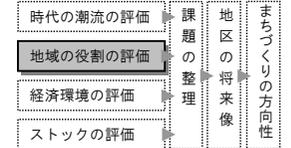


このページの検討項目



1-2 地区の果たすべき役割からみた地区の評価

本地区は、藤沢市の中で重要な交通結節点であり、定住人口や交流人口が多く集散する場所で、重要な都市施設が多く集まっている中心市街地になっており、市内各拠点との役割分担を図っていく必要があります。また、周辺の市町を含む湘南地域の主要な拠点都市の中核でもあることから、広域的に果たすべき役割を分担して行くことが求められています。

◆ここでは、広域や、藤沢市内において、本地区が果たすべき役割のあり方について評価し整理します。

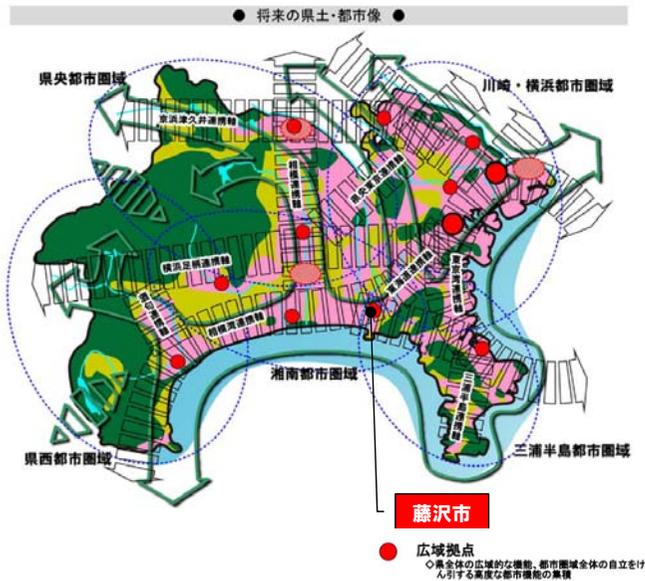
◆地区の果たすべき役割の評価

◆藤沢市の広域的役割・・・湘南都市圏域の広域拠点

- 「かながわ都市マスタープラン」において、藤沢市は、湘南都市圏域の「広域拠点」として、県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立を牽引する高度な都市機能の集積を図ることとされています。

