

第13号様式（第23条関係）

地区計画等の原案に係る意見書に対する見解書

25平ま政第308号
平成25年12月9日

平塚市長 落合 克宏



地区計画等の原案の概要	種 類	地区計画
	名 称	ツインシティ大神地区地区計画
	区 域	平塚市 大神 地内
	面 積	688,000㎡
意見書の概要		見 解
A氏 別紙1のとおり		別紙1のとおり
B氏 別紙2、3のとおり		別紙2、3のとおり
C氏 別紙4のとおり		別紙4のとおり
D氏 別紙5、6、7、8、9のとおり		別紙5、6、7、8、9のとおり

意見書の概要	見 解
<p>A-1 国道129号沿いの店舗併用住宅の所有者は産業地区3または5に換地を受けて、500㎡以下の土地に店舗併用住宅の新築が可能か。</p>	<p>A-1 現在建っている店舗併用住宅が既存不適格建築物である場合には、産業地区3または5において店舗併用住宅を建て替えることができます。</p>
<p>A-2 産業地区4に病院の計画があるが、隣接地の2,000㎡以下の土地(例えば200㎡)に薬局の建築は可能か。 その場合、3・4・9号倉見大神線沿いに計画されている幅員5mの植栽帯は薬局営業上の支障になるが、緩和はあるか。</p>	<p>A-2 産業地区4の建築物の敷地面積の最低限度は2,000㎡となっていますので、御意見のような200㎡の土地に薬局を建築することはできません。ただし、土地区画整理事業による土地の使用収益開始時(換地処分後は換地処分時)の面積が2,000㎡未満の場合には、その面積を下回らない範囲で建築することができます。 地区計画における植栽帯等の地区施設は、ツインシティ大神地区内に必要な施設として計画しているものです。そのため、敷地面積による緩和はありませんが、敷地への出入り口については、植栽帯の設置を緩和しています。</p>
<p>A-3 産業地区4に10,000㎡の店舗を進出したい企業があるが可能か。</p>	<p>A-3 産業地区4に500㎡の床面積を超える店舗を建築することはできません。</p>
<p>A-4 複合地区1及び複合地区2に5mの緑道が計画されているが、進出予定企業と調整が済んでいるか。また、進出企業が変わった場合に支障になると思われるが、その場合、変更は可能か。</p>	<p>A-4 地区計画における緑道等の地区施設は、ツインシティ大神地区に必要な施設として計画しているものです。そのため、進出企業によって変更を行うものではないと考えています。</p>
<p>A-5 道路に面した垣や柵は生垣又は透視可能なフェンスでもよいが、隣地との境は万年塀としたいが可能か。</p>	<p>A-5 道路との境界線だけでなく、隣地との境界線に垣やさくを設置する場合には、生垣や透視可能なフェンスとする必要があります。ただし、既にある万年塀については、建築物の建て替えや増築を行うまでの期間、そのまま設置しておくことができます。</p>

