

## 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(意見聴取)

- ・ 議案書 3ページ ~ 38ページ
- ・ 図面集 3ページ ~ 4ページ

1 意見書の処理手続き

2 施行規程及び事業計画の概要

3 意見の要旨及び施行予定者の見解

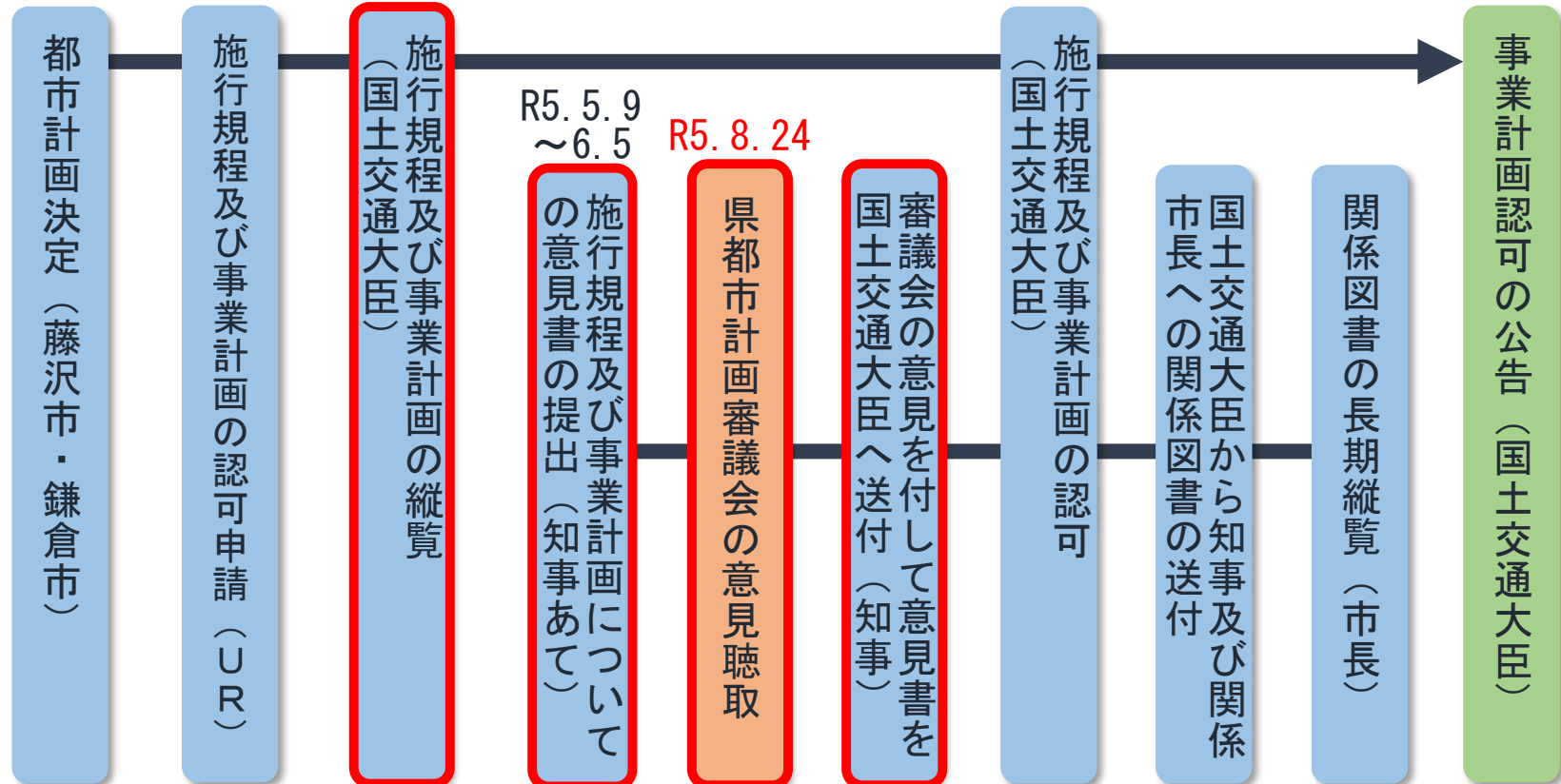
## (1) 事業計画認可の手続き

○村岡・深沢地区土地区画整理事業を実施するため、当該事業の施行規程及び事業計画を国土交通大臣へ申請し、縦覧や意見書の提出等の手続きを経たのち、事業計画の認可を受けます。

