

## 説明会内容

|        |                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------|
| ■名 称   | 村岡新駅周辺地区における用途地域等の変更に関わる都市計画説明会                        |
| ■日 時   | 2026年9月10日（木） 18：00～18：50<br>2026年9月12日（土） 14：30～15：20 |
| ■場 所   | 9月10日 藤沢市役所本庁舎5階 5－1・5－2会議室<br>9月12日 村岡市民センター 第3談話室    |
| ■参 加 者 | 9月10日 5名<br>9月12日 2名                                   |
| ■事 務 局 | 藤沢市 計画建築部 都市計画課<br>都市整備部 都市整備課                         |

## ■趣 旨

村岡新駅周辺地区における用途地域等の変更に関わる都市計画説明会について

## ■主要内容

（アルファベット：参加者 計：都市計画課 整：都市整備課）

1. 開会  
記録のため録音、写真撮影することを告げ、了承を得る。
2. 挨拶
3. 説明  
（村岡新駅周辺地区における用途地域等の変更に関わる都市計画説明会について）  
説明の後、一括して質疑を行う。
4. 質疑・応答

### 【9月10日】

A：女子寮の跡地と十二天公園の一部が用途地域を商業地域に変更することになっている。今後商業施設ができる予定なのか。なぜ用途地域の変更を行うのか教えていただきたい。

計：女子寮跡地と十二天公園は、令和3年度の都市計画決定で土地区画整理事業区域に含まれており、新たな都市拠点形成に資する用地として商業地域に変更する。

A：商業施設を作るということを想定しているのか。

計：商業系土地利用を主目的にするのではなく、研究開発拠点を核としたまちづくりを想定している。大規模商業施設の誘致は想定していない。

A：以前、不動産会社が女子寮の位置にツインタワーのマンション計画をホームページにアップしていたことがある。駅の計画がなかなか進まない時期だったので、現在は取り下げられ見ることはできないが、容積率を上げてタワーマンションを建てられるように変更する意図があるのではないか。

地区計画にタワーマンション等の高層建築は建てさせないと記載してほしい。

計：共同住宅を全く建てさせない想定ではなく、駅前にも一定の住宅需要はある。一方で住宅だけの駅前にはしない方針で、今後の官民連携事業の中で一定の規制を整理する。

B：私は村岡新駅本当に期待している。

鎌倉市にホームセンターとスーパーが開業したが、古館橋の渋滞が凄いいことになっている。道路の用地がないことは承知しているが、将来的に道路を拡幅する計画を考えているのか教えていただきたい。

今後、さらにマンションが建つ計画となっている。道路が現在の状況では渋滞はさらに酷くなり、周りに住んでいる人は迷惑するだろうなと感じている。

整：ホームセンターとスーパー開業後、渋滞は実際に確認している。古館橋周辺はもともと幅が狭く渋滞しやすい。道路拡幅の計画は現時点ではなく、実施には多くの用地買収や移転が必要で長期化する。まずは渋滞が一過性か見極め、鎌倉市とも協議しながら、ソフト対策も含め検討したい。

A：昔はシンボル道路（村岡新駅南口通り線）の用地を隣接事業所が無償提供することになっていた。いつの間にかその話がなくなった。今の計画では何件か一般の方の住宅の上に道路が計画されている。当然税金を払って立ち退いてもらうわけだが、なぜ無償提供の話はなくなったのか。

駅ができることで周辺企業は膨大な資産価値になる。だからお金も出すし用地も提供すると言っていた。なぜなくなってしまったのか。

さらに、その当時は新駅の負担割合は藤沢 3 鎌倉 7 もしくは藤沢 4 鎌倉 6 となっていた。鎌倉市には JR の大きな敷地がある。そこにショッピングモールや大規模なマンションを作ることになっている。駅のメリットは鎌倉のほうが大きいはず。なぜ 5:5 の費用負担割合になったのか。

それと、物価高騰、人件費の高騰により事業費が3倍になると聞いた。藤沢市は 1:1 の事業は延期するとしているのに、なぜこの事業は継続されるのか。公聴会に図ったのか。みんな生活が苦しくて、子供の育児とかも困っている。行政が勝手に仕分けできるのか。

整：村岡新駅周辺地区は税収や経済効果が見込める都市基盤整備事業として推進する方針で、駅整備により税収増や他事業への波及効果も見込んでいる。できるだけ早く効果を出すことを目指している。

A：この事業で一番のメリットを受けるのは近隣の企業である。今回の都市計画変更では用途地域変更の範囲には入っていないが、先々用途地域が変更されれば信じられないくらい価値が向上する。今後、さらに用途地域の変更を行う予定はあるのか。

計：新駅開業までの間に、用途地域をさらに変更する予定はない。

A：線路南側の土地区画整理事業区域に畑を持っている方がいるが、その方々も同じように資産価値が上がる。確かに近くに駅ができて便利になる方もいるかもしれない。藤沢市はふるさと納税で何十億も税金が流出していて苦しい状況なのに、一部の人間はものすごい利益を享受する。行政はそちら側に寄り添っているのではないか。

計：村岡新駅周辺地区は都市拠点として整備するもので、個々の地権者には利便性向上がある一方、土地区画整理による減歩の協力もいただいている。一部の人のためではなく、将来にわたりまちの力を高める取り組みである。

