

---

---

## 第6回 藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会

---

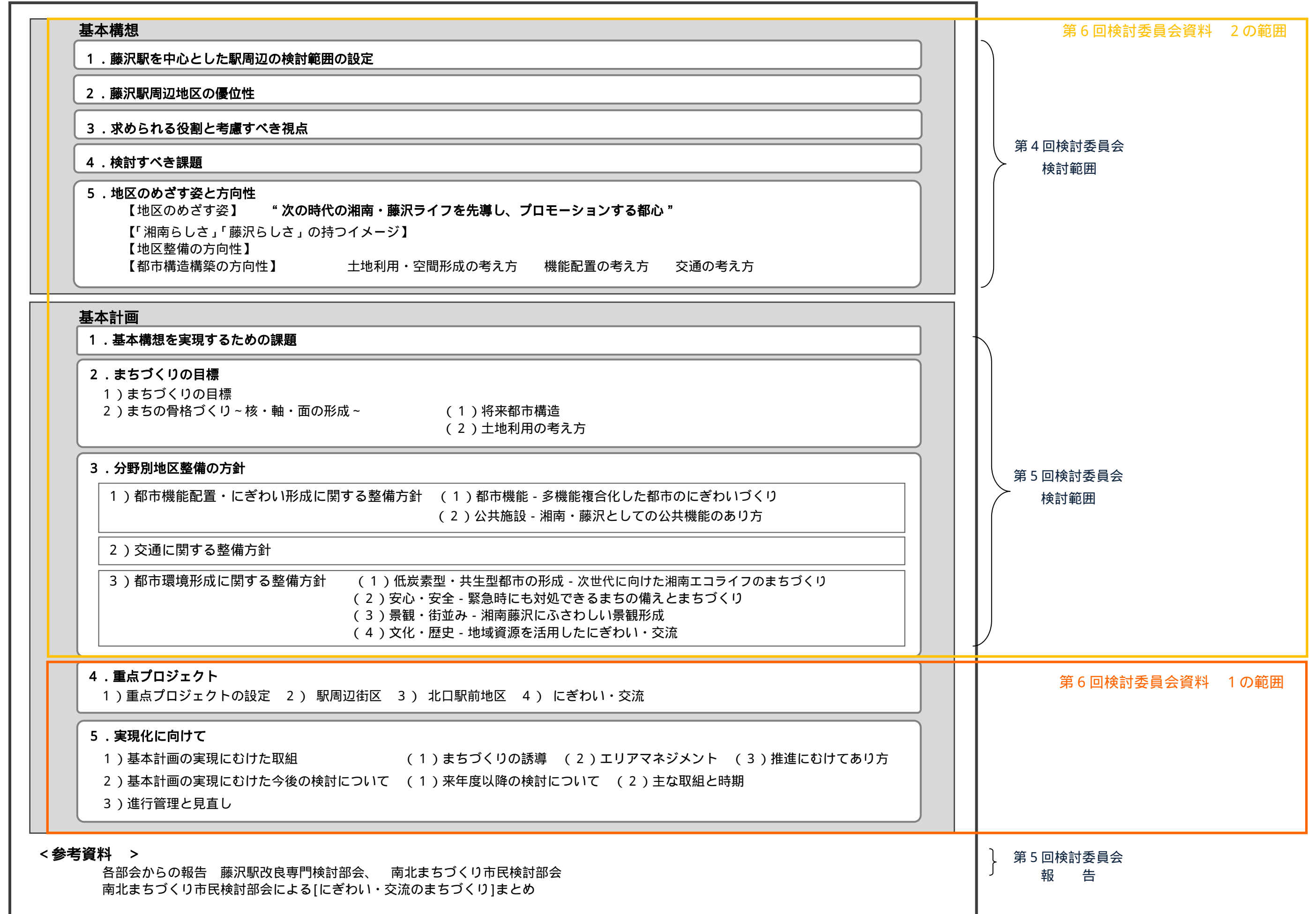
---

### 資料1 基本計画検討資料

藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画の構成	.....1
4.重点プロジェクト	.....2
5.まちづくりの実現化に向けて	.....12

2012年(平成24年)3月30日

藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画の構成



## 4. 重点プロジェクト

### 1) 重点プロジェクトの設定

#### (1) 基本的な考え方

- ・藤沢駅周辺地区の再活性化を図る上で、重要な役割を果たすとともに、地区全体への活力、にぎわい創出の波及効果や、先導的な役割を期待するプロジェクトを抽出し、「重点プロジェクト」として位置づける。
- ・藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画の実現にむけ、今後、重点的、先導的に取り組むこととし、今後プロジェクト推進を図る際の方向性や可能性について、整理を行う。

#### (2) 重点プロジェクトの設定

様々な事業者・主体が関わりながら都心部再生をけん引する取組をめざす「 駅周辺街区」、地区南北に広がる商店街・通りが主体となって活力再生をめざす「 にぎわい・交流」、事業が進行中の地区として新たなまちづくりにむけたモデル的役割となる「 北口駅前地区」の3プロジェクトを重点プロジェクトとして位置付ける。

#### 駅周辺街区

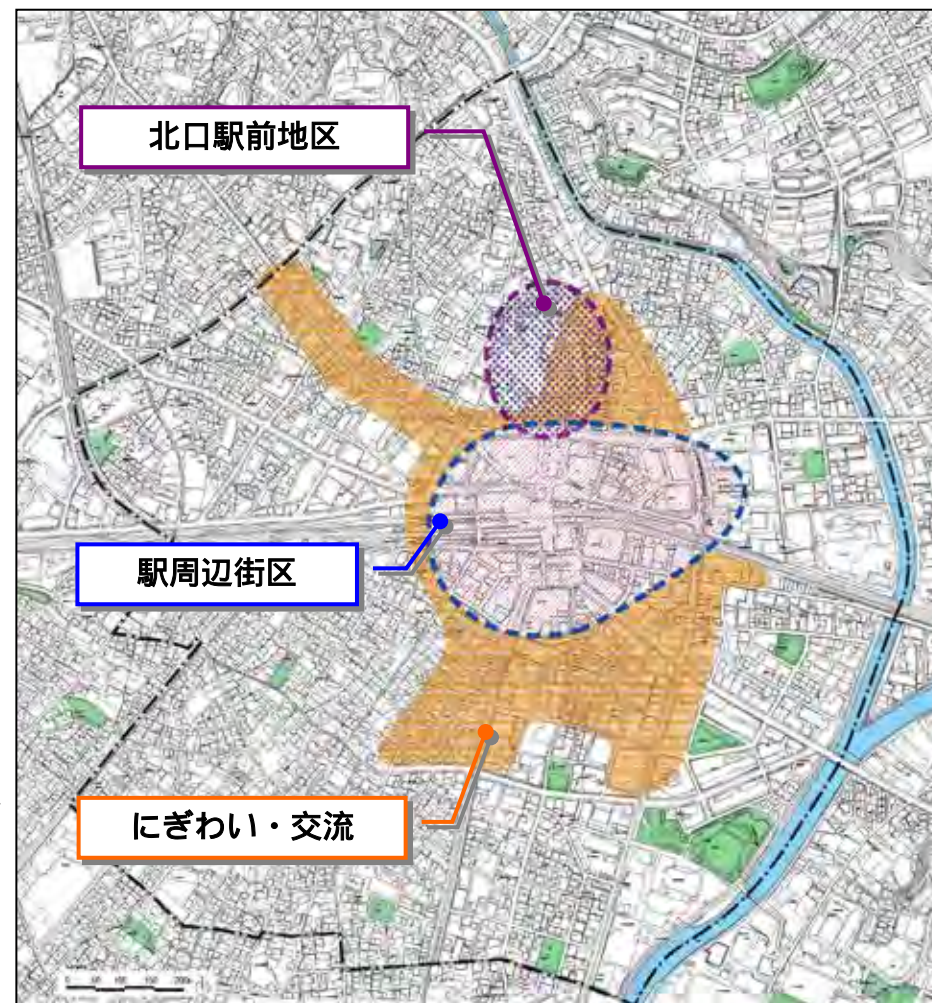
- ・高次な都市機能の集積を図るエリアとして藤沢駅周辺地区の再生及び本市全体の活性化を先導する地区形成にむけたプロジェクト。
- ・「駅街区の改良にむけた検討」や「市庁舎本館建て替えの推進」の2つの取組を中心に地区全体の活性化をめざす。

#### 北口駅前地区

- ・駅北口のにぎわい活性化と産業振興を担う拠点創出とともに、新たなまちづくりの取組として地区全体の先導、モデル的な役割となるプロジェクト。
- ・既成市街地である藤沢駅周辺地区において、大きく土地利用更新が進む地区である。

#### にぎわい・交流

- ・地区全体の再生にむけ、駅から街へのながれを創出するための魅力形成にむけた、地域商業のにぎわい再生と交流活性化等についてのプロジェクト。



### 2) 駅周辺街区

#### (1) 地区の概況

##### 駅周辺街区の位置づけ・役割

- ・藤沢市、湘南地域、藤沢駅周辺地区の顔、玄関、シンボルにふさわしい魅力と質を有し、市のプロモーション、イメージの向上に資するよう空間形成
- ・中心市街地活性化を牽引する拠点的な都市機能の充実
- ・超高齢社会、低炭素社会を見据えた交通ターミナル機能の充実
- ・街の活性化を図る南北の連携と、駅に集中する人の交流や活力を藤沢駅周辺地区全体へと波及させるポンプ機能の役割

##### 現況

- ・鉄道3線及びバス等が乗り入れている交通ターミナルである藤沢駅と本市行政の中心を担う市庁舎という拠点機能が立地している。
- ・広域商業サービス機能が集積しているが、近年は商業活力や集客ポテンシャル等が停滞傾向となっている。
- ・昭和40～50年代にかけ藤沢駅街区を含め都市基盤整備が行われ、商業業務ビルの多くも同時期に建設されており、機能・建物更新の時期を迎えている。
- ・市庁舎本館は建て替えが決定しており、そのための検討が行われている。

##### 課題

- ・藤沢都心部及び本市の顔・玄関口の役割と、広域拠点としてのポテンシャルの維持・創出を担うための機能集積と都市空間形成の誘導が必要である。
- ・駅街区利用者の鉄道間および他交通モード間での乗換利便性向上とともに、南北自由通路等における錯綜している動線の解消等が必要である。
- ・藤沢駅周辺地区全体へと人の流れを作り出すポンプ機能や周辺地域との円滑な動線づくりとともに、駅南北の連携強化にむけた取組が求められている。
- ・市庁舎建て替えに際し、新しい市庁舎のあり方と連携しながら、都心部全体のまちづくりとして面の広がりの中でとらえ、活性化にむけた活用の取組が必要である。
- ・水、みどり・環境等も含めた「湘南・藤沢らしさ」の発信が期待される。

