

# 辻堂駅周辺地区まちづくり方針

平成17年7月

藤沢市

## < 目 次 >

1 . 「まちづくり方針」の目的と役割 .....	1
2 . 辻堂駅周辺地区の位置づけ .....	2
3 . 地区の3つの将来像 .....	6
4 . 地区の開発戦略の進め方 .....	8
5 . 開発コンセプト .....	1 1
6 . 地区の整備方針 .....	1 2
6 - 1 . 開発フレーム .....	1 2
6 - 2 . 対象地区 .....	1 2
6 - 3 . 土地利用の方針 .....	1 4
6 - 4 . 公共施設等の整備の方針 .....	1 8
6 - 5 . 景観形成の方針 .....	2 5
6 - 6 . 環境共生・環境配慮の方針 .....	2 6
7 . まちづくりの進め方 .....	2 8
8 . 「まちづくり方針」の運用 .....	3 5

## 1. 「まちづくり方針」の目的と役割

- ・本地区は、藤沢市の5つの核（都市拠点）の一つに位置づけられてきたと同時に、相模川以東の諸都市が広域連携を強化していく上で、都市構造上中心となる可能性を持った地区でもある。
- ・辻堂駅北口に面する大規模工場の撤退により、20haを超える土地がまちづくりの拠点に創出されることは、藤沢市の産業構造や地域のまちづくり、さらには藤沢市の都市経営に大きな問題を投げかけている。また、辻堂駅南口側においても、旧防災建築街区造成事業によって築造された建築物が老朽化と機能更新の時期を迎えている。
- ・辻堂駅北口の大規模工場跡地を中心とした辻堂駅周辺地区を一体として、東海道都市ベルトの交通結節点としての利点や横浜湘南道路、新湘南バイパスを經由した首都圏中央連絡道との広域交通ネットワークを活かして、どのように魅力的なまちにしていくかの方向性を提示する。
- ・まちづくりの目標として、「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」に基づき、新たな産業政策や都市政策を投入して辻堂駅周辺地区の再整備を適切に誘導することで、藤沢市の都市再生に資する新たな都市拠点を形成する一大プロジェクトとなる。そのため、これを辻堂駅周辺地区都市再生事業と位置づけ、本方針に基づき、まちづくりを誘導していく。

### 「まちづくり方針」の役割は以下のとおりである

辻堂駅周辺地区において、大規模工場跡地の土地利用転換を誘導し、基盤整備を進め、都市再生に資するまちづくりを進めていくための指針。

辻堂駅周辺地区において、産業関連機能、広域連携機能、複合都市機能等の多様な機能を持つ都市拠点を形成するまちづくりを進めていくための指針。

市民・企業・行政が協働認識のもとにまちづくりを進めていくための指針。

辻堂駅周辺地区におけるまちづくりにおいて、都市計画を進めていくための指針。

民間の創意工夫を活かしつつ、段階的まちづくりに一貫性を持たせながら、調和のとれたまちづくりを誘導していくための指針。

導入機能・企業等の誘致の基本的考え方を示す指針。

## 2. 辻堂駅周辺地区の位置づけ

### 藤沢市の5核の一つとして

#### 「ふじさわ総合計画2020」基本計画の見直しにおける位置づけ

- ・ 藤沢市の5核拠点として西端に位置するが、辻堂駅を中心とする茅ヶ崎市東部も含めた、地域の生活拠点として機能していると共に、産業拠点の一つとしても位置づけられてきた。

#### <現状と課題>

- ・ 辻堂駅周辺地区における大規模工場の転出に伴う土地利用転換等によるまちづくりの検討が進められており、藤沢のこれからの都市づくりに欠かせない都市機能が求められている。

#### <施策の内容>

- ・ 大規模工場跡地を活用し、本市の新たな産業創出の場として、研究開発、複合的・広域的な都市機能を集積した都市拠点の形成を図る。

(図 1 参照)

### 相模川以東の広域連携拠点として

- ・ 相模川以東の諸都市の広域連携を強めていく上で、辻堂駅周辺地区は有利な位置を占め、その中心となる可能性を持っている場所として、交通結節点機能と広域交通ネットワーク機能の強化や広域的サービス、交流機能の立地形成を促進する。

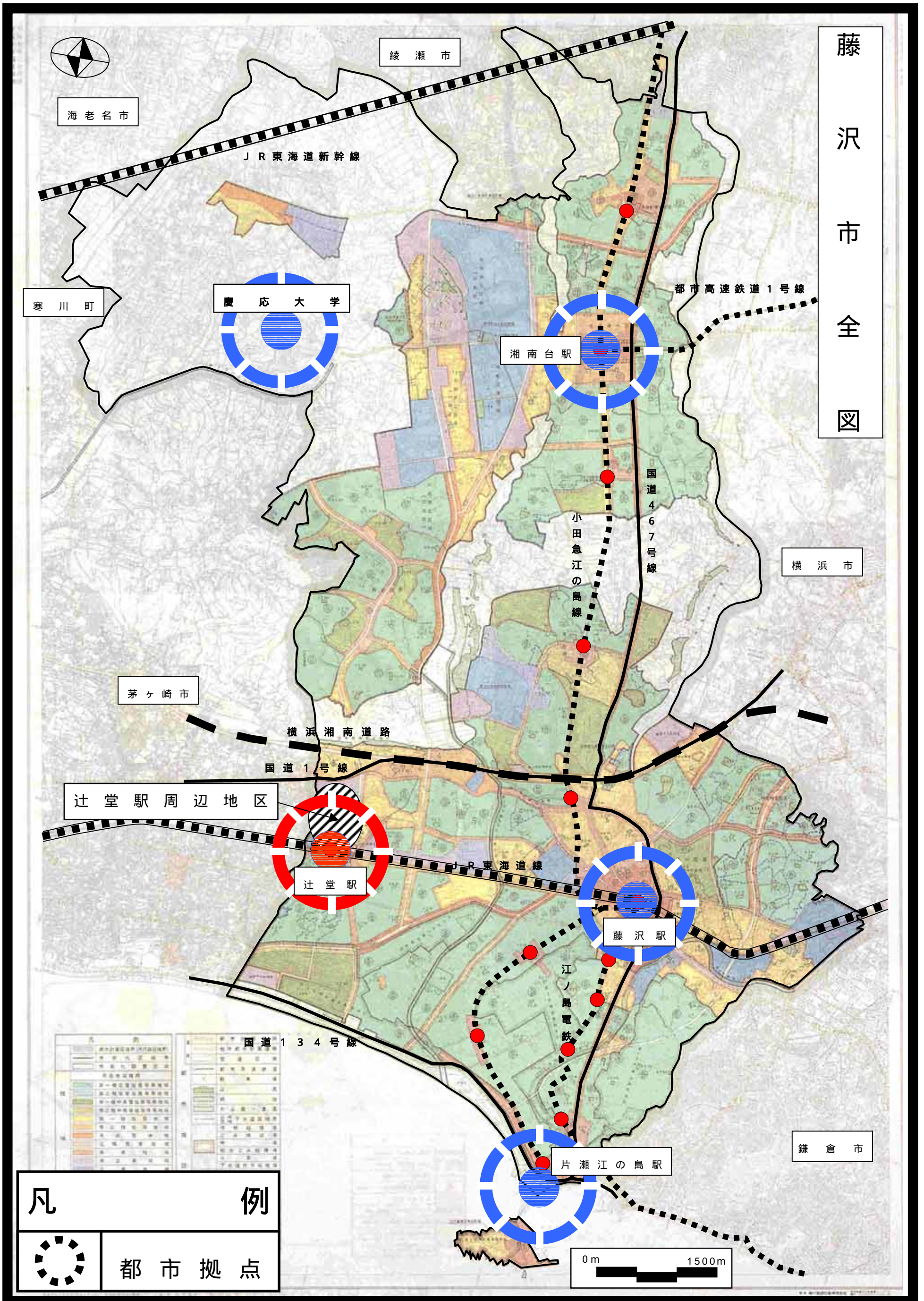
(図 - 2 参照)

### 東海道都市ベルト上の都市拠点として

- ・ 海浜リゾート別荘地帯から発展してきた湘南地域の良好な住環境と様々な人材の居住を背景に、高度な新産業や教育研究機関、商業・文化アミューズメント機能、健康増進・ヒューマンケア機能等、東海道都市ベルト上の湘南の価値をさらに向上させる拠点の形成を促進する。

(図 3 参照)







