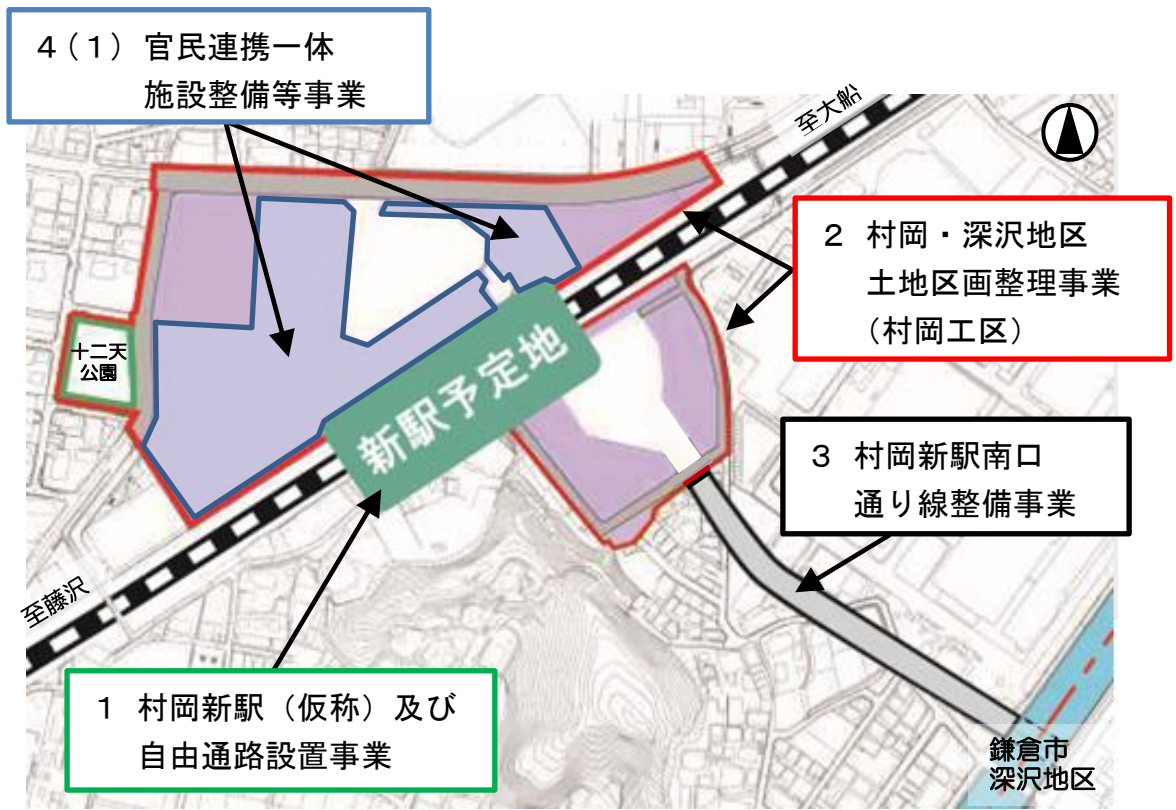


### 村岡新駅周辺地区のまちづくりの取組について

村岡新駅周辺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」という。）、東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）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」という。）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、取組を進めています。

今回は、令和7年2月市議会定例会以降の取組について報告するものです。



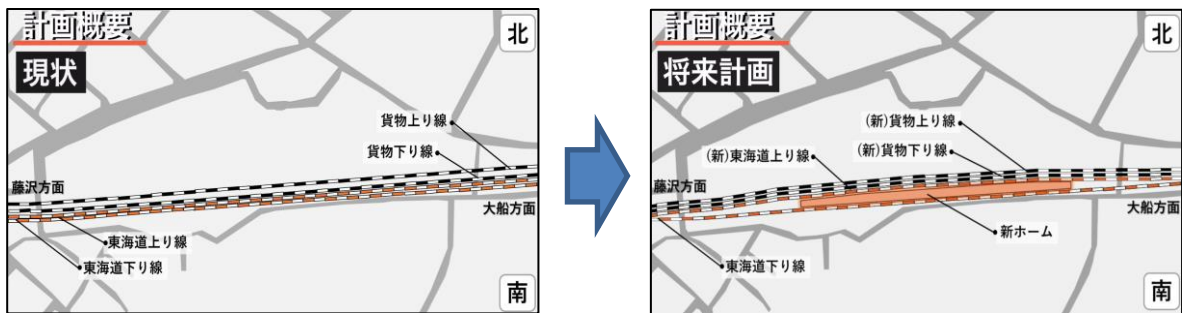
【村岡地区都市拠点総合整備事業】

## 1 村岡新駅（仮称）及び自由通路設置事業

令和3年度に「新駅設置等に関する基本協定」、令和6年度に「新駅設置等に関する施行協定」を締結し、JR東日本が施工業者を決定した後、令和6年10月に工事に着手しました。

