

平成18年12月藤沢市議会定例会
建設常任委員会提出資料

湘南C-X(シークロス)の取組について



1. 湘南C-X都市再生事業スキーム (1) 基本的な事業スキーム

区画整理

- 個人施行同意型区画整理
- 施行主体：都市再生機構

湘南C-X（シークロス）都市再生事業

街路事業

- 施行主体：藤沢市
(都市再生機構直接施行)

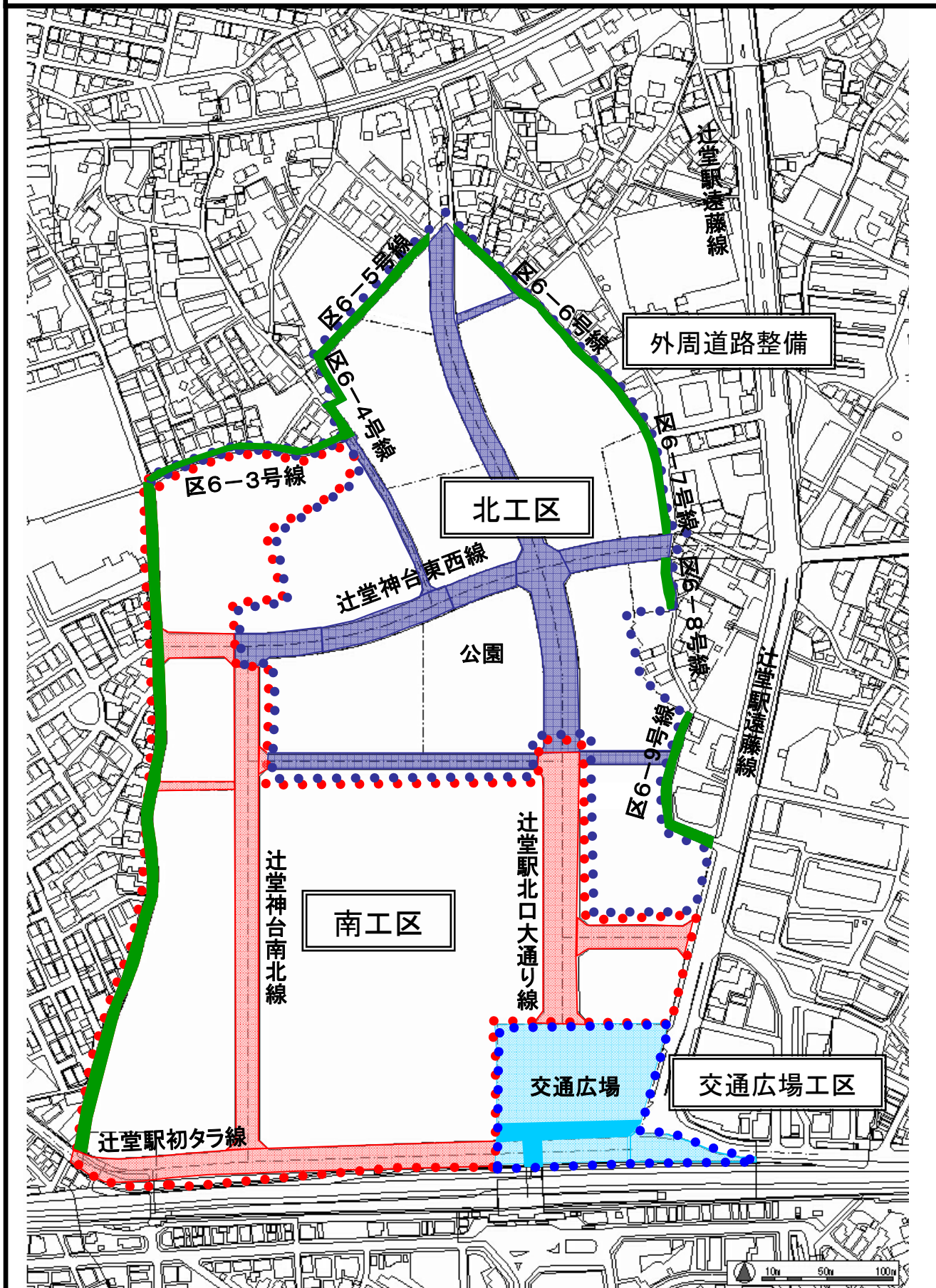
交通結節点強化 (JR辻堂駅改良)

