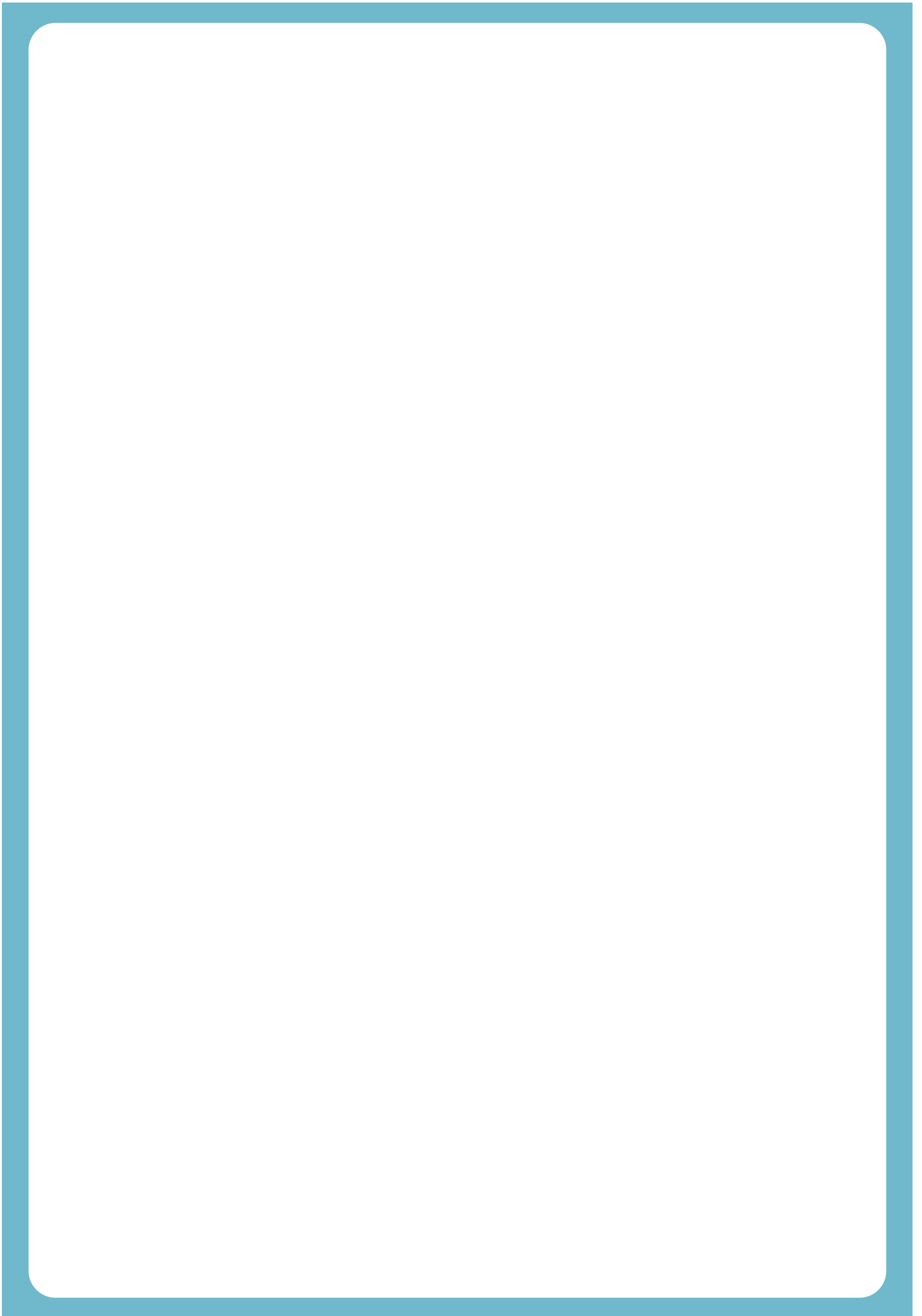


<OUR Project マスタープラン>  
生活・文化拠点再整備  
アーバンデザインガイドライン  
基本編

(素案)

2023年（令和5年）●月  
藤沢市



## 【目次】

---

Chapter 1 策定の目的等	.....2
Chapter 2 対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性	.....4
Chapter 3 エリアのデザインコンセプト	.....10
Chapter 4 エリアのデザイン方針	.....12
Chapter 5 ガイドラインの活用等	.....16
付属資料 委員名簿及び開催概要	.....18

