

辻堂駅周辺地域まちづくり会議ニュース

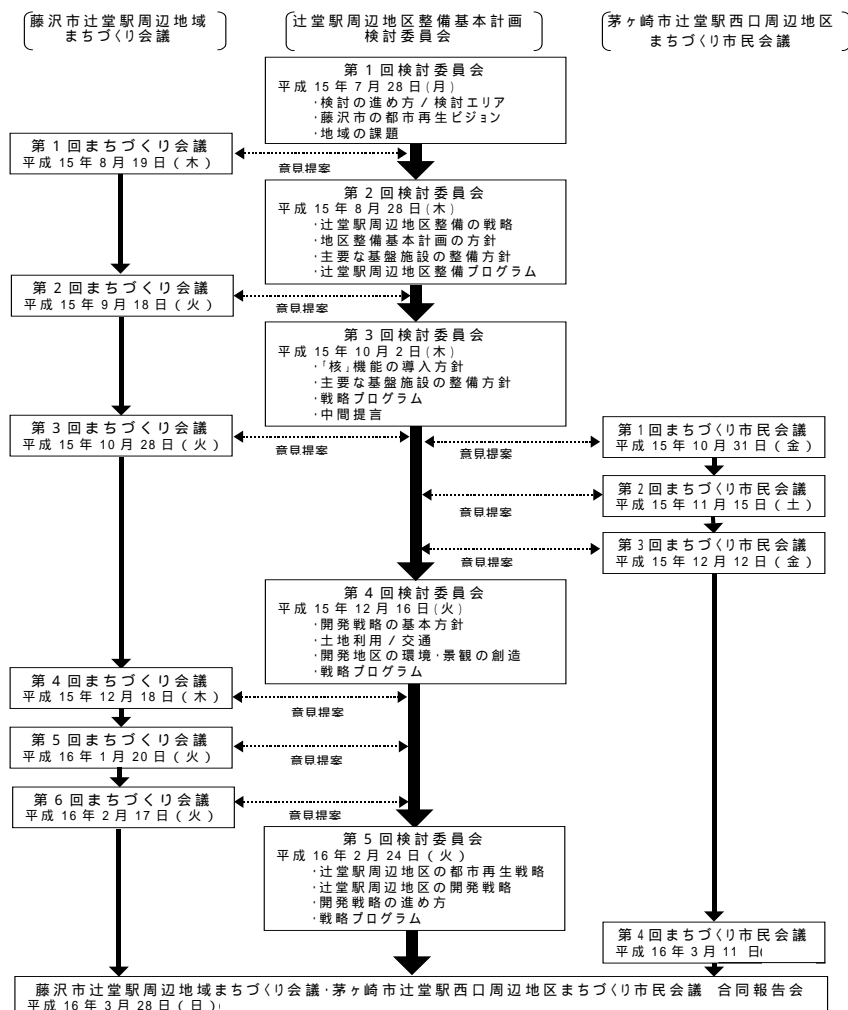
第 7 号 平成16年3月

発行：藤沢市辻堂駅周辺地域まちづくり会議

検討委員会が「辻堂駅周辺地区整備基本計画」を取りまとめました。

- ・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、藤沢市地域まちづくり会議、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「辻堂駅周辺地区整備基本計画」を平成 16 年 2 月 24 日に取りまとめました。
- ・取りまとめにあたりましては、藤沢市地域まちづくり会議から提案のあった「私達が考える“辻堂駅周辺地区”の将来ビジョン」の骨子である 辻堂駅周辺地区の将来イメージ、地区の整備方針（道路・交通施設の整備の考え方、オープンスペース・歩行者空間整備の考え方、土地利用の考え方） 計画的なまちづくりの進め方につきましては、地区整備基本計画の構成全体にわたって可能な限り反映させていただきました。
- ・また、「茅ヶ崎市まちづくり市民会議からの提言」の主な内容であります 辻堂駅関連施設の整備について、カントク跡地整備計画などにつきましても、地区整備基本計画の中の地区の 3 つの将来像や戦略的な導入機能の方針、道路・交通施設の方針などの中に、可能な限り反映させていただきました。
- ・このような市民参加の経過を踏まえて策定されました地区整備基本計画の概要版をこのたび取りまとめたので、市民の皆様にご報告いたします。

