

カントク跡地の取り組みについて（概要）

平成16年2月藤沢市議会定例会
建設常任委員会 提出資料

1. 検討の経過

(1) 検討委員会

- ・辻堂駅周辺地区整備基本計画検討委員会（以下、検討委員会）は、カントク跡地を中心とした辻堂駅周辺地区に関する、地区整備基本計画等の検討を目的に、平成15年7月28日に設置しました。
- ・検討委員会は、藤沢市辻堂駅周辺地域まちづくり会議（以下、藤沢市地域まちづくり会議）、茅ヶ崎市辻堂駅西口周辺地区まちづくり市民会議（以下、茅ヶ崎市まちづくり市民会議）からの意見・提案を踏まえ5回開催され、その結果、地区の将来像、都市再生に向けた重点戦略、開発戦略の基本方針、土地利用、交通、開発地区の景観・環境の創造及び開発戦略の進め方等からなる「辻堂駅周辺地区整備基本計画」を取りまとめました。

(2) 地域まちづくり会議等

藤沢市地域まちづくり会議

- ・藤沢市地域まちづくり会議は、カントク跡地を中心としたまちづくりに関する、意見・要望について整理し、検討委員会に提案することを目的に、平成15年8月19日に設置しました。
- ・藤沢市地域まちづくり会議は6回開催され、地区の将来像、交通、土地利用、景観・環境、都市防災等について検討し「私達が考える“辻堂駅周辺地区”の将来ビジョン」を取りまとめました。
- ・地域まちづくり会議に参加している委員から、所属組織で検討した意見・要望が延べ11件提案されました。
- ・藤沢市地域まちづくり会議で提案された事項については、コーディネーターが検討委員会にその都度提案を行い、最終提案についても第5回の検討委員会で提案されました。

茅ヶ崎市まちづくり市民会議

- ・茅ヶ崎市まちづくり市民会議は、辻堂駅西口周辺地区のまちづくりに係わる意見の取りまとめを目的に、平成15年10月31日に設置しました。
- ・茅ヶ崎市まちづくり市民会議は、3回開催され、辻堂駅西口周辺のまちづくりの課題及びカントク跡地のまちづくりに関する意見・要望等について検討し「辻堂駅周辺まちづくり市民会議の提案」を取りまとめました。
- ・茅ヶ崎市まちづくり市民会議で提案された事項については、第4回の検討委員会で提案されました。

情報の提供と市民の意見・提案などの仕組み

情報提供の仕組み

- ・カントク跡地を中心とした辻堂駅周辺地区に関する、藤沢市地域まちづくり会議や検討委員会でのまちづくりの検討について、市民に周知することを目的に、藤沢市地域まちづくり会議が「辻堂駅周辺地域まちづくり会議ニュース（2月末現在、第5号）」を発刊し、市内の13地区市民センター・公民館等に配布すると共に、参加団体・組織にも配布されています。
- ・都市計画課で「カントク跡地のまちづくりについて」のホームページを開設し、藤沢市地域まちづくり会議や検討委員会の活動概要等について、情報を提供しています。

