

議事要旨

名 称： 第2回新産業の森西部地区まちづくり検討会
日 時： 令和5年12月15日（金）18時30分～20時30分
場 所： 藤沢市御所見市民センター 2階 第2談話室
出席者： 出席者：14名（欠席者：2名）
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. 検討会の運営ルール・まちづくりニュース
- III. 第1回検討会の振り返り
 - (1) 決議事項について
 - (2) 意見交換について
- IV. 議事
 - (1) 検討会における検討内容について
 - (2) 意見交換（まちづくりの方向性について）
 - (3) 今後の予定
 - (4) その他
- V. 閉会

【決定事項・主なご意見やご質問】

- II. 検討会の運営ルール・まちづくりニュース
 - ・まちづくりニュース（創刊号）の内容と発行について了承する。
 - ・今後のまちづくりニュースは会長・副会長の確認をもって発行とする。
 - ・意見交換の結果は、次回の検討会でフィードバックする。
 - ・検討会資料・まちづくりニュース・委員名簿等を市HPに公開する。
- IV. 議事（4）その他
 - ・第1回検討会の議事要旨は、第3回検討会で検討委員の了承をもって、市HPに公開する。
- V. 閉会
 - ・第3回検討会の開催日を2月1日（木）とする。

I. 開会

○開会あいさつ

II. 検討会の運営ルール・まちづくりニュース

事務局：資料6説明資料をもとに説明（事務局）

検討委員：質疑なし

事務局：今後、ニュース発行については、事務局で作成し、会長・副会長の確認をもって発行していきたいと考えていますが、皆様いかがでしょうか。

検討委員：了承

III. 第1回検討会の振り返り

（1）決議事項について

（2）意見交換について

事務局：資料6説明資料をもとに説明（事務局） 検討委員：意見なし。

検討委員：質疑なし

IV. 議事

（1）検討会における検討内容について

事務局：資料6説明資料をもとに説明（事務局）

検討委員：今後の予定では、検討会は令和7年度までを想定しており、そこまでに、いろいろな計画図面として、どこに工場、スポーツ広場ができるのかなど、計画が固まってくると思います。

それから、令和8年度から地権者の賛同を得て、土地を提供してもらい、そういう予定になるのかと思っているが、その説明をお願いします。

事務局：この検討会の実施内容としては、まちづくり基本構想（案）として、まちづくりの方針やゾーニング、コンセプトなどを定めていった中で、まとめていきたいと考えております。

事業については、現段階で実施する区域などは定めておりません。検討委員の皆さまのご意見や、想定している区域の土地所有者（約300人程度）の方々の意向なども聞いた中で、それらを踏まえて実施する区域を検討し、検討会の後に、1つステップアップして協議会を結成して、その中で事業の具体的な実施等について検討していきたいと考えております。

検討委員：22ページの洪水ハザードマップで、想定される浸水が示されていますが、今回の検討会の区域から外れている部分でも浸水があります。それは放置されてしまうのでしょうか。

事務局：市としては、周辺の浸水の状況は把握しているので、検討区域の中については今回のまちづくりの中で解決することを考えていきますが、検討区域外については、市の関係部署で、水路の改修などの対策の検討を行っていくこととしております。

検討委員：20ページ、検討会の取組内容の実現化方策のところ、この中に市街地整備の事業手法やまちづくりを進める担い手、このへんをどうしていくかという説明がありましたが、実際に市街地整備の事業手法はどんなものがあるのか説明いただきたいです。

事務局：整備手法としては、民間の開発行為なども考えられます。ただ、地域の皆さまの意見を反映させた中で、全体としてまちづくりを進めていくのであれば、やはり土地区画整理事業になるのではないかと想定しています。

検討委員：土地区画整理事業は、あくまでも組合施行ということで考えてよろしいでしょうか。

事務局：前回は組合施行なのか市施行なのかというところで、ご質問やご意見をいただいているところですが、今の段階では、どのような手法で施行するか決まっていない状況です。市としては事業を実施するのであれば、組合施行を想定していると前回もお答えさせていただいております。

