

平成17年12月藤沢市議会定例会  
建設常任委員会提出資料

## カントク跡地の取組について

(その1)

# 1. 都市計画決定・変更の概要

## □都市再開発方針等

名称	変更内容	備考
都市再開発の方針	辻堂駅周辺地区を拡大	約3.4ha

## □都市施設

### 道路

#### <変更路線>

種別	名称		位置		区域 延長	構造			変更内容
	番号	路線名	起点	終点		構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・3・6	辻堂駅遠藤線	藤沢市辻堂神台一丁目	藤沢市遠藤宇山崎	約6,870m	地表式	4車線	25m	区域、起点、延長、車線の数、交通広場の削除
幹線街路	3・5・21	藤沢駅辻堂駅線	藤沢市藤沢字東横須賀	藤沢市辻堂新町一丁目	約3,500m	地表式	2車線	12m	区域、終点、車線の数、(延長)
幹線街路	3・5・22	藤沢羽鳥線	藤沢市鶴沼神明二丁目	羽鳥一丁目	約2,260m	地表式	2車線	12m	区域、車線の数
幹線街路	3・4・19	辻堂駅初々線	藤沢市辻堂神台一丁目	藤沢市辻堂神台一丁目	約430m	地表式	2車線	19m	区域、起終点、延長、幅員、車線の数

#### <決定路線>

種別	名称		位置		区域 延長	構造			備考
	番号	路線名	起点	終点		構造形式	車線の数	幅員	
幹線街路	3・4・20	辻堂駅北口大通り線	藤沢市辻堂神台一丁目	藤沢市辻堂神台二丁目	約720m	地表式	2車線	19~27m	幹線街路との平面交差1箇所
		なお、辻堂神台一丁目地内(辻堂駅北口)に約12,120㎡の交通広場を設ける。ただし、約1,520㎡は嵩上式。							
幹線街路	3・4・21	辻堂神台東西線	藤沢市辻堂神台二丁目	藤沢市辻堂神台一丁目	約410m	地表式	2車線	19m	幹線街路との平面交差3箇所
幹線街路	3・4・22	辻堂神台南北線	藤沢市辻堂神台一丁目	藤沢市辻堂神台一丁目	約370m	地表式	2車線	19m	幹線街路との平面交差2箇所

### 公園

種別	名称		位置	面積 (ha)	摘要	変更内容
	番号	公園名				
近隣公園	3・3・14	神台公園	藤沢市辻堂神台二丁目	約1.0		位置、区域、面積

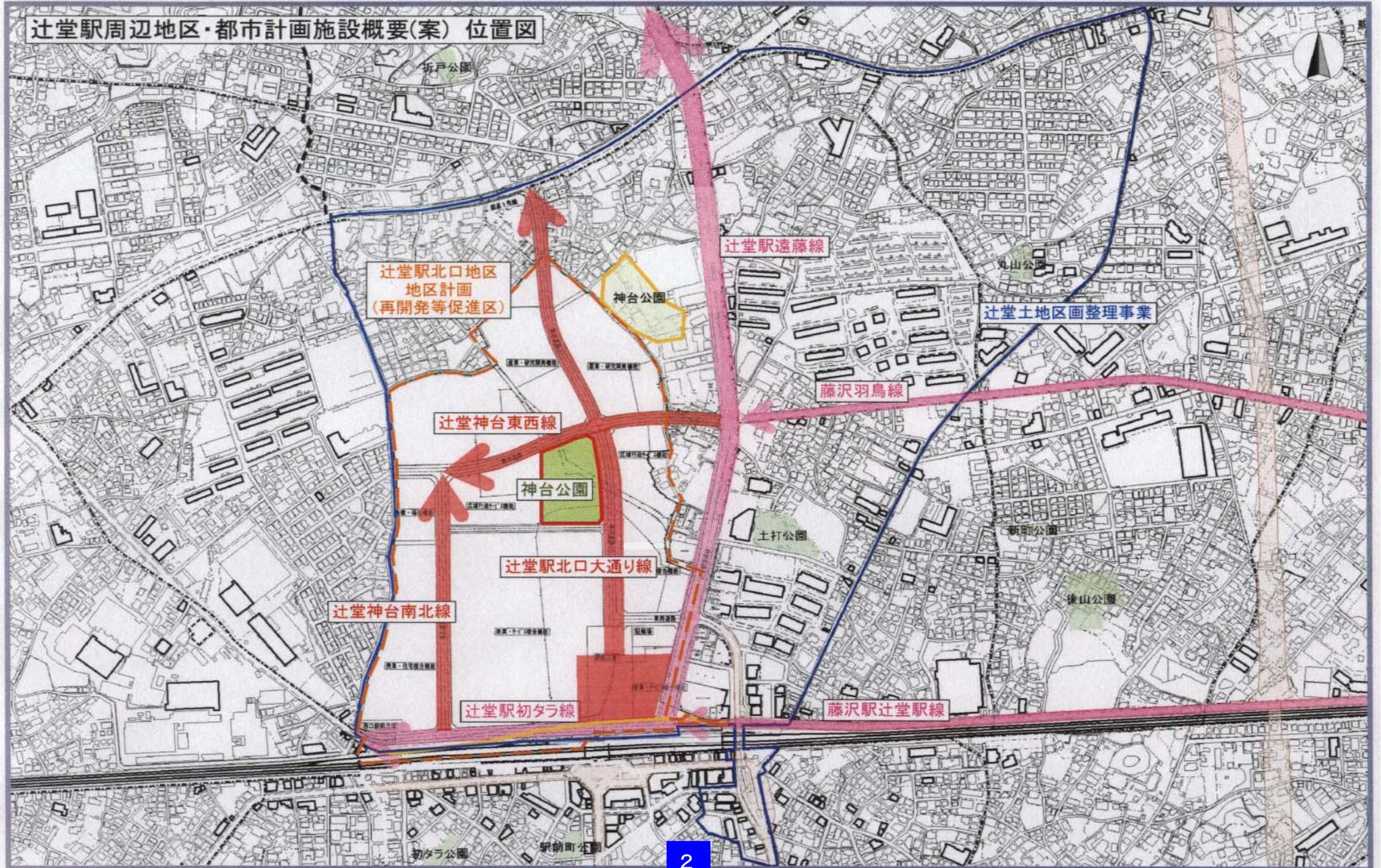
## □市街地整備事業(土地区画整理事業)

