

藤沢市  
第3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3



令和4年9月12日  
企画政策課

---

## **1. 上位・関連計画の整理まとめ**

---

## まとめ

- 生活・文化拠点に求められる役割等について、前回資料でまとめた上位・関連計画からの示唆は以下のとおり。

### ①都市の顔となる魅力ある施設としての整備

- ✓市の中核となる都市拠点であり、40万人都市の駅周辺として、多くのひとを惹きつけ、市のイメージを具現化する施設の導入が求められる。

### ②エリアの防災性向上への寄与

- ✓周辺エリアにおける最も大きな課題である防災性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

- ✓駅や中心市街地との間での歩行者空間の整備や、境川を活用した交流ネットワークの形成など、周辺との連携による事業実施効果の最大化等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、事業を推進する必要がある。

# 【参考】かながわ都市マスタープラン（令和3年3月改定）

- 藤沢は湘南都市圏域における広域拠点の一つとして高度な都市機能の集積が期待されている。

## 4 湘南都市圏域

湘南都市圏域は、5市3町（平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町）で構成され、県土の中央南部に位置しています。

### 都市づくりの目標

**やまなみをのぞみ、海と川が出会い、  
歴史を生かし文化を創造する都市づくり**

湘南のなぎさや相模川、丹沢のやまなみの遠景などの自然資源や相模湾沿岸に広がる旧別荘などの歴史・文化的資源に恵まれた「湘南都市圏域」では、貴重な地域資源を広域的に保全・活用し、県土のうるおいの軸として育むとともに、広域的な交通基盤の整備と合わせた都市機能の集積などにより、地域の価値や魅力を一層高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりをめざします。

### 「湘南ブランド」を生かした活力増進と情報発信 <広域拠点>

- 藤沢駅周辺において、交通利便性を生かし、既存の都市基盤や商業・業務、文化機能などの集積を図ります。また、辻堂駅周辺における機能集積とあわせ、にぎわいと活力のある都市づくりを進めます。



\*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

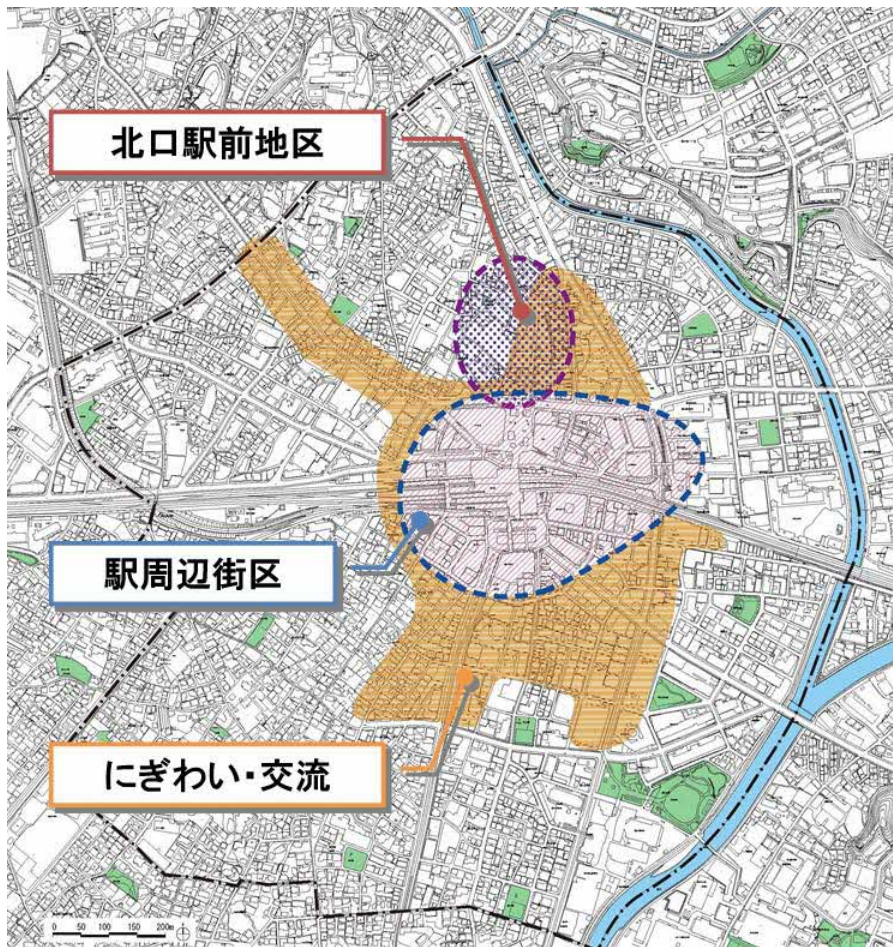
凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	県土連携軸 (都市連携軸)
	環境調和ゾーン	新たなゲート	都市連携軸
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

## 2. データの整理・分析

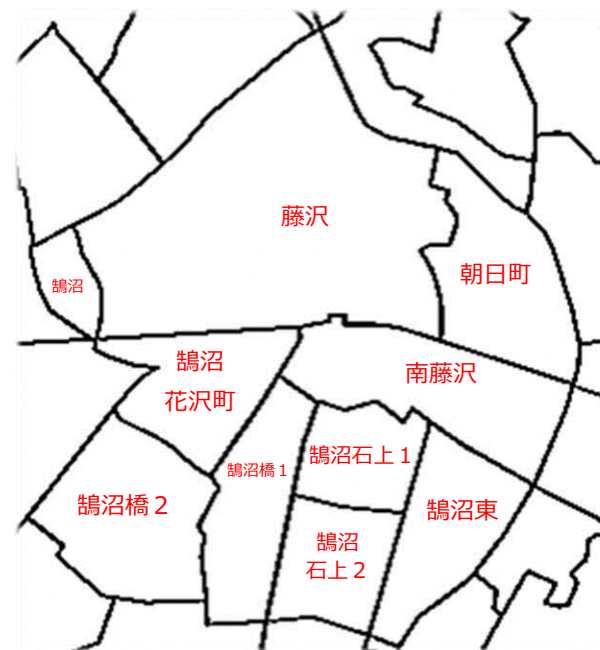
---

# (1) エリア設定

- エリア分析の対象範囲は、藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画に定める「藤沢駅周辺地区」(以下、「対象エリア」)とする。
- 町丁目との関係では、おおむね対応している10単位を分析の対象とする。



