

藤沢市

第 2 回 生活・文化拠点再整備
アーバンデザインガイドライン策定委員会

ガイドライン策定検討資料 2



令和4年7月12日
企画政策課

1. 計画上の留意事項等について

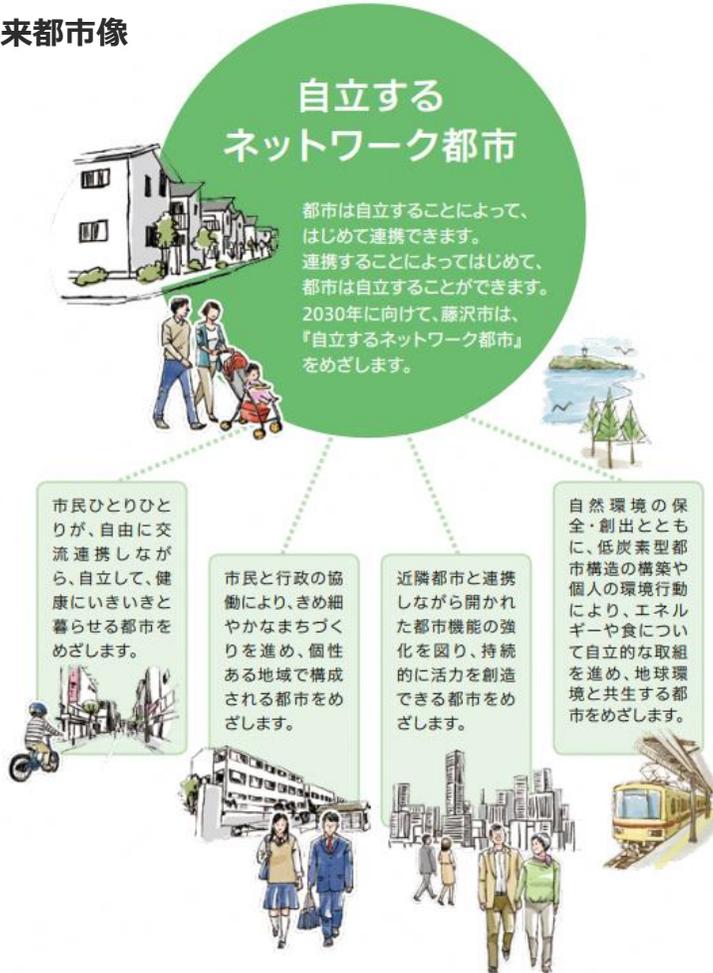
(対象エリアの位置づけ等)

(1) 藤沢市都市計画マスタープラン (全体構想) 平成11年策定・平成23年改定・平成30年部分改定



- 中心市街地の再生・活性化は、都市づくりの主要な課題の1つとしています。
- 「自立するネットワーク都市」を将来都市像に、藤沢駅周辺を都市拠点の1つとして位置づけています。

■ 将来都市像



■ 都市拠点の形成

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・発信を担う場として都市拠点を形成します。各拠点では都市機能の充実を図り、拠点性を高めるとともに、拠点間の機能分担と連携を図ることにより、都市全体の活力創出をめざします。

〈配置の考え方〉

本市の活力の創造をけん引する都市拠点は、多くの市民、来訪者が集まる場所であり、鉄(軌)道を主体とする交通の軸線が交差する箇所、もしくは公共交通相互の結節点であるラダー型の交通軸の結節部に配置します。

〈形成の方向〉

■ 藤沢駅周辺 【中心市街地】

本市の都心及び広域交流拠点として、湘南の玄関口としての役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざします。これまでに整備された都市基盤を活かし、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等を充実するとともに、40万人が暮らす都市の都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成します。

(1) 藤沢市都市計画マスタープラン (地区別) 平成11年策定・平成23年改定・平成30年部分改定



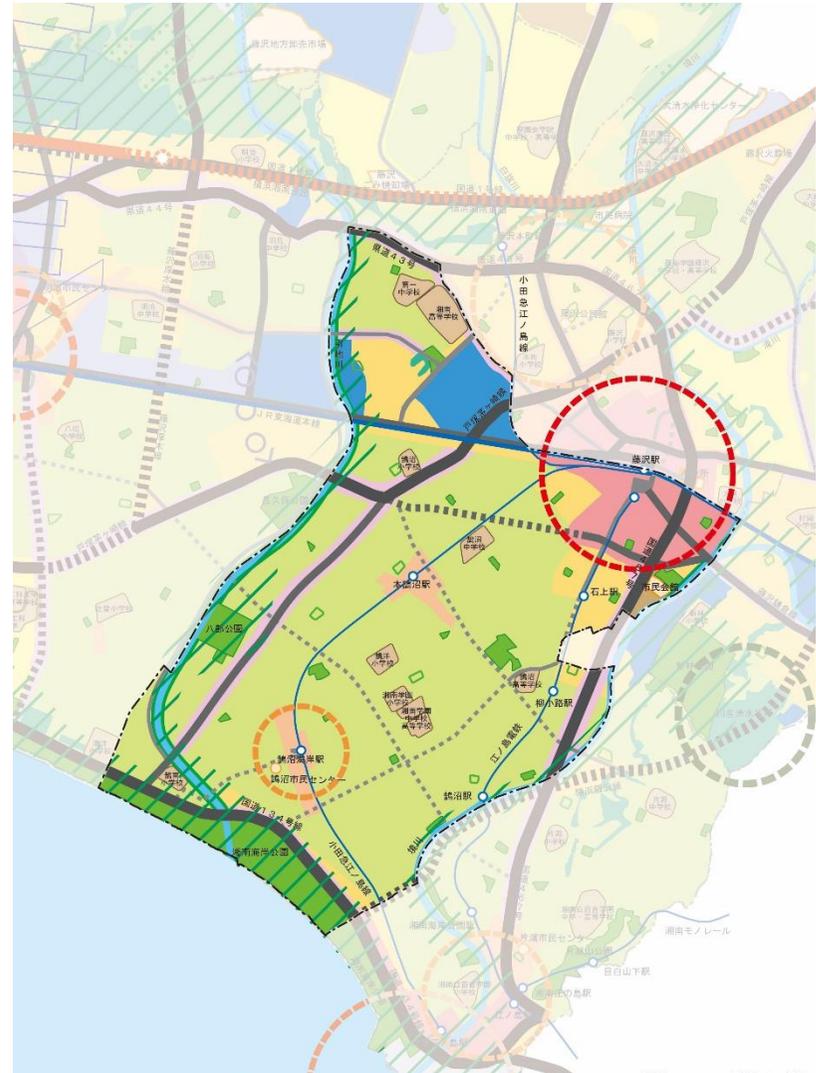
- 生活・文化拠点を含む【鵜沼地区】は、中心市街地から住宅地、商業系まで、多様な土地利用が図られている地域となっています。