名称	区域	地積(ha)	変更内容
辻堂	藤沢市辻堂神台一丁目、辻堂神台二丁目、辻堂新町一丁目及び羽鳥一丁目	約74.1	区域

## □地区計画(再開発等促進区)

名称	区域	面積(ha)	地区計画の目標
辻堂駅北口地区地区計画	藤沢市辻堂神台一丁目及び二丁目地内	約25.0	<p>本区域はJR辻堂駅北口に位置し、湘南の豊かな自然と生活文化に、新産業が融合して育まれる「都市拠点」として、都市基盤施設の整備とあわせて、大規模工場跡地の土地利用転換を進めるとともに、市民・企業・行政が協働認識のもと、産業関連機能、広域連携機能、医療・健康増進機能、複合都市機能などの多様な機能の集積を図る地区である。</p> <p>本地区計画は、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) まちの活動が育てる地域の先導的な産業拠点</li> <li>2) 多様な都市活動が広域的に連携する拠点</li> <li>3) 湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点</li> </ol> <p>という、辻堂駅周辺地区まちづくり方針に沿った機能の立地及び周辺市街地との調和に配慮しつつ、魅力と賑わいのある都市環境の形成と都市機能の再生を図ることを目標とする。</p>

## 辻堂駅周辺地区都市計画決定・変更概要(位置図)



## 2. 辻堂駅周辺地域都市再生基幹事業の概要と概算事業費

基幹事業名	事業内容	概算事業費
土地区画 整理事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・個人施行同意型（都市再生機構施行）区画整理事業を予定</li> <li>・施工予定区域 約 25 ha</li> <li>・区画道路、上下水道等の基盤整備及び宅地基盤整備</li> </ul>	約 40 億円 (約 71 億円)
街路事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・辻堂駅北口大通り線（延長約 720m、幅員 19 ~ 27m 整備、交通広場約 12,120 m<sup>2</sup>を含む）</li> <li>・辻堂神台東西線（延長約 410m、幅員 19m 整備）</li> <li>・辻堂神台南北線（延長約 370m、幅員 19m 整備）</li> <li>・辻堂駅初タラ線（延長約 430m、幅員 19m 拡幅）</li> <li>・辻堂駅遠藤線改良（交差点改良等）</li> </ul> （都市再生機構の直接施行・立替制度の利用を想定）	約 115 億円
交通結節 点機能強 化事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR 辻堂駅機能強化事業（本屋口・西口駅舎改良、既存ホーム拡幅改良、既存貨物線を活用した将来の旅客化用地の確保）</li> <li>・本屋口駅南北交流強化事業（本屋口南北自由通路の拡幅改良、南口広場改良）</li> <li>・西口駅南北交流強化事業（西口跨線橋の拡幅改良、西口広場の整備）</li> <li>・その他（遠藤線横断デッキ等）</li> </ul>	約 82 億円
公園整備 事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神台公園（近隣公園）約 1 ha の整備（貯留槽等の整備）</li> </ul>	約 6 億円
駐輪場整 備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北口デッキを利用した地上式駐輪場</li> </ul>	約 3 億円
南口商業 地活性化 事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災建築街区造成事業により建築された民間ビルの建替支援</li> </ul>	約 1 億円
環境整備 事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市道明治 13 号線の拡幅改良等</li> <li>・その他調査設計、事務費</li> </ul>	約 3 億円
立替利子	<ul style="list-style-type: none"> <li>・街路事業分の都市再生機構立替分の償還利子</li> </ul>	約 1 億円
広域連携 用地取得	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域連携ゾーン西側街区（1.1ha）の取得費用</li> </ul>	約 31 億円
駐車場 整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園下の地下駐車場（約 270 台）</li> </ul>	約 48 億円
～ 合計		約 330 億円