○事業計画認可がされると事業の開始となります。

R4. 3. 1   R5. 3. 23   R5. 5. 9~5. 22

事業開始



# 意見書の処理手続き

(土地区画整理法第71条の3第6項)  
都道府県知事は、都市計画審議会の意見を聴く  
→判断基準：意見書の意見を考慮すべきか否かを決定する

(法第71条の3第6項)  
その意見を付して国土交通大臣へ送付する

(法第71条の3第8項)  
国土交通大臣は、意見書の内容を審査

【採択すべきと認められる場合】  
国土交通大臣は施行予定者に対し  
必要な修正を加えるべきことを命令

【採択すべきでないとする場合】  
国土交通大臣はその旨を意見書を  
提出した者に通知

施行規程及び事業計画の認可

- 1 縦覧期間 令和5年5月9日～5月22日（2週間）
- 2 縦覧主体 国土交通大臣
- 3 縦覧場所 独立行政法人都市再生機構（施行予定者）  
東日本都市再生本部 事業推進部  
湘南都市再生事務所
- 4 縦覧者数 34名
- 5 提出先 神奈川県知事
- 6 提出期間 令和5年5月9日～6月5日（4週間）



意見書（5通）の提出あり

1 意見書審査手続

2 施行規程及び事業計画の概要

3 意見の要旨及び施行予定者の見解

# 施行規程及び事業計画の概要

## (1) 施行地区の位置



## (2) 事業の目的

- ・ 神奈川県、藤沢市及び鎌倉市は、一体的な新たなまちづくりを進めることで、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います。
- ・ 本地区は、JR東海道本線の新駅設置と連携して、土地区画整理事業による駅前広場や道路などの公共施設の整備改善及び土地利用転換による宅地の利用増進を図ることで、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します。

## (3) 施行予定者

### 独立行政法人都市再生機構 (UR)

○「独立行政法人都市再生機構法」に基づき設立



○本地区におけるURの役割

・「村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定」 (R3.3)

役割分担・神奈川県：事業推進等に関する調整

- ・藤沢市：自由通路整備事業、シンボル道路整備事業（村岡新駅南口通り線）
- ・鎌倉市：シンボル道路整備事業（橋梁部）、公園・行政施設整備事業
- ・UR：村岡・深沢地区の土地区画整理事業

・両市及びURの3者で「村岡・深沢土地区画整理事業の施行に関する基本協定」を締結し、URが土地区画整理事業を実施 (R3.3)

・県及び両市からURへ土地区画整理事業の施行の要請 (R5.3)

・URから国土交通大臣へ土地区画整理事業の認可申請 (R5.3)



