

## 議事要旨

名 称：第3回新産業の森西部地区まちづくり検討会

日 時：令和6年2月1日（木）18：30～20：30

場 所：藤沢市御所見市民センター 2階 第2談話室

出席者：会場参加（16名）

アドバイザー：都市計画課、農業水産課、みどり保全課、スポーツ推進課

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. 検討会の取組内容の周知について
- III. 議事
  - (1) まちづくりの方向性について
  - (2) まちづくりの方針について
  - (3) 意見交換
  - (4) 今後の予定
  - (5) その他
- IV. 閉会

### 【決定事項・主なご意見やご質問】

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>II. 検討会の取組内容の周知について<ul style="list-style-type: none"><li>・検討会議事要旨は事務局で作成し、西北部総合整備事務所ホームページにて公開する。</li></ul></li><li>III. 議事（3）意見交換<ul style="list-style-type: none"><li>・意見交換の結果は事務局で整理し、次回まちづくりの方針（案）を更新したものを提案する。</li></ul></li><li>III. 議事（5）その他<ul style="list-style-type: none"><li>・西部地区における現地調査について、来年度以降に事務局より提案する。</li></ul></li><li>IV. 閉会<ul style="list-style-type: none"><li>・第4回検討会は3月11日（月）18：30開始とする。</li></ul></li></ol> |
|---|

## I. 開会

○開会挨拶

## II. 検討会の取組内容の周知について

事務局：資料1 説明資料をもとに説明（事務局）

事務局：前回の検討会で意見のあった、議事要旨を市のホームページで公開していくことについて、意見はありますか。

検討委員：意見なし。

事務局：議事要旨については、事務局で作成し随時公開します。

## III. 議事

（1）まちづくりの方向性について

事務局：資料1 説明資料をもとに説明（事務局）

検討委員：資料1 8ページの（仮称）遠藤葛原線の2車線について、幅員は何mですか。

事務局：（仮称）遠藤葛原線については全幅18m、片側1車線（車線幅3.0m）の道路で計画しています。

検討委員：車道はセンターラインと中央分離帯のどちらで区切られていますか。

事務局：センターラインで区切られた道路で、車道部は、車線部分の他に、車道の端に自転車専用通行帯を整備する計画です。

検討委員：資料7ページに5つのカテゴリが記載されています。その5つのカテゴリの中にその他というカテゴリがありますが、これは何を指しますか。

事務局：前回の意見交換では、その他に分類される方向性は出ませんでした。これから話し合う中で、この4つのカテゴリに当てはまらないものが出てくれば「その他」に分類していきたいと考えております。

検討委員：資料16ページの土地利用のカテゴリについて、今回、産業メインの計画になっている中で、物流倉庫等を想像していますが、検討会の中で騒音や振動等の公害に対する検討をしていかなければならないと思いました。

事務局：新産業の森地区については、主に、研究開発施設や製造業を想定しています。具体的にどのような業種の企業を誘致するかについては、事業実施の段階で規制等を設けて検討していくこととしております。

検討委員：資料16ページについて、このまちづくりの人口増加や商業施設の誘致等により、地域を活性化させていきたいという意図がありますが、このことがまちづくりの方針（案）に反映できない理由を教えてください。

事務局：人口の話や商業施設の誘致については、都市マスタープランの上位計画に基づいています。具体的な内容については、都市計画課から意見ををお願いします。

都市計画課：新産業の森西部地区については、綾瀬S I Cや大きな広域幹線道路のアクセス性、接近性に優れており、都市マスタープラン等の上位計画で産業用地の適地と考えられています。

また、藤沢市は2035年（令和17年）までは人口が微増しますが、それ以降は下降傾向になっていきます。既に相模川から以西や横須賀市、三浦市では人口の減少が始まっています。

それらを踏まえ、国では少子超高齢化社会を見据えて、都市の拡大ではなく都市の集約を推進しており、できるだけコンパクトに都市をまとめていこうという考え方があります。

人口を緩やかに集約し、集約型の都市にしていく中では、人口を増やす政策は難しいと考えていますので、住居系と産業系の土地を区分するという考え方は当然必要ですが、ここに新たな住宅地を開発し、新たに人口を呼び込むというような考え方はありません。

## （2）まちづくりの方針について

事務局：資料1 説明資料をもとに説明（事務局）

検討委員：先ほどの話では人口を増やさないということでしたが、私たちは地域の人口減少を何とかしてほしいという希望があり、検討会に参加しています。人口を増やさないというと、今後、地域はどうなるのでしょうか。

