
平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
A 氏	<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、平成 21 年 12 月に発足して以来、組合施行の土地区画整理事業の可能性について検討を重ねてきた。本年 5 月には、当該地区への進出企業の公募を行い、二者を選定した。これにより、相模小学校移転候補地を含めて、全ての保留地処分の見込みが立ち、事業の確実性が高まったと考えている。</p> <p>本年 6 月には、土地区画整理事業の検討状況の中間取りまとめとして、事業計画案、仮換地設計方針案ほかを作成し、地区別説明会を開催するとともに、第 3 回の地権者個別ヒアリングを進めているところである。現段階では、3分の2を大幅に超える地権者の賛同が得られている。</p> <p>都市計画手続については行政主導で進められており、大神公民館で、9月1日に市の原案の説明会が開催されている。その時の状況から、行政には地元に対して都市計画の内容を十分説明し理解を得るとともに、地元及び地権者との調整を十分図り、三者協働のまちづくりを推進してもらいたい。特に地区計画に関しては、地権者の土地活用に大きな影響があることから、十分な調整をお願いする。</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（以下「県」という。）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、県及び平塚市（以下「市」という。）、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、市では、平成 24 年 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を行いました。</p> <p>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しており、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>地区計画の内容は、地権者の皆様の土地利用に関わる重要な事項ですので、地権者の皆様を対象にした都市計画原案の説明会や条例に基づく縦覧などで御意見を頂きましたが、今後も御理解が得られるように、地権者説明会を開催いたします。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
A 氏	<p>市原案で示されている第二種住居地域への用途地域の変更は、近隣商業地域への変更とすべきと考える。その理由は次の二点である。</p> <p>一点目は、平成 14 年 4 月策定の「ツインシティ整備計画」によると、当該地区に計画されているトランジットセンターは、ツインシティの西の玄関口と位置付けられている。したがって当地区は、新幹線新駅の西口機能を担うツインシティ大神地区の駅前となる。駅前が第二種住居地域で、駅から離れたところが近隣商業地域というのは不自然であり、ツインシティ整備計画と整合性が取れていないと言わざるを得ない。</p> <p>二点目は、第二種住居地域が指定されると、建築基準法の建物用途制限により、商業施設等の延床面積が 1 万㎡以下に制限されることから、当該地区への進出企業の計画では、許容容積率 200% に対して容積率 50% の延床面積しか利用できないこととなる。このような低密度な土地利用は、都市インフラの投資効果を悪くし、また、本来期待される固定資産税、都市計画税の税収額も相当なものになると想像される。都市経営の観点からも不合理と言わざるを得ない。</p> <p>以上、本件について、県とよく調整し、再考をお願いする。</p>	<p>ツインシティ大神地区まちづくり計画では、第二種住居地域に指定する区域の土地利用の考え方を、「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とともに、利便性を活かした中高層集合住宅の立地誘導を図る区域」としています。</p> <p>この土地利用の考え方をもとに、想定される建築物として、商業施設、業務施設、公共公益施設及び中高層集合住宅等を挙げています。</p> <p>近隣商業地域を指定する区域は、ツインシティ整備計画において、「トランジットモール沿道に賑わいのある統一的な街並み」としています。一方、当該区域は同計画で、「公共公益施設などの立地を検討し、水とみどりが豊かで四季を感じられる潤いのある空間」としており、差別化を図っています。</p> <p>また、住居と店舗、あるいは事務所など、複合的な土地利用を可能としながらも、住居を誘導する区域であることから、市の用途地域決定基準に照らして、用途地域を第二種住居地域としています。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
B 氏	<p>地権者に対する説明会では地権者以外の傍聴を認めず、また、市民への説明会では、質問は土地利用計画に限られ、土地区画整理事業についての質問は受け付けないなど、市民は計画の良し悪しを判断する材料としての地権者の声を聞くことができない。</p> <p>市民への説明会も大神地区だけで開かれ、他の地区に住む市民が説明会に参加しようとする、極めて不便であり、一般市民に意見を求めるという姿勢が感じられない。</p> <p>市長は、事業内容について丁寧に説明すると議会でも答弁しているが、これは、地元地権者が設立する土地区画整理組合によって、事業を推進しようとする既定方針を押しつけるための説明であって、根本から地権者や市民の意向を反映させようとするものではないと言わざるを得ない。</p> <p>平塚市から説明会開催状況についてデータを入手した。今、手元にデータはないが、記憶によると、出席率は非常に少なく、ほとんどの説明会で出席者数は 40 人くらい、回数は 4 回くらいで、開催場所は大神地区だった。私は、このような形で都市計画手続が進められていることについて、市民の声を聞こうという姿勢が非常に薄いと思う。</p>	<p>ツインシティ大神地区の土地利用計画等については、神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会（以下「期成同盟会」という。）