

議事要旨

名 称：第3回新産業の森西部地区まちづくり説明会
日 時：令和7年3月2日（日）15：00～17：00
場 所：藤沢市御所見市民センター 3階ホール
出席者：53名
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（4名）

【次第】

1. 開会
2. 新産業の森西部地区のまちづくりについて
3. 質疑応答
4. 閉会

【説明会実施に至る経過】

- ・市では、新産業の森地区の更なる産業拠点の創出をめざし、令和5年度に新産業の森西部地区の土地所有者の代表、関連自治会、地元組織、市関連部局で構成された検討会を発足し、まちづくり基本構想（案）の策定に向け検討を開始した。検討会では、令和5年度に「まちづくりの方向性」、「まちづくりの方針（案）」について検討、とりまとめを行った。令和6年度はまちづくりの方向性、まちづくりの方針（案）を基に、ゾーニング、コンセプト、実現化方策の検討を行った。
- ・新産業の森地区の概要やこれまでの検討会の取組内容について周知するため、西部地区の土地所有者及び関連自治会を対象にまちづくり説明会を実施した。またあわせて、西部地区の土地所有者や関連自治会の意見を広く聴取するため、意見聴取を実施した。

議 事

1. 開会

藤沢市 西北部総合整備事務所長あいさつ
検討会 会長、副会長、検討会委員（1名）あいさつ

2. 新産業の森西部地区のまちづくりについて

藤沢市 ・説明資料をもとに説明。

3. 質疑応答

出席者 ・資料の41ページの市街化調整区域の欄に「新たに建物を建てる等の開発行為が制限されており、土地の活用や農地の転用等は厳しく制限されている」といった内容の記載がありますが、家の近所では、山林が削られたり、農地は鋼板に囲われたりしています。現実には厳しく制限されていないと思いますが、市はどのように理解しているのでしょうか。

藤沢市 ・市街化調整区域では、建物を建築する上で制限があり、市の開発業務課で許可を受けないと建築ができません。また、違反建築物については、是正指導をしています。

出席者 ・しかし実際には、そういった場所が増えているのが現状だと思います。つい最近では、火災まで起きています。厳しく制限されているという表現が納得できず、現実はそのとおりではないということを理解してほしいです。

藤沢市 ・いただいたご意見は市の関係課と共有させていただきます。貴重なご意見ありがとうございます。

出席者 ・株式会社オオバというのは初めて聞いたのですが、市と何か特別な関係があるのでしょうか。

藤沢市 ・藤沢市では、コンサルタントに西部地区のまちづくりの支援業務を委託しており、入札の結果、今年度は株式会社オオバが受託しています。

出席者 ・ゾーニング図を見ると、産業ゾーンは他の住宅ゾーンと比べても面積が大きくとられており、産業立地に重きを置いているように見えます。産業の中には、環境を悪化させるような企業があると思いますが、まちづくりにあたって、どのように制限していくのでしょうか。

藤沢市 ・都市マスタープランの中で、この地区は「産業交流を導く新たな産業拠点として、周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により豊かな緑につつまれた『新産業の森』の形成をめざします。」と位置付けられて

- おり、産業拠点の創出をめざしている地区となっています。
- ・制限については、都市計画法に基づく地区計画制度を活用し、建物の用途や高さなどの制限を設けることを想定しています。
 - ・また、住宅ゾーンに配慮するため、ゾーニングでは「住宅ゾーンと産業ゾーンの間にはバッファを設ける」といった形で考え方を位置づけております。
- 出席者 藤沢市
- ・地区計画の内容はどのように決めるのでしょうか。
 - ・フェーズ2以降のまちづくり組織で検討を行っていくことを想定しています。
- 出席者
- ・産業を中心とした計画を進めていくことになると、今の葛原の環境を保っていくことは難しいと思います。市でも環境への影響に留意しながら将来を見据えて取り組んでいただきたいと思います。
 - ・ゾーニング図の中で、乗福寺の前の道から葛原綾瀬線の間を産業ゾーンにしていますが、このゾーンは、天沼地区の中で一番、洪水が発生する危険度が高い地域で、過去にも洪水が発生しています。計画を見ると、西部地区の南側に大きなため池を作るとありますが、ため池に行く前に洪水が起きてしまいます。平面的な計画はやっておられると思いますが、地質や水の流れ等の立体的な分析を実施していただきたいと思います。
 - ・また、葛原地区の北部に住んでいる子どもは、御所見中学校、御所見小学校まで遠いため、登下校に苦勞していると思います。その上、産業ゾーンが計画されると、通学路にトラックが走ることになり危険だと思いますので、乗福寺と葛原綾瀬線の間を産業ゾーンを配置することはやめていただきたいと思います。まちづくりは、子どもをはじめ住民が安心して暮らせる環境にするためにも丁寧に計画していただきたいと思います。
- 藤沢市
- ・今の段階では、まちづくりの基本的な考え方を整理している段階であるため、将来的な土地利用を踏まえた立体的な分析は行っていない状況です。天沼地区で浸水が発生していることは把握しており、そういったものを解消することもまちづくりの一つの目的になりますので、浸水しないような方策を検討していきます。
- 出席者
- ・天沼地区は昭和34年に藤沢市に合併され、葛原地区は藤沢市のゴミの捨て場所になりました。また、多くの土が都会から運ばれ、埋め立てられたため、現状を見ただけの土地の状況と、実際の状況は大きく違うと思います。後になって後悔しないように、平面的だけでなく、立体的にもいろいろ分析し、ご検討をしていただければと思います。

