

第1回 健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会 議事要旨

■日 時：令和6年11月6日（水） 13：30～15：30

■場 所：藤沢市役所 本庁舎6階 6－1会議室

■出席者：

構成員：14名（オンライン出席含む）

市民：2名

地元権利者：2名

学識経験者有識者：3名

経済団体：2名

関係事業者：1名

藤沢市：4名

オブザーバー：3名（オンライン出席含む）

事務局：

藤沢市（西北部総合整備事務所）：4名

株式会社フジタ

（藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 業務代行者）：3名

事務局補佐：

コンサル 中央復建コンサルタンツ株式会社：3名

アドバイザー：1名

■議 題：

- （1）健康と文化の森地区の概要とまちづくりの実現に向けた取組について
- （2）まちづくりガイドライン構成（案）と協議会の進め方について
- （3）まちづくりガイドラインの内容（案）について
- （4）その他

■議事要旨：

(1) 議事「健康と文化の森地区の概要とまちづくりの実現に向けた取組について」に関する質疑応答

- ・ 基盤はある程度決まっている前提で進めていくのか、これから作成するガイドラインの中でそこも含めて検討していくのか。
→ 土地利用計画図案は、地元や関係者と検討して作成したものである。大きな幹線道路や準幹線道路など主要な施設は動かすことが難しい。細街路については今後換地設計を進めていく中で可變的に配置できる余地はある。(事務局)
- ・ 産学公連携協議会の開催のタイミングはどうか。本協議会との連携体制について確認したい。
→ 概ね平行しながら進めている。産学公連携協議会が先行し、そこで議題となった内容や案の一部を本協議会に提示しながら進めていきたい。(事務局)

(2) 議事「まちづくりガイドライン構成(案)と協議会の進め方について」及び「まちづくりガイドラインの内容(案)について」に関する質疑応答

- ・ 本協議会でガイドラインを作成していく過程で、協議会の中だけではなく、地域の方々に対し発信することは想定しているか。
→ 現時点では、想定していない。これまで土地利用計画図を作成するにあたり、議論を重ねてきた。その中での考え方は、当然ガイドラインにも反映する。本協議会に土地区画整理組合の理事長・副理事長に参加いただいているため、合意形成を取りながら進めていきたい。(事務局)
- ・ 地元に向けた情報発信やパブリックコメントはあるか。
→ ガイドライン案を一定程度まとめ終えた段階で、藤沢市議会への報告及びパブリックコメントを実施したいと考えている。(事務局)
- ・ 地区のポテンシャルの中で、上位計画との連携や近年のトレンドなどを参照すると書かれているが、この土地の現状、キャラクターなどは確認した方がよい。単に近年のトレンドだけでなく、藤沢市の中のポジションなども、拾っていけるとよい。
- ・ 産学公連携協議会からのフィードバックについて改めて教えていただきたい。
→ 産学公連携協議会での協議内容は、事務局を通して適宜情報提供する。具体的な内容が固まれば、まちづくりガイドライン4章「4.5 産学公連携に向けた方針」などに反映していく。(事務局)

(3) その他

- ・ 浸水対策は十分に行っていただきたいと考える。数年前も、郵便局前が浸水した過去がある。そのエリアで開発が進められていくことになるため、調整池の配置は早急に検討をお願いしたい。
- ・ 慶應義塾大学ができたことで、地域と学生の交流などが盛んになったことを喜ばしく思う。加えて、飲食店や地域の人々が自然と隣り合わせで過ごせる空間など

は積極的に創出していただきたい。本地区では、農家が頑張っている。農地が徐々になくなっていくと思うが、JA やマルシェなど個人直売所をやっている人もいるので、スーパーだけでなく、月 1 回、週 1 回でもよいので地場野菜を販売するイベントなども検討していったほしい。駅ができるまでは、駐車場なども含めて検討が必要である。いつかはいずみ野線が延伸されることを願っている。乗降者が増えるような計画を作っていただきたい。

