

村岡新駅周辺地区整備事業 及び 都市計画に関する説明会

藤沢市 都市整備部 都市整備課
計画建築部 都市計画課

■ 本日の説明内容

1. 村岡新駅周辺地区整備事業について

- (1) 村岡新駅周辺地区の概要
- (2) 村岡新駅周辺地区の位置づけ
- (3) 村岡新駅の設置に向けた取組の経緯
- (4) 村岡新駅周辺地区まちづくり方針の概要
- (5) 今後のスケジュールと進め方

2. 都市計画案件とスケジュールについて

- (1) 村岡駅周辺地区の都市計画情報
- (2) 令和3年度都市計画決定・変更案件
- (3) 令和3年度都市計画決定・変更スケジュール

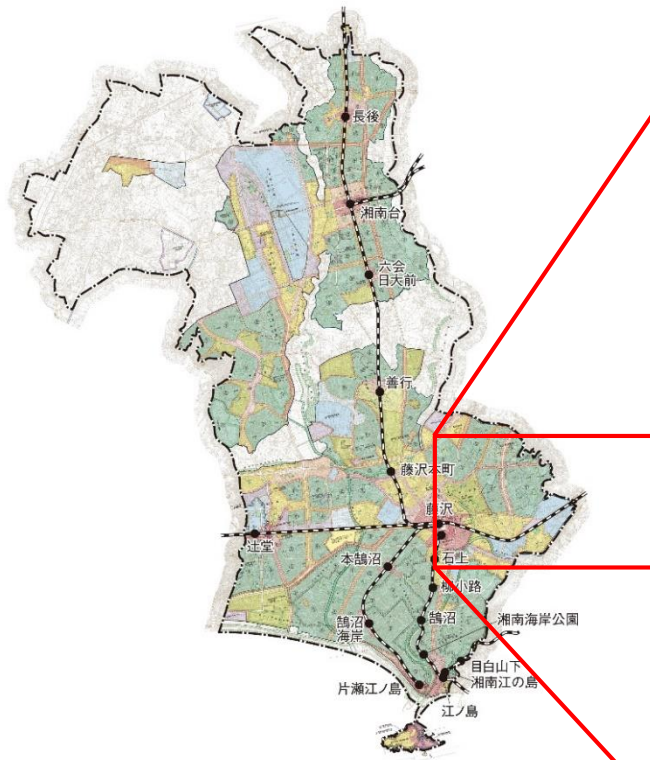
1. 村岡新駅周辺地区整備事業について

- (1) 村岡新駅周辺地区の概要
- (2) 村岡新駅周辺地区の位置づけ
- (3) 村岡新駅の設置に向けた取組の経緯
- (4) 村岡新駅周辺地区まちづくり方針の概要

(1) 村岡新駅周辺地区の概要

村岡新駅周辺地区は、本市の東部に位置し、西側は藤沢駅周辺地区に、東側は柏尾川を挟んで鎌倉深沢地区に近接する約7.3haの地区です。

JR東海道本線藤沢駅からは約2.0km、大船駅から約2.6kmに位置しています。



村岡新駅周辺地区の位置



(1) 村岡新駅周辺地区の概要

村岡地区は、1941年（昭和16年）に藤沢市に合併されるまで、村岡村として鎌倉郡に属しており、歴史的に鎌倉とも関係の深い土地柄となっています。

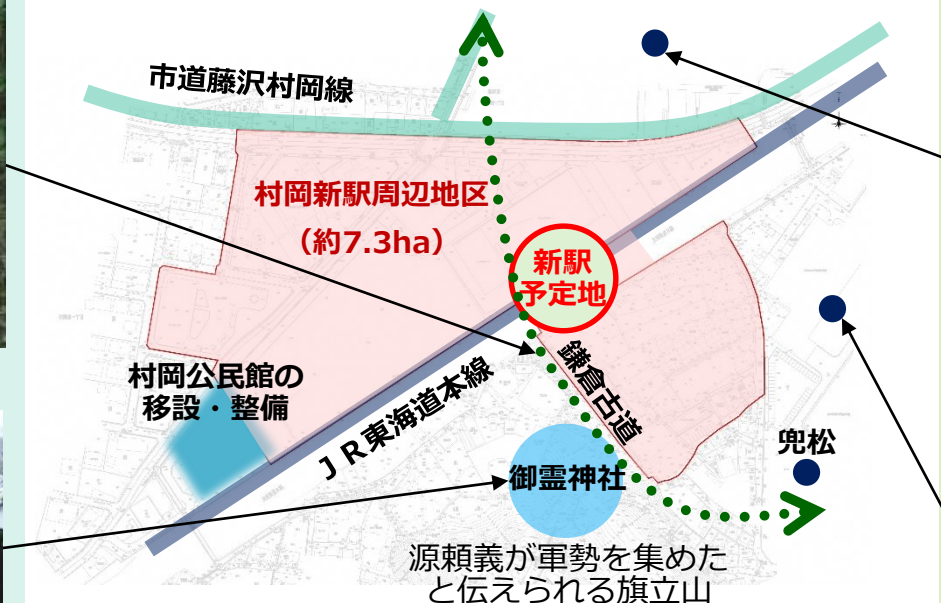
1956年（昭和31年）には、藤沢総合都市計画ではJR東海道本線沿線に工場を誘導しており、1961年（昭和36年）に神戸製鋼所藤沢工場が、その2年後には武田薬品工業湘南工場が開業しました。

村岡新駅周辺地区の周辺概況

鎌倉古道(上の道)



宮前御霊神社



湘南

ヘルスイノベーションパーク



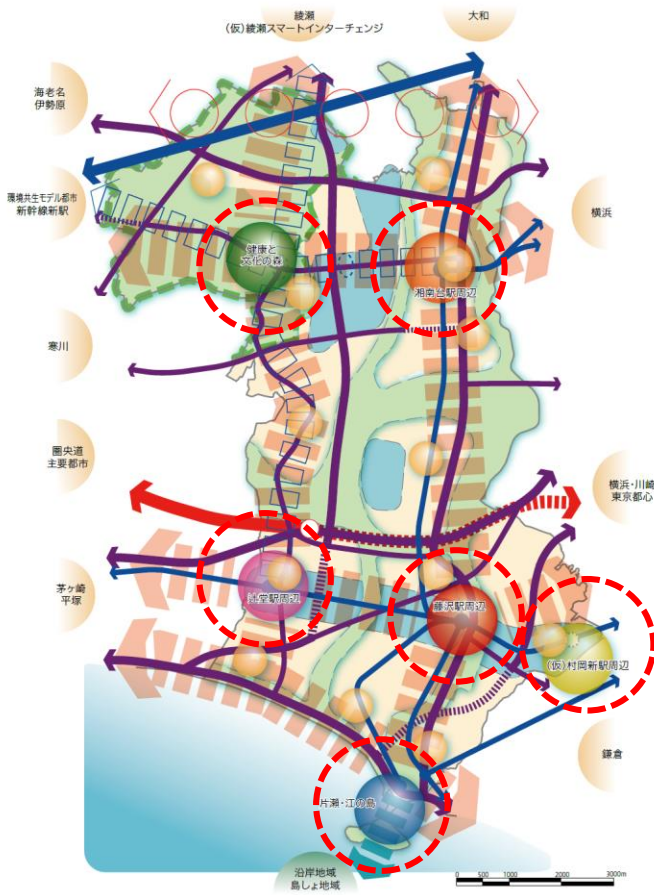
神戸製鋼所



(2) 村岡新駅周辺地区の位置づけ

村岡新駅周辺地区は、藤沢市都市マスタープラン※において、『6つの都市拠点の1つとして、鎌倉深沢地区と連携・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研究開発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』と位置付けています。