藤沢市
出席者

- ・また、関東大震災の際、主に葛原の川筋で家が倒壊していたようです。そういったことも頭に入れて計画いただければと思います。
- ・貴重なご意見ありがとうございます。
- ・資料 29 ページについて、産業ゾーンと住宅ゾーンを混在させないという考えの元、ゾーニングを計画されていると思いますが、住宅ゾーンを囲むように産業ゾーンがあるため、今の計画は混在しているのではないかと思います。
- ・今のゾーニング図の配置では、小学校等への通学が遠回りになり不便になるのではないかと思います。西部地区の西側には、現状として公園や神社、お寺、住宅地がまとまっているので、住宅ゾーンを西側に、産業ゾーンを東側にまとめた方が、土地として不動産的な価値は上がるのではないかなと思います。将来的に土地を手放そうとなった際に、不動産的な価値が下がってしまうような、嫌悪施設に挟まれているエリアが住宅ゾーンでいいのか疑問です。

藤沢市

- ・ゾーニング図の住宅ゾーンの南側は、周辺に比べて 1 m ～ 2 m ほど標高が低くなっており、洪水が起きやすく風通しも悪いです。なぜこのような場所に、住宅ゾーンを配置したのか疑問に思います。
- ・現在、西部地区にお住まいの方は、葛原綾瀬線を通る路線バスを利用し長後駅や湘南台駅にアクセスするため、「住宅ゾーンは公共交通を利用しやすい場所に配置する」という考え方を位置づけています。また、既存の住宅地が葛原綾瀬線に集中していることを踏まえて、このゾーニング図となっています。
- ・今後、具体的な土地利用を計画する段階で、再度意見を聞きながら配置を検討していきますが、例えば、スポーツ広場や樹林地の方に住宅ゾーンを作ろうといった意見が多かった場合、そのような土地利用計画を検討することも考えられます。現時点では、公共交通の利便性の高いところに住宅ゾーンを配置しましたが、今後の検討で更新していくということでご理解いただければと思います。
- ・浸水について、現在は、市街化調整区域で公共下水道が整備されていないため、雨水は標高の低い所に集まり、浸水が発生している状況になります。仮に、市街化区域に編入され、市街地整備が実施されると、地区内に調整池や公共下水道の雨水管が整備されます。それにより、雨水は公共下水道に流れ、調整池に導かれるようになりますので、地区内の浸水は軽減すると想定しています。

出席者

- ・将来的に考えると、新しい人も移り住みたいというような土地にしていきたいなと思いますので、ゾーニングなどの検討を引き続きよ

- ろしくお願いいたします。
- 藤沢市
出席者
- ・ ご意見ありがとうございました。
 - ・ 少子高齢化で今後、人口が減少し働き手が減ることが見込まれる中、藤沢市ではどのような企業を誘致するのでしょうか。シンクタンク等の知人に話を聞くと、葛原より条件のいい産業団地でも企業誘致に大変苦勞していると聞いています。また、いざ産業ゾーンを整備しても企業誘致できなければ、ごみ処分場が立地するのではないかと不安があります。
- 藤沢市
- ・ 誘致企業は北部地区、第二地区では研究開発、製造業を誘致することとしていましたが、現在、研究開発は立地していない状況です。西部地区では、製造業を中心に時代のニーズに合ったものを含めて、誘致企業を検討していきます。ただ実際には、まちづくりのエリアや区画の規模等が決まらないと、どのような企業が誘致できるかは不透明です。
 - ・ 西部地区の取り組みを始める前に、庁内の産業部局と調整した中では、現在は産業用地の需要が高い状態ということを知っています。
 - ・ 上位計画の位置づけや地区計画等に沿ったまちづくりを実施するため、ごみ処分場が立地する可能性は減と考えています。
- 出席者
- ・ 第二処分場ができたときに、これ以上ごみ処分場を立地させないように、市と葛原の自治会などで覚書を交わしているため、反故にしないようにしていただきたいです。また、製造業でも色々な業種があると思います。わかる範囲でいいので、産業の担当者と具体的にどのような企業が立地できるのか、次回以降の資料に明記して提案してほしいです。
- 藤沢市
出席者
- ・ 産業部局と調整しご説明できればと思います。
 - ・ まちづくりが実現し、建物を移転することになった場合、土地は準備されますが建物は自分たちで用意することになるのでしょうか。その場合、古い家は補償金あまり出ないといったことがあるのでしょうか。
- 藤沢市
- ・ 事業手法は決っていませんが、仮に土地区画整理事業をする場合、移転のための建物の補償金については、一般的に公共事業全般で使っている補償基準に則って評価されるため、建物の新旧によって補償金は変わります。具体的にどの程度の補償金となるかという話はできません。
- 出席者
- ・ 希望する補償金は全額出ないものの「まちづくりのために我慢しなさい。」ということだと思います。

藤沢市

- ・現在、乗福寺の道沿いに既存の住宅がありますが、「乗福寺」は住宅ゾーンではないのでしょうか。
- ・仮に将来、この区域でゾーニング図（案）のと通りの事業を実施した場合は、乗福寺周辺は産業ゾーンになるため、既存住宅は、新たな住宅ゾーンに移転していただくことになります。

4. 閉会

藤沢市

- ・本日の説明内容に関することや、その他疑問やご意見等がありましたら、お配りしている意見シートで送付いただくか、西北部総合整備事務所までお問い合わせください。以上で、説明会を終了させていただきます。
- ・お車でお越しの方は、受付でお渡しした駐車券で精算処理を行うようお願いいたします。以上で、説明会を終了させていただきます。本日は、お忙しい中、ご参加いただきありがとうございました。

以 上