都市計画課：藤沢市は令和17年度をピークとして人口が減少すると推計されていますが、日本は既に少子超高齢化社会を迎えています。その中では、いかに都市を効率良く、機能的・有機的にするため、集約させていくことが必要であり、高度経済成長期のように都市を拡大して人口を増やしていく考え方は、人口が減っていく中での都市経営という観点からは考えられません。

したがって、コンパクトにまとめた都市を、いかに公共交通等の軸で結びネットワークを強化することで、人口密度を維持していくかという考え方になります。

藤沢市の場合は、都市拠点や地区の拠点をできるだけコンパクトに集めることを位置づけており、藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、村岡新駅周辺、湘南台駅周辺、健康と文化の森地区、片瀬・江ノ島の6つの都市拠点があります。この

都市拠点を公共交通等の交通軸で結び、有機的に都市の活力というものを維持していくことが大切です。

御所見地区も含め市内の13地区のうち4地区では、すでに人口減少が始まっています。その中で西部地区では広域交通へのアクセス性がよいという地区の特徴を生かしたまちづくりを行い、公共交通等で地区同士を結ぶことができるのであれば都市として有機的になってくると考えます。

都市を集約し交通軸で結ぶという考え方を国レベルのスケールで考えると、三大都市圏の東京、中部、大阪都市圏をリニアモーターカーで結ぶことが挙げられます。この3つの都市圏を、リニアで結ぶことで、人口減少の中でも人の移動をコンパクトにしつつ、人の流れが的確に快適にできるような交通軸を形成することをめざしています。

検討委員：結局、この地区には、住むための魅力がないのだと思います。

産業を誘致する場所を確保するために、住んでいる人は移動することで、できるだけ大きな開発をやっていこうということかと思います。

駅に近くて良いところであれば商業施設を誘致することはできても、ここにはそれだけの魅力がないということが前提にあると思います。

検討委員：西部地区の人口はこれ以上増えることはないと思います。交通の利便が良く、駅に近く、便利な施設があるところでは新築がどんどん建っています。

検討委員：企業に社宅等を整備してもらって、人口が呼べるのではないかと思います。

検討委員：それはあくまでも誘致した企業が建てるかどうかになると思います。

### (3) 意見交換

事務局：資料1 説明資料をもとに説明（事務局）

（土地利用のカテゴリについて）

検討委員：資料2 1 ページの農業に配慮したまちの形成について、農業をやっている方は高齢者で後継者のいない人が多い状況です。農業に配慮したまちづくりをしても、実現できるのが10年後となると、その頃には農業はもっと衰退していくのではないのでしょうか。

農業水産課：農業の高齢化と担い手不足について、先日葛原地区・用田地区で地域農業に関する話し合いを行いました。確かに、地元の方で後継者がいないという意見が多かったですが、新規参入で農業を始めている方は特に葛原地区で多く、農地が足りないと言われております。その方々は30～40代が中心で、ま

だまだ葛原の農業・農地に対する需要は高いと見ています。また、地区外の方で、通いで農業をやられている方で、もし住むところがあれば葛原に移り住みたいと希望されていました。従って、まだ農業の可能性があると思っています。

検討委員：資料2 1 ページの「既存の住宅を集約し・・・」について、地区内のどこかで新しい居住地区を形成して、その空いた土地を産業ゾーンとするのですか。例えば、葛原綾瀬線の右側を産業地区にして、左側を居住地区にするといったイメージになるのですか。

事務局：ゾーニングについては来年度、検討していく予定です。

産業用地を創出していく中で、産業と混在しないようにある程度まとまった、居住環境に配慮した住宅ゾーンを作っていくことを想定しています。

検討委員：（仮称）遠藤葛原線沿いや葛原綾瀬線との交差点付近を拠点とし、産業地区としていく計画でしょうか。そこに住まわれている方たちは、基本的に移転する計画ですか。

事務局：産業用地を（仮称）遠藤葛原線に接している部分に限定するのではなく、地区内の道路配置なども含めて、今後、ゾーニングを検討していく予定です。

検討委員：（仮称）遠藤葛原線は途中まで整備されていますが、いつ開通するのでしょうか。

事務局：（仮称）遠藤葛原線は、藤沢厚木線から健康と文化の森地区までを繋ぐ全長約3 kmの道路で、現在、葛原第一工区の約700 mの工事を進めており、令和6年度末の工事完了を想定しており、令和7年度に供用を開始するスケジュールで進めています。

