資料－2

第2回藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会

序．検討の進め方

１．地区の現況の評価

２．地区の課題の整理

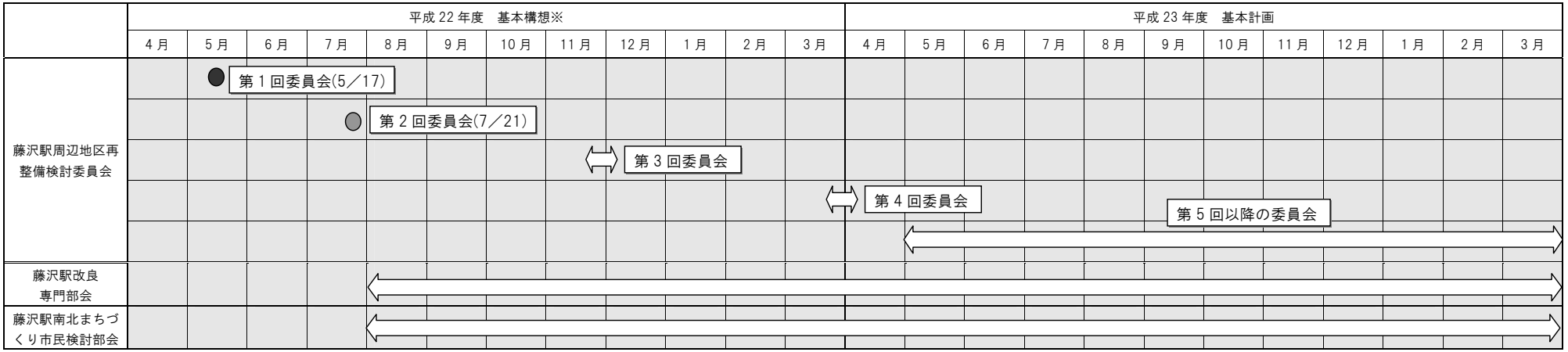
３．地区の将来展望（案）

４．地区のまちづくりの方向性（案）

平成22年7月21日

【委員会スケジュール(案)】

注）※基本構想は、概ね 20 年後の（2030 年）頃を達成目標年次とし、10 年後を中間目標地点とします。この期間に収まらない目標は超長期の目標として別途整理します。



【各委員会（平成 22 年度）の検討内容】

第１回委員会	委員委嘱、検討の目的とスケジュール等について
第２回委員会	課題の整理、将来展望、まちづくりの方向性など
第３回委員会	第２回委員会意見の反映、各部会報告の反映 ⇒中間的まとめ
第４回委員会	第３回委員会意見の反映、各部会報告の反映 ⇒基本構想（案）のとりまとめ

【第２回委員会の検討概要】

藤沢駅周辺地区

- 中心ゾーン
- 周辺ゾーン

◆地区の現況の把握

- ■地区を取り巻く現在の社会経済情勢の把握
- ■地区の位置づけの把握
  - ・上位計画などの整理
- ■地区の経済環境の把握
  - ・商業統計などの整理
- ■地区の実態の把握
  - ・地区の現況の整理

１．地区の現況の評価

１－１現在の時代の潮流からみた地区の評価
日本や世界を巻き込む大きな時代の潮流から見て考えられる、本地区が果たすべき役割を評価して整理します。

１－２地区の果たすべき役割からみた評価
湘南地域での広域や、藤沢市内において、本地区が果たすべき役割や役割分担のあり方について評価し整理します。

１－３経済環境の状況からみた評価
現在の社会経済情勢を踏まえつつ、本地区の経済環境を分析し、市の中心市街地や交流拠点としての役割を評価します。

１－４地域のストックの状況からみた評価
地区の既存ストックの状況について、現時点の問題を把握するために評価を行います。

２．地区の課題の整理

２－１保全環境要素の課題
本地区の特色を生み出したり、良好な環境を作り出している施設や機能などで、そのまま守っていくべきもの

２－２阻害環境要素の課題
健全で良好な市街地を形成する上で環境や環境づくりを阻害している施設や状態で取り除くべきもの
・

２－３不足環境要素の課題
健全で良好な市街地環境づくりに欠けている、あるいは不足している施設や機能で補うべきもの

３．地区の将来展望(案)