#### (2) 駅周辺街区の充実・再生検討にむけた考え方

##### 駅周辺街区の充実・再生検討をする上での視点

- ・「駅街区の充実」と、「市庁舎建て替えを契機とした街の活性化」が駅周辺街区の活性化を先導する役割を担うとともに、これらの連携強化がより新たな活力創出に資すること
- ・中長期を見据えつつ、駅周辺街区のバリアフリー化、施設老朽化への早期的な対応を想定し、短中期的な取組を中心に検討すること
- ・市街地再開発事業や土地区画整理事業等によりこれまでに整備し蓄積してきた都市基盤を、十分に活かしていくこと
- ・街区としての一体感、連携を持った空間形成とともに、自立的に産業活動等を進めている多様な事業者、主体が個々に更新・開発を進めやすく、また街区のまちづくりと連携しやすい仕組みを検討すること

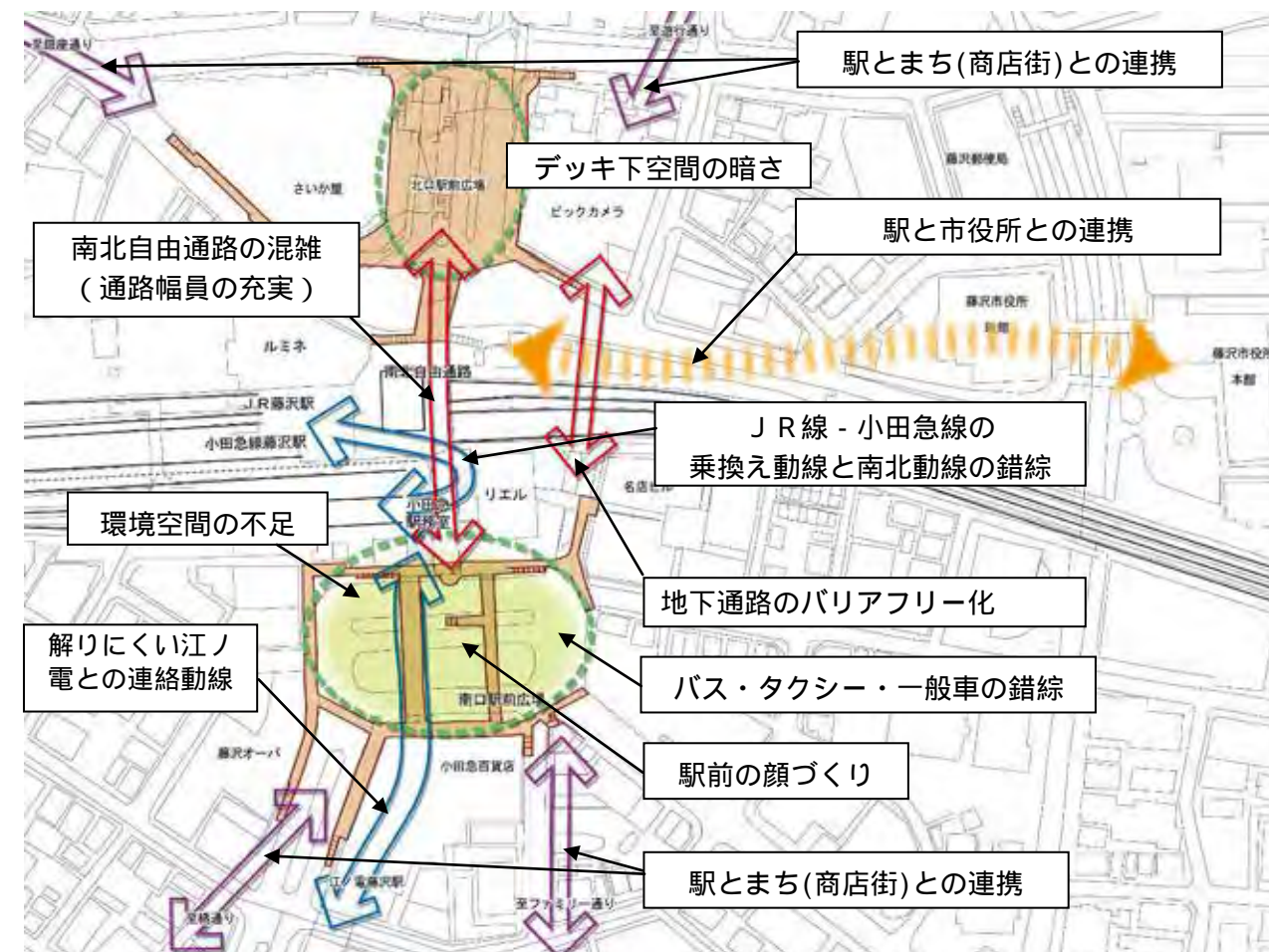
周辺街区の活性化にむけ充実・再生を検討する区域について

- ・広域拠点である藤沢都心部再生を先導するために、駅街区および市庁舎という2つの拠点的功能と併せて、高度な都市機能集積を集積する区域として、現状の駅街区に接する街区をセンターとして強化することが不可欠であり、その更新・充実を基本とする。
- ・また市庁舎建て替えに伴う駅街区及び周辺との連携の観点から、駅街区と市庁舎を結ぶ街区での検討も必要である。
- ・駅周辺街区内の他街区においても、民間事業者の開発・更新ポテンシャルが高まった際に、必要に応じた連携・誘導のタイミングを逃さないよう、藤沢周辺街区の都市構造を長期的に見据えた考え方の検討を行う。

(3) 駅周辺街区の充実・再生を先導するプロジェクト

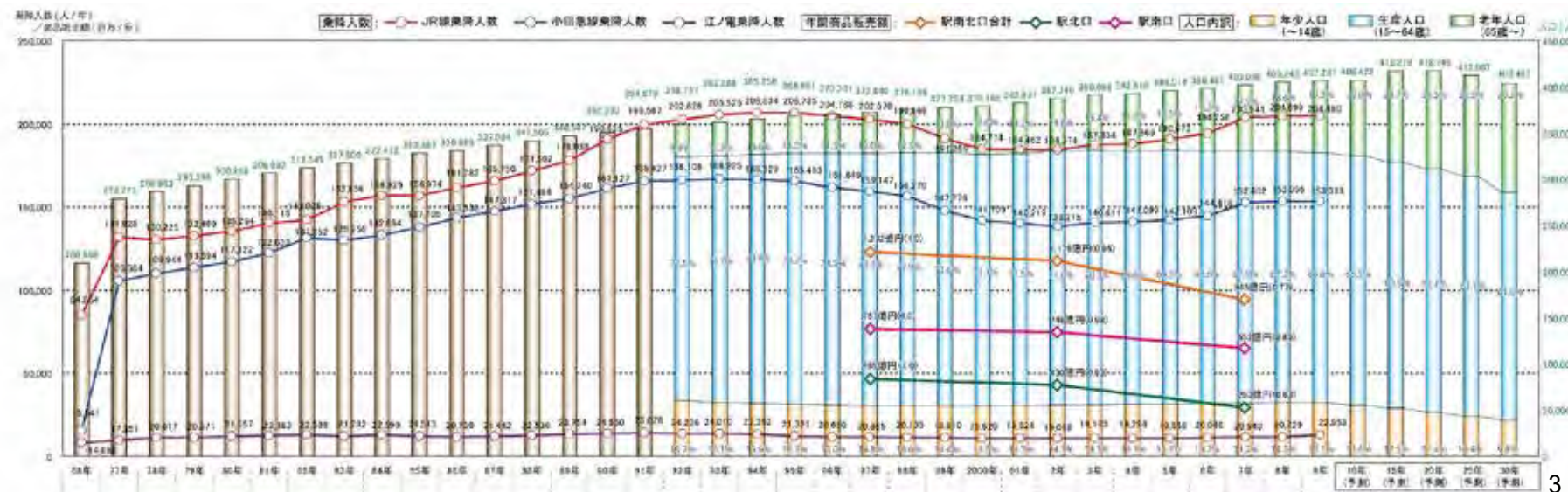
駅街区の改良検討

- 駅街区改良に際しての課題
- ・駅及び駅前広場の整備から30年以上が経過している。
  - ・鉄道の乗換え動線と駅の南北を行き来する人の流動が南北自由通路で錯綜するため、まちの南北の流動を阻害している。
  - ・南北駅前広場におけるバス、タクシー、一般車の動線錯綜と、歩行者動線との一部交錯、さらには人のための溜まり空間の不足等により、駅前広場の快適性、利便性の向上が求められている。
  - ・駅周辺地区全体のにぎわい・活力が低下する中、駅街区からまち中への動線の強化が商業者等から求められている。



	現状の駅街区に接する街区	駅と市庁舎を結ぶ街区
区域設定の必要性	都心部、広域都市拠点の核を維持・充実するために高度な都市機能、空間の誘導が必要なため。	地区を先導する駅街区と市庁舎の連携強化や新たな軸線形成が可能となるため
メニュー	コンパクトな都市構造を支え、広域拠点にふさわしい高度都市機能集積の規制・誘導 ユニバーサルデザインの導入や藤沢都心部の玄関口、顔にふさわしい空間形成の誘導・連携 回遊形成にむけた南北連携・軸線の強化や、周辺区域へ人の流れをつくるポンプ機能の充実	藤沢駅と市庁舎との連携強化とともに、都心部でのにぎわいを伴う、新たな軸線を創出 街区再編及び土地利用転換 交通ネットワーク検討も含め、行政等と連携した計画・整備推進
備考	長期の視点を持ちながら、都市活力・拠点性維持に必要な都市機能の選択・誘導・配置が必要。 商業活力維持が容易ではない社会状況において、藤沢都心部維持に必要な高度な都市機能集積のための誘導策が必要。	低密度・停滞した土地利用での街区再編等への一体となった事業実施のための調整 駅街区に隣接していないエリアのため、広域商業・サービス等の都市機能を集積するポテンシャルの維持

藤沢駅の利用者数の推移



駅街区を中心に据えた際の駅周辺街区における整備の方向性

上位計画の整理

中心市街地活性化を牽引する拠点的な都市機能の充実

歩行者回遊性の向上・交通ネットワークの充実

藤沢にふさわしい駅前の空間づくり・顔づくり

課題の整理

駅前整備から40年近く経ち、建物・構造物等も老朽化し  
 ・魅力・ポテンシャル不足による商業活力やにぎわいの低下  
 ・バリアフリー対応や利便性の向上が困難 等

