

第242回

神奈川県都市計画審議会

議 案 書

令和5年8月24日

## 目次

番号	議題 番号	都市名	件名	頁
1	4398	愛川町	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	1
2	4399	藤沢市 鎌倉市	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）	3

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

建指第 1530 号

令和 5 年 8 月 24 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 高 見 沢 実 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

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

このことについて、建築基準法第 51 条ただし書きの規定により、次のように  
審議会に付議する。

---

## 産業廃棄物処理施設の位置の指定

建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づき産業廃棄物処理施設の位置を次のように指定する。

名 称	産業廃棄物処理施設	
位 置	愛川町中津字大塚下 6903 番地 1 外 1 筆	
敷 地 面 積	3,163.53 m <sup>2</sup>	
地 域 地 区 等	工業専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）	
施設 の 概 要	構 造	鉄骨造 2 階建て
	主 要 用 途	産業廃棄物処理施設
	建 築 面 積	1,247.39 m <sup>2</sup>
	延 べ 面 積	1,436.14 m <sup>2</sup>
	処 理 内 容	廃プラスチックの破砕
	処 理 能 力	廃プラスチックの破砕施設 70.4 t / 日（9 時間稼働）
	対 象 地 区	主に南関東の事業者より排出される廃棄物を受け入れる。
	最 終 処 理 方 法	破砕された廃プラスチックは、再生利用可能なペレット等として再利用される。
	計 画 台 数	208 台 / 日（搬出入計）
	申 請 者	住所 東京都町田市小木曾 1-34-6 氏名 株式会社三菱商事 代表取締役 赤石 賢治

理 由： 本計画は、愛川町内の工業専用地域において、産業廃棄物である廃プラスチック類を受け入れて破砕するため、産業廃棄物処理施設として建築基準法第 51 条ただし書の規定による許可を得ようとするものである。

産業廃棄物処理施設の用途に供する建築物については、都市計画において敷地の位置を決定しているものでなければならないが、本施設は、民間事業者が運営するものであり、都市施設として恒久性の担保が困難であることから、建築基準法第 51 条ただし書の規定に基づき、神奈川県都市計画審議会の議を経ようとするものである。

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）

都整第1491号  
令和5年8月24日

神奈川県都市計画審議会  
会 長 高 見 沢 実 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

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

このことについて、土地区画整理法第71条の3第6項の規定により、次のように  
審議会の意見を求める。

---

## 縦覧結果及び意見書提出状況の概要

### 縦覧期間

令和5年5月9日から

令和5年5月22日まで2週間

### 縦覧者総数

34名

### 意見書提出期間

令和5年5月9日から

令和5年6月5日まで4週間

### 意見書総数

5通（5名）

意見書原文（一部編集、清書済み）

提出された意見書原文については、左上に整理番号を加え、一部を清書した。

なお、意見書を清書するにあたっては、明らかな誤字・脱字や句読点、送り仮名の間違いについては修正し、住所・氏名・電話番号・地番が書かれている部分は、個人情報保護のため黒塗りとした。

また、意見書はすべて意見書提出期間内に受理したものである。

---

（整理番号①）



村岡新駅

2023年5月14日 作成

意見書

- ・神奈川県藤沢市宮前■■■■と神奈川県藤沢市宮前■■■■の土地は、今ある土地のすぐ近くに換地して下さい。
- ・減歩は、減歩しても、上記2筆分を合わせて、90坪以上になるようにして下さい。
- ・納税猶予は、継続して下さい。

(整理番号②)

意見書

神奈川県知事様宛

- ・村岡新駅の南口の広場が広すぎるので、見直しをお願いします。
- ・藤沢市宮前■■■■の土地は、同じ場所に換地してください。
- ・納税猶予が継続できるようにしてください。
- ・藤沢市宮前■■■■の土地は、減歩後90坪以上にしてください。
- ・できれば広大地がつかえるように希望します。

住 所  
氏 名  
電話番号



事業計画の名称 藤沢都市計画事業及び鎌倉都市計画事業  
作成日 令和5年5月15日



# 意見書

住所：[REDACTED]

氏名：[REDACTED]

電話番号：[REDACTED]

事業計画の名称：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

意見：

(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

村岡工区

整理前			整理後			保留地を除いた 宅地価格合計の 上昇率(%) $I=S'/S$	公共保留地 合算減歩率(%) $d$
宅地面積 更正地積(㎡) $A$	㎡当たり 予定価格(千円/㎡) $e$	宅地価格 合計(千円) $S=A \times e$	保留地を除いた 宅地面積(㎡) $E'$	㎡当たり 予定価格(千円/㎡) $e'$	保留地を除いた 宅地価格合計(千円) $S'=E' \times e'$		
57,509.95	154	8,856,532.30	32,796.10	443	14,528,672.3	164.0	43.0

深沢工区

整理前			整理後			保留地を除いた 宅地価格合計の 上昇率(%) $I=S'/S$	公共保留地 合算減歩率(%) $d$
宅地面積 更正地積(㎡) $A$	㎡当たり 予定価格(千円/㎡) $e$	宅地価格 合計(千円) $S=A \times e$	保留地を除いた 宅地面積(㎡) $E'$	㎡当たり 予定価格(千円/㎡) $e'$	保留地を除いた 宅地価格合計(千円) $S'=E' \times e'$		
285,008.94	139	39,616,242.66	163,414.25	280	45,755,990.0	115.5	42.7

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と思います。

具体的には、深沢工区と村岡工区それぞれで上記表の I(保留地を除いた宅地価格合計の上昇率)がおおよそ平等になるように、d(公共保留地合算減歩率)を調整する等見直しをしてください。

(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と思います。

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でしょうか。

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してください。

作成日：令和5年5月19日

神奈川県知事殿

令和5年5月24日

住所 [REDACTED]  
氏名 [REDACTED]  
電話番号 [REDACTED]

事業計画の名称

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

意見書

- 1、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。
- 2、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。

以上

神奈川県知事殿

令和5年5月24日

住所

氏名

電話番号

事業計画の名称

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

意見書

本件、村岡・深沢地区土地区画整理事業に関し、意見を述べさせていただきます。

新生産緑地法、平成4年1月1日より、藤沢市に生産緑地指定届書を平成4年3月9日に提出し、平成4年11月13日付けで決定した土地である。

平成11年3月11日付けで相続 平成12年12月15日付けで相続税の納税猶予を受け、現在（令和5年5月）に至る。

本件、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します。

上記が出来ない場合は、藤沢市弥勒寺の土地を施行地区対象外にする事を求める。

「理由」

- 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、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は、施行地区の範囲の決め方が土地区画整理法、第八条に、藤沢地区及び鎌倉地区とも遵守していない事。
- 3、藤沢市弥勒寺、藤沢市宮前、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、問題である考える。よって、本件、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、本件を実施しない限り、本件事業を進めない事を求めます。

以上

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

施行規程  
( 案 )

令和 年 月 日

独立行政法人都市再生機構

# 目 次

第1章 総則（第1条～第5条）	1
第2章 費用の負担（第6条）	1
第3章 土地区画整理審議会及び評価員（第7条～第17条）	2
第4章 基準地積の決定（第18条～第21条）	3
第5章 保留地（第22条～第23条）	4
第6章 清算（第24条～第29条）	5
第7章 雑則（第30条～第34条）	7
附 則	7

## 第1章 総則

(この施行規程の目的)

