

第242回

神奈川県都市計画審議会

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の要旨と施行予定者の見解

神奈川県

令和5年8月24日

施行規程及び事業計画に対する意見書の分類一覧

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

受付 番号	住 所	意見の区分及び類型 ^(※)
1	藤沢市宮前	その他（D-①、D-②、D-③）
2	藤沢市宮前	反対（A）、その他（D-①、D-②、D-③）
3	横浜市戸塚区汲沢1丁目	反対（B）
4	藤沢市宮前	反対（C）、その他（D-③）
5	鎌倉市腰越	その他（E）

(※) 意見の区分及び類型

意見の区分及び類型	意見の内容
反対（A）	村岡新駅南口広場に関する意見
反対（B）	宅地価格合計の上昇率、新駅負担金に関する意見
反対（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
その他（D）	縦覧に供された施行規程及び事業計画についての内容 ではない以下の意見 ①仮換地の位置に関すること ②仮換地の地積に関すること ③納税猶予に関すること
その他（E）	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（納税猶予等）

施行規程及び事業計画に対する意見書の要旨と施行予定者の見解

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

類型	意見書の要旨	施行予定者の見解
A	<p>反対（村岡新駅南口広場に関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村岡新駅の南口広場が広すぎるので見直すこと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・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ます。
B	<p>反対（宅地価格合計の上昇率、新駅負担金に関すること）</p> <p>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 同じ神奈川県に土地を保有していて、同一の区画整理事業に協力するのに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%、深沢115.5%）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等見直しをすること。</p> <p>②新駅負担金について 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。 同じ神奈川県に土地を保有していて、同一の区画整理事業に協力するのに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まかなう等、村岡工</p>	<p>①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。 土地区画整理法施行規則第8条第4号には、各工区ごとの地権者間の公平を図る見地から、施行地区を工区に分ける場合、工区間の減歩率に著しい不均衡が生じないように工区設定しなければならないと規定されていることから、本地区の土地区画整理事業においても、村岡工区と深沢工区間の権利者負担が乖離しないよう、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ます。</p> <p>②両市は、土地区画整理事業の都市計画決定にあたり、村岡・深沢両地区が一体となったまちづくりを進めると計画書に明記しており、村岡工区では、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</p>

類型	意見書の要旨	施行予定者の見解
	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。	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ます。
C	<p>反対（村岡地区南側駅前広場及びシンボル道路に関すること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・村岡地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。 	<ul style="list-style-type: none"> ・南口駅前広場及び施行地区内のシンボル道路（村岡新駅南口通り線）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（国費及び藤沢市市費）を活用して整備する予定としています。
D	<p>その他（仮換地の位置・地積、納税猶予に関すること）</p> <p>①仮換地の位置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今ある土地のすぐ近くに換地すること。 ・同じ場所に換地すること。 <p>②仮換地の地積</p> <ul style="list-style-type: none"> ・減歩しても、2筆分を合わせて、90坪以上になるようにすること。 ・減歩後90坪以上にすること。 ・できれば、広大地が使えるように希望する。 <p>③納税猶予</p> <ul style="list-style-type: none"> ・納税猶予は継続（できるように）すること。 ・生産緑地指定の農地に関し、相続税の納税猶予の継続が出来る事業計画を求める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・①～③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。 <p>【参考意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・①②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聴きながら決定してまいります。 ・③納税猶予の継続の前提となる生産緑地の取扱いについては、関係機関と調整してまいります。

類型	意見書の要旨	施行予定者の見解
E	<p>その他（納税猶予等に関する事）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 村岡・深沢地区土地区画整理事業で本人の負担金が無く、相続税の納税猶予の継続が出来る事業計画を要望する。出来ない場合は、aの土地を施行地区対象外とすること。 <p>「理由」</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 平成5年6月5日に地権者に説明した、藤沢市村岡地区整備計画を地権者に説明もなく中止した事。 2. 土地区画整理事業の施行地区の範囲の決め方が、土地区画整理法第8条に藤沢地区及び鎌倉地区とも遵守していない事。 3. b、c、d、e、f、g、h、i、j、k、l、mの土地は、田を埋め立てし畑にしているが、埋め立てした土は、廃土、瓦、灰等で埋め立てしている土地である。そのまま宅地にするのは、問題であると考え。よって、地権者の負担で調査及び土の撤去を求める。 4. 埋め立ての経緯に関し情報として連絡するので、事業計画において対応し、実施しない限り事業を進めない事を求める。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 意見及び「理由」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。 <p>【参考意見】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 納税猶予の継続の前提となる生産緑地の取扱いについては、関係機関と調整してまいります。 <p>【参考意見】</p> <p>左記の「理由」についての参考意見は下記のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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るため、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、事実関係を確認してまいります。