

第245回

神奈川県都市計画審議会

報告資料

令和7年1月31日

第8回線引き見直しについて
(都市計画公聴会の公述意見の要旨と県の考え方(案))

令和7年1月31日

神奈川県県土整備局都市部都市計画課

公聴会の公述意見の要旨と県の考え方

○公述の申出があり公聴会を開催した都市計画区域（13都市計画区域、13市町）

広域都市 計画圏名	都市計画 区 域 名	開催日	会 場	公述人 (意見区分)	公述意見の分類	ページ
三浦半島	鎌 倉	10月31日	鎌倉市役所	A氏 (未記入)	・その他	3
	逗 子	10月28日	逗子市役所	A氏 (その他)	・その他	6
	三 浦	11月14日	初声市民 センター	A氏 (反対)	・市街化調整区域への 編入について	8
	葉 山	11月18日	保育園・ 教育総合 センター	A氏 (賛成)	・その他	9
				B氏 (反対)	・その他	12
				C氏 (賛成)	・その他	14
県 央	厚 木	11月1日	厚木市役所	A氏 (その他)	・市街化区域への編入 について	17
				B氏 (反対)	・整開保（新市街地ゾ ーン）について	18
				C氏 (反対)	・整開保（新市街地ゾ ーン）について	19
				D氏 (反対)	・整開保（新市街地ゾ ーン）について	23
				E氏 (反対)	・整開保（新市街地ゾ ーン）について	26
				F氏 (反対)	・整開保（新市街地ゾ ーン）について	29
湘 南	藤 沢	10月30日	藤沢市役所	A氏 (その他)	・その他	31
	茅ヶ崎 (茅ヶ崎市)	10月22日	茅ヶ崎市役所	A氏 (その他)	・その他	34
	伊勢原	11月7日	伊勢原市民 文化会館	A氏 (反対)	・整開保（新市街地ゾ ーン）について	36
	大 磯	11月11日	大磯町立 福祉センター	A氏 (その他)	・市街化区域への編入 について	38

広域都市 計画圏名	都市計画 区 域 名	開催日	会 場	公述人 (意見区分)	公述意見の分類	ページ
県 西	小田原	11月12日	小田原市役所	A氏 (その他)	辞退	—
				B氏 (その他)	・ 整開保について	40
				C氏 (その他)	・ 都市再開発の方針等 について	45
				D氏 (その他)	・ 都市再開発の方針等 について	47
				E氏 (反対)	・ 都市再開発の方針等 について	49
				F氏 (賛成)	・ 都市再開発の方針等 について	53
				G氏 (反対)	・ 都市再開発の方針等 について	55
	南足柄	10月25日	南足柄市役所	A氏 (その他)	・ 整開保（新市街地ゾ ーン）について	57
	開 成	11月26日	開成町 福祉会館	A氏 (その他)	・ その他	60
				B氏 (反対)	・ 整開保（新市街地ゾ ーン）について	62
	箱 根	11月29日	箱根町役場 郷土資料館	A氏 (その他)	・ 整開保について	66
				B氏 (その他)	・ 整開保について	68
				C氏 (反対)	・ 整開保について	70

○公聴会を開催しなかった都市計画区域（14都市計画区域、16市町）

横須賀、大和、海老名、座間、綾瀬、愛川、平塚、茅ヶ崎（寒川町）、秦野、
二宮、大井（大井町、中井町）、松田、山北、湯河原（真鶴町、湯河原町）

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（鎌倉都市計画区域）

公聴会 令和6年10月31日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【鎌倉市の津波避難計画について】 ○ 神奈川県が設定した津波の想定値は14.6メートルで到達時間は8分に設定されているが、市の津波避難計画は、ハード・ソフト面、津波の高さ、速さ、要避難者数、避難に必要な時間等の想定が、不適切である。津波は、水深が浅いものでも、人が流されたり、住宅が全壊したりすることがある。市民を守るためには、より具体的できめ細やかな配慮が必要であるが、現在の市の計画には、ハザードマップに沿岸部の地域表示がないこと、非浸水地域の指定にあたって津波の最大遡上高を考慮していないこと、設定されている集合場所、避難ビル、ミニ防災拠点らが、全てごく僅かな人達しか使えないこと等の問題点がある。 このような問題点があるにもかかわらず、地形や避難に要する時間の差異などの地域性を無視して、県や国の文書に従うだけでは、市民の安全を守る義務に違反する非違行為ではないか。 ○ 市は、地震発生後の三日間は避難者たちの自助努力が必要であると述べている。その理由は、切通しが通れなくなること、備蓄倉庫の鍵を管理する職員が不在となり、必要な大型貯水槽も不足すること、自衛隊の優先出動が他の人口の多い街に集中することを挙げている。 しかし、災害対策基本法によれば、市長は住民の生命財産を守り、避難した人々に必要な支援を行う義務があり、法に基づき計画を作成・実行する権限と責任があるため、市の対応は誤っている。 ○ 津波災害が発生した場合、被害者本人や遺族等から市に対して集団訴訟が提起されるのは避けられず、市の敗訴が予想される。その賠償金の問題以外にも、人命軽視の評判や国家予算に対する経済的な悪影響が生じる。 最悪の状況に備えるためには、防災方針の変更が必須である。他人事ではなく、自分事として計画を立案・実行することが必要と考える。	【鎌倉市の津波避難計画について】 ○ 津波等に関する都市防災対策については、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」において、「だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりを目指して、『災害危険を軽減する都市空間の創造』、『災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造』、『安全で快適な都市環境の創造』を図る」としています。 また、鎌倉市都市マスタープランにおいて、「被害を最小限に抑える『減災』の観点をより重視して、避難を軸としたまちづくりに取り組みます。」とし、鎌倉市立地適正化計画の防災指針に沿って、津波避難対策を実施すると市から聞いています。 なお、市の津波避難計画に係る御意見については、市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（鎌倉都市計画区域）

公聴会 令和6年10月31日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【津波対策に係る具体の提案について】 ○ 市民にとって、地震や津波のレベルや予測される浸水の程度、津波が到達するまでの時間などが重要な関心事であり、それに基づき行動を決める必要がある。床下浸水するのか、2階に上がれば安全なのか、避難が必要なのか、また避難場所やルートはどこなのかなど、様々な情報が必要である。 ○ 提案として、発生する地震・津波ごとに、津波高、到達時間、マグニチュード、震源あるいは震央の他、幾つかの地域を現地到達時間と到達高でグループ分けし、グループごとに放送の周波数を変えて、市民が必要とする即時情報をA Iの利用で伝える等ができないか。 ○ また、岸壁から沖合にA I計測器をつけたブイを配置し、データを収集することで、リアルタイムのデータを市民のスマートフォン等に送信することができる。また、大学の研究機関や政府機関と提携することで、海底の深度や形状の変化、津波特性の情報が蓄積し、自身や津波の予知能力が向上することも期待できる。さらに、A Iドローンを使用した海中・海底・洋上の立体映像により、最新のハザードマップと整合性のあるハザードA I情報を生成することができ、相乗効果が得られる。 ○ 住宅街では、地下に必需品等を備蓄した量産型核シェルターを埋設するとともに、電動機、蓄電器、エレベーターを備えた円錐型タワーを緊急避難用施設として設置する。繁華街では中層ビルの地下室を拡張して避難スペースを作り、建物を補強したうえで、屋上にタワーを設置する。海浜部では公園駐車場を臨時避難場所化し、近辺に緊急避難タワーを建設する。さらに、関係機関と協力して災害対策のパンフレットを作成・配布し、A Iロボットをホテルや駅前設置して多言語で情報を提供することを提案する。 ○ また、広域の地震や津波に対する救助活動を行うために、行政機関や自衛隊、警察などの代表者が役割分担・連携・調整等を行い、一つのチームとして機動的に動けるようにしておくことが大切である。さらに、各代表者がそれぞれの関係機関への窓口となって協力し合うほか、シェルターや	【津波対策に係る具体の提案について】 ○ 津波対策に係る具体の御提案については、県及び市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（鎌倉都市計画区域）

公聴会 令和6年10月31日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	タワーの開発・設置も、このチームで行うことを提案する。 【鎌倉市の津波対策と神奈川県危機管理体制への要望について】 ○ 鎌倉市長に対して、津波対策に関し、県が行う津波災害警戒区域の指定を迅速に申請することを強く提案する。 ○ また、神奈川県知事に対しては、県の広域防災の危機管理体制を整備するために、関係機関との連絡網やチーム作りのリーダーシップを早急に執っていただきたい。	【鎌倉市の津波対策と神奈川県危機管理体制への要望について】 ○ 津波災害警戒区域の指定に関しては、整開保において、「津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備を検討する。」としています。 なお、津波災害警戒区域の具体的な指定に及び県の広域防災の危機管理体制に関する御意見については、県及び市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（逗子都市計画区域）

公聴会 令和6年10月28日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【逗子市への提案について】 ○ 10年から20年先になると、人口が減っていくことは確実であるため、それに対し何もしないというのは非常にまずいと思ったことから、市に提案したい。 - 縮退の時代に対する市の計画を、今から作っておかないとまずい。 - そのため、市は、税収だけに頼るのではなく、自力で稼ぐ時代が来ているのではないか、それについての具体案は次のとおりである。 ○ 森戸川の上流や下水道で行政が小水力発電を行うということを提案する。市は川が2本か3本しかないため、導入しやすいのではないかと。また、下水処理場に設置することも、大きなお金をかけずにできるのではないかと。 ○ 京浜急行電鉄も既に行っている「葉山女子旅きっぷ」と同様の取組は是非やりたいと思っている。 ○ 逗子海岸でのイベントをできるだけたくさん行い、年間を通して訪れれば何かに参加できるようにすると観光の需要が興せるのではないかと。 ○ 逗子海岸は、逗子インターチェンジを下りた車が有料道路を通過して初めて出る海岸であるが、有料道路を下りた車はほとんど鎌倉、藤沢、江の島方面に行ってしまう全く逗子には止まらないため、対策として、逗子海岸沿いの建物の1階をレストラン、喫茶店又は土産物屋にしたらどうか。 ○ 今、市では、名越切通の中にあるまんだら堂、最近整備した第1古墳、第2古墳に人が訪れるようになっている。そういったものを有料化して、入場料収入を得ていくのがよい。 ○ 京浜急行電鉄が実施している海岸でのアクティビティを山でのハイキングに対してできないか京浜急行電鉄と検討していこうと考えている。 ○ 総合病院をもっと積極的に誘致して、健康で暮らしやすい市ということを謳っていかなくてははいけない。	【逗子市への提案について】 ○ 人口減少社会に対応する市への提案に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（逗子都市計画区域）

公聴会 令和6年10月28日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【自然的環境と歴史遺産について】 ○ 逗子の財産である海と山を守り、それを活かしていかななくてはいけない。「自然体験のまち・逗子」というような方向を打ち出していかななくてはいけない。 ○ 日本のあちこちでもう始まっているため、逗子でもやってもらいたい。 ○ また、鎌倉市では、歴史遺産がある場所は一般の人が寄られて、見られるようにしなければならないという条例があるようだが、逗子にはそのような条例がないため、鎌倉を見習い、歴史遺産を見られるようにすることも必要ではないか。	【自然的環境と歴史遺産について】 ○ 逗子の海を守るとの御意見については、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」において、「本区域西側の相模湾に面した逗子海岸～大崎周辺の自然海岸については、景観的に重要な軸線として、自然海岸保全軸として位置づけ、連続的に自然海岸の景観・環境の保全を図る。」としています。 また、山を守るとの御意見については、整開保において「既存の近郊緑地保全区域や二子山地区、池子の森・神武寺地区については、一定のまとまりを持つ、エコロジカルネットワークの核となる緑地として大規模緑地拠点として位置づけ、一体的な保全を図る。」としています。 さらに、逗子市都市計画マスタープランにおいて、「逗子海岸一帯は自然景観と、住宅、商業施設等が調和した魅力的な海浜地として保全を図ります。」、「二子山地区、池子の森、神武寺地区等の大規模緑地や本市を特徴付ける美しい自然環境について、国・県と協議しながら、特性に応じた保全を図ります。」とされています。 また、自然体験のまちに関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 ○ 歴史遺産の公開に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（三浦都市計画区域）

公聴会 令和6年11月14日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【初声町下宮田の市街化調整区域への編入について】 ○ 初声町下宮田字神田の土地を市街化区域から市街化調整区域に変更していただきたい。 ○ 当該地は宅地並みに課税されているが、公道に通じておらず、近接する上下水道もなく、宅地としての利用が著しく困難である。 また、過去30年以上、優先的かつ計画的な市街化が図られていない。 さらに、隣接する市街化調整区域の農地と比べて市街化に適した状態ではないため、公平性という観点からも、隣接農地と同様の市街化調整区域に変更していただきたい。 当該地を売却したくても買い手がつかず、土地を有効活用できない。細々と農地利用しているだけである。 ○ 市街化調整区域に編入することで、隣接する農地と併せて農業を発展させることができるのではないかと、逆に、隣地一帯を市街化区域に変更し、市街化を促進するような都市計画とすることはできないかという思いがある。	【初声町下宮田の市街化調整区域への編入について】 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、上位計画においてその方向性が位置付けられている区域等であることなどの基準に適合する土地については、市街化調整区域に編入できるとしています。 ○ 御要望のあった土地は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「広域交通、地域内交通の結節点として、商業・業務機能等の充実を図りながら、幅広い交流機能を備えた将来の中心的な市街地形成及び豊かな自然と調和したゆとりのある市街地整備を進めながら、良好な住宅地の形成を目指す。」としています。 ○ また、三浦市都市計画マスタープランにおいて、「定住・交流を支える機能が集まる代表的な市街地である『地域交流核』であり、周辺には、自然環境豊かな海浜地が存在しており、景観も優れていますが、利活用が望まれる低・未利用地が存在し、市の活性化につながる利活用が期待されています。」とされています。 ○ さらに、三浦市が現在、人口減少や高齢化社会に対応するために、人口や都市機能を一定のエリアに集約させ、そのエリアを公共交通で結ぶコンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造を実現するための計画である三浦市立地適正化計画（案）の作成作業を進めていますが、この計画において、御要望のあった土地は、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域として定める居住誘導区域に含まれています。 ○ このように、御要望のあった土地は、上位計画において、今後、都市的土地利用を図る区域とされ、市街化調整区域への変更の方向性が位置付けられていないことから、第8回線引き見直しにおいて、市街化調整区域に編入することはできません。

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【大規模災害などからいのちとくらしを守る都市づくりについて】 ○ 葉山都市計画の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」における「大規模災害などからいのちとくらしを守る都市づくり」について意見する。意見の内容は以下の4点である。 ① 県道では歩道の整備及び安全な道路、避難経路の確保すること。 ② 一方通行の取付道路は、県道の進入口から出口までにすること。 ③ 住民からの要望があった場合は、大規模災害から命を守るための避難経路のシミュレーションを行うこと。その上で、避難経路、道路等を住民とともに作ること。 ④ 海岸地域の住民が10分以内に高台に避難できるバリアフリーの動線をつくること。 【①道路整備について】 ○ まず、命を守る道路整備を最優先に考えていただきたい。まちづくりは、人や物の動き方を想定した動線の確保が大事である。特に葉山町のような海岸地域では、人々が混乱せず、よりスムーズに安全なところまで避難できるかが、命を守るか否かの分かれ目となると考える。町内には、県道も町道も、狭い幅員のままの道路がある。 この数年、この狭い道路での大きな開発が進み、これまでの秩序を乱されることが多くなり、また、運転マナーレベルが低下しているようにも感じ、危険を感じるが増えた。 ○ 町の海岸地区の県道バス通りは、通勤、通学、通院等に利用する公共機関であるバス停への道として、多くの町民が行き交う通りとなっているが、歩道のない区間が多く、住民や観光客は大きな危険を感じながら歩いている。 車両が多く、怖くて歩けない道となり、葉山町は生活弱者、要配慮者にとって、生活しにくい町に変わりつつある。 ○ 高齢者が安心して最寄りの公共交通機関に辿り着けるような安全な道路に整備すべきである。 ○ 救急車がほかの車両とスムーズに擦れ違いができない県道や町道が多くあり、早急	【大規模災害などからいのちとくらしを守る都市づくりについて】 ○ 整開保において、「災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった今後の都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。」としています。 また、葉山町都市計画マスタープランでは、「東日本大震災や各地で頻発する豪雨災害を教訓として町民の生命を守ることを最優先とし、併せて経済的・物的な被害を最小化する誰もが安心して居住することができる災害に強い都市づくりをめざします。」とされています。 【①道路整備について】 ○ 県道及び町道の整備に関する御意見については、県及び町の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（葉山都市計画区域）

公聴会 令和6年11月18日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	に拡幅するべきと考える。 ○ 社会的弱者の人々が安全に歩ける歩道の整備も必要と考える。何年も県道、町道の整備が手つかずのまま放置されている箇所があるにもかかわらず、危険性が高まる大規模開発が許可されている。 ○ まちづくりは、道路の拡幅、人々の動線の確保から始めるべきなのに、動線の確保が後回しになっている。特に、高齢者などにとって大規模災害時の命綱でもある海岸の県道バス通りが、安全な避難経路となっているか、消防車が複数台駆けつけても人々が避難する空間を確保した状態で救急車による救護活動が可能になっているか、県は早急に検証を行って都市計画を考えて欲しい。 ○ 昨年、町長は、まちづくりの過程では、一時的に開発前より住環境が悪化することもあるが、将来を見据え、少し我慢していただきたいという話をしていた。開発前より住環境が悪化する開発はまちづくりとはいえない。 開発後に安全でよりよい住環境となる開発は賛成だが、大規模災害などから命と暮らしを守るための動線がなく、空も海も富士山も見えなくなるような開発は反対である。 住環境が悪くなるような開発を進め危険性が増すなら、それは住民の命の軽視である。 ○ 大規模災害などから命と暮らしを守るための動線の確保もできていない状態での、大規模開発は即刻やめるべきである。 ○ 建築工事中は誘導員が配置されているので、住民の安全は一応確保されていた。しかし、建築工事が終わった後は不特定多数のホテル・レストラン関係の車両が、狭いバス通りから町道に出入りするため、既存住民にとって、工事中より危険が増す。幅員4メートルもない避難経路でもある生活道路を住民でない人たちが多数出入りし、その多くの車両に道を遮断されている。したがって、町道に接続している県道に歩道を設置していただきたい。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（葉山都市計画区域）

