

## 議事要旨

名 称：第8回新産業の森西部地区まちづくり検討会

日 時：令和7年1月22日（水）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（3名）

### 【次第】

I. 開 会

II. まちづくりの流れについて

III. 検討会委員の追加募集について

IV. 議 事

（1）第7回検討会の振り返り

（2）ゾーニングの考え方と概念図

（3）まちづくりコンセプトの更新

（4）意見交換

（5）今後の予定

V. その他

（1）実現化方策に関する勉強会《市街地整備の手法、想定される各種制度》

VI. 閉 会

#### 【決定事項】

- ・ 検討会委員の追加募集は行わない。
- ・ 新たに検討会への参加を希望している方の紹介があったため、事務局で参加意向を確認できれば、次回以降、検討会委員として参加することについて、検討会として承認された。
- ・ ゾーニングの考え方（案）、概念図、ゾーニング図（案）、カテゴリ別のコンセプト（案）について、検討会として承認された。
- ・ 土地所有者及び地域住民を対象とした、まちづくり説明会を開催し、検討状況の周知及び意見聴取を実施する。開催時期は3月2日を予定。具体的な説明内容については、会長・副会長の確認をもって決定する。
- ・ 次回のまちづくり検討会は5月から6月頃に実施予定。

## I. 開会

事務局 ・ 西北部総合整備事務所長挨拶

## II. まちづくりの流れについて

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。

## III. 検討会委員の追加募集について

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。  
・ 令和7年度は、これまで検討してきた内容を、まちづくり基本構想（案）として取りまとめていく作業を進めていきます。このため、事務局としては、来年度の検討委員の追加募集をしない方針とすることを考えています。  
・ 一方、検討会委員より、新たに検討会への参加を希望する方がいると、ご紹介がありました。会則では、「検討会の承認をもって補充することができる」と規定されています。事務局で参加意向が確認できれば、次回検討会から参加していただくことを考えています。  
・ 以上2点について、ご意見はありますか。

検討会委員 (異議なし)

## IV. 議事

事務局 (1) 第7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と概念図

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

検討会委員 (質問意見なし)

事務局 (3) まちづくりのコンセプトの更新

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

(4) 意見交換

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

(5) 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)

事務局 ・ 本日の内容をもとに、3月に説明会を開催させていただきます。説明会の資料については、会長・副会長にご確認いただき進めさせていただきます。

## V. 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、想定される各種制度》
- 検討会委員
- ・資料2説明資料をもとに説明。
  - ・土地区画整理事業で事業を進めていくことについて、何となくわかりました。
  - ・例えば土地区画整理事業で進めていくとなった場合、P34 ページの組合施行で進めるか地方公共団体施行で進めるかを決めるのは令和8年度以降の話ということでしょうか。
- 事務局
- ・令和8年度以降に具体化に向けて事業手法も含めて検討していくこととなります。
- 検討会委員
- ・それはまちづくり協議会で決めるのでしょうか。それとも協議会の中で決めたことの賛成反対を住民の意見を聞いて決めるのでしょうか。
- 事務局
- ・まちづくり協議会の中で区域や事業手法等をもう少し詳しく示した中で、どういった手法がいいのか皆様で意見交換しながら決めていくことを想定しています。
- 検討会委員
- ・それをまちづくり説明会等で説明し、最終的には土地区画整理事業で実施するか、どの施行主体で実施するのかというのは、そこで最終的に決定するイメージでよろしいでしょうか。
- 事務局
- ・はい。まちづくり説明会や意向調査等をふまえて賛成・反対を取り、まちづくりの実施の見込みが立てば準備会の設立に向けてフェーズ3に移行していくという流れを想定しています。
- 検討会委員
- ・P34 ページについて、元々都市マスタープランに基づいてこのまちづくりを発起したのは藤沢市だったと思います。一方、組合施行というのは、地権者からの発議で始めるものではないのでしょうか。今回なぜ、まちづくりの発起が藤沢市で、そこから組合施行に移行するのでしょうか。
- 事務局
- ・都市マスタープランの中で、この地区は産業拠点として位置づけられており、藤沢市としては産業拠点を整備していきたいと考えています。しかし、財政状況から市施行での事業実施が困難なため、地権者の方のご協力を得ながら進めていきたいと考えています。その中で地権者の方としても、メリットがあると感じていただいた方がいれば、その範囲内で事業を進めていくという考え方になります。
- 検討会委員
- ・主な財源の話になると、市は単年度で予算を組む都合上、事業が進まなくなるということがあると思います。



