

# 伊勢原駅北口周辺地区整備事業の取組み - Vol.1 -



## ■神奈川県伊勢原市の概要

神奈川県のほぼ中央に位置する伊勢原市は東京から東名高速道路で40分、小田急小田原線で新宿から60分、距離にして東京から50キロメートル、横浜から45キロメートルの位置にあり、首都近郊の都市でありながら、大山などの恵まれた自然環境と温暖な気候から、県内はもとより広く関東一円の人々の憩いの場となっています。

本市の玄関口である伊勢原駅は、特急ロマンスカーの常時停車や「大山詣り」の日本遺産認定など、複合的な要因により、今後、交流人口の更なる増加が期待されています。

## 伊勢原駅北口地区(第一種市街地再開発事業)

### ■これまでの事業経過

#### 都市計画決定の概要(H2.9月)

##### [都市計画の内容]



#### ●H27.3月時点



#### ●R3.10月現在



年月	内容
S58.11月	● 伊勢原駅北口周辺整備研究会の発足
H元.2月	● 準備組合設立
H2.9月	● 【都市計画決定】 第一種市街地再開発事業 都市計画道路伊勢原駅前線 ほか
H3.2月	● 伊勢原駅北口A街区市街地再開発組合設立
H7.7月 及び H11.12月	● 伊勢原市と再開発組合による金銭消費貸借契約の締結 ※1 (市から組合に対し事業資金を貸付)
H16.3月	● 市街地再開発事業の中止
H16 ～ H29	● 後継事業による北口整備の検討 ● 伊勢原市による都市計画道路伊勢原駅前線用地先行取得[H27～H29] 【伊勢原市第5次総合計画】
H30	● 暫定バス乗降場等の利用開始 ● 市街地再開発事業による北口整備の再検討
R元～R2	● 再開発事業検討(企業ヒアリング等)
R3.10月	● 伊勢原市議会9月定例会で再開発組合に対する権利の放棄及び同議案に対する附帯決議を議決※1

### ■新たな再開発事業について

#### はじめに

- ▶ 伊勢原駅北口は、平成2年の都市計画決定以降、平成3年2月に組合施行による再開発事業に着手しましたが、バブル崩壊による急激な経済情勢の悪化から、事業費を賄う保留床※2の処分先が確保できず、平成16年3月に事業は中止となりました。
- ▶ しかしながら、伊勢原駅北口整備の必要性に変わりはないことから、様々な整備手法について検討してきましたが、主に、関係権利者の合意形成の観点から、組合施行による再開発事業が、最も優位であることを確認しました。
- ▶ 平成30年度からは、住宅施設を導入した再開発事業の事業成立性について検証し、企業ヒアリングの結果、複数の民間事業者の強い参画意向も確認でき、関係権利者の機運もこれまで以上に高まってきたことから、新たな再開発事業の実施に取り組んでいくこととしたものです。

#### 事業の目的

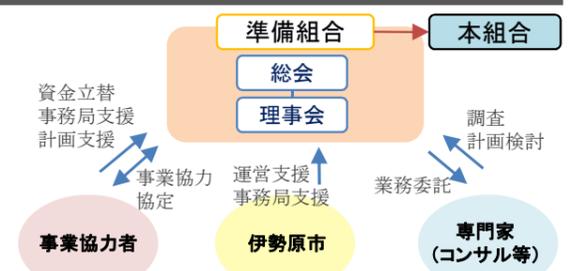
- ▶ 伊勢原駅周辺の市街地では、利便性の高い住環境を生かし、土地の有効・高度利用など、新たな定住を促す住環境を創出していくことが求められているとともに、本地区における新たなまちづくりの機会を捉え、市の玄関口にふさわしい活力と魅力を創出することが求められています。
- ▶ 令和5年度の全線開通を目指して工事が進められている新東名高速道路や伊勢原大山IC周辺での土地区画整理事業など市全体の開発計画に合わせた相乗効果を最大限に発揮するため、伊勢原駅北口地区の整備が急務となっています。
- ▶ このようなことから、伊勢原駅北口周辺地区の市街地整備を推進し、街路や駅前広場など交通の結節点機能の向上により、中心市街地として利便性の高い交流拠点の形成を図ります。