<相模川以東の広域連携ネットワーク図>

(図 2)



<参考> 藤沢市・茅ヶ崎市・寒川町の構造

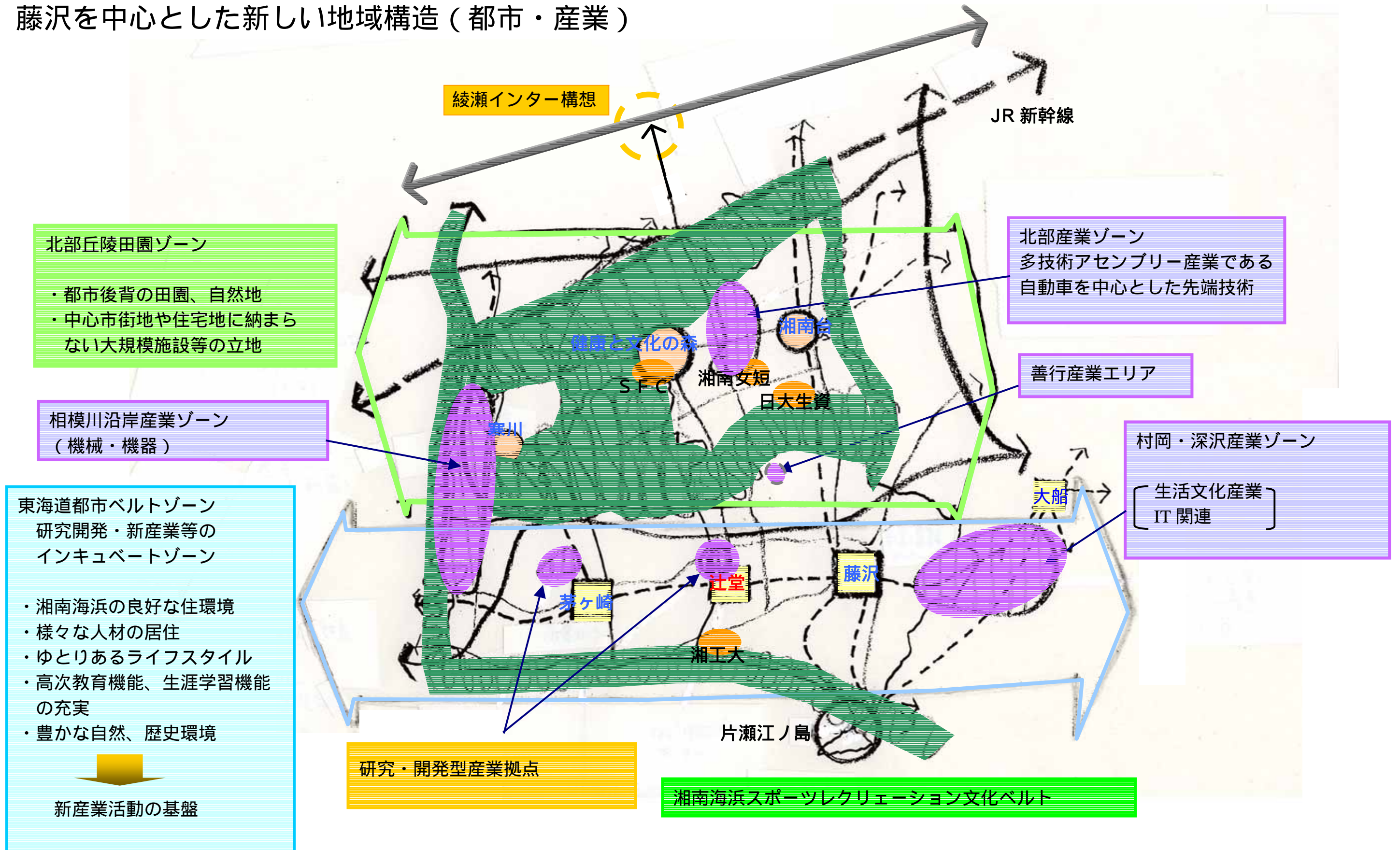
- ・面積 約 110 平方 km
- ・人口 約 67 万人
- ・製造業出荷額 約 1兆7千5 百億円
- ・産業別従業員数 約 23万4 千人
- ・商業販売額 約 1兆円
- ・年間大学卒業者数 約 3、000 人



( 図 3 )

# 藤沢を中心とした新しい地域構造 ( 都市・産業 )

5



### 3. 地区の3つの将来像

#### まちの活動が育てる地域の先導的な産業拠点

- ・ 既存産業の高度化や新たな成長産業の立地により地域を支える産業拠点
- ・ 地域の「産・学・官」が連携することによる付加価値の高い産業拠点
- ・ 地域サービス産業が育つまち

#### 多様な都市活動が広域的に連携する拠点

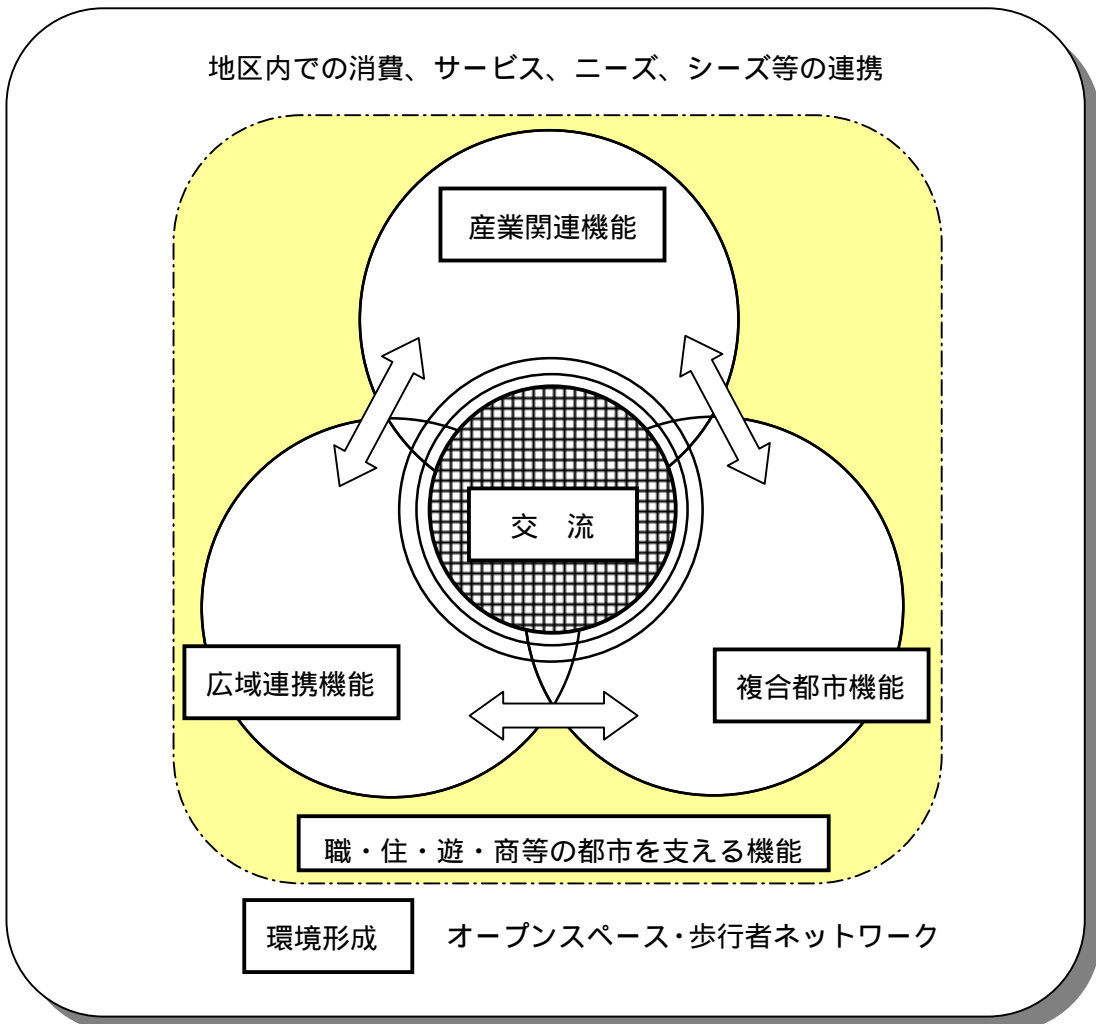
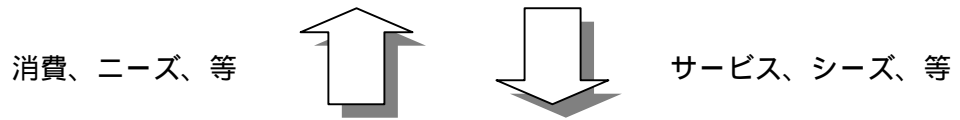
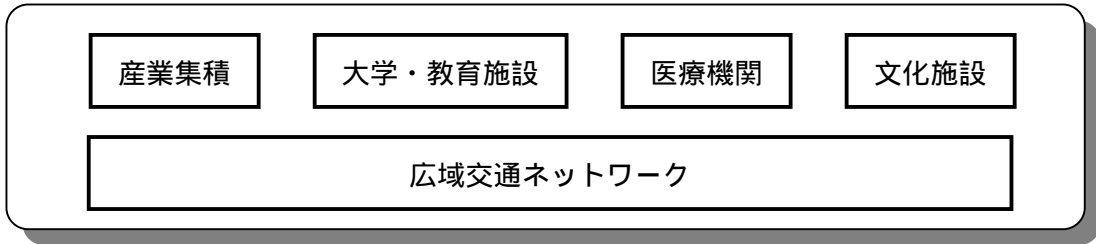
- ・ 市民・NPO・大学・企業・行政等、市域を越えた活動主体間の連携
- ・ 研究開発・情報・生活支援・行政サービス等の都市機能の連携
- ・ 広域道路ネットワーク・交通結節点等交通基盤の充実による地域間の連携

