

## 議事要旨

名 称：第7回新産業の森西部地区まちづくり検討会  
日 時：令和6年11月15日（金）18：30～20：30  
場 所：藤沢市御所見市民センター 3階 ホール  
出席者：委員（13名）  
アドバイザー：産業労働課  
都市計画課  
農業水産課  
みどり保全課  
スポーツ推進課  
公園課  
事務局：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】

- I. 開 会
- II. 議 事
  - (1) 第6回検討会の振り返り
  - (2) ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新
  - (3) 意見交換①（ゾーニング）
  - (4) まちづくりのコンセプト（事務局案）
  - (5) 意見交換②（コンセプト）
  - (6) 今後の予定
- III. その他
  - (1) 実現化方策に関する勉強会《市街地整備の手法》
- IV. 閉 会

### 【決定事項】

- ・ゾーニングの考え方、ゾーニング図は前回の意見交換を踏まえ更新した案で決定した。
- ・まちづくりのコンセプトは今回挙がった意見を踏まえ更新する。
- ・第8回検討会は、御所見市民センター3階ホールにて1月22日（水）18時30分から開始とする。

## 議 事

### I. 開会

事務局 ・ 西北部総合整備事務所長挨拶

### II. 議事

事務局 (1) 第6回検討会の振り返り

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

(2) ゾーニングの考え方、ゾーニング図の更新

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

(3) 意見交換① (ゾーニング)

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

検討会委員 ・ 現在、営農している農家は2～3軒であり、少子高齢化に加え営農されている方の息子は引き継いでいないのが現状です。ゾーニング図を見ると農地が2か所あるようですが、農地はいらないと思います。

事務局 ・ 農地は2か所ではなく、葛原綾瀬線と(仮称)遠藤葛原線の交差する場所に1か所配置しています。緑で着色しているところは、公園を配置しています。また、農地を無くすことに関しては、将来的に営農希望者がいた場合に備えて、この段階では考え方を残しておく必要があると考えております。仮に営農希望者がいない場合は、産業ゾーンとして活用する想定です。

検討会委員 ・ P36のゾーニング図の「高低差処理により産業ゾーンとして活用」と書いてあるところについて、そこが産業ゾーンとなった場合、緩衝帯は配置するのでしょうか。

事務局 ・ こちらは高低差がある場所で、現地は南側が低く、北に向かって高くなっていきます。この場所が産業ゾーンとなった場合、擁壁等で高低差処理を行うことで、平場を産業用地として使うことを想定しております。

