

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（田端西地区）に係る  
公聴会について

平成31年2月4日

# 1 茅ヶ崎都市計画区域区分の変更（田端西地区）の概要と経緯

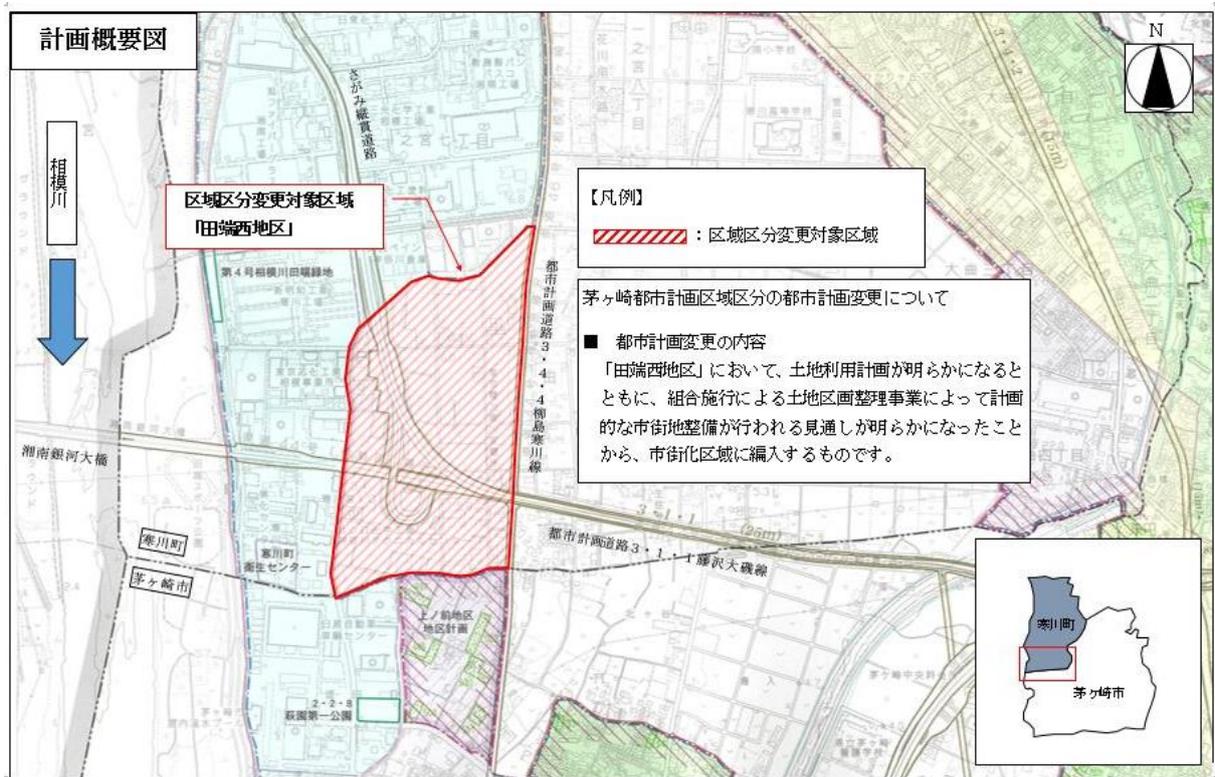
寒川町田端西地区は、さがみ縦貫道路（首都圏中央連絡自動車道）の寒川南インターチェンジに直結するとともに、地区内を都市計画道路3・1・1藤沢大磯線が東西に横断し、また、地区の東側は都市計画道路3・4・4柳島寒川線に接する、交通利便性の高い地区です。

本地区は、平成28年11月に実施した第7回線引き見直しにおいて、特定保留区域として位置付け、「茅ヶ崎都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「田端西地区（約24.7ha）は、工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。」としています。

また、「寒川町都市マスタープラン」において、「さがみ縦貫道路の整備によるポテンシャルを最大限生かし、インターチェンジ周辺地区等に新たな工業地の配置を図ります。」とされています。

今回、本地区の土地利用計画が明らかになるとともに、組合施行による土地区画整理事業によって計画的な市街地整備が行われる見通しが明らかになったことから、市街化区域に編入するものです。

