



村岡新駅周辺地区 まちづくり方針

「尖る創造と広がる創造を生み出す街」を目指して

序	はじめに	p1
1	まちづくりの前提等と求められること	p3
2	村岡新駅周辺地区が目指す将来地区像	p5
3	将来地区像を実現するための4つの重要テーマと方針	p7
	(1)創造的な場づくり	p9
	(2)新しい交通結節点づくり	p11
	(3)緑や文化豊かなまちづくり	p13
	(4)安心・安全なまちづくり	p15
4	4つの重要テーマに基づいた導入機能のイメージ	p17
5	空間づくりを行う上での基本的な考え方と空間整備方針	p19
6	村岡新駅周辺地区まちづくりに伴う全市に対する効果	p21
7	まちづくりの実現に向けた推進方策	p23
参考		p27

2021年(令和3年)3月

藤 沢 市

序 はじめに

藤沢市の都市拠点のひとつとして、村岡新駅周辺地区の「まちのあり方」を示す指針として、「村岡新駅周辺地区

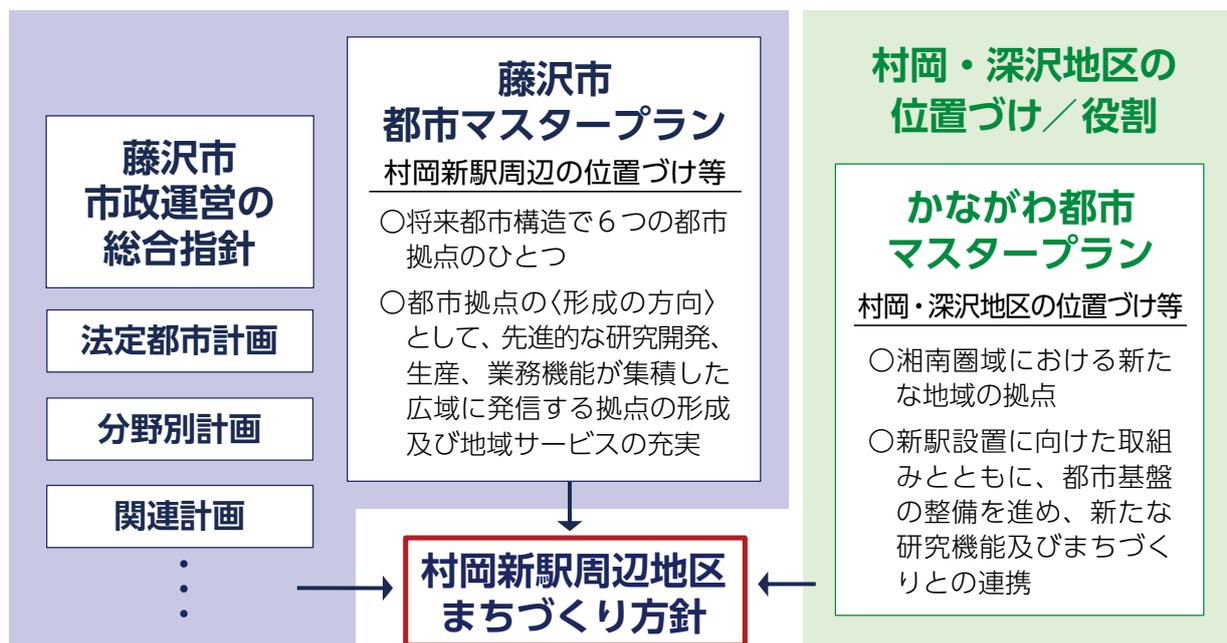
村岡新駅周辺地区は、本市の東端に位置し、藤沢市都市マスタープランにおいて、6つの都市拠点の1つとして、新たに、東海道本線新駅を中心として広域に発信する研究開発拠点の形成を目指すことを位置付けている地区です。

また本市では、神奈川県、鎌倉市と「湘南地区整備連絡協議会」を設置し、「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」等の検討を踏まえ、鎌倉市深沢地区と一体となった新たなまちづくりに向けた取組みを進めています。2018年(平成30年)12月には、神奈川県、鎌倉市と、藤沢市村岡地区・鎌倉市深沢地区のまちづくりと村岡新駅設置に関する合意を取り交わしました。2021年(令和3年)2月には、神奈川県、鎌倉市及び東日本旅客鉄道株式会社と、村岡新駅設置等に関する覚書を締結しました。

このような中、令和元年度に「村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議」を設置し、これまで村岡新駅周辺地区等のまちづくりの検討経緯(村岡地区まちづくり計画、村岡地区整備計画(案)、村岡新駅周辺地区まちづくりガイドライン(素案))等を踏まえつつ、地区及びまちづくりを取り巻く状況や社会状況の変化等を見据えて、まちづくりコンセプトの深度化やその実現に向けた考え方、市全体に対する役割・効果等を検討・整理してきました。

「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」は、検討成果を踏まえ、まちづくりの将来像や方向性など、村岡新駅周辺地区のまちづくりを進める際の「まちのあり方」を示す計画書として、定めたものです。

「村岡新駅周辺地区まちづくり方針」は、「藤沢市都市マスタープラン」を上位計画とし、「藤沢市市政運営の総合指針」のもと、「藤沢市地域防災計画」や「藤沢市緑の基本計画」等の個別計画等との整合性を図りつつ、まちづくりを進めます。また、広域における位置づけや「村岡・深沢地区全体整備構想(案)」等の整理を踏まえながら、村岡・深沢地区として連携して取り組みます。

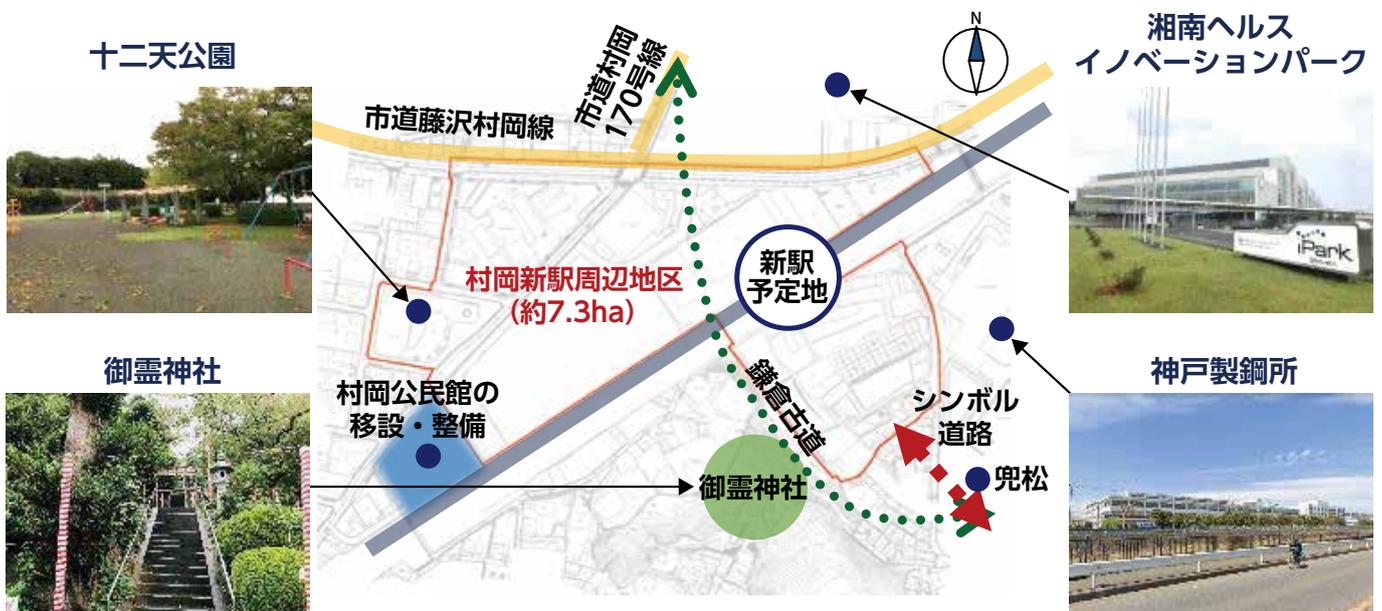


まちづくりを進めるにあたり、将来地区像や方向性などのまちづくり方針」を定めます。

村岡新駅周辺地区の位置



村岡新駅周辺地区の周辺概況



1

まちづくりの前提等と求められること

藤沢市の都市拠点である村岡新駅周辺地区では、研究開発まちづくりのあり方、そして持続的な取組みが求められる

前提・与件

時代変化・価値観変化に応じた
社会基盤形成

人口減少・超高齢化に応じた
都市機能と事業スキーム

強み・機会

【都市拠点として】

- 研究開発機能の既存集積のもと、東海道本線新駅を核に「研究開発拠点」の形成
- 人口減少・高齢化社会に適合した「質の高い」まちづくり
- 市の**経営政策・全市的経済を下支え**する拠点形成
- 「ウェルネス」をテーマとしている**深沢地区と連携**したまちづくり
- 代替性の無い個性・魅力の創出（資源磨き・地域人材）
- 目指すまちづくりに合わせた**適正な土地利用転換・誘導**や都市計画の設定

【産業・経済基盤として】

- 新技術や新しいビジネス基盤など**社会変化**への適応
- 先進的な研究開発や業務機能など、**クリエイティブ産業***1の集積と発信
- 「村岡・深沢地区のヘルスイノベーション」*8最先端拠点形成」に対する**村岡新駅周辺地区のあり方**
- **多様なノウハウを有する企業**の既存集積とこれらとの連携・活用

【持続的な地域まちづくり】

- 新しい機能導入による地域サービスの享受
- 豊かな緑や歴史文化など**特色ある地域資源**
- 駅前広場や公園等の**公共施設・オープンスペースの新規整備と活用・管理**
- **民間活力**の積極的活用
- 景観形成（都市の**デザイン**）や環境配慮（**エコ**）、「**協働**」への積極的取組み

村岡新駅周辺地区でまちづくりを考える際のポイント

①都市拠点としてのあり方

通常の研究施設集積とは異なる立ち位置へ

研究者・開発者などのクリエイティブ*2人材とともに、地域住民・来街者等の交流人口を増やすために、新しい創造社会の形成に寄与するまちづくりが求められます。また、市内の拠点や隣接する深沢地区との機能連携による相乗効果も求められます。

