

整開保（新市街地ゾーン）について（公述人B氏：反対）

公述意見の要旨(抜粋)

【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。

【参考】

開成都市計画における【新市街地ゾーンについて】の御意見は、先に説明した南足柄都市計画での公述意見と同じ内容のため、説明は省略します。

整開保（新市街地ゾーン）について（公述人B氏：反対）

公述意見の要旨(抜粋)

ー壺下竹松北地区についてー

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。

町の一般住民には、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。

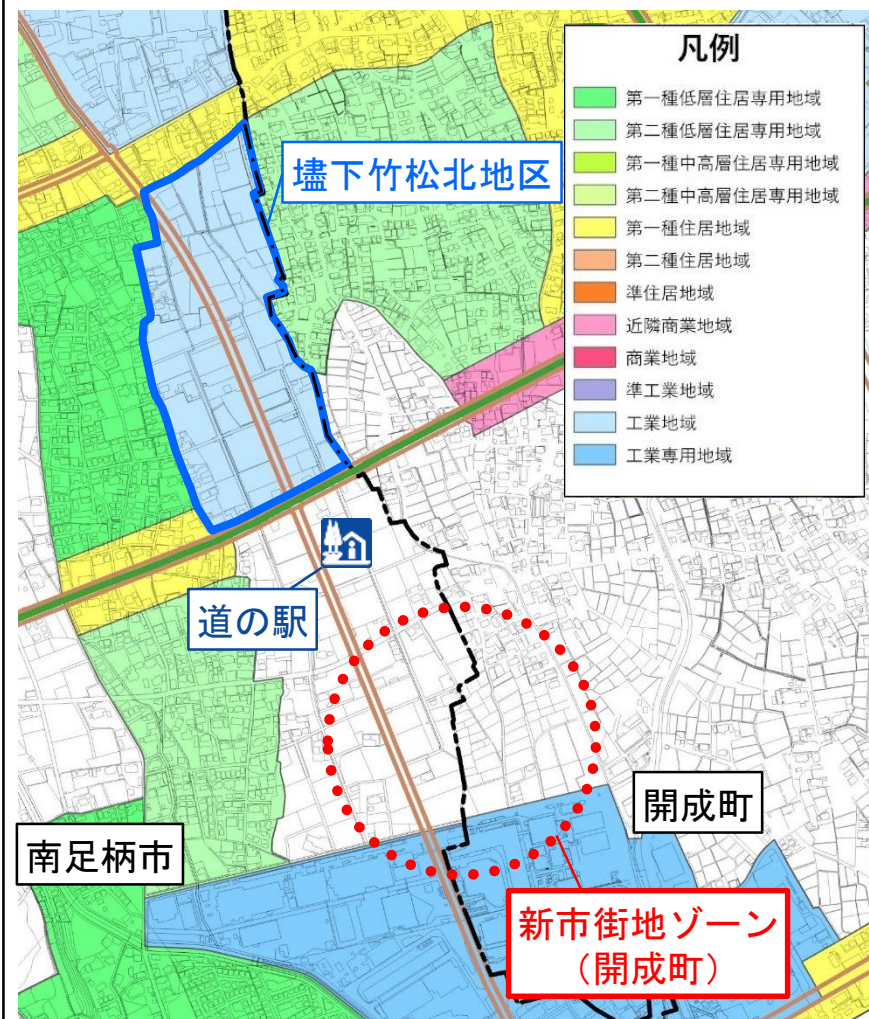
この先行事例が、竹松南・宮台北地区でも放っておくと同じようなことが繰り返される可能性を示している。

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。

【参考】



・この図面は、南足柄市長及び開成町長の承認を得て、同市町所管の都市計画基本図を使用して調整したものです。
・この図面は、南足柄市及び開成町との協議を経て、同市町都市計画決定データを使用して作成したものです。

整開保（新市街地ゾーン）について

公述意見の要旨（南足柄抜粋）

【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。

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。

県の考え方（南足柄抜粋）

【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。

整開保（新市街地ゾーン）について

公述意見の要旨（南足柄抜粋）

－ 壺下竹松北地区について－

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。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こ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。

