

議事要旨

名 称：第 10 回新産業の森西部地区まちづくり検討会
日 時：令和 7 年 8 月 1 日（金）18：30～20：30
場 所：藤沢市御所見市民センター 3 階 ホール
出席者：委員（13 名）

アドバイザー：藤沢市関連部局課
産業労働課
都市計画課
農業水産課
みどり保全課（途中退席）
スポーツ推進課（欠席）
公園課
企画政策課
御所見市民センター

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（4 名）

【次第】

- I. 開 会
- II. 議 事
 - （1）第 9 回検討会の振り返り
 - （2）まちづくり基本構想（素案）について
 - （3）意見交換
 - （4）今後の予定
- III. その他
 - （1）まちづくり推進に向けた勉強 I
- IV. 閉 会

【決定事項】

- ・まちづくり基本構想（素案）について意見交換した。
- ・第 11 回検討会は 9 月 26 日（金）18 時 30 分から、場所は御所見市民センターとする。

議 事

I. 開会

事務局 ・ 西北部総合整備事務所挨拶

II. 議事（（１）～（４））

（１）第９回検討会の振り返り

事務局 ・ 資料２ 説明資料をもとに説明

（２）まちづくり基本構想（素案）について

事務局 ・ 資料２ 説明資料をもとに説明

（３）意見交換

検討会委員 ・ 雨水の処理施設について、１時間に何ミリ程度の雨を想定して設計しているのでしょうか。

事務局 ・ 今はまだ具体的な構造等は決まっていない段階です。将来的にまちづくりをするにあたっては公共下水道と併せて調整池を整備していく必要があります。今の段階の基準では１時間に 66 ミリの雨量を想定して、公共下水道を整備するものと想定しています。

検討会委員 ・ 説明資料の 5 ページ目の説明で、ゾーニングに関しては決定であると言っていました。前回の検討会では決定であるとは聞いていませんでした。次のフェーズで詳細が決まると聞いていたのですが、このゾーニングの案で進めていくことになるのでしょうか。

事務局 ・ 「ゾーニングの考え方」については前回の検討会で意見交換をし、ご意見がなかったので「考え方」を決定させていただいたという趣旨です。現在は、西部地区全体の区域を対象に配置の基本的な考え方を整理し、「ゾーニングの考え方」と「概念図」を定め、それを 1 枚にまとめたものを「ゾーニング図」としています。今後、この配置の考え方を基に西部地区の区域の中から事業区域を決め、その事業区域の中で規模や位置などを詳細に検討した上で、再度、配置を検討していくことを想定しています。

検討会委員 ・ ゾーニング図はそのまま、その中で配置を少々変えていくという方向性になりますか。
・ 基本構想に掲載しているゾーニング図はどの程度のイメージと考えればいいのでしょうか。このまま進むのか、それとも住宅地と産業地が入れ替わるようなこともあり得るのですか。

事務局 ・ 基本構想に掲載したゾーニング図はあくまでもイメージです。今は住

宅ゾーンをバス通り沿いに配置していますが、次年度以降、「ゾーニングの考え方」、「概念図」、「ゾーニング図」を基に、土地利用計画の段階で実際にどこに配置するか比較検討していくことを考えています。