検討経緯



「辻堂駅周辺地区整備基本計画」の概要

1-1 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**」

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ながら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・茅ヶ崎地域まで広がるまち～

- ・ 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。

1 - 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道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。

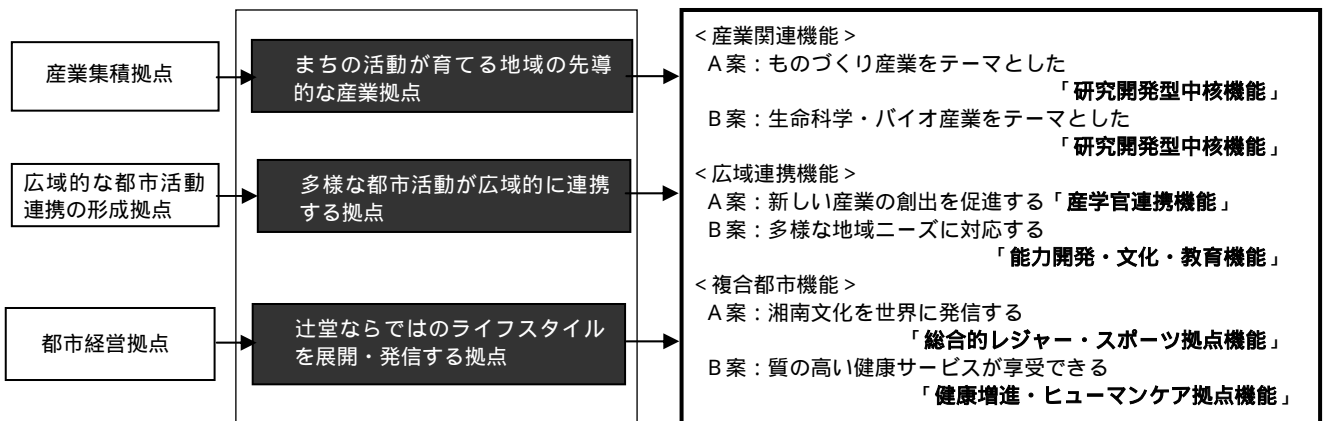
これらの機能は、地域の環境と文化という地域資源、ニーズを活用しながらポテンシャルを一層高めることをめざすものである。