- JR東日本・茅ヶ崎市・藤沢市共同事業
(施行主体：JR東日本)

企業誘致

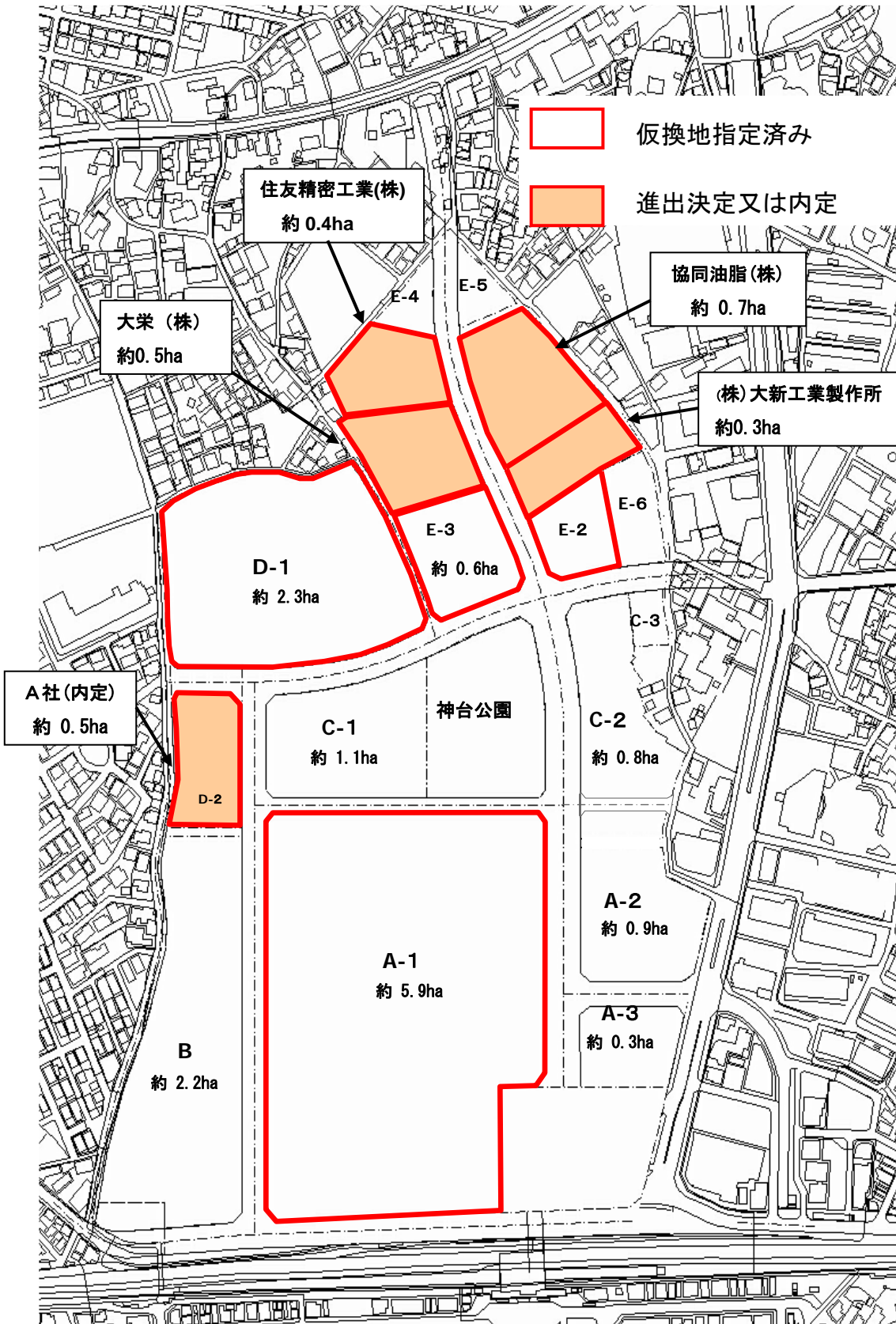
- 湘南C-X都市再生事業調整会議
(藤沢市、都市再生機構、関東特殊製鋼(株))
- 企業立地等支援施策、インベスト神奈川