地区の課題をもとに、本地区の将来像を整理します。

４．まちづくりの方向性(案)

地区の将来像を実現するためのまちづくりの方向性を項目別に整理します。

【地区の区分】

課題等の整理にあたっては、必要に応じて、藤沢駅周辺地区約 145ha の中でも地区特性の異なる次の２つのゾーンに分けて検討を加えています。

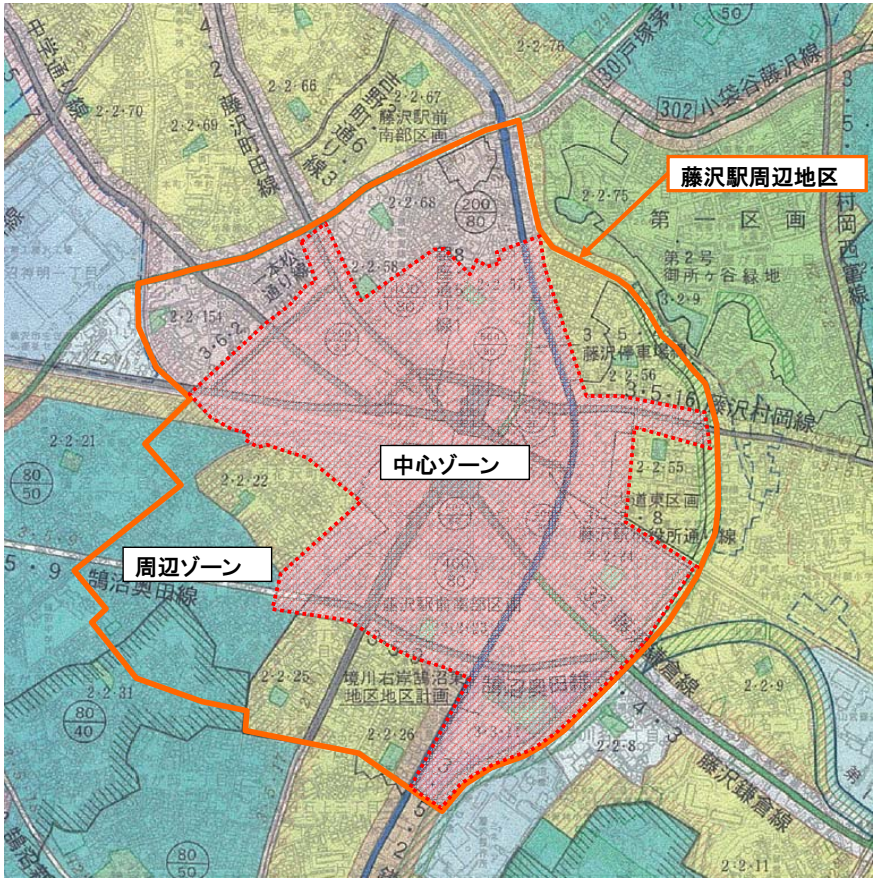
●中心ゾーン

・藤沢駅を中心とする商業地域の用途地域が指定されたゾーンで、地域住民だけでなく市内及び市外からの利用、交流が考えられる交流ゾーン

■周辺ゾーン

・中心ゾーンを囲むゾーンで、住宅地などが主体となった地域住民の居住ゾーン

※なお、両ゾーンに共通する事項は「(▲) 共通事項」として整理しています。



【第２回委員会の論点】

○地区の評価の視点に過不足はないでしょうか。

○地区の課題は出尽くしているでしょうか。

○地区の将来像をどう予測すればよいでしょうか。

○そのために、どのようなまちづくりの方向性が必要でしょうか。

【注意】

・本日の検討事項のどの部分を提示しているのかを示すために、本資料の各ページには下記のようなパイロットを挿入していますので、参考にしてください。

「１地区の現況の評価」の項目です。

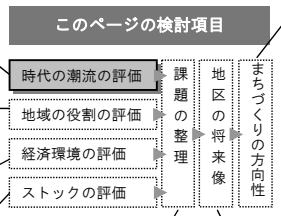
背景が色づけされているのは、このページが、**「１－１現在の時代の潮流からみた地区の評価」**について説明しているページであることを示しています。