藤沢駅周辺地区	・藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画の対象エリア ・藤沢駅を中心に、藤沢橋(北)、市民会館(南)、境川(東)、小田急江ノ島線(西)までの約 145ha
駅街区	・藤沢駅施設、南北駅前広場を含む街区
駅周辺街区	・駅街区範囲に、鉄道事業者用地、周辺の主要な商業施設、市庁舎等を加えた街区



## (2) 人口 ①年代別人口

- 対象エリアには、約2万人が居住しており、市全体や市内のDID：人口集中地区（平成27年度調査において86.1人/ha）と比較して人口密度は高い。
- 年代別人口に関しては、10代以下が少ない傾向にあり、30代の割合が高い。

	概要			年代別人口									
	人口	面積 (ha)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	10歳 未満	10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80歳 以上	不明
市全体	436,905	69.56	6,281	36,719	40,765	42,220	48,922	69,511	61,986	44,658	49,910	33,889	8,325
	100.0%			8.4%	9.3%	9.7%	11.2%	15.9%	14.2%	10.2%	11.4%	7.8%	1.9%
駅周辺	21,685	1.45	14,955	1,534	1,349	2,277	2,892	3,397	3,300	2,321	2,312	1,673	630
	100.0%			7.1%	6.2%	10.5%	13.3%	15.7%	15.2%	10.7%	10.7%	7.7%	2.9%

出所：R2年度国勢調査データより作成

## (2) 人口 ②人口増加率

- ここ15年での対象エリアにおける人口増加率は高い。特に地区のうち南側において、大規模マンションの供給等による人口の増加がみられる。



	2007	2012	2017	2022	2007-2022の増加率
鶴沼	568	604	626	591	1.04
鶴沼花沢町	1,216	1,211	1,218	1,280	1.05
鶴沼橋1丁目	1,251	1,392	1,605	2,288	1.83
鶴沼橋2丁目	1,608	1,642	1,678	1,759	1.09
鶴沼石上1丁目	642	640	599	864	1.35
鶴沼石上2丁目	829	902	977	1,263	1.52
鶴沼東	1,540	1,414	1,360	1,889	1.23
朝日町	1,068	1,270	1,184	1,335	1.25
藤沢	7,033	7,514	7,785	8,841	1.26
南藤沢	2,366	2,372	2,359	2,433	1.03
駅周辺地区合計	18,121	18,961	19,391	22,543	1.24
市全体	399,081	414,607	427,199	441,708	1.11

