

第 242 回  
神奈川県都市計画審議会  
議事録

令和 5 年 8 月 24 日 (木)  
神奈川県庁本庁舎 3 階 大会議場

## 議 事 経 過

### <開会>

#### 【高見沢議長】

ただいまから、第242回神奈川県都市計画審議会を開会いたします。

はじめに、本日の定足数でございますが、委員総数31名のうち23名の委員の方が出席されていますので、過半数に達しており、条例に定める定足数に達しています。

次に、本日の議事録署名委員を指名させていただきます。本日は、中村委員及び坂井委員をお願いいたします。

それでは案件の審議に入りたいと思います。

本日ご審議いただく案件は、お手元の案件表に記載のとおり、2件でございます。

1件目の議第4398号「建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の位置の指定」につきましては、建築基準法の規定により、特定行政庁である神奈川県から当審議会の議を経るために付議されたものでございます。

それでは幹事の説明を求めます。

#### 【伊藤幹事】

はい、建築指導課長の伊藤でございます。

それでは、議第4398号、愛川町における「建築基準法第51条ただし書の規定による産業廃棄物処理施設の位置の指定」について、御説明します。

本案件の概要については、お手元の議案書及び図面集のそれぞれ1ページから2ページに記載しています。それではスクリーンを御覧ください。

最初に本案件の計画の概要についてです。

申請者は、株式会社三凌商事 代表取締役 赤石賢治、申請地は愛川町中津字大塚下6903番地1外1筆です。用途地域は工業専用地域、主要用途は産業廃棄物中間処理施設、対象施設は廃プラスチック類の破碎施設です。

申請理由は、産業廃棄物廃棄物である廃プラスチック類を受け入れて破碎し、資源の再利用化をするためです。

ここで建築基準法第51条の規定の内容について御説明します。

都市計画区域内において卸売市場、火葬場又はと畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場その他政令で定める処理施設の用途に供する建築物は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ、新築し、又は増築してはならないとされています。

ただし、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て、その敷地の位置が、都市計画上支障ないと認めて許可した場合、この限りでないとされています。

許可が必要な廃プラスチック類の破碎施設は、処理能力が1日当たり6トンを超えるものと政令で定められています。

本案件の処理の処理能力は、1日当たり70.4トンであるため、許可が必要となります。

次に今回の計画の内容について御説明します。

計画地である愛川町は、黄色で着色した位置です。相模原市、厚木市、清川村が接しています。赤丸が計画施設の敷地の位置で、相模原市との行政境付近にあります。

計画地周辺を拡大します。

位置関係ですが、相模原市と愛川町の間には相模川があり、スクリーンの左上から右下方向に流れております。

周辺道路としては、紫色の表示が圏央道、相模川沿いの緑色の表示が県道511号、

その他計画敷地の周辺の茶色の表示が都市計画道路です。

また、愛川町役場はスクリーン左側の黒丸の位置です。

赤枠でお示しする箇所が今回お諮りする計画施設の敷地の位置です。

計画敷地周辺を拡大します。

計画敷地は3方向を道路に囲まれており、敷地東側の町道233号線が県道511号に接続します。

計画敷地は3,163.53平方メートルで、用途地域が工業専用地域、建蔽率60%、容積率200%が指定されています。

次に敷地周辺の航空写真です。

周辺には工場や倉庫等が立地しています。

敷地内の建物は、食品廃棄物を受け入れて堆肥化する製造工場ですが、現在は撤去され、更地となっています。

次に、本案件の配置計画についてです。

計画建物は、廃プラスチック類の破碎施設で、建築面積は1,247.39平方メートル、延べ面積は1,436.14平方メートルです。また、敷地への搬出入は、敷地東側の町道233号線からとしています。

事業の概要ですが、産業廃棄物を排出する企業等から回収し、当該計画工場にて、分別・破碎処理した後、再資源化工場等へ搬出します。

次に処理工程についてです。

産業廃棄物を搬入する車両は、東側の町道233号線から入場し、計量台を経由して、直接建屋に入り、建屋中央にある荷下ろし粗選別エリアに廃棄物を搬入します。

搬入された廃棄物は、荷下ろし粗選別エリアから重機で、破碎機に投入されます。破碎されたものはフォークリフトで分別機に運び入れ、廃棄物の種類ごとに分別されます。分別されたものは処理後保管場所で保管されます。排出は処理保管場所で車両に積み込み、計量台を経由して、町道233号線から最終処分工場等へ排出します。

次に緑化計画についてです。

緑色の部分が緑化する位置です。

敷地周辺に、低木、中木を配置する計画で、緑化率は20.3%となり、愛川町特殊建築物等設置に伴う環境保全に係る指導指針基準の緑化率を満足する計画です。

次に排水処理計画についてです。

まず、雨水排水ですが、敷地内の浸透枡で処理する計画です。なお、運搬車両が通行するエリアの水は側溝から油水分離槽を経由して浸透処理する計画としています。また、汚水ですが、計画建物からの生活排水は、公共下水道に接続する計画としています。

続いて、生活環境影響調査について御説明します。

本案件は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に基づく手続きが、県央地域県政総合センター環境部に令和5年7月4日に提出されています。この手続きの中で生活環境影響調査が行われていますので、その内容について御説明します。

調査項目については、施設の稼働による影響として、騒音・振動・「大気汚染のうち粉じんについて、廃棄物運搬車両の走行による影響として、騒音・振動・大気汚染のうち2項目について実施しています。