#### 湘南ならではのライフスタイルを展開・発信する拠点

- ・ 湘南ブランドを発信し、都市経営をリードする拠点
- ・ 湘南の環境と文化に生まれ、個人がワークスタイルを自由に選択できるまち



< 広域機能連携 >



< 辻堂駅周辺地区内 >

導入機能の連携イメージ

#### 4. 地区の開発戦略の進め方 (図 4 参照)

- ・ 開発戦略の視点 地域のネットワーク・コアとなる。  
まちの新たな価値を創造するエンジンを持つ。  
次代のライフスタイルの提案の場となる。  
まちの個性が人々の誇りとなる。  
永続的なまちの営みを可能にする。

##### (1) 都市計画等に基づく計画的なまちづくりを進める

- ・ 辻堂駅北口に面する大規模工場跡地だけでなく、それと一体的に整備すべき隣接地も含めて、土地の交換分合・街区の整備などを行い、都市基盤と宅地の整備を行うと共に多様な事業主体の参画と都市計画法や都市再生特別措置法などの様々な仕組み・制度の活用により事業の迅速化を図る。
- ・ 大規模工場跡地の売却による土地利用転換や先導的導入機能の誘致、産業機能の地区内での移転など様々な土地利用を実現していくためには、全体を一括して同時に整備することは難しいので段階的な整備への対応を図る。
- ・ 地区の3つの将来像を具現化するためには、戦略的導入機能を象徴的に形づくる誘発力のある機能を導入し、段階的なまちづくりを可能とする土地利用誘導の制度・仕組みの導入を図る。

##### (2) 新しい戦略的機能の集積により、地域の拠点性を高める

- ・ 自立的な都市として必要な「複合都市機能(職・住・遊・学・商)」と湘南地域の都市・産業活動を先導する「産業関連機能」「広域連携機能」「複合都市機能」などの戦略的機能を導入し、これらの機能が相互に関連することで地域の拠点性を高める。
- ・ 新成長産業を誘致し、都市・地域経営基盤の強化に貢献する先導的産業拠点を形成する。
- ・ 公共公益・行政サービスを始めとする生活支援、産業支援機能を導入して広域的な連携が実現する広域交流拠点を形成する。
- ・ 高品質で感性の高い「湘南スタイル」生活文化を発信する空間・機能を持つまちを形成する。



### ( 3 ) 快適な環境・魅力的な景観を創造する

- ・ 緑とオープンスペースがまちと一体となった潤いのある景観形成に努め、湘南らしい調和のある街並みを形成する。
- ・ 防災性やユニバーサルデザインに配慮した安全・安心なまちづくり、環境への負荷の少ないまちづくりを目指す。

### ( 4 ) 地域のまちづくりと暮らしに貢献する機能や空間を整備する

- ・ 開発地区に導入する新しい機能や基盤整備により、周辺の住環境の防災性・利便性・快適性の向上及び既存産業機能の存続成長に配慮したまちづくりを目指す。

### ( 5 ) 南北・東西市街地の一体化により、地域の活性化を図る

- ・ 開発地区内に新たに計画される道路や歩行者空間を南口の商業集積や明治市民センター、北口商業集積等の既存の拠点機能や集積に結びつけることによって、東西・南北の交流・連携を創り出し、地域の活性化を促進する。

### ( 6 ) 交通結節点機能を強化し広域交通ネットワークとのアクセス性を高める

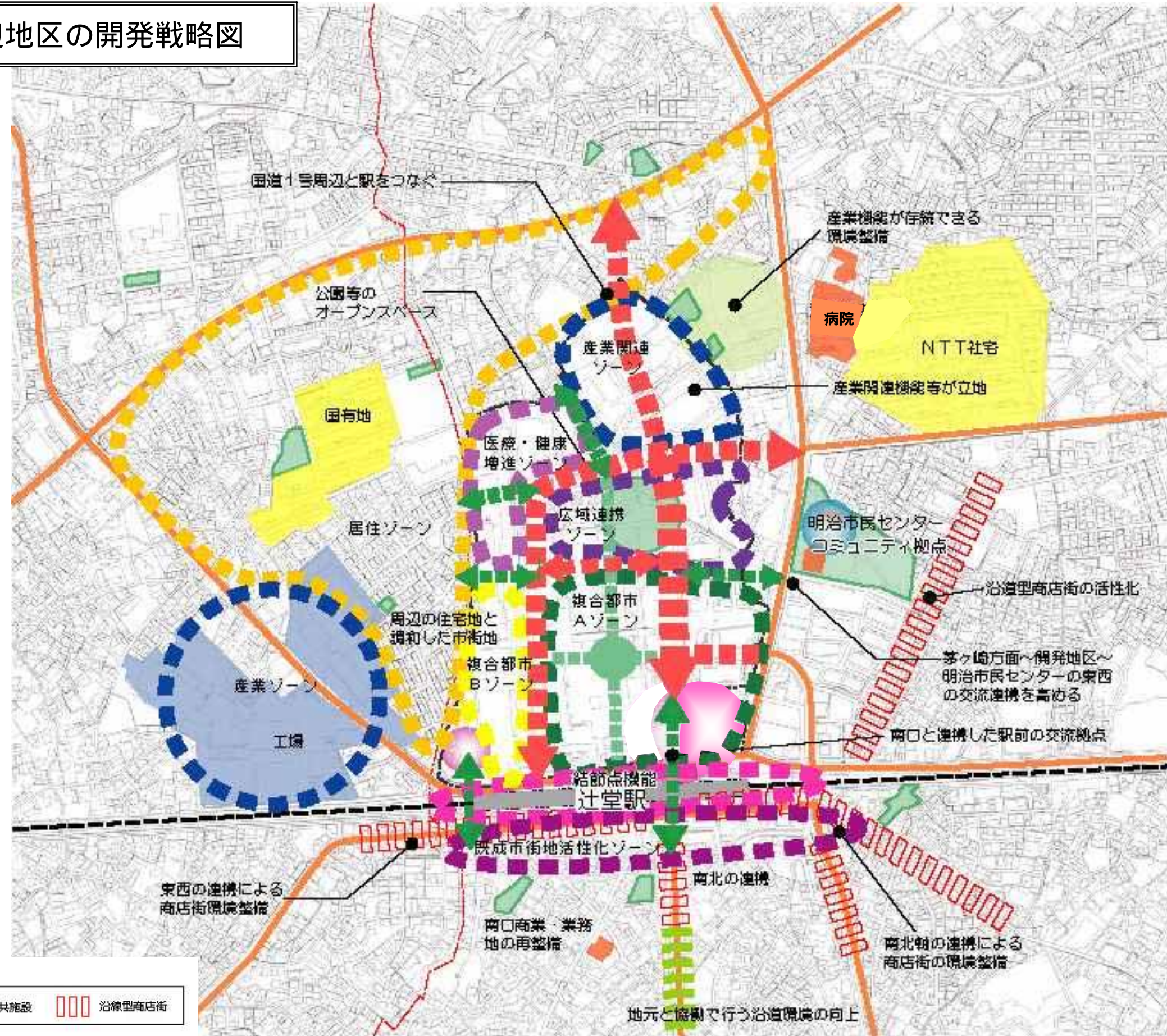
- ・ 辻堂駅機能や駅前広場・デッキ等、辻堂駅直近地区の交通結節点機能を改良強化し、交通利便性を高めると共に、鉄道南北の交流を促進する。
- ・ 現在整備が進められている、横浜湘南道路や相模縦貫道路（圏央道）などの広域交通ネットワークとのアクセス性を高め、広域交流を促進する。