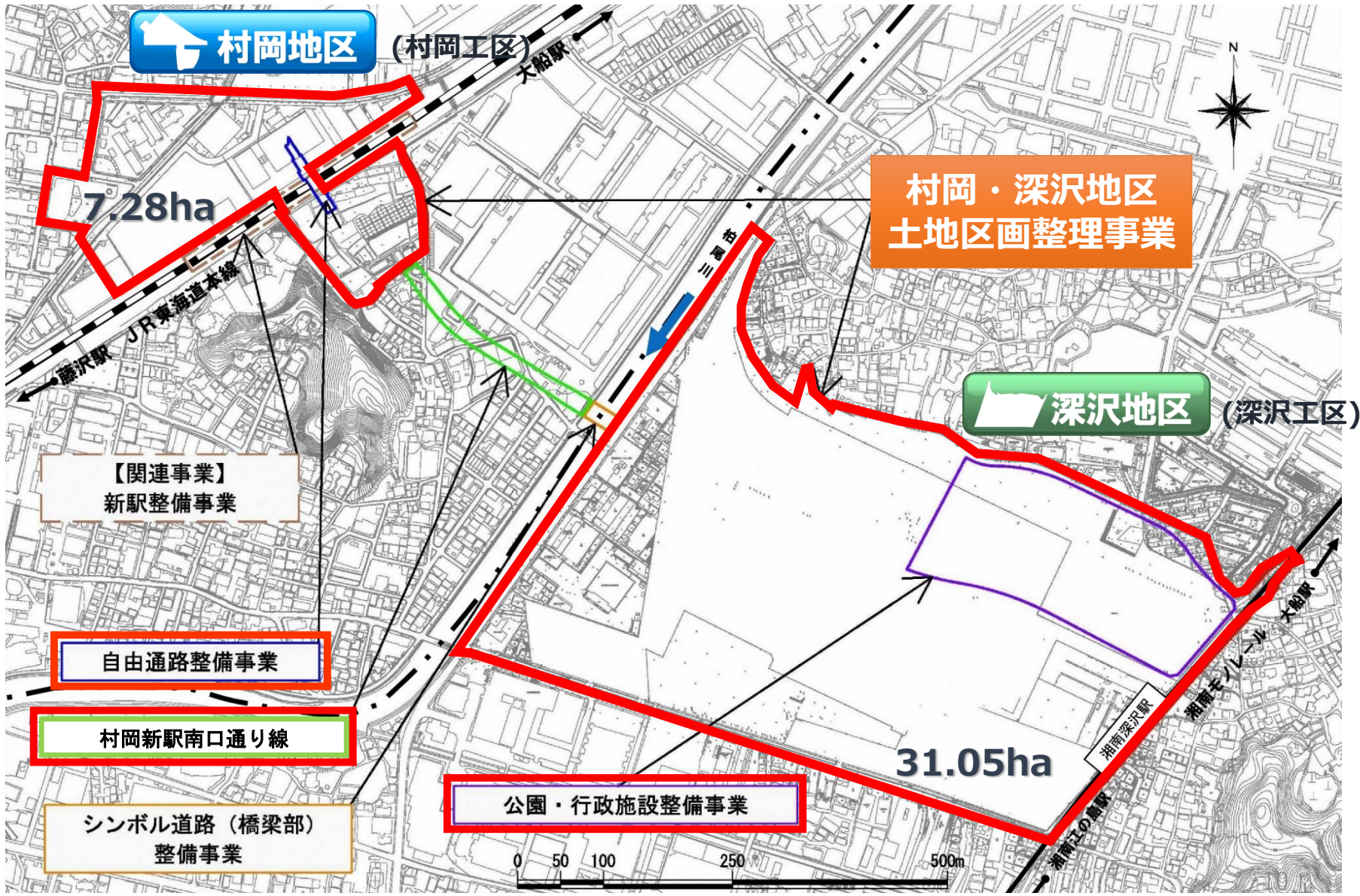
## (4) 施行規程の認可

URが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。

## (5) 施行規程に定める主な事項

- ①土地区画整理事業の名称
- ②施行地区に含まれる地域及び工区の名称
- ③土地区画整理事業の範囲
- ④事務所の所在地
- ⑤費用の負担に関する事項
- ⑥土地区画整理審議会及び評価員に関する事項
- ⑦基準地積の決定に関する事項
- ⑧保留地に関する事項
- ⑨清算に関する事項他