施設の稼働による影響について、順次、御説明します。

まず、はじめに、騒音についてです。

騒音の予測は敷地境界線上の4点で行っています。予測結果における最大値は、神奈川県生活環境の保全等に関する条例で定める規制基準値を下回っています。

次に、振動についてです。

予測は、先ほどの騒音と同じ位置で行っています。予測結果における最大値は規制基準値を下回っています。

次に粉じんについてです。

粉じん対策については、建屋内で作業を行う、散水設備を設けて散水を行う、設備を防塵カバーで覆うとしています。

次に、廃棄物運搬車両の走行による影響について、順次、御説明します。

廃棄物運搬車両の搬出ルートですが、搬入車両は、県道 511 号を經由して、町道 233 号線から敷地内に入場します。なお、搬出時も同様の経路です。この町道 233 号線の交通量への影響についてですが、搬出入車両は 1 日当たり最大 208 台と想定しており、現在の交通量に加算すると 889 台となりますが、町道 233 号線の 1 日当たりの設計基準交通量が 1 万台であることから、交通量への影響は小さいものとしています。

なお、警察との協議は既に終了しており、支障ないとの結果だったと伺っております。

次に、廃棄物運搬車両の走行による騒音、振動、大気汚染の影響についてです。

騒音、振動、大気汚染については、それぞれ表に赤字で表示の予測値が、保全目標値を下回っていますので、影響は小さいものとしています。

最後に、愛川町の意見についてです。

本案件については、愛川町に照会したところ、令和 5 年 7 月 3 日開催の愛川町都市計画審議会に諮られた上で、都市計画上支障ない旨の回答をいただいています。

議第 4398 号の説明は以上です。

御審議のほどよろしく申し上げます。

#### 【高見沢議長】

ただいま幹事から議第 4398 号議案の説明がございましたが、何か御意見、御質問等がございましたら挙手をお願いいたします。

奥委員申し上げます。

#### 【奥委員】

この産業廃棄物処理施設に搬入される廃棄物の種類について確認をさせていただきたいのですが、議案書 2 ページの施設の位置の指定という資料がございますけれども、施設の概要のところの処理内容として、廃プラスチックの破碎とあり、処理能力も廃プラスチックの破碎施設 70.4 トン/日と書いてありますが、御説明に用いられたパワポ資料、12 ページのスライドでは、計画施設の下にカッコして廃プラスチック製品、木くず、紙くず等と書いてありまして、必ずしも廃棄プラスチックだけではないように受け取れるわけですがけれども、そもそも廃プラに限った産廃処理施設なのか、それ以外の産廃も受け入れる可能性があるということなのか、そこを確認させてください。

#### 【伊藤幹事】

この施設の処理はスクリーンで御覧いただいていますように、木くず、がれき類、紙くず、繊維くず、金属くず、ガラスくずといった混合の産業廃棄物を受け入れる施設です。

ただ、51 条で指定をしなければいけない対象物が廃プラスチックの破碎施設ということですので、案件としてはそういう名称を使っております。

説明は以上でございます。

#### 【奥委員】

そういうことだと、生活環境影響調査は廃プラの搬入に限らず、混合産廃を受け

入れるという前提で行われているという理解でよろしいですか。

【伊藤幹事】

はい、おっしゃるとおりです。

【奥委員】

分かりました。そうであるとする、廃プラに限定した場合ですと、臭気などは特に考えなくてもいいのかもしれませんが、環境影響調査の悪臭の項目に丸がついていなかったの、それで大丈夫なのかと思ったのですが、そこはいかがでしょうか。

【伊藤幹事】

今、御説明しました受け入れる廃棄物の中に悪臭を発生するものがないという前提で（環境影響調査の）対象になっていないと聞いております。

【奥委員】

悪臭を発生させるものは、搬入しないということなのですね。

【伊藤幹事】

そのとおりです。

【奥委員】

分かりました。何がここに持ち込まれるのかという前提のところは明確になっていないので。産廃であれば何でも受け入れられるような施設になるのか、悪臭を発生させるものは絶対搬入されないという前提であるとする、搬入される廃棄物の種類として何が想定されているのかというところが明確になっていないので、そのあたりが情報不足だという印象を受けました。

【高見沢議長】

私も今の質問でそう言われてみると、ということですが、目的はプラスチックを破碎するということであって、あんまり何でもやりますとなったら施設としては成り立たないのではないかと思います。ただそうは言っても持ち込まれるものの中に木くずだとか色々なものが混じっているの、分別しますよね。その前段階で分別しておいて、そのように出たものはそのまま別の処理施設に持っていくのかなと思ったのですが、今の話だと何でもやりますと、法律上プラスチックは議論しなきゃいけないのでやっています、というふうに聞こえたのですけれども、できるだけ正確にお話いただけますでしょうか。

【伊藤幹事】

私どもの方で受け取っている資料では、廃掃法の手続きが出てくる項目のうち、先ほど申し上げましたように 51 条の指定の対象になるのが廃プラの破碎という項目でして、そもそものこの業者さんは廃棄物の処理業者としては木くず等の分別の中間処理をする免許は持っております。最終処分をするわけではなくて、混合廃棄物を破碎・分別して最終処分場へ送るようなイメージで実施する廃棄物の処理施設です。

【高見沢議長】

先程の奥委員の質問の中の、調査項目の中で「臭気」とか別の項目に丸が付いていないのではないかと、その心配はないという御返事でしたが、「この項目は

調査する」、「この項目はしない」という基準というか、その判断根拠をお話しただけるといいかなと思います。もしこの場でお分かりでしたら。

【伊藤幹事】

環境影響評価の関係は廃棄物の申請手続きの中で受け取っていますので、私どもが直接もらっていないものですから、答える必要があれば少しお時間をいただきたいと思います。

(一時中断)