「１－２地区の果たすべき役割からみた評価」の項であることを示しています。

「１－３経済環境の状況からみた評価」の項であることを示しています。

「１－４地域のストックの状況からみた評価」の項であることを示しています。

「４．まちづくりの方向性(案)」の項であることを示しています。



「２．地区の課題の整理」の項であることを示しています。

「３．地区の将来展望(案)」の項であることを示しています。

１－１現在の時代の潮流から見た地区の評価　～本地区を取り巻く時代の潮流を、以下の９つの視点で整理します。～

１）定住人口が減少に転じる社会で考えておくべきこと
２）少子高齢化が進行する社会で考えておくべきこと
３）成熟型の経済成長となった社会で考えておくべきこと
４）環境負荷をかけないまちで考えておくべきこと
５）暮らしやすい、人に優しいまちにするために考えておくべきこと
６）安全で安心して暮らせるまちにするために考えておくべきこと
７）楽しく、気持ちよく過ごせるまちにするために考えておくべきこと
８）ストックを活かしたまちづくりを進めるために考えておくべきこと
９）コンパクトなまちづくりにおいて包括的に考えておくべきこと

◆ここでは、このような時代の潮流から見て考えられる、本地区が果たすべき役割を評価して整理します。

このページの検討項目

時代の潮流の評価
地域の役割の評価
経済環境の評価
ストックの評価
→ 課題の整理 → 地区の将来像 → まちづくりの方向性

①定住人口が減少に転じる社会で考えておくべきこと

人口が減少すると

定住人口が減少すると、物理的にまちなかの人の姿が減り、また、まちを支える人が減っていくことによって、まちの活力や活気が失われていきます。

定住人口が減少し人口密度が減少すると、これまで混み合って暮らし、また市街地が拡大していた居住構造が大きな変化を受けます。

どのような対応が考えられるか

a. 定住人口減が全国的な傾向ならば、少ない人口に応じた相応のまちづくり、少ない人口で支えられるまちづくりに転換する。
b. 定住人口減が全国的な傾向なら、定住人口だけではなく市外からの交流人口を引き込んでまちや活気を支えていく。
c. 定住人口減が全国的な傾向であっても、住みたくなるより魅力的な市街地環境を創出して、定住人口を維持、増加させる。

a. これまで拡大を続けてきた市街地（市街化区域）を縮小に転じて、コンパクトな住宅地形成を目指す。
b. 市街地（市街化区域）の範囲は維持して、市街地の中で敷地の広さや緑地環境などゆとりのある住宅地環境を目指す。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市の人口はH22に約41万人で、現在も増加傾向を維持しているものの、推計では2020年ごろをピークに減少に転じることが予測されています。
・藤沢市では、近年夜間人口だけでなく昼間人口も着実な増加を示しています。
・本地区の人口はH22年、約18,700人で漸増傾向でしたが、H22に僅かに人口減少に転じています。

・藤沢市は市域の北部、中央部に市民の財産として市街化調整区域が計画的に保全されており、南側の海岸部と合せて豊かな自然環境に囲まれています。
・藤沢市の上位計画（整開保等）では市街化区域面積は当面現状維持がうたわれています。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・中心ゾーンでは、交通結節点、生活利便施設の分布等利便性の高い中心市街地環境を生かすために土地の高度利用を図り、都心居住のできる魅力ある居住環境を生み出すことが考えられます。
・海岸部の主要な観光拠点の中継拠点として交流人口を受け止めるために、にぎわいのある商業空間や豊かなオープンスペースを確保していくことが考えられます。