②産業・経済基盤

レジリエンス*3と環境

新しいビジネスチャンスの業エリアを構築するためにレジリエンス*3や環境性能を備とが求められます。また、域スの実現などがが必要です。



※1「クリエイティブ産業」/創造性や知的資本を材料に、革新的・文化的な製品や仕組みを生み出しサービスを行う産業群

※2「クリエイティブ」/新しいものや仕組みを作り上げること・力

拠点という位置づけを踏まえ、これからの時代にふさわしい
ています。

6都市拠点の1つ
「研究開発拠点」の位置づけ

都市計画と土地区画整理
事業による適正な土地利用

深沢地区と一体的な
まちづくり

課題

【都市拠点として】

- 他の都市拠点との明確な差異化と村岡地区の**立ち位置**の整理
- これからの時代にふさわしい**「研究開発拠点」の姿**とは？
- コロナ禍により加速する**生活様式や働き方、価値観の変化を見据えたまちづくり及び魅力となる先導的な働く場づくり**
- 村岡地区全体における、新駅周辺地区の役割
- 市内の他の拠点との連携・差異化
- **鎌倉市側との一体的なまちづくりの推進**
- 交通結節点の形成に向けた周辺との回遊性・歩行快適性の改善

【産業・経済基盤として】

- **「機能集積」と「活力と魅力」の関係づくり**
- **技術革新や地域ビジネスを想定した災害に強く事業継続できる都市基盤づくり**

【持続的な地域まちづくり】

- 行政・地域・企業の**連携体制**
- 投資効果の高い基盤整備 (**つくって終わりにならない**)
- 深沢地区との連携体制 (相乗効果と差異化)
- **総論** (まちづくり全体の方向性) と **各論** (個別地権者の意向) の利害一致
- 地区南側では、農地を中心とした土地利用がされている
- 現在指定されている**生産緑地の動向**
- 長期的なまちづくり事業期間も踏まえた**まちづくりのプログラム**

としてのあり方

性能を備えた街へ

創出や事業継続性の高い産
は、都市災害等に対するし
えた社会基盤を確保するこ
内外の円滑で多様なアクセ



③持続的な地域まちづくりのあり方

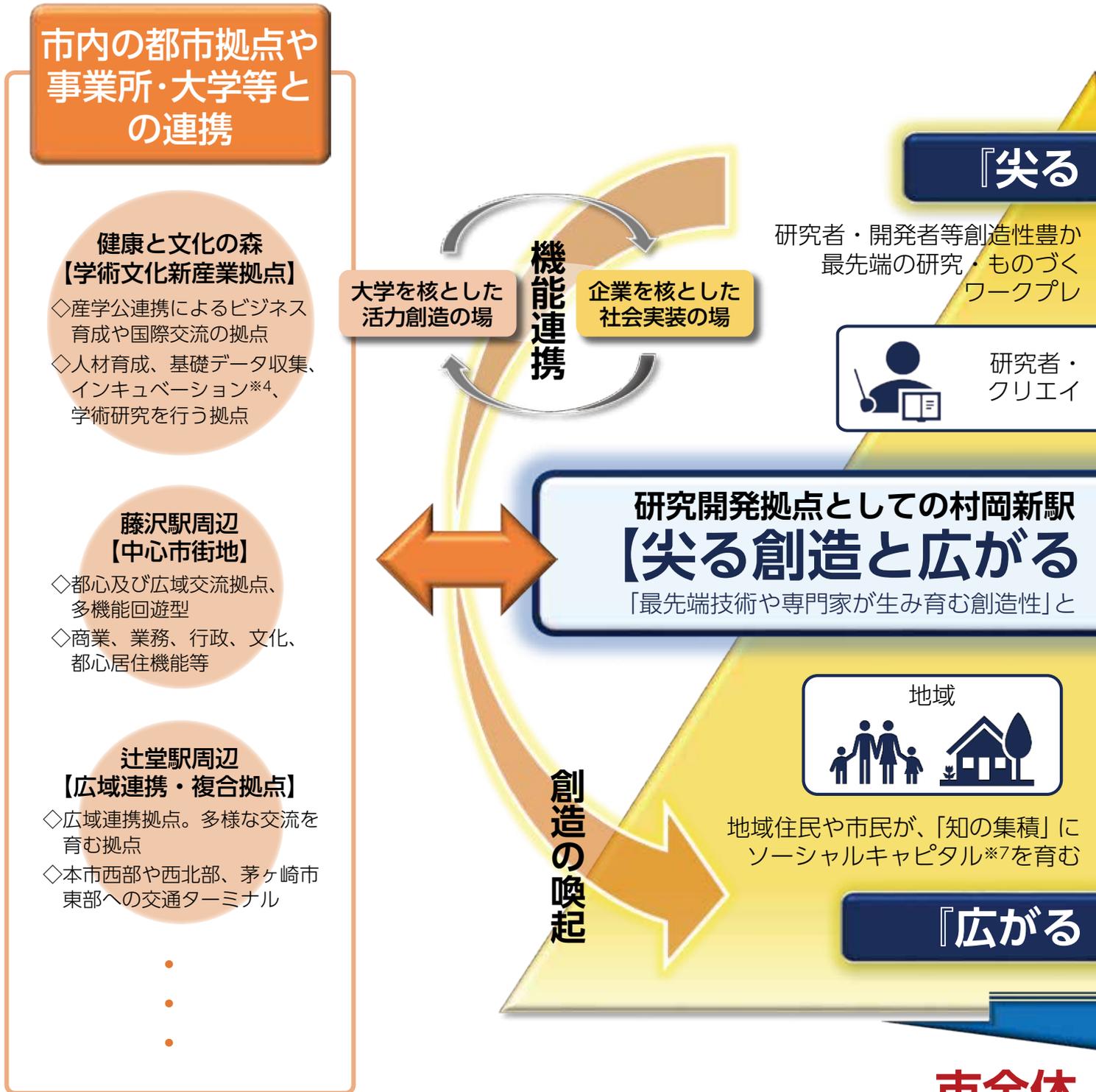
官民が連携し「つくる」から「つかう」へ

SDGsに基づいたよりよい社会実現を図りつつ、持続的
なまちづくりを進めるには、整備段階の「つくる」という
だけでなく、どのように街を活用し、活力を高めるかと
いった「つかう(=マネジメント)」視点も含め、官民連
携・地域連携で街の価値を高める取組みが必要です。

※3「レジリエンス」/「回復力」「弾力性」等の意味を持ち、あらゆる物事が望ましくない状況から脱し、安定的な状態を取り戻す力

2 村岡新駅周辺地区が目指す将来地区像

村岡新駅を中心に、知的人材の集積を活かし世界に誇る相互に作用することで好循環を生み出す、新たな研究開発



※4『インキュベーション』/「孵化する」という意味から転じて、新規事業の創出や起業の支援を行い育成すること

※5『ワークプレイス』/働き方の多様化に伴い、従来のオフィスだけではなく時間や場所にしばられない知識創造活動を行うあらゆる場

※6『ライフプレイス』/「尖る創造」や先進的な技術、地域の文化・交流等を楽しみながら生活を楽しみ、満足度を高く過ごす場

「尖る創造」と地域や市民と共に創り出す「広がる創造」が
拠点を形成します。



世界へ発信

創造』

な人材の「知」が集積し、
りから創造が生まれる
イス※5

開発者・
タイプ※2人材



周辺地区の将来地区像 創造を生み出す街』

「暮らしや感性をより豊かにする創造性」

市民



触れ、創造力が喚起される、
ライフプレイス※6

創造』

新たな刺激

【村岡・深沢地区】

ヘルスイノベーション※8 最先端拠点

- ・ 誰もが健康かつ安全に、生き生きと誇りを持って暮らすことができる、持続可能な地域社会のリーディングエリアを構築
- ・ 健康寿命の延伸やヘルスケア分野の産業を創出