(3)土地区画整理事業 工区割図



2. 仮換地指定後の企業誘致の状況

(1) 産業関連機能ゾーン、医療・健康増進ゾーンの企業誘致の状況



(2) 進出決定(内定)企業の概要

ゾーン名	企業名	事業の概要	摘要
産業関連機能ゾーン	協同油脂(株)	グリース、工作油剤の研究開発 本社、R & Dセンターを建設 敷地面積 約 7,000 m ²	進出決定 イバースト神奈川 (施設整備等助成制度)併用
	大栄(株)	プラスチック製自動車部品の研究開発等 テクニカルセンターを建設 敷地面積 約 5,000 m ²	進出決定 イバースト神奈川 (施設整備等助成制度)併用
	(株)大新工業製作所	精密ねじ転造用金型の研究開発等 新本社工場(湘南テクニカルラボ)を建設 敷地面積 約 3,300 m ²	進出決定 イバースト神奈川 (施設整備等助成制度)併用
	住友精密工業(株)	航空機、磁気浮上車等の高性能油圧機器の研究開発等 研究開発拠点(R & Dセンター)を建設 (住友精密工業が土地を取得、建物を建築し、その建物に住精ハイトシステム(株)が立地する) 敷地面積 約 4,190 m ²	進出決定 イバースト神奈川 (ワストップサービス)併用
医療・健康増進ゾーン	A社	メディカルフィットネス (医療機関と連携し、健康増進及び体力の維持向上のための運動を通じて疾病を予防する機能を有する) 敷地面積 約 5,000 m ² (予定)	進出内定

3. 湘南C-X複合都市機能ゾーン(A-1街区)への進出事業者の選定について

① 主催者

湘南C-X都市再生事業調整会議(以下「調整会議」)
(関東特殊製鋼(株) (以下「カントク」)、独立行政法人都市再生機構(以下「都市機構」)、本市、学識経験者)

② 主旨

平成17年8月9日に定められた「進出事業者選定プロセス」に基づき、湘南C-X複合都市機能ゾーン(A-1街区)への進出事業者を選定する。

③ 基本的な選定の流れ

予備審査 これまでにカントク、都市機構及び本市に対してA-1街区に関する情報提供依頼等があった事業者の中から、調整会議が候補となる事業者を選考、指名し、まちづくりの全体コンセプト、開発構想、開発運営、長期持続性等を主な視点とする計画の提案を依頼する。

(進出事業者選定プロセスの第2ステップ)

本審査 上記により指名された事業者による提案を調整会議で審査する。
進出予定事業者第一席及び次点を選定する。

(進出事業者選定プロセスの第3ステップ)

第一席を優先交渉権者とする。

契約 カントク(地権者)は、進出予定事業者と土地価格等に係る交渉を行った後に土地売買契約を締結し、その結果をすみやかに調整会議に報告する。(進出事業者選定プロセスの第4ステップ)

契約後 進出事業者が具体的な施設計画、運営計画、地区計画に係る企画提案を立案し、湘南シークロスまちづくり調整委員会と協議する。
湘南シークロスまちづくり調整委員会は、協議に際して必要に応じてすみやかに調整会議に報告し、意見を求める。

(進出事業者選定プロセスの第5ステップ)