南北自由通路の錯綜による円滑な南北の流動を阻害  
 南北駅前広場における快適性、利便性の低下  
 駅街区から街への回遊を誘発する動線の不足

耐震性能に課題がある等、更新・再整備時期を迎えている施設が多く  
 ・まちの象徴、駅前のシンボル空間の陳腐化  
 ・緑の空間・広がりや連続性の不足

整備のテーマ

**駅周辺ネットワークの核となる緑溢れる空間演出と賑わいの源泉**  
 市内外から藤沢に訪れたい魅力とポテンシャルのある駅前と街への回遊の形成  
 湘南藤沢を牽引する顔づくり・玄関づくり

整備の方向性

老朽化建物の再整備などによる、駅を中心とした既存都市機能の再生・強化

ニーズや社会動向変化を見据えた新たな駅前の機能の充実

まちの南北流動動線の強化・充実

駅前広場の再編による交通結節点機能の改善

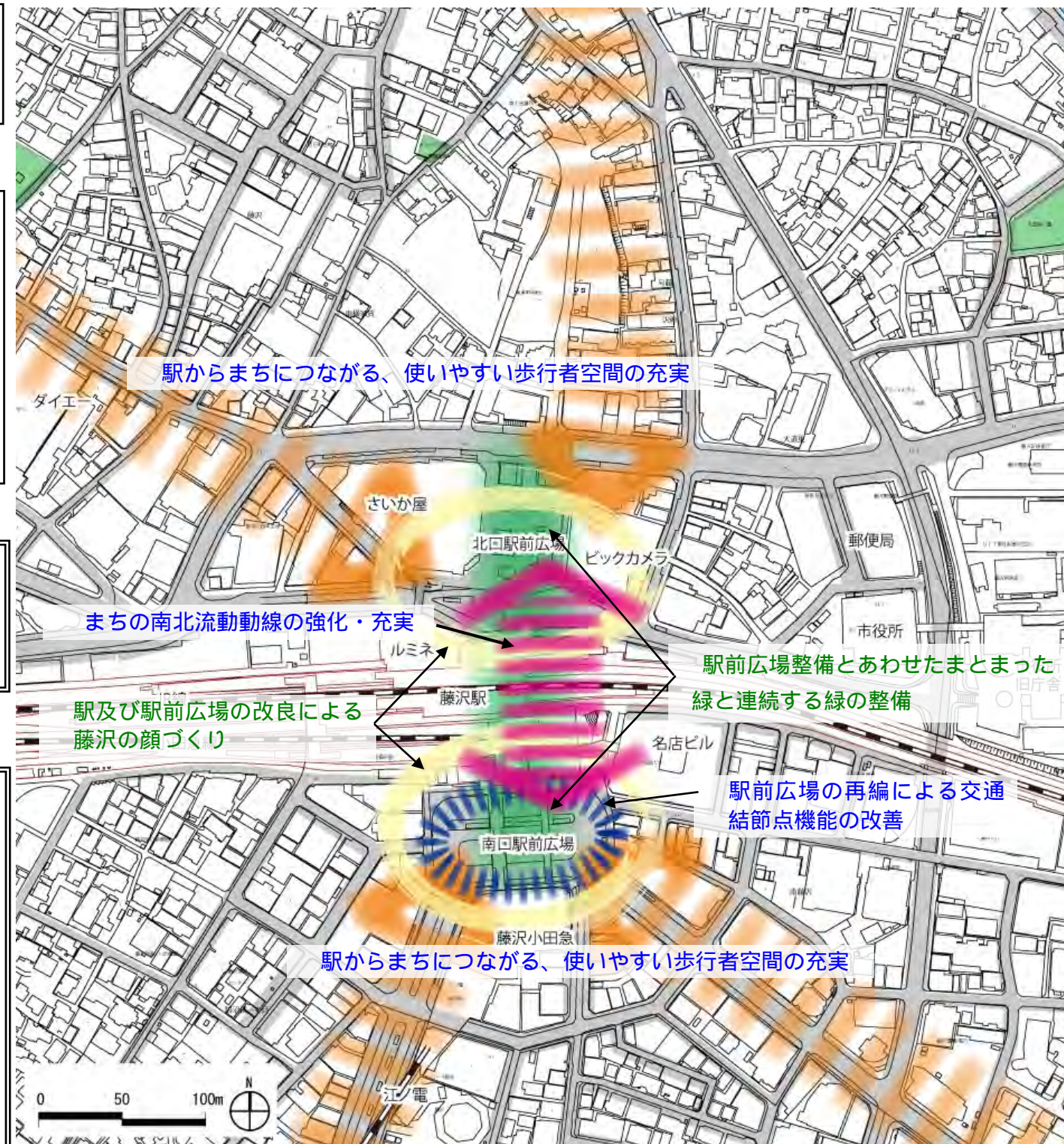
駅からまちにつながる、使いやすい歩行者空間の充実

駅及び駅前広場の改良による藤沢の顔づくり

緑の拠点とまちへの連続した緑の空間整備

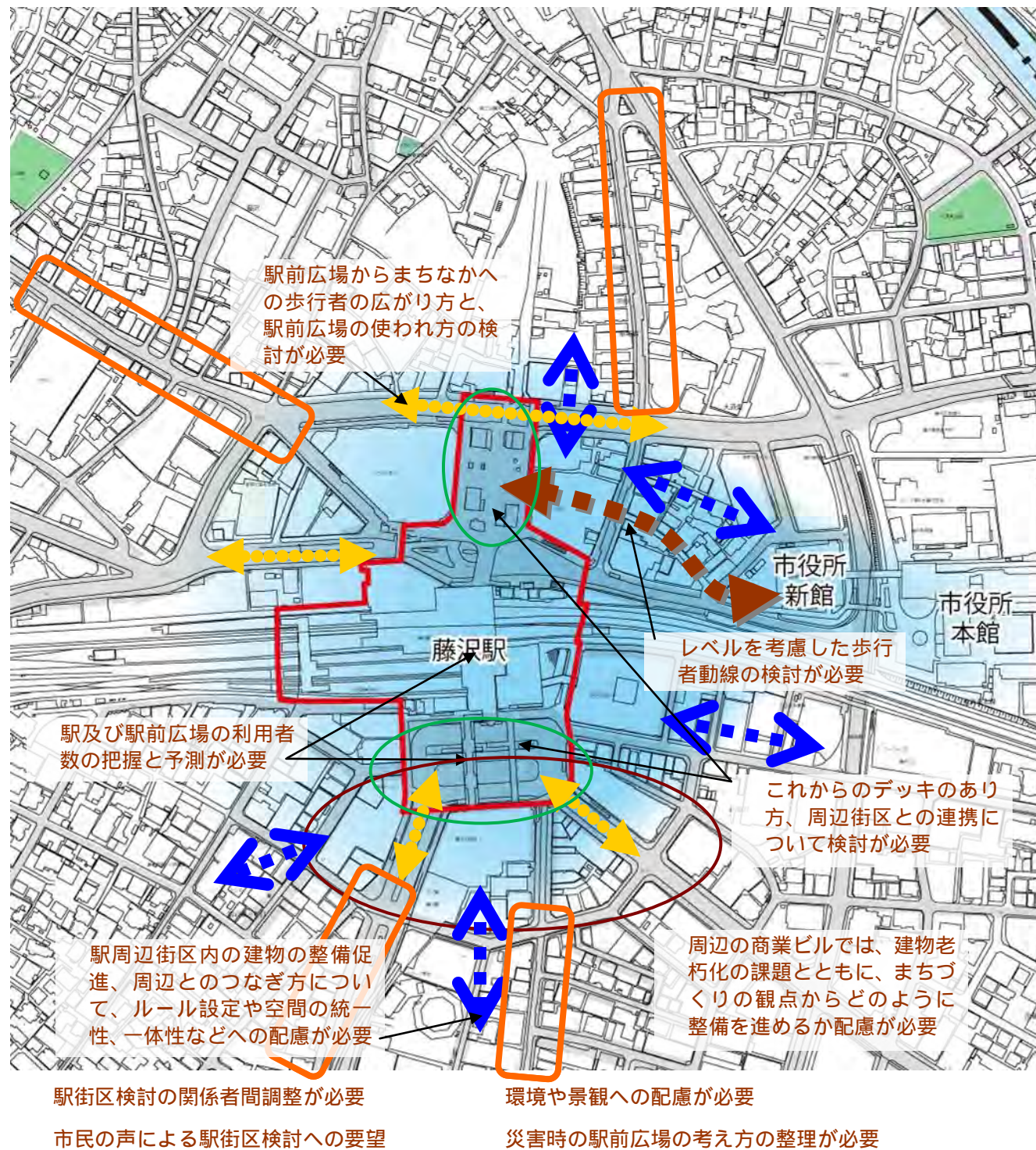
非常時に対応した防災性の強化

駅街区を中心に据えた際の駅周辺街区における整備の方向性



老朽化建物の再整備などによる、駅を中心とした既存都市機能の再生・強化  
 ニーズや社会動向変化を見据えた新たな駅前の機能の充実  
 非常時に対応した防災性の強化

個別の検討・配慮について



(4) 実現にむけた検討事項

駅街区の改良検討・調整

- ・円滑な乗換や利便性・安全性の向上、南北連携の強化等を見据えた駅街区の改良可能性について、行政および関係事業者と検討・調整するとともに、商業者等からの要望も視野にいれた、駅街区への都市機能配置のあり方について検討を行う。
- ・また更新時期を迎えている周辺建物、街区等において、地権者・事業者等が進める開発事業と連携した取組の可能性についても調整を行い、より魅力的・効果的な改良の推進について検討を行う。

都心部再生に資する市庁舎建て替えの検討

- ・本市行政のヘッドクォーター機能の計画的・効率的な集積とともに、最も市民から求められている安心・安全への取組・備えをより充実するために、早期本庁舎建て替えにむけ、検討を進める。
- ・市庁舎建て替えを都心部再生、まちづくりの一部としての観点からも検討するべく、市民や様々な主体等との連携、機会を設けながら進める。特に、駅街区からのアクセスや、市庁舎周辺を取り巻く道路状況等を十分に見据え、新しい市庁舎形成にふさわしい交通連携のあり方について、十分な検討・調整を行う。

周辺街区再生を誘導するまちづくり検討

- ・駅街区を取り囲むエリアを中心に、築30年以上の建物が集積し、建物・機能更新時期を迎えており、今後更新を経ながら、藤沢都心部再生をけん引するような機能集積や、顔、玄関口として魅力と一体感のある都市空間・景観形成を誘導するための方針を検討する。併せて、駅周辺街区再生のためのポテンシャル向上にむけた、建物・機能更新や停滞している土地利用の転換等を誘発する仕組み等について検討を行い、藤沢駅周辺地区のまちづくりガイドラインへの連携をめざす。

庁舎建て替えを契機としたまちづくり検討

- ・今後、市庁舎建て替えにあたっては、これからの市庁舎のあり方および市庁舎像を市民等と連携しながら検討するとともに、市庁舎の街区のみならず、駅周辺街区および都心部全体を見据え、活性化、にぎわい創出等のまちづくりの視点を含めながら計画検討を行う。
- ・市庁舎の建て替えが、成熟した都心部において活性化策やまちづくりを推進する際の、起爆剤および契機となるよう多様な主体と連携しながら検討する。

### 3) 北口駅前地区

#### (1) 地区の概況

##### 現況

- ・藤沢駅に近接しながら低密な土地利用である地区が形成されているため、都市機能更新を目的に、現在、藤沢駅北口通り線、藤沢駅北口東西線の市道整備が進められている。
- ・道路整備に伴う造成、宅地割変更等により、地区内の大部分の土地利用が更新することとなり、各地権者が想定している土地利用が産業拠点施設、商業施設、業務施設、戸建・集合住宅、駐車場等と多様となっており、一体感のある都市空間形成が難しい。