◆藤沢駅周辺地区の役割・・・藤沢市の中心市街地・広域への玄関口

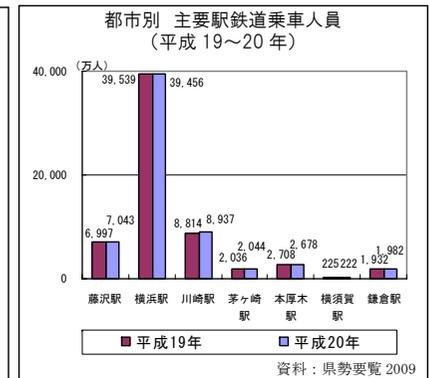
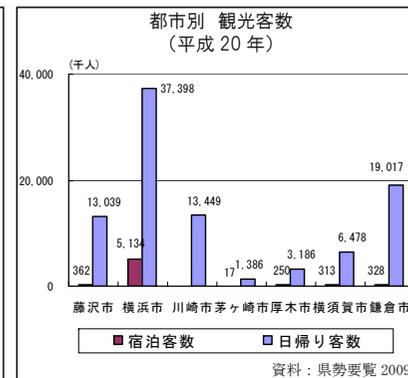
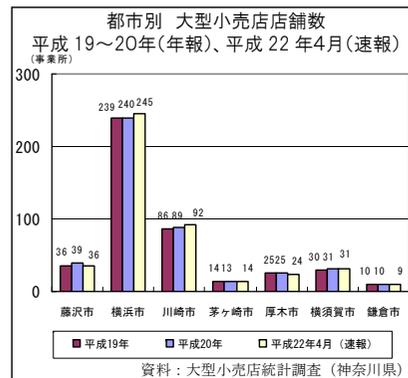
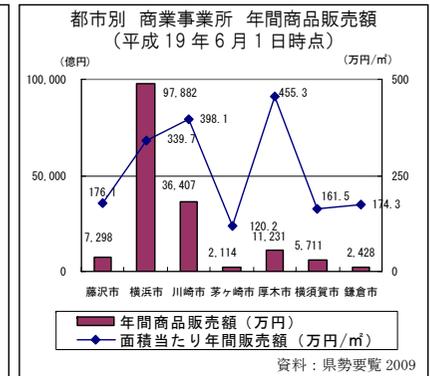
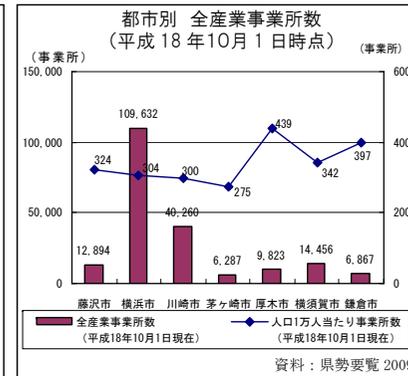
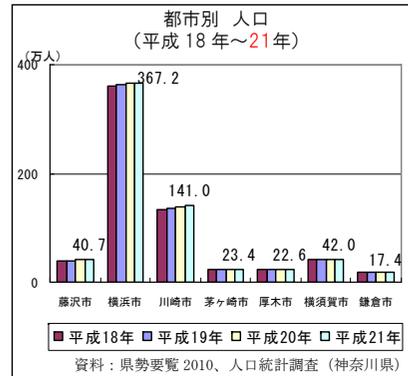
- 「藤沢市都市マスタープラン」において、藤沢駅周辺地区は、公共交通相互の結節点となる交通利便性の高い場所であり、都市機能が集積し、市民、あるいは働き、学び、遊ぶ人々が集まり、賑わう都市活力を創り出す「都市拠点」として位置付けられています。



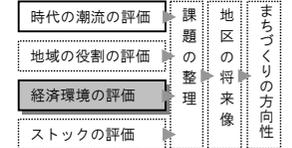
資料：かながわ都市マスタープラン（神奈川県県土整備部都市計画課）
藤沢市都市マスタープラン（藤沢市）

◆データでみる広域拠点としての藤沢市

- 平成21年度現在の藤沢市の人口は40.7万人で、平成19年の40.2万人より0.5万人増加しています。平成21年度の県内シェアは4.5%であり、横浜市、川崎市、相模原市、横須賀市に次ぐ県内5番目の人口規模となっています。
- 藤沢市の事業所数の県内シェアは4.5%、商業事業所数は4.8%であり、県内の主要な商業・業務集積地となっています。
- 平成22年4月現在の藤沢市内の大型小売店舗数は36で、平成20年度より3店舗の減少となっています。
- 藤沢市への年間観光客数は1,340万人で、そのうち宿泊客数は2.6%にとどまり、日帰り客が主体となっています。
- 平成20年の藤沢駅の鉄道乗車人員は、7,043万人で、平成19年より45万人増加しています。



このページの検討項目



1-3 経済環境の状況からみた地区の評価

高度経済成長期から成熟した経済への転換が進行し、急激な経済成長が望めない時代になっているうえに、リーマンショック以来、民間投資の低迷が進行しており、全国的に商業地の景気は低調となっています。また、市内では新たな商業拠点の整備が進行しており、本地区の商業地としての機能発揮、機能分担について検討することが必要になっています。

◆ここでは、社会経済情勢、本地区の経済環境を分析し、市の中心市街地や交流拠点としての役割を評価します。

【大型店の配置・動向】

- 平成21年3月31日現在、藤沢駅周辺の大規模小売店舗は8店舗あり、店舗面積の合計は85,743㎡となっています。

【空き店舗の状況】

- 駅前周辺では、1階部分にはほとんど空き店舗は見られませんが、3階以上の中高層部分が空き店舗となっている箇所が見られます。
- 1階の空き店舗は、駅から離れた商店街の一部に見られ、特に、北口の商店街では、空き店舗が通りで連続している箇所も見られます。