第1条 この施行規程は、令和4年3月1日藤沢市告示第357号で告示された藤沢都市計画事業村岡・深沢地区土地区画整理事業及び令和4年3月1日鎌倉市告示第305号で告示された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区域について、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）第3条の2第1項の規定に基づき独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）が施行する土地区画整理事業に関し、法第71条の3第2項において準用する法第53条第2項に掲げる事項その他必要な事項を定めることを目的とする。

(事業の名称)

第2条 前条の土地区画整理事業の名称は、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（以下「本事業」という。）という。

(施行地区に含まれる地域及び工区の名称)

第3条 本事業の施行地区を工区に分けるものとし、各工区の名称及び各工区に含まれる地域の名称は、次表のとおりとする。

工区の名称	工区に含まれる地域の名称
村岡工区	藤沢市村岡東一丁目、村岡東二丁目、弥勒寺字後河内並びに宮前字後河内及び字裏河内の各一部
深沢工区	鎌倉市上町屋字山ノ根、寺分字藤塚、字陣出、字上陣出、字堅畑、字川向及び字木ノ下、梶原字古川、字八町面、字外耕地、字内耕地及び字宮里、梶原一丁目並びに常盤字下耕地の各一部

(事業の範囲)

第4条 本事業の範囲は、法第2条第1項及び第2項に規定する事業とする。

(事務所の所在地)

第5条 本事業を行うため、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を神奈川県鎌倉市大船一丁目25番35号に設置する。

## 第2章 費用の負担

(費用の負担)

第6条 本事業に要する費用は、次の各号に定めるものを除き機構が負担する。

- 一 法第119条の2第1項の規定による地方公共団体の負担金
- 二 法第120条第1項の規定による公共施設管理者の負担金
- 三 補助金
- 四 電線共同溝負担金
- 五 その他負担金

2 前項の規定により機構が負担する費用に充てるため、法第96条第2項の規定に基づき、保留地を定める。

### 第3章 土地区画整理審議会及び評価員

(審議会の設置及び名称)

第7条 法第71条の4第1項の規定に基づき土地区画整理審議会を工区ごとに設置する。

- 2 前項の土地区画整理審議会の名称は、藤沢都市計画事業村岡工区土地区画整理審議会（以下「村岡工区審議会」という。）及び鎌倉都市計画事業深沢工区土地区画整理審議会（以下「深沢工区審議会」という。）とする。

(委員の定数)

第8条 村岡工区審議会の委員（以下「村岡工区委員」という。）の定数は、10人とする。深沢工区審議会の委員（以下「深沢工区委員」という。）の定数は、10人とする。

- 2 前項に規定する村岡工区委員及び深沢工区委員（以下「委員」という。）の定数のうち、法第71条の4第3項において準用する法第58条第1項の規定により、施行地区内の宅地（法第2条第6項に規定する宅地をいう。以下同じ。）の所有者（以下「宅地所有者」という。）及び施行地区内の宅地について借地権を有する者（以下「借地権者」という。）がそれぞれのうちから各別に選挙する委員の数は、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第22条第4項の規定に基づき、機構の理事長が別に定めて公告する。
- 3 第1項に規定する委員の定数のうち、法第71条の4第3項において準用する法第58条第3項の規定により、機構の理事長が土地区画整理事業について学識経験を有する者のうちから選任する委員の数は、村岡工区審議会は2人、深沢工区審議会は2人とする。

(委員の任期)

第9条 委員の任期は、5年とする。

(予備委員の設置及びその数)

第10条 審議会ごとに法第71条の4第3項において準用する法第59条第1項の規定により宅地所有者から選挙される委員及び借地権者から選挙される委員についての予備委員（以下「予備委員」という。）を、それぞれ置く。

- 2 予備委員の数は、審議会ごとに宅地所有者から選挙すべき委員及び借地権者から選挙すべき委員の数（委員の数が奇数のときは、その数から1を減じた数）のそれぞれ半数とする。ただし、選挙すべき委員の数が1人の場合は、1人とする。

(予備委員の決定)

第11条 予備委員は、委員の選挙において、当選人を除き、第14条に規定する数以上の得票があった者のうち、得票数の多い者から順位を定めるものとし、得票数が同じである者が2人以上あるときは、機構の理事長がくじで順位を定めて、その順位により予備委員を定めるものとする。

- 2 令第35条第2項の規定により当選人を定めた場合においては、前項の例により予備委員を新たに定める。
- 3 機構の理事長は、前二項の規定により予備委員を定めた場合においては、令第35条第5項の公告と併せて予備委員となった者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）並びに得票順位を公告するとともに、予備委員となった者にその旨を通知する。

(委員の補充)

第12条 委員(学識経験を有する者のうちから選任した委員を除く。)に欠員を生じたときは、前条第1項又は第2項において定めた順位に従い、順次予備委員をもって補充する。

2 機構の理事長は、前項の規定により委員を補充する場合には、新たに委員となる者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地)を公告するとともに、その者にその旨を通知するものとし、公告があった日から委員となるものとする。

3 学識経験を有する者のうちから選任した委員に欠員を生じたときには、機構の理事長は、速やかに委員を選任する。

(立候補制)

第13条 選挙すべき委員は、令第24条第1項の規定により候補者のうちから選挙する。

2 令第24条第2項の規定により、他の選挙人を宅地所有者から選挙する委員の候補者に推薦しようとする者は、宅地所有者、他の選挙人を借地権者から選挙する委員の候補者に推薦しようとする者は、借地権者でなければならない。

(当選人又は予備委員となるのに必要な得票数)

第14条 委員の選挙において、当選人又は予備委員となるのに必要な得票数は、宅地所有者及び借地権者が、それぞれのうちから各別に選挙する委員の数で、それぞれの選挙における有効投票の総数を除して得た数の5分の1以上とする。

(委員の補欠選挙)

第15条 補充すべき予備委員がなくなった後に、宅地所有者から選挙された委員又は借地権者から選挙された委員の欠員の数が、それぞれの委員の定数の3分の1を超えた場合には、それぞれの委員の補欠選挙を行うものとする。

(審議会の運営)

第16条 審議会の運営について、法令に定めるもののほか必要な事項は、機構が審議会の意見を聴いて別に定める。

(評価員の定数)

第17条 法第71条の5において準用する法第65条第1項に規定する評価員の定数は、3人とする。

#### 第4章 基準地積の決定

(基準地積の決定)

第18条 換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積(以下「基準地積」という。)は、この施行規程の施行日(以下「施行日」という。)現在において登記されている地積とし、施行日現在において登記されていない宅地については、機構が実測して得た地積とする。



(基準地積の更正)

第19条 宅地所有者又は宅地について所有権以外の権利（処分の制限を含む。以下本章において同じ。）を有する者は、前条の基準地積が事実と相違すると認めるときは、施行日から起算して60日以内に、機構が別に定めるところにより、機構に基準地積の更正を申し出ることができる。

- 2 前項の規定による申出があるときは、機構は、申出人（申出人が所有権以外の権利を有する者であるときは、申出人とともに宅地所有者）及び関係権利者の立会いを求めて、当該申出に係る宅地の地積を確認して、その基準地積を更正するものとする。
- 3 機構は、前項の規定によるほか、基準地積が明らかに事実と相違すると認められる宅地、その他特に実測する必要があると認められる宅地については、当該宅地所有者及び関係権利者の立会いを求めてその宅地の地積を実測して基準地積を更正することができる。
- 4 機構は、施行日現在において登記されている宅地のうち、施行日以前に実測により登記されていると認められる宅地以外の宅地については、前二項に規定するものを除き、次項によりその基準地積を更正することができる。
- 5 前項に規定する基準地積の更正方法は、施行地区を適当と認める区域に区分し、各区域について実測した地積（公共用地を除く。）と、その区域内の宅地各筆の基準地積を合計した地積との間に差がある場合には、その差をその区域内の前項の規定により基準地積の更正ができる宅地各筆の基準地積に按分して行うものとする。

