

## 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9日（日）13：00～14：30

場 所：藤沢市御所見市民センター 3階 ホール

出席者：32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）」としてとりまとめしたことから、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 • 「(株) オオバ (コンサルタント会社) と相鉄ホールディングス (株) が業務提携を結んでいる」と聞いたのですが、今日出席しているオオバさんと何か関係があるのでしょうか。
- (株) オオバ • この地区に関して、業務提携を結んだという事実は一切ございません。
- 出席者 • 相鉄ホールディングスは地権者であり、オオバと藤沢市との3者で業務提携を結んで主導し、住民が後から説明を受けるパターンになると不信感を抱いてしまいますので、それをまず確認させていただきました。
- 藤沢市 • 市では入札制度を用いて、まちづくりの支援業務に関する業務委託を発注し、入札の結果、業者を決定していますので、業務提携ということではありません。
- 検討会委員の方々の意見の取りまとめや、資料の作成等の業務を委託しておりますが、配置や考え方等は委員の皆さんのご意見をまとめて作成したものです。
- 出席者 • ゾーニング図について、西部地区に隣接する北側と南側に農地があり、その間で産業ゾーンと住宅ゾーンを配置しているため、層状になっています。これはやってはいけない手法です。ダイオキシン問題や地下水の汚染、工業用地からの排水が出た場合たくさんの被害が出ます。更に、このあたりには少数ですが農地や植木屋さんもあります。もしSNSでそのような評判が広がると、長期間、農作物や植木が一切売れなくなります。そのような危険性があるので、素案とはいえ、層状にしてほしくないと思いますが、いかがでしょうか。
- 藤沢市 • ゾーニング図については、具体的な産業ゾーンや住宅ゾーンの位置を決定したものではありません。来年度以降のフェーズ2の中で皆さんの意見を聞きながら配置を検討していきます。
- 環境問題に対しては、地区計画制度を活用して例えば「煙がたくさん

- 出る工場は建てられないようとする」というような建物の用途制限を定め、良好なまちを形成していくことをめざしていきます。
- 出席者
- ・ゴミ焼却場や処分場は、これ以上葛原一帯には作らないという覚書を交わしています。今言われた煙が出るような施設にゴミの焼却場などは含まれるのでしょうか。
- 藤沢市
- ・西部地区にゴミ焼却場の計画はございません。新産業の森地区については、産業用地を創出していく地区になります。
- 出席者
- ・事業を実施する場合は農政部局ともう少し相談してください。今の素案のように層状態になっていると大変危険です。何か起った場合、ＳＮＳで拡散されて農作物や植木は売れなくなります。
- 藤沢市
- ・これまでの検討会では、市の関連部局として、農政部局もアドバイザーとして参加して検討してきました。今後も関連部局と連携しながら、まちづくりの具体化に向けた検討を進めていきたいと思います。
- 出席者
- ・ゾーニング図は具体的ではないとのことですが、周遊道路（主要区画道路（ループ））と、葛原綾瀬線との交差点は事故の多いところです。丁字路で何件も事故が起きており一昨日も車同士でトラブルになっていました。本当に事故が多いので、ここに周遊道路を通さないでください。
  - ・皇子大神の方から来ると若干下り坂のカーブになっており、ブラインドスポットに交差点があたることになります。バイクの事故などもあるので、もう少しまっすぐになっている北の方に周遊道路を通す等の変更が必要です。事故の数などは警察が把握していると思うので、警察と相談してください。
- 藤沢市
- ・周遊道路について位置は決まってはいませんが、道路や交差点を整備する際は警察（交通管理者）と安全面に対して協議し、安全対策を講じながら進めています。
- 出席者
- ・私の知っている範囲ではこの道路では信号がつくれないと思います。そうすると子どもや高齢者の死亡事故が起きかねません。責任問題になると思いますので、北側の新幹線に近いところに道路を整備してください。
- 藤沢市
- ・配置については「このような道路が必要であろう」という考え方を図にしたもので、産業や住宅、道路等の配置については今後、具体的な土地利用計画の中で十分に検討してまいります。
- 出席者
- ・このあたりは厚木基地の飛行機などが頻繁に飛んでおり、防音工事の対象になっています。各住宅のサッシや窓など全て防音対策がなされています。この計画のように何十軒も移転することになると、建築費