■周辺ゾーン
・中心ゾーンの利便性を活用できるようにアクセスを充実し、緑豊かなゆとりのある敷地をもった低層の住宅地としていくことが考えられます。

②少子高齢化が進行する社会で考えておくべきこと

少子高齢化になると

少子化が進行することにより、子供たちが少なくなり、まちのなかの活力や活気が失われていきます。

高齢者等の増加に対し、高齢者が生活しやすい、生きがいが持てる都市環境、生活環境が求められます。

どのような対応が考えられるか

○職場や都市施設の整った利便性の高い場所に若い世代が支払い可能な住宅を提供していく。
○出産や保育施設など子育てを支援する社会環境を育成していく。

○誰もが円滑に都市内を移動したり、施設を利用したりできるようにバリアフリーなどを推進する。
○元気な高齢者が生きがいもって社会参加できる場所や機会を提供していく。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市の年少人口率は年々低下していますが、年少人口数自体は増加しています。
・本地区の年少人口数は停滞していますが、年少人口率は約11.5%(H22)で、市、県、国の13～14%と比較して低い値であり、少子化が進行していることが伺われます。

・本地区の高齢人口率は20.3%(H22)で、県、市と同程度となっていますが、市の高齢人口率は急激に本地区の値に近づいてきています（市に対する本地区の高齢人口シェアは年々低下）。
・本地区では「藤沢駅周辺地区移動円滑化基本構想」に基づきバリアフリーの取組が進められています。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・若い世帯が居住可能な都市型住宅など住宅環境の創出や、交通結節点周辺での育児支援環境の充実を図ることが考えられます。

▲共通項目
・誰もが快適にまちなかで過ごせるように、段差の解消などバリアフリーやユニバーサルデザインに基づいた施設整備を行うことが考えられます。

■周辺ゾーン
・高齢者が日常的にまちづくりの運営管理活動に主体的に係わる環境づくりのさらなる推進などが考えられます。

③成熟型の経済成長となった社会で考えておくべきこと

成熟経済成長になると

社会全体で経済の成長が低迷すると、雇用機会の減少、空店舗の増加、都市の活気の低迷、活力の低下が生じてきます。一方で、現在の経済情勢の中で持続可能な国づくりのために国は観光立国を推進しています。

どのような対応が考えられるか

○都市間競争に打ち勝つために、大型の商業再開発等の投資を誘導して集客を図り、活気を維持する。
○都市規模や立地などを勘案した身の丈にあった商業規模を維持し、特色のある商業地形成を目指す。
○観光立国の推進により観光産業の生産性向上による多様なサービスの提供による新たな需要の創出が図られる。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市の商店数はバブル崩壊から減少を続け、商品販売額もバブル期より低い水準となっています。
・本地区の小売業の商店数、商品販売額、売り場面積は全市の約３分の１のシェアを占めていますが、減少傾向にあります。
・藤沢市は観光立市を目指しており、江の島、新江ノ島水族館、海水浴場等の広域から集客する観光拠点があります。
・藤沢市の観光客数は一時減少したものの近年は回復傾向し、H20 で約 1,340 万人となっています。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・本地区の南に位置する江の島をはじめとする海の観光・レジャーの中継点として、海や自然、湘南などをテーマとした他都市とは違う自立型のある都市経済の確立を目指すことが考えられます。
・単に駅での乗り継ぎ点、通過点としてではなく、降りて回遊してみたくなる吸引力をもった業種・業態の集積などコンセプトをもった魅力ある都市空間をつくっていくことが考えられます。