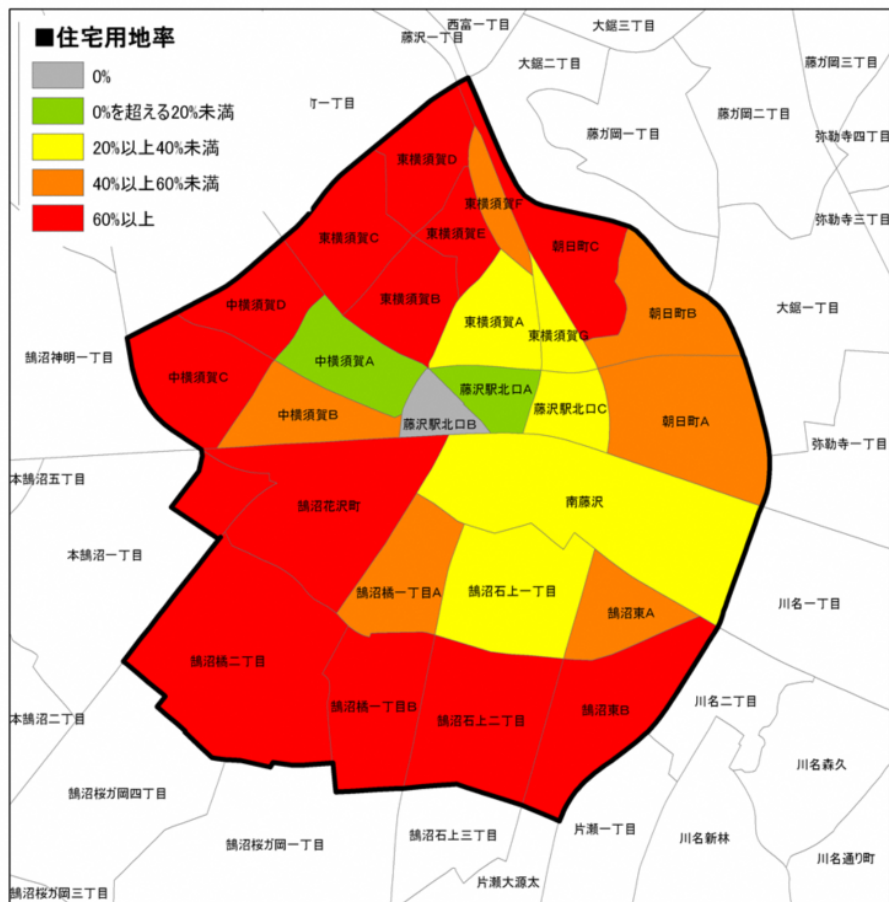
出所：各年1月の住民基本台帳データ



### (3) 土地利用

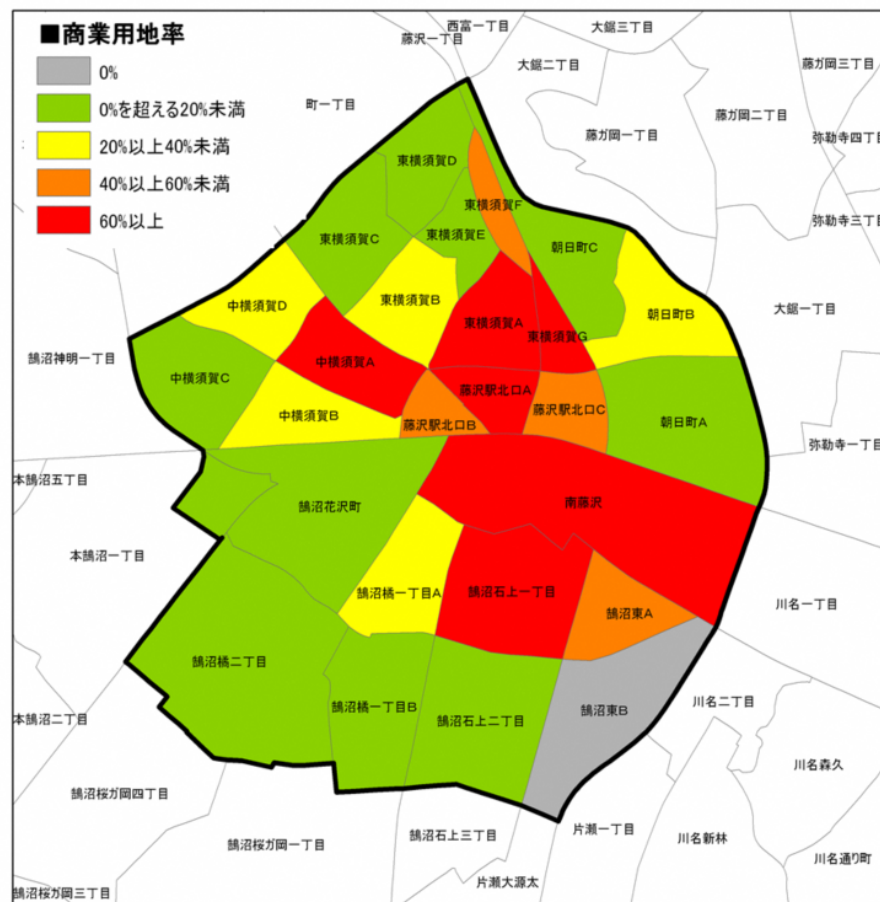
- 対象エリアのうち、駅を中心とした部分については商業利用、周縁部については住宅利用が主となっている。

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商業用地  
 出所：藤沢駅周辺地区再整備基本構想・基本計画

## (4) 建物 ①階数・構造

- 駅に近い部分に関しては、非木造かつ4階以上のものが多い。周縁部は木造戸建ても多いが、近年では一定規模以上の共同住宅も立地している。

図 建物階数現況

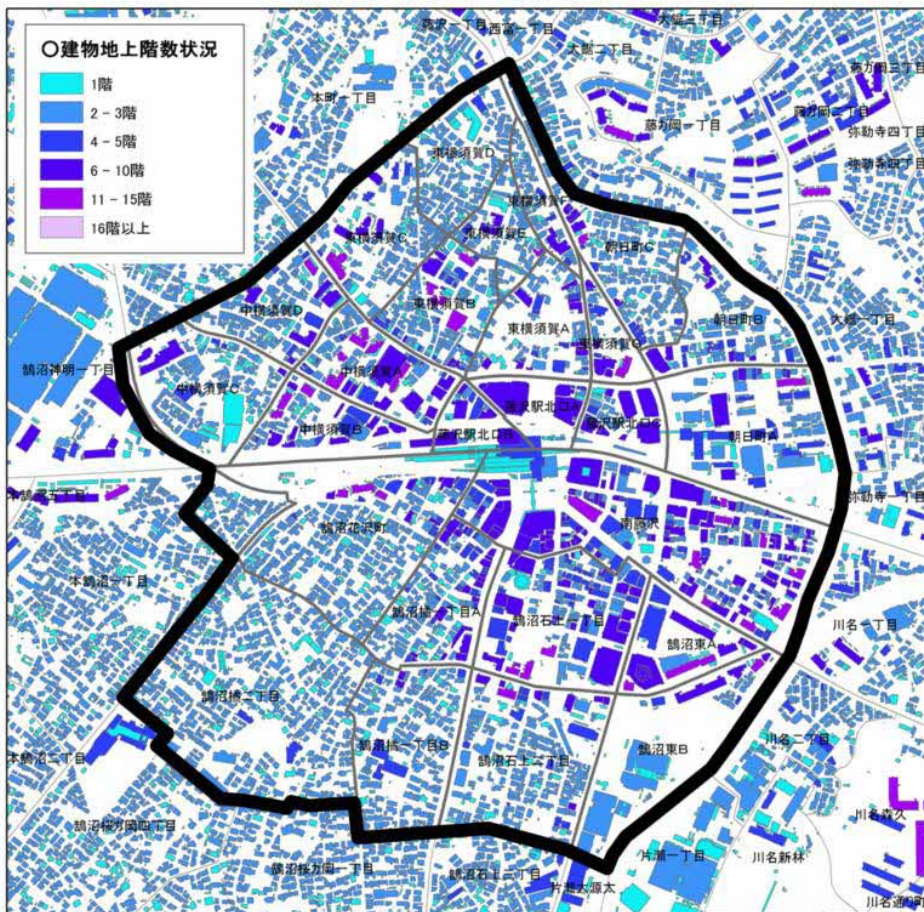
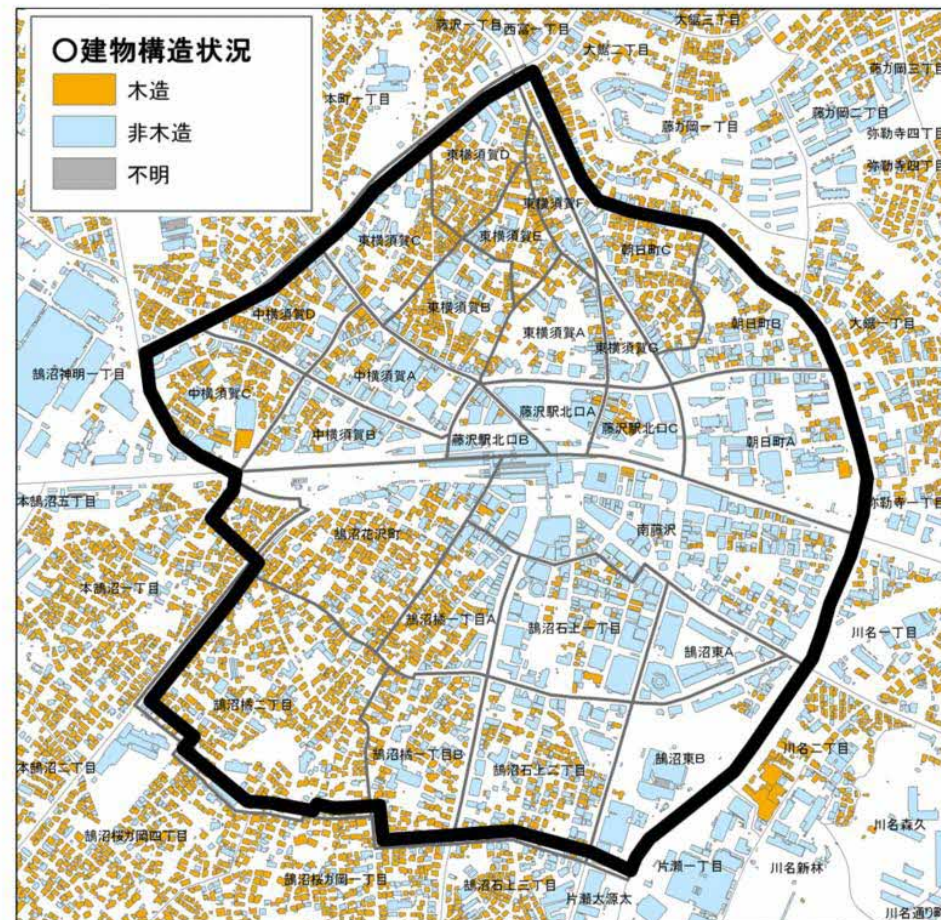


