

村岡新駅  
周辺地区  
まちづくり  
検討会議

【第4回】2020年（令和2年）10月06日  
〈まちづくり方針（案）を構成する重要4テーマについて〉

目次

1. 検討会議等で出された主なご意見 ..... 1

2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（1／4） ..... 2

2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（2／4） ..... 3

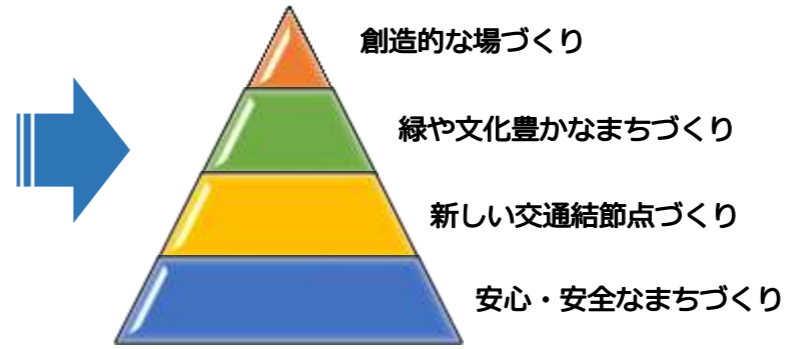
2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（3／4） ..... 4

2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（4／4） ..... 5

3. 実現化に向けた官民連携スキームの考え方 ..... 6

# 1. 検討会議等で出された主なご意見

## 尖る創造と広がる創造を生み出す街



### 「創造的な場づくり」に係るご意見

#### <検討会議でのご意見>

- オープンイノベーションが必要。
- 尖る創造性と広がる創造性が、真ん中で融合するような都市構造が良い。
- 「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。
- その街に住む・来ると自らの創造性を駆り立てられる街が良い。
- 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。
- 慶應大学を含め市内の大学・事業所等ともしっかり繋がることを考えた方がいい。
- 地区周辺の企業との連携ができるとうよい。
- iPark もあり、最先端技術の拠点としての性格を持たせたい。
- 村岡が育んできた文化・緑が、創造を喚起する役割を担うことが期待できる。

#### <その他のご意見>

- シンボルロードを、今までにないような、つい歩きたくなるような革新的な作り方をすると面白いのではないかな。
- オープンスペースが欲しい。

### 「緑や文化豊かなまちづくり」に係るご意見

#### <検討会議でのご意見>

- 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街の大きな特徴・顔になると良い。
- みどりの骨格、特に南北の核（軸）の位置づけが重要。
- 駅を降り立ったら緑が広がるような、従来と異なる新しい駅周辺のあり方・作り方がこれからは求められる。
- 駅そのものがグリーンを感じさせるシンボリックなものになると良い。

#### <その他のご意見>

- 神社・寺院・みどりが多いので残したい。
- 元々の地形や自然を踏まえつつ、緑や文化などの新たな街でのあり方を持たせてほしい。
- 守るだけではなく積極的に活かすことが重要。

### 「新しい交通結節点づくり」に係るご意見

#### <検討会議でのご意見>

- 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新たな交通のあり方を検討する。
- 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。
- 鉄道が開通するメリットを説明していく必要がある。
- iPark から大船駅に抜ける道路混雑の解消が求められる。

#### <その他のご意見>

- 今後は移動手段そのものではなく、移動することによって何が得られるかも重要な視点になる。
- 駅が近年複合化してきており、色んなモード・アクティビティがシームレスに繋がることが重要となる。
- バスとタクシーのための空間ではなく、人のための駅前広場という視点で描いたら今と変わるのではないかな。
- 新駅周辺にどんな機能を持たせるのか長期的ビジョンを示して計画してほしい。

### 「安心・安全なまちづくり」に係るご意見

#### <検討会議でのご意見>

- 安心安全、災害に強いまちづくりが地区のベースにあるべき。
- 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。
- 柏尾川の氾濫など、浸水被害に対して安心なまちづくり。
- 住民・町内会のみならず、新しく入ってくる事業者等とも連携しながら防災コミュニティを形成するべき。