意見書の概要	見 解
<p>B-1</p> <p>ツインシティ大神地区地区計画等の説明で自然豊かな大神の大地を破壊し住みにくい町に変貌することが目に見えるので事業の中止(白紙)を要望する。建築物等が基準通りに建築されると周囲が高層な建物に覆われ、景観が損なわれる。</p>	<p>B-1</p> <p>建築物の高さの最高限度の数値については、本市の高度地区の考え方をもとに、地区計画で定める予定となっています。この地区計画では、壁面の位置の制限のほか、植栽帯や緑道の地区施設による位置付けにより、道路に面してオープンスペースを確保することや、建物の配置、規模及びデザインについて配慮して調和のとれた街並みを形成することにより、一部の区域において、建築物の高さの最高限度を20mとしています。さらに、敷地面積が10,000㎡以上の建築物については、細分化された土地利用と比較して、道路や隣地にまとまったオープンスペースとなる土地が確保されることから、一部の区域において、建築物の高さの最高限度を31mとしています。富士山等の山並みなどの眺望については、幹線道路の交差点付近からそれらの眺望が得られるように、都市計画道路や地区施設としての位置を決定しています。また、建築の際には、景観の協議が行われますので、その協議において富士山等の山並みなどの眺望を含めた景観が損なわれないような形態・意匠を指導してまいります。</p> <p>今後も、法定縦覧等の都市計画手続を通じて、市民の皆様及び地権者の皆様の御意見を頂きながら手続を進め、御理解が得られるように努めていきます。</p>
<p>B-2</p> <p>広大な面積を人間の手で横暴に開発することは絶対に許されない。また、許すべきでない。</p>	<p>B-2</p> <p>都市計画手続と並行して、神奈川県環境影響評価条例に基づく環境アセスメント手続を進めています。この中で、土地区画整理事業が周辺環境に与える影響を予測・評価して、環境への影響が少なくなるよう環境保全対策を検討していきます。これらの内容については、今後、環境アセスメント手続を進める中で、説明会の開催や環境影響予測評価書案の縦覧などを通じて皆様にお知らせし、御意見を聞きながら手続を進めていきます。</p> <p>このように、環境に配慮した都市空間の形成を進めるとともに、居住者などが安心安全に暮らせるまちづくりの実現を目指していきます。</p>

意見書の概要	見 解
<p data-bbox="225 297 762 336">B-3</p> <p data-bbox="225 336 762 443">土地利用で産業系・商業系の占める割合が非常に高く環境共生とは名ばかりです。</p>	<p data-bbox="762 297 1353 336">B-3</p> <p data-bbox="762 336 1353 840">ツインシティ大神地区は、神奈川県の中のゲート、本市の北の核として、新しい産業や生産・物流施設、魅力的な商業施設や業務施設、集合住宅や戸建住宅等の土地利用を図りつつ、環境と共生したまちづくりを目指しております。そのため、本地区では地区計画を定め、地区内をみどり豊かであるおいのある空間とするため、敷地内緑化や隣接する農地に配慮した植栽帯の配置などを誘導していきます。さらに、環境共生のまちづくりの実現に向けたガイドラインの作成など、環境共生モデル都市の実現に向けた仕組みづくりを神奈川県とともに取り組んでいきます。</p>

意見書の概要	見 解
<p>C-1</p> <p>地区計画原案説明会が8月18日に大神公民館で開催されました。5月30日には立地企業予定者が選定され、売却予定単価まで知らされました。このことは建ぺい率、高さ制限等々の条件が既に決定されており、一部関係者には知らされ、説明会は単なる儀式であった事に憤りを感じる。一旦白紙に戻して欲しい。</p>	<p>C-1</p> <p>本市では、ツインシティ大神地区のまちづくりを実現するために、平成24年4月に「ツインシティ大神地区まちづくり計画」を策定しました。その中で、ツインシティ大神地区を6つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用の考え方や想定する用途地域を示しました。</p> <p>ツインシティ大神地区において土地区画整理事業を実施するためには、区域区分の変更や地区計画の決定などの都市計画手続が必要となります。8月18日に実施した地区計画原案の説明会は、地権者の皆様に原案の内容を理解して頂くために実施したものです。</p> <p>なお、立地企業の選定や売却予定単価の決定は、ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会が、組合施行による土地区画整理事業を円滑に実施するために行っているものです。</p>
<p>C-2</p> <p>トランジットモールは理解できない故反対致します。産業地区1及び複合地区1の沿道サービスを無くすことは理解出来ない故反対致します。</p>	<p>C-2</p> <p>ツインシティは、新幹線新駅の誘致を目指したまちづくりであり、ツインシティ大神地区はその一翼を担っています。神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会及び神奈川県が平成14年4月に策定した「ツインシティ整備計画」に位置付けがあるトランジットモールは、環境とのバランスのとれた交通計画による都市づくりという環境共生の目標を具体化する施設であり、新幹線新駅開設後の公共交通の定時性を確保し、公共交通機関の利用を促進する公共交通システムの形成を図る上で、必要な施設となります。</p> <p>ツインシティ大神地区まちづくり計画では、国道129号西側の産業地区1は、「新しい産業や生産・物流施設の集約を図る区域」とし、国道129号東側の複合地区1は、「国道129号や(仮称)倉見大神線、(仮称)南側地区内幹線に囲まれ地域の核となるゾーンであることから、新しい都市にふさわしく街を行き交う人々にとって、魅力的な商業施設や業務施設等の立地誘導を図る区域」としています。既存の沿道サービス施設については、産業地区3や産業地区5、住宅地区1に集約することにより、産業地区1及び複合地区1には大規模施設の誘導を図る計画としています。</p>