図 建物構造現況



出所：藤沢駅周辺地区再整備基本構想・基本計画

## (4) 建物 ②老朽化等

- 駅に近いエリアは老朽化率が比較的低い。また、容積率もある程度充足していることから、すぐに建替えが進むような環境にはない。

図 容積率充足率

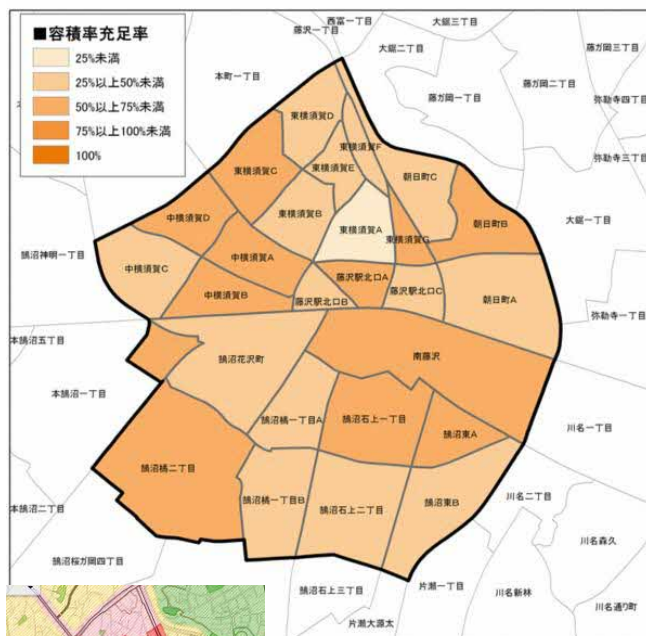


図 木造延床率

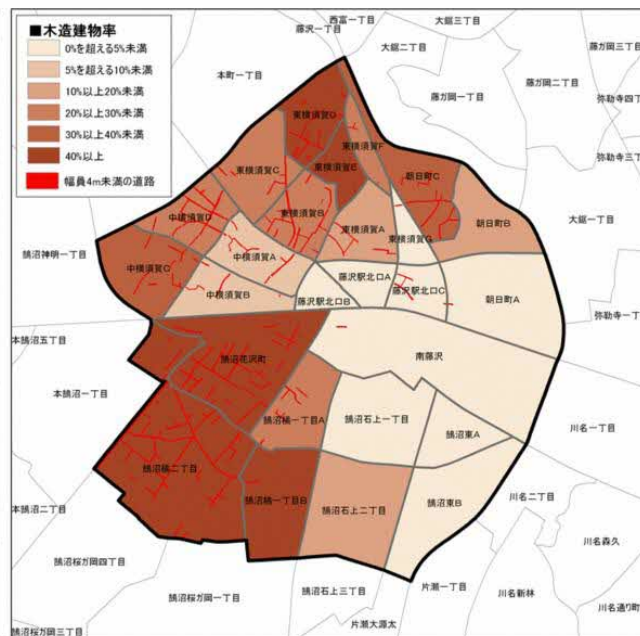
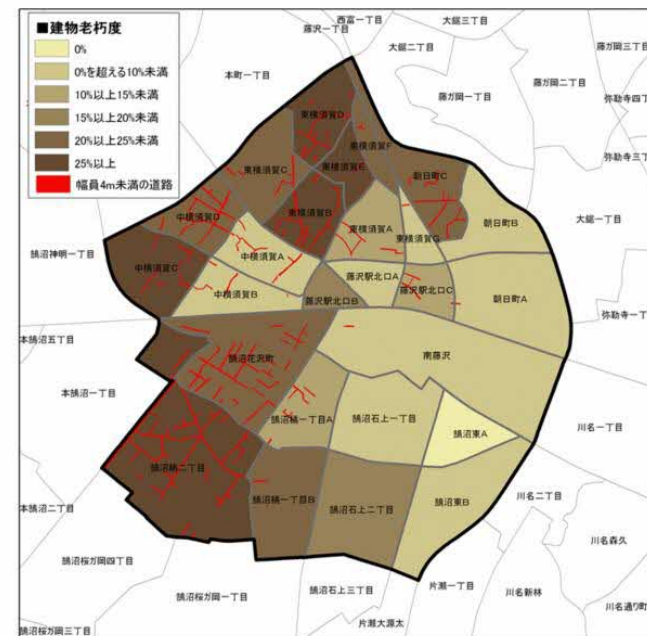


