

議事要旨

名 称： 第1回新産業の森西部地区まちづくり検討会

日 時： 令和5年10月27日（金）18時00分～20時10分

場 所： 藤沢市御所見市民センター

出席者：

検討委員 出席者：13名（欠席者：3名）

アドバイザー 企画政策課、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、御所見市民センター

事務局 西北部総合整備事務所（5名）

株式会社オオバ（3名）

【議題】

I. 開会

II. 検討会の概要

III. 決議事項・採決

IV. 議事

（1）（仮称）新産業の森西部地区のまちづくりについて

（2）意見交換

（3）今後の予定

（4）その他

V. 閉会

【決定事項等】

III. 決議事項・採決

- ・地区の名称を「新産業の森西部地区」とする。
- ・検討会の名称を「新産業の森西部地区まちづくり検討会」とする。
- ・会則は、事務局提案の内容（第1回検討会資料 資料6）に決定する。
- ・検討会の会長を漆原啓一氏、副会長を落合伸一氏に互選により決定する。

IV. 議事（4）その他

- ・今後、検討会の開始時間を18時30分とする。
- ・第2回検討会の開催日を12月15日（金）とする。

I. 開会

- 開会のあいさつ
- 自己紹介（検討委員・事務局・アドバイザー）

II. 検討会の概要

- 資料5 説明資料をもとに説明（事務局）

■主な意見

検討委員：質疑事項なし。

III. 決議事項・採決

- 資料5 説明資料をもとに説明（事務局）

■主な意見

①地区の名称について／②会の名称について

検討委員：意見なし。

事務局：地区の名称を「新産業の森西部地区」、検討会の名称を「新産業の森西部地区まちづくり検討会」に決定します。

③会則（案）について

検討委員：開発に関する言葉自体が分からない人がほとんどだと思っています。

会則（案）十条には、「検討会はまちづくり方針【基本構想（案）】の検討等の助言を受けるために藤沢市関連部局課から構成されるアドバイザーを招集する」となっている。つまり、この開発は地権者が進めることになり、組合施行の土地区画整理事業を行うことになると認識している。施行者がいつごろ決まるのか聞きたい。

事務局：今年度は、ステップ1として、地元の皆様を中心とした検討会を立ち上げ、現況や課題、継承したい魅力を整理しまちづくりの方針を考えることとしています。来年度は、将来像の実現に向けたゾーニングを考え、検討会の最終年度は、西部地区における基本構想（案）を検討していく。この検討会は、土地区画整理事業を検討するという話ではなくて、皆様のご意見を伺った中で、どういうまちにしていきたいか検討していくものです。

検討委員：この検討会では我々検討委員16名が主体になって動き、アドバイザーとして関連部局課が来るということではないのでしょうか。この時点で、すでに検討会が主体になっており「組合施行ありき」のイメージが

あります。

地権者（約300人）との移転の調整を市がするのか、我々代表者がやるのかというところが組合施行と市施行で変わってきます。

組合施行の場合、我々の代表者が組合長になり、その人が地権者に対して交渉しなければならない。その間に業務代行のような会社が入るかもしれないが、主体で進めるのは組合員である我々になると思っている。

今回は、藤沢市都市マスタープランを基に開発したいと進めているのに、我々が進めるのか、藤沢市が進めるのか、方法が決まっていなければ、第十条のような書き方は少し変かと思った。

事務局：今回の検討会は、この地域でどんなまちづくりをしていきたいかを検討する会議であって、組合施行の土地区画整理事業や市施行の土地区画整理事業等については、このステップの後に検討していきたいと考えている。

このため、手法等については、会則（案）には定められていないこと、この検討会で決定する事項ではないということで承知いただきたい。

極端な話したが、この会議の中で「やるべきではない」ということになればこの事業はなくなる可能性もあります。

アドバイザーについては、「緑の保全をするにはどうしたらいいか」、「2カ所のスポーツ広場をどのように考えたらよいか」、「周辺の農地をどのように保全するのか」などの各分野の専門的なアドバイスをいただくため出席していただいている。

検討委員：開発することに反対しているわけではない。地域の活性化になればそれで良いと思っており、施行主体が最初から決まっていないう確認だけをしたい。

事務局：施行主体は決まっていないう。それも含めて検討していきたいと考えている。

検討委員：関連自治会および地元組織から選出された委員について

- ・会の役職の任期が終わっても参加できるか。
- ・自治会から推薦されれば参加できるか。
- ・公募委員に応募することでも参加は可能か。

事務局：関連自治会（葛原第一自治会・用田第一自治会）に所属あるいはお住まいの方は、自治会からの推薦で代表委員としてご参加いただくか、公募委員としてご参加が可能です。

公募委員については、検討会に諮って、年に1回程度、検討委員の募集をしていきたいと考えています。

事務局：事務局の提案の会則（案）に決定します。

④会長、副会長の選任について

■主な意見

検討委員：※互選により、複数の方より、漆原啓一氏、落合伸一氏の推薦あり。

事務局：会長を漆原啓一氏に、副会長を落合伸一氏で決定とします。

IV. 議事

(1) (仮称) 新産業の森西部地区のまちづくりについて

○資料5説明資料をもとに説明（事務局）

■主な意見

検討委員：今回、新産業の森西部地区のまちづくりということであるが、その次の計画もあるのか。用田バイパス（県道22号）からこの西部地区の間には、何も計画がされていないのか。