深沢地区のまちづくり 【ウェルネス】

- ところとからだの健康を育むまち
- イノベーション※8を生み出すまち
- あらゆる人と環境にやさしいまち

駅と周辺をつなぎ
人々の活動の対流と
滞留を促す身近な都
市サービスを展開

機能連携

住宅・商業・業務・
工業・官庁など多様
な機能導入により新
しい都市環境を形成

への波及

※7「ソーシャルキャピタル」/社会関係資本。個人間のつながり、社会的ネットワークとそこから生じる互酬性と信頼性の規範

※8「イノベーション」/技術革新。新たなアイデアから社会的意義のある新たな価値を創造し変革をもたらすこと

3 将来地区像を実現するための4つの重要

まちの基本となる基盤(安心・安全、地域性を生かした緑クリエイティブ※2人材や交流人口を生み育む創造的な場

創造を育み持続可能な街を実現するために設定する4つの

創造を育むための仕掛けづくり

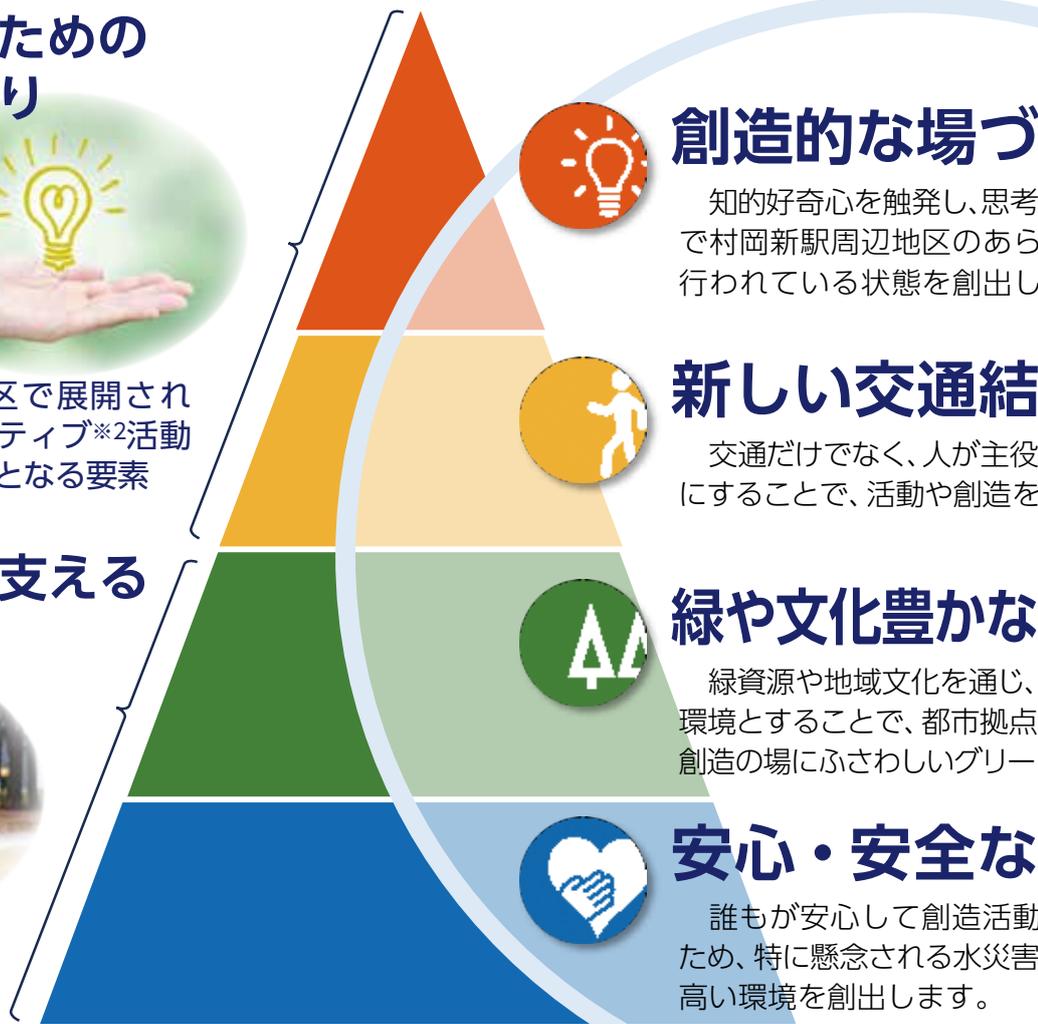


村岡新駅周辺地区で展開される様々なクリエイティブ※2活動の場を形成する核となる要素

持続可能な街を支えるベースづくり



暮らし、働き、過ごす場としてまちの基本となる基盤要素



【尖る創造と広がる創造を生みの実現へ

※9「グリーンインフラ」/社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が持つ多様な機能やしなやかな回復能力等の特性を賢く活用し、持続可能で魅力ある地域づくり等を進める概念・取組み

テーマと方針

豊かな環境形成)の上に、次代にふさわしい交通結節点の形成とづくりを進めることで、「尖る創造」と「広がる創造」を実現します。

重要テーマ

街の機能構造のイメージ

く

が深まる環境とすること
ゆるところで創造活動が
ます。

節点づくり

となり暮らしをアクティブ
つなぐ環境を創出します。

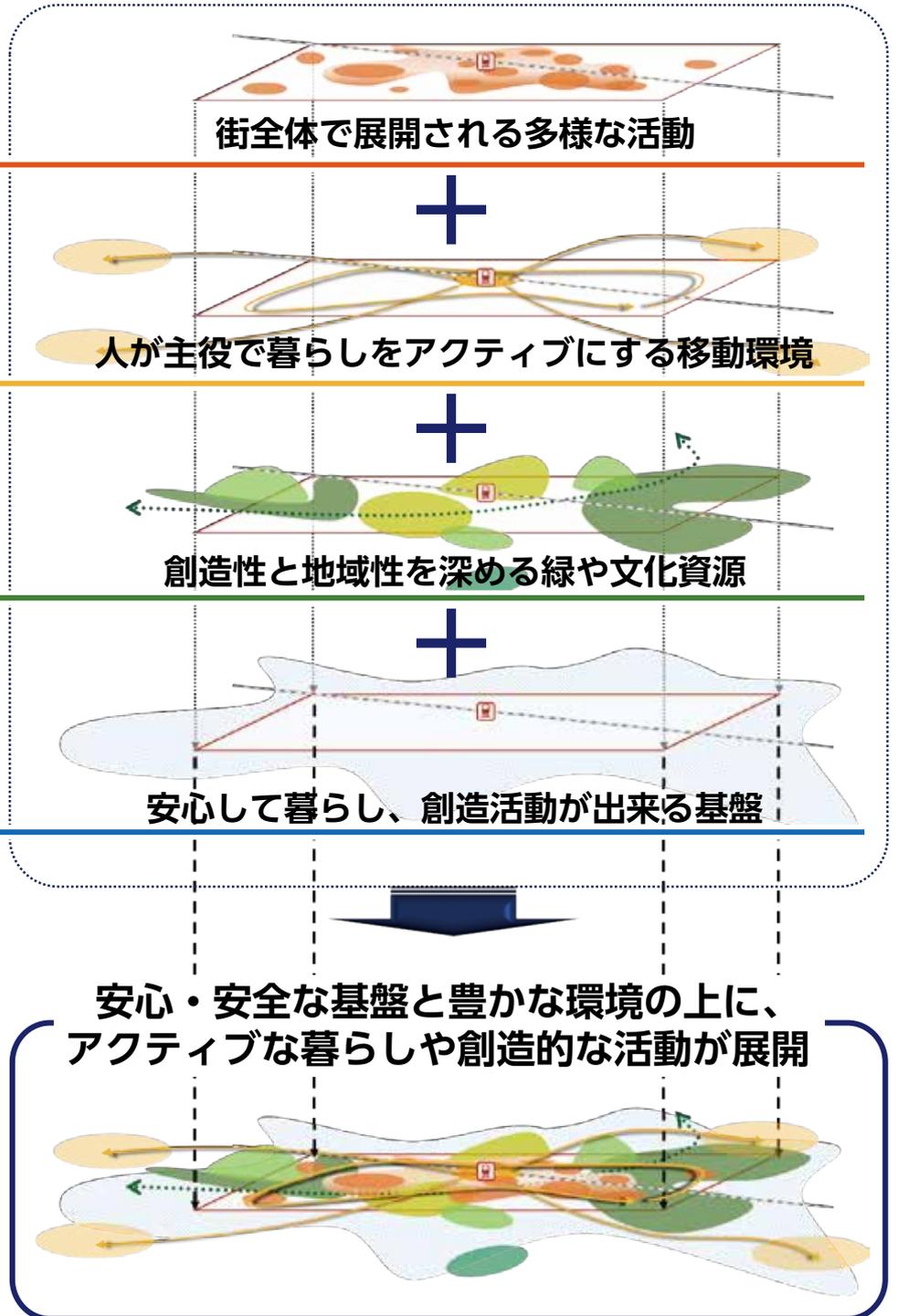
まちづくり

創造性や地域性が深まる
にふさわしい景観と、
ンインフラ*9を創出します。

まちづくり

が出来る地域の暮らしを守る
に備えたレジリエンス*3の

出す街]



4つの重要テーマごとの方針(1)



創造的な場づくり

【創造的な場とは?】**知的好奇心を触発し、思考が深まる環境**
～村岡新駅周辺地区のあらゆるところで創造

【方針1】街全体を憩いや交流を促す魅力的な場をつなぐ

歩く、会話する、考える、佇むといった**創造活動に必要な「創発」や「対話」などのアクティビティ^{※10}**が街の様々な場所**で生み出される**ために、多様な憩いや交流の場を創り出します。

- 誰でも行き来が出来、集えるカフェや散策路、魅力的なオープンスペース等の憩いや交流に資する機能導入の推進
- 緑豊かな屋外空間や見晴らしの良い場所など、落ち着きのある環境と魅力的な景観の形成



街に対して開かれたオープンスペースやカフェ(ポートランド市)



景観に配慮した遊歩道やまちかどの休憩施設(千葉県柏市「柏の葉キャンパス」)

【方針2】クリエイティブ産業^{※1}やクリエイティブ^{※2}人材に選ばれる場とする

研究開発拠点として、単に研究施設を集積させるのではなく、先端技術や先端産業に関わる**企業や人材が集い、さらに相互に触発し合える**機能も付加することで、**多様なノウハウをもった企業や人材が集まりたくなる**場を創り出します。

- サイエンス、ものづくり、ヘルスケアなど、次代を創造し牽引する先端技術に係る研究機関やスタートアップ等の誘致・集積を可能にするオフィスや研究施設、コワーキング^{※11}施設といった核機能導入の推進
- 核機能を補完する企画・研究・交流拠点としてのインベーション^{※8}・ラボや情報発信施設等の機能導入の推進



ヘルスケアなど実践的な研究開発機能(京都大学)



企業の先進的研究を知り学べる市民向けラボ(大阪府大阪市「グランフロント大阪」)

【方針3】市民等の感性を育む共創の場とする

より楽しく健康的で、快適な**ライフスタイルの享受と創造**のために、「方針2」のクリエイティブ^{※2}な機能が街に開かれ、市民や来街者にも魅力的な知的体験や先端的サービスが提供されるとともに、**地域協働で未来を共創する場づくりや取組みを進めることにより、知識や感性が磨かれ健やかな心と体を育む環境**を創り出します。

- 企業や研究・教育機関と市民等が相互交流を図る体験型オープンラボ^{※12}や情報発信機能の導入推進
- 村岡公民館や、書店、多様な講座・イベントなどによる新しい知識発見や知見習得機会を生み出す機能や、日常的な運動・健康体験、また地域資源に触れる機会などを可能にする機能の導入推進

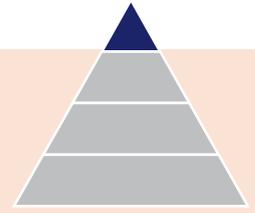


街全体をラボに見立て、「ワクワクするような未来」を共創(千葉県柏市「UDCK(柏の葉)」)

