

議事要旨

名 称：第5回新産業の森西部地区まちづくり検討会

日 時：令和6年8月9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（12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. 検討会委員について

■ 検討会委員の追加募集の結果について

■ 令和6年度の検討会委員について

III. 新産業の森地区の概要

IV. 議 事

(1) まちづくり説明会および意見シートの結果報告

(2) まちづくり説明会をふまえたまちづくりの方針（案）について

(3) 意見交換

(4) ゾーニング検討における考え方について

(5) 今後の予定

V. その他

VI. 閉 会

【決定事項】

- 検討会委員の追加募集の結果、土地所有者代表として1名の委員が新たに加入した。また、関連自治会代表について、委員の交代があった。
- まちづくり説明会や意見シートをふまえ、まちづくりの方向性、方針（案）について更新し、決定した。
- 第6回検討会でゾーニングに関する意見交換を実施する。
- 希望者を対象とした現地調査は9月14日（土）15時から実施する。別途、開催案内を送付する。
- 第6回検討会は、御所見市民センターにて9月24日（火）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. 検討会委員について

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。

検討会委員 ・ 新たに参加する検討会委員の挨拶

III. 新産業の森地区の概要

事務局 ・ 資料2 説明資料をもとに説明。

IV. 議事

事務局 (1) まちづくり説明会および意見シートの結果報告

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

事務局 (2) まちづくり説明会をふまえたまちづくりの方針(案)について

・ 資料2 説明資料をもとに説明。

検討会委員 (3) 意見交換

・ 18 ページについて、その他の意見に「社会経済の情勢に対応できるように、定性的な分析に加えて、今後市・住民・土地所有者にどのようなメリットをもたらすのか、数字をベースとする定量的な分析をしてほしい」という意見がありましたが、この数字はどのようなことと捉えられていますか。

事務局 ・ 具体的には、税金や経済波及効果、土地を貸すことによる収入等になると捉えています。

検討会委員 ・ 市街化区域になると固定資産税などが上がると思いますが、一定程度、税金などの数値的な金額を地権者に提示しないと、令和12年度の意向調査の際に、無回答や、賛成なのか反対なのか分からない地権者が出てくると思いますので、今後、そのような対応をしないといけないのではないかと思います。

検討会委員 ・ 23 ページの考え方に「農業の継続や作物の販売等については、土地所有者や農家の方の意向に影響される」とありますが、土地を借りて農業をするのは若い方がやると思いますが、今の土地所有者の方は、10年後になると後継者の関係など、今と状況が変わってしまうのではないのでしょうか。

- 事務局
- ・実際に他地区では、農家の後継者がいないということが起きており、将来的にそういった課題が出てくるかもしれませんが、将来的に農業を通じて何かやりたいと思った時にやれるように、想定できる内容についてはまちづくりの方向性、方針（案）に考え方として位置づけています。
- 検討会委員
- ・19 ページの「Q 4 何らかの理由でこのプロジェクトが実現しなかった場合、住民が損害を被ることがないように、誰が事業を止める判断をするのかについて、今後よく検討してもらいたい」という意見が挙げられたことが気になります。15 ページのフェーズ3のところに書かれています。この事業が賛成となった場合、準備会が発足し藤沢市から技術支援をもらい、土地所有者が組合施行でやるという形になってくると思います。結局、事業をやるかやらないかという判断は、藤沢市ではなく、我々土地所有者の集まりの組合が判断し、最終的な事業者を決めて進めていくことになると思うので、そのことをきちんと伝えないといけないと思います。検討してまちづくりを進めるということですが、資材が高騰して事業が進まなくなった場合、自治体からの補助金で補填することはあっても、実際には組合が負担しなければいけないということをテレビで放映していましたので、このことはしっかりと伝えておかないと、他の地権者から聞いてなかったという話になると思います。市施行で実施して、失敗しても税金で賄うということであればいいのですが、最初から組合施行でしか行わないという話であったので、そこが問題になると思います。
- 事務局
- ・千葉県や厚木市など、順調に進んでいない事例もありますが、新産業の森地区は、都市マスタープランにおいて、産業系のまちづくりを進める位置づけとなっています。組合施行になったとしても、途中で頓挫することのないように進めなければならないと考えております。今後の検討の中で、勉強会なども予定していますし、フェーズ2の中で、ご心配されていることを取り除けるような説明を心掛け、区域を決めていくということを想定しています。
- 検討会委員
- ・令和12年度に事業実施に対する意向調査（賛成・反対）を行うとなっておりますが、地権者は自分の土地がどうなるかわからないと思うので、家しか所有していない人や畑しか所有していない人など、ある程度分類し、こういう方はこうなりますなど、分かるようにした上で、意向調査を行わないといけないと考えています。
- 事務局
- ・気をつけて進めていきます。引き続きよろしくお願ひいたします。
- 検討会委員
- ・先ほど事例を挙げておりましたが、千葉県はどこの事例ですか。