#### <その他のご意見>

- 世代を問わず防災意識が非常に低くなってきている。
- 防災意識を高めるためには、普段から顔が見えいざという時に助け合える関係づくり・人付き合いが必要。
- 災害時に住民だけでなく、事業者や来街者も安全に避難出来る場所が必要。
- 水害対策として、宮前神社の高台や民間施設など、安心して避難できる場所と動線の確保が必要。
- 駅前・駅周辺に十分なオープンスペースや公園を確保し、普段は皆が楽しめる緑豊かな場所、災害時には皆で集い助け合える場所にする。

**創造的な場づくり**

創造を育むための仕掛けづくり

**緑や文化豊かなまちづくり**

**新しい交通結節点づくり**

ひとと持続可能な街を支えるベースづくり

**安心・安全なまちづくり**

## 2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（1 / 4）

### 創造を育むための仕掛けづくり



知的好奇心が喚起され、  
思考が深まる環境となる  
**創造的な場づくり**

知的人材による新しい創造を生み出し、地域住民や市民の創造性を喚起する出会い・交流などの場づくりやしかけを地区全体に配置し、創造の創出・体験・発信に向けた核的な役割を目指します。

### テーマを実現するためのまちづくり方針

マクロな視点  
(都市スケール)

ミクロな視点  
(ヒューマンスケール)

#### 【方針1】 知的人材による創造を育み、発信する場と、地域や市民が創造に触れ、楽しむ場の形成

- ① 研究者・開発者・クリエイター等の知的生産性を高める機能や知の集積・発信機能の導入  
創造性を触発するワークスペースや共同研究施設・情報発信施設など、様々な分野の研究開発者やベンチャー等が集まり事業を生み出すための機能
- ② 子どもや市民などが知的好奇心を刺激される機能の導入  
オープンラボや展示施設など、事業者の行う研究開発を体験・体感し相互交流を図る機能
- ③ 研究者同士や、異分野、クリエイターと市民等の多彩な交流を促進する施設やオープンカフェ等の機能の計画的導入

#### 【方針2】 「歩く・座る・話す・考える・憩う」など、創造を支え、発想するパブリックスペースの形成

- ① 歩道・歩行者専用道・敷地内通路等が一体となり街区間・施設間をつなぐ「人中心」の空間を形成
- ② 一人でも、複数人でも、自由に過ごせる大きな広場や小さな広場や佇める場所など、まちなかに滞留空間・共有空間を形成
- ③ 隣接地を一体的に活用することで魅力的で多様な活用を可能にする駅前広場と公園を整備

#### 【方針3】 創造的な暮らし方・働き方を日々支え、楽しむ空間・サービスの形成

- ① 変化していく働き方・暮らし方を支え、先導する都市サービスの提供
- ② 人々がまちで過ごす姿が外からも感じられ、開放感を意識した、街に開かれたオープンな低層フロアの創出や外部に面した部分等へのカフェやワークスペース、コミュニティスペース等の導入

### まちづくり方針を実現するために必要な仕組み

機能導入・空間形成に加え、クリエイティブな活動や異分野産業をつなぐ事業プロデュース・起業支援等の仕組みが必要



シェアオフィスや子供向けラボ、本屋やカフェなど多様な機能を導入（千葉県柏の葉）



ワーカーや居住者優先で緑豊かな歩行環境を民地内で整備（千葉県柏の葉）



特徴的な駅前広場設計と併せて、地域の催事にも活用できる空間整備（埼玉県北本駅前）



都市計画制度等を活用し街に開かれたオープンカフェ等を実現（大阪府グランフロント）

## 2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（2 / 4）

創造を育むための仕掛けづくり



藤沢の新たな緑の骨格と  
インフラを創造する  
**緑や文化  
豊かなまちづくり**

地理的・地形的特徴から村岡が培ってきた地域性を活かして、より豊かな文化、緑を育むとともに、グリーンインフラの活用等、環境負荷低減を図る取組を進め、創造を誘発する役割を目指します。