県の考え方（南足柄抜粋）

－ 壺下竹松北地区について－

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。

公述意見の分類　－都市再開発の方針等について－

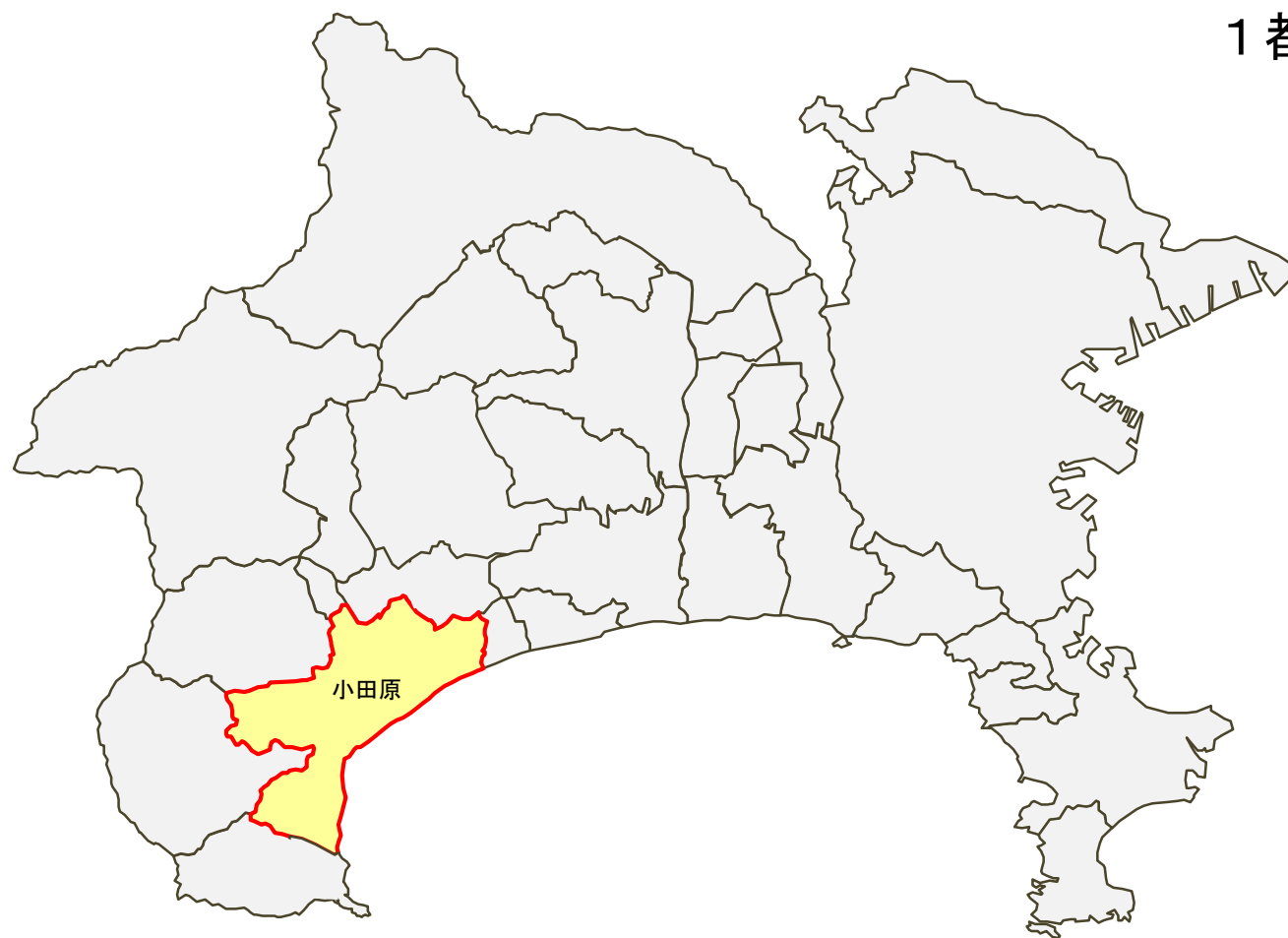
(単位：人)

分類 \ 都市計画区域名		鎌倉	逗子	三浦	葉山	厚木	藤沢	茅ヶ崎	伊勢原	大磯	小田原	南足柄	開成	箱根	合計
都市計画の方針	整開保について				1						2			3	6
	整開保（新市街地ゾーン）について					5			1			1	1		8
	都市再開発の方針等について										4				4
区域区分	市街化区域及び市街化調整区域への編入について			1		1				1					3
その他		1	1		2		1	1					1		7
合計		1	1	1	3	6	1	1	1	1	6	1	2	3	28

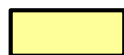
都市再開発の方針等について公述意見のあった都市計画区域

1 都市計画区域：4人

・小田原都市計画区域
(小田原市)



