

事業再評価書

1	村岡・深沢地区	2～5
---	---------	-----

地	区 名	村岡・深沢地区
	所 在	神奈川県 藤沢市村岡東、鎌倉市寺分 他
	事 業 手 法	土地区画整理事業
	地 区 面 積	約 38.3ha
	採 択 年 度	令和 2 年度
	評価の区分	事業採択後5年間を経過した時点で継続中の事業
地区の 概要	位 置・交 通 条 件	【村岡工区】 ・ JR「大船」駅から江ノ電バス約 15 分、JR「藤沢」駅から江ノ電バス 15 分 【深沢工区】 ・ 湘南モノレール「湘南深沢」駅徒歩 1 分 【村岡工区】 ・ JR 東海道本線北側にはフットサルコートなどのスポーツ施設や未利用地となっている。南側には農地が広がる。 【深沢工区】 ・ JR 東日本鎌倉総合車両センター跡地、JR 東日本社宅跡地。また、鎌倉青果市場及び一般権利者住宅等が立地
	現 況 等	
	事 業 の 経 緯	平成4年度 神奈川県が JR 新駅を前提とした村岡・深沢地区の総合整備計画を策定
		平成30年12月 県・藤沢市・鎌倉市による基本合意＜一体的なまちづくり及び新駅の設置＞ 「村岡新駅（仮称）設置協議会」の設立
		令和元年5月 村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成等に係る連携・協力に関する覚書（県・藤沢市・鎌倉市・武田薬品工業・湘南鎌倉総合病院）
		令和3年2月 村岡・深沢まちづくりにおける最先端ヘルスケア産業拠点の形成について公表（県・藤沢市・鎌倉市）
		令和3年2月 URへの土地区画整理事業の施行要請（県・藤沢市・鎌倉市）
		令和3年2月 鎌倉市深沢地区まちづくりガイドライン基本方針策定（鎌倉市）
		令和3年3月 村岡新駅周辺地区まちづくり方針 策定（藤沢市）
		令和3年3月 村岡・深沢土地区画整理事業の施行に関する基本協定を締結（藤沢市・鎌倉市・UR）
		令和4年3月 都市計画決定（土地区画整理事業、地区計画等）
		令和5年10月 土地区画整理事業 認可
		令和6年1月 深沢地区まちづくりガイドライン Ver.1 策定（鎌倉市）
		令和6年3月 村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブック策定（藤沢市）
	そ の 他	—

○土地利用計画

【村岡工区】

	整理前		整理後	
	面積	割合	面積	割合
公共用地	1.7ha	23%	2.7ha	37%
宅地	5.6ha	77%	4.6ha	63%
合 計	7.3ha	100%	7.3ha	100%

