

村岡新駅  
周辺地区  
まちづくり  
検討会議

【第1回】2019年（令和元年）10月16日

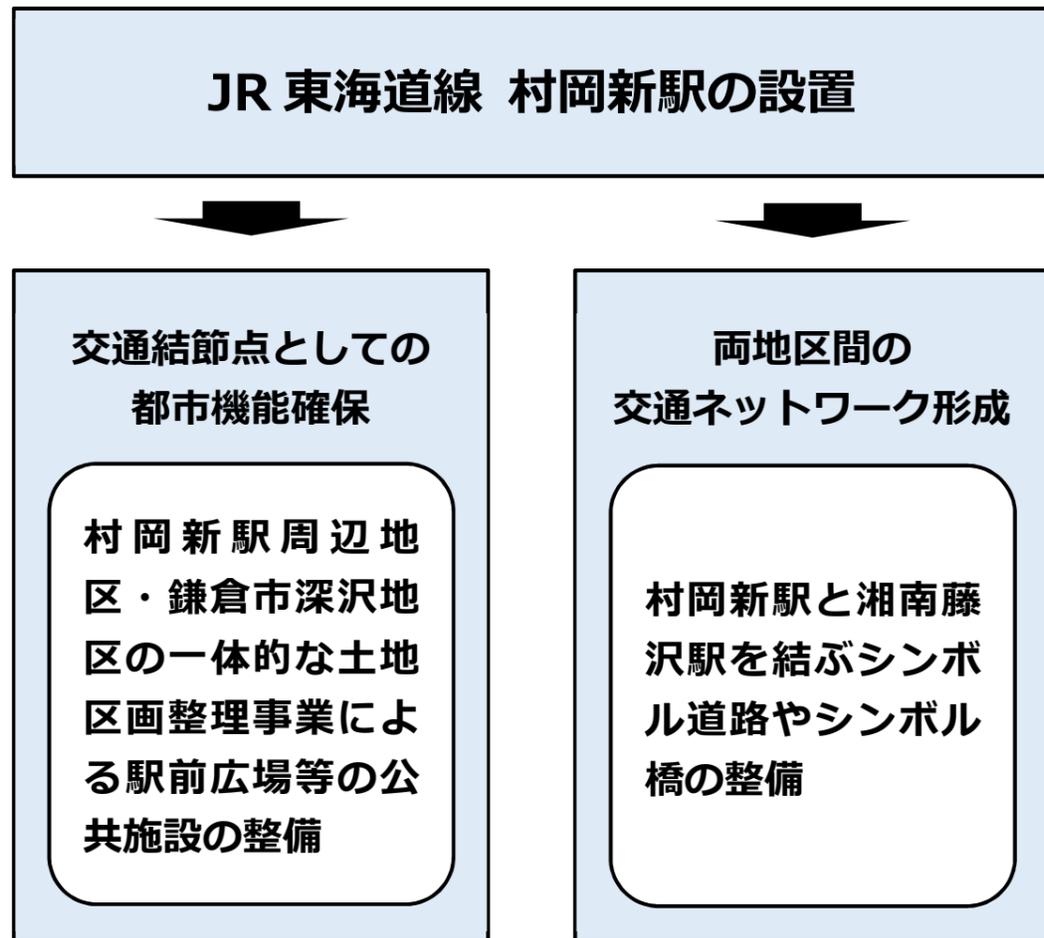
＜村岡新駅周辺地区におけるまちづくりの方向性について＞

目次

- 1. 村岡新駅と土地区画整理事業について.....
- 2. 村岡新駅周辺地区のまちづくりの深度化・具体化に向けて.....
- 3. 広域的視点からまちづくりを捉える .....
- 4. 中域的視点からまちづくりを捉える .....
- 5. 地域的視点からまちづくりを捉える .....
- 6. まちづくりを進める上での前提・ポイント・課題の整理と明らかにしていきたいこと.....