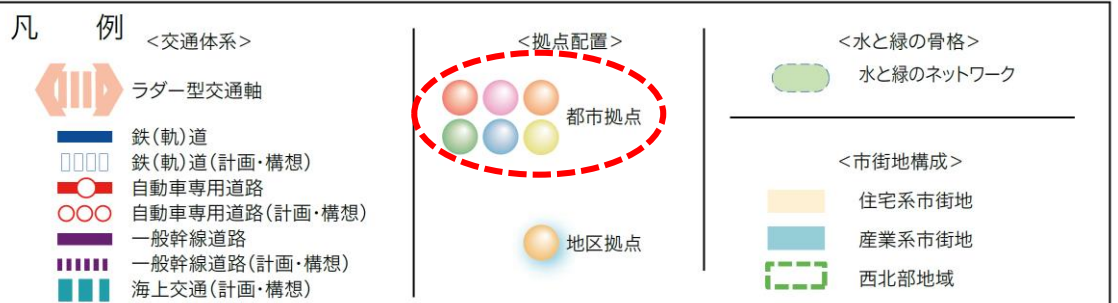
将来都市構造図



※ 都市マスタープランとは

都市マスタープランとは都市計画法第18条の2に位置づけられる「市町村の都市計画に関する基本的な方針」にあたり、市町村が、都市づくりの方針を、住民の意見を反映しながら策定する計画です。

この「基本的な方針」は、今後の市町村都市計画行政の基本とされ、法定都市計画の見直しや改定に際しての指針となるものです。



(3) 村岡新駅の設置に向けた取組の経緯

1986年（昭和61年）、土地区画整理事業等により増加した多くの地域住民や工業地就業者の利便性向上のため、村岡地区自治町内会連合会が市議会に対し、国鉄湘南貨物駅の用地等に関する新駅設置の請願を提出し、全会一致で採択されたことから、新駅実現に向けての取り組みが始まりました。

● 1969(S44) : 国鉄湘南貨物駅
開業

国鉄湘南貨物駅(操業時)



● 1976(S51) : 村岡東部土地区画整理事業換地処分

村岡東部土地区画整理事業区域(整備後)



● 1985(S60) : 国鉄湘南貨物駅廃止

1986

S61

1970

S45

1980

S55

1990

H2

2000

H12

2010

H22

2020

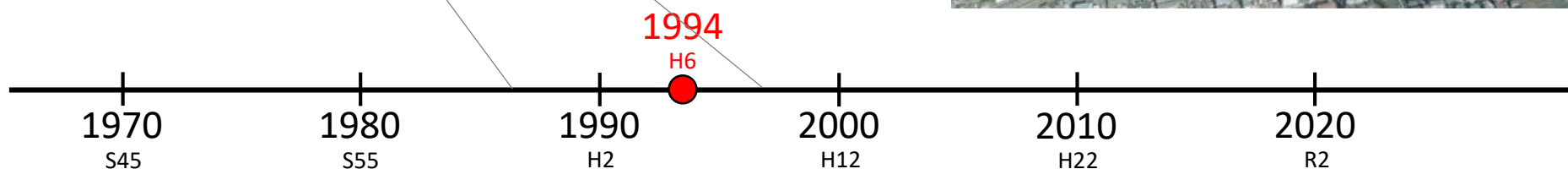
R2

(3) 村岡新駅の設置に向けた取組の経緯

1994年（平成6年）、神奈川県、鎌倉市、本市、J R東日本、日本国有鉄道清算事業団、住宅・都市整備公団で構成される『湘南地区都市拠点総合整備事業推進協議会』が組織され、新駅設置に向けた検討が始まりました。（1998年（平成10年）、『湘南地区整備連絡協議会』へ発展し、現在も活動を継続。）

- 1987(S62) : 日本国有鉄道の分割、民営化
→ 湘南貨物駅跡地は日本国有鉄道清算事業団が所有
- 1997(H9) : 日本国有鉄道清算事業団より湘南貨物駅跡地の取得

国鉄湘南貨物駅跡地
(1987年(昭和62年)当時)



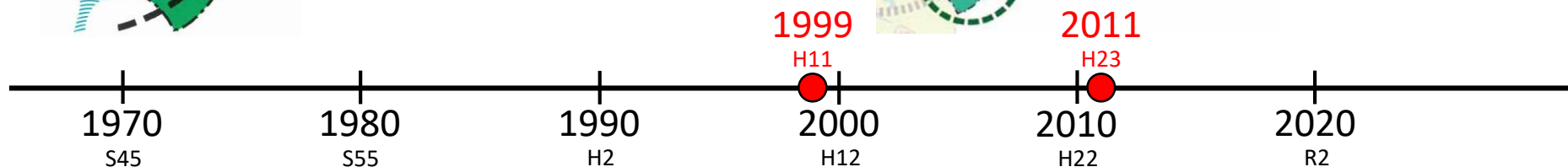
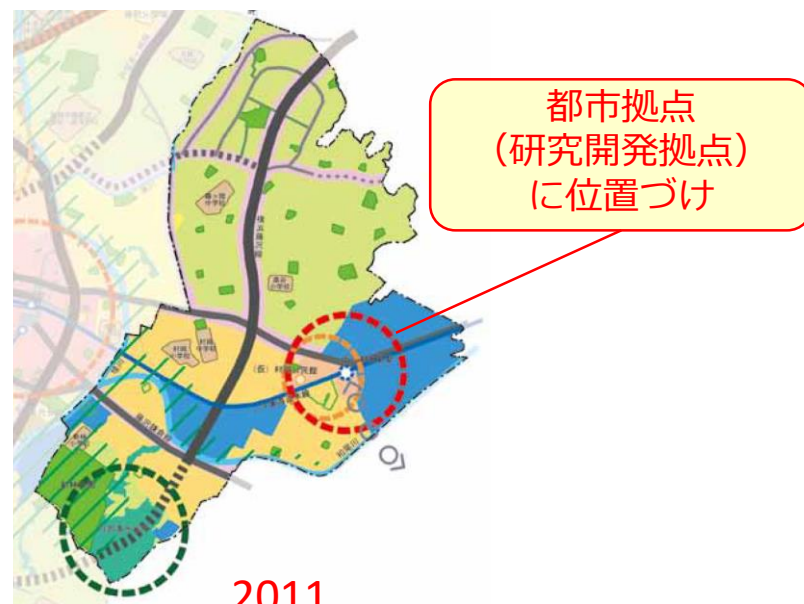
(3) 村岡新駅の設置に向けた取組の経緯

1999年（平成11年）に策定された藤沢市都市マスタープランで、都市間の交通体系となる構成要素の一つとして村岡新駅を地域交通拠点検討ゾーンとして位置づけ。

2011年（平成23年）の藤沢市都市マスタープランの改定では、新たな都市拠点として位置づけ、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こととしました。

村岡地区構想図（H11都市マスタープラン）

村岡地区将来構想図（H23都市マスタープラン）



2021年（令和3年）2月、神奈川県、鎌倉市、本市及びJR東日本で『東海道本線大船・藤沢間村岡新駅（仮称）設置に関する覚書』を締結し、新駅整備を進めることとなりました。

