

資料-2

議事(2)

藤沢駅周辺地区をとりまく現状

1. 藤沢駅周辺地区とは

藤沢駅周辺地区とは、藤沢駅を中心として北は藤沢橋、南は市民会館（南消防署）、東は境川、西は小田急江ノ島線までの一帯（約145ha）とします。（図1）
その中に現在事業進行中の「藤沢北口駅前地区整備事業エリア（約4ha）」を含みます。

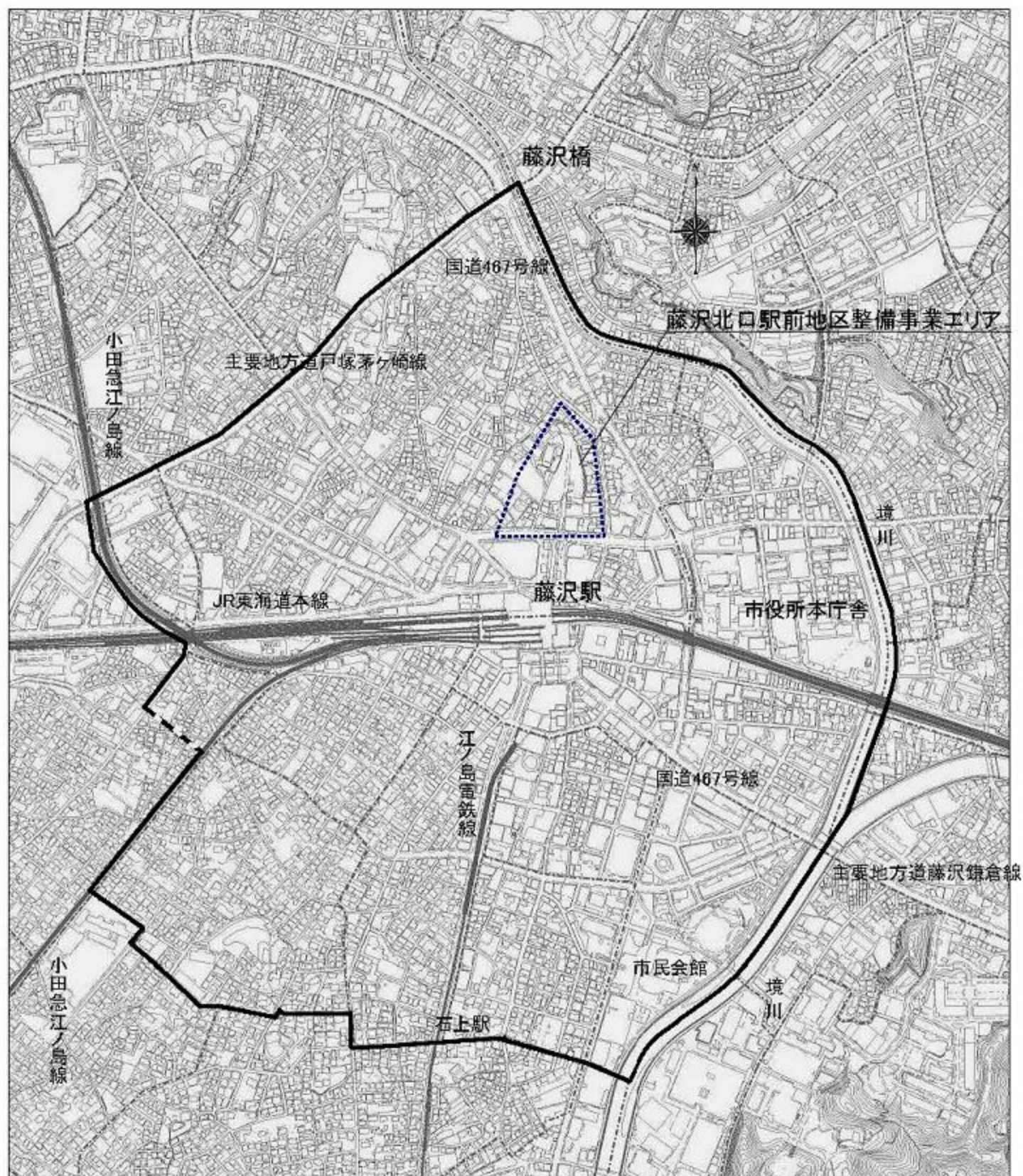


図1：藤沢駅周辺地区

2. 都心形成の沿革

(1) 都市機能の集積

年 代	事 項
1325 年（鎌倉時代）	時宗総本山遊行寺創建により門前町が派生
1601 年（江戸時代）	東海道五十三次の宿場「藤沢宿」が定められる。 （大山詣や江ノ島弁財天詣の中継点として栄える）
1887 年（明治 20 年）	国鉄開通（東海道本線「藤沢駅」開設） （当時の藤沢宿の中心街からほど 1 kmほど南に設置）
1889 年（明治 22 年）	町制施行「藤沢大坂町」、「藤沢大富町」
1902 年（明治 35 年）	江ノ島電鉄「藤沢駅」開設
1929 年（昭和 4 年）	小田急電鉄「藤沢駅」開設
1940 年（昭和 15 年）	市制施行「藤沢市」
1947 年（昭和 22 年）	藤沢区検察庁、簡易裁判所 開設