検討委員：用田バイパス（県道22号）には、ほとんど街灯がなく道だけがあります。（仮称）遠藤葛原線も、ただの通り道でしかないと思います。市街地整備をこれから検討していくと思うが、その先の計画もあるのか聞きたい。

事務局：市として、新産業の森地区に入っていない地区については、土地利用を展開していくような計画はありません。（仮称）遠藤葛原線の話もあつたが、これについては健康と文化の森地区と新産業の森地区をつなぐ地区幹線道路として整備を進めている。現状では、このほかの計画はありません。

検討委員：今回の検討地区外ではあるが、いつの間にかその辺の山林が無秩序に開発されて、車の解体業や産廃業者の置き場ができているというのが現実にあります。これは一番早く手を打たないといけないと思っている。この場では話が違うかもしれないが、用田に接するところの話なので、これもぜひ一緒に検討の中に加えていただきたい。

事務局：山林に関しては自由に利用を変えられてしまうため、土地を買われた方のあとまではなかなか指導することは難しい状況です。ただ、木を切るとなれば森林法の手続きが必要であり、土を埋めるという話であれば埋め立ての条例があるため、その中で規制させていただいている。今あ

る山林については、市の方でも問題があるのは承知している。貴重なご意見としてお伺いしておく。

今回の検討会については、新産業の森西部地区を対象としているため、このエリアの中での話に重点を置いて、今後、検討を進めていただきたい。

検討委員：北部地区の地権者はそれほど多くはないのでしょうか。

検討委員：約30名程度である。

検討委員：西部地区は10倍の約300名になります。30名でもさほど問題なく進んでいますか。組合施行を多少知っていますが、住民同士で揉めたりすることがあります。

検討委員：今までは支障なく進んでいます。

検討委員：意向調査の中で、組合施行の土地区画整理事業の実施を想定しているとの記載があったが、あくまでも想定ということではよろしいか。

事務局：土地区画整理事業の実施の有無については、これから検討していきます。ただ、手法としては北部地区や第二地区で土地区画整理事業を実施しているように組合施行にはメリットがあります。

そのため、藤沢市としては土地区画整理事業を実施する場合、組合施行を想定しています。

検討委員：土地区画整理事業になるなら組合施行でないと進めないということでしょうか。

事務局：土地区画整理事業を実施する場合、組合施行を想定しています。

検討委員：土地区画整理事業をやっている地区では、会長の負担が相当あって、結構大変な思いをされていると聞いている。

今回、どのエリアで実施するかわからないが、土地所有者(約300名)の関係者も含めると相当な人数になるのではないかと思っている。

組合でやるということであれば、それを承知した上で進めないといけないかと思っています。

検討委員：今までの新産業の森地区の場合、住居者はない山林と畑だけであったため、これまでとは違うイメージになるのかなと思っています。

検討委員：土地区画整理事業になると土地は減らされるし、建て替える費用は出ることかなど、その点を認識されていない方が多くいるのではないか。その方たちを納得させて事業を進めていかなければいけない。

(2) 意見交換

■主な意見（検討委委員）

事務局：事前にご検討をお願いしておりました、「地域の魅力」、「地域の課題」、「めざす将来像」について、ご意見を申し上げます

検討委員：別紙：第1回検討会意見交換結果一覧（検討委員のご意見）のとおり

■主な留意点（アドバイザー）

事務局：アドバイザーから、「まちづくりを進める上での留意点」について、ご意見を申し上げます。

御所見市民センター：

日頃より、御所見地区全体から生活課題がたくさん寄せられているため、まちづくり検討会をきっかけに住みやすいまちづくりを進めてほしい。

産業労働課：

綾瀬SICから5km圏内でアクセスが良く、産業用地としてのニーズも高い地区である。市としても、企業立地しやすい支援策や税の優遇等を検討していく。

都市計画課：

産業拠点の形成をめざす中で、今ある住環境との調和や配慮を検討していく必要がある。

農業水産課：

西部地区の南側には農地があるため、地区外の今ある農業が継続できるようなまちづくりを検討していく必要がある

みどり保全課：

地区の魅力として自然が多いことが挙げられている一方で、管理しきれない森林をどのように残すのか検討していく必要がある。

スポーツ推進課：

「いつでも・どこでも・誰でも・いつまでも」をモットーに、今あるスポーツ広場を活用できるように検討してほしい。

企画政策課：

めざす将来像を実現するためのルールについて、市でも考えていきたい。

(3) 今後の予定

○資料5 説明資料をもとに説明（事務局）

■主な意見

検討委員：質疑事項なし。

(4) その他

■主な意見

検討委員：検討委員は公表されますか。また、今回の検討会の内容をほかの方に伝えてもよろしいでしょうか。

事務局：検討会の内容については、まちづくりニュースに掲載し、地域に情報発信してまいります。内容をほかの方にお伝えしても結構です。

◆開催時間及び開催日程の調整

事務局：委員の中には昼間に働かれている方もおり、18時だと間に合わないといった意見をいただいております。事務局としましては、次回は19時からの開始を提案させていただきますが、いかがでしょうか。

検討委員：19時の開始ではややおそいように思う。

事務局：それでは、18時30分からではいかがでしょうか。

検討委員：了承

事務局：第2回検討会につきましては、年内12月15日（金）を候補日として提案させていただきます。いかがでしょうか。

検討委員：了承

事務局：次回、第2回検討会は12月15日（金）18時30分から（2時間程度）とし、開催させていただきます

V. 閉会