### ( 7 ) 都市拠点を藤沢市と茅ヶ崎市の連携によって構築していく

- ・ 藤沢市と茅ヶ崎市が連携して都市拠点を形成するために、協働してまちづくりを推進する。
- ・ 両市が協働して取り組むＪＲ辻堂駅の機能強化や東西方向の交通ネットワークの強化により都市活動の向上などに努める。



辻堂駅周辺地区の開発戦略図





## 5. 開発コンセプト

- ・本地区の開発にあたっては、地区の3つの将来像の具現化に向け、市民・企業・行政が協働で、地区の特性を活かし特徴ある魅力的な「都市拠点」を形成するため、以下の開発コンセプトに沿った一体的かつ先導的な都市再生事業を推進する。

### 「湘南バリュークラスター」

湘南の豊かな自然と生活文化に、  
新成長産業が融合して育まれる「高度な広域連携拠点」

#### 3つのサブコンセプトと7つの整備の方向性

##### (1) 産業・文化・生活を広域に連携する「高度複合拠点」

広域的な連携組織を支援するサービス拠点  
次世代型の産業を先導するビジネス拠点  
広域ネットワークで連携する交通結節拠点

##### (2) 地域・企業・市民の個性を創造する多様な「機能性」

多世代・多様な人々が交流できる創造的なショーケース空間  
新しい生活・就労スタイルを実現する魅力的な都市環境

##### (3) 快適な自然・都市環境を創造する持続的な「都市運営」

オープンスペースと緑が一体化したエコシティ  
市民、企業、行政が一体となったまちづくりの持続的な運営体制の実現

## 6 . 地区の整備方針

### 6 - 1 . 開発フレーム

本地区の開発フレームとして、次の目標を想定する。

面積	居住人口	就業人口
約30ha	約 2,300人	約 1万人

駅北口地区を対象(代替地住宅を除く)

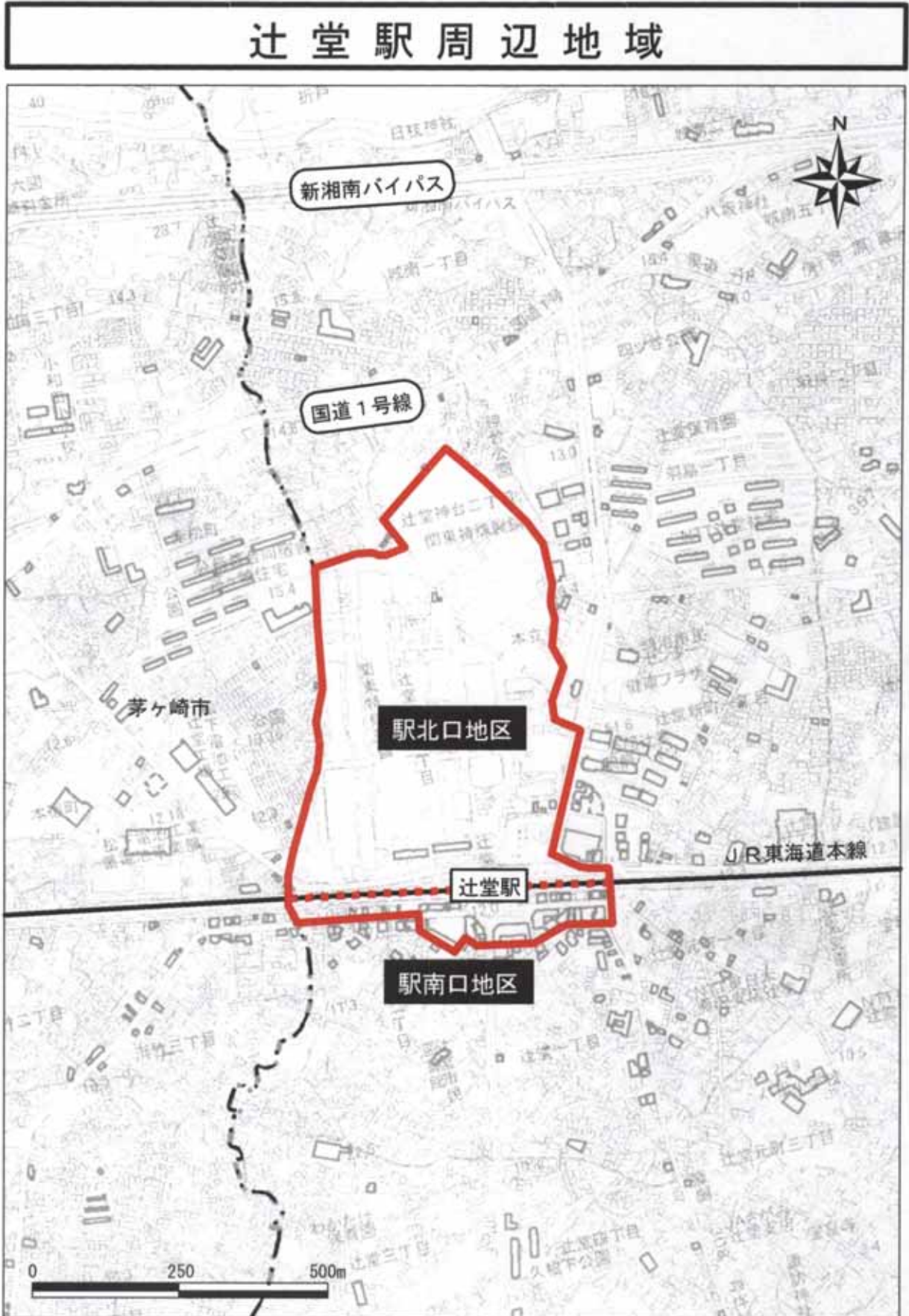
約30haの内訳 ( 駅北口地区約25ha、 駅南口地区約5ha )

### 6 - 2 . 対象地区

都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域「辻堂駅周辺地域」  
約30haを対象地区とする

( 図 5 参照 )





## 6 - 3 . 土地利用の方針

### 土地利用の方針

( 図 6 参照 )

- ・ 湘南地域に位置する辻堂駅周辺地域において、駅に面する大規模工場跡地の土地利用転換や既存商業地の機能更新等により、後背地の大学や様々な都市活動との連携を活かし、多様な機能を持つ都市拠点的形成するために、土地利用は北側から駅南側に向かって6つのエリアに分け土地利用の転換・誘導及び機能更新を図る。

#### ( 1 ) 産業関連機能ゾーン

～ 次世代都市型の産業・業務ゾーン～

- ・ 治験センター、福祉・医療ビジネス、情報・映像、高分子化学機能等の次世代型の産業・業務の拠点にふさわしい研究開発施設や産学官の連携機能の導入・誘導を図る。
- ・ 異業種交流やベンチャービジネスの起業支援などが図れるような機能の導入やショールーム、展示のスペースなど、まちの賑わいに貢献する施設配置の誘導を図る。
- ・ 周辺環境との調和に配慮した市街地を形成する。

#### ( 2 ) 医療・健康増進機能ゾーン

～ 生涯都市を象徴する機能集積～

- ・ 高度先端医療機能等を核に、健康・予防関連機能やメディカルフィットネス機能、医療ビジネス機能などの導入・誘導を図る。
- ・ 周辺環境との調和に配慮した市街地を形成する。

### (3) 広域連携機能ゾーン

～地域の核となる公共サービスゾーン～

- ・鉄道・広域幹線道路等による周辺地域からのアクセス性を活かして、防災機能を備えた公園や広域行政サービス機能、産学連携・教育機能などの導入・誘導を図り、広域連携を視野に入れた新しい公共サービス拠点を形成する。
- ・また、地域のコミュニティの交流を促進するため、明治市民センターや土打公園とも繋がる東西南北の歩行者空間を形成する。