1951 年（昭和 26 年）	市役所が現在地に新築移転 以後、都心の遷移が加速
1955 年（昭和 30 年）	秩父宮体育館 開設
1967 年（昭和 42 年）	神奈川県合同庁舎 開設

(2) 都心形成のための都市整備事業

昭和 30 年代からはじまる経済の高度成長期に、急増する人口と交通需要への対応、また、湘南地域の中心都市としての「街の顔づくり」のための土地区画整理事業や再開発事業ほか実施され、都市基盤の骨格が整えられました。

① 土地区画整理事業（市 HP 公開あり）

地 区 名	面 積	事 業 年 次	摘 要
大道東	10.7ha	昭和 29 年～ 昭和 34 年	藤沢字大道東の一部 （現市役所本庁舎周辺）
藤沢駅前南部	54.8ha	昭和 34 年～ 昭和 57 年	藤沢駅南口一帯（藤沢時大道東、東横須賀、鵠沼次東花立、奥田、砥上の一部） ・南口駅前広場 : 8400 m ² ・東海道本線横断地下通路 : 134m

② 市街地再開発事業

地 区 名	面 積	事 業 年 次	摘 要
藤沢駅市街地 再開発事業	2.0ha	昭和 50 年～ 昭和 54 年	藤沢駅北口サンパールビル周辺 ・北口駅前広場 : 約 11400 m ² （うち人工広場約 3600 m ² 含） ・再開発建築物（高度利用地区） 延べ面積 : 約 45000 m ²