検討会委員 ・ グレーに塗られているところは産業ゾーンであっても、建物は建たないという認識でよろしいでしょうか。

事務局 ・ その認識です。地盤が高くなっているところを産業ゾーンとして使うために高低差処理をする場所というイメージです。

検討会委員 ・ 主要区画道路(ループ)の北側に配置している住宅ゾーンについて、新幹線の影響で電波障害などがある場合、この辺りが住宅ゾーンで問

- 題ないのでしょうか。
- 事務局
- ・電波障害の有無までは把握できていません。
- 検討会委員
- ・葛原綾瀬線沿いに住んでいる方から聞いた話だと、電波障害はないですが、古い建物だと新幹線の振動の影響があるそうです。新幹線が通過すると、地震が来たかと思うほど振動があると聞きました。
- 検討会委員
- ・私の家は新幹線沿いから300mぐらい離れていますが、夜静かになり新幹線が通るとすぐ分かるので、新幹線沿いに住宅ゾーンを配置して大丈夫なのか心配になります。実際ここに住宅ゾーンを配置して、住まわれた方々が、騒音や振動が原因で転出されてしまったら元も子もないと思います。
- 事務局
- ・そのようなことがないように進めていきます。今の段階ではゾーニングの考え方の話となっています。
- 検討会委員
- ・事業区域を決めてから調査をするより、費用をかけて先に調査し、新幹線の影響がある場所を把握しておいた方がよいのではないのでしょうか。
- 事務局
- ・次のフェーズで、事業区域を決めていきますので、その際に調査する可能性はあります。
- 検討会委員
- ・ゾーニング図の西側にあるまとまりのある緑地は、どういう意図で残しているのでしょうか。現状、何も使えない荒地になっています。
- 事務局
- ・これまで検討会の中のご意見として、西部地区は緑が豊かで、緑地を保全していきたいといったご意見をいただいております。そういったご意見を反映して緑地を残しており、小規模に分けて配置するのではなくて、まとまりのある大きな一団の緑地として配置するという考え方でゾーニング図を作成しています。
- 検討会委員
- ・緑地は市が買い上げてくれるのでしょうか。それともこのままの状態なのでしょうか。
- 事務局
- ・西部地区では事業手法はまだ具体的に決まっていませんし、どのように緑地を残すかということも全く決まっていませんが、新産業の森北部地区や第二地区と同じ土地区画整理事業を活用する場合、基本的に皆様の所有している土地は宅地になります。ゾーニング図で緑地となっているからといって、所有している土地が緑地になってしまうということではありません。
- 検討会委員
- ・前回までは集約するスポーツ広場にアクセス道路が配置されていましたが、更新案で消えています。理由を教えてください。
- 事務局
- ・スポーツ広場には、地区内からもアクセスできるようにするといったご意見がありましたので、スポーツ広場の配置を逆にして、主要区画

道路（ループ）からアクセスできるように配置しています。25 ページでもご説明いたしましたが、地区外からのアクセス道路は新産業の森西部地区のまちづくりと分けて考える必要がありますので、これらの考え方を反映させ、地区内から直接アクセスできるような形で道路を再配置しています。

検討会委員

- ・「既存の樹林地を適切に保全し、まとまりのある緑地を配置する」といったゾーニングの考え方について、今ある緑地の中に樹心が腐りやすい杉の木があった場合、倒木の危険があるため伐採した方が安全なのではないでしょうか。

事務局

- ・事業実施の段階で、実際に現地を見た中でもし危険な樹木が確認されれば、必要な処理をしていく必要があるかと思いますが、現段階ではまちづくり基本構想を検討する段階なので、次のフェーズに向けた貴重なご意見として頂戴いたします。

検討会委員

- ・ゾーニング図を見るとまとまりのある緑地は、今の女坂スポーツ広場の西側に配置しているかと思いますが、全体の区域面積に対して、緑地面積が多いと思います。これだけの緑地を残すのは国や市の施策が関係しているのでしょうか。こういう緑地を開発するのが目的ではないのでしょうか。

事務局

- ・この地区を開発するのであれば、さまざまな規制がありますので、必要な緑地は確保していく必要があります。また皆様から緑地については、地区の重要な魅力であるというご意見をいただいておりますので、皆様のご意見を反映した形で、産業用地とバランスを取りながら、緑地を配置しています。今はまとまりある緑地ということで大きめに配置をしておりますが、今後、事業実施の段階で、実際にどの程度の緑地を残していくか詳細を決めていくこととなります。

事務局

- ・ここまでで、アドバイザーの皆様から何か意見はありますか。

アドバイザー

- ・意見なし

事務局

#### **(4) まちづくりのコンセプト（事務局案）**

- ・**資料2**説明資料をもとに説明。

#### **(5) 意見交換②（コンセプト）**

- ・**資料2**説明資料をもとに説明。

検討会委員

- ・神奈川県配水施設の近くに天沼の公民館があるのですが、この公民館はどうなるのでしょうか。住宅ゾーンの中にも入っていませんが、防災の観点から公民館は必要な施設ではないでしょうか。