## (6) 施行地区の範囲

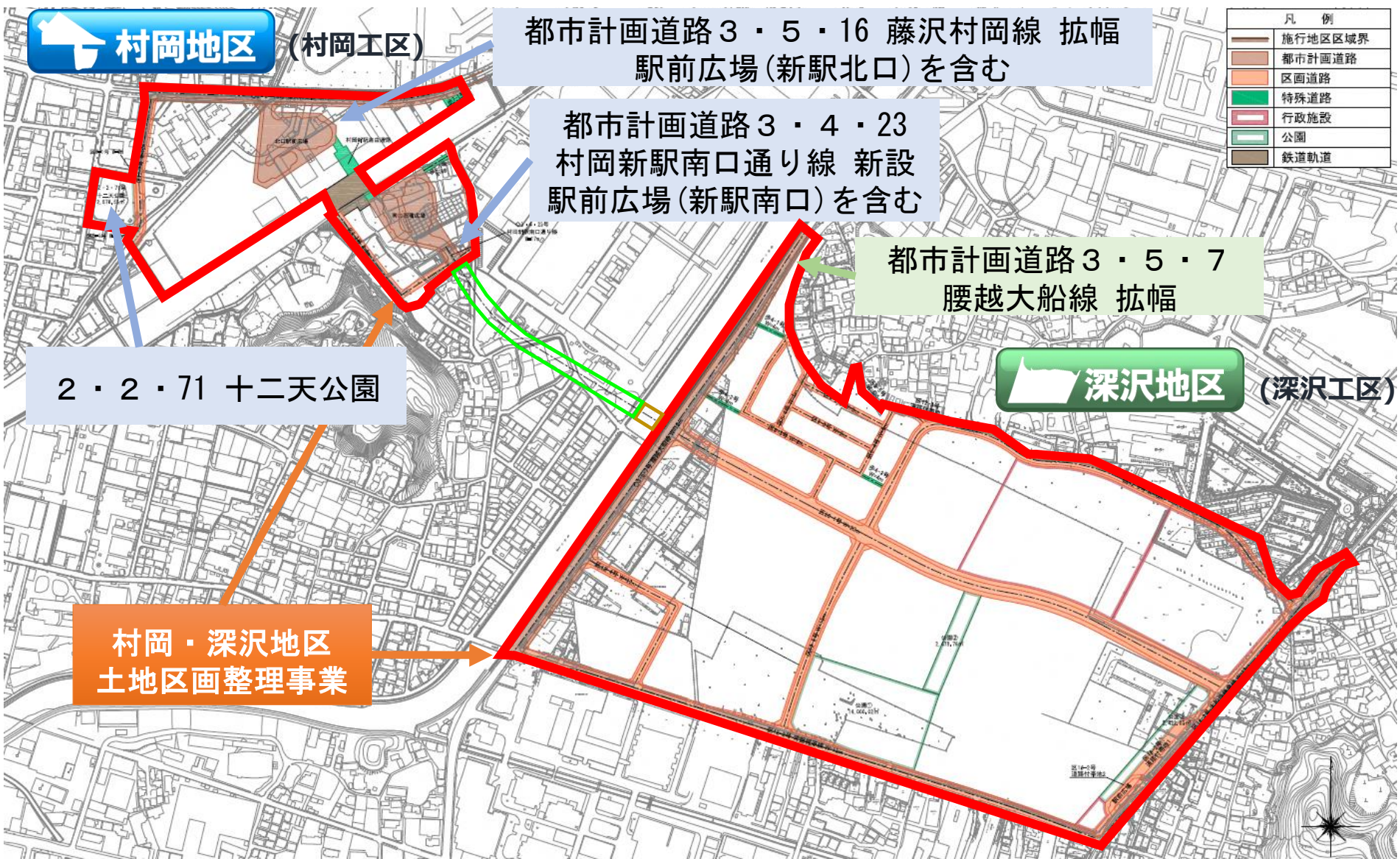


この地図・成果は、独立行政法人都市再生機構より提供されたデータを使用して作成したものです。

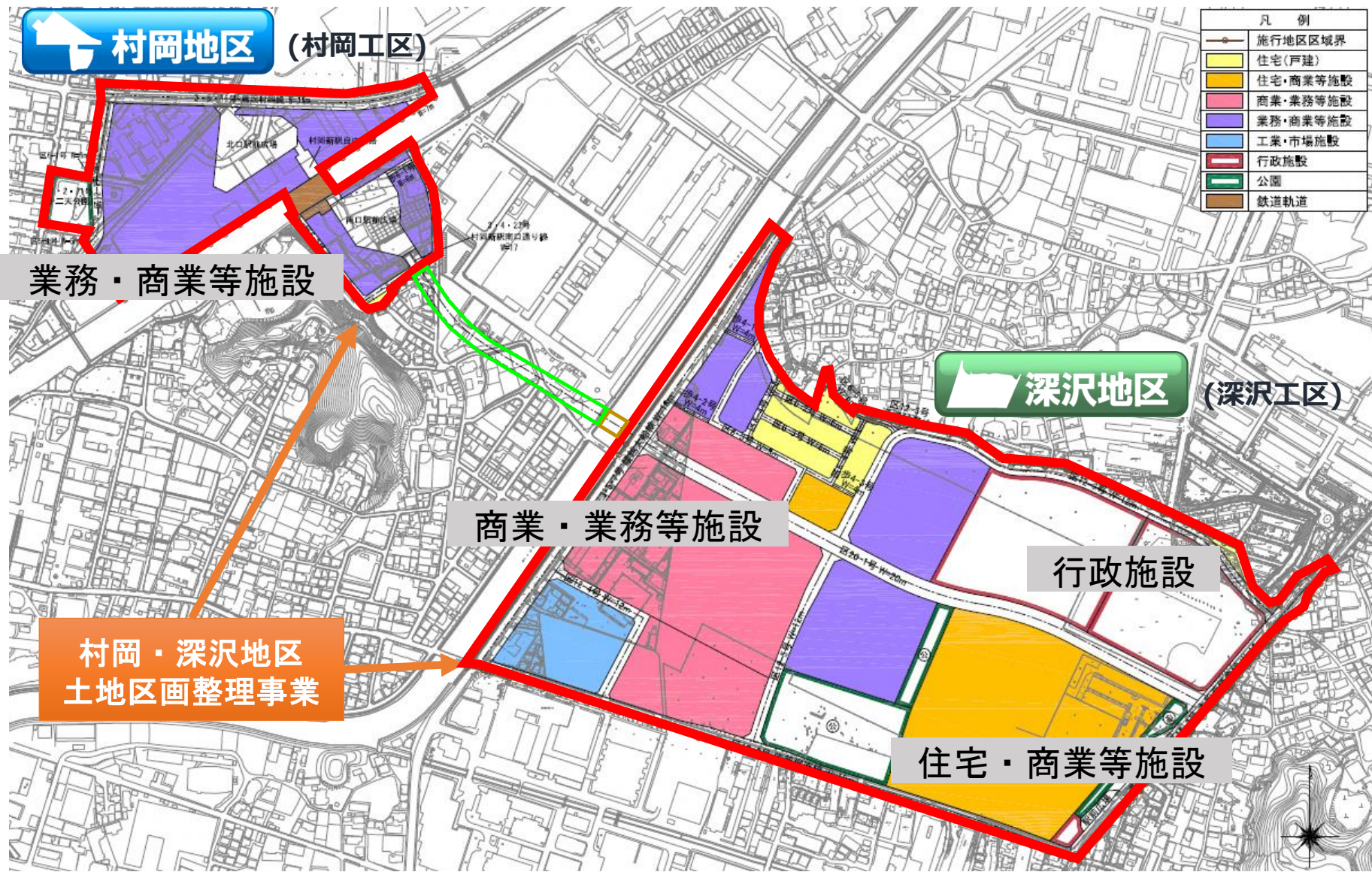
## (7) 事業計画の概要

事業名称	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
事業手法	土地区画整理事業
事業主体	独立行政法人都市再生機構 (土地区画整理法第3条の2第1項)
施行期間	(事業計画認可の公告日) から 令和21年3月31日(清算期間を含む) まで
施行面積	約38.3ha
総事業費	約345億円
平均減歩率	42.7% (公共減歩率=19.8%、保留地減歩率=22.9%)