新駅の完成イメージ図（南側）



覚書の主な内容

東海道本線村岡新駅（仮称）設置に関する事業の基本的事項を定め、3県市及びJR東日本が相互に協力して円滑に事業を実施することを目的とする。

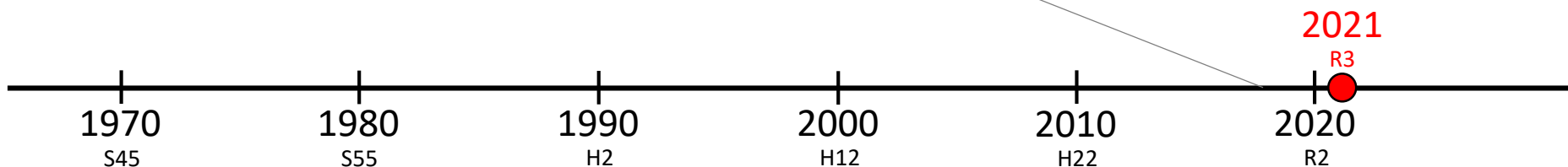
新駅整備事業に要する費用負担は、以下によることを基本とし、その詳細は別途3県市及びJR東日本で協議して定める。

神奈川県：30%

藤沢市、鎌倉市：27.5%

JR東日本：15%

- 2018(H30)：3県市で「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」を締結



(3) 村岡新駅の設置に向けた取組の経緯

2021年（令和3年）3月、神奈川県、鎌倉市、本市及びU R都市機構で、まちづくりに関する役割分担等を定めた『村岡・深沢地区のまちづくりに関する基本協定』を締結しました。

基本協定の主な内容(役割分担)

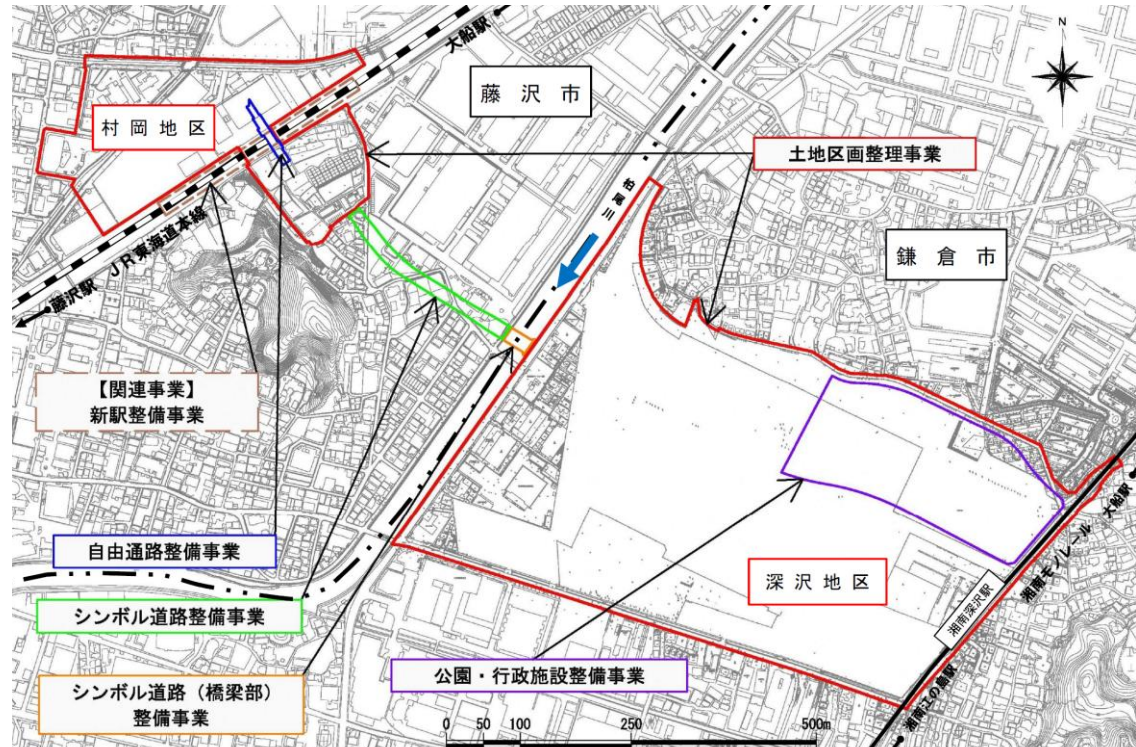
神奈川県：
事業推進等に関する調整

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

U R都市機構：
両地区の土地区画整理事業

各事業位置図



2021

R3

2020

R2

1970

S45

1980

S55

1990

H2

2000

H12

2010

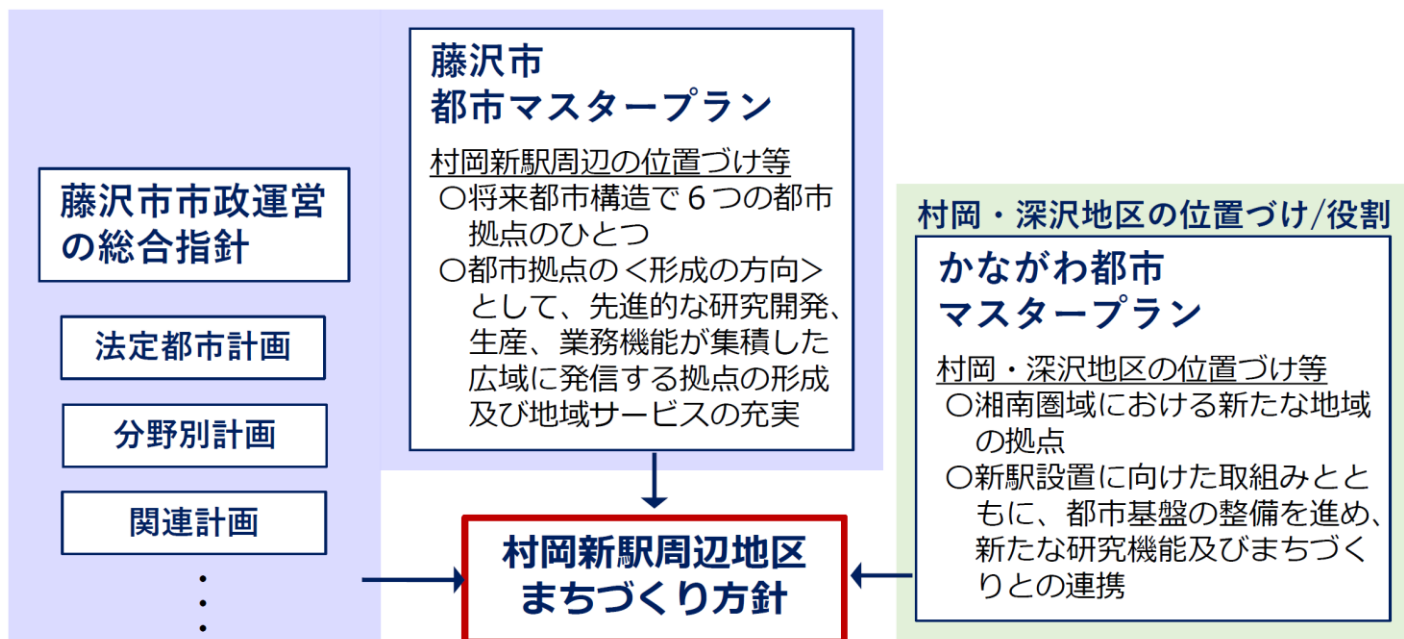
H22

村岡新駅周辺地区まちづくり方針とは

令和元年度に『村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議』を設置し、地区及びまちづくりを取り巻く状況や社会状況の変化等を見据えて、まちづくりコンセプトの深度化やその実現に向けた考え方、市全体に対する役割・効果等を検討・整理してきました。

