

村岡新駅周辺地区都市構造再編集中支援事業(神奈川県藤沢市)

◆事業概要: 村岡新駅周辺地区は、藤沢市が定める6つの都市拠点の1つとして、新駅を中心とした研究開発拠点の形成を目指している。また、「かながわ都市マスタープラン」に村岡・深沢地区が都市圏域の自立を支える新たな地域の拠点に位置付けられており、拠点整備に向けて、神奈川県、鎌倉市と広域連携を図りながら取り組む。

◆事業主体: 藤沢市 ◆面積: 9.6ha ◆交付期間: 令和4年度～令和8年度 ◆立地適正化計画公表時期: 平成29年3月

◆全体事業費: 13738.7百万円 ◆交付対象事業費: 3257.8百万円(国費:1628.9百万円) ◆国費率: 50%

周辺図



人口: 44.4万人(令和7年6月時点)

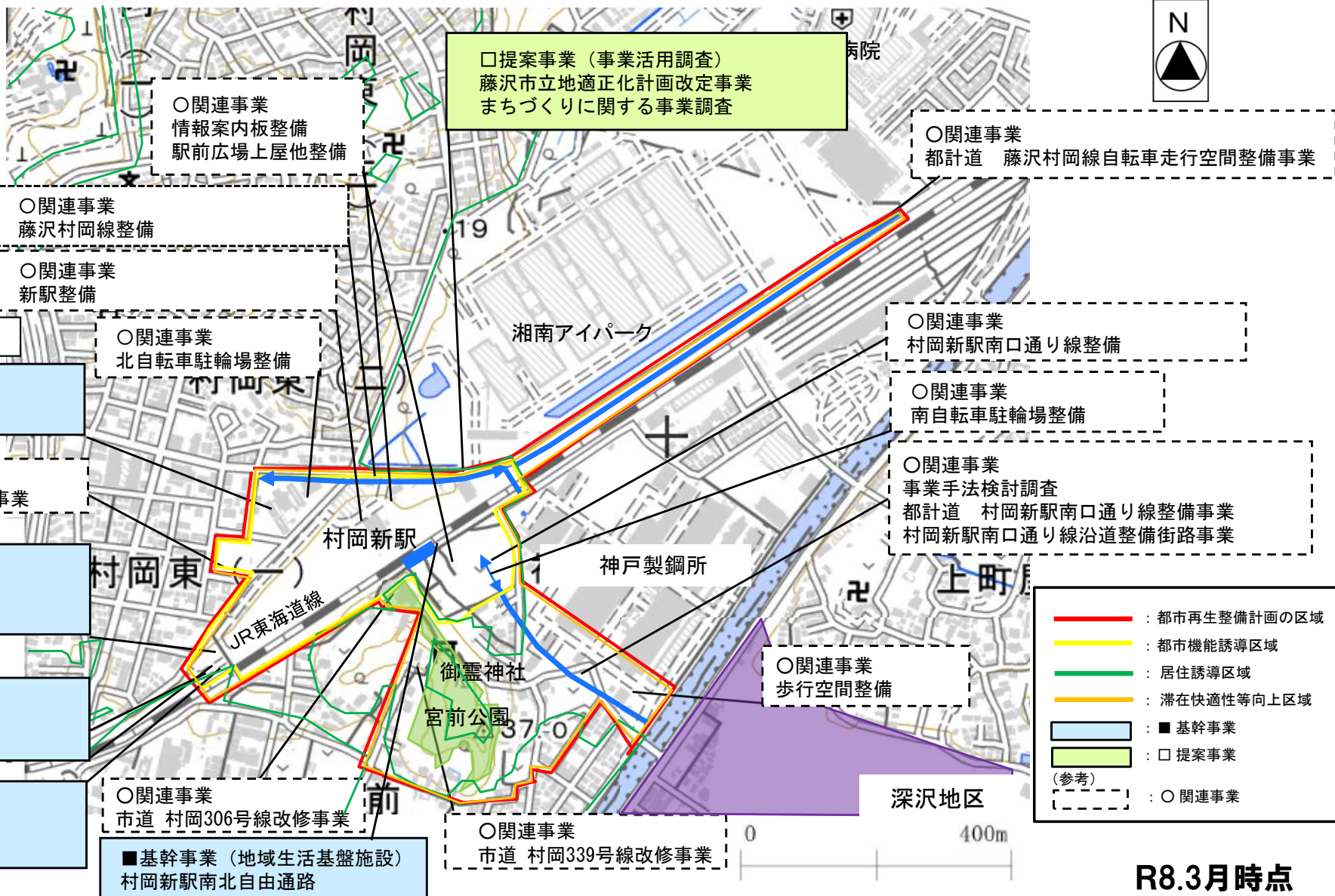
■基幹事業(土地区画整理)
村岡・深沢地区土地区画整理事業

○関連事業
十二天公園ワークショップ事業

■基幹事業(高次都市施設)
地域交流センター
村岡公民館整備事業

■基幹事業(誘導施設)
社会福祉施設
社会福祉複合施設整備事業

■基幹事業(誘導施設)
教育文化施設
図書室整備事業



R8.3月時点

むらおかしんえきしゅうへん 村岡新駅周辺地区 (神奈川県藤沢市)

(都市構造再編集集中支援事業)

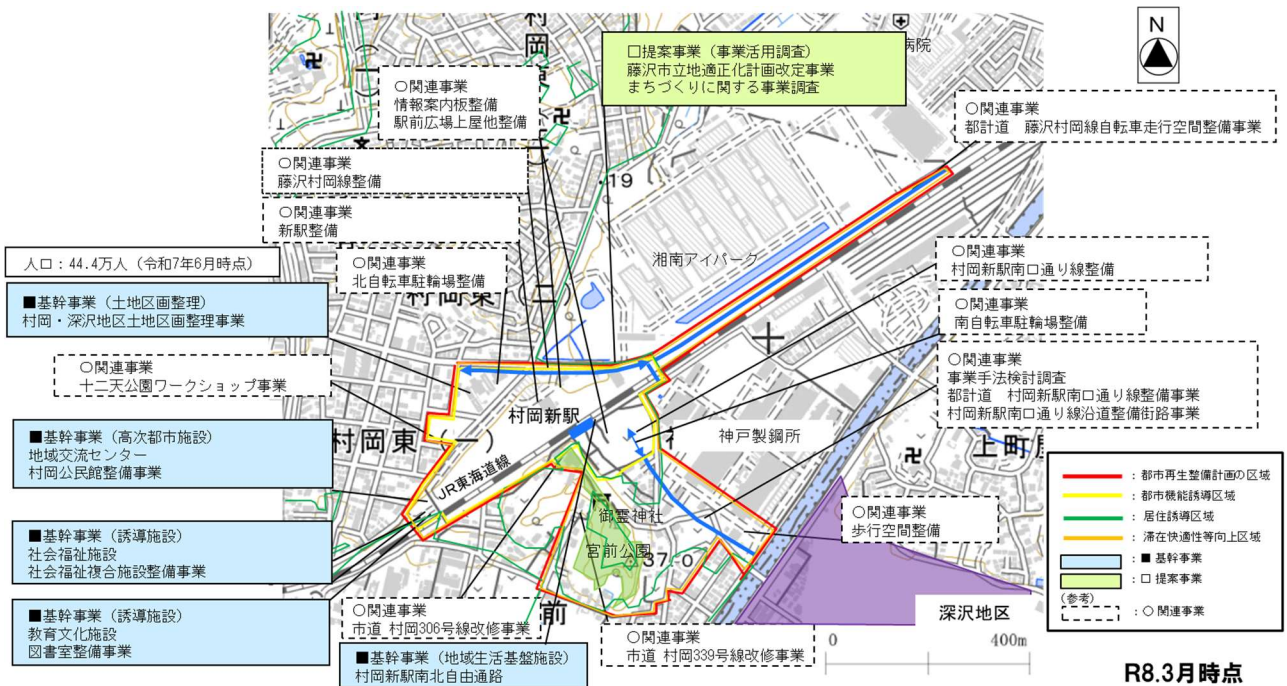
1. 地区概要

本地区は、藤沢市の定める6つの都市拠点の1つとして、東海道本線大船駅藤沢駅間に新駅を中心とした研究開発拠点の形成を目指している。「藤沢市立地適性化計画」において定められた村岡新駅周辺都市拠点と村岡地区拠点を包含する都市機能誘導区域として定められている。

広域的には「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を支える新たな地域の拠点と定められており、整備にあたっては、神奈川県、鎌倉市と広域連携を図りながら取り組む。

2. 計画内容

- 所在地：神奈川県藤沢市
事業主体：藤沢市
面積：9.6ha
交付期間：令和4年度～令和8年度
事業費：全体13738.7百万円(国費：1628.9百万円)
事業内容：地域生活基盤施設整備、高次都市施設整備、誘導施設整備等



R8.3月時点

都市再生整備計画

むらおかしんえきしゅうへんちく
村岡新駅周辺地区

第3回変更

神奈川県 藤沢市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

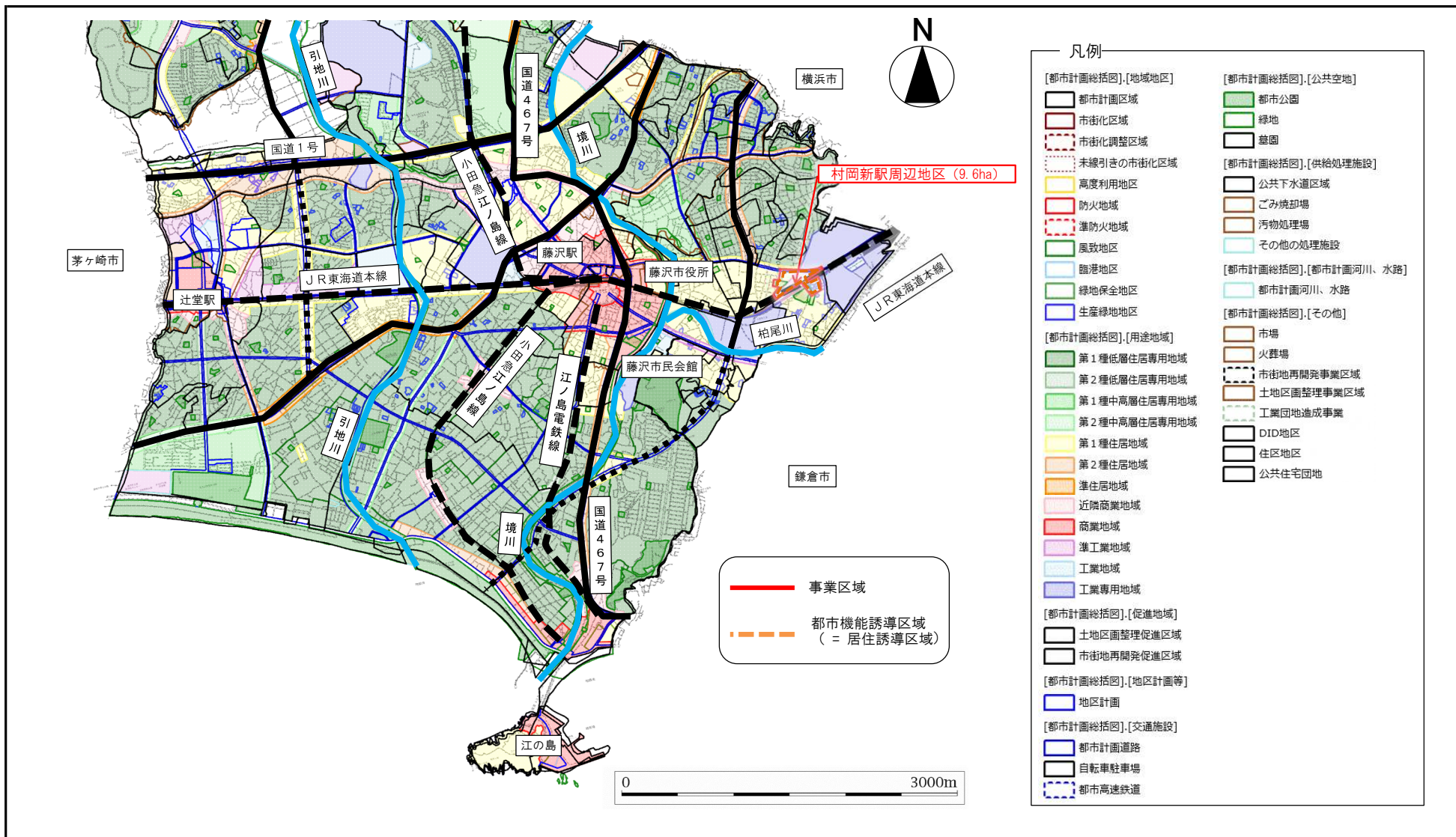
様式(1)-②

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					

<p>目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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
<p>目標設定の根拠</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>まちづくりの経緯及び現況</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>将来ビジョン(中長期)</p> <p>【藤沢市都市マスタープラン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。