公聴会 令和6年11月18日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【②一方通行の取付道路について】 ○ 4メートルもない道路沿いに大規模ホテル計画が許可されたが、県はもう一度住民の声を聴いていただきたい。 ○ 県では計画地に至る道路が一方通行の場合、進入口から計画地までを取付道路としている。しかし、他の自治体では、進入口から計画地を経由して県道までを取付道路としているため、理解できない。 今後計画地に至る道路が一方通行の場合、取付道路は入口から出口までとしていただきたい。 【③避難経路のシミュレーションについて】 ○ 住民からの要望があった場合は、避難経路を再度確認していただきたい。 【④避難経路のバリアフリー化について】 ○ 海岸地域の住民が10分以内に高台に避難できるバリアフリーの道路、動線をつくっていただきたい	【②一方通行の取付道路について】 ○ 一方通行の取付道路に関する御意見については、県及び町の所管部局に伝えます。 【③避難経路のシミュレーションについて】 ○ 町では、避難経路について、道路上に津波避難誘導シートの設置、電柱等への海拔表示板の設置等で避難しやすい環境整備に努めています。 また、町内会を中心に行っている自主防災訓練の際にもこのような取組みを伝え、より実践的な訓練となるよう促していると町から聞いています。 ○ なお、住民からの要望には、町の所管部局が対応すると町から聞いています。 【④避難経路のバリアフリー化について】 ○ 避難経路のバリアフリー化に関する御意見については、町の所管部局に伝えます。

公聴会 令和6年11月18日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【葉山町の景観と環境の保全について】 ○ 葉山町で最も大切なことは景観と環境である。どこからでも山が見える環境や正面に富士山が見える環境は、他では得られない価値がある。葉山町の景観はどこにも得難いものである。また、気候は穏やかであるため、湘南随一の別荘地であった。この葉山の景観と環境を守らなければならない。特に景観は、葉山の最大の価値、財産である。これを守り、町の本当の価値を発展させていかなければならない。 ○ ところが、都市計画法は、町の景観と環境を守るようにはなっておらず、景観を破壊するような開発ができるようになっている。また、町のまちづくり条例は、意見書、再意見書、公聴会と手順を踏んでいくが、最終的には建てられるようになっている。 しかし、これを問題と考えている人はおらず、議員も議会も行政も町には何が一番大切なのかということを理解していない。これが最大の問題である。景観と環境への配慮よりも開発業者は利益を追求するため、必ず開発をする。このため、都市計画法やまちづくり条例は、町の将来の財産を守るものにしなければならない。 ○ 私は、長者ヶ崎の開発が持ち上がった時期に、当該地区を景観地区にするため、葉山町景観協議会を作った。景観地区にすれば、都市計画法の地域地区と同様に高さ制限が可能となる。また、色彩やデザイン等の規制が可能となり、景観の価値を向上させることができる。一番規制の厳しい芦屋では、全ての家のデザイン等が規制されている。近くでは、江の島や鎌倉駅周辺が景観地区となっている。また、私は、葉山町一色から芝崎までを景観地区するため、地域の景観協議会を作った。長者ヶ崎から芝崎までを景観地区にしようと動いたが、景観地区は実現しなかった。現在、4階建てのマンションが一色地区に建っているが、景観地区にしていれば建たなかったと思われる。そこは、景観裁判をやれば勝てる場所である。マンションが建ったことで土地の価値が下がった人もいた。マンションを建てた事業者に対し、建設を止めるよう何度も求め、署名を集めたが、建ってしまった。	【葉山町の景観と環境の保全について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様な社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していく」としています。また、「地域住民の主体的な取組によって、良好住宅地としての住環境や景観を積極的に保全し、より良好な住宅地の形成を推進する。」としています。 ○ 葉山町都市計画マスタープランでは、「それぞれの地域には、自然環境、歴史、文化、景観、暮らし等地域ごとの個性や特色があり、それが魅力になっています。地域に暮らす人と行政による協働のまちづくり活動の実践を通じ、それらを守り、育むまちづくりを進めます。」とされています。 ○ なお、町の景観と環境の保全に関する御意見については、町の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（葉山都市計画区域）

公聴会 令和6年11月18日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【鉄道整備について】 ○ 葉山町は交通の便が悪く、朝夕の通勤時間帯は混雑している。会津鬼怒川鉄道のような景観や環境を損なわずに、鉄道を整備していただきたい。	【鉄道整備について】 ○ 鉄道整備に関する御意見については、県及び町の所管部局に伝えます。

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	【葉山町における開発計画について】 ○ 今の町の体制では、住民が幸せになるような都市計画の実行は不可能である。その理由として、自宅近くにおけるホテルの開発問題について、説明する。 ○ 1つ目は、建設事業者（以下「事業者」という。）が申請に当たって、道路拡幅に関する住民との協議記録を偽造して町に提出したことである。名前を使われた住民は虚偽の内容である旨、書面で町へ提出済みである。道路幅が不足しているので、本来は許可が出ない案件だが、葉山町まちづくり条例（以下「条例」という。）施行規則第27条のただし書の特例を適用して許可が下りている。特例的な承認がなければ、条例を満たしていないので、県への申請はできないものであった。 ○ 2つ目は設計事務所の虚偽申請の疑いについてである。許可が下りるためには都市計画法上道路幅4メートル以上が必要である。しかし、隣接する門の前は3.79メートルしかなかった。そこはクランク状になっていて、4メートルのボールが通る幅にはならない。申請書類では、片側から4メートル幅と記載されている。通常の技術基準上は道路の中央からの垂線で各2メートルとなっており、町もそのように指導したが、設計事務所が県に提出した際、町は、必ずしも中央からの測定でなくてもよいと県に報告した。県は、道路管理者である町がよいということで、4メートルの道路幅はないが、許可を出した。 設計事務所は、町がよいと言ったならば、経緯の履歴が残っているだろうから、町が言ったことを証明するべきである。 住民とホテル関係者との話合いで確認した際に、設計会社は、町がよいと言わなければ片側から4メートルの書類を出すわけがないと住民の前ではっきりと主張した。このことについて、現在、議員と部長、設計会社の間で真実を確認しているところである。 ○ 町は、最終的な許可権限はないが、開発協定書を結ぶまでの承認権を有している。町が条例を守れば、県は許可をしない。都市計画法第32条で、町と事業者の合意がなければ、その書類は県に行かないことになっている。	【葉山町における開発計画について】 ○ ホテルの開発計画に関する御意見については、町の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（葉山都市計画区域）

公聴会 令和6年11月18日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	反対署名が170名もあり、問題になっているが、その当時、町長はなぜ確認をしなかったのか。町役場内の留意書や住民との合意書をなぜ取らなかったのか。担当課長はなぜ確認しなかったのか。 ○ 3つ目は、町長による便宜供与の疑いについてである。条例第42条では虚偽申請である場合は工事の停止を命じることができるが、町は、事業者に対して虚偽でないことの立証を強制することはなく、訴えることもしない。町は当初、調べると言っただけでかなりの間放置し、住民からの催促により調べたが、調査報告は、虚偽と言えないというものであった。議事録に勝手に名前を使われた住民から、虚偽であるという証拠の提出があると、今度は虚偽かどうかを判断する機関ではないと言った。結局、虚偽と認めず、町長は中止命令を出さない。住民からは、虚偽でないことの立証責任を追及しているが、何もない。住民は、このほかにも証拠をたくさん出しているが、住民には何も知らされずに開発協定書が結ばれた。町長はなぜ道路拡幅に関して、住民との協議記録を確認もせず、開発協定書を急いだのか。情報公開で事実が分かるたびに、町長の許可理由が毎回変わるのなぜか。条例には、やむを得ない場合には、町長が許可することができるという特例がある。この場合はやむを得ないといえるのか。正式な住民との合意書もなく、許可の理由もない。情報公開で証拠が出るまで、町には許可権がない、県が許可すれば葉山の条例には効力がないと言いつづけた。 町長が、住民の質問状・意見を無視し続ける中、町議会議員が町長との面談を設定した。そこで、町は法の執行官と言いながらも、町に許可権はないため、町が承認しなくても県が許可すればよいことになってしまうと言った。 ○ また、住民から、開発協定書締結以前の事業者と町との関係について追及されると、事業者とは申請以前の面識はないと言ったが、情報公開請求により、町長が事業者を訪問していたことがわかった。事業者からの申請以前に町長が事業者を訪問していたのであれば、町長は嘘を言っていたことになる。 ○ 4つ目は職員の付度についてである。町	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（葉山都市計画区域）

公聴会 令和6年11月18日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	長は、政策決定権、予算編成権、人事権を有しており、4期目にもなるとやりたいことはほぼできる権限と環境が整っている。住民からの質問状が放置されている問題や、町長の間違った発言により住民が悪評を受けることに関する裁判所への調停の際に、政策課長や総務部長に何度も繰り返し抗議した。しかし、町長には伝えたが聞き入れない、私たちは何もできない、といつも同じ返事である。住民にとっては、証拠を確実にし、弁護士を雇って裁判をするしかない。町の顧問弁護士と話したところ、民事調停法違反であっても町長は調停に出席しなくてもいいそうで、グレーゾーンがたくさんある。過去に問題がいろいろあり、建築士が設計し、許可されるのであれば、我々は仕方がないと思っていたが、実際にこのようなことを見ると、かなりおかしいことがたくさんあるということが分かった。現在の葉山議会や町長の元で、都市計画がしっかりと行われるか、今一度考えてほしい。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【恩名一丁目及び温水の市街化区域への編入について】 ○ 本厚木駅から900メートル、文化会館から南の恩名一丁目と温水について、市街化調整区域を市街化区域へ変更することを要望する。要望のエリアは、本厚木駅から徒歩10分、病院や大型スーパーも近くにあり、住居の環境は良いはずであり、市街地に近い場所である。 ○ 都市計画法の第7条には、「都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要あるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる」とされている。しかし、計画的な市街化を図るはずが、市街化調整区域が原因で、無秩序な車両置場やヤード等、市の中心エリアに相応しくない場所として使われている。当該エリアは、市街化調整区域であるが、第一種住居地域に指定されており、都市計画法第9条5項に、「第一種住居地域は、住居の環境を保護するため定める地域とする」とされている。また、この地域について、一度市街化区域になった後に市街化調整区域になったと聞いており、その理由を知りたい。 ○ さらに、市街化区域になることで、市街化区域本来の第一種住居地域として付加価値の高い使用ができ、固定資産税等の増収が見込める。 ○ 新しく車両置場ができており、見た目も非常に悪く、交通事故も何件か起きている。住みよい街、美しいまちづくりのために、このエリアを市街化調整区域から市街化区域にすることを要望する。	【恩名一丁目及び温水の市街化区域への編入について】 ○ 当該地区の区域区分変更の経過については、昭和54年3月30日に行った第1回線引き見直しにおいて、将来の人口の見通しから、住居系の新市街地として市街化区域に編入しました。その際に、住宅地とする市街地整備を確実に実施するため同日付で土地区画整理促進区域を決定しました。しかし、当時は、地元地権者の区画整理に対する意欲が高まらなかったため、昭和59年12月25日の第2回線引き見直しの際に、市街化調整区域に編入しました。 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、土地区画整理事業や開発行為等計画的な市街地整備が確実に行われる区域であることなどの基準に適合している場合に、市街化区域に編入できるとしています。 ○ 御要望のあった地域については、計画的な市街地整備の見通しが立たなかったことなどから、第8回線引き見直しにおいて、市街化区域へ編入しないこととしました。 ○ なお、厚木市都市計画マスタープランにおいて、「恩名・温水地区の整備方針の検討を進めます。」とされており、当該地域の地権者の意向を確認しながら適切な土地利用の誘導を検討すると市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【土地利用検討ゾーン（南部産業拠点）について】 ○ 令和3年3月策定の厚木市都市計画マスタープランでは、南部産業拠点を記した土地利用検討ゾーンを、新東名厚木南インターチェンジを含んだ範囲とし、平成28年11月に告示された第7回線引き見直しにおける「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」では、当該エリアを新市街地ゾーンと位置付け、現在、厚木市酒井土地区画整理事業が行われている。 ○ 厚木市都市計画マスタープランの南部産業拠点土地利用検討ゾーン全体が第7回整開保の新市街地ゾーンと位置付けられているものと解釈するが、第8回線引き見直しにおける整開保の厚木市都市計画素案では、南部産業拠点の土地利用検討ゾーンに基づく新市街地ゾーンを廃止した上で、個別地区名としている。 ○ 本来であるならば、第8回線引き見直しの整開保の方針附図における新市街地ゾーンは、厚木市都市計画マスタープランで拡張された南部産業拠点の土地利用検討ゾーンと同じ範囲にするべきである。 ○ また、厚木市都市計画マスタープランに掲げている、広域幹線道路を利用する県央都市圏の将来像においても、北のゲート（橋本駅周辺）から南のゲート（平塚のツインシティ）を結ぶ相模軸のほぼ中心にある南部産業拠点は整備が重要な地区であることから、第8回線引き見直しにおいても第7回と同様に、新市街地ゾーンとして、二か所のインターチェンジがある南部産業拠点土地利用検討ゾーンを位置付けていただきたい。 ○ 平成28年11月告示の整開保の方針附図に新市街地ゾーンとして記した理由は、相模軸の連携が取れる地区である南部産業拠点を平塚市酒井まで広域に拡張し、平塚市ツインシティ大神地区土地利用区画整理事業に隣接することを考慮したためであると考えられるので、厚木市都市計画マスタープランの実現のため、南部産業拠点全体を新市街地ゾーンとして位置付けるよう、見直しをしていただきたい。	【土地利用検討ゾーン（南部産業拠点）について】 ○ 整開保における新市街地ゾーンは、概ね10年後の人口や産業の規模の見通しに基づき、目標年次に必要とされる住宅用地又は産業用地について、線引き見直しの時点では市街化区域への編入を保留し、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入しようとするものです。 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、厚木市都市計画マスタープランに位置付けがあること、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合している場合に、整開保に新市街地ゾーンを位置付けることとしています。 ○ 今回、新市街地ゾーンに位置付けた南部産業拠点（片平地区）は、3つのインターチェンジ（厚木インターチェンジ、厚木南インターチェンジ及び厚木西インターチェンジ）に囲まれた中心に位置し、隣接する新工業地である酒井地区との連携も図ることができ、さらに、地区周辺の2つの都市計画道路（3・4・8号本厚木下津古久線及び3・4・12号酒井長谷線）は事業認可済で現在工事中となっており、特に工業用地としての土地利用に適した位置であるなどを考慮した上で、今回の線引き見直しによる新市街地ゾーンについて、計画的な市街地整備への熟度が高く、より具体的な可能性のある土地を選定したものです。 ○ なお、南部産業拠点は、厚木市都市計画マスタープランにおいて、「南部産業拠点として産業系の土地利用の誘導を図るとともに、産業用地などの都市的な土地利用への転換だけでなく、自然環境との調和・連携を図り、農地を含む自然的な土地利用の活用など、地域特性に応じた土地利用の検討を進めます。」とされています。

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 私は山際地区、山際北部地区及び公園予定地区を工業地にするための産業系の一般保留フレームの指定について反対である。反対の理由は次の3つである。 【①仮同意書の取得方法等について】 ○ 昨年11月に山際地区準備委員会の方が突然自宅を訪問し、山際地区の市街化に賛成かどうかを尋ね、家族の分も含め同意書に署名捺印するよう求めてきた。私は、当該計画に反対であったため、後日委員会の方にその旨を伝えた。しかし、12月に再度委	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 一般保留フレームは、概ね10年後の人口や産業の規模の見通しに基づき、目標年次に必要とされる住宅用地又は産業用地について、線引き見直しの時点では市街化区域への編入を保留し、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入しようとするものです。 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、厚木市都市計画マスタープランに位置付けがあること、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道や駅等の拠点周辺地域など、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合する場合に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」に一般保留フレームを位置付けることとしています。 ○ 整開保では、一般保留フレームを新市街地ゾーンとして、新たなまちづくりを検討する概ねの地域や土地利用の方向性を位置付けており、山際地区及び山際北部地区においては、「高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するとともに幹線道路に接続するなどの広域的な道路ネットワークの優位性をいかし、産業系の市街地を形成するため、農林漁業との調整を図りながら、必要な土地利用の検討を行っていく。」としています。 ○ また、厚木市都市計画マスタープランでは、「関口・山際地区の市街化調整区域は、東部拠点として計画的な土地利用の誘導を図るとともに、都市的な土地利用への転換だけでなく、自然環境との調和・連携を図り、農地を含む自然的な土地利用の活用など、地域特性に応じた土地利用の検討を進めます。」とされています。 【①仮同意書の取得方法等について】 ○ 県では、一般保留フレームについて、市から計画的な市街地整備の熟度を確認し、整開保に位置付けています。また、同意率の規定はありません。 ○ なお、組合設立認可申請にあたっては、今後、改めて本同意書を取得する必要がある