及び神奈川県（以下「県」という。）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、県及び平塚市（以下「市」という。）、大神地区の住民の皆様及び地権者の皆様が協働して検討してきました。これらの検討結果を踏まえ、市では、平成 24 年 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を行いました。</p> <p>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しており、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>また、平成 25 年 7 月 26 日に開催した「ツインシティ大神地区の経過説明会」は、土地区画整理事業についての説明会であったことから、区域内地権者を対象とし、地権者以外の傍聴は御遠慮いただきました。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
B 氏	<p>土地区画整理法によると、土地区画整理事業の施行者には複数の選択肢がある。独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、その他、土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるもの、都道府県、市町村、国土交通大臣など選択肢がいくつもあるが、どの選択肢を選ぶかということについて、市民、地権者の意見を聞くという姿勢がほとんどなかったと思わざるを得ない。</p> <p>市民、地権者及び行政の協議に則ってこの計画が進められ、その協議に基づいて、いくつかの選択肢の中からどういう方式でやるのが選ばれるべきである。</p>	<p>一方、6月28日、30日及び9月1日に開催した都市計画説明会は、全市民を対象に開催しました。その際には、土地区画整理事業に関する御質問についても参加された皆様から頂いており、県及び市の担当者から回答をしました。</p> <p>説明会の開催場所については、大神地区でまちづくりを行うことから、まちづくりに関心の高い住民の皆様や地権者の皆様が出席しやすい大神公民館で開催してきました。今後予定している都市計画説明会についても、都市計画制限が及ぶ地権者の皆様や地域住民の皆様が参加しやすい大神公民館で開催したいと考えていますが、一般の市民の皆様も参加しやすいように、休日の開催など開催方法等を検討していきます。</p> <p>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」としています。それを受けて、県、市及び地元関係者の皆様が協働して面整備事業について検討を行ってきました。</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</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
B 氏	<p>私は、まちづくりそのものに決して反対しているわけではないが、ＪＲ東海が寒川町倉見地区に新幹線新駅を設置するかどうか非常に怪しい状況になっている段階で、ツインシティというネーミング自体がかなり怪しい状況になっていると思う。</p> <p>最後になるが、配布された注意事項によ</p>	<p>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（以下「準備会」という。）」が設立されました。</p> <p>現在は、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>今後も、市は、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> <p>新幹線新駅の誘致については、期成同盟会会長の県知事をはじめ、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しており、県及び市は、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。</p> <p>県及び市は、今後も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>公聴会は、都市計画法第 16 条第 1 項の</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
B 氏	<p>ると、「公聴会では公述された意見に関連して議長から質問することがありますが、公述人から議長及び事務局への質問はできない」とある。私は、議長というのは、会議を進めるときにみんなの意見を聞いてそれを取りまとめるのが議長だと思う。議長という名前は変えた方がよいのではないか。</p>	<p>「都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」との規定に基づいて開催しています。</p> <p>公聴会は、都市計画の案に対して公述人と質疑応答を行う場ではなく、公開の場で広く住民の皆様から御意見をお聞きする場となっています。</p> <p>県では、このような公聴会を主宰し、その会議の円滑な運営を行う者を公聴会の議長と称しています。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