■ 地区の都市像

緑と海と人が輝くまち 「湘南ふじさわ鵜沼」

| | | | | | |
|--|----------------------|--|--------------|--|---------------|
| | 都市拠点 | | 鉄(軌)道 | | 低層住宅専用ゾーン |
| | 地区拠点 | | 自動車専用道路 | | 中高層住宅専用ゾーン |
| | 緑の保全拠点 | | 主要幹線道路 | | 一般住宅ゾーン |
| | 都市農業交流拠点 | | 幹線道路 | | 集落地ゾーン |
| | 市街地検討エリア | | 補助幹線道路 | | 田園ゾーン |
| | 13地区 | | 歩行者自転車専用道路 | | 緑地等ゾーン |
| | 公共施設 | | (実線: 整備済) | | 遊水地ゾーン |
| | 学校(小、中、高、大学) | | (点線: 未整備・概整) | | 文化・教育・公共施設ゾーン |
| | 港湾 | | (円: 構想) | | 商業・業務ゾーン |
| | 水と緑のネットワーク | | 新たな公共交通(構想) | | 地域型商業ゾーン |
| | 都市計画公園(整備済(一部整備済含む)) | | 海上交通 | | 沿道型商業ゾーン |
| | 都市計画公園(未整備) | | | | 工業住宅複合ゾーン |
| | | | | | 工業ゾーン |
| | | | | | 新産業ゾーン |

■ 都市拠点の形成 【鵜沼地区将来構造図】



(1) 藤沢市都市計画マスタープラン(地区別) 平成11年策定・平成23年改定・平成30年部分改定



- 本事業との関連では、主に中心市街地における都市機能の集積や都市の顔としての整備のほか、防災機能、境川との連携等が挙げられます。

■まちづくりの基本方針(抜粋)

土地利用

①藤沢駅周辺の都市サービス機能集積と都心居住の適切な誘導

- ◆商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進するとともに、建物更新の時期を迎えている公共施設や大規模な民間建物等については、**周辺の活力維持・向上につながる機能・土地利用を誘導し、都市の顔にふさわしい都市空間形成をめざします。**
- ◆都市拠点としての交流・活力の維持・創出を見据えながら、都心居住を適切に誘導します。

②安心とゆとりのある居住環境の維持・充実

- ◆質の高い居住環境の維持・保全に向け、住民主体のまちづくりルール等を検討します。また、低層住宅地と近接する場所では、建物高さや景観等、周囲に配慮した土地利用の更新・転換を促進します。
- ◆狭隘道路の解消や行き止まり道路を増やさない、避難地となる公園整備、ブロック塀の改修等、安全・安心の向上を図ります。

③鉄道駅を中心とした身近な地区拠点の充実

- ◆鉄道駅並びに市民センター周辺を中心に、身近な商業サービス機能やコミュニティ機能、交流機能の集積を図ります。

④多様な機能が共存する土地利用の維持と調和の促進

- ◆商業・業務系、中高層住居系、低層住居系、工業系の各土地利用を維持しながら、それぞれにふさわしい、また共存ができるような土地利用や高さ誘導を検討します。

水・緑

①湘南海岸・引地川・境川を結ぶ広域レクリエーション・交流のネットワークづくり

- ◆湘南海岸や引地川、境川を軸として、**サイクリングロードや緑道を活かしたネットワーク**を充実するため、引地川緑地及び境川緑地の整備を検討します。

②地区の身近な憩い・交流の場として公園・広場の確保・整備の推進

- ◆防災上の観点等を踏まえ、未整備となっている都市計画公園の整備を推進するとともに、公園や広場等の整備を検討します。
- ◆風致や景観の維持・向上に向けた緑の保全や緑化に努めます。
- ◆既存住宅地内に残る緑や保存樹林等について、まちづくりルール等により保全を図ります。

交通

①公共交通ネットワークを活かした超高齢社会における暮らしやすさの向上

- ◆駅のバリアフリー化等、既存公共交通の更なる使いやすさの向上を促進します。
- ◆鉄道駅周辺や市民センター等の主要な公共施設の周辺を中心に、交通管理等も併いながら安心してアクセスできる歩行空間や交通環境の向上に努めます。

②地区内の移動を支える道路網の整備

- ◆地区内の慢性的な渋滞の軽減等につながる横浜藤沢線の整備等、広域交通を担う幹線道路網の強化を、周辺環境への配慮のもと促進します。
- ◆鶴沼奥田線の整備を推進するとともに、藤沢駅鶴沼海岸線や片瀬辻堂線、鶴沼新屋敷線については整備の優先順位に基づき、事業化に向け、検討します。

③中心市街地の活性化につながる交通環境づくり

- ◆輻輳している駅利用者の歩行空間の改善に向け、藤沢駅の改良をめざすとともに、駅南北間の連携強化を図ります。
- ◆藤沢駅南口を中心に、**商店街や公共施設等を安心・快適に歩いて回遊できる歩行空間**や、自転車利用しやすい環境づくり等、中心市街地の活性化につながる交通環境の改善を推進します。

④海岸沿いの観光地へのアクセスの向上

- ◆海岸沿いの観光地を結ぶアクセス道路、交通手段について検討します。

景観・防災・都市づくり等

①藤沢駅周辺の活性化に向けた都市整備の検討

- ◆藤沢駅南口周辺では、南北一体となりながらこれからの街のあり方や都市機能更新、交通環境の改善等について、多様な主体と連携・協働し、総合的に検討します。
- ◆民間建物の更新時には、本市の玄関口、顔にふさわしい都市空間と景観の形成に向けた誘導を図ります。

②防災まちづくりの促進

- ◆地域の防災力向上に向け、未整備の都市計画道路の整備とともに、狭隘道路等の解消や公園・広場の確保、緑化等を図ります。
- ◆境川、引地川の治水対策を促進するとともに、**下水道整備等による浸水対策**を推進します。
- ◆津波に対する避難対策の充実を図るとともに、河川の遡上対策の促進に向けた検討を進めます。