##### 事業計画及び計画後について

##### 藤沢北口駅前地区整備事業

藤沢駅北口通り線・藤沢駅北口東西線の整備 開通予定 平成26年度末

藤沢駅北口通り線 幅員13m、延長約240m

藤沢駅北口東西線 幅員13m、延長約100m

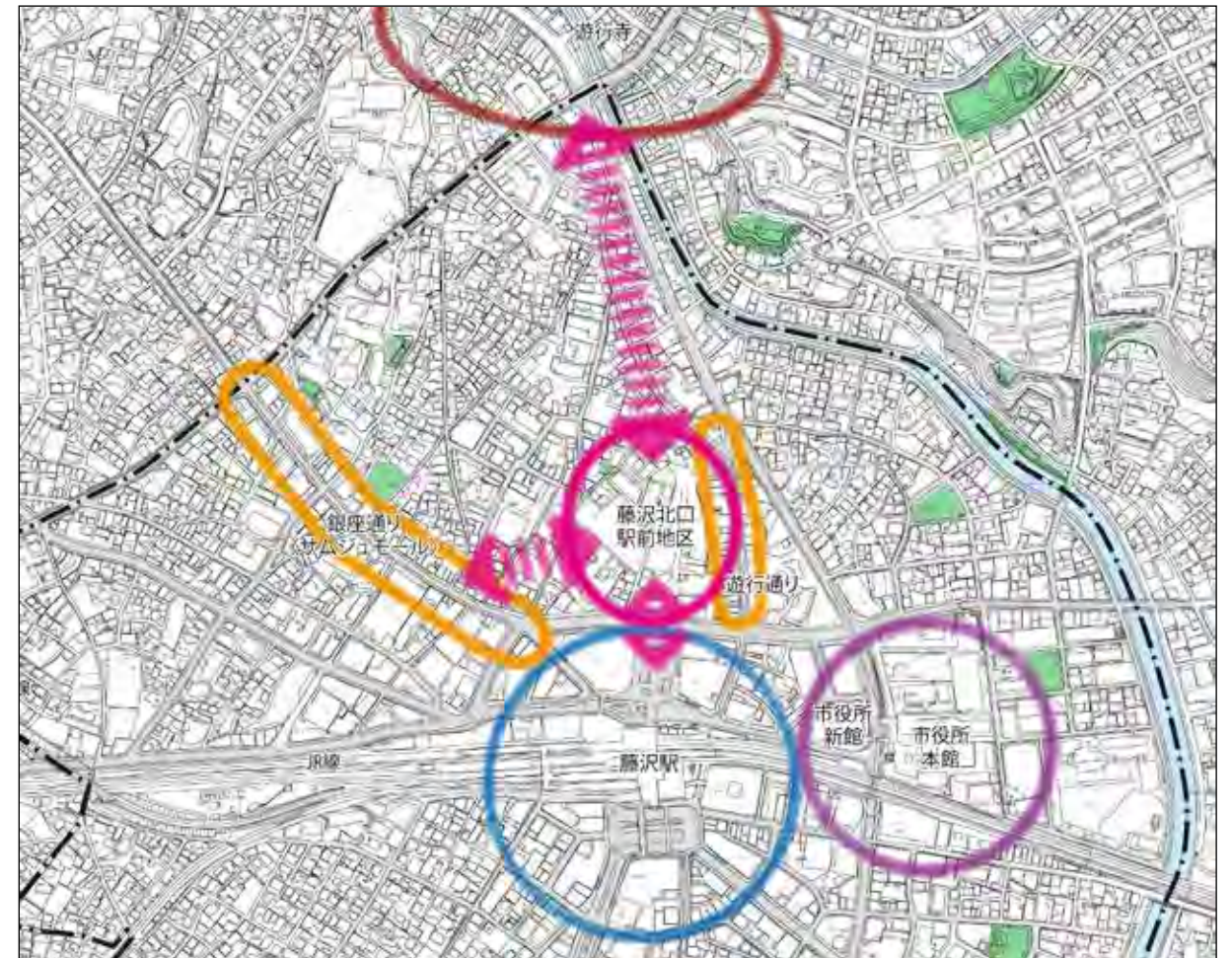
敷地整序型土地区画整理事業の実施

- ・藤沢駅北口通り線は高低差が約6mあり、起伏のある地形となる。
- ・成熟した藤沢駅周辺において、一体的に土地利用・建物転換をする地区は現状では藤沢北口駅前地区のみだけである。(公共用地は除く)
- ・産業拠点となる商工会議所が立地することとなる。
- ・想定される自動車交通量は少なく路面を含め道路空間そのものが大きな景観要素となることから、特に舗装や施設整備等、道路空間形成への工夫が必要となる。



#### 北口駅前地区周辺について

- ・藤沢駅北口に近接し北口デッキ・駅前広場に接しており、駅北側の商店街である銀座通り、遊行通りの間をつなぐ位置であるとともに、駅から藤沢宿、遊行寺をつなぐ動線となる。
- ・藤沢北口通り線と並行する‘遊行通り’では駅への通勤・通学や、駅からの通学などの人のながれのほか、昨年音楽学校が開校し、学生が増えている。今後、藤沢北口通り線開通に伴う人のながれの誘導や分担については検討が必要である。
- ・駅北側では、市役所本館を建て替えるほか、藤沢駅前等の改良にむけた検討も行われている。



#### (2) 将来像

北口駅前地区の開発により魅力・活力を創出する複合都市機能エリア～駅前の顔づくり～

- ・商業、産業、交流、都心居住機能等を立地し、藤沢駅北口の顔となる回遊拠点の創造とともに、居住者や来街者がくらす日常的なにぎわいづくりをめざす。
- ・駅からつながる軸線の形成と周辺地区とのアクセス性の向上により、地区間の連携やつながりの強化と、にぎわいの創出・連続のあるエリアをめざす。

湘南藤沢にふさわしい、品格とにぎわいのある新しい藤沢都心を印象づけるエリア

- ・新たに整備される通りをメインストリートとし、沿道の開放感の確保や建物景観の調和等による空間形成とともに、品格と賑わいのある新しい藤沢都心を印象付けるエリアをめざすとともに、道路空間も含めた通りのイベント開催等により、親しみのある通りの創出をめざす。

(3) 基本的な考え方

「藤沢都心部の核である駅周辺街区に隣接しながらも、駅周辺街区から一本横道に入った「親しみと憩いのある通り」をめざす。

藤沢駅周辺で大きく生まれ変わる地区として、「これからの藤沢駅周辺の姿」を予感させるような風情を創出するとともに、地区のなりたちや藤沢宿・遊行寺・遊行通り等の歴史・文化資源と駅を結ぶ地区としての特性、さらに界限性が形成できる道路環境を活かし、「レトロ」と「モダン」がミックスした空間づくりをめざす。

産業拠点と併せ、都心居住機能、商業機能等の立地により、一日を通して人がいる地区としての仕掛けづくりをめざす。

人が多く集まる駅前として、また新しく生まれる道路・地区に親しんでもらう為に、年間を通じた様々なシーン、イベント、連携に対応できるような施設整備をめざす。

(4) 地区形成のための提案

[地区全体]

- ・多岐にわたる沿道土地・建物利用を活かし、緩やかな連携のもと、接する道路部分を沿道敷地の庭と見立て沿道敷地からしみ出した「坪庭が連なる」道路+沿道空間形成を図る。
- ・藤沢駅北口通り線と藤沢駅北口東西線の結節する部分を地区の中心となる広場に見立て、接する敷地等との連携をしながら、人々が過ごせるような空間形成を行う。
- ・遊行通りとの連携・分担を明らかにしつつ、藤沢駅北口通り線と遊行通りを結ぶ歩行者動線の創出を誘導する。

[道路空間]

- ・交通特性を見据えながら、イベント開催等多様な利用が可能となるような、道路空間内の施設整備計画を行う。(ポラード等)
- ・規則的・連続的な設えではなく、可能な空間での緑化や、沿道敷地との繋がりを活かすこと等により、にぎわい・界限性をもたせていく。

[土地利用]

- ・沿道部については、敷地に接する道路空間までを含めた建築計画を提案し、敷地の前の道路空間を各々の庭としてとらえ、道路空間まで含めた建築計画を提案するとともに、民地側の雰囲気が道路側へしみ出すような工夫を図る。

[周辺との繋がり]

- ・藤沢駅から北側を訪れる際の正面になる地区として、眺望に配慮することが必要であり、北口デッキ越しに湘南藤沢らしさを感じられる、上空部における広がりゆとりのあるランドスケープや、遊行寺や藤沢宿等駅北側における回遊の始まりを感じさせる導入部づくりを誘導する。

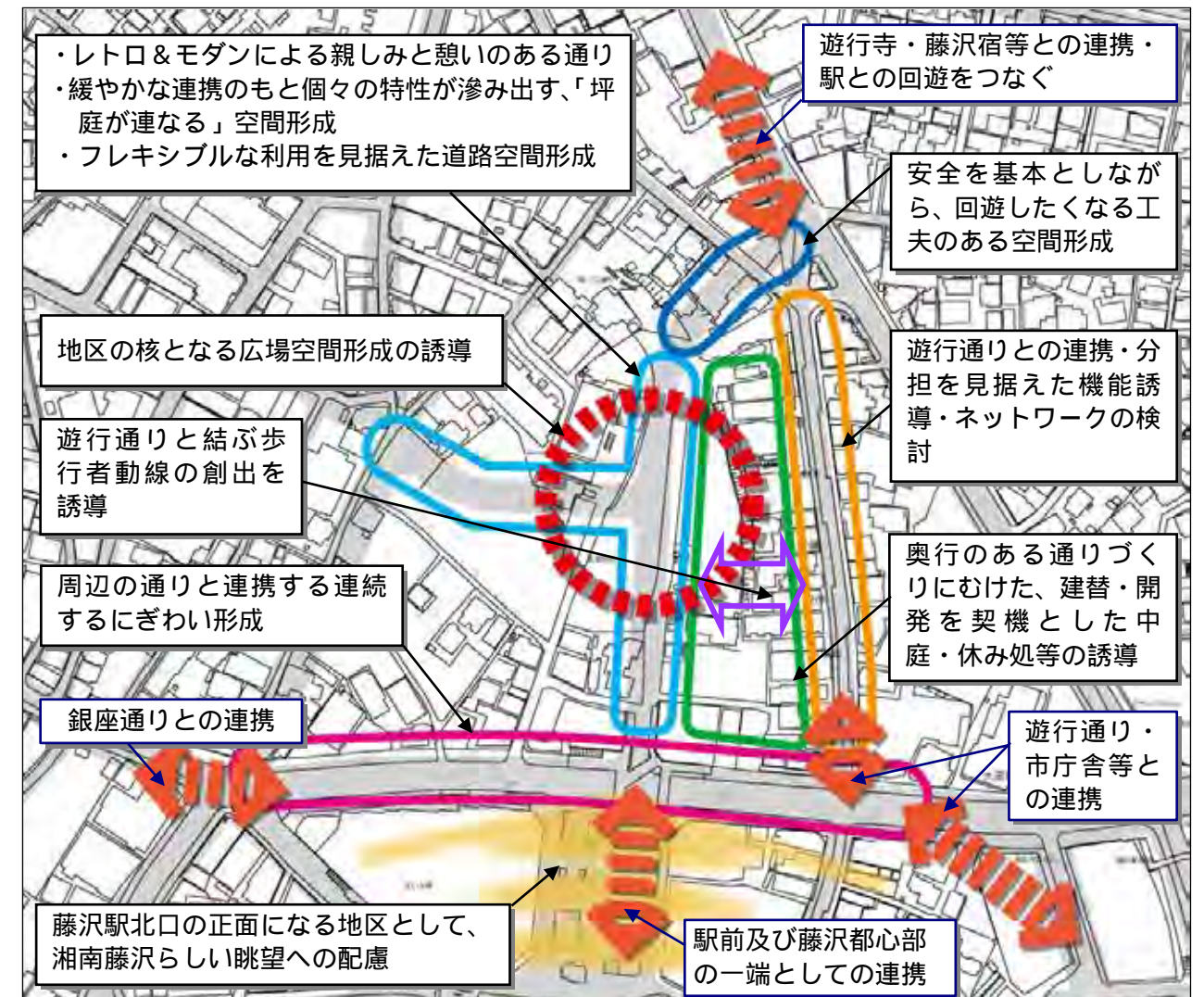
(5) 実現にむけた検討事項

デザインをコントロールする仕組み/ガイドラインの検討

- ・地区全体としての方向性の共有・緩やかな連携のもと、多様な土地利用・機能や地権者の意向を許容できる幅を持ったデザインコントロールにより、各土地利用の個性を活かしながらも一体感を創出する仕組み及びガイドラインを検討する。
- ・今後の土地活用の可能性を見据え一定の規制誘導ができるよう、合意を得られる段階を探りながら複数の規制誘導策の導入を検討する。