この都市計画区域区分の変更について、平成30年12月19日に都市計画公聴会を開催し、1人の方からご意見をいただきましたので、公述意見の要旨とそれに対する県の考え方についてご報告いたします。



## 2 公聴会の経過に関する事項

- 平成30年11月16日                   ・都市計画素案の閲覧、公述の受付  
～12月7日
- 平成30年12月19日               ・都市計画公聴会の開催（公述人 1人）
- 平成31年2月4日                 ・第234回 都市計画審議会（今回）  
《報告》「公述意見の要旨と県の考え方」

## 3 公述意見の要旨と県の考え方

日時及び場所	公述人	公述意見の概要	ページ
平成30年12月19日（水） 19：00～19：25  シンコースポーツ寒川アリーナ 多目的室	A氏	区域区分の変更による 土地区画整理事業について	3

### 【 参考 】

県決定案件	区域区分の変更
寒川町決定案件 (関連案件)	用途地域の変更
	高度地区の変更
	下水道の変更
	土地区画整理事業の決定
	地区計画の決定

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A 氏	<p>○ 田端西地区の区域区分の変更及び土地区画整理事業の決定に対し、反対の公述をする。</p> <p><b>【第 6 回線引き見直しで特定保留区域に設定した田端西地区を第 7 回線引き見直しで再度設定したことについて】</b></p> <p>○ 本地区は、第 6 回線引き見直しで特定保留区域に設定されたが、第 7 回線引き見直しの手続が開始されるまでの間に、計画的な市街地整備の見通しが明らかにならなかったため、市街化区域へ編入することはなくなると我々地権者の多数は思っていた。</p> <p>しかし、「寒川町田端西地区土地区画整理組合設立準備会（以下、「準備会」という。）」が発足済みであることなど、第 7 回線引き見直しで特定保留区域に設定するための要件を満たしていたため、再び、特定保留区域に設定することとなった。</p> <p>このような要件があることは地権者には周知徹底されていない。また、第 6 回線引き見直しの期間中に編入できなかったことに対する検証もなく、なし崩し的に市街化区域への編入が推進されてきたことに憤りを感じ、行政に騙された思いである。</p> <p>○ 神奈川県が平成 28 年 9 月 6 日に開催した第 7 回線引き見直しに係る都市計画審議会において本地区を特定保留区域に設定するに当たり開催した公聴会で、本地区を特定保留区域として設定することに反対する公述を行ったが、その公述に対する県の考え方は到底納得できるものではなかった。</p>	<p><b>《第 6 回線引き見直しで特定保留区域に設定した田端西地区を第 7 回線引き見直しで再度設定したことについて》</b></p> <p>○ 第 7 回線引き見直しに係る公聴会で同様の趣旨のご意見を頂き、県の考え方をお示しさせていただいたところですが、県の考え方を改めて説明します。</p> <p>平成 22 年 3 月、第 6 回線引き見直しを行い、田端西地区を工業系の特定保留区域として設定しましたが、第 7 回線引き見直しの手続を開始するまでの間には、計画的な市街地整備の見通しが明らかにならなかったため、本地区を市街化区域へ編入していません。</p> <p>第 7 回線引き見直しでは、県が平成 26 年 1 月に定めた「第 7 回線引き見直しにおける基本的基準（以下、「基本的基準」という。）」に適合している場合に特定保留区域の設定をしました。</p> <p>基本的基準の具体的な内容としては、市町村マスタープラン等の位置付けや、区域の位置が当該都市計画区域の合理的な土地利用の実現に寄与するものであること、さらに、既に計画的な市街地整備の検討が行われ地権者のおおむねの同意が得られていることなどです。</p> <p>本地区は、寒川町の総合計画である「さむかわ 2020 プラン」や、市町村マスタープランである「寒川町都市マスタープラン」に新たな産業の拠点として位置付けられていること、また、本地区内には、さがみ縦貫道路の寒川南インターチェンジがあるなど、工業系の市街地を形成すべき立地特性があり、合理的な土地利用の実現に寄与する区域であること、さらに、組合施行による土地区画整理事業で整備を行うことについて、全地権者の 2/3 以上の賛同が得られていたことなど、基本的基準に適合したため、第 7 回線引き見直しにおいて、引き続き、本地区を特定保留区域として設定しました。</p> <p>○ なお、基本的基準は、かながわ県民意見反映手続（パブリック・コメント）の手続きを経て定め、策定後は県のホームページ</p>

