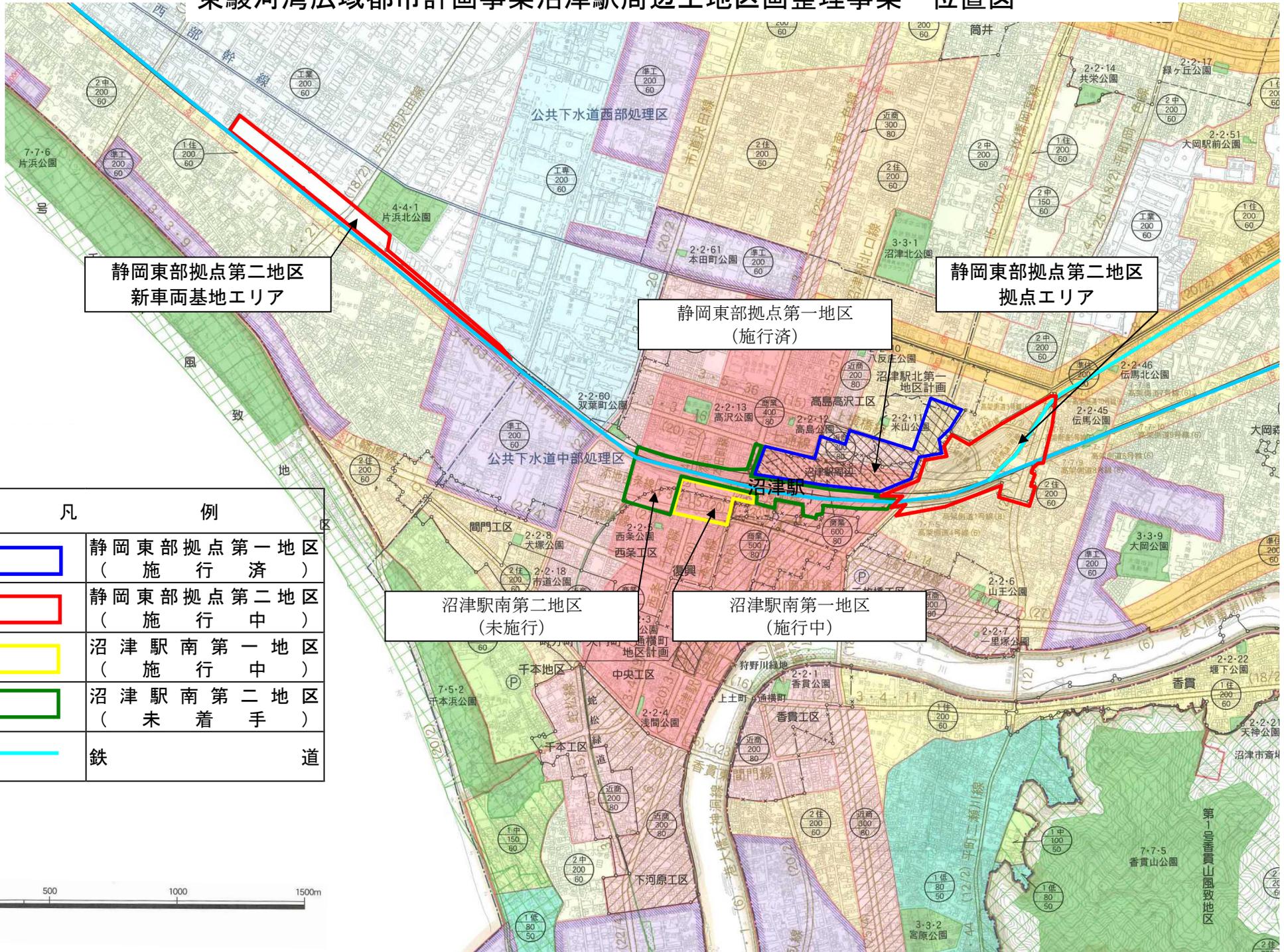


# 東駿河湾広域都市計画事業沼津駅周辺土地区画整理事業 位置図



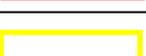
静岡東部拠点第二地区  
新車両基地エリア

静岡東部拠点第一地区  
(施行済)

静岡東部拠点第二地区  
拠点エリア

沼津駅南第二地区  
(未施行)

沼津駅南第一地区  
(施行中)

凡 例	
	静岡東部拠点第一地区 ( 施 行 済 )
	静岡東部拠点第二地区 ( 施 行 中 )
	沼津駅南第一地区 ( 施 行 中 )
	沼津駅南第二地区 ( 未 着 手 )
	鉄 道



