
第 7 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

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A氏	<p>【御所見地区の市街化区域への編入について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 線引きの見直し素案がある程度まとまり、公聴会という形になっているが、ここに至るまでに、地域などからどのような意見を聴取し、この素案がまとまってきたのか、その経緯を聞きたい。 ○ 今まで、私も御所見地区のまちづくりの会長など、ずっとまちづくりをやってきており、地域の意見や都市計画上の意見を市に言ったり、市を通して要請してきた。しかし、市からは、ほとんどの場合、「地域の皆さんの話は分かるが、県のほうで受け入れてもらえない」という回答が多かった。地域のことが分かる市の話は県はどうして受け入れないのか、御回答いただきたい。 ○ 御所見地区でも、25mの幹線道路である、藤沢厚木線や横浜伊勢原線ができ、湘南台寒川線も宮原までは完成した。 ○ これらの高規格道路はできているが、沿道の土地利用ができない状況にある。市街化調整区域の農業振興地域という網掛けがあるから使いようがない。地域でも道路について土地の売却や道路整備に協力はしてきたが、高規格道路ができて、周辺の農地を農業以外に利用することができない状況がある。用途変更等、一部規制の緩和をお願いしているが、なかなかできない。そのような状況が地域としては非常に困っている。 ○ 現在、TPPもあるが、それ以前の問題として、他の諸物価に対して農産物価格が非常に安いので、農業は嫌ではないが、経済的にやっていけないから市街化調整区域内の農家の後継者がいない。 ○ 市街化区域よりも市街化調整区域のほうが後継者がいない。これは、市街化調整区域は規制が強く、不動産活用もできないためである。農業収入だけでは食べていけないので、農業からサラリーマンになっている。 ○ 現在農家をやっている人は平均年齢でも 	<p>【御所見地区の市街化区域への編入について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 県では、市町及び県民の方々の意見を踏まえ、平成26年1月に「区域区分（都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分すること）の決定又は変更にあたっての基本的基準（以下「基本的基準」という。）」を策定し、この基準に基づいて、第7回線引き見直しにおける区域区分の決定又は変更を行うこととしています。 ○ この基本的基準では、市街化調整区域から市街化区域に編入できる区域について、既成市街地（すでに市街地を形成している区域）と、新市街地（優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域）に区分して基準を定めています。 ○ 平成21年に告示した第6回線引き見直しでは、御所見地区内の約14haを住居系の特定保留区域（御所見中心地区）として設定し、土地区画整理事業を前提とした計画的な市街地整備を進めることとしました。 ○ その後、藤沢市は、本地区の市街化区域への編入を目指し、御所見地区全体のまちづくりを検討する御所見まちづくり推進協議会や特定保留区域に設定された御所見中心地区の地権者の代表で構成された検討会との勉強会を開催するなど合意形成に向けた取組を行ってまいりましたが、地元の気運が高まらず、市街化区域への編入はできませんでした。 ○ このような状況の中、藤沢市は、第7回線引き見直しに向けて、これら協議会等を通じて意見交換を行い、この地区を住居系の特定保留区域に設定せず、市街化調整区域のまま、まちづくりを進めることにするなど、地元の意向を把握しながら県への申出案を作成したと聞いております。 ○ また、県は、藤沢市から申出のあった案を踏まえて県の素案を作成するとともに、公聴会を開催し、住民の皆様の意見を反映することとしております。 ○ ただし、線引き見直しについては、区域区分の制度及び基本的基準に基づき実施するものですので、住民の皆様の意見を必ず