東海道本線の上下線の間、新たにホームを設置するスペースを確保するため、貨物線2線及び東海道本線上り1線の線路を切り換える準備作業を行っています。

引き続き、神奈川県、鎌倉市及びJR東日本と令和14年頃の開業を目指し取組を進めます。



【線路切換イメージ（JR東日本提供）】



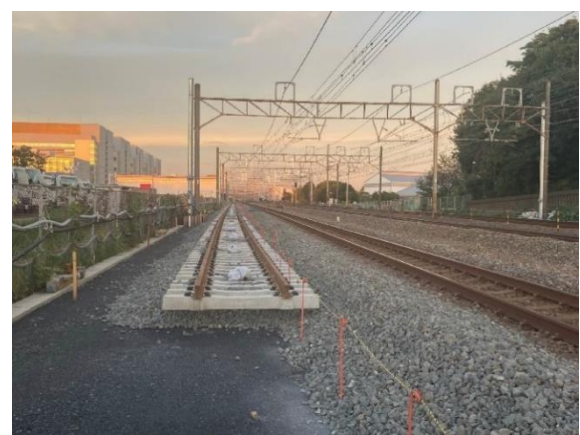
□電柱基礎杭打設工事



□信号設備設置



□電車線整備



□新線路設置

【整備状況（JR東日本提供）】

## 2 村岡・深沢地区土地区画整理事業

### (1) 事業費について

令和5年10月の事業計画認可以降の物価高騰の影響や認可後に行う調査や協議等により発現した事項等による事業費の増額に関して、UR都市機構と整理を行い、今年度、事業計画変更の手続きを進めることで事業が滞らないように努めます。

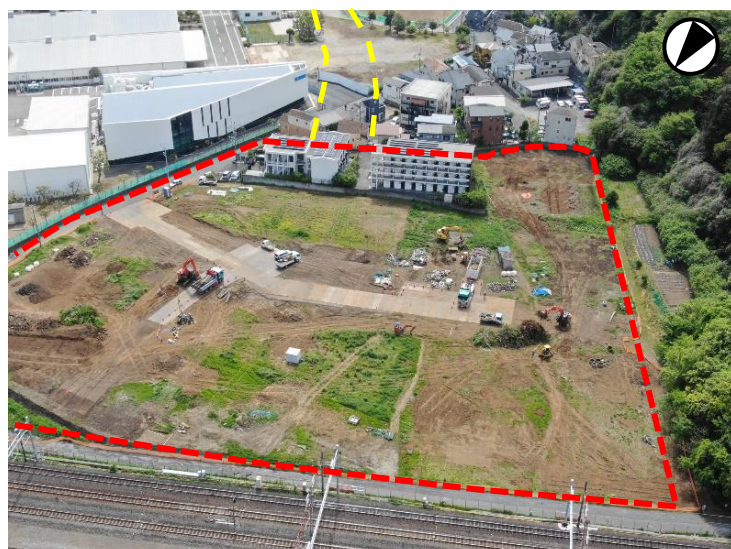
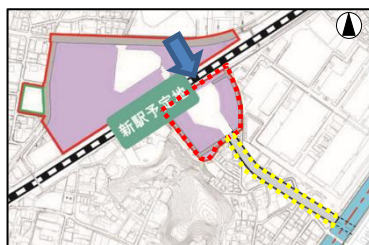
一方、まだ発現していない事項等についても引き続き、UR都市機構と整理を行うとともに、事業費の縮減に向けた事業内容の精査、特定財源の確保等に向けた取組を進めます。

#### 【村岡・深沢地区土地区画整理事業（村岡工区）の事業計画（変更案）】

項目		単位	当初	変更案	
地区面積		ha	7.3	7.3	
施行前 面積	公共用地	ha	1.5	1.5	
	宅地（測量増減含）	ha	5.8	5.8	
施行後 面積	公共用地	ha	2.7	2.7	
	宅地	ha	3.3	3.3	
	保留地	ha	1.3	1.3	
平均減歩率		%	43.0	43.0	
収支	支出	工事費	億円	72.1	107.0
		事務費等	億円	9.7	14.7
		計	億円	81.8	121.7
	収入	国庫補助金	億円	12.5	19.4
		保留地処分金	億円	56.7	64.3
		市費（起債含む）（市負担）	億円	12.5	38.0
		計	億円	81.8	121.7