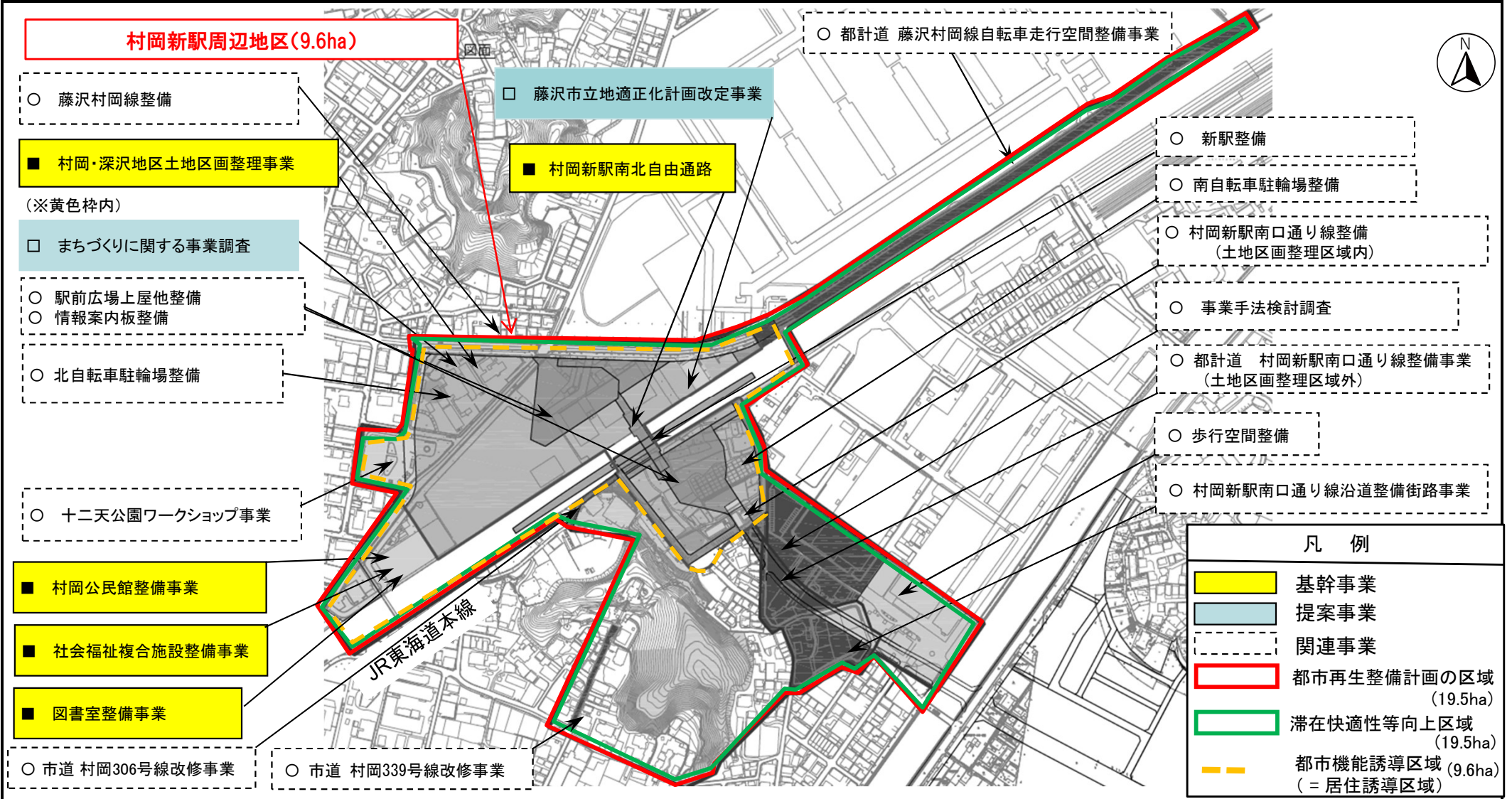
計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【鉄道新駅設置を契機とした機能誘導・集積による都市拠点の形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> 新たな交通結節点の整備による公共交通の向上を活かしながら、一体で拠点を形成する深沢地区へのアクセス道路等の整備や、既存道路の歩道拡幅及び自転車専用通行帯の整備により、自家用車に依拠せず、鉄道、バス、自転車、徒歩等で、拠点施設や商業業務施設等を利用しやすい環境づくりを図る。 駅前、幹線道路沿道、地域交流センター敷地内においては、立地適正化計画の都市機能誘導区域に設定されているため、居住利便性や賑わい向上に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> <ul style="list-style-type: none"> 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：村岡・深沢地区土地区画整理事業 基幹事業：村岡新駅南北自由通路 関連事業：村岡新駅整備事業
<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>方針に合致する主要な事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 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) 基幹事業：村岡・深沢地区土地区画整理事業 基幹事業：村岡新駅南北自由通路 関連事業：村岡新駅整備事業 関連事業：藤沢村岡線整備事業
<p>その他</p>	

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 ふじさわし
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 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 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		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)
	公園の利用者数 (人/日)		80	(令和3年度)	→	100	(令和8年度)	



都市再生整備計画の添付書類等

交付対象事業別概要

むらおか しんえき しゅうへん 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)

活用する事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市構造再編集中支援事業(大規模災害復興法に規定する特定大規模災害等を受けて復興計画等を作成および立地適正化計画作成見込み)	□
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	
コンパクトシティ支援型	□
観光等地域資源活用支援型	□
地域生活拠点支援型	□
産業促進区域支援型	□
経過措置	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	
防災拠点・コンパクトシティ支援型	□
防災拠点・郊外支援型1	□
防災拠点・郊外支援型2	□
経過措置	□
まちなかウォーカーブル推進事業	
コンパクトシティ支援型	□
観光等地域資源活用支援型	□
地域生活拠点支援型	□

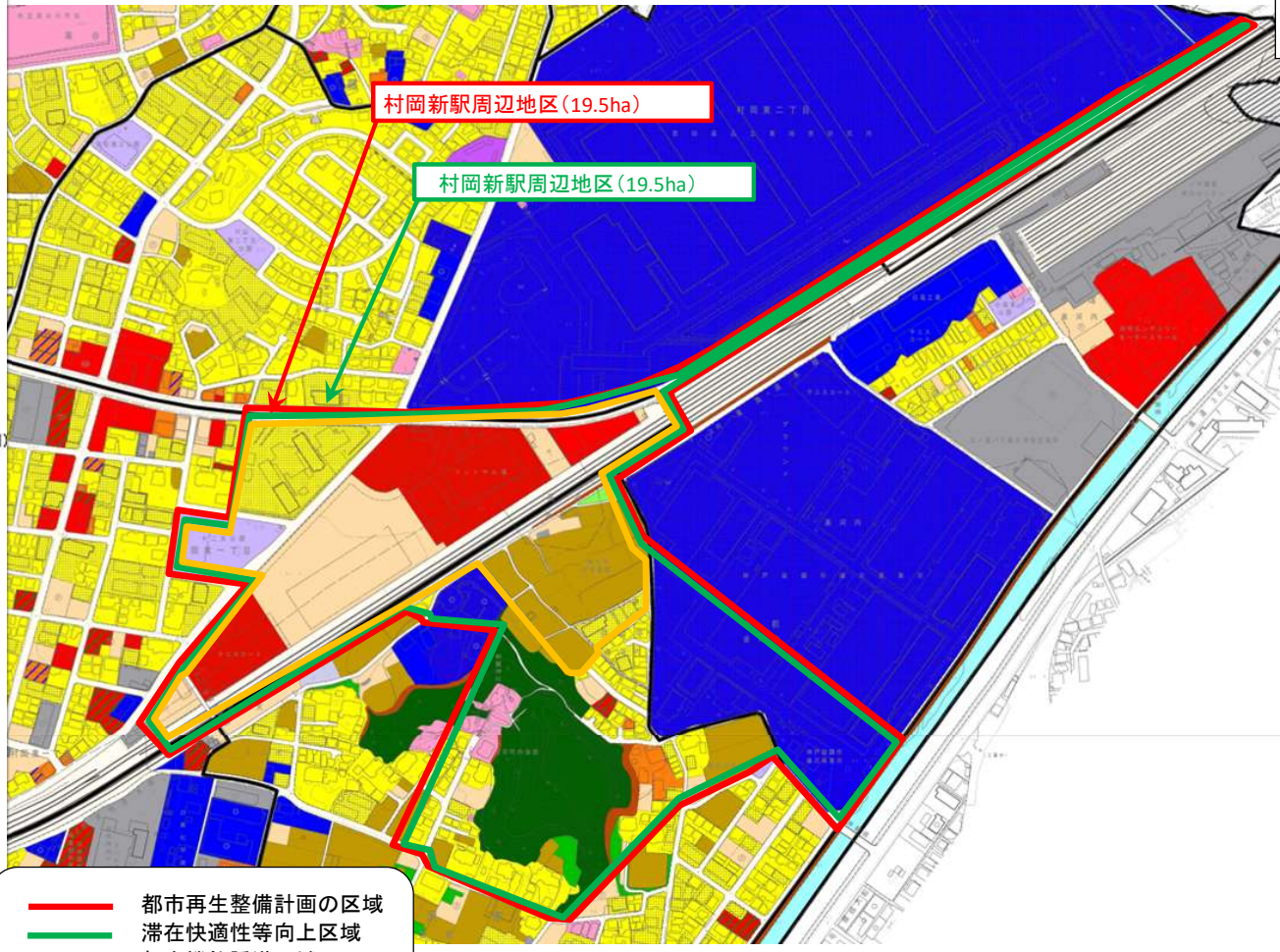
村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市) 現況図

凡例

土地利用現況

【土地利用現況】

- 農地(田)
- 農地(畑)
- 農地(農業施設)
- 農地(耕作放棄地)
- 山林(平地)
- 山林(傾斜地)
- 河川、水路、水面
- 荒地、海浜、河川敷
- 住宅用地
- 集合住宅用地
- 併用住宅用地(店舗併用)
- 併用住宅用地(作業所併用)
- 併用集合住宅用地
- 業務施設用地
- 商業用地等
- 宿泊娯楽施設用地
- 重化学工業用地
- 軽工業用地
- 運輸施設用地
- 公共用地
- 供給処理施設用地
- 文教・厚生用地
- 公共空地
- 民間空地
- その他の空地
- 防衛用地
- 道路用地
- 鉄道用地



- 都市再生整備計画の区域
- 滞在快適性等向上区域
- 都市機能誘導区域
(= 居住誘導区域)



交付限度額算定表(その1)

村岡新駅周辺地区(第1期) (神奈川県藤沢市) 業式(2)-③

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額の合計(X)	4,567.8 百万円	規則第16条第1項に基づく交付限度額(Y)	11,721.0 百万円	X ≤ Yゆえ、本計画における交付限度額	4,567.8 百万円
-----------------------------	-------------	-----------------------	--------------	----------------------	-------------

規則第16条第1項に基づく限度額算定

Au 78,000 m²

公共施設の上限整備水準

区域面積(m ²)	195,000
当該区域の特性に応じて国土交通大臣が定める割合	
○ 区域の面積が10ha未満の地区	0.50
○ 最近の国勢調査の結果による人口集中地区内	0.45
○ その他の地域	0.40

Ci 183,935 円/m²

単位面積あたりの標準的な用地費

標準地点数	1
公示価格の平均値(円/m ²)	175,000

単位面積あたりの標準的な補償費

当該区域内の戸数密度(戸/m ²)	0.000
標準補償費(円/戸)	44,000,000

Cf 23,000 円/m²

控除額 0 百万円

都市再生整備計画関連事業とは別に国庫補助事業等により整備する施設

施設名(事業名)	面積(m ²)	国庫補助事業費等(百万円)
合計	0	0

Ap 8256 m²

公共施設の現況整備水準

整備水準が明らかになっている類似市街地等からの推定

推定現況整備水準(小数第2位まで)	
推定公共施設面積(m ²)	0

個別公共施設の積み上げ

	面積(m ²)	割合
道路	5,280	0.03
公園	2,976	0.02
広場	0	0
緑地	0	0
公共施設合計	8,256	0.04

Cnを考慮しない場合の交付限度額(Y1) 7216 百万円

ΣCn 9,011,010,000 円

下水道

区域面積(m ²)	195,000
うち現況の供用済み区域面積(m ²)	195,000
標準整備費(円/m ²)	3,600

地域交流センター等の公益施設(建築物) 5,217,000,000 円

上限床面積(m ²)	9,400
標準整備費(円/m ²)	555,000

調整池 693,000,000 円

調整池の容積(m ³)	4,950
標準整備費(円/m ³)	140,000

河川 0 円

河川整備延長(m)	
標準整備費(円/m)	3,700,000

住宅施設 0 円

建設予定戸数(戸)	超高層		
	一般		
	合計		0
標準整備費(円/戸)	超高層	一般	
	北海道特別地区	41,310,000	33,500,000
	北海道一般地区	38,190,000	30,990,000
	特別地区	49,120,000	35,690,000
	大都市地区	37,170,000	30,180,000
	多雪寒冷地区	41,510,000	32,370,000
	奄美地区	39,520,000	35,640,000
	沖縄地区	30,280,000	30,280,000
	一般地区	33,700,000	28,640,000

市街地再開発事業による施設建築物 0 円

施設建築物の延べ面積(m ²)	
標準共同施設整備費(円/m ²)	132,000

電線共同溝等 225,760,000 円

電線共同溝等延長(m)	332
標準整備費(円/m)	680,000

人工地盤 2,875,250,000 円

人工地盤の延べ面積(m ²)	542.5
標準整備費(円/m ²)	5,300,000

協議して額を定める大規模構造物等 0 円

大規模構造物等	協議状況	整備費(円)

Cnを考慮した場合の交付限度額(Y2) 11,721 百万円

各事業の交付要綱に掲げる式による交付限度額(活用する交付金の欄のみご記載ください。)

<都市構造再編集中支援事業>

交付限度額(X1)	3,257.8 百万円
-----------	-------------

<都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)>

交付限度額(X2)	百万円
-----------	-----

<都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)>

交付限度額(X3)	百万円
-----------	-----

<まちなかウォークアブル推進事業>

交付限度額(X4)	1,310.0 百万円
-----------	-------------

交付限度額算定表(その2)(都市構造再編集中支援事業)

【当初から都市構造再編集中支援事業を実施する地区の場合】

※本シートについて、各自治体が交付限度額を算出する上での参考として添付しているものです。事業毎に状況が異なりますので、各自治体の責任において適切に交付限度額を算出するようお願いいたします。

交付要綱に掲げる式による限度額算定(詳細)

○ 交付対象事業費

※水色のセルに事業費等必要事項を入力して下さい。(事業費の単位:百万円)

<都市機能誘導区域内>

交付対象事業費	基幹事業合計(A)	3,165.800	(事業費)
	提案事業合計(B)	92.000	(事業費)
	合計(A+B)	3,257.800	(事業費)

以下の2つの条件それぞれについて、該当する場合は〇を入力。

都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合	<input type="checkbox"/>
提案事業枠2割拡充の適用	<input type="checkbox"/>

※都市機能誘導区域面積割合:都市機能誘導区域(地域生活拠点を含む)の面積の市街化区域等(市街化区域又は非線引き用途地域)の面積に占める割合。

<都市機能誘導区域外(地域生活拠点内を除く)>

交付対象事業費	基幹事業合計	0.000	(事業費)
	うち、基幹事業:こどもまんなかまちづくり事業にかかる事業費	0.000	
	基幹事業合計(C)	0.000	
	提案事業合計(D)	0.000	(事業費)
	合計(C+D)	0.000	(事業費)