意見書の概要	見 解
<p>D-1</p> <p>私は、原案について反対致します。ツインシティ計画は神奈川県と平塚市が自らやりたいと策定した事業ですが、内容はそのまま、地主に押し付けた事業で地主の身の丈に合っていません。地主がツインシティを自らやりたいと全体が集まり合意したことはありません。この原案の拠り所は、土地区画整理事業が組合施行により行なわれることを前提にした計画です。計画を立てたのはツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会です。この準備会を神奈川県と平塚市は常に地主の代表として扱っていますが、そのことで、都市計画決定や変更など行政としての原案が全体の地主の考えを反映しないものになりました。準備会が市税を使って地主にアンケートを取っても全体の地主の代表者になれるわけではありません。準備会といわれる集まりは地元組織の勉強会、権利者代表部会から改変した組織です。私も権利者代表部会に委員として在籍していました。しかし、権利者代表部会と名乗り名称に代表という文字が入っていますが、全体の地主から選出されていないで実態を表していません。自発的に勉強会に参加していた一地主です。そのような状況でも権利者代表部会の会議中に組合施行実施の賛否を取ろうとしたので、決議機関ではないと退席しました。結果は同数と理解しています。その後、権利者代表部会の大神地区の地主5人が賛成し準備会に入り、残りの10人は決議を取るのをおかしいと考え、考える地主の会を22年4月に発足させました。5月に考える地主の会は52名になりました。権利者代表部会の委員の考えがそのような状況にも関わらず、権利者代表部会の上部組織の推進会議会長が権利者代表部会の会議を開催する通知を各委員に21年12月に出しました。内容は準備会委員として検討に加わって頂ける方は出席くださいとの通知でした。事務局として平塚市と神奈川県が関わっている文書です。事業の進め方に反対の人は参加するな、との文書ですので、参加できませんでした。結果、参加者だけの意見により推進会議の会長が準備会の会長に就任して準備会を発足してしまいました。大神地区内7人と</p>	<p>D-1</p> <p>神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会及び神奈川県が平成14年に策定した「ツインシティ整備計画」では、「面整備の事業主体、事業手法及び具体的な区域設定等については、地元関係者の皆さんと話し合いを重ねながら、都市づくりの第二段階（仕組み、枠組みづくり）において決定します」とされています。それを受けて、神奈川県及び地元関係者の皆様と協働して面整備事業について検討を行ってまいりました。</p> <p>まちづくりの検討を行うに当たり、平成14年に地権者や地元自治会などで構成される「ツインシティ（大神地区）まちづくり検討委員会」が組織されました。その後、平成18年に「ツインシティ（大神地区）推進委員会」が設立され、平成21年には「ツインシティ（大神地区）推進委員会」のメンバーの内、地権者で構成される「権利者代表部会」において、地区の特性に合った柔軟な事業計画を策定し、地権者の意見をより反映させるために地権者主体のまちづくりの実現を目指して、組合施行による土地区画整理事業でまちづくりを行う方向性が示され、「ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会」が設立されました。現在は、ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会が、企業ヒアリングなどを行いながら、土地利用計画図などの事業計画の検討を行っています。また、地権者の皆様に対しては、個別ヒアリングを行い土地活用の意向把握を進めるなど、事業に参加していただけるように活動を行っています。</p> <p>ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会は、土地区画整理組合の設立を図ることを目的とし、規約等に基づき、多くの地権者の賛同を得て、委員である地権者が主体的に活動を行っています。</p> <p>また、ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会に対して、助成要綱に基づき補助金を交付しており、適正に執行されていることを確認しています。</p> <p>今後も、地権者の皆様の多くの同意を得た上で、土地区画整理組合の設立ができるよう支援していきます。</p>