(施行日後に分割された宅地の基準地積)

第20条 施行日後に分割された宅地の分割後の宅地各筆の基準地積は、その合計が前二条の規定により定められた分割前の基準地積に符合するように定める。この場合において、分割後の宅地各筆のうち実測された宅地については、その地積を基準地積とし、その他の宅地については、分割前の基準地積から実測された宅地の地積の合計を減じた地積を基準地積とする。ただし、分割前の宅地が前条第5項によりその基準地積を更正したものであり、かつ、土地所有者からの申出がある場合においては、分割後の宅地各筆の基準地積は、分割前の宅地の基準地積を分割後の宅地各筆の登記された地積に按分して得た地積とすることができる。

(所有権以外の権利又は処分の制限の目的となるべき宅地の地積)

第21条 換地計画において換地について所有権以外の権利（地役権を除く。以下この条において同じ。）又は処分の制限の目的となるべき宅地又はその部分及びその清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地について存する所有権以外の権利又は処分の制限の地積は、登記されている地積又は法第85条第1項の規定による申告に係る地積（地積の変更について同条第3項の規定による届出があったときは、その変更後の地積とする。以下「申告地積」という。）とする。ただし、登記されている地積又は申告地積が当該権利の存する宅地の基準地積に符合しないときは、機構がその宅地の基準地積の範囲内で定めた地積をもってその権利の目的となるべき宅地の地積とする。

## 第5章 保留地

(保留地の規模)

第22条 保留地は、本事業の土地利用計画を勘案し、機構が独立行政法人都市再生機構法

(平成15年法律第100号。以下「機構法」という。)第11条の業務を行うのに適する一定規模を有するものとなるようにこれを定める。

(保留地の処分方法)

第23条 第6条第2項の規定により定めた保留地は、機構が機構法第11条の業務を行うための用地に供し、又は機構法第16条の規定に基づく譲渡の方法により処分するものとする。

## 第6章 清算

(清算金の算定)

第24条 換地を定めた場合の清算金額は、従前の宅地の価額総額に対する換地の価額の総額の比を、従前の宅地又はその宅地について存する権利の価額に乗じて得た額(以下「従前の権利価額」という。)と当該宅地に対する換地又はその換地について定められた権利の価額との差額とする。

2 従前の宅地について換地を定めずに金銭で清算する場合又はその宅地について存する権利を消滅させて金銭で清算する場合における交付すべき清算金額は、当該宅地又はその宅地について存する権利の従前の権利価額とする。

(清算金の分割徴収又は分割交付)

第25条 機構は、清算金として徴収すべき金額が1人につき10万円を超え、かつ、これを納付すべき者から次条の規定により分割して納付したい旨の申出があったときは、その清算金を分割して徴収し、清算金として交付すべき金額が1人につき10万円を超えるときは、その清算金を分割して交付することができる。

(分割納付を希望する申出)

第26条 清算金を納付すべき者が分割納付を希望するときは、次条第1項に規定する通知を受けた日から起算して14日以内にその旨を機構に申し出なければならない。

2 機構は、前項に規定する申出を承認しようとするときは、必要な条件を付することができる。

(清算金の徴収又は交付に関する通知)

第27条 機構は、換地処分の公告があった場合においては、清算金を納付すべき者に対し、その納付すべき清算金の額並びに納付すべき期限及び場所を通知する。この場合において、その清算金の額が10万円を超えるときは、分割納付の意思の有無を併せて照会する。

2 機構は、換地処分の公告があった場合において、清算金の交付を受けるべき者に対し、これを一時に交付するときは、その交付すべき清算金の額並びに交付すべき期限及び場所を、分割して交付するときは、その交付すべき清算金の額、各回に交付すべき清算金の額、各回の清算金を交付すべき期日及び場所並びに交付を完了すべき期限を、それぞれ通知する。

3 機構は、換地処分の公告があった場合において、第25条の規定により清算金を分割して徴収するときは、これを分割して納付する者に対し、その納付すべき清算金の額、各回に納付すべき清算金の額、各回の清算金を納付すべき期日及び場所並びに納付を完了すべき期限を通知する。

(清算金の分割徴収及び分割交付の手続)

第28条 第25条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付する場合における徴収又は交付を完了すべき期限は、次の各号に掲げる清算金の額に応じ、第1回の清算金を徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算して、当該各号に定める期間が満了する日とする。

- |   |                         |    |
|---|-------------------------|----|
| 一 | 清算金の額が10万円を超え、20万円までのとき | 1年 |
| 二 | 清算金の額が20万円を超え、30万円までのとき | 2年 |
| 三 | 清算金の額が30万円を超え、40万円までのとき | 3年 |
| 四 | 清算金の額が40万円を超え、50万円までのとき | 4年 |
| 五 | 清算金の額が50万円を超えるとき        | 5年 |

2 第25条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付するときは、未徴収又は未交付の清算金に第1回の清算金を分割して徴収し、又は交付すべき期日の翌日から、分割交付する場合は民法第404条の規定による法定利率の割合（年365日当たりとし、うるう年の日を含む期間についても365日の割合とする。）で計算して得た額の利子を付し、分割徴収する場合にあっては当該法定利率以内の割合（年365日当たりとし、うるう年の日を含む期間についても365日の割合とする。）で計算して得た額の利子を付するものとし、その利率は換地処分公告の日の翌日を基準日として別途機構が定め、第27条の規定による清算金の徴収又は交付に関する通知と併せて通知する。

3 機構は、第2回以後の清算金を徴収し、又は交付するときは、その徴収し、又は交付する日までの間に前項の規定による当該清算金について生じた利子を、当該清算金と併せて徴収し、又は交付する。

4 第25条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付する場合における第2回以後の清算金を徴収し、又は交付すべき期日は、前回の徴収し、又は交付すべき期日の翌日から起算して6か月目とする。

5 第25条の規定により清算金を分割して徴収し、又は交付する場合における各回の清算金の額は、毎回おおむね均等の額とする。

6 清算金を分割して納付する者は、前条第3項の規定により通知を受けた納付を完了すべき期限前において、清算金の残額の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

7 機構は、清算金を分割して納付すべき者が納付すべき清算金を滞納したとき、その他特別の事情があるときは、清算金の残額の全部又は一部を、その納付すべき期限前においても徴収することができる。

(督促手数料及び延滞金)

第29条 機構は、その徴収すべき清算金（前条第2項の規定により利子を付した場合においては、その利子を含む。）を第27条第1項及び第3項の規定により通知した期限までに納付しない者に対しては、督促状により納付すべき期限を指定して督促するものとする。

2 機構は、前項の規定により督促したときは、1件1回につき土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）第17条に規定する額の督促手数料を徴収することができる。

3 機構は、第1項の規定に基づく督促をした場合において、法第110条第4項の規定により徴収することができる延滞金は、当該督促に係る清算金の額（以下この項及び次項において「督促額」という。）が100円以上である場合に徴収するものとし、その額は督促状による納付すべき期限の翌日から納付の日までの日数に応じ督促額（100円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）に年10.75パーセントの割合を乗じて得た額とする。

