

議事要旨

名 称：第9回新産業の森西部地区まちづくり検討会

日 時：令和7年6月20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（15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

スポーツ推進課

公園課

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. 令和7年度 検討会委員について

III. 新産業の森西部地区の取組について

IV. 議 事

（1）まちづくり説明会と意見聴取の結果報告

（2）まちづくり説明会を踏まえたゾーニング（案）の更新

（3）意見交換

（4）まちづくり説明会を踏まえたコンセプト（案）について

（5）まちづくり基本構想（素案）について

（6）次回検討会に向けたポイント

（7）今後の予定

V. 閉会

【決定事項】

- ・令和7年度より、土地所有者代表として1名の委員が新たに加入した。
- ・更新したゾーニング（案）、コンセプト（案）について意見交換し、とりまとめた。
- ・第10回検討会は8月1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長挨拶

II. 令和7年度 検討会委員について

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。

III. 新産業の森西部地区の取組について

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。

IV. 議事（（１）～（３））

（１）まちづくり説明会と意見聴取の結果報告

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。

（２）まちづくり説明会を踏まえたゾーニング（案）の更新

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 ・ 今は、フェーズ1で大枠を決めているところで、フェーズ2に入ってから令和8年度から5年間かけて具体的なことを進めていくと思います。

・ 10年先に住宅や農地、産業の用地がこんなに必要なのか。需要が見込めない中で、新しい住宅を増やす事業ではなく産業用地を造るというお話でした。

・ 今年末の線引き見直しで、西部地区を市街化区域に編入してから具体的な話を進めていくのか、それとも令和8年度以降に具体化した後に、再度、線引きの見直しをするのでしょうか。

事務局 ・ 線引き見直しでは、神奈川県で今後の産業需要の見込みから、必要な範囲の中で新市街地ゾーンを位置づけることができます。

・ 線引き見直しは、5年から10年という期間で神奈川県が実施します。まずはフェーズ1の令和7年度に新市街地ゾーンに位置づけた後に、フェーズ2でまちづくりの具体的な検討を進め、アンケートなどもとりながら、市街地整備事業が確実に実施できる段階になれば、あわせて市街化区域に

編入できるという制度です。

- ・線引き見直しが実施されると、市街化区域に編入する候補地に位置づけられます。市街地整備事業が確実に実施される段階にならないと、市街化区域に編入することはできないため、今回の線引き見直しで、将来的に区域全体を市街化区域に編入することが、決定するというものではありません。
- 検討会委員
- ・こういった工場が建つのか、具体的な誘致企業を提示することができないということでしたが、どの程度の産業用地の面積が必要なのでしょうか。道路で分断されている産業用地では誘致できる企業が決まってしまうのではないのでしょうか。
 - ・企業を誘致するにあたり、何かコンセプトを持って決めた方が良いと思います。例えば、流通の拠点であれば、それに適した配置に、野菜工場などを配置して近隣に即売所を配置するということであれば、また違った配置になると思います。ある程度、決めてから進められた方がよいのではないかと思います。
- 事務局
- ・産業系の企業誘致をするということで、産業系の一般保留フレームというものを設定しています。これは神奈川県で将来的な産業の伸びを見た中で、産業用地が必要とされる範囲の中で設定されます。
 - ・産業用地が分断されるという点について、神奈川県では、1ha程度で立地する企業が多いということから、ゾーニング図（案）で設定した産業ゾーンの各ブロックは、5ha、6ha の大きな区画としており、今後、企業の需要、希望を調査した上で、区画道路で分割して、適した規模にしていくことができると考えています。
 - ・誘致企業の業種の設定などは今後になりますが、今の段階では可能な限り大きなゾーンを設定しています。
- アドバイザー
- ・工業団地の造成では、2ha、3ha などの規模の区域で割って誘致するということもありますが、区画によって立地できる企業が限定されてしまうため、幅をもたせる考えがあります。時期がかなり先になりますので、その時点でニーズのある企業をうまく立地させると考えると、大きな規模の事業所でも、小さな規模の事業所でも立地できるようにしておくことが有利に進められるポイントだと思っています。