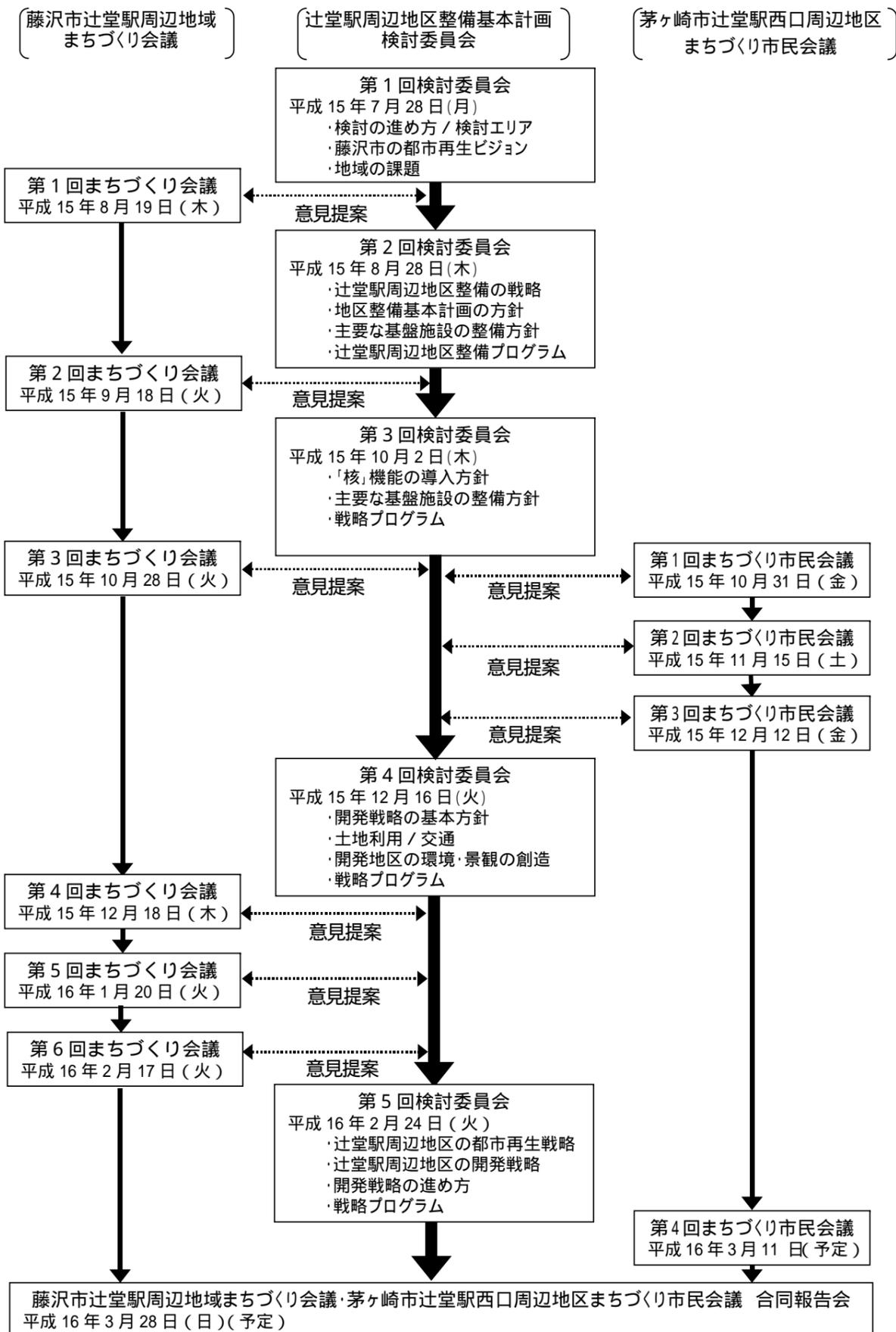
市民の意見・要望等の仕組み

- ・ホームページやまちづくり会議ニュース、広報誌等を通して、「カントク跡地のまちづくりについて」の意見・提案をお寄せいただき（2月末現在、26件）、事務局で取りまとめ、地域まちづくり会議に報告し検討を行ってきました。

藤沢市地域まちづくり会議委員、茅ヶ崎市まちづくり市民会議及び市民からの意見・提案の概要

- ・新しい産業力を生み出すために大学・企業等の研究機関が共同で研究開発を進める「日本ITセンター」の提案
- ・高齢者福祉・医療施設及び子育て支援施設の誘致の提案
- ・市民の起業地の確保のために研究開発・業務機能の集積の提案
- ・高齢者の健康増進機能の導入提案
- ・多目的な「藤沢ドーム」構想の提案
- ・景観・環境の創造を目指したパークシティ構想の提案
- ・南北・東西の地区幹線道路の施設を基盤とした道路網整備計画の提案
- ・将来のまちづくりを視野に入れた辻堂駅北口広場の拡幅整備計画の提案
- ・辻堂駅南北をつなぐ歩行者デッキの提案
- ・辻堂駅交通結節点機能強化の提案
- ・辻堂駅ホームの拡幅・増設及び西口北駅前広場の整備の提案
- ・防災機能を併せ持つ大規模公園の提案