$(10/10 \times (A+B)) + (9/10 \times (C+D)) + (10/10 \times (E+F))$ (α 1)	3,257.800	①
※都市機能誘導区域面積割合が50%以上の場合: $(10/9 \times (A+C+E))$ (α 2)	3,517.556	②
※提案事業2割拡充を適用する場合: $(10/8 \times (A+C+E))$		
α (①、②の小さい方)	3,257.800	③

交付限度額(③+④) × 1/2 = 1,628.900 ⑤ (国費)

<地域生活拠点内>

交付対象事業費	基幹事業合計(E)	0.000	(事業費)
	提案事業合計(F)	0.000	(事業費)
	合計(E+F)	0.000	(事業費)

<居住誘導促進事業>

交付対象事業費	合計(a)	0.000	④ (事業費)
---------	-------	-------	---------

○ 交付限度額、国費率

交付対象事業費(A+B+C+D+E+F+a)	3,257.8	(事業費)
------------------------	---------	-------

交付要綱に基づく交付限度額 (⑤を1万円の位を切り捨て)	1,628.9	(国費)
国費率	0.500	(国費率)

年次計画(都市構造再編集中支援事業)

様式(2)-⑤-1
(事業費:百万円)

事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
細項目									
基幹事業									
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		村岡新駅南北自由通路	藤沢市	383.8					383.8
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	1,815.3	593.8	55.1	919.4	247.0	0
	観光交流センター								
	テレワーク拠点施設								
	賑わい・交流創出施設								
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)								
	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	135.6	30.8	2.8	36.1	65.9	0
	教育文化施設	図書室整備事業	藤沢市	189.1	42.8	3.9	50.4	92.0	0
	子育て支援施設								
	元地の管理の適正化								
広域連携誘導施設									
既存建造物活用事業									
土地区画整理事業		村岡・深沢地区土地区画整理事業	UR	642.0				344.9	297.1
市街地再開発事業									
住宅街区整備事業									
バリアフリー環境整備促進事業									
優良建築物等整備事業									
住宅市街地総合整備事業									
街なみ環境整備事業									
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									
エリア価値向上整備事業									
こどもまんなかまちづくり事業									
暑熱対策事業									
計				3,165.8	667.4	61.8	1,005.9	749.8	680.9
提案事業									
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	80	76	0	3.6	0	0
	藤沢市立地適正化計画改定事業	市域	藤沢市	12	8	4			
まちづくり活動 推進事業									
計				92	84	4	4	0	0
居住誘導促進事業									
事業		事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
居住誘導促進事業									
計				0	0	0	0	0	0
合計				3,258	751	66	1,010	750	681
累計進捗率 (%)					23.1%	25.1%	56.1%	79.1%	100.0%

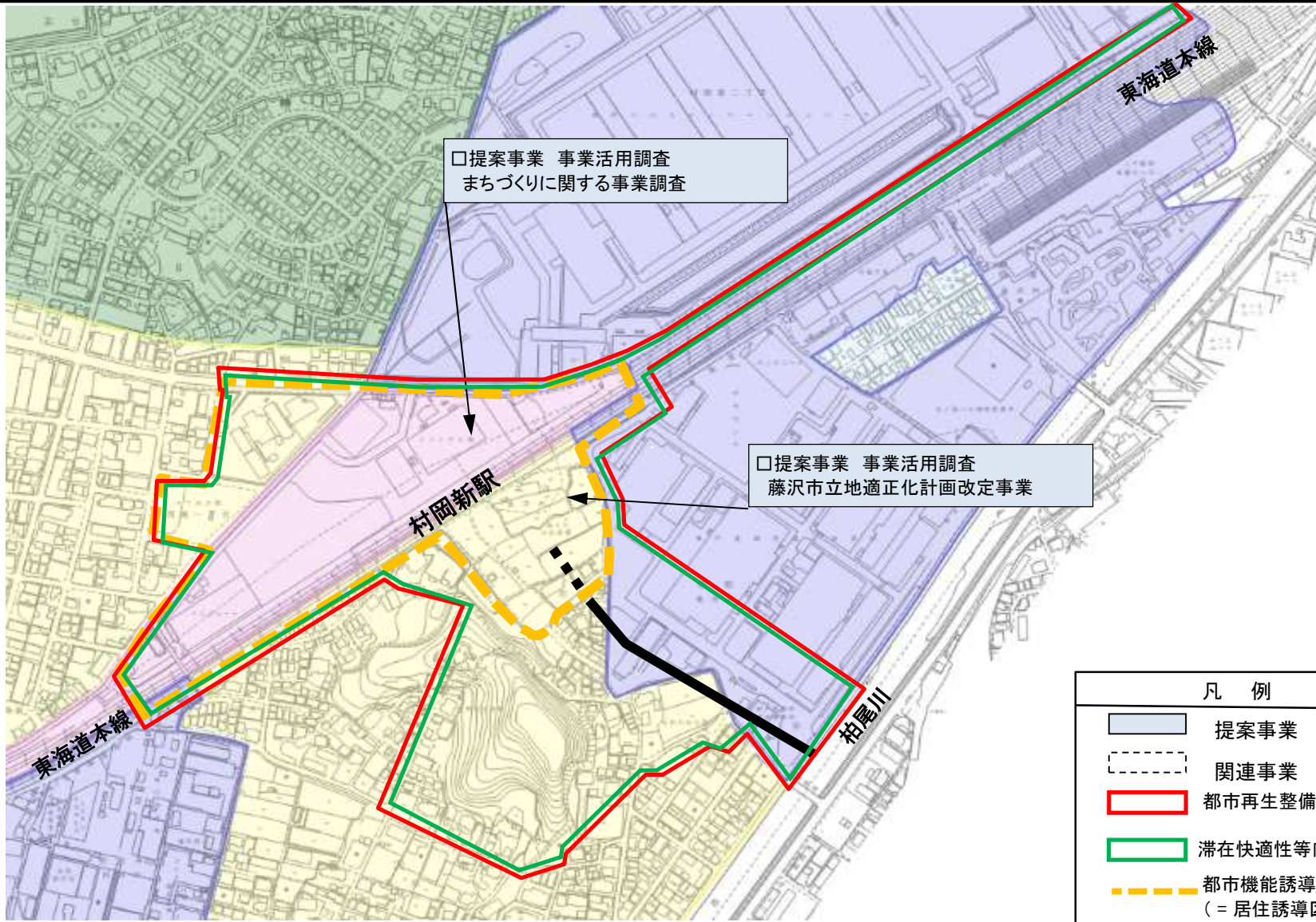
(参考)都市構造再編集集中支援事業関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	交付対象 事業費	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
合計			0	0	0	0	0	0
累計進捗率 (%)				#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

(参考)関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	全体 事業費	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
道路	都市計画道路 村岡新駅南口通り線	藤沢市	30.0	-	-	10.0	10.0	10.0
道路	都市計画道路 藤沢村岡線	藤沢市	390.0	-	-	130.0	130.0	130.0
まちづくり活動推進事業(公園ワークショップ事業)	十二天公園	藤沢市	5	0	0	0	5	0
合計			425.0	0	0	140.0	145.0	140.0
累計進捗率 (%)				0.0%	0.0%	32.9%	67.1%	100.0%

村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市) 提案事業計画図



□提案事業 事業活用調査
まちづくりに関する事業調査

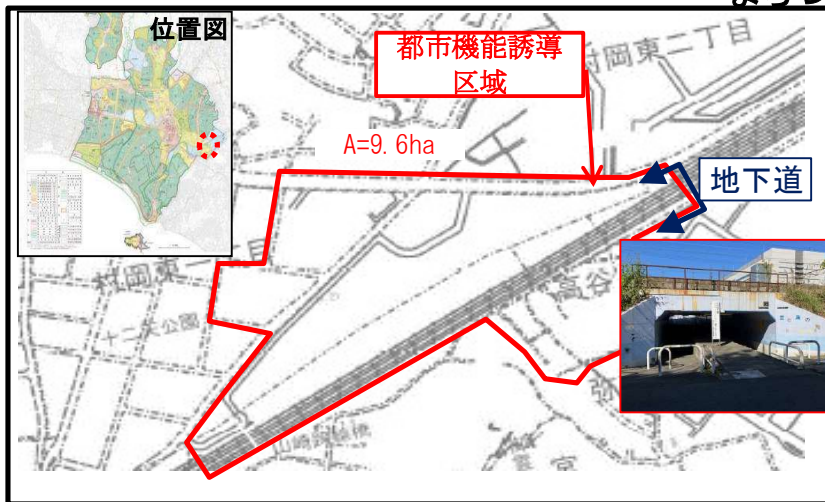
□提案事業 事業活用調査
藤沢市立地適正化計画改定事業

凡 例	
	提案事業
	関連事業
	都市再生整備計画の区域 (19.5ha)
	滞在快適性等向上区域 (19.5ha)
	都市機能誘導区域 (= 居住誘導区域)

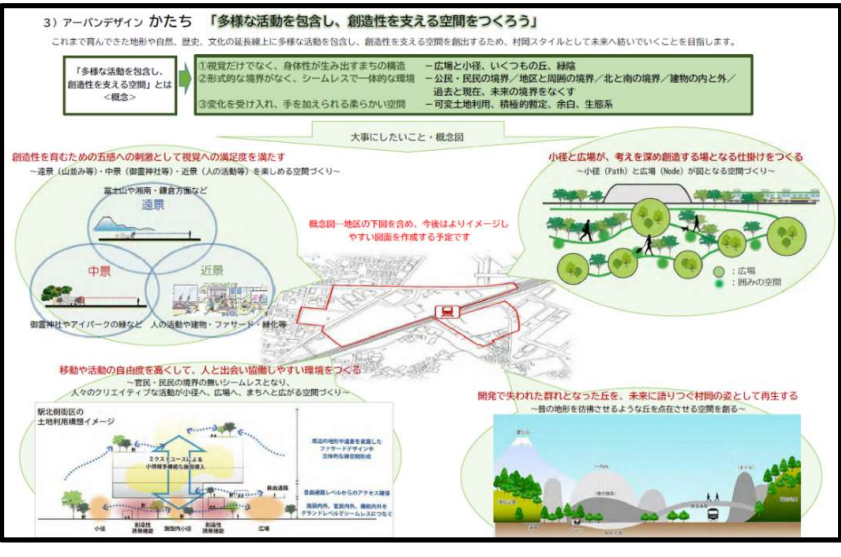
村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市)

[事業活用調査]

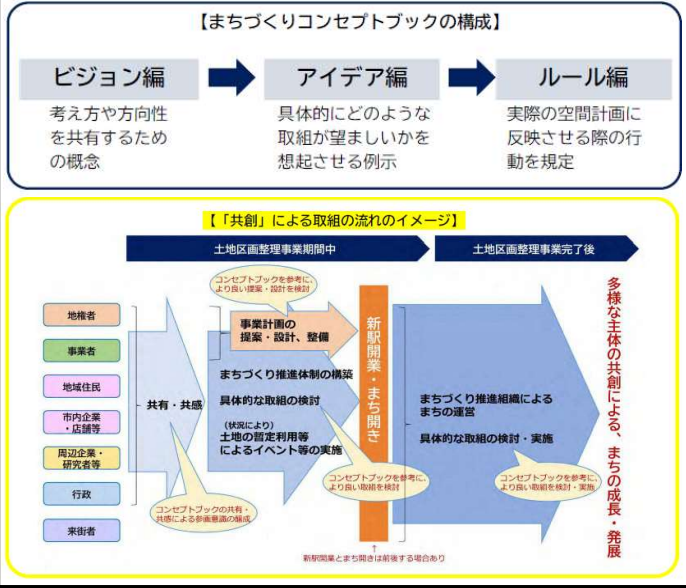
まちづくりに関する事業調査(R4~R6)



空間イメージ(案)