---

## Chapter 1

### 策定の目的等

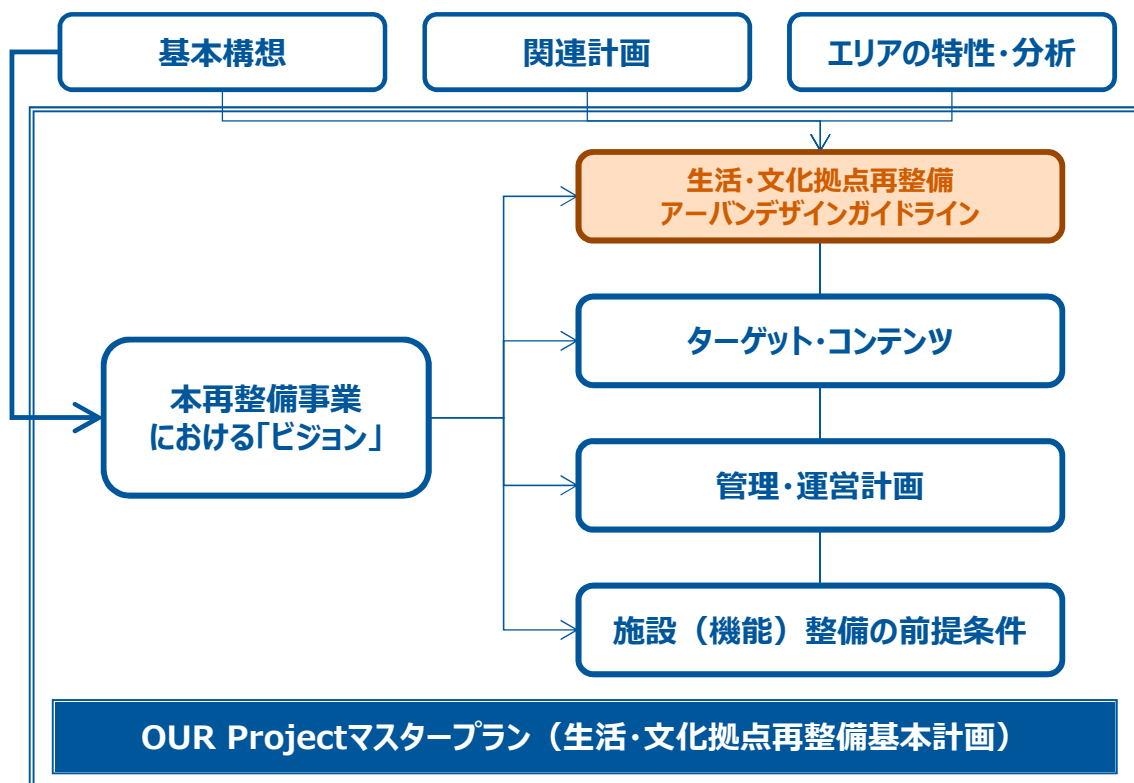
## ■ガイドライン(基本編)の概要・策定目的

- 生活・文化拠点再整備アーバンデザインガイドライン(基本編) (以降「ガイドライン」という。) は、「藤沢市民会館等再整備基本構想」(以降、「基本構想」という。) をもとに、望ましい都市拠点のあり方や整備において留意すべき基本的な事項をまとめたものです。
- 本再整備事業においては、公民連携を軸とした事業手法の検討を進めており、ガイドラインでは、民間主体のアイデア、ノウハウを最大限引き出すため、具体的なゾーニングや整備基準を示さずに、留意すべきキーワードやエリアのデザイン方針等を主にまとめています。

## ■ガイドラインの位置付け

- 本ガイドラインは、生活・文化拠点再整備基本計画 (OUR Projectマスタープラン※、以降「基本計画」という。) の一部として構成されるものです。策定に当たっては、基本構想における基本理念・基本方針、関連計画、エリアの特性・分析等を踏まえ、市民参画、事業者公募等の際のイメージ共有、事業提案に活用されることを期待します。

※ **OUR Project** : 「Okuda Urban Renovation Project」の略称



- ◆ **ビジョン**…基本構想で定めた基本理念に基づき、本再整備事業の実施によって「どのような未来を実現したいか」を具体的に示すもの
- ◆ **ターゲット**…本再整備事業において、集中的に投資する対象
- ◆ **コンテンツ**…ビジョンを実現するための個々の事業や取組等

## Chapter 2

### 対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性

## ■ガイドラインの対象エリア

- 奥田公園を含めた「生活・文化拠点再整備事業地」を対象エリアとしています。なお、隣接する境川や国道467号、藤沢駅周辺との関係性など、対象エリア外との関係性に着目した拠点の位置づけについてもまとめています。



地区計画 境川右岸鶴沼東地区地区計画

地域地区等 商業地域、準防火地域

建蔽率・容積率 建蔽率80%容積率400%（地区計画により最高限度300%）

敷地面積 35,816.73㎡

## ■基本構想から抽出されるキーワード

- 基本構想においては、人々が集える開かれた場所の創出、周辺環境との調和やデザインの統一などを踏まえた都市空間の形成、それらを実現するための配置や動線、複合化のあり方等についてまとめています。