④ スケジュール

H18.11月下旬～12月上旬 予備審査

H19.1月下旬 調整会議開催(第1回本審査)

予備審査通過者によるプレゼンテーションを受ける。

H19.1月下旬 調整会議開催(第2回本審査)

合議制により審査し、進出予定事業者第一席及び次点を決定する。

H19.1月末～ カントク(地権者)と進出予定事業者との間で土地売買契約を締結する。

4. 湘南シークロスまちづくり調整委員会及び土地利用・景観部会の開催状況について

湘南シークロスまちづくり調整委員会は、湘南シークロス都市再生事業を進めるにあたって、辻堂駅周辺地区まちづくり方針、まちづくりガイドライン、地区計画(再開発等促進区)、景観法に基づく景観基本計画で定められた特別景観形成地区、藤沢市開発行為及び中高層建築物等の建築に関する指導要綱等に基づいて、土地利用の誘導や都市拠点にふさわしい街並み景観の形成に係る調整等を行う委員会であり、本年7月の発足以来、次のとおり協議を行っています。

(1) 湘南シークロスまちづくり調整委員会の開催状況

- ・第1回：2006年7月21日
 - ・議題等：① 都市再生事業の取組について(報告)
 - ② 湘南シークロスまちづくりガイドライン策定について
 - ③ 湘南シークロスまちづくり調整委員会の運営について
- ・第2回：2006年12月21日(開催予定)

(2) 湘南シークロスまちづくり調整委員会「土地利用・景観部会」の開催状況

- ・部会設立準備会議：2006年7月21日
 - ・議題等：① 辻堂駅周辺地区まちづくり方針及び湘南シークロスまちづくりガイドラインの位置付けについて
- ・第1回：2006年8月18日
 - ・議題等：① 公共施設・都市基盤施設等のデザイン計画について
 - ② 進出企業との事業計画協議
- ・第2回：2006年9月22日
 - ・議題等：① 公共空間等の植栽方針(案)について
 - ② 進出企業との事業計画協議
- ・第3回：2006年10月10日
 - ・議題等：① 進出企業との事業計画協議
- ・第4回：2006年10月26日
 - ・議題等：① 進出企業との事業計画協議
 - ② 公共空間等の植栽方針及び植栽計画(案)について
- ・第5回：2006年11月14日
 - ・議題等：① 進出企業との事業計画協議
 - ② 公共空間等の植栽方針及び植栽計画(案)について
- ・第6回：2006年11月30日
 - ・議題等：① 進出企業との事業計画協議
- ・第7回：2006年12月21日(開催予定)

進出事業者選定プロセス

ステップ	主体者	プロセス
第1ステップ	調整会議	土地利用計画などに定める各ゾーンの目標とすべき視点と導入機能を定める。
	藤沢市	進出事業者が決定される前に、街区ごとの土地利用転換を迅速かつ包括的に進めていくための行政手続きの内容及びスケジュールを明らかにする。
第2ステップ	調整会議	進出希望事業者の情報を可能な範囲で整理し、共有する。
	地権者	調整会議で定められた目標とすべき視点と導入機能に基づき、進出事業者の選定内容を策定し、調整会議に提案する。
第3ステップ	調整会議	地権者が提案した進出事業者の選定内容及び導入機能の方向性について確認する。
第4ステップ	地権者	地権者は、調整会議の意見を踏まえ、進出事業者を決定する。
第5ステップ	藤沢市	進出事業者から土地利用計画、施設計画及び地区計画に係る企画提案書の提出を受け、まちづくり方針、地区計画（再開発等促進区）方針、まちづくりガイドライン等に基づく内容を確認する。

特記事項

調整会議が指名を行い、事業者から提案を受け進出事業者を選定する場合は、第2ステップ及び第3ステップにおいて地権者が行うことと規定されているプロセスは、調整会議が地権者と協働して行うものとする。

附則

この選定プロセスは、平成17年8月9日から施行する。

この選定プロセスは、平成18年11月21日から施行する。