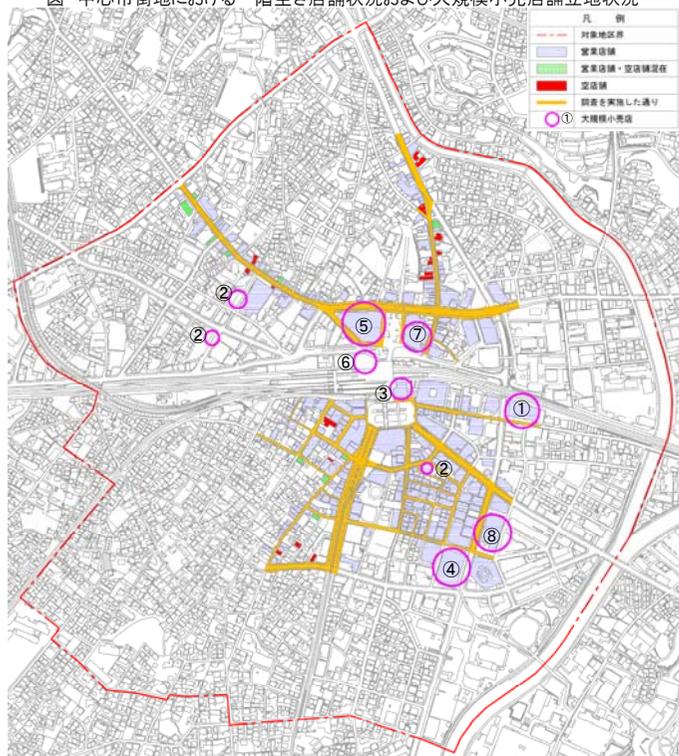
【事業所の状況】

- 平成18年における藤沢駅周辺地区の事業所数は、2,591事業所で、平成13年より80事業所減少しています。
- 一方、同年の従業者数は43,192人で、平成13年より11,211人と大幅な増加が見られ、町丁字別では、藤沢で12,898人の増加となっています。

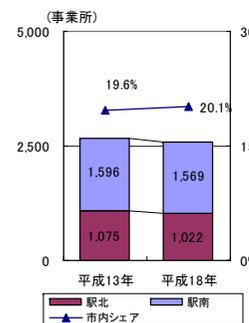
【小売業の状況】

- 平成19年における藤沢駅周辺地区の商業事業所数は、508事業所で、平成14年より43事業所減少しています。
- 事業所数、従業者数、年間商品販売額、売場面積ともに減少傾向にありますが、特に年間商品販売額の市内シェアが31.9%から26.5%に大幅に減少しており、駅周辺地区の商業集積の求心力の低下が見られます。

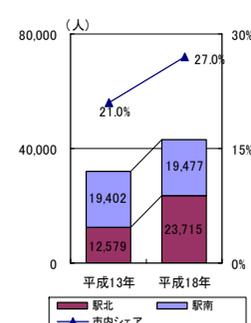
図 中心市街地における一階空き店舗状況および大規模小売店舗立地状況



地区内 全産業事業所数及び市内シェアの推移 (平成13年～平成18年)

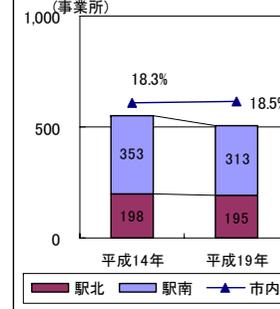


地区内 全産業従業者数及び市内シェアの推移 (平成13年～平成18年)

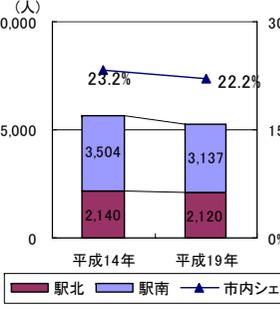


資料：事業所・企業統計調査 (平成13年度、平成18年度)