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
	<p><b>【本地区内の農用地区域の除外について】</b></p> <p>○本地区には、農業振興地域内の農用地区域に指定された農地が存在する。</p> <p>この土地は、農業に特化した農業専用地域であるので、市街化区域に編入する手続きと併せて変更を行い、農地以外の土地とすることは理解できない。</p> <p>なぜ、優良な農地が、土地区画整理事業ならば一括して市街化区域になるのか。農業振興地域の農用地区域とは、そのような扱われ方なのかと思うと、農業に従事する私としては、強く憤りを感じる。</p> <p><b>【本地区における用途地域について】</b></p> <p>○本地区の用途地域は工業地域とするそうだが、隣接の茅ヶ崎市の萩園字上ノ前地区は、準工業地域に指定されている。</p> <p>我々の方は、なぜ、より一層土地利用制限のある工業地域なのか。本地区の西側が工業地域なので、それと合わせるとの説明があったが、南側の準工業地域と合わせるといふ考えはないのか。県からの指導でこ</p>	<p>等で広く公表しています。</p> <p>また、寒川町においても、本地区を特定保留区域として設定するために必要となる基本的基準の内容については、寒川町が実施した地権者の意向調査や説明会等の場を通じて地権者に周知してきたと聞いています。</p> <p><b>《本地区内の農用地区域の除外について》</b></p> <p>○農業振興地域の整備に関する法律に基づき、農業振興地域内の農用地区域に指定された農地は、農業上の利用を確保するために定めたものであることから、農業以外の目的への転用は厳しく制限されています。</p> <p>しかし、農用地区域に指定された農地を農業以外の目的に利用することが必要かつ適当であって、他の土地をもって代えることが困難である場合など、同法に定められた要件を満たす場合は、市街化区域への編入に併せて農業振興地域整備計画を変更し、農用地区域を除外することとしています。</p> <p>本地区内には、さがみ縦貫道路の寒川南インターチェンジがあるなど、工業系の市街地形成に適した立地特性があることから、工業地の拡大と物流環境を確保するため、「寒川町都市マスタープラン」においても、新たな産業の拠点として位置づけられています。</p> <p>また、寒川町が平成 30 年 2 月に「寒川農業振興地域整備計画」を改定した際、本地区における開発に伴う農用地区域の減少の見込みについて、記載が追加されています。</p> <p>こうしたことから、本地区内の農用地区域は市街化区域への編入に併せて除外することとしています。</p> <p><b>《用途地域の指定の考え方について》</b></p> <p>○本地区は、新たな工業用地の創出を目的としており、幅広く、工業、研究開発及び物流施設等の立地を誘導し、工業の利便性の増進を図る一方、本地区内の既存住宅や店舗等も含めた土地利用を図ることなどを考慮し、「工業地域」を基本として、決定主体である寒川町が県と調整しながら検討を進めていくこととしています。</p>

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更に係る公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（寒川町[田端西地区]）

公聴会 平成 30 年 12 月 19 日（水） シンコースポーツ寒川アリーナ 多目的室

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
	<p>のようにしたのか。それとも、「さむかわ 2020 プラン」や「寒川町都市マスタープラン」で決められているのか。流通系の企業誘致であるなら準工業地域で十分ではないか。そもそも、用途地域を合わせるという発想は行政からの意見であり、地権者には関係のない話である。地権者間のもっと踏み込んだ議論が必要ではないか。</p>	<p>本地区を市街化区域へ編入する時点では、詳細な土地利用計画や誘導する建築物が明らかではないことから、当面、無秩序な土地利用を制限するため、建築制限が厳しい用途地域として、「工業専用地域」を暫定的に指定することとしています。</p> <p>なお、現在、本地区の西側は「工業地域」ではなく、「工業専用地域」が指定されています。</p> <p>《隣接地区における用途地域について》</p> <p>隣接する茅ヶ崎市の萩園字上ノ前地区は、工業系の特定保留区域を平成 27 年 5 月、市街化区域へ編入した地区であり、市街化区域への編入時に「工業専用地域」を暫定的に指定した後、平成 28 年 5 月に「準工業地域」へ変更しています。</p> <p>萩園字上ノ前地区は、既存住宅の居住環境に配慮しつつ、環境悪化が少ない軽工業の工場や物流施設を誘導する土地利用とするため、「準工業地域」へ変更したと茅ヶ崎市から聞いています。</p>