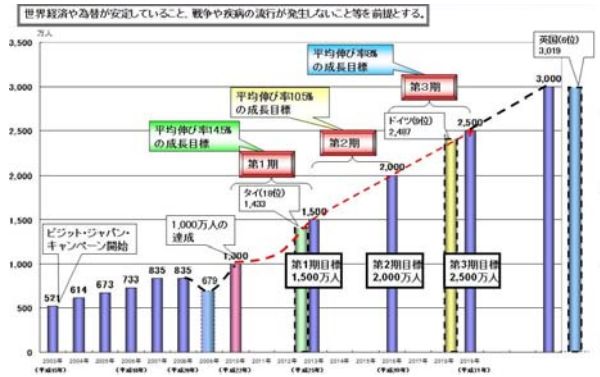
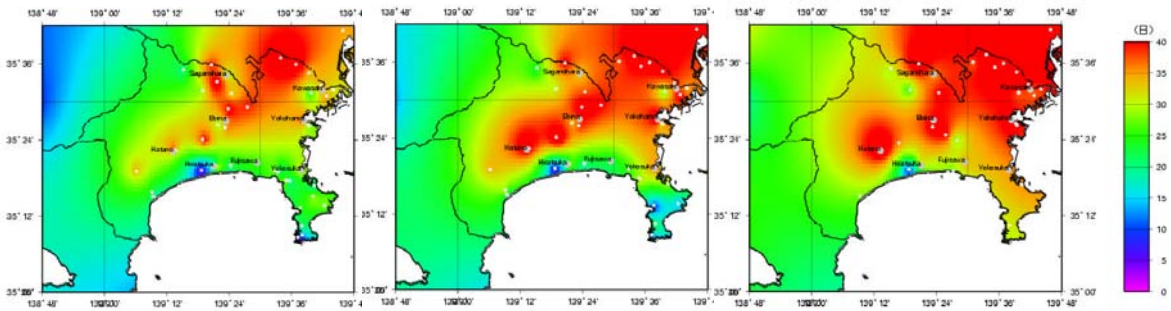


図　訪日外国人 3,000 万人へのロードマップ(観光庁ホームページ)

図　真夏日日数の分布と推移（「H16 年度神奈川県ヒートアイランド現象実態調査報告書」）



1975 年～1984 年の平均　　1985 年～1994 年の平均　　1995 年～2004 年の平均

このページの検討項目

時代の潮流の評価
地域の役割の評価
経済環境の評価
ストックの評価
→ 課題の整理 → 地区の将来像 → まちづくりの方向性

④環境負荷をかけないまちで考えておくべきこと

環境負荷がかかると

CO_2 の増加による地球の温暖化の進行により、気温の上昇や異常気象が発生し、水害（ゲリラ豪雨、都市型水害）などが多発するおそれがあります。

どのような対応が考えられるか

○市街地内の植栽や緑地の増加を図り、微気候調整、ヒートアイランド現象の軽減を図る。
○自家用車等から公共交通機関への転換、貨物の鉄道へのモーダルシフト(交通手段の転換)を進め、CO_2 を削減する。
○環境に優しい移動手段として自転車を活用した都市交通ネットワークを構築する。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・「H16 年度神奈川県ヒートアイランド現象実態調査報告書」では、神奈川県下で横浜、川崎、内陸部拠点などは常に気温上昇量が高く、真夏日日数が多くなっていますが、海岸部も年々真夏日が増加してきています。
・特に藤沢市は自動車などの人工排熱の影響が大きく、ヒートアイランド化する心配があります。
・「藤沢市緑の保全および緑化の推進に関する条例に基づく同施行規則」の改正による屋上緑化等が進められています。
・藤沢市は比較的平坦な地形の都市であり、環境に配慮した自転車の有効活用が可能です。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・公共のオープンスペースの確保や民有地での屋上緑化や壁面緑化、さらに風の道を確保してヒートアイランドの予防をすることが考えられます。

▲共通事項
・電車やバスなどの公共交通の充実や自転車環境整備等が考えられます。

■周辺ゾーン
・各住宅などでの敷地内の植栽の充実や自然エネルギーや雨水等の資源の活用を進めていくことが考えられます。

⑤暮らしやすい、人に優しいまちにするために考えておくべきこと

優しくないと

使いにくい、暮らしにくいまちになってしまうとともに、湘南地域の拠点都市として集まってくる来街者にとってわかりにくいまちになっていきます。

どのような対応が考えられるか

○誰にでも使いやすいユニバーサルデザインの都市施設、民間施設等の整備を推進する。
○誰もが都市生活を快適に送れるよう福祉などの市民サービスの提供を推進する。
○わかりやすいまちにするための案内板やサインの設置、わかりやすい交通動線の整備を目指す。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市ではユニバーサル社会の推進に向けて「藤沢駅周辺地区移動円滑化基本構想」に基づき駅周辺のバリアフリー化を進めています。
・藤沢市では給食サービスやホームヘルプサービスなどの福祉サービスを実施しています。
・「藤沢駅周辺地区移動円滑化基本構想」では、駅周辺のサインなどの必要性がうたわれており、総合案内や施設誘導などの計画検討を進めています。