- 4 前項の場合において督促額の一部につき納付があったときは、その納付の日以後の期間に係る延滞金の計算の基礎となる額は、その納付のあった督促額を控除した額とする。
- 5 延滞金の額が10円未満である場合においては、これを徴収しない。
- 6 機構は、第1項の規定による督促を受けた者がその督促状において指定した期限までにその納付すべき金額を納付しないときは、法第110条第5項に規定する国税滞納処分の例により徴収すべき清算金、督促手数料及び延滞金を徴収することができる。

## 第7章 雑則

(氏名又は住所を変更した場合における届出)

第30条 施行地区内の宅地について、登記した権利又は法第85条第1項の規定による申告若しくは同条第3項の規定による届出をした権利を有する者及び清算金を分割して納付する者又は分割して交付を受ける者は、その氏名又は住所（法人にあっては、その名称及び主たる事務所の所在地）を変更したときは、直ちにその旨を機構に届け出なければならない。

(所有権以外の権利の申告又は届出の受理の停止)

第31条 機構は、令第19条の規定による委員の選挙期日の公告があったときは、当該公告があった日から起算して20日を経過した日から令第22条第1項の公告がある日までの間は、法第85条第4項の規定により同条第1項の規定による申告及び同条第3項の規定による届出を受理しない。

- 2 機構は、法第88条第2項の規定による換地計画の縦覧についての令第55条の2の規定に基づく公告があった日から換地処分公告がある日までの間は、法第85条第4項の規定により同条第1項の規定による申告及び同条第3項の規定による届出を受理しない。

(換地処分時期の特例)

第32条 機構は、必要があると認めるときは、換地計画に係る区域の全部について工事が完了する以前においても、法第103条第2項の規定により換地処分を行うことができる。

(公告の方法)

第33条 機構が本事業について行う公告は官報に掲載し、かつ、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に掲示して行う。

(その他必要な事項)

第34条 この施行規程に定めるもののほか、本事業の施行に必要な事項は、機構が別に定める。

附 則

この施行規程は、法第71条の3第11項に規定する国土交通大臣の認可の公告があった日から施行する。

**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  
事業計画書**

**(案)**

**令和 年 月 日**

**独立行政法人都市再生機構**

# 目 次

第1	土地区画整理事業の名称等	1
1	土地区画整理事業の名称	1
2	施行者の名称	1
第2	施行地区	1
1	施行地区の位置	1
2	施行地区位置図	1
3	施行地区の区域	1
第3	設計の概要	1
1	設計説明書	1
(1)	土地区画整理事業の目的	1
(2)	施行地区内の土地の現況	2
(3)	設計の方針	3
(4)	整理施行前後の地積	4
(5)	保留地の予定地積	6
(6)	公共施設整備改善の方針	7
(7)	土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要	10
2	設計図	10
第4	事業施行期間	10
第5	資金計画書	11
1	収入	11
2	支出	12
3	年度別歳入歳出資金計画表	15
4	別途事業	18
第6	参考図書	18

## 第1 土地区画整理事業の名称等

### 1 土地区画整理事業の名称

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

### 2 施行者の名称

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）

## 第2 施行地区

### 1 施行地区の位置

本地区は、東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）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する、面積約38.3haの地区である。

### 2 施行地区位置図

別添「施行地区位置図」（縮尺1/25,000）のとおり。

### 3 施行地区の区域

本地区に含まれる土地の名称は、次のとおりである。

藤沢市村岡東一丁目、村岡東二丁目、弥勒寺字後河内並びに宮前字後河内及び字裏河内の各一部

鎌倉市上町屋字山ノ根、寺分字藤塚、字陣出、字上陣出、字堅畑、字川向及び字木ノ下、梶原字古川、字八町面、字外耕地、字内耕地及び字宮里、梶原一丁目並びに常盤字下耕地の各一部  
別添「施行地区区域図」（縮尺1/2,000）のとおり。

## 第3 設計の概要

### 1 設計説明書

#### （1）土地区画整理事業の目的

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る。

本地区は、JR東日本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する。

## (2) 施行地区内の土地の現況

### (イ) 土地の状況

本地区の藤沢市域は、J R 東日本東海道本線沿いに位置し、鉄道の北側には広い旧国鉄貨物駅跡地を有し、フットサルコート等のスポーツ施設や未利用地となっているほか、商業施設 1 店舗と旧社員寮があり、鉄道南側には農地が広がっている。地区周辺は土地区画整理事業により整備された住宅を中心とした市街地が形成され、また、隣接して工場や研究施設が立地している。

本地区の鎌倉市域は、湘南モノレール湘南深沢駅前に位置し、地区の大部分が旧 J R 東日本鎌倉総合車両センター跡地などの未利用地となっている。地区西側には住宅のほか、自動車販売店やガソリンスタンド、地方卸売市場、小規模な工場などの業務施設が集積している。地区周辺は市街地が形成され、住宅や工場・研究施設が立地している。

### (ロ) 道路の状況

本地区の藤沢市域は、北側に都市計画道路 3・5・16 号藤沢村岡線（幅員 16m）が位置しており、市道村岡 170 号線が接続している。生活道路としては、地区北側に地区内を縦断する幅員 7.5m の道路が位置しているほか、十二天公園周辺に幅員 5～6m の道路が配置されている。南側は、地区界に沿って道路が配置されているほか、幅員 4m 未満の狭あい道路がある。

本地区の鎌倉市域は、西側に都市計画道路 3・5・7 号腰越大船線と東側に市道 055-000 号線（大船西鎌倉線）が位置しており、市道 055-000 号線（大船西鎌倉線）上空には湘南モノレールが通り湘南深沢駅がある。また南側は市道 044-000 号線（常盤梶原線）、北側は市道 042-000 号線がそれぞれ位置し、西側の既成市街地内に狭小幅員の行止り道路がある。

### (ハ) 地勢

本地区の藤沢市域は、北側の大部分が標高 9～10m 程度の平坦な地形となっており、北西部の一部が標高 15m 程度で外周は擁壁に囲われている。南側は標高 7m 程度と地区北側よりも低くなっている。

本地区の鎌倉市域は、標高 8～12m 程度の平坦な地形となっている。

### (二) 供給処理施設の状況

本地区の藤沢市域は、上水道、下水道、ガス等の供給処理施設が整備されている。また、地区北側に汚水排水の幹線、南東側に雨水・汚水排水の幹線が埋設されている。

本地区の鎌倉市域は、上水道、下水道、ガス等の供給処理施設が整備されている。また、南側の市道 044-000 号線（常盤梶原線）沿いには、梶原川雨水幹線があり、西端で二級河川柏尾川に流入している。



### (3) 設計の方針

土地利用計画は、複合多機能な市街地形成を図るため、行政施設、商業機能、業務機能、居住機能、医療・福祉機能等の立地可能な大街区を計画する。また、地区の一部は、中小規模の宅地利用を可能とする街区を計画する。なお、行政施設内にある鎌倉市指定文化財「宝篋印塔」を保全する。

公共施設計画は、幹線道路として、JR東日本東海道本線の新駅設置に合わせて、新駅北口に既設の都市計画道路3・5・16号藤沢村岡線の拡幅及び駅前広場、新駅南口に駅前広場を含む都市計画道路3・4・23号村岡新駅南口通り線を計画する。また、都市計画道路3・5・7号腰越大船線の拡幅を計画する。これらは、歩行環境・自転車走行環境に配慮した幅員構成とする。幹線道路に準じた区画道路として、市道055-000号線（大船西鎌倉線）（幅員18m）、幅員12m～20mの道路を大街区へのアクセス道路として計画する。区画道路として、幅員5～12mの道路を計画し、歩行者専用道路などの特殊道路を計画する。

