

村岡新駅  
周辺地区  
まちづくり  
検討会議

【第3回】2020年（令和2年）2月21日

<村岡新駅周辺地区における都市像・空間像についてのまとめ>

目次

- 1. 第1回および第2回検討会議のおさらい ..... 1
- 2. まちづくりを進める上での前提・ポイント・課題の整理と本地区のまちづくりに求められること ..... 2
- 3. 村岡新駅周辺地区が目指す都市像 ..... 3
- 4. まちづくりを進める上での重要なテーマと導入機能イメージ ..... 4
- 5. 村岡新駅周辺地区の都市像を実現するための空間づくりを行う上での基本方針と空間整備の考え方 ..... 5

# 1. 第1回および第2回検討会議のおさらい

## 第1回検討会議の主なご意見

### ◆まちの都市像に対するご意見

- 藤沢駅・辻堂駅・村岡新駅の3つの拠点に異なる特色・役割を出していく必要がある。
- 既存のまちにはない、先進性を持って検討を進める必要がある。
- 事業者が「こんなことをやりたい」と思うまちづくりを進める必要がある。
- 一度土地区画整理事業を実施し、貨物駅として活用され、跡地の利用を検討してきた経緯がある。
- スピード感を持って進めていきたい。
- 開発が市全体にどのような効果をもたらすのか考えていきたい。
- 健康/スポーツ・安全のまちづくりを進めたい。

### 【創造的な場づくり】

- iParkもあり、最先端技術の拠点としての性格を持たせたい。
- 「まちに開かれた」がキーワードであり、市民にとっても身近に感じられる作り方が必要。
- グローバルな研究者を呼び込めるインフラの整備が必要。
- オープンイノベーションが必要になってくる。
- 地区周辺の企業との連携ができるとよい。

### 【緑や文化豊かなまちづくり】

- 周辺の資源を含めて、地域一体的なまちづくりを検討していく必要がある。
- 駅周辺や御霊神社の緑が特徴であり、緑やオープンスペースが主役となるまちづくりが良い。
- 現在は農地として活用されており、地権者の個別の事情もあるので、こうした状況を考慮したまちづくりを進めたい。

### 【新しい交通結節点づくり】

- 自動運転や未来の交通についても考えていく必要がある。
- 研究開発拠点にふさわしい2次交通のあり方の検討。
- iParkから大船駅に抜ける道路混雑の解消が求められる。
- 公共交通の利用者を増やすことも必要。
- 複数のモビリティの結節点になるとよい。

### 【安心・安全なまちづくり】

- 安心安全、災害に強いまちづくり
- 柏尾川の氾濫など、浸水被害に対して安心なまちづくり

## 第2回検討会議の主なご意見

### ◆まちの都市像に対するご意見

#### 【創造的な場づくり】

- 創造社会というのは、クリエイターだけでなく、その街に住む・来ると自らの創造性を駆り立てられる、そういう街が良いのではないかと。
- 尖る創造性と広がる創造性がある。尖る創造性と広がる創造性が、真ん中で融合する、そのような都市構造が良い。
- 慶應大学ともっと繋がることを考えたらどうか。

#### 【緑や文化豊かなまちづくり】

- 「自然を大事にする」という点は素晴らしい。
- 歴史的な分析を添えてもらいたい。

#### 【新しい交通結節点づくり】

- 鉄道が開通するメリットを説明していく必要がある。

#### 【安心・安全なまちづくり】

- 柏尾川が流れており河川氾濫の危険を伴っている。安心安全についてはしっかりと取り組んでいきたい。

### ◆深沢地区と一体的なまちづくりに向けたご意見

- 深沢地区と連携したまちづくりというのは非常に重要。
- シンボル道路のあり方、深沢地区との連続性をどう作るかが重要な要素であると考えている。

### ◆まちづくりのターゲット層に対するご意見

- 今住んでいる方々がどういう利便性を得られるのかを示してもらいたい。
- 地元のことばかりを考えてしまうと軸が無くなる。クリエイターというものを軸にするということは、地元にも価値を生み出すのではないかと、思っている。