C 氏	<p>今までの説明会に参加して感じたことは、平塚市や神奈川県が大神住民へ丁寧な説明責任を果たしてこなかったため、お互いの信頼関係が全くなくなってしまったことである。</p> <p>説明会で質問や意見を述べても、平塚市や神奈川県は、都合の悪いことについては発言しない。要望事項とか改善事項については最初から取り上げようとしないので、話合いの進展や改善が全く見られない。ただ単に、説明会の回数を重ねているにすぎない。</p> <p>大神地区の住民がツインシティ計画によって賛成派、反対派に分かれて住民関係が亀裂状態になっている。大神住民が苦しんでいる状況を押し切ってまで土地区画整理事業を進めるのか。このような状況にしたのは平塚市の責任である。</p> <p>このような状態で、反対を押し切ってまで事業を実施しないことを是非ともお願いする。</p> <p>9月1日に、平塚市が行った都市計画決定・変更原案の説明会で、68.4ha もの広大な自然あふれる大神の大地が、破壊され、造成されてしまうことを知って、私は愕然とした。平塚市は、住みよい発展性の</p>	<p>神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会（以下「期成同盟会」という。）及び神奈川県（以下「県」という。）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、県及び平塚市（以下「市」という。）、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、市では、平成 24 年 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を行いました。</p> <p>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しており、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>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。</p> <p>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</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
C 氏	<p>あるまちづくりをしようと言っているが、自然を破壊し、住みにくいまちに変えてしまうのはとんでもないことだ。大人は、この貴重な自然を子や孫に引き継いでいく義務があると私は思う。</p> <p>人間と自然とが共存して、初めて人間も生きているが、その自然の生態系も、何もなくなってしまう。この素晴らしい自然の風景もほとんど見えない状態になってしまう。</p> <p>大神がどのように変わってしまうのかというと、国道 129 号西側の厚木市との行政境界から東海道新幹線までの区域に、高さ 15m から 31m の物流倉庫が建ち並ぶ計画である。また、厚木市との行政境界に沿った東西方向の区域には、高さ 15m から 20 m の建物が建ち並ぶ計画である。</p> <p>国道 129 号の東側には、高さ 31m の商業施設であるスーパーマーケットが建設される。その商業施設の周辺には高さ 12m から 15m のアパートなどの中高層住宅が建設される。</p> <p>このような高層の建築物が建つことによって、現在見えている大山や富士山が、また、厚木市、伊勢原市、秦野市で開催される花火大会の花火が見えなくなってしまう。</p> <p>私は、散歩途中で住民から大神地区の将来のまちの姿を質問される。その際に、最高 31m の高さの建物が建って、富士山や大山が見られなくなるのではないかという話をすると、開発を止めてくれと言われた。</p> <p>平塚市は環境共生の理念に合っているからと言って、大神地区の高さ制限を 31m とし、高層の建物の立地を許容することは</p>	<p>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 20 m としています。</p> <p>さらに、敷地面積が 10,000 m²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>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道路の位置を決定しています。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
C 氏	<p>とんでもないことである。もし、大神を悲惨な状況にしてしまったら、大神を自殺行為に引き入れているのと同じことで、とんでもないことである。</p> <p>土地区画整理事業によって大神が開発されると、買い物客で、人の行き来が多くなったり、また、買い物客や倉庫への出入りの車の往来も激しくなり、治安が非常に悪化する。騒音、振動、排気ガス、ごみ等による公害問題も多く発生する。</p> <p>ツインシティ橋や新幹線新駅の動向が不透明な状況であるため、現在の計画を一旦白紙に戻し、これらの状況が明らかになった時点で改めて、大神地区の住民や地権者、平塚市及び神奈川県と話し合っ、より良い大神のまちをつくっていかうではないか。</p> <p>計画が不透明な状況で、この事業を実施するということは本当に危険であり、計画を止めていただきたい。</p>	<p>市は、都市計画手続と並行して、県環境影響評価条例に基づく環境アセスメント手続を行っています。この中で、大気汚染、騒音、振動、廃棄物・発生土等の評価項目について、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に環境保全対策を検討していきます。</p> <p>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市民の皆様にお知らせし、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> <p>ツインシティ橋については、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となっている「改定・かながわのみちづくり計画」に位置付けられており、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しています。</p> <p>今後も、県と市が協力しながら、早期の実現を目指していきます。</p> <p>また、新幹線新駅の誘致については、期成同盟会会長の県知事をはじめ、会員各市</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