図 建物老朽化率



出所：藤沢駅周辺地区再整備基本構想・基本計画

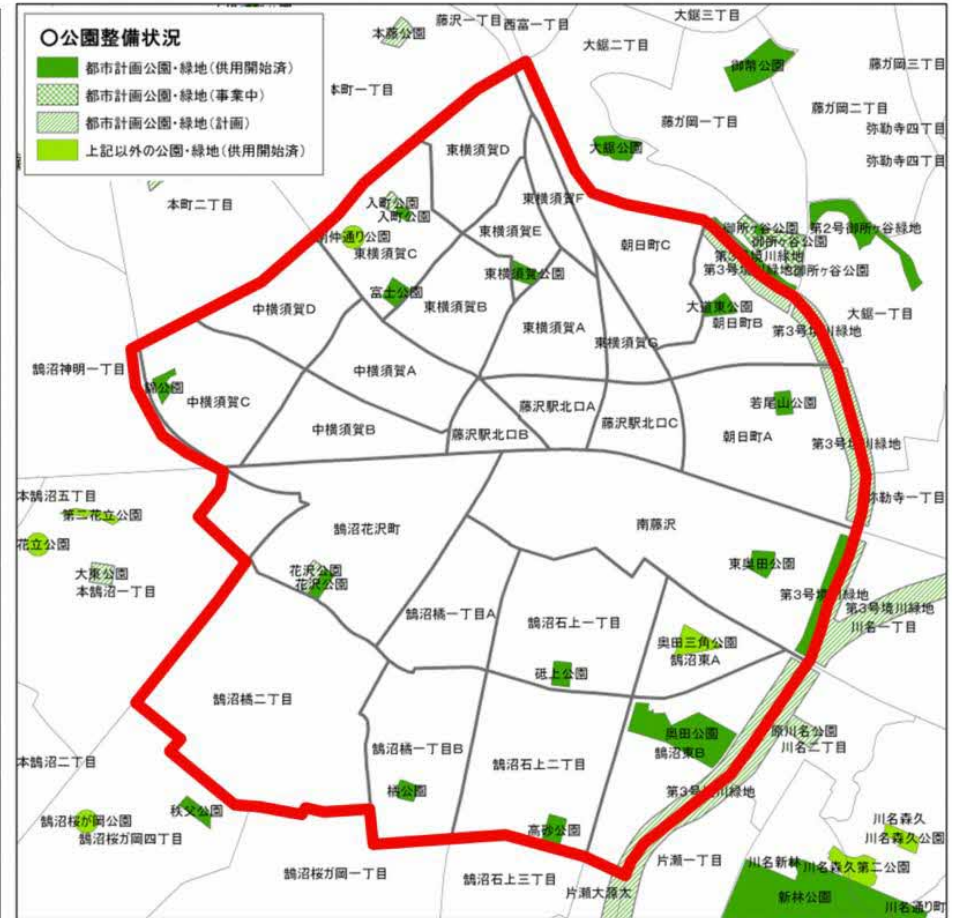
## (5) 公園・緑地

- 奥田公園は、対象エリアにおける最大の緑地であり、中心市街地と連動した憩い・交流の場としての機能が強く求められる。

図 地区内のオープンスペースの状況



図 公園整備状況



出所：藤沢駅周辺地区再整備基本構想・基本計画

## (6) 産業の種類

- ・ 事業所数で見ると、対象エリアに市全体の約 2 割が集積している。
- ・ 駅の南側においては、金融業・保険業、宿泊業・飲食サービス業、電気・ガス・熱供給・水道業の事業所が多い。

	総数	ア 農林漁業	イ 鉱業、採石業、砂利採取業	ロ 建設業	ハ 電気・ガス・熱供給・水道業	ニ 情報通信業	ヒ 運輸業、郵便業	ヘ 卸売業、小売業	コ 金融業、保険業	ク 不動産業、物品賃貸業	ケ サービス業 「学術研究、専門・技術サービス業	ク 宿泊業、飲食サービス業	コ 生活関連サービス業、娯楽業	セ 教育、学習支援業	ソ 医療、福祉	タ 複合サービス事業	チ サービス業（他に分類されないもの）
全体	13,027	34	0	1,134	4	119	197	3,197	191	1,163	502	1,892	1,213	599	1,442	47	620
駅周辺	2,493	1	0	56	1	52	9	539	97	185	110	567	260	169	272	5	139
駅北	1,035	0	0	27	0	29	5	234	47	62	71	164	101	57	129	3	82
駅南	1,476	1	0	29	1	23	4	305	50	123	39	403	159	112	143	2	57
駅周辺の占める割合	19%	3%	0%	5%	25%	44%	5%	17%	51%	16%	22%	30%	21%	28%	19%	11%	22%
駅北の占める割合	8%	0%	0%	2%	0%	24%	3%	7%	25%	5%	14%	9%	8%	10%	9%	6%	13%
駅南の占める割合	11%	3%	0%	3%	25%	19%	2%	10%	26%	11%	8%	21%	13%	19%	10%	4%	9%

出所：平成28年度経済センサスをもとに作成

## (7) 商業 ①商業施設

- 小売業に関しては、駅南側の占める割合が大きくなっている。

	事業所数	従業者数 (人)	年間販売額 (万円)	売場面積 (㎡)
市全体	2,057	22,239	47,257,352	408,986
駅周辺	367	4,402	11,013,837	103,504
駅北	157	1,831	5,122,248	49,032
駅南	210	2,571	5,891,589	54,472
駅周辺の占める割合	18%	20%	23%	25%
駅北の占める割合	8%	8%	11%	12%
駅南の占める割合	10%	12%	12%	13%

出所：平成28年度経済センサスをもとに作成

## (7) 商業 ②商業に関する課題

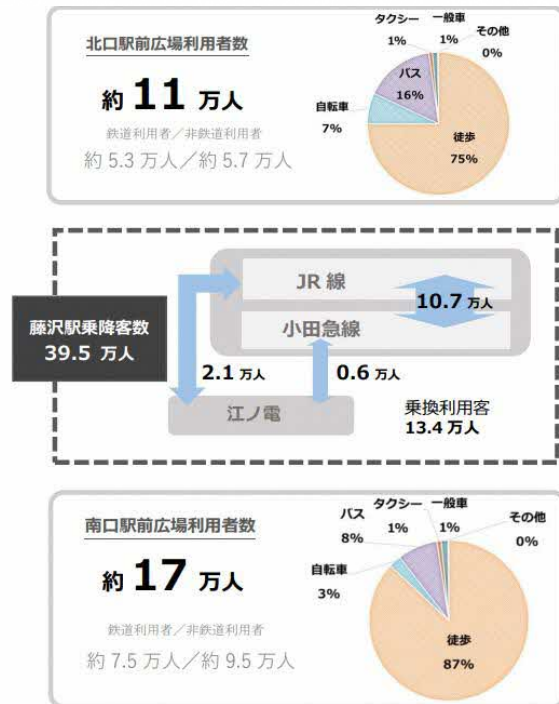
- 商業に関しては、「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」において、以下のような課題が指摘されている。

- 広域商業・サービス等が集積している駅周辺街区の成熟化・老朽化による魅力低下・陳腐化とともに、商業床の適正な規模を踏まえた機能更新・充実
- 鉄道利用者、市民、周辺住民等の増加傾向に反して、減少している商業販売額や回遊人口の回復への取組
- 連続性や魅力が低下している商店街のにぎわい回復にむけた取組