まちづくりガイドライン(まちづくりコンセプトブック)の構成・活用イメージ

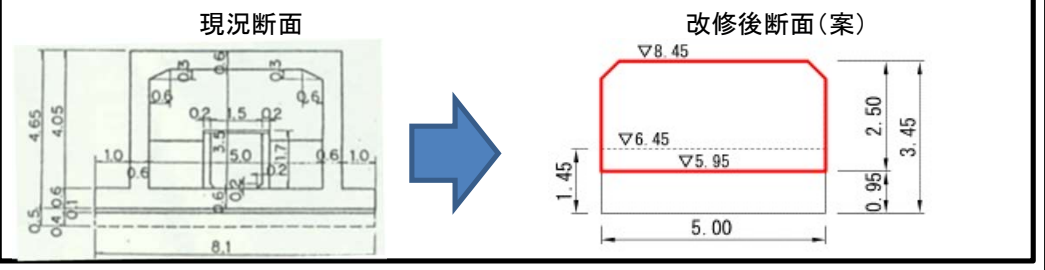


社会実験イメージ



地下道改修予備設計

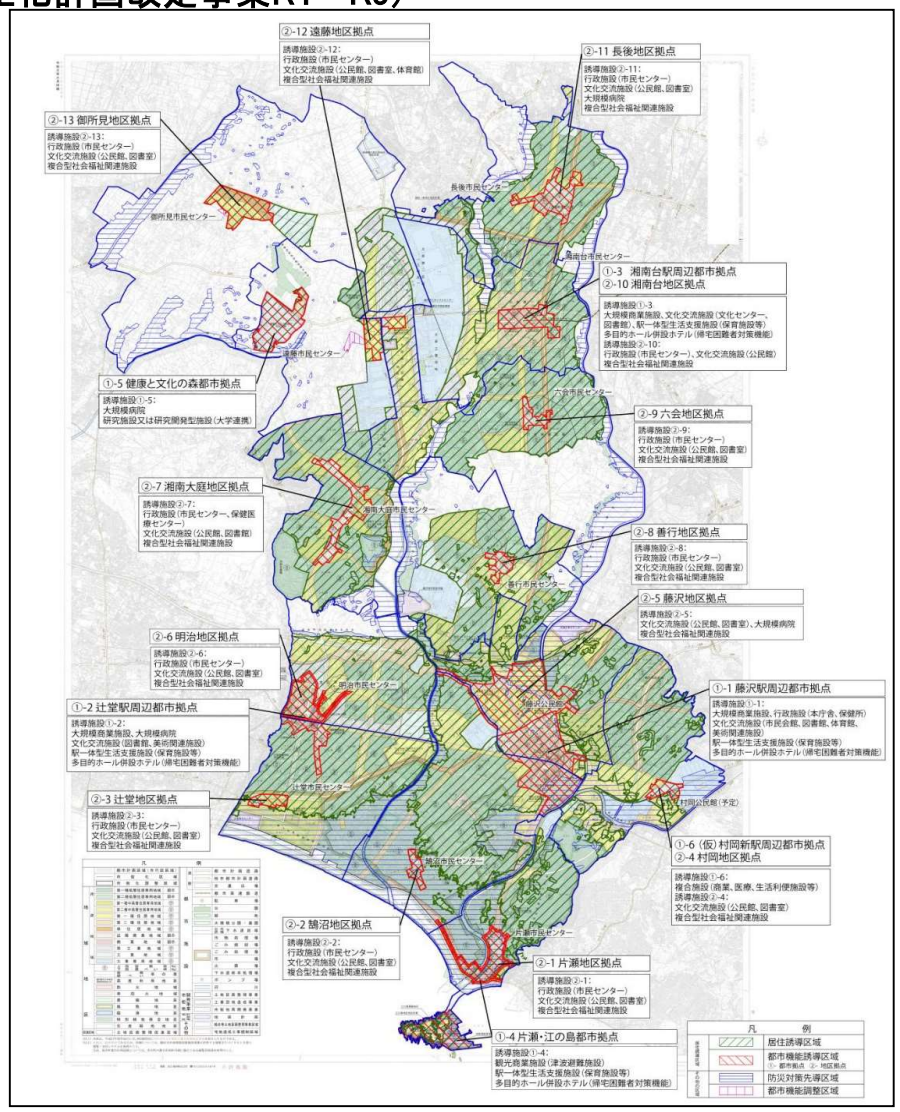
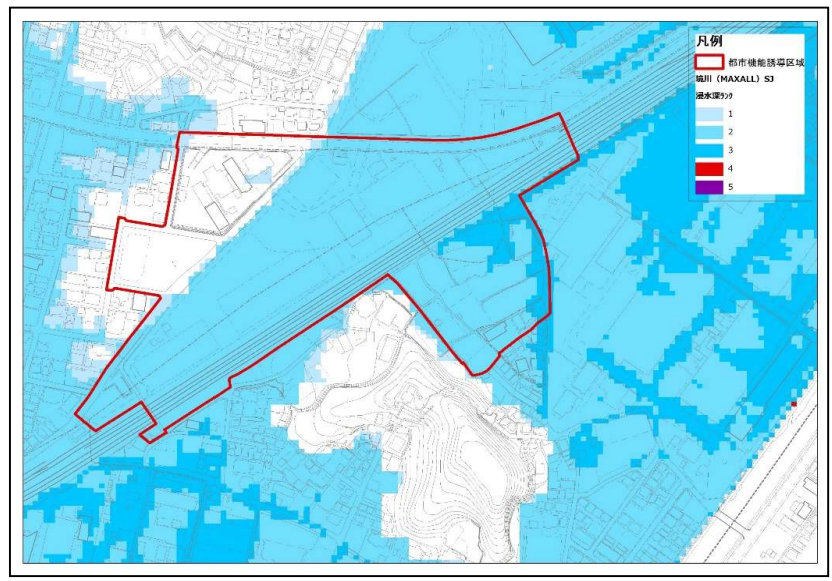
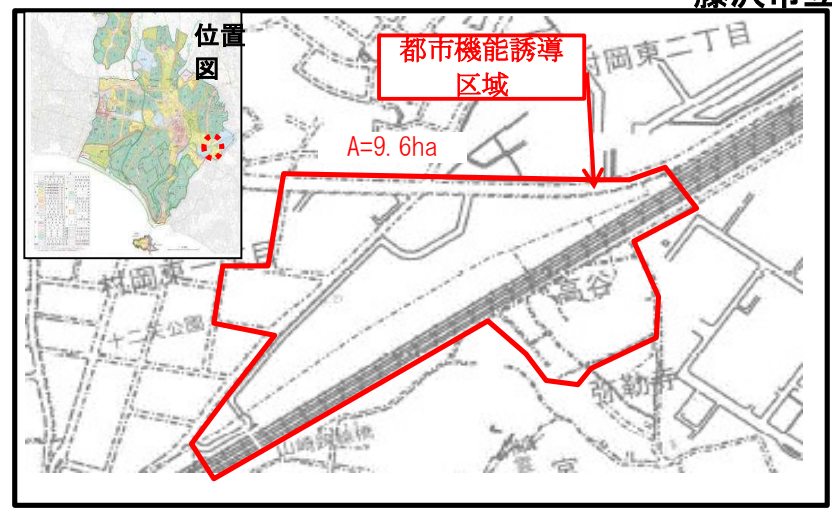
・まちづくり方針に沿った駅南北をつなぐ軸の形成に向け、回遊、散策しやすくなる空間を支えるインフラ施設として、地下道の改修を計画するもの。
 ・既存地下道は、従来、水路機能確保のため構築されたもので、建築限界が不足するなどの課題があるため、新駅周辺のまちづくりに併せ、バリアフリー対応を含めた改修を計画するもの。



村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市)

[事業活用調査]

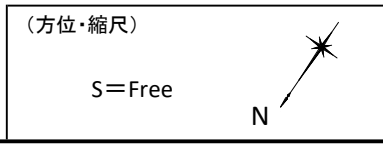
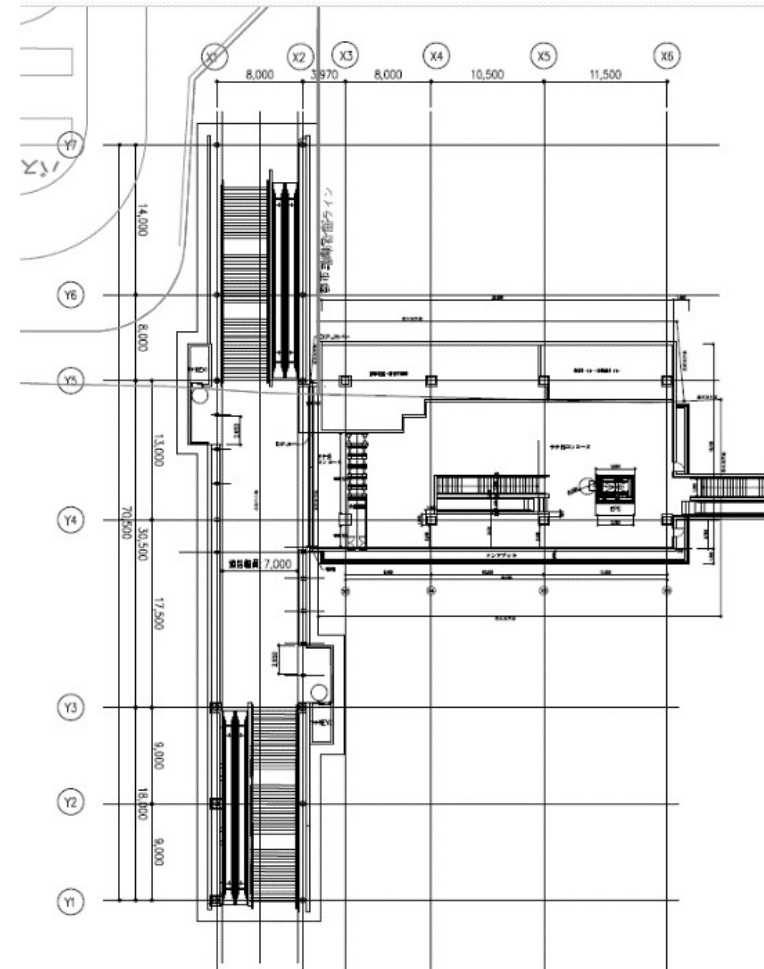
藤沢市立地適正化計画改定事業R4~R5)



様式 自由通路計画詳細(地域生活基盤施設)

自由通路名	(仮称)村岡新駅自由通路		整備完了年度(令和 13 年度)	概算事業費(通路単体)	1,871 百万円
規模	幅員	7.0 m	形態	鉄道	○ 地平 高架 地下
	延長	77.5 m		自由通路	○ 地平 ○ 高架 地下
自由通路に面する施設	駅ビル・商業施設(売店は除く)		観光案内所等公共施設		駐輪場
自由通路に面する改札数	○ 1改札のみ	2改札以上	なし		
改札の数と位置の変化	従前: 改札数(0 ヶ所)	改札の位置	4 ←		
	従後: 改札数(5 ヶ所)	改札の位置	3 ←		
通行時間	○ 24時間	始発～終電	時間限定→	時 ~ 時	未定
施設の所有	○ 都市側	鉄道事業者	その他()		
管理主体	○ 自治体(道路管理者)	鉄道事業者	その他()		
	自治体(道路管理者以外)	民間事業者	未定		
道路認定の有無	なしの場合 なし	管理の位置づけ	条例	要綱	規則
			条例・要綱・規則なし		
	あり	条例等策定状況	当該駅用に条例・要綱等を新規に制定		
			既存の条例・要綱等を活用	検討中	
○ 未定		今後、定める予定	今後も定める予定なし		
都市計画決定の有無	○ なし				
	あり	ありの場	施設の位置づけ	都市計画道路	その他通路
自由通路要綱第3条の位置づけ	○ 道路	通路等	鉄道事業者の施設		
自由通路利用者数(推計)	72,380 人/日	うち鉄道利用者数	65,800 人/日	※単位は適宜変更可	
自由通路整備を行った背景	○ 鉄道による地域分断		改札口が片側しかなく迂回が発生		
	○ 従前の自由通路の容量不足				
	○ 鉄道事業者による鉄道施設の改良(老朽化やバリアフリー対策)				
	※最も大きな要因には「◎」		◎ その他(新駅の整備)		
費用負担	公共(補償費含む)	1,871 百万円	補助金	935 百万円	
	鉄道事業者	百万円	国	935 百万円	
	その他	百万円	都道府県	0 百万円	
			地方費	935 百万円	

【自由通路の整備計画図(図面)】



高次都市施設

■地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、テレワーク拠点施設、ワーケーション拠点施設、子育て世代活動支援センター、複合交通センター

(単位:百万円)

【交付対象施設】施設名	事業主体	事業地区面積(敷地面積)	施設床面積	概要(整備内容等)	交付対象事業費	交付対象事業費の内訳				嵩上げ要件	備考
						設計費	用地費	整備費	購入費		
【地域交流センター】村岡公民館	藤沢市	延べ床面積: 3,712㎡ 敷地面積:約 5575.85㎡	2878.9㎡	村岡公民館(補助対象施設:ホール、談話室、実習室、和室、音楽室、調理室、多目的ホール、子供室、共用部(床面積割合分))	1815.3	0	593.8	1221.5	0		・敷地の一部を公開空地として24時間開放する予定。 ・社会福祉複合施設、図書室も合築する予定。(誘導施設)

【記入要領】

- ・行が足りない場合は適宜追加すること。
- ・「施設名」欄は、施設名称のほか、【 】内に「地域交流センター、観光交流センター等」の種別を記入すること。
- ・「事業主体」欄は、実際に事業を行う事業の施行者名を記入すること。
- ・「交付対象事業費」欄は、交付期間内において実際に交付金の交付を受けようとする期間を記入すること。
- ・「交付対象事業費」欄は、全体事業費のうち本計画の交付期間内において要する額を、「うち設計費」欄は、調査・設計・測量試験等に要する費用を、「うち用地費」欄は、用地取得に要する費用を、「うち整備費」は、施設の整備に要する費用を、「うち購入費」は施設を購入する費用を、それぞれ記入すること。設計費、用地費、整備費、購入費の合計が交付期間内事業費となる。
- ・施設を購入する場合は、「備考」欄に、購入する建築物がどのような事業によって整備されるのかを記入すること(市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等)。

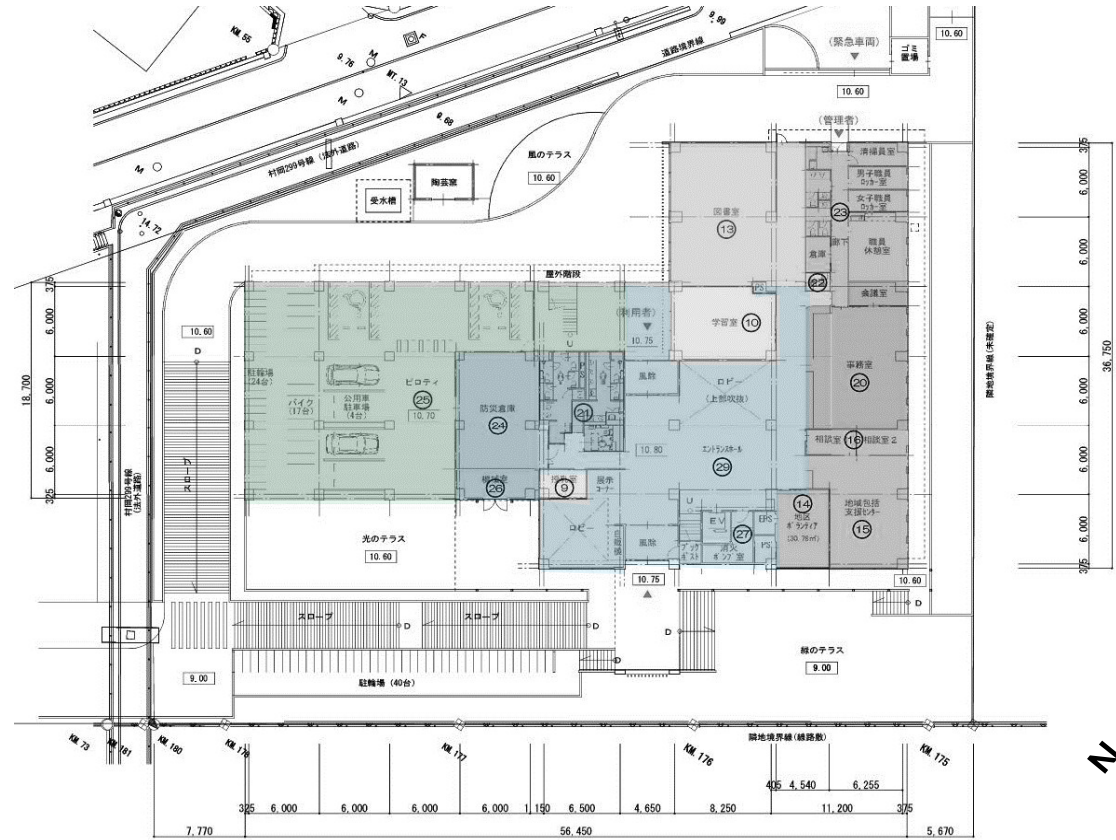
【嵩上げ要件】

- ① 市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合
- ② ZEB Readyの省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合