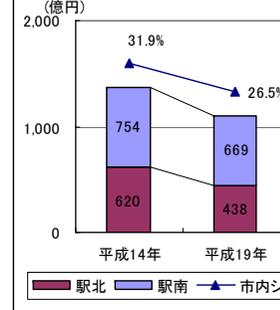
地区内 小売事業所数の推移 (平成14年～平成19年)



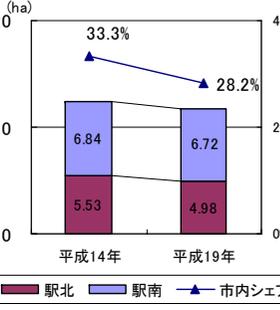
地区内 小売従業者数の推移 (平成14年～平成19年)



地区内 年間商品販売額の推移 (平成14年～平成19年)



地区内 売場面積の推移 (平成14年～平成19年)



資料：商業統計調査 (平成14年度、平成19年度)

表 藤沢駅周辺地区の大規模小売店舗 (平成21年3月現在)

番号	名称	店舗の所在地	店舗面積合計 (㎡)
①	オーケーヤホ・フジサビルディング	南藤沢19の1ほか	9,035
②	相模プラザビル	藤沢520の2ほか	11,598
③	CDビル・ダイエービル・フジサビル	南藤沢2,086-9の6ほか	11,662
④	株式会社イコーカ堂藤沢店	鶴沼石上1-18の9ほか	13,589
⑤	藤沢駅北口再開発ビル	藤沢555	20,567
⑥	株式会社ルミネ藤沢店	藤沢438の1	1,824
⑦	増田ビルディング 遊行通り共同ビルディング	藤沢559	12,994
⑧	藤沢プラザ	鶴沼東1の3	4,474
面積合計			85,743

資料：大規模小売店舗一覧 (神奈川県商工労働部商工観光流通課)

このページの検討項目

時代の潮流の評価	課題の整理	地区の将来像	まちづくりの方向性
地域の役割の評価			
経済環境の評価			
ストックの評価			

1-4 地区のストックの状況からみた地区の評価

本地区には中心市街地として様々な公共施設や民間施設のストックが分布し利便性の高い地区となっています。しかし、今後本地区の再整備を検討していく上で、これらのストックが現状のままでよいのか、あるいは更なる改善や充実を図る必要があるのか、機能更新を図っていく必要があるのかなどを整理しておく必要があります。

◆ここでは、既存ストックの状況について、現時点の問題を把握するために評価を行います。

◆地域のストックの評価

【土地利用】

- 駅を中心に大規模な商業・業務利用が行なわれています。駅周辺の商店街では店舗併用住宅利用が行なわれるほか、周辺部においては、住宅利用が多く見られます。
- 地区全体約150haのうち、住宅用地が54.9ha(36.7%)で最も多く、商業用地24.3ha(16.3%)、文教・厚生用地7.1ha(4.7%)、公共施設用地5.4ha(3.6%)となっています。

表 土地利用現況

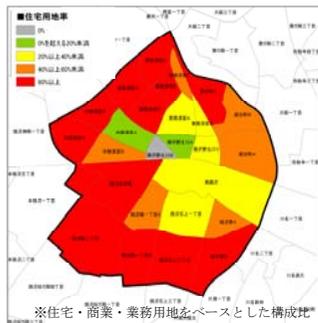
土地利用分類		面積 (ha)	構成比 (%)
自然的土地利用			
	専用住宅	54.9	36.7%
都市的土地利用1	商業用地(併用・専用)	24.3	16.3%
	業務施設用地	4.8	3.2%
	公共用地	5.4	3.6%
	文教・厚生用地	7.1	4.7%
	運輸施設用地	4.6	3.1%
	軽工業用地	0.9	0.6%
	供給処理施設	0.7	0.5%
	農地	0.1	0.1%
都市的土地利用2	広場・運動場施設用地	3.6	2.4%
	その他の空地	7.5	5.0%
	道路用地	25.6	17.1%
鉄道用地	4.5	3.0%	
総計		149.7	100.00%