C 氏	<p>平塚市真田地区の土地区画整理事業は、現在訴訟問題が起きている。そのような状況を見ないで、拙速的に事業を進めるということは非常に危険な行為である。</p> <p>市長が、市議当時に家族名義で土地取引を行ったことについての公述がありましたが、今回の都市計画決定・変更等にかかわる御意見ではないので、「県及び市の考え方」は示しておりません。</p>	<p>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、県及び市は、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。</p> <p>県及び市は、今後も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>一般的に、土地区画整理事業において想定されるリスクとしては、事業期間の延伸や事業費の増大などが考えられます。ツインシティ大神地区土地区画整理組合設立準備会では、組合設立前から綿密な事業計画を検討するとともに、保留地処分を円滑に図るため、立地企業予定者を選定するなどの活動をしています。</p> <p>市としても、事業の進捗が適正に図られるよう、必要に応じ、技術的、財政的支援をしていきます。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏	<p>環境共生モデル都市ツインシティと謳う「環境と共生のモデル都市」などどこにもない。このような深く考えて練られていない計画では、反対と言わざるを得ない。</p> <p>第一に考慮しなければならないことは、計画区域に隣接して居住している大神地区、吉蔭地区の 2,024 世帯、5,300 余人が暮らしている、その環境との共生である。</p> <p>市街化区域内の既存道路の拡幅や道路の新設がない中で、既存の住宅地に隣接させて新たに住宅地をつくり、予定されている 3,300 人の人口が新たに暮らし始めれば、既存の住宅地の住民にとっては環境共生ではなく環境悪化を押しつけるものである。</p> <p>就業人口 6,000 人と居住人口 3,300 人、合計 9,300 人の人口増加に加え、学校移転に伴う学童の集中、物流倉庫やスーパーマーケットの業務車両、施設を利用する人たちの車、バイク及び自転車などの増加を考えると、環境を悪化させないためには、開発に先行して大神地区の既成市街地の道路整備が必要であり、住宅地の土地利用計画の再検討を求める。</p> <p>相模川は、当該地区からはバス道路を挟んで住宅、工場、マンション等がある区域のさらに東にあり、最も近くても 300m は離れていて、相模川の土手すら見ることは不可能である。相模川は、当計画と全く関係しない無関係な存在である。</p>	<p>今回、ツインシティ大神地区では、まちづくりにおける骨格となる道路である 3・3・3 号八王子平塚停車場線、3・4・9 号倉見大神線及び 3・4・10 号ツインシティ大神線の 3 路線の都市計画手続を進めています。ツインシティ大神地区内の交通を担う主な道路としては、この 3 路線の骨格道路を想定しており、既成市街地に交通負荷を与えないような計画としています。</p> <p>また、骨格道路を補完し、生活道路としての機能を担う道路については、土地区画整理事業の事業計画に区画道路として位置付けた上で、整備が進められる予定であり、区域内の道路を計画的に配置していきます。そのため、既成市街地への車両の流入は少ないものと考えていますが、既成市街地の道路整備については、今後の状況を見ながら検討していきます。</p> <p>ツインシティは、東海道新幹線新駅を誘致している寒川町倉見地区と相模川を挟んだ平塚市大神地区を新しい橋で結び、川の東西両地区を一体とした環境共生モデル都市として神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会（以下「期成同盟会」という。）及び神奈川県（以下「県」という。）が計画しているまちづくりです。期成同盟会及び県が平成 14 年 4 月に策定した「ツインシティ整備計画」では、ツインシティがめざす都市像のひとつとして、</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏	<p>地元住民の強い要望である丹沢山系や富士山の眺望を確保するように整備・誘導するとしているが、当計画のどこに記載されているのか。権能、頭脳、税金を駆使し、子孫が誇れる景観を保全するまちづくりとしてもらいたい。</p>	<p>「地域の環境と共生し、地球環境に優しい環境共生都市」を掲げ、相模川の河川空間および周辺の農業、田園環境などとの共生を図るとともに、省エネルギー型、循環型、低環境負荷型の地球環境に優しい環境共生都市をめざします」としています。また、同計画では、相模川を「環境共生のシンボル空間」と位置付けており、環境共生のまちづくりを図る上で、相模川の自然環境の保全・整備は必要であると考えています。</p> <p>今後も、地区計画の策定や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県と平塚市（以下「市」という。）が共に取り組んでいきます。</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。</p> <p>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 20 mとしています。</p> <p>さらに、敷地面積が 10,000 m²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>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏	<p>次に、当計画は「新しい産業を創出・育成する都市」、「新たな核となる産業系を主体とした土地利用を配備する」としている。平塚市の経済を牽引するとしている先進的な産業の集約を図る産業地区 4 の面積は、住宅地区、教育地区及び道路を除くと、実質 51,000 m²で、全体の約 7.5%である。建築用途制限を見ると、工場や倉庫の立地が可能であり、先進的な産業施設の立地はさらに少なくなる可能性が高い。これでは旧態依然の物流倉庫やスーパーマーケットのための開発計画であり、保留地処分を最優先とした開発と言わざるを得ない。</p> <p>3・4・9 号倉見大神線は、交通広場から</p>	<p>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道路の位置を決定しています。