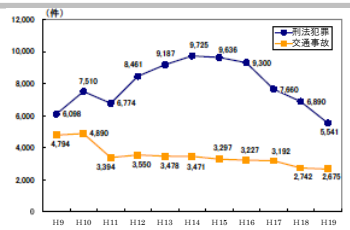
藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・鉄道やバスの相互連携の改善など利便性の向上の検討が考えられます。
・鉄道の南北連携をさらに推進することが考えられます。
・ユニバーサルデザインに配慮した誰にも利用しやすいまちづくりをすることにより定住人口や交流人口が集まりやすいまちにすることが考えられます。
・中心市街地内の案内や、利用頻度の高い施設への誘導、誰にでも分かりやすいサインなどの充実が考えられます。

■周辺ゾーン
・移動しやすい道や交通手段を充実するとともに、まち中に福祉施設などの公益施設をさらに充実し、誰もが使いやすいまちにしていくことが考えられます。

バリアフリー、ユニバーサルデザインの参考事例

図　犯罪等発生動向
（市統計年報）



このページの検討項目

時代の潮流の評価
地域の役割の評価
経済環境の評価
ストックの評価
→ 課題の整理 → 地区の将来像 → まちづくりの方向性

⑥安全で安心して暮らせるまちにするために考えておくべきこと

安全安心でないと

まちの防災性が低いと、日常的に事故が起きたり、災害時に大きな犠牲が出るとともに、救援活動などが円滑に進みません。また、防犯性が低いと安心して暮らせませんし、日常的な犯罪の抑止力が働きません。

どのような対応が考えられるか

○予測される災害に対して、円滑な対応ができる道路ネットワーク整備や建物の防災性の向上等を推進する。
○日常の安全な交通環境を創出するために、適切な道路ネットワーク、安全な歩行者・自転車ネットワークを構築する。
○防災性、防犯性を高めるために、地域の人々の協力体制、監視体制などの充実を推進する。
○犯罪の発生を抑制する健全な市街地環境となるように、まちづくりに一定のルールを導入する。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市の犯罪や交通事故の発生件数は、一時増加したものの、近年は減少傾向にあります。
・藤沢市の平成 16 年度の防犯に関する市政モニターのアンケートでは、治安の悪化を感じる人が非常に多くなっていますが、各種防犯パトロールの知名度や参加率は低水準です。
・藤沢市では、公共施設等に関して防犯上のガイドラインを定めているほか、地域別に防犯計画を策定し犯罪抑止、広報・啓発等の活動を行っています。
・藤沢市では、地域防災計画を策定し、災害時の対処方針を定めています。
・本地区では、主要な幹線道路の整備は比較的進んでいるものの、幅員の狭い道路が多くあります。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・オープンスペースの拡充、建物更新の時期を捉え防災性を向上させることが考えられます。
・多くの人や車が集まる地区であり、アクセスや交通動線の整理を進めていくことが考えられます。
・不特定多数の人が集まる地区であり、防犯性を高めるための監視カメラ等の機器の拡充や、防犯体制の充実などが考えられます。
・地区の健全な環境を維持、創出するため、よりよい業種や用途を誘導することが考えられます。

■周辺ゾーン
・都市施設が不十分な地区では、交通事故の低減、災害時の緊急車両の円滑なアクセス確保のため、適切な道路ネットワークの構築が考えられます。

⑦楽しく、気持ちよく過ごせるまちにするために考えておくべきこと

気持ち良くないと

まちに人が集まりませんし、まちに移り住みたいという気持ちも起こりにくくなります。また、住んでいる人も自分のまちに誇りがもてずまちづくりへの参加意欲が湧いてきません。