### 基本理念・基本方針

#### 基本理念

「人々が集い、奏で、響きあう、  
文化芸術の共創拠点」

#### 基本方針

1. 文化芸術・知識との出会いの拠点
2. みんなの居場所となる拠点
3. 多くの機能が連携する拠点
4. 緑豊かで開かれた拠点
5. 安全安心を支える拠点

### ゾーニングにおける基本的な考え方

#### 基本理念・基本方針を踏まえた配置の考え方

1. 公園と複合施設の融合や事業対象地内の一体性の確保
2. 周辺環境との融合や、拠点性の確保
3. 利用者の利便性の確保

### キーワード

人が集まれる場所・滞留できる場所

シームレスな公共機能の配置

明快でわかりやすい動線

周辺環境との調和

デザインの統一と調和

公園と複合施設の一体性

開かれた施設

視認性のよい機能配置

駅からのアクセス性の向上

## ■再整備に関する関連計画から抽出されるキーワード

- 対象エリアとその周辺については、再整備に関する関連計画等において、都市拠点としての様々な役割が期待されています。

藤沢市都市計画マスタープラン

藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画

藤沢市立地適正化計画

藤沢市緑の基本計画

### キーワード

シンボルとなる都市空間と景観の創造

周辺の活力維持・向上

水と緑のネットワーク

回遊性・駅からの歩行者ネットワーク

地区の文化の育成・充実・発信

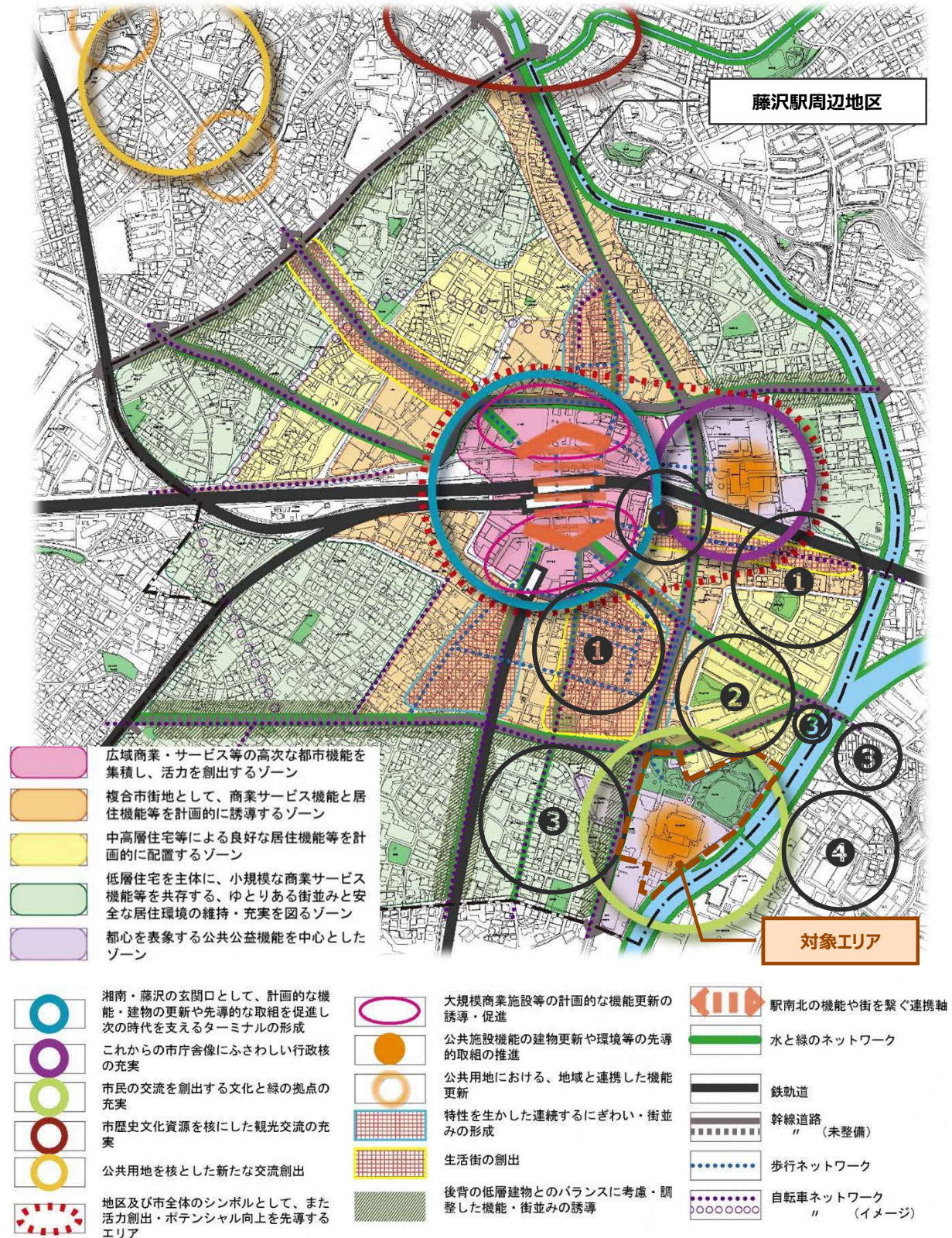
次の時代(ニーズ)に対応した街



## ■対象エリア周辺の状況

- 対象エリアは、藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画の藤沢駅周辺地区内に位置しており、**①多用途混在のエリア**（商業を含む多様な用途が混在するエリア）、**②集合住宅中心のエリア**、**③戸建住宅中心のエリア**、境川を挟んだ**④工場等が立地するエリア**に囲まれています。