検討会委員

- ・前回の検討会の説明では、A案・B案というゾーニング図があり、両方にメリット・デメリットが記載されていたと思います。基本構想に掲載されているゾーニング図にもメリット・デメリットがあると思いますが、その中でなぜこれを選ばれたのでしょうか。住宅ゾーンの下
の遠藤葛原線に隣接しているエリアは高低差があり、もともと水田だったということで、川も流れてきていて水が溜まりやすいということ
があります。治水工事をして調整池をつくるということですが、治水
工事をしなければいけない場所になぜ、住宅ゾーンを配置しなくては
いけないのかということが疑問です。
- ・現在の土地利用等をもとに住宅ゾーンを配置しているということ
ですが、カウントしてみると西の方にも住宅がかなりあります。東の方
で 80 軒、西の方で 60 軒程度です。遠藤葛原線の南側に少しだけ住宅
があります。それを含めて多いということであれば少し無理があるか
と思います。既に遠藤葛原線で住宅は南北に分断されているので、南
側の住宅地の方にとっては道路の北側が産業エリアになろうが住宅
エリアになろうが大きな違いはないのではないのでしょうか。道路の南
側の西部地区外の部分に関しては住宅が続いているので、そこはカウ
ントする必要もないのではないかと思います。その場合に東と西で住
宅地をカウントすると明らかに西の方が多いため、説明されているこ
とに矛盾があると思います。また、産業ゾーンの間に細長く住宅ゾー
ンを配置しているため、住む人にとっては不快なエリアになりそうだ
という感じがします。埼玉県の川越市にゾーニング図とそっくりな配
置の霊園があります。真ん中が霊園になっており、工場地に挟まれて
います。霊園をつくるのであればありだと思うのですが、住宅地とし
て新しい世代が住みたい、引っ越して来たいと思えるエリアにするに
は少し魅力がないのではないかと思います。今の世代の方は、できあ
がる頃にはいらっしやらない方もいると思います。その場合は新しい
世代が住みたいと思うようなエリアとしてつくらなくてははいけな
いはずです。駅からは少し遠いですが土地も安く、自然も近くにあると
いうことで、意識の高い方が引っ越して来たいと思うような、また、
将来的に若い世代が入ってきたいと思えるようなエリアとしてつく
り込んでいくべきだと思います。その場合に、どうしても配置に納得

- がいけないです。
- 事務局
- ・住宅ゾーンについては、「住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する」という「ゾーニングの考え方」をもとに配置しています。住宅ゾーンだけでなく産業ゾーンなどもそれぞれに考え方を位置付けており、あくまでも、それぞれのカテゴリの「ゾーニングの考え方」、「概念図」を1枚にイメージ化したものがゾーニング図なので、今後、土地利用計画の検討により配置などは変わっていくものと考えています。
- 検討会委員
- 事務局
- ・今の段階ではあくまでも概念ということでしょうか。
 - ・そのとおりです。
 - ・住宅ゾーンを東側に配置している理由としては、軒数のほか、地区外の南側に住宅地が広がっていることから、地区外の住宅地との連続性などを考慮して東側に配置しています。住宅ゾーンを具体的にどこに配置するかについては、来年度以降、土地利用計画を検討する際に比較検討していきたいと思いますので、今後の検討の参考とさせていただければと思います。
 - ・基本構想の段階では、まちづくりの検討のベースとなるゾーニング図をつくるということがこの検討会の成果になります。これで土地利用計画が決定するということではなく、まずはイメージとして、今後、どういったまちができるのかということを経験の方にイメージしていただくため、これまでの検討会で重ねてきた意見などをとりまとめて、まちづくりのコンセプトや方針、ゾーニング図にしているということになります。
 - ・基本構想に載せるゾーニング図は今後の検討の指針として活用するものとなります。
- 検討会委員
- ・基本構想の素案を最終的に固めて公表するのはいつ頃でしょうか。検討会があと2回、住民説明会、パブリックコメントの時期など、今年度の動きはどのようなのでしょうか。
- 事務局
- ・次回検討会は9月下旬を予定しており、本日の検討会等で出た意見を踏まえて、素案としてまとめていきたいと考えています。その後、10月以降にパブリックコメントを実施するとともに、まちづくり説明会を実施します。パブリックコメント及びまちづくり説明会の結果を踏まえて、まちづくり基本構想（案）としてとりまとめます。その後、庁内の関係部署との調整や策定手続きを経て、令和8年3月下旬、に基本構想として策定するスケジュールを想定しています。
- 検討会委員
- ・イメージパースについてですが、こういうものは一人歩きしてしまう