凡例



都市再開発の方針等について
公述意見のあった都市計画区域

小田原都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）

小田原市 位置図

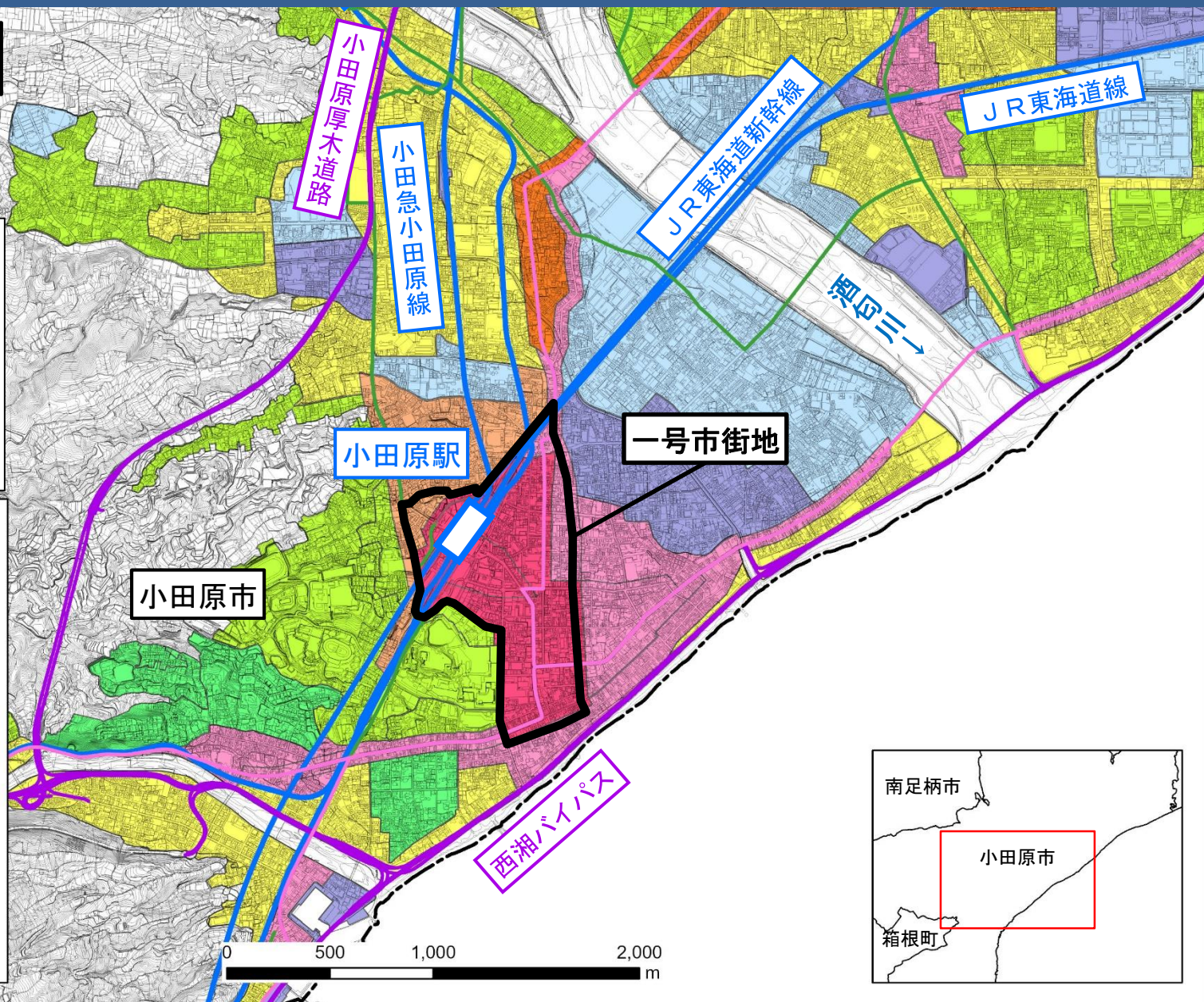


凡例

- 行政界
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道
- 鉄道
- 一号市街地

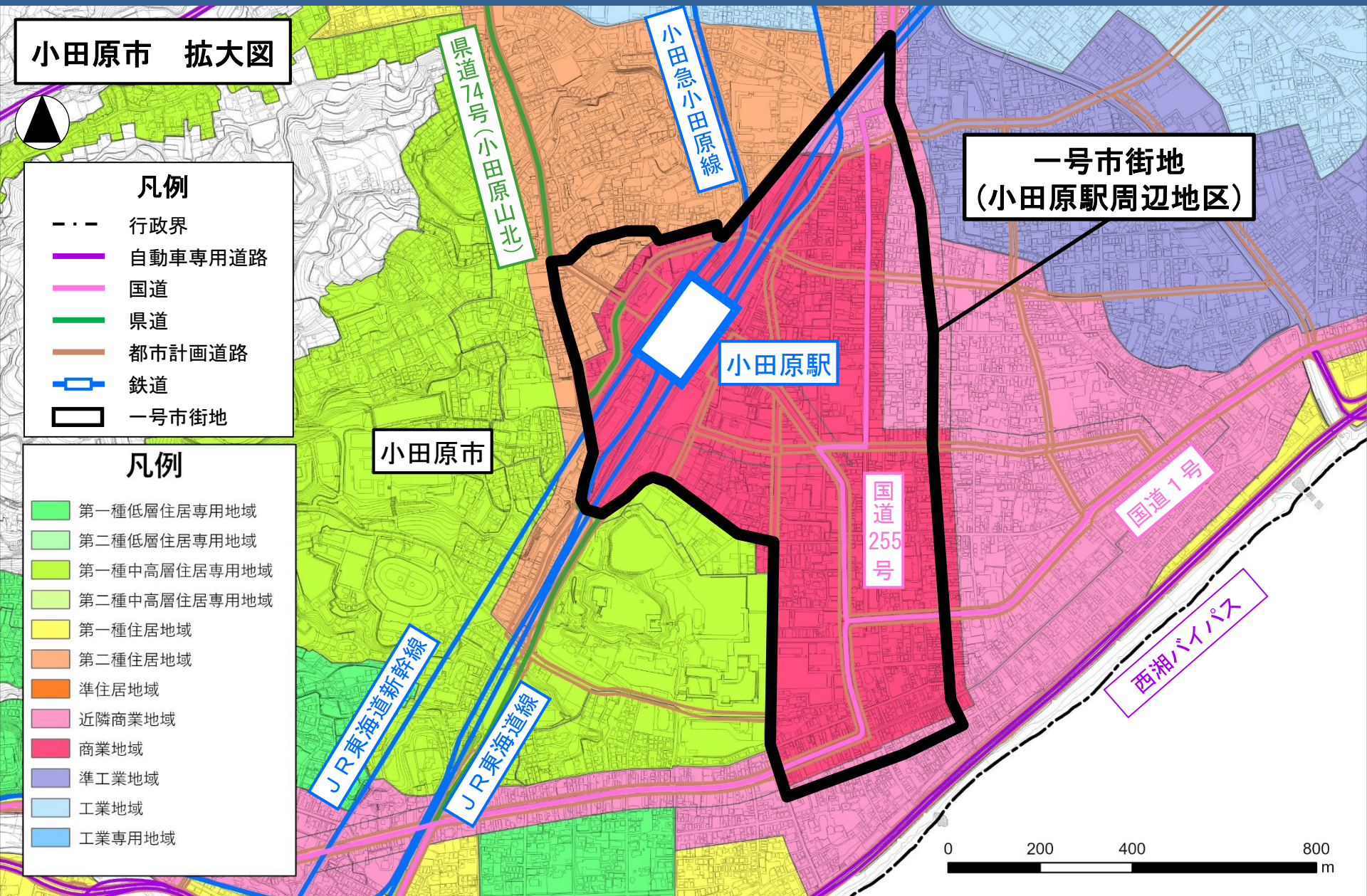
凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



この図面は、小田原市長（承認番号都計第310号）及び箱根町長の承認を得て、同市町所管の都市計画基本図を使用して調整したものです。
この図面は、小田原市との協議を経て、小田原都市計画決定データを使用して作成したものです。

小田原都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）



この図面は、小田原市長(承認番号都計第310号)の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用したものである。
この図面は、小田原市との協議を経て、小田原都市計画決定データを使用して作成したものです。

小田原都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）

小田原市 空中写真



・この図面は、国土地理院撮影の空中写真(令和元年10月)を複製したものです。
・この図面は、小田原市との協議を経て、小田原都市計画決定データを使用して作成したものです。

都市再開発の方針等について（公述人E氏：反対）

公述意見の要旨(抜粋)