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】

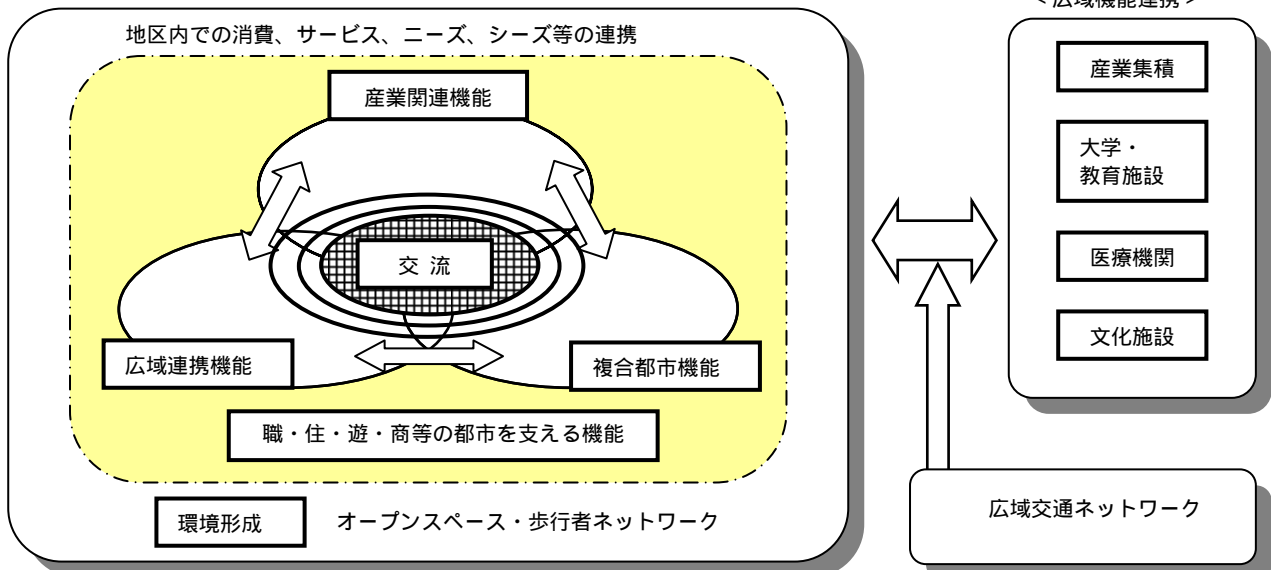
【戦略的な導入機能のイメージ】



<辻堂駅周辺地区内>

導入機能の連携のイメージ

<広域機能連携>



2 - 1 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20ha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る。本地区の土地利用転換は、新たな都市拠点としての位置づけを見据えた上で適切に誘導していく必要がある。

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ある。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べきである。

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る。

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ある。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ある。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する。

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ある。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。

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する。

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する。

(2) 開発地区の環境・景観の創造

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、地区の魅力を上昇させることが重要である。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など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などが重要となる。

このような地区の魅力向上を図るためには、まず、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(デザイン憲章など)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・ガイドラインなど)作りを行う必要がある。

1) 地区の環境の創造

・地区特性に配慮したランドスケープ

北側に広がる大庭台の自然や南側の海岸の自然、東海道の趣、産業の記憶などに配慮したランドスケープを検討する必要がある。

地区の特性を活かした自然環境の創造

緑地、生態系の保全・回復に対する配慮

歴史的・文化的資産の保全・創造

・環境負荷の低減

開発地区周辺は市街化が進んでおり、開発により都市的な集積が高まると周辺の住環境への影響や地球環境への影響が懸念される。これらの環境負荷を軽減する配慮が必要である。

省エネルギー対策(地球温室効果ガス等への配慮)

省資源・リサイクルに対する配慮(中水・雨水の再利用等)

計画建物による周辺都市環境への影響の配慮(日照、風害、電波障害、照明による公害等)

都市活動に起因する周辺交通環境への影響の配慮

2) 地区の景観の創造

- ・ 個性的な都市景観の形成

誰もが辻堂駅周辺地区であることを認識できる個性的な都市景観形成を誘導していく必要がある。

建築物の高さや建築群としてのスカイラインに関する考え方

ランドマークやビスタ、アイストップなどに関する考え方

- ・ 調和のあるまちなみを創る

個々の建物が無秩序に建設されるのではなく、建物群として魅力を生み出していくために、建物の配置やファサード、サインや広告のバランスを取り、調和したまちなみを創っていく必要がある。

建築物の配置に関する考え方

建築物の形態、意匠、色彩に関する考え方

開発地区内のサインや公告等のデザインや設置に関する考え方

- ・ 潤いのあるまちなみを創る

建物の低層部や沿道部分には、緑や広場などを整備し、ヒューマンスケールなまちなみが日常的に人々に潤いを与える様に誘導していく必要がある。

道路等の公共施設、広場・空地等の整備に対する考え方

緑化、植栽等に対する考え方

3) 安全・安心なまちを創る

今後のまちづくりでは、安全・安心が重要なキーワードとなる。藤沢市都市防災基本計画を踏まえ、周辺地域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など都市防災や防犯に積極的に取り組んでいく必要がある。