事務局

- ・既存住宅と同じく、住宅ゾーンの中に再配置いたします。

- 検討会委員
- ・コンセプトに関して、まちづくりを進める上でコンセプトは大事だとは思いますが、実際にコンセプトを定めるとまちがどうなるのかわかりません。大事なのは、このゾーニング図や具体的にどのようなまちにするのがポイントになると思います。まちづくりのコンセプトの説明を聞いて、このことに関して意見があるかと聞かれても、「こんな感じかな。」といった感想です。おそらく、これをここにいない方たちが見ても、よく分からないと思います。
- 事務局
- ・まちづくりを具体的に進めていく中で、こういったキーワードをもとにゾーニング図などを検討しますが、まちづくりのコンセプトに合ってるかどうか1つの視点になるので、まちづくりのコンセプトも重要になってきます。ご意見を出しにくいとは思いますが、些細なことでもご意見をいただければと思います。
- 検討会委員
- ・まちづくりの視点で産業ゾーンと記載すると、桐原工業団地などのように暖かさもなく、幅員のある道路が整備され、人の交流がないといったイメージを持たれてしまい、最終的に事業の賛否をとる際に、反対意見が出てしまうことがあるのではないかと懸念しています。このため、もう少し暖かみのあるように修正していただければと思います。ゾーニング図が更新されて、産業ゾーンが中心で、生活者が隔離され、天沼の良さであった農家があるような風景が消えてしまっている印象を受けますので、もう少し暖かみのあるように修正していただけたらと思います。
- 事務局
- ・ご意見を踏まえて、どのように反映できるか検討させていただきます。
- 検討会委員
- ・住宅ゾーンが産業ゾーンに挟まれる形でゾーニング図が更新されていますが、このようなまちの事例があるのでしょうか。産業ゾーンと住宅ゾーンは分けてまとめて配置するほうがいいのではないかと感じました。
  - ・ゾーニングについて、「決定」とされてしまうと、私どもは素人なのでこれで良いのか不安になってしまいます。意見用紙にも書かせてもらいましたが、ゾーニング図を何案か作成し、それぞれメリット・デメリットを整理した上で意見交換することも1つの方法なのではないかと思います。
- 事務局
- ・事例の有無については確認をさせていただきます。
  - ・37 ページでもご説明いたしましたが、ゾーニング図は、あくまで「ゾーニングの考え方」をもとに、各ゾーンや主な施設を配置したイメージ図になっています。フェーズ2の事業区域が決まった段階で、改めてこの「ゾーニングの考え方」をもとに各ゾーンを配置し直すことを

考えております。今の段階では各ゾーンの配置場所については重要ではなく、ゾーニングの考え方が重要ということをご理解いただければと思います。

- 検討会委員  
事務局
- ・将来の構想という意味でしょうか。
  - ・今はまちづくりの基本的な考え方を整理しています。今後、実際にまちづくりを進める際に、「ゾーニングの考え方」が重要となりますが、ゾーニングの考え方をイメージ化するためにも必要であるため、ゾーニング図をご提案しております。
- 検討会委員  
事務局
- ・資料 44 ページの安全・安心のコンセプトに「防災備蓄倉庫の設置」と記載されていますが、防災備蓄倉庫は藤沢市のものでしょうか、それとも御所見地区のものでしょうか。また防災備蓄倉庫を設置するために、どのように企業と防災協定を締結するのでしょうか。
  - ・これまで、皆様と意見交換し、方向性や方針を検討していく中で、企業が立地した際に、地域と連携して、防災倉庫を設けることで地域の防災力が高められるのではないかといったご意見をいただき、反映しています。実際に設置できるかどうかは不確定ですが、そのような考えを踏まえてまちづくりの検討を進めるために、コンセプトとして記載しております。
- 検討会委員  
事務局
- ・もし防災倉庫の設置ができないとなった場合、ただ企業が立地するだけになってしまうと思います。防災訓練は、御所見市民センターで実施しているように、大きくて広い施設があればよいと思います。例えば新産業の森北部地区の広い敷地がある物流施設の企業と、防災協定を締結できればいいですが、そういった企業が立地しないのであれば、産業ゾーンに防災倉庫などを設置できるスペースを配置すればよいのではないかと思います。ただ、企業が防災協定を締結してくれるかどうか、どこまでご協力いただけるか分からないところもありますし、締結できたとしても、有事に大きい工場に避難しても怖いと思います。このようなことを見込んだ方がよいのではないのでしょうか。
  - ・まちづくりとあわせて企業誘致を行う必要がありますが、企業誘致をする際、そのような条件を設定して誘致するという方法もあると考えています。
- 検討会委員  
事務局
- ・産業ゾーンは産業用地しか配置しないということであれば、防災倉庫は集約するスポーツ広場に設置するのはどうでしょうか。そもそも、野球場やサッカー場が必要なのか疑問です。
  - ・藤沢市の考え方として、スポーツ広場については、現状と同等規模の設備・機能を配置していきたいと考えています。