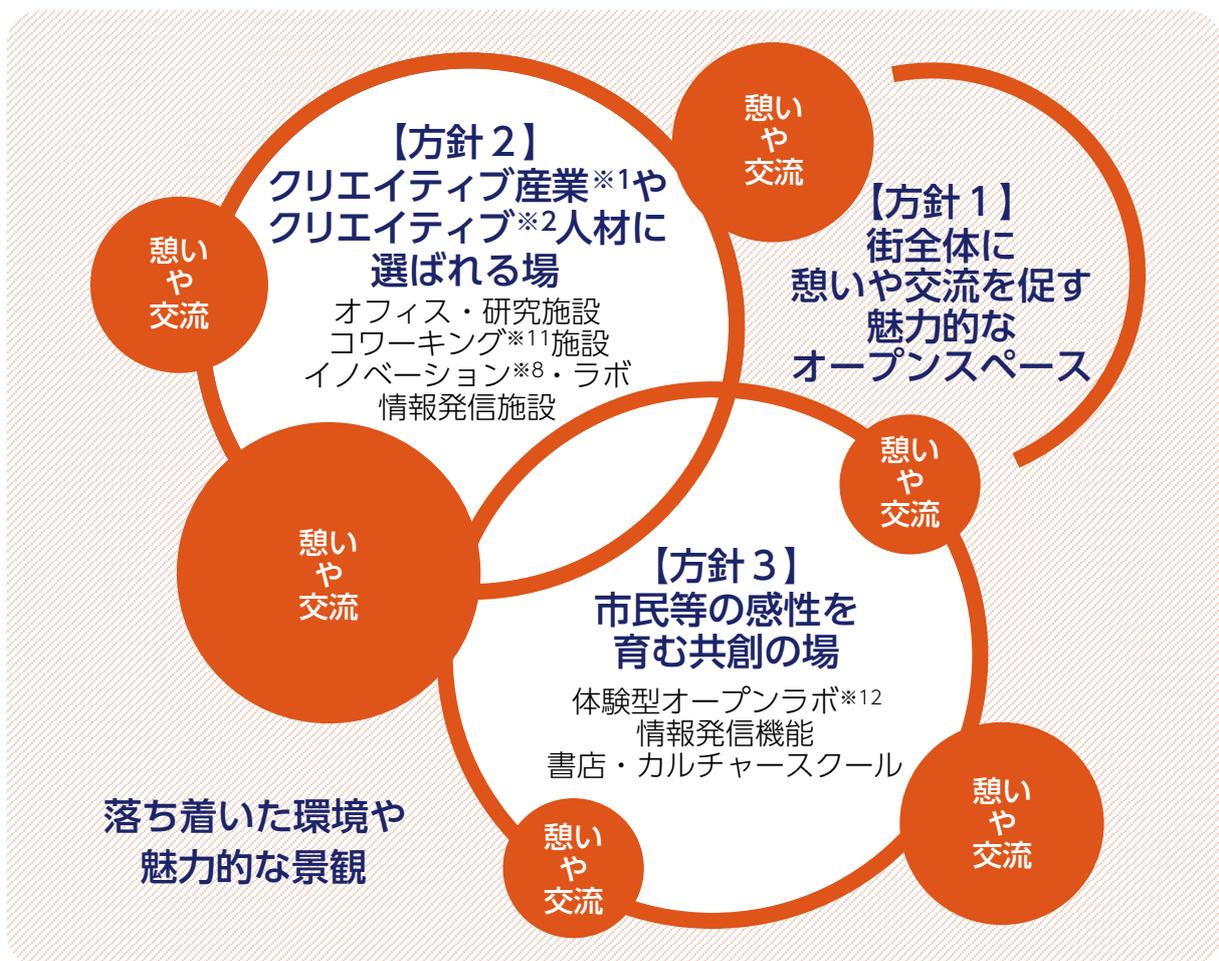


地域資源の緑を活用し、ふれあいの機会やコミュニティ醸成と共に情操教育を推進(東京都三鷹市)

活動が行われている状態を創出します～



「創造的な場」を構成する方針の概念図



実現に向けた取組み

- ✓ 街の価値向上に向けて、クリエイティビティを高める共用スペースや魅力的なオープンスペース等、事業性の低い施設・機能も含めて、地区全体で機能を適切に配置するコーディネートの導入
- ✓ 新しい事業構想や人材交流を促すためのビジネス連携や交流機会等をコーディネートする役割・仕掛け

※10『アクティビティ』／そこで生まれる活動や活気のこと

※11『コワーキング』／机や打合せスペース、ネットワーク環境等を共有しながら独立して仕事を行うこと

※12『オープンラボ』／研究機関が研究所を公開して、研究内容について紹介したりする体験型イベント

4つの重要テーマごとの方針(2)



新しい交通結節点づくり

【新しい交通結節点とは?】人が主役となり、交通機能だけで
～常に人々が集いたくなり、暮らしを

【方針1】「乗り換えの場」だけではなく『過ごしたくなる場』とする

多様な移動・行動の起点となる駅周辺に、鉄道利用者の乗り換えの場だけではなく、住む人・働く人・訪れる人にとって魅力的な交流、心地よい時間、新しい経験といったリアルな体験が得られる「過ごしたい場」を創り出します。

- 駅前広場自体が、交通機能だけではなくイベントや災害時に隣接地と一体的に活用が可能となるなど、曜日や時間帯、季節、緊急時等に応じて多様な使われ方を想定した空間づくり
- 楽しむ、寛ぐ、サービスが得られるなどとともに、人がいることを感じる、多様な「過ごし方」ができる機能の導入促進
- 駅前広場に面しレストランやカフェ、雑貨屋など個性的でおしゃれで思わず立ち寄りたくなる機能の導入促進

【方針2】それぞれの人に即したモビリティ※13サービスで、人々の暮らしをアクティブにする起点とする

「過ごしたくなる場」と「多様性を受け止める使いやすいモビリティ※13」、そして「歩きたくなる空間」が繋がることで、人々の暮らしがより快適に、より行動的に、より健康的になり、加えて環境負荷がより小さくなることを目指し、駅を起点として安心して歩いたり移動しやすくなる、行動したくなる環境を創り出します。

- 自家用車に依拠しない、ITを活用した合理的な公共交通体系及び安全な交通環境の形成
- 自動運転やクリーンエネルギー※14化によるバス・タクシー等の進化や新たなモビリティ※13の導入が前提となり、目的に沿った移動がストレスなく行える MaaS※15技術等の活用
- 村岡新駅を中心に日常的な歩く、体を動かす等の健康増進活動の展開が促進される機能の導入とヘルスリテラシー※16が高まる仕組みの構築

実現に向けた取組み

- ✓ 地域特性に応じたモビリティ※13の導入及び多様な連携による事業性・経済性・持続性を持った交通ネットワークを構築する仕組み
- ✓ 駅前広場が交通機能だけではなく、駅前の広大なオープンスペースとして、周辺と連携しながら、多様な役割を担うための整備及び仕掛け

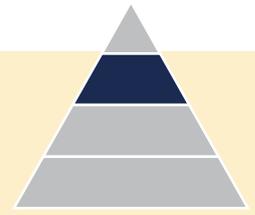
※13『モビリティ』／人が社会的活動のために空間的移動(交通)をする力、移動手段

※14『クリーンエネルギー』／大気汚染物質を発生しないエネルギー(風力・水力・地熱・太陽熱など)のこと

※15『MaaS(マース: Mobility as a Service)』／一人一人の移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせる検索・予約・決済等を一括で行うサービスのこと

※16『ヘルスリテラシー』／健康面の意思決定に必要な知識を調べ・習得し・理解して、適切に使用する能力のこと

なく活動や創造をつなぐ環境 アクティブにする環境を創出します～



多品種の植栽や雨水を利用したせせらぎ、ベンチのみならず移動可能なイス、イベントも可能な広場など、多様な機能導入が図られた駅前広場(多治見市虎渓用水広場)



駅に付帯した「フリースペース」は、観光客の待ち合わせだけでなく、普段の駅利用者の休憩、学生の勉強やおしゃべりなど、多様な使い方がされている(富山駅)



公共交通、自動車、自転車、徒歩など、様々な移動手段を組み合わせるとしてルートを検索し、必要に応じて予約・決済までを行い移動をサポートするサービス(ヘルシンキwhim)



駅に直結したサイクリスト向けの施設。自転車のショップや整備サービス、ロッカールームやシャワールームなど多様なサービスが展開されている(土浦駅)



建物の屋上に整備された公園。カフェが併設されている他、軽運動が出来るスペースなどもあり、ちょっとした時間に多様な活用が可能(渋谷区宮下パーク)



自動運転によるバスの運行実験。先端技術によりまちの利便性を高めるテストマーケティングを進めている(千代田区)

4つの重要テーマごとの方針(3)



緑や文化豊かなまちづくり

【緑や文化豊かなまちとは?】緑資源や地域文化を通じ、創造性～都市拠点にふさわしい景観と創造の場にふさわしいグリー

【方針1】地区周辺にも延びていく新たな緑の軸を形成する

文化・歴史資源等として保全されてきた緑や民有地内の緑、新たにまちづくりで創出する緑等の多様な緑と、起伏のある特徴的な地形を最大限に生かし、全市的な緑の骨格の一部にもなる**新駅を中心とした創造を生み出す緑の軸を創出**します。

- 湘南アイパークや神戸製鋼所、新規立地する事業所等による、開かれた緑空間の形成・維持
- 御霊神社や兜松等の文化・歴史資源等と連携した緑の保全・活用による新たな役割・価値の創造
- 公有地、民有地等が一体感を持った緑豊かな駅前空間や都市公園等の形成

【方針2】地域の歴史資源や緑等の持つ多面的な機能を最大限に生かし、街に多様性を生み出す

地域文化に根差した**資源をしっかりと未来へ**紡いでいくこと、そして**緑を始めとした自然資源の多面的な機能**を活かし持続可能な環境づくりを進めることで、**地域のコミュニティや暮らしの文化**を創り出します。

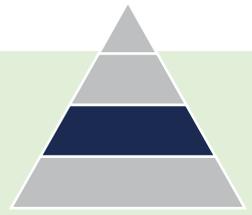
- 兜松や鎌倉古道など地域の文化・歴史資源を地域住民・事業者のコミュニケーションの場として積極的に活用
- 憩いや休憩のみならず、防災・減災や地域振興、生物生息空間の場など緑の持つ多面的な機能を、都市公園や駅前広場、及び民有緑地等様々な場で展開し街に多様性を創出
- 特に、グリーンインフラ^{※9}や環境配慮型建築に積極的に取り組むことで、持続可能な社会や環境共生社会の実現に貢献
- SDGs や脱炭素社会(ゼロカーボン)の推進を背景とした、省エネ・創エネ等の技術イノベーション^{※8}等の積極的な活用・展開