一時避難場所・避難路の確保

市街地の不燃化の推進

延焼遮断帯の整備

災害時の防災活動に活用可能な空間の確保

自然災害等への対策

防犯に対策の充実

4) ユニバーサルデザインのまちづくり

だれもが暮らしやすいまちとして、都市や生活環境をつくり上げていくため、ユニバーサルデザインのまちづくりを積極的に行っていく必要がある。

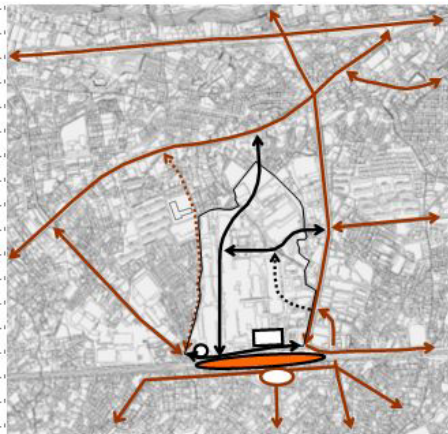
ユニバーサルデザインの浸透

全ての人が暮らしやすい基盤整備

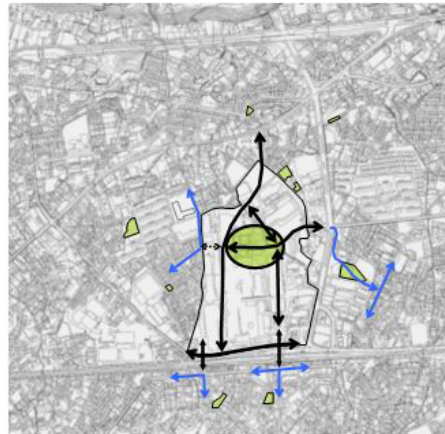
利用しやすい公共施設や建物の整備

(3) 土地利用・道路・交通施設の方針とイメージ図

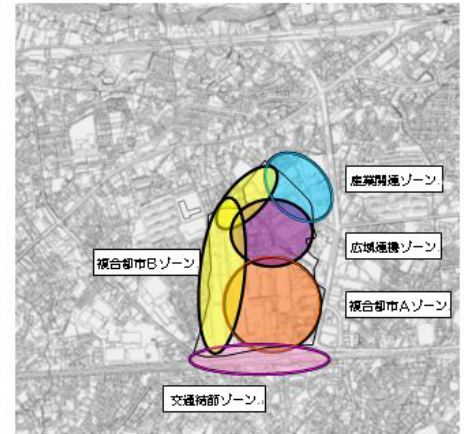
<道路・交通施設のイメージ>



<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。
 - ・ J 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
 - ・ 辻堂駅前タラ線と国道 1 号を結び南北地区幹線道路を整備する。
 - ・ 藤沢羽鳥線に西に延伸し、東西地区幹線道路を整備する。
 - ・ 辻堂駅前タラ線を拡張整備する。
- 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張整備する。
 - ・ 駅西口の南北連絡デッキを拡張整備する。
- 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び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
 - ・ 新しい都市拠点にさら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。

2 - 2 まちづくりのルールや仕組みづくり

1)開発協議会の設立

開発地区の土地所有者等により開発協議会を設立し、計画・事業の調整やデザインガイドライン等の作成などについて協議し、共同開発や協調した開発を推進する。

2)積極的な情報の公開

- ・具体的な開発計画は、再開発等促進区を定める地区計画などを活用することで都市計画として担保する。
- ・地区計画等は、開発地区全体で一体的なまちづくりを展開していくため、開発地区全体を含んだ地区を対象として定める必要がある。

3)デザインガイドライン等による美しい街並み形成の誘導

- ・具体的な開発計画は、藤沢市都市景観条例や景観法（仮称）に則ったものとし、地区全体として調和のとれた美しい街並み形成を誘導するため、デザインガイドライン等を策定する。
- ・デザインガイドライン等は、開発協議会が地区整備計画調整委員会などの助言を得ながら自主的に策定することとし、良好な開発を誘導するため第一段階の都市計画（地区計画等）手続きと同時に策定することが望まれる。

4)協定等を活用した美しいまちの維持管理

- ・公共空間と民間空間が一体となった美しいまちを維持管理していくため、行政と地権者等は公共施設等の維持管理に関する協定を締結し協調した維持管理を行う。
- ・この協定等の基本となる協定は、第一段階の都市計画手続きに合わせて締結し、具体的な維持管理の細目については、第一段階の開発計画が着工するまでに締結し、売却などにより土地所有が変更した場合には継承していくものとする。

5)デザイン憲章の策定

まちづくりのルールや仕組みは、今後、作成していくことになる。これに先立って、まちづくりや都市デザインの基本理念や基本的な姿勢について「デザイン憲章」として行政と地権者が確認しておくことが重要である。

