

カントク跡地の取組について

1. 辻堂駅周辺地区都市再生事業の概要

(1) 都市再生事業の目的

本地域は、「ふじさわ総合計画2020」基本計画において、藤沢市の5つの核（都市拠点）の一つに位置づけられているJR辻堂駅周辺地区に位置し、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「高度な広域連携拠点」として、都市基盤施設の整備と併せて、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、医療・健康増進機能、広域連携機能、複合都市機能などの多様な機能の集積を図ることを目的として都市再生事業を推進する。

(2) 都市再生事業の概要

< 主要な都市再生事業の概要 >

事業名		事業内容
1. 都市施設整備事業		
道路	辻堂駅北口大通り線	延長約720m、幅員19～27mの道路整備 交通広場約12,120㎡（嵩上部約1,520㎡を含む）の整備
	辻堂神台東西線	延長約410m、幅員19mの道路整備
	辻堂神台南北線	延長約370m、幅員19mの道路整備
	辻堂駅初タラ線	延長約430m、幅員19mの道路拡幅改良
2. 市街地開発事業（土地区画整理事業）		
	（仮）辻堂駅北口地区土地区画整理事業	施行予定区域約25ha 区画道路、公園、上下水道等の基盤整備及び宅地基盤整備
3. 交通結節点機能強化事業		
	JR辻堂駅機能強化事業	本屋口改札口・西口改札口改良、既存ホーム拡幅改良及び既存の貨物線を活用した将来の旅客化用地の確保
	本屋口駅南北交流強化事業	本屋口南北自由通路の拡幅（幅員12m）改良及び再開発計画等と連携した南口広場の改良
	西口駅南北交流強化事業	西口跨線橋の拡幅改良と西口広場（約1,000㎡）の整備