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更に係る公聴会 公述意見の要旨と町の考え方（寒川町[田端西地区]）

公聴会 平成30年12月19日（水） シンコースポーツ寒川アリーナ 多目的室

公述人	公述意見の要旨	町の考え方
A氏	<p><b>【寒川町が定めた上位計画の周知について】</b></p> <p>○ 「さむかわ2020プラン」や「寒川町都市マスタープラン」に沿ってこの計画を推進しているそうだが、これらのプランについて、誰が計画し、どのような内容であるかを、本地区の地権者が理解できるよう周知徹底されているのか、疑問である。</p> <p><b>【寒川町が説明を行った本地区における土地利用方針について】</b></p> <p>○ 本地区の開発にあたっては、「さがみロボット産業特区」を用いる、また、「農あるまちづくり」として農地も生かすという説明が寒川町からあったが、これらについて何の説明もないままだここに消え去り、第7回線引き見直しにおいて特定保留区域が継続して設定された。</p> <p><b>【準備会の運営方法等について】</b></p> <p>○ 本地区の土地区画整理事業については、平成24年11月に準備会が発足し、既に6年が経過しているが、総会は、発足時の1回を含めて2回しか開かれていない。</p> <p>○ 平成27年11月、準備会は、町に「土地区画整理事業に関する確認と要請」という文書で、本地区における土地区画整理事業に関する町の見解を聞いたが、これに対する</p>	<p><b>《寒川町が定めた上位計画の周知について》</b></p> <p>○ 寒川町の総合計画である「さむかわ2020プラン」や、市町村マスタープランである「寒川町都市マスタープラン」における本地区の位置付けについては、寒川町が広く町民の方々に対して広報するとともに、寒川町が実施した地権者の意向調査や説明会等の場を通じて地権者に周知してきました。</p> <p><b>《寒川町が説明を行った本地区における土地利用方針について》</b></p> <p>○ 「さがみロボット産業特区」を活用したロボット産業に関連する企業の誘致については、平成25年2月、寒川町が同特区に指定され、本地区における産業用地としてのニーズや事業実施に向けた有利性の高まりが期待できたことから、ロボット産業に関連する企業の誘致も選択肢の一つであることを地権者に説明しており、現在も、その考えに変更はありません。</p> <p>○ 本地区の農地を生かすという考え方については、平成19年6月、農家地権者を対象に土地利用の意向などのアンケートを行ったところ、営農継続の意向が多数あったことから、「農あるまちづくり」をコンセプトとした土地利用計画の検討を開始しました。</p> <p>その後、平成24年11月に準備会が設立し、より具体的な検討を準備会の「土地利用計画検討部会」等を通じて進めたところ、工業系を主体とする土地利用を望む地権者の意向が増えてきたことから、平成30年2月4日、準備会による全体説明会で説明を行い、現在の計画内容になっています。</p> <p><b>《準備会の運営方法等について》</b></p> <p>○ 準備会における総会は、重要と認められる事項について審議、議決することとしており、これまで2回開催しています。</p> <p>一方、地権者への情報提供や意見交換については、内容に応じて、随時、全体説明会や勉強会などの形で、何度も開催しています。また、総会等に欠席された地権者に対しても、決議された内容や説明内容等に</p>

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更に係る公聴会 公述意見の要旨と町の考え方（寒川町[田端西地区]）