【伊藤幹事】

失礼しました。今、県央地域県政総合センターの方も見えられているので確認しましたが、(センターの)環境部の方でその辺は仕切りをして不要であるという判断の上で影響評価をしているそうです。

【高見沢議長】

奥委員、そういう内容でしたけれども何かコメントありますか。

【奥委員】

不要だという判断の前提として、どういう廃棄物がそこに搬入されるのかということも確認された上で不要だという判断に至っているだろうと思いますが、混合産廃といってもおそらく何でもかんでも持ち込まれるということではなくて、ある程度その種類は特定された上でということなのではないでしょうか。そこをお聞かせいただければクリアになるかと思います。

【伊藤幹事】

免許の中の記載に、先ほど申し上げました、木くず、がれき類、紙くず、繊維くず、金属くず、ガラスくずというふうに限られていますので、それで判断をされたということだと思います。

【奥委員】

分かりました。廃棄物の処理は、今おっしゃっていただいたものだけということですね。

【伊藤幹事】

はい。そうです。

【奥委員】

分かりました。

【高見沢議長】

はい。これで明確になったというふうに捉えたいと思います。  
それでは坂井委員。

【坂井委員】

参考に教えていただきたいのですが、この敷地計画を見ております。緑化計

画の図が分かりやすいかもしれませんが、敷地の北西部の角ですが、この前段までの御説明では、北西部の部分についてはこの処理施設としての機能が説明されていなかったのですけれども、ここに入口がございますし、緑が作ってあったり、あとは雨水経路も次のページで作ってあったりしますので、この北西部分に今後何か作られるのかなと思ったりもするのですが、これをどのように利用するというふうに聞いていらっしゃるか御存知であれば教えてください。

**【伊藤幹事】**

この部分は、申請者からもう少し詳細の配置図が提出されております。それで見ると限りでは、従業員の駐車場に使う予定だということです。

**【坂井委員】**

駐車場なので入り口は作ってあって、緑地帯も少し作ってあるということですね。

**【伊藤幹事】**

はい、そのとおりです。

**【坂井委員】**

この部分に何も書いていないと私のような質問が出るとお思いますので、説明のところに「駐車場」とでも書いておいていただければ分かりやすかったかなと思いました。

**【高見沢議長】**

その他はいかがでしょうか。

では、岩井委員、お願いします。

**【岩井委員】**

保管場所についてなんですけれども、プラスチックとか木くず、紙パルプ等がございます。どちらかというと引火性の強いものであると認識しておりますけれども、別途、防火対策等の法的な拘束があるのでしょうか。教えていただきたいと思っております。

**【伊藤幹事】**

保管場所でございますが、エリアを取っているのが上屋のない部分でして、建物のところから鋼製のトラックの荷台のようなコンテナに分別された廃棄物が入りまして、それをそのスペースに持っていくといった内容のものです。ですので、屋外になります。

**【岩井委員】**

と申しますと、建屋とか、その中に処理されたものを入れるということではなく、これは建物ではないのですか。

**【伊藤幹事】**

紫色で着色してありますところは屋外のエリアです。その保管場所のところに分別されたものを、鉄のケースに入れて、置いておくと。

**【岩井委員】**

はい、分かりました。

建物、施設だというふうに認識しておりましたので。であれば、引火性も低いと思っております。ありがとうございます。

【高見沢議長】

はい。では、福岡委員ですね。

【福岡委員】

資料ですと8ページに配置図が記載されておりますけれども、敷地は相模川にかなり近い場所に立地しています。敷地の外水氾濫等、浸水リスクについて、水害に関してはどのようにお考えなのかということが気になりました。敷地の浸水等水害への脆弱性について確認をできればと思いますが、いかがでしょうか。

【伊藤幹事】

本区域におきましては浸水想定区域外になります。該当しないということで伺っております。

【福岡委員】

ありがとうございます。

【高見沢議長】

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【奥委員】

奥ですけれども、もう1点だけ、処理能力を確認させていただきたいのですが、廃プラは70.4トン/日ということですが、その他の廃棄物も含めての処理能力というのはどれぐらいになるのですか。

【伊藤幹事】

今回の計画で、それぞれ能力は伺っております、木くずが日63.2トン、がれき類が日42.4トン、紙くずが16.8トン、繊維くずが24.0トン、金属くずが97.6トン、ガラスくず・コンクリートくずが57.6トンで、全体で190.4トン/日の毎日の処理能力だということのようです。

【奥委員】

190.4だと200トンは超えないということですね。

【伊藤幹事】

そうなります。

【奥委員】

分かりました。そうすると県の環境影響評価条例の対象にはならないということですね。ちょうどそのギリギリ、少し下回るぐらいのところでは抑えられているという感じですかね。

【伊藤幹事】

すみません。環境サイドの方が来られているので確認します。

少しまとめてから、先生の方にお伝えしたいと思いますがよろしいでしょうか。

【奥委員】

どうですか、ここで共有しておく必要もあるかなと思ったのですが。

【高見沢議長】

今、後ろの方で調整中というか相談中なので、我々も待ちたいと思います。もし時間が相当掛かりそうなら早めに言ってください。

【奥委員】

では、ついでにですけれども、先ほど廃棄物の種類のところで御回答いただいたのですが、簡単に言うと特別管理産業廃棄物(特管産廃)は扱わないということですね。

【伊藤幹事】

受け入れのところには特管は記載がなかったので、扱わないです。

【奥委員】

そうですね。はい、分かりました。

【伊藤幹事】

よろしいでしょうか。そもそも条例アセスにはかからない対象だそうです。今回やっている環境影響調査はそれとは別のミニアセスと呼ばれているものだそうなので、そちらの基準で今回はやっているということだそうです。