本屋口：現JR辻堂駅の藤沢方の改札口

2. 都市再生事業基本フレーム

(1) 都市再生事業の課題

都市再生事業の骨格となる都市施設整備事業、土地区画整理事業及び交通結節点機能強化事業を一体的にかつ迅速に整備する必要がある。

補助金・交付金等の財源確保（財源確保）

都市再生機構の事業ノウハウ及び制度の活用（都市再生機構の活用）

市と地権者による都市再生事業の推進、費用負担、企業誘致等の役割分担（協働事業）

市財政の平準化（財政平準化）

民間の創意工夫を活かした土地利用転換と機能更新（民間活力の導入）

(2) 事業基本フレーム

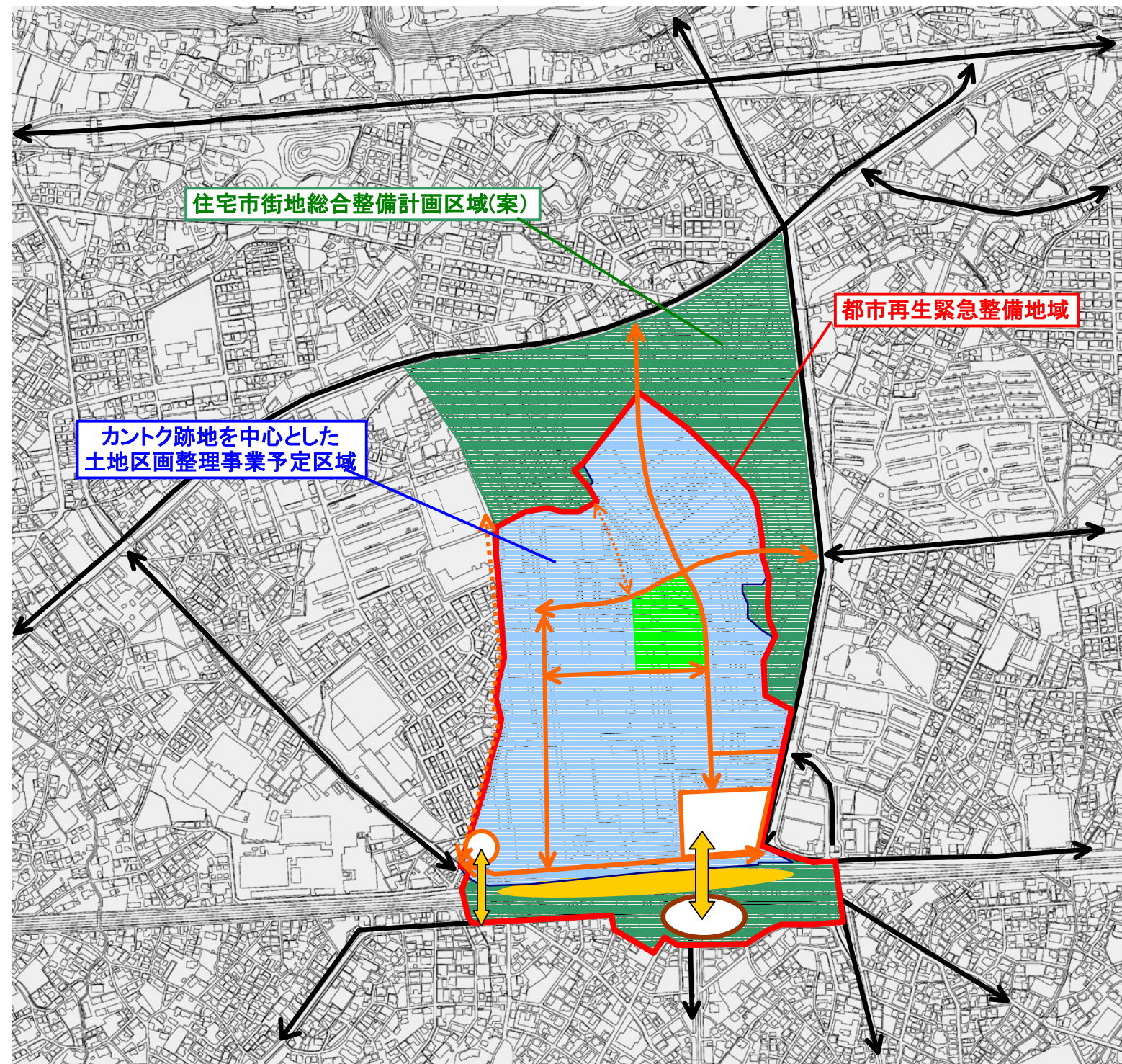
全体事業フレームとしては、地方道路整備臨時交付金（直接要望制度）を財源とする都市再生機構の直接施行制度を活用した街路事業（都市計画道路の部分）と公共施設管理者負担金方式による個人（都市再生機構）施行土地区画整理事業との組み合わせによる「都市再生パッケージ型事業プロジェクト」を提案し、現在、関係機関等と協議を進めている。

「都市再生パッケージ型事業プロジェクト」は、全国でも初めての試みとして提案しているものであり、国や都市再生機構の制度、仕組みを重ね合わせ、かつ現行法体系では想定していない事項等の調整も踏まえ、都市再生緊急整備地域指定による都市再生として、関係機関と協議を行っている。

交通結節点機能強化の事業基本フレームとしては、JR辻堂駅機能強化事業、本屋口駅南北交流強化事業及び西口駅南北交流強化事業の具体化に向けて、JR東日本と藤沢市、茅ヶ崎市の共同プロジェクトとして、整備計画の内容、費用負担、事業スケジュールについて現在協議を進めている。

(3) 事業手法の設定

①辻堂駅周辺地区整備フレーム(案)



②事業手法(案)

1. 土地区画整理事業の導入

- 公共施設整備(都市計画道路を除く)

2. 地方道路整備臨時交付金の導入(直接施行制度)

- 街路事業
区画整理事業区域内外の都市計画道路整備(用地・工事・補償費)

3. 住宅市街地総合整備事業の導入

- 都市計画公園整備事業
環境共生施設(雨水浸透施設、貯留施設等)・防災ポケットパークなど

4. まちづくり交付金の導入

- 西口広場整備、鉄道上屋・南北自由連絡通路整備,
駅南口デッキ整備、西口跨線橋整備など
駅本屋口、西口改札口整備など

※現在関係機関や地権者等と検討している事業手法(案)であり、決定されたものではありません。

3. 企業誘致の基本フレーム

(1) 企業誘致の課題

都市再生の3つの将来像(『まちの活動が育てる地域の先導的な産業拠点』『多様な都市活動が広域的に連携する拠点』『湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点』)を具現化するために、「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」を担う企業を誘致する必要がある。