検討経緯



2. 「辻堂駅周辺地区整備基本計画」の概要

2-1 都市再生ビジョンと地区の将来像

(1) 都市再生ビジョン

- ・経済の根幹である産業力を強化するための新しい「**産業集積拠点**」
- ・将来の都市連携・広域行政を視野に入れた「**広域的な都市活動連携の形成拠点**」
- ・成熟した湘南の環境と文化を基盤とした「**都市経営拠点**」

(2) 地区の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

～あらゆる機能が地区を支える産業となるまち～

- 既存産業の高度化や新たな成長産業の立地により地域を支える産業拠点
- ・既存の産業の事業環境の維持や高度化につながる地区整備を促進し、まち全体が新しい産業の展示機能を果たすことにより、新たなビジネスチャンスが創出され、継続的に成長し産業が連携するまち。
 - ・地域の産業集積環境を活かし、今後の新規成長が見込まれる産業(医療・福祉・環境・情報等)が立地することにより、地域の根幹である産業力を維持・高度化するまち。
- 地域の「産・学・官」が連携することによる付加価値の高い産業拠点
- ・「湘南新産業創出コンソーシアム」等の素地を活かし、地域産業や5大学の連携による産学官の交流により、地域の産業の高度化や新産業創出を促進する付加価値の高い産業拠点。
 - ・地域産業の活性化と技術の継承のために、研究開発成果の試作や製品化に対応する産業情報の蓄積と活用が可能となる拠点。
- 地域サービス産業が育つまち
- ・必要性が高まっているが担い手が不足していたり、公から民へ事業主体が移りつつあるコミュニティ・ビジネスなどの事業主体の活動拠点の集積と交流により産業の発展を促すまち。

多様な都市活動が広域的に連携する拠点

～地区の都市活動が藤沢・茅ヶ崎市域まで広がるまち～

- ・市域を超えた多様な主体や機能の連携により湘南地域の都市活力や都市間競争力を備えた拠点
- 活動主体の連携
- 市民・NPO・大学・企業・行政等において、市域を超えた活動主体間の連携を促進する仕組みや交流機能を備えたまち。
- 都市機能の連携
- 研究開発・情報・生活支援・産業支援・公共公益・行政サービス等の都市機能のネットワーク形成を促進する交流拠点。
- 地域間の連携
- 都市や地域の連携を促進する道路・交通結節点・交通システムなどの交通基盤施設が充実したまち。

辻堂ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点

～新しい生活・就労環境が魅力を生み出すまち～

- 湘南「辻堂」ブランドを発信し、都市経営をリードする拠点
- ・湘南の環境と文化、地域の資源を活かして、複合的な都市機能と多様なライフスタイルが織りなす湘南「辻堂」ブランドを展開、発信し、まちの付加価値を高めると同時に都市間競争に打ち勝っていく都市経営の拠点。
- 湘南の環境と文化に生まれ、個人がワークスタイルを自由に選択できるまち
- ・湘南の海をはじめとした身近な自然や温暖な気候風土を背景とした最高のレクリエーション環境の中で、個人の能力を最大限に発揮できるよう働く場所と時間を自由に選択できる豊かな就労環境を形成する。多様な就業機会があるだけでなく、起業家への充実した支援により有能な人材が、住み・働きたくなる魅力的なまち。

2 - 2 開発区域における機能の導入方針

(1) 都市の経済活動基盤を支え、都市の賑わいを創出する複合的な都市機能集積を図る

・都市経営の視点から、地区内の消費活動を通して地域の経済活動を促進することにより、まちづくりを軌道にのせる必要がある。産業関連・広域連携・複合都市機能などの戦略的な導入機能に加えて、これらを支える「職・住・遊・商」などの適切な機能集積を図る。

↓

・戦略的な導入機能を核に、駅前という立地特性を活かしつつ、文化・商業・業務・医療・福祉・ホテル・アミューズメント・教育・住宅など、「職・住・遊・商」の多様な都市機能の集積を促進し、活気と賑わいが溢れるまちづくりをめざす。

(2) 地区の付加価値を高め、湘南地域の都市・産業活動を先導する機能を戦略的に導入する

・地区自体の付加価値を高めるとともに、湘南地域の都市・産業活動を先導する拠点とすることで、都市の活力向上や都市間競争における優位性を確保する都市づくりが必要である。

