

都市再生整備計画

むらおかしんえきしうへんちく
村岡新駅周辺地区

第1回変更

かながわふじさわし
神奈川県 藤沢市

令和5年3月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	神奈川県	市町村名	藤沢市	地区名	村岡新駅周辺地区	面積	9.6 ha
計画期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度	交付期間	令和 4 年度 ~ 令和 8 年度				

目標

- JR東海道本線への新駅設置を契機とした機能誘導・集積による都市拠点を形成するとともに「かながわ都市マスター・プラン」に位置付けられた村岡・深沢地区における都市圏域の自立支える新たな地域の拠点整備
- 鉄道新駅を核にITを活用した目的に沿った移動がストレスなく行える環境の創出や、快適で安全な歩行空間の形成等による自家用車に依拠しない人を中心のまちづくり
- 歴史的資源や緑の活用と、官民連携による新たな緑の創出・運営による街の魅力の向上
- 街路、公園などの既存ストックを活用するとともに地域に開かれた駅前空間を形成し、魅力的な交流、居心地よい時間、新しい体験が得られる「過ごしたい場」づくりを行う

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。
当市では、昭和30年代から、恵まれた鉄道環境を軸に駅を核とした都市基盤整備を進めてきており、「藤沢市都市マスター・プラン」では、鉄道等を交通軸の柱とする結節部に6つの都市拠点をバランスよく配置し、市全体の活力創出を目指し、都市整備を推進している。

今後、当市では現在の人口規模が維持されることが想定されることから、市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上及び大規模自然災害に対する安全性の向上を図ることを目指している。
各拠点における都市機能の維持・向上に関しては、拠点間における公共交通等によるネットワーク形成を図るとともに、歩行空間の整備・改善により自家用自動車交通のみに依拠しない日常生活圏域の形成を図ることで、コンパクトシティ化の推進を図る。
日常生活圏域については、藤沢型地域包括ケアシステムの考え方を踏まえ、住まいを中心に徒歩で移動できる身近で住み慣れた地域を基盤に、総合支援拠点である市民センター・公民館を中心とした13地区を基本とする。
公共施設については、義務施設以外は機能と施設とに分離し、それぞれの必要性を検討し、機能が必要と判断した場合にも、施設を廃止し機能のみを移転させ、機能集約を図ることとする。再整備する際には、統廃合や複合化を検討するとともに、優先順位及び再整備手法の検討と併せ、空き施設について再利用及び土地の売却なども含め、有効活用を検討する。

まちづくりの経緯及び現況

当市では、市内に位置付けられた都市拠点を、公共交通の充実等と併せながら、藤沢駅周辺、江の島周辺、湘南台駅周辺、辻堂駅周辺と順次整備を進めており、現在は、当市の都心部である藤沢駅周辺において、再活性化に向けた再整備と併せ、エリアマネジメントの導入等によるにぎわい・交流の創出及び街の魅力向上を目指し、広域拠点としての求心力を高める取組を進めている。

村岡新駅周辺地区は、市内に位置付けられた都市拠点のうち、研究・開発拠点の形成を目指す地区である。昭和61年に市議会にて新駅設置の請願を採択されて以降、新駅設置及び周辺まちづくりについて継続して検討してきた。

平成30年には神奈川県・鎌倉市と、新駅設置と併せ「村岡・深沢地区」の広域拠点の形成について一定の合意に至った。さらに、令和2年度に村岡新駅の概略設計の結果を踏まえ、事業実施の最終判断を行った。新駅周辺の7.3haでは駅前に相応しい都市基盤整備及び都市機能集積を図るために土地区画整理事業とともに、鎌倉市深沢地区と一体となったまちづくりに向け、両地区を結ぶ都市計画道路の調整を進めている。

一方で、村岡地区(13地区拠点)の拠点となる公民館が老朽化及び手狭となり、その他機能との複合化による再整備に向け基本設計を実施しており、都市機能誘導区域に移設する計画としている。