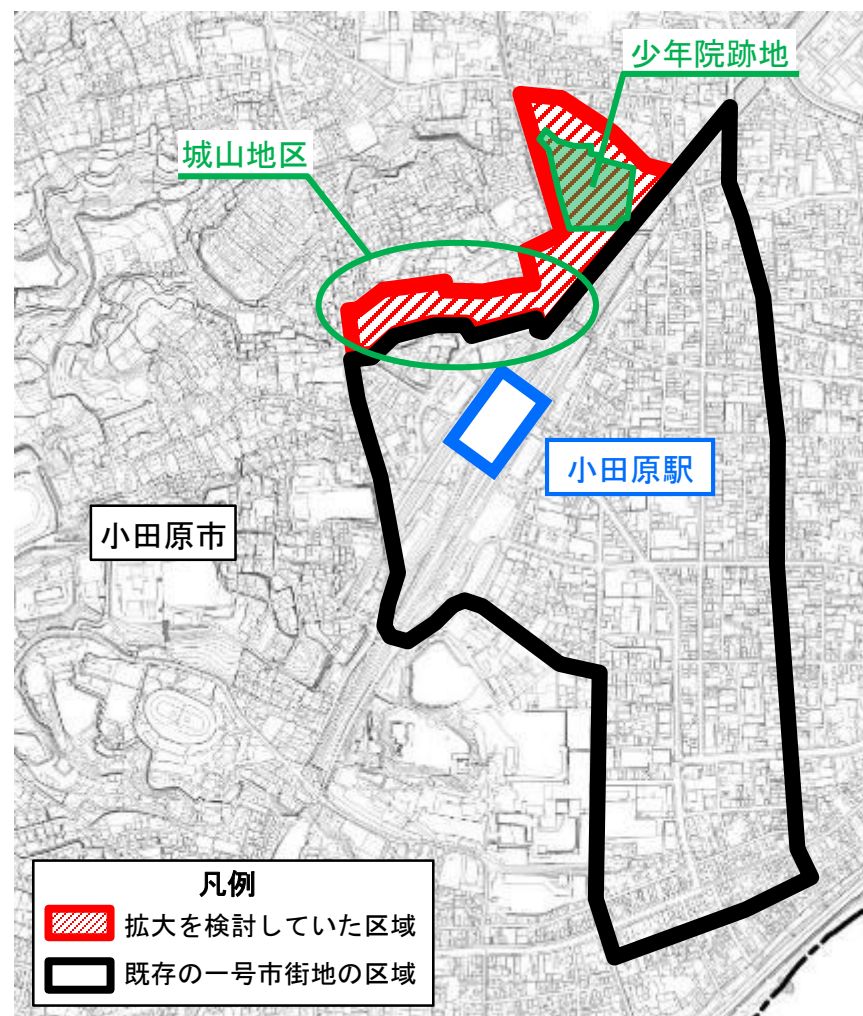
【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】

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。

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。**

【参考】



・この図面は、小田原市長(承認番号都計第310号)の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用したものである。

都市再開発の方針等について（公述人E氏：反対）

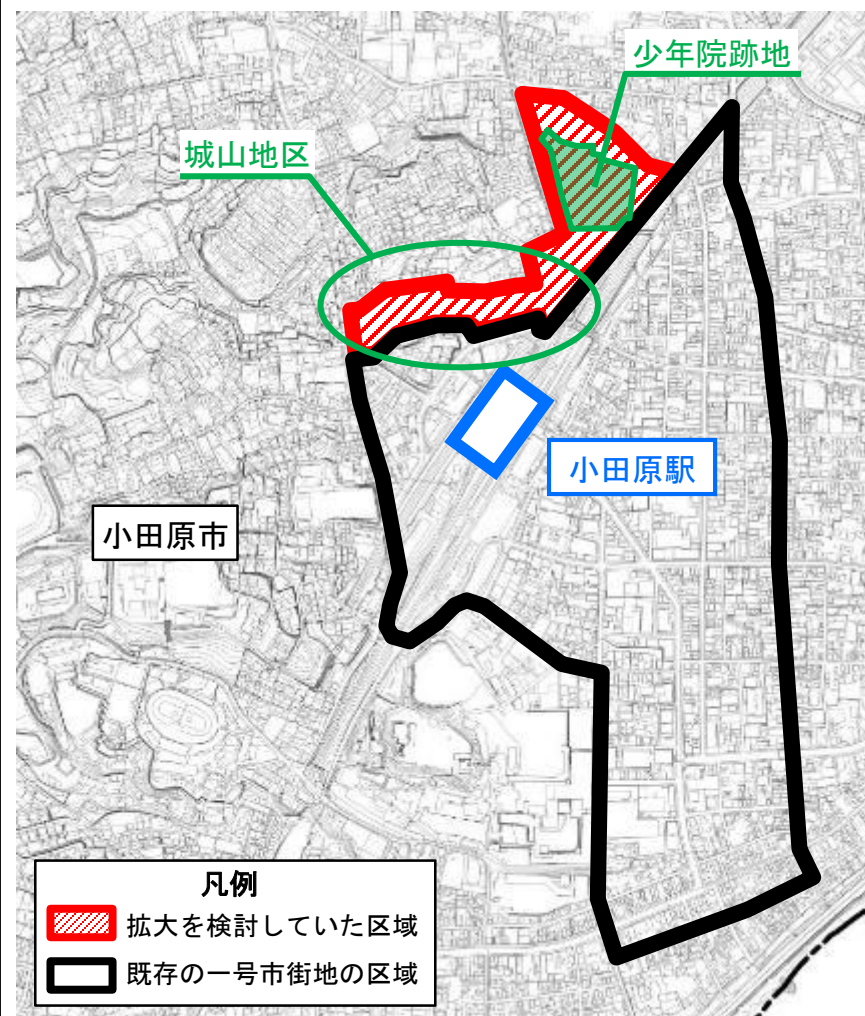
公述意見の要旨(抜粋)

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。

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。

【参考】



・この図面は、小田原市長(承認番号都計第310号)の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用したものである。