その先の道路線形について、今月末に地元説明会で周知を図り、道路線形が決まれば事業に着手できますが、開通時期については今のところ不透明です。ただ、市としてはなるべく早く整備をしていきたいと考えております。

検討委員：事業開始時期はいつになるのでしょうか。

事務局：今は道路線形を決める段階であり、線形の決定後に、土地の測量等を実施し、用地買収に入る予定です。

検討委員：産業拠点をめざすにあたり、誘致される会社は市内の企業なのか、あるいは市外の企業になるのか知りたいです。市外から会社が来るのであれば企業の税金が入るのではないかと思います。

事務局：市内企業なのか市外企業なのかは決まっておりません。まちづくりの取組によって生み出した産業用地が企業の希望面積や場所とマッチすれば、どちら

も誘致できる可能性があります。市内の移転よりも市外からの移転の方が税収面で有利であることは認識しております。

検討委員：新しい道路を優先的に整備し、企業の土地を早く生み出していかないと、他の場所に企業がとられてしまうので早く整備を進めてほしいと思います。

事務局：これまでに実施した新産業の森地区の他の事業を見ても、早期に企業を誘致することが事業成功のひとつのポイントだと考えております。

(公園・みどりのカテゴリについて)

検討委員：(仮称)遠藤葛原線について、新産業の森から遠藤方面まで道路を繋ぐとのことですが、遠藤の方の状況を教えてください。

事務局：今後、説明会の開催を予定しています。

検討委員：(仮称)遠藤葛原線が遠藤までつながらなかった場合、自分たちが提案したまちづくり基本構想(案)は実現するのですか。

逆方向からも同時期に整備を進めなければ、時間だけかかる計画になってしまう気がします。

事務局：(仮称)遠藤葛原線は、西部地区の重要な幹線道路であるため、企業を誘致するにあたり、少なくとも県道22号(横浜伊勢原)までは、開通していないと難しいと考えています。

現状10年後の開通を目標としておりますが、ご意見のあった両側から整備する点について、3月の認可を予定している健康と文化の森地区の土地区画整理事業で、区域内の道路を整備する計画となっております。

(道路・交通のカテゴリ)

検討委員：資料21ページの公共交通について、人口増加もなく、魅力的なところもあまりない中で、バス路線の再編は本当にあり得るのでしょうか。私もバスで通勤しており、本数が増えるのは良いと思っておりますが、実現が難しいイメージがしました。

事務局：「⑥進出企業と協働による公共交通の拡充」という方向性に関する部分で、具体的な企業については事業実施段階で検討することとなりますが、雇用の多い企業を誘致するなど、バス路線の拡大に資する取組ができるのではないかと考え、方針に挙げさせていただきました。

検討委員：公共交通としてのバス路線は、大型車両がメインとなると思います。先ほど都市計画課からもコンパクトシティという考え方の説明がありましたが、

人口減少が考えられる中で、コミュニティバスやワンランク小さいバスを誘致することを検討できないのでしょうか。

都市計画課：定時・定路線のバス路線の拡充は、ハードルとしてはかなり高いです。ただ、駅からのアクセスを考えた時に、集団で人を移動させなければならないという考えになると、方向性にもあるように進出企業と、どういったかたちで輸送力を保つことができるのか課題が出てくると思います。

朝夕のピーク時は、人を輸送する能力を保たなければいけないですが、日中は利用者も少なくなるためバス事業者もなかなか難しいと思います。

そういった中で、善行や六会では地域の人々の交通手段として、地元主体でワンボックスやハイエースによる乗合タクシーを運行しています。

西部地区は、広域へのアクセス性は非常に優れたポテンシャルを持っていますが、最寄り駅への接近性という面では脆弱なところがあるため、企業誘致にあたっては、最寄り駅までの移動の確保が最大のポイントになると考えています。

検討委員：西部地区のみで検討していますが、土地利用の関係等から県道42号藤沢座間厚木から県道45号丸子中山茅ヶ崎までの範囲と、新幹線から県道22号横浜伊勢原までの範囲を検討の対象に加えた方が良いのではなかとと思いますが、対象区域を広げることにはできないのでしょうか。