### 【地区整備方針図】



【藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画をもとに作成】

## ■エリアの特性・分析から導かれるキーワード

- 藤沢駅周辺を対象としたエリアの特性・分析の結果を踏まえ、各分野に対する対象エリアの役割等の位置づけをまとめています。

### 周辺人口

- ✓ 近年、人口増加が続いており、集合住宅の供給等により、新たな層の流入が見られる

### キーワード

周辺住民の憩いの場

活動できる魅力ある場

### 開発等

- ✓ 藤沢駅南口においては、南口広場の整備、民間の再開発等の動きがある
- ✓ 一方で老朽化等による魅力低下・陳腐化等が見られる

南口の拠点づくりとの連動

駅周辺の適切な更新の誘導

### 商業・産業

- ✓ 商業、産業では市において中心的な役割を担っている
- ✓ 一方で駅利用者等の増加傾向に反して、商業販売額や回遊人口は減少している

中心市街地の魅力向上

回遊人口の増加

### 公園・緑地

- ✓ 奥田公園は、対象エリアにおける最大の緑地空間である
- ✓ 境川沿いにおいては、緑の軸線となる境川緑地が計画されている

都市公園としての機能強化

中心市街地に開かれた緑地の創出

境川沿いの公園・緑地の整備

### 駅利用者・歩行者

- ✓ 藤沢駅南口広場の利用者数は一日あたり17万人であり、多様な年代、属性が利用している
- ✓ 平日における歩行者の増加、休日における歩行者数の減少がみられる
- ✓ バリアフリー等の対策が不十分である

駅利用者の回遊性の向上

歩行者等の生活・文化拠点への誘引

インクルーシブな視点

### 防災等

- ✓ 対象エリアは洪水浸水想定区域に含まれており、対象エリアの周辺には内水浸水の可能性もある
- ✓ 避難施設としての役割を担う

浸水対策機能の強化

防災性と機能性の両立

## ■対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性

- 基本構想、関連計画、エリアの特性・分析等から導かれるキーワード、本再整備事業のビジョンから導かれる空間づくりをもとに、対象エリアに求められる都市拠点としてのあり方・方向性についてまとめています。

### 関連計画・基本構想・エリア分析から導かれるキーワード

#### 基本構想におけるキーワード

人が集まれる場所・滞留できる場所	公園と複合施設の一体性
シームレスな公共機能の配置	開かれた施設
明快でわかりやすい動線	視認性のよい機能配置
周辺環境との調和	駅からのアクセス性の向上
デザインの統一と調和	

#### 関連計画におけるキーワード

シンボルとなる都市空間と景観の創造	回遊性・駅からの歩行者ネットワーク
周辺の活力維持・向上	地区の文化の育成・充実・発信
水と緑のネットワーク	次の時代(ニース)に対応した街

#### エリアの特性・分析におけるキーワード

周辺住民の憩いの場	中心市街地に開かれた緑地の創出
活動できる魅力ある場	境川沿いの公園・緑地の整備
南口の拠点づくりとの連動	駅利用者の回遊性の向上
駅周辺の適切な更新の誘導	歩行者等の生活・文化拠点への誘引
中心市街地の魅力向上	インクルーシブな視点
回遊人口の増加	浸水対策機能の強化
都市公園としての機能強化	防災性と機能性の両立