# 1. 村岡新駅と土地区画整理事業について

村岡新駅を設置する際には、交通結節点としての都市機能を確保するための「土地区画整理事業」、及び「鎌倉市深沢地区」との交通ネットワークを形成するためのシンボル道路を整備します。



村岡新駅については、令和元年度から概略設計を実施し、令和2年度末には新駅設置に関して最終判断がなされる見通しです。村岡新駅の設置が決定した際には、一体施行の土地区画整理事業とシンボル道路等については、令和3年度の都市計画決定を目指すこととなります。

## 当面のスケジュール（案）

	2018 (H30) 年度	2019 (R1) 年度	2020 (R2) 年度	2021 (R3) 年度
新駅整備	JR への新駅設置要望 村岡新駅（仮称）設置協議会立上げ 神奈川県・藤沢市・鎌倉市の合意	概略設計	新駅設置の最終判断	JR との基本協定
まちづくり		具体化等の検討 市に対する事業効果等の整理	土地区画整理事業の手続き	都市計画決定

## 2. 村岡新駅周辺地区のまちづくりの深度化・具体化に向けて

### まちづくりにおけるこれまでの取組

村岡・深沢地区全体整備構想（案）《2007.藤沢市・鎌倉市》

村岡地区まちづくり会議発足 《2008》

村岡地区まちづくり計画 《2010.4 市長へ提言》

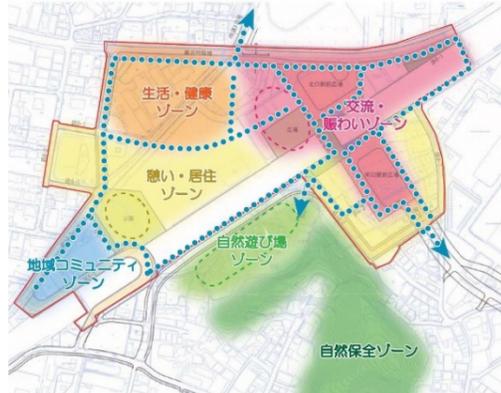
村岡地区整備計画（案） 《2011》

村岡新駅周辺地区まちづくりガイドライン（案）《2016.3》

#### 村岡地区の広域的位置づけ

- 広域的な集客力がある都市機能を有する**周辺地域と連携した新たな拠点**
- 歴史、文化、観光エリアにつながる**ネットワークの拠点**
- 積極的かつ**先進的な環境への取組**を行い他の拠点にはない先進的役割

みどりあふれる  
活力と魅力に  
満ちたまち  
“湘南村岡  
コンパクトタウン”