地区の中心となる道の広場づくり

- ・藤沢駅北口通り線と藤沢駅北口東西線の結節する部分は、予定される沿道土地利用等からも地区の中心となる場所であり、歩道空間及び沿道敷地で一体的な広場ゾーンの形成を図る。
- ・特に、商工会議所による産業拠点施設整備や行政による駐輪場整備において、広場ゾーン形成を積極的に進め、他地権者を先導することで、地区全体の一体性創出や連携をめざす。





#### 4) にぎわい・交流

##### (1) 概況と課題

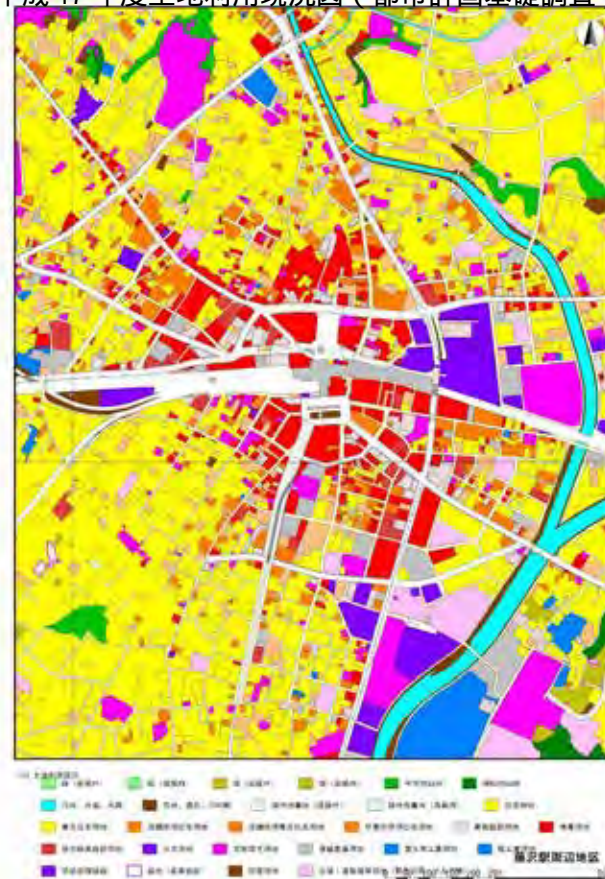
###### 概況

- ・藤沢駅を中心に、約 500m圏内に商店街や商業サービスが立地する通りが放射状に広がっている。
- ・藤沢駅南北の年間小売業販売額が平成 19 年には平成 7 年の 77%へと減少している等、低迷傾向となっている。店舗・サービスの業種の偏り・陳腐化している通りがある。
- ・店舗からマンション等への転換や、高齢化に伴う閉じた店舗の住宅利用等により、にぎわいの連続性維持が困難になりつつある通りがある。
- ・モール化等の基盤整備を行っている通りが多くある一方で、安全性・快適性向上にむけた検討が必要な通りがある。

商店街分布図



平成 17 年度土地利用現況図(都市計画基礎調査)



###### 課題

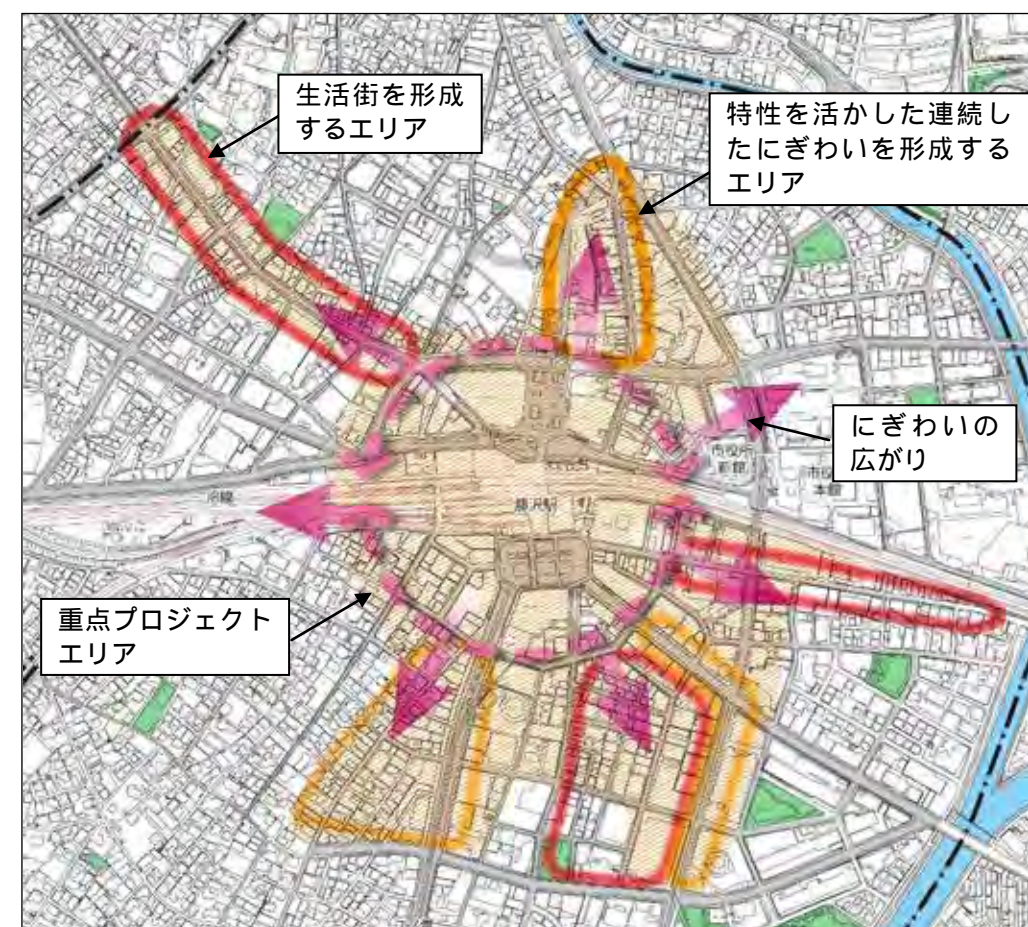
- ・藤沢駅街区に膨大な乗降客、利用者が集客しているにもかかわらず、その多くが通りや商店街等へと出て、利用していない状況となっている。藤沢駅街区における人を外へ押し出す流れ・仕掛けも不足しているが、一方で通り・商店街の魅力向上や駅街区等からの解りにくさの解消や連携向上が必要である。
- ・通り・商店街等の成熟化を迎え、業種・サービス機能や建物の更新の必要性とともに、高齢化等による世代交代、土地利用転換等が更に進む可能性が高まりつつあり、通りや商店街の活気を維持するためには、にぎわいの連続性の維持や歩きたくする通りづくり等のための誘導・取組が必要である。
- ・超高齢化やユニバーサルデザインへの取組とともに、元気な高齢者層など新たなターゲット層を見据えた機能更新・誘導等にむけ、ソフト、ハード面での充実が必要である。

##### (2) にぎわい・交流形成の考え方

###### 地区全体の考え方

通りごとの特性・魅力強化による地区全体の魅力・活気づくり

- ・これからの時代のニーズや湘南・藤沢らしさを見据えながら、商店街、事業者等が主体となり、各通りの持つ特性を見定めながら方向性・性格を明確に位置付け、新たな魅力の創出・充実を図るとともに、藤沢駅から四方に広がる地区外連携軸を中心に、多様な魅力・機能を持った通り・商店街を形成することが、藤沢駅周辺地区全体の魅力・活気づくりをめざす。
- ・各通り・商店街の特性を活かしながら、周辺住民の暮らしを支える役割が高い銀座通りやファミリー通りエリア等では「生活街」としての充実もめざす。  
歩ける・憩える・時間を過ごしたくなる回遊づくり
- ・藤沢駅から快適に歩ける歩行者ネットワークを充実するとともに、気軽に休憩できたり、時間を過ごせるようなサービスの誘導や、通りから街区の中に人を呼び込むようなスポットや人の姿・笑顔が見えるようなにぎわい・空間づくり、藤沢駅街区等から通りの顔・にぎわいの予感が見える仕掛けづくり等により、歩ける・歩きたくする回遊づくりをめざす。
- ・歩行空間の確保が難しい通り等においては、通りの方向性・性格等を見据えながら、交通環境の充実、交通システムの見直しも含めた検討を行い、利用しやすい通りづくりをめざす。  
通りの魅力を高めるためのエリアマネジメントの検討
- ・通りでの方向性や魅力づくりを推進するための体制、仕組みとして、通り・商店街それぞれのエリアマネジメントのあり方を検討し、推進をめざす。
- ・また藤沢駅周辺地区全体及び地区の核となる部分については、相互の連携・協力が必要となることから、そのエリアマネジメントのあり方について、関連する主体が連携しながら検討を行う。