【奥委員】

はい、廃掃法上の生活環境影響調査は、それはそれでやらなければいけないのですが、(条例アセスについては)対象外なのですね。

【伊藤幹事】

ということだそうです。

【奥委員】

どうして対象外になるのでしょうか。

【高見沢議長】

センターの方、直接説明できますか。

【伊藤幹事】

すみません、本日同席しているのは廃棄物関係の部署で、アセス条例を所管しているわけではないため説明ができないそうです。

【高見沢議長】

はい。奥委員、これはこの場で分からないとこの案件の良し悪しについて判断ができないような類のものでしょうか。

**【奥委員】**

そういった類のものではありませんけれども、環境影響評価の対象になるのであれば、環境影響についてはそちらの方でよりしっかりと調査、予測、評価がされて、第三者の目も入るので安心かなと思ったので、その点を確認したかったということです。

**【高見沢議長】**

はい、私の希望としては、この場ではこれ以上具体的に明らかにならないので、打ち切りまして、ただ事後に今の質疑を通してどういう点が不明確だったかということ踏まえて報告していただくとしたいと思います。

**【奥委員】**

はい、分かりました。今後に向けての希望なのですけれども、この案件については後で情報提供いただくということで了解いたしました。審議に係る案件の中には、アセスとの関係がどうなっているのかということが問題になるような、そこに関心を持たれるような案件も多いので、その情報についてはきちんと整理して、お答えいただけるような準備を今後お願いしたいと思います。

**【伊藤幹事】**

今アセス条例の規定を確認したところ、敷地面積は3ヘクタール未満の事業及び処理能力は1日当たり200トン未満の事業を除くとなっておりますので、本件200トン未満であるところと、事業敷地がこれに比べて小規模であることから、基本的に県の条例アセスの対象にならないということのようです。

**【奥委員】**

分かりました。処理能力も敷地面積も下回っているということですね。クリアになったかと思えます。ありがとうございます。

**【高見沢議長】**

奥委員が質問されていた点ですよね。「そうでした」ということですよ。

**【伊藤幹事】**

そうです。

**【奥委員】**

はい、ありがとうございました。

**【高見沢議長】**

あと、今の希望についてはどのように踏まえられますか。このように毎回、何も資料がなくてその場で考えないといけない状態では困るということだと思いますけれど。

**【伊藤幹事】**

このただし書きの許可が、環境部と建築基準法を所管しているサイドで、足並みを揃えてやる許可ということで、今日、御説明させていただいたような形をとっていますので、(条例アセスやミニアセス手続が)51条の必須ではないのですけれども、今後、その環境影響評価の関係をもう少し詳細にということであれば準備するようにし

たいと思いますが。

**【高見沢議長】**

奥委員、詳細にという意味ではないですよ。どういう手続きでもってこちらに上がってきているかということですよ。

**【奥委員】**

アセスの対象になるならないも含めて御説明いただけると、アセスの対象にならないのであれば調査対象要件、種類だとか規模要件に該当しないというような御説明があればそれですぐ納得できますので、そういう御準備をお願いしたいということです。

**【伊藤幹事】**

ということは、アセスの対象についてどうであるかということを経常報告する、ということでしょうか。

**【奥委員】**

はい。アセスの対象になるならないも含めて、御説明いただけるとありがたいです。

**【伊藤幹事】**

それで、対象となる場合には当然その内容について報告をするということですね。はい、分かりました。今後、手続き上そのようにしてまいります。

**【奥委員】**

お願いいたします。

**【高見沢議長】**

質疑を通してようやく実態が分かったということで、資料だけ見ると確かにプラスチック 70 トンでございまして、おかしいなというところから、だいぶ分かってきたということです。今後は質疑ではなく説明の中でこういうことですねというのが分かるようにお願いいたします。

他にありませんでしょうか。よろしいですね。

それでは議論も出尽くしたようでございますので、採決に入りたいと思います。

それでは議第 4398 号につきましては原案通り可決してよろしいでしょうか、御異議がある場合は挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

**【高見沢議長】**

はい。異議なしということですね。ありがとうございます。

異議なしということで、議第 4398 号は都市計画上支障がないものとして原案どおり可決いたしました。

では続きまして、議第 4399 号「藤沢都市計画事業及び鎌倉都市計画事業、村岡深沢地区土地区画整理事業の施行規程及び事業計画に対する意見書」につきまして、これは土地区画整理法の規定により、独立行政法人都市再生機構が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画に対する意見書が神奈川県知事に提出されたことから、知事が国土交通大臣へ意見書を送付するにあたり、当審議会の意見を聴くという

形のものでございます。

それでは当局の説明を求めます。

【都市整備課 小池課長】

都市整備課長の小池でございます。私の方から説明させていただきます。よろしくお願ひします。

それでは、議第 4399 号「藤沢都市計画事業及び鎌倉都市計画事業、村岡深沢地区土地区画整理事業の施行規程及び事業計画に対する意見書」について説明します。

説明内容ですが、まずは意見書の処理について、一連の手続きを説明し、次に施行規程及び事業計画の概要の説明の後、事業計画等に対する意見の要旨及び施行予定者の見解について説明します。

