

新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)に関する 意見聴取の実施結果について

本市では、新たな産業拠点の創出のため、新産業の森西部地区を対象に地域との協働によるまちづくりの検討を進めてきました。

この度、地区のまちづくりに関する基本的な考え方を示した「新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)」をとりまとめたことから、第4回新産業の森西部地区まちづくり説明会を開催し皆さまにご説明するとともに、広く意見を募集するため意見シートによる意見聴取を実施しました。

ご提出いただいた意見シートのご意見等を要約、類型化し、本市の考え方を付し公表いたします。

ご意見等をお寄せいただき、誠にありがとうございました。

実施主体

藤沢市長

意見等を募集した件名

新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)

意見等を提出できる方

新産業の森西部地区の土地所有者、葛原第一自治会、用田第一自治会の皆様

意見等の募集期間

2025年(令和7年)10月14日(火曜日)から11月14日(金曜日)まで

意見シートの提出方法

西北部総合整備事務所への郵送・持参
御所見市民センターに設置の意見シート投函箱への投函

意見聴取の実施結果

意見数等: 5人 29件
詳細は、2ページ以降を参照してください

問い合わせ先

藤沢市役所 都市整備部 西北部総合整備事務所
〒252-0805 藤沢市円行2-3-17 まちづくり協会ビル3階
電話:0466-46-5162(直通)

提出された意見等と市の考え方について

まちづくり全般に関する意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
①	工場の種類の制限により、燃料が原因となる公害の低減は可能だが、工場の増加により出入りする輸送手段がもたらす排ガス、騒音、臭いは増加し環境は悪化する。特に山や坂の多い西部地区はその影響が大きく「豊かな緑につつまれた新産業の森」の実現は難しいと考える。	第6章「まちづくりの実現に向けて」の6-2.「今後の進め方と課題」に記載のとおり、フェーズ2(令和8年度から12年度まで)では、ゾーニングを基に、事業区域や土地利用計画について具体的に検討をしていくこととしています。 検討に当たっては、環境面にも配慮し土地所有者や地域の方々からのご意見を伺いながら進めていきます。
②	全体的に産業拠点整備がメインで税収を確保していきたいと感じられるが、工業地域に限定しなければ商業施設も誘致でき、住民も増えて地域が活性化すると思う。	新産業の森地区では、藤沢市都市マスタープランに基づき、産業拠点の創出をめざし本市の活力維持・創出につながる新たな工業系市街地の整備及び立地誘導による段階的なまちづくりを進めています。 こういった趣旨から、本地区における商業施設の立地は考えていませんが、市民の皆様が暮らしやすくなるよう、第4章「まちづくりのビジョン」の4-2.「カテゴリごとのまちづくりの方針」の「土地利用」のカテゴリに、「快適で暮らし続けることができる住環境の形成」として、地区内の住民の方などを対象とした日用品の購入ができる生活利便施設の確保を方針として定めています。
③	このまちづくりのエリアはいつどのように決められたのか。 また、これから拡大・縮小の可能性はあるのか。	新産業の森西部地区は、藤沢市都市マスタープランの位置付けや周辺の土地利用状況などを勘案し、令和5年度の「新産業の森西部地区まちづくり検討会」の発足時に、新たなまちづくりを検討する区域として設定したものです。 事業区域や土地利用計画については、基本構想39ページの図表5-2に記載のとおり、基本構想でとりまとめたゾーニングを基に、フェーズ2(令和8年度から令

		<p>和12年度まで)において具体的に検討していく予定としています。</p> <p>したがって、現時点で事業区域は決定しているものではありません。</p> <p>今後も、土地所有者や地域の方々からご意見を伺いながら検討を進めていきます。</p>
④	<p>多くの家屋を移転させる必要はない。</p> <p>対象となる家はすでに市街化済で税の問題は片付いており、家の移転は工場用地の面積を増やすだけで、住民の苦痛を増やすことになる。</p>	<p>地域経済の活性化や市の活力維持のため、新産業の森西部地区では、産業拠点の創出・強化に向けた取組が必要と考えています。</p> <p>地区内には一定数の住宅があることから、事業の実施に当たっては、産業ゾーンと住宅ゾーンが混在しないよう、事業区域内の既存住宅の集約(移転)が必要と考えています。</p> <p>事業に対するメリットやデメリットについて十分に説明した上で、事業に対する合意形成を図っていくことが重要であると考えていますので、今後も土地所有者や地域の方々からご意見を伺いながら進めていきます。</p>

