

村岡新駅
周辺地区
まちづくり
検討会議

【第2回】2019年（令和元年）12月17日
＜村岡新駅周辺地区における空間のあり方について＞

目次

- 1. 第1回 村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議のおさらい.....1
- 2. 【論点1】村岡新駅周辺地区が目指すべき都市像について.....2
- （参考）村岡新駅周辺地区 研究開発拠点での暮らしと機能の相関図.....3
- 3. 【論点2】村岡新駅周辺地区において構築する空間像の考え方等について（1／3）.....4
- 3. 【論点2】村岡新駅周辺地区において構築する空間像の考え方等について（2／3）.....5
- 3. 【論点2】村岡新駅周辺地区において構築する空間像の考え方等について（3／3）.....6

1. 第1回 村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議 のおさらい

■ 第1回村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議の資料より

ポイント（強み・機会）

【都市拠点として】

- 人口減少・高齢化社会に適した「**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）

【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・深沢地区へ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**
- 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
- **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】

- **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】

- 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**

■ 第1回村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議 検討結果・主な意見の整理

【ジャンル別のご意見】

【まちづくり全体に対するご意見】

- 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。

「機能配置」ではなく「活動展開」へ

村岡新駅周辺地区のまちづくりの要となる

研究開発拠点にふさわしい
創造的な場づくり

村岡地域ならではの資源を生かした
緑や文化豊かなまちづくり

これからの時代に先駆けた
新しい交通結節点づくり

すべての都市活動の基盤となる
安心・安全なまちづくり

まちづくりを進める上で重要なテーマ

- 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**ができるとうい。
- **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。
- **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、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

2. 【論点1】 村岡新駅周辺地区が目指すべき都市像について

村岡新駅周辺地区に位置付けられている「研究開発拠点」とは、前回検討会議意見を踏まえ、「**研究施設が集積する地域**」ではなく、「**研究開発等に携わるクリエイティブ人材にとって価値のある街であること**」を基本的な考え方として都市像を描く

Creativity

創造的な場づくり

- 街のいたるところで活発な議論が出来る街
- 仕事の前後や合間に一息つける場所がある街
- 異業種や仕事仲間と交流出来る場所がある街
- 研究成果や開発成果を発信し合える街
- 様々な用途や機能が混在し「単調でない」街
- 体を動かすなどで発想を活性化させられる街
- 海外からの研究者も想定した国際基準の街



- 健康や発想のために歩き回れる・歩きたくなる街
- 環境にやさしくクリーンで騒音の無い交通環境
- 時間や渋滞に左右されず自由に移動できる街
- 様々な移動手段の選択肢がある街

新しい交通結節点づくり

Mobility



【村岡新駅周辺の主たる利用者（ターゲット）】

ヘルスイノベーションの最先端拠点形成（県）
iParkにおける健康関連産業・ベンチャーの集積
株式会社神戸製鋼所などものづくり企業の立地

村岡新駅周辺で働き・挑戦し・創造する
『研究者・開発者・クリエイター』

【目指すべき都市像のイメージ】

新しい発想や創造に
出会える街

Green Infrastructure and Local Culture

緑や文化豊かなまちづくり

- 身近に多くの緑や歴史文化があることで、生産性や創造性が向上する街
- 緑や自然に触れる機会が多いことで、ストレス軽減など幸福度の高い街
- 多くの緑や自然エネルギーを活用することで、エコでクリーンな街



- 様々な都市災害に備えたインフラ・都市基盤
- エネルギーの地産地消やグリーン調達より持続性の高い街
- 災害時にも事業継続性があり、相互に助け合える街
- 夜間も安心な防犯性能の高い街

安心・安全なまちづくり

Resilience

このような都市像をもってまちづくりを進めることの波及効果

地域への波及

- 研究者や開発者並びにその家族等の居住に伴う居住エリアの文化醸成
- 居住人口・昼間人口の維持・向上に伴う活力の増加
- 地域と企業等の連携・協働による催事等の活性化

全市的な波及

- 生産年齢人口増機会の創出（税収増等）
- 研究開発、新産業等の活性化や展開・発展（市内経済循環・活性化）
- 来街機会の増加や健康寿命の増加（経済循環効果と扶助費削減効果）