</p> <p>ツインシティ大神地区は、供用開始されたさがみ縦貫道路の寒川北インターチェンジや現在建設中の新東名高速道路厚木南インターチェンジが至近にあるなど、産業系土地利用を図る上で大きな潜在能力を有している地区であり、当該地区の開発は、市の産業の活性化と今後の発展に寄与するものと考えています。</p> <p>ツインシティ整備計画では、ツインシティがめざす都市像として、「新しい産業を創出・育成する都市」を掲げており、「都市圏内に高度に集積している先端技術産業、都市農業、流通関連産業等のさらなる高度化、多様化を支援する機能誘導を図るとともに、業務核都市や地域の拠点などと連携して、環境や情報などの分野での新しい産業を創出育成する都市をめざします」としています。</p> <p>地区計画における産業地区 4 の土地利用の方針は、「研究開発施設、情報通信業務施設を主体とした、広域道路を活かした本市の経済活力を牽引する先進的な産業の集約を図る土地利用とし、周辺の田園環境との調和を図る地区とする。」としており、この方針に沿って土地利用の規制・誘導を行っていきます。</p> <p>ツインシティは、新幹線新駅誘致の実現</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏	<p>新幹線新駅までの区間に公共交通部が計画されているが、交通広場で乗り換えて駅まで行くより、直接駅に行く方が便利である。よって、この公共交通部と 3・4・10 号ツインシティ大神線の交通広場は不要であり、公共交通部として計画されている 2 車線を一般交通部とし、3・4・9 号倉見大神線を 4 車線とすることを要望する。</p> <p>3・4・10 号ツインシティ大神線は、農道が基盤の目のように整備された整形の土地の区域に計画されている。この道路の線形を大きく S 字カーブさせる必要はなく、幹道 2 号四之宮厚木線から隆盛寺前を通り、吉際方面へ向かう市道大神 43 号線を 3・3・3 号八王子平塚停車場線に整備される交流型情報ステーションまで延伸し、構想路線である（仮称）伊勢原大神軸につなげればよいのではないかと。</p> <p>また、道路線形を S 字カーブさせることによって不整形な土地を生み、現在ほぼ直線の幹道 25 号大神伊勢原線が使い勝手の悪い道路となるので、3・4・10 号ツインシティ大神線の変更をお願いします。</p> <p>（仮称）伊勢原大神軸については、ツインシティ大神地区の進捗に応じて整備の検討を行うとしているが、産業地区内に道路の計画が示されていないのはなぜか。</p>	<p>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。ツインシティ整備計画に位置付けている新幹線新駅誘致地区とツインシティ大神地区を結ぶ予定の公共交通専用部は、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、必要な部分と考えています。また、これにつながるトランジットセンターは相模川以西における公共交通の乗換え機能を持つ交通広場であり、環境共生のまちづくりに寄与する施設と考えています。</p> <p>3・4・10 号ツインシティ大神線は、3・3・3 号八王子平塚停車場線とトランジットセンターを連絡する幹線街路で、平成 24 年 4 月に市が策定した「ツインシティ大神地区まちづくり計画」では、地区南側の交通を補完する道路と位置付けています。</p> <p>この道路の位置と線形については、土地区画整理事業の区域や既成市街地の土地利用の状況、商業施設や業務施設等が立地する複合地区の配置、3・4・9 号倉見大神線と 3・3・3 号八王子平塚停車場線との交差点位置などを総合的に検討した上で決定しています。また、商業系土地利用区域と既成市街地も含めた住居系土地利用区域を明確に分割する道路であり、緩衝帯の機能も担っています。</p> <p>（仮称）伊勢原大神軸は、ツインシティ</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏	<p>トランジットモール、交通広場及び公園 3 が取り込まれて一体となっている複合地区 1、2 は、中央をトランジットモールが横切っている。この地区はすべて商業施設として利用されると発表されているが、この短い道路に公共交通部は全く必要がなく、事業者に来てもらうための計画ではないか。</p> <p>公園 3 を利用するためには、幅員 18m のツインシティ大神線を横断する必要がある。事業者のための施設ではないことを明確にするため、トランジットモール及び公共交通部の設置に反対する。また、交通広場及び公園 3 を他の地区へ移動することを要望する。</p> <p>この計画は、経験、知識のない地権者が事業主体となっていることから、このようなレベルの低い計画となっているのではないか。寒川町倉見地区の状況やツインシティ橋の計画を勘案すると、ツインシティ大神地区の開発を急ぐ理由はなく、事業主体を神奈川県又は平塚市とし、ごみ焼却場建替事業で採用した手法のように、デベロッ</p>	<p>大神地区まちづくり計画において、ツインシティ計画に関連する構想路線として、「ツインシティの都市づくりの進捗に応じて検討していきます。」としていますが、現段階では、線形や具体的な位置は決定していません。今後のまちづくりの進捗に応じて、検討を進め、計画の具体化を目指していきます。</p> <p>複合地区 1、2 に計画しているトランジットモールや交通広場であるトランジットセンターは、ツインシティ整備計画に基づき策定した「ツインシティ大神地区まちづくり計画」において位置付けがあるとおり、ツインシティにおける公共交通システムを形成する上で、立地予定企業の土地利用計画によらず、環境共生のまちづくりに寄与する施設と考えています。</p> <p>また、ツインシティ大神地区内に計画されている公園は、公園の誘致距離などを考慮して、土地区画整理事業の事業計画で位置付けられますが、複合地区に計画されている公園だけではなく、地区内居住者が利用しやすい公園が住宅地区に計画される予定です。</p> <p>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」としています。