③ JR 藤沢駅橋上駅舎化事業

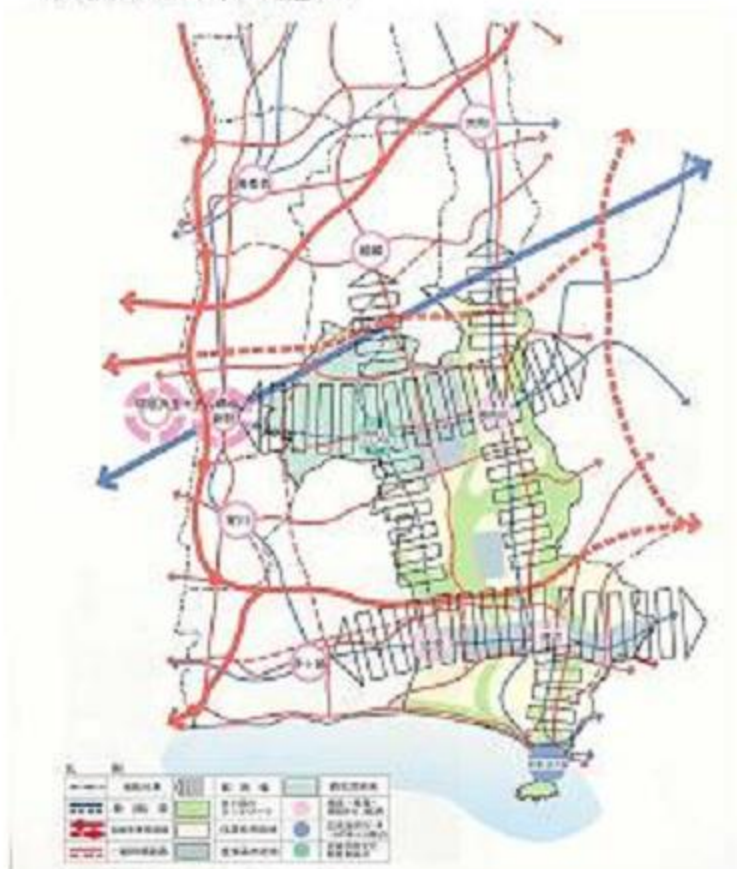
完 成 年	摘 要
1980年（昭和55年）	南北自由通路： 代表的幅員 8～12m/延長約 90m

(3) 百貨店・大型店舗出店による藤沢駅前地区周辺形成 (●駅前現存 ○駅前解体)

■藤沢駅北口		■藤沢駅南口	
年 次	店舗名等	年代	店舗名等
1965年 (昭和40年)	●増田ビル新築 (さいか屋出店) ↓ (旧) 丸井 ↓ (現) ビックカメラ ビル新築	1968年 (昭和43年)	●(現) フジサワ名店ビルを含む391街区ビル群形成
		1970年 (昭和45年)	・ オークーストアー藤沢店 新築
		1973年 (昭和48年)	●(現) 藤沢OPA ビル新築
1974年 (昭和49年)	・ (現) ダイエー藤沢店 新築	1974年 (昭和49年)	●(現) 江ノ電第一ビル(小田急百貨店)新築 ・ イトーヨーカドー藤沢店 新築
		1974年 (昭和49年)	・ (現) パシオス藤沢店ビル 新築
		1976年 (昭和51年)	○ (旧) 志澤百貨店新築 ↓ 西武百貨店 (後ビル解体) ・ (現) 藤沢プラザ ビル新築
1978年 (昭和53年)	●サンパール藤沢新築 (再開発ビル) (現) さいか屋を含む)		
1987年 (昭和62年)	●藤沢ルミネ新築	1996年 (平成8年)	● (現) リエール ビル新築

3. 都市計画指定の状況

(1) 都市マスタープランの位置づけ



(2) 都市計画の現状

- ・市内に5箇所ある商業地域のうち、容積率600%の指定があるのは、本地区と辻堂駅周辺地区のみとなっている。
- ・さらに、本地区では、市街地再開発事業が行われた「藤沢駅北口地区」において市内唯一の高度利用地区が指定されており、容積率800%となっている。

①地域地区

- ・商業地域
- ・容積率600
- ・建ぺい率80%
- ・防火地域
- ・高度利用地区（藤沢駅北口地区 容積率の最高限度800%）

②都市再開発方針等

1号市街地地区名	内容	
藤沢駅北口地区（約48h）	目標	本区域の都心商業業務地として、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備やオープンスペースの整備と併せ、商業業務施設を中心とする土地の合理的な高度利用を促進することにより、都心交通の円滑化、防災性の向上、商業業務機能の活性化等、都市機能の向上を図る
	要整備地区	藤沢駅北口周辺地区（約10ha）
	再開発促進地区	-
藤沢駅南口地区（約42ha）	目標	本区域の都心商業業務及び文化活動拠点として、小田急江ノ島線10両編成化の促進、ターミナル機能の強化に向けた駅前広場等の再整備、駅前商業ビルの建て替えに併せ、土地の高度利用を図る。また、これらと一体的に、オープンスペースの充実と歩行空間の確保を図る。
	要整備地区	藤沢駅南口地区（約1ha）
	再開発促進地区	市民会館周辺地区（約5ha）