・このため、地域の活力と発展を担ってきた東海都市ベルトゾーンの産業集積という立地環境、駅直近の大規模なまとまった土地である立地のメリットを最大限に活かし、高次教育・研究施設の集積との連携・交流や自然環境といった地域の資源の活用により、既存産業の維持・高度化と新たな時代のニーズに迅速に対応できる産業の拠点を形成する戦略的な機能の導入・集積を図る。

戦略的な導入機能の集積

地区整備の3つの将来像を具現化するために、「産業関連機能」、「広域連携機能」、「複合都市機能」を象徴的に形づくる誘発力のある機能の戦略的な導入を図る。

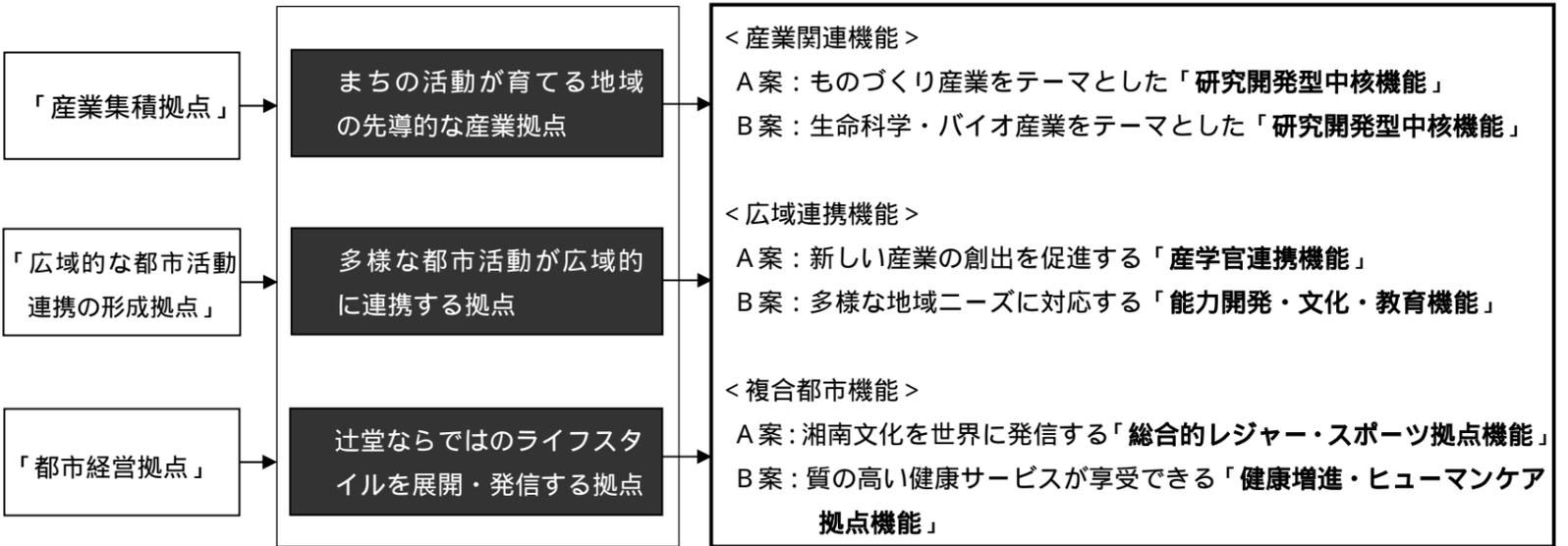
これらの機能は、地域の環境と文化という地域資源、ニーズを活用しながらポテンシャルを一層高めることをめざすものである。

産業の育成・発展には同業や異業種産業との情報交流が重要であるとともに、産業と生活・就労環境が密接に関連することで、本地区における新しい産業の創出や先進的なライフスタイルが実現可能となる。このため、戦略的な各機能から構成される拠点相互の連携や交流の促進を積極的に進めていくものとする。