### (4) 複合都市機能ゾーン

～交流と賑わいの空間～

#### < Aゾーン >

- ・南北道路の西側に面する大規模街区は、辻堂駅前の公共交通の高い利便性を活かした賑わい空間を形成するために、複合都市機能にふさわしい商業、文化・アミューズメント、サービス機能などの計画的な導入・誘導を図る。
- ・地区の玄関として、多様な来街者が訪れる魅力ある空間を形成するために、緑などの潤いのある歩行者空間や北口駅前広場空間と一体となった賑わいあふれる魅力ある歩行者空間を形成する。
- ・南北道路の東側に面する街区は、南北の歩行者軸・広場に面した立地特性を活かした、商業・業務・生活サービス機能などの導入・誘導を図る。また、北口駅前広場空間と一体となった賑わいあふれる魅力ある歩行者空間を形成する。

#### < Bゾーン >

- ・様々な世代・ライフスタイルが展開される都市型住宅、生活サービス、コミュニティを育てる地域交流機能などの導入・誘導を図る。
- ・西側に隣接する住宅地との調和に配慮した市街地を形成する。



#### ( 5 ) 交通結節機能ゾーン

～ まちの顔となる駅機能・交通ネットワーク機能～

- ・ 藤沢市の5核の一つとして、さらには将来の広域都市拠点としてのポテンシャルを高めるため、駅機能・駅前広場機能の強化拡充を図る。
- ・ 都市拠点の玄関口にふさわしい機能をはたすため、バスやタクシーが円滑に発着できる交通・交流広場の整備を図る。
- ・ 将来の駅勢圏の拡大や西北部地域等の開発動向を踏まえ、将来の新たな公共交通システムの導入空間の可能性を確保する。
- ・ 歩行者が安全快適に往来できる自由通路デッキを設け、辻堂駅南北の連携や地区近隣の交流を促進する。

#### ( 6 ) 既成市街地活性化ゾーン

～ 機能の更新と南北連携～

- ・ 南北交流を促進し、既成市街地の機能更新による活性化を図る。
- ・ 旧防災建築街区造成事業によって築造された建築物の老朽化と機能更新の時期をとらえて、民間活力を基本とした再開発を誘導し、南口広場の改修や南北歩行者軸の整備を進める。
- ・ 北口開発計画を踏まえ、南口商店街の機能強化と新たな魅力づくりを推進する。

#### ( 7 ) 計画道路整備に伴う代替地

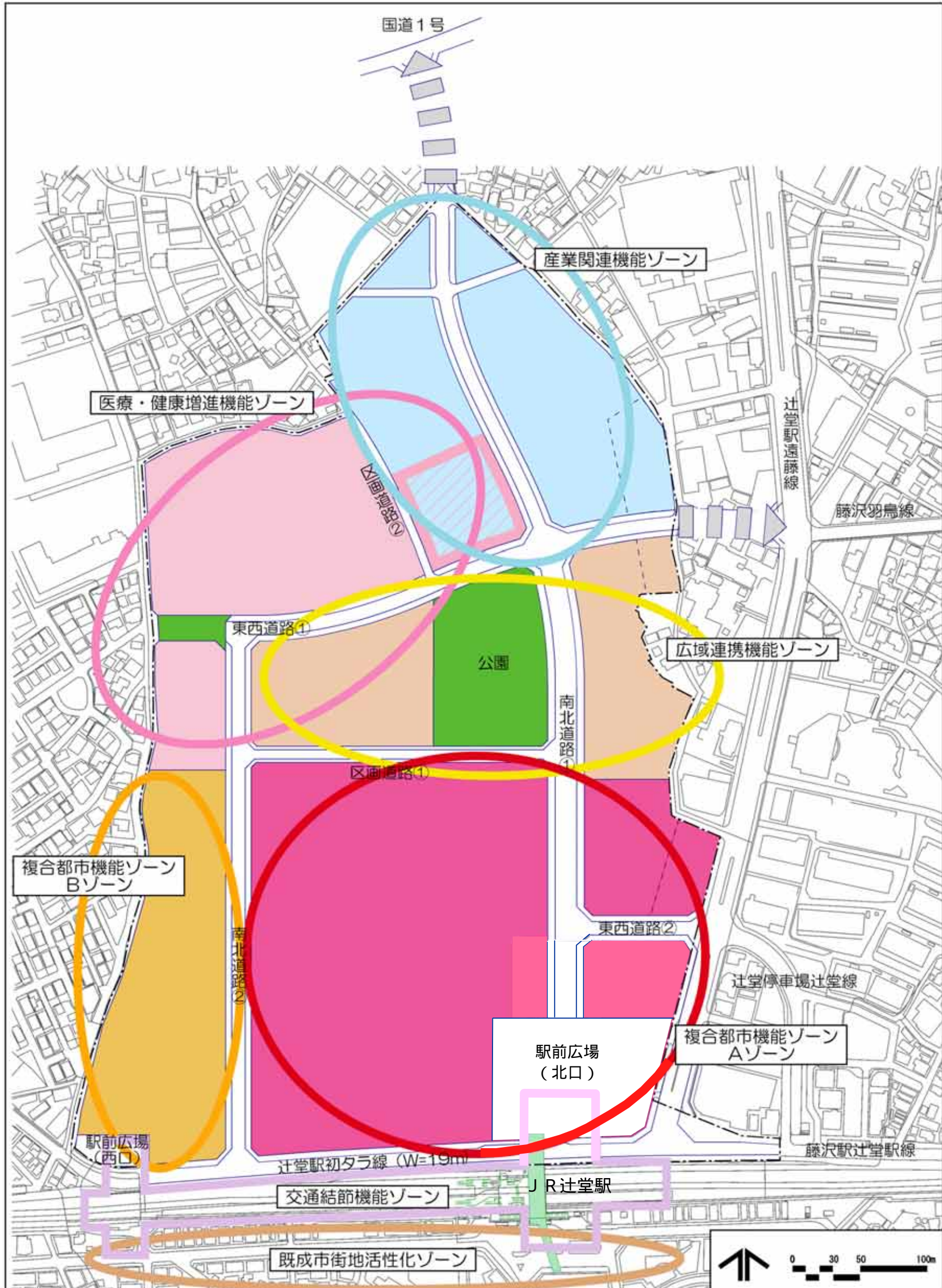
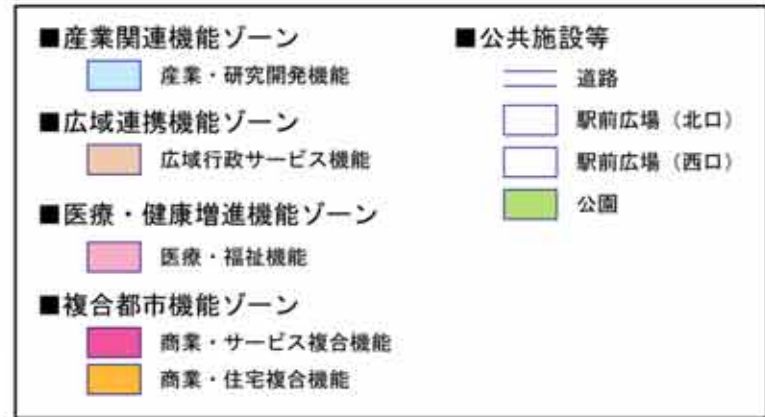
- ・ 開発区域外の南北道路、東西道路の整備に伴い、開発区域内の直近地に住宅等の代替地を位置づける。

### 規模設定の考え方

- ・ まちづくり方針に定められた「地区の3つの将来像」、「地区の開発戦略の進め方」、「開発コンセプト」や地区の整備方針を踏まえ、開発地周辺の用途・容積率等の指定状況及び地区計画(再開発等促進区)のルールとの整合を図りながら、適切な用途・容積率等の設定を行うものとする。

土地利用計画図

道路、広場計画（案）等については現在関係機関と協議中



( 1 ) 駅前広場

北口駅前広場

- ・辻堂駅北口に、将来交通需要を見込んで、バス・タクシーを始め、駅にアクセスする自動車交通を円滑に処理する必要十分な交通施設と交通空間を確保する。
- ・駅前広場は交通広場だけでなく、利用者が憩える歩行者広場を確保する。規模は約1.1haとする。
- ・隣接宅地の壁面後退などと駅前広場との一体的利用により、歩行者空間の一層の充実を図る。
- ・駅とは南口まで直線的に抜ける幅員12mの自由通路のデッキで立体的に連絡する。
- ・将来の新しい公共交通システムに対応する空間を確保する。