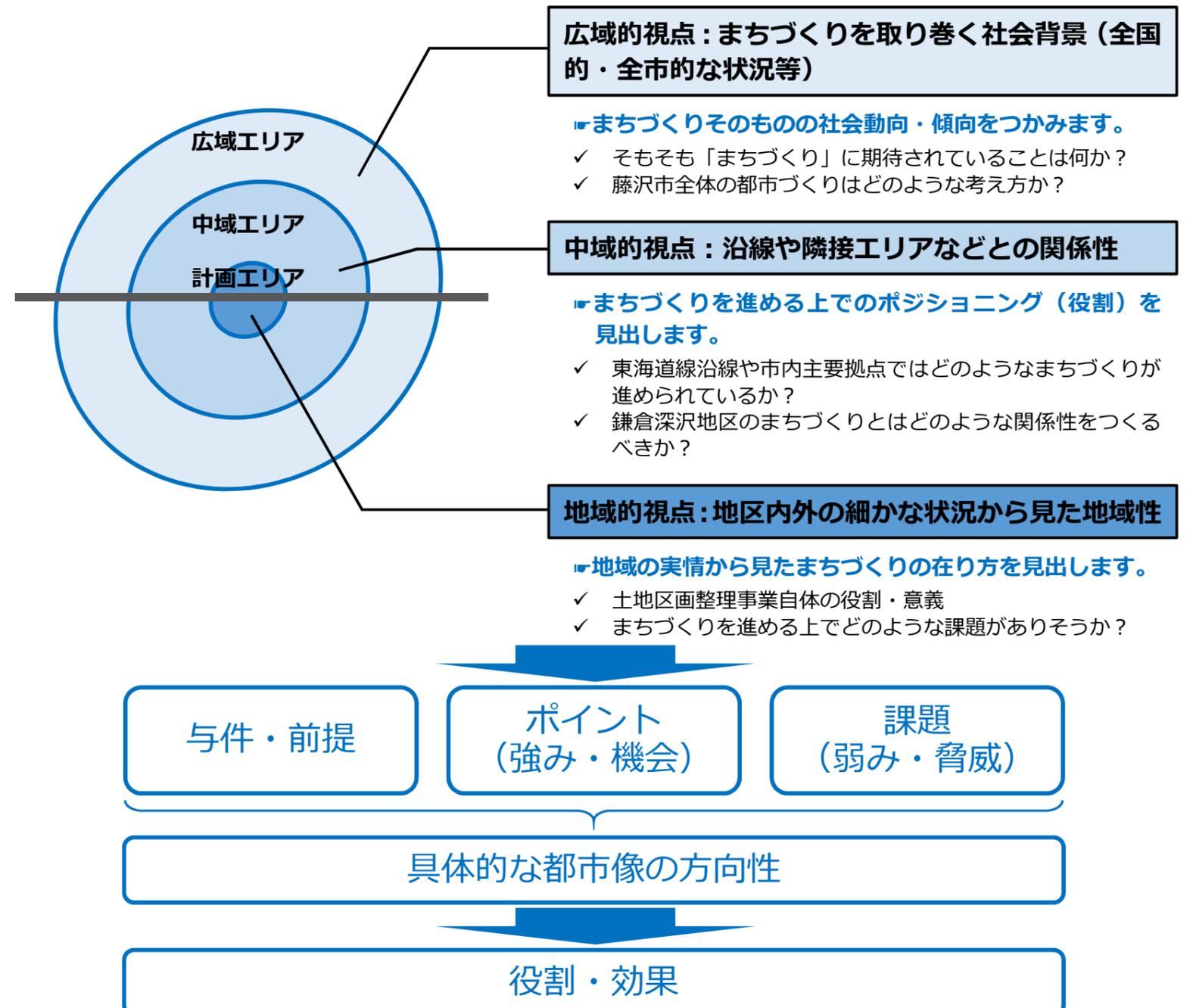


#### まちづくりの目標

- みどりあふれる心地よい駅前空間の形成をめざします**
  - 緑と自然が感じられる空間形成
  - 地域資源の保全と活用
  - 交流や賑わいを創出
- 都市機能が集約されたコンパクトなまちの形成をめざします**
  - 医療・福祉・子育て支援・商業施設
  - 周辺企業の活動支援施設
  - 都市型集合住宅等の都市機能を集約
- 人が主役の自然環境にやさしいまちづくりをめざします**
  - 人や自然環境にやさしい、誰もが安全に安心して過ごせる生活環境
  - ヒューマンスケールなまちづく
  - エネルギーシステムや再生可能エネルギーの導入
- 多様なひとびとによる賑わいネットワークの形成をめざします**
  - 周辺の都市拠点との連携
  - 住む人、働く人たちの交流ネットワークの形成

これまでの検討経緯や、現在の社会背景等を踏まえ、村岡新駅周辺地区の具体的な都市像を明らかにしていきます。

村岡新駅周辺地区のまちづくりについて本検討会議にて深度化・具体化を進めるに当たり、下記3つの視点から当地区の位置づけを捉えていきます。



# 3. 広域的視点からまちづくりを捉える

## (1) 全国的なまちづくりへの展望

### 時代の潮流と課題

- 急激な人口減少、少子化
- 異次元の高齢化の進展
- 変化する国際社会の中で競争の激化
- 巨大災害の切迫、インフラの老朽化
- 食料・水・エネルギーの制約、地球環境問題
- ICTの劇的な進歩等技術革新の進展

### 価値観の変化

- ライフスタイルの多様化（経済志向、生活志向）
- 共助社会づくりにおける多様な主体の役割の拡大
- 多様化・安全・安心に対する国民意識の高まり

### 都市空間の変化

- 低・未利用地や荒廃農地、空き家、所有者の把握が難しい土地等の問題顕在化
- 森林の持続的な管理
- 海洋環境及び海洋権益の保全、海洋資源の利活用、離島地域の適切な管理

### コンパクト+ネットワーク 個性と連携

#### ローカルに輝き、グローバルに羽ばたく

個性ある地域づくり ⇔ 活力ある大都市圏  
 災害に強いまちづくり（ハード+ソフト）  
 農地や森林の保全と多面的機能の発揮  
 選択と集中による計画的な社会資本整備  
 担い手の確保とインフラビジネスの拡大  
 地域内外人材の育成・活用  
 共助社会づくり（地域磨き、ソーシャルビジネス）  
 技術革新やイノベーションの導入  
 民間活力の活用