③市街地再開発事業

- ・藤沢駅北口地区（約2ha 事業完了）

(2) 都市計画図



凡		例	
第一種住居地域	第一種住居地域(第一種住居地域)	第一種住居地域	第一種住居地域(第一種住居地域)
第二種住居地域	第二種住居地域(第二種住居地域)	第二種住居地域	第二種住居地域(第二種住居地域)
第三種住居地域	第三種住居地域(第三種住居地域)	第三種住居地域	第三種住居地域(第三種住居地域)
第四種住居地域	第四種住居地域(第四種住居地域)	第四種住居地域	第四種住居地域(第四種住居地域)
第一種工業地域	第一種工業地域(第一種工業地域)	第一種工業地域	第一種工業地域(第一種工業地域)
第二種工業地域	第二種工業地域(第二種工業地域)	第二種工業地域	第二種工業地域(第二種工業地域)
第三種工業地域	第三種工業地域(第三種工業地域)	第三種工業地域	第三種工業地域(第三種工業地域)
第一種商業地域	第一種商業地域(第一種商業地域)	第一種商業地域	第一種商業地域(第一種商業地域)
第二種商業地域	第二種商業地域(第二種商業地域)	第二種商業地域	第二種商業地域(第二種商業地域)
第三種商業地域	第三種商業地域(第三種商業地域)	第三種商業地域	第三種商業地域(第三種商業地域)
第一種公共施設地域	第一種公共施設地域(第一種公共施設地域)	第一種公共施設地域	第一種公共施設地域(第一種公共施設地域)
第二種公共施設地域	第二種公共施設地域(第二種公共施設地域)	第二種公共施設地域	第二種公共施設地域(第二種公共施設地域)
第三種公共施設地域	第三種公共施設地域(第三種公共施設地域)	第三種公共施設地域	第三種公共施設地域(第三種公共施設地域)
第一種河川敷地域	第一種河川敷地域(第一種河川敷地域)	第一種河川敷地域	第一種河川敷地域(第一種河川敷地域)
第二種河川敷地域	第二種河川敷地域(第二種河川敷地域)	第二種河川敷地域	第二種河川敷地域(第二種河川敷地域)
第三種河川敷地域	第三種河川敷地域(第三種河川敷地域)	第三種河川敷地域	第三種河川敷地域(第三種河川敷地域)
第一種緑地	第一種緑地(第一種緑地)	第一種緑地	第一種緑地(第一種緑地)
第二種緑地	第二種緑地(第二種緑地)	第二種緑地	第二種緑地(第二種緑地)
第三種緑地	第三種緑地(第三種緑地)	第三種緑地	第三種緑地(第三種緑地)
第一種公園	第一種公園(第一種公園)	第一種公園	第一種公園(第一種公園)
第二種公園	第二種公園(第二種公園)	第二種公園	第二種公園(第二種公園)
第三種公園	第三種公園(第三種公園)	第三種公園	第三種公園(第三種公園)
第一種遊歩道	第一種遊歩道(第一種遊歩道)	第一種遊歩道	第一種遊歩道(第一種遊歩道)
第二種遊歩道	第二種遊歩道(第二種遊歩道)	第二種遊歩道	第二種遊歩道(第二種遊歩道)
第三種遊歩道	第三種遊歩道(第三種遊歩道)	第三種遊歩道	第三種遊歩道(第三種遊歩道)