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	員会の方が訪問された際には、同意率が70パーセントを下回ったものの、計画は中止しないとの話をされ、当初の約束と違うことに戸惑った。この地域を組合施行で工業専用地域にするという大規模事業で、地権者に重い責任と負担とリスクがかかるにもかかわらず、わずか数分の立ち話で仮同意を取ろうとすることは、どう考えても問題である。 また、他の地権者との意見交換により、仮同意書における「同意」の意味合いが、「市街化調整区域を市街化区域に変更することへの同意」または、「地権者との交渉を請け負っている事業者の話を聞くことへの同意」と説明する相手によって異なり、不信感が一層強まった。 さらに、令和6年6月の厚木市山際地区準備委員会だよりには、土地区画整理法第18条に基づく組合設立認可申請の要件である権利者数及びその宅地面積割合の3分の2以上の同意を充足した旨の記載があったが、従前このような説明は一切なかったため、大変困惑した。 ○ 以上のとおり、仮同意書の有効性及び3分の2の同意が得られたという事実について疑義があるため、準備委員会は地権者に根拠資料を提示すべきである。根拠資料を示せないというのであれば、県への申請は本当に認められるのか。 ○ さらに、山際地区及び山際北地区への一般保留フレーム設定について市が県に案の申出をしていたことも地権者には知らされておらず、私は9月に入って他の地権者から聞いた。今回の案の申出により、地権者が抜き差しならない立場に立たされているのではないかと不信感を抱いている。 ○ また、準備委員会の会長が、地権者ではない、即ち当該事業にリスクを負わない第三者であることも、問題であると考えている。 【②（仮称）北部地区公園について】 ○ （仮称）北部地区公園整備事業について、厚木市は、当初は10ヘクタール以上の広域避難場所としての防災公園と言っていたが、いつの間にか規模が4ヘクタールほどに縮小し、目的も、防災機能を備えた公園、防災拠点としての機能を担う公園等へと変遷した。地権者が知らない間に市が計	ると認識しています。 今後、準備委員会が地権者へ丁寧に説明し、合意形成を図っていくと市から聞いています。 【②（仮称）北部地区公園について】 ○ （仮称）北部地区公園については、市民の御意見等を踏まえ、平成29年に改定した緑の基本計画において、依知地域に防災機能を持った約4ヘクタールの地区公園として計画したと市から聞いています。 ○ また、依知地域の避難場所として早急な整備が求められていることなどから、土地

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	画を次々と変更していることに当惑している。 また、令和3年に山際北部土地区画整理事業と公園事業を分離するという計画が地権者会議で発表されたが、これも準備委員会が市に要望して出来上がった計画で、地権者が要望したものではない。 さらには、準備委員会の設置自体も、一部の地権者が独断で始めたもので、我々地権者は要望も信頼もしていない。 そんな中、今年8月に行われた公園事業に関する地権者説明会において、市の担当者は、令和4年10月に地権者から既に同意が得られている旨を発言した。当時そのようなことを聞かされてもいないし、同意した覚えも全くないため、大変驚いた。 仮同意書の問題同様、地権者の合意形成不在の中、市が一方的に発表することを地権者がただ聞くのみであり、コミュニケーションが全く取れていない状況である。 【③土地区画整理事業について】 ○ 上述のとおり、計画の決定について、一般地権者不在で話が進んでおり、土地区画整理事業のリスクについても一度も説明を受けたことがない。関わる人皆で民主的かつ公正に話を進めるよう、強く希望する。私自身も本地区の工業地にすることは反対であるし、何年にもわたって多くの地権者の方々と話をしてきたが、工業系の土地区画整理事業の賛成者に会ったことはない。どうしても工業地にしたいのであれば、反対している人たちを巻き込まずにやりたい方々だけで土地区画整理事業という手法により、行えばよいと思う。 ○ 私は、今後も畑を残していく考えであり、また、農業や造園業の従事者は、畑が生活の基盤であり、それを失うと生活が立ち行かなくなる。畑の代替地はそう簡単に見つかるものではなく、また、農地の減少は日本の食料自給率のさらなる低下にもつながる。 ○ その他の地権者からも、大型トラックが昼夜問わず通行することによる騒音や渋滞の発生や通学路の危険性の上昇、地価上昇に伴う固定資産税の上昇等を理由に、工業地にすることへの反対意見があった。 ○ また、最近、事業者が地権者を訪問し、	区画整理事業に先行して公園を整備していくと市から聞いています。 ○ 令和4年10月の山際北部地区地権者会議では、公園の位置、規模等について説明しましたが、今後も地権者や周辺住民に対して丁寧に説明していくと市から聞いています。 【③土地区画整理事業について】 ○ 土地区画整理事業の区域や土地利用のあり方については、地権者や周辺住民の御意見を丁寧に伺った上で、周辺環境に配慮しつつ、市と準備委員会が今後具体的に検討していくと聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	7割の人が賛同しているという意味は、土地区画整理事業をやりたい人が7割という意味ではない。 ○ 平成29年に市職員と事業者が個別訪問した際にはこの事業の責任を取るのは地権者であると話をしたが、実際には地権者に責任はなく、全て事業者が責任を取るものであり、地権者には事業費増加、文化財調査、付加金、清算金等一切請求しない。 ○ 農地を事業者が直接買取できないため、組合施行にすると説明を受け、地権者は混乱しており、組合施行の土地区画整理事業の正しい情報が知りたいと他の地権者が述べていた。	

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ インターチェンジの活用を優先して将来の見通しのないまま地域の工場用地化を進めることは、地域の荒廃を生むため、工業用地としての一般保留フレームの指定に反対する。 ○ 今回の都市計画見直しは、住宅地に囲まれた地区の真ん中を工場用地にする計画であるが、これでは安全安心だと言えない。 ○ 依知地区は、昨今、朝夕の交通渋滞のため同地区はちょっとした買い物にも不便である。平塚八王子線やモノレール等の道路・鉄道網等の整備、多目的施設の創設、スポーツ誘致等、もっと将来性が見えるデザインを掲げ、ここに住んでいてよかったと思える希望のあるまちづくりを検討していただきたい。 ○ 基本に立ち返り、これからも継続可能な暮らしと、住民の意向に沿った再見直しを求めて、今回の第8回線引き見直しに係る都市計画変更の再検討を希望し、工業用地としての一般保留フレーム指定に反対である。 ○ 土地区画整理事業を進める条件として、新たな雇用の創出と地域経済の活用性を目的としつつ、緑地や環境整備も行い、持続可能なまちづくりを進めることを期待する。 すなわち、土地区画整理が終了したら完了ではなく、工場誘致なら、工場立地法に沿って、工場の種類に応じた土地の用途地域、必要な建築構造や設備、交通アクセス、従業員の住居整備等が必要となる。 ○ 企業の進出にあたっては、厚木市が企業立地サポートガイドのようなサイトを立ち上げるなど事前準備をしておき、この地区の進出希望企業の情報把握・選択をしておくことが必要である。 【仮同意及び委託料等について】 ○ 山際地区について、平成23年は主に商業施設などを中心とした検討だったが、平成24年9月から、準備委員会はなぜか工業用	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 一般保留フレームは、概ね10年後の人口や産業の規模の見通しに基づき、目標年次に必要とされる住宅用地又は産業用地について、線引き見直しの時点では市街化区域への編入を保留し、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入しようとするものです。 ○ 県では、市町及び県民の方々御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、厚木市都市計画マスタープランに位置付けがあること、インターチェンジや駅の周辺など、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合しており、県と市との調整が整った場合に、整開保に新市街地ゾーン（一般保留フレーム）を位置付けることとしています。 ○ 整開保では、一般保留フレームを新市街地ゾーンとして、新たなまちづくりを検討するおおむねの区域や土地利用の方向性を位置付けており、山際地区及び山際北部地区においては、「インターチェンジ等の広域的な交通利便性をいかし、新たな活力を創り出すまちづくりを推進するとともに、北部地域の防災力を高めるため、防災拠点を形成する。」としています。 ○ また、厚木市都市計画マスタープランでは、「関口・山際地区の市街化調整区域は、東部拠点として計画的な土地利用の誘導を図るとともに、都市的な土地利用への転換だけでなく、自然環境との調和・連携を図り、農地を含む自然的な土地利用の活用など、地域特性に応じた土地利用の検討を進めます。」とされています。 ○ 土地区画整理事業の区域や土地利用のあり方については、地権者や周辺住民の御意見を丁寧に伺った上で、周辺環境に配慮しつつ、市と準備委員会が今後具体的に検討していくと聞いています。 ○ 進出希望企業の情報把握等に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【仮同意及び委託料等について】 ○ 現在の準備委員会が収集している仮同意書は、新たに令和5年に作成されたものであり、以前取得した仮同意書を継続するも

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	地としての検討となった。商業用地を工業用地に決めて、仮同意取得をそのまま継続する形となっている。 ○ 平成18年のアンケート調査から始まり、工業用地化を要望する方は1割程度だったこともあるが、最近のアンケートは、当初の仮同意ありきで計画が進んでいる。再度住民の声を聴く、第三者委員会による仮同意内容の調査を行うなど、当初の仮同意に固執せずに見直しをしていただきたい。 ○ 山際土地区画整理事業について、平成28年度から事業費が発生しており、今年度で8年目となる。その内訳はほとんどが委託料である。組合設立後も含めて地権者への負担・負債の可能性を心配している。税金の使途に関する問題であり、委託先や支払い用途別の情報公開か、会計監査の検討も考えていただきたい。 【（仮称）北部地区公園等について】 ○ 依知地区の新規の防災機能付き公園は小規模で、収容量が不足している。当初の防災公園の構想について市がパブリックコメントを実施した際、当該地域は相模川と中津川に挟まれ、地区の橋が壊れれば陸の孤島になるという記載があったと記憶している。それから15年経つが、状況は改善したのか。当該地域が陸の孤島にならないよう、まずは橋の強靱化や道路網の整備・拡充が必要である。 【依知地域の市街地像について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」中、依知地区の「水と緑に囲まれた新たな活力が生まれる街を目標とし」の削除に反対である。一次産業及び農業の後継者不足による人口減や地区の荒廃は、一次産業の収益向上策、後継者対策、畑や水田の活用など10年以上も知恵を出してこなかったことによるものである。	のではないと市から聞いています。 ○ 委託料等に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【（仮称）北部地区公園等について】 ○ （仮称）北部地区公園の規模については、平成31年に行った厚木市地震被害想定調査における大正型関東地震を想定した依知地域内の避難者数から、防災機能を持った約4ヘクタールの地区公園を計画していると市から聞いています。 ○ 橋の強靱化や道路網の整備・拡充について、依知地域では、発災後の復旧活動をはじめとする緊急輸送の拡大に対応するため、緊急輸送道路が5路線指定されており、この5路線（国道468号（さがみ縦貫道路）、国道246号、国道129号、県道42号（藤沢座間厚木）及び県道508号（厚木城山））の相模川と中津川に架かる全ての橋りょうについて耐震対策が道路管理者によって実施されています。 【依知地域の市街地像について】 ○ 御意見のあった箇所に関して、依知地域については、都市的土地利用を図り、新市街地の形成を目指していく地域があることから、地域毎の市街地像は「インターチェンジ等の広域的な交通利便性をいかし、新たな活力を創り出すまちづくりを推進するとともに、北部地域の防災力を高めるため、防災拠点を形成する。」としています。 ○ 厚木市都市計画マスタープランでは、

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	【農業施策について】 ○ 現在、JA厚木と厚木市農業委員会が厚木市都市農業支援センターを開設し、都市農業、林業の振興のワンストップ化を図り、担い手の育成や農地の有効利用を推進するとしているが、農地計画では地域を絞り、耕作者を集約し生産性を上げる方策等が進められており、保全活用どころか、水と緑の消失の広範囲化を進める計画になっている。今後の農地保全活用発展に理解ある農業施策とは思えない。 一次産業従事者の収益が上がらない結果、後継者を育てるどころか地域の魅力も持てず離れていくことを危惧している。	「水と緑の豊かな自然環境をいかしたまちづくり」を基本目標としており、今後も自然環境の保全に取り組んでいくと市から聞いています。 【農業施策について】 ○ 農業施策に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 山際地区と山際北部地区の市街化調整区域を工業用地として一般保留にすることに反対する。 ○ 第7回線引き見直しでも、一般地権者が全く知らないうちに、山際地区と山際北部地区の市街化調整区域が工業用地として一般保留フレームに指定されていた。 当時、説明会も何もないまま突然、厚木市職員と事業者の社員が個別訪問を開始して、山際地区が工業用地としての一般保留フレームに指定されていることを地権者に告げた。 多くの一般地権者が、山際地区の市街化調整区域を工業用地の市街化区域に変更することや、組合施行の土地区画整理事業にも反対し、令和元年に準備委員会の解散を求めた。 ○ 現実、地権者の発意が全くない状況で工業用地の一般保留の指定を受けることは、他の多くの一般地権者の考えと一致しないので、工業用地の一般保留の指定に反対である。また、平成24年頃に設立された準備委員会は、市から商業施設の誘致をすると聞いていたが、平成30年頃に工業と聞いて猛反発した。 当時、神奈川県庁に行き、副知事と県土整備局長に面会し、産業系の区画整理ではなく、医療や防災など商業施設を含む区画整理を県として検討することを要望したが、県からは、当初から産業系の区画整理しか認めておらず、周辺住民や地権者の方々が産業系の施設を希望されないのであれば、区画整理はやめるしかない、市としてしっかり話し合うようにとの説明を受けた。	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 一般保留フレームは、概ね10年後の人口や産業の規模の見通しに基づき、目標年次に必要とされる住宅用地又は産業用地について、線引き見直しの時点では市街化区域への編入を保留し、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入しようとするものです。 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、厚木市都市計画マスタープランに位置付けがあること、インターチェンジや駅の周辺など、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合しており、県と市との調整が整った場合に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」に一般保留フレームを位置付けることとしています。 ○ 整開保では、一般保留フレームを新市街地ゾーンとして、新たなまちづくりを検討するおおむねの区域や土地利用の方向性を位置付けており、山際地区及び山際北部地区においては、「高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するとともに幹線道路に接続するなどの広域的な道路ネットワークの優位性をいかし、産業系の市街地を形成するため、農林漁業との調整を図りながら、必要な土地利用の検討を行っていく。」としています。 ○ また、厚木市都市計画マスタープランでは、「関口・山際地区の市街化調整区域は、東部拠点として計画的な土地利用の誘導を図るとともに、都市的な土地利用への転換だけでなく、自然環境との調和・連携を図り、農地を含む自然的な土地利用の活用など、地域特性に応じた土地利用の検討を進めます。」とされています。 ○ 第8回線引き見直しと同様、第7回線引き見直しにおいても、県はホームページに掲載するとともに、素案の閲覧、法定縦覧を行いました。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	【準備委員会について】 ○ 第7回線引き見直しのときと同様で、今回も一般地権者は蚊帳の外に置かれている。 ○ 山際地区、山際北部地区の準備委員会は、市職員やコンサルタント会社の社員と何十回も会議を重ねているようだが、今まで何を話し合い、何を決めてきたのかということ、地権者が知りたくて情報公開や傍聴を希望しても拒否され、意見を述べる機会はなかった。 ○ この準備委員会は、地権者が発意して話し合っ土地区画整理をやると決めて、地権者が委員を選出して設立したという組織ではない。 市が厚木市長名で地権者に通知を出して、市街化調整区域の土地利用の在り方を検討するように勧めたことから始まり、市職員が地権者を個別訪問して、詳しい説明をせずに、仮同意書への署名や意向調査等の記載を求めた後に設立された組織であって、まちづくりだよりや準備委員会だよりには、準備委員会は地権者の代表ではないと明記されている。 ○ 市と事業者などの業者のほかに、今回からは地権者ではない市議員や元厚木市の職員が参加し、ほんの一部の地権者だけと話をし、誰が会議に出席しているのかも分からないまま、話が進められている。 ○ 昨年11月から、事業者が個別訪問し、一般地権者から山際地区についての仮同意書を取得しているが、その仮同意書の取り方も地権者には理解できない。 事業者の説明は人によって内容が異なるが、工業系の組合施行の土地区画整理事業についての仮同意書である、という説明はなかった。 しかし、準備委員会だよりの仮同意書の説明には、「この区域において、土地区画整理事業により、工業系の産業を主体として市街地を形成するとともに、地域の活力を創出する土地利用を推進することについての仮の同意です。」と書かれていた。 事業者の口頭での説明と、仮同意書に記載されている内容と、地権者の理解度は、全てばらばらの状況である。 新体制の準備委員会は、結成以来、一般地権者と会ってきちんと説明会を開催する	【準備委員会について】 ○ 準備委員会に関する御意見については、市の所管部局にお伝えします。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	ことも、話し合いをすることもなく、現在に至っている。 ○ 事業者が行った山際地区の意向調査の結果が、今年9月の準備委員会だよりに記載されていたので、その内容を一部抜粋する。 ・ 換地のイメージ、方向性が見えず、不安である。 ・ 商業施設ができるのであれば住み続けたいが、工場ができるのであれば、住み続けるのは難しい。 ・ 区画整理事業の具体的な方向性が定まらない中は、現状維持を望む。 ・ まずは全体に向けた説明会を開くことが必要である。 ・ 準備委員会で進めている内容を適宜報告していただきたい。 などの意見が掲載されていた。 【事業の進め方について】 ○ 地権者の7割が土地区画整理事業や工業用地としての一般保留に賛成しているという事業者や市の説明が現実には即しているものなのかどうか、疑問を感じざるを得ない。 ○ 公園事業についても、一般地権者は承諾や同意も一切していないことを併せて申し添える。 ○ 市が実施している手順について、多くの一般地権者が、順番が真逆なのではないかと思っている。	【事業の進め方について】 ○ 土地区画整理事業の区域や土地利用のあり方については、地権者や周辺住民の御意見を丁寧に伺った上で、周辺環境に配慮しつつ、市や準備委員会が今後具体的に検討していくと市から聞いています。 ○ （仮称）北部地区公園整備事業については、令和6年8月に地権者説明会等を実施しており、今後も地権者や周辺住民に対して丁寧に説明していくと市から聞いています。