第4章「まちづくりのビジョン」に関する意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
⑤	<p>公園などがあり、安心して楽しくきれいな街なみを期待します。</p>	<p>第4章「まちづくりのビジョン」の4-2.「カテゴリごとのまちづくりの方針」の「公園・みどり」のカテゴリに「誰もが利用しやすい公園づくり」、「土地利用」のカテゴリに「快適で暮らし続けることができる住環境の形成」と方針を定めています。</p> <p>ご意見を踏まえ、今後、この方針等に基づき、まちづくりの具体化に向けた検討を進めていきます。</p>

第5章「ゾーニング」に関する意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
⑥	<p>住宅用地と産業用地が混在するまちづく</p>	<p>産業ゾーンと住宅ゾーンが混在しないよ</p>

	<p>りができるのか。住宅用地と産業用地を、はっきりと分けすべきではないか。</p>	<p>う、第5章「ゾーニング」の5-2.「カテゴリごとのゾーニング」の「土地利用」のカテゴリに、「産業ゾーンと住宅ゾーンを混在させないように各ゾーンを区分して配置する」や「産業ゾーンと住宅ゾーンの間に、周辺の土地利用状況に応じた緩衝帯（バッファ）となるような緑地等を配置する」とゾーニングの考え方と概念図を定めています。</p> <p>また、第6章「まちづくりの実現に向けて」の6-2.「今後の進め方と課題」に記載のとおり、フェーズ2（令和8年度から12年度まで）で、ゾーニングを基に、事業区域や土地利用計画のとりまとめに向けて、産業ゾーンや住宅ゾーン等の具体的な位置や規模を検討することとしています。</p> <p>検討に当たっては、土地所有者や地域の方々からご意見を伺いながら進めていきます。</p>
⑦	<p>住宅地保全、環境保護のため、天沼中央を丸形に囲む道路（主要区画道路（ループ））の計画は止めていただきたい。</p> <p>代案として、乗福寺の西側から新幹線沿いを經由し、葛原綾瀬線と交差し、県道42号までを産業用の広い道路を計画し、道路沿いには、騒音防止用の並木を造成する。</p> <p>結果として、葛原綾瀬線と丸型に囲む道路の間の土地は、産業用地ではなく、住宅地と農地のみとする。</p>	<p>遠藤葛原線から産業ゾーンへのアクセスを主な目的として、主要区画道路（ループ）を配置しています。</p> <p>第6章「まちづくりの実現に向けて」の6-2.「今後の進め方と課題」に記載のとおり、フェーズ2（令和8年度から12年度まで）で、ゾーニングを基に、事業区域や土地利用計画のとりまとめに向けて、産業ゾーンや住宅ゾーン、道路等の具体的な位置や規模を検討することとしています。</p> <p>検討に当たっては、土地所有者や地域の方々からご意見を伺いながら進めていきます。</p>

⑧	ゾーニング図はこれで決定なのか。他にどのようなゾーニング図が考えられるのか複数の案を示してもらいたい。	ゾーニング図は、4つのカテゴリごとに定めた「ゾーニングの考え方」、「概念図」を1つの図に表現したまちづくりのイメージ図であり、第6章「まちづくりの実現に向けて」の6-2.「今後の進め方と課題」に記載のとおり、フェーズ2(令和8年度から12年度まで)で、ゾーニングを基に、事業区域や土地利用計画のとりまとめに向けて、産業ゾーンや住宅ゾーン等の具体的な位置や規模を検討することとしています。 検討に当たっては、土地所有者や地域の方々からご意見を伺いながら進めていきます。
⑨	新幹線に近いエリアは、強い振動や騒音があるため、住宅ゾーンにするべきではない。市から住民へのヒアリングを希望する。	
⑩	乗福寺ありきのゾーニングになっている。位置的に重要な場所と考えられるので、どうせやるなら移設も視野に入れた方がより良いゾーニングができると思う。	

市街化区域への編入に関する意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
⑪	市街化区域となった後の固定資産税はどのくらい上がるのか。 他に住人や地権者の負担が増えることはあるか。	市街化区域に編入された後の固定資産税(土地)の課税額は、事業後の土地の資産価値に応じて算定されるため、現時点ではお示しすることができません。 まちづくりの実現には、市街化区域への編入にあわせて、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備を実施する必要があります。 市街化区域への編入によって、用途地域等で定められている範囲で建築が可能となるため、土地活用の選択の幅が広がり、土地の資産価値が上昇します。 その一方で、固定資産税額が上昇することや、新たに都市計画税が課税されます。 したがって、事業の実施に向けては、メリットやデメリットについて十分に説明した上で、事業に対する合意形成を図ってい