実現に向けた取組み

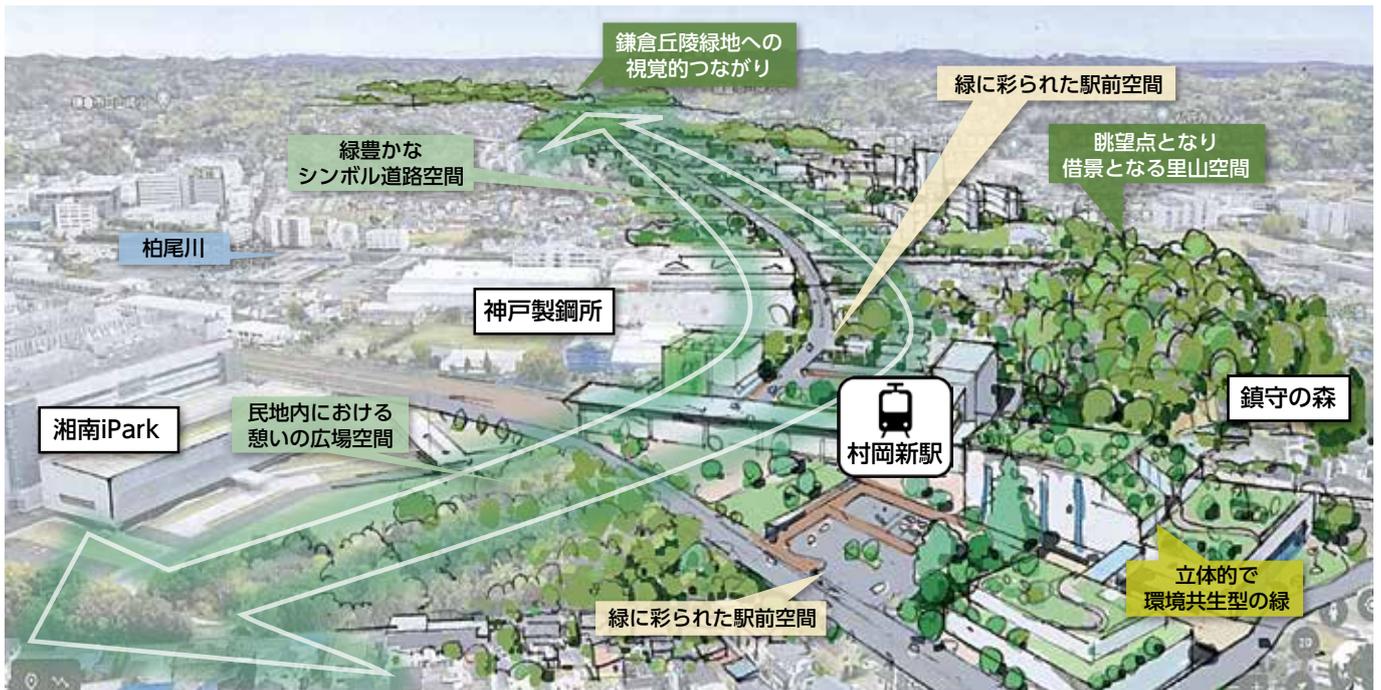
- ✓ 地区内外を貫く緑の軸や、持続可能な街に向けたグリーンインフラ^{※9}等の形成に向けて、地区全体を俯瞰して、多様な連携のもとプロデュースする仕組み
- ✓ 緑や地域文化を根付かせ、価値を高めるために、地域に関わる様々な利害関係者で共創し共有する仕組み

や地域性が深まる環境

ンインフラ※9により持続可能なまちづくりを推進します～



全市的な緑の骨格を形成する緑の軸



緑の軸を形成する多様な緑



開発に合わせた積極的な緑化で、街に新しい価値を創出 (二子玉川ライズ)



公共空間や民地内広場を緑化し居心地が良いコミュニティやビジネス環境を醸成 (東京都丸の内)

4つの重要テーマごとの方針(4)



安心・安全なまちづくり

【安心・安全なまちとは?】誰もが安心して創造活動が出来る、
～特に懸念される水災害に備えた

【方針1】近年多発する豪雨災害に備えた都市基盤で 浸水被害を最小化する

総合的な浸水被害対策として、行政による水害対策に加え、地下水涵養や緑空間の形成につながるグリーンインフラ^{*9}の防災面の効用を最大化することで、地区全体で更なる防災性の向上を目指します。

- 都市基盤維持に関わる関係者連携等による、一体的水害対策の計画を推進
- 公共施設・民間施設における雨水貯留浸透施設の整備
- 官民連携によるあらゆる場所を活用した雨水流出抑制策の導入

【方針2】日頃から安心して過ごせ、浸水時・被災時においても 活動を止めない拠点とする

研究開発拠点として事業継続を可能にし、また周辺住民等が在宅避難が可能となるような電気、水等のインフラを一定期間提供できるような対策を講じるとともに、日頃から地域の安心・安全に対する細やかな取組みと防災意識の醸成・向上を図ることで、ハード・ソフト両面からレジリエンス^{*3}の高い都市拠点を目指します。

- エネルギーの地産地消や水の確保とともに、電気・ガス・水道などの早期復旧を可能とする施設整備
- 事業継続性を担保するためのエネルギー、通信等における冗長性を備えたシステムの構築
- 防災備品の備蓄や防災活動などを1事業者だけでなく地域全体で取り組む事業継続計画(BCP)の推進
- 地域住民やワーカー相互の「日頃から顔が見える関係づくり」による、地域の防災・防犯コミュニティの形成及び日常的な安心・安全の向上
- 災害時に容易に移動・転用できるモビリティ^{*13}や施設のストック推進

【方針3】想定最大規模の都市災害においても人命を守る

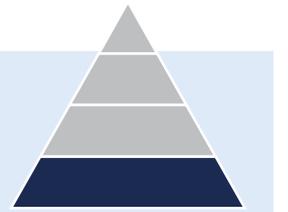
1000年に一度の確率と言われる、想定し得る最大規模の降雨や甚大な地震災害等の都市災害に対して、災害リスクを最小化するとともに避難が出来る環境を形成することで、人命を守ることを目指します。

- 浸水想定高さ以上のレベルでの一時避難場所や避難動線の確保等、甚大な水災害に備えた都市空間の形成
- 逃げることに躊躇しない仕組み・システムの導入

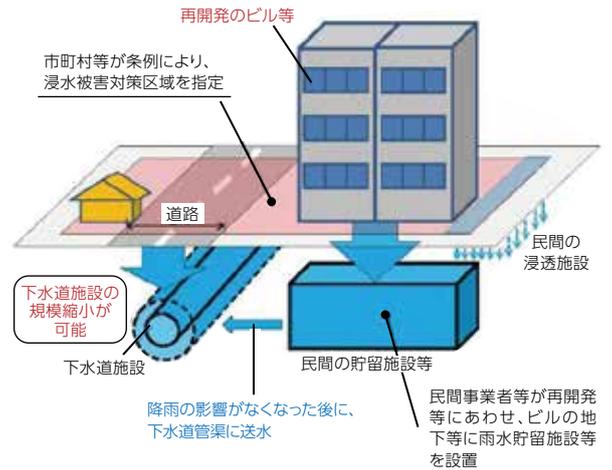
実現に向けた取組み

- ✓ 地区全体での確実な避難を目指した、一時避難が可能となる場所や避難動線等を担保した都市基盤・建築計画の実現
- ✓ 地区全体での涵養性を向上に向けた、各敷地で建築時に貯留・浸透施設等の積極的な整備に向けた雨水流出抑制促進策の導入
- ✓ 水災害対策や防災に配慮したまちづくりを進める産官学民の連携の仕組み

地域の暮らしが守られる環境 レジリエンス^{※3}の高い環境を創出します～



基盤材下層の雨水による蒸散や打ち水による冷却効果や地域の微気象改善により涼しさを実感できるまちづくりにも寄与するグリーンインフラ(グリーンインフラ総研)



官民連携による浸水被害対策として、民間の貯留施設等の設置や浸透施設の設置を促す制度等の活用(官民連携した浸水対策の手引き(案))



雨水浸透施設のイメージ
(公益社団法人雨水貯留浸透技術協会資料)



築地川公園の公園キッチン。区の住民・在勤者が無料で借りられるかまどを利用し、災害時に役立つスキルが習得出来るイベントを定期的に開催(中央区築地)

4 4つの重要テーマに基づいた導入機能の

創造的なワークプレイス^{※5}と創造的なライフプレイス^{※6}、

研究・開発の場 ～働く～

研究系機能

新たな研究開発やクリエイティブ産業^{※1}、それらをサポートする企業等の創造的な業務・研究環境



交流・コンベンション機能

研究者同士や、異分野人材、地域住民、来訪者等が意見交換や交流、休息できるスペース等



創造が
～交流・



オフィス系機能

新たに創業・起業する人材やテレワークなども含めた次代の働き方にも対応したオフィスやコワーキング^{※11}等のワークスペース

体験・展示・情報発信機能

研究者や専門家、企業の持つノウハウを触媒に体験・交流ができるスペースやオープンラボ^{※12}等



※17『サービスアパートメント』／キッチン・家具・家電付きで、短期から利用できる滞在施設。長期滞在中でも自宅のような生活ができる

イメージ

4つの重要テーマを実現するために必要な機能像を示します。

憩い・リフレッシュの場 ～暮らす～

飲食機能

街に開かれたオープンカフェや
国際的な食文化にも対応した料理店



サービスアパートメント※17機能

海外からの研究者のように長期滞在を必要とする来街者向けのサービスも提供する賃貸住宅



生まれる場 体験・触発～



自然や芸術との ふれあい機能

緑に囲まれた散策路、富士山や夕日の見える展望スポット
創造を喚起するアート作品の展示ギャラリー等



ヘルスケア機能

日常的な健康づくりや気分転換等のためのスポーツジムや広場などの身近なスポーツ施設、最新の情報・体験が得られる施設



生活サービス機能

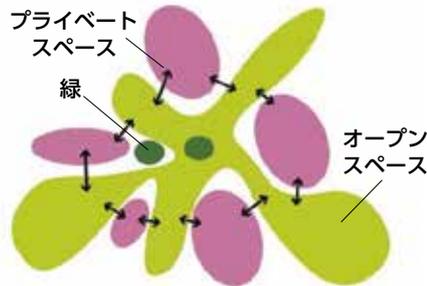
駅周辺で働く人や駅利用者、近隣住民等の生活に必要な最寄り品を販売するスーパーや小売店、病院や美容院等

5 空間づくりを行う上での基本的な考え方

空間づくりを行う上での基本的な考え方

【考え方①】垣根を感じさせない空間づくり

限られたエリアで様々な機能が集積する空間において、枠にとらわれず、研究者や住民、来訪者等による多様な創造活動を支えるために、**オープンスペースとプライベートスペースの境界を感じさせず、活動がエリア全体に広がる空間づくり**を行います。



【考え方②】駅南北をつなぐ

鉄道による南北の分断や地区間の距離等のバリアに対して、人の移動・交流等の活発化、及び、地域の重要な景観資源である「豊かな緑景観」のさらなる醸成を目指し、**緑を身近に感じながら、リラクゼーションや憩い、交流、散策や運動などの様々な創造を生み出す活動空間が連なる軸づくり**を進めます。

【空間整備方針】

【方針①】ひとの活動を重視した空間づくり

創造を生み出す人々の活動や、多くの人々が駅を中心に集散する玄関口としての空間づくりを行います。

- 街の印象を左右する、駅からの街への繋がりや見え方などを配慮した駅前空間・景観づくり
- 回遊・散策したくなる、過ごしたくなる施設配置や、富士山や緑などの眺望に配慮した空間づくり
- オン・オフを支える都市サービス機能の計画的配置
- 街の中を楽しみながら、周辺の施設や地域などにストレスを感じずにアクセスできる配置・街区の形成