村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市)

[基幹事業 高次都市施設]
村岡公民館整備事業(R4~R7)

諸室等	補助金対象	床面積
1) 談話室 1	○	61.59 m ²
2) 談話室 2	○	58.91 m ²
3) 談話室 3	○	122.17 m ²
4) 多目的ホール	○	400.59 m ²
5) 和室	○	70.07 m ²
6) 調理室	○	65.92 m ²
7) 美妝室	○	48.40 m ²
8) 子ども室	○	50.00 m ²
9) 授乳室	○	10.45 m ²
10) 学習室	○	56.22 m ²
11) 団体活動室	×	40.52 m ²
12) 音楽室	○	101.80 m ²
13) 図書室	×	140.80 m ²
14) 地区福祉ボランティアセンター	×	30.78 m ²
15) 地域包括支援センター	×	70.47 m ²
16) 相談室	×	19.38 m ²
17) ホール	○	480.97 m ²
18) 更衣室	×	33.45 m ²
19) サークルロッカー	×	20.55 m ²
20) 事務室	×	103.21 m ²
21) WC	△	182.87 m ²
22) 給湯	×	9.60 m ²
23) 管理諸室等	×	103.88 m ²
24) 防災倉庫	△	72.28 m ²
25) ピロティ	○	450.67 m ²
26) 機械室	△	17.98 m ²
27) 消火ポンプ室	△	13.10 m ²
28) 倉庫	△	46.87 m ²
29) 廊下・階段等	△	828.99 m ²
共用部床面積合計 (C)		1162.09 m ²
施設延べ面積合計 (A)		3712.49 m ²
専用部における面積補助対象面積 (B)		1977.76 m ²
専用部における面積補助対象面積の割合 (b)		77.55%
共用部の面積補助対象面積 (此による換算C=C×b)		901.17 m ²
面積補助対象換算床面積合計 (D=B+C)		2878.93 m ²



1階平面図

実施設計	対象専用部	対象外
	対象共有部	

誘導施設(市町村が整備主体の場合)

誘導施設(整備)										(金額の単位は百万円)	
【交付対象施設】 施設名	事業主体	事業地区面積 (敷地面積)	施設床面積	概要(整備内容等)	交付対象事業費	交付対象事業費の内訳 (市町村が整備主体の場合)				嵩上げ要件	備考
						設計費	用地費	整備費	購入費		
【社会福祉複合施設】 社会福祉施設	藤沢市	5575.85㎡	101.3㎡	RC3階建て 床面積3,712.5㎡のうち101.3㎡ 社会福祉施設(地区福祉ボランティアセンター、地域包括支援センター)	135.6		30.8	104.8			
【図書室】 教育文化施設	藤沢市	5575.85㎡	140.8㎡	RC3階建て 床面積3,712.5㎡のうち140.8㎡ 教育文化施設(図書室)	189.1		42.8	146.3			
誘導施設(元地の管理の適正化に係る事業)										(金額の単位は百万円)	
【交付対象施設】 施設名	事業主体	事業地区面積 (敷地面積)	施設床面積	概要(整備内容等)	交付対象事業費	交付対象事業費の内訳			備考		
						自治体負担額 (間接補助の場合記入)	除却費	整地費		既存建造物活用事業	

【記入要領】

- ・「施設名」欄は、施設名称のほか、【 】内に「医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設」の種別を記入すること。
- ・「事業主体」欄は、実際に事業を行う事業の施行者名を記入すること。
- ・「交付対象事業費」欄は、交付期間内において実際に交付金の交付を受けようとする期間を記入すること。
- ・「交付対象事業費」欄は、全体事業費のうち本計画の交付期間内において要する額を、「設計費」欄は、調査・設計・測量試験等に要する費用を、「用地費」欄は、用地取得に要する費用を、「整備費」は施設の整備に要する費用を、「購入費」は施設を購入する費用を、それぞれ記入すること。設計費、用地費、整備費、購入費の合計が交付期間内事業費となる。
- ・施設を購入する場合は、「備考」欄に、購入する建築物がどのような事業によって整備されるのかを記入すること(市街地再開発事業、優良建築物等整備事業等)。

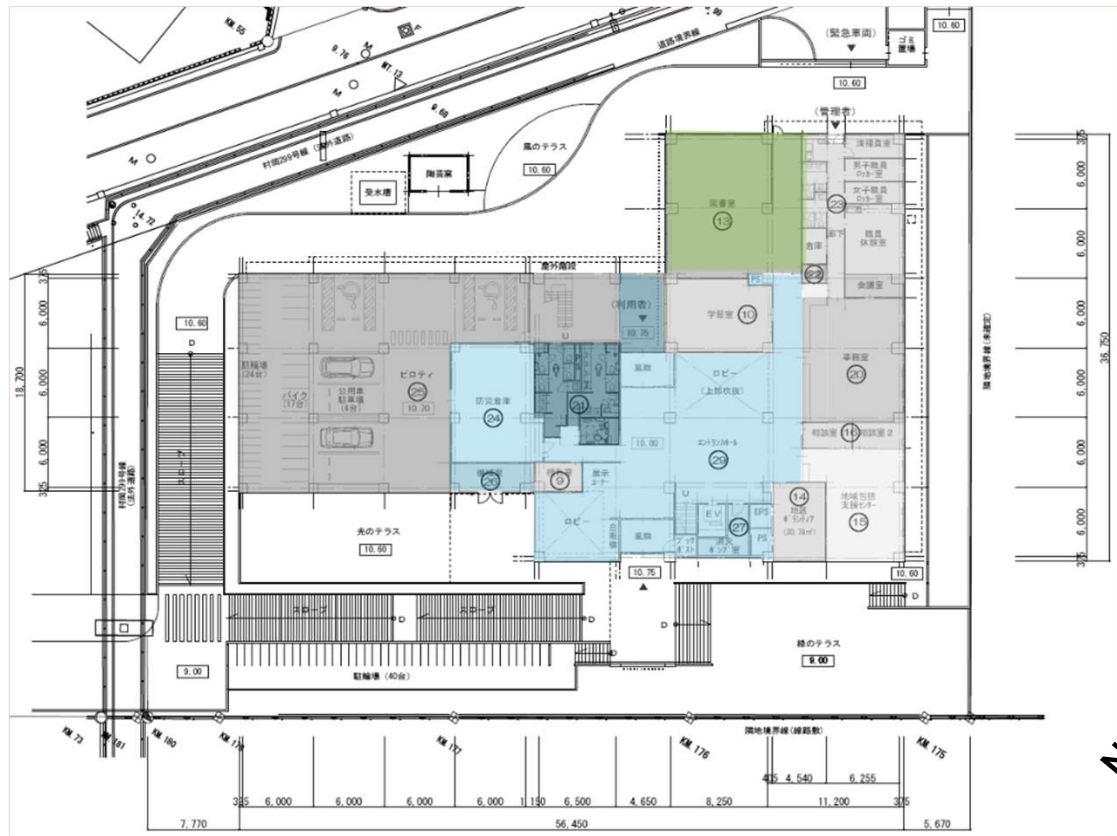
【嵩上げ要件】

- ① 市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合
- ② 都市機能の安全性強化に必要な防災対策を行う施設を整備する場合(立地適正化計画に記載された防災指針に即した事業に限る。)
- ③ ZEB Readyの省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合

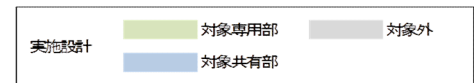
村岡新駅周辺地区(神奈川県藤沢市)

[基幹事業 誘導施設]
図書室整備事業(R4~R7)

階室等	補助金対象	床面積
① 談話室1	×	61.59 m ²
② 談話室2	×	58.91 m ²
③ 談話室3	×	122.17 m ²
④ 多目的ホール	×	400.59 m ²
⑤ 和室	×	70.07 m ²
⑥ 調理室	×	65.92 m ²
⑦ 実習室	×	48.40 m ²
⑧ 子ども室	×	50.00 m ²
⑨ 授乳室	×	10.45 m ²
⑩ 学習室	×	56.22 m ²
⑪ 団体活動室	×	40.52 m ²
⑫ 音楽室	×	101.80 m ²
⑬ 図書室	○	140.80 m ²
⑭ 地区福祉ボランティアセンター	×	30.78 m ²
⑮ 地域包括支援センター	×	70.47 m ²
⑯ 相談室	×	19.38 m ²
⑰ ホール	×	480.97 m ²
⑱ 更衣室	×	33.45 m ²
⑲ サークルロッカー	×	20.55 m ²
⑳ 事務室	×	103.21 m ²
㉑ WC	△	182.87 m ²
㉒ 給湯	×	9.60 m ²
㉓ 管理諸室等	×	103.88 m ²
㉔ 防災倉庫	△	72.28 m ²
㉕ ビロティ	×	450.67 m ²
㉖ 機械室	△	17.98 m ²
㉗ 消火ポンプ室	△	13.10 m ²
㉘ 倉庫	△	46.87 m ²
㉙ 廊下・階段等	△	828.99 m ²
共用部床面積合計(C)		1162.09 m ²
施設延べ面積合計(A)		3712.49 m ²
専用部における国庫補助対象面積(B)		140.80 m ²
専用部における国庫補助対象面積の割合		5.52%
共用部の国庫補助対象面積(比による換算C'=C×b)		64.16 m ²
国庫補助対象換算床面積合計(D=B+C')		204.96 m ²



1階平面図



(1) 事業の名称

村岡・深沢地区土地区画整理事業（村岡工区）

(2) 施行者の名称

独立行政法人都市再生機構（法第3条の2）

(3) 施行地区の所在する市町村名

神奈川県 藤沢市

(4) 施行地区の面積

72,809.79㎡

(5) 施行期間

令和5年度 ～ 令和20年度

(6) 事業の目的

本地区は、JR東日本東海道本線の新駅設置を契機として、駅前広場や道路などの公共施設の整備改善及び土地利用転換による宅地の利用増進を図ることで、持続可能な拠点の形成に向けた複合的な土地利用を実現する一体的なまちづくりを行うことを目的とする。

(7) 施行地区に関する都市計画決定状況

事 項		面積(ha)	割合(%)	決定年月日	備 考
市街化区域		7.3	100	昭和45年6月10日	
用途地域	第1種住居地域	3.5	48	平成8年5月10日	
	準工業地域	3.6	49	平成8年5月10日	
	工業専用地域	0.2	3	平成8年5月10日	
その他の地域地区 (準防火地域)		3.5	48	平成8年5月10日	
その他の地域地区 (生産緑地地区)		1.9	54	平成4年11月13日	
都市施設	3・5・16号 藤沢村岡線	W=18m L=372m		令和4年3月1日	駅前広場(北口) 約5,900㎡含む。
	3・4・23号 村岡新駅南口通り線	W=17m L=25m		令和4年3月1日	駅前広場(南口) 約5,200㎡含む。
	2・2・71号 十二天公園	A=0.3ha		令和4年3月1日	
	第1号公共下水道	7.3	100	昭和49年5月1日	
市街地開発事業 村岡・深沢地区土地区画整理事業		7.3	100	令和4年3月1日	
地区計画 村岡新駅周辺地区地区計画		7.3	100	令和4年3月1日	

(8) 手続等

イ) 事業経緯・予定

事 項	年 月 日	備 考
話のもち上がった時	平成20年4月	
まちづくり基本調査	平成26年度	10ha
区画整理事業調査	令和2年度	7.3ha
都市計画決定		7.3ha
(告示の日)	令和4年3月1日	鎌倉都市計画と同時
事業計画決定		
(公告の日)	令和5年10月30日	村岡・深沢地区
実施計画の正式提出日		
本工事着工	(令和6年度)	
実施計画第回 (変更)の正式提出日		
本工事概成	(令和13年度)	
換地処分公告の日	(令和14年度)	