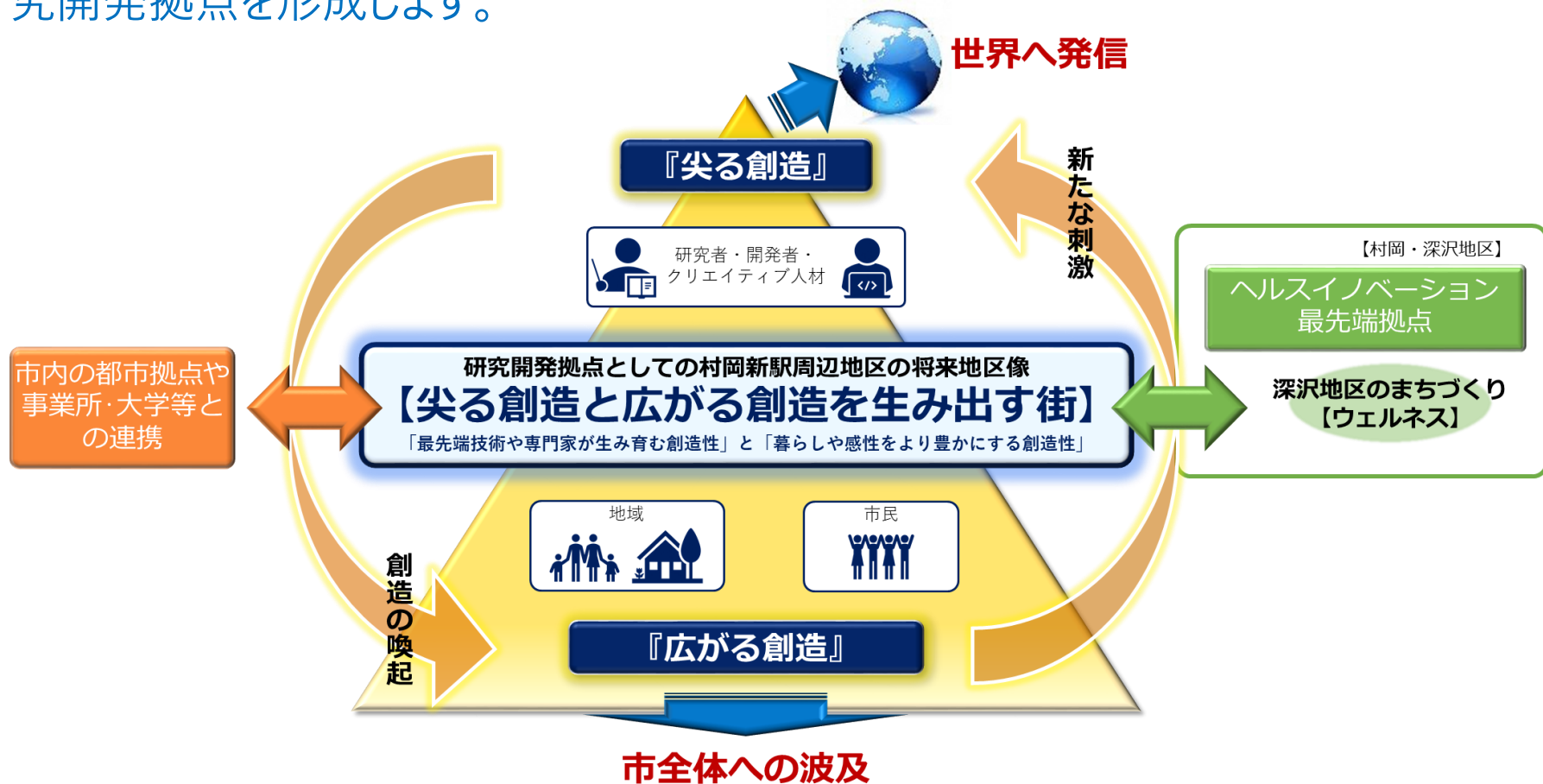
『村岡新駅周辺地区まちづくり方針』は、検討成果を踏まえ、まちづくりの将来像や方向性など、村岡新駅周辺地区のまちづくりを進める際の「まちのあり方」を示す指針として、定めたものです。

『村岡新駅周辺地区まちづくり方針』の位置づけ



村岡新駅周辺地区が目指す将来地区像

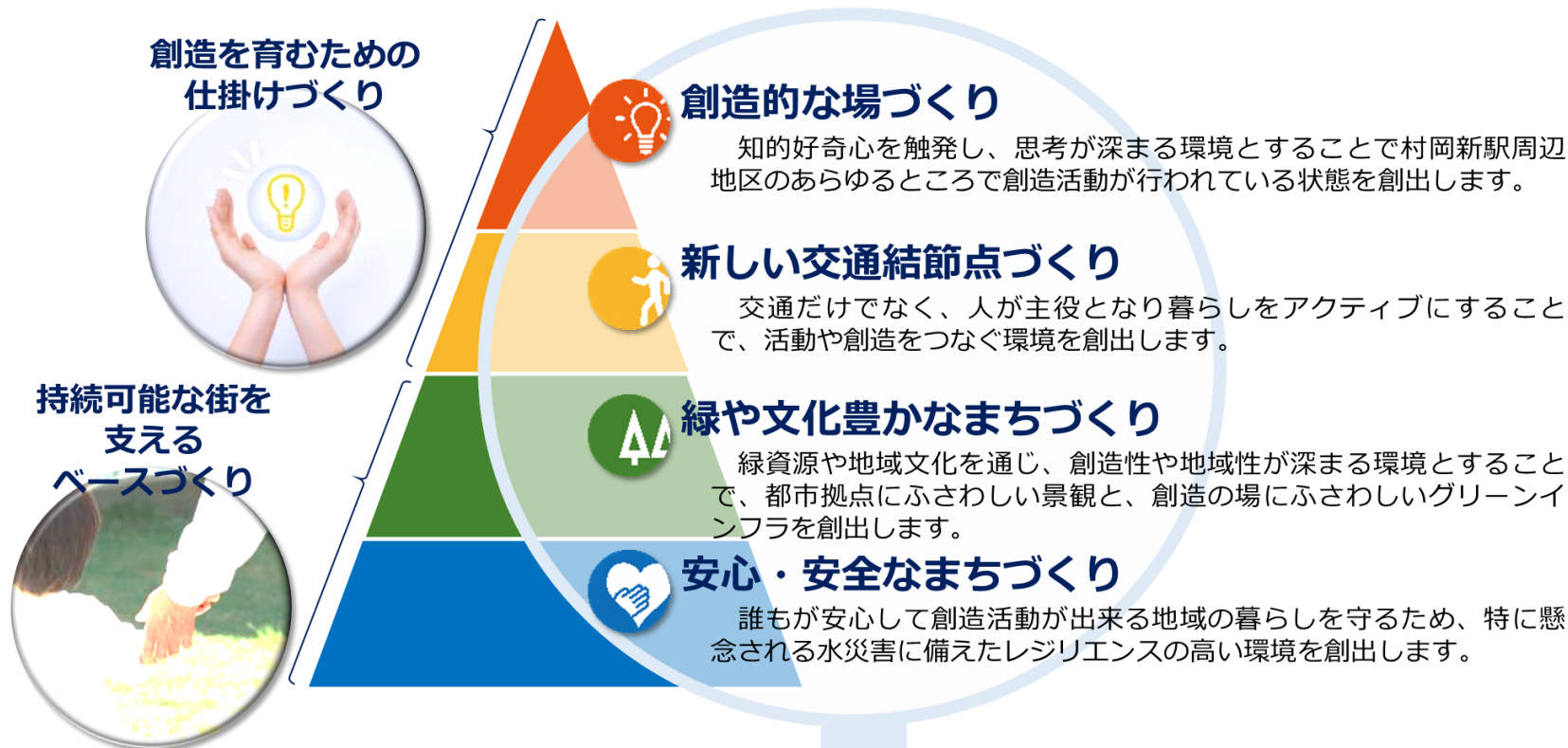
村岡新駅を中心に、知的人材の集積を活かし世界に誇る「尖る創造」と地域や市民と共に創り出す「広がる創造」が相互に作用することで好循環を生み出す、新たな研究開発拠点を形成します。