- 事務局
- ・木更津市です。背景として、アクアラインの開通を見越して、まちづくりをしたのですが、想定よりも人が住まなく、アウトレットができただけで、地価が下がってしまったということを聞いております。
- 検討会委員
- ・22 ページに「社会福祉施設や医療施設の整備については、事業者の意向に影響されますが、意図として反映できるため、居住者を対象とした生活利便施設（スーパー・コンビニ・社会福祉施設・医療施設等）を確保するとして位置づけました」とありますが、大規模な施設でなく、住んでいる人たち向けの小規模な施設だったら許容をするという認識でいます。この「意図として反映できる」という意味と、具体的な規模について教えてください。
- 事務局
- ・基本的にこの地区については、産業系のまちづくりとして工場を誘致していくことを想定しているため、社会福祉施設や医療施設を誘致していくという考えはありません。しかし、地区内には住んでいる方もたくさんいらっしゃいますので、そういった方々が必要となる生活利便施設については許容していきたいと考えています。規模等につきましては、今後具体的に事業を実施する段階で検討していきたいと考えています。
- 事務局
- (4) ゾーニング検討における考え方について**
- ・資料2説明資料をもとに説明。
 - ・本日出席いただいているアドバイザーから助言をいただきたいと思えます。ゾーニングの検討にあたり留意すべき点について、産業労働課から順番にお願いします。
- 産業労働課
- ・二点あります。西部地区はかなり規模が大きく、実際これだけの産業用地に企業を誘致できるのかということが一点目です。現状では、藤沢市は慢性的に産業用地が不足している状況で、主に製造業を営む個別企業や藤沢商工会議所の工業部会から、「用地を生み出してくれ」というご意見をいただいています。また、この西部地区のまちづくりが進んだ将来の産業用地の需要はどうかということは、気になることかと思えます。過去20年の藤沢市における産業用地の需要を見ても、慢性的な産業用地不足から需要がありましたが、リーマン・ショックや東日本大震災、コロナウイルスの期間については、企業の投資計画の凍結、先送り、縮小などのため、需要が一時的に落ちる時期を経験しています。このように実際にまちができてくるタイミングと何かしらの外部要因で、一時的に産業用地の需要が減ってしまう可能性はもちろん否定できないですが、そういう時期を除くと特に製造業系の産業用地に関しては、需要がかなり大きい状況です。現状、コロナが明け

たところで、産業労働課に投資のご相談を多くいただいています。

- ・もう一点が、商業施設や生活利便施設の誘致は、お住まい方にとっては気になる場所だと思います。大型商業施設を除くと人口が増えているところには、自然と企業も出店したいという傾向が出てきますので、就業人口が増えてくれば、その地域をマーケットにした商業施設は、西部地区だけではなく、御所見地区全体でも需要が高まっていく可能性はありますので、働く方を増やしていき、まち全体に与える波及効果を期待したいなと思っております。

都市計画課

- ・「西部地区の区域を市街化区域に編入させていくためのゾーニング」という考え方が非常に重要だと考えています。西部地区につきましては、産業系の土地利用で市街化区域に編入するということをめざしておりますので、ここが産業系の土地利用していく場所ということが分かるゾーニングが重要になります。一方で、ここにお住まいの方々が今後も暮らし続けて、今より暮らしやすくなっていくということも重要なことだと思っておりますので、ここにお住まいの方々が便利になるための生活利便施設等の誘致も考慮したゾーニングも必要だと思っております。
- ・一番重要なことは、市街化区域にふさわしい道路規格や公園、下水道などの都市基盤の整備をきちんとしていくことで、お住まいの方々にとっても暮らしやすくなるということです。
- ・このようなことを兼ね備えたゾーニングをバランスよくまとめていただければと考えております。
- ・住まわれている方にとっては暮らしやすく、産業系の誘致がしやすいといった観点でゾーニングの形を詰めていただければと思います。

