

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については、令和2年度に、神奈川県、鎌倉市及び本市（以下「3縣市」と言う。）と東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」と言う。）で締結した「東海道本線大船・藤沢間村岡新駅（仮称）設置に関する覚書」と、3縣市と独立行政法人都市再生機構（以下「UR都市機構」と言う。）で締結した「村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定」に基づき、令和3年度から実現化に向けて進めています。

今回は、現在までの主な取組等について報告するものです。

1 神奈川県、鎌倉市との取組

（1）広域的なまちづくりの検討について

平成30年度に3縣市で合意した「藤沢市村岡地区・鎌倉市深沢地区のまちづくりと村岡新駅（仮称）設置に関する合意書」に基づき、令和3年3月に、3縣市とUR都市機構で締結した「村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定」では、まちづくりに関する役割分担等を定めています。

[まちづくりに関する役割分担]

神奈川県	事業推進等に関する調整役
藤沢市	自由通路整備事業、シンボル道路整備事業
鎌倉市	シンボル道路（橋梁部）整備事業、公園・行政施設整備事業
UR都市機構	村岡・深沢地区の土地区画整理事業

併せて、鎌倉市、本市及びUR都市機構で締結した「村岡・深沢土地区画整理事業の施行に関する基本協定」では、土地区画整理事業の施行に関して、事業区域、施行者、事業計画、事業化に向けた取組等の役割分担等を定めています。

これらの基本協定に基づき、都市計画決定後の事業認可に必要な事業計画案をとりまとめるために、UR都市機構と3縣市で検討・調整を行っています。

（2）新駅設置に関する検討について

3縣市及びJR東日本で、令和3年度での新駅設置に関する基本協定の締結に向けた協議とともに、令和4年度から予定している新駅設置及び自由通路の詳細設計の実施に向けた調整を行っています。

2 本市における主な取組

（1）村岡新駅周辺地区のまちづくりについて

令和3年3月に策定した「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」をもとに、令和3年度から、将来地区像を実現するための4つの重要テーマの具体化等に向けた検討を進めるとともに、今後、まちづくりガイドラインの作成を予定しています。

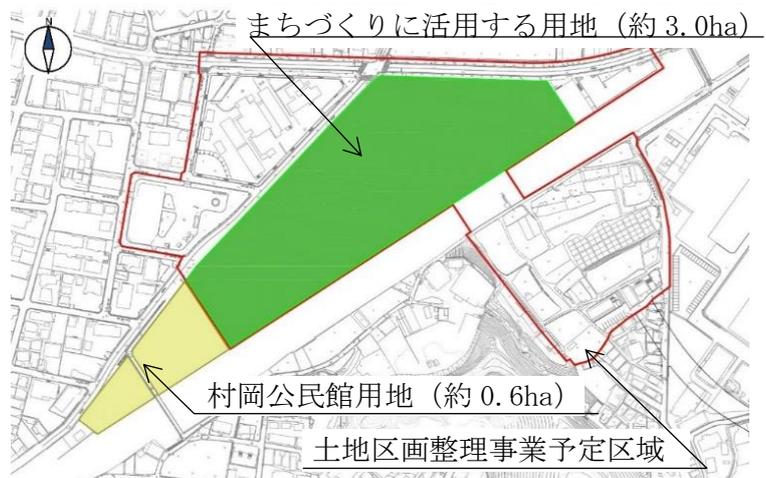
(2) 現・藤沢市土地開発公社保有地の活用及び官民連携のまちづくりについて

① 公社用地に対する考え方

藤沢市土地開発公社が保有する湘南貨物駅跡地（約3.6ha）のうち、村岡公民館用地（約0.6ha）以外の約3.0haを買い戻して、村岡新駅周辺地区のまちづくりに活用します。

全域を土地区画整理事業区域に含め、土地区画整理事業後は、道路や公園等の公共施設用地と換地後の宅地が市有地となりますが、宅地についても次の観点等から市が所有し続け、活用することを目指します。

[図-現・藤沢市土地開発公社保有地]



- ・「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」で目指している研究開発機能及び地域サービス機能等の誘導や、駅前広場等の公共施設と一体感のある空間形成及び運営等の実現や、その持続に市が継続的に関与することが可能
- ・宅地も市が持ち続けて活用することで、買戻しの際に起債の充当等が可能となり、単年度負担が平準化できるとともに、地代・賃料収入等を見込める活用をした場合には投資に対する早期回収やまちづくり等への活用が可能
- ・駅前に細分化せず一体的な宅地を市が保有し続け、将来の世代に引き継ぐ、100年後にも新たなまちづくりができる財産を持つことで、持続可能な都市を実現