それでは、初めに意見書の処理手続きについて説明します。

資料の 3 ページを御覧ください。

本案件につきましては、土地区画整理法第 71 条の 2 第 1 項の規定に基づく施行規程及び事業計画の認可にあたり、左から 3 番目の赤枠に記載のとおり、同法第 71 条の 3 第 4 項の規定により、施行規程及び事業計画案について、2 週間の縦覧に供したところ、その次の赤枠に記載のとおり、同条第 5 項の規定により、利害関係者から意見書の提出がありました。

このため、同条第 6 項の規定により当該意見書に対する審議会の意見を聴くものです。その後、意見書及び審議会の意見は、神奈川県知事から国土交通大臣に送付します。

次に、都市計画審議会の意見聴取から事業認可までの流れについて説明します。

資料の 4 ページを御覧ください。

神奈川県知事から国土交通大臣に送付された意見書は上から 3 番目の赤枠に記載のとおり、土地区画整理法第 71 条の 3 第 8 項の規定により、国土交通大臣が意見書の内容を審査し、採択不採択を判断することになります。そのため、一番上の赤枠に記載のとおり、同条第 6 項の規定により、当審議会は、意見書の意見を考慮すべきか否かを決定することとなります。

次に、縦覧結果について説明します。

資料の 5 ページを御覧ください。

施行規程及び事業計画の縦覧結果ですが、縦覧期間は令和 5 年 5 月 9 日から 22 日までの 2 週間となっています。縦覧場所は施行予定者であります独立行政法人都市再生機構の湘南都市再生事務所です。縦覧者数は 34 名で、利害関係者から 5 通の意見書が提出されました。

次に、施行規程及び事業計画の概要について説明します。

資料の 7 ページを御覧ください。

村岡深沢地区土地区画整理事業の位置関係について説明します。

資料の右の図を御覧ください。村岡深沢地区は、JR 東海道本線の大船駅と藤沢駅の間、藤沢市の東部及び鎌倉市の西部に位置しています。

赤色の囲いで示した村岡地区と深沢地区は、市境となる柏尾川で近接しており、村岡地区は、JR 東海道本線の大船駅から約 2.6 キロメートル、藤沢駅から約 2.0 キロメートルに位置する新駅予定地を中心とした地区です。

深沢地区は、村岡地区から南東へ約 0.4 キロメートル離れた柏尾川を超えた先から湘南モノレールの湘南深沢駅までの地区です。

本事業は、最先端ヘルスケア産業が集積するイノベーション拠点を実現し、新たな都市拠点の形成を目指しており、土地区画整理事業によって、持続可能な拠点の形成

に向けた複合的な土地利用を実現する一体的なまちづくりを推進することを目的としています。

資料の 8 ページを御覧ください。

施行予定者は、独立行政法人都市再生機構で、一般的にはURと呼ばれています。

URは、国の政策実施機関として、地方公共団体や民間事業者と連携しながら業務を推進していく独立行政法人です。

令和3年3月に神奈川県、藤沢市、鎌倉市及びURは、各者の役割分担を定めた「村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定」を締結しました。併せて、両市及びURの3者で、土地区画整理事業の施行に関する基本協定を締結しました。

また、令和5年3月には、県及び両市は、URに対して、土地区画整理事業の施行の要請を行い、その後、URが国土交通大臣へ認可申請を行いました。

資料の 9 ページを御覧ください。

施行規程について説明します。

施行規程は、土地区画整理事業の実施についての進め方を定めたものであり、事業計画と合わせて国土交通大臣の認可が必要です。

施行規程には、①から⑨に記載のとおり、土地区画整理事業の名称や範囲、審議会、地積の決定の方法、保留地、清算金などに関する事項を定めます。

資料の 10 ページを御覧ください。

施行地区の範囲について説明します。

資料の平面図に赤色で示した区域が土地区画整理事業の施行地区の範囲で、都市計画決定した範囲と同一となります。

資料左上の村岡地区内の村岡新駅の「自由通路整備事業」や両地区を結ぶ「村岡新駅南口通り線」の整備、資料右下の深沢地区内の行政施設整備事業などは土地区画整理事業と合わせて進める予定となっております。

資料の 11 ページを御覧ください。

事業計画の概要について説明します。

事業名称は「藤沢都市計画事業及び鎌倉都市計画事業村岡・深沢地区土地区画整理事業」です。

事業手法は土地区画整理事業、事業主体は独立行政法人都市再生機構です。

施行期間は、事業計画認可の公告日から令和 21 年 3 月 31 日までを予定しています。

施行面積は両地区を合わせて約 38.3 ヘクタールで、総事業費は約 345 億円、平均減歩率は 42.7 パーセントで、その内訳は、公共減歩率が 19.8 パーセント、保留地減歩率が 22.9 パーセントとなっております。

なお、藤沢市域を村岡工区、鎌倉市域を深沢工区とした工区を設定し、施行します。

資料の 12 ページを御覧ください。

土地区画整理事業により整備する公共施設の計画について説明します。

資料左上の村岡地区は、JR 東海道本線の新駅設置に合わせて、新駅北側の都市計画道路 3・5・16 号藤沢村岡線の幅員を 12 メートルに拡幅するとともに、新駅南側の都市計画道路 3・4・23 号村岡新駅南口通り線について、幅員 17 メートルの道路を新設し、南北の駅前広場の整備などを行います。