## (8) 設計図：公共施設の計画



## (9) 市街化予想図



この地図・成果は、独立行政法人都市再生機構より提供されたデータを使用して作成したものです。

1 意見書審査手続

2 施行規程及び事業計画の概要

3 意見の要旨及び施行予定者の見解

## ■ 意見書数

	件数
賛成（条件付き含む）	—
<u>反対</u> （計画の一部見直し）	<u>3通</u> （※）
その他	2通
合計	5通

（※）反対意見（3通）のうち2通には、反対の内容とその他の内容の両方が含まれる

## ■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）



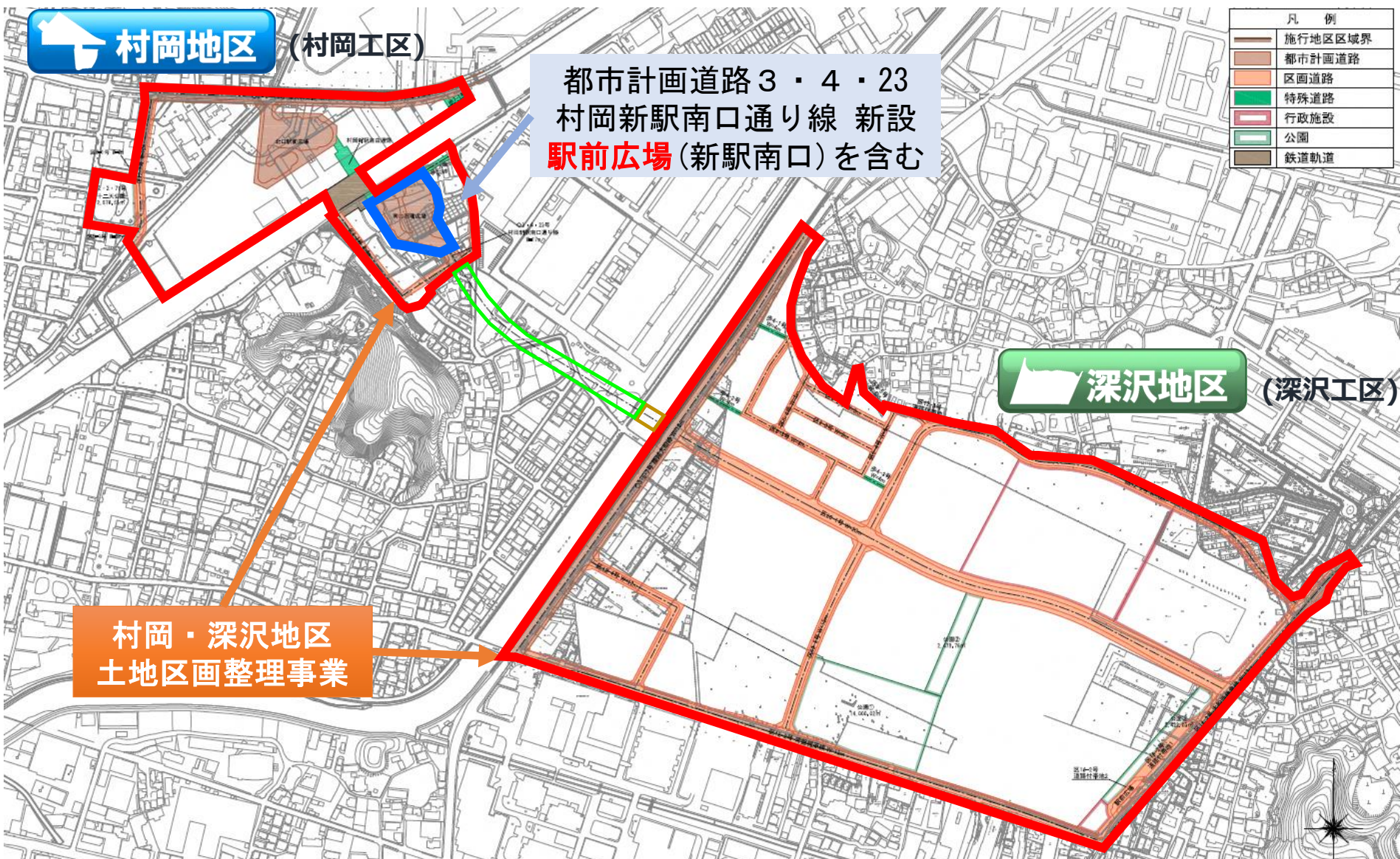
# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【反対（A）】村岡新駅南口広場に関すること