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
F氏	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 両地区を調整区域から工業地にするための産業系の一般保留フレームに指定することについて反対である。 ○ 山際地区22ヘクタールと山際北部地区17ヘクタールの区画整理事業による工業区域化と公園用地について、特に工業専用地域は、私たち隣接地区住民の日常生活に役立つものとは到底思えない。 次世代の子や孫たちに、ここは生活するのに無彩色で不便なところだねと言われても、具現化してしまった後では時既に遅く、なすすべはない。 ○ 買物難民になりつつあることについて、依知地区や川入地区の高齢者から多くの声が上がっていることも事実である。 ○ 山際地区・山際北部地区の優良農地の一部が残されるなら、都市農業を目指す若者たちが必ずや現れると確信している。	【山際地区及び山際北部地区の一般保留フレームについて】 ○ 一般保留フレームは、概ね10年後の人口や産業の規模の見通しに基づき、目標年次に必要とされる住宅用地又は産業用地について、線引き見直しの時点では市街化区域への編入を保留し、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった段階で、市街化区域に編入しようとするものです。 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8回線引き見直しにおける基本的基準」に基づき、厚木市都市計画マスタープランに位置付けがあること、インターチェンジや駅の周辺など、集約型都市構造化に寄与すると認められる地域であることなどの基準に適合しており、県と市との調整が整った場合に、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」に一般保留フレームを位置付けることとしています。 ○ 整開保では、一般保留フレームを新市街地ゾーンとして、新たなまちづくりを検討するおおむねの区域や土地利用の方向性を位置付けており、山際地区及び山際北部地区においては、「高規格幹線道路等のインターチェンジに近接するとともに幹線道路に接続するなどの広域的な道路ネットワークの優位性をいかし、産業系の市街地を形成するため、農林漁業との調整を図りながら、必要な土地利用の検討を行っていく。」としています。 ○ また、厚木市都市計画マスタープランでは、「関口・山際地区の市街化調整区域は、東部拠点として計画的な土地利用の誘導を図るとともに、都市的な土地利用への転換だけでなく、自然環境との調和・連携を図り、農地を含む自然的な土地利用の活用など、地域特性に応じた土地利用の検討を進めます。」とされています。 ○ 土地区画整理事業の区域や土地利用のあり方については、地権者の御意見を丁寧に伺った上で、市や準備委員会が今後具体的に検討していくと聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（厚木都市計画区域）

公聴会 令和6年11月1日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
F氏	【事業者の対応について】 ○ 事業者は、具体的な企画書や計画書を私たち地権者に示すこともなく、口頭説明のみで地権者の同意を得ようと、今でも積極的な戸別訪問を続けている。 ○ 事業者は商業施設や日常生活に役立つ施設等を求めているが、半年以上たった今でも、これに対する回答はいまだに示されていない。 現状の計画や体制を文書で提示されない限り、この計画に対して強く反対せざるを得ない。 【準備委員会等について】 ○ まちづくり準備委員に名前を連ねている皆様に、どのようなしっかりした考えと責任を持って会議に臨んでいるのか、一人一人の考えを、準備委員会だよりを通じて聞きたい。 ○ 定期的に送られてくる準備委員会だよりの発送元が、市の担当課からではなく、事業者の封書に入って郵送されてきているのはなぜなのか、その経緯と理由を聞きたい。 ○ 準備委員会には不動産関係事業者が参画しているが、なぜこの方たちが本事業を主導するのか、その理由を聞きたい。 ○ 市の担当課へ、「この山際まちづくりの区画整理には、市役所は関わっているのですか」という質問をしたところ、「関わっているといえば関わっているし、関わっていないといえば関わっていない」と不安を感じさせるような回答であった。	【事業者の対応について】 ○ 事業者の対応に関する御意見については、市の所管部局にお伝えします。 【準備委員会等について】 ○ 準備委員会等に関する御意見については、市の所管部局にお伝えします。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（藤沢都市計画区域）

公聴会 令和6年10月30日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【藤沢市と茅ヶ崎市の市境について】 ○ 私は、都市計画線引き見直しの利害関係者として、第6回線引き見直しの公聴会において、素案に反対の立場から湘南ライフタウンの基盤整備事業として施行された藤沢都市計画西部土地区画整理事業及び茅ヶ崎都市計画堤地区土地区画整理事業に伴う両市境界に係る区域変更の不作為に対して意見を述べた。藤沢市及び茅ヶ崎市の市境問題に関して、今回の第8回線引き見直しにおいても、両市境界の区域変更の未施行について意見を述べたい。 ○ この話は、両市の行政区画の変更がなされた後に、県が線引き見直しを行わないことには結論が出ない。 両市の基本スタンスとして、両市の境界は当分の間、現行のままとし、境界変更は、広域的な行政協力の在り方の検討と併せ、継続協議するという覚書が締結されている。当分の間という文言は、期限がなく、未来永劫、両市境界は現行のままではないのか。 ○ 第208回神奈川県都市計画審議会において、委員がこの件に関し、「住居表示はどうなっているのか。」という質問をしたが、事務局の回答はなかった。私の宅地の住居表示は、街区方式による予定地番であり、不動産登記法の登記例や地番区域、街区方式による住居表示の番号そのままである。その中に、現行の境界が残っているはずがなく、手続がされていない。 ○ また、審議会において、委員からの「宅地内に境界が残るところが他にもあるのか。」という質問に対して、事務局は、「複数ある」と回答している。私が知る範囲では、約120の宅地内に境界線が残っている。それから、委員からの「両市はどう言っているのか。」という質問に対し、事務局は、「両市は協議を進めると言っている。」と回答している。私の知るところでは、両市長間の協議は、いずれかの市長が交代した場合に行われているが、進展はない。 ○ 第8回線引き見直しの素案では、依然として行政界及び都市計画区域の見直しが反映されていないため、茅ヶ崎都市計画区域区分及び茅ヶ崎都市計画住宅市街地の開発整備の方針について、行政処分が未実施で	【藤沢市と茅ヶ崎市の市境について】 ○ 藤沢都市計画区域と茅ヶ崎都市計画区域の境界は、両市の市境としています。また、区域区分等の都市計画に関し、境界周辺地域においては、相互の整合性を確保して、それぞれの都市計画ごとに定めています。 ○ 藤沢市と茅ヶ崎市の市境については、昭和53年5月31日に両市が締結した「藤沢市西部及び茅ヶ崎市堤地区土地区画整理事業施行に伴う区域の行政事務の取扱いに関する協定書」において、土地区画整理事業の換地処分時に変更するものとされていましたが、平成4年12月25日に両市が締結した「藤沢市西部及び茅ヶ崎市堤地区土地区画整理事業施行に伴う区域の行政事務の取扱いに関する協定書の一部変更に関する覚書」において、当分の間、現行の市境線とし、境界変更は広域的な行政協力のあり方の検討と併せ、継続協議するとされています。 ○ この覚書に基づき、両市は継続協議していますが、市境の変更については見通しが立っていないと両市から聞いています。 ○ 両市の市境の変更は、地方自治法に基づき行われるものであり、今後、両市の協議が調い、市境が変更される際には、都市計画区域及び区域区分等についても、所要の変更手続きを実施します。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（藤沢都市計画区域）

公聴会 令和6年10月30日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	ある旨の意見を茅ヶ崎都市計画公聴会において既に述べた。 ○ 今回の公述意見に関して、他自治体の状況等をお話する。 ○ 一つ目は多摩ニュータウンの話である。多摩ニュータウンは、稲城市、多摩市、町田市及び八王子の4市にまたがる約2,900ヘクタールの日本一の規模を誇る都市開発で、土地区画整理事業の範囲は約4分の1であり、また、新住宅市街地開発事業、全面買収方式の扱いは約2,200ヘクタールほどの規模である。東京都施行なので、境界変更の問題は事前に調整済であったと思われるが、関係市の議会で市境見直し案についての議決が取られている。八王子市と多摩市の市境変更について、市議会で人の移動はあるのかという質問が出たが、なかったということで議決を経ている。そうすると、直ちに両市の境界変更が実現する。 ○ 二つ目である。茅ヶ崎都市計画事業堤地区土地区画整理事業に関する条例と同条例施行規程を入手した。また、藤沢市都市計画事業西部土地区画整理事業に関する条例と同条例施行規程についても、廃止条例かもしれないが、入手は可能である。後者二点は、藤沢市が制定した条例と施行規程であり、県認可のものである。その中に保留地処分の条項があり、宅地所有権移動届の様式も含まれている。我々G地区の宅地分譲は、換地予定地の分譲ではなく、保留地の分譲だったのではないかな。 ○ 三つ目である。茅ヶ崎都市計画事業堤地区土地区画整理事業完成記念という小冊子と、藤沢都市計画事業西部土地区画整理事業完成記念という小冊子があり、それぞれ行政が発行した小冊子であるが、公共用地や民有地の枠ではなく、保留地としてトータルの地積が表示されている。保留地の性格からして、分譲地として設定された区域のはずであり、G地区及びB地区の保留地は、市境を変更してから分譲すべきだったのではないかな。我々G地区のやよい会自治会地区の保留地も同様で、市境を変更してから分譲すべきであったとしか思えない。 ○ 宅地内に境界線が残る換地処分の再審査請求を行い、国土交通省で受理され、県と国で協議する機会があった。その際、国土交通省の担当官の意見は、市境が変更され	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（藤沢都市計画区域）

公聴会 令和6年10月30日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	てから土地区画整理事業を行うのが本来の姿であろうという見解であった。 ○ 湘南ライフタウンは、換地処分が済んでから市境変更を行うということであったにも関わらず、変更を行わなかったため、市境変更領域の住民に居住権が生じたと考える。 ○ 藤沢市長の「藤沢市民を見捨てない」という選挙公約により、協議が進まないことが、湘南ライフタウンの市境問題の実情であると思っている。これでは、藤沢市及び茅ヶ崎市の区域区分ないし線引き見直しの案は永遠にまとまらないと考える。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（茅ヶ崎都市計画区域）

公聴会 令和6年10月22日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【茅ヶ崎市と藤沢市の市境について】 ○ 私は、都市計画線引き見直しの利害関係者として、第6回線引き見直しの公聴会において、素案に反対の立場から、湘南ライフタウンの基盤整備事業として施行された藤沢都市計画西部土地区画整理事業及び茅ヶ崎都市計画堤地区土地区画整理事業に伴う両市境界に係る区域変更の不作为に対して意見を述べた。 なお、当時は不作为ということで意見を述べたが、土地の売却という形で居住を始めた住民にとっては、土地の売買契約における両市の債務不履行というほうが当たっていると思う。 ○ しかし、その意見は反映されなかったため、改めて第8回においても両市境界の区域変更の未施行について意見を述べたい。 ○ 湘南ライフタウンの市境は、現行のままとし、境界変更は広域的な行政協力の検討と併せて継続協議するという両市の覚書が締結された。この覚書には期限が設けられていないため、協議は現在も継続中である。 ○ 湘南ライフタウンのG地区とB地区では、3回に分けて分譲が行われた。しかし、これらの分譲地の境界変更は未だ行われていない。 ○ 藤沢都市計画区域区分の変更、都市計画区域の変更及び用途地域の変更は、第6回線引き見直しにおいても縦覧が行われた。本来は茅ヶ崎市と藤沢市の両方に公述申込みをすべきであったが、期日が過ぎてしまったため、茅ヶ崎市のほうでのみ公述を行った。この公述要旨は、第208回都市計画審議会で審議され、私は審議会を傍聴したが、委員からの「住居表示はどうなっているのか」の質問に事務局から回答はなかった。 ○ また、審議会の中で、私の宅地のように「宅地内に市境界線が残っている区画は他にもあるのか」という質問があり、複数の区画で同様の状況があると回答されている。私が把握している情報では、約120の宅地内に境界線が残っている。要するに、B地区やG地区を含めて境界線の変更や行政界の変更の手続きが行われていないのである。それから、審議会の委員からの、「両市はどう言っているのか。」という質	【茅ヶ崎市と藤沢市の市境について】 ○ 茅ヶ崎都市計画区域と藤沢都市計画区域の境界は、両市の市境としています。また、区域区分等の都市計画に関し、境界周辺地域においては、相互の整合性を確保して、それぞれの都市計画ごとに定めています。 ○ 茅ヶ崎市と藤沢市の市境については、昭和53年5月31日に両市が締結した「藤沢市西部及び茅ヶ崎市堤地区土地区画整理事業施行に伴う区域の行政事務の取扱いに関する協定書」において、土地区画整理事業の換地処分時に変更するものとされていましたが、平成4年12月25日に両市が締結した「藤沢市西部及び茅ヶ崎市堤地区土地区画整理事業施行に伴う区域の行政事務の取扱いに関する協定書の一部変更に関する覚書」において、当分の間、現行の市境線とし、境界変更は広域的な行政協力のあり方の検討と併せ、継続協議するとされています。 ○ この覚書に基づき、両市は継続協議していますが、市境の変更については見通しが立っていないと両市から聞いています。 ○ 両市の市境の変更は、地方自治法に基づき行われるものであり、今後、両市の協議が調い、市境が変更される際には、都市計画区域及び区域区分等についても、所要の変更手続きを実施します。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（茅ヶ崎都市計画区域）

公聴会 令和6年10月22日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	問に対し、両市は協議を進めると言っていると回答している。その後の推移は、茅ヶ崎市長との面談を通じて確認をしているが、藤沢市長との話が進んでいないとのことである。 ○ 今回の公述意見に関して、次の情報を参考に提供する。 ○ 一つ目は、多摩ニュータウンの事例である。多摩ニュータウンは東京都が実施した都市計画事業であり、約2,800ヘクタールの新住宅市街地開発事業である。また、約700ヘクタールの土地区画整理事業が行われた。多摩ニュータウンの事業終了に伴い、八王子市と多摩市の間で境界変更の手続きが行われ、それに伴って東京都の線引き見直しが行われている。 ○ 二つ目は茅ヶ崎の堤地区土地区画整理事業に関する条例と施行規程及び藤沢の西部土地区画整理事業に関する条例と施行規程についてである。これは、茅ヶ崎市域の土地区画整理事業が藤沢市に業務委託された結果、一体となったニュータウンの建設に伴い、藤沢市が制定した条例と施行規程である。 その中に保留地処分の条項があり、宅地所有権移動届の様式も含まれている。G地区の土地分譲は、換地予定地の分譲ではなく、保留地の分譲だったと思われる。	

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【新市街地ゾーンについて】 ○ 今回の線引き見直しに反対であり、大山、三ノ宮周辺の産業集積地は不要と考える。その理由として、大きく五つある。 ○ 社会全体がこれから人口減少によりダウンサイジングしていく時代において、新たな工業地は本当に必要なのか。現状、既存の市街化区域内でも、伊勢原大山インターの周辺や東部第二の周辺には開発余地があり、鈴川工業団地も今後のリプレースが進む。まずはこうした場所の活用し、それが駄目な場合に初めて線引き見直しを考えるべきである。 ○ 今回計画されているところは県道上粕屋南金目線の沿道であり、道路の容量不足が考えられる。東部第二地区、ツインシティ大神地区、海老名市の産業道路周辺、綾瀬市のスマートインター周辺などで産業集積が進んでいるが、いずれも4車線道路である。こうした大型の産業系の施設は、通常2車線道路のところには計画しない。東名高速道路以南の住宅地にトラックなどが走行することによる周辺環境の悪化や、学校、通学路付近での交通事故のリスク上昇も懸念される。 ○ 防災の観点になるが、線引き見直しの予定地の多くは浸水想定区域になっている。ハザードマップ上での最大想定浸水深は5メートルを超えている。当該地区は、100年に1度とか、20年、30年に1度といった雨でもすぐに水が溜まる場所であり、そこに本当に産業系施設を造っていいのか。盛土をしても、本来そこに溜まるはずの水が、東名高速道路のガードを越えて県道へ流れ、その下の白根・神戸の住宅地が水浸しになる。こうした事態は看過できず、大きな問題である。 ○ 埋蔵文化財の観点であるが、今回の予定地の半分以上が埋蔵文化財包蔵地になっている。予定地の一部は、伊勢原大山インター周辺地区と同じ埋蔵文化財包蔵地であり、当該地区では、工事をする前の発掘調査をした、古墳の石室や中世の館跡など重要な遺物が出土している。予定地において同様の発掘調査を行う場合、1ヘクタールあたり2億円から5億円という巨額の費用を要する。さらに、浸水対策のため、1立方メートルで7千2百円の盛土や1平方メ	【新市街地ゾーンについて】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「伊勢原大山インターチェンジに近接する交通利便性を生かした、産業系土地利用をつなぐ新たな連携や機能強化に資する産業集積とともに、豊かな自然環境や集落環境と調和する新市街地の形成を図るため、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」として、比々多地域を新市街地ゾーンに位置付けています。 - また、伊勢原市第6次総合計画において、「新たな産業系用地」として「都市計画道路や鉄道等の広域交通ネットワークを生かし、産業系土地利用をつなぐ新たな連携や機能強化により、産業系用地の創出を図ります。」とされています。 ○ 御意見のありました新市街地ゾーン周辺道路への影響については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する場合は、現況の交通量、将来交通量及び新市街地整備による発生集中交通量などを確認していくと市から聞いています。 ○ 御意見のありました浸水対策については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する場合は、治水担当部局とあらかじめ十分協議し、必要な対策を講じていくと市から聞いています。 ○ 御意見のありました埋蔵文化財調査費用については、今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する場合は、事業の資金計画等を確認していくと市から聞いています。 ○ 農業施策等に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（伊勢原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月7日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	一トール当たり7万6千円の擁壁の費用がかかる。こうした費用に見合う価値があるのかを問いたい。 ○ そもそも産業系を誘致することは、市の利益にはならないと考える。工場とか物流センターを造れば売上出荷額が上がると言うが、売上げの多くは市外に出てしまうものであり、市の中に回るお金ではない。特に物流は市にお金は落ちない。市内に回るのは、雇用が生まれて、そこで暮らす人がお金を使ってくれるからであるが、工場や物流で、雇用が生まれるとは思えない。国の工場立地動向調査の数値を基に試算したところでは、工場での雇用創出効果は、1反の農地を潰して新たに雇用されるのが1人である。物流では、運送会社の記事に載っていた例によれば、敷地面積が6万6,580平方メートルに対して従業員はたったの40人である。つまり、1ヘクタールの土地を潰して新たに生まれる雇用が十数人である。これでは市のためになるとは言えない。 伊勢原には東京都・神奈川県の2,000万人が気軽にここに訪れることができる農地があつて、これは伊勢原にしかない大きな地域資源であり、強みであると考え。畑を潰して定住人口を20人、30人作るよりも、交流人口、関係人口を1,000人、2,000人増やしたほうが、よほど価値がある。 さらに、2地域や多拠点居住に関心を寄せる人は前年比40パーセント超との調査結果が、国土交通省から出ている。伊勢原は、新宿まで1時間の好立地であり、多拠点を作る、リモートワークする、ワーケーション、移住もするなどいろんな観点でもっと人を呼び込む術はある。 農地を求めている人に農地を届ける努力をして、それでもどうにもならない場合に、工場や物流センターを検討してほしい。優良な農地は国民の財産であり、守るべきものというのは農地法の理念でもあると考える。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（大磯都市計画区域）

