

村岡地区のまちづくりの取組について

村岡地区のまちづくりは、平成19年度に鎌倉市と協働し、藤沢市村岡地区、鎌倉市深沢地区の広域的な視点でのまちの将来像等について、国、神奈川県などの関係機関と連携して「村岡・深沢地区全体整備構想（案）」を策定しました。

また、平成22年度には、多様化する市民生活や産業活動を支え、都市の文化や産業の創出・発信を担うものとして、藤沢市都市マスタープランにおいて、新駅周辺を本市の6つの都市拠点の一つに位置づけるなど、様々な取組を行いました。

さらに、「村岡・深沢地区全体整備構想（案）」の実現化を図るため、新駅整備費用の検討、関係団体の負担割合等について検討・調整を進め、平成27年度に実施した検討調査においては、自由通路を含めた新駅の整備費用が約160億円と試算されました。

これらを受けて、平成29年度に「新駅設置により藤沢市、鎌倉市が受ける便益の検討」及び「村岡地区、深沢地区を一体的に整備した場合の事業性の検証等」について検討調査を行ったことから、その結果について報告するものです。

1. 事業の経緯

(1) 主な検討経緯

- 平成19年度：村岡・深沢地区全体整備構想（案）の策定
- 平成22年度：新駅の規模、概算事業費等の検討
- 平成24年度：新駅需要予測等の検討
- 平成27年度：新駅の概算事業費等の算出

(2) 主な関連計画

- 平成22年度：「藤沢市都市マスタープラン」への位置づけ
- 平成25年度：「藤沢市交通マスタープラン」への位置づけ
- 平成27年度：「村岡・深沢地区総合交通戦略」の策定
- 平成28年度：「藤沢市立地適正化計画」への位置づけ