### 本事業のビジョンから導かれる空間づくり

ふじさわMIRAIファーム  
～ここからはじまる未来への種まき～

なにかにチャレンジしたい人、  
これらを担う子どもたち、  
「まだ知らない新しい可能性」  
との出会いをみんなで応援します

- 人の活動を重視した空間づくり
- 境界のない機能の複合を図る空間づくり
- 段階的な再投資、新陳代謝(可変性のある)に対応できる空間づくり

### あり方・方向性

持続可能な  
新しい公共空間

周辺との調和・  
一体性の確保

シームレスな空間

駅周辺との回遊性  
の向上

多彩な活動・交流が  
生まれる場

緑の拠点・  
ネットワークの形成

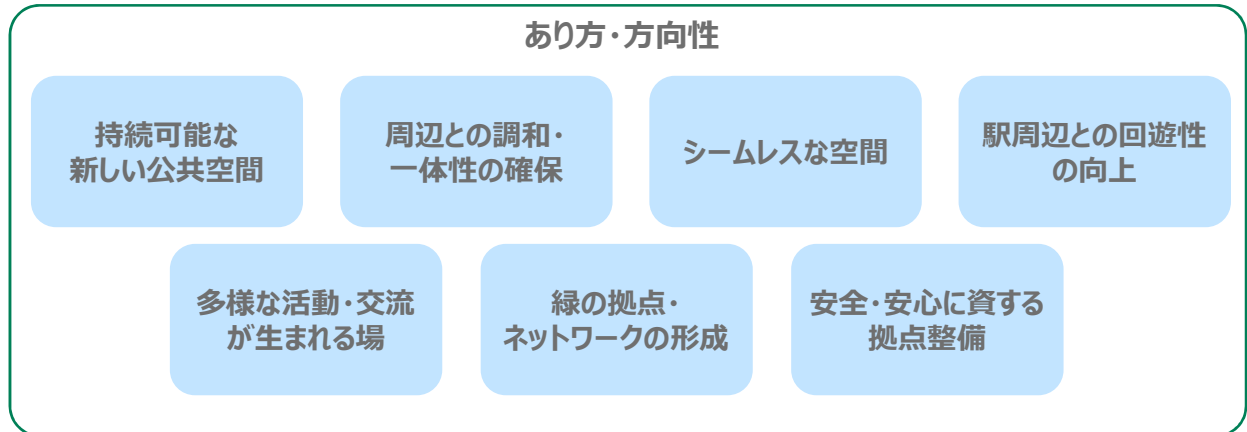
安全・安心に資する  
拠点整備

## Chapter 3

### エリアのデザインコンセプト

## ■エリアのデザインコンセプト

- 都市拠点のあり方・方向性をもとに、エリアのデザインコンセプトをまとめています。



### デザインコンセプト

**新たなまちの・活動のシンボルとなる、  
周辺に溶け込み、緑や人をつなぐ、シームレスな都市空間**

#### まち・活動のシンボル

- 建築とランドスケープが一体となった特徴的で魅力ある都市空間の形成
- 多様な活動が内外から見える、まちの新たな顔として、中心市街地から多くの人を誘引し、藤沢駅周辺の回遊性の向上に資する空間の創出
- 時代のニーズに合わせた段階的な再投資、新陳代謝（可変性）を前提としたオープンエンドな空間の整備
- 避難施設としての機能を確保し、浸水対策施設を含めた、安全・安心に資する施設の整備

#### 周辺に溶け込む

- エリア内外に豊かな歩行者動線を確保したウォークアブルな都市空間の形成
- ペDESTリアンデッキによるアプローチのほか、オープンスペースを介して自然にアプローチできる、誰もが使いやすい開かれた空間の創出
- 近隣住宅地や公共施設との関係性に配慮した周辺と調和した施設の整備

#### 緑や人をつなぐ

- 公園とその他のオープンスペースの一体化、施設の積極的な緑化等によるエリア周辺の貴重な緑の都市空間の形成
- 様々な機能が融合し、公園等を媒介にシームレスに接続することにより、人が交わり、多様な活動が誘発される空間の創出
- 新林公園との連続性の確保、境川沿いの緑地との一体化による新しい緑のネットワークの整備

## Chapter 4

### エリアのデザイン方針

## ■まち・活動のシンボル

### ① 魅力的な景観形成・眺望の活用

- 建築とランドスケープが一体となり、藤沢駅からの正面性だけでなく、国道沿い（西側）や境川沿い（東側）に対しても魅力のある景観形成に配慮する。
- 自然豊かな眺望を活かし、建物間やオープンスペースから、富士山（遠景）や川を隔てた新林公園の緑地景観（中景）などが感じられるよう配慮する。

### ② 多様な活動・交流が生まれる空間の創出

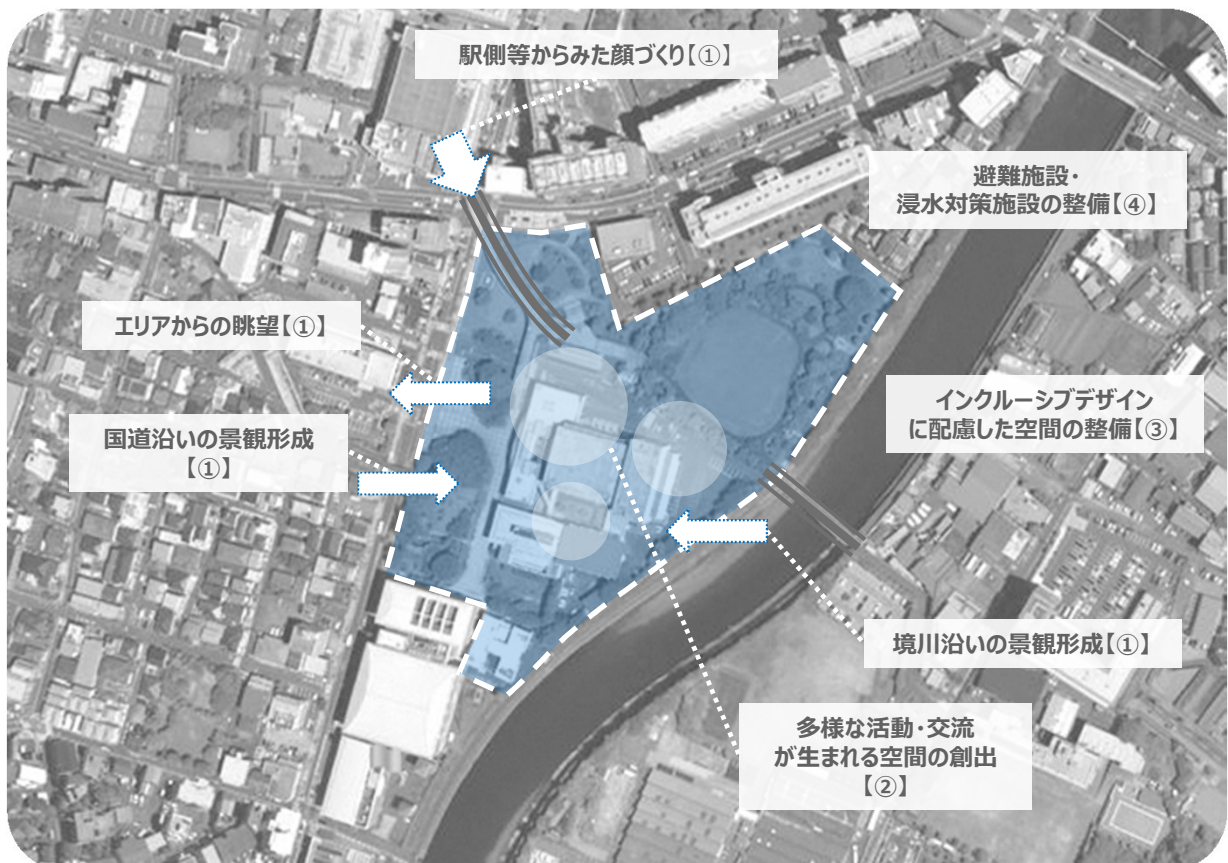
- 意匠によるシンボリックではなく、多様な活動・交流が生まれる「場」自体がエリアの象徴、まちのシンボルとなるよう、有機的な空間の創出、多様な機能の融合を図れるよう配慮する。
- 時代のニーズに合わせた方針転換等が図れるよう、段階的な再投資、新陳代謝を前提に、土地、建物等の利用の考え方やスペースに余白・可変性を残すなど、オープンエンドな空間の整備に配慮する。