意見書の概要	見 解
<p>地区外7人の集まりで、21年12月に発足させてしまいました。組合設立準備会の設立目的に「地権者の代表組織として組合施行での土地区画整理事業の認可を目指し」と記載しています。準備会が14人で全ての地主の代表者になると位置づけました。悪いことにそれを是認して神奈川県や平塚市がそれ以降平塚市広報や期成同盟会総会、平塚市議会の場で全体の地主の代表者として扱っていきました。準備会以外の地主約310人が神奈川県、平塚市、準備会から必要な情報を与えられず、意見を言えない地主にさせられました。準備会は会費を集めて事業を行う組織でもなく会と呼ぶような集まりでもありません。活動資金は全額、平塚市の公金に頼っています。</p> <p>D-2</p> <p>全体の地主と利害が対立することもある、神奈川県や平塚市を事務局として受け入れ、地主にとって圧倒的に不利益なこと、国道129号の拡張、道の駅の設置を追加、小学校移転問題を小学校予定地の地主の考えを聞かずに区画整理事業に含め、PTAや各自治会も検討委員に入れたい。駅・橋の確約がない中で組合施行を進める。環境共生と言いながら高さ31mの計画が全体の三分の一を占めること。農地を予定地から全て排除など、全体の地主が計画段階で関わったことはありません。結果だけを間接的に示すだけです。</p>	<p>見 解</p> <p>D-2</p> <p>3・3・3号八王子平塚停車場線の拡幅と交流型情報ステーションの設置については、ツインシティ整備計画に基づき、本市が平成24年4月に策定した「ツインシティ大神地区まちづくり計画」において、骨格的な都市施設として位置付けられており、ツインシティのまちづくりの実現を図る上で必要な施設と考えています。また、これらの道路は、まちづくりによって増加する交通量などに対応するために整備、改修するもので、土地区画整理事業と一体的に進める必要があると考えています。</p> <p>相模小学校の移転については、一般廃棄物処理施設の建設に伴う大神地区の環境整備を推進し、課題の検討をするために組織された大神地区環境推進協議会と協議を重ね、同協議会においてツインシティ大神地区内に小学校建設予定地を配置することについて了承を頂いています。さらに、相模小学校移転プロジェクト会議を立ち上げて、地元関係者の皆様との情報共有、意見交換を行っており、併せて、大神、吉蔭地区の住民の皆様への回覧を通じて移転に関する情報などをお知らせしています。</p> <p>新幹線新駅の誘致については、神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会会長の神奈川県知事をはじめ、会員各市町の首長などにより、JR東海に対して新幹線新駅の誘致活動を継続して行っています。JR東海は新駅設置の要望に対して、リニア中央新幹線の開業後は新駅設置の余地が高</p>

