

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  | <p><b>【都市計画道路3・5・2号中家下島線について】</b></p> <p>○ 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經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。</p> <p>○ 以上のことについて、三つの観点から意見を述べる。</p> <p>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、栢山方面へ向かう場合は、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。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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> | <p><b>【都市計画道路3・5・2号中家下島線について】</b></p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> |

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  | <p><b>【開成駅周辺の近隣商業地域について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> | <p><b>【開成駅周辺の近隣商業地域について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ なお、御意見については町の所管部局に伝えます。</li> </ul> |

| 公述人       | 公述意見の要旨   | 県の考え方  |
|-----------|---|--|
| <p>B氏</p> | <p><b>【新市街地ゾーンについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。<br/>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。</li> <li>○ 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。<br/>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。</li> <li>○ 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。<br/>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。</li> <li>○ ビレッジ構想は北側の壙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</li> </ul> | <p><b>【新市街地ゾーンについて】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 壙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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> |

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  | <p>事が始まることになっている。</p> <p>○ 北地区の工事説明会に行き、次のような説明を受けた。</p> <p>壙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。</p> <p>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。</p> <p>○ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○ また、ビレッジ構想では、両市町の協力が謳われているが、先行する壙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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> |       |

| 公述人 | 公述意見の要旨  | 県の考え方 |
|-----|--|-------|
| B氏  | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○ 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○ 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。</p> <p>11月に開催されたまちづくり町民集會に参加して、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>○ 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。</p> |       |

| 公述人 | 公述意見の要旨   | 県の考え方  |
|-----|---|--|
| B氏  | <p><b>【企業誘致について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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。<br/>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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> <li>○ 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。</li> </ul> | <p><b>【企業誘致について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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で連携し、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。<br/>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町から聞いています。</li> </ul> |