### ③ インクルーシブデザインに配慮した空間の整備

- 誰もが、何不自由なく、対象エリアにアクセスし、滞在できるよう、エリア全体でインクルーシブデザインを取り入れるよう配慮する。また、建物やオープンスペース等の施設計画においては、ユーザビリティ（使いやすさ）の視点に配慮する。

### ④ 安全・安心に過ごせる拠点の整備

- 対象エリアの利用者及び周辺住民等が安全・安心に過ごせるよう、避難施設としての機能、浸水対策の機能を確保するとともに、災害時の避難動線等に配慮する。



## ■周辺に溶け込む

### ① 歩行者動線の確保

- 対象エリア周囲からレベル差を感じずにアプローチできるようにするなど、利便性の高い歩行者動線の計画とし、対象エリア北西側及び西側から奥田橋側に抜ける歩行者動線については、施設利用者に限らず、日常的に利用できるよう配慮する。

### ② ウォーカブルな空間の創出

- 対象エリア全体をウォーカブルな都市空間とし、藤沢駅周辺との間での回遊構造の創出に寄与するよう、多様な歩行者が安全かつ快適に移動・滞留できるよう配慮する。

### ③ 周辺住宅地等への配慮

- 周辺住宅地に対する圧迫感や悪影響をあたえないよう、建物の配置や規模等に配慮する。また、周辺施設との関係性、対象エリア全体で統一したスカイライン等に配慮する。

### ④ 既存公共機能との関係性

- 対象エリア南側の秩父宮記念体育館等、既存公共施設との関係性（駐車場の配置、オープンスペースの一体的な利用、利用者動線の確保）等に配慮する。
- 利活用を想定する旧近藤邸は、国登録有形文化財として、歴史的な価値を活かすため、オープンスペースとの関係や建物の正面性等に配慮する。

### ⑤ 境川沿いの歩行者空間（歩道状空地等の活用）

- 境川沿いにおいては、対象エリアの内外を活用し、散策や活動等に利用可能な豊かな歩行者空間の確保に配慮する。





## ■緑や人をつなぐ

### ① 周辺エリアと連携した緑のネットワークの創出

- ・ 境川緑地との連続性を意識し、対象エリア内に新たにリニアな緑地を創出するとともに、貴重な緑地空間として、対象エリア全体で質の高い緑の確保に配慮する。
- ・ 新林公園等の周辺エリアとの緑とネットワークを形成するとともに、幹線道路沿い（国道側）を含めた対象エリア周囲への緑の創出についても配慮する。

