

## 第2回 健康と文化の森地区まちづくりガイドライン検討協議会 議事要旨

■日 時：令和7年3月10日（月） 10：00～12：00

■場 所：藤沢市役所 本庁舎8階 8－1・8－2会議室

■出席者：

構成員：14名（オンライン出席含む）

市民：1名

地元権利者：2名

学識経験者有識者：3名

経済団体：2名

関係事業者：2名

藤沢市：4名

オブザーバー：2名（オンライン出席含む）

事務局：

藤沢市（西北部総合整備事務所）：4名

株式会社フジタ

（藤沢市健康と文化の森地区土地区画整理組合 業務代行者）：3名

事務局補佐：

コンサル 中央復建コンサルタンツ株式会社：3名

アドバイザー：1名

■議 題：

- （1）第1回まちづくりガイドライン検討協議会の振り返り  
産学公連携協議会の情報共有
- （2）ガイドライン1～3章（対象区域やまちづくりの動向等）の  
素案の提示について
- （3）ガイドライン4章（誘導方針）のたたき台の提示について

## ■議事要旨：

(1) 第1回まちづくりガイドライン検討協議会の振り返り、産学公連携協議会の情報共有

- ・ P4の「リビングラボ」「サードプレイス」の意味を教えてください。
  - 「リビングラボ」は、生活空間をラボとして活用する意味。「サードプレイス」は、コミュニティの場として、住む場所や働く場所以外の第三の場所、という意味。(事務局)
- ・ P4の「ショーケース」の意味は。
  - 大学・企業・学生などの研究成果を実際に地域の人などが見ることが出来るという意味。(事務局)
- ・ 「大学と地域のつながり創出」について、地域の催しへの参加でどれだけ繋がりができるか想像できない。どこまでを想像しているか、やや狭いように感じている。
  - 大学の催しに地域の人が参加する、という場合もある。
  - 地域・学生双方が、コミュニケーションに敷居を感じている。その壁を壊すための一つの手段として、挙がってきた意見である。(事務局)
- ・ 建物ができるか否かに関わらず、今ある施設を活かして、実験的にでも早急に進めていかなければならない。地域と一緒に何かすることに興味を持っている学生や、実現するポテンシャルを持っている学生が沢山いる。ぜひ早急に進めていただきたい。

(2) 議事「ガイドライン1～3章(対象区域やまちづくりの動向等)の素案の提示について」に関する質疑応答

- ・ P10 ライフスタイルの左上の絵について、基本計画としてはあり得るが、地区内で、農業を継続希望する人はほとんどいなかった。農地・田園が多く残る風景にはならないのではと想定している。
- ・ P11 まちづくりの骨格の「新たなまちづくり(まちの中心部)」について、「中高層住宅エリア」の記述がある。新駅開業の見通しが立っていない中なので、土地利用を限定する定義を作ってしまうと、将来的に困る可能性があるため、エリアの表現の仕方を工夫した方が良いのではないかな。
- ・ P12の「対象区域と周辺をつなぐ軸」について、北側の遠藤笹窪谷地区とのつながりが見えにくい。遠藤笹窪谷地区は、調整区域として農業地の姿で残ることになると思われるので、他の周辺地区と同じように軸で繋げることを検討していただきたい。