第一種道路	第一種道路(第一種道路)	第一種道路	第一種道路(第一種道路)
第二種道路	第二種道路(第二種道路)	第二種道路	第二種道路(第二種道路)
第三種道路	第三種道路(第三種道路)	第三種道路	第三種道路(第三種道路)
第一種水路	第一種水路(第一種水路)	第一種水路	第一種水路(第一種水路)
第二種水路	第二種水路(第二種水路)	第二種水路	第二種水路(第二種水路)
第三種水路	第三種水路(第三種水路)	第三種水路	第三種水路(第三種水路)
第一種河川	第一種河川(第一種河川)	第一種河川	第一種河川(第一種河川)
第二種河川	第二種河川(第二種河川)	第二種河川	第二種河川(第二種河川)
第三種河川	第三種河川(第三種河川)	第三種河川	第三種河川(第三種河川)
第一種池	第一種池(第一種池)	第一種池	第一種池(第一種池)
第二種池	第二種池(第二種池)	第二種池	第二種池(第二種池)
第三種池	第三種池(第三種池)	第三種池	第三種池(第三種池)
第一種湖	第一種湖(第一種湖)	第一種湖	第一種湖(第一種湖)
第二種湖	第二種湖(第二種湖)	第二種湖	第二種湖(第二種湖)
第三種湖	第三種湖(第三種湖)	第三種湖	第三種湖(第三種湖)
第一種海岸	第一種海岸(第一種海岸)	第一種海岸	第一種海岸(第一種海岸)
第二種海岸	第二種海岸(第二種海岸)	第二種海岸	第二種海岸(第二種海岸)
第三種海岸	第三種海岸(第三種海岸)	第三種海岸	第三種海岸(第三種海岸)
第一種防波堤	第一種防波堤(第一種防波堤)	第一種防波堤	第一種防波堤(第一種防波堤)
第二種防波堤	第二種防波堤(第二種防波堤)	第二種防波堤	第二種防波堤(第二種防波堤)
第三種防波堤	第三種防波堤(第三種防波堤)	第三種防波堤	第三種防波堤(第三種防波堤)
第一種堤防	第一種堤防(第一種堤防)	第一種堤防	第一種堤防(第一種堤防)
第二種堤防	第二種堤防(第二種堤防)	第二種堤防	第二種堤防(第二種堤防)
第三種堤防	第三種堤防(第三種堤防)	第三種堤防	第三種堤防(第三種堤防)
第一種埋立	第一種埋立(第一種埋立)	第一種埋立	第一種埋立(第一種埋立)
第二種埋立	第二種埋立(第二種埋立)	第二種埋立	第二種埋立(第二種埋立)
第三種埋立	第三種埋立(第三種埋立)	第三種埋立	第三種埋立(第三種埋立)
第一種埋立(埋立)	第一種埋立(埋立)	第一種埋立(埋立)	第一種埋立(埋立)
第二種埋立(埋立)	第二種埋立(埋立)	第二種埋立(埋立)	第二種埋立(埋立)
第三種埋立(埋立)	第三種埋立(埋立)	第三種埋立(埋立)	第三種埋立(埋立)
第一種埋立(埋立)	第一種埋立(埋立)	第一種埋立(埋立)	第一種埋立(埋立)
第二種埋立(埋立)	第二種埋立(埋立)	第二種埋立(埋立)	第二種埋立(埋立)
第三種埋立(埋立)	第三種埋立(埋立)	第三種埋立(埋立)	第三種埋立(埋立)