2 - 3 対話型まちづくりの展開

1)積極的な情報の公開

- ・行政、地権者、開発事業者は、今後、開発が具体化する主要な節目において地域住民等に対して積極的に情報を公開する。
- ・情報の公開は、まちづくりのニュースやインターネットなど多様な手段を活用して行うことが望ましい。

2)地域まちづくり会議等を活用した市民意見の聴取

- ・開発戦略の策定に合わせて設立した藤沢市地域まちづくり会議、茅ヶ崎市まちづくり市民会議を継続するなど市民意見を集め集約する場を設置する。
- ・行政、地権者、開発事業者は、地域まちづくり会議等による要望や指摘事項を真摯に受け止め、誠実に対応する。地域まちづくり会議等は、地権者や開発事業者の法人としての性格を尊重した要望などを行う。

2 - 4 辻堂駅周辺地区デザイン憲章

1) デザイン憲章の目的と位置づけ

本地区は大部分が売却対象の土地であり、全体として調和のとれた良好なまちづくりを継続的に行うためには、全体像を構成する計画要素と達成目標を個々の開発において共有し、その実現に努力すべき事項を土地処分時に明確にしておく必要がある。

デザイン憲章は、複合的な都市機能が集積する魅力的なまちとして、本地区の付加価値を増進するために策定するものである。具体的な内容は、土地利用や施設計画によって実現手法が異なるため、このデザイン憲章を基本として、目的を果たすためにより適した方法やツールを考案することが望ましい。

2) デザイン憲章

湘南の気候や風土など、地域が有する自然環境を活かしたまちづくりを行う

- <具体例> ・地域の植生を考慮した緑化計画
- ・敷地内及び建物の緑化による潤いのある環境の形成
 - ・四季の感じられる花木の採用
 - ・年間を通じて温暖な気候を活かした屋外・半屋外空間の展開

ものづくり産業が立地していた土地の記憶を留めたまちづくりを行う

- <具体例> ・製品や銘版等の設置 本地区で国産第1号の「鍛鋼ロール」が製造された。
これらの設置に関しては、オープンスペース計画との調整、維持管理や安全面の検討を行う必要がある。
- ・土地の記憶を反映した広場等のネーミング

複合的な都市機能による賑わいが感じられるまちづくりを行う

- <具体例> ・駅及び駅前広場を中心とした賑わいのある顔づくり
- ・歩行者動線沿いの建物低層部における賑わいの創出

交通結節点となる辻堂駅を起点に、安全で快適に歩いて暮らせるまちづくりを行う

- <具体例> ・良好な歩行環境の整備等による自動車への過度の依存の抑制
- ・周辺市街地との連携に配慮した歩行者動線の確保
 - ・公園/広場等の溜まり空間と歩道/通路等の通過空間の適切な配置
 - ・ユニバーサルデザインに配慮したまちづくり

新しい都市拠点にふさわしい優れた景観形成に配慮したまちづくりを行う

- <具体例> ・デザインガイドラインによる景観形成の誘導
- ・公共空間と民有地(セットバック空間等)の協調による良好な景観の形成
 - ・主要な歩行者動線における景観要素(街路樹や舗装材等)の調和
 - ・遠景/中景/近景に配慮した良好なまち並みの形成