## (8) 交通 ① 駅利用者数

- 藤沢駅の乗降客数は日40万人程度であり、南口駅前広場の利用者数は約17万人である。徒歩での利用が多い点が南口の特徴である。
- 年代別で見ると20代が最も多く、男女比には大きな差はない。

- 藤沢駅の乗降客数は、1日当たり約40万人であり、乗換利用者は13.4万人です。そのうち、江ノ電へ乗り換える利用者は2.7万人です。
- 南口駅前広場利用者は約17万人であり、87%が徒歩利用です。南口は北口に比べ、徒歩利用者割合が高い傾向となっています。



※ 各数値は複数の統計データによる推計値  
 ※ 乗降客数はH28年大都市交通センサスより推計  
 ※ 駅前広場利用者数はH28年大都市交通センサス・H24年実施の実態調査データより推計

出所：藤沢駅南口駅前広場再整備基本計画

■ 月次Suica利用者データ

		19歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60歳以上	合計
当月	男性	9,191	20,931	15,985	16,837	16,167	18,026	97,137
	女性	9,635	20,882	14,079	16,351	15,506	16,804	93,257
	合計	18,826	41,813	30,064	33,188	31,673	34,830	190,394
前年同月	男性	13,664	25,162	22,612	25,064	24,941	32,240	143,683
	女性	13,021	24,410	19,497	23,814	22,171	31,160	134,073
	合計	26,685	49,572	42,109	48,878	47,112	63,400	277,756
同月比	男性	67%	83%	71%	67%	65%	56%	68%
	女性	74%	86%	72%	69%	70%	54%	70%
	合計	71%	84%	71%	68%	67%	55%	69%

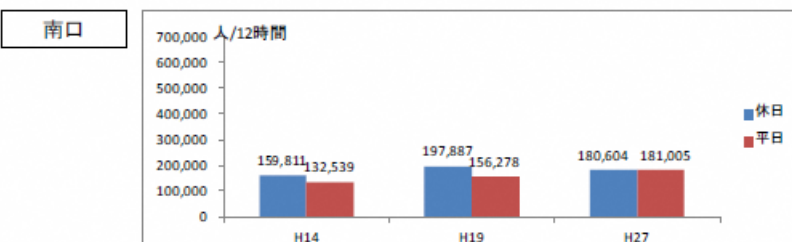
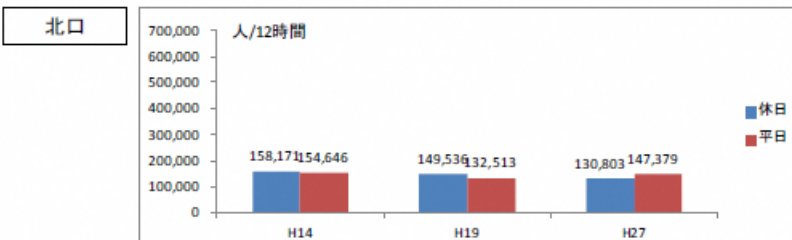
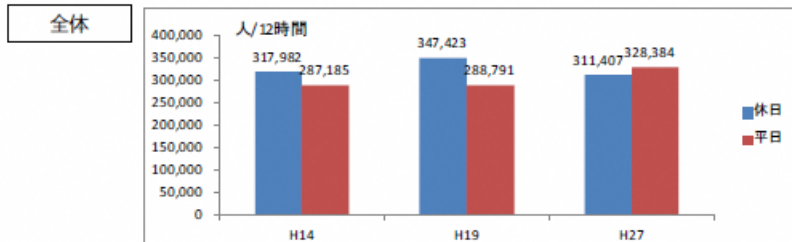
出所：JR東日本旅客鉄道株式会社提供



## (8) 交通 ②歩行者数

- 駅周辺においては、（年度ごとに調査日が異なるため正確な比較ではないものの）休日における歩行者数の減少傾向、平日における歩行者数の増加傾向がみられる。

NO	調査地点名	第1日目 休日調査 人員(人)	第2日目 平日調査 人員(人)	調査員 延数 (人)
1	藤沢駅南口ペDESTリアンデッキ駅入口	1	1	2
2	藤沢プライムビル前(両側)	1	1	2
3	ふじさわ・魚万前(両側)	1	1	2
4	三井住友信託銀行前(両側)	1	1	2
5	藤沢腎クリニック前(両側)	1	1	2
6	イトーヨーカドー前(両側)	1	1	2
7	トキワ漢方薬局前(両側)	1	1	2
8	証券ジャパン前(両側)	1	1	2
9	OPA横道路前(両側)	1	1	2
10	サンヨーホーム前(両側)	1	1	2
11	藤沢セントラルビル前(両側)	1	1	2
12	朝日生命南藤沢ビル前(両側)	1	1	2
	合計	12	12	24



出所：藤沢駅周辺商店街等活性化調査報告書

## (9) 防災 ①洪水等

- 対象エリアのうち、生活・文化拠点の敷地は、境川の洪水浸水想定区域（想定最大規模）に含まれており、土砂災害・洪水ハザードマップ（令和2年度作成）において洪水浸水深は3.0～5.0m未満の区域となっている。
- また、敷地の一部は、家屋倒壊等氾濫想定区域（家屋の倒壊・流失をもたらすような激しい流れが発生するおそれがある堤防沿いの地域）及び高潮浸水想定区域となっている。