また、現況の街区公園 2・2・71 号十二天公園、約 0.3 ヘクタールを既存位置にて再整備を行います。

資料右下の深沢地区は、都市計画道路 3・5・7 号腰越大船線の幅員を 18 メートルに拡幅するなどの整備を行います。

資料の 13 ページを御覧ください。

市街化予想図については、御覧のとおりとなっております。

次に、提出された意見の要旨及び施行予定者の見解について説明します。

資料の 15 ページを御覧ください。

意見書数 5 通の内訳ですが、反対意見が 3 通、その他の意見が 2 通ありました。

資料の 16 ページを御覧ください。

意見の区分と類型について、説明します。

反対意見といたしましては、村岡新駅南口広場に関する意見、宅地価格合計の上昇率、新駅負担金に関する意見、村岡地区南側駅前広場及びシンボル道路に関する意見がありました。

その他の意見としましては、仮換地の位置や地積に関する事、相続税の納税猶予に関する事など、縦覧に供された施行規程及び事業計画についての内容ではない意見がありました。

資料の 17 ページを御覧ください。

反対意見の類型 A、村岡新駅南口広場に関する意見です。

意見としましては、村岡新駅の南口広場が広すぎるので見直すこと、となっております。

これに対する施行予定者の見解ですが、南口駅前広場については、都市施設として既に都市計画決定されており、土地区画整理事業では、この都市計画の内容に適合した事業計画としている、となっております。

資料の 18 ページを御覧ください。

青色の囲いで示した南口駅前広場は、地区間の人の移動、交流等の活発化を図るとともに、交通結節点としての機能向上を図るため、新駅南口に交通広場約 5,200 平方メートルを含む都市計画道路 3・4・23 号村岡新駅南口通り線として都市計画決定されています。

資料の 19 ページを御覧ください。

反対意見の類型 B、宅地価格合計の上昇率及び新駅負担金に関する意見です。

初めに、①各工区における宅地価格合計の上昇率の乖離についての意見で、各工区で受けられる利益に乖離があるのは不平等である。具体的には、深沢工区と村岡工区、それぞれで保留地を除いた宅地価格合計の上昇率、村岡 164.0 パーセント、深沢 115.5 パーセントがおおよそ平等になるように、公共保留地減歩率を調整するなど見直しをすること、となっております。

これに対する施行予定者の見解ですが、各工区の宅地価格は、その土地の道路状況、立地特性等の要因により形成されるもので、その上昇率、宅地の増進率は各工区で同じにはなりません。工区間の減歩率に著しい不均衡が生じないように、合算減歩率を概ね等しくなるように定めることで公平性を担保している、となっております。

資料の 20 ページを御覧ください。

ここで合算減歩率という用語が出てきましたので、改めて土地区画整理事業について説明します。

土地区画整理事業は、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更を行います。

合算減歩率は、道路公園などの公共施設を整備するために、権利者が公共用地として提供する公共減歩と、事業の費用に充てるために権利者が保留地として提供する保留地減歩との合計面積が、宅地、いわゆる権利者の土地全体のうちに占める割合をいいます。

施行予定者の見解に戻ります。

資料の 21 ページを御覧ください。

一番上の図は、合算減歩率を模式図で示したもので、左が区画整理前、右が区画整理後となっています。

下の 2 つの図は工区ごとの模式図で、村岡工区は公共減歩率 20.7 パーセント、保留地減歩率 22.3 パーセントで、合算減歩率は 43.0 パーセント、深沢工区は、公共減歩率 19.6 パーセント、保留地減歩率 23.1 パーセントで、合算減歩率は 42.7 パーセントとなっております。

資料の 22 ページを御覧ください。

次に、②新駅負担金についての意見です。

村岡工区では、歳出工事費に新駅負担金が含まれていないのに対し、深沢工区では含まれている。各工区で新駅負担金の有無が異なるのは不平等である。村岡工区と深沢工区で受けられる利益が乖離する原因ではないか。鎌倉市も新駅負担金を保留地処分金ではなく鎌倉市費で賄うなど、村岡工区と深沢工区の受けられる利益がおおよそ平等になるように見直しをすること、となっております。

これに対する施行予定者の見解ですが、村岡工区は、公共減歩により、新駅設置に伴う駅前広場等の公共用地を確保し、深沢工区では保留地減歩により、土地区画整理事業による増進の範囲内で保留地処分金の一部を新駅整備に充当する予定です。

新駅整備に対する負担の方法は違いますが、両工区の権利者負担が乖離しないよう、公共減歩と保留地減歩を合算した減歩率を概ね等しくなるように定めることで公平性を担保している、となっております。

資料の 23 ページを御覧ください。

反対意見の類型 C、村岡地区南側駅前広場及びシンボル道路に関する意見です。意見としましては、村岡工区の南側の駅前広場及びシンボル道路は、藤沢市負担で設置する事業計画を求める、となっております。

これに対する施行予定者の見解ですが、南口駅前広場及び施行地区内のシンボル道路については、土地区画整理事業の施行区域と同時に都市施設として都市計画決定されています。したがって、当該公共施設については、土地区画整理事業の施行地区に含め、補助金を活用して整備する予定となっております。

資料の 24 ページを御覧ください。

青色の囲いで示した先ほどの南口駅前広場と接続する青色のハッチで示した施行地区内のシンボル道路村岡新駅南口通り線の位置関係は御覧のとおりです。

資料の 25 ページを御覧ください。

このページと次のページ並びに審議会資料において、施行予定者の見解欄に「参考意見」と記載がありますが、こちらはその他の意見として区分される意見に対する施行予定者の見解を示しているものです。