- や原材料費が高騰しているので、防衛省にも相談しなければ予算が確保できないと思います。計画が決まったとしても、新しい住宅を建てる際に防音工事ができず、移転できない可能性が考えられますが、防衛省には相談をしていますか。
- 藤沢市
- ・現在は事業を実施するかどうかも決まっていません。この地区には住宅がありますので、産業拠点を創出していくのに必要な要素として、「まとまった住宅ゾーンを地区内に配置する」という考え方を整理した段階となります。今後、事業化に当たっては関係部署や関係機関と協議を進めながら、必要に応じて調整を行っていきますが、現段階ではそのような協議は行っていません。
- 出席者
- ・必要であればということですが、間違いなく必要です。費用だけでなく、工事の請負なども防衛省が主体になっています。
- 藤沢市
- ・今の家屋について防音工事が完了している場合、移転の際にそれらを再構築するための費用が補償費として支払われます。移転したからといって防衛省が新たに費用を出すことはないかと思います。今は検討段階であるため、今後確認していきますが、一般的な考え方として、今ある家屋について防音工事などが終わっているのであれば、それを再構築するために必要な費用が各地権者に補償されることになります。今後進めるにあたって、貴重なご意見としてお伺いいたします。
- 出席者
- ・防音工事の申請には4、5年かかることが多いですが、移転すると決まつてから家が建たないとなると話になりません。防衛省と横のつながりを持つて相談してください。
  - ・宮原で問題になっているモスクの建設についてはご存じかと思います。工業用地の建設となると外国人労働者も入ってきます。工場を誘致する際には宗教問題というの絶対に欠かせないことになっています。素案には書かれていませんが、宗教問題について自治体はどのような対処をとるお考えですか。
- 藤沢市
- ・宮原の件は承知しています。行政が、法律で許可できるものに対して許可しないということは、法治国家である以上できません。市街化調整区域において宗教施設を建てることができるということに間違いありません。
  - ・ただ、この地区で外国人労働者を受け入れるかどうかは別の話です。どのような企業を誘致するかについては、地区計画で建物の用途の制限をかけることができますが、受け入れる労働者については企業の考え方になるため、ご質問に対してはコメントできる立場にありません。
- 出席者
- ・もし天沼に外国人労働者が来た場合については、藤沢市がどのような

対処をするのか考えておいてください。そうでないと賛成、反対は決められません。次回までに何か具体的な例を示してほしいと思います。

藤沢市

- ・貴重なご意見としてお伺いいたします。ただ、次回の説明会までに結論を出すのは難しいと考えています。いつ具体的に皆様にお示しできるかということは、検討させてください。

出席者

- ・ゾーニング図では住宅ゾーンと産業ゾーンが隣接した図になっていますが、密着して配置するのでしょうか。別の図では緩衝帯のようなものを配置しようとしている読み取れるのですが、今我々の住んでいるところにはヤードがたくさんあり、重機で何かを潰しているような音が遠いところまで響いてきます。また、4月ごろだと思いますが何かが爆発したことがあるなど、高齢者が多い地域もあるため、家の者も不安になっています。
- ・新産業の森地区は、工業地帯である以上、資材を搬入する車も頻繁に通ると思います。私の家にも小学生の子どもがおり、御所見小学校まで歩かせることが危険なので、途中まで母親が送っています。交通面で住宅地やスクールゾーンに大きな車が入ってこないように、今後の検討で十分に配慮していただきたいです。
- ・また騒音について、何年か前に綾瀬の方で外国人のヤード問題でニュースになりましたが、その後、我々が住んでいる地区に移転したと感じています。朝早くに、綾瀬の方から軽自動車や自転車が大量に移動してきます。藤沢市では産業廃棄物関係の条例があまりなく、緩いのかを感じています。新産業の森西部地区も、誘致するにあたってはそのようなことにならないように、住んでいる人と工業地区の区別ができるような人や車の流れを目指してほしいです。そのあたりはどのようにお考えでしょうか。
- ・例えば、土地利用のゾーニングの考え方①の「各ゾーンを区分」では、「産業ゾーンと住宅ゾーンを区分して配置することや、考え方⑤「緩衝帯（バッファ）」では、「住宅ゾーンと産業ゾーンが隣接する場合には、緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する」と定めています。また、住宅ゾーンの中に産業ゾーンの車が入らないようにすることを意図して、道路・交通のゾーニングの考え方④の「区画道路」では、「通過交通が発生しないよう区画道路を配置する」と定めています。このような考え方のもと、次のフェーズで具体的に検討していくことを想定しています。
- ・緩衝帯の幅について気になっています。第二地区に進出しているよう

な企業はあまり騒音などを出さないと思いますが、どうしても騒音の出る開放型の工場はあると思うので、防ぎにくいのであれば距離を離すことが重要なと思います。

- ・また、「公園・みどり」のゾーニングの配置の概要に「既存の樹林地を活かして」と記載がありますが、自然の木や緑というと聞こえはいいのですが、実際のところ荒れ地になっています。不法投棄もあるので、公園にしたり、緑地として残したりする場合、少し手を入れないと癒しを楽しむにはかなり厳しいのではないかと思います。また動物もいるようなので、安全にも配慮して活用してほしいです。緑地などに関して、資料に記載している以外には何か考えなどお持ちですか。
- ・緩衝帯に関するご指摘については、貴重なご意見としてお伺いいたします。また、維持管理ができていない樹林地があるということは認識しています。まちづくりを実現するためにそういった樹林地は適切に整備しなければならないと思っております。
- ・今回の説明とは関係ありませんが、自宅が遠藤葛原線の道路整備の対象区域となっています。測量を実施しているため、いずれ立ち退かなくてはならないのだろうと思いますが、いつ頃からはじまるのでしょうか。
- ・昨年度、遠藤葛原線の道路の区域にあたる方々を一軒一軒回ってお話をさせていただきました。現況がどうなっているのか調査するため測量しているので、今すぐ道路の整備がはじまるというわけではありません。道路については来年度、都市計画道路として位置付ける手続きを行う予定です。それから事業計画を立てるため、今すぐに皆様に「道路が整備されますので移転をお願いします」という段階ではありません。今後、個別訪問や説明会を開催する予定です。事業の状況や計画は隨時、市からご説明をしながら進めていきたいと思っています。

#### 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、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