

①安全・快適な通りや空間などの戦略

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路等主要な路線は概ね整備されており、歩道環境は比較的整っています。 ・駅前広場や街路樹などは比較的充実しています。 ・駅南北にペDESTリアンデッキが整備され、自動車と分離して安全に歩ける環境や溜まりの空間があります(ただしバリアフリーは充分ではありません)。 ・駅南北は地下通路とコンコースにより連絡されており、歩行者の流れを確保しています。 | <p>◆阻害要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の老朽化が進行しており、改修や時代に合せた機能更新が必要になっていきます。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・歩行空間の整備は比較的行われており、安全に歩ける環境が生まれていますが、興味をそそるような沿道店舗やオープンカフェなどが充分ではなく、人を引きつけていません。 | <p>対応: 公共○ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共は順次歩行者空間の改善実施 ・民間は建替えなどに合せて公開空地などを配置 |
|---|--|--|---|

⑤文化・エンタテインメントの戦略

| | | |
|---|---|--|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市最大のお祭である藤沢市民まつりが開催されています。 ・その他商店街のイベント(金魚すくい、サーフ2009など)が開催されています。 ・イベントを行えるデッキや広場などの公的空間が存在しています。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民会館での催しものや市役所ロビー等でのコンサートなど屋内型のイベントは比較的多く行われていますが、藤沢駅直近での屋外型イベントは少なく、総合的、系統的に実施されていません。 ・今年8月に「フジサワ中央」映画館が閉館したことで、地区内には映画館が1館もなくなり、映像文化の一ジャンルが失われました。 ・騒音や通行の障害など周辺環境に配慮しつつ、屋外ライブなどのパフォーマンス活動が行える場や空間がさらに必要です。 | <p>対応: 公共△ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・できるだけ早期に、民間主体で、ゾーン全体を取り込んだテーマ性のある定期的イベントの仕掛け |
|---|---|--|

②物販・飲食・サービス等の業種・業態の戦略

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多くはないが外見がしゃれた店舗やギャラリーなどが資源として立地しています。 ・駅南北に百貨店があります。 | <p>◆阻害要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・オープンカフェなどの実施を困難にする法的制約やオープンスペース不足への対応。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特色のある店舗が十分な発信をしておらず、また、社会・生活変化に対応した店舗構成や営業展開は充分に行われていないため、ゾーンとして特色が感じられません。 ・ナショナルチェーン、インターナショナルチェーンの店舗が目立っています。 | <p>対応: 公共△ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・業種業態の充実や転換、ゾーン全体で経営戦略の調整を図りロハスの商業地を目指す |
|--|---|--|--|

⑥交通処理の戦略

| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄道3路線が集中している地区であり、鉄道によるアクセス性は非常に高くなっています。 ・駅南北とも駅前広場が整備されており、交通結節点としてバスやタクシー等の乗換えの基盤は整備されています。 | <p>◆阻害要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路で交通渋滞が見られます。 ・駅前広場でタクシーが広場から一般道路にあふれています。 ・歩車分離はされていますが、商業地内に車が多いため落ち着いた歩行者空間になっていません。 ・歩道での歩行者と自転車の接触のおそれがあります。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未完成の幹線道路があり、整備が必要です。 ・公共交通の乗り換えが分かりにくい。 ・誰でも多様な人々が楽しむためには、さらなるバリアフリー化の推進が必要が必要です。 | <p>対応: 公共○ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共は、未完成の道路整備を進めるとともに交通結節点における公共施設の維持改善を行い、適切な交通処理を目指す ・民間は、円滑な歩行者、自転車、自動車交通の流動を進めるためフリンジパークキングの整備を進める |
|--|--|--|--|

③住機能の戦略

| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心部で住商混在の共同住宅が増加しています。 | <p>◆阻害要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地に住宅のみの共同住宅が増加し、商業地の一体感が失われる可能性があります。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いろいろな住まい方ができる多様な住宅の提供はまだ充分ではありません。 ・中心部は狭い宅地が多く、十分な緑化などは行われていません。 | <p>対応: 公共△ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間は商業地になじみ、多様性がある緑豊かな共同住宅供給を促進 ・公共はライフサイクルに応じて本地区内で永続的に居住できるシステムを民間と協力して構築 |
|---|--|---|---|