- 防災については、ガイドラインにおいても重要な事項である。大学との交流の場や機会の創出も念頭に置きたい。地区のポテンシャルをうまく取り込んでいけるとよい。
- 地域コミュニティについて、藤沢市のインターンシップに参加した学生たちの議論が印象的である。これまでも地域と学生のイベントは多数あったが、どこか敷居があるように感じたとの意見が聞かれた。「SFC は今までにない開かれた場所である」という構想を立ち上げた時の考えを持ち、ガイドラインにも反映していきたい。地域と大学の連携は、コミュニティ施設ゾーンとその周辺を考えているが、授業の一部としてではなく、学生が 1~2 時間でよいから過ごしてくれるようなエリアを目指したい。
- 「地域のブランド化」とあったが、第一期に向けた今後 10 年間でブランド化を図れる余地はあるのか。現況、遠藤笹窪谷公園の利用者は少なく、管理状況から子供たちが遊びに来ることも期待しにくいと感じている。また、既存の農家レストランが特例であることは承知しているが、今後似た事業をやりたいと思った人が出てきた場合の実現性はいかがか。また、近年自治会から抜けていく人の多さが気になっており、10 年後に自治会は存在するのか、個人的に疑問を抱いているところである。
 - 本地区以外の市街化調整区域においても、都市計画法などの基準に則れば、飲食店を建てることはできる。「まるたか」は、地元の利便施設として、市街化調整区域の基準の範囲内で建っている。一方、農家レストランは、特区として建てた経緯がある。その際、藤沢市では、農家を守るために他の自治体よりも厳しい基準が設けられている。
- 湘南台駅やA駅との連携や双方の位置づけが重要になってくると思われる。ガイドラインのとりまとめの中で、「地区の位置づけ」がどういうものであるか、アウトラインをお聞かせいただきたい。
 - 健康と文化の森地区は、学術文化新産業拠点としてビジネス育成や国際交流の拠点形成を目指していく。湘南台駅は鉄道を中心としたまちづくり、A駅は住宅提供を主にしたまちづくりといった特色がある。(事務局)
 - ゆとりある住環境づくりというのは、どのような特色があるものか。具体的にはこれから詰めていく部分であるが、まちづくり基本計画に示されているように、風が通り抜けて冬温かく夏涼しいといった住みよい住宅を目指す。(事務局)
- 地域の中の既存の資源を大切にすべきであると考え。例えば、SFC のキャンパスそのものが大きな資産であり、特に産業系ゾーンや商業住居ゾーンなどを作っ

ていくうえで参照できることがあるのではと感じる。土地区画整理事業施行区域を境に分断して検討するのではなく、環境の作り方や規範などを適宜参照するとよい。また、災害の視点は重要である。単に調整池で課題を解決しようとするのではなく、開発と環境のバランス、さらにはグリーンインフラなども視野に入れた開発が環境改善に繋がるような相乗効果の環境共生を目指したい。

- 藤沢市の都市拠点のうち、江の島と健康と文化の森だけ、駅に関する言及がない。施設ではなく、土地そのもののポテンシャルが秘められていることを感じる。
- 理想を求めてガイドラインを作成していくと思うが、地権者が常に減歩の数字を頭に入れて悩んでいることは理解と考慮をいただきたい。採算が合うのであれば、グリーンインフラなども良いのではないかと思う。
→ この事業そのものが地権者の方々に合意いただいて始まったことを肝に銘じて進めたい。
- 健康と文化の森地区がまちとして形成されていくうえで、経済的な効果やビジネス性は気になる。村岡新駅と健康と文化の森地区の目指す姿が似ているのではと感じている。村岡新駅周辺の議論では、藤沢と大船の短い距離の間に一つの駅を作ることの経済効果や周辺への影響などが報告されていたと記憶している。ガイドライン作成にあたり、健康と文化の森においても、村岡新駅周辺のまち作りとの関連性も意識するのか、切り分けて整理していくのか、教えていただきたい。
→ 研究開発という面で村岡新駅と健康と文化の森のキャラクターは似ている。差別化という点では、健康と文化の森は、「学生がまちに出られるように」という視点でのまちづくりを考えている。一方、FujisawaSST も含め実証実験の場としての機能を考えているため、地区間での連携は考えていきたいと思っている。(事務局)

以 上