課題

- 新駅を核とした公共交通網の形成により、当市交通マスター・プランで位置付けている「最寄り駅まで15分の交通体系」の市街化区域内充足度を大きく高め、市全体における円滑な移動の実現が必要である。
- 地区拠点施設となる公民館及び地域包括支援センター、図書室等の複合施設の整備により、地区住民の交流・活動の拡充とともに、世代間交流など多様な新規交流を育むことが望まれている。
- 地域の歴史的資源や緑等の継承が難しくなりつつある中で、街の重要な資源として、保全・活用手法も含めて新たに位置付けることで、市民が郷土愛や誇りを再認識するとともに、来街者が訪れやすい街づくりが望まれている。
- 浸水区域に含まれる区域があり、市民の安心・安全とともに、産業集積としての事業継続性の確保を目指し、都市基盤整備と併せ官民連携による災害に対し、レジリエンスのあるまちづくりが求められている。

将来ビジョン(中長期)

【藤沢市都市マスター・プラン】

6つの都市拠点のひとつに位置付けられ、鎌倉市深沢地区と連携、一体となり、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点の形成を目指すとともに、地域サービスの充実を図るとしている。

都市構造再編集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方

- ・鉄道等の結節部に村岡新駅周辺地区を含む特徴ある6つの都市拠点を市全体にバランスよく配置し、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・発信を担う場とともに、拠点間の機能分担と連携を図ることで、都市全体の活力創出を目指している。村岡新駅周辺地区については、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点の形成を目指すとともに、地域サービスの充実に向けた機能を配置する。
- ・住まいを中心に徒歩で移動できる身近で住み慣れた地域として13地区に分け、各地区に都市サービス・交流等を集積する地区拠点を配置する。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

新駅建設を予定する計画区域内の土地開発公社が先行取得した用地において、複合施設として村岡公民館を整備する。その中に地域包括支援センター(高齢者支援施設)、地区福祉ボランティアセンター(社会福祉施設)、図書室を補助事業として予定している。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

計画区域内において、UR都市機構が施行予定者となる村岡・深沢地区土地区画整理事業において都市再生土地区画整理事業を予定している。

一 体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォーカブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方

村岡新駅を中心とした村岡・深沢土地区画整理事業のうち村岡工区分7.3haを中心に、駅南側では、村岡新駅南口通り線約350m、周辺に計画される宮前公園、及び工場内の緑化空間を含む範囲を、駅北側では東西の藤沢村岡線600mの歩行者と自転車を分離する空間として整備した範囲を対象に滞在快適性等向上区域を設定する。駅前広場や官民連携して整備する施設の空地、都市計画公園及び沿道の民間事業者により歩道と一体となったオープンスペースの創出等により、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。

滞在快適性等向上区域での取組

- ・宮前公園、宮前御靈神社、村岡新駅南口通り線及び工場の緑化空間を活用する範囲では、歴史的資源や緑の活用と、官民連携による新たな緑の創出・運営による街の魅力の向上を図る。
- ・新駅を中心とした駅前広場、街路、公園などの既存ストックを活用するとともに官民連携で進める施設整備において、地域に開かれた駅前空間を形成し、魅力的な交流、居心地の良い時間、新しい体験が得られる「過ごしたい場」づくりを行う。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
地域交流センター貸館の利用者数の増加	人/年	地域交流センター貸館の利用者数	魅力的な交流、居心地よい時間、新しい体験が得られる「過ごしたい場」を目指し、地域に活気と賑わいを創るために地域交流活動が行われる貸館の利用者数の向上を図る。	157,000	H30	188,000	R8
村岡地区住民の都市基盤整備に対する満足度	%	移動や利用にあたり、誰でも利用できる道路や施設に関する市民意識調査	道路、公園、下水道、防災施設、交通安全施設等の整備により、便利で魅力的な生活環境の創出を図る。	37	R2	45	R8
十二天公園利用者数の増加	人/日	公園利用者数	公園の再整備により、ニーズに即した機能が配置されることで、利用者数の増加が見込まれる。	80	R3	100	R8