意見	施行予定者の見解
<p><u>村岡新駅の南口広場が広すぎるので見直すこと。</u></p>	<p><u>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。</u></p>

# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【反対（A）】村岡新駅南口広場に関すること

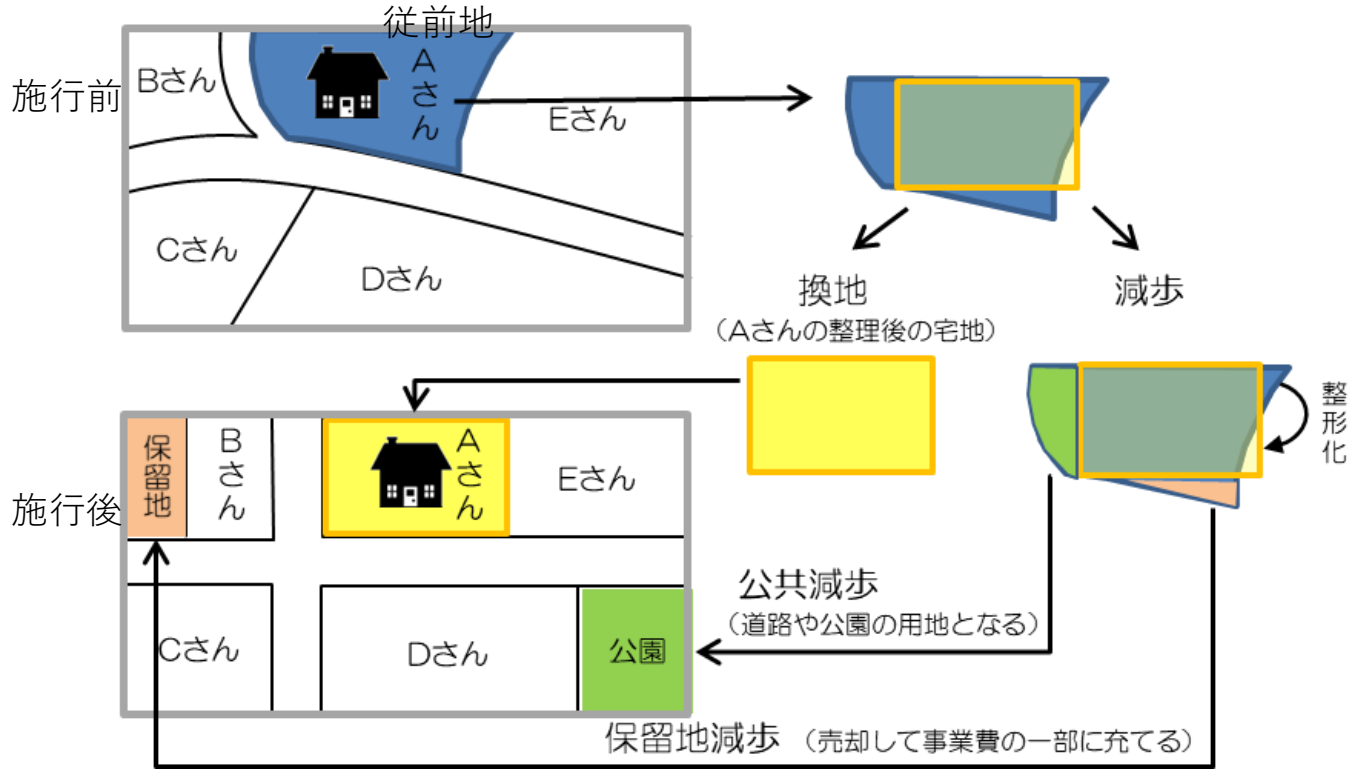


# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【反対（B）】宅地価格合計の上昇率に関すること

意見	施行予定者の見解
<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</p> <p>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<u>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。</u></p> <p>具体的には、<u>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。</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p>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、<u>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。</u></p>