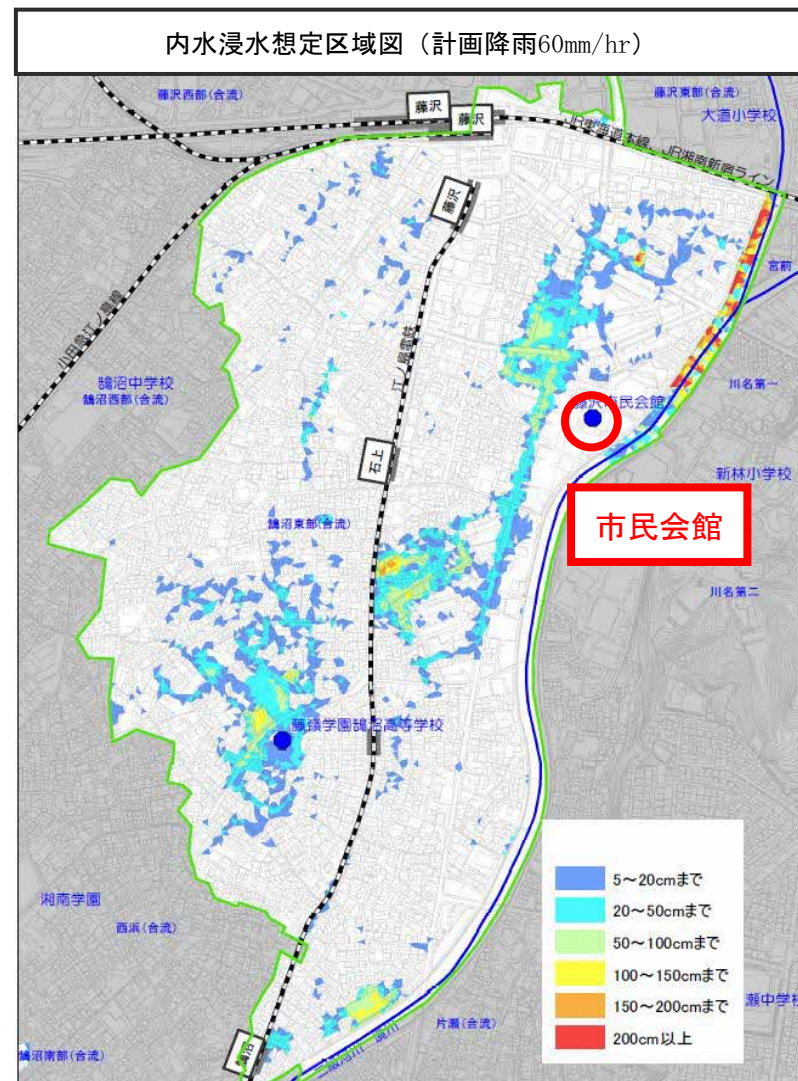
<b>家屋倒壊等 氾濫想定区域</b> <small>かおくとうかいとう はんらんそうていくいき</small>	House destruction high-risk flood zone Zona de alto riesgo de inundación y desplome de edificaciones Zona de inundação de alto risco de destruição de casa 房屋倒壊等高风险氾濫区 주택 파손 등 범람 상정 구역 Vùng lũ lụt có nguy cơ sập nhà cao
<b>洪水浸水深</b> <small>こうずいしんすいしん</small>	Flood Depth Profundidad de Inundación Profundidade da Inundação 洪水浸水深 홍수 침수 심 Độ sâu ngập lụt
	10.0m以上の区域
	5.0m～10.0m未満の区域
	3.0～5.0m未満の区域
	0.5m～3.0m未満の区域
	0.5m未満の区域

	指定緊急避難場所 <small>ししていきんきゅうひなんばしょ</small> (洪水・崖崩れ)
	地区防災拠点本部 <small>ちくほうさいきょてんぶほんぶ</small>
	消防署 <small>しょうぼうしょ</small>
	警察署 <small>けいさつしょ</small>
	雨量観測所 <small>うりょうかんそくじょ</small>
	水位観測所 <small>すいいかんそくじょ</small>
	町丁目界 <small>ちやうちょうもくかい</small>

出所：土砂災害・洪水ハザードマップ（藤沢市、令和2年度作成）

## (9) 防災 ②内水浸水

- 生活・文化拠点敷地周辺では、道路冠水等の雨水を排水できないことにより発生する浸水（内水浸水）が多く発生しており、内水浸水想定区域図（計画降雨60mm/hr）において、内水浸水深が50cmを超える区域が周辺道路沿いに広がっている。
- 雨水管理総合計画における浸水リスク評価では、生活・文化拠点敷地を含む鵠沼東部ブロックが浸水リスク1位である。



出所：藤沢市民会館等再整備基本構想

## (10) エリアマネジメント

- ・ 藤沢駅北口の公共空間を中心に、官民連携したエリアマネジメントの取組が行われている。
- ・ 市、駅街区内の事業者等が参画した勉強会を中心とした検討を経て、令和元年6月には、「藤沢駅街区エリアマネジメント組織設立準備会」が設立された。
- ・ 現在は(一社)藤沢駅周辺地区エリアマネジメントが中心となり、マルシェやコンサート等のイベントを含めた交流・賑わい創出のための取組が実施されている。