図 土地利用特化状況



※住宅・商業・業務用地率のうちの最大値*

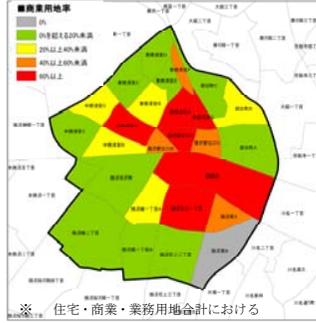
図 住宅用地率



※住宅・商業・業務用地をベースとした構成比

※住宅・商業・業務用地率のうちの最大値

図 商業用地率



※住宅・商業・業務用地合計における

資料：平成17年度都市計画基礎調査

【道路ネットワーク】

- 幹線道路は、南北の駅前広場を中心に、それぞれ、地区外へ放射状にのびる広幅員の道路ネットワークが形成されています。
- 駅の南北をつなぐ道路ネットワークは、鎌倉片倉藤沢線のみとなっています。
- 区画道路は、幅員6m未満の道路が大半を占め、特に、駅南の住宅地では幅員4m以下の道路も多く残っています。
- 地区内の住宅地では、道路用地率が10%未満の道路ストックの不足箇所も見られます。

○道路幅員状況

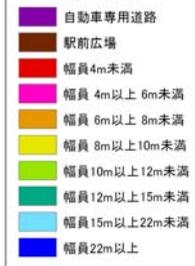


図 道路幅員現況



図 道路用地率 (幅員4m以上)



資料：平成17年度都市計画基礎調査

【地区の南北をつなぐネットワーク】

- 地区内には、東西方向約1,300mにわたって鉄道が横断しており、南北をつなぐ歩行者・自動車のネットワークが不足しています。
- 鉄道の南北をつなぐ自動車動線は、国道467号(市役所前)と、一本松踏切の2箇所のみとなっており、その距離は約900m、国道467号(市役所前)から鎌倉道踏切までの距離は560mとなっています。
- 駅の南北をつなぐ歩行者動線は、地区内に4箇所あります。駅自由通路・地下通路があるため、駅周辺部では平面距離が短くなっていますが、駅自由通路から一本松踏切までの距離は640mとなっています。

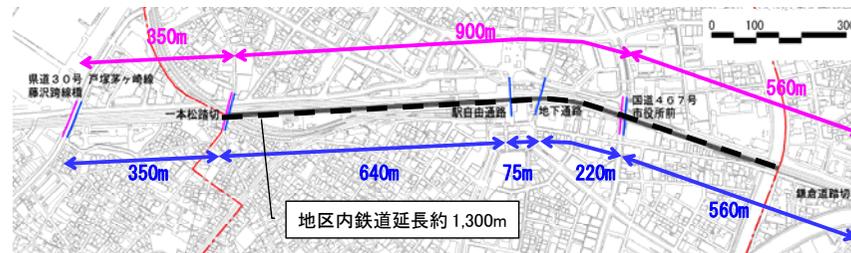


図 地区の南北ネットワーク間の平面距離

※計測方法
都市計画基礎図上で、南北を連絡する道路までの鉄道延長を計測

— 自動車の通行箇所
— 歩行者の通行箇所

◆地域のストックの評価

【建物ストック・老朽建物と狹隘道路の状況】

- ・ 駅を中心に商業・業務利用が行なわれています。また、地区周辺部でも併用住宅による低層階の商業利用が行なわれています。また、周辺部の住宅地では低層の建物が立地しています。
- ・ 駅前の中心部では高層の建物の立地が進んでいますが、容積率の充足率は、25%~70%にとどまり、高度利用の余地がまだ多く残っている状況です。
- ・ 駅南側の住宅地では木造建物が多く、老朽化率（木造25年以上、それ以外50年以上）が25%を超える地区が見られます。
- ・ また、木造住宅の延床率及び建物老朽化率が高い地区では、幅員4m以下の狹隘道路の分布が多く見られます。