### (2) 事業進捗について

令和7年10月に新駅南側を中心に仮換地指定を行い、令和8年2月から工事に着手しました。令和8年度については、引き続き、地盤改良や宅地造成を進めるとともに、新駅北側についても仮換地指定を行い、工事に着手していく予定です。

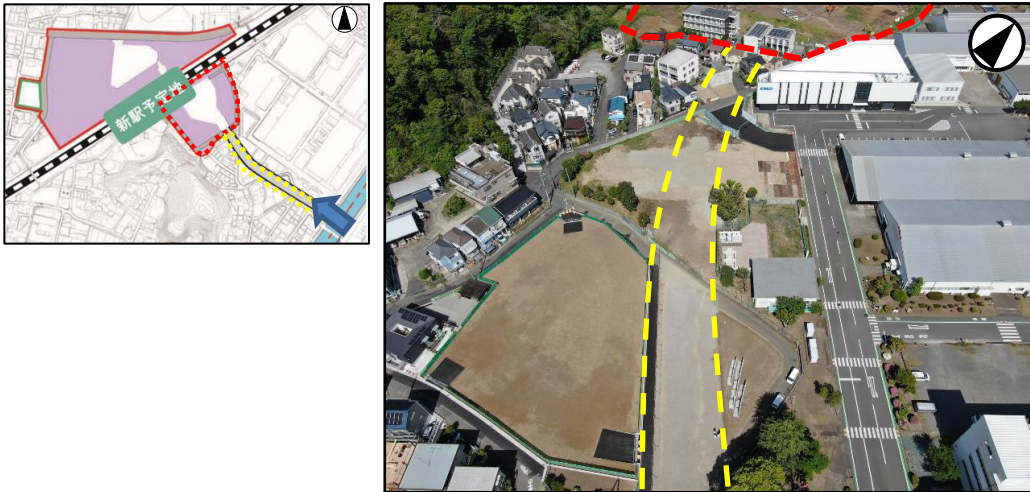


【整備状況（新駅南側）（令和8年4月）】

### 3 村岡新駅南口通り線整備事業

円滑な事業進捗及び沿道のまちづくりを進める沿道整備街路事業の認可を令和6年度に取得して以降、街路整備に向け移転補償、用地取得、関連工事等を進めています。

令和8年度は、新駅設置や土地区画整理事業の工事車両等が通行できるよう、工事に取り組んでいます。



【整備状況（令和8年4月）】

### 4 まちづくり計画関連事業

#### （1）官民連携一体施設整備等事業（以下「PPP事業」という。）

官民連携による市有地（現・藤沢市土地開発公社用地）及び土地区画整理事業の保留地の活用を目指します。PPP事業の公募をする際に必要となる条件等を作成するための事業者との対話を踏まえ、公募条件をとりまとめ、令和8年度に事業者公募を行います。

PPP事業では、都市マスタープランで位置付けた研究開発拠点の核となる研究開発施設、また新たな就業者、新駅利用者及び近隣住民等が利用する生活利便施設の誘致を目指すとともに、駅前広場と一体となった空地や周辺施設等への動線など、魅力的な空間となること、また拠点形成だけではなく、エリアマネジメントなどの拠点運営についても提案を求めています。