1 ( ) 内は公共管理者負担金 31 億円を含めた金額

2 本屋口：現 JR 辻堂駅の藤沢方の改札口

3 上記 ~ の規模、事業費については、今後変動する可能性があります。

### 3. 都市再生基幹事業の財源内訳

支出の部 約 330 億円

事業費等は、全て概算金額

土地区画整理 事業費 約 40 億円 (公共管理者負担 金 31 億を除く)	街路事業費  約 115 億円	交通結節点 機能強化事業費  約 82 億円	公園整備費  約 6 億円	駐輪場 整備費 約 3 億円	南口商業地 活性化事業 約 1 億円	環境整備 事業費 約 3 億円	立替利子 約 1 億円	広域連携 用地取得 約 31 億円	駐車場整備事業  約 48 億円
--	-----------------------	---------------------------------	---------------------	----------------------	--------------------------	-----------------------	----------------	-------------------------	------------------------

収入の部 約 330 億円

保留地処分金  約 40 億円	国庫交付金・補助金  約 95 億円	起 債  約 70 億円	機構 立替 約 4 億 円	県補助金 約 0 億円 (4 千万円)	負担金  約 40 ~ 44 億円	一般財源  約 77 ~ 81 億円
-----------------------	--------------------------	--------------------	------------------------	---------------------------	-------------------------	--------------------------

上記概算事業費の算定にあたっては、次のような不確定要素があることを前提に概算事業費を試算していますので、決定されたものではありません。

- ・交通結節点機能強化事業のうち、JR辻堂駅機能強化等については現時点では概算であり、平成 18 年度の詳細設計完了後に確定するものであること
- ・補助対象事業の内容に未確定な部分があること
- ・平成 18 年度以降の国庫交付金についての補助要望についてはまだ確定していないこと
- ・補償費等については、今後の調査により確定するものであること

4. 交通結節点機能強化事業（JR辻堂駅機能強化事業等）の費用負担の考え方  
（JR東日本、本市、茅ヶ崎市）

事業内容	概算事業費	費用負担の割合
本屋口南北自由通路 拡幅、駅舎改築、西 口広場の整備	約 14 億円	全額本市が負担
既存ホーム拡幅改良	約 25 億円	JR - 1 / 3、都市側 - 2 / 3 (都市側を本市 70%、茅ヶ崎市 30%)
西口駅舎改良	約 10 億円	JR - 既存施設の耐震補強、バリアフリ ー相当分の一部、都市側 - JR負担分以 外 (都市側を本市 70%、茅ヶ崎市 30%)
西口跨線橋拡幅改良	約 15 億円	本市 20%、茅ヶ崎市 80%
輸送力増強用地確保	約 0.6 億円	本市 70%、茅ヶ崎市 30%
基本設計費	約 1.3 億円	本市負担分 約 0.98 億円
詳細設計費	約 6.1 億円	本市負担分 約 3.2 億円

- 1 事業費は現時点では概算であり、平成 18 年度の詳細設計完了後に確定する予定
- 2 輸送力増強用地確保の概算事業費（約 0.6 億円）は都市側の負担分のみ

5. 土地区画整理事業の概要

施行者	都市再生機構（予定） 個人施行同意型区画整理事業
施行面積	約 2.5 ha（予定）
施行地区の区域	辻堂神台
事業施行期間	2006年2月～2009年3月31日(予定)
権利者数	5人
減歩率	公共減歩率 約 23%・保留地減歩率 約 8% 合算減歩率 約 31%

個人施行同意型（都市再生機構施行）区画整理事業による土地区画整理事業の実施に向け、現在地権者が12月中を目標に仮換地計画、減歩率、費用負担について協議を進めております。

地権者全員の同意をもって土地区画整理事業の事業認可申請をH18.1月に行い、事業認可の取得を同年2月、仮換地指定を同年3月に予定しています。

6. 都市再生機構による直接施行制度について 別紙パンフレット参照