意見書の概要	見 解
	<p>まると表明するとともに、新駅設置の判断材料として新駅誘致地区の都市形成を挙げており、ツインシティのまちづくりを進めることが、新駅誘致を前進させることになると考えています。神奈川県及び本市は神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会の要望活動等を主体的に行い、新駅誘致の実現を目指していきます。</p> <p>また、ツインシティ橋については、神奈川県の交通施策に関する部門別計画である「かながわ交通計画」の道路部門の実施計画である「改定・かながわのみちづくり計画」に位置付けられており、神奈川県が、ツインシティ大神地区のまちづくりと歩調を合わせて整備することとされています。今後も、神奈川県と本市が協力しながら、早期の実現を目指していきます。</p> <p>建築物の高さの最高限度の数値については、市の高度地区の考え方をもとに、地区計画で定める予定となっています。この地区計画では、壁面の位置の制限のほか、植栽帯や緑道の地区施設による位置付けにより、道路に面してオープンスペースを確保することや、建物の配置、規模及びデザインについて配慮して調和のとれた街並みを形成することにより、一部の区域において、建築物の高さの最高限度を20mとしています。さらに、敷地面積が10,000㎡以上の建築物については、細分化された土地利用と比較して、道路や隣地に面してまとまったオープンスペースとなる土地が確保されることから、一部の区域において、建築物の高さの最高限度を31mとしています。</p> <p>ツインシティ大神地区内の営農継続希望者の所有地については、区域外の代替農地と交換するなどの具体的な提案をツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会が行っており、個別に対応しています。</p> <p>神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会及び神奈川県が、平成14年4月に「ツインシティ整備計画」を策定して以降、神奈川県及び本市、大神地区の住民の皆様及び地権者の皆様が協働して、ツインシティ大神地区の土地利用計画等を検討してきました。これらの検討結果を踏まえ、本市では、平成24年</p>

意見書の概要	見 解
<p>D-3</p> <p>ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会は地主の立場ではなく、企業と神奈川県、平塚市の意見を代弁するような人達です。平塚市も議会でこの集団は事業遂行能力がないので準備会が組合として成立するまでは平塚市は事務局として援助すると述べています。組合成立すれば神奈川県と平塚市は責任がないと言わんばかりです。まさしく準備会はカイライ政権のような集団です。</p>	<p>1月にツインシティ大神地区のまちづくりの実現に向け、「ツインシティ大神地区まちづくり計画（素案）」を作成しました。この素案については、パブリックコメント及び地域説明会を実施して意見募集を行うなど、市民の皆様の御意見をまちづくりに反映させる取組も行ってきました。その後、頂いた御意見等を参考にしながら、平成24年4月に「ツインシティ大神地区まちづくり計画」を策定しました。今回の都市計画の案は、この計画に基づき作成されており、平成25年6月28日、30日及び9月1日に開催した都市計画説明会を通じて、市民の皆様や地権者の皆様にお知らせしたところです。</p> <p>今後も、法定縦覧等の都市計画手続を通じて、市民の皆様及び地権者の皆様の御意見を頂きながら手続を進め、御理解が得られるように努めていきます。</p> <p>D-3</p> <p>ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会は、組合施行による土地区画整理事業を推進するために、平成21年12月に設立されました。また、平成24年5月に、本市に対して土地区画整理法75条に基づく技術的援助を、地権者の3分の2を超える署名を添えて求めており、それに基づき、積極的に技術援助を行なっています。今後も必要に応じ、技術的、財政的支援を行っていきます。</p>

意見書の概要	見 解
<p>D-4</p> <p>最近、このようなやり方に反対し署名捺印した人が面積ベースで2割を超えています。いわゆる準備会という集団が一般の地主へ不都合な情報を出さないので、地主の代表でもない人達が考え出したことを計画の基にした平塚都市計画地区計画ツインシティ大神地区地区計画原案は認めるわけにはいきません。反対します。白紙に戻してください。</p>	<p>D-4</p> <p>土地区画整理法第14条第1項において、「土地区画整理組合を設立しようとする者は、7人以上共同して、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事（同法第136条の3の読替規定により今回は市長）の認可を受けなければならない。」とされています。また、同法第18条において、「認可を申請しようとする者は、定款及び事業計画又は事業基本方針について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれ3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。」とされています。</p> <p>このように、組合施行による土地区画整理事業を行うには、組合設立認可のために法定数の同意が必要となりますので、今後、ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会は地権者の皆様の同意を得ることが必要となります。</p> <p>都市計画手続については、土地区画整理組合設立認可の見込みを判断した上で、今後予定している法定縦覧などで市民の皆様や地権者の皆様の御意見を頂きながら手続を進めていきます。</p>