C：線路南街区について区域外の私道が土地区画整理事業区域に接続している個所がある。私道を土地区画整理事業の道路に繋げる計画はあるか。この道路がつながることで南側の人たちは便利になると思う。通ることができないと住民の方は一度シンボル道路まで出てこないといけな。

整：通り抜けできるような計画はない。駅方面へは村岡新駅南口通り線まで出る形であり、地域ではむしろ通り抜けを懸念する声が多い。

C：検討の予定もないということか。

整：予定はない。

【9月12日】

A：準防火地域とはどのような意味か。

計：建物の防火性能を一定程度高める制限である。

A：女子寮跡地はどうなるのか。

計：民間事業者が土地利用を行うため、市では把握していない。

A：現在の十二天公園の砂場は小さな子供たちが良く利用している。なくなってしまうのか。

整：令和 3 年度の区画整理で縮小が決まっているが、残る公園や駅前広場で過ごせる場所を確保し、今後ワークショップ等で検討する。

A：広場については、どのような広場となるのか。

整：内容は官民連携事業の中で今後決まる。

A：深沢地区と道路がつながると渋滞するのではないか。

整：北側と南側を直接つなぐ通過交通は発生しないが、駅利用の車は増えるため、公共交通の活用も含めて検討する。

A：バスのルートはどうなるのか。

整：バス事業者が今後検討するが、現時点で具体的には未定である。

A：自由通路とはどのようなものか。

整：歩行者が南北を行き来できる通路で、車は通れない。

A：北側の街区は、藤沢市の管理の上で計画されるのか。宗教施設（モスク）は建築できるのか。

整：民間所有地は権利を維持したまま移動する考えで、建築内容は土地利用や地価も踏まえた検討になる。

A：商業地域になるということは、スーパー等もできるということか。

整：日常の買い物ができる施設を求める要望はあり、今後事業者が検討する。

A：今後は地域の方の声を聴くような場合は、行ってみようと思えるような誘い方をしてもらいたい。

整：説明会等の周知には回覧板やチラシを活用している。

A：町内会でも回覧板の回り方に差があるようである。

B：今回の用途地域変更の範囲に女子寮跡地と十二天公園の一部が含まれている理由は。

整：既存宅地や土地利用への影響、道路形状を考慮して範囲を設定し、十二天公園は区画道路配置のため縮小する。

B：シンボル道路は隣接事業所の中を通し、用地は提供してもらはずであったが、現在に至るまでの経過を教えてください。

整：過去に広い範囲での土地区画整理案はあったが実現せず、隣接事業所から無償提供を受ける記録も確認できない。

B：隣接事業所が反対したのか。

整：同社が反対したというより、広い範囲を含む計画で合意が得られなかったと聞いている。

B：建物の高さの関係についてタワーマンションが来ないと宣言してほしい。

計：高さ制限は現時点で設けず、幅広く提案を受ける方針で、タワーマンションを一律に規制する考えはない。

B：タワーマンションが建てば、日照や眺望の悪化があると思う。計画された時点で説明会を開き住民の承諾を得るということになるのか。

計：大規模開発では条例手続きと説明会が必要で、近隣への説明が行われる。

B：影響を受ける土地に対して説明会は必ず開かれるのか。

整：大規模開発では必ず開かれるが、同意を取る場ではなく説明確認の場である。

B：どのような商業施設ができるのか。

整：研究開発拠点を基本としつつ、飲食店など一定の商業機能は求める。

B：先ほどマンションが建つ可能性もあると説明を受けたが。

整：官民連携事業の土地以外では権利者が活用できるため可能性はあるが、事業者募集条件で一定の制限を設ける予定である。

A：新駅の負担割合について、昔は鎌倉 7：藤沢 3 であったはずであるが、なぜ 5：5 になったのか。

整：平成 29 年の費用便益検証で両市の便益が同等と判断され、5：5 となった。

B：国は負担しないのか。

整：国庫補助金として一部負担する。

B：鎌倉 7：藤沢 3 の費用負担割合は希望的観測で話をしていたということか。

計：費用便益調査を踏まえて 5：5 になった。

藤沢 3 鎌倉 7 もしくは藤沢 4 鎌倉 6 という負担割合の話はいつ頃の話なのか。過去の資料を見ても経緯の確認ができなかった。

B：資料が膨大なのでまだ見切れていない、資料が残っていれば確認する。少なくとも 6：4 と言っていたのははっきり覚えている。

費用が 3 倍になると聞いたが当初の額と今の額を教えてください。

整：市負担は 12 億 5 千万円から 38 億円に増えた。

B：新駅の費用も上がるのか。

整：駅費用は 155 億円で当初から変わっていない。

B：現在の十二天公園東側の道路はなくなるのか。

整：なくなり、西側に幅員 12m の道路を整備する。

B：この道路は生活道路で無くなれば大問題になる。もっと周知するべきではないか。

計：道路変更は土地区画整理の縦覧時点から示しており、今回が初めての説明ではない。

B：前回の説明会でも以前から決まっていると話していたが、変えればいいのか、やめればいいのか。

整：駅前広場や道路配置は安全性も踏まえて一体で決めており、既存道路を残す見直しは実質難しい。

B：今回も私の他に 1 名しか参加していないが、住民に広く知らしめているのか。もっと多くの住民に説明すべきである。

計：意見は受け止め、今後の説明方法も含めて検討する。

B：タワーマンションが建てば、日照や眺望の悪化があると思う。

計：大規模建築では条例手続きと説明会が必要で、日影規制の範囲内で計画される。

## 5. 閉会

以 上