### ◆地区の南北一体的なまちづくりに対するご意見

- 東海道線で分断される南北を一体化することが重要。
- すごく魅力的なイメージではあるが、市としては自由通路を作るだけで精一杯なので、どうスキームを作るかが課題となる。

## 2. まちづくりを進める上での前提・ポイント・課題の整理と本地区のまちづくりに求められること

### ■ 第1回村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議の資料（一部加筆）より

#### 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

深沢地区と一体的な  
まちづくり

#### 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
- 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**
- 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**

#### 都市像の方向性

##### —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ポジショニングへ

研究者・開発者などのクリエイティブ人材をはじめ、地域住民・来街者等の交流人口を増やしていくことで、新しい創造社会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シナジーも求められます。

##### —産業・経済基盤としてのあり方—

##### レジリエンスと環境性能を備えた街へ

新しいビジネスチャンスの創出や事業継続性の高い産業エリアを構築するためには、都市災害や環境対策といったレジリエンスな社会インフラの確保はもちろん、域内外の円滑で多様なアクセスの実現などが求められます。

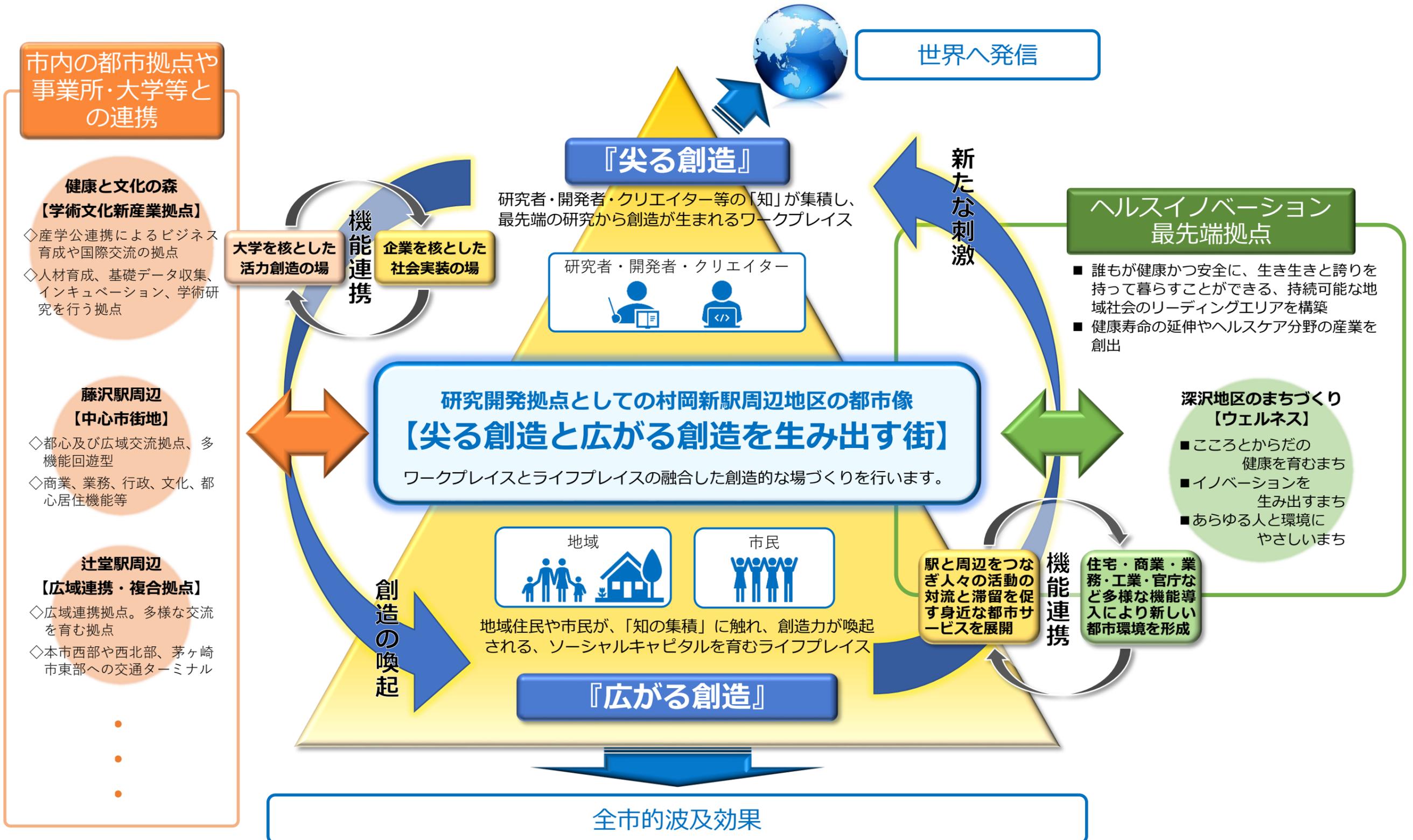
##### —持続的な地域まちづくりのあり方—

##### 官民が連携し「つくる」から「つかう」へ

ハード整備の「つくる」というだけでなく、どのように街を活用・運用していくかといった「つかう」視点も含め、官民の連携によりまちづくりを進めていく必要があります。

### 3. 村岡新駅周辺地区が目指す都市像

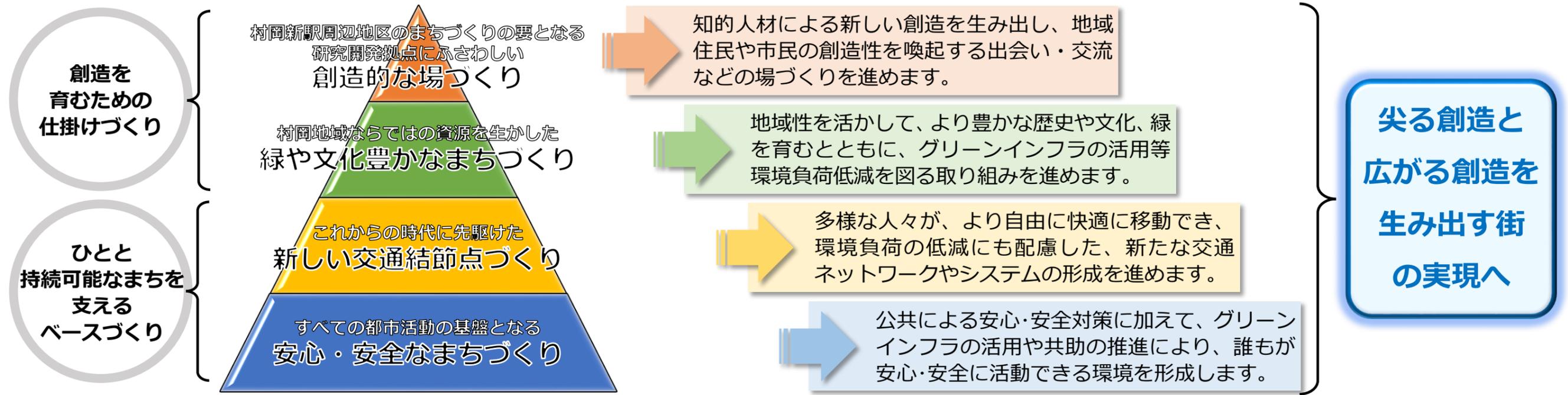
知的人材の集積を活かし、世界に誇る『**尖る創造**（最先端技術や専門家が生み育む創造性）』と、地域や市民と共に創り出す『**広がる創造**（暮らしや感性をより豊かにする創造性）』が相互に作用することで好循環をもたらす新たな拠点を形成します。