(注) 予定の場合は () 書きで記入すること。

ロ) 仮換地指定状況

年 月 日	指定済面積(ha)	割合(%)	備 考
年 月 日現在			

- (注) ① 仮換地指定が完了した場合、指定面積合計と施行面積・地区面積は一致させること。
 ② 備考欄にこれまでの指定時期を記入すること。

(9) 地区内人口等

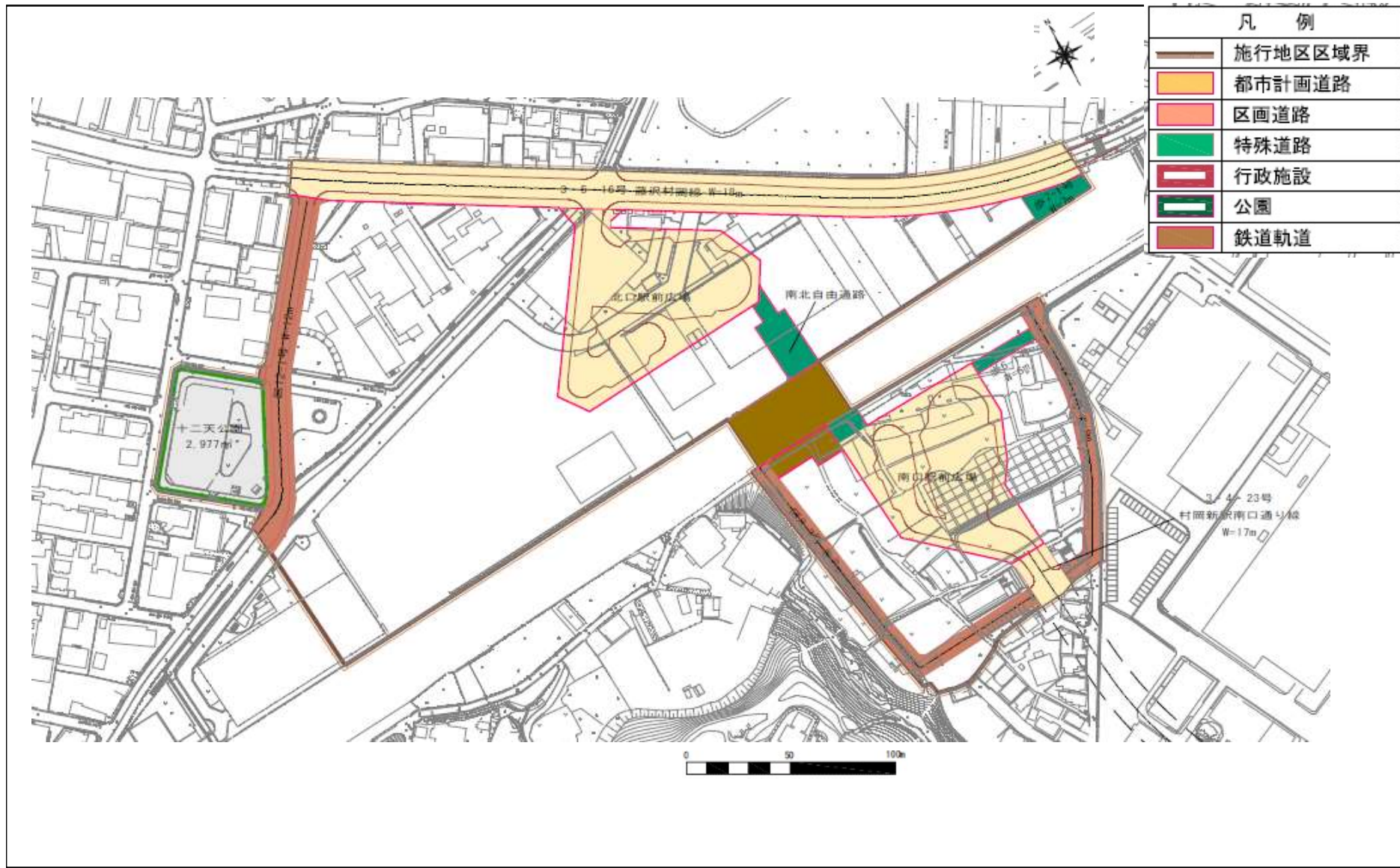
事 項		備 考
都市人口 A	440,240人	
地区内人口 B	40人	
地区内人口密度 B/地区面積	5.1人/ha	
土地所有権者数 C	19人	(うち100㎡以下2人)
借地権者数 D	0人	(うち100㎡以下0人)
権利者数 C+D	19人	
筆数 B	82筆	

(注) 直近の事業認可時の状況を記入。

(10) 市街化の状況

事 項		備 考
地区内宅地総面積 A	57,510㎡	
建築物敷地面積等 B	43,525㎡	グラウンド・既宅造地を含む
市街化率 B/A	77%	
建築物戸数 C	3戸	(建築物棟数3棟)
要移転戸数 D	3戸	(要移転棟数3棟)
移転率 D/C	100%	(移転率 %)

(注) 直近の事業認可時の状況を記入。



シート2 土地利用計画及び減歩率

(1) 土地利用現況及び土地利用計画

区分	施行前 (令和5年10月現在)		施行後		備考
	面積(m ²)	割合(%)	面積(m ²)	割合(%)	
公共施設	道路	10,632.40	14.6	24,235.18	33.3
	(うち広場)			11,112.00	15.3
	公園	4,667.44	6.4	2,976.51	4.1
	緑地				
	河川				
	水路その他				
公共用地計	15,299.84	21.0	27,211.69	37.4	
宅地	住宅地	9,640.11	13.2	32,796.10	45.0
	商業地				
	工業地				
	農地	12,722.30	17.5		
	山林・原野	47.00	0.1		
その他	33,879.55	46.5			
小計	56,288.96	77.3	32,796.10	45.0	
公有地	国有地				
	準国有地				
	県有地				
	市有地				
	(うち小中学校)				
その他					
小計					
宅地計	56,288.96	77.3	32,796.10	45.0	
保留地			12,802.00	17.6	
測量増減	1,220.99	1.7			
合計	72,809.79	100.00	72,809.79	100.00	

- (注) ① 施行前は、登記簿地積又は実測値による。
 ② 施行後は土地利用の計画を記入すること。
 ③ 公有地については主要施設名を記入すること。
 ④ 準国有地とは、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備

備

(2) 減歩率

施行前 宅地面積 (登記簿地積) (A)	同更正 地積 (実測更正後) A	施行後 宅地地積 (含保留地) E	減歩地積			減歩率		
			公共 P	保留地 R	合算 D	公共 p=P/A	保留地 r=R/A	合算 d=D/A
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%	%
56,288.96	57,509.95	45,598.10	11,911.85	12,802.00	24,713.85	20.7	22.3	43.0

(3) 宅地価格

施行前 宅地地積 (登記簿地積) (A)	同更正 地積 (実測更正後) A	施行前 単価 (年月) a=V/A	施行前 宅地 総価額 V=Aa	施行後 宅地地積 (含保留地) E	施行後 単価 e=V'/E	施行後 宅地 総価額 V'=Ee	増進率 y=e/a
m ²	m ²	円/m ²	千円	m ²	円/m ²	千円	
56,288.96	57,509.95	154,000	8,856,532	45,598.10	443,000	20,199,958	2.88

(4) 保留地

施行前 宅地 総価額 V	施行後 宅地 総価額 V'	立体換地 建築物 総価額 V''	宅地総価額 の増加額 △V=V'+V''-V	施行後 単価 e	保留地とし て取り得る 最大限地積 Rmax=△V/e	保留地 地積 R	割合 R/Rmax
千円	千円	千円	千円	円/m ²	m ²	m ²	%
8,856,532	20,199,958	0	11,343,426	443,000	25,605.00	12,802.00	50.0

(5) 減価補償金

施行前 宅地 総価額 V	施行後 宅地 総価額 V'	立体換地 建築物 総価額 V''	宅地総価額 の減少額 (減価補償金) △V=V'+V''-V	用地買収費			交付金 K2=△V-K1
				買収予定 地積 B	単価 a	用地買 収費 K1=Ba	
千円	千円	千円	千円	m ²	円/m ²	千円	千円

(注) △V=K1+K2

シート3 補助採択要件

(1) 組合等区画整理補助事業

① 施行者 (該当する項目に○を記入)

イ) 施行者	① 個人施行	a 単独 b 同意施行 c 共同施行 a) 都市再生機構 b) 民間都市開発推進機構 d 特定土地区画整理(公的主体のもの) e 農住組合(特定土地区画整理に限る)
	② 組合施行	権利者数 ≥ 7 人
	③ 区画整理会社施行	
	④ 都市再生機構施行	
	⑤ 地方住宅供給公社施行	

② 補助期間

令和6年度 ~ 令和14年度

③ 採択要件

<ul style="list-style-type: none"> ○ 特定土地区画整理事業、機構、公社施行 宅地開発誘導道路関連事業 その他 	イ) ~ハ) まで イ) ~ニ) まで イ) ~ホ) まで
---	-------------------------------------

イ) 都市計画事業	都市計画決定(告示の日)※	令和4年3月1日
-----------	---------------	----------

※予定の場合は () 書きで記入。

ロ) 施行地区面積 (該当する箇所に面積を記入すること。)	①	ha ≥ 10 ha
	②	7.3 ha ≥ 2 ha (下記の適合地区を○で選択) a 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に係るまたは隣接する区域に存する地区 b 被災市街地復興特別措置法第5条第1項の規定による被災市街地復興推進地区内の地区

ハ) 地区内の都市計画道路数	新設	1本	補助対象道路の内訳 ① 12m以上 2本 ② 8~12m 本 (既成市街地、被災市街地復興、安全市街地形成型土地区画整理事業の場合) ③ 6~8m 本 (被災市街地復興、安全市街地形成型土地区画整理事業の場合)
	改築	1本	

ニ) 施行後の公共用地率	% $\geq 25\%$ (施行後公共用地/地区面積)
--------------	------------------------------

(地区面積が20ha未満の地区)

ホ) 用地買収方式事業費/総事業費 =	$\geq 1/3$
---------------------	------------

④ 補助率の要件 (該当する項目に○を記入)

① 一般	(1/2)
② 半島振興	(5.5/10)
③ 地域高規格	(5.5/10)
④ 沖縄	(9/10)
⑤ その他	

(2) 都市再生区画整理事業

① 補助期間

令和 6 年度 ~ 令和 14 年度

②-1 採択要件 ●：都市再生土地区画整理事業

[イ)、ロ)については、重点地区についても記載すること]

イ) 面積要件 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

● 換算面積 = (14.6) ha \geq 2.0ha

一体型プログラム、密集リノベーション整備計画への位置づけ、旧大都市法の重点供給地域、拠点都市街地形成重点地区において公益施設等が整備される場合、都市再構築戦略事業【人口密度維持タイプ】に係る面積要件の緩和措置を適用する場合は、以下に適用要件と適用状況を記入すること

(適用要件) (状況) (条件)

○ = () ha \geq ha

施行面積(ha)	7.3 ha
指定容積率(%)	200 %
100%	
200%	7.3 ha
400%	
計	7.3 ha

※指定容積率の欄は適宜追加すること。

ロ) 一般地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

● 直前の国勢調査によるDIDに係る地区

○ 「産業促進区域」内に存する事業*1

● 従前公共用地率 = (13.5)% < 15%(20%)*2

● 都市計画法に規定する整備、開発又は保全の方針

○ 都市計画法に規定する基本方針

○ 災害対策法に規定する地域防災計画

○ 地方拠点法に規定する基本計画

○ 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

● 都市再生特別措置法に規定する立地適正化計画

重点地区共通 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

● 直前の国勢調査によるDIDに含まれる地区

● 都市機能誘導区域内、かつ施行後直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる地区

● 従前公共用地率 = (13.5)% < 15%(20%)*2

● 都市計画法に規定する整備、開発又は保全の方針

○ 都市計画法に規定する基本方針

○ 災害対策法に規定する地域防災計画

○ 地方拠点法に規定する基本計画

○ 都市再生特別措置法に規定する都市再生整備計画

● 都市再生特別措置法に規定する立地適正化計画

*1 都市再生整備計画事業に限る

*2 流通業務施設共同化重点地区、都市機能誘導区域内において都市構造再編集中支援事業として実施する地区については、20%

注) 「○」については該当する項目を「●」に塗りつぶすこと。「□」については右隣の項目が全て該当する場合に「■」に塗りつぶすこと。

「☆」については右隣の項目が1つでも該当する場合に「★」に塗りつぶすこと。

ハ) 安全市街地形成重点地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

○ 防災再開発促進地区

□ 地域防災計画に位置づけ

☆ 三大都市圏既成市街地等

○ 大規模地震発生の可能性の高い地域

○ 「指定市」又は「県庁所在地」

○ 地区内の老朽住宅棟数 : () 棟 \geq 50棟

重点供給地域に位置付けられた地区の場合

: () 棟 \geq 25棟

☆ 30 \leq a < 40 かつ b \geq 70%

○ 40 \leq a < 50 かつ b \geq 60%

○ 50 \leq a < 60 かつ b \geq 50%

○ 60 \leq a < 70 かつ b \geq 40%

○ 70 \leq a かつ b \geq 30%

a .住宅棟数密度 : () 棟/ha

b .老朽住宅棟数率 : () %

○ 防災指針

○ 高規格堤防

ニ) 拠点都市街地重点地区 (要件に該当する場合、適宜印を塗りつぶすこと。)

☆ 都市再生緊急整備地域又は再開発方針2号・2項地区

○ 交通結節機能高度化構想区域又はパブリック基本構想区域

ホ) 歴史的風致維持向上重点地区

□ 「歴史的風致維持向上計画」に基づく事業地区

ヘ) 都市機能誘導重点地区

● 立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内(立地適正化計画に位置づけられた事業に限る)

ト) 流通業務施設共同化重点地区

□ 「国際競争流通業務地域再生促進計画」に位置付け

○ 物流拠点整備の大臣認定

②-2 採択要件 ○：被災市街地復興土地区画整理事業

イ) 災害の規模要件

□ 被災地の面積 () ha \geq 20.0 ha

○ 被災戸数 () 戸 \geq 1,000 戸

ロ) 地区要件

□ 被災市街地復興推進地域内

③ 補助率(該当する項目に○を記入)

1 都市再生土地区画整理事業(一般地区)	(1/3)
○ 2 都市再生土地区画整理事業(重点地区)	(1/2)
3 被災市街地復興土地区画整理事業	(1/2)

(1)収入

種 別		千円	備 考	
通 常 費				
住 宅 基 盤				
都 市 再 生 区 画 整 理				
社 会 防 災 ・ 整 備 全 總 交 付 金	基 幹 事 業	旧 通 常 費	※通常費の執行分含む	
		道 路 旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金	※臨時交付金・地域活力基盤 創造交付金の執行分含む うち都決道路分	
		住 環 境 整 備 住 宅 基 盤 計	1,860,000 千円	
	市 街 地 整 備	都 市 再 生 区 画 整 理		
		土 地 区 画 整 理		
		都 市 再 生 区 画 整 理 提 案	※まちづくり交付金の執行分含む	
		無 電 柱 化 ま ち づ くり	※まちづくり交付金の執行分含む	
	関 連 社 会 資 本 整 備 事 業		うち道路分 千円	
	効 果 促 進 事 業			
	沖 縄 振 興 公 共 投 資 交 付 金	基 幹 事 業	旧 通 常 費	※通常費の執行分含む
道 路 旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金			※臨時交付金・地域活力基盤 創造交付金の執行分含む うち都決道路分	
住 環 境 整 備 住 宅 基 盤 計			千円	
市 街 地 整 備		都 市 再 生 区 画 整 理		
		土 地 区 画 整 理 提 案	※まちづくり交付金の執行分含む	
		関 連 社 会 資 本 整 備 事 業		うち道路分 千円
効 果 促 進 事 業				
国 際 競 争 拠 点 備 整 備	土 地 区 画 整 理 都 市 再 生 区 画 整 理			
密 集 市 街 地 街 路 事 業 (区 画)	都 市 再 生 区 画 整 理			
都 市 構 造 再 編 業	土 地 区 画 整 理 都 市 再 生 区 画 整 理	642,000		
地 方 特 定 道 路 A (補 助 対 象 路 線 分)				
そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等				
保 留 地 処 分 金		5,671,286	積算根拠	
公 管 金	道 路			
	公 園			
	河 川			
	そ の 他			
計				
地 方 特 定 道 路 線 分 B (都 道 府 県 単 独 費)				
市 町 村 単 独 費		2,468		
鉄 道 負 担 金				
そ の 他				
合 計		8,175,754		