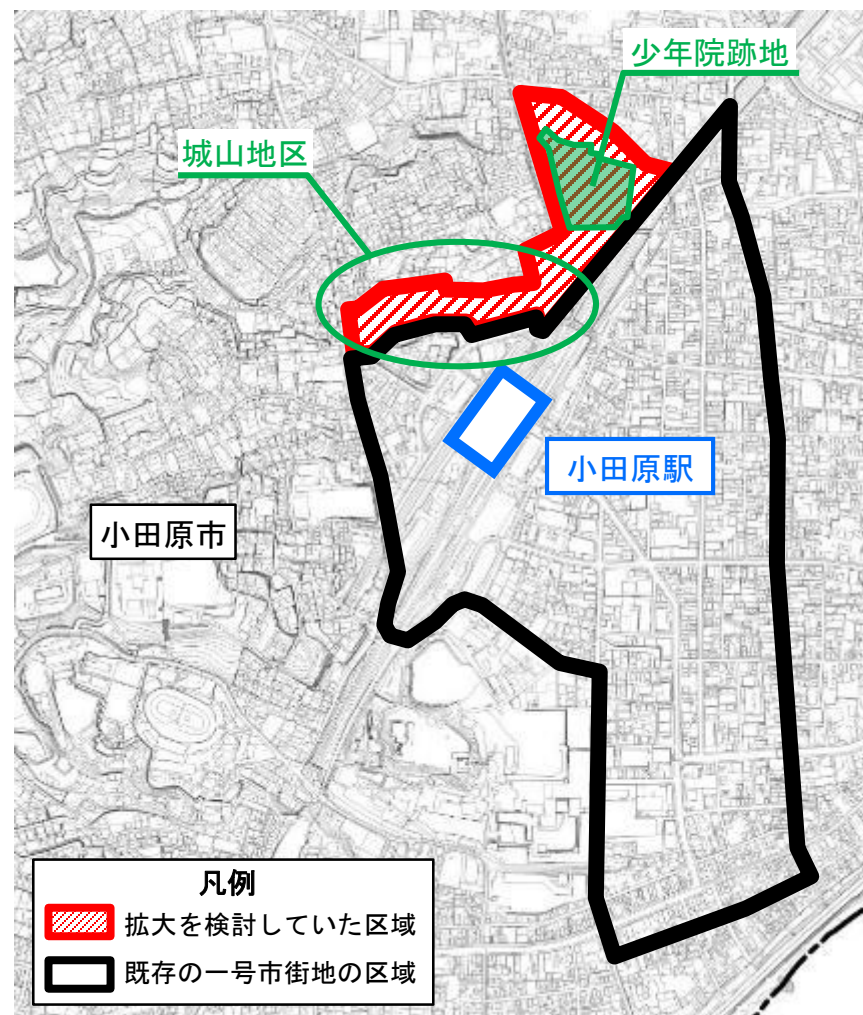
都市再開発の方針等について（公述人E氏：反対）

公述意見の要旨(抜粋)

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。

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。

【参考】



・この図面は、小田原市長(承認番号都計第310号)の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用したものである。

都市再開発の方針等について（公述人F氏：賛成）

公述意見の要旨(抜粋)

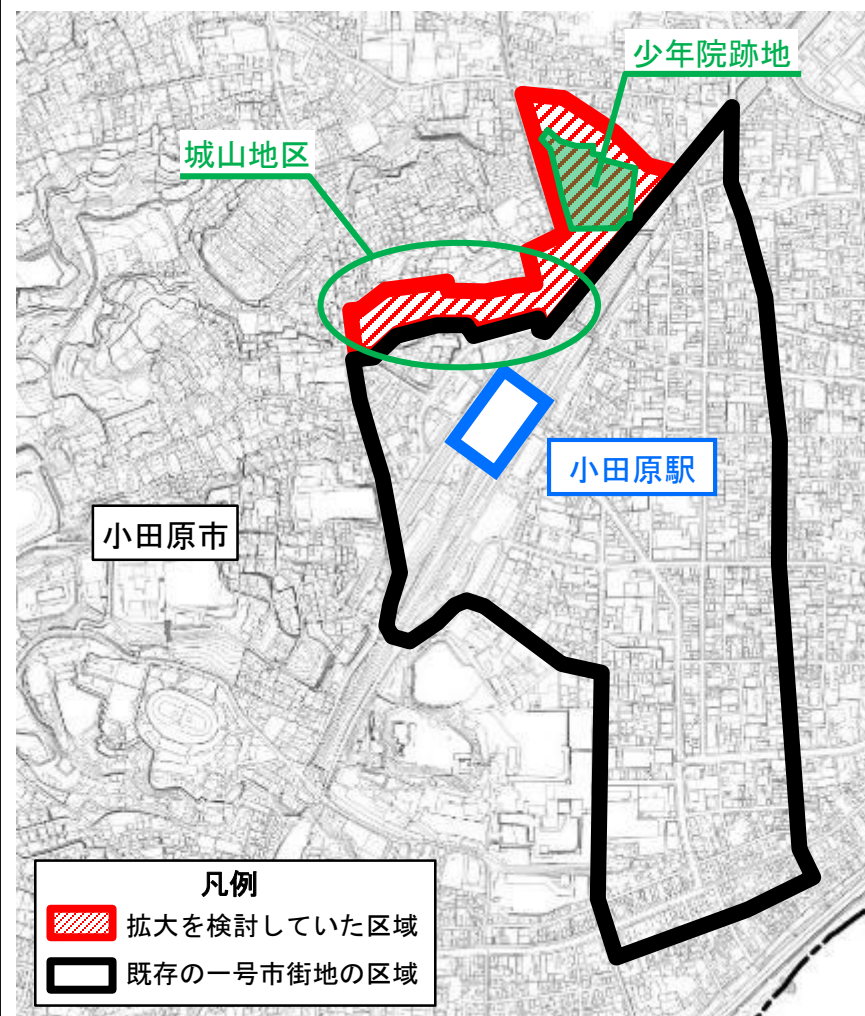
【一号市街地（小田原駅周辺地区）について】

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ます。

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。

【参考】



・この図面は、小田原市長(承認番号都計第310号)の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用したものである。