2. 検討調査概要

(1) 調査名称

平成29年度 村岡・深沢地区まちづくり実現化方策検討調査

(2) 調査の実施主体

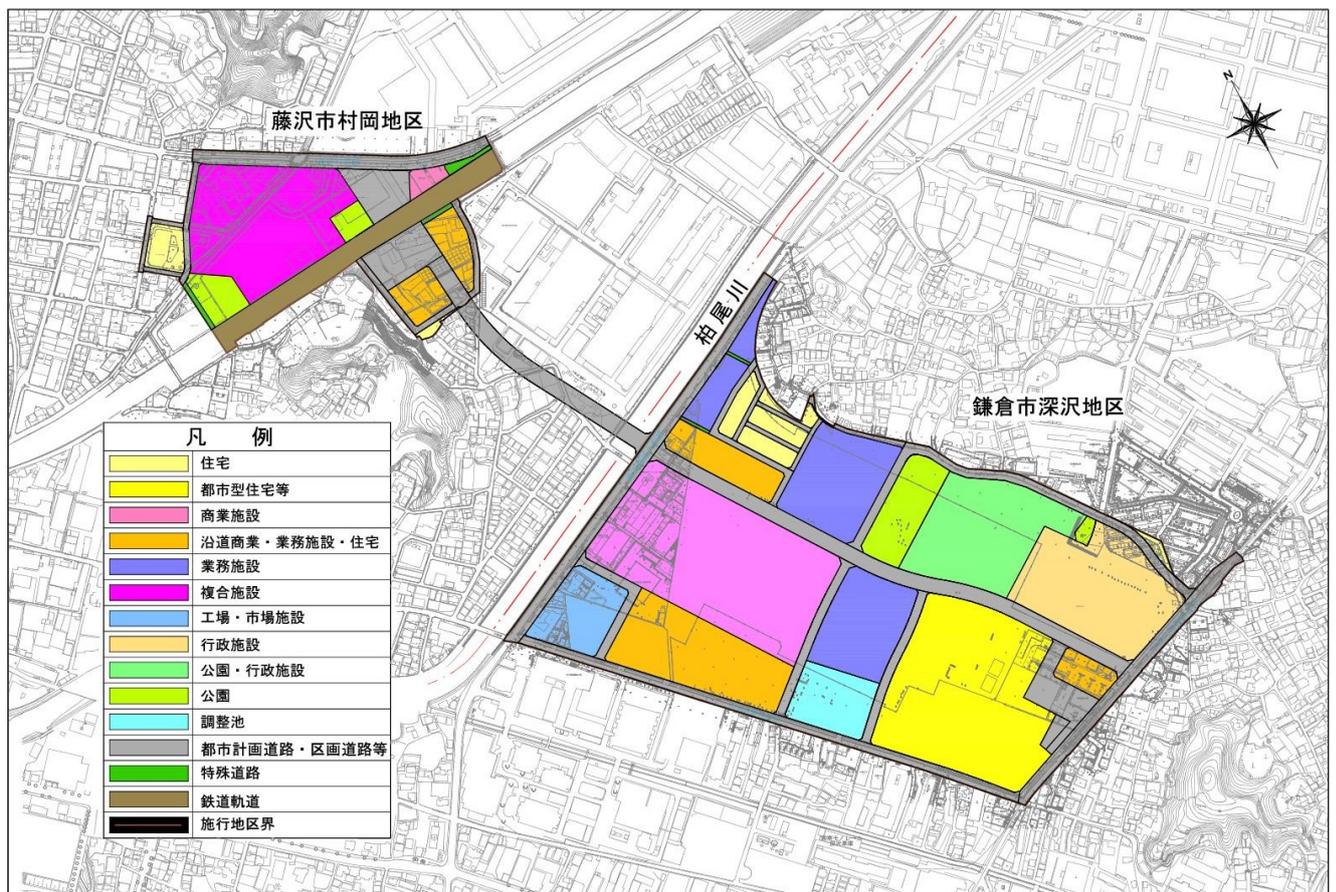
藤沢市・鎌倉市

(3) 調査の目的

- ・新駅整備により藤沢市、鎌倉市が受ける便益の算定
- ・藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区の土地区画整理事業一体施行の事業性の検証及び事業の実現性に関する評価

(4) 調査区域

下図の区域を調査対象とする。



3. 調査結果

(1) 便益の算定

新駅整備の効果については、既往調査の結果等から、鉄道プロジェクト評価手法マニュアルに基づく整備効果を算定しました。併せて、経済効果についても算定しました。

ア. 駅整備の直接効果

表1 直接効果

項目	全体	藤沢市	鎌倉市	
	金額 (百万円/年)	金額 (百万円/年)	金額 (百万円/年)	
① 所要時間(鉄道)の短縮	2,141.4	110.2	2,031.2	
② 利用者の交通費用の減少	1,045.2	-63.0	1,108.2	
③ 乗換利便性の向上	-9.8	-26.0	16.2	
④ 所要時間(駅端末)の短縮	3,239.6	2,976.4	263.2	
①～④の合計	6,416.4	2,997.6	3,418.8	
	割合	100.0%	46.7%	53.3%

※ 駅利用者 65,800 人/日 (転移転換 : 35,200 人/日、新規増加 : 30,600 人/日)

イ. 駅整備の経済効果

表2 経済効果

項目	全体	藤沢市	鎌倉市	摘要	
	金額 (百万円/年)	金額 (百万円/年)	金額 (百万円/年)		
地価上昇による固定資産税・都市計画税の増加	駅勢圏 2.0km	2,270.9	1,165.5	1,105.4	
	徒歩圏 1.2km	1,518.9	957.9	561.0	
新たな建物の立地による固定資産税・都市計画税の増加	279.0	86.0	193.0	土地区画整理事業予定区域内	
人口増加による市民税(個人・法人)の増加	378.0	90.0	288.0	〃	

ウ. 駅整備の間接効果

表3 間接効果

項目	全体	藤沢市		鎌倉市	
	金額 (百万円/年)	金額 (百万円/年)	割合	金額 (百万円/年)	割合
地球的環境の改善 (CO2 排出量の削減)	4.9	—	—	—	—
局所的環境の改善 (NOX 排出量の削減)	5.3	—	—	—	—
局所的環境の改善 (道路騒音)	3.9	2.7	68.8%	1.2	31.2%
道路交通事故の減少	5.8	2.1	37.0%	3.7	63.0%
道路混雑の緩和	60.7	12.3	20.3%	48.4	79.7%

(2) 一体施行の事業性の検証 (事業計画)

表4 事業計画 (一体施行)

項目	単位	全体	村岡地区	深沢地区		
想定事業期間	年	12	12	12		
地区面積	h a	39.7	8.6	31.1		
地区面積	施行前 面積	公共用地面積	h a	4.2	1.6	2.6
		宅地面積	h a	35.5	7.0	28.5
	施行後 面積	公共用地面積	h a	11.6	3.0	8.6
		宅地面積 (保留地含)	h a	28.1	5.6	22.5
収支	支出	工事費	百万円	22,985	5,738	17,247
		事務費	百万円	4,287	1,068	3,219
		計	百万円	27,272	6,806	20,466
	収入	国庫補助金	百万円	5,538	2,000	3,538
		保留地処分金	百万円	15,463	2,073	13,390
		市費	百万円	6,271	2,733	3,538
		計	百万円	27,272	6,806	20,466

(3) 一体施行による事業の実現性の評価

- ・ 確実な国庫補助金の獲得
- ・ 事業期間の各年度の財源投入の平準化

4. 今後の進め方

平成29年度の検討調査をもとに、神奈川県、藤沢市、鎌倉市の新駅整備費用の負担について協議をととのえ、一体施行を前提とした新駅設置要望をJR東日本へ行う予定としています。

その後、新駅の概略設計を行い、その結果を確認したうえで、事業実施の最終判断を行う予定としています。

平成29年度

- ・ 新駅設置に伴う便益検討
- ・ 村岡・深沢地区の一体施行の事業性の検討

- ・ 関係団体の費用負担割合の検討
- ・ 新駅設置要望
- ・ 新駅概略設計

事業実施の最終判断

以上

(都市整備部 都市整備課)