⑦まちなみや景観の戦略





| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無電柱化や質の高い舗装やストリートファニチャーの設置など景観に配慮した街路整備が行われています。 | <p>◆阻害要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震以前の建物が多く、地震など災害時に大きな被害を出すおそれがあります。 ・建物の外観などが各々独自に主張しています。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の老朽化に対して、適切な改修・補修を推進することが必要です。 ・民間建築物の老朽化に対して、建て替えを促進することが必要です。 ・ユニバーサルデザインに配慮したサインなどストリートファニチャーの充実などをさらに図る必要があります。 ・壁面などの色彩や屋外広告のあり方などにさらに配慮する必要があります。 | <p>対応: 公共○、民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共は、公共施設の改修・補修を推進するとともに、景観形成促進のため、民間との連携(デザインコードの立案)を図り、ストリートファニチャー等の整備を進める ・民間は老朽化した建築物の更新を促進 ・民間は、デザインコードを主体的に実施し、まちなみや景観の形成を進める |
|---|--|---|--|









④コミュニティライフの戦略

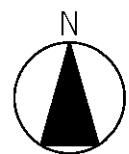
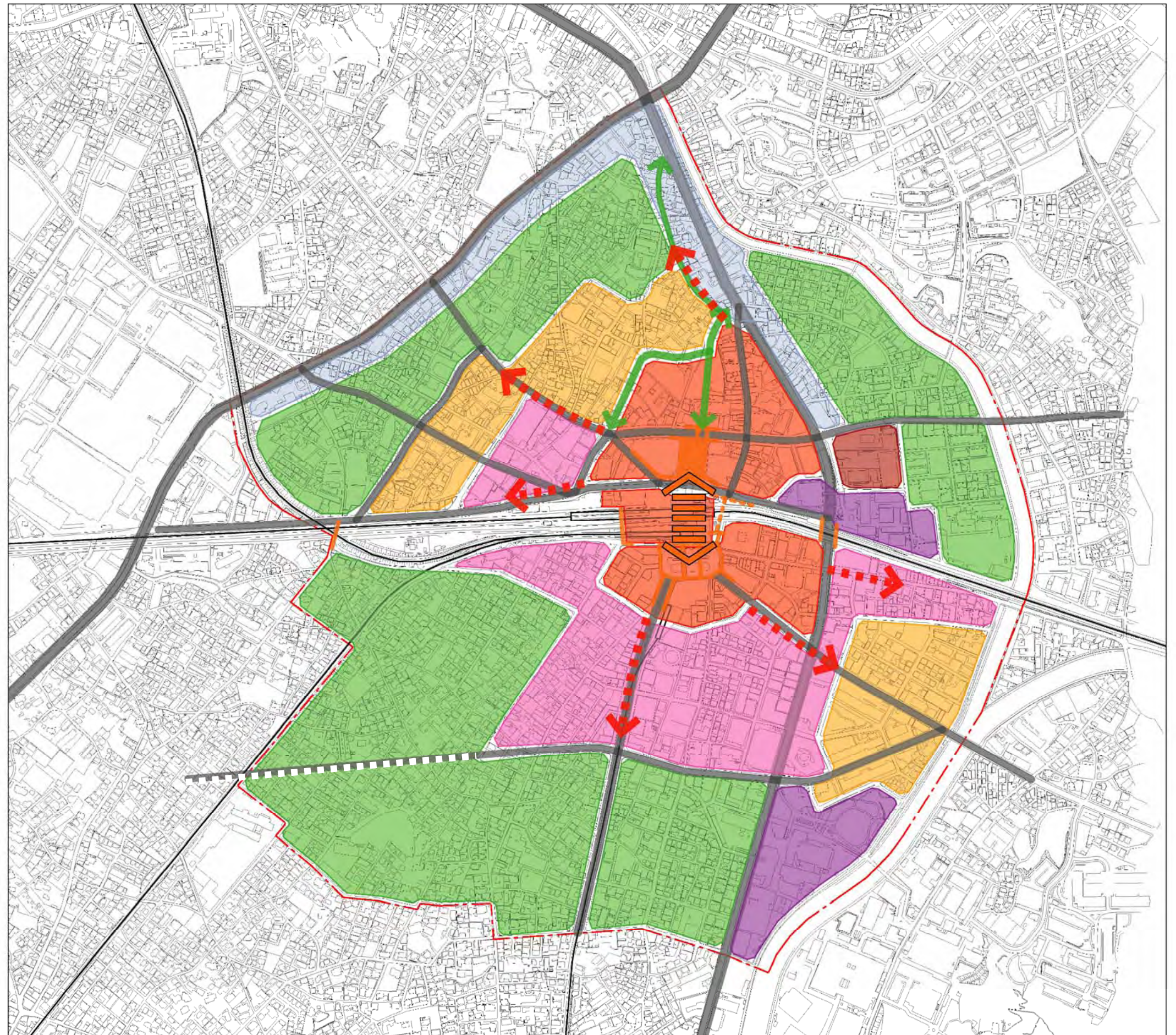
| | |
|--|---|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内には高齢者福祉、児童福祉、スポーツ、音楽など多様な団体が設立されており、本地区でもNPO法人をはじめ、新たな組織が生まれ活動する可能性があります。 | <p>対応: 公共△ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間は、コミュニティライフのビジネスモデルを構築し、本地区の特性を活かした商業地づくりに貢献 ・市民は福祉、スポーツ、文化など様々なまちの活性化や維持活動に参加し、地区特性づくりに貢献 |
|--|---|