テーマを実現するためのまちづくり方針

マクロな視点（都市スケール）

ミクロな視点（ヒューマンスケール）

【方針1】地理的特徴・地域資源を俯瞰してつないでいく事による緑の軸と文化の形成

- 1 藤沢を代表する新しい都市の軸として、鎌倉古道を尊重しながら、新駅の南北と文化資源などをつなぐ

地形から形成された緑を俯瞰し、駅北側の湘南アイパーク～新駅・駅前～宮前御霊神社（鎮守の森）～シンボル道路・兜松・神戸製鋼所など、官民様々な緑・自然環境により、回遊ネットワークを形成し、深沢地区へ連携

- 2 富士山や川名緑地、鎌倉の山並みなどの遠景に配慮した、緑を映えさせる景観形成

【方針2】緑が持つ多面的な機能を活かして、駅から始まる持続可能な緑の拠点の形成

- 1 駅を中心に緑の量と質を高め、一体的・立体的な緑の環境拠点を形成
- 2 エリア全体で環境負荷低減を目指し、人と環境にやさしいまちづくりを推進  
グリーンインフラやグリーンビルディングの推進、エネルギーの地産地消など、効率的・一体的なエネルギーマネジメントによりエリア全体で環境負荷低減を目指す

【方針3】地域の緑や文化に触れていく機会を通じたグリーンコミュニティの形成と価値創造

- 1 地域の事業者・ワーカーや住民による緑のマネジメントや文化の継承・発展を推進
- 2 地域の核となる宮前公園や周辺公園におけるパークマネジメントの展開

まちづくり方針を実現するために必要な仕組み

道路や公園といった公共施設のみならず、民地内緑化や建物緑化を推進する誘導策（地区計画制度や緑化協定等）の導入が必要

ふじさわ緑の基本計画（2011年7月）／緑の将来像図



村岡に新しい「緑の軸線」と「緑の創造拠点」となる環境を形成



敷地内や建物緑化の徹底で良好な居住・就労環境形成や資産性向上（シンガポール）



駅直結の公園整備や建物緑化等により一体的な緑空間を形成（二子玉川ライズ）




公共空間や民地内広場を緑化し居心地が良くコミュニティ醸成の場へ（東京都丸の内）



公園や街路樹等の緑の維持管理活動を通じたコミュニティ醸成（札幌市）

## 2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（3 / 4）

ひとと持続可能な街を支えるベースづくり



移動の質や、集まる価値を  
最大化する、次代に向けた

**新しい**

**交通結節点づくり**

人々の活動をよりアクティブに、かつ健康的にし、常に創造的なアクティビティの起点となるような拠点づくりを進めることで、暮らし方や働き方に新しい価値を創出する交通拠点づくりを目指します。

テーマを実現するためのまちづくり方針

マクロな視点（都市スケール）

ミクロな視点（ヒューマンスケール）

【方針1】 多様な選択肢によって移動の質と事業性を持った交通ネットワーク・サービスの形成

- ① コンパクトな移動圏域であることを生かし、自家用車に依拠しない、IT を活用した村岡新駅を中心とした合理的な公共交通体系の構築
- ② 小さな移動（短距離間移動）の円滑化・自由化による都市活動の活発化  
パーソナルモビリティやシェアサイクルなど短距離移動のための選択肢を複数用意
- ③ 多様な連携による事業性と持続性を持った新たな交通弱者を生まないモビリティサービスの構築