南口駅前広場

- ・駅南口駅前広場は、約4,350㎡の面積とし、上部は歩行者空間、下部は自動車空間を主体とし、上下で一体的駅前広場空間を目指す。
- ・駅前広場に面する旧防災建築街区造成事業によって築造された建築物の老朽化に伴う建替えが行われることを活用して、セットバックや2階レベルでのデッキによる歩行者ネットワークの形成を目指す。

西口駅前広場

- ・西口駅前広場は、茅ヶ崎市域からのアクセスの利便性を高めるために歩行者広場及び駐輪場用地1,000㎡以上を確保する。
- ・駅及び南口商店街とは既存のデッキを改修して西口駅前広場への接続を図る。



## ( 2 ) 地区幹線道路

- ・安全性、利便性そして防災性等の観点から周辺の既存道路ネットワークとの連携や駅目的交通と通過交通を分離して、既存道路ネットワークの改善に寄与するよう地区内道路網を計画する。

### 南北道路 ( W = 19m及び27m )

- ・北口駅前広場と国道1号線を結ぶ地区幹線道路を整備し地区内発生交通と駅アクセス交通を分離して、幹線道路である辻堂駅遠藤線と機能を分担する。
- ・南北道路 は地区の骨格となり、地区の骨格となるシンボル性の高い空間軸を形成する。
- ・南北道路沿道には壁面後退などにより、潤いとゆとりある道路空間を確保する。

### 東西道路 ( W = 19m )

- ・東西方向の地区幹線道路として、藤沢羽鳥線を延伸し、将来的に茅ヶ崎市域の辻堂赤羽線へ接続を検討する。
- ・東西道路 は、多様な目的、多様な交通に対応し、地区の諸活動を支える空間を形成するため、壁面後退など指定し、潤いとゆとりある道路空間を確保する。

### 東西道路 ( W = 19m )

- ・辻堂駅遠藤線から南北道路 に接続し、JR東海道線以南からのアクセスの利便性向上に配慮する。
- ・東西道路沿道には壁面後退などにより、潤いとゆとりある道路空間を確保する。

### 南北道路 ( W = 19m )

- ・辻堂駅初タラ線と東西道路 を結ぶ南北道路 を設ける。この道路は、多様な目的、多様な交通に対応し、沿道街区へのサービスと茅ヶ崎市域からの北口駅前広場へのアクセス機能を確保する。
- ・南北道路沿道には壁面後退などにより、潤いとゆとりある道路空間を確保する。

辻堂駅初タラ線 (W = 19m)

- ・ J R 鉄道用地を含めた土地区画整理事業と合わせ、既存道路線形を見直す。
- ・ 地区の玄関口及び通勤・通学交通の利便性に配慮し、マイカーのキスアンドライドや既存路線バスの停留所機能を確保する。
- ・ 辻堂駅初タラ線沿道には壁面後退などにより、潤いとゆとりある道路空間を確保する。

### ( 3 ) 区画道路

区画道路 (W=12m)

- ・ 沿道宅地へのアクセス性と快適な歩行者交通に配慮すると共に、茅ヶ崎方面からの駅前広場へのアクセス機能を確保する。

区画道路 (W = 6m)

- ・ 計画地区北西部の市街地から、駅前広場、辻堂駅遠藤線方面などを連絡する生活道路として整備を図る。
- ・ 沿道宅地と一体的な歩行者空間の形成を図る。

市境道路

- ・ 隣接市街地の環境の向上にも配慮して、快適に通行できる生活道路空間を形成する。
- ・ 現状の6～8mの幅員を8mに拡幅改良し、道路に沿って東側宅地内に2mの歩道状空地などや緩衝緑地の確保を誘導する。
- ・ 周辺地区への交通流入の抑制を図るよう、開発地区側への車両アクセスのあり方を検討する。

その他の開発地区外周の区画道路

- ・ 周辺市街地住民の生活道路として、開発地区側で6mに拡幅し整備を図る。
- ・ 開発地区内道路と開発地区外区画道路との接続性を向上するために、可能な限りの改良を図る。

### ( 4 ) 駅南北連絡デッキ

- ・ 辻堂駅本屋口の南北連絡デッキを拡幅整備 (W=12m) する。
- ・ デッキの昇降装置は、階段の他にエレベーターなどや自転車通行用の斜路を付帯する。

## ( 5 ) 歩行者空間ネットワーク

- ・開発地区の有機的な一体性を高め、安全で快適な歩行者動線を確保するため、主要な歩行者空間ネットワークを整備する。
- ・主要な歩行者空間ネットワークでは、環境に優しい乗り物である自転車が円滑に走行できるように整備する。
- ・歩行者空間ネットワークは、道路の歩道、歩行者専用道路を中心に宅地内の歩行者空間などにより構成される。
- ・地区の歩行者空間ネットワークを形成するため、ネットワークの分断がないよう配慮する。
- ・また、地区外の生活道路とも積極的に連結し、地域住民が自然に利用しやすいネットワークを形成する。

### 南北・東西歩行者空間

- ・辻堂駅初タラ線から東西道路 に至る歩行者空間を確保する。
- ・大規模街区の中に街区を東西に往来可能な歩行者空間を確保する。
- ・併せて南北道路 の歩道も沿道の壁面後退などと合わせ、地区のシンボルとなる歩行者空間を整備する。

### 東西歩行者空間

- ・商業・サービス・住宅複合機能ゾーンと広域連携機能ゾーンの間に、茅ヶ崎市域と明治市民センター・土打公園を経て辻堂駅北口の商店街に達するコミュニティを結ぶ歩行者空間を確保する。

### 駐輪場

- ・駅前広場や駅前広場周辺に通勤・通学用の公的駐輪場を整備する。
- ・地区内の各施設は、各宅地内に従業員及び来客用の駐輪場をそれぞれの需要に応じて一定規模以上整備する。



#### ( 6 ) 緑・公園・広場等

- ・南北・東西道路及び南北・東西歩行者空間の交差する場所に、地域の防災機能の強化に資する、安らぎと交流が生まれる公園（約1ha）の整備を図る。
- ・各街区のオープンスペースなどをネットワークし、緑豊かな街区の形成を誘導する。また、災害時には、各街区のオープンスペースを活用できるよう事業者との合意形成に努める。
- ・地域の植生を考慮した緑化計画に配慮する。また、敷地内及び建物の緑化による潤いのある環境を形成する。

#### ( 7 ) 駅・鉄道機能強化

- ・計画に伴う発生交通や将来の駅勢圏の広がりを勘案し、駅改良や既存ホームの拡幅・改良などの駅機能強化を図る。
- ・将来の湘南ライナー停車や鉄道輸送状況の変化を見据えた対応を図る。