- ため掲載するのは良くないのではないのでしょうか。
- ・「イメージを持ってもらいたい」という意図もわかりますがこのような絵を見せるのはまだ早いのではないかと思います。
- 事務局
- ・イメージパースについては庁内でもいろいろな意見があるところですので、公表については、慎重に扱っていきたいと思います。
- 検討会委員
- ・農地はいらないのではないかとということを前回も意見しています。このゾーニング図の農地の規模では農業をやっても生活できないのではないかと思います。なぜここに農地を持ってきたのか、農家が必要だと主張し配置したのでしょうか。
- 事務局
- ・現時点では、実際に農業をされている方のご意向を確認したわけではないので、考え方を基本構想に残しておく必要があります。今後、具体的に検討を進めていく中で、意向を把握していくので、その結果によって農地を配置するかどうかや場所や規模についても検討していきます。
- 検討会委員
- ・基本構想（素案）は全地権者に配布しているのですか。
- 事務局
- ・今は、検討会委員の皆様にしき配布していません。今後、パブリックコメントを実施しますが、その際は皆様にご確認いただけるようになります。
- 検討会委員
- ・パブリックコメントの際にゾーニング図を公開するということですが、その他のゾーニング図についても提示することはできないのでしょうか。今度この図だけを公開すると「これで確定なんだ」と混乱されると思います。「まだ変わっていく可能性がある」ということで提示することはできないのでしょうか。
- 事務局
- ・複数のゾーニング図が出るとわかりづらくなってしまうということなどもありますので、現時点のゾーニング図をお示しして、パブリックコメントでご意見をいただきたいと思いますと考えています。
- 検討会委員
- ・今の話ですとやはり混乱するので、ゾーニング図案は複数案にしないということを藤沢市が決定した、ということよろしいでしょうか。
- 事務局
- ・これまで積み重ねてきたものをゾーニング図としてお示しできればと考えております。前回A案、B案をお示しましたが、それは土地利用計画の検討イメージを一例でご説明しただけで、ゾーニング図を複数作成するといった内容ではありません。現時点においては一つのゾーニング案をお示しして意見聴取をしていくように、事務局としては考えています。
- 検討会委員
- ・来年度以降、構想ではなく計画案を策定する際に、配置を詳しく検討していくのだと思いますが、今の体制に学識経験者を加えた体制で進

- めていきゾーニングが決まっていくということになるのでしょうか。
- 事務局
- ・中立のご意見をいただける学識経験者の方を入れた協議会を設けていきたいと思っています。その中で意見を伺いながら基本構想のゾーニングを基に土地利用計画をまとめていきたいと思っています。また協議会だけではなく、地域の方にも説明等を重ねて計画をまとめ上げていく必要があると思っています。
- 検討会委員
- ・最終的には、開発を進めるデベロッパーや事業者が入ってくると思うのですが、来年度は入らないのでしょうか。事業をするにはお金がかかりますが、計画を作っても費用面で事業者と折り合いが付かず、実現ができなくなるということにはならないのですか。
- 事務局
- ・今の段階で事業者に入ってもらうことは考えていません。今後はどのぐらい事業費がかかるか、産業エリアにどのぐらい面積が確保できそうか、などといったことをより詳細に検討して、事業が成り立つのか成り立たないのかということを検討していく必要があると思っています。