図 建物用途特化状況



図 建物階数現況

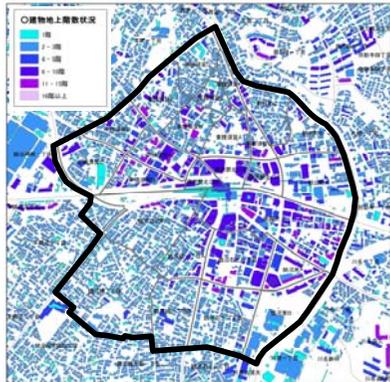


図 建物構造現況



図 容積率充足率

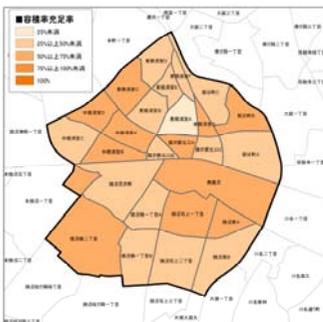


図 木造延床率

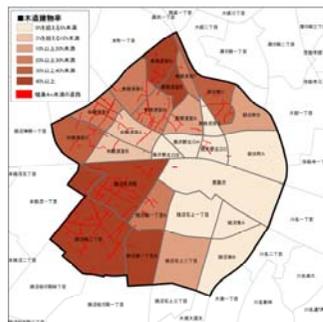
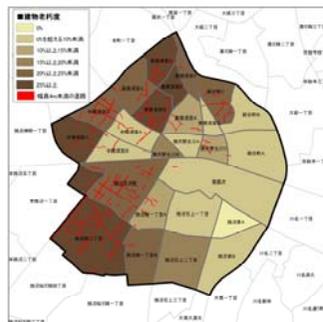


図 建物老朽化率



資料：平成17年度都市計画基礎調査

【公園緑地・オープンスペース】

- ・ 藤沢駅周辺地区内では、都市計画公園・緑地13箇所、それ以外の公園・緑地2箇所の計3.63haが供用開始済となっています。その割合は、地区面積149.7haに対し2.4%となっています。
- ・ 道路、公園を含めた地区内のオープンスペースの割合は、19.5%であり、商業地の標準的な道路・公園率33%に比べて低い状況となっています。

表 緑の基本計画における目標水準

都市計画区域 人口一人当たり 目標水準 上段：2010年 下段：2020年	都市公園	6.1㎡/人 13.4㎡/人
	都市公園等	12.0㎡/人 20.1㎡/人
藤沢駅 周辺地区の 整備状況	都市公園	1.62㎡/人
	都市公園等	1.95㎡/人

※ 都市公園等とは、都市公園以外の公共施設緑地を含む
 ※ 2000年からは公立学校等のオープンスペースを緑地として位置づけている

※ 地区人口は18656人として計算
 (平成22年5月現在)

表 道路・オープンスペースの整備水準

一般的な 考え方	道路線密度 (商業地)	5~7km/k㎡
	線密度による 標準的な道路率	30% (公園を含む 場合33%)
藤沢駅 周辺地区の 整備状況	道路用地	17.1%
	広場・運動場施設用地 及び道路用地 (鉄道・その他の空地 を除く)	19.5%

表 地区内公園整備状況

公園種別	分類	名称	整備状況	面積 (ha)
都市計画公園 ・緑地	街区公園	大道東公園	供用開始済	0.18
		若尾山公園	供用開始済	0.15
		東奥田公園	供用開始済	0.21
		橋公園	供用開始済	0.13
		砥上公園	供用開始済	0.17
		高砂公園	供用開始済	0.22
		富士公園	供用開始済	0.18
		入町公園	供用開始済	0.05
			計画	0.11
		東横須賀公園	供用開始済	0.15
		錦公園	供用開始済	0.13
		花沢公園	供用開始済	0.13
			計画	0.12
近隣公園	緑地	奥田公園	供用開始済	1.00
		第3号 境川緑地	供用開始済 計画	0.61 36.26
上記以外の 都市公園・緑地	その他	奥田三角公園	供用開始済	0.29
		南仲通り公園	供用開始済	0.03
供用開始済面積合計				3.63
地区面積に対する割合				2.4%