各通りの方向性

駅中心核と地区外連携軸の形成のために、通り・エリアについては、以下のとおり将来像、早急な検討事項を位置付ける。

将来像 各通り・エリアの特徴、強み、歴史を踏まえた上で、果たすべき取組の目的と手法を位置づけ

早急に検討が必要な事項 将来像実現のために、優先的に検討が必要な内容

< 藤沢駅南側 >

通り・エリア	将来像	早急に検討が必要な事項
ファミリー通りエリア	<p><b>それぞれの特性・役割を活かし、様々な世代の市民生活を充実するエリア</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅と後背の住宅地を結び、市民生活を充実させるエリアとして、快適に歩くことができる通りや、界隈性を楽しめる通りなど、様々な特性・役割を活かしながら連携を図る。</li> <li>・バリアフリー化による高齢者支援や、子育て支援サービス等の維持・充実により、多世代の人々の生活をサポートするエリアをめざす。</li> </ul>	緑が充実したネットワーク形成に資する回遊拠点形成
	<p><b>みどりのネットワーク拠点をつなぐ回遊拠点となるエリア</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区のシビックコアを形成する市民会館周辺、水とみどりの拠点である奥田公園や境川、さらには新林公園等への回遊を創出するエリア。具体には、駅街区周辺のみどりのネットワーク強化にむけた緑化等の取組や、歩きたくする魅力ある空間形成を図る。</li> </ul>	
橋通り	<p><b>鶴沼方面の玄関口、懐かしさと界隈性のある通り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・盛況当時の充実した商業店舗群のイメージや周辺の低層住宅地環境との共存を共有しつつ、専門性のある商業展開・環境整備やサービス機能の充実により、界隈性一方で、通りに面しながらの隠れ家感など特性を活かした味わいのある通りをめざす。</li> <li>・鶴沼奥田線整備により、橋通り周辺のポテンシャルの向上が期待され、それらを見据えた通りづくりについても検討を行う。</li> </ul>	通りとしてにぎわいの創出・維持
	<p><b>ヒューマンスケールを活かした、親密性のある通り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路幅員や、周辺建物との関係等から生み出されるヒューマンスケールの快適性、親密性を持つ通りの維持・形成にむけ、周辺建物の誘導・連携とともに、沿道緑化や街灯の充実を図る。</li> </ul>	

< 藤沢駅北側 >

通り・エリア	将来像	早急に検討が必要な事項
遊行通り	<p><b>地域の文化資源を活かしたテーマを持ったにぎわいある通り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・通りの成り立ちとなる遊行寺・藤沢宿へと繋がる歴史文化を基に、新たな音楽文化を加えた、若い世代を取り込んだにぎわいづくりをめざす。</li> </ul>	北口通り線との連携・分担を見据えた通りの方向性
	<p><b>小さなにぎわいの連続が維持・創出する、街の回遊をつなぐ通り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き店舗対策や建て替え時の誘導策などの通りのマネジメントにより、通りの活性化・にぎわいの再生を図るとともに、北口通り線との分担・連携により、市民や来街者の回遊づくりに取り組む。</li> </ul>	
北口通りエリア	<p><b>北口駅前地区の開発により魅力・活力を創出する複合都市機能エリア～駅前顔づくり～</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業や産業拠点交流施設の計画的な整備とともに、複合開発等による都心居住機能の立地により、藤沢駅北口の顔となる回遊拠点の創造、居住者や来街者の日常的なにぎわいづくりをめざす。</li> <li>・駅からつながる軸線の形成と周辺地区とのアクセス性の向上により、地区間の連携強化、にぎわいの創出と連続性のあるエリアをめざす。</li> </ul>	地区形成の方針および規制誘導の考え方
	<p><b>湘南藤沢にふさわしい、品格とにぎわいのある新しい藤沢都心を印象づけるエリア</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに整備される通りをメインストリートとし、街並み誘導型地区計画等を用いながら、沿道の開放感の確保や建物景観の調和等による空間を形成する。さらに、品格や賑わいの絶えない店舗・カフェ等により、新しい藤沢都心を印象付けるエリアをめざす。また、道路空間も含めた通りのイベント開催等により、新しい道として親しまれるエリアをめざす。</li> </ul>	
銀座通り	<p><b>大小の商業店舗が集まり、湘南藤沢ライフを支え界隈性・ゆとりを生み出す通り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・藤沢の都心の立地や地域住民の流入等を生かしつつ、くらしを支える店舗・サービスの集積、街で過ごしたくなる憩い・交流できる店舗・空間づくりなどの誘導、商業店舗の充実を図る。さらに、地域に根づくイベントや新たな取組を通じて、利用者ニーズを創出する通りの界隈性や地域交流の機会づくりを進める。</li> </ul>	にぎわいの連続性維持の考え方
	<p><b>駅から人とにぎわいが流れる回遊・ゲートと、魅力的なにぎわいのある通り</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商店街の顔が見えるような取組による通りのにぎわいづくりから、駅からの人の流れの創出とともに、駅前と駅をつなぐ通りの玄関口・ゲートづくりをめざす。</li> <li>・景観形成地区として現状の舗装や建物低層階の用途を維持し、周辺建物等への配慮・調整を図りながら景観との調和を図る魅力的な街並み景観の形成を進める。</li> </ul>	

(3) 実現に向けた考え方

核となるアクションプラン

まちを回遊し、くつろぎたくなる通りづくりへの取組

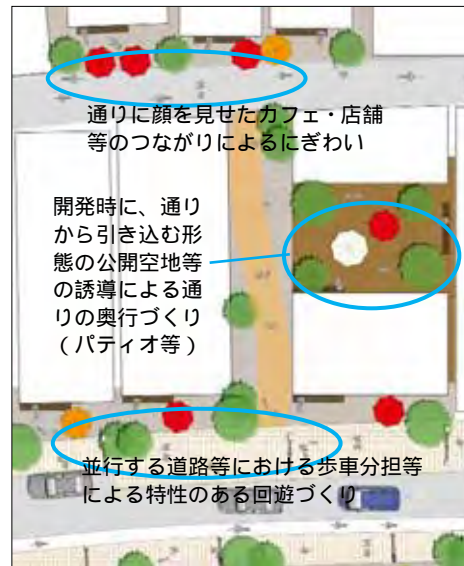
～オープンカフェ等によるくつろぎ・にぎわい創出～

**A** 通りに面した店舗での連携したにぎわい創出・演出

通りに開けたカフェや店舗等のつながり・ながれづくり

沿道の建替え・開発時における通りから入り込むオープンスペース・公開空地等による、通りに奥行と憩いを演出する中庭・パティオの創出

視界を遮らないポット等による緑化等



**B** 駅に顔を見せる、にぎわいを予感させるにぎわい創出・演出

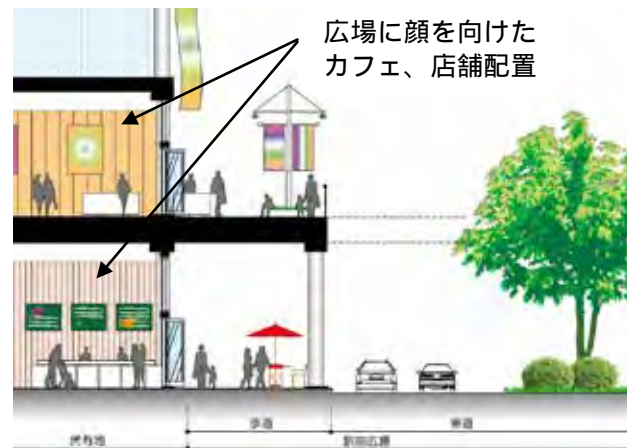
駅前と通りをつなぐ場所での、歩行者専用通路・空間等を活用した広場やオープンカフェの設置等

**C** デッキを囲む空間での一体的なにぎわい創出・演出

駅前広場やデッキに面したフロアでの広場に顔を見せる建物構造や広場と繋がるカフェ・レストラン、店舗を配置。駅利用者が自然と建物に入るような店舗の間口づくり。

建物の中と外の境界があいまい・フレキシブルとなるような、湘南・藤沢らしい空間演出

駅前広場とデッキフロアの繋がり・一体感を感じられるような緑化等



<進める際の課題>

イベント等の一過性のものでなく、通年的な街の景観の一部としてにぎわいを創出するための仕掛け。

点・面の事業においても、通り全体への効果波及をめざすことから、地権者・事業者等が主体となったエリアマネジメントの取組。

道路占用による通年的なオープンカフェ等は成功例が少なく、民地での経験を積むとともに、その効果・手法等に対する慎重な検討。

建替えや改装等の計画段階からの取組が必要であり、まちづくりルール、支援・誘導策。

藤沢駅周辺の交通の考え方と連携した商業・サービス立地について

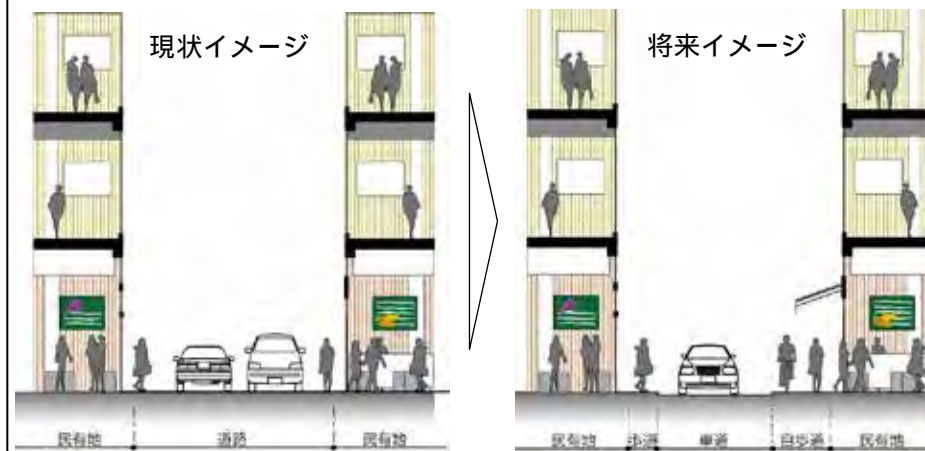
**A** カフェや路面店等での自転車等の駐車スペース等の設置  
駐輪場の附置義務のある商業施設等における、位置・景観配慮等の誘導

駅周辺街区内の店舗や通り沿い等での自転車等駐車スペース設置の誘導・支援等

**B** 新しい道路および沿道空間への親しみ・にぎわいづくり  
市民まつりやイベント時等、沿道施設等と連携しながら、街のイベントスペースを創出できるような設え・仕掛けづくり

**C** 一方通行や歩行専用道等の規制とあわせた安心・安全・にぎわいの充実

並行する道路間での役割分担等による一方通行や車両制限等の推進による歩行・自転車等の回遊性向上、道路空間の配分検討や荷捌き場の適正配置等による店舗等が顔を見せやすい通り形成



整備前、整備後の断面イメージ

**D** 道路空間等でのベンチ・休憩スペースとの一体的なにぎわいづくり

歩道や公開空地等にベンチ・休憩スペースを設置し、イベント活用等とでにぎわい形成と一体となった溜まり空間を創出する取組。



三島大社への街道。

<進める際の課題>

通りごとの位置、景観配慮等の方針とともに誘導・支援策。

交通ネットワーク見直しが必要であり、関係機関や地権者等との厳密な調整等。

通りの回遊を滞らす等の問題にならないよう、計画的な配置・整備。

イベント等を見据えた道路空間の舗装・施設整備等を当初から計画的に進めること。

連続したにぎわい創出のための都市機能誘導等

**A** 商業・サービス等の都市機能を連続し、歩きたくなる街並み誘導  
街並み誘導地区計画等の導入により、マンション等による商店街の連続性を分断させないよう、通りに面する低層部への商業・サービス等の都市機能誘導  
親しみやすい沿道景観や通りの一体感や連続性づくりにむけた業態や景観誘導のルールづくり