(4) 今後の予定

- 事務局
- ・資料2 説明資料をもとに説明

Ⅲ. その他

(1) まちづくりの推進に向けた勉強 I

- 事務局
- ・資料2 説明資料をもとに説明
- 検討会委員
- ・土地区画整理事業について、29 ページに「対象地区から参加したい方を募り、まとまった事業地を決める」とありますが、参加したくない方は減歩されないというように捉えられます。西部地区の地権者は約300 人と聞いていますが、例えば3分の2 以上となる200 人が賛成であった場合、残りの100 人は反対であっても減歩されるということなのでしょうか。
- 事務局
- ・資料は一般的な土地区画整理事業のイメージとして載せています。今回の新産業の森西部地区では、事業区域内の3分の2 以上の同意が得られて、土地区画整理事業が実施される場合は、全ての方が減歩の対象となります。
- 検討会委員
- ・新産業の森北部地区地区計画について、建てられる建物の用途は「周辺地域の環境を悪化させるものを除いた工場」と制限されているとありますが用途地域ではこのような制限はできないのでしょうか。
- 事務局
- ・用途地域の制度は都市計画法で定められており、「周辺地域の環境を

- (オオバ) 悪化させるものを除いた工場」を制限することはできません。一方、地区計画では地区の特性に応じて、例えば住宅ゾーンは住宅しか建てられないようにするなど、細かにルール決めができます。
- 検討会委員
事務局
(オオバ)
- ・用途地域の中に地区計画があるということですか。
 - ・両方かけるということになります。ベースは用途地域で、その上に地区計画をかけてきめ細やかにルール設定をしていくという考え方です。
- 検討会委員
事務局
(オオバ)
- ・用途地域の全てが地区計画で満たされるのですか。
 - ・ベースの用途地域は市街化区域内を対象にして工業や住宅、商業というような色がついて、大きなベーシックな考え方として法で決められています。さらにその上に、例えば 40ha だけみんなでルール化していこう、ということであれば、地区計画をかけて細かにルール化をするという考え方になります。
- 検討会委員
- ・市街化区域内には地区計画がかけられていないエリアもあるのですか。
- 事務局
(オオバ)
- ・あります。ただ、開発するエリアの一部だけ地区計画をかけることはあまりなく、例えば 40ha を土区画整理事業等で開発する場合、40ha の地区計画をかけることになります。その中をさらに区分して、いろいろなルールを決めることができます。
- 検討会委員
- ・30 ページについて補助金はどこから出るのですか。
 - ・また減歩率はどのくらいになりますか。地権者としては減歩が 30% ということであれば、賛成者も増えていくかもしれませんが、減歩率はすごく大きく感じます。事業区域などで計画は変わっていくとは思いますが、そのあたりの考え方を教えてください。
- 事務局
(オオバ)
- ・事業の実施にあたっては、収入と支出のバランスを図る必要があり、国から出る補助金を多く確保することを目指したいと思っています。それによって事業の収支を良くする、収入を担保するということが基本の考え方になります。ただ、補助金だけでは事業費全てを賄えないため、保留地を生み出し、売却して収入を確保する必要があります。
 - ・現時点では、どれくらいの減歩が発生するかはお答えできません。なぜかという、区域の面積がどれくらいになるか、それにより補償がどれくらいになるか、移転にどのくらいかかるかということが試算できないためです。地形的に造成費が特にかかる土地や公共用地がなく公共用地を捻出しなければならない土地については、減歩率が高くなると考えられますので、より減歩が少なく収支のバランスがとれるように計画していくことが今後の課題だと思います。

- ・一般的に組合施行では、ノウハウや資金を持った民間事業者が事業の実務を代行してもらう業務代行方式を採用していますので、今後検討していく必要があると思います。
- 検討会委員
- ・新産業の森北部地区、第二地区は人家が一軒もありませんでした。今回の場合は百何十軒あり、それぞれに大きさや内容、環境が違うので、それは行政の方でしっかりと把握して検討していただきたいと思います。

IV. 閉会

事務局

- ・最後に次第IV. 閉会となりますが、次回の検討会は9月26日の金曜日午後6時半から、御所市民センターのホールで開催させていただきますので、よろしくお願いいたします。
- ・本日の議題につきましては全て終了しました。これもちまして、第10回新産業の森西部地区まちづくり検討会を終了いたします。ありがとうございました。

以 上