		くことが重要であると考えていますので、今後の取組の中で事例の提示等について検討していきます。
--	--	------------------------------------------------

土地区画整理事業に関する意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
⑫	産業ゾーンに当たっている住人は必然的に移転だと思うが、住宅ゾーンに当たっている住人はどうなるのか。 新たに整地が行われるのか。	事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では土地区画整理事業での事業実施を考えています。 土地区画整理事業が実施される場合、宅地は減歩により土地面積が減少し整形化されます。また、産業ゾーンと住宅ゾーンが混在しないよう、事業区域内の既存住宅の集約が必要と考えているため、事業区域内の住宅は全て移転の対象となる可能性があります。
⑬	土地区画整理事業が実施される場合、住人は全員移転しなければならないのか。	
⑭	土地区画整理事業によって土地が減らされるとのことだが、どのくらい減るのか。 また、土地を削る余裕がない場合はどうなるのか。	事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では土地区画整理事業での事業実施を考えています。 一般的に土地区画整理事業は、道路や公園、調整池等の公共施設用地の創出及び事業費の捻出に必要となる保留地とするため、土地の一部を提供(減歩)していただく必要があります。 現時点で、事業区域や土地利用計画が決まっていないため、提供していただく土地の面積はお示しすることができません。 過去の事例などから、減歩により従前の宅地の機能が維持できない場合は、減歩の代わりに清算金により対応することなどが考えられます。
⑮	事業が途中で立ち行かなくなった場合は、藤沢市が判断し、市(税金)で負担するのか。	事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では組合施行による土地区画整理

		<p>事業での事業実施を考えています。</p> <p>組合施行による土地区画整理事業において、予期できない社会・経済情勢の変化や地価の下落等により、土地区画整理事業の経営再建が必要な場合、まず組合自身における収入増及び支出減のための自助努力を最大限に行うことが必要となります。</p>
①⑥	<p>土地の売買の決済等については、どのように対応するのか。</p> <p>また、仲介人が入る場合の選定や責任負担、売買価格の決定方法は。</p>	<p>事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では組合施行による土地区画整理事業での事業実施を考えています。</p> <p>一般的に土地区画整理事業では、道路や公園、調整池等の公共施設用地の創出及び事業費の捻出に必要となる保留地とするため、土地の一部を施行者に提供していただき(減歩)、残りの土地については、事業区域内の別の場所に再配置されます。(換地)</p> <p>この際、個人の方々の土地の売買等については土地所有者の意向で行います。</p> <p>また、保留地については、施行者(業務代行者)で売買等を行い土地区画整理事業の事業費として活用します。</p> <p>なお、組合施行による土地区画整理事業の場合、組合の運営、各種調査・設計・施工などの業務を、保留地を引き渡すことなどを条件に民間事業者へ委託することが可能です。(業務代行方式)</p>
①⑦	<p>売却する住居及び土地と、転居先に移る場合に価格差が生じ、赤字になる場合は誰が負担するのか。</p>	<p>事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では組合施行による土地区画整理事業での事業実施を考えています。</p> <p>一般的に土地区画整理事業では、道路や公園、調整池等の公共施設用地の創出及び事業費の捻出に必要となる保留地とするため、土地の一部を施行者に提供していただき(減歩)、残りの土地について</p>

		<p>は、事業区域内の別の場所に再配置されます。(換地)</p> <p>また、組合施行による土地区画整理事業では、事業実施の段階で施行者において補償基準等を作成し、建物等の調査を行った上で具体的な補償費を算定し、移転を行うこととなります。</p> <p>このため、住宅や土地は売却するのではなく、換地や補償費で事業区域内の別の場所に再構築していきます。</p> <p>移転先の住宅の建築費用が補償費を超える場合は、自己負担となります。</p>
⑱	指定する移住先に移転しない場合どうなるのか。	<p>事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では土地区画整理事業での事業実施を考えています。</p> <p>土地区画整理事業における建築物等の移転については、協議により所有者自身で行っていただくことがほとんどですが、協議が不調となった場合は、施行者が実施できると法令で規定されています。</p>

移転補償に関する意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
⑲	移転する場合の補償金は全額出ないという話があったが、大体でもわからないと賛成反対の判断ができない。	<p>事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では組合施行による土地区画整理事業での事業実施を考えています。</p> <p>一般的に組合施行による土地区画整理事業では、事業実施の段階で施行者において補償基準等を作成し、建物等の調査を行った上で具体的な補償費を算定することとなります。</p> <p>事業実施に関する意向調査に当たっては、補償の基準や事例等の提示について検討していきます。</p>
⑳	事業実施に対する賛成・反対の判断基準になるため、各個人の補償内容は、どの段階で提示されるのか。	