それを受けて、県、市及び地元関係者の皆様が協働して面整備事業について検討を行ってきました。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏	<p>パーによる開発計画のコンペを行い、市民に意見を求め、事業を進めるように要求する。</p> <p>以上、いくつかの要望、指摘をしたが、この公聴会が次へ進めるためのセレモニーではないことを祈る。</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（以下「準備会」という。）」が設立されました。</p> <p>現在は、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>今後も、市は、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> <p>また、ツインシティのまちづくりについては、市と寒川町（以下「町」という。）のそれぞれの地区において検討が進められてきました。市の都市計画手続については、土地利用計画が明確となり、土地区画整理事業による計画的な市街地整備の見通しが明らかになったことから、都市計画手続を行っています。</p> <p>さがみ縦貫道路や新東名高速道路の整備</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
D 氏		が進むと、車の流れも変わっていくことから、町の骨格道路についてもタイミングを合わせて整備ができるように、今後、県、市及び町で調整を図りながら都市計画手続を進めていきます。

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
E 氏	<p>私は、原案について反対する。</p> <p>ツインシティ計画は、神奈川県と平塚市が自ら計画した事業であるが、事業主体を土地区画整理組合とした理由について、現在まで説明がない。この事業は、神奈川県と平塚市が計画した事業を大神地区の地主に押しつけた事業であり、地主がツインシティ事業を事業主体として行うことで合意した事実はない。</p> <p>この都市計画原案は、土地区画整理事業が組合施行によって行われることを前提にした案であり、土地区画整理組合設立準備会が立案した。</p> <p>準備会は、地権者が組織した勉強会である権利者代表部会から変更した組織であるが、準備会の代表者は地権者全体から選挙によって選出されておらず、地権者代表の組織ではない。</p> <p>その権利者代表部会において、土地区画整理事業の事業主体を土地区画整理組合とすることについて採決を取った。権利者代表部会は決議機関ではないと主張し、私は欠席したが、賛否は同数だと認識している。</p> <p>その後、準備会は事業に賛成する地権者だけの意見により発足し、その準備会の事務局に平塚市と神奈川県が入って全てを取り仕切っている。</p> <p>準備会の 14 人が全ての地権者の代表になると位置づけられており、準備会設立以降、神奈川県や平塚市はこの準備会を地権者全体の代表として扱ってきたため、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った。行政の責任は重い。</p> <p>また、準備会は会費を集めて事業を行っ</p>	<p>神奈川県東海道新幹線新駅設置促進期成同盟会（以下「期成同盟会」という。）及び神奈川県（以下「県」という。）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」としています。</p> <p>それを受けて、県、平塚市（以下「市」という。）及び地元関係者の皆様が協働して面整備事業について検討を行ってきました。</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（以下「準備会」という。）」が設立されました。</p> <p>現在は、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>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
E 氏	<p>ているわけでもなく、資金は平塚市の公金に全額頼っている。</p> <p>準備会が市税を使って地主にアンケートをとっても、全体の地主の代表になれるわけではない。</p> <p>この原案は、神奈川県や平塚市が準備会事務局に入ることにより、地権者には必要のない 24m 幅の道路や国道 129 号の拡幅、交流型情報ステーションの設置など、地権者の財産権を侵害するものとなっている。</p> <p>相模小学校の移転は、平塚市が事業センター建設に対して地元住民と交わした合意事項であるにもかかわらず、小学校予定地の権利者の意見を聞かずに土地区画整理予定地に含めている。</p> <p>準備会に同調する人たちを相模小学校移転プロジェクト委員に選出し、PTA 役員、あるいは各自治会長を参加させないな</p>	<p>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、準備会に対して、市の助成要綱に基づき補助金が交付されており、市は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、市は、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> <p>3・4・9 号倉見大神線の新設、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、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。</p> <p>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。</p> <p>さらに、相模小学校移転プロジェクト会</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