公園として、現況の都市計画公園2・2・71号十二天公園を既存位置に計画し、誘致距離や歩行者動線を考慮した計画をする。

雨水流出抑制施設として、藤沢市域は、排水区ごとに公共用地に地下式調整池を配置し、鎌倉市域は、放流先を梶原川雨水幹線とする調整池を公園内に計画する。

なお、本地区は、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する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

(村岡・深沢地区)

種目		施行前			施行後		備考	
		地積(m <sup>2</sup> )	割合%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	割合%		
公共用地	道路	30,468.21	7.9	177	85,571.59	22.3		
	公園	4,667.44	1.2	1	21,878.32	5.7		
	河川	1,110.95	0.3	24	1,110.95	0.3	道路機能を有する	
	水路	4,587.72	1.2	14	—	—		
	合計	40,834.32	10.6	216	108,560.86	28.3		
宅地	民有地	田	11,268.00	2.9	26	196,210.35	51.2	
		畑	8,657.84	2.3	32			
		宅地	27,401.49	7.1	70			
		山林	47.00	0.1	1			
		鉄道用地	171,883.55	44.8	31			
		公衆用道路	212.93	0.1	7			
		境内地	104.00	0.1	1			
		雑種地	35,677.27	9.3	25			
	小計	255,252.08	66.7	193				
	市有地	市有地	86,015.06	22.4	37			
		小計	86,015.06	22.4	37			
	合計		341,267.14	89.1	230	196,210.35	51.2	
	保留地		—	—	—	78,582.00	20.5	
測量増減		1,251.75	0.3	—	—	—		
総計		383,353.21	100	446	383,353.21	100.0		

## (うち村岡工区)

種目		施行前			施行後		備考	
		地積(m <sup>2</sup> )	割合%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	割合%		
公共用地	道路	10,632.40	14.6	32	24,235.18	33.3	施行後地積のうち、駅前広場に約 1,700 m <sup>2</sup> の調整池機能を有する	
	公園	4,667.44	6.4	1	2,976.51	4.1		
	河川	—	—	—	—	—		
	水路	—	—	—	—	—		
	合計	15,299.84	21.0	33	27,211.69	37.4		
宅地	民有地	田	11,268.00	15.5	26	32,796.10	45.0	
		畑	1,454.30	2.0	3			
		宅地	9,640.11	13.2	3			
		山林	47.00	0.1	1			
		鉄道用地	1,393.55	1.9	14			
		公衆用道路	—	—	—			
		境内地	—	—	—			
		雑種地	32,486.00	44.6	2			
	小計	56,288.96	77.3	49				
	市有地	市有地	—	—	—	32,796.10	45.0	
		小計	—	—	—			
合計		56,288.96	77.3	49	32,796.10	45.0		
保留地		—	—	—	12,802.00	17.6		
測量増減		1,220.99	1.7	—	—	—		
総計		72,809.79	100.0	82	72,809.79	100.0		

## (うち深沢工区)

種目		施行前			施行後		備考	
		地積(m <sup>2</sup> )	割合%	筆数	地積(m <sup>2</sup> )	割合%		
公共用地	道路	19,835.81	6.4	145	61,336.41	19.7	施行後地積のうち、約 14,000 m <sup>2</sup> の調整池機能を有する 道路機能を有する	
	公園	—	—	—	18,901.81	6.1		
	河川	1,110.95	0.4	24	1,110.95	0.4		
	水路	4,587.72	1.4	14	—	—		
	合計	25,534.48	8.2	183	81,349.17	26.2		
宅地	民有地	田	—	—	—	163,414.25	52.6	
		畑	7,203.54	2.3	29			
		宅地	17,761.38	5.7	67			
		山林	—	—	—			
		鉄道用地	170,490.00	54.9	17			
		公衆用道路	212.93	0.1	7			
		境内地	104.00	0.1	1			
		雑種地	3,191.27	1.0	23			
	小計	198,963.12	64.1	144				
	市有地	市有地	86,015.06	27.6	37	163,414.25	52.6	
		小計	86,015.06	27.6	37			
合計		284,978.18	91.7	181	163,414.25	52.6		
保留地		—	—	—	65,780.00	21.2		
測量増減		30.76	0.1	—	—	—		
総計		310,543.42	100.0	364	310,543.42	100.0		

## (ロ) 減歩率計算表

(村岡・深沢地区)

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		差引減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 E	保留地を 除いた 宅地地積 E'	公共 減歩地積 P	公共、保留 地を合算し た減歩地積 D	公共 減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
m <sup>2</sup> 341,267.14	m <sup>2</sup> 342,518.89	m <sup>2</sup> 274,792.35	m <sup>2</sup> 196,210.35	m <sup>2</sup> 67,726.54	m <sup>2</sup> 146,308.54	% 19.8	% 42.7

(うち村岡工区)

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		差引減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 E	保留地を 除いた 宅地地積 E'	公共 減歩地積 P	公共、保留 地を合算し た減歩地積 D	公共 減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
m <sup>2</sup> 56,288.96	m <sup>2</sup> 57,509.95	m <sup>2</sup> 45,598.10	m <sup>2</sup> 32,796.10	m <sup>2</sup> 11,911.85	m <sup>2</sup> 24,713.85	% 20.7	% 43.00

(うち深沢工区)

整理前 宅地面積 (台帳地積) (A)	同更正地積 (測量増減 を加減した もの) A	整理後宅地地積		差引減歩地積		差引減歩率	
		保留地を 含めた 宅地地積 E	保留地を 除いた 宅地地積 E'	公共 減歩地積 P	公共、保留 地を合算し た減歩地積 D	公共 減歩率 p=P/A	公共保留地 合算減歩率 d=D/A
m <sup>2</sup> 284,978.18	m <sup>2</sup> 285,008.94	m <sup>2</sup> 229,194.25	m <sup>2</sup> 163,414.25	m <sup>2</sup> 55,814.69	m <sup>2</sup> 121,594.69	% 19.6	% 42.7

## (5) 保留地の予定地積

(村岡・深沢地区)

整理前宅 地価格の 総額 (予想) V	整理後宅 地価格の 総額 (予想) V'	宅地価格 総額の増 加額 $\Delta V =$ V'-V	整理前m <sup>2</sup> 当 り予定価格 e	整理後m <sup>2</sup> 当 り予定価格 e'	保留地とし て取り得る 最大限地積 Rmax= $\Delta V/e'$	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要
千円 48,472,774	千円 84,374,348	千円 35,901,574	千円/m <sup>2</sup> 142	千円/m <sup>2</sup> 307	m <sup>2</sup> 113,312	m <sup>2</sup> 78,582	% 69.4	

(うち村岡工区)

整理前宅 地価格の 総額 (予想) V	整理後宅 地価格の 総額 (予想) V'	宅地価格 総額の増 加額 $\Delta V =$ V'-V	整理前m <sup>2</sup> 当 り予定価格 e	整理後m <sup>2</sup> 当 り予定価格 e'	保留地とし て取り得る 最大限地積 Rmax= $\Delta V/e'$	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要
千円 8,856,532	千円 20,199,958	千円 11,343,426	千円/m <sup>2</sup> 154	千円/m <sup>2</sup> 443	m <sup>2</sup> 25,605	m <sup>2</sup> 12,802	% 50.0	