省資源・省エネルギーに配慮した環境と共生するまちづくりを行う

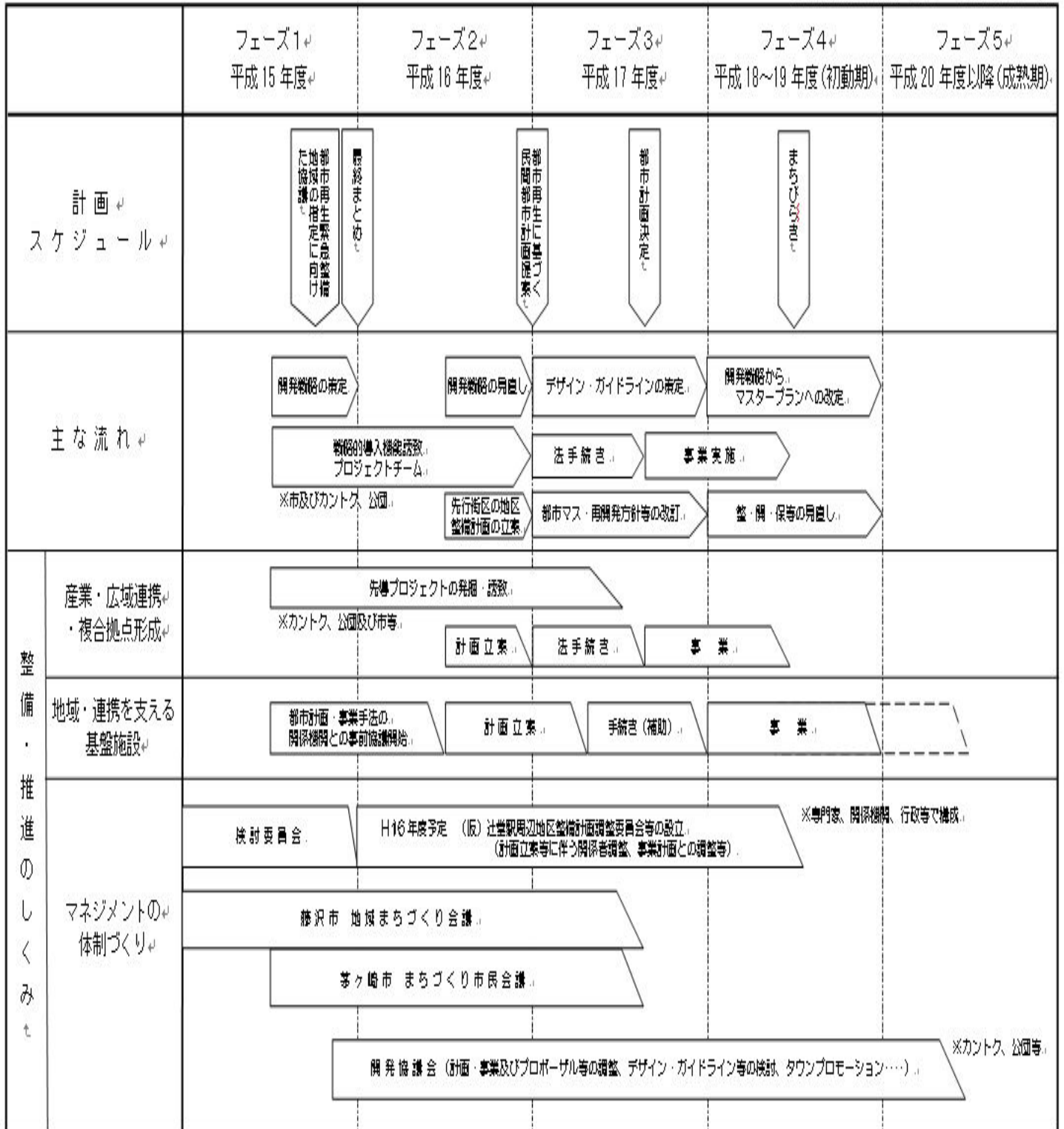
- <具体例> ・雨水の再利用
- ・効率的な熱源システムの導入
 - ・環境負荷の少ない建築材料の採用
 - ・ゴミの再資源化への対応

災害に強く、安全で安心できるまちづくりを行う

- <具体例> ・防災性を備え、一時避難場所となる地区の核となる公園の確保
- ・雨水の浸透/貯留等によるインフラへの負荷と周辺市街地への影響の軽減
 - ・居住機能の導入に伴うコミュニティの形成と夜間のセキュリティの確保
 - ・公園やオープンスペースにおける周囲からの見通しの確保

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。



発行元：藤沢市辻堂駅周辺地域まちづくり会議

事務局
藤沢市役所 計画建築部 都市計画課
〒251-8601 藤沢市朝日町1番地の1
TEL 0466-50-3537 FAX 0466-29-1353
Eメール:tosikei@city.fujisawa.kanagawa.jp

ご意見ご提案がある方は、お手数ですがお手紙、FAX、Eメールにて事務局までお寄せ下さい。事務局で取りまとめて地域まちづくり会議に報告し、検討を行います。なお、ご意見ご提案に対する個別の回答はいたしませんのであらかじめご了承下さい。

都市計画課のHPにもニュースを掲載しています。
<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/tosi/>