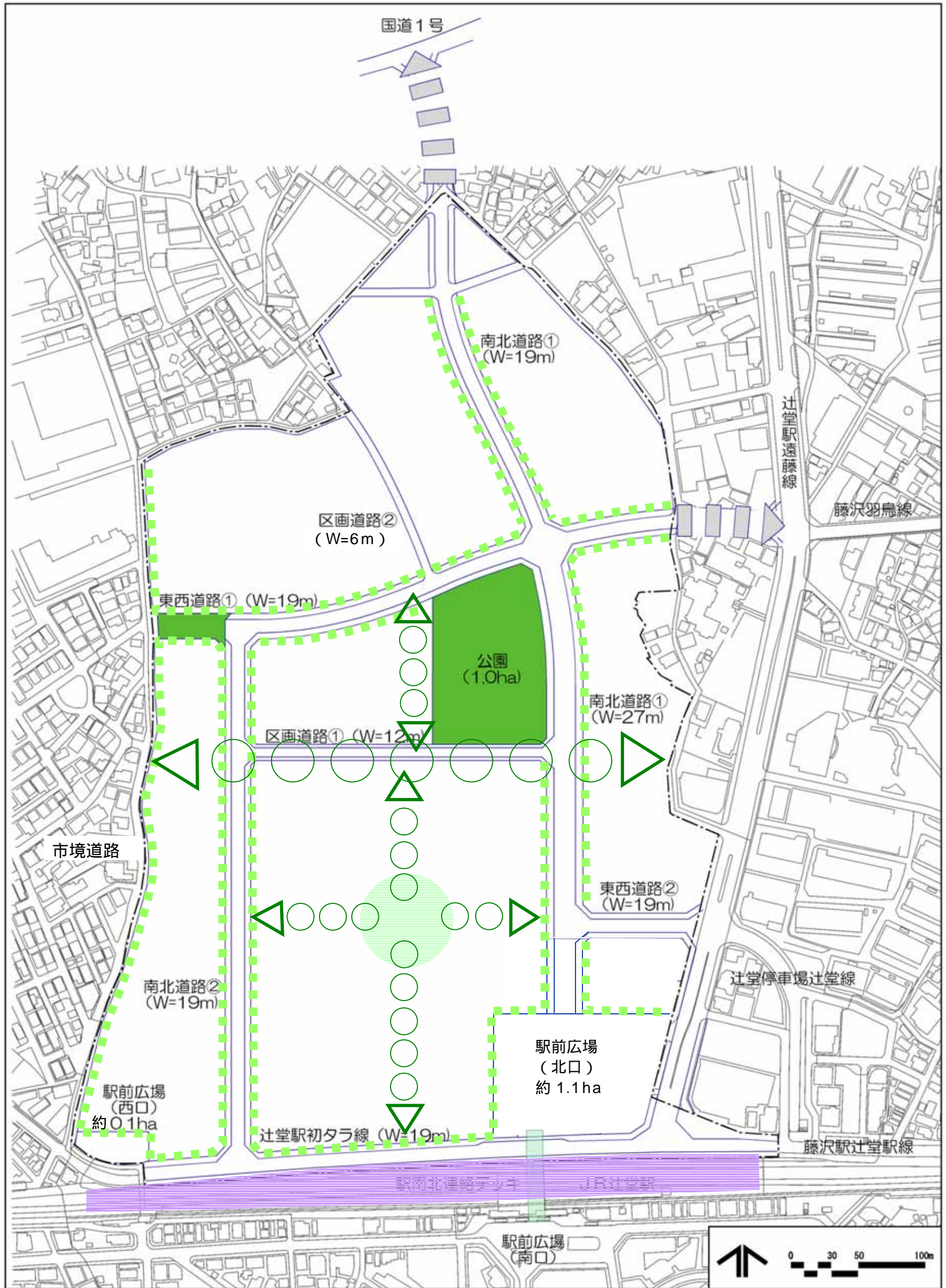
#### ( 8 ) 駐車場

- ・土地利用にあたっては、各々の機能に応じて適切な駐車場を確保する。特に大規模商業施設の開発にあたっては、公共交通利用を促進すると共に適切な駐車台数を確保する。
- ・開発地区内の様々な施設利用の実態に基づき、駐車場利用の円滑化とネットワーク化の視点から、企業間の駐車場相互利用・活用システムを促進する。
- ・駅南口商業地、駅北口の開発地区の将来土地利用やまちづくりの進捗状況を踏まえ、持続的なまちの発展を支えていくためには、駐車場の対応が重要な課題となる。そこで、駅南北の公共用地等を活用し、民間活力の導入などを図る中で、駐車場ネットワークシステムの検討を行う。

( 9 ) その他

- ・開発地区全体の景観への配慮とライフラインの円滑な供給の観点から、架空線・地下埋設物の地下埋設共同化を促進する。

道路、広場計画(案)等については現在関係機関と協議中



- 凡例
- ◁○○○○▷
  - 歩行者空間
  - 
  - 駅・鉄道機能強化
- 
- 壁面後退など



## 6 - 5 . 景観形成の方針

- ・全体として調和のとれた良好なまちづくりへ継続的に誘導を図ると共に、開発地区全体として調和のとれた美しい街並みを誘導する。

### < 景観形成の方針 >

湘南の気候や風土など、地域が有する自然環境を活かしたまちづくりを行う。

ものづくり産業が立地していた土地の記憶を留めたまちづくりを行う。

複合的な都市機能による賑わいが感じられるまちづくりを行う。

交通結節点となる辻堂駅を起点に、安全で快適に歩いて暮らせるまちづくりを行う。

新しい都市拠点にふさわしい優れた景観形成に配慮したまちづくりを行う。

省資源・省エネルギーに配慮した環境と共生するまちづくりを行う。

災害に強く、安全で安心なまちづくりを行う。

### < 景観形成の仕組み >

- ・質の高い都市環境形成の観点から、景観誘導を積極的に行う。
- ・まちづくりガイドラインや地区計画によって景観誘導を行う。また、藤沢市都市景観条例等に基づき、まちづくりガイドラインに沿った景観協定の締結も検討する。
- ・併せて、景観法または藤沢市都市景観条例に基づく景観地区などの誘導を積極的に行う。

## 6 - 6 環境共生・環境配慮の方針

### < 環境共生の方針 >

#### ユニバーサルデザインへの対応

- ・全ての人が暮らしやすい街として、生活環境を作り上げていくために、ユニバーサルデザインのまちづくりの推進に努める。

#### 環境との共生の視点から環境への負荷を低減するまちづくりへの対応

- ・水環境への負荷を低減するため、雨水・排水等の再利用や水の循環システムの構築などに努める。
- ・雨水の流出抑制対策の一環として、透水性に配慮した道路舗装などに努める。
- ・環境への負荷を低減するために、省エネルギー、省資源、リサイクルに努める。

#### 地域の特性を踏まえた、雨水や浸水対策の配慮

- ・地域の下水道などの整備状況や雨水状況を踏まえ、適切な規模の貯留施設等を基盤施設として設けるものとする。また、地下浸透対策などの雨水対策を誘導する。
- ・官民協働で都市再生事業を進めていく観点から、まちづくり方針等に基づき、基盤施設としての貯留施設等の設置と併せ、土地購入者による施設計画時には、自己の敷地に貯留施設等の設置を誘導し、基盤施設の整備と設置義務によって雨水対応に努める。

## < 環境配慮の方針 >

### 土壌処理の対応

- ・大規模工場等が永年にわたり生産活動をしてきた経緯を踏まえ、土地利用転換にあたっては土地所有者の責任に基づき、関係法令を遵守して適切な土壌処理にあたる。

### 日影・電波障害等の対応

- ・建築計画にあたっては、周辺市街地に対して建築基準法に基づく日影条例を遵守する。また、開発地区内においても十分配慮する。
- ・高層建築計画にあたっては、周辺地域への電波障害、風害等を事前に予測し、周辺環境への影響に配慮した適切な対応を図る。

### 照明や光の反射による周辺環境への対応

- ・屋外での照明については、周辺の状況に基づいて、適切な目的と技術により、安全性及び効率性の確保とともに、景観及び周辺環境へ十分配慮する。

### 既存工場の操業環境への配慮

- ・持続可能な既存工場の生産活動を阻害しない、土地利用、施設計画に配慮する。

### 各事業に係る工事の施工中における周辺環境への配慮

- ・各事業に係る工事の施工中における交通安全の確保及び騒音、振動、砂塵、その他の周辺住民に迷惑を及ぼすものの発生防止に万全の措置を講ずるものとする。

### 安全・安心なまちづくりへの対応

- ・安全・安心なまちづくりを推進するため、犯罪の防止に配慮した生活環境を整備する。



## 7. まちづくりの進め方

### (1) 整備手法と事業主体

#### 整備手法

- ・ 藤沢市の重要な都市拠点であり、かつ民間活力を活かして早期の市街地整備を図るため、都市再生緊急整備地域の指定を踏まえ、多様な整備手法を活用した都市基盤施設等の整備を行う。

辻堂駅北口地区においては、面的整備や都市基盤の整備を図るため、土地区画整理事業や街路事業、多様な公的整備手法などの導入を図り、公共施設等の整備を促進する。

駅機能強化や駅南北デッキ整備にあたっては、多様な整備手法を検討し、整備の促進を図る。

辻堂駅南口地区においては、旧防災建築街区の建替えに合わせた駅南口広場の機能更新を図るため、総合設計制度や優良建築物等整備事業などを導入し、民間活力を活かしたまちづくりを図る。

#### 都市再生事業の推進主体

- ・ 都市再生緊急整備地域を中心とした都市再生事業の推進にあたっては、地権者と藤沢市との官民協働で進める。
- ・ 開発地区の地権者等により設立された開発協議会と藤沢市は連携して、計画・事業の調整や魅力あるまちづくりを推進する。
- ・ 茅ヶ崎市と藤沢市が協働して駅機能強化、交通ネットワーク整備などの都市再生事業を進める。