北口地下広場「きたちかマルシェ」開催！

2022年8月5日



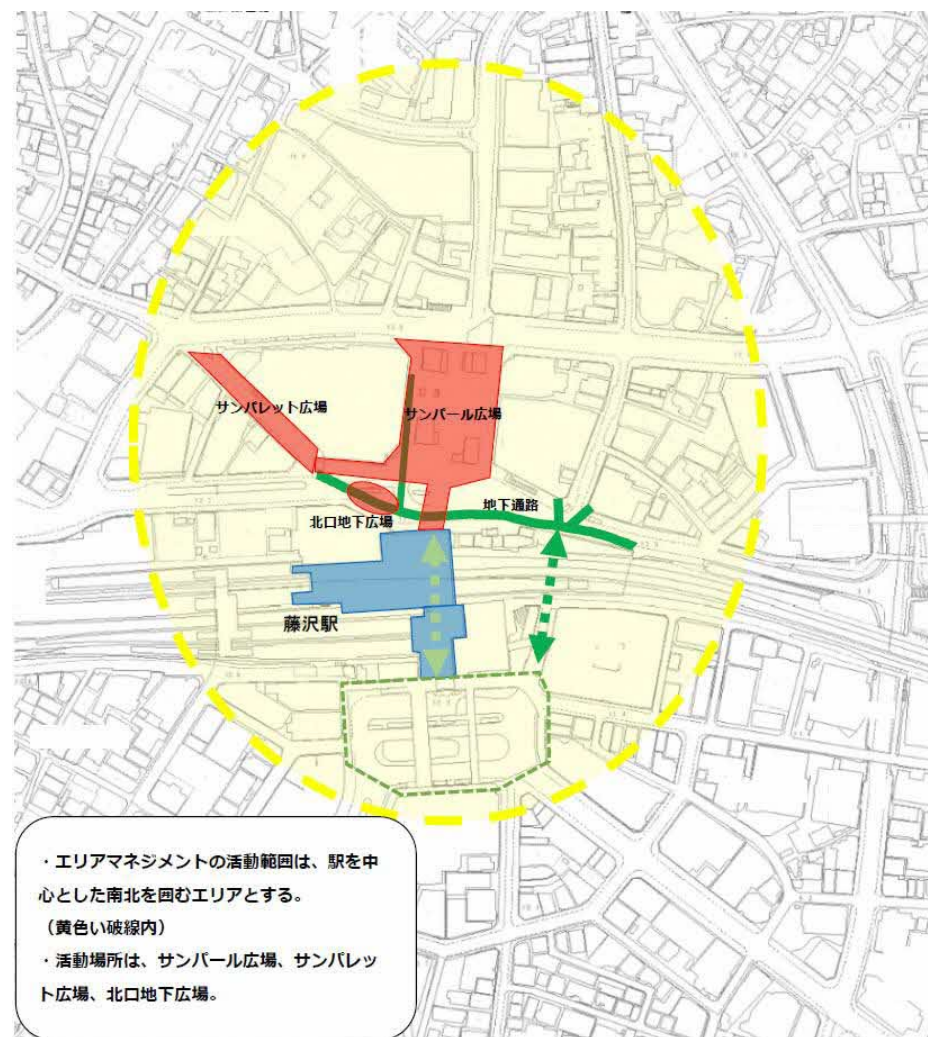
今年3月にリニューアルした藤沢駅北口地下通路。その一部を“…

第193回ロビーコンサートがサンパール広場で開催されます♪

2022年8月2日



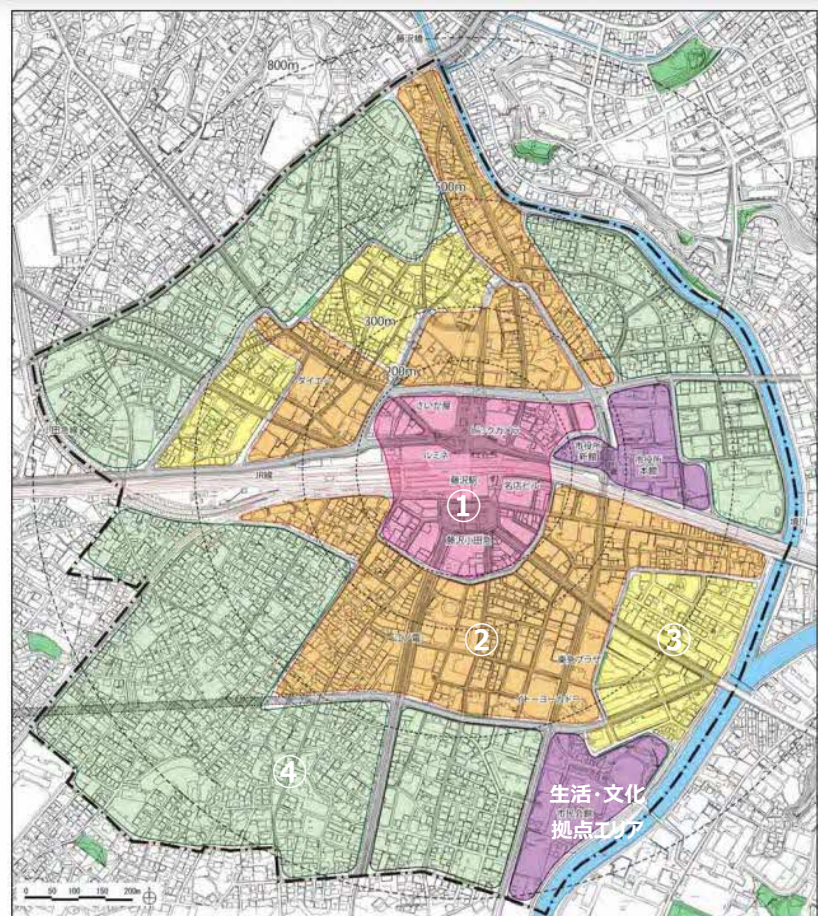
これまで藤沢市役所ロビーで定期的に行われていた「ロビーコン…



出所：(一社)藤沢駅周辺地区エリアマネジメントwebサイト

## (11) 南側の特徴

- 対象エリアのうち駅南側は、「①駅前」「②商業等の混在エリア」「③集合住宅中心のエリア」「④低層住宅エリア」に区分できる。
- 生活・文化拠点敷地は、②、③、④のエリアと隣接することから、それぞれのエリアとの連携・役割分担に配慮する必要がある。
- ②のエリアに関しては、非木造の建物が中心となり、比較的老朽化度は低いものの、一部で再開発の動き等もあり、また、歩行空間等の整備も求められている。
- ①駅前における南口広場の整備と本事業エリアの整備を連動して行うことにより、駅南側をより魅力的な、滞在可能なエリアとして整備し、②のエリアの活性化及び回遊性の向上等を実現する視点が重要となる。



### 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

## (12) まとめ

人口	<p>・市の中でも人口密度の高いエリア。特に近年マンション等の供給が増え、市民会館に近いエリアでの人口増加の傾向がみられる。</p> <p>➡ <b>新しく流入した層も含めた周辺住民の生活の質の向上</b>に資する視点も重要。</p>
土地利用状況	<p>・駅に近い部分は商業（非木造、階数が比較的高い）、周辺部分は住宅（戸建て中心）の利用が多い。商業部分については老朽化度は相対的に低い。</p> <p>➡南口広場や再開発など、<b>南口の拠点づくりと連動</b>し、周辺の適切な更新を誘導するような施設づくりが求められる。</p>
施設等の立地状況	<p>・奥田公園は駅周辺で最大のオープンスペースである。</p> <p>➡オープンスペースを最大限に確保しながら、<b>魅力ある都市空間</b>を創出することが求められる。</p>
産業等	<p>・サービス業を中心に多くの事業所が集積している。商業機能も集積。</p> <p>➡昼間人口が多いエリアであり、来街者だけでなく<b>従業者の利便性や快適性</b>に資する視点も求められる。</p>
交通	<p>・歩行者が多い点が駅南の特徴。また、平日の利用者、若い層も多い。</p> <p>➡魅力ある施設整備を行い、駅前から事業エリアまでの<b>回遊性</b>を生み出す視点が重要。</p>
防災	<p>・浸水リスクが極めて高いエリア。</p> <p>➡浸水対策施設の整備をはじめとし、<b>総合的な浸水対策</b>を行う必要がある。</p>
エリアマネジメント	<p>・駅前広場を中心とした取組が行われている。</p> <p>➡駅前広場との<b>連携・相乗効果</b>により魅力的なまちづくりにつなげる視点が求められる。</p>