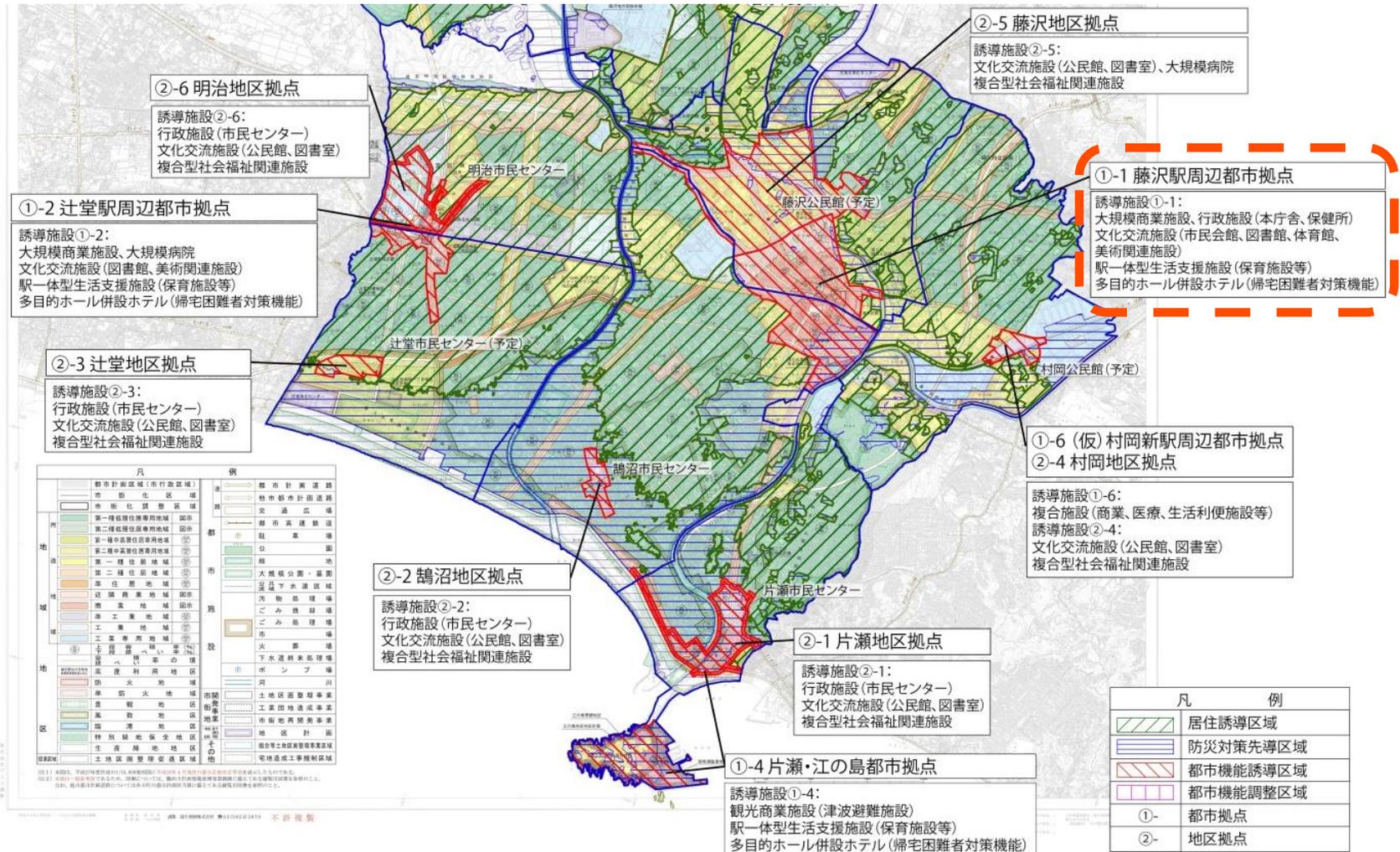
③格調のある居住環境・景観の維持・保全

- ◆格調ある居住環境を次世代に継承するため、敷地の細分化や建物の高層化を抑制するための制度の導入を検討します。
- ◆鶴沼の緑が潤う閑静な住宅地や国道134号線沿いの景観を今後も維持・保全するため、景観法に基づく制度等の活用を図ります。

(2) 藤沢市立地適正化計画 平成29年策定



- 生活・文化拠点は、6つの都市拠点のうちの1つである、藤沢駅周辺都市拠点に含まれています。

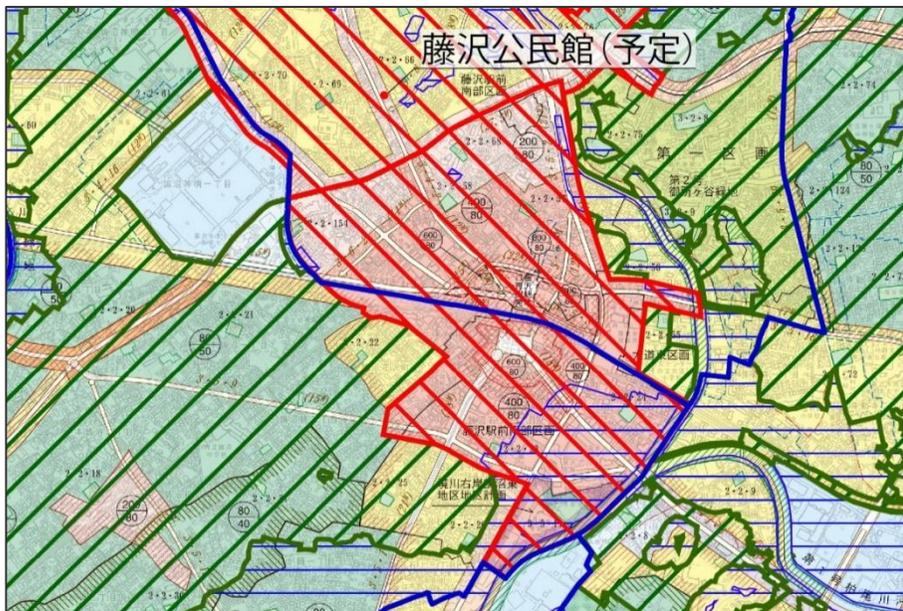


(2) 藤沢市立地適正化計画 平成29年策定



- 「藤沢駅周辺都市拠点」は、都市機能誘導区域として大規模商業施設や公共施設等を誘導するエリアとしています。

■エリアの設定



■まちづくりの方向性

本都市拠点では、行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引する役割を担っており、成熟化・老朽化しつつある街の再活性化とともに、超高齢社会や成熟社会を見据え次の時代に対応した街への転換をめざします。