<p>計画区域の整備方針</p> <p>【鉄道新駅設置を契機とした機能誘導・集積による都市拠点の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新たな交通結節点の整備による公共交通の向上を活かしながら、一体で拠点を形成する深沢地区へのアクセス道路等の整備や、既存道路の歩道拡幅及び自転車専用通行帯の整備により、自家用車に依拠せず、鉄道、バス、自転車、徒歩等で、拠点施設や商業業務施設等を利用しやすい環境づくりを図る。 ・駅前、幹線道路沿道、地域交流センター敷地内においては、立地適正化計画の都市機能誘導区域に設定されているため、居住利便性や賑わい向上に資する都市機能誘導施設の立地誘導を図る。 ・道路事業及び高質空間形成事業により、通行することが安全かつ回遊できるような賑わい空間を創出する。 	<p>方針に合致する主要な事業</p> <p>基幹事業：高次都市施設(村岡公民館整備事業) 基幹事業：誘導施設(社会福祉複合施設、図書室整備事業) 基幹事業：道路(都計道 村岡新駅南口通り線整備事業) 基幹事業：道路(都計道 藤沢村岡線自転車走行空間整備事業) 関連事業：村岡新駅整備事業 関連事業：村岡新駅南北自由通路 関連事業：村岡・深沢地区土地区画整理事業</p>
<p>【都市機能誘導施設の機能集約・複合化による利便性の向上と地域交流の活性化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・魅力的な交流、居心地よい時間、新しい体験が得られる「過ごしたい場」を目指し、地域住民の熱望する地域交流センターを中心とした活動拠点を再整備するとともに、新たに交通結節点を軸とした高質空間を形成し、交流拠点への容易なアクセス環境と人の流れの誘導により、人が集まることでの賑わいの創出と地域活動の活性化を図る。 ・地域交流センター周辺に散在する社会福祉施設を機能集約・複合化することにより地域の世代間や要配慮者との交流を促し、地域活動の効果を高めると同時に住民の活動参加意欲を向上させ、一層の相乗効果を構築する。 ・道路事業及び高質空間形成事業により、通行することが安全かつ回遊できるような賑わい空間を創出する。 	<p>基幹事業：高次都市施設(村岡公民館整備事業) 基幹事業：誘導施設(社会福祉複合施設、図書室整備事業) 基幹事業：道路(都計道 村岡新駅南口通り線整備事業) 基幹事業：道路(都計道 藤沢村岡線自転車走行空間整備事業) 基幹事業：高質空間形成施設(市道 村岡339号線改修事業) 関連事業：村岡新駅整備事業 関連事業：村岡新駅南北自由通路 関連事業：藤沢村岡線整備事業 関連事業：村岡・深沢地区土地区画整理事業</p>

その他

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	2,561.2	交付限度額	1,280.6	国費率	0.5
---------	---------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

基幹事業		事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比B/C
事業	細項目					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						
道路															
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設	地域防災施設	耐震性貯水槽整備事業	藤沢市	直	3箇所	R8	R13	R8	R8	30	30	30	0	30	
高質空間形成施設															
高次都市施設	地域交流センター	村岡公民館整備事業	藤沢市	直	6,000m ²	R4	R7	R4	R7	3,260.8	3,260.8	3,260.8	0	2,100	
観光交流センター															
テレワーク拠点施設															
子育て世代活動支援センター															
複合交通センター															
誘導施設	医療施設														
社会福祉施設	社会福祉複合施設整備事業	藤沢市	直	101m ²	R4	R7	R4	R7	141.9	141.9	141.9	0	141.9	7.0	
教育文化施設	図書室整備事業	藤沢市	直	140m ²	R4	R7	R4	R7	197.3	197.3	197.3	0	197.3	7.0	
子育て支援施設															
元地の管理の適正化															
基幹的誘導施設															
既存建造物活用事業															
地区区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
パリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なか環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計										3,630	3,630	3,630	0	2,469	…A

統合したB/Cを記入してください

提案事業		事業箇所名	事業主体	直／間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
事業	細項目					開始年度	終了年度	開始年度	終了年度						…B
地域創造支援事業															
事業活用調査	まちづくりに関する事業調査	村岡新駅周辺地区	藤沢市	直		R4	R6	R4	R6	80	80	80	0	80	
	藤沢市立地適正化計画改定事	市域	藤沢市	直		R4	R5	R4	R5	12	12	12	0	12	
まちづくり活動推進事業															
合計										92	92	92	0	92	…C