# 土地区画整理事業のイメージ



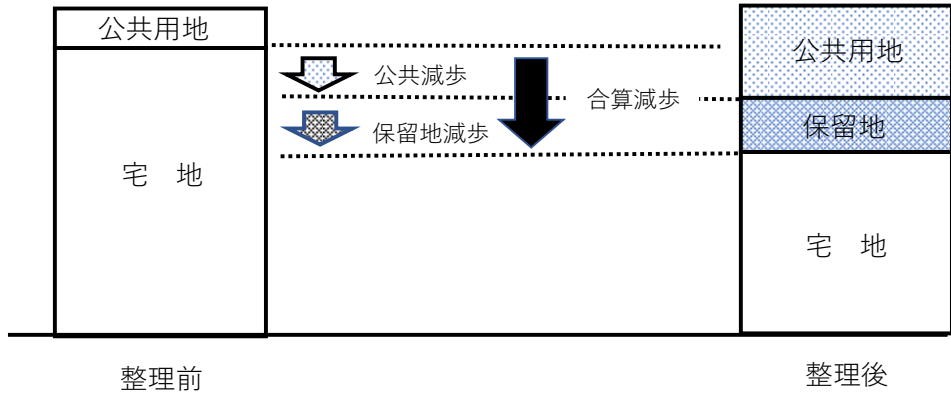
土地区画整理事業は、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地をもとに公共施設の整備・改善などを行います。また、減歩した土地の一部（保留地）を売却して事業費の一部に充当します。