- ※ 尖る創造・・・研究者・開発者等創造性豊かな人材の「知」が集積し、最先端の研究・ものづくりから創造を生み出すこと
- ※ 広がる創造・・・市民が「尖る創造」との交流や情報等に身近に触れ、創造力が喚起されることで暮らしや感性をより豊かにすること

将来地区像を実現するための4つの重要テーマと方針

まちの基本となる基盤（安心安全、緑豊かな環境形成）の上に、次代にふさわしい交通結節点の形成とクリエイティブ人材や交流人口を生み育む創造的な場づくりを進めることで、将来地区像を実現します。



【尖る創造と広がる創造を生み出す街】の実現へ

※グリーンインフラ・・・自然環境が持つ多様な機能やしなやかな回復能力等の特性を活用し、持続可能な地域づくり等を進める概念・仕組み。

※レジリエンス・・・回復力。物事が望ましくない状況から脱して安定的な状況を取り戻す力。

4つの重要テーマに基づいた導入機能のイメージ

研究・開発の場
～働く～

研究系機能



交流・コンベンション機能



飲食機能



憩い・リフレッシュの場
～暮らす～

サービスアパートメント機能



創造が生まれる場
～交流・体験・触発～

自然や芸術とのふれあい機能



体験・展示・情報発信機能



オフィス系機能



ヘルスケア機能



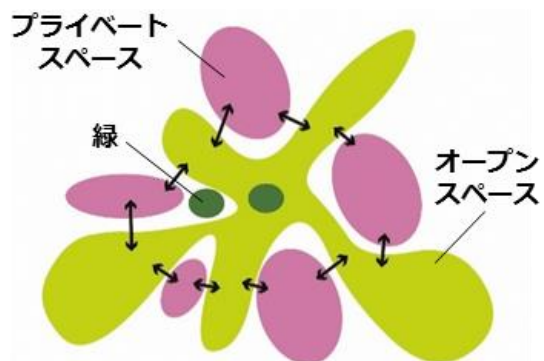
生活サービス機能



空間づくりを行う上での基本的な考え方

【考え方①】

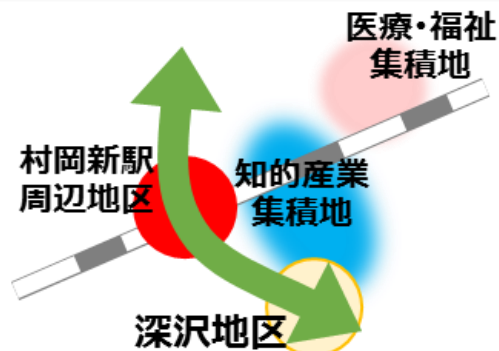
垣根を感じさせない空間づくり



限られたエリアで様々な機能が集積する空間において、枠にとらわれず、研究者や住民、来訪者等による多様な創造活動を支えるために、**オープンスペースとプライベートスペースの境界を感じさせず、活動がエリア全体に広がる空間づくり**を行います。

【考え方②】

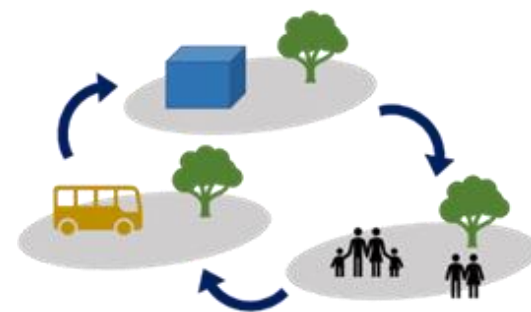
駅南北をつなぐ軸の形成



鉄道による南北の分断等に対する人の移動や交流等の活発化、及び、地域の重要な景観資源である「豊かな緑景観」のさらなる醸成を目指し、**緑を身近に感じながら、リラクゼーションや憩い、交流、散策や運動などの様々な創造を生み出す活動空間が連なる軸づくり**を進めます。

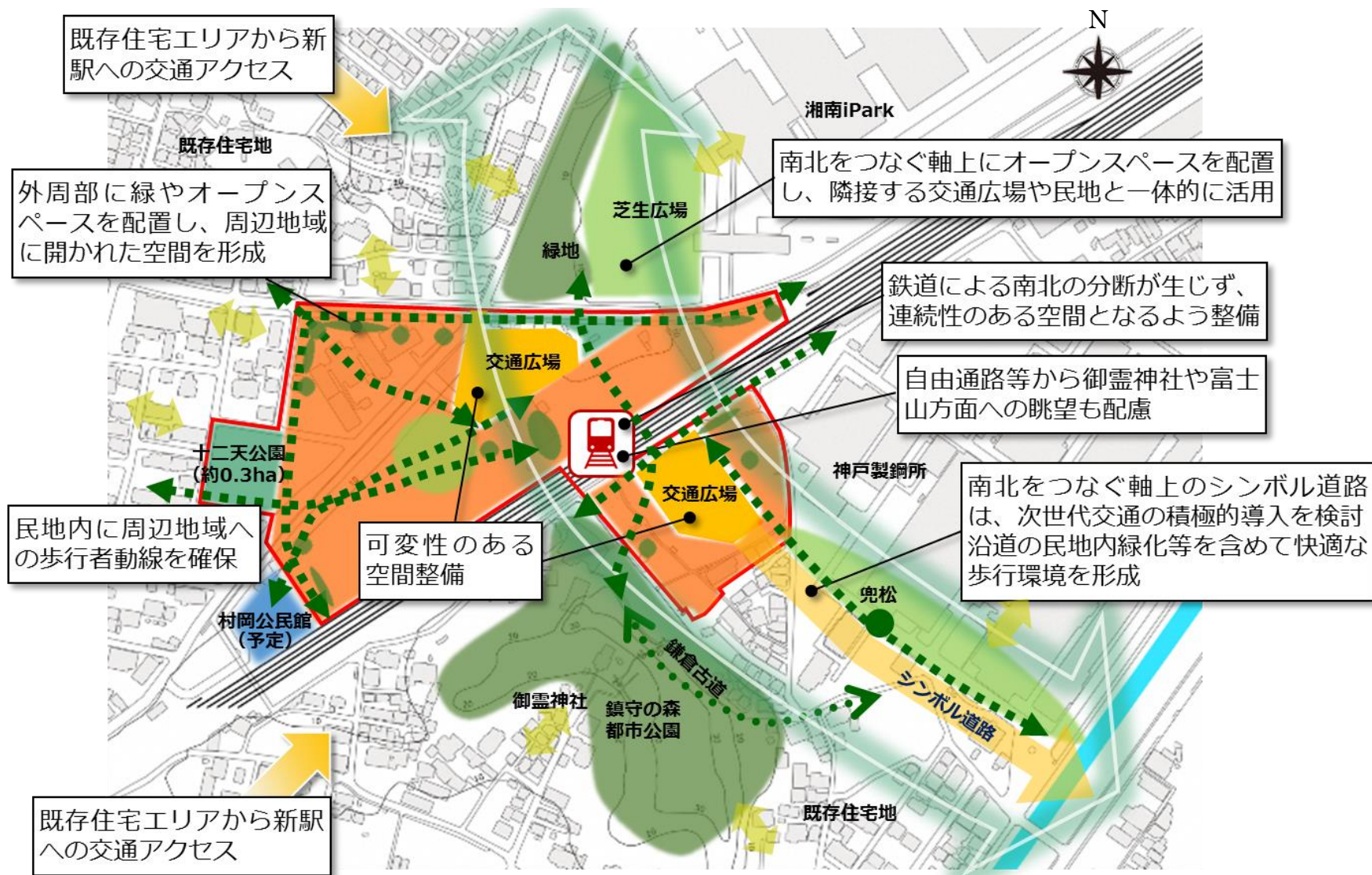
【考え方③】

可変性のある空間整備



必要な機能等をコンパクトな区域内で充足するために、一つの空間で複数の機能・役割を重複して担える**可変性を持った空間整備**を行い、社会潮流等の変化にも柔軟に対応可能とすることで、**より多様なアクティビティを生み出し、時代と共に陳腐化しない空間**を目指します。