公聴会 平成30年12月19日（水） シンコースポーツ寒川アリーナ 多目的室

公述人	公述意見の要旨	町の考え方
	<p>町からの回答や準備会がこの文書を提出した経緯などについては、役員でない地権者には説明されていない。地権者に説明を行うよう準備会に要請したが、応じていない。準備会は機能しているのか。町や事業協力者である企業の操り団体になっているのではないか。</p> <p>○ 準備会の役員は、我々地権者の中から選出されたが、現時点では誰が就任しているのか。また、土地利用計画や事業計画の案を検討するために発足した部会に、役員の誰が携わり、どのように計画が策定されたのかも不明で、地権者に周知徹底がされていない。</p> <p>○ 準備会は総会も開かず、事業協力者である企業が説明するだけの全体説明会を開催している。その説明会後の意見交換会も意見を交換するだけで、結論は出ないままである。これでは、準備会の意向が地権者の本意であるとは言えない。地権者の本意ではないまま事業が進み、都市計画決定して既成事実化されるのは、いかがなものか。そのような事業の進め方にも問題がある。</p> <p>準備会は地権者の代表ではなく、地権者の代理権もない。準備会は、地権者の意向をまとめ、総会を開き、決定していくものではないか。</p> <p><b>【換地計画案の変更について】</b></p> <p>○ 当初の換地計画案は、既存の住宅をできるだけ動かさずに行う予定であったが、現在の換地計画案では、柳島寒川線沿いの住宅のみ動かさず、その他の住宅はほぼ移転することになっている。住宅を移転させた方が同意率は上がるという忖度が働いたのではないか。移転住宅が増えれば移転補償も増えることとなり、事業費全体の増加となることから、我々地権者への負担が大きくなるのではないか。</p>	<p>については、戸別訪問等により丁寧に説明し、その周知に努めています。</p> <p>○ 平成27年11月13日付けで準備会から提出された本地区の「土地区画整理事業に関する確認と要請（田端西準会第1号）」については、寒川町が平成27年12月25日付け（寒田第3号）で回答を行うとともに、平成28年8月、準備会、事業協力者及び寒川町で共催した全体説明会において、本地区内の地権者に説明を行っています。</p> <p>○ 準備会役員の人事は、準備会の総会で議決される事項ですので、他の議決事項と同様に、地権者に対する周知を行っています。</p> <p>○ 準備会は、事業の詳細な検討を進めるため、役員で構成される「土地利用計画検討部会」等3つの部会を設置し、それぞれの部会で検討された内容については、役員会の議を経るとともに、地権者に対する説明を行っています。</p> <p>なお、地権者の方々に対しては、今後も引き続き、寒川町や事業協力者が支援しながら、準備会を通じて、事業実施に向けて丁寧な説明を行い、情報共有を図り、不安払拭に努めていきます。</p> <p><b>《換地計画案の変更について》</b></p> <p>○ 当初の換地計画案は、準備会の前組織である「田端西地区まちづくり研究会」が、既存インフラの有効活用など、事業費の縮減を考慮し、既存の住宅をできるだけ移動させない案として作成したものです。</p> <p>その後、平成24年11月に準備会が設立し、より具体的な検討を準備会の「事業計画案検討部会」等を通じて検討するとともに、関係機関との調整を行い、また、居住環境と工場等の操業環境を確保する必要性や地権者の土地利用の意向の変更などを踏まえて、当初の換地計画案を改めました。</p> <p>現在の換地計画案は平成30年2月4日に準備会が開催した全体説明会において説明を行っています。</p>

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更に係る公聴会 公述意見の要旨と町の考え方（寒川町[田端西地区]）