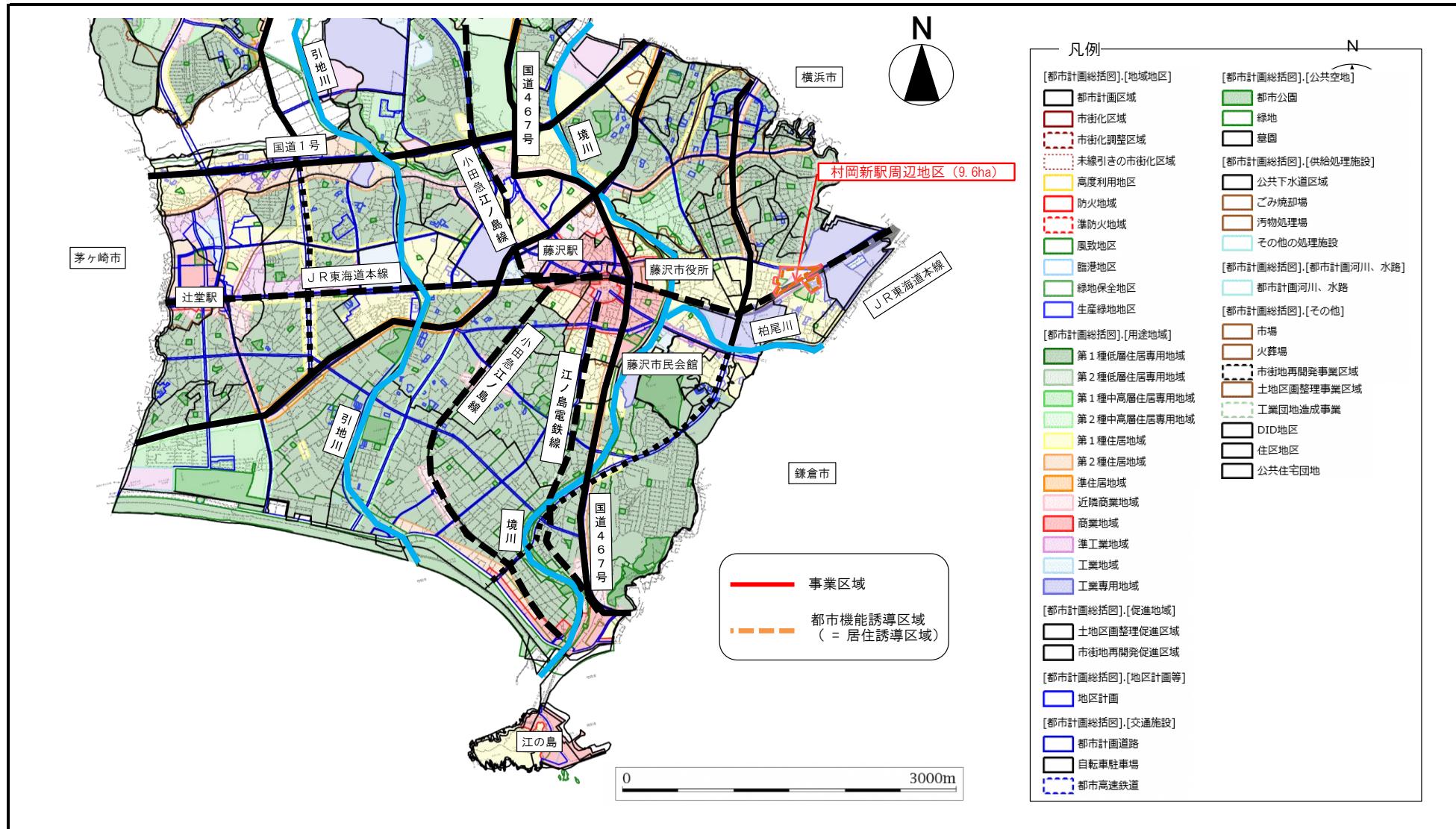
合計(A+B+C) 2,561.2

合計(A+B+C) 2,56

都市再生整備計画の区域

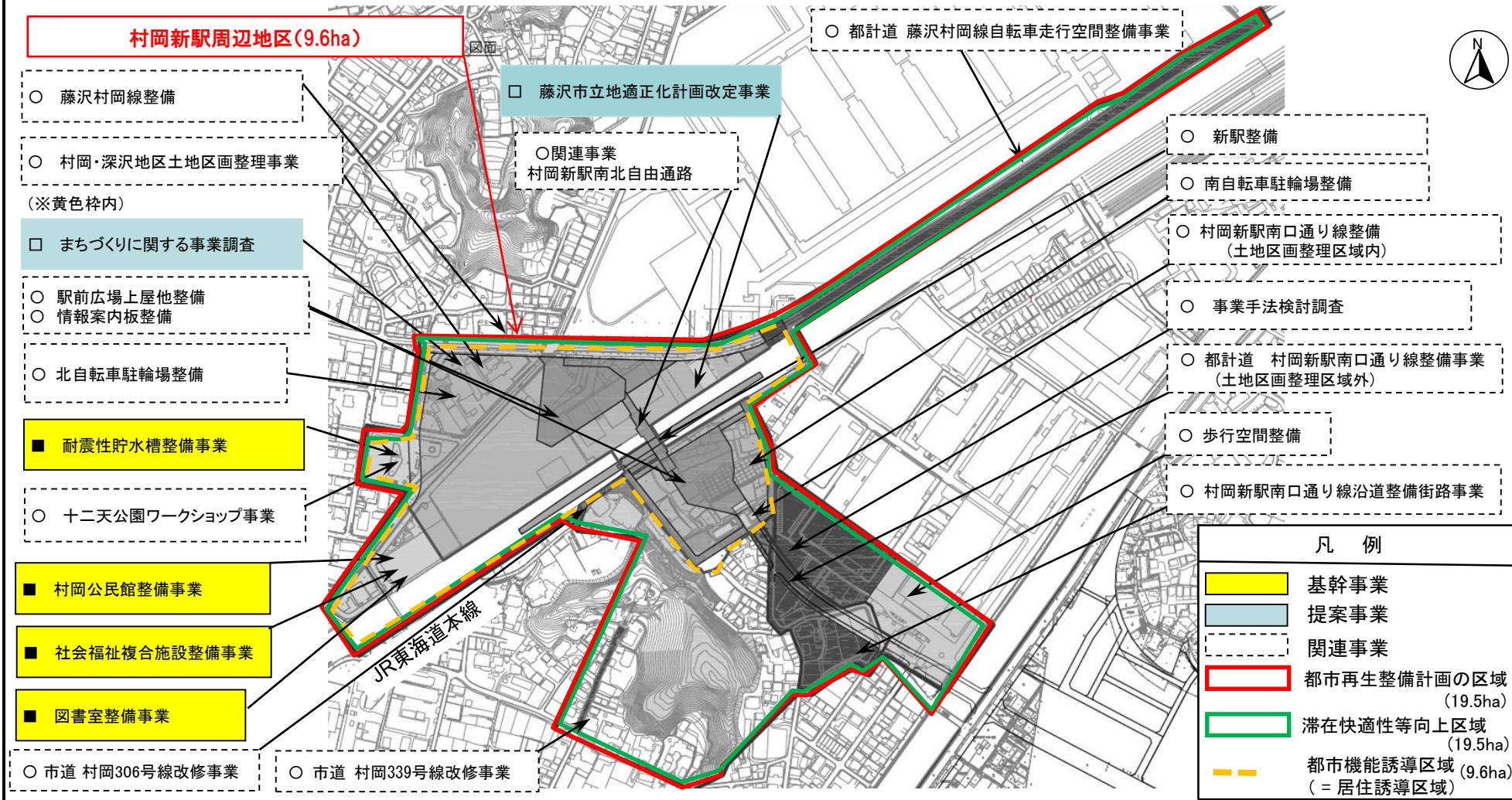
様式(1)-⑥

むらおかしんすきゅうへんちくかながわけんふじさわし 村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市)	面積	9.6 ha	区域	藤沢市宮前字後河内、字裏河内、字十二天、小塚字十二天、弥勒寺字後河内、高谷字十二天、村岡東一丁目、村岡東二丁目の各一部
--	----	--------	----	---