(2)基本事業費等の充当率

種別		基本事業費	用買方式事業費 (補助等限度額)	充当率	
		千円	千円	%	
通 常 費					
住 宅 基 盤					
都 市 再 生 区 画 整 理					
社 会 資 本 ・ 整 備 全 總 交 付 金 / 防	基 幹 事 業	旧 通 常 費			
		道 路 旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金	1,860,000	2,754,920	67.5
		住 環 境 整 備 住 宅 基 盤 計			
	市 街 地 整 備	都 市 再 生 区 画 整 理			
		土 地 区 画 整 理			
		都 市 再 生 区 画 整 理 提 案			
		無 電 柱 化 ま ち づ くり			
	関 連 社 会 資 本 整 備 事 業				
	沖 縄 振 興 公 共 投 資	基 幹 事 業	旧 通 常 費		
			道 路 旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金		
住 環 境 整 備 住 宅 基 盤 計					
市 街 地 整 備		都 市 再 生 区 画 整 理 提 案			
関 連 社 会 資 本 整 備 事 業					
国 際 競 争 拠 点 備 整 備	土 地 区 画 整 理 都 市 再 生 区 画 整 理				
密 集 市 街 地 街 路 事 業 (区 画)	都 市 再 生 区 画 整 理				
都 市 構 造 再 編 業	土 地 区 画 整 理 都 市 再 生 区 画 整 理	642,000	1,066,727	60.2	
地 方 特 定 道 路 A					
そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等					
合 計		2,502,000	3,821,647	65.5	

(3)公共施設管理者負担金

種別	名称	管理者	形 状 寸 法			公 管 対 象 面 積	金 額
			幅 員 (m)	延 長 (m)	面 積 (㎡)		
道 路							
公 園							
河 川							
そ の 他							
合 計							

(4)用地買収方式事業費の積算(公共団体等区画整理補助事業、組合等区画整理補助事業)

種別	路線番号 名称	幅員	延長	用地費			補償費			築造・舗装費等			事務費	合計
				数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額		
(例)		m	m	m ²	円/m ²	千円	戸	円/戸	千円	m	円/m	千円	千円	千円
□	(通常費)													
○														
◇	小計													
◇	(旧地域活力基盤創造交付金) (旧地域活力基盤創造交付金)													
	藤沢村岡線(一般)	18	372	1,164	156,000	181,584	1	212,531,000	212,531	372	373,700	139,000		533,115
	藤沢村岡線(駅広)			5,884	155,904	917,339				5,942	30,300	180,000		1,097,339
	村岡新駅南口通り線(一般)	17	25	386	154,000	59,444	2	56,235,200	112,470	25	240,000	6,000		177,914
	村岡新駅南口通り線(駅広)			5,088	154,000	783,552				5,170	31,600	163,000		946,552
	小計		397	12,522		1,941,919	3		325,001			488,000		2,754,920
◇	(住宅基盤)													
	小計													
	合計													
◇	(国際競争拠点都市整備(土地区画整理)、密集市街地総合防災事業(街路事業(区画))都市構造再編集集中支援事業(土地区画整理))													
	小計													
	合計													
△	(地方特定道路A)													
	小計													
	合計													

- (注) ① 駅前広場については、「建運協定」に準じて計算し、都市側負担分を計上すること。なお、参考として鉄道側負担分を()
外書きで記入すること。
- ② 事務費は、年度計画に合わせて算出しその合計を記入すること。算出方法は、都市局所管補助事業実務必携による。
なお、平成22年度以降の事務費を加えることはできない。
- ③ 他事業で別途施行を予定している部分については、計上しないこと。

(単位:千円)

補助限度額 1,066,727

公共用地の増分 0

	施行前			施行後			
	面積(m ²)	割合(%)	換算(%)	面積(m ²)	割合(%)		
道路	10,632.40	14.6%	14.6%	24,235.18	33.3%		18.7%
(歩道状公開空地)		0.0%	0.0%		0.0%		
(広場状公開空地)		0.0%	0.0%		0.0%		
公園	4,667.44	6.4%	6.4%	2,976.51	4.1%		-2.3%
河川		0.0%	0.0%		0.0%		
その他		0.0%	0.0%		0.0%		
公共用地計	15,299.8	21.0%	21.0%	27,211.7	37.4%		16.4%

地区面積 72,809.79 72,809.8 公益施設(有/無) 無

	面積(m ²)	割合(%)
特会補助算入分		0.0%
地特A算入分		0.0%
地特B算入分		0.0%
旧活力交付金算入分	12,522.00	17.2%
公管金等算入分		
道路		0.0%
公園		0.0%
河川		0.0%
その他		0.0%
控除分計	12,522.00	17.2%

現在値に修正した施行前宅地価格(A:円/m²) 154,000

※地区全体について記入。

Aを修正した都市再生対象宅地価格(円/m²) 154,000

※他の補助金等の用地費算定対象となった宅地を控除。

	算入率(%)	算入面積(m ²)	金額(千円)
全体	-0.56%	-406.8	0
既執行分			0.0
残り分	-0.56%	-406.8	0

※公共用地の増分の用地費に2/3を乗じたもの。ただし、公益施設、誘導施設の整備が図られることが確実な場合は、道路用地については全額算入。

※安全市街地形成重点地区においては、公共用地の増分全での用地費を補助限度額の積算対象として全額算入(2/3→1)する【手動計算要】。

立体換地建築物工事費

	金額(千円)
調査設計費	
公開空地等整備費	
立体的遊歩道、人工地盤等整備費	
共同施設整備費	
消防施設整備	
避難施設等整備	
テレビ障害防除施設整備	
監視装置整備	
被雷施設整備	
電気室及び機械室建設	
公共用通路整備	
駐車場整備	
共用通行部分整備	
特殊基礎工事費	
生活基盤施設整備	
航空障害灯整備	
高齢者等生活支援施設整備	
駐車場整備費	

公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費

種類	移転補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
都心居住建築物用地			
商業活性化施設用地			
公益施設用地			
誘導施設用地			
立体換地建築物用地			
沿道耐火建築物等用地			
歴史的建築物等用地			

電線類地下埋設施設整備費(移転移設費は除く) 511,000

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
	511,000		511,000
	511,000		511,000

公開空地整備費

路線名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
歩道状公開空地			
広場状公開空地			

防災関連施設整備費

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

浸水対策施設整備費 297,727

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
調整池	297,727		297,727
	297,727		297,727

公共施設整備費 142,000

(都市再生区画整理事業の限度額算定対象とするものを記入)

区画道路 67,000

幅員(m)	延長(m)	工事費(千円)	移転補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
12m	166	28,000			28,000
8m	331	34,000			34,000
6~7m(歩道)	32	5,000			5,000
		67,000			67,000

広場等(道路、公園等公物管理者に移管するものに限る。)

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	移転補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

公園・緑地 75,000

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	移転補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
十二天公園	2977	75,000			75,000
		75,000			75,000

河川・水路

名称	面積(m ²)	工事費(千円)	移転補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

エリアマネジメント活動拠点整備費

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

浸水対策施設整備費 116,000

施設名	工事費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)
造成費	116,000		116,000
	116,000		116,000

浸水対策地に係る移転補償費

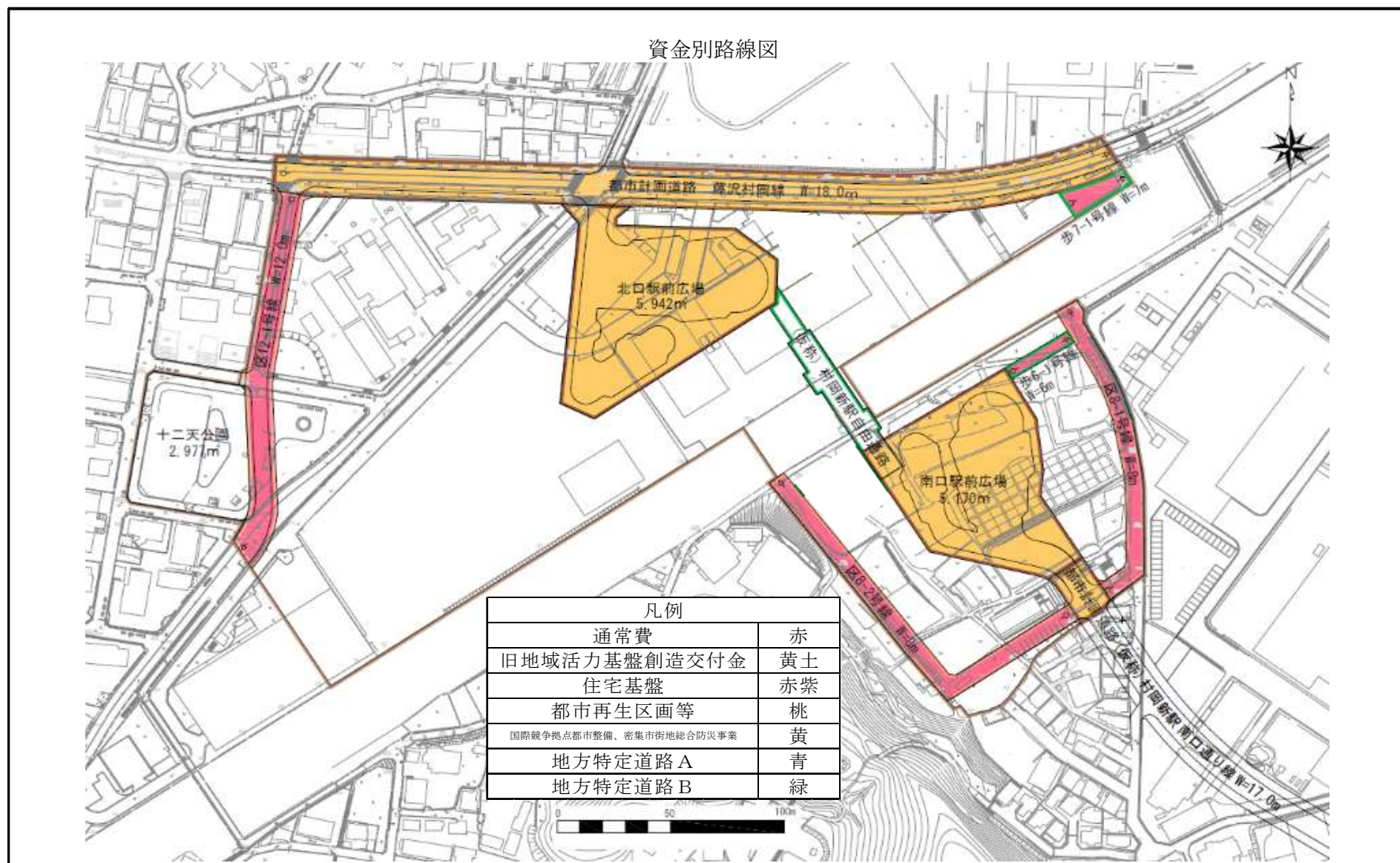
施設名	移転補償費(千円)	事務費等(千円)	合計(千円)

エリアマネ協定に基づく公共施設整備

種類	工事費(千円)	整備主体名

※種類には、道路、広場等の名称を記載
※整備主体名は、協定に基づき公共施設の整備を行う者について記載

(6) 資金別路線図



(2023年 3月23日現在)

当初事業認可 (2023年 10月30日)

(7)地価の現況

評価方法	図面對照番号	路線名又は地帯名	地番	地目	評価面積	評価額	単価	評価日	事業認可時単価	補正指数	現在単価	備考
					(㎡)	(千円)	(円/㎡)	(年月日)	(円/㎡)		(円/㎡)	
不動産鑑定価格	①	a	5-8	雑種地	4,800	753,600	157,000	R3.11.1	156,000	0.991	156,000	補正指数は、過去の市街地価格指数の変動を踏まえて設定。 【住宅地指数】 A)評価日時点:93.45 B)認可時点 :92.60 補正係数(B/A)=0.991 【工業地指数】 A)評価日時点:110.27 B)認可時点 :114.80 補正係数(B/A)=1.041
不動産鑑定価格	②	b	5-8	雑種地	4,800	696,000	145,000	R3.11.1	151,000	1.041	151,000	
不動産鑑定価格	③	d(c)	616-1	田	500	77,500	155,000	R3.11.1	154,000	0.991	154,000	
(参考) 売買実例												
最高価格	①	a	5-8	雑種地	4,800	753,600	157,000	R3.11.1		0.991	156,000	
最低価格	②	b	5-8	雑種地	4,800	77,500	145,000	R3.11.2		1.041	151,000	
地区平均単価											154,000	