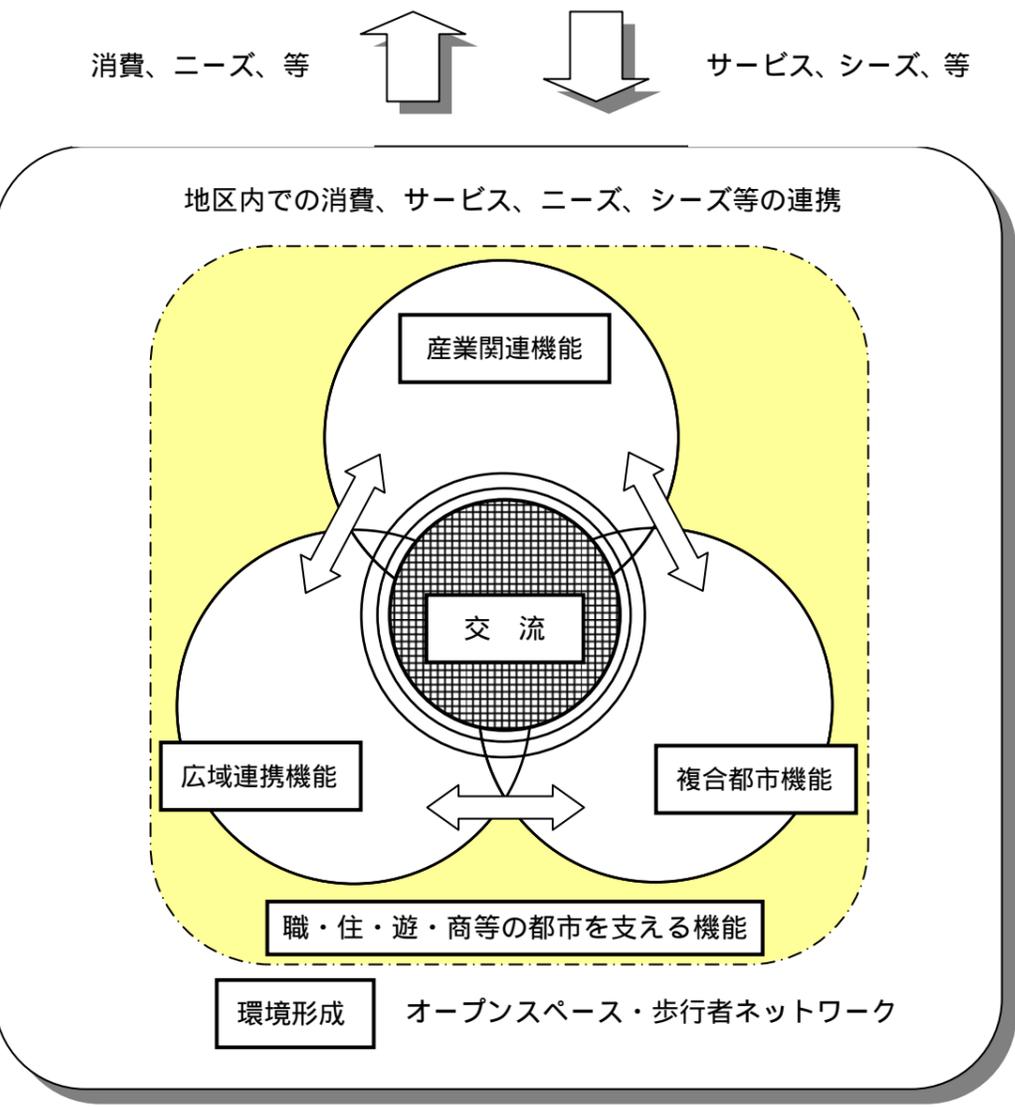
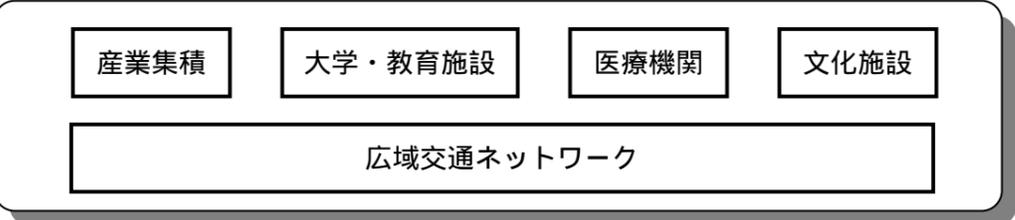
【都市再生ビジョン】