### ② 複合機能と一体となった緑のランドスケープの形成

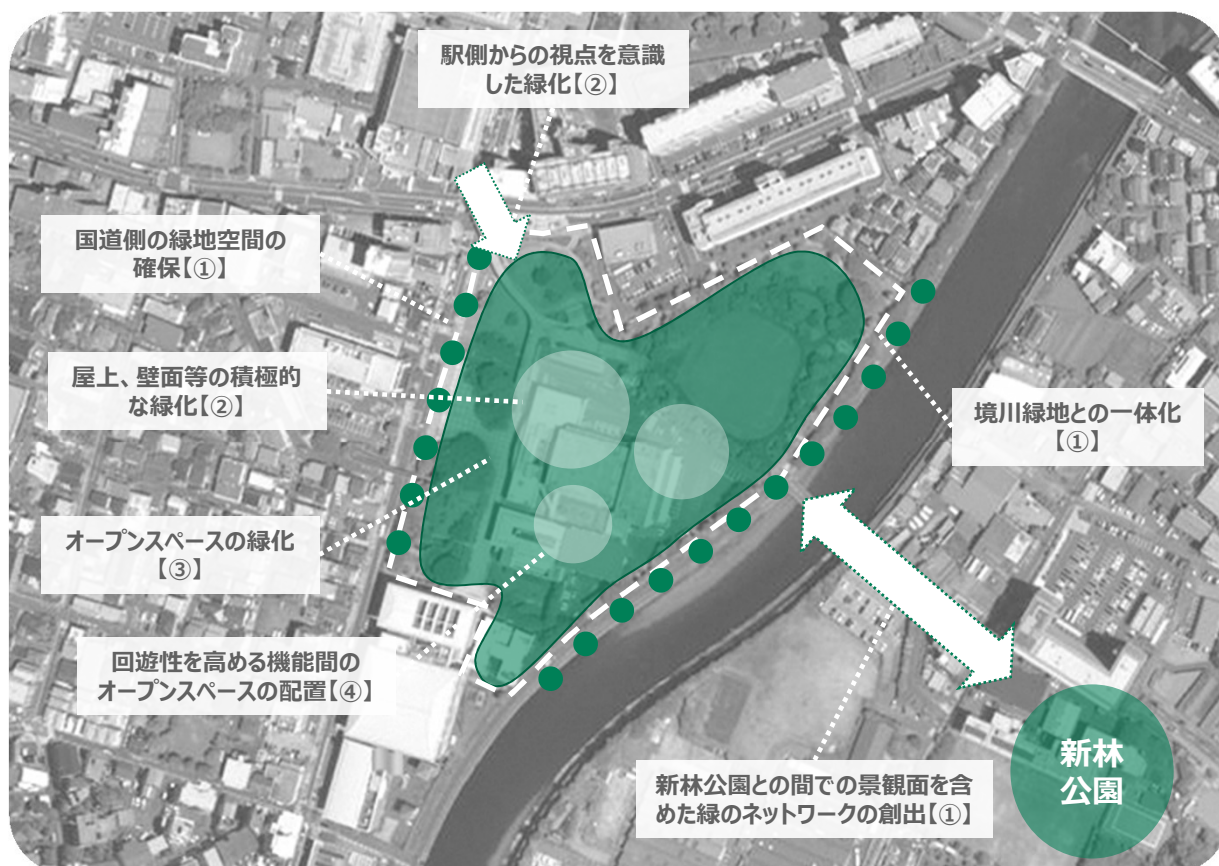
- ・ 高低差のある敷地であること、ホール等の階段状になりうる建物、一定のボリュームのある浸水対策施設が整備されることを踏まえ、屋上や壁面等への緑化に配慮する。
- ・ 緑を「育てる」視点を取り入れ、将来にわたって継続的に緑の量を確保するとともに、環境負荷の低減、減災の視点に配慮する。
- ・ 対象エリアの北西側（藤沢駅側）や西側から見た際に、反対側に見える新林公園と一体となった緑のシンボルとなるよう景観形成に配慮する。

### ③ 複合機能間のオープンスペースの積極的な緑化

- ・ 多様な活動・交流等に利用可能なオープンスペースについても、用途に支障のない範囲で積極的な緑化を図り、建物内外を含めて全体をシームレスにつなげるよう配慮する。