むらおかしんえきしゅうへん ちく
村岡新駅周辺地区 (神奈川県藤沢市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標 鉄道新駅設置を契機とした機能誘導・集積による都市拠点の形成	代表的な指標	貸館機能の利用者数の増加 (人/年)	157,000	(平成30年度)	→	188,000	(令和8年度)
	小目標 鉄道新駅を核にITを活用した目的に沿った移動がストレスなく行える環境の創出、快適で安全な歩行空間の形成等による円滑な移動の促進自家用車に依拠しない人を中心のまちづくり		村岡地区住民の都市基盤整備に対する満足度 (%)	37	(令和2年度)	→	45	(令和8年度)
	小目標 歴史的資源・緑の活用と、官民連携による緑の創出・運営による魅力の向上		公園の利用者数 (人/日)	80	(令和3年度)	→	100	(令和8年度)
	小目標 公園等の既存ストックを活用するとともに地域に開かれた駅前空間を形成し、魅力的な交流、居心地よい時間、新しい体験が得られる過ごしたい場づくりを行う							



都市構造再編集中支援事業事前評価シート

計画の名称: 村岡新駅周辺地区(都市再生整備計画) 事業主体名: 藤沢市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	<input type="radio"/>
2)上位計画等と整合性が確保されている。	<input type="radio"/>
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	<input type="radio"/>
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	<input type="radio"/>
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	<input type="radio"/>
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	<input type="radio"/>
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	<input type="radio"/>
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	<input type="radio"/>
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	<input type="radio"/>
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	<input type="radio"/>
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	<input type="radio"/>
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	<input type="radio"/>
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	<input type="radio"/>
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	<input type="radio"/>
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	<input type="radio"/>
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	<input type="radio"/>
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	<input type="radio"/>

施行地区要件確認シート

活用する事業	都市構造再編集中支援事業	支援型	コンパクトシティ支援型
--------	--------------	-----	-------------

I. 都市構造再編集中支援事業を活用する場合			
確認事項	チェック	記載事項等	
1)立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに設定)が策定されているか。	<input type="radio"/>	策定期:平成29年3月	
2)都市再生整備計画に基づき実施される事業等が立地適正化計画の目標に適合しているか。	<input type="radio"/>		
3)居住誘導区域を定めない区域を規定する法第81条第19項に反して居住誘導区域を定めていないか。	<input type="radio"/>		
4)原則として、居住誘導区域に含まないことすべき区域を規定する都市計画運用指針に反して居住誘導区域を定めていないか。	<input type="radio"/>		
5)市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われる	<input type="radio"/>		
6)事業実施区域が交付要綱第2条の3に定める区域と適合しているか。	<input type="radio"/>		

II. 都市再生整備計画事業又はまちなかウォーカブル推進事業を活用する場合					
確認事項	チェック	記載事項等			
①コンパクトシティ支援型					
1)以下のいずれかの市町村に該当するか。(①or②の該当する項目に「〇」)					
① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、原則として5年経過するまでに、計画を作成することが確実か。	<input type="radio"/>				
② 立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村か。 i) 市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計 上今後も概ね維持される。 ii) 都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下	<input type="radio"/>				
2)以下のいずれかの区域に定められているものであるか。(①or②の該当する項目に「〇」)					
①市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち以下のいずれかに該当する区域であるか。 ・鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内 ・バス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内 ※ ピーク時運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。	<input type="radio"/>				
②市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域。	<input type="radio"/>				
②観光等地域資源活用支援型					
1)以下のいずれかに関する計画があるか。(①~④の該当する項目に「〇」)					
①歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画 ②観光圏整備法に基づく観光圏整備実施計画 ③文化観光推進法に基づく文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 ④その他()	<input type="radio"/>				
2)都市再生整備計画において当該市町村における都市のコンパクト化の方針 が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域であるか。(市街化区域等を除く)	<input type="radio"/>				
③経過措置(まちなかウォーカブル推進事業は除く)					
1)令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業であるか。	<input type="radio"/>				
2)市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち以下のいずれかに該当する区域であるか。 ・鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内 ・バス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内 ※ ピーク時運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。	<input type="radio"/>				