令和6年度に実現化方策の検討を予定しておりますが、事業の方策を決定するわけではなく、保全していく手法、あるいは開発していく手法など、全般的にどのような事業手法があるのかについて勉強をしていくことを考えています。

検討委員：地権者などの説明会の際には、まちづくり検討会のスケジュールで今後どうなっていくのかというところを説明されていると思いますが、令和7年度に市街地ゾーンの設定を決めて、令和8年から令和17年までに事業協力者を決めていろいろ細かいことを決めていくということだと思います。先ほどまた新たな一歩上の会をと説明がありましたが、それは組合の準備会ということでしょうか。

事務局：次の段階は準備会ではなく、準備会を立ち上げるために、事業を実施する区域を検討していく会と考えております。この区域で事業を実施すると決まった段階で準備会というものを立ち上げていくことを想定しております。

検討委員：組合の準備会ができて、そこで事業を一緒にまちづくりを進める担い手やデベロッパーなどと契約をして、細かいところを決めていって、地権者の同意を得て、令和17年度までに実際事業化をして市街化区域に編入していくという考えでしょうか。

事務局：全体のおおむねの流れとしては、そのように想定しております。

(2) 意見交換について（まちづくりの方向性について）

事務局：資料6説明資料をもとに説明（事務局）

【グループディスカッション：3班】

事務局：各チームで挙げられたご意見、方向性などについては、事務局の方で整理させていただいて、次回の検討会で皆さまの方にフィードバックさせていただきます。

(3) 今後の予定について

事務局：次回の検討会の日程について事務局より提案

来年2月1日(木)18時30分から（2時間程度）

検討委員：了承

(4) その他

検討委員：参考として、先月、11月21日にNHKのクローズアップ現代で再開発のことをやっておりました。今、再開発は把握しているだけで、全国で180件程あるようで、資材の高騰など事業費がかなり高騰していて事業が成り立たなくなり億単位で組合員すなわち私たちが負担をしなければならないという事態が表面化していて、それがNHKで問題視されていました。そういった問題や、こういうディスカッションをした内容などが地権者に共有されずに、例えば、「店舗をやっていたのに再開発後には土地が半分になり店舗としてできなくなった。」、「最初は再開発だからすごく良くなるというようなことを言われていたのに、実際には営業ができなくなった。騙された。」というようなことが起きているようで、そういうことがないようにしていただきたいです。

検討会の結果をまちづくりニュースで共有していただいているが、そういうメリットもデメリットもあるというようなことも説明していかないとい

けないと思います。

最初の話では、組合施行で行っていくというような話でした。私たちがやっ
ていく開発になるのであれば近所の人相手になるわけですから、「そんな
話は聞いていなかった。」というようなトラブルにならないように、その辺
をしっかりとしたほうが良いと思っております。

第1回検討会の意見をまとめた議事要旨をホームページで共有するという
ことはできないでしょうか。

検討委員：検討委員になった上では代表として来ているので、何を議論してきたか
というのをしっかりと地域の地権者などにも把握してもらわなければいけ
ないと思っております。

事務局：まちづくりニュースや検討会の説明資料、委員名簿などについては公開さ
せていただくこととしております。

議事要旨については、検討委員の発言などについて、取りまとめたものを本
日、皆さまにお配りしております。

公開について検討委員の皆様のご要望がありましたので、記載内容をご確認
いただき、ご了承の上、公開をしていきたいと思っております。

検討委員：了承

事務局：まちづくりニュースは、今日ご確認いただきましたので発行させていただきます。
第1回検討会の議事要旨につきましては、今日お配りしたばかりで
まだお読みでないと思っておりますので、次回までに確認していただき皆さまが
よろしいということであれば公開ということにさせていただきます。

V. 閉会