地権者との協働によるまちづくり方針、土地利用計画等に掲げられている機能の実現(まちづくり方針等の実現)

地域に蓄積された産業、大学の技術・ノウハウの活用による新産業の創出・育成(産学連携による地域資源の活用)

本市の企業立地支援制度(企業立地促進支援条例、雇用奨励補助制度、企業立地促進融資利子補給制度)及び神奈川県企業立地支援制度(インベスト神奈川)を活かした誘致活動(企業立地支援制度の活用)

(2) 企業誘致の基本フレーム

新たに誕生する街の愛称として決定した『湘南C-X(湘南シークロス)』を湘南、辻堂のイメージ戦略として、その魅力を全国に発信し、それぞれのゾーンへの企業誘致を促進する。

本市及び地権者により収集した企業情報(産業関連機能ゾーン、広域連携機能ゾーン、医療・健康増進機能ゾーン、複合都市機能ゾーン)を整理、共有し、目標とした導入機能の実現に向けて誘致活動を推進する。

湘南ライフサイエンスコンソーシアムにおいて、特定保健用食品、新薬、医療機器を開発するための共同研究を産学連携により進めており、新しい産業の創出・育成をめざす。

産業関連機能ゾーンに立地する企業が有する研究開発機能と大学が有する技術・ノウハウを、産業センター等の機能を活用して連携させることにより新しい産業の創出・育成をめざす。

複合都市機能ゾーンは、駅前立地の特性を活かした都市拠点にふさわしい質の高い機能の集積をめざす。

本市及び神奈川県の企業立地支援制度を活用し、トップセールスを含めた誘致活動を積極的に展開する。

4. 事業手法・制度の概要（解説）

（1）個人施行（都市再生機構）土地区画整理事業

土地区画整理法第3条第1項

（土地区画整理事業の施行）

宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。

（2）公共施設管理者負担金（公管金）方式

一般的に土地区画整理事業の区域内に都市計画道路を含む場合は、区画整理事業費補助として、区画整理事業の施行者が補助を受け事業を実施するが、今回は短期間で事業を成立させるために、区域内の都市計画道路を区画整理事業と分離し、区域外と併せて都市計画道路全体を街路事業として整備する。

公共施設管理者負担金方式とは、区画整理事業費補助に替えて、区画整理区域内の都市計画道路施設の管理者が、その用地の取得に要すべき用地費・補償費の範囲内で、区画整理事業に要する費用の一部を負担する方法。

土地区画整理法第120条第1項

（公共施設管理者の負担金）

都市計画において定められた幹線街路その他の重要な公共施設で政令で定めるものの用に供する土地の造成を主たる目的とする土地区画整理事業を施行する場合には、施行者は、他の法律の規定に基づき当該公共施設の新設又は変更に関する事業を行うべき者（以下本条において「公共施設管理者」という。）に対し、当該公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の範囲内において、政令で定めるところにより、その土地区画整理事業に要する費用の全部又は一部を負担することを求めることができる。

（3）地方道路整備臨時交付金（直接要望制度）

地方道路整備臨時交付金は、一定の地域において、地域の課題に対して、一体として行われるべき事業に対して交付金を交付することにより、地方の創意・工夫を活かした個性的な地域づくりを推進することを目的として、昭和60年に創設された。

これまでも、より重点的に、より効果的に、より効率的に地方道の整備を行うため、地方自治体の裁量を拡大する制度改革が進められており、平成17年度からは、意欲ある市町村は、都道府県を通さず、国に対して直接要望・直接内示が可能となる制度や、単年度事業費の上限の引き上げ（ ）等の制度が導入され、より迅速で柔軟な事務処理が可能となっている。

このような状況から、辻堂駅周辺地域都市再生事業においては、区画整理事業を想定している区域内及びその区域外の幅員19m以上の都市計画道路（予定）の整備について、この臨時交付金を見込み、直接国に対して要望を行っている。

改正前5億円 25億円（やむを得ないと認められる場合は5倍の額）

（４）住宅市街地総合整備事業（住市総）

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図るため、住宅等の整備（ ） 公共施設の整備等を総合的に行う事業。