【地区の将来像】

【戦略的な導入機能のイメージ】



< 広域機能連携 >



< 辻堂駅周辺地区内 >

導入機能の連携イメージ

2 - 3 辻堂駅周辺地区開発戦略

(1) 開発戦略の基本方針

1) 協議型まちづくりの必要性

辻堂駅北口における21.7haを超える工場用地の土地利用転換は、都市構造及び産業構造に非常に大きな影響を与えと考えられます。本地区の土地利用転換は、新たな都市拠点としての位置付けを見据えた上で適切に誘導していく必要があります。

本地区はその大部分が売却対象の土地であることから実際の開発業者は決定していない状況です。また、大規模な土地であるために、段階的な処分・開発にも対応できるまちづくりを想定しておく必要があります。

このため、従来のように土地利用ゾーニングや道路網計画を予め定める手法ではなく、都市の将来像を関係者間で共有しながら、開発の需要を柔軟に受け止められるよう、行政・地権者・開発事業者が協議しながらまちづくりを推進していく必要があります。

2) 開発戦略の目的

開発戦略は、行政・地権者・開発事業者が協議型まちづくりを行うため、市街地の将来像や開発にあたってのルール、配慮事項等を共有することを目的として策定するものです。内容としては、確定した土地利用計画(マスタープラン)ではなく、導入機能や土地利用計画の方針、交通計画の考え方、景観・デザインの方針等をまとめたものです。各々の方針に柔軟性をもたせることにより、多様なニーズを受け止めていくこととします。

3) 開発戦略の位置付け

開発戦略は行政と土地所有者が協力して策定し、開発事業者に開示することにより3者で運用するものです。具体的には、開発事業者が策定する計画を適切な配置及び規模に誘導すること、開発事業者から提案された計画の優良性を判断するために活用していくものです。

都市拠点の形成を図るため、開発戦略は段階的な土地処分・開発において土地購入者に継承していくものとします。

また、まちづくりの進捗と平行して、適切な時期に都市計画マスタープランや総合計画等の上位計画に反映していくものとします。

(2) 開発地区の環境・景観創造の方針

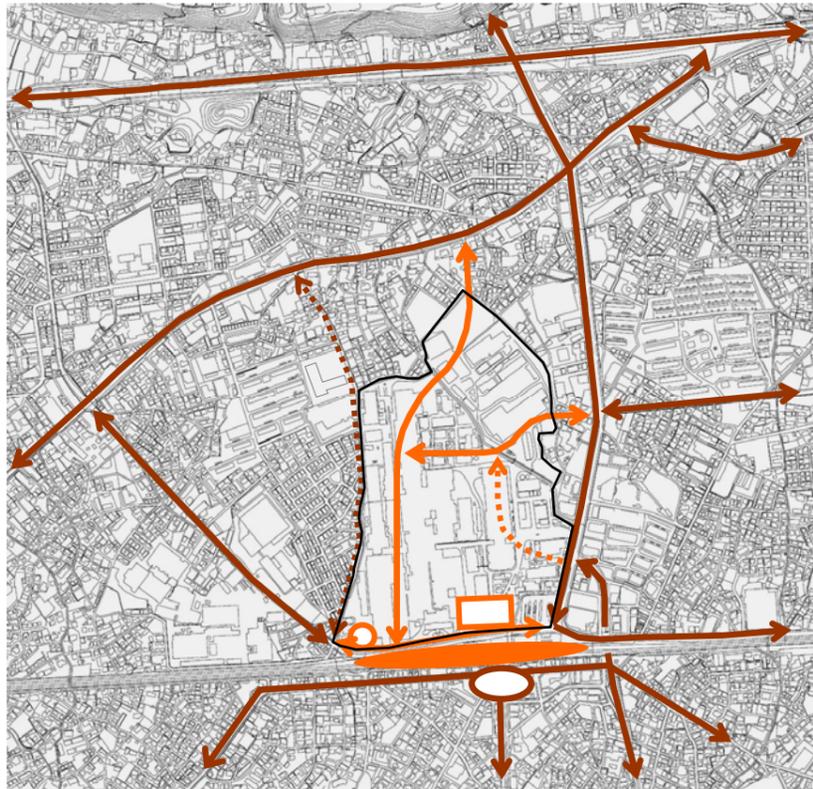
これからの都市間競争の時代を勝ち抜いていくためには、地区の魅力を向上させることが重要です。具体的には、個性的なランドスケープや都市景観の形成、先進的な環境技術の活用等による地球環境にやさしいまちづくりの推進、安全・安心なまちづくり、ユニバーサルデザイン等が重要となります。