- ・ P10 ライフスタイルについては、イメージ図であるが、エリア内に農地を計画しているようにも見えてしまう。住宅の庭に家庭菜園があるなど、エリア外の農地とエリア内の住宅地のつながりを表現できるとよいのではないかな。
- ・ 谷戸は、地域のポテンシャルとして最大限生かすべきと感じている。大庭城址公園の再編、長後街道のような歴史的資産との連携なども、魅力を創出するうえでは重要である。
- ・ 現在は農家レストランが一軒のみだが、展開して、点と点で繋げていく仕組みが必要である。今回のガイドライン策定はいい機会なので、広い視野で進めていけるとよい。  
→ どうしても、このイラスト自体が計画案に見えてしまうため、人目線のイラストにするなど、シーンで示した方が誤解は少ないかもしれない。
- ・ 「産業系ゾーン」は、ジャンボゴルフに隣接する、なだらかな坂道・のどかな風景が素敵な場所である。しかし、「産業系ゾーン」として資材置き場や駐車場など、地権者が一番使いやすい準工業地域の扱いになり、何を作っても良い雑多な空間になってしまうことを懸念している。今ある魅力を損なわないよう配慮したうえで空間づくりを進めていただきたい。
- ・ 「商業系ゾーン」は、複合施設にして、上層階には、この地区の文化に触れられる博物館・美術館・ミュージアムといった機能の導入を検討してほしい。
- ・ 「交通広場」のどこかに住民の居場所を作してほしい。藤沢駅北口にサンパール広場があり、市民が座って休憩したり、休日に催しをしたり、魅力的に使われている。遠藤地区も、藤沢市の拠点の一つとして、魅力的な使われ方がされる地域をめざしたい。  
→ どのような産業形態を誘致すべきか、という議論はこれまでも展開されてきた。文化施設を入れた方がいいという意見は面白いと感じる。住民の居場所は、公園などオープンスペースでも考慮すべき事項である。
- ・ 地区のポテンシャルが整理されているのは良いが、諸の木線が書かれていないのが気になる。地域の方が住んでいるので、集落が並んでいる古い町並みもポテンシャルとして記載していただきたい。
- ・ 「まちづくりの骨格」の図でも、一番前面に高倉遠藤線など幹線道路が来ているが、大きな道路は広域の観点での軸であって、地域にとっては分断する要素でもある。骨格というより、一つのエリアとしてどう繋がりをもたせるかが重要なのではないかな。
- ・ 小出川は、自然の軸、防災の軸、そして地形の軸としても大切だと思う。別のレイヤとして組み込まれていくとよい。
- ・ ダイアグラムも4象限で分けているが、自然に面したところはどうするか、幹線道路はどうするか、といったように、十字の道路に惑わされない「暮らしのレイヤ」を重視して整理をした方がよいのではないかなと思う。端的に言えば、ポテンシャルと骨格が十分つながっていないのでは、という意見である。

- 同じことを感じている。歩行者の動線がなく、道が路線としてしか表現されていない。道路そのものが緑地や歩行ネットワークとしての機能も持っていないと、道に切断されたエリアに見えてしまう。道路は赤字で記載するなどはどうか。
- ・ 先ほど青木委員から発言があった「中高層の表現の仕方と農との繋がり」を先に確認したい。まちづくりの骨格の方針として、もう少しフレキシブルに捉えられる表現に変えることは可能か。
  - 当初の土地利用計画に従って書いたものである。改めて検討させていただきたい。(事務局)
- ・ 「対象区域と周辺をつなぐ軸」については、笹窪谷の北に繋がるダイアグラムもあるとよいのではないか。また、小出川沿いにも軸を追加した方がよいのではないか。
  - 「農を活かす」というのはコンセプトの一つでもあるため、表現を工夫したい。(事務局)
- ・ ダイアグラムについては、違うレイヤが重なる絵になるといいのではないかと思う。道路に人が入っていけないように見えるのが気になる。道路もオープンスペースとして一体的に扱うという思いを込めるのもいいかもしれない。
  - どのように表現にするか検討させていただきたい。(事務局)
- ・ 小出川も軸として入れておいた方がよいが、道路以外の軸線もあった方がよい。諸之本線と小出川がつくる軸は役割が違うため、両方の性格を考慮した骨格になるといい。
  - 新たな循環線、歩道ができて周遊できるように設計されている。情報量が多くなってしまうが、それも絵に入れるという方法もありなのではないか。
- ・ 社会動向に関する情報共有として、慶應大学が環境省の「自然環境サイト」に認定された。これからの取組の中でぜひ謳っていただきたい。
- ・ P14 の方針 2 はぜひ大事にしていきたい。現在、SFC の学生は様々な活動をしているが、発表の場がない。辻堂のテラスモールで展示を行っており、地元にもそのような機会がないのがもったいないと感じている。
- ・ P7 右下について、見出しは「学生・教職員」、文章は「生徒」となっている。大学は話に挙がるが、SFC には 1,400 名の中高生がいる。大学生は 4 年がタイムリミットであるのに対して、中学生は大学まで通学すれば、地域に 10 年間関わることになる。対象者として巻き込むべきと感ずるため、「学生・生徒・教職員」としていただきたい。
  - 地域で過ごす時間も長い中高生は、ぜひ巻き込んだ方がよい。中高の教職員も当事者意識を持ってくれる。