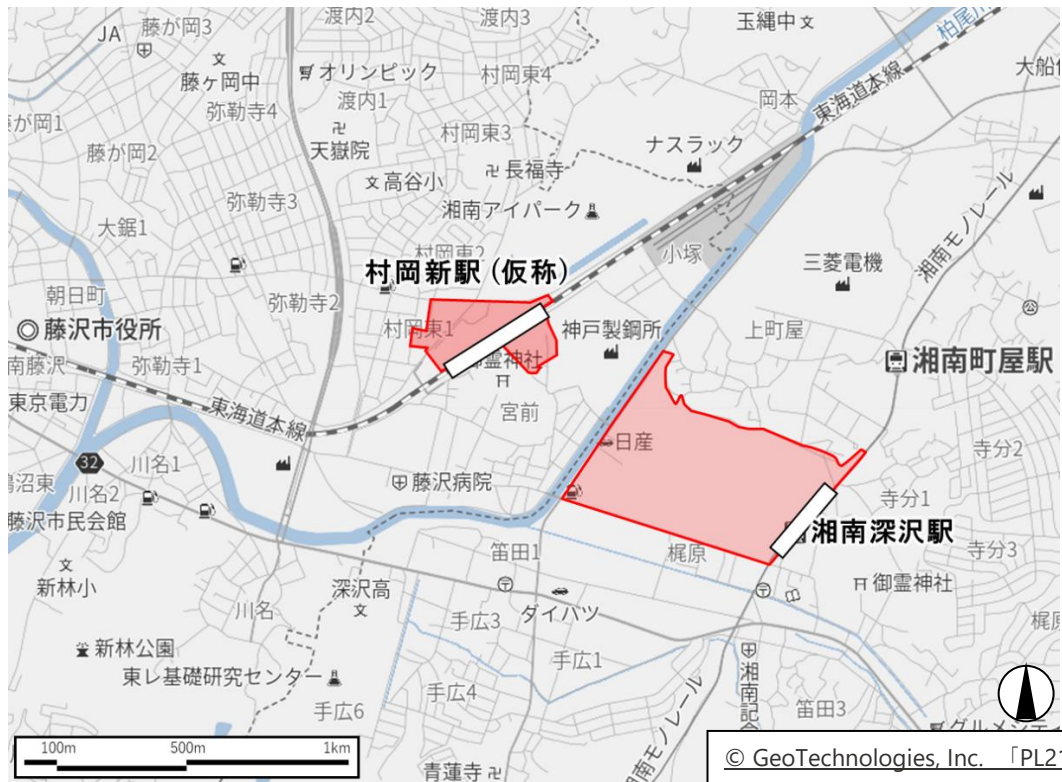
【深沢工区】

	整理前		整理後	
	面積	割合	面積	割合
公共用地	2.5ha	8%	8.1ha	26%
宅地	28.5ha	92%	22.9ha	74%
合 計	31.0ha	100%	31.0ha	100%

1. 事業目的等	事業の目的	神奈川県、藤沢市、鎌倉市が推進するまちづくりの方針に基づき、基盤整備と併せて土地利用転換を行い、新駅を中心とした新たな研究開発拠点の形成と新市庁舎等のシビックエリアの形成とウェルネスなまちづくりを推進する。
	機構参画の意義	新駅及びシンボル道路、新市庁舎整備と併せて2市に跨る一体的かつ大規模な基盤整備等を遂行し、属性の異なる権利者等との協議・調整を円滑に実施するには、土地区画整理事業に係る豊富な経験と知見を有し、かつ中立性・公平性を有する公的主体による事業実施が求められる。
2.政策効果分析		B/C＝事業全体：1.80（残事業：1.86）
3. 事業を実施することによる効果・影響	都市機能の高度化	<都市機能の拠点形成> ・土地利用転換を行い、新駅を中心とした新たな研究開発拠点の形成と新市庁舎等のシビックエリアの形成
		<都市基盤の整備> ・新駅とシビックエリアを結ぶ駅前広場及びシンボル道路等の基盤整備
	災害に強い都市構造の形成	<防災拠点の整備> ・新市庁舎・消防本部・総合体育館・グラウンド等整備と合わせた地域の防災拠点、避難場所の整備
4. 実施環境	1) 事業の進捗	○進捗状況 ・令和5年10月の事業認可以降、事業を推進し令和7年12月には村岡工区南側において造成工事に着手 ・引き続き、新駅整備等の関連事業と調整を行いながら、村岡工区北側や深沢工区における工事に着手する見込み。
	2) 事業リスクの見込み	・今後、物価高騰に伴う工事費等の増加が懸念されるものの、必要な事業費については織り込み済み。
	3) コスト縮減や新技術・制度等の導入	—
対応方針案		事業継続
	対応方針案決定の理由	・令和5年10月には土地区画整理事業の認可、令和7年12月には村岡工区において造成工事に着手したところ。 ・今後も新駅を中心とした新たな拠点形成を図るため、二市にまたがり関係者との調整及びコスト管理に努めながら、土地区画整理事業を着実に実施する必要がある。 以上のことから「事業継続」

村岡・深沢地区(土地区画整理事業)

位置図



区域図