E 氏	<p>ど、相模小学校に関係した住民の意向を全く反映させないこと。</p> <p>あるいは、ＪＲ東海による新幹線新駅の設置の確約や神奈川県によるツインシティ橋設置の確約がない中で、組合施行の土地区画整理事業を進めていること。</p> <p>環境共生都市と言いながら、建築物の高さを 31m まで許容する区域が全体の 3 分の 1 を占めていること。</p> <p>土地区画整理事業予定地内に農地として保全する土地をすべて排除したこと。</p> <p>これらのことについて地権者がかかわった事実はなく、常に結果だけを間接的に知らされるだけであった。準備会は、地権者の立場ではなく、企業、神奈川県及び平塚市の意見を代弁している。</p>	<p>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、吉際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、期成同盟会会長の県知事をはじめ、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、県及び市は、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。</p> <p>県及び市は、今後も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、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となっている「改定・かながわのみちづくり計画」に位置付けられており、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しています。</p> <p>今後も、県と市が協力しながら、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。</p> <p>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</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
E 氏		<p>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 20 mとしています。</p> <p>さらに、敷地面積が 10,000 m²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準備会が行っており、個別に対応しています。</p> <p>期成同盟会及び県が、平成 14 年 4 月に「ツインシティ整備計画」を策定して以降、県及び市、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、市では、平成 24 年 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を行いました。</p> <p>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</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
E 氏	<p>平塚市は議会において、準備会は事業遂行能力が十分ではないので、土地区画整理組合設立までは平塚市が事務局として援助していくと答弁している。神奈川県と平塚市は、土地区画整理組合が成立してしまえば、事業遂行能力の劣っている人たちに組合運営を任せ、組合の構成員である地権者に責任を取らせるつもりであり、無責任である。神奈川県と平塚市が事業主体として行いたいとして始めた計画の責任を全地権者に転嫁することは許されない。</p> <p>土地区画整理事業は、反対者が 1 人や 2 人いるだけでも事業遂行が困難となる。準備会は、平成 22 年 12 月 19 日の会議において、土地区画整理事業に対する賛成者が全地権者の 9 割以上存在することが土地区画整理事業を行う条件と発言した。準備会が発表してきた今までの数字に疑義があったので、事実を検証する目的で署名活動をしたところ、面積ベースで 2 割を超える署名が集まった。結果は、この計画に対するはっきりした「NO」である。この結果について神奈川県や平塚市にも会議で報告をしたが、準備会、神奈川県及び平塚市は組合施行による土地区画整理事業の都市計画決</p>	<p>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>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。準備会は、平成 24 年 5 月に、市に対して土地区画整理法第 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、市も積極的に技術援助を行っています。</p> <p>今後も必要に応じ、市が、技術的、財政的支援を行っています。</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。</p> <p>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。</p>

平塚都市計画区域区分等の変更に係る
都市計画公聴会の公述意見の要旨並びに県及び市の考え方

公聴会 平成 25 年 10 月 11 日

公述人	公述意見の要旨	県及び市の考え方
E 氏	<p>定を諦めていない。言動が一致していない。</p> <p>神奈川県、平塚市及び準備会が地権者全体に対して不都合な情報を公開せず、地権者の代表ではない集団が考え出した計画を基本とした平塚都市計画区域区分等の変更原案を認めるわけにはいかない。反対である。白紙に戻すのは当たり前のことである。</p> <p>市長が、市議当時に家族名義で土地取引を行ったことについての公述がありましたが、今回の都市計画決定・変更等にかかわる御意見ではないので、「県及び市の考え方」は示しておりません。</p>	<p>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、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。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>