基本的な考え方を踏まえた空間整備イメージ



村岡新駅周辺地区まちづくりに伴う全市に対する効果

① 市全体の活力創出

新たな研究開発拠点の形成とともに、都市マスタープランの将来都市構造で位置づけた市内都市拠点のバランスよい配置・形成、及び、市内の円滑な移動の実現により市全体の活力創出をけん引し、多様な連携による活力創出機会の増加等へ

- 最先端の研究に関わる研究者・企業等の集積や交流人口等の増加
- 将来の藤沢を支える人材・環境づくり
- 6つの都市拠点の分担・連携による活性化や、働く場づくり・地域の雇用等、市全体での活性化 など

② 安定した行政運営

市全体の活力創出に伴う、持続的な税収増が、都市の魅力向上や、将来を見据えた取組み推進などの資源配分を可能とし、安定的な行政運営へ

- 次代に向けた投資の継続
- 市民サービスの維持・充実
- 「暮らし続けたい」「働きたい」と選ばれる都市の付加価値やブランド力の向上 など

③ 市民が楽しく豊かに暮らし続けられる

社会状況や価値観の変化に応じた新たな暮らし方の創造や都市サービスの享受、地域文化の醸成などによる暮らしやすさの充実・更新へ

- 交流機会や知的好奇心の高まりと、それらを支える快適な移動による、健康寿命の延伸
- 先導的な取組みや都市サービスによる新たな暮らし方の実現
- 持続可能な都市の構築
- 地域資源に新たな創造・価値観が加わることによる地域の価値や愛着の向上 など

(5) 今後のスケジュールと進め方

令和3年度は、新駅設置に向けて、詳細設計等を実施するための基本協定締結に向け、3 県市及び J R 東日本で調整を進めます。

まちづくりにおいては、土地区画整理事業区域や道路等の都市計画決定及び変更の手続きを行うとともに、事業認可に向けた調整や、まちづくり方針を踏まえた具体化に向けた検討等を進めます。

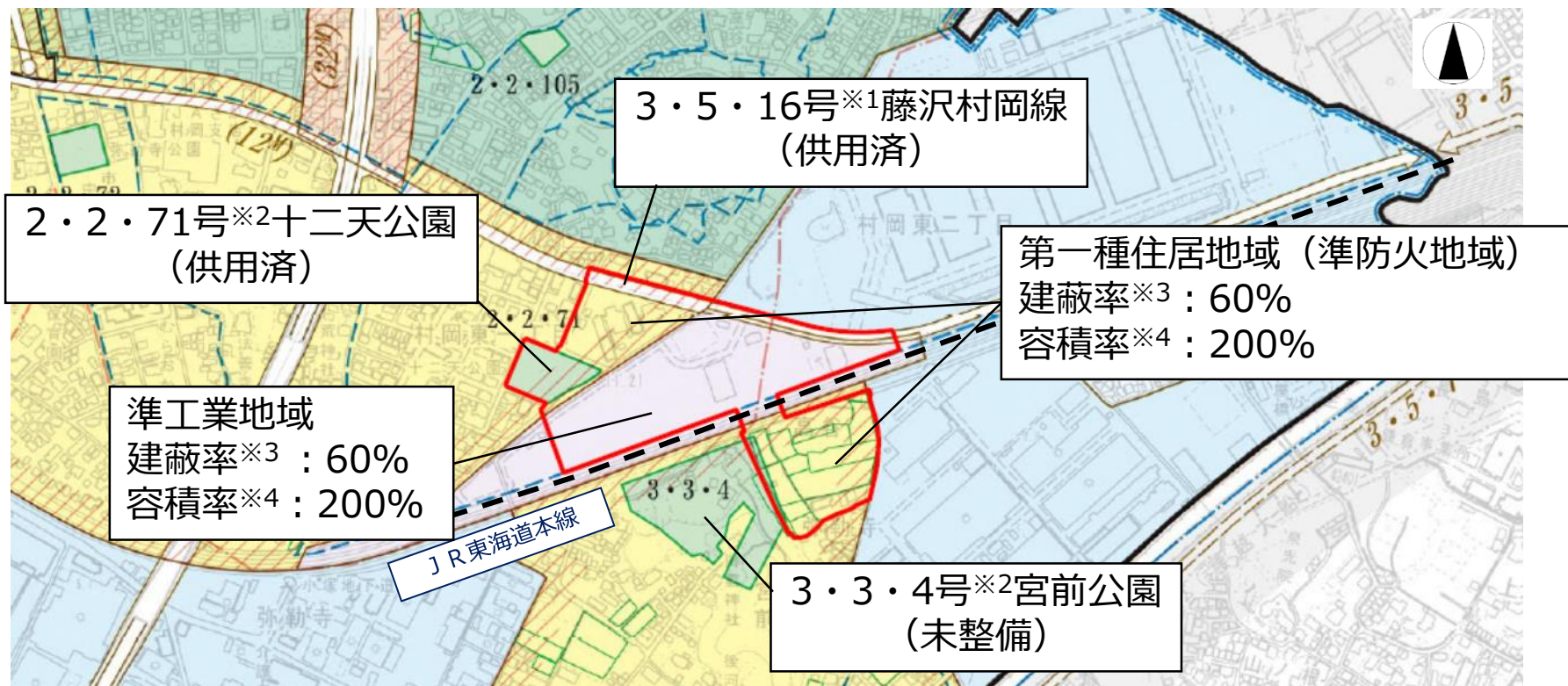
新駅設置とまちづくりのスケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4年度～	
新駅設置	<ul style="list-style-type: none"> 新駅設置覚書締結 	<ul style="list-style-type: none"> 基本協定締結 	<ul style="list-style-type: none"> 詳細設計 工事着手 	概ね8年 → <ul style="list-style-type: none"> 新駅開業
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり方針策定 まちづくり協定締結 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定・変更 土地区画整理事業、 道路、公園、 地区計画(目標・方針) 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可 土地区画整理事業、 道路 仮換地指定 工事着手 	→ <ul style="list-style-type: none"> まちびらき