### ポイント（強み・機会）

- 新技術や新しいビジネス基盤など社会変化
- 代替性の無い地域の個性・魅力への要求
- 民間活力の積極的活用

### 課題（弱み・脅威）

- 技術革新や地域ビジネスを想定した都市基盤づくり
- 行政・地域・企業の連携体制

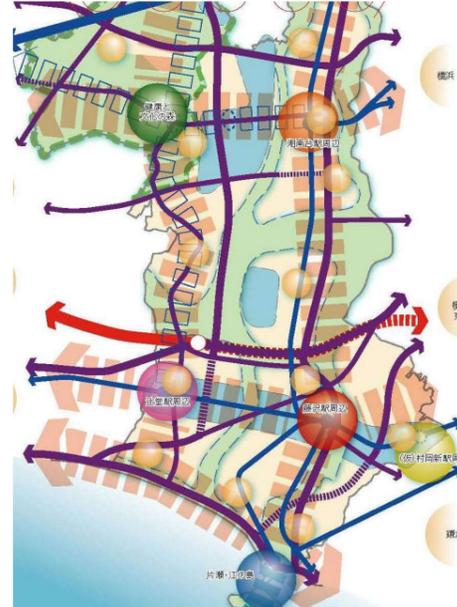
## (2) 藤沢市の都市政策

### 市政運営の総合指針 2020（重点施策）

- 安全で安心な暮らしを築く
- 2020年に向けてまちの魅力を創出する
- 笑顔と元気あふれる子どもたちを育てる
- 健康で豊かな長寿社会をつくる
- 都市の機能と活力を高める

### 藤沢市都市マスタープラン

- 『(仮)村岡新駅周辺』は、藤沢市の6つの都市拠点（多様化する市民生活や産業活動を支え、都市の文化や産業の創出・発信を担う場）の中の1つ、『研究開発拠点』として位置づけられています。
- 「環境配慮を推進する市街地」「まちの景観拠点」などの位置づけがあるほか、「安心して歩けるみちづくり」や「協働のまちづくり」が求められています。



### 立地適正化計画

- 「(仮)村岡新駅周辺」は、都市全体の活力の創造を牽引する「都市機能誘導区域」として指定されており、新たな拠点の創出となることから『複合施設（商業、医療、生活利便施設等）』が誘導施設（必要となる都市機能）として設定されています。
- みどりあふれる環境で多様な人々が快適に暮らし、憩い、訪れ、働き続けられる、新駅を中心とした、活力と魅力に満ちた、歩いて暮らせるコンパクトなまちの形成が求められています。