【新旧対照図】

1 街区の変更、区画道路・公園等の再配置

当初計画（変更前）  
廃止される公共施設

変更計画（変更後）  
新設される公共施設

- ①区画街路
- ②、③公園



- ①区画街路
- ②公園

<変更理由>

- ・車両基地跡地に公共公益施設の立地を想定し、規模の大きな街区を確保する。
- ・長期間宅地化できない現車両基地用地に一般宅地を配置しないよう街区形状を変更

2 権利者の移転計画を踏まえた施行期間の延伸（R6→R19）

3 地区界確定測量による施行面積の減少

【施行面積合計（拠点エリア+新車両基地エリア）】

184,900m<sup>2</sup>（変更前）→183,366m<sup>2</sup>（変更後）  
（約 18.5ha） （約 18.3ha）

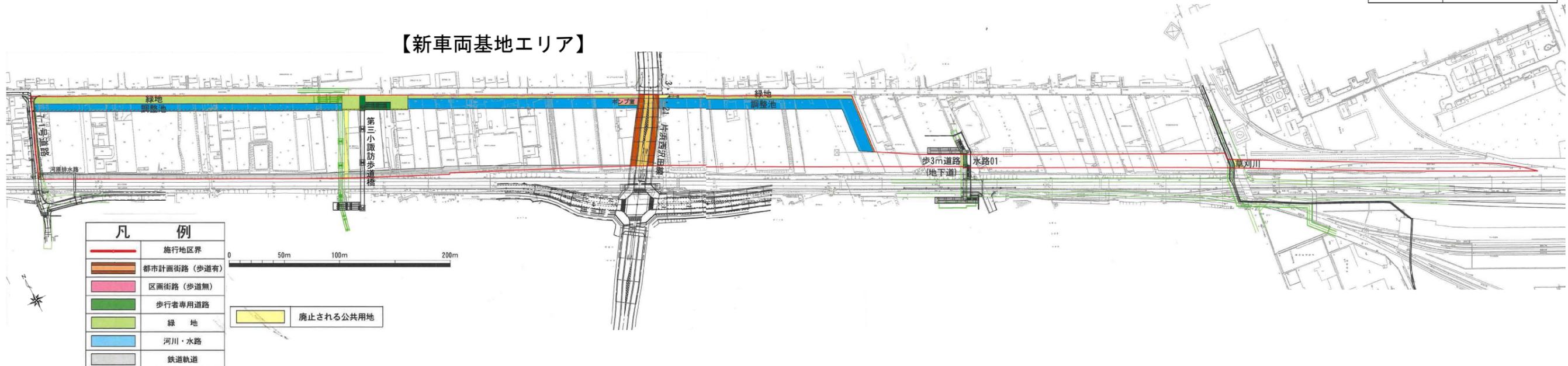
拠点エリア：125,430m<sup>2</sup>→125,415m<sup>2</sup>

新車両基地エリア：59,470m<sup>2</sup>→57,951m<sup>2</sup>

【拠点エリア】



【新車両基地エリア】



# 意見書に対する施行者の見解

土地区画整理事業の事業計画変更に係る意見書

(東駿河湾広域都市計画事業静岡東部拠点第二地区)