- ・いずれかの段階では産業用地の規模を想定する必要があると思いますが、現時点では「何 ha が適切」ということは言えないと思っています。
 - ・全国的な需要の見込みは、日本立地センターが経済産業省のデータなどを分析しており、コロナ明けは一貫して産業用地不足となっています。今までは全国で売れ残っている工業団地もありましたが、そのようなところまで売れている状況です。コロナ禍に各企業が投資を保留していたということもあり、コロナ明けは産業用地が不足してきているということは間違いありません。過去のトレンドを見ても、リーマン・ショックや東日本大震災、コロナなど一時的に投資が減る時期はありましたが、基本的には産業用地については不足の傾向があります。商工会議所の工業部会の会議でも「産業用地が足りないので建て替え、拡張ができない」という声が多くあります。
 - ・現在は基本構想の段階であるため、企業を誘致する時期に需要が大きくなる産業を決めることは難しいので、今後の動向を見ながら検討していくということになろうかと思っています。
- 検討会委員 ・「需要がある」というのは、大体何年先までをもって需要があるとみているのでしょうか。
- アドバイザー ・今の段階で何年先まで需要があるのか、もしくは需要がなくなるのかという考え方はしていません。
- 検討会委員 ・今の需要がいつまで続くかというような、予測の目安というものはないのですか。
- アドバイザー ・残念ながら、10年、20年、30年後のどこまで需要が続くかというような経済予測はありません。
- 検討会委員 ・具体的な計画ができあがるのは10年後となると、経済もかなり変わってくると思いますが、そのあたりも踏まえて、計画をシフトしていくという予定でしょうか。
- アドバイザー ・企業の中期経営計画も、だいたい3～4年で判断されるため、産業用地の需要が変化してきた場合には、業種を広げるなどの対応をしていく可能性はあります。
- 検討会委員 ・工業用地、産業用地は、このエリアの中で何割を確保するということが決められているのですか。
- 事務局 ・用途地域といいますが、この西部地区の用途地域は工業地域

に指定される想定で進めています。工業地域になるといろいろな建物が建てられることになりますが、そこにさらに地区計画という制度を活用して、「ここには何が建てられる」という制限をして、良好なまちに仕立てていくことを想定しております。

検討会委員 • 産業ゾーンを確保する面積は決まっていないのでしょうか。ゾーニング図では、住宅がかなり狭くて産業ゾーンが多いですが、各ゾーンの面積が決められた中で、ゾーニングが進められているのでしょうか。

事務局 • 住宅は既存住宅と同等程度の面積が配置され、それ以外に必要な公共施設や緑地などを配置して、残りをすべて産業用地にするという考えです。

検討会委員 • 地区内に藤沢市が指定した保存樹木があります。藤沢市から一部補助をいただいて、手入れをしている状態なのですが、今回のプランを進めるにあたって、樹木はどういう位置づけになるのでしょうか。費用をかけて手入れをした後に伐採するとなった場合は、補償問題にもなりかねないと思うので、市からきちんと書面で保存樹木を保有している方に案内をいただきたいです。それは義務だと思うので、そのあたりを明確にしていただけないかなと思います。

事務局 • 今は構想の段階であり、事業が確実に行われるという段階ではないので、基本的には土地の売買や土地の利用について制限がない状態になります。
• 農地や山林などがある中で、この地域を将来的に産業用地にしていくという計画ですので、将来的に保存樹林や保存樹木がある場所を産業用地にする場合は、必要に応じて指定を解除して伐採する必要がある可能性はありますが、今は保存樹木として指定されておりますので、適切に保全していただきたいということになります。

アドバイザー • 保存樹木は、主に所有者の方のご意向により市が指定しており、基本的には継続的に樹木を保全していただく制度です。
• 今回は公共事業になるので、伐採が必要な位置にある場合は、市としては、やむを得ず、指定を解除して伐採することは想定されます。
• 所有者の方が残したいということであれば、移植という方法もあるかもしれませんが、全ての保存樹木を保全または移

- 植するということは、現実的でないと考えています。
- 検討会委員
事務局
- ・このプランの方が優先されるということですね。
 - ・想定している手法は、組合施行の土地区画整理事業になりますが、決まっているわけではありません。
 - ・検討を続けて次の５年間で決めていくことになりますので、今は何も制限がかかってない状態です。仮に土地区画整理事業ということになった場合には、そちらが優先されるということです。
- 検討会委員
- ・保存樹木の所有者に対して、書面で通知していただいた方が良いのではないのでしょうか。
- アドバイザー
- ・今は、基本構想の段階で事業の実施や計画の詳細が決まっていないため、永続的な保全をお願いしております。そのため、通知することはできません。
- 検討会委員
- ・ゾーニングの比較検討イメージの中で、既存住宅が多い場所が産業ゾーンとなった場合、デメリットとして、移転する人の負担が増えるという記載がありますが、土地区画整理事業になると土地を減歩しなくてはいけないので、大きな土地の人はいいのかもしれませんが、普通に住んでいる人たちは移転する人が多くなるのではないのかと思います。
 - ・建て替えや移転を検討している人に、どのように周知していくのかが非常に難しいです。関心を持って議事録などを見てくださということなのでしょうが、人によっては確認できないと思います。保存樹木の話もそうですが、家を建て替えたら何千万円もかかってしまうので、そういうところをどのように伝えていくのでしょうか。
- 事務局
- ・これまでも検討会や説明会で土地区画整理事業や市街化区域への編入について、一般的なご説明をしてきていますが、地域の皆様には、まだご理解いただけていないと認識しております。
 - ・今後も、まちづくりの周知をするとともに、事業を実施した場合どうなるのかということをご説明できればと考えております。
 - ・建て替えは確かにものすごく費用がかかることですが、今の段階ではまだ全てが決まっていない状況であり、ご家庭の判断に委ねていくしかないと思います。
 - ・この会の議事録も含めて、説明会や検討会の情報について