公聴会 平成30年12月19日（水） シンコースポーツ寒川アリーナ 多目的室

公述人	公述意見の要旨	町の考え方
	<p><b>【寒川町の事業費負担について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 平成5年3月に町と田端自治会とで交わされた覚書では、下水道を20世紀中に町が整備するとされているが、町はその覚書に沿った履行をしておらず、我々地権者を騙している。</li> <li>○ 町は土地区画整理事業に係る事業費の2分の1を支援することとなっているが、この2分の1の中に、覚書で整備を約束していた下水道の整備にかかる費用が組み込まれてしまった。 またこの事業で騙されるのではないかと、不安でならない。</li> </ul> <p><b>【組合設立認可に必要となる「本同意」の取得方法について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業協力者である企業と町は、平成30年10月7日の説明会で説明した内容を基に、土地区画整理事業の認可に必要となる「本同意」を取得するため、地権者の家を回っているが、本来であれば、その取得前に準備会の総会を開催し、このような内容で「本同意」の取得に回ると、地権者に周知徹底しなければならないのではないかと。</li> <li>○ 土地区画整理事業に係る組合設立認可の申請は、法定要件では地権者並びに面積の3分の2以上の賛成で申請することができるが、以前、準備会が開催した全体説明会で、準備会会長は、9割以上の賛成が望ましいとの見解を示された。それならば、同意率が何パーセントならば認可申請を行うのかを事前に決めておくべきである。これを決めずに事業を進行させることは、準備会が虚偽の説明をしているとしか思えない。</li> </ul> <p><b>【準備会及び町に対する要望について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 準備会及び行政は、この事業により、我が家に大きなデメリットが生じることを承知しているはずである。それを強引に推進することは、適正に土地利用をしてきた地権者に対する、行政及び適正に土地利用してこなかった地権者からのいじめである。私が損する事業を承認することはできな</li> </ul>	<p><b>《寒川町の事業費負担について》</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本地区は平成2年から保留区域に位置付けられたため、下水道の整備はまちづくりの事業と合わせて行うこととしており、未整備となっていますが、本地区以外の田端地区の集落等における下水道整備は、寒川町が覚書のとおり整備を行い、概ね完了しています。</li> <li>○ 本地区における土地区画整理事業について、寒川町は、道路や下水道等の公共施設整備に対する助成を行うこととしており、このことは、平成27年12月25日付け（寒田第3号）で準備会宛てに回答を行うとともに、平成28年8月、改めて本地区内の地権者及び田端自治会に説明を行ったところ、特段意見がない旨の回答を頂いています。</li> </ul> <p><b>《組合設立認可に必要となる「本同意」の取得方法について》</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 準備会の役員会は、全体説明会や意見交換会を行い、また、地権者を戸別訪問して十分な説明を行った上で同意書の配布を行っています。</li> <li>○ 既に、土地区画整理事業に係る組合設立認可に必要となる地権者2/3以上の「本同意」は得られています。準備会としては、できるだけ多くの地権者から「本同意」を得たいと考えているため、現在、地権者の方々の理解がより深められるよう、個別訪問等により説明を行っているところであり、今後、総会を開催した上で、組合設立認可の申請を行う予定です。</li> </ul> <p><b>《地権者に対する今後の対応について》</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 地権者の方々に対しては、今後も引き続き、寒川町や事業協力者が支援しながら、準備会を通じて、事業実施に向けて丁寧な説明を行い、情報共有を図るとともに、地権者同士の意見交換の場を設けるなど、話し合いによる不安払拭に努めていきます。</li> </ul>

茅ヶ崎都市計画区域区分の変更に係る公聴会 公述意見の要旨と町の考え方（寒川町[田端西地区]）

公聴会 平成30年12月19日（水） シンコースポーツ寒川アリーナ 多目的室

公述人	公述意見の要旨	町の考え方
	<p>い。自分が私たちの立場になった場合を考えて欲しい。</p> <p>○ 事業に賛成の方も公述されるべきだと思う。公述されないということは、この事業をこうしていきたいというまちづくりへの意思表示がなく、行政及び事業協力者である企業の思う通りに進むことを願っているだけで、使い道のない土地を売却したいだけである。一方、私たちは、利益が出る土地と考えており、実際に利益を出している。</p> <p>本来は、両者がきちんと議論すべきであるのに、議論なしで、ただ売却したいとの考えを押し付けられるのは、私たち反対者や慎重な地権者に対して意見を押し付けているとしか思えない。</p> <p>土地区画整理事業に係る組合設立認可申請という既成事実をつくり、地権者に意見を言わせないようにする土地区画整理事業の仕組みにも納得できない。</p> <p>このような公述をしても何も変わらないと思っている。しかし、私にとっては職業がなくなる事態であり、人生の一大事である。町はこのことを理解し、少数の弱者をきちんとフォローし対応されることを願う。</p>	