農業水産課

- ・農業については、においやほこりなどの発生や農薬の使用があることを念頭におきながら、農家の方が、住民の方や新たにこの地区に来られる企業と共存できるようにしていただきたいと考えております。
- ・また、農業を続けたい人が続けられるような土地利用や、隣接する農地への影響に配慮をする必要があることを念頭に置いていただければと思います。

みどり保全課

- ・この西部地区は、畑を含めた緑地が豊富です。そのため、引き続きまとまりのある緑地を配置していただくことと、産業ゾーンと住宅ゾーンの境の緩衝帯のように、新たな緑地を設置していただければ、より豊かなみどりが創出できると考えております。

スポーツ推進課

- ・藤沢市のスポーツ施設は、藤沢市の人口規模を考えると施設の数が少

ないということが課題になっています。事務局案の、施設を統合して整備する案は、現状と同等の規模を確保できれば考え方として非常に良く、大変意味のあることかと思えます。併せてゾーニングの図にもありましたが、アクセスがしやすい道路整備をするということは、利用者が非常に使いやすい施設になると考えております。藤沢市のスポーツ施設はこれ以外にも老朽化している施設が多く、長寿命化も含めて考えていかなければならない段階であり、今後とも皆さん議論いただければと思っています。

公園課

- ・事務局案のゾーニングの検討における考え方の中で、住宅ゾーンにも住民が憩えるような小さな身近な公園を整備するという考え方のもと、公園は産業ゾーンと住宅ゾーンに設置することとなっています。身近な公園となると、公園の種別に街区公園と呼ばれるものがあり、皆さんのお住まいの住戸から、半径約 250m の円を書いた中に一か所必要な公園です。一か所当たりの面積は、基準として約 2,500 m²となっています。参考に、葛原の昭和台公園が約 2,800 m²で、その規模であれば、お祭りの開催や遊具広場が整備できます。ゾーニングで配置する公園の必要面積は、今後の検討会の中で進めていくのかと思いますので、どういった遊具が必要かといった詳細な検討はさらにその先のこととなります。本日はゾーニングに対して必要な規模について述べさせていただきましたので、今後、まちづくりに必要となる公園面積等を踏まえてゾーニングの検討をしていただきたいと思います。

事務局

(5) 今後の予定

- ・資料2 説明資料をもとに説明。

V. その他

事務局

- ・資料2 説明資料をもとに説明。
- ・昨年度の検討会の中で、検討をよりよいものにするために、西部地区の現地確認をするのはどうかと委員よりご提案がありましたので、事務局より提案させていただきます。参加希望のある方はいらっしゃいますか。

検討会委員

- ・1名挙手

検討会委員

- ・新産業の森地区の事業は30年計画となっており、自分の子供、孫まで関わってくる大規模な事業なので、ただ空想で考えず、西部地区の現況を、自分の目でよく見てもらいたいと思います。先ほど説明がありましたが、ゾーニング図を見ると住宅ゾーンがすごく狭く感じ、住宅ゾーンの中に農地も入っています。発言はしなかったのですが、なぜ

農地を住宅用地の中に入れていたのかなと思いました。物事というのは、行動して初めてものが動くと思います。是非皆様におかれましても、現地確認に参加することを検討してもらいたいです。

事務局
・ 次回の検討会の日程につきましては9月24日(火)18時30分からになりますので、現地確認は次回の検討会までに開催できたらと思いますが、皆さんいかがでしょうか。土日の開催でも可能です。

検討会委員
事務局
・ 挙手数名
・ 検討会終了後に、日程について調整させていただきますので、よろしくお願いたします。

事務局
・ 先ほど委員より、藤沢市の統計をまとめている動画を皆様にご紹介したいというお申し出がございました。

検討会委員
・ まず視聴していただいて、意見があれば、次の検討会で私にお話していただければと思います。これ以外にも動画があるので何かあれば声をかけてもらえればと思います。

VI. 閉会

以 上