【方針②】未来に続く魅力ある空間づくり

技術を柔軟に取り入れながら、周辺環境と連携した魅力的な空間や新たな安心・安全、持続可能性を高めていることが魅力となる空間づくりを行います。

- 安心・安全をより高めるための、グリーンインフラ^{*9}の活用や官民による減災・早期回復の取組みを計画的・効率的に導入するための戦略的な基盤・空間形成
- 環境負荷低減と暮らしやすさの向上を両立する人と環境に優しい都市環境の実現
- 新たな交通システム導入を支える基盤・施設の整備
- 新しい技術や社会基盤の積極的導入
- 周辺の施設・地域資源や住宅地と連続した空間づくり
- 新駅南北に整備する駅前広場については、交通広場としての機能のみならず、様々なイベントや緊急的活動などを可能にする可変的な空間(設備や移動可能な附帯施設など)を整備
- 公園や民有地内空地などにおいても周辺と一体的かつ柔軟な使い方を可能にする施設・設備の整備

【方針③】めざす空間形成に合わせた取組み・手法

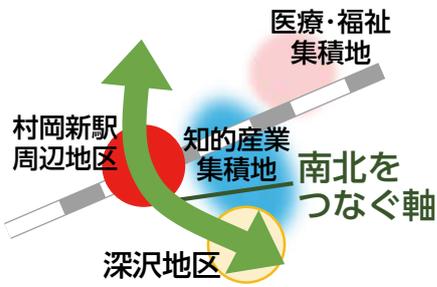
垣根を感じさせない空間づくり、まちの軸づくりの実現に向けて、一体的な空間創出するための都市基盤及び建築物の整備を目指します。

- 空間イメージに合わせた都市基盤・建築物整備計画の早期段階からの調整
- 街区ごとのボリュームコントロール^{*18}や緑の配置、景観誘導等の規制誘導の導入
- 新しい技術や社会基盤の積極的導入を見据えた柔軟な事業推進
- 街の魅力向上、活性化に資する公共空間の活用と連携

^{*18}『ボリュームコントロール』/建物サイズや容積等の調整

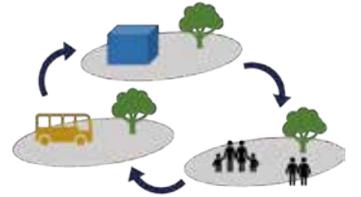
と空間整備方針

軸の形成

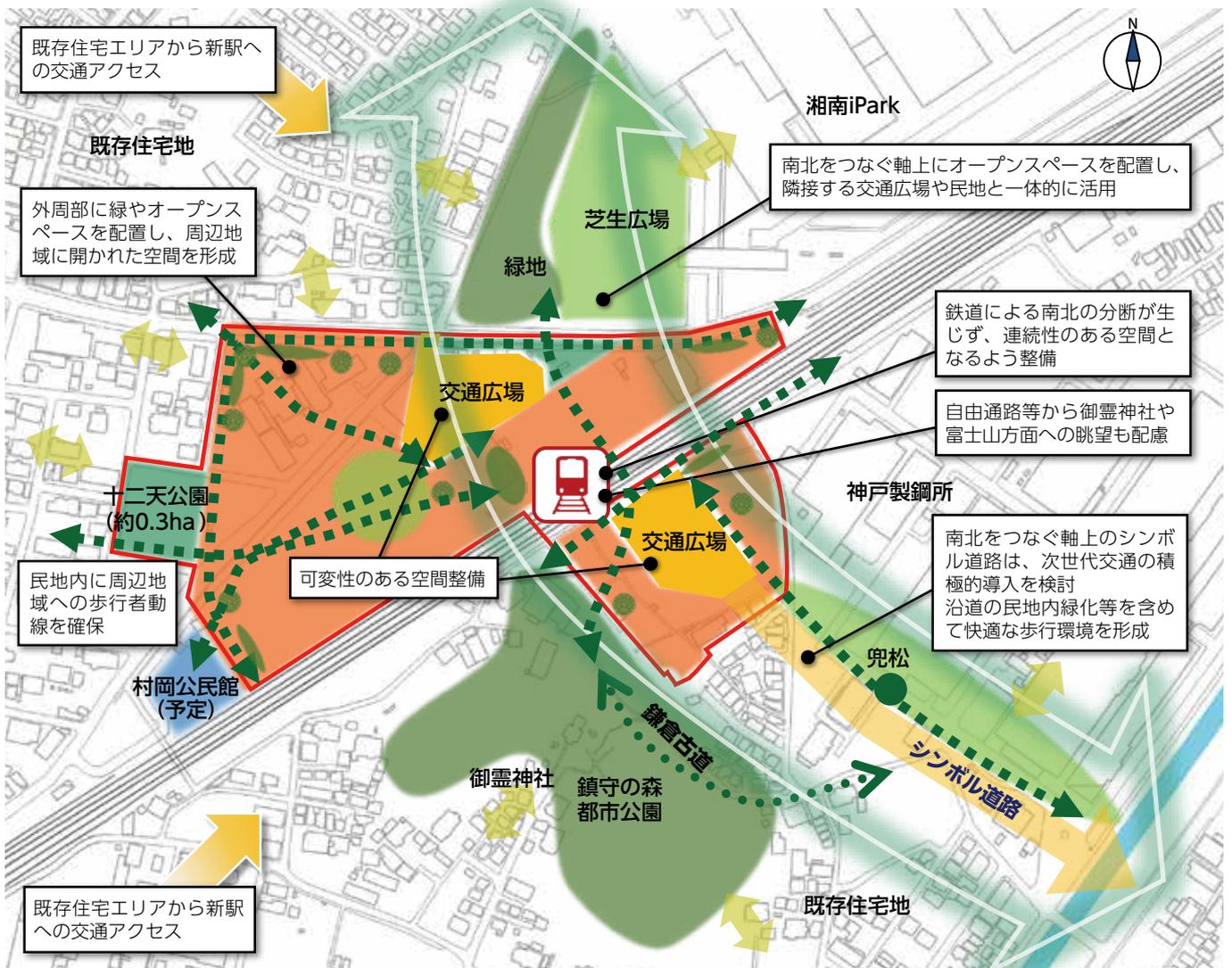


【考え方③】可変性のある空間整備

必要な機能等をコンパクトな区域内で充足するために、一つの空間において複数の機能・役割を重複して担える**可変性を持った空間整備**を行い、季節や曜日、或いは時間ごとに異なるニーズやサービスの変化はもちろんのこと、社会潮流や時流の変化にも柔軟に対応可能とすることで、**より多様なアクティビティ※10**を生み出し、**時代と共に陳腐化しない空間**を目指します。



【空間整備イメージ】



6 村岡新駅周辺地区まちづくりに伴う全市

(1) 社会状況変化に伴う課題

【全国的な潮流】

- 超高齢・人口減少社会へ 生産年齢人口減へ
- 災害の甚大化、都市災害の拡大へ
- 都市としての責務である低炭素社会の構築 など
 - ⇒扶助費や公共施設管理費等のコスト割合増
 - ⇒安心・安全・快適への意識の高まり、多様な分野における超高齢社会への対応
 - ⇒都市間競争の激化への対応等

【藤沢市の課題】

- ◆市民の暮らし、安心・安全を持続的に支える歳入を生み出す現状以上の取組み
- ◆「暮らし続けたい」「働きたい」と選ばれる付加価値
 - ⇒計画的な産業誘致・振興
 - ⇒本市の資源・優位性を活かした特徴・強味づくり・特化した取組み 等

【藤沢市が位置付けている目標等】

- ◆藤沢市市政運営の総合指針2020
 - <基本目標>より抜粋
 - 都市基盤を充実する

(前略) 将来にわたって都市の活力を維持するための新たな基盤整備と土地利用を促進することにより、都市としての優位性を高め、便利で快適な生活を実感できる都市を目指します。
- ◆藤沢市都市マスタープラン



<将来都市構造>

- 藤沢市の活力の創造をけん引するとして、6つの都市拠点を位置付け
- 拠点間の機能分担と連携をはかることにより、都市全体の活力創出を目指す

村岡新駅周辺

※19「ポテンシャル」／潜在する力、可能性

(2) 村岡新駅周辺地区の将来実現した際の個々の効果

① 研究開発拠点の形成

- 研究者・企業の「**尖る創造**」によるとともに、**既存の担・連携・相乗効**

- 地域住民や市民まり等、日常の「**がる創造**」による**集積づくり**へ

- 「**尖る創造**」と「**広全体への波及**」に

② 新たな交通結節点の形成

- 将来都市構造の都市拠点のバ

- 本市交通マス系]で位置付け藤沢駅まで30内充足度の高ま

- 村岡新駅を核と築により、村岡と併せ、藤沢駅のポテンシャル

③ 新しいまちづくりの取組み

- ✓ 先進的なシステム・技術の導入
- ✓ 官民双方に効果を楽しめる官民連携の枠組
- ✓ まちづくり・都市経営の新たな思想の導入 等

- 新たなモビリティ先導的・実験的な観の変化に応じ触れることによ

- 実験的取組みを術や官民連携に応じた仕様調

- 歴史・文化等の地融合による次の

に対する効果

地区像を

集積や情報・人の交流・発信等
活力創出・イノベーション^{※8}
都市拠点との明確な機能分
果による活性化へ

の創造性や知的好奇心の高
一部として創造に触れる「広
り、創造性を持った人づくり・

がる創造」が相互に作用し、市
よる都市ブランド力の向上へ

本市活力の創造をけん引す
ランスの良い配置実現へ

タープランの「めざす交通体
ている「最寄り駅まで15分、
分の交通体系」の、市街化区域
り、市全体への円滑な移動へ

した地域交通システムの構
新駅周辺の交通利便性向上
周辺の交通課題の改善によ
^{※19}の更なる高まりへ

^{※13}や災害対策、エネルギー等
取組みにより、社会状況や価値
た新たな暮らし方等に身近に
る市民理解の醸成へ

踏まえ、先進的なシステム・技
枠組等の標準仕様や、地域状況
整等、効果的・効率的な導入へ

域資源と、新たなまちづくりの
時代の地域特性の醸成へ

(3) 市全体に対する本事業の効果・波及

① 市全体の活力創出

新たな研究開発拠点の形成とともに、都市マスタープランの将来都市構造で位置づけた市内都市拠点のバランスよい配置・形成、及び、市内の円滑な移動の実現により市全体の活力創出をけん引し、多様な連携による活力創出機会の増加等へ