ては、藤沢市単独で決められる話ではなく、神奈川県と協議しながら、将来的な産業需要を見据えた上で、神奈川県の指導に基づいて実施しています。神奈川県は国と市街化編入について協議した上で進めていきますので、そういった意味では国まで計画が認知されないと進まない事業ではあります。

- ・また、所有している土地を移すためには、その土地を事業区域に含める必要があります。事業区域から除外した場合、その土地は手をつけられないこととなります。産業のエリアを作ることと居住環境をよくするという事業の目的を忘れないように、事業可能なエリアを次のフェーズで決めていきたいと思っています。
- 検討会委員  
・新産業の森西部地区は、住宅が 300 軒近くあると思います。空き地も多くあり、我々地元としても、市街地整備をした方がいいと思います。反対者も出てくるかと思いますが、個別の地区説明会を開催していただければ、ある程度賛成に回ってくれるかもしれません。
- 事務局  
検討会委員  
・貴重なご意見としていただきます。
- ・令和 5 年度に開催された説明会の資料では、令和 7 年度までをフェーズ 1 とし、令和 8 年度から令和 17 年度の間にはフェーズ 2、フェーズ 3 を進めるという記載でしたが、今回いただいた資料ではフェーズ 3 は令和 13 年度から令和 15 年度になっています。これは検討会を進めてきた中で、2 年ほど早まったということでしょうか。
- 事務局  
・令和 7 年度の第 8 回線引き見直しで、本地区を将来的に市街化区域に将来的に編入する候補地として新市街地ゾーンに位置づけていくことをめざして手続きを進めています。その中で、神奈川県から市街化区域への編入に関する手続きが示されたことを踏まえて、第 1 回まちづくり説明会で説明させていただいたスケジュールよりも 2 年前倒しし、令和 15 年度までとしています。
- 検討会委員  
・フェーズ 1 が終わってからフェーズ 3 がスタートするまでに、6 年ほどかかるスケジュールとなっています。フェーズ 1 で決まったことを基に、実際にフェーズ 3 で設計した際に、考え方などが覆ってしまうことはないのでしょうか。
- 事務局  
・今の検討内容を見ていただくと、後々、身動きが取れなくなってしまうよう、確定的な表現をしないようにしています。それをまちづくり基本構想として考え方をまとめ、フェーズ 2 の中でその考え方をもとに、実際にどういったエリア取りをしていくか等を検討していきます。あわせて、実際に事業が成り立つかどうかという観点での検討も並行して進めていかなければならないと考えています。