図 地区内のオープンスペースの状況



図 公園整備状況



資料：平成17年度都市計画基礎調査、藤沢市緑の基本計画

◆地域のストックの評価

【公共・公益施設】

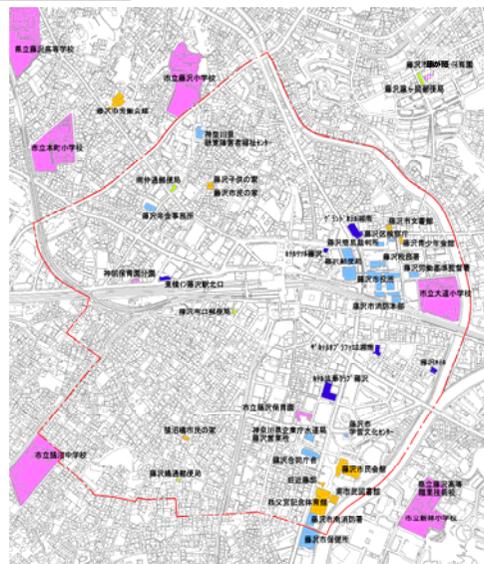
- ・ 中心ゾーンでは、市役所・市民会館などの官公庁施設、小学校や保育園などの教育施設、南市民図書館などの文化施設が集積しています。
- ・ 周辺ゾーンでは、主に、市民の家、郵便局、保育園などが分布しています。

表 地区周辺の公共公益施設の立地状況(網掛けは地区外)

分類	名称	分類	名称
官公庁施設	藤沢市役所	文化施設	秩父宮記念体育館
	藤沢合同庁舎		南市民図書館
	藤沢市消防本部		藤沢市民の家
	藤沢市南消防署		鶴沼橋市民の家
	藤沢税務署		藤沢子供の家
	藤沢社年金事務所		藤沢市民会館
	藤沢区検察庁		藤沢市労働会館
	藤沢簡易裁判所		藤沢市文書館
	藤沢市保健所		藤沢青少年会館
	神奈川県企業庁水道局藤沢営業所		旧近藤邸
郵便局	藤沢市学習文化センター	教育施設	県立藤沢高等職業技術校
	藤沢市学習文化センター		県立藤沢高等学校
	藤沢郵便局		市立大道小学校
	藤沢南口郵便局		市立本町小学校
	南中通郵便局		市立藤沢小学校
	藤沢橋通郵便局		市立新林小学校
宿泊施設 (ビジネスホテル・ホテル)	藤沢藤ヶ岡郵便局	市立鶴沼中学校	
	ホテル法華クラブ藤沢	市立藤沢保育園	
	ザホテルオブラファエロ湘南	神明保育園分園	
	グランドホテル湘南	藤沢市藤が岡保育園	
	ホテルリソル藤沢		
	藤沢ホテル		
	東横イン藤沢駅北口		

資料：平成17年度都市計画基礎調査

図 主な公共公益施設



資料：平成17年度都市計画基礎調査 他

【歩行者通行量】

- ・ 平成19年における駅周辺の歩行者通行量は、平成14年に比べて、平日通行量は減少しているが、休日歩行量は108%に増加しています。
- ・ 南北の通行量は、南側では増加した地点が多く、北側では減少した地点が多く見られます。
- ・ 特に、北側ではダイエー入口前、ビックカメラ東側、無印良品前で大きく減少しており、南側ではエスタ入口前、明治地所横、江ノ電高架下で大きく減少しています。

表 駅周辺の歩行者交通量の推移

調査日	平成14年	平成19年	増減(%)
平日	302,486	301,560	99.7
休日	332,886	361,459	108.6
合計	635,372	663,019	104.4