公聴会 令和6年11月11日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【大磯都市計画の区域区分について】 ○ 都市計画法が施行されてから、町では、昭和52年、昭和59年に、市街化調整区域が拡大する逆線引きが行われ、それ以降の40年間では、数回行われた線引き見直しで若干の微調整は行われたものの、大磯都市計画の区域区分は、基本的枠組みを維持したまま現在に至っている。 ○ 町の土地利用の状況を見てみると、市街化調整区域として都市的土地利用が抑制されているにもかかわらず、50数年経過した中で市街化区域の外側に住宅用地が確認できる。 ○ また、大磯町の人口世帯数の推移を見ると、都市計画法が施行された昭和45年の国勢調査と令和2年の国勢調査では、世帯数で約1.94倍、人口で約1.2倍となっており、世帯の構成人員は減少しているものの、世帯数は2倍ほどになっている。また、核家族化の進展や、現在、社会問題となっている高齢化・少子化により、人口の減少は進んでいる。それに伴い、既に空き家の問題等が発生している。 一方、農地も、担い手の高齢化や後継者等の問題から、今後、耕作ができなくなる土地が増える可能性が高い。 ○ 市街化調整区域の中でも農地と住宅が混在しているエリアがあり、市街化区域と同様、空き家の問題や耕作放棄地の問題が発生している。これらの問題が発生した場合、市街化調整区域では都市計画法により土地の活用には制限があるため、問題が発生した場合は市街化区域よりも深刻な問題になると思われる。 ○ 今回の大磯都市計画区域区分の素案では、市街化区域、市街化調整区域とも追加する部分はなしとなっている。 ○ これらの状況の中、既に市街化調整区域としての目的が大きく変わってしまっているようなエリアについては、それらの地域の実情をきめ細かく検証していただき、地域の意向を確認した上で、将来にわたり良い住環境を維持するという視点で線引き見直しを進めていただきたい。	【大磯都市計画の区域区分について】 ○ 県では、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和4年12月に策定した「第8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。）」に基づいて、第8回線引き見直しにおける区域区分の変更を行うこととしています。 ○ 基本的基準では、「市街化区域の規模は、人口、世帯数及び産業等の長期的な見通し並びに都市の将来像を踏まえ、新たな産業施策や都市施設の整備水準、良好な市街地の形成などに配慮しつつ適正に想定するものとし、いたずらに拡大することのないよう努めるものとする。」としています。 ○ なお、市街化調整区域の土地利用については、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、「都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失等の課題がある、又は課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細やかな土地利用の整序を図る。」としています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（大磯都市計画区域）

公聴会 令和6年11月11日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【第8回線引き見直しにおける基本的基準について】 ○ 「区域区分の決定又は変更に当たっての基本的基準」14ページの「市街化区域への即時編入」では、即時編入の条件として、「国勢調査により人口集中地区になっている区域」との記載がある。この国勢調査に基づく人口集中地区は、昭和35年の国勢調査を実施するにあたり設定された制度であるが、市街化区域の外縁部の市街化調整区域では、半世紀にわたり都市的土地利用を抑制してきた区域であるため、国勢調査に基づく人口集中地区の基準だけでは、地域の実情を正確に表すものではない。区域区分の決定又は変更に当たっての市街化区域の即時編入要件には、もう少し現状に即した条件も加味して判断基準を検討していただきたい。	【第8回線引き見直しにおける基本的基準について】 ○ 基本的基準では、市街化調整区域から市街化区域に編入できる区域の基準の一つとして、「国勢調査により人口集中地区になっている区域」を位置付けていますが、これ以外にも、「優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域（新市街地）」、「既に開発整備された区域で、地区計画の決定等によりその環境が保全されると認められる区域」などの区域も編入可能となるような判断基準を設け、より現状に即したものとなるよう努めています。

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	県素案及び小田原城周辺の現状と再開発の在り方について、意見を述べる。 【鳥獣被害対策について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の7ページに、環境調和ゾーンの農地を、「隣接する『自然的環境保全ゾーン』との連続性を踏まえ保全する」とあるが、野生動物による被害を低減する方針が必要であり、果樹の管理、農地との緩衝帯の設置などについて議論すべきと考える。 【小田原南足柄広域農道及び足柄幹線林道の整備について】 ○ 整開保の8ページに「『自立と連携』の方向性」として挙げられる南足柄箱根軸について、はこね金太郎ラインに加え、小田原南足柄広域農道と足柄幹線林道とを整備することで、南の仙石原・元箱根など箱根市街地と、酒匂の西軸・東軸とが、仕事・教育・医療などで連携できると考える。 【産業用地等の整備について】 ○ 人口減少へ対応した集約化とあるが、需要を予測した上で、産業用地、移住者向け住宅、新規参入向け農地の整備を要望する。 【駅前再開発について】 ○ その他の商業地に該当する栢山、富水、螢田及び早川、箱根板橋の立地適正化計画に地域拠点として位置付けられている私鉄駅については、利便性が高まる駅前再開発を要望する。	【鳥獣被害対策について】 ○ 野生動物による鳥獣被害対策に関する御意見については、県及び市の所管部局に伝えます。 【小田原南足柄広域農道及び足柄幹線林道の整備について】 ○ 小田原南足柄広域農道及び足柄幹線林道の整備に関する御意見については、県及び関係市町の所管部局に伝えます。 【産業用地等の整備について】 ○ 産業用地の整備については、整開保では、「工業・流通業務地の形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」としています。 また、小田原市都市計画マスタープランでは、「新たな産業用地については、インターチェンジ周辺の幹線道路沿道など、その位置が適正かつ合理的な土地利用の実現、効率的で質の高い都市整備の推進など集約型都市構造化に寄与する区域で行います。」とされています。 ○ 移住者向け住宅及び新規参入向け農地の整備に関する御要望については、県及び市の所管部局に伝えます。 【駅前再開発について】 ○ 栢山駅周辺地区及び富水駅周辺地区については、都市再開発の方針において、「地域拠点としての都市機能を維持・改善するとともに、都市基盤整備を図る」としています。 ○ また、小田原市立地適正化計画において、栢山駅周辺及び富水・螢田駅周辺につ

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【景観の保全について】 ○ 特に配慮すべき問題を有する市街地に、小田原駅周辺の高度利用が挙げられているが、お堀端通りからおしゃれ横丁入口上空に見る丹沢の稜線のような、地上からの山並みの景観保全を求める。 【内水氾濫対策への支援について】 ○ 災害防止のための市街化抑制になるハード面の減災対策として、内水氾濫に対する地盤嵩上げ、高い基礎、1階のRC化、逆流防止弁などへの支援を要望する。 【市街化調整区域の土地利用の方針について】 ○ 川東北部工業地整備において調整を要する農林漁業に「等」が付け加えられているが、「等」を付けた理由は明確にすべきと考える。 ○ また、新設の50戸連担開発許可を地区計画で制限する内容と思われる記述は、分かりやすい表現にすべきだと思う。 【交通体系の整備について】 ○ 小田原駅周辺の環状線は私鉄との交差に課題があり、200メートルほどの間隔しかない小田急線と大雄山線と五百羅漢辺りまでの区間を長期的には統合できないかなどについて、事業者との意見交換を要望す	いては、「日常生活に必要な商業・医療・福祉といった様々な生活サービスの誘導を図ります。」とされており、早川・箱根板橋駅周辺については、「小田原駅周辺の歴史的・文化的資源と連携した観光回遊の拠点として、観光機能の強化を図ります。」とされています。 ○ 各地域拠点の再開発に関する御要望については、市の所管部局に伝えます。 【景観の保全について】 ○ 山並みの景観保全に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【内水氾濫対策への支援について】 ○ 整開保では、「河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。」としています。 ○ 小田原市立地適正化計画では、「内水については、内水ハザードマップを作成次第、早急に内水による災害リスクを分析する。」とされています。 ○ 内水氾濫対策への支援に関する御要望については、県及び市の所管部局に伝えます。 【市街化調整区域の土地利用の方針について】 ○ 御意見のありました「等」は、市街化区域への編入の際に、農業・漁業に加え、生物の多様性確保に向けた自然環境保全の必要性といった調整事項を指すものです。 ○ 御指摘の地区計画に関する記述は、地区計画の決定の方針を位置付けたもので開発許可制度との関連はございません。 【交通体系の整備について】 ○ 小田急電鉄小田原線と伊豆箱根鉄道大雄山線に関する御要望については、県及び市の所管部局に伝えます。 ○ 城山多古線のトンネル完成後の交通量増加に向けた抜け道や渋滞の対策に関する御

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	る。 ○ また、城山多古線のトンネル完成後は、交通量増加に向けた抜け道や渋滞の対策を要請する。 【公共交通について】 ○ 箱根方面のバス路線は事業者が重複しているため、共同運行、ターミナル共同利用、周遊バスの共通化などに関して、事業者との意見交換を要望する。また、バス車両は、ベビーカーや車椅子での利用できるようにバリアフリー化を求める。 【市街地開発事業の決定の方針について】 ○ 小田原駅周辺の再開発にあたっては、事業者が求める施設とのミスマッチを防ぐため、家電量販店、スポーツ用品店など、不在となっている業態に対して、出店と床面積の希望を調査することを要請する。 ○ 西口地区基本構想では、取得予定の保留床にも需要調査が必要であり、また、関係事業者との協議も必要と考える。 【延焼防止対策について】 ○ 延焼防止には、道路の拡幅と、防火壁となる横に長い耐火建築物が必要であり、また、市街地の空地については、輻射熱の遮断や延焼防止に有効性について地形・風向きなどを科学的に分析した調査が必要と考える。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 小田原は、藤沢、平塚、厚木と比較しても一号市街地の指定に抑制的であるが、特に、少年院跡地を放置しているのは、固定資産税など市の逸失利益が大きく、想定外の開発を招くおそれもある。再開発への拒否感情については、正確な情報を提供して誤解を解くことを要請する。	意見については、県及び市の所管部局に伝えます。 【公共交通について】 ○ 公共交通及びバスのバリアフリー化に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 【市街地開発事業の決定の方針について】 ○ 小田原駅周辺の再開発に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。 ○ なお、小田原駅西口地区については、市が策定した小田原駅西口地区基本構想において、「社会の変化に対応するとともに、地区の未来を見据え、再開発による広場と建物の一体的な整備を行うことで、居住者や駅利用者、誰もが快適な都市空間の創造を目指します。」としており、また、「地域住民や駅利用者の利便性が向上する用途の導入を検討し、多様なニーズへの対応を目指します。」とされています。 【延焼防止対策について】 ○ 整開保では、「建築物の耐震・不燃化を進め延焼の拡大防止を図る」としており、また、「市街地の空地は、震災発生時に防災拠点の役割を担うばかりでなく輻射熱の遮断や火災の延焼防止に有効であることから、公園、緑地の整備や木造密集市街地の整備改善など、延焼防止対策を進める」としています。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【小田原城周辺の道路整備について】 ○ 小田原城周辺には、江戸時代の地図から分かる施設配置やゾーニングが、今もマスタープランとして残っている。私道である位置指定道路や高低差もあり、擁壁や階段で寸断された道路が多くある。自動車を必要とする現代社会への対応や、将来的な土地利用や流通へ対応するためにも、整備された道路が必要であると考えます。 【再開発の事業手法について】 ○ 小田原の立地適正化計画は、鉄道駅を地域拠点と位置付けたプランであるが、私鉄の駅前には未整備の状況にあり、計画と現実とに乖離がある。 ○ 再開発には行政の働きかけとサポートが必要であり、優良建築物等整備事業や高度利用地区事業を再開発に活用する方法も考えられる。 ○ また、小田原が参考とすべきは、国交省が出した「柔らかな区画整理の手引き～小規模な区画の再編・活用のすすめ」にある事例など、柔軟な区画整理と考える。 ○ 例えば、国道と裏道に挟まれた本町一丁目及び南町一丁目では、駐車場は共同して裏道にまとめた方が効率的で、地域共同の駐車場を設置する区画整理は、住民にも訪問客にもメリットがあると考えます。 ○ 少年院跡地については、公共性のある事業者が戸建てや共同住宅を建てることで、	で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。 ○ 少年院跡地の土地利用に関する御意見については、市の所管部局にお伝えします。 【小田原城周辺の道路整備について】 ○ 整開保では、「土地利用や交通需要への対応、地域間を複数の路線で結ぶ多重性や代替性も兼ね備えた防災ネットワークの形成も考慮し、選択と集中による効率的かつ効果的な整備を推進する。」としています。また、小田原城周辺の土地利用について、「小田原城跡など歴史的・文化的資源を保全・活用し、回遊性の向上を図り、市民や来訪者にとって魅力ある市街地の形成と交流による活性化を図る。」としています。 ○ 小田原城周辺の道路整備に関する御意見については、市の所管部局にお伝えします。 【再開発の事業手法について】 ○ 再開発の事業手法に関する御意見については、市の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	再開発の移転用に分譲したり、仮住まい用に賃貸したりする活用方法も考えられる。 ○ 住宅の長寿命化により中古住宅の流通が増え、区画整理により整備されたエリアでは中古住宅の流通が円滑になる。太陽光発電の発電効率を考慮すると、街並み誘導型の地区計画などにより屋根の高さを揃えることも必要になる。 ○ 理想とするのは、太陽光を活用する中低層の共同住宅で、住人はライフステージに応じて住替えができ、生活サービス施設や公園もあり、共有の駐車場でEVをシェアできるような、区画整理された市街地の姿である。	

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	【住宅市街地の開発整備の方針について】 ○ 1ページの1(1)①の中に、「鉄道駅等公共交通の利便性が高い地域では居住機能の向上を図る」とあり、また、(2)①に、「それぞれの地域が目指す将来像に相応しい住宅の形態・密度等を誘導」とあり、次の②のアの小田原駅周辺については商業・業務・医療・福祉・文化機能の集積を図るとともに、市街地再開発の促進等による質の高い駅前市街地空間の整備促進を図ることが、目指す将来像として書かれている。 ○ 計画書の目指す将来像や、随所にある「良好な」という言葉は、誰が決めた目指すべき将来像なのか、誰にとっての良好なのか、住民の意思はどの程度反映されているのか。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 小田原駅西口近くには住宅街があり、古くからの住民がおり、その家に住み続けたい意向の方も多く、私もその一人である。西口のロータリーの整備は安全のためにいいと思うが、住宅地を再開発するということには大きな違和感がある。 ○ 行政が関わる再開発の場合、3分の2の賛成があれば、住み続けたい意思があっても立ち退きを余儀なくされると聞いて不安を感じている。 ○ 憲法には、自分がどこに住むか自分の意思で決められる権利、個人として幸福を追い求める権利があると書かれており、人間性心理学には、生命を維持する欲求の次に、命に関係するものを安定的に維持したいという安全・安心への欲求があるという説もあると聞く。 そもそも人が住んでいる場所を開発することに疑問を感じるが、住宅市街地の開発にあたっては、古くから住んでいる人々にとって、その場所、その家は、ただの住居ではなく、生活そのものであるということを理解し、住民の気持ちになって考えてほしいと強く要望する。 ○ また、小田原は、歴史ある城下町であ	【住宅市街地の開発整備の方針について】 ○ 住宅市街地の開発整備の方針（以下「住宅方針」という。）は、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合的なマスタープランで、住宅市街地にかかる土地利用、市街地開発事業、都市施設等の計画を一体的に行うことにより、個々の関連事業を効果的に実施することや、民間の建築活動等を適切に誘導することを目的として定めるものであり、「集約型都市構造や脱炭素社会の実現に向けたまちづくりを基本として、地域の特性に応じた良好な居住環境を実現すること」としています。 ○ 住宅方針は市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、御意見のありました「良好な」という表現については、住民にとっての「良好な」住宅市街地を意味しており、計画を定める過程において、小田原市都市計画審議会、小田原市議会、住民説明会での御意見等が反映されていると認識しています。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	り、海や山があり、温暖な気候で少しのんびりとした良さがあり、これらは小田原の財産だと思う。 再開発として、高層ビルを建てるだけではなく、小田原ののんびりとした風土を消さないようにする方法をよく検討してほしい。	