### ポイント（強み・機会）

- 「研究開発拠点」としての都市拠点の在り方
- 景観形成（都市のデザイン）や環境配慮（エコ）、「協働」への積極的取組の必要性

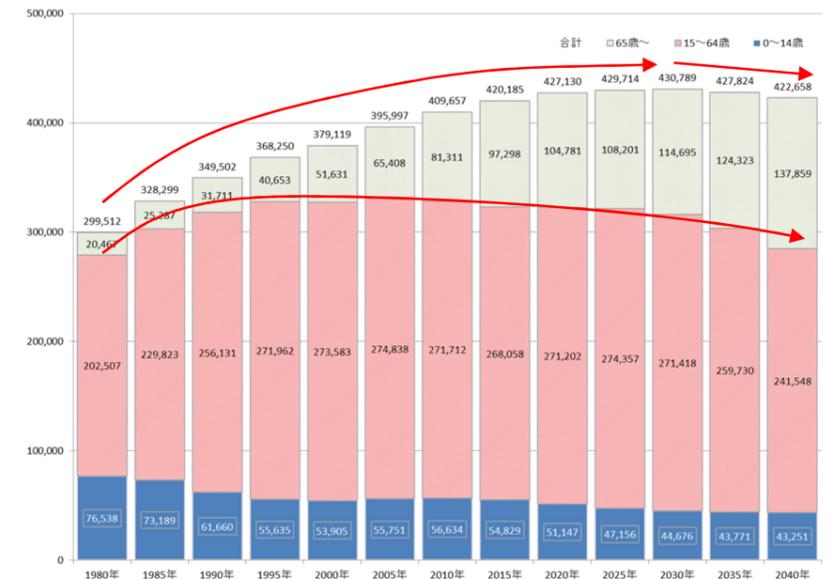
### 課題（弱み・脅威）

- 「機能集積」と「活力と魅力」の関係づくり
- 鎌倉市側との一体的なまちづくりの推進

## (3) 藤沢市の実情・傾向

### まちづくりの完了予定時期に人口減少・超高齢化が進展

- 2030年の430,789人をピークに人口減少する見込み。
- 2040年には総人口の32.6%が65歳以上となり、2015年より4万人以上高齢者が増加する見込み。
- 生産年齢人口は、2040年までに2015年より2万4千人以上減少する見込み。



### 出費の増加と収入の減少が加速し、財政は、ますます厳しく

- 65歳以上人口の増加に伴い、扶助費が年々増加しており、今後、さらなる増加が予測されます。
- 個人市民税・法人市民税の減少などにより、今後歳入の大幅な減少が予測されます。

### 歴史文化・豊かな環境・子育て・健康医療のニーズ

- 「市政運営の総合指針 2020に関する市民意識調査」では、『安全安心・経済循環・市民参加』が相対的に実現度・満足度が低く、『歴史文化・豊かな環境・子育て環境・健康医療』の実現度・満足度が鈍化・減少しています。

### ポイント（強み・機会）

- 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

### 課題（弱み・脅威）

- 全市的に増加するシニア層の誘引方法
- 投資効果の高い基盤整備（つくって終わりにならない）

# 4. 中域的視点からまちづくりを捉える

## (1) 沿線駅周辺等との役割分担

**辻堂駅周辺**  
【広域連携・複合拠点】

- 広域連携拠点として、多様な交流を育む拠点
- 魅力と潤いのある一体感を持った都市空間持
- 本市西部や西北部、茅ヶ崎市東部への交通ターミナル

**藤沢駅周辺**  
【中心市街地】

- 都心及び広域交流拠点、多機能回遊型
- 商業、業務、行政、文化、都心居住機能等
- 風格のある、シンボルとなる都市空間

**(仮)村岡新駅周辺**  
【研究開発拠点】

- (仮) 村岡新駅を中心としたコンパクトな都市機能集積に向けた検討
- 交通結節点形成に向けた、鎌倉市と連携し一体となった都市整備の検討
- 研究開発、生産、業務機能の維持・充実及び地域サービス機能の集積促進

辻堂駅前には、関東特殊製鋼本社工場跡地（敷地面積約5万9千㎡）に湘南地域最大級の大型ショッピングモールとして2011年に「テラスモール湘南」が開業。281店にもものぼる店舗やシネマコンプレックスなどが入っています。

藤沢駅周辺地区では、藤沢駅周辺地区の再活性化に向け、駅前を中心としたリニューアル・再整備の計画検討や事業推進等により、市の都心部であり、湘南の玄関口として新しい藤沢駅前づくりに取り組んでいます。

## (2) 村岡・深沢地区への期待と求められている関係性

**ヘルスケア・ニューフロンティア政策 (神奈川県)**

ヘルスケアの分野で「最先端医療・最新技術の追求」と「未病の改善」という2つのアプローチを融合させ、健康寿命を延伸し、持続可能な新たな社会システムを創造していく「ヘルスケア・ニューフロンティア」政策を進めています。

■ 未病産業及び再生医療等関連産業の県内市場規模を2,500億円へ

**村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成**

村岡・深沢地区において、ヘルスイノベーションの最先端拠点形成等を推進することにより、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の構築を図るとともに、健康寿命の延伸やヘルスケア分野の産業創出を図ることについて研究を進める

**深沢地区のまちづくりの方向性**

【テーマ】ウェルネス  
【将来像】

ここからだの健康を育むまち  
イノベーションを生み出すまち  
あらゆる人と環境にやさしいまち

鎌倉市深沢地区まちづくり方針  
実現化に向けた検討 中間答申より

### ポイント (強み・機会)

- 先進的な研究開発や業務機能など、クリエイティブ産業の集積と発信 (先進的な取組み)
- 新しい機能導入による地域サービスの享受

### 課題 (弱み・脅威)

- 他の都市拠点との明確な差異化と村岡地区のポジショニング構築
- これからの時代にふさわしい『研究開発拠点』にふさわしい姿とは？

### ポイント (強み・機会)

- 「村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成」に対する村岡新駅周辺地区のあり方
- 「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