合算減歩率：公共減歩と保留地減歩の合計を合算減歩といい、宅地（権利者の土地）全体のうちに占める割合を合算減歩率という。

# 意見の要旨及び施行予定者の見解

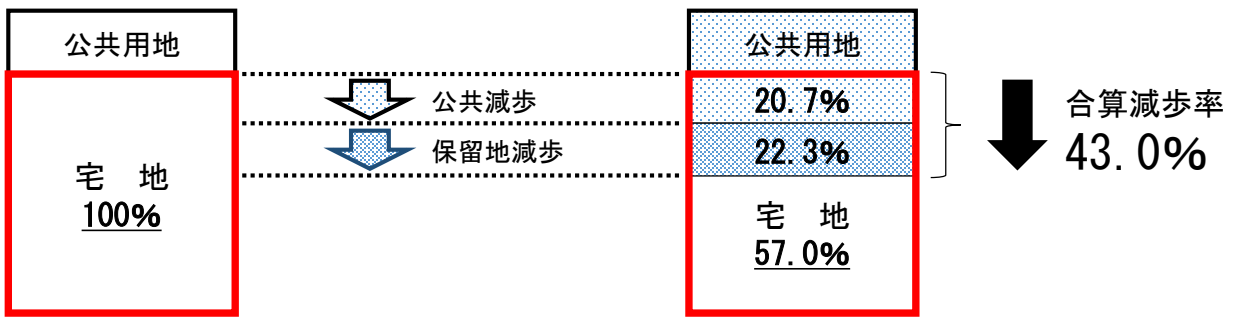
## 【反対（B）】 宅地価格合計の上昇率に関すること

### ○合算減歩率

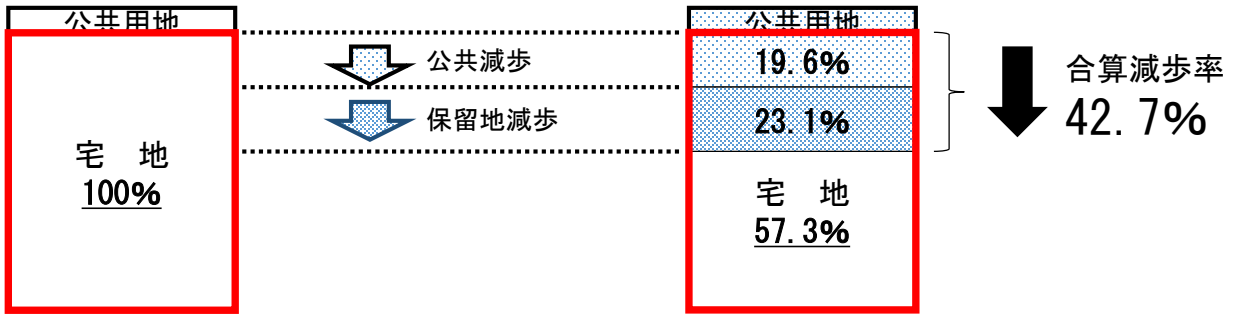


概ね等しい  
||  
公平性を担保

### 【村岡工区】



### 【深沢工区】



# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【反対（B）】新駅負担金に関すること

### 意見

#### 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。

### 施行予定者の見解

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。

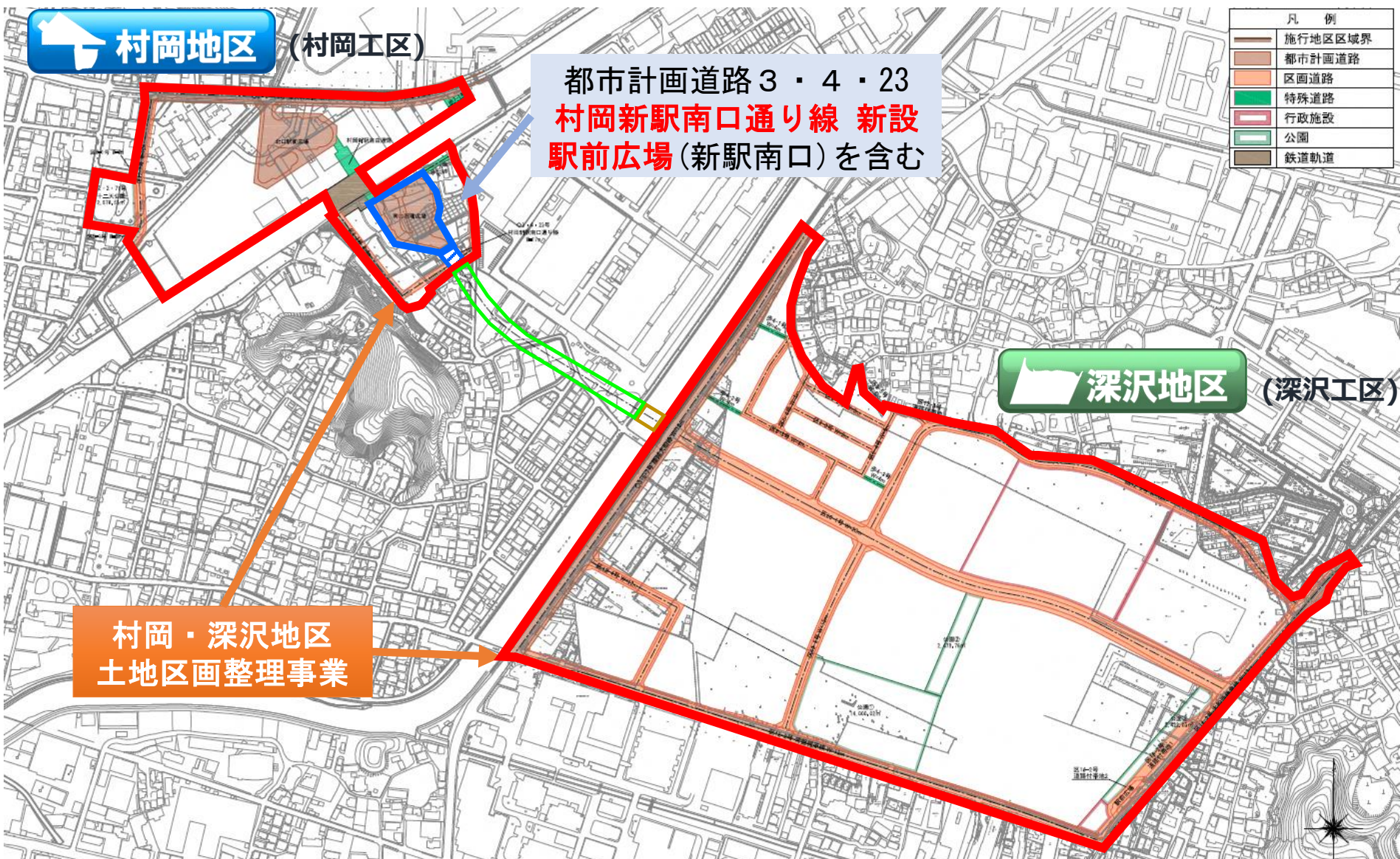
# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【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こと

意見	施行予定者の見解
<p><u>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。</u></p>	<p><u>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（国費及び藤沢市費）を活用して整備する予定としています。</u></p>

# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【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こと





# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【その他（D）】仮換地の位置・地積、納税猶予に関すること

意見	施行予定者の見解
<p>①仮換地の位置</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・今ある土地のすぐ近くに換地すること。</li><li>・同じ場所に換地すること。</li></ul> <p>②仮換地の地積</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・減歩後90坪以上にする。</li><li>・できれば、広大地が使えるように希望する。</li></ul> <p>③納税猶予</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・納税猶予は継続（できるように）すること。</li><li>・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。</li></ul>	<p>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> <p>【参考意見】</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>

# 意見の要旨及び施行予定者の見解

## 【その他（E）】納税猶予等に関すること

意見	施行予定者の見解
<p>村岡・深沢地区土地区画整理事業で本人の負担金無く、<u>相続税の納税猶予の継続が出来る事業計画を要望する</u>。出来ない場合は、<u>aの土地を施行地区対象外とすること</u>。</p> <p>「理由」</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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。</li><li>2. 施行地区の範囲の決め方が、土地区画整理法第8条に遵守していない。</li><li>3. 廃土、瓦、灰等で埋め立てた土地は、地権者の負担で調査及び土の撤去をすること。</li></ol>	<p>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> <p>【参考意見】</p> <p><u>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。</u></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"><li>・ <u>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。</u></li><li>・ <u>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。</u></li><li>・ <u>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。</u></li></ul>

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。