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	【小田原駅西口駅前広場の環境の改善について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の19ページに、「本区域の主要な鉄道駅に配置した駅前広場など、交通結節点については、各種交通機関の相互連絡を改善強化するとともに、良好な環境や防災的空間を確保し、利用者の利便性、快適性、安全性の向上を図るため、必要に応じて整備する。小田原駅については、東西駅前広場の適正な機能分担及び東西の市街地の連携強化を図るため、西口駅前広場の環境の改善に向けた検討を進める」とある。 ○ 西口駅前広場の環境に関して、歩行者の安全確保や、自家用車・バスなどの乗り降りのスペース等といった改善すべき点があるものの、東口と異なり比較的駅の近くに住宅地があることから、広場近辺に住む市民の生活に支障が出ないようなかたちで進めてほしい。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 22ページに、「小田原駅周辺において、東海道新幹線駅による広域的なゲート機能を生かし、情報交流などのコンベンション機能を充実させるほか、商業、業務、医療、福祉、文化機能の高度な都市機能を集約・誘導するとともに、街なか居住の促進によるにぎわいと活気あふれる中心市街地の形成を図り、国際的な観光地域の顔としてふさわしいまちづくりを進める。小田原駅周辺（西口・東口）の市街地再開発については、地域地区や地区計画等も併せて都市計画を検討する」とある。 東口は、既ににぎわいや活気あふれる中心市街地であるのに対し、西口周辺は、駅前広場は別として、ほとんどが閑静な住宅地、市民の暮らしがある場所であるため、そこで生活する人たちが不安を感じるような再開発は進めずに、住民の気持ちや意見を大事に、慎重に考えてほしい。 ○ 15ページに、「小田原駅の西側（中略）に広がる住宅地については、比較的低密度で形成されていることから、その環境の保全に努め、今後も良好な住宅地として維持	【小田原駅西口駅前広場の環境の改善について】 ○ いただいた御意見のとおり、整開保では、「良好な環境や防災的空間を確保し、利用者の利便性、快適性、安全性の向上を図る」ため、駅前広場を整備することとしています。 ○ 小田原市都市計画マスタープランでは、「西口駅前広場の環境の改善に向けた検討を進めます。」とされています。 ○ また、市が策定した小田原駅西口地区基本構想において、「社会の変化に対応するとともに、地区の未来を見据え、再開発による広場と建物の一体的な整備を行うことで、居住者や駅利用者、誰もが快適な都市空間の創造を目指します。」とされています。 ○ なお、市からは、小田原駅西口駅前広場の再編については、公共交通と一般車の動線分離や乗降場の再配置、ゆとりある歩行空間の確保など、安全で快適な広場空間を目指しており、利用者や周辺住民の生活にも配慮しながら検討すると聞いています。 【小田原駅西口の市街地再開発について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
D氏	していくものとする」とあるが、今の静かな住宅地としてのかたちをあまり変えずに、残すことを希望する。 ○ また、広域中心拠点（小田原駅周辺）については、「小田原城跡など歴史的・文化的資源との調和に配慮した景観形成に努める」とある。駅西側には小田原城の鬼門除けと伝わる大稲荷神社を始め、歴史・由緒ある寺院も多く点在し、寺社の周りには樹齢の長い大木も多く、緑の多い空間を作っている。そうした景観も、閑静で落ち着いた地域の中で調和が取れていると考える。歴史や自然、そして駅近でありながら閑静な住宅地といったものは、一度失われると取り戻すのは不可能、あるいは大変難しいことから、大切にしていけるべきである。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 当初、小田原市は、小田原駅西口に隣接し、広域中心拠点としての機能強化や魅力ある市街地形成、道路や公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要がある周辺地区と、今後、大規模な土地利用転換が想定される少年院跡地を小田原都市計画都市再開発の方針における一号市街地「小田原駅周辺地区」に含め、区域を拡大させる方針を示していた。 具体的には、既に要整備地区として定めている小田原駅西口地区に狭い道を挟んで隣接している帯状のエリア、小田急線東側の少年院跡地周辺及びそれらを結ぶエリアの約10ヘクタールを、一号市街地に拡大するものであった。 ○ しかし、城山地区での民間再開発構想に不安を抱いた者などから拡大に反対する署名が提出され、また、前市長が提唱していた少年院跡地におけるゼロカーボン・デジタルタウン創造事業が見直されることになったことから、市は小田原駅周辺地区における一号市街地拡大を見送る案を県へ申し出た。 ○ 拡大予定であった対象地区は、道路のほとんどが狭隘道路で、緊急車両の通行に支障があり、二項道路や但し書の通路、建築基準法外の通路に接するなど建替えが困難な住宅が多数存在する。建替えが可能な場合にも、セットバックなどにより土地の再整備を強いられるといった課題がある。また、この地区は宅地造成工事規制区域に含まれており、防災性の向上などに取り組む必要がある。 これらの問題から、当初は一号市街地に拡大すべき方針が示されていた。問題を認識したまま一号市街地に拡大せずに次の線引き見直しまで放置し、災害で市民の命が脅かされるようなことがあれば、市だけでなく神奈川県もその責任を負うことになると指摘する。 ○ また、先述の反対署名は、高齢者も多い地元住民が、再開発により立ち退かされる可能性などを強調されて不安を抱き、民間事業者による開発計画と一号市街地拡大を混同した状況下で集められており、結果、当該開発計画に対する反対署名であるべき	【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺(広域中心拠点)で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。 ○ 狭隘道路の整備、少年院跡地の土地利用等に関する御意見については、市の所管部に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	ものが、一号市街地拡大に対する反対署名にすり替わっている。 ○ 本来、一号市街地は、既成市街地のうち計画的な再開発が必要な地区を定めるものであり、個別の再開発計画を推進するものではない。 ○ 当該地区は、小田原駅至近の魅力的な立地条件から、行政が関わらなくとも民間から開発計画が持ち上がることは避けられず、将来的な計画を行政が早い段階から関わって進める必要がある。なお、当該地区に隣接して西口ロータリーと挟まれたエリアは、既に一号市街地の要整備地区に指定されている。 ○ 市当局は、地元住民からの反対署名が、一号市街地を拡大することにより立ち退きなどが生じるという認識に基づくものであることを理解している。市や県はこの誤解により出された反対意見に配慮して拡大を見送るのではなく、逆に一号市街地に指定した上で計画的に議論を進めるべきである。 ○ 市は、地元住民の意見に配慮する必要があると判断しており、今後、計画的な議論を進めることは既定路線である。また、当該地区は先述のとおり街路の再整備などが不可避なことから、一号市街地に指定しない理由はない。再開発は、少年院跡地で想定されるような大規模開発だけでなく、地元住民に配慮した小規模な再整備でも再開発であることから、行政が積極的に関わって議論を進め、地元の声に十分に配慮して街路整備などの再開発、再整備を行わなければならない。そうでなければ、次の線引き見直しまでにまた民間から新たな開発計画が持ち上がり、同じ問題が繰り返されることになる。 ○ 市の少年院跡地利用計画は白紙となったが、地権者である国が少年院跡地を売却して大規模な土地利用転換が図られることに変わりはないため、その際に少年院跡地をどのように開発するのか、駅までの住宅地へ多くの人が流れ込むといった問題をどうするのかといった課題について、次の線引き見直しまで放置することは絶対に許されない。また、市が少年院跡地利用計画を見直すことは、小田原駅西口の広場機能の拡充や広域中心拠点としての機能強化、魅力	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	ある市街地形成や、道路・公園等の基盤整備による防災性の向上などに取り組む必要性とは関連がなく、一号市街地拡大を見送る理由にはならない。 ○ 以上の理由から、当宅建協会小田原支部では、7月中に市に対し、当初どおり一号市街地を拡大するよう要望書を提出し、8月には市長を始めとした市担当者と当宅建協会小田原支部役員らで開催した要望懇談会にて直接申入れをしている。 6月の市民説明会で配布された資料には、当初方針が記載された下部に、5月に一号市街地拡大に反対する署名が市民から提出されたとの添書きがあるのみで、それが拡大を見送る理由であるかどうかも含め、他に記載はない。都市再開発の方針を当初の内容から180度転換する重要な方針転換であるにもかかわらず、市民説明会で正確な理由を記した資料がなく、我々への説明も口頭による説明のみであり、方針転換の理由が明確に開示されないまま県に対して市原案の申出がなされことは、都市計画を決定していく過程として重大な瑕疵である。 ○ 都市計画は、一度決まると長年にわたり人々の生活に影響を与えることから、慎重な議論を積み重ねながら進めるべきものである。本件も行政型の提案、都市計画審議会での審議、市民からの意見聴取と、法令に基づいて進められたにもかかわらず、ほぼまとまった市原案が、市民に対して説明する直前に出された一部の反対意見によって覆されることは、本来あるべき都市計画の進め方ではなく、法治国家としてあるべき進め方ではない。仮に大きく方針転換するのであれば、前提条件となる市の総合計画や都市計画マスタープランから変えていくべきである。 ○ そのことを市に対して意見したところ、今になって、市長交代に伴う新たな総合計画の策定に動き出したが、それでは順番が逆である。都市計画は、激甚災害などがない限り、首長や議員が誰であってもぶれることなく粛々と進められるべきものである。当初方針は、当該地区に共通する課題として普遍性のある内容が書かれ、あえて方針転換するような理由は見当たらない。 ○ 市は現在生活している方々の意見に配慮	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
E氏	する必要があるとしているが、誤った認識に基づいた一号市街地拡大に反対する声に対して、それを倍以上上回る拡大の見送りに反対する声が集まったことを無視し、無理やり方針転換しようするのは、一号市街地拡大を見送ること自体が目的となっているためと考える。 ○ 5月に行われた市長選挙では、ゼロカーボン・デジタルタウン創造事業を始め前市長の政策が軒並み反対される中で、一号市街地拡大に反対する署名は集められた。前市長の目玉政策であるゼロカーボン・デジタルタウン創造事業と、地元住民が不安を抱く民間開発計画、それぞれ個別の反対署名でよかったものを、まとめて一号市街地拡大の反対署名に擦り替えたことにより、都市計画の方針まで変える事態となっている。選挙や署名活動の結果で個々の計画が変わることは理解できるが、都市計画の方針まで変更するようなことは、絶対にあってはならない。 ○ 県に対しては、当初どおり一号市街地を拡大して、当該地区の将来像について地元住民の意見に配慮しつつ計画的に議論を進めることを強く求める。市原案のとおり一号市街地拡大を見送るのであれば、その根拠としている反対署名、反対意見が市長選挙と全く無関係であったことを証明する必要がある。	

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
F氏	【都市再開発の方針について】 ○ 都市再開発の方針の「1 基本方針」について、人口減少・超高齢化社会に集約型都市構造の推進などと記載があるが、高齢者にとっては、住み慣れた土地ほど安全・安心な場所はないため、高齢者への十分な配慮を求める。 ○ なお、住み慣れた地域で老後を安心して過ごすために、地域一体となって高齢者を支えるシステムとして地域包括ケアが推進されているが、その住み慣れた土地・地域に最低限必要な公共施設や都市機能が配置されていることが望ましい形であると考ええる。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針における別表1の「1 小田原駅周辺地区」について、「土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針」の「適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項」に「再開発手法等の導入」とあるが、導入するにしても、地権者が理解・納得することが重要であり、住民合意を徹底して目指すことが必要であると考ええる。 ○ 小田原駅周辺地区の面積約76ヘクタールを一号市街地にすると記載されており、再開発の目標として、「広域中心拠点としての機能強化と魅力ある景観形成」など3つの観点が定められている。 ○ ここで、一号市街地とは、計画的に再開発が必要な市街地であり、また、都市再開発法第2条の3第1項第1号に規定する都市再開発の方針が定められた地区である。 ○ なお、静かな住宅地である城山を一号市街地にしてほしくないことから反対運動が起きたが、反対運動の当事者に一号市街地についての誤解はなかったと強調する。 ○ 再開発手法のひとつである市街地再開発	【都市再開発の方針について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを都市計画の目標の一つとしており、「今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。」とし、都市再開発の方針の基本方針にその考え方を反映しています。 ○ なお、小田原市立地適正化計画では、「『公共交通の利便性を生かした“歩いて暮らせる”生活圏の構築』の実現に向けて（中略）段階的な生活圏の形成を目指します。」とされ、「徒歩及び公共交通の利用を前提に、市街地の広がり、公共交通網の形成状況と利用状況、今後の超高齢社会を支える地域包括ケアシステムを展開する日常生活圏域等を鑑み、生活圏を設定します。」とされています。 【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺（広域中心拠点）」で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
F氏	事業を進めるには、都市再開発法で全地権者の3分の2の同意が必要だとされているが、同意後は、法的手続に沿って事業は進められ、地権者はこの事業によって完成した新しいビルへの入居、それを望まないのであれば、保証金すなわち立退料を受け取り、現在の場所から立ち退かなければならない。 市は、「市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき、市街地内の土地利用の細分化や老朽した建築物の密集、十分な公共施設がないなど、都市機能の低下が見られる地域において敷地を共同化し、防災性の高い建築物や公園、広場、道路、駅前広場の公共施設の整備等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能を図る事業」と説明しているが、地権者には土地を手放すことに計り知れない苦しみがあることから、立ち退きが必要となるような再開発は初めからすべきではない。 ○ 住み慣れた土地・地域には、連綿とした人々の暮らし・歴史が刻まれている。地権者一人一人が所有する土地や建物、周辺の住民一人一人にとってかけがえのない地域であるだけに、まちづくりは徹底した住民合意が必要である。	

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
G氏	【少年院跡地について】 ○ 都市再開発の方針の別表1に示す計画的な再開発が必要な市街地の小田原駅周辺地区に少年院跡地を含めるべきである。 ○ 少年院跡地については、2022年度からスタートした第6次小田原市総合計画「2030年ロードマップ1.0」を踏まえて改定された、2042年度までの都市の姿を示している小田原市都市計画マスタープランに、「脱炭素社会の現実に資する取組として、エネルギーの地産地消を基本的な概念としたモデル地区『ゼロカーボン・デジタルタウン』を創造するため、少年院跡地を候補地として、地区計画制度などの検討も含め、魅力ある市街地の形成に努めます。」と記されている。 ○ この都市計画マスタープランは、令和3年8月から令和5年2月の1年半の歳月をかけて策定され、4回の都市計画審議会及び同じく4回の市議会の建設経済委員会に諮られ、また、その間、地域別住民説明会、パブリックコメントを実施して定めたもので、正式な手続を踏んだものであり、軽々しく扱うようなことが決してあってはならないプランである。 ○ また、小田原市都市計画マスタープランは、今後の都市計画行政の基本とされ、都市計画の見直しなどの指針になるもので、県が定める小田原都市計画都市再開発の方針との整合を図るべきものである。 ○ 別表1にある「二項再開発の促進地区の名称、面積」の欄に、少年院跡地を記すべきである。 ○ 令和6年2月に市が作成した「ゼロカーボン・デジタルタウン基本構想～小田原から加速させる温暖化対策～」によると、「市が目指している2050年の脱炭素社会実現に向けた取組を加速させるため、2030年の街びらきを目標に『究極のゼロカーボン』と『社会変化に適応した豊かな暮らし』との両立を『最先端のデジタル技術』で支え、社会課題の解決を図りながら幸せを実感できる暮らしを体現する新しいモデルタウンを創るものです。そして、この街で生まれた技術やノウハウを市内外に広げていくことで、世界のカーボンニュートラルの実現に貢献していくことを目指します」と記され、計画候補地として小田原少	【少年院跡地について】 ○ 都市再開発の方針において、小田原駅周辺地区は、「小田原駅周辺(広域中心拠点)で、特に重点的に機能の更新あるいは高度利用の必要のある一体の市街地の区域」として一号市街地に位置付けています。 ○ 都市再開発の方針は、市から案の申出を受けて、県が定めるものであり、第8回線引き見直しにおける小田原駅周辺地区は、第7回線引き見直しと同じ区域とする内容で、市から案の申出を受けています。 ○ 市は、案の申出にあたって、小田原市都市計画審議会、小田原市議会及び住民説明会を経て、都市計画の案の内容を作成していると市から聞いています。 ○ 少年院跡地を含む西口周辺については、今後の面的な土地利用の動向を踏まえ、丁寧に市民の御意見を聴きながら、必要な対応を検討していくと市から聞いています。 ○ 少年院跡地の土地利用に関する御意見については、市の所管部局に伝えします。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（小田原都市計画区域）

公聴会 令和6年11月12日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
G氏	年院跡地が明記されている。 ○ 今回の線引き見直しの目標年次は2035年であることから、2030年の街びらきを目標としている少年院跡地は、具体的に計画が進行していたことも含めて、二項再開発促進地区とするべきである。 ○ 市長の交代や一部の市民等からの意見があったという理由で、これまでの計画を白紙にするようなことは、民主主義国家においてあってはならず、小田原の都市の発展を阻害するものであり、非常に危惧している。	

公聴会 令和6年10月25日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【新市街地ゾーンについて】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の新市街地ゾーンに関する記載内容について、第7回線引き見直しの整開保における「企業等の計画的な誘導」という表現が「インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を活用した産業形成」に今回変更されており、何でも良いので工場を誘致したいと読める。 ○ 当該地開発の指針となっている足柄産業集積ビレッジ構想（以下「ビレッジ構想」という。）は、その目的として「南足柄市と開成町の両市町、企業、教育・研究機関等が協力しながら産業集積を進め、ビレッジ構想地区を核とし、足柄地域全体の発展・活性化を図っていくこと。」を謳っており、もっと志が高いものと理解している。 また、ビレッジ構想は、「長期行政運営の指針」と位置付けられ、両市町の都市マスタープラン、整開保との連携・整合性を確保するものとされているが、今回の整開保は整合性が取れていないと考える。 ○ ビレッジ構想は「産・学・住の調和した足柄地域の理想郷（アルカディア）の創出」を将来像としており、具体的には両市町の企業、教育・研究機関等が協力しながら、新しい産業の集積を積極的に推進していくことが謳われており、主眼は、構想地区に新しい産業の集積を図っていこうとするところにある。 ビレッジ構想でいう新しい産業には、エコ対応工場、研究開発型企业、ヘルスケア・高機能材料・ドキュメント事業に係る産業、流通関連産業等が挙げられている。 素案は、このような産・学・住の調和を目指すようなハードルの高い新産業を諦めて、何でも良いから工場を誘致しているものと読めてしまう。 ○ ビレッジ構想で謳っている上位計画との整合を前提に、整開保はビレッジ構想を踏まえた記載内容とすべきであり、少なくとも第7回線引き見直しの記載内容に戻すなどの工夫をすべきである。 ○ 道の駅「足柄・金太郎のふるさと」の道路を挟んで北側が、先行して区域区分の変更があった壺下竹松北地区である。	【新市街地ゾーンについて】 ○ 整開保では、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを都市計画の目標の一つとしており、これを踏まえて、該当部分については「市域東部においては、東名高速道路大井松田インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を有していることから、これらを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」としています。 ○ また、整開保の新市街地ゾーンでは、それぞれの地域の立地特性等を踏まえた市街地像を示すこととしており、必要な産業業務施設集積地の整備について記載しています。なお、誘致する産業についてはビレッジ構想に位置付けられています。 ○ 壺下竹松北地区の市街化区域編入に当たっては、都市計画決定前の時点で立地する複数の業種が想定されていたため、これら業種の事業内容を踏まえ、市が周辺環境に配慮した地区計画の制限内容を定めています。 ○ 今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する場合は、同様に周辺環境に配慮した地区計画の制限内容を定めるとともに、地区計画の目標等でビレッジ構想に基づく土地利用を図る旨を明示すると市から聞いています。 ○ また、区域区分の変更や地区計画の都市計画決定に当たっては、都市計画法において、素案の閲覧、公聴会の開催、案の縦覧及び意見書の提出など近隣住民等の意見を反映する手続きが定められています。 ○ なお、整開保で示した地域毎の市街地像を目指して計画を進めていくには、前提として地権者及び周辺住民の御理解を得なければならないことから、今後、周辺住民の方も対象とする情報提供、説明会等を実施していくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（南足柄都市計画区域）