特に市内最大の利用者数を誇る藤沢駅から利用者を駅周辺に回遊させる魅力あるまちづくりを進め、市内だけでなく、広域的な吸引力を高め、市外からの来街者数を増加させていくため、建物の更新時期を捉えたエリアの顔となる大型商業機能等の強化を図るための基盤整備を進めるとともに、駅周辺の商店街の活性化を事業者等と連携して進めます。

また、建物の更新の際には、藤沢都心部の再生をけん引するような機能集積や都市拠点としての一体的な都市空間の誘導を図ります。

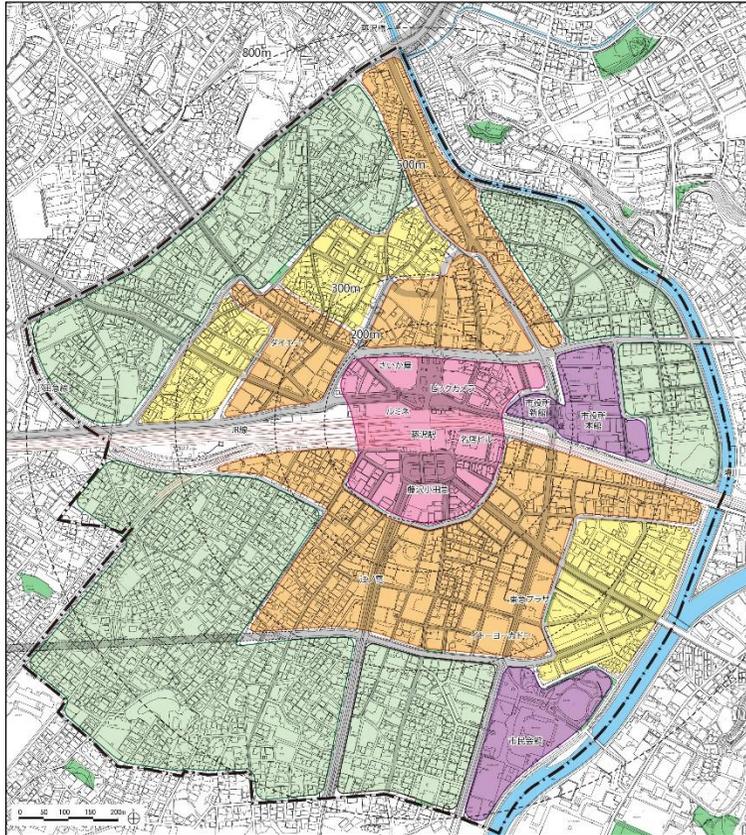
そのため、誘導施設としては、『大規模商業施設』を設定するとともに、行政施設として『本庁舎』及び『保健所』、文化交流施設では、文化・交流の拠点として『市民会館』及び『美術関連施設』、本市の図書館4館構想のひとつとして『図書館』、スポーツ施設の拠点として『体育館』を設定します。また、子育て支援及び経済活性化を目的に『駅一体型生活支援施設（保育施設等）』、都市防災機能の強化及び地域活動等の活性化を目的に『多目的ホール併設ホテル（帰宅困難者対策機能）』を設定します。

(3) 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画 平成24年策定



- 生活・文化拠点を含むエリアは、公共公益機能による計画的な土地利用を推進する市街地として位置づけています。

【土地利用方針図】



- 凡例**
- 交通結節点の利便性を活かした地区の拠点となる市街地
 - 公共公益機能による計画的な土地利用を推進する市街地
 - 低層住宅等による良好な住環境を保全・形成する市街地
 - 商業・サービス機能等による多様な土地利用が調和する複合市街地
 - 中高層住宅等による良好な住環境を形成する市街地

| 凡例 | 土地利用の基本方針 |
|----|---|
| | <p>交通結節点の利便性を活かした地区の拠点となる市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市全体の都市拠点、湘南の中核都市としてふさわしい商業・業務・文化・情報発信機能等の高度集積をめざす。 ・交通結節点として交通利便性の向上、駅一街流動の促進を図り、地区の骨格を形成する南北連携軸の充実を図る。 ・土地の高度利用とあわせた環境に配慮した市民・来街者にとって開かれた空間の確保をめざす。 |
| | <p>商業・サービス機能等による多様な土地利用が調和する複合市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業・サービス機能等を中心に街のにぎわいや交流空間を創出し、市街地のにぎわいを充実させる、多様な土地利用が調和した市街地形成を図る。 ・日常生活の利便機能と環境に配慮した市民・来街者にとって開かれた空間の充実を図る。 |
| | <p>公共公益機能による計画的な土地活用を推進する市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コンパクトな地区構造形成にむけ公共公益機能の現位置での機能更新や、新たな交流創出・活性化にむけた計画的な土地利用を推進する。 ・公共公益施設の機能更新を図るとともに、地区や市全体の住民及び来街者が利用しやすい施設整備の推進を図る。 |
| | <p>中高層住宅等による良好な住環境を形成する市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中高層住宅が集積し、駅に近い立地環境を活かした都心居住を実現する住環境の充実をめざす。 ・土地の高度利用により、環境に配慮した市民・来街者にとって開かれた空間の確保をめざす。 |
| | <p>低層住宅等による良好な住環境を保全・形成する市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都心部周辺の生活利便性を活かした戸建て住宅が集積する市街地形成を図る。 ・交通利便性などによる生活面・安全面を確保した快適な住環境の充実をめざす。 |