4. 駅乗降客数

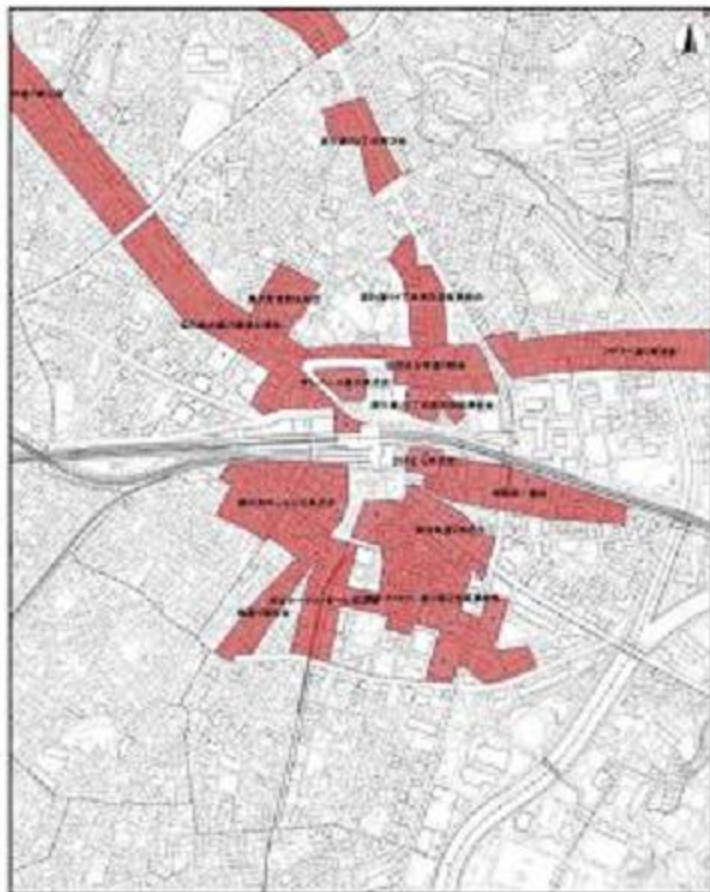
藤沢駅市内鉄道主要駅における乗降客の推移（人／日）

駅名	鉄道名	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	増加率 (H20/H15)
藤沢駅	J R	187,333	188,834	190,873	194,256	203,940	205,260	110%
	小田急	140,611	141,485	142,109	144,418	152,401	153,514	109%
	江ノ電	19,192	19,349	19,658	20,048	21,618	20,785	108%
	計	347,136	349,668	352,640	358,722	377,959	379,559	109%
辻堂駅	J R	90,562	89,734	89,645	90,961	91,075	91,333	101%
湘南台駅	小田急	69,687	74,060	76,248	78,335	81,159	82,015	118%
	相鉄	22,772	23,523	24,440	25,160	25,679	26,396	116%
	横浜市営	39,779	42,349	45,235	46,827	47,905	44,043	111%
	計	132,238	139,932	145,923	150,322	154,743	152,454	115%

(藤沢市統計年報)

5. 商業の現状

(1) 商店街の分布状況



(2) 藤沢駅周辺の繁華街小売業の動向

■表-事業所数

	H6	H9	H14	H19	H19/H9
藤沢駅周辺	568	527	520	497	94%
藤沢駅南口	344	311	326	296	95%
藤沢駅北口	224	216	194	201	93%
藤沢市全体	3291	3114	3,008	2,744	88%
対市シェア(%)	17.3	16.9	17.3	18.1	

■表-従業者数

	H6	H9	H14	H19	H19/H9
藤沢駅周辺	5,219	4,957	5,494	5,223	105%
藤沢駅南口	3,385	3,008	3,313	3,024	101%
藤沢駅北口	1,834	1,949	2,181	2,199	113%
藤沢市全体	22,267	21,914	24,308	23,696	108%
対市シェア(%)	23.4	22.6	22.6	22.0	

■表-年間販売額

	H6	H9	H14	H19	H19/H9
藤沢駅周辺	168,286	144,681	136,220	110,528	76%
藤沢駅南口	94,453	77,382	72,913	64,436	83%
藤沢駅北口	73,833	67,299	63,307	46,092	68%
藤沢市全体	466,903	454,567	430,896	417,841	92%
対市シェア(%)	36.0	31.8	31.6	26.5	

■表-売場面積

	H6	H9	H14	H19	H19/H9
藤沢駅周辺	168,286	118,658	121,481	116,314	98%
藤沢駅南口	94,453	64,060	65,931	65,878	103%
藤沢駅北口	73,833	54,598	55,550	50,436	92%
藤沢市全体	329,708	346,493	371,655	414,300	120%
対市シェア(%)	51.0	34.2	32.7	28.1	

6. 歩行者通行量

(1) 歩行者通行量調査結果（平日）



(2) 步行者通行量調査結果(休日)