【方針2】 モビリティによる多面的な効果を活用した新たな価値の形成

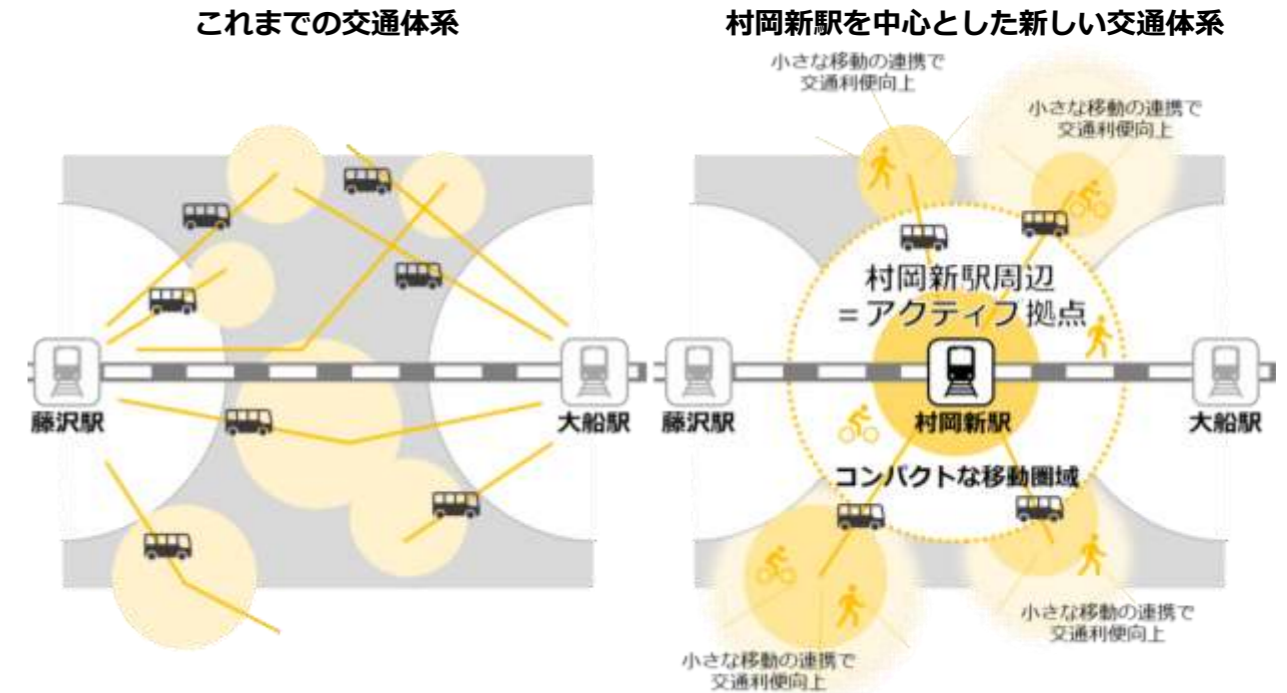
- ① 日々の移動とともに、災害等の「いざ」を支える複合的な役割の創出  
移動手段としてのみ捉えず、災害避難・復興や、感染症への対応等を見据えたモビリティ等の導入
- ② シェアリングや新たな仕組み等による環境負荷低減と移動コスト低減等を追求
- ③ 環境やヘルスリテラシー等の意識を高める、新たな技術のモビリティサービスへの積極的活用  
移動以外の研究・開発機能と連携した先駆的な取組等による新しい価値や利便性の体験など

【方針3】 常に行動の起点となり人々が集まる・集まりやすい環境の形成

- ① 魅力的な行動や活動、新しい体験や発想に出会える「日常的な目的地」としての駅周辺の機能配置と空間形成等の仕掛け
- ② 健康的な暮らしを創造し巡りたくなる駅周辺  
新駅の南北や街区間を一体的に回遊させるウォークアブル空間だけでなく、多様なコンテンツをつなぎ巡りたくなる魅力ある移動環境

まちづくり方針を実現するために必要な仕組み

駅前広場や周辺環境において様々な民間事業者による「移動のための創意工夫」を受け止める仕組みの形成が必要



ゆっくりと街を巡る周遊バス「グリーンスローモビリティ」（東京都豊島区）



利用者のニーズに合わせて AI が効率的にルート選定するオンデマンドバス（福岡市）



休憩のみならずちょっとしたビジネスも可能なオープンスペース（東京都新宿区）



駅に直結したサイクリスト向け施設（ショップ・ロッカー・シャワー等）（土浦市）

## 2. まちづくりの重要4テーマごとの方針と方向性（4 / 4）

ひとと持続可能な街を支えるベースづくり



すべての都市活動の  
基盤となる  
**安心・安全な  
まちづくり**

グリーンインフラの活用による水災害リスク等の最小化に向けた防災・減災や、被災時を見据えた事業継続性や在宅避難への備え、住民・事業者・来街者などの顔が見える関係づくりなどに創造性を持って取り組み、レジリエンスを高めることで、持続可能な街を支えることを目指します。