### ④ 複合化による活動・交流の促進

- ・ 複合機能を融合させるような建築空間とオープンスペースの配置計画とし、対象エリア内での回遊性、活動・交流の促進に配慮する。

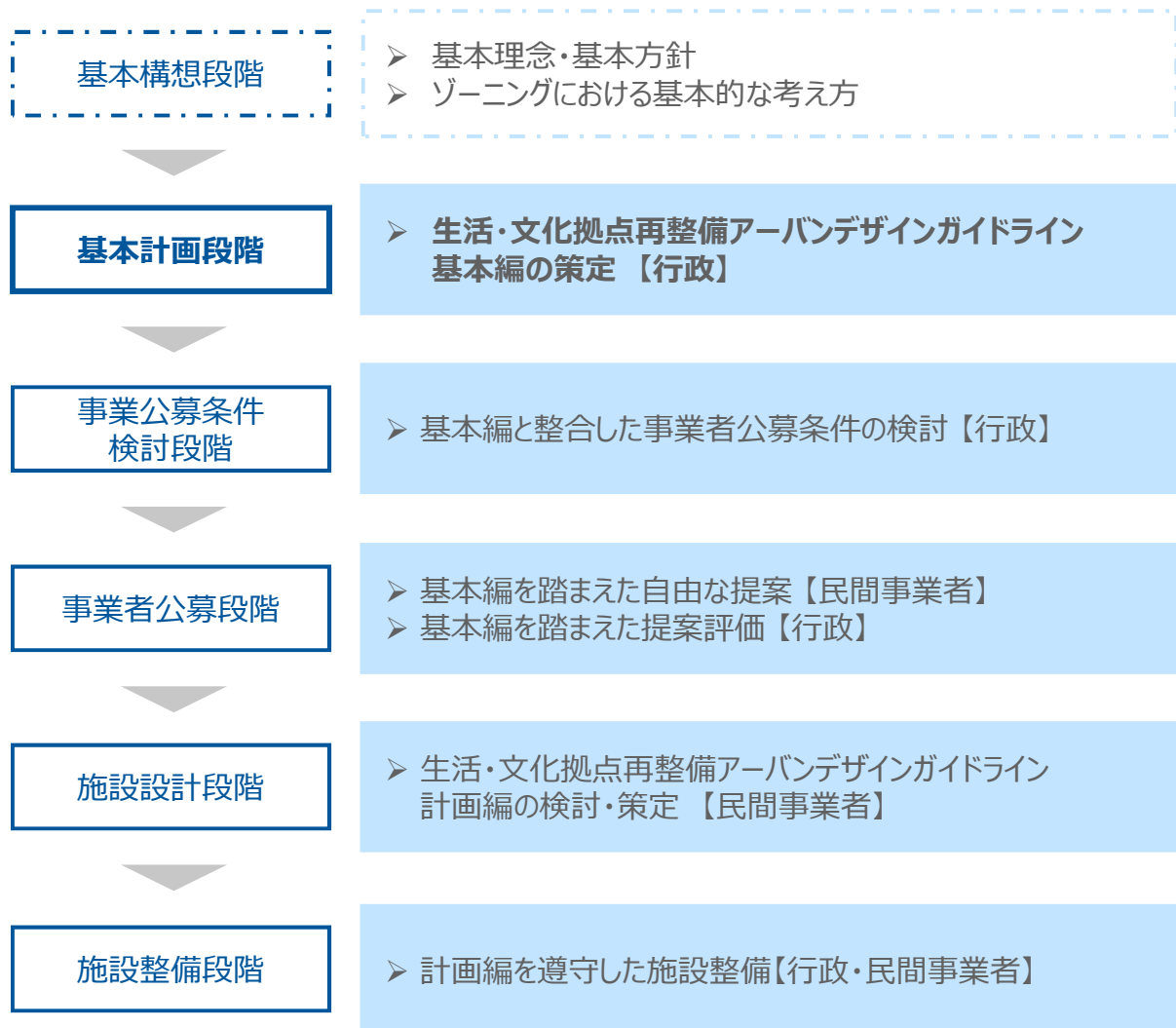


## Chapter 5

### ガイドラインの活用等

## ■事業の各段階でのガイドラインの活用

- 本ガイドラインに関しては、「基本編」として基本計画と合わせて、事業公募段階までの各段階で参照することにより、望ましい都市拠点のあり方や整備において留意すべき基本的事項を踏まえた計画となることを期待します。
- 詳細のプロセスは今後採用する事業手法や事業スキームによって異なりますが、下記に示すとおり、施設整備設計段階において、「基本編」をベースに運営面等の視点を踏まえ、民間事業者が具体的なデザイン方針（サイン、色彩、バリアフリー等）を含めた「計画編」を検討・策定します。策定した「計画編」については、初期整備の段階、供用開始後の再投資、新陳代謝に伴うハード整備の段階において、遵守すべきものとして位置付けます。



## ■民間施設を含めたエリア全体でのガイドラインの適用

- 本再整備事業においては、公民連携を軸に事業手法の検討を進めており、民間事業者の提案によっては、公共機能だけではなく、民間施設が整備されることが想定されます。よりよい都市空間を整備する観点から、民間施設についてもガイドラインを適用し、公共機能部分を含め、エリア全体で統一性を図ることとします。

## 付属資料

## ■ 委員名簿

委員長	<small>いわさき かつや</small> 岩崎 克也	東海大学 教授
委員	<small>にしだ まさのり</small> 西田 正徳	東京農業大学 客員教授
委員	<small>にわ なお</small> 丹羽 菜生	中央大学研究開発機構 機構助教
委員	<small>ふくおか たかのり</small> 福岡 孝則	東京農業大学 准教授

## ■ 開催概要

	開催日	議題
第1回	2022年（令和4年） 6月21日（火） 午後6時から	<ul style="list-style-type: none"><li>ガイドライン策定の目的について</li><li>生活・文化拠点整備事業の概要について</li><li>参考事例を踏まえたガイドラインの構成と検討スケジュールについて</li></ul>
第2回	2022年（令和4年） 7月12日（火） 午後1時30分から	<ul style="list-style-type: none"><li>計画上の留意事項等について</li><li>ガイドライン策定の方向性について</li></ul>
第3回	2022年（令和4年） 9月12日（月） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"><li>公民連携モデルプランでの検討内容等について</li><li>エリアの特徴（分析）について</li></ul>
第4回	2022年（令和4年） 12月6日（火） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"><li>ガイドラインの骨子について</li></ul>
第5回	2023年（令和5年） 2月21日（火） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"><li>ガイドラインの素案について</li></ul>
第6回 （予定）	2023年（令和5年） 3月28日（火） 午後2時から	<ul style="list-style-type: none"><li>ガイドライン（案）のとりまとめについて</li></ul>

＜OUR Project マスタープラン＞

生活・文化拠点再整備

アーバンデザインガイドライン

基本編

2023年（令和5年）●月

企画政策部 企画政策課