- 検討会委員
- ・そうではなく、スポーツ広場の施設が野球場やサッカー場でなく、例えば体育館のような建物にすればスポーツ広場の機能を残したまま避難施設や防災備蓄倉庫にもなりうるのではないかといった意味です。体育館に室内プールも整備すれば有事にも水が利用できるといった考え方もできるのではないかと思います。
- 事務局
- ・そういった内容は次の段階となりますので、ご意見としていただきます。
- 検討会委員
- ・一般的にまちづくりをする際は、コンセプトを設定します。その中で上位計画である市のマスタープランをまず把握した上で、地域特性を整理します。それを融合させてどのようなまちを目指していくかということを設定しますが、産業、住宅、みどりの3つのワードについては、これまでの検討会の総論だと思います。今、皆様のお話をお聞きしている中では、4つのカテゴリーがありますが、ハード面で整備をしていくことと、ソフト面で整備をしていくことに分けられると思います。例えば土地利用に関する意見、公園・みどりに関する意見、道路・交通に関する意見がハード面で、どのような開発手法で整備をするのが今後、論点になってくると思います。一方で、安全・安心に関する意見はエリアマネジメント活動などのソフト面での整備になると思います。また、藤沢市からお話があったような企業誘致の条件については、地区計画などで規制していくと思います。そういったことについては、今後の検討会の中で議論されていくのではなかろうかと思っています。
- 検討会委員
- ・ゾーニングについてはまだこれから決まっていくといった話ですが、最終的にどの段階で決まるのでしょうか。
- 事務局
- ・今は、まちづくり基本構想を検討していて、まちづくり基本構想は令和7年度に策定予定で進めています。実際に事業区域を決めていくのは、令和8年度以降になります。
- 検討会委員
- ・来年度末までに決めることは、西部地区全体の将来像を決めるところまでで、ゾーニング図は、あくまでも決まりではないということでしょうか。このゾーニング図はあくまでもイメージであって、令和8年度以降の検討会で、具体的に市街化区域をどこまで入れるか決めた上で用途地域を決めていくというような流れでしょうか。その後、決まったゾーニングの考え方をもとに、事業者との調整の中で、最終的にゾーニング図を決めていく流れでしょうか。ゾーニング図がまた変わる可能性もあるということでしょうか。

- 事務局
- ・おっしゃる通りです。今はフェーズ1の取り組みを進めており、まちづくり基本構想を検討しています。まちづくり基本構想が策定し終わりましたら、フェーズ2でまちづくり基本構想を踏まえて、事業区域や事業手法を検討することになります。フェーズ2では、具体的に市街化区域に入れるエリアを決めていき、もし決まれば、そのエリアの中で、まちづくり基本構想の考えをもとにゾーニングを再検討する流れを考えております。
- 事務局
- ・ここまでで、アドバイザーの皆様から何か意見はありますか。
- アドバイザー
- ・意見なし
- 事務局
- ・それでは、今回更新したゾーニングの考え方、ゾーニング図については変更点はなく、コンセプトについてはご意見をもとに、次回までに整理させていただこうと思いますが、皆様よろしいでしょうか。
- 検討会委員
- ・意見なし
- 事務局
- (6) 今後の予定**
- ・資料2説明資料をもとに説明。
- 検討会委員
- ・質問・意見なし

### Ⅲ. その他

- 事務局
- (1) 実現化方策に関する勉強《市街地整備の手法》**
- (オオバ)
- ・資料2説明資料をもとに説明。
- 検討会委員
- ・質問なし

### Ⅳ. 閉会

- 事務局
- ・最後に次第のV. 閉会となりますが、次回検討会の日程について、ご案内させていただきます。次回は、1月22日(水)の18時30分から、御所見市民センター ホールで開催させていただきます。別途、開催案内を送付させていただきますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。本日の議題はすべて終了いたしました。これをもちまして、第7回新産業の森西部地区まちづくり検討会を終了させていただきます。ありがとうございました。

以上