辻堂駅周辺地域都市再生事業においては、街路事業については、地方道路整備臨時交付金の対象事業としているため、住市総の対象事業としては、防災機能を持つ近隣公園や防災ポケットパークその他の公共施設の整備を想定している。

今年度、整備計画を策定し、国土交通大臣の承認を得る予定。

整備地区の面積が概ね5ha以上。原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上等。

（５）まちづくり交付金

全国都市再生・地域再生を推進するため、従来の補助金とは全く異なる地方の自主性・裁量性を高めた支援措置として平成16年度に創設されたものである。

市町村がまちづくりの目標とそれに対応する各種事業等を記載した都市再生整備計画を作成し、国は当該計画に基づき、年度毎に一括して交付金を交付する。市町村は、計画に位置づけられた事業に自由に交付金を充てることができる。交付期間終了時には、事業効果を確認するため、市町村が目標の達成状況等の事後評価を行い公表することとしている。

（６）直接施行・立替制度

都市再生機構（以下「機構」）の行う面的整備事業と併せて整備すべき道路、公園、下水道などの関連公共施設に対して適用されるもので、機構がその管理者に代わって当該公共施設工事を施行する制度を直接施行制度という。

【直接施行制度の特長】

- ・ 事業費の市が負担すべき部分のうち一般財源の手当が困難な場合、機構資金の立替により長期割賦での償還が可能となり、財政支出の平準化が図れる。
- ・ 機構が国庫補助手続きから工事の実施・監督・検査までを行うこととなり、機構の持つ事業ノウハウ、マンパワーの活用により、市の事務の軽減が図れる。
ただし臨時交付金については、市が要望・交付申請手続きを行う。
- ・ 面的整備事業に併せて関連公共施設の整備についても機構が行うことから、事業全体にわたっての進行管理や事業調整を円滑に行うことができる。

都市再生機構法第18条

(特定公共施設工事の施行)

機構は、第11条第1項第7号の業務又は公共の用に供する施設の整備に係る同条第2項第1号若しくは第2号の業務を行う場合において、その業務が建築物の敷地の整備又は宅地の造成(市街地再開発事業、防災街区整備事業又は土地区画整理事業の施行に伴うものを含み、その種類に応じて国土交通省令で定める規模以上のものに限る。)と併せて整備されるべき次の各号に定める工事(以下「特定公共施設工事」という。)であるときは、当該施設管理者(管理者となるべきものを含む。以下この節において同じ。)の同意を得て、その管理者に代わって当該特定公共施設工事を施行することができる。

一 道路法(昭和27年法律第180号)の道路(高速自動車国道及び一般国道を除く。)

同法による当該道路の新設又は改築に関する工事

二 都市公園法の都市公園(同法第2条第1項第1号に該当するものに限る。) 同法による当該都市公園の新設又は改築に関する工事

三 下水道法(昭和33年法律第79号)の公共下水道又は都市下水路 同法による当該公共下水道又は都市下水路の設置又は改築に関する工事

四 河川法(昭和39年法律第167号)の一級河川(指定区間内のものを除く。)以外の河川(同法第100条第1項に規定する準用河川(第21条において単に「準用河川」という。)を含む。) 同法による河川工事

2 機構は、前項の規定により特定公共施設工事を施行する場合には、政令で定めるところにより、特定公共施設の管理者に代わってその権限の一部を行うものとする。

3 特定公共施設(河川を除く。)の管理者が第1項の同意をしようとするときは、あらかじめ、当該管理者である地方公共団体の議会の議決を経なければならない。(以下略)

都市再生機構法第22条

(費用の負担又は補助)

機構が、第18条の規定により特定公共施設工事を施行する場合には、その施行に要する費用の負担及びその費用に関する国の補助については、特定公共施設の管理者が自ら当該特定公共施設工事を施行するものとみなす。

2 前項の規定により国が当該特定公共施設の管理者(管理者が地方公共団体の長である場合には、その長の統括する地方公共団体。第4項について同じ。)に対し交付すべき負担金又は補助金は、機構に交付するものとする。

3 前項の場合には、機構は、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年法律第179号)の規定の適用については、同法第2条第3項に規定する補助事業者等とみなす。

4 第1項の特定公共施設の管理者は、同項の費用の額から第2項の負担金又は補助金の額を控除した額を機構に支払わなければならない。(以下略)