(うち深沢工区)

整理前宅 地価格の 総額 (予想) V	整理後宅 地価格の 総額 (予想) V'	宅地価格 総額の増 加額 $\Delta V =$ V'-V	整理前m <sup>2</sup> 当 り予定価格 e	整理後m <sup>2</sup> 当 り予定価格 e'	保留地とし て取り得る 最大限地積 Rmax= $\Delta V/e'$	保留地の 予定地積 R	割合 R/Rmax	摘要
千円 39,616,242	千円 64,174,390	千円 24,558,148	千円/m <sup>2</sup> 139	千円/m <sup>2</sup> 280	m <sup>2</sup> 87,707	m <sup>2</sup> 65,780	% 75.0	

## (6) 公共施設整備改善の方針

都市計画道路（駅前広場含む）は、歩行環境・自転車走行環境に配慮しつつ、照明、安全施設、植栽等を適宜整備する。一部の道路は、電線共同溝を整備し、電線類の地中化を図る。

### (イ) 都市計画との関連

(村岡工区)

内 容		告示年月日	告示番号	備考	
区域区分	市街化区域	昭和 45 年 6 月 10 日	神奈川県告示第 495 号		
地域地区	用途地域	第一種住居地域	平成 8 年 5 月 10 日	神奈川県告示第 442 号	変更
		準工業地域	平成 8 年 5 月 10 日	神奈川県告示第 442 号	変更
		工業専用地域	平成 8 年 5 月 10 日	神奈川県告示第 442 号	変更
	その他の地域地区	準防火地域	平成 8 年 5 月 10 日	藤沢市告示第 41 号	変更
都市施設	道路	3・5・16 号 藤沢村岡線	令和 4 年 3 月 1 日	藤沢市告示第 359 号	変更
		3・4・23 号 村岡新駅南口通り線	令和 4 年 3 月 1 日	藤沢市告示第 359 号	
	公園	2・2・71 号 十二天公園	令和 4 年 3 月 1 日	藤沢市告示第 356 号	変更
	下水道事業	第 1 号公共下水道	昭和 49 年 5 月 1 日	藤沢市告示第 13 号	変更
市街地開発事業	藤沢都市計画事業 村岡・深沢地区土地区画整理事業	令和 4 年 3 月 1 日	藤沢市告示第 357 号		
地区計画	村岡新駅周辺地区地区計画	令和 4 年 3 月 1 日	藤沢市告示第 358 号		
生産緑地地区		平成 4 年 11 月 13 日	藤沢市告示第 193 号		

(深沢工区)

内 容		告示年月日	告示番号	備考	
区域区分	市街化区域	昭和 45 年 6 月 10 日	神奈川県告示第 494 号		
地域地区	用途地域	第一種低層住居 専用地域	平成 8 年 5 月 10 日	神奈川県告示第 441 号	変更
		第一種住居地域	平成 8 年 5 月 10 日	神奈川県告示第 441 号	変更
		近隣商業地域	昭和 62 年 10 月 16 日	神奈川県告示第 837 号	変更
		工業地域	昭和 62 年 10 月 16 日	神奈川県告示第 837 号	変更
		工業専用地域	昭和 62 年 10 月 16 日	神奈川県告示第 837 号	変更
都市施設	道路	3・5・7 号 腰越大船線	令和 4 年 3 月 1 日	神奈川県告示第 69 号	変更
	下水道事業	第 1 号公共下水道	平成 4 年 2 月 25 日	鎌倉市告示第 145 号	変更
	その他	第 1 号鎌倉青果地方卸 売市場	令和 4 年 3 月 1 日	鎌倉市告示第 308 号	変更
市街地開発事業	鎌倉都市計画事業 村岡・深沢地区土地区画整理事業	令和 4 年 3 月 1 日	鎌倉市告示第 305 号		
地区計画	深沢地区地区計画	令和 4 年 3 月 1 日	鎌倉市告示第 306 号		

## (ロ) 公共施設別調書

(村岡・深沢地区)

区分		道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )			
道路	幹線道路	3・5・16号 藤沢村岡線	◇	18	372	12,609.59	As 舗装 駅前広場(新駅北口) 面積約 5,900 m <sup>2</sup> を含む	駅前広場に調整池機能を有する
		3・4・23号 村岡新駅南口通り線	◇	17	25	5,587.53	As 舗装 駅前広場(新駅南口) 面積約 5,200 m <sup>2</sup> を含む	駅前広場に調整池機能を有する
		3・5・7号 腰越大船線	○	18	601	10,464.78	As 舗装	河川 1,110.95 m <sup>2</sup> を含む
		小計		—	998	28,661.90		
	区画道路	区 20-1 号		20	695	14,017.90	As 舗装、平板ブロック舗装	
		駅前広場		—	—	584.72	As 舗装	
		区 18-2 号 大船西鎌倉線		18	443	7,826.02	As 舗装	
		区 18-2 号 道路付帯地		—	—	929.07	As 舗装	
		区 12-1 号		12	166	2,070.71	As 舗装	
		区 12-2 号 常盤梶原線		12	700	8,906.30	As 舗装	
		区 12-3 号		12	623	7,907.35	As 舗装	
		区 12-3 号 道路付帯地		—	—	86.81	As 舗装	
		区 12-4 号		12	213	2,639.35	As 舗装	
		区 12-5 号		12	232	3,071.99	As 舗装	
		区 8-1 号		8	143	1,179.34	As 舗装	
		区 8-2 号		8	188	1,510.64	As 舗装	
		区 8-3 号		8	278	2,218.53	As 舗装	
		区 8-4 号		8	122	979.98	As 舗装	
		区 6-1 号		6	—	18.49	As 舗装	
		区 6-2 号		6	102	623.29	As 舗装	
		区 6-3 号		6	102	623.26	As 舗装	
		区 6-4 号		6	112	683.33	As 舗装	
		区 6-5 号		6	102	458.79	As 舗装	
		区 5-1 号		5	—	5.36	As 舗装	
	小計		—	4,221	56,341.23			
	特殊道路	村岡新駅自由通路		—	—	757.91		別途事業
		歩 7-1 号		7	—	301.94	As 舗装	
		歩 6-1 号		6	32	193.67	As 舗装	
		歩 4-1 号		4	36	143.31	As 舗装	
		歩 4-2 号		4	43	173.31	As 舗装	
		歩 4-3 号		4	27	109.27	As 舗装	
		小計		—	138	1,679.41		
	道路計		—	5,357	86,682.54			
公園	2・2・71号 十二天公園		—	—	2,976.51	整地・外柵・休憩施設等		
	公園①		—	—	14,000.02	整地・植栽・遊具等	調整池機能を有する	
	公園②		—	—	2,479.76	整地・植栽・遊具等		
	公園③		—	—	2,422.03	整地・植栽・遊具等		
	公園計		—	—	21,878.32			
合計		—	5,357	108,560.86				