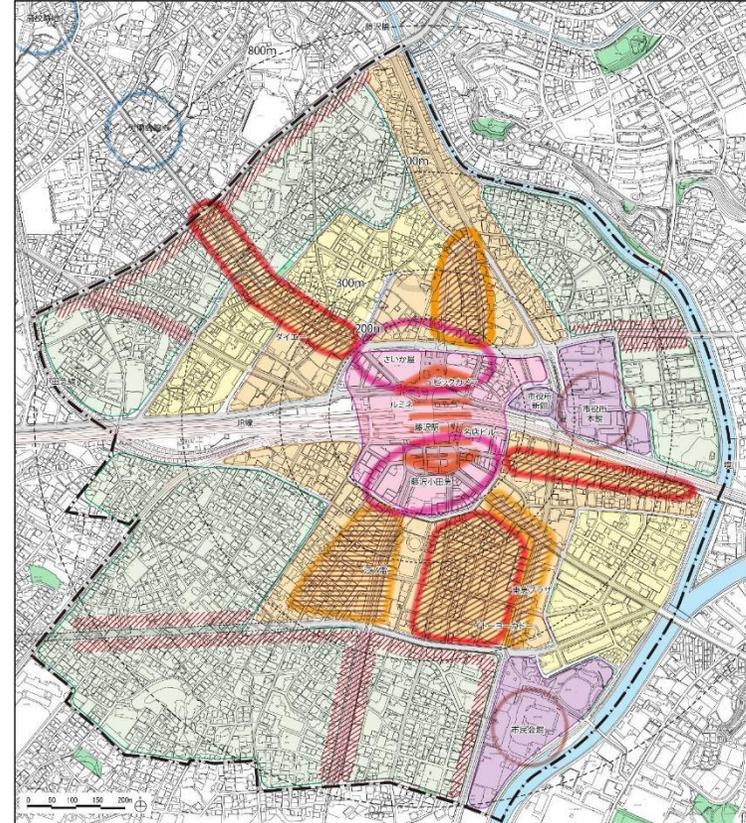
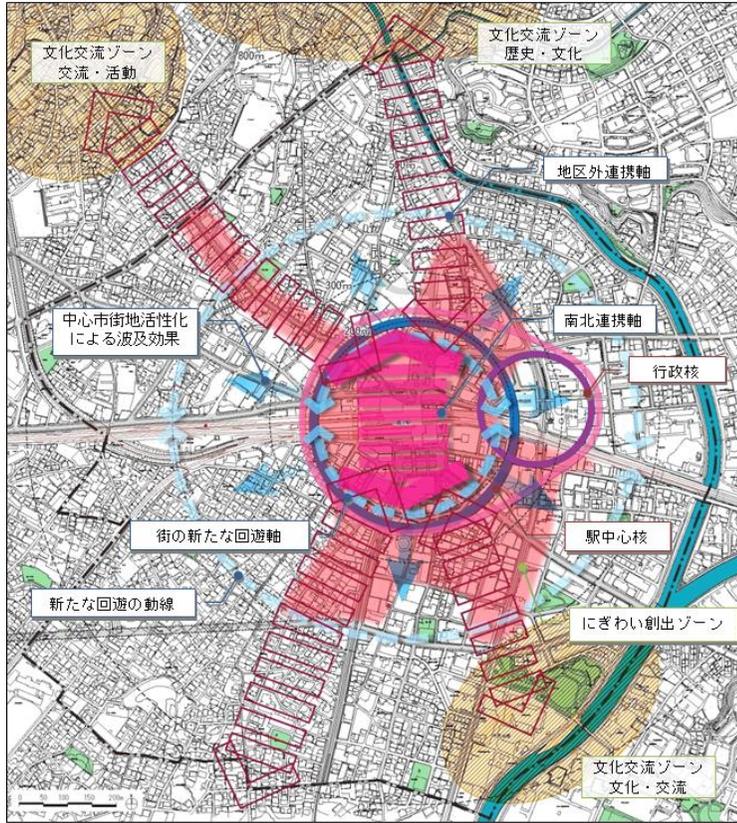
(3) 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画

平成24年策定



【にぎわい・活力を創出するための都市機能・土地利用を誘導する「ゾーン」】

【都市機能配置・にぎわい形成に関する整備方針図】



| | |
|------------------|--|
| にぎわい創出ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> ・地区の基幹的商業施設や商業・サービスの小規模店舗等が集積し、市民の暮らしを支えるとともに、藤沢らしいにぎわいと交流、活力を創出するゾーン |
| 文化交流ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源の活用や、市民等の交流・活動を支えるゾーンを形成し、地区の文化の育成・充実・発信をめざす。 ・「文化・交流」「歴史・文化」「交流・活動」 |

凡例

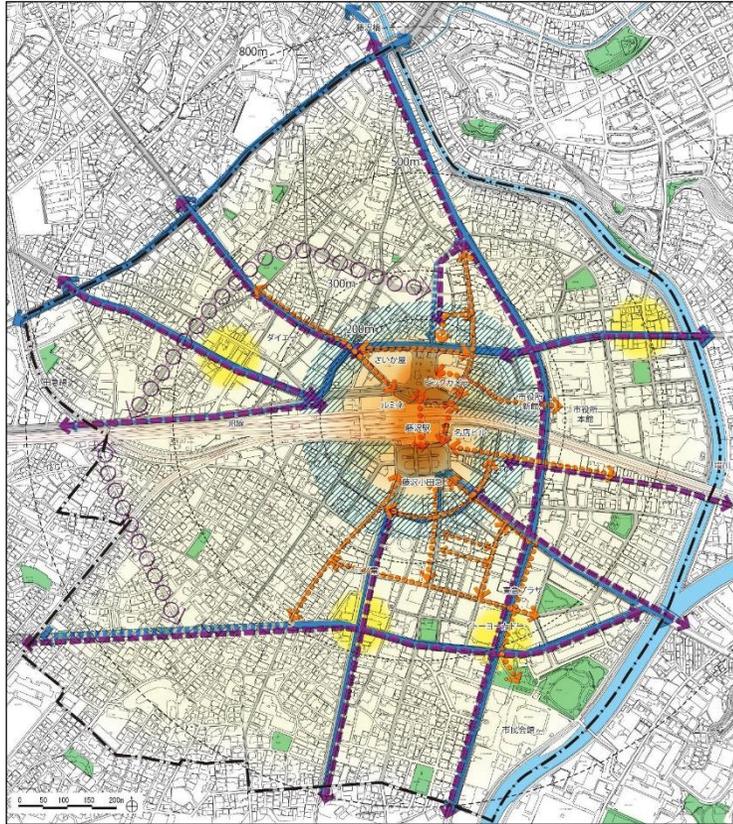
- 地区の質・ポテンシャルの向上や活力創出に寄与する大規模商業施設等の機能更新
- 公共用地の機能更新による交流・にぎわいの創出
- 建物更新による公共施設の機能充実
- 公共用地の機能更新による交流・にぎわいの創出
- 駅南北の機能をつなぐ連携軸
- 公共用地の機能更新による交流・にぎわいの創出
- 生活街を形成するエリア
- 低層部における商業サービス等のにぎわい・交流を創出する機能を連続して集積
- 特性を活かした連続したにぎわいを形成するエリア
- 後背の低層建物とのバランスを考慮した機能を集積
- 交通結節点を中心に、広域商業・サービス等の高次な都市機能を充実するゾーン
- 複合市街地として、商業サービス機能と居住機能等を計画的に誘導するゾーン
- 公共公益機能による計画的な土地利用を推進する市街地ゾーン
- 中高層住宅等による良好な居住環境を形成する市街地ゾーン
- 戸建て住宅などの居住機能を中心に、小規模な商業サービス機能等が点在するゾーン