テーマを実現するためのまちづくり方針

マクロな視点（都市スケール）

ミクロな視点（ヒューマンスケール）

### 【方針1】 駅周辺のレジリエンスを高め村岡の新しい防災・減災の形成

- ① 豪雨等による浸水被害等に備えたまち全体の防災性能の向上  
歩道や民地の透水性の確保（透水性舗装や植樹帯等）、グリーンインフラを踏まえたあらゆる場所の活用による雨水流出抑制（雨水貯留施設や雨水浸透ますの整備等）など、官民ともに雨水対策の整備水準確保
- ② 浸水想定高さ以上のレベルでの避難場所や避難動線の確保など、甚大な水災害時に備えた都市空間の形成

### 【方針2】 被災時を見据え、持続し続けられる空間づくりと都市ストックの確保

- ① 災害時の救護や避難など防災活動を想定した駅前広場や公園、民地等のオープンスペースの確保
- ② エネルギーの地産地消や水の確保など災害時の早期復旧や事業継続に備えたインフラの確保
- ③ 日々の生活から、災害時に容易に転用・移動できる、モビリティや施設のストック推進
- ④ 避難行動や防災活動を円滑にする情報インフラの整備

### 【方針3】 市民・事業者の日常的なつながりによる安全安心コミュニティの形成

- ① 自治会をはじめとした地域住民やワーカー相互の交流機会創出で顔が見える関係づくり
- ② 地域間や事業者間の連携による防災活動や、一体的な BCP（Business Continuity Plan）の推進

まちづくり方針を実現するために必要な仕組み

行政内の部署横断によるインフラ対策や、民地内での減災・防災の取組みを推進する支援策・誘導策、及び官民連携で防災・減災をマネジメントする体制づくりが必要



駅周辺に十分なオープンスペースを確保している事例（二子玉川ライズ）



移動式トイレをストックすることで、イベント時や災害時に備えている事例（富士市）



エリアの事業者や地縁組織等が連携し防災まちづくりを推進している事例（大阪市）



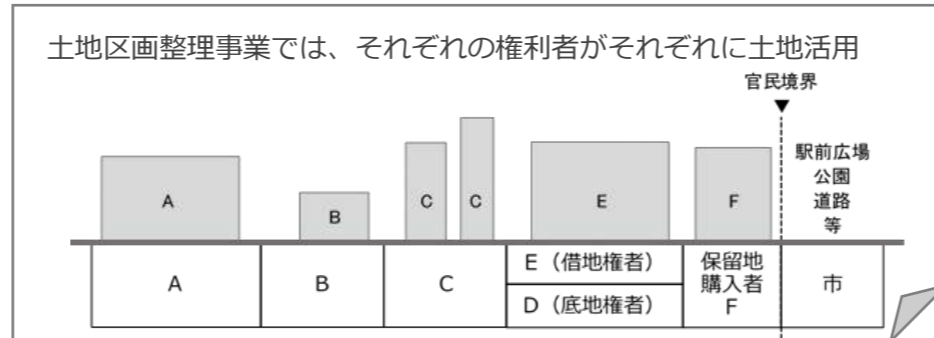
民間まちづくり団体と児童館などが協働し安心安全マップ等を作成している事例（仙台市）

### 3. 実現化に向けた官民連携スキームの考え方

本地区で予定している土地区画整理事業で基盤整備を実施した際の将来地区像の実現化に向けた課題

- 建物は個別利用が基本（借地権などの従前の権利関係は従後に承継）
  - 建物や外構の形状や使い方は各権利者が自由に決定
    - 景観性の統一・協調が困難
  - 導入する機能や施設は各権利者が個別に決定
    - コンセプトにそぐわない機能導入の可能性
  - 使用収益開始時期が異なる
    - 施設整備時期が場所や地権者事情により異なる
- 公園や道路等は市に移管
  - 事業により整備された公園や道路は行政管理に
    - まちづくりのための活用が困難