(参考) 村岡新駅周辺地区 研究開発拠点での暮らしと機能の相関図

『研究者・開発者・クリエイター』が働き・挑戦し・創造することで、「新しい発想や創造に出会える街」では、どのような活動や暮らしがあり、そのためにまちなかにどのような機能があるのか、ここでは、その一例を挙げ、以下に相関図を示しています。



3. 【論点2】 村岡新駅周辺地区において構築する空間像の考え方等について（1 / 3）

空間づくりに係る基本的な考え方

① アクティビティから場を考える

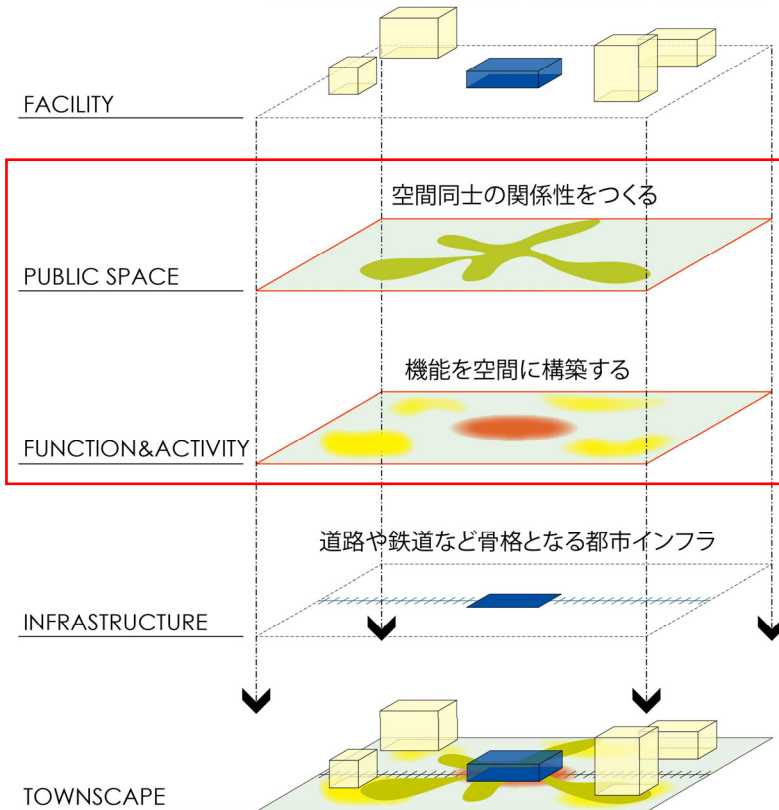
施設や機能を配置するといった従来型の空間計画ではなく、アクティビティから整理される場をどう構築するか、という発想から空間づくりを考えます。

② パブリックスペースでつなぐ

アクティビティから整理された場を街全体に広げるために、パブリックスペースで場をつなぎます。

※パブリックスペースとは、道路や公園といった公共施設だけでなく、公開空地や開放された民地空間も含まれます。

屋内で行われるべきACTIVITYを建築に置き換える



③ 環境価値の高い空間形成

パブリックスペースにおいては、地域資源である「緑景観」を尊重した十分な緑化や環境負荷の低い空間づくりにより、環境価値の高い空間形成を目指します。

クリエイティブ人材等が居住すること
等によるさらなる地域文化の醸成
居住者と企業・研究者等との交流

まとまった緑地

公民館
(予定)

まとまった緑・山
歴史資源

環境性能の高い基盤づくり
■ 豪雨やヒートアイランド現象など
様々な都市災害に備えた環境性能
の高い基盤づくりを進めます。

【課題】 十分な緑化景観や空間づくり・機能導入等を、どのように規制・誘導するか（地区計画等の都市計画諸制度の活用、換地や保留地売却・処分時の条件設定、インセンティブ設定・・・等）

緑あふれる駅前空間の形成
■ まとまった緑地を借景として、駅前
を緑あふれる空間とします。
■ 十分な歩行空間と、適所に設置する
広場等の滞留スペースは質の高い
緑化空間とします。

小規模・多用途・オープンな空間
■ 飲食・小売・ワーカー支援など多様
な機能を混在させます。
■ 可能な限り建物内外や各機能をオ
ープンスペースでつなぎます。

■ 緑溢れる景観を形成する要素とし
て、立体的な緑化や低ボリュームの
空間とします。
■ 雑然とした街並みとならないよう、
色彩や素材、照明などのデザインコ
ントロールを行います。