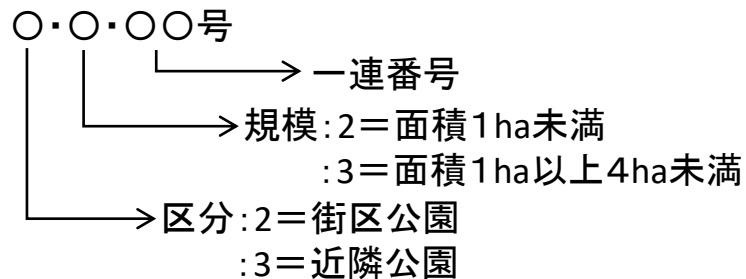
2.都市計画案件とスケジュールについて

- (1) 村岡駅周辺地区の都市計画情報
- (2) 令和3年度都市計画決定・変更案件
- (3) 令和3年度都市計画決定・変更スケジュール

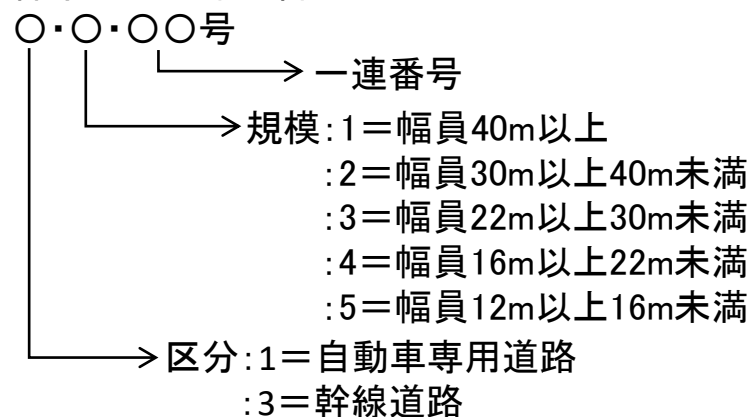
(1) 村岡駅周辺地区の都市計画情報



※2 都市計画公園の番号の示し方



※1 都市計画道路の番号の示し方



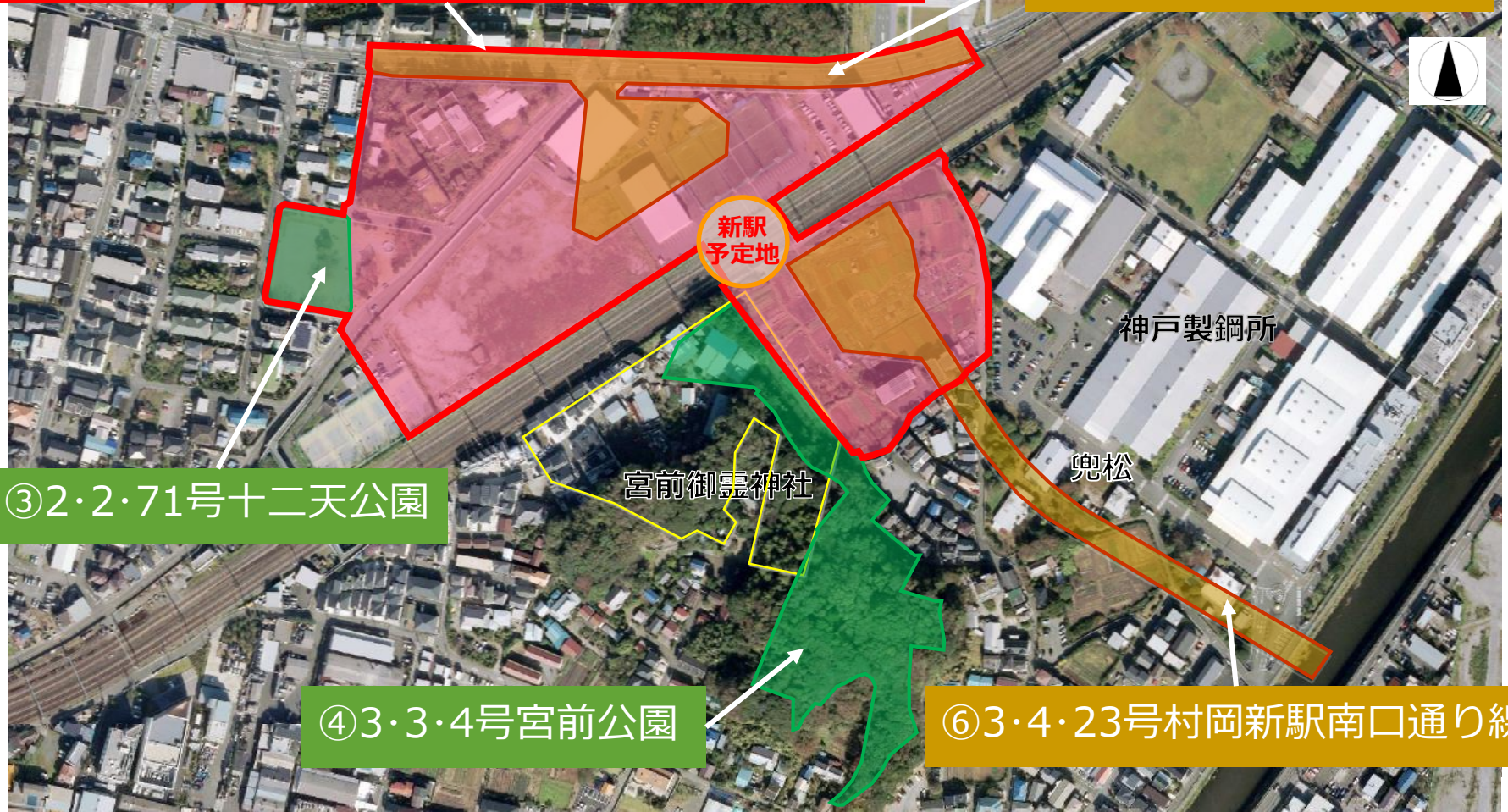
※3 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合

※4 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

都市計画決定・変更案件一覧

- ① 村岡・深沢地区土地区画整理事業
- ② 村岡新駅周辺地区地区計画（目標・方針のみ）

⑤ 3・5・16号藤沢村岡線



土地区画整理事業の決定

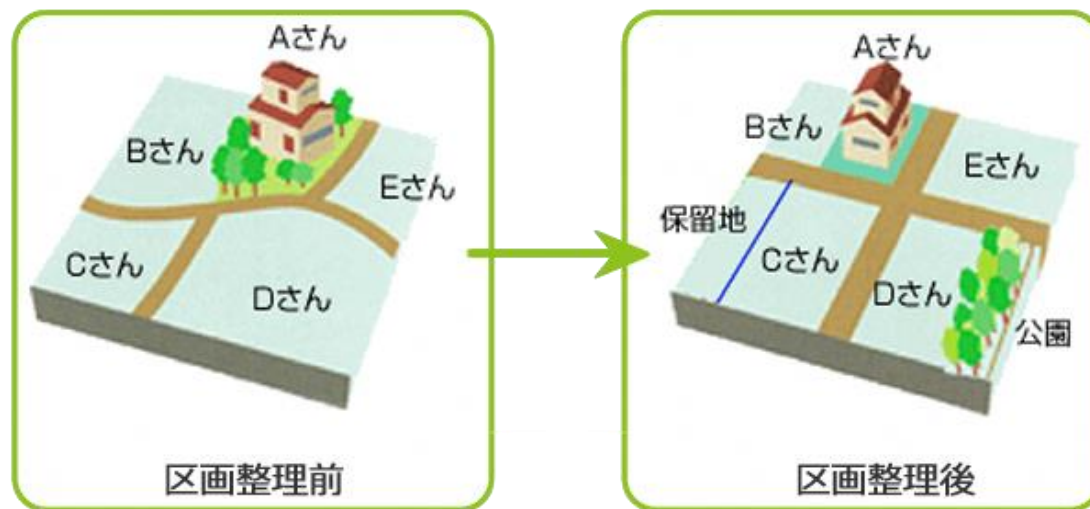


< 土地区画整理事業とは >

土地区画整理事業は、地区内の権利者の方々から少しずつ土地を提供（減歩）していただき、道路・公園などの公共施設の整備や、全ての宅地が道路に面して使いやすくなるように従前の土地を再配置する事業です。

減歩には、地区内で新たに必要となる道路・公園などの公共用地に充てる公共減歩と、売却し事業資金の一部に充てる保留地減歩があります。

事業資金は、保留地処分金その他、国や県の補助金、また国・県・市の負担等の財源により構成され、道路、公園等公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。