### 課題 (弱み・脅威)

- 村岡地区全体における、新駅周辺地区の役割
- 深沢地区との連携体制 (相乗効果と差異化)

# 5. 地域的視点からまちづくりを捉える

## (1) 土地利用状況



## (2) 村岡新駅設置に伴う基盤整備実現に向けて

### 土地利用方針のアップデート（時点修正と検討の深度化）

「村岡新駅周辺地区まちづくりガイドライン（案）」では、都市空間形成方針に基づき土地利用方針が示されていますが、まちづくりの潮流や当地区を取り巻く環境等を踏まえ、必要に応じて当該方針のアップデートも想定されます。



### ■ 都市機能再編の考え方の再整理

- 「研究開発拠点」及び「駅前」にふさわしい土地利用や機能の誘導
- 公園等、新設される公共施設のあり方
- 生産緑地の取扱い

### ■ 求められる交通結節機能とは

- これからの時代にふさわしい交通拠点のあり方（交通≠自動車）
- 歩行快適性の向上
- 自由通路や駅前広場などオープンな公共空間のあり方

### ■ 整備後の空間機能のマネジメント

- 景観やデザインなど地区の魅力の維持・向上方法
- 官民間問わず適切な空間管理・活用によるエリア価値の維持・向上

### ■ 整備期間への対応

- 事業全体の効率化や短縮化を図る方法
- 事業前・中・後の官民の役割



### ポイント（強み・機会）

- 多様なノウハウを有する企業の立地
- 豊かな緑や歴史文化など特色ある地域資源

### 課題（弱み・脅威）

- 多く見られる狭隘道路など、脆弱な回遊性・歩行快適性の改善
- 地区南側では、農地を中心とした土地利用がされている

### ポイント（強み・機会）

- 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
- 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

### 課題（弱み・脅威）

- 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
- 現在指定されている生産緑地の動向（解除・継続、土地利用転換等）
- 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

# 6. まちづくりを進める上での前提・ポイント・課題の整理と明らかにしていきたいこと

## 与件・前提

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

6都市拠点の1つ  
「研究開発拠点」の位置づけ

土地区画整理事業による  
適正な土地利用と都市計画

## ポイント（強み・機会）

### 【都市拠点として】

- 「研究開発拠点」としての都市拠点の在り方
- 人口減少・高齢化社会に適した「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の集積と発信
- 「村岡・深沢地区のヘルスイノベーション最先端拠点形成」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立地

### 【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

## 課題（弱み・脅威）

### 【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ポジショニング構築
- これからの時代にふさわしい『研究開発拠点』にふさわしい姿とは？
- 村岡地区全体における、新駅周辺地区の役割
- 鎌倉市側との一体的なまちづくりの推進
- 多く見られる狭隘道路など、脆弱な回遊性・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都市基盤づくり
- 全市的に増加するシニア層の誘引方法

### 【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（解除・継続、土地利用転換の可能性等）
- 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

## 具体的な都市像の方向性の手がかり

人口減少・超高齢化社会の中  
「周辺住民」「地域事業者」「来街者」  
それぞれにとって  
価値のある研究開発拠点  
(ターゲティング・ポジショニング)

人々の日常的な  
暮らし活動・経済活動が見える化し、  
街全体の魅力と活力を高める  
場と仕組み  
(場の使い方・街のマネジメント)

投資効果の高い  
土地区画整理事業・都市基盤整備と  
官民が連携することで実現する  
新しいまちづくり・まち育てを推進  
(官民連携による場の作り方)

## 役割や効果

### 経済活動・市民活動の活性化

今後の社会に必要なサービスが当地区で展開することにより  
藤沢市及び周辺の経済への貢献や市民の暮らしやすさの向上  
に寄与

### 都市間競争力の強化

企業や市民、行政の協働による特徴ある地区の形成により藤  
沢市のシティプロモーションへ寄与

### 財政負担の軽減

官民連携の新たなまちづくりモデルの導入により中長期的  
な時間軸も考慮した資金計画及び調達を検討し、藤沢市の財  
政負担の軽減を目指す