**B** チャレンジショップ等の誘導による連続性確保と世代更新  
空き店舗等でのチャレンジショップの支援や、エリアマネジメント等による賃貸契約の代替等、貸す側、借りる側のハードルを下げるような仕組みづくり



相模原市のチャレンジショップ



立川市のチャレンジショップ

**C** 生活街形成のためのサービス導入

生活を支えるために必要となる、また日常的に訪れたいくなる多彩な商業・サービス機能集積に向けた誘導・支援

日常的に訪れ、時間を過ごしたくなるような空間形成への支援



徳島市籠屋町商店街振興組合



奈良『OKビル』餅飯殿町活性化プロジェクト

<進める際の課題>

担保性のあるルールづくりには、地権者、事業者等の高い合意形成。

高齢の地権者等も安心して活用できるような仕組みと、地域に定着したエリアマネジメントの取組。

生活街としての機能分担・バランスや方向性を明らかにしつつ、それらを誘導・連携するためのエリアマネジメント等。

実現にむけた検討事項

「にぎわい・交流形成の考え方」等を実現していくために、まず検討・推進していくべき事項として、以下の3つを設定する。

**各通り、商店街ごとの方向性及びマネジメントに対する検討**

- 各通り、商店街の維持・充実にむけ、通りの特性を見定めながら方向性を明らかにし、手法の検討を行う。地区全体を踏まえた役割・機能分担とともに、それぞれの通り・商店街間での競争を見据え、商店街、事業者等による主体的な検討のもと方向性の設定を行う。推進する事業等が明らかになった通り・商店街では、事業化にむけ行政等と連携しながら進めていく。

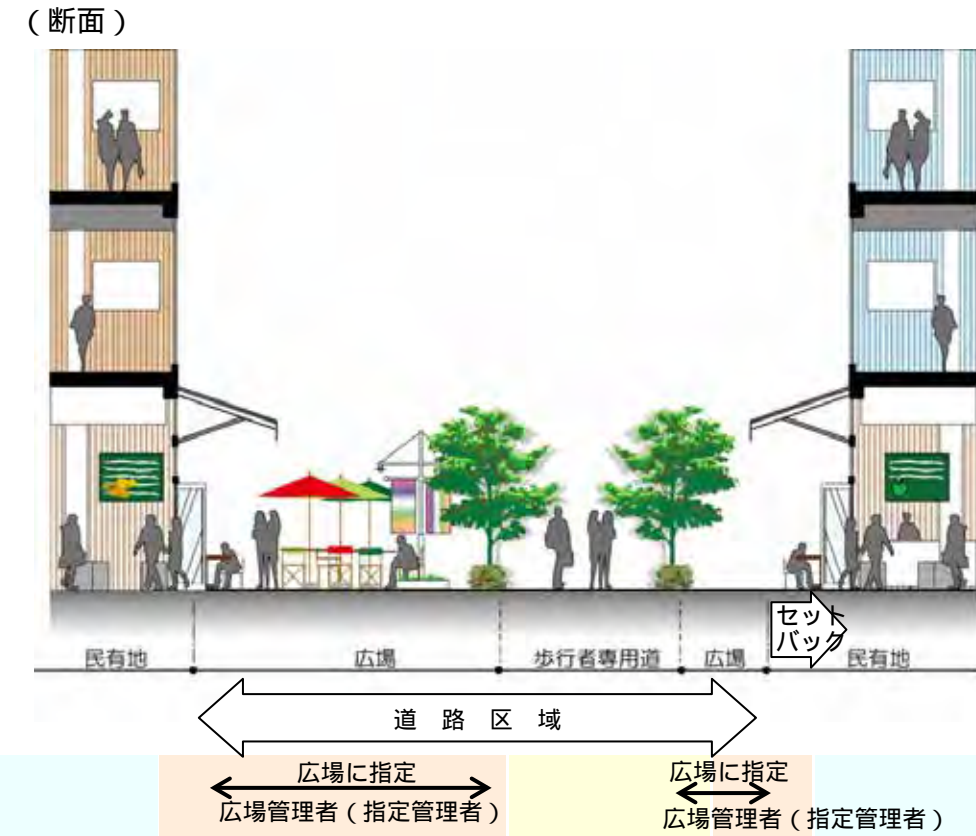
**にぎわい空間創出の先導的な取組 - 公共空間におけるオープンカフェの可能性**

- これまでの検討から公共空間におけるオープンカフェは、その継続性、経営、効果の観点から比較的困難であり、まずは民地部分でのオープンカフェや通りをのぞむにぎわい空間形成への取組から進め、公共空間における運営については一定の可能性等を見極めながら進めることとする。
- 一方で、「にぎわい・交流」における都心部再生の象徴的・先導的な位置づけとして、藤沢駅北口駅前広場に近接する歩行者専用道路におけるオープンカフェの創出及び運営について、実現化にむけた可能性及び手法の検討を行う。

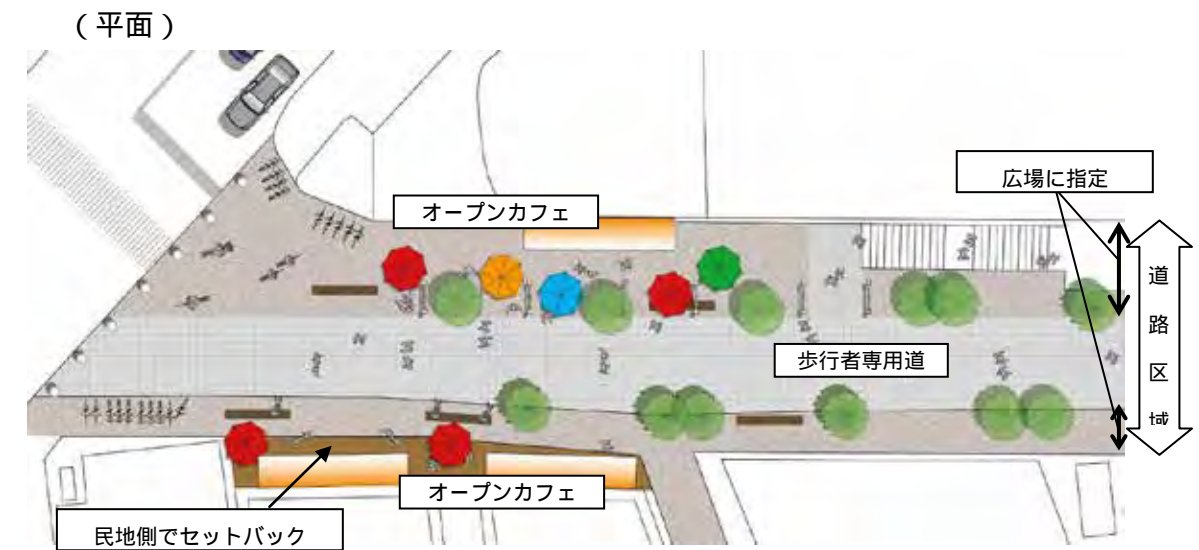
**通りのにぎわい・快適性の向上に資する交通環境・システムの見直し検討**

- 通り・商店街の魅力向上にむけ、快適に利用でき安心して歩ける歩行空間の確保・充実にむけ、交通環境の充実、交通システムの見直しも含めて、交通のあり方を検討するとともに、見直し・工夫が必要と思われる通り・商店街について、個別にその可能性を見据えて、行政が主体となり、関係団体等と連携しながら、検討を行う。

歩行者専用道路での取組イメージ



条例等によって広場指定し、管理を区分することによって通常の道路ではできないイベントやオープンカフェ的な使い方等、様々な利用が可能である。管理についてはまちづくり会社を設立し、指定管理者制度を使って運営する。



## 5. 実現化に向けて

### 1) 基本計画の実現にむけた取組

#### (1) まちづくりの誘導

##### 基本計画によるまちづくりの誘導

藤沢駅周辺地区にかかわるまちづくりを推進する際には、市民・藤沢市・事業者等がそれぞれ、本基本計画の実現にむけて、主体的に、また連携・協働によるまちづくりを進めることとする。本基本計画で位置づけるまちづくりの目標、各分野の整備方針に基づき、関係者等との協議等を通じてまちづくりを誘導する。

##### まちづくりガイドラインの作成

駅周辺地区の都市空間を形成する上で重点的に整備が進められる地区については、本基本計画に基づき、関係者との調整、及び市民等と連携しながら、ガイドライン策定に向けた検討を進める。

今後の良好なまちづくりに向けて、具体的な整備のあり方、まちづくりのルール、事業手法等の方向性をまちづくりガイドライン等で示すことにより、適切な開発の誘導や藤沢市・事業者・地権者が協働・連携したまちづくりの推進を図る。

##### 都市計画等の制度・仕組みの活用

本基本計画をもとに、今後検討するまちづくり及び都市整備事業については、必要に応じて、地区の特性に応じた都市計画手法を活用し、計画的、かつ、戦略的な市街地の再編やまちづくりの推進の実現を図る。

特に、ガイドライン策定にむけた検討をうけ、必要に応じて事業者・地権者等との調整のもと、建築物の用途・形態の規制・誘導に資する地区計画や景観形成地区等の決定をめざす。また、めざすべき都市空間の形成に向けて、都市機能が連携・集積するための規制・誘導を強化した取組についても検討する。

#### (2) エリアマネジメント

本基本計画を実現するにはソフトとハードが一体となった取組とともに、持続的な発展及び活力創出のためにはエリアマネジメントが必要となる。各主体が自立的、主体的にまちづくり活動、経済活動等を進めるとともに、必要に応じた主体が連携・協働し、効果的な形態でのエリアマネジメントを進められるよう仕組み・体制について検討・運営を行う。