#### ■事業検討区域(約1.5ha)



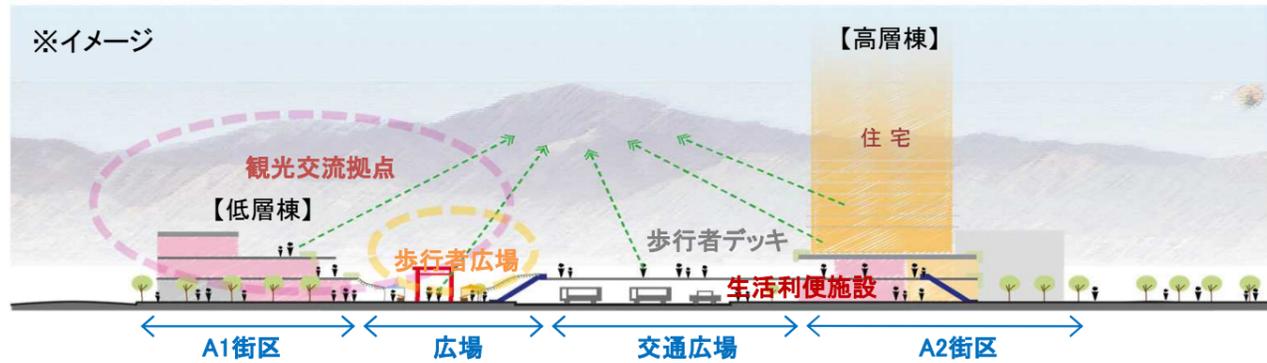
#### 施行主体

- ▶ 新たな再開発事業では、再開発組合の前身である準備組合の段階で、事業成立の要となる保留床の売却先を担保するため、民間事業者を事業協力者として協定を締結するなど、スムーズな意志決定や事業の円滑化の観点から、関係権利者で設立する「組合」で施行することとしております。



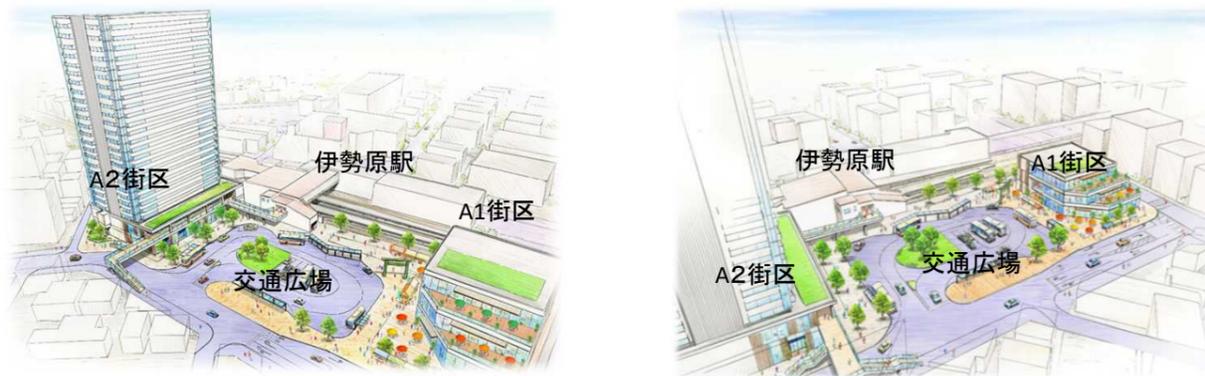
※再開発事業構想案は、あくまで現時点の構想案です。  
 今後の事業進捗に応じて、内容を修正する可能性があります。

土地利用の方向性(案)