このような地区の魅力向上を図るためには、先ず、行政・住民・土地所有者等が協議しながら、主要な環境要素を対象とした基本的な取り決め(デザイン憲章等)を定め、更に、本地区の具体的なまちづくりを進めていく中で重要となる環境や景観等に関し、今後、参入してくる開発事業者を含めた自主的なルール(デザイン・ガイドライン等)作りや基本となる事項については地区計画制度、景観条例等でルールを担保していく必要があります。

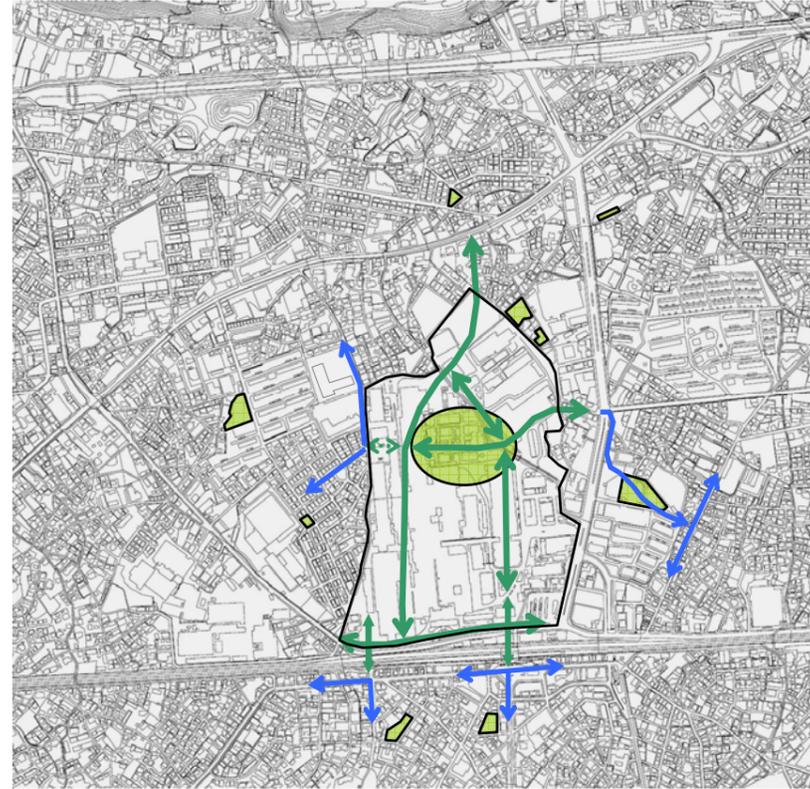
地域特性に配慮したランドスケープの形成や景観の創造、潤いのあるまちなみを創る。安全・安心をキーワードに周辺地域への防災性の向上にも配慮し、避難地の確保、防災活動拠点の設置等、都市防災や防犯に取り組む、安全・安心なまちを創る。誰でもが暮らしやすいまちとして、都市や生活環境を創り上げていくために、ユニバーサルデザインのまちづくりを進める。