公聴会 令和6年10月25日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	当該地区の区域区分の変更に関する審議が行われた第243回神奈川県都市計画審議会の議事録によると、隣接する低層住居専用地域等への環境配慮に関する委員からの質問に対し、事務局は、緑地帯の確保、壁面後退、建築物の高さ制限により一定の配慮をしていることについて回答している。事務局の回答を受け、委員は、業種によっては、このようなバッファゾーンを設けるだけで十分なのかというところはあるが、現時点で考えている環境配慮については了解した、と応じている。 委員の重要な指摘事項は、当該地に立地する産業施設の具体の業種が未定であるため、バッファゾーンが十分であるか否かは現時点では不明であるという点であったと考える。 ○ また、別の委員からの、開成町の住民に対する説明をしているかという質問に対し、地権者への勉強会や説明会を行っていると事務局が回答しているが、これは論点をずらした回答である。正確な回答は、「住民説明はしていない。」になるはずである。 実際に、私は当該地の地権者ではない近隣住民の一人であるが、住民説明や勉強会は開催されていない。 念のため、開成町都市計画課に、一般住民向けの説明会等の開催について事実確認をしたところ、業務代行者が説明を行っているはずであるとの回答が口頭であったのみであり、具体的にどのように行ってきたのかの履歴に関する回答は本日までいただいている。 ○ 整開保は、先述したビレッジ構想を踏まえた記載内容とするとともに、第243回神奈川県都市計画審議会の議事内容を反映し、開成町や南足柄市の近隣住民に配慮する記載内容を加えてほしい。 【企業誘致について】 ○ 先行する壺下竹松北地区に入ってくる事業者は大体が食品関連であり、ビレッジ構想で想定する新産業の誘致ができていないのではと考える。 南足柄市に隣接する富士フイルム先進研究所のある工業地域に最後に入居したのは、私の理解では、病院や介護施設の衣類	【企業誘致について】 ○ ビレッジ構想では、「企業誘致に当たっては、南足柄市と開成町が強力に連携し、積極的な誘致活動を展開します。」とされており、また、「立地条件の良さ、利便性に優れた都市基盤、充実した優遇制度、快適なにぎわいとアメニティ空間等、本地区の魅力を県や関係機関と連携を図りなが

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（南足柄都市計画区域）

公聴会 令和6年10月25日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	を洗濯する会社であり、ビレッジ構想が当初想定した企業の誘致が進んでいない、あるいは進みそうにないことは明白である。 ○ 道の駅は多くの観光客を呼び込んで、自然環境、住環境をアピールしているが、その隣接地で工場を立地させ、それがこの地域の発展につながるという発想が理解できない。 道の駅が作り出したこの地域の新しい方向性を、20年も前に策定された計画に形だけ則ってぶち壊しにするのか。 道の駅のコンセプトと連動して、果樹農園、農業体験施設といった地元の方と触れ合いながら楽しめる施設、田舎暮らしにフィットした住宅展示場、自転車・ハイキング・キャンプのグッズ販売店、グランピング、アスレチック等の施設を誘致した方が市の知名度向上、人口の増加につながるように思う。 地権者もビレッジ構想に諸手を挙げて賛成しているようには見えない。 ○ 利便性と風光明媚であるというまれな利点を活かしながら、この地域の幸せな発展のために土地利用してほしい。 南足柄市と開成町、業務代行者と地権者で何となく話をして、骨抜きにしたビレッジ構想を推進して工場地帯を作るのではなく、議論をオープンにして、様々な人の知恵を借りながら、将来像を決めてほしい。	ら、県内外に積極的にアピールし、県内外の優良な企業の誘致を図ります。」とされています。 今後も県、町と連携し、ビレッジ構想に沿った企業の誘致に努めていくとともに、当該地の土地利用方針をPRし、周辺住民の方の御理解を得られるように努めていくと市から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（開成都市計画区域）

公聴会 令和6年11月26日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【都市計画道路3・5・2号中家下島線について】 ○ 開成都市計画図の吉田島交差点近傍において、県道720号（怒田開成小田原）（以下「県道720号」という。）と新たに計画されている都市計画道路3・5・2号中家下島線（以下「中家下島線」という。）との合流に関する記載が不明のため、実際の運用の姿が見えない。また、開成駅に通じる県道720号は、吉田島交差点から開成駅を経由して栢山方面へ一直線で通じる道路で便もよく、町民の足となる幹線道路であるため、現状より不便になる運用は避けてほしい。 ○ 以上のことについて、三つの観点から意見を述べる。 第1の観点として、吉田島交差点に新規道路である中家下島線が接続した場合、既存の県道720号と合流することになるが、吉田島交差点経由で開成駅方面に向かう場合、中家下島線と県道720号のどちらを利用して所要時間はほとんど変わらないと考える。また、栢山方面に向かう場合は、むしろ、既存の県道720号のほうが直進のため早いのではないかと。中家下島線を吉田島交差点に接続させる意図や運用が分からず、得られる利便性についても不明である。どのような車両交通のデータ分析や住民ニーズの調査によって、中家下島線を吉田島交差点へ接続することになったのか。 ○ 第2の観点は、車の渋滞への懸念である。県道78号（御殿場大井）では、足柄大橋から南足柄市の金太郎時計台の交差点まで続く渋滞を度々目にする。吉田島交差点において、中家下島線と県道720号との合流や分離が生じた場合、信号待ちの時間が現状より長くなり、車の流れが円滑にならない状況が予想され、結果として渋滞につながるのではないかと。 ○ 第3の観点は、安全と安心に関し、中家下島線の横断について不安を感じざるを得ない点である。町道235号線を利用して幼稚園に通う親子は、信号機のない中家下島線を徒歩で横断することになる。開成町総合計画には、「安全・安心の道路整備」と記載されていることから、中家下島線と町道235号線の交差点では交通事故やヒヤリハットが発生しないようにしてほしい。	【都市計画道路3・5・2号中家下島線について】 ○ 中家下島線は昭和54年6月26日開成町告示第39号により都市計画決定されています。 ○ また、昭和54年3月30日神奈川県告示第271号により、開成駅設置に関連して、公共施設の整備改善を行い、宅地の利用増進を図るため、当該都市計画道路の都市計画決定を前提とした開成駅周辺地区土地区画整理事業が都市計画決定されています。 ○ 土地区画整理事業は南側から順次施行されており、現在の進捗率は約58パーセント（施行中地区を含む。）となっています。 ○ 御意見のありました吉田島交差点付近までの中家下島線の未整備区間及び県道720号については、ともに土地区画整理事業によって整備（施行者未定）される予定です。未整備区間を整備する際には、周辺道路の状況や将来の道路ネットワーク等を考慮した上で関係機関と十分な協議を行い、車両及び歩行者の安全かつ円滑な通行を確保すると町から聞いています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（開成都市計画区域）

公聴会 令和6年11月26日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【開成駅周辺の近隣商業地域について】 ○ 町の目指す将来像のイメージ図には、駅前通りに中高層ビルが林立している。近隣商業地域は、周りの住民が日用品の買物などをするための地域であると国土交通省のホームページに記載されており、当該地域に中高層ビルの林立は適切ではない。町の玄関口である開成駅の駅前通りにおいて、イメージ図のような中高層ビルは不要であり、駅に降り立った際に明神ヶ岳や金時山の山並みが一望でき、富士山が見える景色は、町の財産でありアピールポイントだと考える。なお、東京都国立市において、富士山が見えなくなり景観を害するとの理由で建設済みのマンションが取り壊されることになった事例がある。 ○ 開成都市計画素案及び駅前通り開発には自然環境との調和を求める。近隣商業地域に高層ビルが建設された場合、開成駅及び明神ヶ岳等の山並みが見える景観への変化が不明であることから、駅前通りを中心とした開成町都市計画開発の全体像を把握するためにも周辺地域も記載した鳥瞰図で示してほしい。	【開成駅周辺の近隣商業地域について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「都市の機能と景観が調和するまち」を都市づくりの目標の一つとしています。 ○ 町では、当該地において、開成駅周辺地区地区計画を決定しており、建築物の高さの最高限度等を定めることで、適正かつ合理的な土地利用を図り拠点地区にふさわしい街なみの形成と良好な市街地環境を維持・保全することとしています。 ○ なお、御意見については町の所管部局に伝えます。

公聴会 令和6年11月26日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【新市街地ゾーンについて】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の記述の一部について反対する。 ○ 反対の箇所は、整開保の11ページにある新市街地ゾーンに関する後半の記述であり、第7回線引き見直しの整開保における「新たな産業拠点として企業等の計画的な誘導を図る」という表現を、「インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を有している」に変更することが、何でもよいから工場を誘致したいと読める。 ○ 当該地開発の指針となっている足柄産業集積ビレッジ構想（以下「ビレッジ構想」という。）は、その目的として「南足柄市と開成町の両市町、企業、教育・研究機関等が協力しながら産業集積を進め、ビレッジ構想地区を核とし、足柄地域全体の発展・活性化を図っていくこと。」を謳っており、もっと志が高いものと理解している。 また、ビレッジ構想は、「長期行政運営の指針」と位置付けられ、両市町の都市マスタープラン、整開保との連携・整合性を確保するものとされているが、今回の整開保は整合性が取れていないと考える。 ○ ビレッジ構想では、両市町の企業、教育研究機関等が協力しながら新しい産業の集積を積極的に推進することが謳われており、主眼は、構想地区に新しい産業の集積を図っていこうとするところにある。 ビレッジ構想でいう新しい産業には、エコ対応工場、研究開発型企业、ヘルスケア・高機能材料・ドキュメント事業に係る産業、流通関連産業等が挙げられている。 ○ しかし、忘れてはならないのは、業種がどうであるという問題ではなく、ビレッジ構想が大学や県の研究機関等との連携による新しい技術やビジネス形態の導入を目指していることである。 素案のように「新しい産業拠点」を「インターチェンジを活用した産業集積」と表現を変えるのは、ビレッジ構想を骨抜きにするためではないか。 ○ ビレッジ構想は北側の壺下竹松北地区と南側の竹松南・宮台北地区の2つに分かれ、北側が先行して県から事業認可を受けて、来年にも土地区画整理事業のための工	【新市街地ゾーンについて】 ○ 整開保では、集約型都市構造の実現に向けた都市づくりを都市計画の目標の一つとしており、これを踏まえて、該当部分については「本区域南部西地域については、東名高速道路大井松田インターチェンジに近接する利便性の高い交通環境を有していることから、これらを活用した産業形成を図るため、必要な産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。」としています。 ○ また、整開保の新市街地ゾーンでは、それぞれの地域の立地特性等を踏まえた市街地像を示すこととしており、必要な産業業務施設集積地の整備について記載しています。なお、誘致する産業についてはビレッジ構想に位置付けられています。 ○ 壺下竹松北地区の市街化区域編入に当たっては、都市計画決定前の時点で立地する複数の業種が想定されていたため、これら業種の事業内容を踏まえ、市が周辺環境に配慮した地区計画の制限内容を定めています。 ○ 今後、新市街地ゾーンを市街化区域編入する場合は、同様に周辺環境に配慮した地区計画の制限内容を定めるとともに、地区計画の目標等でビレッジ構想に基づく土地利用を図る旨を明示すると町から聞いています。 ○ なお、整開保で示した地域毎の市街地像を目指して計画を進めていくには、前提として地権者及び周辺住民の御理解を得なければならないことから、今後、周辺住民の方も対象とする情報提供、説明会等を実施していくと町から聞いています。 ○ ビレッジ構想等、市町作成の個別計画に基づく産業誘致施策については、市町が関係部局と調整を行った上で適切に実施していくものであると認識しています。 ○ なお、開成都市計画区域における新市街地ゾーンに農業振興地域は含まれていないことを申し添えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（開成都市計画区域）

公聴会 令和6年11月26日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	事が始まることになっている。 ○ 北地区の工事説明会に行き、次のような説明を受けた。 壺下竹松北地区にあつては、建設会社が土地を買い取るとともに、土地区画整理事業地内で同社の施設を建設する。そして同社が当該施設に入居する業者を募集する。 また、入居する業者や土地区画整理事業地内での公園や道路の配置については、地権者の意向が優先されるので、基本的に地権者以外の方が意見する場は与えられないとのことだった。 ○ 建設会社は、ビレッジ構想の目指す新しい技術やビジネス形態を持つ企業といえるだろうか。教育や研究機関とどのような協力関係にあるというのか。 また、建設会社がビレッジ構想の趣旨に合った他の入居者を誘致する保証がどこにあるのか。 ビレッジ構想が開成町、南足柄市の都市マスタープランの上位に位置付けられる構想であるとすれば、このような地権者任せ、土地区画整理事業者任せ、入居企業任せの無責任な態度が許されるのだろうか。 町、市は企業選別を含め、企業誘致にもっと積極的に関与すべきではないか。 ○ また、ビレッジ構想では、両市町の協力が謳われているが、先行する壺下竹松北地区の開発に関し、町は市の言いなりになっているように思える。 例えば、北地区の最南端の竹松交差点北側では調整池が設けられるが、南足柄市側では公園を兼ねた景観に配慮した調整池が整備されることに対して、町側ではコンクリート造の無粋な調整池となることが確定している。 また、北地区は、東西が住宅地に隣接しているが、南足柄市側の多くは住宅地や公園、低層の工業地とされている一方、町側は中層工場地が住宅地のすぐ横に整備される。説明によると、工場等と建物との離隔距離15メートル、高さ20メートルで十分な配慮をしているとのことだが、敷地境界に立てば、53度の角度で見上げないと空は見えない圧迫感である。 町が南足柄市と本当に協力していたのであれば、最初から町の住民と真剣な話し合いをしていたのではないか。町の一般住民	

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	には、ビレッジ構想の進行状況についてほとんど説明してこなかったため、ビレッジ構想とは程遠いただの工業地開発となってしまったと考える。 この先行事例が、竹松南・宮台北地区でも放っておくと同じようなことが繰り返される可能性を示している。 ○ 県は、こうした市町の動向に対して適切なチェック機能を果たしているのか。 素案を見る限り、県は市町の動向を注意深く見て、チェック機能を果たそうという意図が感じられない。両市町に聞き取りをするとともに、第243回神奈川県都市計画審議会での答弁内容が適切であったのかを含め、都市計画審議会に詳細を説明するよう要望する。 そして、整開保の記述を再検討し、少なくとも元の表現に戻すなどして、ビレッジ構想を担保した適切なものとするよう要望する。 ○ 新市街地ゾーンについての町の姿勢は極めて問題があると考ええる。 11月に開催されたまちづくり町民集会に参加して、竹松南・宮台北地区について、町がどのように開発を進めていくか質問したが、町長からは、地権者の意向があるので事業を早期に進めたい、というだけで、ビレッジ構想が町に必要であるといった視点での回答が得られなかった。 また副町長からは、景観の保護や農業は重要だが、町の北側に農業振興地域が広がっている一方、南側を工業地域にすることは前から決まっているという回答であった。 しかし、新市街地ゾーンも農業振興地域であり、副町長の発言は不適切である。農業振興地域の農地転用は厳しく制限されている。 新市街地ゾーンの農地転用は、ビレッジ構想に沿った企業誘致がこの地域の発展の必要だから初めて認められるものではないのか。ビレッジ構想に沿っていなければ、農地転用から認められるべきではない。 ○ 県には、企業誘致が適切に行われているかを検証していただきたい。	

公聴会 令和6年11月26日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【企業誘致について】 ○ ビレッジ構想がそのまま実現していれば、先進的な産業が集積して魅力的なまちになったかもしれないが、残念ながら、ビレッジ構想の北地区の現状を見る限り、もはや破綻していると言わざるを得ない。 破綻を承知でビレッジ構想をお題目のように唱えて、何でもよいから工場を誘致するというような無計画な行政が将来の地域に与える危険性を考えてほしい。 ○ 新市街地をどのような産業を誘致して整備するのか、農業振興地域として維持することを含めて一から考えるべきである。 ○ 私は、工業地域よりも道の駅の成功を見習って、体験型農業施設、アウトドア関連商業施設、景観を活かしたレストランやバーベキュー施設を誘致した方がよほど開成町、南足柄市のブランドを高めるものと考えます。 ○ 開成町、南足柄市のために、ビレッジ構想が掲げる足柄地域全体の発展、活性化が最も効果的になされる都市計画を住民参加で立案し直すよう提案する。	【企業誘致について】 ○ ビレッジ構想では、「企業誘致に当たっては、南足柄市と開成町が強力に連携し、積極的な誘致活動を展開します。」とされており、また、「立地条件の良さ、利便性に優れた都市基盤、充実した優遇制度、快適なにぎわいとアメニティ空間等、本地区の魅力を県や関係機関と連携を図りながら、県内外に積極的にアピールし、県内外の優良な企業の誘致を図ります。」とされています。 今後も県、市と連携し、ビレッジ構想に沿った企業の誘致に努めていくとともに、当該地の土地利用方針をPRし、周辺住民の方の御理解を得られるように努めていくと市から聞いています。