説明資料に戻ります。

その他の意見の類型 D、仮換地の位置・地積、納税猶予に関する意見です。こちらは縦覧に供された施行規程及び事業計画についての内容ではありませんが、施行予定者の見解としましては、仮換地の位置及び地積は、照応の原則を踏まえて、事業認可後に設置する土地区画整理審議会の意見を聞きながら決定する、となっております。

また、納税猶予の継続の前提となる生産緑地の取り扱いについては、関係機関と調整する、となっております。

資料の 26 ページを御覧ください。

その他の意見の類型 E、納税猶予等に関する意見です。

こちらも縦覧に供された施行規程及び事業計画についての内容ではありませんが、施行予定者の見解としましては、納税猶予の継続の前提となる生産緑地の取り扱いに

については関係機関と調整する、となっております。

理由については、藤沢市からは、藤沢市村岡地区整備計画の中止を地権者に説明した記録は確認できていないとお聞きしています。土地区画整理法第8条は、個人施行に関する規定であり、UR施行となる本事業には、同条の規定は適用されません。埋め立ての経緯に関する情報については事実関係を確認すると、となっております。

提出された意見の要旨及び施行予定者の見解は以上となります。

改めまして、当審議会では、意見書の意見を施行規程及び事業計画において考慮すべきか否かを決定することとなります。

御審議のほどよろしく申し上げます。以上で説明を終わります。

#### 【高見沢議長】

ただいま神奈川県都市整備課長から議第4399号の説明がございました。

今回の意見聴取に当たりましては、意見書の意見を考慮すべきか否かということをお審議いただくこととなります。

すなわち、本審議会として意見書の意見を施行規程及び事業計画において考慮する必要があると知事に回答するか、あるいは施行規程及び事業計画において考慮する必要はないと知事に回答するか、このいずれかを審議会の意見とするため、皆様に御審議いただきたいということがございます。

それに至るまでの質疑をしてまいりますので、御意見、御質問等ございましたら、挙手をお願いいたします。

はい。福岡委員お願いいたします。

#### 【福岡委員】

まず質問ですが、この反対意見Aに関してです。

村岡新駅の南口広場が広すぎるので見直すこと、という御意見ではあるのですが、南口広場が交通広場として広いということなのか、どういった背景を持って広すぎると御意見されているのかがよく分からなかったのも、もし、この御意見に対してもう少し背景みたいなものがあればお聞きしたいと思いましたが、いかがでしょうか。

#### 【都市整備課 小池課長】

はい。申し訳ございません。意見書の提出は、文書による提出となっております、このような意見をされたその背景ですとか理由というものは、こちらでは把握しておりません。以上でございます。

#### 【福岡委員】

ありがとうございます。

いずれにしても右側に見解が書いてあることに関しては私も異論がありませんので、この意見は、全体の今回出された意見の中では少し外れているものかなと思えました。以上です。

#### 【高見沢議長】

同じ方が別のことにも何か意見を言っている場合に、その意見の種類がもし同様なものと類推されるならば、「そのようなことではないか」ということも可能なので、何かこの意見の方で他のことについてもおっしゃっているのであれば、「こんなことを

言っている方ですよ」というふうに、何か紹介できますか。紹介というか、資料を見ればいいですね。

議案書の6ページの方が、広すぎると言ったり、換地の場所を具体的にお願いしたり、何坪以上というふうに言ったりと、このような感じの中の一つとしておっしゃっていると。これだけでは類推できないかもしれないけれども、元をたどるとこのような御意見だったということですね。

**【福岡委員】**

ありがとうございます。

**【高見沢議長】**

他はいかがでしょうか。

私から、少し分かりにくいなと思ったので伺いたいのですが、さっきの続きでいくと意見Aそういうことで、意見Bの減歩率をできるだけ同じように考えましたというのも「なるほどな」というふうに思いましたが、次の新駅の負担金のところで、一方では駅の負担金が含まれていて、一方で含まれていないので不平等だから、これは鎌倉市費で賄うなど、村岡工区と同様にしてほしい、というようなことが書いてあって、それに対する見解がURさんの見解であって県の見解ではありませんが、どのように言っているのかを、もう少し分かりやすく補足説明していただけますか。

**【都市整備課 小池課長】**

はい。まず、本日、施行予定者が出席しておりますので、施行予定者の方から見解の補足をさせていただきたいと思っておりますので、よろしいでしょうか。

**【高見沢議長】**

はい。では御説明をお願いします。

**【都市再生機構 湘南都市再生事務所長】**

施行予定者の独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部事業推進部湘南都市再生事務所の森と申します。よろしく申し上げます。

意見反対Bの②の「新駅負担金」の件についての補足ですが、施行予定者の見解に記載しましたとおり、村岡工区では、公共減歩により生み出される公共用地を新駅整備に伴う駅前広場等の用地に充当するといった形で負担されると、深沢工区につきましては、増進の範囲内で設定する保留地減歩により生み出される保留地を処分して得られる収入、「保留地処分金収入」をもってその一部を新駅整備に負担する予定だということで、こちらは保留地減歩によって新駅について負担するというところでございます。

このように公共減歩と保留地減歩という形で新駅整備に対する負担の方法は異なりますが、両工区とも同様の減歩により新駅整備に負担するというところで、両工区の権利者負担が乖離しないように公共減歩と保留地減歩を合算した減歩率について、概ね等しくなるように定めることで公平性を担保しているというのが施行予定者の考えでございます。