② 市有地の活用における官民連携について

宅地の活用及び公共施設も含めた整備・活用等に際して、官民連携事業とすることで期待できる効果を見据え、具体的な検討を進めていきます。

- ・民間事業者の経営上のノウハウや資金力等を導入した市有宅地の活用とともに、駅前広場等の公共施設の設計・整備・管理運営等を一体的に扱うことで、全体の事業コストを縮減
- ・従来型公共事業に対して、民間事業者が負担可能なリスクを本市と適切に分担することで、効率的なリスク管理が可能
- ・公共事業と民間収益事業を組み合わせることで、民間事業者の新たな事業機会の創出とともに、管理・運営等を含めた長期事業にすることにより、継続的な地元雇用を創出

③村岡新駅周辺地区にふさわしい官民連携の検討

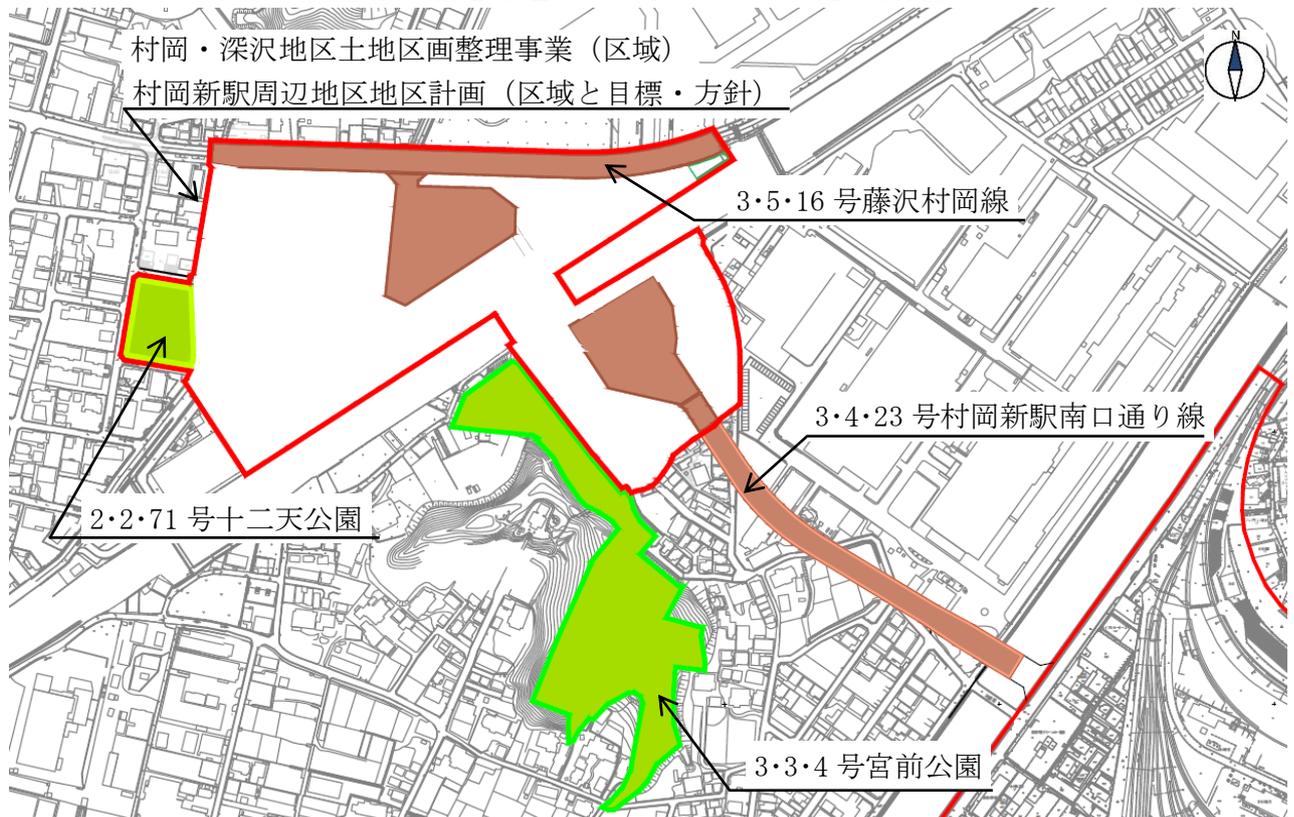
「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」において、まちづくりを考える際のポイントとして、「つくる」だけでなく「つかう」の視点を含めた官民連携・地域連携の必要性を示し、推進方策で「包括的事業パートナーの導入」等を位置づけています。