- 保留地は通常、公募（入札）により取得事業者を選定
  - 保留地の活用方法は保留地取得事業者による
    - コンセプトにそぐわない機能導入の可能性



※土地区画整理事業のみでは「街の使い方」まではコントロールできない。

街のつくり方

街の使い方

#### 対応方針1

#### 【土地利用の規制誘導と一体的活用の推進】

- ① 地区計画制度等の都市計画手法やルールづくりの導入
 

都市計画法に基づく地区計画制度等の活用により、適正な土地利用を誘導するほか、具体的な施設整備内容等を関係権利者間で合意して策定するガイドライン等を用いてきめ細かいルールづくりを行う。

  - 地区計画、建築協定・緑化協定、ガイドライン 等
- ② 土地・建物の共同化による一体的な施設整備の促進
 

土地や建物の共同化を進めることで、合理的かつ効果的な施設整備を図ると共に、良好な景観形成や十分なオープンスペース確保に努める。また、防災性能やエネルギー効率の高い施設整備やグリーンビルディングの推進により、都市課題・社会課題に応える機能導入を図る。

  - 土地建物の共同化、LEED等の国際認証制度の取得 等
- ③ 公共施設も含めた一体的な施設整備や施設管理手法の導入
 

駅前広場や街区公園その他の公共施設整備に当たっては、PFIなど、民間ノウハウや民間資金を活用して施設整備・施設管理を行う諸制度の導入など、民間事業者の事業機会や地域雇用の創出を図ると共に行政コストの低減化や施設効用の最大化を実現する。

  - PFI制度、コンセッション、指定管理者制度 等

#### 対応方針2

#### 【参画事業者等と連携した事業化検討】

- ① まちづくりのコンセプトを共有できる事業者の誘導及び事業化検討の推進
 

地域や行政等と共にまちづくりを進めていくことを前提とした事業者が参画でき、事業化に向けた検討を可能とする手法の導入を図る。

  - 総合評価型企画提案による保留地譲渡
- ② 交通やエネルギー等の多様な事業者も交えた事業化検討
 

まちづくりに当たっては、建設業者や不動産事業者のみならず、交通事業者やエネルギー事業者、通信事業者をはじめとして、防災活動や地域活動などソフトなまちづくりを進める事業者など多様なノウハウを持った事業者の参画・融合により、先駆的なまちづくりを実現する。

  - 複数事業者による多角的なまちづくり推進

#### 対応方針3

#### 【持続的な街のマネジメント体制の構築】

- ① 産官学民による連携体制の構築
 

持続的なまちづくりを推進するに当たって、民間事業者や行政のほか、地縁組織や学識者、研究機関や教育機関、或いは金融機関などで構成するプラットフォームを組織し、常に地域課題や将来像を確認・合意形成を図る体制の構築を図る。

  - まちづくり協議会、アーバンデザインセンター 等
- ② 事業者等を主体とした都市サービスの実行組織の構築
 

まちづくりに参画する事業者等により、スピード感や事業に対するリスクコントロールを持った事業展開を図る実行組織（法人格を持った事業体）を組成し、地域住民やワーカー、来街者等へ一体的・総合的にサービス展開を図る。

  - まちづくり会社 等
- ③ 官民連携に係る様々な制度・施策の活用
 

前述のまちづくり体制が円滑かつ効果的に事業展開を図るために、公的位置づけの付与や計画への位置づけ、規制緩和など、制度的・施策的支援の適用を積極的に図る。

  - 立地適正化計画に基づく支援制度、都市再生推進法人指定 等

民／まちづくりの主体として創造的かつ一体的にまちづくりを主導



官／まちづくり推進に必要な取組みを制度・施策等で積極的に支援

### 官民連携の推進