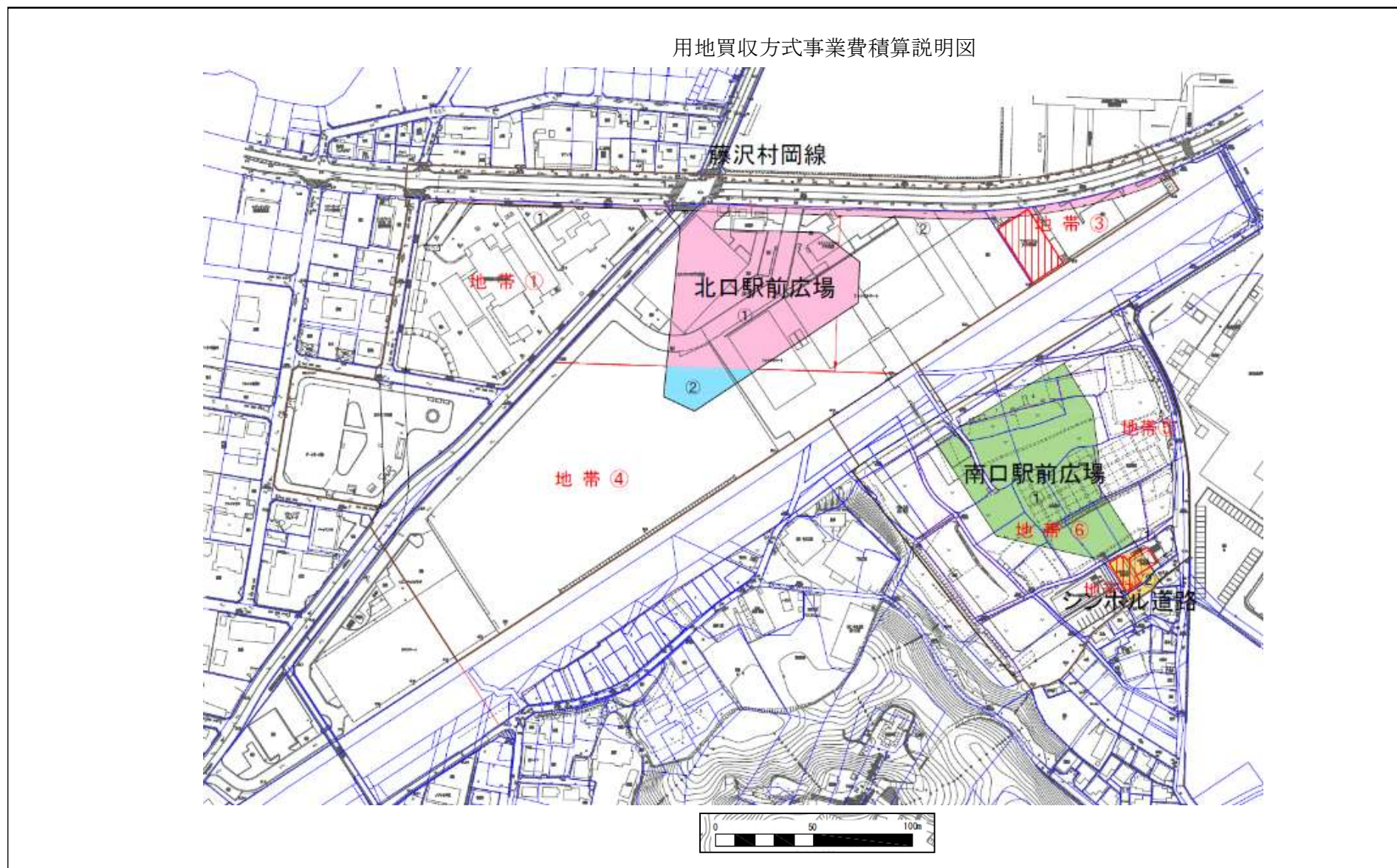
(注) ① 用地買収方式事業費積算説明図、施行前単価等積算説明図の番号と本表の図面對照とは対応させること。

② 1地区につき3点以上、5～10haに1点以上調査すること。

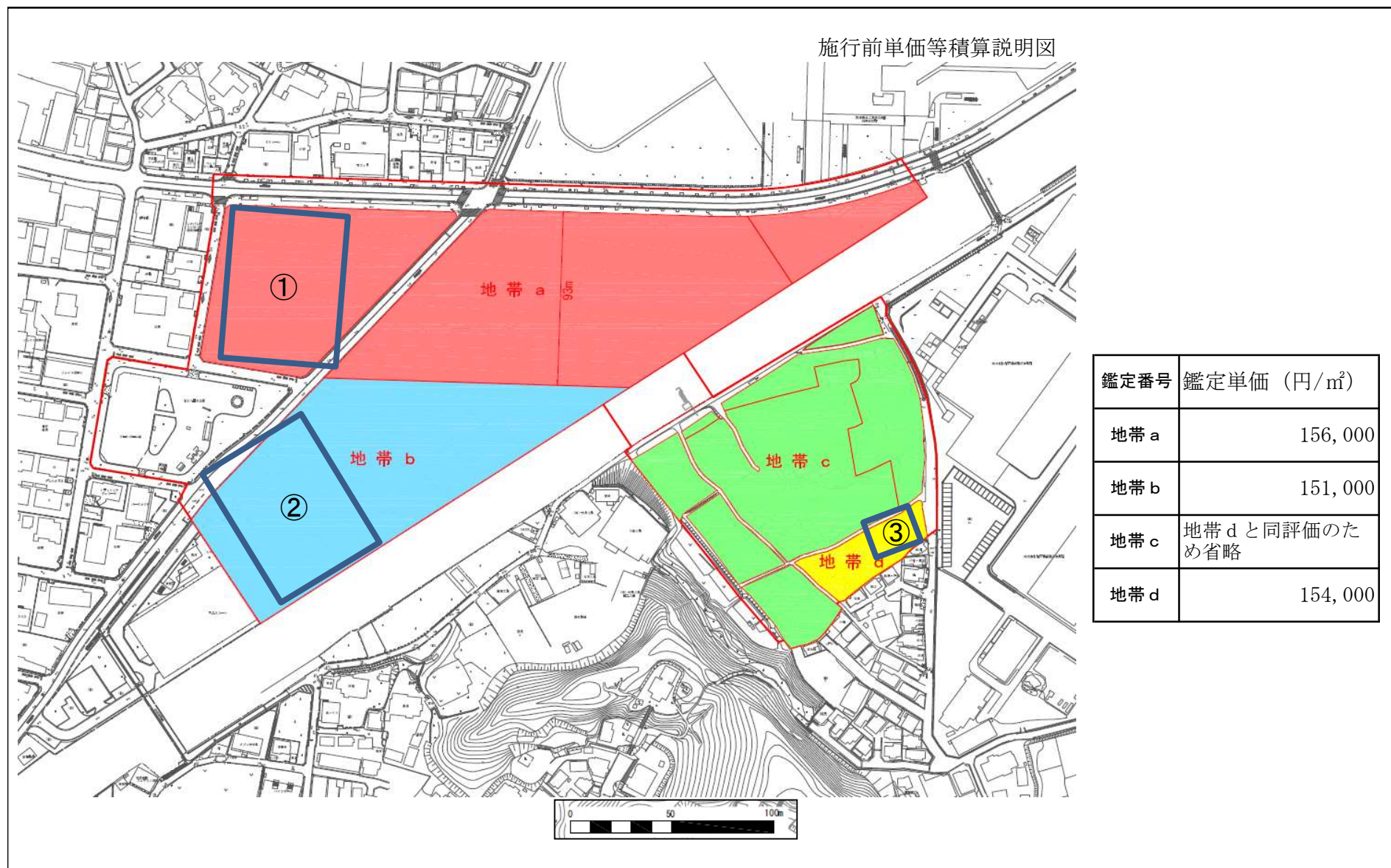
③ 鑑定地点についてはすべて記入すること。

④ 地区平均単価は、シート2の施行前単価と一致すること。

(8) 用地買収方式事業費積算説明図



(9) 施行前単価等積算説明図



(1)支出

種 別	単 位	総 事 業 費			うち道路及び地域住宅支援 による 施 行 分			うち市街地整備(都市再生整備 計画事業、国際競争拠点都市 整備事業、密集市街地総合防 災事業等を含む)による施行分			うち関連社会資本整備事業 及び効果促進事業による 施 行 分			備 考
		数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	
公共施設整備費	駅前広場	m ²	11,114	31	342,898	11,114	31	342,898						
	都市計画道路	m	397	1,649	654,706	397	1,649	654,706						
	区画道路	m	497	127	63,122				497	127	63,122			
	特殊道路	m	32	281	8,996				32	281	8,996			
	小計				1,069,722					997,604			72,118	
	(うち電線共同溝等)	m	1,156	441	509,832	1,156	441	509,832						
	公園・緑地	m ²	2,977	25	75,020				2,977	25	75,020			
	河川・水路	m												
	その他(調整池)	-	1		893,177				1		494,862			
	計				2,037,919					997,604			642,000	
移転移設補償費	移 転 戸		7		1,590,460	3		559,690						
	移 設	-	1		142,294									
	減 価 補 償	-												
	そ の 他 ()	-												
	計				1,732,754			559,690						
その他工事費・利息・事務費等	宅 地 整 地	-			708,094									
	法 第 2 条 2 項 (立体換地建築物)	m ²												
	法 第 2 条 2 項 (そ の 他)	-	1		645,054									
	そ の 他 工 事 費	-	1		768,165									
	調 査 設 計	-	1		1,316,000			302,706						
	そ の 他 (損 失 補 償 費)	-	1		40,768									
	借 入 金 利 息	-			247,000									
	事 務 費	-			680,000									
	計				4,405,081			302,706						
	合計				8,175,754			1,860,000			642,000			

(2)費用負担の考え方と内訳

<p>次の事項に該当する場合は、その費用負担の考え方と内訳を記述すること。</p> <p>イ) 公共施設又は宅地の整備水準の向上</p> <p>ロ) 他事業者と費用分担が必要な施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駅前広場 ・駅前広場鉄道の移設等 (鉄道事業の受益増加分がある場合) ・自由通路(歩行者専用通路として整備する場合) ・電線共同溝等 ・調整池(他の開発の分も併せて整備する場合) <p>ハ) 法第2条2項による負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上水道 ・下水道 ・ガス <p>ニ) 法第135条による負担</p>

(注) 電線共同溝等(共同溝、自治体管路等を含む)を施行する場合は、「(うち電線共同溝等)」欄に、道路整備費用のうち、電線共同溝等整備にかかる金額等を記入すること。

項目	年度														合計	備考	
	～R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度～						
通 常 費																	
住 宅 基 盤																	
都 市 再 生 区 画 整 理																	
社 会 基 礎 設 施 費 防 災 本 幹 事 ・ 整 備 事 交 付 金	道 路	旧 通 常 費															
		旧地域活力基盤創出交付金 地方道路整備事業	0	357,000	274,000	314,000	135,000	225,000	163,000	141,000	159,000	92,000	0	1,860,000			
	住 環 境 整 備	住 宅 基 盤															
		計															
	市 街 地 整 備	都 市 再 生 区 画 整 理															
		土 地 区 画 整 理															
		都 市 再 生 区 画 整 理															
		都 市 再 生 区 画 整 理															
		提 案															
		無 電 柱 化 ま ち づ くり															
関 連 社 会 資 本 整 備 事 業																	
効 果 促 進 事 業																	
沖 縄 振 興 公 共 投 資 交 付 金	道 路	旧 通 常 費															
		旧地域活力基盤創出交付金 地方道路整備事業															
	住 環 境 整 備	住 宅 基 盤															
		計															
	市 街 地 整 備	都 市 再 生 区 画 整 理															
		土 地 区 画 整 理															
		都 市 再 生 区 画 整 理															
		提 案															
	関 連 社 会 資 本 整 備 事 業																
	効 果 促 進 事 業																
国 際 競 争 拠 点 都 市 整 備	土 地 区 画 整 理																
	都 市 再 生 区 画 整 理																
	街 路 事 業 (区 画)																
	都 市 再 生 区 画 整 理																
	土 地 区 画 整 理																
	都 市 再 生 区 画 整 理	0	123,000	94,000	109,000	47,000	78,000	56,000	49,000	55,000	31,000	0	642,000				
	地 方 特 定 道 路 A (分)																
	そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等																
	保 留 地 処 分 金	0	0	0	0	0	0	0	0	5,129,849	0	0	541,437	5,671,286			
	公 管 金	道 路															
公 園																	
河 川																	
そ の 他																	
計																	
地 方 特 定 道 路 B (単 独 事 業 路 線 分)	都 道 府 県 単 独 費																
	市 町 村 単 独 費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,468	2,468			
	鉄 道 負 担 金																
	そ の 他																
	計	0	480,000	368,000	423,000	182,000	303,000	219,000	5,319,849	214,000	123,000	543,905	8,175,754				
	借 入 金	343,924	772,678	1,020,449	874,157	441,070	638,313	476,503	-4,719,450	382,728	215,657	-446,029	0				
	合 計	343,924	1,252,678	1,388,449	1,297,157	623,070	941,313	695,503	600,399	596,728	338,657	97,876	8,175,754				
	支 出 費	公 共 施 設 整 備 費	0	0	337,230	239,181	248,773	472,802	297,202	89,002	353,729	0	0	2,037,919			
		移 転 移 設 補 償 費	0	560,796	83,192	204,924	83,192	85,272	119,907	287,450	46,864	261,157	0	1,732,754			
		そ の 他 工 事 費 ・ 事 務 費 等	341,924	682,882	949,027	823,052	254,105	339,239	228,394	170,947	196,135	76,500	95,876	4,158,081			
計		341,924	682,882	1,369,449	1,267,157	586,070	897,313	645,503	547,399	596,728	337,657	95,876					
借 入 金 返 済		2,000	9,000	19,000	30,000	37,000	44,000	50,000	53,000	0	1,000	2,000	247,000				
合 計	343,924	1,252,678	1,388,449	1,297,157	623,070	941,313	695,503	600,399	596,728	338,657	97,876	8,175,754					

(注) ① その他補助金・交付金等がある場合は、備考欄にその事業内訳（種別・金額等）を記入すること。
 ② 住宅基盤の備考欄には、住宅市街地整備事業等の種別を記載すること。
 ③ 社会資本整備総合交付金における市街地整備については、都市再生区画整理欄には社会資本整備総合交付金交付要綱（以下「交付要綱」という。）第1編13～（6）による都市再生区画整理事業について、都市再生整備計画事業欄のうち臨時会欄には、「公共団体等区画整理補助事業実施要綱」あるいは「組合等区画整理補助事業実施要綱」に基づき、交付要綱第1編10～（1）により実施する土地区画整理事業について、都市再生区画整理欄には、交付要綱第1編10～（1）により実施する都市再生区画整理事業について、提案欄には、交付要綱第1編10～（1）により実施する土地区画整理事業に関する提案事業について記載すること。
 ④ 旧銀時交付金の額は、旧地域活力基盤創出交付金の地方道路整備事業に含むものとし、地方道路整備事業の欄に記載すること。
 ⑤ 社会資本整備総合交付金、都民・防災交付金、沖縄振興公共投資交付金の関連社会資本整備事業及び効果促進事業欄については、土地区画整理事業として実施する事業について記載すること。