- 最先端の研究に関わる研究者・企業等の集積や交流人口等の増加
- 6つの都市拠点の分担・連携による活性化や、働く場づくり・地域の雇用等、市全体での活性化
- 将来の藤沢を支える人材・環境づくり など

② 安定した行政運営

市全体の活力創出に伴う、持続的な税収増が、都市の魅力向上や、将来を見据えた取組み推進などの資源配分を可能とし、安定的な行政運営へ

- 次代に向けた投資の継続
- 市民サービスの維持・充実
- 「暮らし続けたい」「働きたい」と選ばれる都市の付加価値やブランド力の向上 など

③ 市民が楽しく豊かに暮らし続けられる

社会状況や価値観の変化に応じた新たな暮らし方の創造や都市サービスの享受、地域文化の醸成などによる暮らしやすさの充実・更新へ

- 交流機会や知的好奇心の高まりと、それらを支える快適な移動による、健康寿命の延伸
- 先導的な取組みや都市サービスによる新たな暮らし方の実現
- 持続可能な都市の構築
- 地域資源に新たな創造・価値観が加わることによる地域の価値や愛着の向上

7 まちづくりの実現に向けた推進方策(1/2)

確実にまちづくりを進め将来地区像を実現するために、計画的・戦略的・包括的に様々なプロジェクトをプロ

【考え方①】将来地区像の実現に向けた、「つかう」を見据えた「つくる」の考え方

(P4)村岡新駅周辺地区でまちづくりを考える際のポイント
③持続的な地域まちづくりのあり方

『官民が連携し「つくる」から「つかう」へ』

街の「つくり方」に関する事項



(1) 土地利用の規制誘導

① 地区計画制度等の都市計画手法やルールづくりの導入

都市計画法に基づく地区計画制度等の活用により、適正な土地利用を誘導するほか、具体的な施設整備内容等を関係権利者間の意見を踏まえて策定するガイドライン等を用いてきめ細かいルールづくりを行う。

▣ 地区計画、建築協定・緑化協定、ガイドライン 等

② 公共施設も含めた一体的な施設整備や施設管理手法の導入

駅前広場や街区公園その他の公共施設整備に当たっては、PFIなど、民間ノウハウや民間資金を活用して施設整備・施設管理を行う諸制度の導入など、民間事業者の事業機会や地域雇用の創出を図ると共に行政コストの低減化や施設効用の最大化を実現する。

▣ PFI 制度、コンセッション、指定管理者制度 等



(2) 一体的活用 参画事業者

① まちづくりのコンセプトを 及び事業化検討の推進

地域や行政等と共にまちづくりが参画し、ハードとソフトが一体する手法の導入を図る。

▣ 総合評価型企画提案による
多角的なまちづくり推進

② 土地・建物の共同化による

土地や建物の共同化を進める図ると共に、良好な景観形成やた、防災性能やエネルギー効率進により、都市課題・社会課題に

▣ 土地建物の共同化、LEED等

【民(事業者や地域等)の役割】
まちづくりの主体として
創造的かつ一体的にまちづくりを主導



官民
さらな



官民それぞれのノウハウや行動力を最大限に生かし、
グラムし進めていきます。



4つの重要テーマの
『実現に向けた取組み』

街の「つかい方」に関する事項

の推進に向けた
等と連携した事業化検討

共有できる事業者の誘導

りを進めていくことを前提とした事業者
となった事業化の検討・実現を可能とす

保留地譲渡、複数事業者による

一体的な施設整備の促進

ことで、合理的かつ効果的な施設整備を
分なオープンスペース確保に努める。ま
の高い施設整備や環境配慮型建築の推
応える機能導入を図る。

の国際認証制度の取得 等



(3) 持続的な街のマネジメント体制の構築

① 産官学民による連携体制の構築

持続的なまちづくりを推進するに当たり、民間事業者や行政の
ほか、地縁組織や学識者、研究機関や教育機関、或いは金融機関
などで構成するプラットフォームを組織し、常に地域課題や将来像
を確認・合意形成を図る体制の構築を図る。

▣ まちづくり協議会、アーバンデザインセンター 等

② 事業者等を主体とした都市サービスの実行組織の構築

まちづくりに参画する事業者等により、スピード感や事業に対す
るリスクコントロールを持った事業展開を図る実行組織(法人格を
持った事業体)を組成し、地域住民やワーカー、来街者等へ一体
的・総合的にサービス展開を図る。

▣ まちづくり会社 等

③ 官民連携に係る様々な制度・施策の活用

前述のまちづくり体制が円滑かつ効果的に事業展開を図るた
めに、公的位置づけの付与や計画への位置づけ、規制緩和など、
制度的・施策的支援の適用を積極的に図る。

▣ 立地適正化計画に基づく支援制度、都市再生推進法人指定 等

連携の
る推進



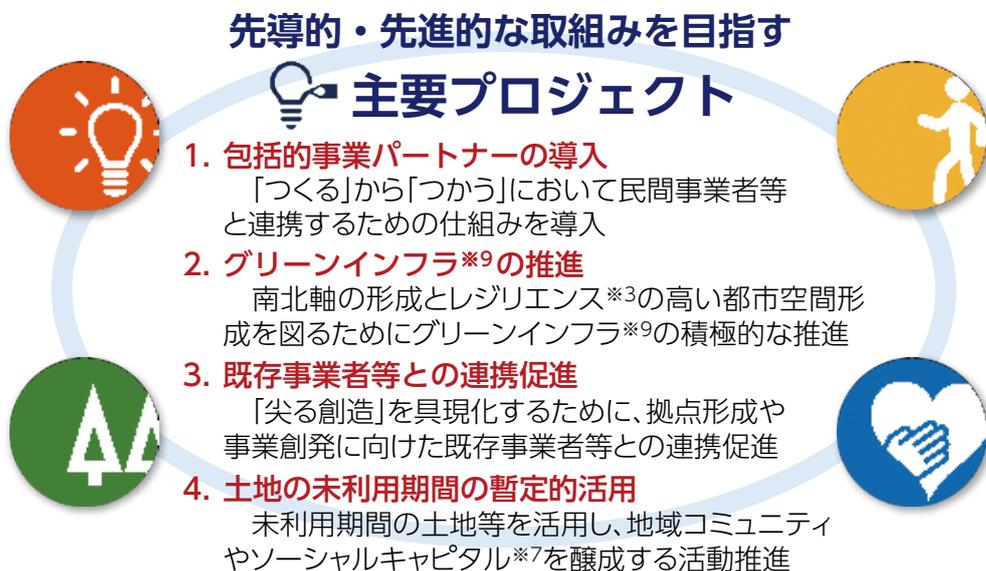
【官（主に行政）】

まちづくり推進に必要な取組みを
制度・施策等で積極的に支援

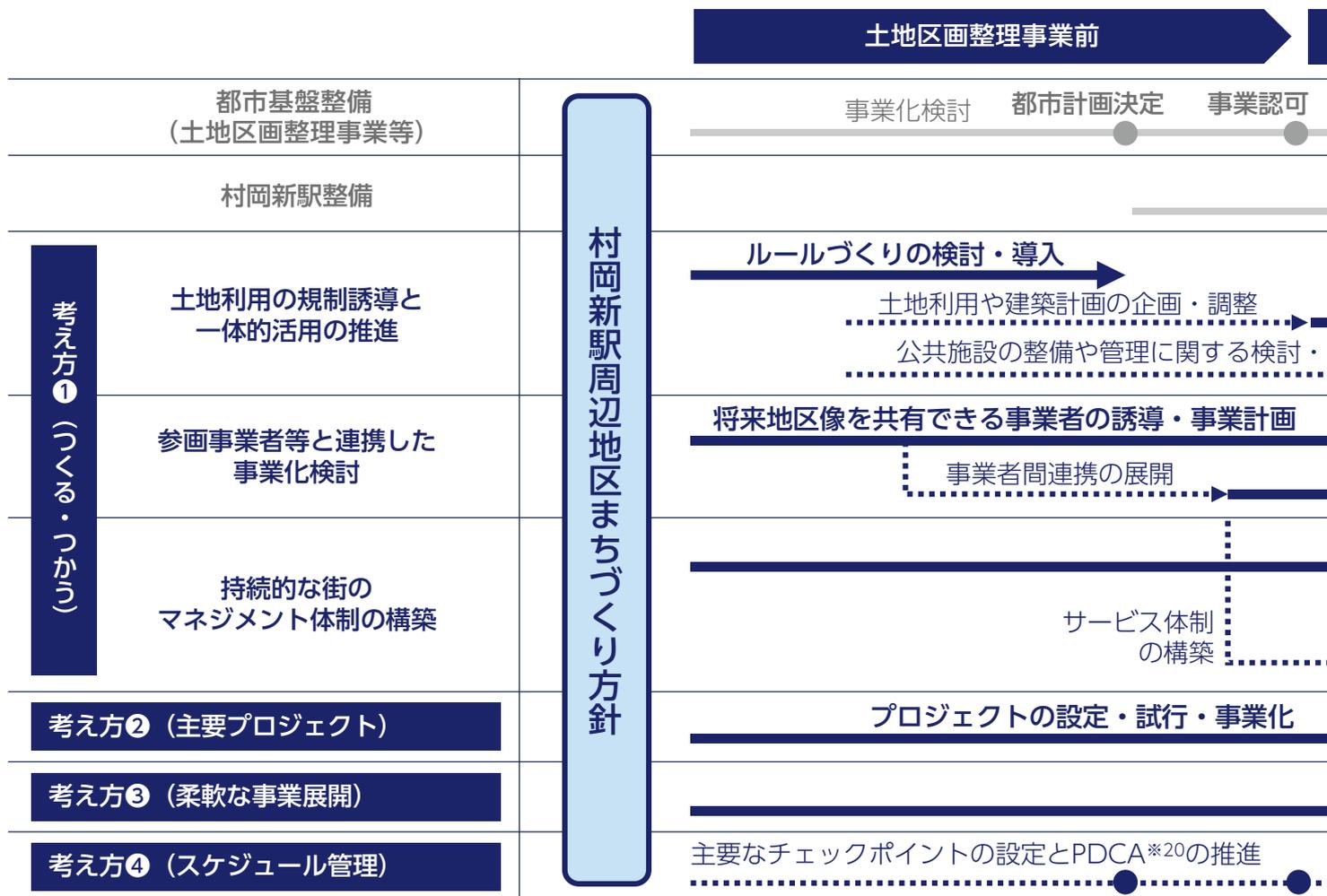
7 まちづくりの実現に向けた推進方策(2/2)