- ・ 「複合施設」について、民間のエリアを借りて進めていきたいという話はある。本協議会での議論や意見を見て、数件の企業から、問い合わせをいただいている。学生の活動成果を発表する場を民間施設の中で取れる、という企業もいる。今後、公表できる状態になれば改めて情報発信する。

(3) 議事「ガイドライン4章（誘導方針）のたたき台の提示について」に関する質疑応答

- ・ P17 環境の方針2について、「エネルギーマネジメントシステム」は、具体的にどのような内容を想定しているか教えてほしい。
  - 具体的な内容は未定である。地区内の住居に太陽光パネルの設置を促進すると共に商業施設、産業系ゾーンに、太陽光パネルを設置し、余剰電力を売買することを想定している。具体的にどこかの事業者と話をしているわけではない。(事務局)
  - 企業を誘致するにあたり、現時点で強い縛りを設定してしまうと、企業誘致のハードルが上がることを懸念している。
  - 地区全体でのマネジメントと各企業への負担は切り分けて検討できると思うが、参画事業者に強いるようなニュアンスは避けたほうが良いと思う。
- ・ 「学生が住む」ということをどこまで想定するか。「リビングラボ」などは、学生寮の一階にオープンスペースとして設置されるなどが一般的で、どんな建物を誘導していくのかとセットでどういう環境を作っていくかを考えたほうが良いと思っている。事務局として、これまでの背景から「学生が住む」というのは難しいと考えているか。
  - 地域と学生のつながりは大切にしたいが、具体的に学生がどの場所に住むかまでは考えていない。学生寮も需要があればガイドラインに反映したいは思っているため、例えば「賑わい・交流」に入れ、地域と学生の交流に触れつつ記載ができないか検討する。(事務局)
  - 外から人を呼んでくる、という要素は読み取れるが、「住む」というのが今のカテゴライズからは読み取りにくい。「住む場所を作る」という要素も盛り込んだ方がいい。SFCの学生寮ができたことで、地域の風景は大きく変化した。卒業生が週末に帰って来るなど、心のふるさとになっていくということも重要である。
- ・ これまでも「地元が開かれた大学」ということを謳ってきたが、敷居を感じるという意見が出ているのが現状で、なかなか上手くいっていない。事務局としては、当初の思いを実現する最後の機会という意気込みでこのガイドラインを作っている。

- ・ P12、太陽光発電について、田畑を潰して一面に太陽光パネルが設置され、無機質な風景になることを懸念している。考慮したうえで環境に配慮していけるとよい。例えば、太陽光パネル設置した下を農業利用するという活用もできる。エネルギー利用と農業の組み合わせで、独自の取組として打ち出していけると面白いのではないかな。
- テクノロジーばかりでなく、地域に既にあるもの（ポテンシャル）を活かして、という話ができるとよい。全体的に、既存のものの価値を受け継いでいくということを謳えるとよい。
- ・ 時間軸の整理が必要である。最終的な将来像とは別に、暫定期間のまちづくりに実験的に取り組んでいくと良いと思うが、そのあたりはどう考えているか。
- 現在と将来像の間、暫定利用を設定できると面白いと思う。
- ガイドラインの中で反映させるかは難しいが、事務局で検討する。（事務局）
- ・ 具体的な企業誘致などの状況が全くわからない中での意見を出させてほしい。地権者の想いを知っている業務代行者との調整をお願いしたい。
- ・ P9の「対象となる人」に、「住まう人」というキーワードがでていいる。何故、この表現なのか。
- 過去の地域での議論から引用させてもらっている。ガイドラインの中で異なる言葉を使うことはできる。（事務局）

以 上