人中心の次世代型アクセス環境
■ 歩行者・自転車を中心とした健康的
で環境にやさしい、緑豊かなみちづ
くりとします。
■ 新しい技術を取り入れ、エコでクリ
ーン、安全で快適な次世代型交通環
境を形成します。

3. 【論点2】 村岡新駅周辺地区において構築する空間像の考え方等について（2 / 3）

緑あふれる駅前空間の形成

- まとまった緑地を借景として、駅前を緑あふれる空間とします。
- 十分な歩行空間と、適所に設置する広場等の滞留スペースは質の高い緑化空間とします。

緑を中心とした広場がある駅前空間

駅前の「森の中」のような空間で、休み、憩い、遊び、学び、催事などが展開されている事例（岐阜県多治見市）。



「質の高い緑」で空間や施設を結ぶ

駅から駅周辺の様々な施設に移動するにあたり、多品種で構成された質の高い緑化空間が通っている事例（東京都世田谷区）。

緑の持つ多様な機能で街を彩る

「植栽」としての緑だけでなく、自然林、ビオトープなど緑の持つ多様な機能により「豊かな業務環境」を実現している事例（大阪府大阪市）



小規模・多用途・オープンな空間

- 飲食・小売・ワーカー支援など多様な機能を混在させます。
- 可能な限り建物内外や各機能をオープンスペースでつなぎます。
- 緑溢れる景観を形成する要素として、立体的な緑化や低ボリュームの空間とします。
- 雑然とした街並みとならないよう、色彩や素材、照明などのデザインコントロールを行います。



外に向かってオープンな空間づくり

通りや広場に面した建物1階部分をカフェやコワーキングなどにする事で街に活気があふれている事例（オレゴン州ポートランド市）

駅に併設された子どもの遊び場やフリースペース

駅に小さな子どもが遊べるスペースや、学生やワーカーが勉強・仕事をしたり様々なコミュニケーションをとれるフリースペースを設置している事例（奈良県天理市）



様々なアクティビティが展開される場

IT 企業や芸術大学など、クリエイティブ人材が集まるエリアの建物1階レベルのオープンスペースに憩いやレクリエーションなど多様な機能を導入している事例（イギリス・ロンドン市）



3. 【論点2】 村岡新駅周辺地区において構築する空間像の考え方等について（3 / 3）

人中心の次世代型アクセス環境

- 歩行者・自転車を中心とした健康的で環境にやさしい、緑豊かなみちづくりとします。
- 新しい技術を取り入れ、エコでクリーン、安全で快適な次世代型交通環境を形成します。



民地側と一体となった歩行空間でゆとりある環境形成

歩道だけでなく民地側も一体となった歩行空間を確保することで、快適な歩行環境を形成するだけでなく、街への圧迫感の無い街並みを形成している事例（静岡県静岡市草薙）

民地内に通り抜けの小径等をつくることで回遊性向上

民地内の適所に通り抜けるための小径や休憩施設などを入れることで、街全体の回遊性を高めると共に歩きたくなる街を形成している事例（千葉県柏市）



街全体で新技術を後押し・展開し街の活力向上へ

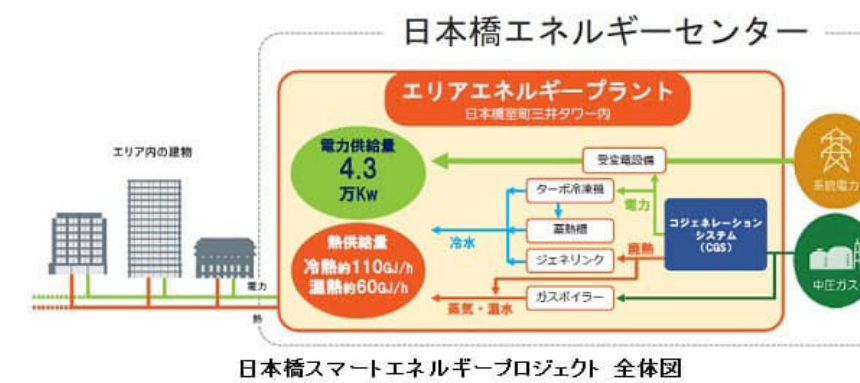
自動運転によるバスの運行実験など、地域内の企業やベンチャー等が連携しながら新しい先端技術で街の利便性を高めるためのテストマーケティングを進めている事例（東京都千代田区）