【考え方②】先導的な取組みを推進する主要プロジェクトの設定

将来地区像を実現させるための4つの重要なテーマの各方針において、地区全体での取組みが必要であり、かつ複数のテーマに係る**先導的・先進的な取組みを目指すものについては「主要プロジェクト」と位置づけ**、官民や事業者間の多様な連携並びに庁内外の横断的な取組みを進めることにより、実効性・実現性の高い事業展開を進めます。



※(参考)まちづくりの進め方ロードマップ(案)



※20『PDCA』/ Plan(計画)・Do(実行)・Check(評価)・Action(改善)を繰り返すことによって、業務を継続的に改善していく手法のこと

【考え方③】社会やニーズの変化に合わせた柔軟な事業展開

SDGsをはじめとしたまちづくりを取り巻く社会ニーズの変化や、技術革新・規制緩和等に伴い様々なサービスを可能にする高度な技術開発の進展、及び事業者や地域住民等を主体とした民間まちづくり団体による活動の全国的な活発化といった潮流を踏まえ、**先端技術の導入や多様なまちづくりの担い手の参画・連携を柔軟かつ弾力的に取り入れながら持続可能なまちづくりを進めます。**

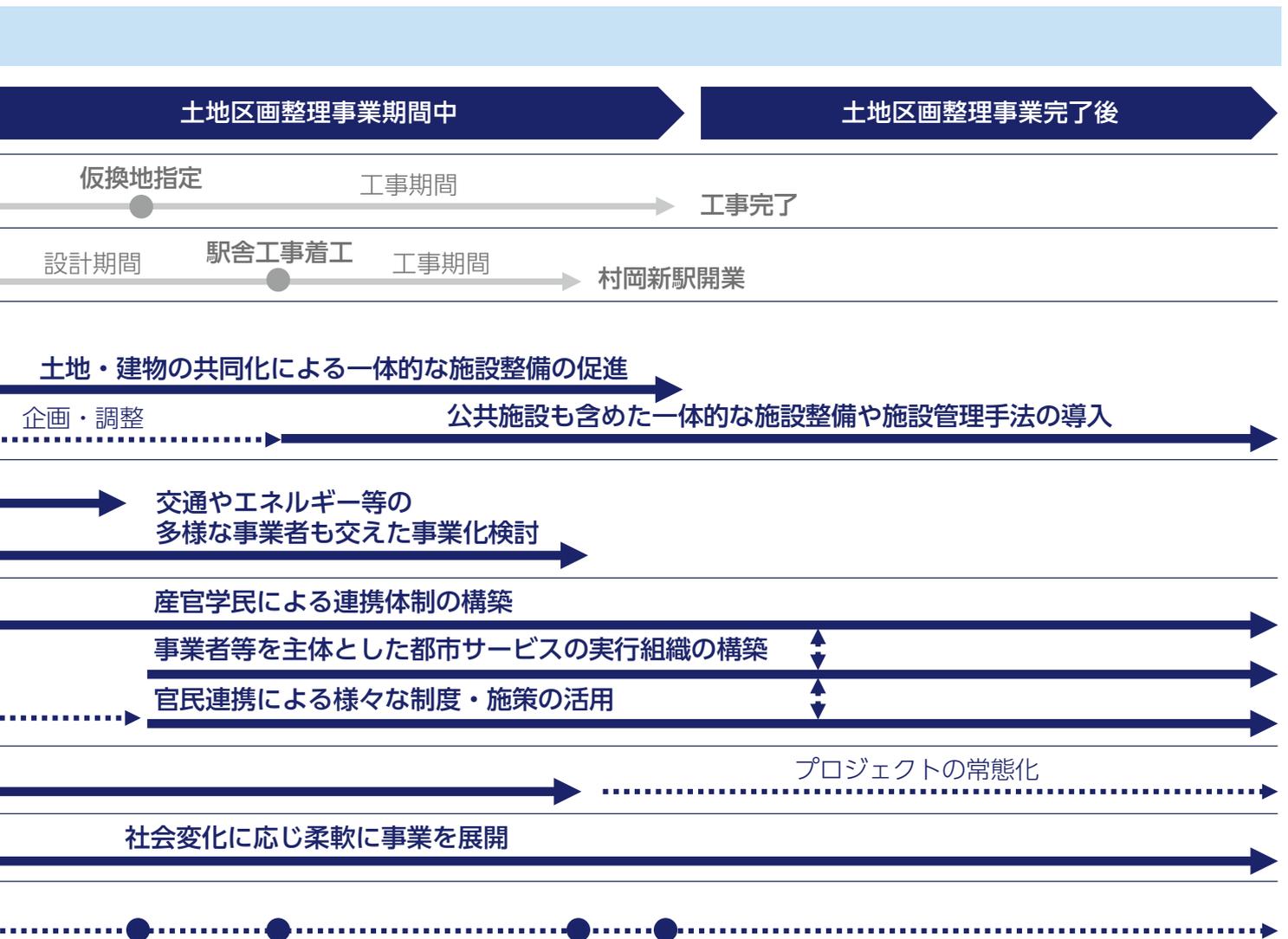
加速する先端技術の活用

社会変化を柔軟に取り入れた
村岡新駅周辺地区のまちづくり

多様化する担い手との連携

【考え方④】まちびらきに向けたスケジュール管理と見直し

本地区のまちづくりを進めるにおいては、新駅設置や深沢地区開発等の関連プロジェクトのスケジュールを踏まえた進捗管理をすると共に、適宜調整を図りながら、**早期の将来地区像の実現**を目指します。



参考用語集

あ

アクティビティ ……※10

そこで生まれる活動や活気のこと

イノベーション ……※8

技術革新。新たなアイデアから社会的意義のある新たな価値を創造し変革をもたらすこと

インキュベーション ……※4

「孵化する」という意味から転じて、新規事業の創出や起業の支援を行い育成すること

オープンラボ ……※12

研究機関が研究所を公開して、研究内容について紹介したり体験型イベントを行ったりすること

か

クリエイティブ ……※2

新しいものや仕組みを作り上げること・力

クリエイティブ産業 ……※1

創造性や知的資本を材料に、革新的・文化的な製品や仕組みを生み出しサービスを行う産業群

クリーンエネルギー ……※14

大気汚染物質を発生しないエネルギー（風力・水力・地熱・太陽熱など）のこと

グリーンインフラ ……※9

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が持つ多様な機能やしなやかな回復能力等の特性を賢く活用し、持続可能で魅力ある地域づくり等を進める概念・取組み。本地区では、防災・減災や、創造性等に対する価値創造も期待している。

コワーキング ……※11

机や打合せスペース、ネットワーク環境等を共有しながら、独立した仕事を行う共働ワークスタイル

さ

サービスアパートメント ……※17

キッチン・家具・家電付きで、短期から利用できる滞在施設。長期滞在でも自宅のような生活が出来る

ソーシャルキャピタル ……※7

社会関係資本。個人間のつながり、社会的ネットワークとそこから生じる互酬性と信頼性の規範

は

PDCA ……………※20

Plan(計画)・Do(実行)・Check(評価)・Action(改善)を繰り返すことによって業務を継続的に改善していく手法のこと

ヘルスリテラシー ……………※16

健康面の意思決定に必要な知識を調べ・習得し・理解して、適切に使用する能力のこと

ポテンシャル……………※19

潜在する力、可能性

ボリュームコントロール……………※18

建物サイズや容積等の調整

ま

MaaS(マース : Mobility as a Service)……………※15

地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスであり、観光や医療等の目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるもの

モビリティ……………※13

人が社会的活動のために空間的移動(交通)をする力、移動手段

ら

ライフプレイス……………※6

「尖る創造」や先進的な技術、地域の文化・交流等を享受しながら生活を楽しみ、満足度を高く過ごす場

レジリエンス……………※3

「回復力」「弾力性」等の意味を持ち、あらゆる物事が望ましくない状況から脱し安定的な状態を取り戻す力

わ

ワークプレイス……………※5

働き方の多様化に伴い、従来のオフィスだけではなく時間や場所にしばられない知識創造活動を行うあらゆる場

参考 村岡新駅周辺地区まちづくり検討

村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議の開催概要

本市の都市拠点の一つに位置づけられている本地区のまちづくりコンセプトや、誘導機能、官民連携による取組み等の検討を行うとともに、市全体における役割・効果等について整理することを目的に設置した組織です。

回	開催日時	議 事
第1回	2019年(令和元年) 10月16日(水) 10:00~12:00	①会議設置について ②村岡新駅周辺地区におけるまちづくりの方向性について
第2回	2019年(令和元年) 12月17日(火) 10:00~12:00	①都市空間のあり方検討について ②民間事業者ヒアリングについて
第3回	2020年(令和2年) 2月21日(金) 14:00~16:00	①村岡新駅周辺地区の都市像について ②村岡新駅周辺地区の空間像について ③実現化スキームについて ④本まちづくりを進めることの全市的效果について ⑤今後に向けて
第4回	2020年(令和2年) 10月6日(火) 14:00~16:00	①中間とりまとめについて ②まちづくりを進める上での重要テーマごとの方針等について ③官民連携スキームの考え方について
第5回	2020年(令和2年) 10月28日(水) 14:00~16:00	①将来地区像を実現するための4つの重要テーマについて ②推進方策について ③まちづくり方針(素案)について



村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議 委員名簿

■委員

	氏名(敬称略)	所 属 等
学識経験者	(会 長) 柳沢 厚	株式会社C-まち計画室代表
	(副会長) 中島 直人	東京大学 准教授
市民代表	加藤 直人	村岡地区郷土づくり推進会議
	渡場 清治	村岡地区自治町内会連合会
地元権利者	林 喜太郎	土地区画整理事業区域 地権者会議
	林 岡治	土地区画整理事業区域 地権者会議
	渡辺 敬介	土地区画整理事業区域 地権者会議 湘南ヘルスイノベーションパーク
経済団体	相澤 光春	藤沢商工会議所
	竹村 裕幸	藤沢商工会議所
関係事業者	林 弥史	株式会社神戸製鋼所 藤沢工場
	仲手川 仁志 (令和元年)	東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社
	堀 敏之 (令和2年)	東日本旅客鉄道株式会社 横浜支社
行政	三ツ井 幸子	藤沢市 企画政策課
	饗庭 功	藤沢市 産業労働課
	額賀 健一	藤沢市 都市計画課
	三上 雅之	藤沢市 都市整備課

■オブザーバー

神奈川県
鎌倉市

■事務局

藤沢市 都市整備部 都市整備課



村岡新駅周辺地区まちづくり方針

[2021年(令和3年)3月策定]

藤沢市 都市整備部 都市整備課

〒251-8601 神奈川県藤沢市朝日町1番地の1

電話 0466-50-3543

Email fj-tosei@city.fujisawa.lg.jp