

議事要旨

名 称：勉強会（新産業の森西部地区のまちづくり）

日 時：令和7年9月26日（金）19：00～19：30

場 所：藤沢市御所見市民センター 3階 ホール

出席者：新産業の森西部地区まちづくり検討会委員（14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（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（3名）

【実現化方策に関する参考資料】

- 用途地域・地区計画について
- まちづくりの事例紹介

【勉強会】

- 事務局
- ・ 実現化方策に関する参考資料を用いて説明
- 検討会委員
- ・ 地区計画は誰が、どのように決めていくのですか。
- 事務局
- ・ 市で素案をつくり、説明会等を行い皆様の意見を聞きながら定めていくというプロセスを想定しています。
- 事務局
- ・ 今後、どのようなまちづくりにしていくかなど、具体的な検討をしていく中で、設ける制限についても検討していくことになります。現段階で「このような地区計画になる」ということは決まっています。最終的に地区計画を決定するのは市が都市計画審議会にかけて、定めることになります。
- 検討会委員
- ・ これまでの経過を踏まえると組合施行の土地区画整理事業を想定していると思いますが、組合が地区計画の内容を市に申請し、審議会にかけて決定をするということでしょうか。
- 事務局
- ・ 地区計画は、住民主体で提案してつくる場合と、市が内容を決定して定める場合があります、それについても今の段階では決まっています。組合施行というのは想定で、どのように事業を実施していくかは決まっていないので、今後の具体的な検討と併せて地区計画についてどのように進めていくか検討することになります。
- 検討会委員
- ・ 土地区画整理事業に「業務代行者」が入るという話でしたが、来年度は入らないのですか。
- 事務局
- ・ 最終的に組合施行で業務代行方式を採用する場合は、業務代行をやっている民間の企業を組合が選定して進めていくことになります。来年度から「フェーズ2」に入っていきますが、業務代行方式を使う場合は「フェーズ3」以降になります。北部地区など、これまで藤沢市でやってきた近隣の土地区画整理事業ではフェーズ3から業務代行方式の予定者が入っています。
- 検討会委員
- ・ 地区計画などを決めてから業務代行の業者が入ってくるのでしょうか。
 - ・ 地区計画を定めてから「住民が住みたくない」とか、「工場がその条件では来たくない」という状況になってしまったときに、事業がうまくいかないのではないのでしょうか。
- 事務局
- ・ それについては今後、勉強を進めていければと思います。地区計画を定めるのは市街化区域に編入するのと同時期と考えているので、フェーズ3から事業実施の段階に合わせてやっていくということになり

- ます。
- 事務局
- ・以前の検討会において委員の方から産業ゾーンの区画が小さすぎないかというご意見をいただいたかと思いますが、どのくらいの区画なら誘致がしやすいかなども含めて勉強しながら決めていく予定です。条件を厳しくしすぎると企業から敬遠されてしまい、緩めすぎれば思ったようなまちづくりができません。今回は高さの制限や緑化率等をピックアップしましたが、敷地が大きくても緑化率を上げれば使える土地は少なくなってしまう。どのくらいが一番いいかデータを駆使しながら決めていかなくてはいけないと思っています。
 - ・手続きの話をしましたが、審議会にかける等は最後の話になります。企業を誘致しやすい、また住環境を乱さないためにはどのようにすればよいかというところを勉強しながら検討し、最終的に手続きに入っていくとイメージしていただければと思います。
- 検討会委員
- ・都市マスタープランで位置付けられているように、行政が成功させようと一次、二次、三次と計画が進んできています。日本は少子化になっており、需要と供給のバランスを考えると、この先、新たに入ってくる企業があるか懸念しています。そのあたりは行政の方が見極めてほしいです。
 - ・また北部地区、第二地区では住宅はありませんでしたが、今回は百何十軒の住宅があり、環境や面積も様々で個別の対応が必要です。もし組合ができた場合はその方々の尽力で進めていくかと思っています。まちづくりとしては成功させてもらいたいと思っています。
- 事務局
- ・貴重なご意見をありがとうございます。
- 検討会委員
- ・今回の勉強会の中で、八王子市や埼玉県の事例を見てきましたが、全て組合施行による土地区画整理事業でした。まだ組合施行になるかどうかは決まっていないので、どのような土地区画整理事業があるのか、市施行や企業による土地区画整理事業の事例も含めて、メリットやデメリットがあるのか、もう少し具体的に勉強会を開いてもらいたいと感じています。
- 事務局
- ・土地区画整理事業についていろいろな心配事や不明なことがあると思います。今いただいたご意見についても今後、勉強できるような場面は随時準備していきたいと考えています。
 - ・その他はございますでしょうか。よろしければ勉強会の方は終了させていただきます。本日は以上になります。ありがとうございました。

以 上