図 駅周辺の歩行者交通量の推移

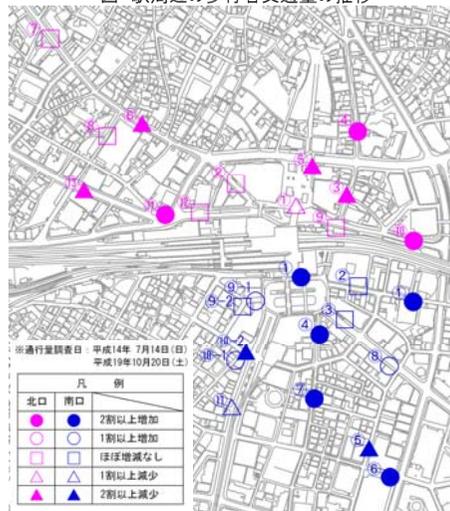


表 通行量調査地点

通行量調査地点・北口地区		
① 北口デッキ駅入口	⑥ ダイエー入口	⑩ 藤沢三浦信用金庫前
② 浅いか電西側道踏	⑦ 富士見湯前	⑪ 北口駅前通踏
③ ビックカメラ東側	⑧ ダイエー橋入口	⑫ 無印良品前
④ 文華堂書店前	⑨ 地下通路中央	
⑤ 赤茶予備校前	⑬ 市役所前駅前通踏	
通行量調査地点・南口地区		
① 南口デッキ駅入口	⑥ イトーヨーコーダ前	⑩-1 明治地所前
② 藤沢プライムビル前	⑦ トキワ地方支店前	⑩-2 明治地所横
③ カリアマンウォン前	⑧ リモネ銀行前	⑪-1 江ノ電高架下
④ 中央三井信託銀行前	⑨-1 一ノ宮道踏	⑪-2 三友製パン屋前
⑤ エスタ入口前	⑨-2 オーエ八橋道踏	

資料：藤沢駅周辺商店街活性化調査事業報告書

【鉄道乗車人員】

- ・ 藤沢駅は、JR線、小田急線、江ノ島電鉄の3つの鉄道が運行しており、平成20年の年間乗車人員は約7,043万人(約19.2万人/日)となっています。

市内駅別 鉄道乗車人員

駅(路線名)	平成19年	平成20年	増減
藤沢駅(JR東日本・小田急電鉄・江ノ島電鉄)	69,973,697	70,426,656	452,959
湘南台駅(小田急電鉄・相模鉄道・横浜市営地下鉄)	28,379,475	27,931,174	-448,301
辻堂駅(JR東日本)	16,621,245	16,668,442	47,197
長後駅(小田急電鉄)	6,701,435	6,624,757	-76,678
六金目大前駅(小田急電鉄)	5,117,858	5,152,364	34,506
江ノ島駅(小田急電鉄・江ノ島電鉄・湘南モノレール)	4,951,685	5,138,403	186,718
善行駅(小田急電鉄)	5,056,499	5,029,003	-27,496
藤沢本町駅(小田急電鉄)	3,727,935	3,768,939	41,004
鶴沼海岸駅(小田急電鉄)	3,613,401	3,627,966	14,565
本鶴沼駅(小田急電鉄)	1,993,854	2,005,153	11,299
鶴沼駅(江ノ島電鉄)	549,874	525,548	-24,326
柳小路駅(江ノ島電鉄)	207,664	200,309	-7,355
湘南海岸公園駅(江ノ島電鉄)	161,361	161,217	-144
目白山下駅(湘南モノレール)	51,313	50,177	-1,136
石上駅(江ノ島電鉄)	54,195	48,379	-5,816
藤沢市合計	147,161,491	147,358,487	196,996

資料：県勢要覧2009

【駅周辺の交通の利便性】

- ・ 藤沢駅は、一日約38万人(乗降客数)が利用する藤沢市でも最大のターミナル駅であり、JR線、小田急電鉄、江ノ島電鉄が乗り入れており、鉄道の利便性が非常に高いといえます。
- ・ 駅にはエレベーター、エスカレーターやスロープ等の設置も行なわれていますが、経路のわかりにくさ、使いにくさの課題もあり、今後、移動円滑化基本構想に基づく整備が進められることとなっています。



資料：藤沢市(藤沢駅周辺地区) 移動円滑化基本構想