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	【緑地等自然的環境の保全について】 ○ 箱根は、40 万年にもわたる火山活動の結果、森林や草原、湖沼、溪谷や湿原等の多様な自然が約 90 平方キロメートルの中に美しく配置され、そこに多種多様な生き物と約 1 万もの人々が共存している奇跡のような場所である。 先人の知恵と勇気で守られてきたこの素晴らしい自然を後世に引き継いでいくことは、私達の使命であると考えている。 ○ しかし、ここ数年、「コロナ明け」「インバウンド」という言葉とともに箱根に開発の波が押し寄せ、大規模宿泊施設が無秩序に建設されている。今この乱開発を止めなければ、取り返しのつかないことになってしまう。 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の 11 ページには、「本地域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低い」との記載があるが、現状は、国立公園の普通地域のみならず、一部特別地域でも大規模な開発が行われており、そのため、整開保の記載を現状に即した内容に変更していただきたい。 ○ 大規模開発が行われるようになった背景には、前総理大臣が、観光立国推進閣僚会議において、ネイチャーツーリズムの視点から、全国の全ての国立公園において、世界水準のナショナルパーク化を実現すべく、民間活用による魅力向上事業を実施すると述べたことにあると考える。国立公園で高級リゾートホテルの誘致事業を実施する方針を固めたとの報道もされているところである。 ○ 富士箱根伊豆国立公園は国立公園の中で最も都心に近く、箱根には年間 2,000 万人の観光客が訪れている。 ○ 先に述べたとおり、箱根では多種多様な生物層があり、豊かな自然を楽しむことができるが、昨今、人と自然とのバランスが崩れつつあると感じている。 かつて見られた種類が次々と姿を消し、仙石原湿原も既に周辺は開発地に囲まれ、緩衝地帯さえない。 森林面積が多いので、緑が豊かに感じられるが、スギ、ヒノキの比率が高いほか、	【緑地等自然的環境の保全について】 ○ 区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。 ○ 区域区分を定めるにあたっての判断は、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うこととされています。 箱根都市計画区域においては、今後、人口、産業規模の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低いこと、地形的制約などから既存の市街地は一定の集約性があり、公共施設も比較的整備されていること及び本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられていることなどを総合的に勘案し、区域区分を定めないとしています。 ○ 御意見のありました緑地等自然的環境の保全について、整開保では、「首都圏にもっとも近い国立公園の町として、緑豊かな美しいまちづくりを推進していくために、長期的な視野に立ち、地球温暖化など地球規模での環境問題に先進的に取り組むとともに、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る。」としており、また、「特別保護地区、第1種特別地域、第2種特別地域A区域及び第3種特別地域A区域に指定されている区域は、本区域の豊かな自然を形成するとともに多様な生態系を確保する重要な緑地である。また、風致の良好な地域等は、保健保安林として保全策が講じられている。これらの地域については都市の骨格を形成する緑地として位置づけ、今後も保全を図る。」としています。さらに、「おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 84%（約 7,790ha）を、地域地区、都市施設などにより、緑のオープンスペースとして確保する。」としています。 箱根町第3次都市計画マスタープランでは、「富士箱根伊豆国立公園を形成している豊かな自然環境と貴重な動植物の保全を最優先とし、自然環境などに配慮した生活空間の確保を図っていきます。」とされて

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（箱根都市計画区域）

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	下層植生の喪失により、鳥獣の生息に適さない環境になっている。 さらに、広葉樹林は山の上部や人里に近い場所にあり、生物にとって欠かせない小川や水場も相対的に低い場所である人里に見られる。 ○ 仙石原湿原に近いハンノキ林において、宿泊施設の従業員用アパート建設等の影響により、蛍の観察ができなくなりつつある。 一方で、仙石原湿原は、全域を公有地としていただき、感謝している。また、仙石原中心街にある公園も、以前は暗いヒノキ林だったが、ヒノキを伐採したところ、今ではブナやケヤキ等がみられる明るい森となり、町が管理している。この公園は、地元の子供たちの遊び場や、観光客が立ち寄る憩いの場として生まれ変わった。 ○ また、町は昨年からは、森の機能を高めるために、地元中学生とともに、人工林を針広混交林にする活動を実施している。 ○ このように、人が暮らしている場所と、魅力的な自然が残る場所とが重なり隣り合わせになっているのが箱根の大きな特徴であり、身近な自然を官民協働で大切に守っていききたい。 ○ 今回、住宅地に指定されている地域であっても、豊かな自然が残る場所、特に多様な生き物にとって不可欠な水場環境を、公園緑地として保全していただきたい。	おり、また、「都市的土地利用や都市基盤整備を進めるにあたっては、自然との共生を基本的なスタンスとし、県内唯一の国立公園である本町固有の優れた自然資源への影響を極力小さくするよう努めていきます。」とされています。さらに、「豊かな自然環境と優れた風致景観の保全を最優先とするとともに、快適で豊かな町民生活と国際観光地としての活力にあふれる社会経済活動が行われるよう、適正な制限のもとに秩序ある合理的な土地利用を図ります。」とされています。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（箱根都市計画区域）

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	【緑地等自然的環境の保全について】 ○ まず、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の11において、区域区分を定めない根拠として「本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低い」と記載されていることについて意見を述べる。 ○ 観光立国推進閣僚会議において、前総理大臣はネイチャーツーリズムの視点から、全国の全ての国立公園において、世界水準のナショナルパーク化を実現すべく、民間活用による魅力向上事業を実施するとの方針を示したとことにあると考える。国立公園で高級リゾートホテルの誘致事業を実施する方針を固めたとの報道もされているところである。 ○ 環境省が公開している「宿舎事業を中心とした国立公園利用拠点の面的魅力向上に向けた取組方針」では、方向性として、地域づくり・地域活性化に貢献する、地域住民が国立公園の魅力を再認識し協働型の地域づくりを実践する、地域の課題解決にも貢献するとある。 ○ また、民間の知見を取り入れ、官民連携を推進する地域協議会の枠組みの構築、リーダーやコーディネーター、環境省レンジャーの役割も重要であるとされている。 ○ 現場の環境省レンジャーの人数は少数であり、1年から3年程度で異動するため、地域の状況を理解して事業を展開するには限界があるのが現状であり、これでは、地域の情報収集や地域との関係の構築が不十分な状態で、地域づくりが進むこととなり、そのような状況で、拠点となる宿舎を設置しても、周辺への繋がりには薄くなる可能性がある。 ○ 観光地として成り立たせるには、宿舎だけでなく、その周辺のストーリーや繋がりがあってこそ、未来に続く持続的な観光地として成立するものと考えます。 ○ また、箱根町仙石原の住宅地や宿舎のある地域は、自然公園法で主に普通地域と第二種特別地域に指定され、土地利用に関する規制が緩いエリアとなっており、現状として、空き地では宿舎が容易に建てられて空き地の緑地の自然が損なわれる一方、景	【緑地等自然的環境の保全について】 ○ 区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。 ○ 区域区分を定めるにあたっての判断は、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うこととされています。 箱根都市計画区域においては、今後、人口、産業規模の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低いこと、地形的制約などから既存の市街地は一定の集約性があり、公共施設も比較的整備されていること及び本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられていることなどを総合的に勘案し、区域区分を定めないとしています。 ○ 御意見のありました緑地等自然的環境の保全について、整開保では、「首都圏にもっとも近い国立公園の町として、緑豊かな美しいまちづくりを推進していくために、長期的な視野に立ち、地球温暖化など地球規模での環境問題に先進的に取り組むとともに、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る。」としており、また、「特別保護地区、第1種特別地域、第2種特別地域A区域及び第3種特別地域A区域に指定されている区域は、本区域の豊かな自然を形成するとともに多様な生態系を確保する重要な緑地である。また、風致の良好な地域等は、保健保安林として保全策が講じられている。これらの地域については都市の骨格を形成する緑地として位置づけ、今後も保全を図る。」としています。さらに、「おおむね20年後までに、都市計画区域の約84%（約7,790ha）を、地域地区、都市施設などにより、緑のオープンスペースとして確保する。」としています。 箱根町第3次都市計画マスタープランでは、「富士箱根伊豆国立公園を形成している豊かな自然環境と貴重な動植物の保全を最優先とし、自然環境などに配慮した生活空間の確保を図っていきます。」とされて

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（箱根都市計画区域）

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
B氏	観を損ねる空き家は活用されず増えている。 ○ 国立公園の性質上、自然度の高い場所ほど規制が強く、地域住民であっても気軽に自然と触れ合える場所は多くない。地元住民が自然と触れ合える機会が多くあるのが普通地域であり、個人の所有地も含めて指定する日本の国立公園制度では仕方のない部分もあるが、観光資源の活用の観点から、このような現状に目を向けていただきたい。 ○ 国立公園に指定されているから、緑地等自然的環境の積極的な保全が必要ないのではなく、国が誇る自然の継承地に指定されているからこそ、環境省だけでなく神奈川県や箱根町でも積極的な保全が必要である。そのために、地元住民や事業者からの意見のヒアリング等を継続し、また、より多く実施することを要望する。 ○ 訪日外国人旅行者の、日本での日常生活体験の消費者動向が上昇傾向であること、また、多くの自然に包まれる生活を求めて箱根町に移住する方が多いことなどを踏まえ、地元民が身近に観光資源の魅力に気づき、それが生活の中にあることこそが、観光地としての魅力の向上に繋がるのではないかと考える。 ○ 自然公園法では、土地利用の規制の緩い地域における自然を守り切ることができず、このまま住宅地の緑が減ると、自然が好きで住んでいる住民やローカルなスポットを求める観光客はいずれいなくなってしまう。 ○ 整開保の7ページに記載された「市街地周辺に残る谷戸や里地里山などの自然的環境の多様な主体による保全・再生を図るとともに、自然と共生する新たなライフスタイルの創出、定住化の促進により、自然・生活・産業が調和した地域をめざして保全を図る」について実現する対策として、県や町でも身近な自然を残し、日常生活の中で地域住民が自然とふれあう機会の創出について検討してほしい。	おり、また、「都市的土地利用や都市基盤整備を進めるにあたっては、自然との共生を基本的なスタンスとし、県内唯一の国立公園である本町固有の優れた自然資源への影響を極力小さくするよう努めていきます。」とされています。さらに、「豊かな自然環境と優れた風致景観の保全を最優先とするとともに、快適で豊かな町民生活と国際観光地としての活力にあふれる社会経済活動が行われるよう、適正な制限のもとに秩序ある合理的な土地利用を図ります。」とされています。 ○ 緑地等自然的環境の積極的な保全施策や自然とのふれあう機会の創出に関する御意見については、国、県及び町の所管部局に伝えます。

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（箱根都市計画区域）

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	【神奈川の都市計画の方針について】 ○ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「整開保」という。）」の1ページの「-序-」の「都市計画区域マスタープランとは」が今回全て削除されているのはなぜか。 ○ 2ページの「※ストック効果の最大化」の記載については、第4次社会資本整備重点計画で示された考え方であるが、PPPやPFIについては失敗例もあるため、慎重に検討することが求められると考える。住民と一緒に進めていかなければならないことなので、「住民の参加による戦略的活用を推進する」にしていきたい。 3ページの（3）「『自立と連携』の方向性」において、「そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。」とあるが、何を指しているのか分からないため、具体的に明記すべきである。自然環境保全計画推進のために自然を保護・保全することが必要であると考え。 5ページに「災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して、新市街地の創出を図る」とあるが、困っている集落に手を差し伸べるのが都市計画ではないか。弱いところや、助けなければならないところを切り捨ててはならないと考える。 7ページに、「SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、『質的向上・県土の適切な利用と管理』、『スマートシティ』、『ダイバーシティ（多様性）』、『レジリエンス（強靱性）』といった観点を重視しつつ、未病の改善、国家戦略特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。」とあるが、スマートシティは、生活の質の向上に少しは役立つであろうという反面、個人情報漏洩、サイバー障害、セキュリティ上の懸念もあることから、慎重にあるべきであり、積極的に進めることではないのではないか。 同じく7ページにおいて「地域ならではの歴史や文化などを反映した、個性あるまちなみの演出や景観の保全・創出などを図り」とあるが、「景観の保全・創出」と	【神奈川の都市計画の方針について】 ○ 第7回線引き見直しでは、整開保に広域的な課題やその方向性を位置付けるため、第1章に都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章に各都市計画区域における方針等を定めることとしました。 このことにより、第6回線引き見直しから大きく構成を変更したことに伴い、補足説明として「-序-」を作成しました。今回は、第7回線引き見直しと同様の構成としているため、補足説明は不要と判断し、削除しています。 ○ 整開保の第1章の記載については、市町及び県民の方々の御意見を踏まえ、令和3年3月に改定した「かながわ都市マスタープラン」と整合を図り作成しています。 いただいた御意見については、今後の参考とさせていただきます。

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	は、何を創り出すことなのか、具体的に明記いただきたい。 8ページの「②計画的な土地利用による環境・資源の管理〈環境調和ゾーン〉」について、（旧）では箱根神社や関所の記載があったが、今回削除されている。箱根神社は地域にとってはなくてはならない歴史的文化施設であるため、アの「一層の魅力強化を進める」の中に明記していただきたい。 【緑地等自然的環境の保全について】 ○ 13ページの「本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられており、区域区分による積極的な保全の必要性は低い。」の記載について、普通地域ではリゾート施設などの大規模宿泊施設の開発事業が進行しており、そのために大規模伐採が行われているため、豊かな自然環境の積極的な保全を進めることが求められている。 ○ 箱根は自然や温泉の魅力で、観光客が多く訪れる一大観光地となっているが、普通地域における大規模な自然破壊は将来の町の産業にも大きな影響を及ぼすと考える。 SDGsを都市計画で謳っているが、矛盾しているのではないか。箱根の自然を未来永劫守っていくためにも、開発規制について明記していただきたい。	【緑地等自然的環境の保全について】 ○ 区域区分は、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域の区分を定めるものです。 ○ 区域区分を定めるにあたっての判断は、市街地の拡大・縮小の可能性、良好な環境を有する市街地の形成、緑地等自然的環境の整備又は保全への配慮の視点から行うこととされています。 箱根都市計画区域においては、今後、人口、産業規模の大きな増加が見込まれないため、市街地周辺の土地を大量に都市的土地利用に転換せざるを得ない状況が生じる可能性は低いこと、地形的制約などから既存の市街地は一定の集約性があり、公共施設も比較的整備されていること及び本区域のほぼ全域が国立公園に指定され、これに沿った保全策がとられていることなどを総合的に勘案し、区域区分を定めないとしています。 ○ 御意見のありました緑地等自然的環境の保全について、整開保では、「首都圏にもっとも近い国立公園の町として、緑豊かな美しいまちづくりを推進していくために、長期的な視野に立ち、地球温暖化など地球規模での環境問題に先進的に取り組むとともに、都市計画区域全体の緑地の総合的な整備または保全について、系統的な配置を図る。」としており、また、「特別保護地区、第1種特別地域、第2種特別地域A区域及び第3種特別地域A区域に指定されている区域は、本区域の豊かな自然を形成するとともに多様な生態系を確保する重要な緑地である。また、風致の良好な地域等は、保健保安林として保全策が講じられている。これらの地域については都市の骨格

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	【交通体系の整備・保全の方針について】 ○ 16 ページに「生活道路系の交通施設については、歩車道の分離、交通安全施設等の整備とともにバリアフリー化を積極的に進める。」とあるが、「歩道の歩行者の安全を確保する」と明記していただきたい。特に箱根峠旧道と新道の交差する手前の部分については、霧が頻繁に出る危険箇所であり、歩行者の安全対策をとして、一刻も早い整備をお願いしたい。あわせて、七曲りの県道と新道の交差部分について、歩道が消失しているため、新たに設置することを求めたい。 【下水道及び河川の整備・保全の方針について】 ○ 17 ページにおいて、「流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。」と記載があるが、「自然環境に配慮した水害を軽減する対策に取り組む。」としていただきたい。	を形成する緑地として位置づけ、今後も保全を図る。」としています。さらに、「おおむね 20 年後までに、都市計画区域の約 84%（約 7,790ha）を、地域地区、都市施設などにより、緑のオープンスペースとして確保する。」としています。 箱根町第3次都市計画マスタープランでは、「富士箱根伊豆国立公園を形成している豊かな自然環境と貴重な動植物の保全を最優先とし、自然環境などに配慮した生活空間の確保を図っていきます。」とされており、また、「都市的土地利用や都市基盤整備を進めるにあたっては、自然との共生を基本的なスタンスとし、県内唯一の国立公園である本町固有の優れた自然資源への影響を極力小さくするよう努めていきます。」とされています。さらに、「豊かな自然環境と優れた風致景観の保全を最優先とするとともに、快適で豊かな町民生活と国際観光地としての活力にあふれる社会経済活動が行われるよう、適正な制限のもとに秩序ある合理的な土地利用を図ります。」とされています。 【交通体系の整備・保全の方針について】 ○ 歩道整備に関する御意見については、県及び町の所管部局に伝えます。 【下水道及び河川の整備・保全の方針について】 ○ 早川水系流域治水プロジェクトでは、氾濫をできるだけ防ぐ・減らすための対策として、上流域の森林整備等を位置付けており、自然環境が有する多様な機能を活用した取組を進めています。 河川工事については、早川水系河川整備計画に基づき、周辺の自然環境との調和や多様な動植物の保全等、河川環境の保全に

第8回線引き見直しに係る都市計画公聴会 公述意見の要旨と県の考え方（箱根都市計画区域）

公聴会 令和6年11月29日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
C氏	また、同じく17ページに、「二級河川早川等については、河川整備計画に基づき、堤防や護岸の整備を行う。」とあるが、芦ノ湖の安全な水位を管理することを行うべき旨を明記していただきたい。	配慮した整備を目指すと県の所管部局から聞いています。 また、芦ノ湖からの流出口にある湖尻水門を用いて、早川への放流量を調節することで、早川の氾濫や芦ノ湖の浸水被害の防止、軽減を図っていると県の所管部局から聞いています。