(3) 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画

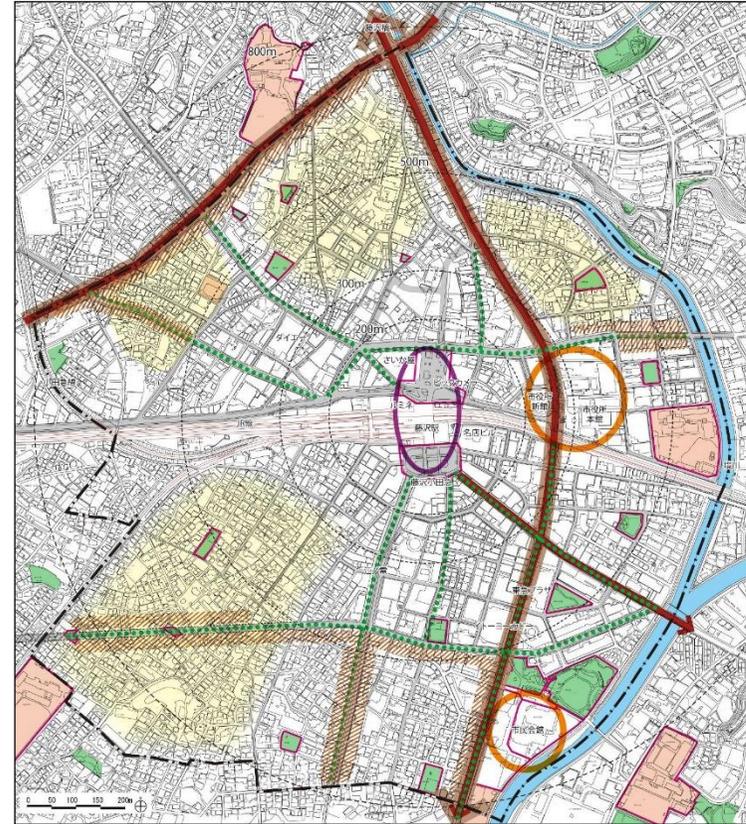
平成24年策定



【交通に関する整備方針図】



【安心・安全形成の方針図】



- 凡例**
- 地区内の主要な道路 (整備済み)
 - 自転車ネットワーク
 - 歩行者ネットワーク
 - 歩行者優先エリア
 - 駐輪場
 - フリンジパーキング
 - 各交通動線の共存・配慮

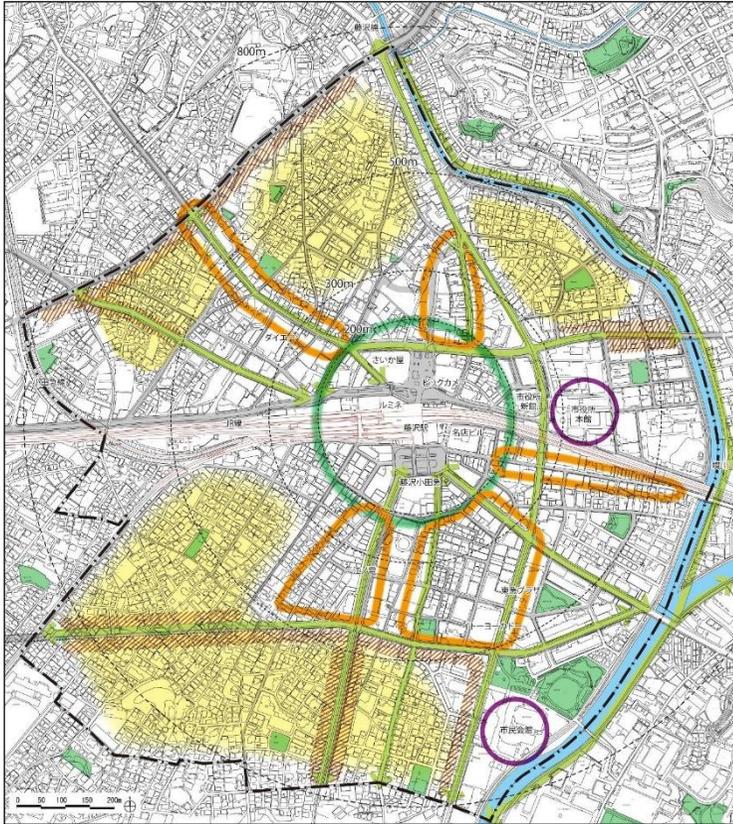
- 凡例**
- 非常時に先導的・拠点的作用を果たす安心・安全拠点形成の推進
 - 避難路 (不燃化)
 - 都市公園
 - 防災性向上を検討するエリア
 - 非常時を見据えた安心・安全への備え・連携を強化の促進
 - 緊急輸送路
 - 公共施設
 - 延焼遮断帯の形成
 - 街路樹
 - オープンスペースの維持及び創出促進