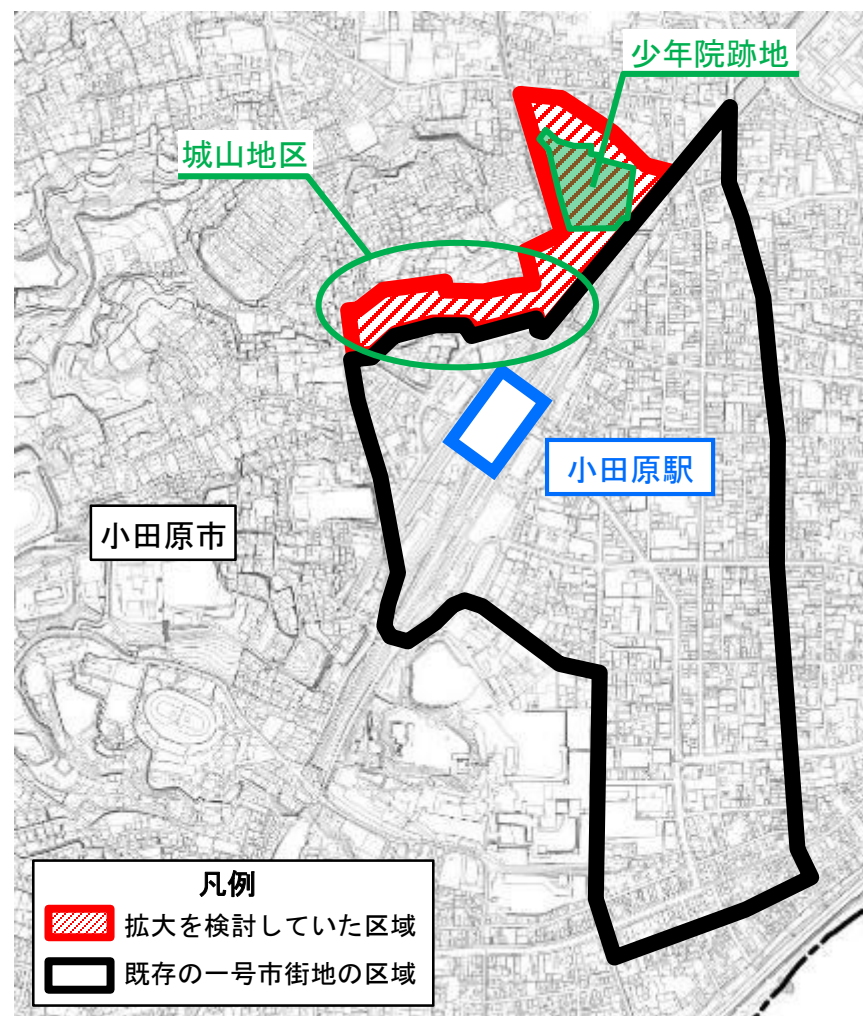
都市再開発の方針等について（公述人F氏：賛成）

公述意見の要旨(抜粋)

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。**

【参考】



・この図面は、小田原市長(承認番号都計第310号)の承認を得て、小田原都市計画基本図を使用したものである。

小田原都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）

都市再開発の方針等について（公述人E氏：反対、F氏：賛成）

公述意見の要旨(抜粋)

【一号市街地(小田原駅周辺地区)について】

公述人E氏：反対

市や県は、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。

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。

公述人F氏：賛成

一号市街地「1 小田原駅周辺地区」について、「再開発手法等の導入」とあるが、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。

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。

県の考え方(抜粋)