## 4. まちづくりを進める上での重要なテーマと導入機能イメージ

まちの基本的な基盤（安心安全、次世代型交通結節点）の上に、地域性を生かした緑豊かな環境形成とクリエイティブ人材や交流人口を生み育む創造的な場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。

### まちづくりを進める上で重要なテーマ



### 創造的な場づくりを支える具体の導入機能イメージ

#### 研究・開発の場

～働く～

##### オフィス

新たに研究開発やクリエイティブ産業を展開したい企業向けの業務環境



##### シェアオフィス

新たに創業・起業する人材やテレワークなど次代の働き方にも対応したワークスペース

##### 交流スペース

研究者だけでなく、地域住民や来訪者も休息・交流できるフリースペース

##### 体験型展示スペース

研究者・専門家・企業の持つノウハウを触媒に体験・交流が出来る催事スペース

#### 創造が生まれる場

～交流・遊ぶ・体験する～

##### 健康増進施設

日常的な健康づくりや気分転換などを可能にするジムや広場などの身近な運動施設



##### 案内・情報コーナー

地域の案内や歴史や文化の情報発信、情報検索ができるコーナー等

##### 飲食店

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

##### 自然や芸術とのふれあい

緑に囲まれた散策路や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など

#### 憩い・リフレッシュの場

～暮らす～

##### サービスアパートメント

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



##### 小売店舗

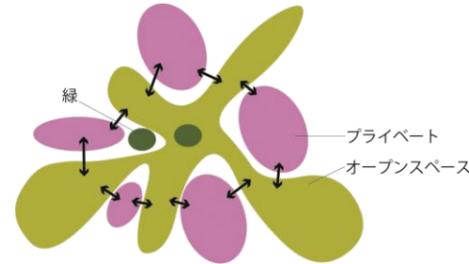
駅周辺で働く人や駅利用者、近隣住民等の生活に必要な最寄り品を販売するスーパーやコンビニ等の小売店

## 5. 村岡新駅周辺地区の都市像を実現するための空間づくりを行う上での基本方針と空間整備の考え方

### 村岡新駅周辺地区における空間づくりを行う上での基本的な考え方

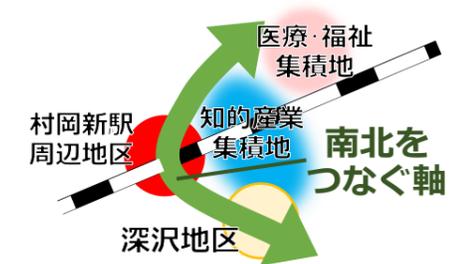
#### 考え方① 垣根を感じさせない空間づくりを行います。

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 南北の空間をつなぐ軸をつくります。

鉄軌道による南北の分断や地区間の距離等のバリアに対する人の移動・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、本地区を核として周辺の知的産業集積エリア等や深沢地区を結び、文化・みどりや連続性のある空間づくりを重点的に進める「まちの軸」を形成します。



### 村岡新駅周辺地区の空間整備方針

#### 方針①：ひとのアクティビティを重視した空間づくり

創造を生み出す人々のアクティビティや、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。

- まちの印象を左右する、駅からのまち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
- まちの中で回遊したくなる、過ごしたくなる施設配置や、富士山やみどり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
- まちの中を楽しみながら、周辺の施設や地域などにアクセスできるストレスフリーな配置・街区の形成

#### 方針②：未来に続く魅力ある空間づくり

周辺環境と連携した魅力的な空間や、安心安全・持続可能性があ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、グリーンインフラの活用や官民による減災・早期回復の取組を計画的・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
- 新しい技術や社会インフラの積極的導入
- 周辺の施設・地域資源や住宅地と連続した空間づくり

#### 方針③：めざす空間形成に合わせた取組・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
- 新しい技術や社会インフラの積極的導入を見据えたフレキシブルな事業推進
- まちの魅力向上、活性化に資する公共空間の活用と連携