(3) 土地利用・道路・交通施設の方針とイメージ図

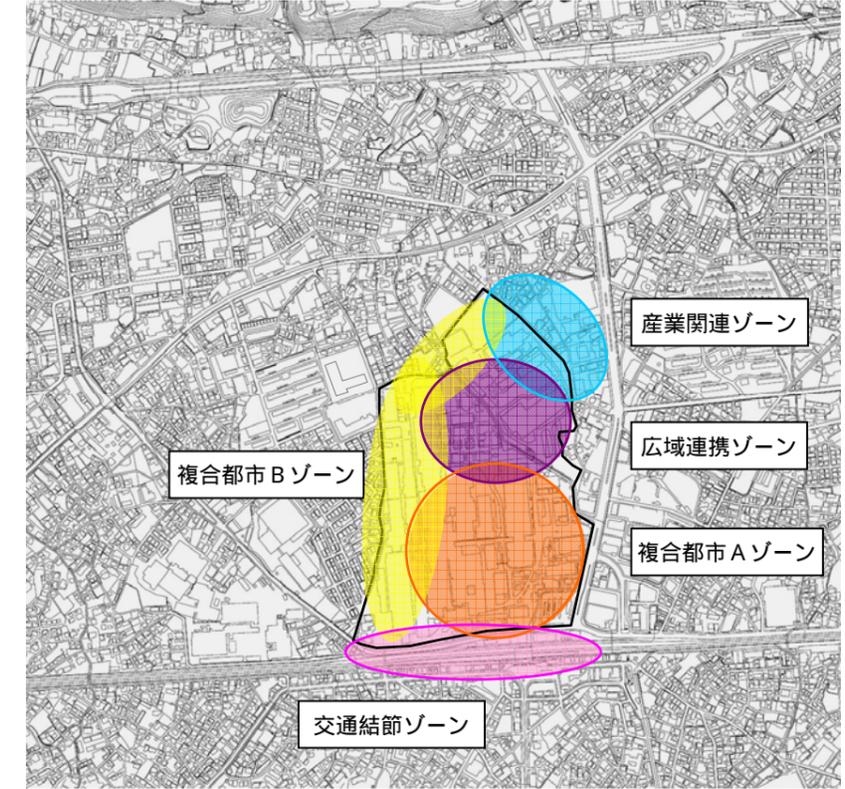
< 道路・交通施設のイメージ >



< 歩行者空間・オープンスペースのイメージ >



< 土地利用ゾーニングのイメージ >



< 道路・交通施設の方針 >

駅機能の強化

- ・ 駅南口、駅本屋口、駅北口を連絡する南北連絡機能を強化する。
- ・ 駅ホームの機能拡充や貨物線の旅客化などに配慮した施設計画を立案する。

駅前広場

- ・ 北口駅前広場を現在より西側に移設し、機能を拡充する。
- ・ JR辻堂駅の西口北に歩行者用の駅前広場を整備する。

地区幹線道路

- ・ 辻堂駅初タラ線と国道1号を結ぶ南北地区幹線道路を整備する。
- ・ 藤沢羽鳥線を西に延伸し、東西地区幹線道路を整備する。
- ・ 辻堂駅初タラ線を拡幅整備する。

区画道路等

- ・ 土地利用との整合性と周辺の土地利用に配慮した区画道路を適宜整備する。

< 歩行者空間・オープンスペースの方針 >

鉄道南北連絡デッキ

- ・ 駅本屋口の南北連絡デッキを拡幅整備する。
- ・ 駅西口の南北連絡デッキを拡幅整備する。

南北の歩行者動線

- ・ 駅北口から北に延びる象徴的な歩行者空間を整備する。
- ・ 南北地区幹線道路に沿って歩行者空間を整備する。

東西の歩行者動線

- ・ 東西地区幹線道路に沿って、地区東側の公益施設や商店街と地区西側を結ぶ歩行者動線を整備する。

公園・オープンスペース等

- ・ 南北と東西の歩行者動線が交差する付近に地区の核となる公園を整備する。
- ・ 歩行者空間を補完するために、宅地内にオープンスペースを適宜配置する。

< 土地利用ゾーニングの方針 >

産業関連機能ゾーン

- ・ 既存産業機能の存続・再配置を行い、研究開発施設や産学官の連携機能の集積により産業の高度化を図る。

広域連携機能ゾーン

- ・ 新しい都市拠点にふさわしい広域連携を視野に入れた能力開発・文化・教育機能などの都市機能の集積を図る。

複合都市機能ゾーン

- Aゾーン：駅前立地を活かした業務・商業・住宅・アミューズメントなどの複合都市機能の導入を図る。

- Bゾーン：西側に隣接する住宅地との調和に配慮した住宅、医療・健康・福祉機能などの導入を図る。

交通結節機能ゾーン

- ・ 駅南北の連携や交流を促進するために、駅機能・駅前広場の機能拡充を図る。

3. 今後の進め方

現時点で検討した計画スケジュールを想定したものです。