その他の意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
②①	令和15年以降に工事が始まるのか。また、事業完了は開始からどのくらいの期間を想定しているか。	<p>事業手法については決定しておらず、今後の取組の中で検討していきますが、現時点では組合施行による土地区画整理事業での事業実施を考えています。</p> <p>現在は、令和15年度の市街化区域への編入と、土地区画整理組合の設立認可をめざしています。</p> <p>組合の設立認可後は、一般的に仮換地指定などを行い工事に着手します。</p> <p>事業区域や土地利用計画が決まっておらず、事業の規模や内容が決まっていないため、事業期間についてはお示しすることができません。</p>
②②	これから10年後も産業需要はあると考えているのか。 実際に企業に聞いてみたのか。	<p>東日本大震災やコロナ禍等の期間を除くと、本市においては慢性的に産業用地が不足している状況です。</p> <p>本市では、工場等の建て替えや拡張など産業用地のニーズがあることを把握しております。</p> <p>今後も産業動向に注視しながら検討していきます。</p>
②③	この事業に現時点でどのくらいの予算を使い、これからどのくらいの予算がかかると想定しているのか。	<p>西部地区のまちづくりの検討のための委託料として、令和5年度から令和7年度の3年間の合計で約5,700万となっています。</p> <p>今後の事業費については、事業区域や土地利用計画が決まっておらず、検討内容に応じて予算が変わってくるため、お示しすることができません。</p>
②④	西部地区のまちづくりによって、藤沢市はどの程度の税収が期待できるのか。また、藤沢市にとってどのようなメリットがあるのか。	<p>事業区域や土地利用計画が決まっていないため、西部地区の税収効果はお示しすることができません。</p> <p>主な税収効果としては、固定資産税、都市計画税、市民税、事業所税などの増加が想定されます。</p> <p>また、産業拠点の創出・強化に向けた取</p>

		組により、企業が誘致されることで、新たな雇用が創出され、地域経済が活性化し、本市の活力が維持されると考えています。
②⑤	市と直接的な取引や金銭関係がある方は検討会委員から外すべきではないか。	検討会委員は、土地所有者、関連自治会、地元組織及び本市で構成されており、市と検討会委員の間で、直接的な取引や金銭関係は一切ありません。
②⑥	全国的に老朽した水道管や下水管の破損事故が急増しているが、財源不足が見込まれる中で 新たな市街地整備をして将来的に維持管理していくことは可能か。	道路や下水道等のインフラの維持管理は重要な課題であり、本市としても計画的な更新や補修に努めているところです。新たな市街地整備に伴って整備される公共施設についても同様に適切な維持管理を行っていきます。
②⑦	自宅の改修または新築を考えているが、まちづくりが始まるまで待っていればよいのか。いつ結論が出るのか。	現在は、令和15年度の市街化区域への編入と、土地区画整理組合の設立認可をめざしています。 まちづくりの進捗については、説明会の開催やまちづくりニュースの発行などにより周知させていただきますので、ご自宅の改修または新築については、まちづくりの検討状況をご確認いただき、ご自身でのご判断をお願いします
②⑧	「素案」という言葉を多用しているが、「素案」が「本案」となるように誘導されることが多いので注意していただきたい。役所等で相手先を納得させるために使うことが多く、「素案」という言葉になじみがない市民を対象とする場合は注意していただきたい。	検討会の意見を踏まえ、まちづくりの基本的な考え方等を取りまとめたものを「まちづくり基本構想(素案)」としています。説明会やパブリックコメントでのご意見を踏まえ必要に応じて修正・更新し「まちづくり基本構想(案)」を作成します。今後、策定手続きを進め、最終的に「まちづくり基本構想」として策定する予定です。
②⑨	遠藤葛原線が途中まで開通したが、その先は全く進んでいない。今後どのように進め、開通時期はいつなのか。	葛原綾瀬線から県道42号藤沢座間厚木までの葛原第一工区は、2025年(令和7年)4月24日に開通しています。 葛原綾瀬線から健康と文化の森地区までの葛原第二工区、遠藤工区については、道路の設計や関係機関協議を進めてお

		<p>り、令和8年度から都市計画の手続きを進める予定となっています。</p> <p>都市計画決定後は、用地取得、移転補償等を進め、道路整備工事に着手する計画であり、現時点で開通時期は決まっています。</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------