事務局：市としては、都市マスタープランに位置づけているエリア以外について、事業を実施する考えはありません。

(安全・安心のカテゴリ)

検討委員：資料24ページの「誘致する企業の協力により防災・減災機能の向上をめざす」について、一時避難場所・非常用の備蓄等に協力してくれる企業でなければ誘致できないということですか。

事務局：一時避難場所や非常用品の備蓄など具体的なご意見が挙がっていましたが、少しトーンを下げ、ご提案させていただきました。必ずしも、それをやらなければいけないという段階ではないため、今後こういったことも含めて検討していければ良いと考えております。

検討委員：同じページで、「都市基盤の充実による防災機能の強化」について、インフラを充実させるとのことですが、地区外から引くとすると西部地区だけでなく、(仮称)遠藤葛原線や周辺地区との整合性を今の段階から検討していかなければならないと思います。

事務局：今後、事業を実施して市街化区域に編入するにあたっては、道路・公園・下水も含めて都市機能の整備が必要となってくるため、事業実施の段階で検討を進めていくことになります。

検討委員：今工事をしている（仮称）遠藤葛原線には上水・下水の整備を予定しているのでしょうか。

事務局：（仮称）遠藤葛原線には下水など、インフラの整備は計画されておられません。実際に事業を実施する区域が決まった段階で計画することになります。

検討委員：産業拠点の創出のために整備している道路であるのに、そこにインフラを整備していないのは無駄ではないでしょうか。

事務局：今の段階で西部地区は、市街化調整区域に区分されているため、土地利用がされていない中、インフラの整備はできません。確実に事業が実施される段階でないとインフラの整備は難しいと考えます。

検討委員：ハマキョウレックスあたりには、インフラは整備されているのでしょうか。

事務局：県道42号藤沢座間厚木沿いの土地利用が進んでいる新産業の森北部地区は、市街化区域に編入されているため、インフラが整備されている状況です。

#### （4）今後の予定

事務局：[資料1](#)説明資料をもとに説明（事務局）

検討委員：一度、皆さまと西部地区の現地を見学したいと思っておりますが、いかがでしょうか。

事務局：来年度、事務局から提案させていただきたいと思っております。参加を希望される方がいれば、実施したいと思っております。

検討委員：今後の予定について、検討会委員は検討内容を知っていますが、地権者や他の方々の説明会の開催などは、どのようなスケジュールで考えているか教えてください。

事務局：次回の検討会でまちづくりの方向性、まちづくりの方針を取りまとめたのち、土地所有者を対象に来年度4～5月に説明会を開催したいと考えております。

また、来年度以降についても年に1回程度説明会を開催して土地所有者の方々からの意見をいただくということで考えております。

#### （5）その他

事務局：最後に、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います。



います。

農業水産課：今農業をやっている方、特に今回市街化区域に編入しようとしている境界付近の方々が営農を継続できるような状況にしたいと考えております。その点に配慮したまちづくりを今後検討していただければと思います。

スポーツ推進課：市のスポーツ施設としては充足していないというのが現状で、西部地区に整備した2つの広場については今後も維持していきたい考えを持っております。これから先、皆さまの心豊かな生活にはスポーツや文化といった視点が入るかと思えます。引き続き検討の中に入れておいていただければと思います。

みどり保全課：まちづくり方針の中で、今ある緑地や樹林地等の保全・活用により誰もが豊かな自然を感じられる空間の創出がありました。藤沢市の緑は少しずつ減っている状況であるため、西部地区の検討を進めていくにあたり、いかに人と共存できる緑、人にとって気持ちいい緑を残せるかというのがポイントになってくると考えています。

また、安全・安心というキーワードが出てきましたが、近年「グリーンインフラ」という言葉が出てきております。斜面地の樹木によって災害を防ぐことや、公園で提供している遊水池で治水するなどの効果もあるものです。グリーンインフラもこのエリアの中でどれだけ確保できるかという点も、今後皆さまと意見交換しながら進めていければと考えております。

都市計画課：土地利用もさることながら、交通というひとつの観点を踏まえ、企業誘致等も多角的に物事を見ていかなければならないと思えます。また、検討会では新産業の森西部地区に限定した話ですが、一步引いてみると御所見地区の一部でもあり、藤沢市の中でもひとつのポイントにもなります。俯瞰して物事を見ていきながら交通、土地利用等の様々な分野で都市計画課としても関わっていきたいと思えます。

#### IV. 閉会