合わせて、研究開発施設の誘致を促進するために、資料2のとおり企業立地等支援施策を講じます。

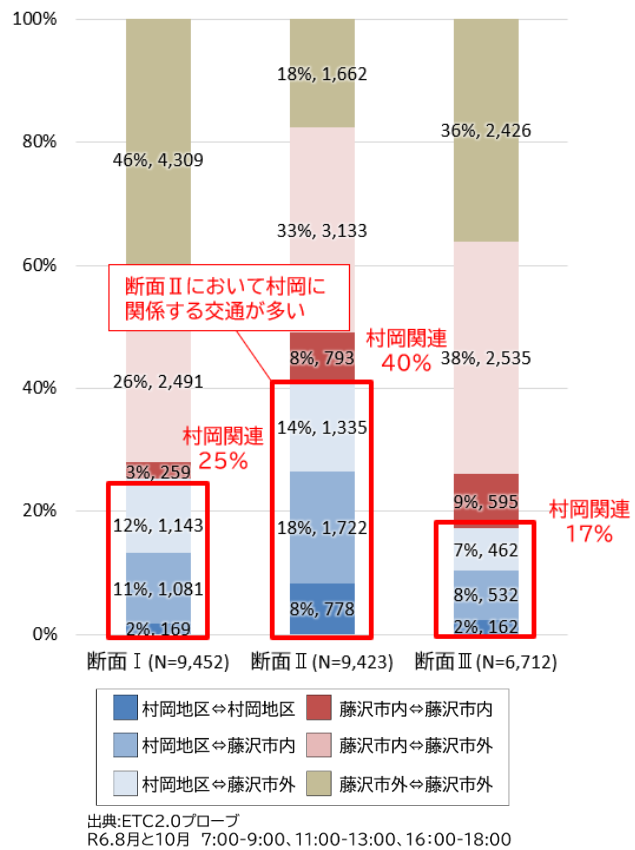
施設整備に関する条件		民間機能・公共機能・共通	
① 民間機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>研究開発拠点の核となる研究系機能やオフィス機能</li> <li>飲食機能や生活サービス機能</li> </ul>		
② 公共機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>交通結節点機能</li> <li>広場空間・オープンスペース・緑地</li> </ul>		
③ 共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災</li> <li>環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観・デザイン</li> </ul>	等
運営に関する条件		エリアマネジメント	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>活動範囲</li> <li>活動内容</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営方法</li> </ul>
		等	

【募集条件の項目イメージ】

## (2) 村岡新駅周辺の将来に向けた交通環境の改善について

新駅が開業した際の交通環境等の検討に向けて、令和7年度はETCデータ（国土交通省横浜国道事務所提供）を活用し、過去に実施した新駅周辺の交通シミュレーションの深度化を図っており、村岡地区のアクセス道路における村岡関連交通量の割合（市道藤沢村岡線において40%を占める）や速度低下位置を確認しました。

また、村岡新駅周辺地区における交通環境の改善に向け、令和7年11月の一か月間、シェアサイクルに関する社会実験を実施するなど、多様な移動手段の検討を進め、本市の新たな交通拠点として、地域特性を考慮した村岡新駅周辺地区における目指す交通の姿を確立させ、交通環境の改善に向けた取組を進めます。



【ETCデータを活用した分析】

## (3) まちづくりの機運醸成について

### ① 研究開発拠点に関するワークショップ

「研究開発拠点のあり方を考えよう」と題して、新しくなった村岡市民センターを会場にワークショップを令和7年11月に開催しました。

村岡新駅周辺地区に立地する湘南アイパーク、神戸製鋼所に参加いただいたパネルディスカッションも実施し、ワークショップにおいては様々な立場から多くの意見をいただき、今後のまちづくりやPPP事業につながる内容となりました。



【当日の様子】

## ②小中学生を対象としたワークショップ

駅のあるまちづくりを身近に感じてもらうため、小・中学生を対象とした「まちづくりワークショップ」を令和8年2月に開催しました。

今回は高谷小3年生、藤ヶ岡中3年生の皆さんにご参加いただき、新駅周辺の未来のまちをイメージしながら、それぞれの視点による様々な意見やアイデアを募ることができました。



【当日の様子】

## 5 事業スケジュール

	令和2年度	令和3年度	令和4・5年度	令和6・7年度	令和8年度	令和9年度～	
新駅設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>新駅設置覚書締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本協定締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>詳細設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新駅工事着手</li> <li>施行協定締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自由通路工事着手</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新駅ホーム等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>新駅開業 (令和14年頃)</li> </ul>
基盤整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり方針策定</li> <li>まちづくり協定締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業認可</li> <li>土地区画整理事業、街路事業</li> <li>施行協定締結</li> <li>土地区画整理事業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路事業関連工事着手</li> <li>仮換地指定1回目</li> <li>土地区画整理事業工事着手</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画変更 用途地域、防火・準防火地域 地区計画(地区整備計画)</li> <li>仮換地指定2回目</li> <li>事業計画変更</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>まちびらき</li> </ul>
まちづくり		<ul style="list-style-type: none"> <li>コンセプトブック策定 ●</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>マネジメント体制・ルールの検討／運営</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP事業の事業者公募／ 事業者等と連携したまちづくりの推進</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>PPP事業に関する検討</li> </ul>					

以上

(事務担当 都市整備部都市整備課)