- 検討会委員
- ・基本構想の考え方をもとに、令和8年度から令和12年度にかけて具体的なことを検討し、令和13年度から設計に入っていけば、基本構想の考え方とあまり変わらないということでしょうか。今年度検討しているゾーニングなどは、今後変わっていく可能性はあるというようなイメージで考えておけばよろしいということでしょうか。
- 事務局
- ・その認識です。
- 事務局
- ・事務局の方から市街化区域の編入までのスケジュールを説明いたしましたが、都市計画課の方でも同じような認識でしょうか。
- 都市計画課
- ・事務局と同じ認識です。
- 検討会委員
- ・資料34ページの組合施行の特徴で「土地区画整理事業の業務を民間事業者が代行することが可能。民間事業者の知識や経験、資金力等を活用することで、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。」とありますが、そもそも企業誘致ができなかった場合、その土地は整備された空き地のままとなり、資金が調達できなくなると思うのですが、事業が途中で終わってしまうのでしょうか。
- 事務局
- ・土地区画整理事業は、道路や宅地、公園等の公共施設を整備する事業になりますので、土地区画整理事業としては事業を終えることができます。ただ、企業誘致ができないと、その土地をお持ちの方が土地を売ったり貸したりできなくなる可能性があります。事業による収入を見込んでいる方は、売買が滞る可能性がありますので、企業誘致は非常に重要な課題になります。資料34ページに記載してあるのは、藤沢市だとそういうノウハウが少ないため、民間事業者の力を借りて進める場合に組合施行は有利だろうということを記載しています。本日、産業労働課も来ていますが、市をあげて企業誘致を進めていくことを考えています。
- 検討会委員
- ・実際に手を挙げている企業は、どれくらいの数がいるのでしょうか。手を挙げている企業がこれだけあるという目安がついているのであれば、土地所有者は安心できると思いますが、それが無い限り不安は払拭できないのではないかと思います。
- 事務局
- ・このまちづくり検討会を立ち上げた際、産業労働課からは、産業用地の需要がまだまだあるとの回答をいただき、市として進めることを決定しています。このまちづくりについては、藤沢市内でも綾瀬SICに近いといった立地を生かして進めていて、実際に綾瀬市でも同様の事業を実施していますので、産業用地の需要がかなりあるものだと認識しています。そういった心配の声や懸念があるのであ

## 産業労働課

- れば次のステップでそういった話もできるかと考えています。
- ・全国的に製造業の産業用地については、かなりニーズが多く、特にコロナ明けは各企業が投資を再開し、全国的に不足している局面で、今まで売れていなかった工業団地も売れている状況です。また、日本立地センターという団体では、全国的にどういう立地が進んでいるか分析しており、我々もその分析を参考にしながら発言しています。また現在は、藤沢市内の企業や商工会議所の会議からも、産業用地が足りないのので何とかしてほしいという声が続き多い状況です。しかしこれが、10年後同じ状態であるかどうかは、大震災や国際的な景気の波等にも影響される可能性がありますので、なかなか見通せないことではありますが、現状として産業用地が不足していることは間違いありません。
  - ・新産業の森北部地区では、立地する企業に対して、固定資産税や都市計画税の軽減をかけるために条例を作り、できるだけ企業が立地しやすいような優遇策を講じています。新産業の森西部地区は政策的に実施していますので、藤沢市としても企業立地支援策を講じて、進出する企業に税の軽減や必要な補助金等を使って、できる限り企業が立地をしていく環境を作っていくということになります。一方、地区計画で様々な制限をかけられると事務局より説明がありましたが、逆に制限が厳しすぎると、企業として立地しづらくなり、立地を諦めてしまうことも起こる可能性がありますので、次のフェーズではどのあたりまで規制をかけるかということも論点になってくるかと思います。そういった点も意識して居住環境を守ることと産業用地の創出についてバランスをとって議論をしていただければと思います。

## VI. 閉会

### 事務局

- ・最後に次第のV. 閉会となりますが、今後の予定としまして、先ほどもお伝えしたとおり、3月2日(日)に西部地区に土地を所有する方々や、地域にお住まいの方々を対象とした第3回まちづくり説明会を御所見市民センターで開催いたします。詳細は後日、開催案内を送付させていただきますので、ご都合のつく方は、ご参加いただきますようお願い致します。また、次回の検討会は、5月～6月頃を予定しています。こちら、詳細が決まりましたら改めて、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願いいたします。本日の議題はすべて終了いたしました。車でお越しの方は、精算処理を忘れ

ずにしていただきますようお願いいたします。これをもちまして、第8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