅ゾーンの中に家があります。今の説明では配置については決まっていないという話でしたが、「道路からこっち側は移動しない」「あなたの家は新しいから」「代替地がある」など、色々な話が飛び交っていて、どうなっているのかさっぱりわからないというのが実情です。
- ・四、五年後にどうなるかは重要で、色々な話が飛び交っているのは問題だと思います。情報は統一していただきたいです。どこまでが本当に決まっていることなのか、全くわからないです。

藤沢市

- ・本日ここで説明させていただいた以上の内容は決定していません。
- ・代替地というのが何の代替地なのかわかりませんが、我々がそういう土地を用意していることもございません。
- ・これまでご説明してきてますが、もし土地区画整理事業を実施するとしたらどのようなご負担が生じるのかをご説明した中で、地権者の皆様一人ずつにご意見を伺い、もし反対の方が多いのであれば、無理に進めていく考えはないことをはっきり申し上げています。組合施行の土地区画整理事業の場合、法律上は土地所有者及び借地権者の3分の2以上（人数・面積）の同意を得る必要があり、基準に満たない場合、それを推し進めることは考えていません。
- ・市としては回覧やホームページで検討会等の内容を報告しています。

また今後、これが具体化したらもう少し小さい地区での説明や個別の訪問などの実施を考えています。皆様への情報提供について、具体的にこうした方がいいということがあれば、改善していきます。

・連絡先を示しておりますので、ご連絡をいただければご自宅に個別にお話を伺うこともできます。また、事務所に来ていただいても構いません。問題なのは言葉がひとり歩きしていくことなので、ご近所の方でご不安に思っている方がいらっしゃるのであれば、土日、昼夜を問わず伺いますのでご連絡いただけたらと思います。

- 出席者
- 藤沢市
- ・本当にまだ決まっていないということでおろしいですね。
 - ・土地利用計画は決まっていません。
 - ・ゾーニング図は、検討会での意見を踏まえて作成したもので、先ほどからご説明しているように、住宅が適地でないということであれば、今後、皆様のご意見を聞きながら検討しようと思っています。
- 出席者
- 藤沢市
- ・ゾーニング図では産業ゾーンの間に住宅ゾーンが島になっていて、何年もかけて土地が整備され、横で工場がどんどん建つのを見ていて、道路はトラックばかりということでは、住み続けるのは難しいのではないかと思います。
 - ・住宅ゾーンについては、生活の骨格になっているバス通り（葛原綾瀬線）の周辺に配置するというご意見があつたため、考え方をイメージ化するとこのようになりますが、住宅ゾーンの配置についても、今後のフェーズで考えていくことだと思っています。
- 出席者
- 藤沢市
- ・地区内に相鉄の土地がたくさんあるので、相鉄のプロジェクトとして実施することはできないのでしょうか。
 - ・この事業は、藤沢市都市マスタープランの位置付けを踏まえ、藤沢市の施策として進めているものです。藤沢市が土地所有者や地域の皆様の意見を聞きながら、まちづくりの具体化に向けた検討を進めています。
- 出席者
- 藤沢市
- ・私も相鉄に土地を一部売りましたが、税金は私が払っています。要するに登記ができていないのです。そういう方が私の周りにかなりいます。相鉄がたくさんの土地を持っていることはいいのですが、それで問題が生じているということは頭に入れておいてください。
- 藤沢市
- 検討会委員
- ・ご意見として承知しておきます。
 - ・新産業の森地区は藤沢市都市マスタープランに基づいて進めています。まちが発展するには皆様のご支援、ご協力がないとできません。札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡という大都市も、地主の協力があってできたものだと思います。特に地主の協力がないと大

きな事業は成り立ちません。皆様にも是非ご理解、ご協力、ご支援をお願いしたいと思います。

IV. 閉会

藤沢市

- ・本日の説明の内容についてご意見、ご質問がありましたら、恐縮ではございますが、お配りしている意見シートにご記載の上、お送りいただくか、事務所の方までお問い合わせいただければと思います。
- ・また、17日まで、パブリックコメントも実施しておりますので、いずれかの方法でご意見等、お寄せいただけすると幸いです。
- ・個別のご質問もございましたら、この会の後にも時間がございますので、お受けしたいと思います。職員にお声がけください。
- ・最後にご案内となりますが、本日、次第. IIにおいてご説明しました内容の動画につきまして、近日中に西北部総合整備事務所のホームページに公開する予定となっております。本日の説明会の振り返り等のために、必要に応じてご確認いただければと考えております。
- ・お車でお越しの方におかれましては、受付でお渡しした駐車券で精算をしていただければと思います。駐車券を受け取っていない方がいらっしゃいましたら、職員にお声がけください。
- ・以上をもちまして、今回の説明会を終了いたします。本日はお忙しい中、ご参加いただきましてありがとうございました。

以 上