どのような対応が考えられるか

○景観を阻害するような看板や広告物などについて一定のルール化を定め、過激なものや調和しないものは制限していく。
○商業者のデザインやアイデアを競う部分と、落ち着いた景観を創出する部分等めりはりのある地区景観を生み出す。
○地区住民がみずから景観ルールづくりや維持管理に参加し、自分たちで景観を守っていく意識を醸成していく。
○他のまちにはない文化や芸術、歴史などを活用したまちづくり、情報発信を行うとともに、市民や来街者が参加できる場を提供する。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市では、景観法に基づく藤沢市景観計画を策定しており、本地区内にも「景観形成地区」が定められています。
・本地区では、「境川右岸鵠沼東地区」約 5ha が環境形成・保全を図るため地区計画が定められています。
・藤沢市では様々な文化芸術等の活動が行われており、市民活動推進センターなどが活動の支援を行っています。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・定住人口や交流人口が多く集まる場所であり、景観計画に則って、地区特性に応じた景観形成を推進していくことが考えられます。
・景観の創出や維持管理のために地区の人が主体的に係わることが必要と考えられます。
・市の顔となる場所であり、まちかどで文化芸術等の活動が行える場の提供や、特色のある店舗などの集積を図ることが考えられます。

■周辺ゾーン
・旧東海道の歴史等を活用した景観形成やまちづくり活動が考えられます。
・住宅地の建物の形態や色彩などに一定のルールを導入することにより、落ち着きのある暮らしやすいまちづくりをしていくことが考えられます。

あんどん物語
（藤沢駅北口商店街の夏の風物詩）

湘南藤沢まちかど音楽祭
（2009 年 4～10 月
2004 年から毎年開催）

藤沢市民オペラ
（2005 年公演
不定期開催）

このページの検討項目

時代の潮流の評価
地域の役割の評価
経済環境の評価
ストックの評価
→ 課題の整理 → 地区の将来像 → まちづくりの方向性

⑧ストックを活かしたまちづくりを進めるために考えておくべきこと

ストックを活かさないと

民間投資の低調、人口の減少傾向への転換、福祉等への予算強化などの要員によりまちづくりへの公共投資が縮減しており、都市環境の適正な維持、改善が困難になってきます。

どのような対応が考えられるか

○重点課題の改善や都市発展のための公共投資と不要不急の投資を峻別し、重点的な投資を行う。
○既存のストックの維持、改修で一定の環境水準を維持できる場合には、ストックの活用を前提に考える。
○すべての公共施設の維持、管理を行政が行うのではなく、可能な範囲で民間や市民の協働･連携を進める。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市では、公共施設のアドプト制度として「美化ネットふじさわ」が実施されており、市民が自主的、主体的に行う道路、公園等の清掃を市が支援しています。活動は本地区周辺でも実施されています。
・藤沢市公民連携事業化提案制度の実施、提案募集を行っています。

藤沢駅周辺地区での対応は

●中心ゾーン
・本ゾーンの公的な施設は整備後時間が経過し、適正な改修、再整備が必要です。必要性、緊急性、整備効果等を総合的に勘案して、ストック活用を含めた手法の選定が必要と考えられます。

■周辺ゾーン
・既成住宅地の整備は、地区の歴史や生活などの地区特性を勘案した整備が考えられます。

⑨コンパクトなまちづくりにおいて包括的に考えておくべきこと

コンパクトでないと

市街地が密度を薄く大きく広がっていると、都市施設の利用利便性が低下するとともに、都市運営のための公共投資が多く必要であり、また都市活動に伴う環境負荷の削減が難しくなります。

どのような対応が考えられるか

○都市拠点などを中心に都市施設の集約化を図るとともに、そこを中心として定住を促進する。
○無秩序な市街地の拡大を抑制し、市街化調整区域の自然的土地利用を維持する。

藤沢市や藤沢駅周辺地区の状況は

・藤沢市では、20 年間（2008／1988）で人口が 20%増加しているが市街化区域面積は 0.2%しか増加しておらず、増加人口はすべて市街化区域で吸収しており、その意味でコンパクトなまちづくりを実践していると言えます。

藤沢駅周辺地区での対応は

▲共通事項
・優れた交通利便性を活かし、より機能集積を進めるとともに、市街地の老朽化や機能低下に対する更新を進め、コンパクトな都市構造の中心を形成していくことが考えられます。