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A 氏	<p>60 を過ぎていて。あと、10 年もしたら、この地域はどうなってしまうのか。都市計画や行政は、どのような考え方なのか非常に疑問である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 既にできた高規格道路の沿道に荒廃地が多い。なぜ多いかという、結局は農業の後継者がいないからだ。 ○ 今まで立派に農業をやっていたときは、農地も借りていたけれど、後継者がいなくて農業をやめる際、借りていた土地を返せば自分の責任から離れる。しかし、自分の所有地だけはどこへも持っていけない。これが後継者のいない人の一番の悩みである。 ○ そのため、サラリーマンになっても、農耕地として近所迷惑とならないよう、農耕用ではなく草刈り用にトラクターを買い、休みのときに畑を耕耘している。 ○ 今、御所見地域では、規模拡大のため荒廃地となっている農地を借りる人はいない。ほとんどの人がもう規模拡大はできない、今、専業農家等をやっている、次の世代にやるかやらないか分からないと言っている。規模縮小を目指している農家が多い。このような状況で、行政または都市計画はどのように将来を見通して、この線引きをしているのか、私どもは非常に疑問である。 ○ 線引き見直しは、昭和 45 年から 5 年ごとに見直しがあり、今回 7 回目であるが、今回も、ここに至るまでに地域の意見は聞いていない。 ○ 私も、ずっと御所見のまちづくりをやっていたので、今回は線引きの見直しについて、何らかの意見を求められた経緯はあるか、御所見のまちづくり推進協議会や農業団体に聞いたが、そのような機会はなかったと言っていた。この素案は、どのようにまとめられたのか疑問である。 ○ しかし、5 年、10 年先を見通して都市計画をするにあたって、市街化調整区域の農家は、みんな市街化区域にしてくれとは思っていない。ただ、少しぐらいは利用できるような規制緩和ができないかぐらいのことである。地域の意見を聞いても「市街化区域にしてくれよ」なんてことはまずな 	<p>しも反映できるものではありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 御所見地区の高規格幹線道路沿道にある農地を市街化区域へ編入する場合、第 7 回線引き見直しの目標年次（平成 37 年）において、人口の増加が見込まれるとともに、一定のまとまりのある区域内の地権者の合意形成が図られ、土地区画整理事業などによる計画的な市街地整備の実施の見通しが明らかになることが必要です。 ○ 藤沢都市計画区域の人口は、目標年次において増加が見込まれると予測していますが、御所見地区の高規格幹線道路沿道の市街化調整区域においては、こうした地権者の合意形成や計画的な市街地整備の見通しが明らかになっている地区はなく、また、「藤沢市都市マスタープラン」等において、新たな住宅地等の創出をする地区として位置付けた地区もありません。 ○ このため、第 7 回線引き見直しにおいて、御要望のあった御所見地区の高規格幹線道路沿道の市街化調整区域を市街化区域に編入することはできません。 <p>【農地について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 既述のとおり、市街化区域への編入は土地の資産価値や利活用の向上を目的として実施するものではなく、高規格道路が整備されたことをもって、その沿道の線引きを見直すものではありません。 <p>なお、農業振興地域の整備に関する法律及び農地法に関する御意見については、県及び市の所管部局に伝えます。</p>

第7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（藤沢都市計画区域）

公聴会 平成 27 年 11 月 6 日

公述人	公述意見の要旨	県の考え方
A 氏	<p>いと思う。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ただ、こういう大きな課題や将来を展望する中で、地域の意見も聞いてもらいたいし、地域に住んでいる以上、将来的に自分の不動産が利用できるのか、あと5年経ったらできるのか、こういう形だったら少しはできるのかといった多少の夢がないと、市街化調整区域の農地はごみ同然になってしまう。 ○ 市街化調整区域の農地は、御所見でも値下がりが続いていて、今いいところで坪1万円ぐらい、安いところは坪 3,000～4,000 円である。そうなると、ほとんど資産価値はない。また、売ろうとしても、今の農地法では農家しか買えない。そして線引きで向こう何年、ほとんど塩漬け状態になると、農地の買い手もいない。後継者がなく、規模を拡大する人もいない。荒廃地は増える一方。持っている人は、自分の土地で苦勞するのが現状である。 ○ 行政の人もある程度分かっているはずで、農水省があり、県があり、大きな国の方針もあるが、そこに制約されて、市町村の都市計画もうまく行かないのではと私は思う。 ○ 利用価値のない農地を持っているために非常に苦勞しているというのが、市街化調整区域の後継者のいない農家の現状である。そのため、そのようなことを多少考慮し、また、地元の意見も聞きながら、将来を見通した線引きをぜひやってもらいたい。 ○ 今回できないとすれば、次回からは多少地域に対する意見を聞いて欲しい。地域も全部市街化区域にすることを望んでいるわけでもないし、意見を聞いてこそ民主的な行政ではないかと思う。ぜひその辺を考慮していただきたい。 	