環境性能の高い基盤づくり

- 豪雨やヒートアイランド現象など様々な都市災害に備えた環境性能の高い基盤づくりを進めます。

街の涵養性・浸透性を高め都市災害に備えた環境形成

道路上の雨水排水を活用した植樹帯「レインガーデン」により都市の涵養性を高めている事例（ニューヨーク市）。国内では、ほかに透水性舗装や省エネ設備の導入などで環境負荷低減を図っている事例も多数。



非常時にも安定供給可能なエネルギーシステムをエリアで構築

エリア全体への電気と熱を安定供給する仕組みにより、非常時にもエネルギー供給が可能なエネルギーレジリエンス向上および省エネ・省CO2を達成するエコフレンドリーな街づくりを実現し、災害に強く、国際競争力の高い街を目指している事例（東京都中央区）

街の涵養性・浸透性を高め都市災害に備えた環境形成

「働く人、訪れる人同士が助け合えるエリアを目指す」という考えのもと、災害時に備え、防災に関する情報発信や、エリア内の企業や施設利用者が防災活動を学び合える場づくりを進めている事例（大阪府大阪市）



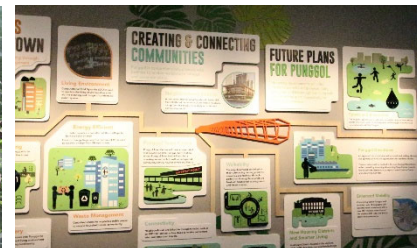
(参考事例) 国際競争力を高めるため、都市緑化を重点政策に掲げ、知的生産性や投資効果を生み出しているシンガポール

2030年までにオフィスビルの80%をグリーンビルディングへ

- 資源も産業も乏しいシンガポールでは、外貨獲得が不可欠で、国外のビジネスパーソンが訪れたい、投資したい、働きたいと思えるような環境整備をすることが必要で、緑の多い都市づくりを重要な政策の一つとしてこれまで進めてきた。
- 国土の緑化にあたっては、「City in a Garden(緑(庭園)の中の都市)」のコンセプトのもと、公園や街路樹を増やすだけではなく、ビルの緑化も積極的に行っている。
- 2013年に61ヘクタールだったビル緑化面積を、**2030年に200ヘクタールに拡大**することが目標とされている。
- シンガポールでは2005年から**認証制度「グリーンマーク」**をスタート。この認証を受けたビルは、初年度の17棟から徐々に増え、**2015年には2500棟に増加**している。



ホテルとオフィスの複合施設「パークロイヤル・オン・ピッカリング」。省エネ性能が高く、認証制度「グリーンマーク」の最上級のプラチナ賞を受賞している。



シンガポールの住宅政策機関**HDB(HOUSING&DEVELOPMENT BOARD)**／住宅開発庁では**持続可能な都市政策を推進**しており、Tengahにおける新たな都市開発は「Forest Town」をコンセプトにまちづくりを進めている。

(参考事例) 緑空間の創出をビジョンに掲げ、デザインコントロールを行うとともに都市施設や低未利用地を活用するエリアマネジメントを進めている草薙駅周辺地区

- 再開発事業・大規模建築事業・駅前広場再整備等が個別に動き始めた中、産官学民の連携体制による「検討会議」を組織し、街の将来像等を示す「**まちづくりビジョン**」を策定。
- 工事が始まった各事業のデザインの・空間的整合を図るため、**事業者によるデザイン会議を開催**し相互調整を図ると共に、街全体のデザインの考え方を示す**デザインブック**を策定。
- また、整備された駅前広場や低未利用地等の都市空間を主体的・積極的に活用する主体として「**一般社団法人草薙カルテッド**」を設立。**都市再生推進法人**に指定され、都市利便増進協定等の諸制度活用に加え、**UDC**としての活動も目指している。



開発に合わせ、セットバックした空間を歩道状空地(地区計画)とすると共に、適宜休憩施設の設置を建築主に依頼。



学生街・商店街でありながらも後背地に住宅地が広がっていることから、居心地が良いだけでなく安心安全な空間づくりを実現するために夜間照明についても検討を重ね、官民の連携による「街のあかり」の実現に向けた社会実験を進めている。

草薙駅周辺におけるまちづくりの流れ

