

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

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

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

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

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

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

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