

# 新産業の森西部地区まちづくり基本構想(素案)に関する パブリックコメント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、皆さまにご覧いただくとともに、素案に対する意見を募集するため、パブリックコメントを実施しました。

ご提出いただいたご意見を要約、類型化し、本市の考え方を付し公表いたします。個別の回答は行っていないのでご了承ください。

ご意見をお寄せいただき、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

市内在住・在勤・在学の方、市内に事業所を有する方、その他利害関係者

---

## 意見等の募集期間

2025年(令和7年)10月17日(金曜日)から11月17日(月曜日)まで<必着>

---

## 意見等の提出方法

- (1)郵送
- (2)ファクス
- (3)持参
- (4)藤沢市ホームページの専用提出フォーム(電子提出)

---

## 資料の閲覧場所

西北部総合整備事務所、市役所総合案内、市政情報コーナー、各市民センター、藤沢市ホームページ

---

## パブリックコメントの実施結果

意見数等: 4人 10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	まちづくりを進めていくことは賛成	引き続き、地域と市の協働によるまちづくりの具体化に向けた検討を進めていきます。
②	まちづくりに反対。既にできているところを再生すべき。	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。 いただいた内容については、ご意見として承ります。

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
③	農地、森林を保全してほしい。	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」に、「農業に配慮したまちの形成」や、「自然環境を活用したみどりの空間づくり」として、それぞれ保全や活用などの方針を定めています。 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。
④	農地や古民家など未利用の土地・建物を、雑穀などの循環型農業と、YouTube・映画撮影などの創作活動拠点として再生し、地域の活力と文化発信を両立させる取り組みを提案する。 農業・環境・文化を一体的に進める取り組みを通じて、地域の持続可能な発展を実現し、次世代に誇れる藤沢モデルとして基本構想に位置付けていただきたい。	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段階的なまちづくりを進めています。 西部地区では、これまでに実施した産業系の市街地整備と一体となった土地利用を進めていくこととしています。 いただいた内容については、ご意見として承ります。

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
⑤	ゾーニング図について、産業の中に住宅があり、住む人の目線になっていな	ゾーニング図は、4つのカテゴリごとに定

	<p>いので、次のフェーズで見直していただきたい。</p>	<p>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>
--	-------------------------------	---

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
⑥	<p>市街化調整区域から市街化区域に編入されれば、土地の価格は上がるものの、ランニングコストとして固定資産税の増加、新規に都市計画税、下水道使用料等の支出が上昇すると思う。一般的にどの程度上昇するのか、過去の事例等を参考にお示しいただきたい。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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
⑦	<p>減歩ができない一般住宅の人はどのような方法をとるのかご教示いただきたい。</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、現時点では土地区画整理事業での事業実</p>

		<p>施を考えています。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
⑧	<p>事業手法について、市は組合施行による土地区画整理事業を考えているという話があるが、なぜ組合施行なのか理由をご教示いただきたい。また、メリット、デメリットを示してもらいたい。</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>組合施行を考えている理由としては、本市の財政状況やこれまで実施した他地区の事例なども踏まえ、民間事業者の知識や経験、資金力の活用、企業誘致による安定した資金調達やスピード感を持った事業運営が可能と考えられるためです。</p> <p>事業手法やメリット・デメリットについては、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、検討することとしています。</p> <p>計画的な市街地整備の手法比較に関する一般的な内容を基本構想55ページに、土地区画整理事業の施行者比較に関する一般的な内容を基本構想56ページに記載しています。</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
⑨	<p>フェーズ2における事業の賛否を取る前に、過去の事例等を参考に、補償される金額などを提示していただきたい。</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</p>

		<p>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>
--	--	---

その他の意見等		
No	意見等の概要	本市の考え方
⑩	「村岡新駅」に関するご意見	業務を所管している部署に情報共有しました。