## (2) まちづくり上の配慮

### 住宅開発の方針

- ・藤沢市の政策方針に基づき、将来にわたった教育施設の効率的対応に配慮し、学校施設に過大な負担をかけない段階的住宅供給計画に基づき住宅建設を誘導する。
- ・開発地区内の児童・生徒の発生を伴う住宅の建設フレームは、概ね 800 戸（駅北口地区を対象、但し代替地住宅を除く）を基本とし、3 ケ年以上の段階的入居方式で誘導を図る。
- ・高齢者住宅、ケア付住宅等の住宅用途については、別途協議の対象とする。
- ・多様な年齢層が入居し、様々なライフスタイルを可能とする多世代の都市型の集合住宅とし、高齢者ケア付住宅、若者単身者住宅など多世代の交流が展開される居住地とする。

### 商業開発の方針

- ・商業施設の計画については近隣商業施設に配慮した事業内容等の検討を行う。
- ・都市拠点にふさわしい、駅前立地の特性を活かした高品位の生活スタイルを目指し、先導的なまちづくり型施設とし、商業・文化・アミューズメント機能等の導入を図る。
- ・多様なスタイルを持つ人々が集まって創造的交流を育む、広場・歩行者空間の創出を図る。

### 市街地環境への配慮の方針

- ・地区の特性・周辺環境に配慮したランドスケープの形成と環境負荷の低減を可能にする施設計画とする。
- ・藤沢市都市防災基本計画に基づき、周辺地域の防災性の向上にも配慮し、避難地の確保、防災活動拠点の設置など都市防災や防犯に積極的に取り組み、安全・安心のまちをつくる。
- ・誰でもが暮らしやすいまちとして、生活環境をつくり上げていくために、ユニバーサルデザインのまちづくりを施設計画に反映する。

### 維持管理の方針

- ・公共空間と民間空間が一体となった美しいまちを維持管理していくため、行政と地権者等は公共施設等の維持管理に関する必要な協議を行う。

### (3) 法定計画とスケジュール

#### スケジュール目標

- ・都市再生緊急整備地域の指定を踏まえ、迅速性を持って、官民協働で都市再生事業を推進するために、平成17年度中にまちづくりに必要な都市計画手続きを終了することを目標とする。また、平成18年度から都市再生事業に着手し、平成20年度には、一部まち開きを行うことを目指す。

都市再生緊急整備地域の地域整備方針

次頁参照



都市再生緊急整備地域の方針：神奈川県・藤沢市

地域名称	整備の目標	都市開発事業を通じて増進すべき都市機能に関する事項	公共施設その他の公益的施設の整備に関する基本的事項	緊急かつ重点的な市街地の整備の推進に關し必要な事項
辻堂駅周辺地域	<p>湘南地域に位置するJR辻堂駅周辺地域において、駅に面する大規模工場跡地の土地利用転換等により後背地の大学や工場との連携を活かし、多様な機能を持つ都市拠点を形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅北口地区において                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の生産施設と連携した研究開発機能及びこれに付随する業務機能の導入</li> <li>・ 広域的な交流に寄与する医療機能、文化機能、商業機能等を導入</li> <li>・ 都市型住宅機能を導入</li> </ul> </li> <li>○ 駅南口地区において                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 既存の商業機能を強化</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 駅へのアクセス交通と通過交通を分離するとともに新しい都市機能の導入に対応するため、駅北口広場を拡充、再整備</li> <li>○ 地区内において駅北側と国道1号を南北に結ぶ道路及び藤沢羽鳥線を西伸する道路を整備</li> <li>○ 駅南北間を結ぶデック等、地区内の回遊性を確保する歩行者ネットワークの構築</li> <li>○ 地域の防災機能の強化に資する公園の整備</li> </ul>	

#### 上位計画との整合

- ・平成16年度中の藤沢市総合計画の見直しにあわせ、辻堂駅周辺地区の都市拠点としての位置づけや都市再生事業の推進を位置づける。また、都市再生緊急整備地域の指定に基づく、地域整備方針を受け、都市計画区域マスタープラン（整備、開発及び保全の方針）、都市再開発方針、市町村マスタープラン等の上位計画において位置づけの充実を図るものとする。

#### 都市計画手続き

- ・駅前には拡張移転する交通広場及び地区幹線道路である南北道路、南北道路、東西道路、既存の辻堂駅初タラ線、辻堂駅遠藤線、藤沢駅辻堂駅線など、必要な都市施設の計画決定及び変更を行う。
- ・既存の近隣公園である神台公園の位置を見直し、開発区域内に約1ヘクタールの近隣公園を位置づけ、都市施設の計画変更を行う。
- ・当該都市再生事業の事業手法の確定に基づき、辻堂土地区画整理事業区域の都市計画変更を行う。なお、都市再生事業対象区域以外の土地区画整理事業区域は存続するものとする。
- ・企業誘致の動向、整備計画の内容を踏まえ、都市拠点形成のための土地利用の誘導を行うため、用途・容積等の緩和が可能な地区計画等（再開発等促進区）の都市計画決定を行う。また、具体的な開発計画を明確にしながらか、段階的に地区計画等（再開発等促進区）の地区整備計画を定める。

#### 用途地域の見直し

- ・まちづくり方針等に基づき、土地利用の計画誘導や段階的都市基盤施設整備を踏まえ、都市再生事業が完了し、土地利用が明確になった段階など、都市計画を変更する必要性が生じた段階で、その土地利用にふさわしい用途地域の見直しや地区計画の内容の充実を図る。

#### (4) 段階的まちづくりの規制誘導方策

- ・まちづくり方針の「土地利用の方針」に基づき、大規模工場用地の売却による土地利用転換や産業機能の地区内移転などを踏まえ、先導的な導入機能の誘致や売却用地の事業コンペ等を行い土地利用を実現していく必要があり、全体を一括し同時に土地利用転換をしていくことが難しい。
- ・そのため、まちづくり方針に基づく土地利用を踏まえ、土地利用転換等が可能となる地区計画（再開発等促進区）によりまちづくりを誘導し、企業誘致にあたってのリスク緩和と秩序ある土地利用の誘導を図る。
- ・段階的まちづくりの誘導にあたっては、地区計画（再開発等促進区）に基づく地区整備計画を活用し、迅速な土地利用転換を可能とする。
- ・「まちづくりガイドライン」を地権者と藤沢市が協働して策定し、活用して地区全体の調和のとれた美しい街並みやアーバンデザインの誘導を図る。

#### (5) まちづくりガイドラインの活用

- ・まちづくり方針に基づき施設建設事業者が、建築物の新築・増築及び外装等の改修や屋外空間の整備・改変などを行う場合の指針と位置づける。
- ・地権者は、新たな地権者となる企業・団体等に対してまちづくりの目的・ガイドラインの主旨を十分説明し理解を得ると同時に、まちづくりガイドラインを遵守する立場から、土地売買契約書や宅地建物取引事業法上の重要事項説明書などに記載し、まちづくりの継続を図る。
- ・まちづくりガイドラインに沿った計画を誘導するための、指導・助言等を行う調整の場を藤沢市が設置する。



#### ( 6 ) 企業誘致優遇施策の活用

- ・まちづくり方針の「土地利用の方針」に基づき、藤沢市と地権者が協働で戦略的な導入機能の企業誘致を促進する。
- ・企業誘致促進にあたっては、「藤沢市企業立地等の促進のための支援措置に関する条例」及び「藤沢市企業立地雇用奨励補助制度」、「藤沢市企業立地促進融資利子補給制度」などを活用し、研究開発施設、本社機能などの導入を図る。

#### ( 7 ) タウンマネジメントの展開

- ・地権者、進出企業及び行政、住民が主体となって、まちづくりの持続的な運営を図るためのタウンマネジメントの仕組みを今後検討し、開発地区を都市拠点として、独自の個性を持ったより魅力的なまちとして発展させていく。

## 8 . 「まちづくり方針」の運用

- ・ 辻堂駅周辺地区まちづくり方針の運用にあたっては、  
社会経済の動向や民間開発需要、企業誘致の進捗状況  
公共施設整備に伴う関係権利者との調整  
公共施設整備等の具体化に伴う関係機関との協議  
都市再生事業の経営上の課題  
など、都市再生事業の推進にあたっての不確定要因が想定される。
- ・ 従って、不確定要因が生じた場合には、「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」及び「辻堂駅周辺地区まちづくり方針」に位置付けられている「まちづくり方針の目的と役割」「辻堂駅周辺地区の位置づけ」「地区の3つの将来像」「開発コンセプト」を尊重し、必要に応じて「地区の整備方針」及び「まちづくりの進め方」を検証し、見直しを行うことにより、都市再生事業の円滑な推進を図るものとする。