(3) 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画

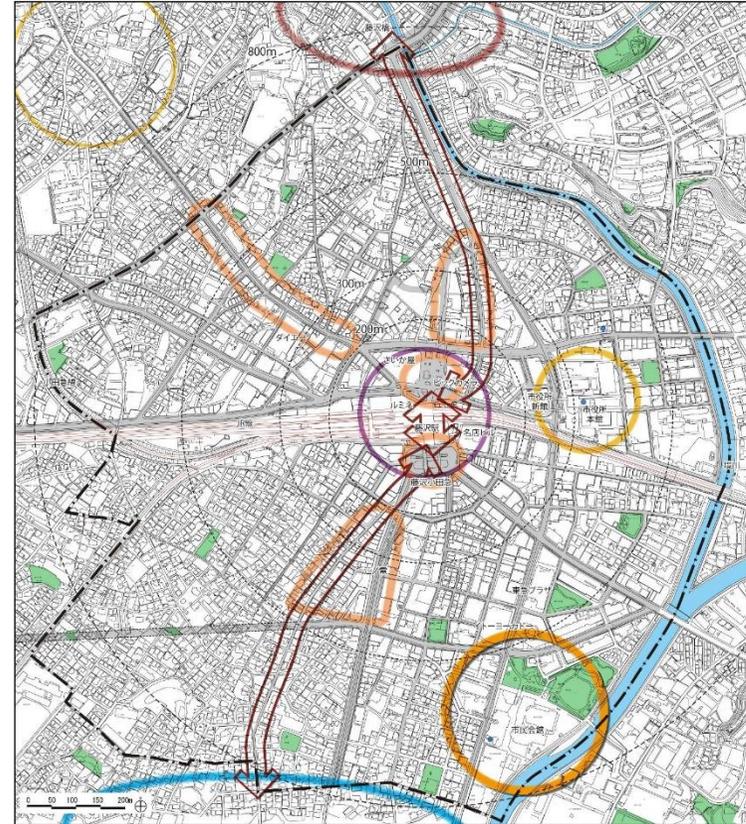
平成24年策定



【景観・街並み形成の方針図】



【文化・歴史形成の方針図】



凡例

-  湘南・藤沢の玄関口となる顔づくり
-  公共施設における湘南藤沢らしい街並みを先導するような、地区のシンボルとなる景観づくり
-  水・緑のネットワーク
-  通りの特性を活かしたにぎわいのあるまちなみづくり
-  ゆとりある低層住宅地の維持・充実するとともに、維持にむけ取組を検討するゾーン
-  後背の低層建物とのバランスに配慮・調整した中高層建物による街並み形成

凡例

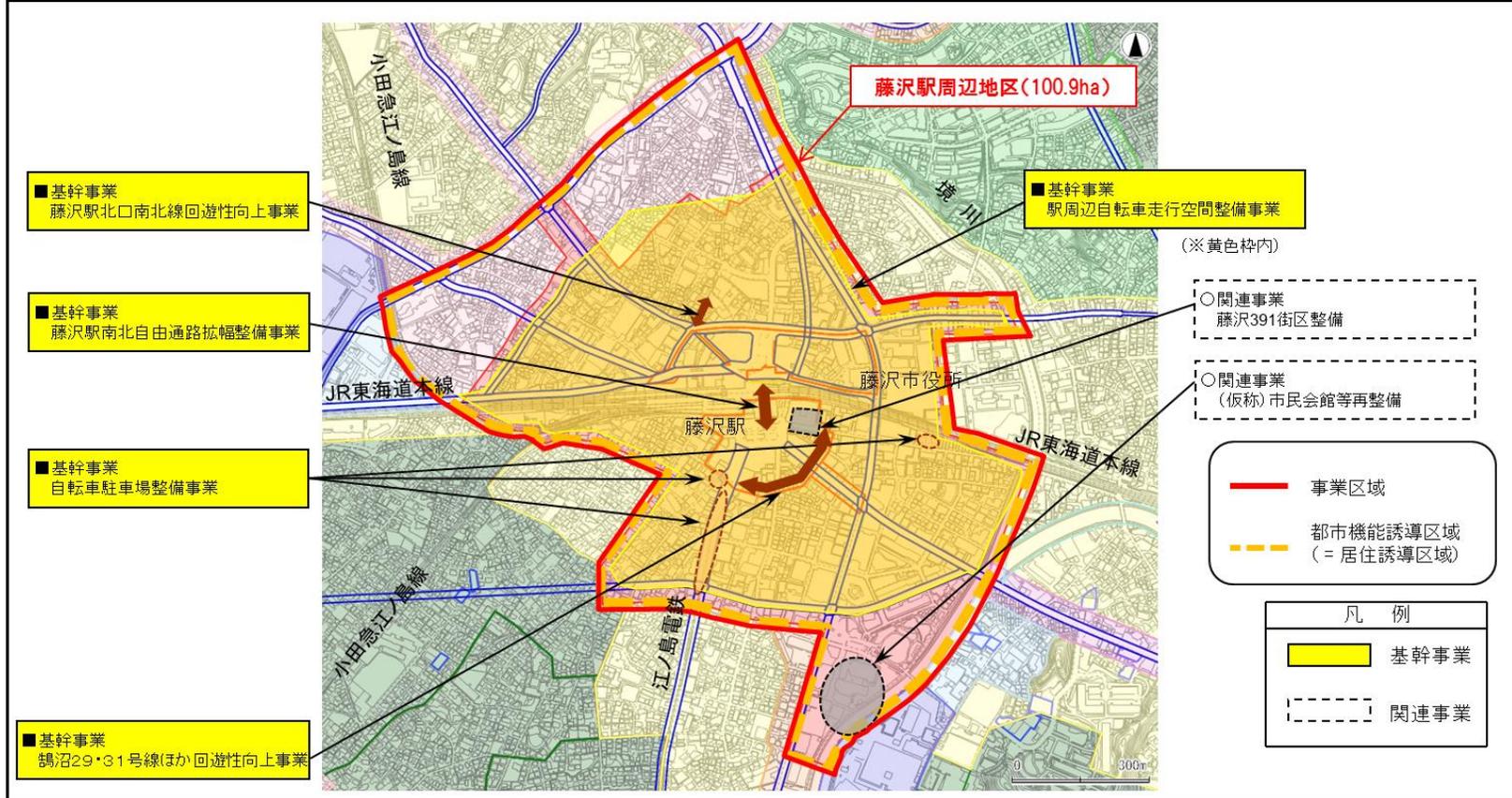
-  文化拠点
-  歴史・観光拠点
-  公共用地を核にした文化交流の創出
-  地区及び市内の文化・観光の情報発信
-  江の島・湘南海岸
-  地域資源を活かした観光・回遊づくり
-  湘南藤沢らしい過ごし方などを通じた文化づくり
-  歴史・文化資源