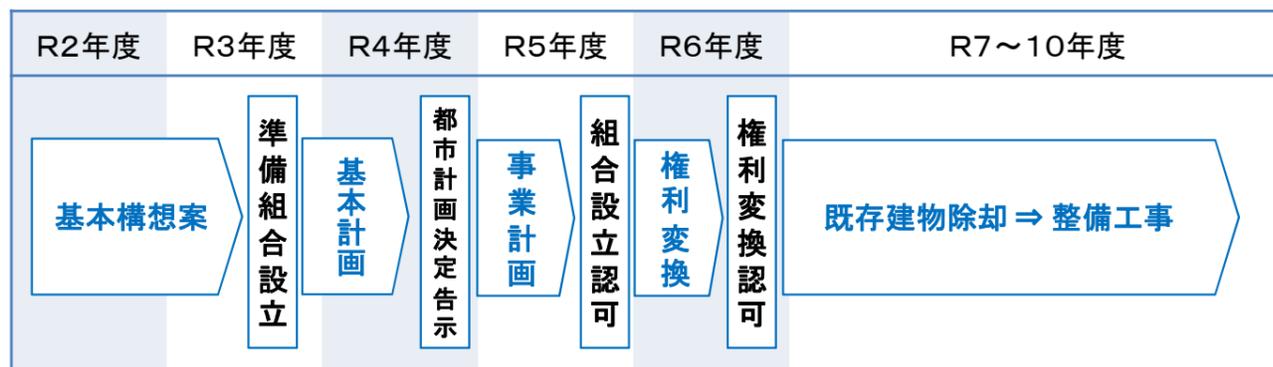


公共施設	A1街区	A2街区
①都市計画道路 伊勢原駅前線の整備	○観光交流の玄関口として低層施設整備 ▶3層程度の低層施設 ▶観光交流拠点を担う交流・賑わい機能の整備 ▶歩行者広場と連携した賑わい・地上歩行者回遊性の創出	○暮らしを支える生活拠点として高層施設整備 ▶デッキ直結の都市型住宅の整備 ▶生活利便機能の誘導 ▶駅から直結の歩行者回遊性の創出
②北口駅前交通広場の整備		
③歩行者(交流)広場の整備		

完成イメージ(想定)



事業スケジュール(案)



★参考資料

※1 伊勢原駅北口A街区市街地再開発組合に対する債権について

◆再開発組合に対する市貸付金の経緯

①平成7年7月11日契約分 貸付金額 456,000,000円

【貸付理由】

バブル崩壊による急激な経済情勢の悪化に伴い、キーテナント予定者が撤退したことにより、「事業の見直し」が必要な状況が続いていたことから、市は、再開発組合に対し、金利負担の増大、組合員負担の軽減、保留床価格の高騰の防止という趣旨を含め、再開発事業の成立に向けた事業計画修正のため再開発組合が平成2年度から平成6年度までに市中銀行から借入した456,000千円について、貸付を行いました。

②平成11年12月21日契約分 貸付金額 204,380,000円 累計貸付金額 660,380,000円

【貸付理由】

再開発組合は、平成7年の貸付以降も、再開発事業を成立させるべく施設計画等の様々な修正検討を重ねていましたが、当時、これ以上、再開発事業の成立が見込めない状況にあったため、市から組合に対して、組合活動を凍結し、今後、組合の負担となるような経費の増加に結びつく活動を休止することを条件に2回目の貸付を行いました。

◆市貸付金の処理について

・再開発組合の債務につきましては、当時の再開発事業は組合施行で進められてきたものの、都市計画道路や駅前広場などの公共施設も一体的に整備していくことから、極めて公共性が高い事業であり、市も主体的に取り組んできた経緯を踏まえると、一方的に組合に負担を求めることは困難であり、新たな北口整備が実現可能な時期に、その処理方針を見定めることとしておりました。

・今般、住宅施設を導入する施設モデルに対して、民間事業者の強い参画意向もあり、再開発事業の事業成立性も検証され、関係権利者の機運も高まってきたことから、市として、新たな駅北口地区の「まちづくり」を進めるため、債権を放棄することとしたものです。

※2 市街地再開発事業のしくみ(事業収支)

▶ 再開発事業とは、敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出します。

▶ 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます(権利床)。

▶ 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てます。

▶ 事業に要する費用(支出金)を、国県市からの補助金や、保留床の売却による収入金で賄い、事業全体の収支バランスをとることで事業が成立します。

▶ 収入金の大部分を占める保留床の処分性(保留床売却先の選定)が事業成立の鍵となります。