【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。

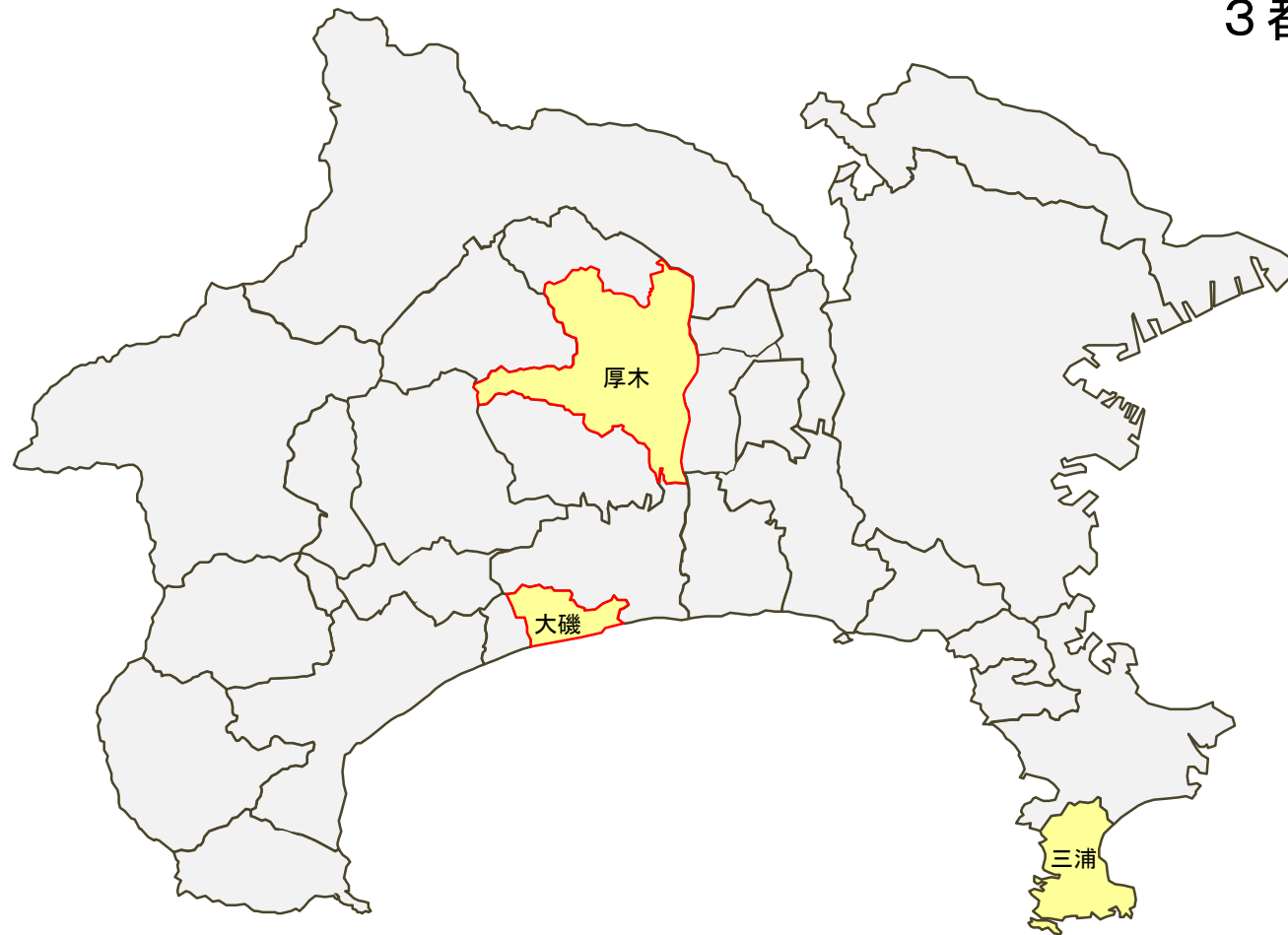
公述意見の分類　－市街化区域及び市街化調整区域への編入について－

(単位：人)

分類		都市計画区域名												
		鎌倉	逗子	三浦	葉山	厚木	藤沢	茅ヶ崎	伊勢原	大磯	小田原	南足柄	開成	箱根
		合　計												
都市計画の方針	整開保について				1						2			3
	整開保（新市街地ゾーン）について					5			1			1	1	
	都市再開発の方針等について										4			
区域区分	市街化区域及び市街化調整区域への編入について			1		1				1				
そ　の　他		1	1		2		1	1					1	
合　計		1	1	1	3	6	1	1	1	1	6	1	2	3

3 都市計画区域：3 人

- ・三浦都市計画区域
(三浦市)
- ・厚木都市計画区域
(厚木市)
- ・大磯都市計画区域
(大磯町)



凡例



市街化区域及び市街化調整区域への編入について
公述意見のあった都市計画区域

厚木都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）

厚木市 位置図



凡例

- 行政界
- 自動車専用道路
- 国道
- 県道
- 鉄道

凡例

- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

御意見のあった地域

厚木市

本厚木駅

小田急小田原線

国道
129号

東名高速道路

小田原厚木道路

厚木IC

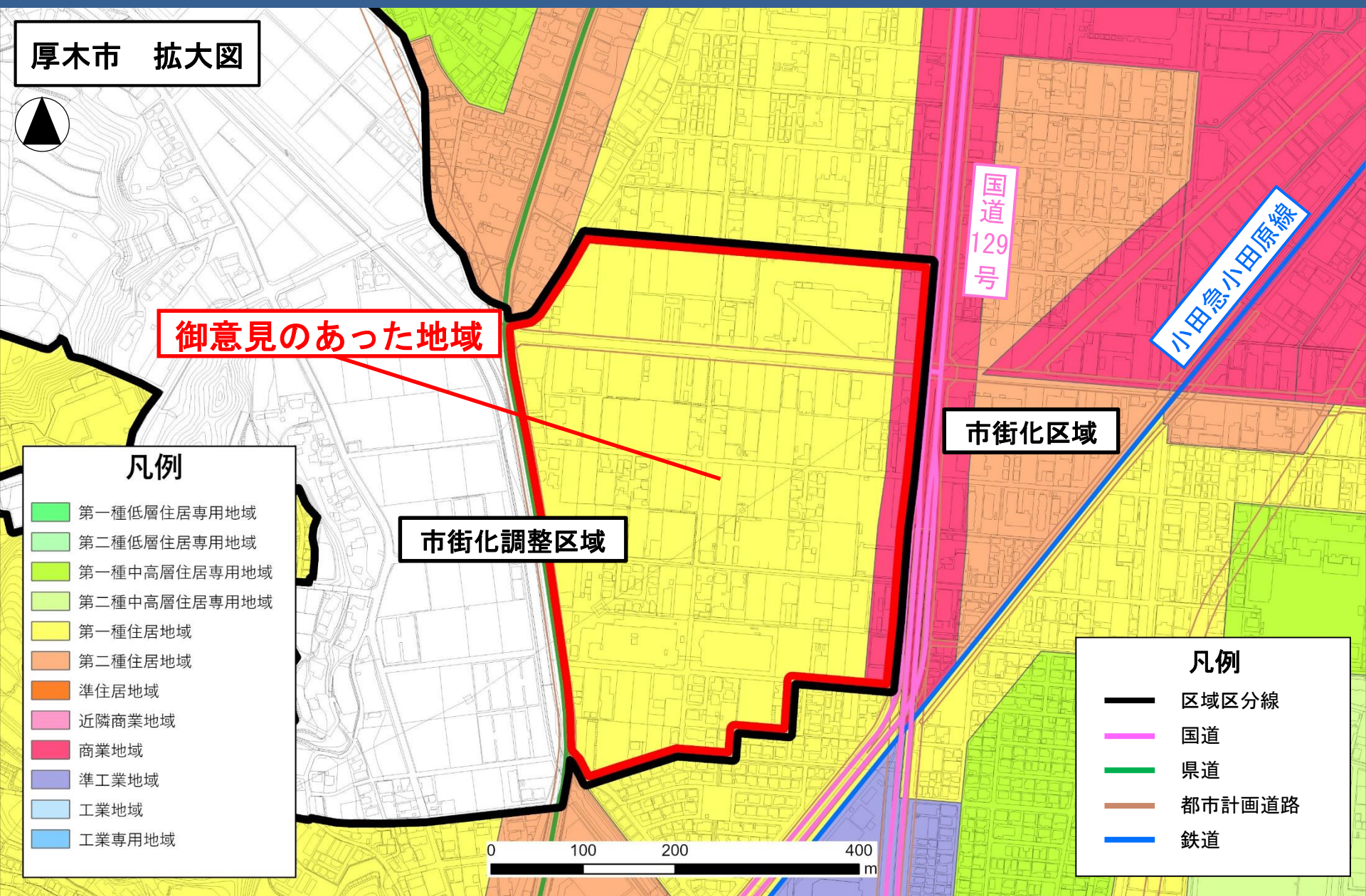
0 500 1,000 2,000 m

厚木市
海老名市
伊勢原市

・この図面・成果品は、厚木市長、伊勢原市長及び海老名市長（承認番号令和6年5月10日付け海老名市指令第都計54号）の承認を得て、同市所管の都市計画基本図・測量成果を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市、伊勢原市及び海老名市との協議を経て、同市都市計画決定データを使用して作成したものです。