(4) 都市再生整備計画 藤沢駅周辺地区 (第2期) 令和3年策定



- 市民会館の再整備に関しては、関連事業として位置づけています。

| | | | | | | | |
|----|---|--------|------------------|-----------|-----------|-------|---------|
| 目標 | 大目標 藤沢の玄関口にふさわしい、にぎわいや交流を創出し、周辺地域へつなぐ駅前づくり 小目標① 魅力ある滞留空間・交流拠点の創出 小目標② 交通結節点の機能向上及び快適に歩ける空間の創出 | 代表的な指標 | 滞留空間の魅力度 (%) | 12.8 | (令和2年度) → | 25 | (令和7年度) |
| | | | イベント開催日数 (日/年) | 20 | (令和2年度) → | 40 | (令和7年度) |
| | | | 歩行者空間の快適度 (%) | 20.4 | (令和2年度) → | 40 | (令和7年度) |
| | | | 放置自転車数 (台/年) | 6,517 | (令和元年度) → | 3,000 | (令和7年度) |
| | | | 自転車の歩行阻害割合 (%) | 逆走割合 28.4 | (令和元年度) → | 25.6 | (令和7年度) |
| | | | | 歩道走行 16.8 | | | |



(5) 藤沢駅南口駅前広場再整備基本計画 (素案)

令和3年策定



- 藤沢駅南口に関しては、市の玄関口としての機能、交通拠点としての機能、回遊性等が求められています。



(6) 境川右岸鵠沼東地区地区計画 平成5年決定・平成11年変更決定



- 地区計画においては、歩道状空地、多目的広場を地区施設として位置づけているほか、建築物の用途制限、壁面の位置の制限、容積率制限、形態・意匠の制限等を設定しています。



(8) 上位・関連計画等のポイント

① 都市の顔となる魅力ある施設としての整備

✓本市の中核となる都市拠点として、多くのひとを惹きつけ、イメージをかたちづくる施設の導入が求められる。

② エリアの防災機能向上への寄与

✓周辺エリアにおける最も大きな課題である防災機能の向上に資する施設としての整備が求められる。

③ 中心市街地やその他のエリアとの連携

✓駅からの歩行者空間の整備や、境川を活用したネットワークの形成など、周辺との連携、周辺地域の活性化への寄与を目指す必要がある。

④ 公共施設整備事業としての重要性の確認

✓駅周辺の中で、市の意向によりまちづくりを行える希少な機会であることから、周辺との関係性や今後のまちづくりの誘導等の視点も十分に踏まえたうえで事業を進める必要がある。

⑤ オープンスペースの確保

✓奥田公園は駅周辺において貴重な緑地であり、豊かなオープンスペースの形成が求められる。

2. ガイドライン策定の方向性について

(1) 第1回委員会を踏まえたガイドライン策定の方向性について



> ガイドライン策定の方向性に関する主な意見（第1回委員会）及び対応の考え方

範囲：敷地から500m程度の歩いて回れる範囲など、地区のスケールで配慮すべき事項などを検討する必要がある。

- 生活・文化拠点エリアのガイドラインであることから、事業対象地を基本的な範囲とし、上位計画等の前提条件に基づく内容とする。

エリアの位置づけ：上位計画等についてエリア全体に関連する方針、戦略などを整理する必要がある。

- 今回の委員会で説明した上位計画等の前提条件を踏まえたガイドラインの内容とする。

施設の位置づけ：施設（機能）整備の方向性を踏まえた検討をする必要がある。

- 施設（機能）整備の方向性については、公民連携モデルプランの中で検討を進め、検討状況は、適宜、本委員会に情報共有する。

個別施設：浸水対策施設、奥田公園、旧近藤邸の位置づけ等を明確にする必要がある。

- 個別施設の取り扱いについては、市としての方針を、都度、本委員会に報告する。

(1) 第1回委員会を踏まえたガイドライン策定の方向性について

バリアフリー・ユニバーサルデザイン：施設整備におけるあり方を検討するとともに、障がいの方の計画策定への参画を進めることも必要である。

- バリアフリーやユニバーサルデザインに関する考え方については、条例等に基づく基本的な事項を整理することを主とし、ガイドラインの計画策定段階における参画や詳細の施設要望事項は具体の設計段階時に考慮するものとする。

施設の複合化：どうやって一体性を持たせるのか、機能検討と分けずに議論する必要がある。

- 複合化のあり方については、公民連携モデルプランでの検討であり、民間事業者から提案等も踏まえ、各施設（機能）についてどのような配置が可能また適切かまでの具体的な部分まではガイドライン検討には含めないものとする。

運営のあり方、公民連携のあり方：管理運営や公民連携のあり方等について明確化する必要がある。

- 管理運営や事業手法等を踏まえた内容は上記同様にガイドラインに含めないものとする。

アウトプット：ゾーニングがアウトプットとなることも考えられるが、例えば集う、休むといった、共通するようなアクティビティをベースとして考える必要がある。

- ガイドライン検討段階で一定のゾーニング（ケーススタディ）に係る議論も必要と考えるが、最終的にはエリアコンセプトや周辺環境への配慮などの概念を軸としたガイドラインを想定する。

(2) ガイドライン構成案



| | |
|-------------------------------|---|
| 第1章 前提条件 | (1) ガイドライン策定の背景・目的・構成・対象範囲 (2) 生活・文化拠点整備の概要・上位計画での位置づけ等 |
| 第2章 基本方針 →最終とりまとめ | (1) デザインガイドラインのコンセプト |
| 第3章 エリアのデザイン →第3回委員会 | (1) エリアが果たすべき役割 (2) 中心市街地・駅前整備との関係におけるデザイン (3) 隣接する施設（道路、建物、河川等）との関係におけるデザイン (4) 防災等の観点からの留意事項 |
| 第4章 施設配置・動線計画 →第4回委員会 | (1) 施設配置・動線計画における留意事項 ※一棟配置及び分棟配置、スカイライン（建物ボリューム）に関する考え方、ペDESTリアンデッキ及び敷地周囲からの動線整理等 (2) バリアフリー・ユニバーサルデザインの観点からの配慮事項 ※街路、基本サイン、色彩等 |
| 第5章 建物のデザイン →第5回委員会 | (1) 各建物施設の整備におけるデザイン |
| 第6章 オープンスペース等のデザイン →第6回委員会 | (1) 公園・広場・緑（緑化）の整備におけるデザイン (2) 複合機能間のオープンスペースの活用のあり方 (3) 旧近藤邸の活用等について |
| 第7章 まとめ →第7回委員会 | (1) ガイドライン運用方法 (2) 公民連携を踏まえたガイドラインの実現に向けて |