##### エリアマネジメントのあり方(参考)

##### 地区全体のエリアマネジメント

駅周辺地区全体を対象とし、商店街や主要な通り等の組織を横断した地区をまとめ上げる組織(まちづくり協議会等)を基軸としたエリアマネジメント

##### 【想定される主な活動内容】

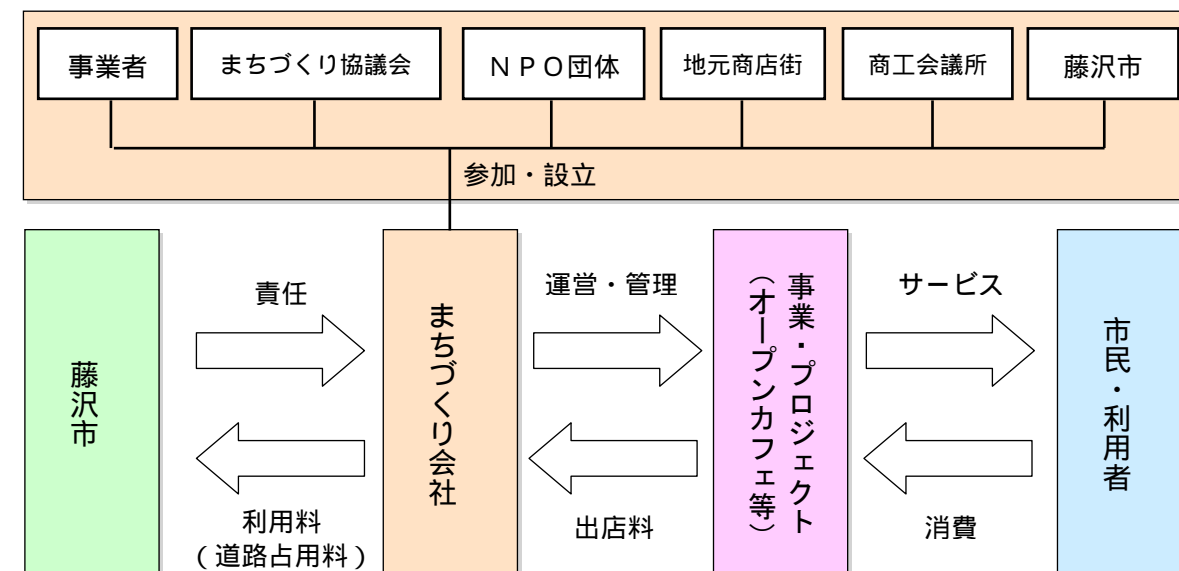
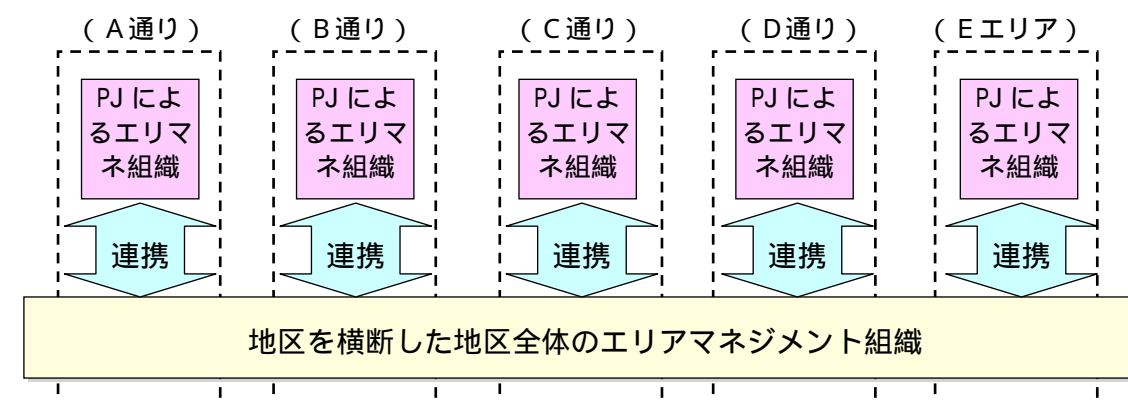
- ・地区内の主要施設の地域環境の維持・改善(環境美化、防犯、行政計画との連携調整)
- ・持続・継続的まちのにぎわいづくり(歩行者空間の充実、オープンカフェ等)
- ・地域プロモーション活動(イベントの開催・支援)
- ・情報発信(情報マップ作成、地域情報の整理)、コミュニティ形成の支援
- ・街並み誘導、緑化等のルールづくり等

##### 地区内のプロジェクト推進を基本としたエリアマネジメント

エリア・通りや商店街等の小さなコミュニティを基準として、具体的な計画やテーマに基づいたプロジェクトの推進により組織されるエリアマネジメント。プロジェクトの課題を克服し、商店街の活性化を目的としており、その協力・連携が地区内のまちづくりの活性化の役割を果たす。

##### 【想定される主な活動内容】

- ・プロジェクト等の取組方針・取組内容の検討・決定・推進
- ・プロジェクトを推進するための運営母体の設立等
- ・持続・継続的まちのにぎわいづくり(歩行者空間の充実、オープンカフェ等)
- ・商店街のプロモーション活動、環境維持・形成
- ・情報発信



エリアマネジメント組織の体系とマネジメント組織による運営管理

地区の魅力・価値の向上

(3) 推進にむけたあり方

様々な主体が多様な形態で関わりを持ち主体的に活動等を行っているとともに、多くの人が街を利用している地区として、本基本計画の実現を見据えながら、必要な連携や情報共有等を行う。  
 必要に応じた十分な協働・連携の推進、及び、マッチング等の支援  
 本基本計画の共有化も含めた、まちづくりに関わる情報共有や、各主体からの発信  
 藤沢駅周辺地区のまちづくりに関わる団体とのフレキシブルな連携・プラットフォームづくり

2) 基本計画の実現にむけた今後の検討について

(1) 来年度以降の検討について

本基本計画の実現にむけ、来年度以降については、行政、商業者、事業者等が、それぞれ主体的に以下の項目について検討・調整を行い、実現をめざすこととする。

まちづくり方針の検討

- ・基本計画を基に、高度地区の検討と連携しながら、藤沢駅周辺地区全体において土地利用ゾーンごとに建物高さの考え方、誘導したい機能等の方向性をまちづくり方針として作成する。
- ・より具体的なルール等を設定する地区では、建築物の用途・形態の規制、緑化等について、事業者・地権者等と連携・調整しながらガイドライン策定をめざす。
- ・ガイドラインにあわせ、必要に応じた都市計画や条例等の手続きを進める。

交通環境・システムの検討・充実

- ・超高齢社会、低炭素社会を見据えつつ、また各通りのにぎわい維持・創出と連携しながら、より快適で安全性の高い交通ネットワークの形成にむけ、幹線道路整備を進めるとともに、交通環境・システムのあり方及び見直しの可能性について、検討を行う。

北口駅前地区まちづくり検討

- ・基本計画及び南北まちづくり市民検討部会での検討を活かすとともに、事業及び地権者の状況を踏まえながら、地区整備にむけたまちづくりルールや規制・誘導策等を、行政が地権者等と調整を図りながら検討する。また、駅周辺地区のまちづくり方針の一部として調整・連携を図る。
- ・必要に応じた都市計画や条例等の手続きを進める。

各通り・商店街等の活性化に向けたまちづくり検討

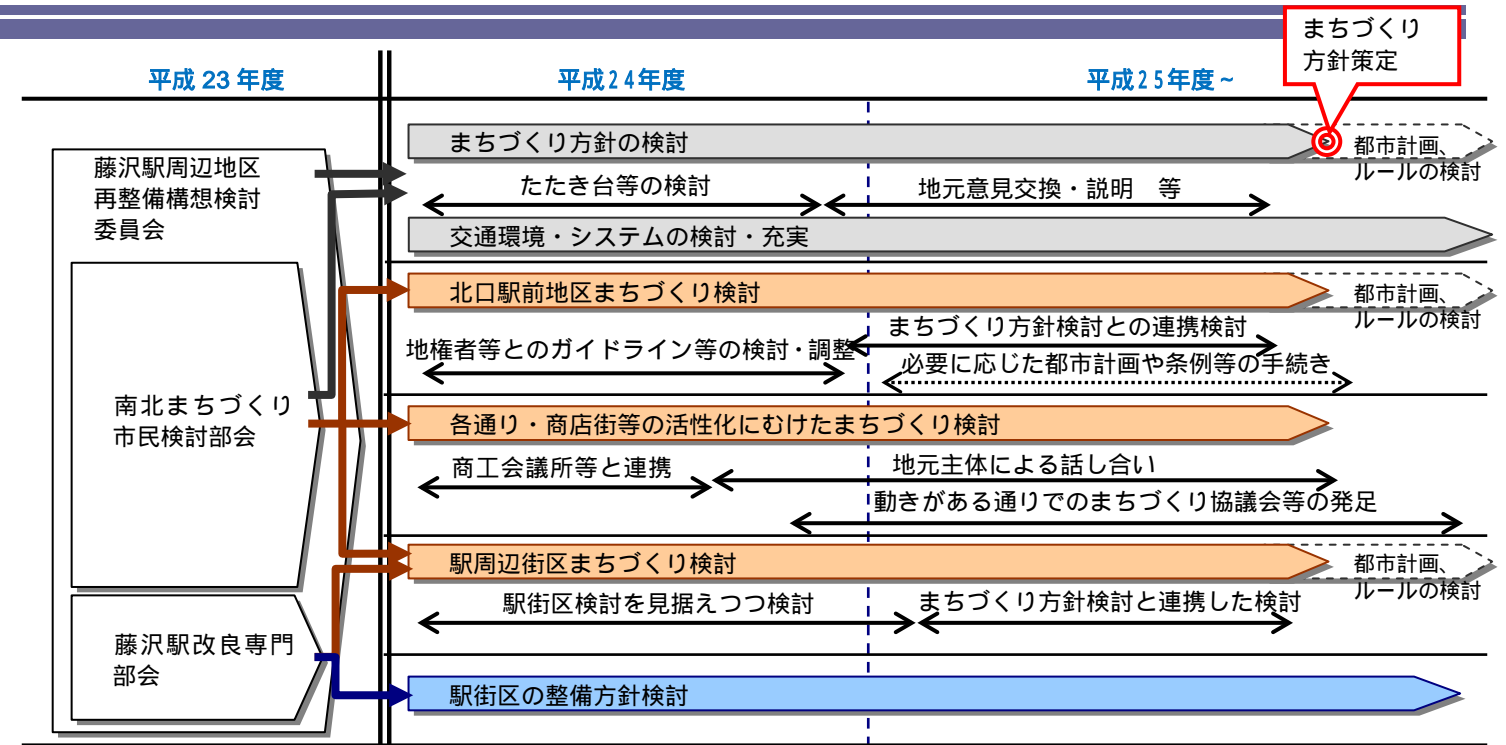
- ・基本計画及び南北まちづくり市民検討部会での検討をもとに、各通り及び商店街が主体的に、今後の通りづくり及び活性化策の方向性について検討を行い、藤沢市、関係団体は必要に応じた支援・協力を図る。
- ・通りづくり及び活性化策の方向性がまとまった通り・商店街から、必要に応じて行政等と連携・協働しながら、具体的な事業・取組を進める。

駅周辺街区まちづくり検討

- ・基本計画及び南北まちづくり市民検討部会、藤沢駅改良専門部会での検討を踏まえ、まちづくりについて、行政、地権者、事業者等により検討・調整を行う。
- ・一方、藤沢都心部の核としての地区構造等については、行政が主体となり、市民・事業者等と連携しながら、検討を行う。

駅街区の整備方針検討

- ・藤沢駅改良専門部会での検討をもとに、駅及び駅前広場計画の検討の深度化を図る。



駅周辺地区内における検討内容と今後の進め方

(2) 主な取組と時期

藤沢駅周辺地区における主な取組は、市役所本館建替え、まちづくりガイドライン作成、駅及び駅前広場等の交通結節点の機能強化、交通計画を加味した地区のにぎわいづくりである。それぞれ計画の検討期間を短・中・長期に分けると以下の通りとなる。

主な取組	短期(約5年)	中期(約10年)	長期(約20年)
市役所本館建替え計画	市役所本館建替え		
ガイドライン等の策定	ガイドライン等の作成		
交通結節点の機能強化に係る検討	駅及び駅前広場等の整備・更新 駅に集中する交通整序となる幹線道路の整備推進・促進		
駅及び商店街を中心とした地区のにぎわいづくり(交通含む)	取組の推進	商店街の活性化	

駅周辺地区内における主な取組と期間

3) 進行管理と見直し

本基本計画の実現にむけては、複数のまちづくり活動や事業等を並行して進むことから、地区全体を見据えた進行管理を行政が行いながら、調整を行う。

また、持続的な都心部形成にむけ中長期を見据えたまちづくりが不可欠であり、事業進捗や社会状況変化等を見据え、必要に応じて見直しを行う。