意見書の要旨と施行者の見解

項目	意見書の要旨	施行者の見解
1 「事業計画の策定及び縦覧手続き」について	<p>(1) 土地区画整理審議会や地権者に十分な説明がないまま事業計画の変更案を策定しており、法律に違反している。 (5通)</p>	<p>事業計画の変更に当たり、土地区画整理審議会への説明を行うとともに、施行地区内の地権者に対して個別説明の実施を案内し、説明を拒否した地権者等を除き説明を行った。 変更する事業計画の縦覧手続については、土地区画整理法施行令第3条に基づき、公告を行った上で、同法第55条に基づき、適正に行っている。 したがって、本意見は採択すべきでないと考えます。</p> <p>なお、引き続き説明等の要望があれば、その都度、丁寧に対応していく。</p>
	<p>(2) 地区住民との話し合いにより縦覧資料を作成し、住民全員に説明の後に縦覧すべき。縦覧手続きが適法性を欠いている。 (3通)</p>	
2 「事業の目的」、「変更理由」について	<p>(1) 事業の目的から「鉄道高架事業の推進と」を削除しており、事業の本質と必要性について誤った判断をされる懸念がある。 (2通)</p>	<p>本事業は「鉄道高架事業と一体的な事業展開により、良好な都市居住環境を形成する」ことを主たる目的としていることから、表現を改めたものである。 したがって、本意見は採択すべきでないと考えます。</p>
	<p>(2) 変更理由が記載されていない。丁寧な説明を要望する。 (12通)</p>	<p>土地区画整理関係法令には、事業計画の変更に当たり、その理由を記載する規定はない。 したがって、本意見は採択すべきでないと考えます。</p> <p>なお、説明等の要望があれば、その都度、丁寧に対応していく。</p>
3 「土地利用計画」、「仮換地等」について	<p>(1) 施行後の鉄道用地面積の記載がない。 (2通)</p>	<p>事業計画に記載すべき事項については、土地区画整理法施行規則第6条に定められている。この中で、宅地（本条では公共施設用地以外の土地全てを示す）の地積の合計について、土地区画整理事業施行前後の割合を記載することとされており、これに基づき適正に記載している。 したがって、本意見は採択すべきでないと考えます。</p> <p>なお、施行後の鉄道用地面積等の個別の面積は今後の換地計画において明確になるものである。</p>
	<p>(2) 一般宅地とは異なるJR東海の鉄道用地の換地の扱いを明示すべき。 (2通)</p>	
	<p>(3) 「JR車両基地跡地を有効利用し、良好な住宅地として計画する」とあったものから、「JR車両基地跡地を有効利用し、」の文言削除は反対。 (9通)</p>	
<p>(4) 車両基地跡地は、住居の移転の話があったり、公共施設とする話があったりして市の態度が一貫していない。 (3通)</p>	<p>地権者の早期移転の意向等を踏まえ、工事期間が長期にわたる車両基地跡地へ一般住宅地を換地しないよう、土地利用計画の見直しを行い、区画道路の配置等の変更を行うものである。 なお、本事業と並行して、沼津市では、有識者、商工会議所、自治会連合会及び行政機関等から構成する「沼津市中心市街地まちづくり戦略会議」を立ち上げ、中心市街地のまちづくりに関する今後の取組をとりまとめた「中心市街地まちづくり戦略」を策定し、令和2年3月に公表した。この中で、車両基地跡地については拠点形成に資する公共公益施設の導入を検討していく方針としている。 したがって、本意見は採択すべきでないと考えます。</p>	

項目	意見書の要旨	施行者の見解
3 「土地利用計画」、 「仮換地等」について	<p>(5) 住民の大半が都市計画道路沿線への換地となるため、減歩率が高くなる。減歩率及び事業の見直しが必要。 (1通)</p>	<p>都市計画道路は都市圏の将来像及び交通需要に応じて配置される必要な施設であり、本事業の減歩率は、都市計画道路の整備による利便性の向上等、事業による宅地の価値の上昇の範囲内で、公平な負担となるよう定めたものである。 したがって、本意見は採択すべきでないとする。</p>
	<p>(6) 都市計画道路平町岡一色線は、地区外の南側と北側が整備がされない状況では、全く利用価値がなく、返って渋滞が発生することも考えられる。 (1通)</p>	<p>都市計画道路平町岡一色線は、都市圏の将来像及び交通需要に応じて都市計画決定された施設であり、本事業の施行地区外についても今後整備していく。 したがって、本意見は採択すべきでないとする。</p>
4 「事業期間」について	<p>(1) 事業期間の延伸に反対。長期間、法規制下に置くことは、人権侵害である。 (10通)</p>	<p>事業認可取得以降、これまで、事業用地の先行買収、地元関係者との協議、換地設計等を実施してきたが、今後の建物移転計画や道路築造工事などの事業工程を考慮し、今回、必要な事業施行期間の延伸を行うものである。 したがって、本意見は採択すべきでないとする。</p> <p>なお、少しでも事業期間が短縮できるように努めていく。</p>
	<p>(2) 事業期間短縮要望。 (2通)</p>	
5 「資金計画」について	<p>(1) 市単独費12億円増加の説明がない。増加は承服できない。 (8通)</p>	<p>市単独費の増加は、土地価格の下落に伴う国交付金の減額や電線共同溝工事における市負担分の増額等によるものであり、事業の実施に必要なものとする。 したがって、本意見は採択すべきでないとする。</p>
6 「鉄道高架事業」について	<p>(1) 御殿場線の高さが15mになり、富士山が見えなくなるので反対。 (1通)</p>	<p>本意見は土地区画整理事業の事業計画に対する意見とは認められない。 したがって本意見は採択すべきでないとする。</p>