## (うち村岡工区)

区分		道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )			
道路	幹線道路	3・5・16号 藤沢村岡線	◇	18	372	12,609.59	As 舗装 駅前広場(新駅北口) 面積約 5,900 m <sup>2</sup> を含む	駅前広場に調整池機能を有する
		3・4・23号 村岡新駅南口通り線	◇	17	25	5,587.53	As 舗装 駅前広場(新駅南口) 面積約 5,200 m <sup>2</sup> を含む	駅前広場に調整池機能を有する
		小 計	—	397	18,197.12			
	区画道路	区 12-1 号		12	166	2,070.71	As 舗装	
		区 8-1 号		8	143	1,179.34	As 舗装	
		区 8-2 号		8	188	1,510.64	As 舗装	
		区 6-1 号		6	—	18.49	As 舗装	
		区 5-1 号		5	—	5.36	As 舗装	
		小 計	—	497	4,784.54			
	特殊道路	村岡新駅自由通路		—	—	757.91		別途事業
		歩 7-1 号		7	—	301.94	As 舗装	
		歩 6-1 号		6	32	193.67	As 舗装	
		小 計	—	32	1,253.52			
	道 路 計			—	926	24,235.18		
公園	2・2・71号 十二天公園		—	—	2,976.51	整地・外柵・休憩施設等		
	公 園 計		—	—	2,976.51			
合 計			—	926	27,211.69			

## (うち深沢工区)

区分		道路種別	形状寸法			整備計画	摘要	
			幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )			
道路	道路幹線	3・5・7号 腰越大船線	○	18	601	10,464.78	As 舗装	河川 1,110.95 m <sup>2</sup> を含む
		小 計	—	601	10,464.78			
	区画道路	区 20-1 号		20	695	14,017.90	As 舗装、平板ブロック舗装	
		駅前広場		—	—	584.72	As 舗装	
		区 18-2 号 大船西鎌倉線		18	443	7,826.02	As 舗装	
		区 18-2 号 道路付帯地		—	—	929.07	As 舗装	
		区 12-2 号 常盤梶原線		12	700	8,906.30	As 舗装	
		区 12-3 号		12	623	7,907.35	As 舗装	
		区 12-3 号 道路付帯地		—	—	86.81	As 舗装	
		区 12-4 号		12	213	2,639.35	As 舗装	
		区 12-5 号		12	232	3,071.99	As 舗装	
		区 8-3 号		8	278	2,218.53	As 舗装	
		区 8-4 号		8	122	979.98	As 舗装	
		区 6-2 号		6	102	623.29	As 舗装	
		区 6-3 号		6	102	623.26	As 舗装	
		区 6-4 号		6	112	683.33	As 舗装	
	区 6-5 号		6	102	458.79	As 舗装		
	小 計	—	3,724	51,556.69				
	特殊道路	歩 4-1 号		4	36	143.31	As 舗装	
		歩 4-2 号		4	43	173.31	As 舗装	
		歩 4-3 号		4	27	109.27	As 舗装	
		小 計	—	106	425.89			
	道 路 計			—	4,431	62,447.36		

区分	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
		幅員(m)	延長(m)	面積(m <sup>2</sup> )		
公園	公園①	—	—	14,000.02	整地・植栽・遊具等	調整池機能を有する
	公園②	—	—	2,479.76	整地・植栽・遊具等	
	公園③	—	—	2,422.03	整地・植栽・遊具等	
	公園計	—	—	18,901.81		
合計		—	4,431	81,349.17		

## (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

### (イ) 上水道

上水道は、既存施設と整合を図る計画とし、神奈川県企業庁水道局より給水を受け、これに要する費用を負担する。

### (ロ) 下水道

下水道は、既存公共下水道との整合を図る計画とし、これに要する費用を負担する。

### (ハ) ガス

ガスは、都市ガスによる供給を受け、これに要する費用を負担する。

### (二) JR東日本東海道本線新駅

JR東日本東海道本線新駅の設置に要する費用の一部を負担する。

## 2 設計図

別添「設計図」(縮尺 1/1,000) のとおり。

## 第4 事業施行期間

自 令和 年 月 日 (事業計画認可公告の日)

至 令和 21 年 3 月 31 日 (清算期間を含む)



## 第5 資金計画書

### 1 収入

(村岡・深沢地区)

(単位：千円)

区 分		金 額	摘 要
補 助 金	国 費	5,195,500	道路事業:3,437,000×1/2=1,718,500 千円 都市再生:6,954,000×1/2=3,477,000 千円
	市 費	5,195,500	道路事業:3,437,000×1/2=1,718,500 千円 都市再生:6,954,000×1/2=3,477,000 千円
保 留 地 処 分 金		24,089,686	
市 負 担 金		12,703	
合 計		34,493,389	

(うち村岡工区)

(単位：千円)

区 分		金 額	摘 要
補 助 金	国 費	1,251,000	道路事業:1,860,000×1/2=930,000 千円 都市再生:642,000×1/2=321,000 千円
	藤 沢 市 費	1,251,000	道路事業:1,860,000×1/2=930,000 千円 都市再生:642,000×1/2=321,000 千円
保 留 地 処 分 金		5,671,286	
藤 沢 市 負 担 金		2,468	
合 計		8,175,754	

(うち深沢工区)

(単位：千円)

区 分		金 額	摘 要
補 助 金	国 費	3,944,500	道路事業:1,577,000×1/2=788,500 千円 都市再生:6,312,000×1/2=3,156,000 千円
	鎌 倉 市 費	3,944,500	道路事業:1,577,000×1/2=788,500 千円 都市再生:6,312,000×1/2=3,156,000 千円
保 留 地 処 分 金		18,418,400	
鎌 倉 市 負 担 金		10,235	
合 計		26,317,635	

## 2 支出

(村岡・深沢地区)

(単位：千円)

事		項	単位	事業量	事業費	摘要
公共施設整備費	築造	駅前広場	m <sup>2</sup>	11,698.56	356,039	
		幹線道路	m	998	452,144	
		区画道路	m	4,221	1,159,838	
		歩行者専用道路	m	138	16,251	
		電線共同溝	式	1	1,543,084	
		公園・緑地施設費	m <sup>2</sup>	21,878.32	199,650	
		調整池	式	1	1,658,247	
		計		—	5,385,253	
	移転	建物移転費	棟	73	6,141,017	
		工作物移転費	式	1	51,742	
		計		—	6,192,759	
	移設	電柱	本	121	72,248	
		上水道	m	698	25,843	
		下水道	m	1,280	214,098	
		ガス	m	956	46,905	
		N T T ケーブル	m	460	65,732	
		計		—	424,826	
	該当事業費 法第2条第2項	上水道	m	6,185	487,730	
		下水道(雨水)	m	4,136	1,362,460	
下水道(汚水)		m	8,043	1,024,653		
ガス		m	5,453	157,068		
新駅		式	1	3,700,000		
計			—	6,731,911		
整地費	式	1	1,632,969			
工事雑費	式	1	3,713,638			
調査設計費	式	1	4,322,371			
工事費計		—	28,403,727			
損失補償費	式	1	1,148,662			
計		—	29,552,389			
借入金利子	式	1	1,141,000			
計		—	30,693,389			
事務費	式	1	3,800,000			
合計		—	34,493,389			