土地区画整理事業の土地利用イメージ

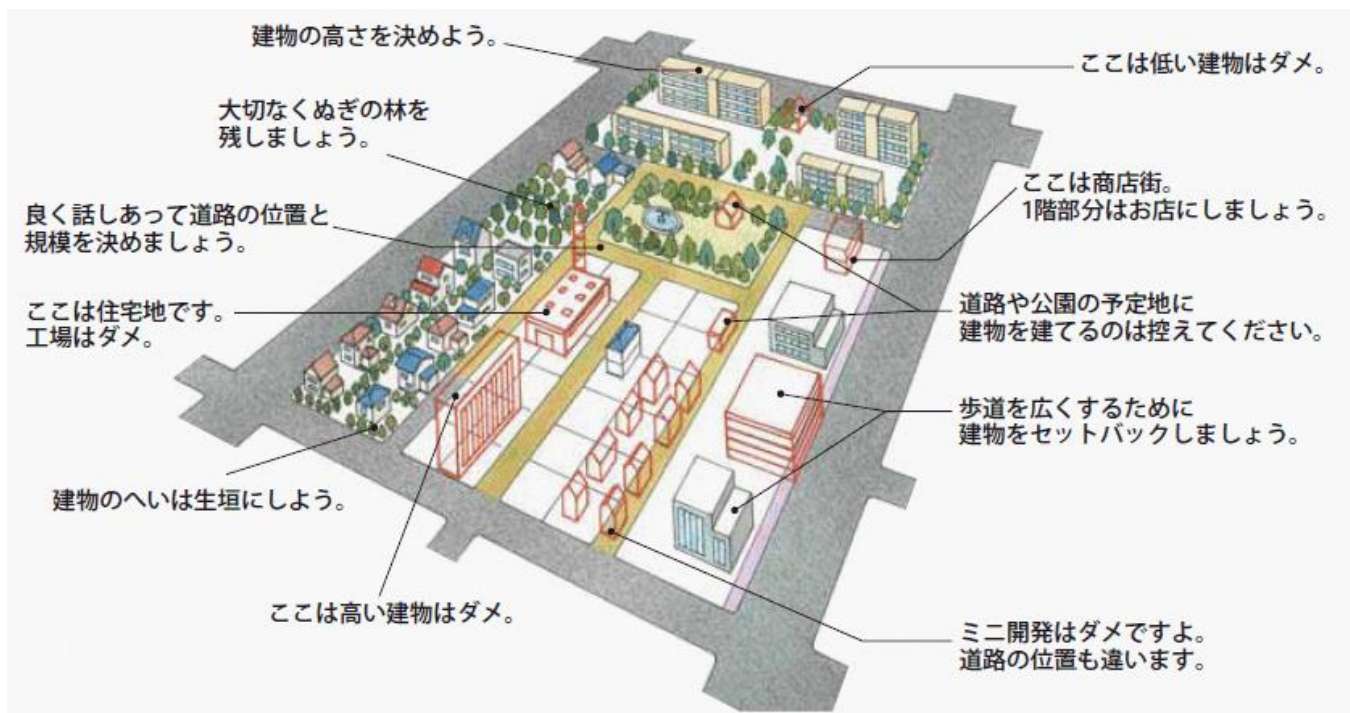


地区計画の決定



< 地区計画とは >

地区計画は、地区の目標、将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置や、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成され、住民等の意見を反映して、街並みなどその地区独自のまちづくりのルールを、きめ細かく定めていきます。

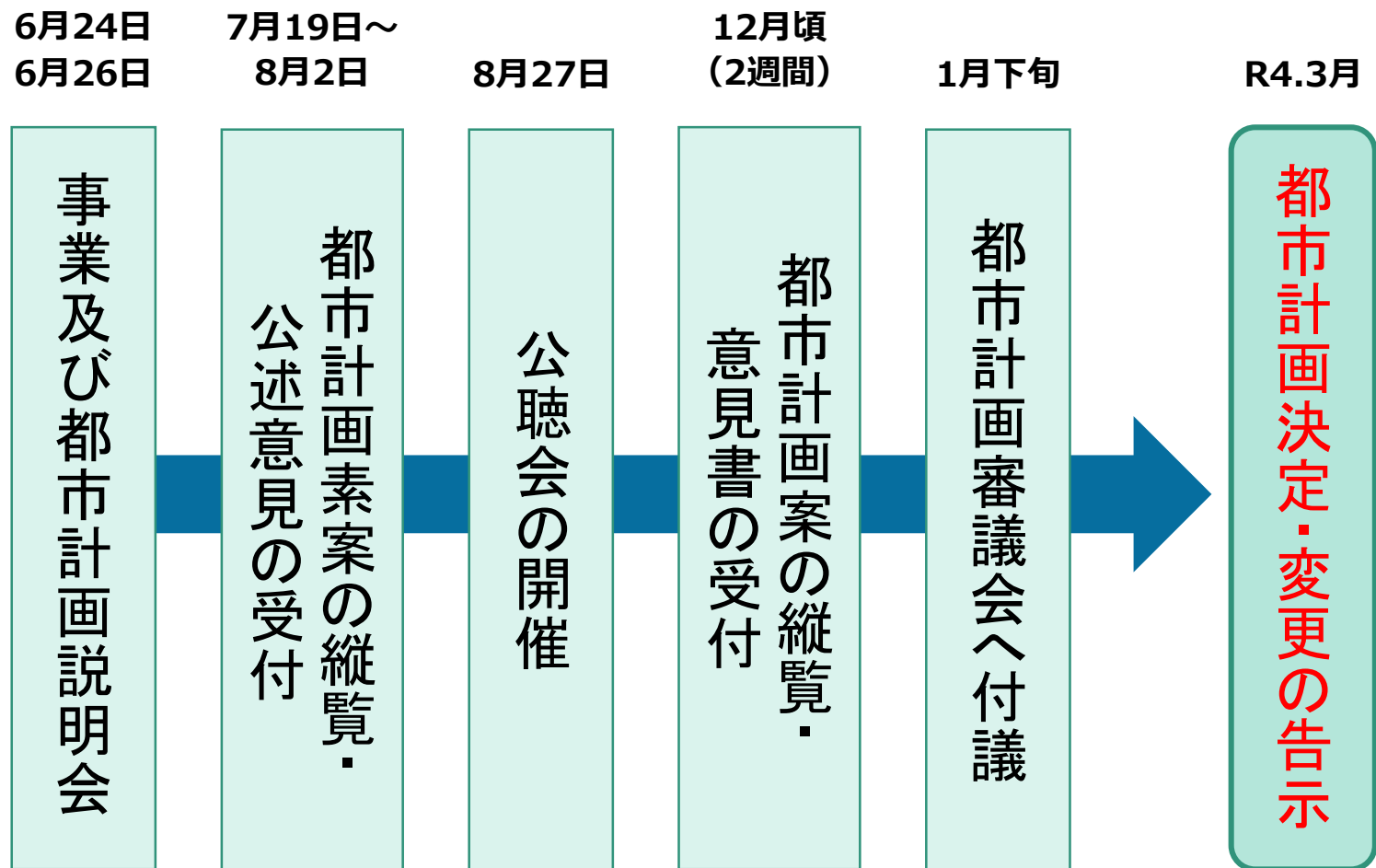


都市計画公園の変更



都市計画道路の変更





※ 現時点での想定であり、今後変更が生じる可能性があります。
公聴会は公述する方がいない場合は開催しません。
公聴会の詳細は市のホームページ等でお知らせいたします。

■ おわりに

新駅設置及び周辺まちづくりにつきましては、地域の利便性の向上はもとより、本市のさらなる活性化、発展に寄与することを目指した事業です。

サステイナブルな都市であり続けるために、都市基盤整備は必要不可欠な未来への投資でもあり、長期的な視点のもと、神奈川県、鎌倉市と連携しながら、早期の都市拠点の形成に向け、今後とも取り組んでまいります。

ご清聴ありがとうございました。