公共施設等も含めた市有地の一体的な施設の整備・管理を核に、村岡新駅周辺における一体感のあるまちづくりを計画段階からまちづくり後のマネジメント段階までを見据えた、民間活力導入の可能性及びスキーム、連携パートナーの選定手法等について具体的に検討を進めます。

(3) 都市計画決定・変更について

令和3年度内の都市計画決定・変更に向け、手続きを進めています。

[図-手続きを進めている都市計画決定・変更]



(4) 村岡新駅南口通り線（シンボル道路）等及び土地区画整理事業について

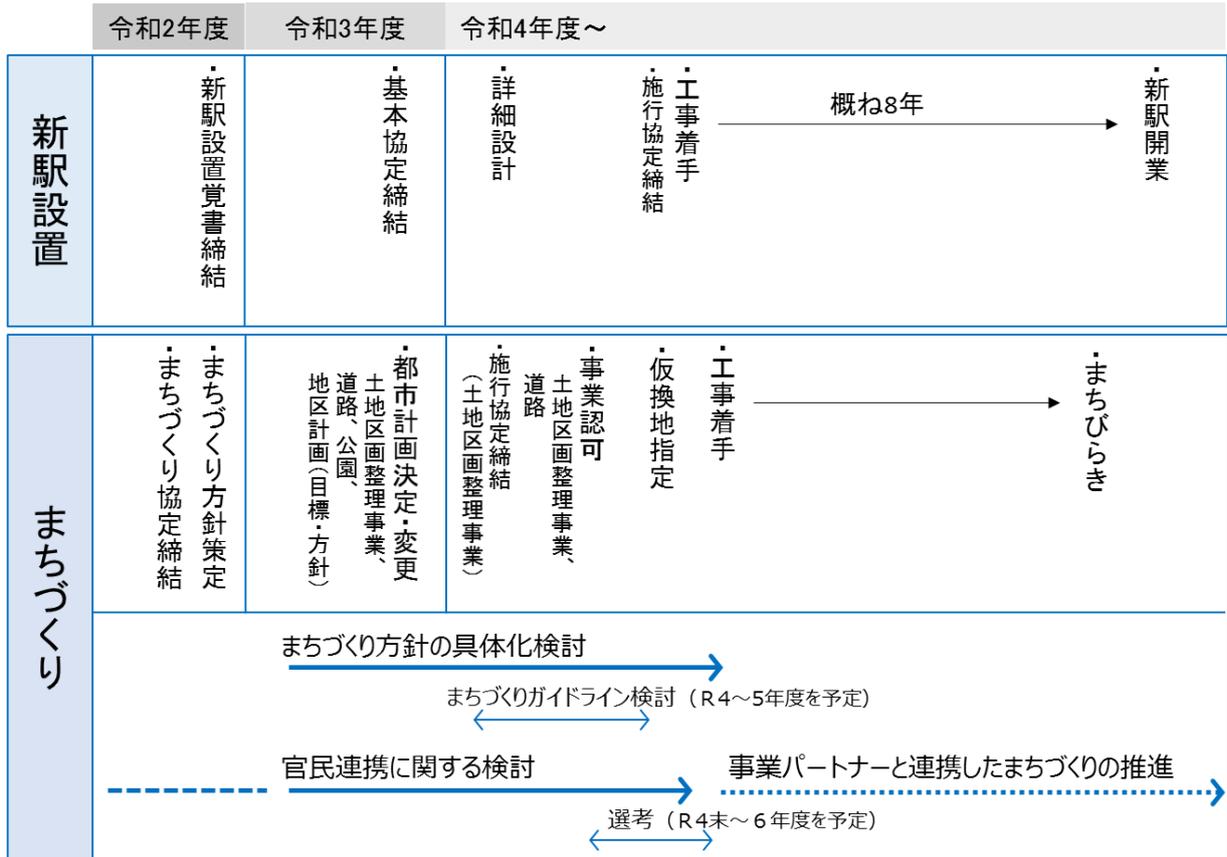
都市計画決定後の事業実施に向けて、地権者説明会・勉強会の開催や個別の地権者協議等を行いながら、事業の精査や特定財源の確保等に取り組んでいます。

土地区画整理事業については、地権者の意向等を踏まえた調整を行うとともに、施行予定者であるUR都市機構が事業計画案を作成するために必要な協議・検討等を連携して行っています。

(5) 情報発信について

事業期間全体を見据えた情報発信等の方針の検討を進めるとともに、令和3年度は、並行して、リーフレットの作成や、村岡公民館と連携した親子まちあるき、市民図書館と連携した企画展等、様々な世代に向けた事業周知を進めています。

3 事業スケジュール



以 上
都市整備部 都市整備課