**【高見沢議長】**

はい。公共減歩と保留地処分を比較していて、この方は、例え話ではあるのだけれども「鎌倉市費で賄うなど」と、こういうふうに書いてありますよね。ということは、

もしかすると藤沢市側はその駅の負担というのを市費で別途考えているじゃないかと。鎌倉市はお金を出さないで、地権者に負担を強いているのではないかというふうにも読めるのだけれど、今の説明だけですと別の負担で出しているお金のことが入ってなくて減歩の仕方だけで説明しているの、どう考えても理解が難しいなというふうに思ったのですけれども、これで理解しないといけないのでしょうか。

【都市整備課 小池課長】

新駅負担の全体のスキームを御説明しますと、全体、現在で約 150 億という新駅整備費を想定していきまして、その負担割合を基本協定で定めております。

県が 30 パーセント、藤沢市、鎌倉市それぞれ 27.5 パーセントで、JR 東日本が 15 パーセントという負担割合が決まっております、それを金額に置き換えますと、県が 45 億、藤沢市が 41.25 億、鎌倉市も同じように 41.25 億で JR 東日本が 22.5 億という負担スキームになっております。そのうち鎌倉市の 41.25 億のうち 37 億を土地区画整理事業の受益の中で、鎌倉市がこの新駅に対して負担するという構成になっております。以上です。

【高見沢議長】

今おっしゃらなかったことを勝手に補足すると、藤沢市の方は、直接駅の費用を負担するということですか。

【都市整備課 小池課長】

はい、そのとおりです。

【高見沢議長】

同じ費用負担なのに、一方では直接市が出しているのに、鎌倉の方では土地を減らされてその保留地を売却することで賄おうとしていて、結局、市は負担してなくて、言葉は悪いですが、地権者が負担しているような格好になっていて不公平ではないか、というようなことをおっしゃっていると。

はい。中村委員、お願いします。

【中村委員】

私もこの地区の駅の負担の割合でありますとか、それぞれの各地区、工区ごとの増進の状況でありますとか、つぶさに承知をしている訳ではございませんけれども、一般論として少し感想を述べさせていただきますと、この B の意見を述べられた方、先ほどの宅地の施行前後の上昇率の話と、新駅の負担についてのあり方についての意見が多分セットになっております。

一番前提になっているのは村岡地区と深沢地区で、その施行前後でその土地の価値の上昇の度合いが違うじゃないかと、その上昇率が概ね平等になるように考えるべきではないか、ひいてはそれをやっていると、減歩率とかも変わってきますよねと、そういう御意見ではないかというふうに受けとめました。

その観点で、鎌倉市側、深沢地区の方で駅の負担金も入っているのであれば、それは軽減できるのではないかと、といったような御意見ではないのかなというふうに推察をしたところでございます。

施行予定者の方の説明にもあったのですが、工区間それぞれ状況が違いますので、土地の増進の状況が変わるといえるのは一般論としては当たり前のことですが、特に今回の地区に関して言えば、村岡の方は新駅ができますので、新駅がなかった従前

の状態と新駅ができた後の施行後の状態でいきますと、やはりその地区の上昇の割合は非常に高くなるということは、これはこれで納得できる状況かと思いますので、Bの最初の意見にあります 164%とか 115%が正しいとすれば、このぐらいの違いがあること自体は、あってしかるべきかなという感じもいたします。

あとはその全体の中で、両地区での地権者の方々の負担を平等にしていくという考えで、そういうルールも施行規則等で定められていることもあって、合算減歩率を揃えなきゃならないという中でやっていくとすると、今回やっているような考え方は妥当ではないかなと思っております。

その取った保留地処分金をどのように使っていくかというのは、これは施行予定者の中である程度裁量のあることをごさいますし、全体の新駅の負担に出すのか出さないのかということについても、そこはある種、色々な調整の中で収まるところに収まることでそれはそれで妥当な選択ではないかなと思いましたので、聞いておりました、違和感のない整理といいたいでしょうか、考え方で進められているのかなという思いを持ってごさいます。参考までに。

**【高見沢議長】**

基本的に工区が違うし、特に駅ができる工区なのかそうではないのかによって、やはりその事業計画自体も大いに変わるのは仕方がないというか当然のことであるというのが根底にあるわけですね。

**【中村委員】**

はい。そのように考えてごさいます。

**【高見沢議長】**

そうすれば、深沢は深沢なりに、村岡は村岡なりにこの事業を組み立てているという意味においては、特に問題はないのではないかとということですね。

**【中村委員】**

そう考えております。

**【高見沢議長】**

その他、いかがでしょうか。Webの方は挙がっていませんね。会場の方もよろしいでしょうか。

ごさいませんようですので、採決に入りたいと思います。

この件につきましては、土地区画整理法の規定に基づき、意見書の意見を考慮すべきか否かの判断は事業計画等に意見を反映させる場合には「考慮する必要がある」、意見を反映しない場合には「考慮する必要はない」となります。

ということで、今回、当審議会の意見としましては、意見書について「考慮する必要はない」としたいと思いますが、それでよろしいでしょうか。

御異議がある場合は挙手をお願いいたします。

(挙手なし)

**【高見沢議長】**

はい、挙がっていませんね。

ということで、異議なしということで議第 4399 号議案に係る意見書につきまして

は、意見書について考慮する必要はないと決定いたしました。御審議ありがとうございました。

以上で本日の審議会を閉会したいと思います。ありがとうございました。

**<閉会>**