厚木都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）

厚木市 拡大図



この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

厚木都市計画 公述意見の要旨と県の考え方（案）



・この図面は、国土地理院撮影の空中写真(令和元年10月)を複製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

市街化区域への編入について（公述人A氏：その他）

公述意見の要旨(抜粋)

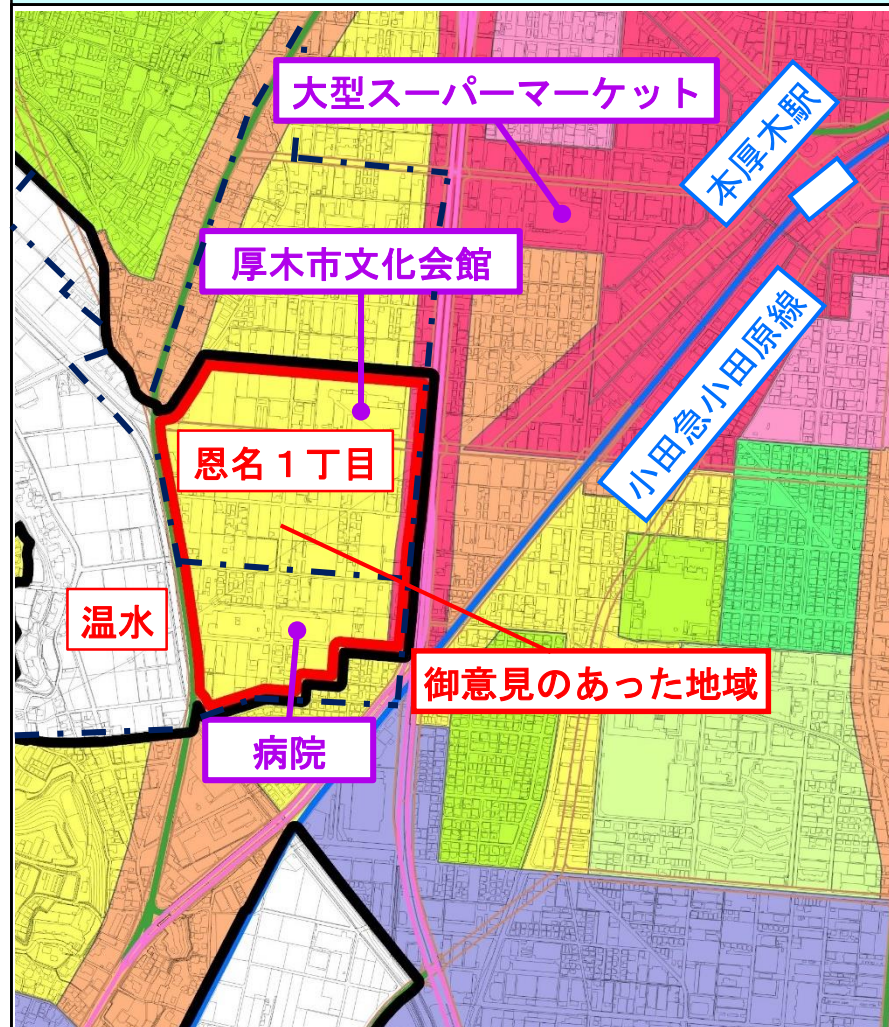
【恩名一丁目及び温水の市街化区域への編入について】

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。

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。

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。

【参考】



・この図面は、厚木市長の承認を得て、厚木都市計画基本図を使用して調製したものです。
・この図面は、厚木市との協議を経て、厚木都市計画決定データを使用して作成したものです。

市街化区域への編入について（公述人A氏：その他）

公述意見の要旨(抜粋)

【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。

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。

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。

県の考え方(抜粋)

【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。

市街化区域への編入について（公述人A氏：その他）

公述意見の要旨(抜粋)

【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。

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。

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。

県の考え方(抜粋)

市街化区域への編入について（公述人A氏：その他）

公述意見の要旨(抜粋)

【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。**

県の考え方(抜粋)

市街化区域への編入について（公述人A氏：その他）

公述意見の要旨(抜粋)

【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。

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。

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。

県の考え方(抜粋)

【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。

市街化区域への編入について（公述人A氏：その他）

公述意見の要旨(抜粋)

【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。

県の考え方(抜粋)

【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。

公述意見の分類　－その他－

(単位：人)

分類		鎌倉	逗子	三浦	葉山	厚木	藤沢	茅ヶ崎	伊勢原	大磯	小田原	南足柄	開成	箱根	合計
都市計画の方針	整開保について				1						2			3	6
	整開保（新市街地ゾーン）について					5			1			1	1		8
	都市再開発の方針等について										4				4
区域区分	市街化区域及び市街化調整区域への編入について			1		1				1					3
そ の 他		1	1		2		1	1					1		7
合 計		1	1	1	3	6	1	1	1	1	6	1	2	3	28

公述意見を踏まえた都市計画素案の変更はありません。

なお、いただいた御意見については、国、県及び市町の所管部局に送付し、共有させていただくとともに、今後の取組の中で参考とさせていただきます。

※「公述意見の要旨と県の考え方（案）」は、令和7年3月を目途に公述人に送付するとともに、県のホームページにおいて公表します。

今後のスケジュールについて