## (うち村岡工区)

事 項		単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要	
公共施設整備費	築造	駅前広場	m <sup>2</sup>	11,113.84	342,898	
		幹線道路	m	397	144,874	
		区画道路	m	497	63,122	
		歩行者専用道路	m	32	8,996	
		電線共同溝	式	1	509,832	
	公園・緑地施設費	m <sup>2</sup>	2,976.51	75,020		
	調整池	式	1	893,177		
	計			2,037,919		
	移転	建物移転費	棟	7	1,541,460	
		工作物移転費	式	1	49,000	
		計			1,590,460	
	移設	電柱	本	20	10,400	
		上水道	m	—	—	—
		下水道	m	583	117,979	
		ガス	m	159	13,915	
		N T T ケーブル	m	—	—	—
	計			—	142,294	
該当事業費 法第2条第2項	上水道	m	1,500	113,271		
	下水道(雨水)	m	1,146	155,839		
	下水道(汚水)	m	1,510	353,722		
	ガス	m	1,131	22,222		
	計		—	645,054		
整地費	式	1	708,094			
工事雑費	式	1	768,165			
調査設計費	式	1	1,316,000			
工事費計			7,207,986			
損失補償費	式	1	40,768			
計			—	7,248,754		
借入金利子	式	1	247,000			
計			7,495,754			
事務費	式	1	680,000			
合 計			—	8,175,754		

(うち深沢工区)

事 項		単 位	事業量	事業費	摘 要	
公共施設整備費	築造	駅前広場	m <sup>2</sup>	584.72	13,141	
		幹線道路	m	601	307,270	
		区画道路	m	3,724	1,096,716	
		歩行者専用道路	m	106	7,255	
		電線共同溝	式	1	1,033,252	
	公園・緑地施設費	m <sup>2</sup>	18,901.81	124,630		
	調整池	式	1	765,070		
	計		—	3,347,334		
	移転	建物移転費	棟	66	4,599,557	
		工作物移転費	式	1	2,742	
		計		—	4,602,299	
	移設	電柱	本	101	61,848	
		上水道	m	698	25,843	
		下水道	m	697	96,119	
		ガス	m	797	32,990	
		N T T ケーブル	m	460	65,732	
		計		—	282,532	
	該当事業費 法第2条第2項	上水道	m	4,685	374,459	
下水道(雨水)		m	2,990	1,206,621		
下水道(汚水)		m	6,533	670,931		
ガス		m	4,322	134,846		
新駅		式	1	3,700,000		
計			—	6,086,857		
整地費	式	1	924,875			
工事雑費	式	1	2,945,473			
調査設計費	式	1	3,006,371			
工事費計		—	21,195,741			
損失補償費	式	1	1,107,894			
計		—	22,303,635			
借入金利子	式	1	894,000			
計		—	23,197,635			
事務費	式	1	3,120,000			
合計		—	26,317,635			

### 3 年度別歳入歳出資金計画表

(村岡・深沢地区)

(単位：千円)

区分	～令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度～	合計
歳出	工事費	477,760	1,898,017	3,541,468	4,317,237	3,127,859	2,946,060	2,801,982	1,430,731	2,918,224	1,107,058	28,403,727
	補償費	0	70,483	201,413	193,004	201,279	170,356	71,745	39,661	25,842	12,207	1,148,662
	利子	8,000	25,000	51,000	81,000	109,000	141,000	170,000	182,000	122,000	118,000	1,141,000
	事務費	803,000	348,000	347,000	334,000	331,000	323,000	314,000	331,000	325,000	282,000	3,800,000
合計	1,288,760	2,341,500	4,140,881	4,925,241	3,769,138	4,464,003	3,600,416	3,386,727	1,917,392	3,344,066	1,315,265	34,493,389
歳入	補助金	0	779,000	1,337,000	1,982,000	1,332,000	1,479,000	1,270,000	401,000	484,000	0	10,391,000
	保留地処分金	0	0	0	503,332	0	0	7,348,090	2,681,704	0	13,505,953	24,089,686
	市負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,703	12,703
合計	0	779,000	1,337,000	2,485,332	1,332,000	1,377,607	1,479,000	8,618,090	3,082,704	484,000	13,518,656	34,493,389
差引過不足	△1,288,760	△1,562,500	△2,803,881	△2,439,909	△2,437,138	△3,086,396	△2,121,416	5,231,363	1,165,312	△2,860,066	12,203,391	0
借入金	1,288,760	2,851,260	5,655,141	8,095,050	10,532,188	13,618,584	15,740,000	10,508,637	9,343,325	12,203,391	0	0

(うち村岡工区)

(単位：千円)

	区分	～令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度～	合計
歳出	工事費	147,924	1,175,327	1,302,302	1,200,544	521,500	834,743	584,154	487,177	536,782	321,657	95,876	7,207,986
	補償費	0	6,351	7,147	7,613	6,570	6,570	2,349	2,222	1,946	0	0	40,768
	利子	2,000	9,000	19,000	30,000	37,000	44,000	50,000	53,000	0	1,000	2,000	247,000
	事務費	194,000	62,000	60,000	59,000	58,000	56,000	59,000	58,000	58,000	16,000	0	680,000
歳入	合計	343,924	1,252,678	1,388,449	1,297,157	623,070	941,313	695,503	600,399	596,728	338,657	97,876	8,175,754
	補助金	0	480,000	368,000	423,000	182,000	303,000	219,000	190,000	214,000	123,000	0	2,502,000
	保留地処分金	0	0	0	0	0	0	0	5,129,849	0	0	541,437	5,671,286
	市負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,468	2,468
差引過不足	合計	0	480,000	368,000	423,000	182,000	303,000	219,000	5,319,849	214,000	123,000	543,905	8,175,754
	借入金	△343,924	△772,678	△1,020,449	△874,157	△441,070	△638,313	△476,503	4,719,450	△382,728	△215,657	446,029	0
借入金		343,924	1,116,602	2,137,051	3,011,208	3,452,278	4,090,591	4,567,094	△152,356	230,372	446,029	0	0

(うち深沢工区)

(単位：千円)

	区分	～令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度～	合計
歳出	工事費	329,836	722,690	2,239,166	3,116,693	2,606,359	3,002,588	2,361,906	2,314,805	893,949	2,596,567	1,011,182	21,195,741
	補償費	0	64,132	194,266	185,391	194,709	156,102	168,007	69,523	37,715	25,842	12,207	1,107,894
	利子	6,000	16,000	32,000	51,000	72,000	97,000	120,000	120,000	129,000	122,000	117,000	132,000
歳入	事務費	609,000	286,000	287,000	275,000	273,000	267,000	255,000	273,000	267,000	266,000	62,000	3,120,000
	合計	944,836	1,088,822	2,752,432	3,628,084	3,146,068	3,522,690	2,904,913	2,786,328	1,320,664	3,005,409	1,217,389	26,317,635
	補助金	0	299,000	969,000	1,559,000	1,150,000	1,024,000	1,260,000	1,080,000	187,000	361,000	0	7,889,000
借入	保留地処分金	0	0	0	503,332	0	50,607	0	2,218,241	2,681,704	0	12,964,516	18,418,400
	市負担金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,235	10,235
	合計	0	299,000	969,000	2,062,332	1,150,000	1,074,607	1,260,000	3,298,241	2,868,704	361,000	12,974,751	26,317,635
差引過不足	△944,836	△789,822	△1,783,432	△1,565,752	△1,996,068	△2,448,083	△1,644,913	511,913	1,548,040	△2,644,409	11,757,362	0	
借入金	944,836	1,734,658	3,518,090	5,083,842	7,079,910	9,527,993	11,172,906	10,660,993	9,112,953	11,757,362	0	0	

#### 4 別途事業

事業名称	事業主体	事業費	摘要
村岡新駅自由通路	藤沢市	未定	

#### 第6 参考図書

##### 1 施行規程

別添のとおり 省略

##### 2 現況図（イ）（ロ）（ハ）

別添のとおり 省略

##### 3 市街化予想図

別添のとおり 省略