は、発信していますが良い発信の仕方などがあれば、ご助言をいただければと思います。

- これから手法は決めていくことになりますが、市街化調整区域を市街化区域に編入する際には、市街地整備事業のめどが立つ必要があることは、令和 5 年度からご説明させていただいています。その一つの代表的な手法が土地区画整理事業であることを、新しい検討会委員も来られているのもう一度お話しさせていただきます。また、公共施行での土地区画整理事業は、藤沢市としては状況的に考えていないということは既に説明してきていますが、確定している段階ではありません。

検討会委員 •公共施行がないということは皆さん知っています。ただ組合施行になったときにどうなるのかということがわからないと思うので、そのあたりを丁寧に、今後説明していった方がいいのではないかと思います。

- 土地区画整理事業なので移転する可能性があるということを、検討会の中で説明すればいいのではないのでしょうか。土地区画整理事業の区域に住居が含まれた場合、移転する可能性があるのも、もし建て替えを考えている方がいたら、この事業の状況を見た上で、ご判断くださいと丁寧に説明すればいいのではないのでしょうか。

事務局 •事業の実施や具体的な土地利用が決まっているのであれば、当然、そのような説明の仕方をしなければいけないのですが、現在検討しているゾーニングはイメージであり、ここで設定した住宅ゾーンから外れていたら移転になるという段階ではありません。

- 将来的に、賛成反対を判断いただくときには、移転や移転費用の考え方などは説明する必要があると思っていますので、今後、具体的な検討を進めていく段階で、詳細に説明していければと思います。

検討会委員 •「環境を悪化させるような企業をどのように制限するのか」という質問の回答の中で「都市計画法に基づく地区計画制度を活用する。」とあります。この地区計画制度とはどのようなものなのでしょう。

事務局 •地区計画とは「それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図ることを目的として、きめ細やかな土地利用

- に関する計画や小規模な公共施設に関する計画を一体的に定めることができる地区レベルでの都市計画のこと」です。
- ・地区計画で定めることができる主な制限として、建築物の用途に関する制限をかけることができます。
 - ・その他に緑化率の最低限度などのルールを定めることができます。
- 検討会委員
- ・地区計画制度の内容などを決めていくにあたり、委員や地元の意見を取り込んでもらえるものなのではないでしょうか。
- 事務局
- ・皆様のご意見をふまえ地区計画を定めていきたいと考えております。また、ご意見いただければと思っております。
- アドバイザー
- ・市街化区域では用途地域が決められており、そこで建築できることは市内で同じように決まっています。それを地区ごとにより細やかに、制限していきたい場合に、地区計画で「緑をもう少し増やしていこう」など一定程度のルールを決めたり、また地区の中でより細やかに決めたりすることができるのが地区計画です。

IV. 議事（（４）～（７））

- 事務局
- （４）まちづくり説明会を踏まえたコンセプト（案）の更新
- ・資料２ 説明資料をもとに説明。
- 事務局
- （５）まちづくり基本構想（素案）について
- ・資料２ 説明資料をもとに説明。
- 事務局
- （６）次回検討会に向けたポイント
- ・資料２ 説明資料をもとに説明。
- 事務局
- （７）今後の予定
- ・資料２ 説明資料をもとに説明。
- 検討会委員
- （質問意見なし）

V. 閉会

- 事務局
- ・次第V. 閉会となりますが、次回の検討会は８月１日の金曜日 18 時 30 分に御所見市民センターのホールで開催する予定です。後日、開催案内と次回検討会で意見交換を予定している「まちづくり基本構想」の素案を送付いたしますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。
 - ・それでは、これをもちまして、第 9 回新産業の森地区西部

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