⑧湘南らしさ、藤沢駅周辺商業地らしさの戦略

| | | |
|--|---|--|
| <p>◆保全要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・藤沢駅周辺では、2009年1月に発足された「藤沢駅南北街づくり協議会」が設立され、駅の南北が一体となってまちづくりの検討をはじめています。 | <p>◆不足要素</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業地の活性化に、充実している本地区の公共施設の基盤を活用し、社会・生活変化に柔軟に対応していく戦略が必要です。 ・藤沢駅周辺地区のまちづくりを推進するために、エリアマネジメント組織を立ち上げ、総合的な活動の推進が望まれます。 | <p>対応: 公共△ 民間○</p> <p>方針:</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間は基本構想、基本計画に応じてエリアマネジメント組織の立ち上げ及び充実 |
|--|---|--|

| 凡 | 例 |
|---|--------------|
|  | 幹線道路 |
|  | 都市計画道路（整備予定） |
|  | 北側市街地の歩行者軸 |
|  | 商業地の主要な発展軸 |

| ゾーンの説明 | | |
|---|---------------------|--|
|  | コアゾーン | 藤沢市全体の都市拠点として、また湘南の中核都市として、ふさわしい商業・業務・文化・住宅等の機能の高度に集積したゾーン |
|  | サポートゾーン | コアゾーンの機能を補完する商業・業務機能が中程度に集積したゾーン |
|  | 中高層住宅ゾーン | 中心市街地での定住人口を受け入れ都心居住を実現するための中高層住宅が集積したゾーン |
|  | 低層住宅ゾーン(保全) | 都心部の周辺で、利便性の高い戸建て住宅が集積したゾーン |
|  | 土地利用再編ゾーン | 公共公益施設の機能更新や有効活用を図るために土地利用を再編するゾーン |
|  | 業務ゾーン | 税務署や簡易裁判所等の業務施設が集積しているゾーン |
|  | 幹線沿道ゾーン | 幹線道路となっている国道467号と主要地方道戸塚茅ヶ崎線の沿道で、沿道サービス機能や中高層住宅が集積したゾーン |
|  | 南北ネットワーク (歩行者動線) | |



(S=1:7500)





【コアゾーン】
◆道路基盤整備や建築物の更新促進地区
 ・駅から至近の地を活かした商業、業務、文化施設の集積が図れるよう道路事業を中心とした整備を推進する。
 ・旧耐震の建築物の更新を中心に、街区の再編成を行い、商業地としての賑わいを実現しながら、土地の高度化を推進する。さらにオープンスペースの確保を図り、安全で快適な環境づくりを行う

重点項目：藤沢北口駅前地区整備
 北口通り線及び沿道整備を推進する
 ：交通結節点の機能強化
 ：ユニバーサルデザイン化
 ：商業地の賑わい（市民検討部会を踏まえて充実）



【低層住宅ゾーン】
◆住環境の長期的修復地区
 ・地区内は、道路施設が十分に整備されていないため、建物の建て替えに合わせた現道拡幅など、長期的な対応を図るとともに、狭小宅地の発生を抑制し、ゆとりある緑豊かな住宅地を維持・発展させる

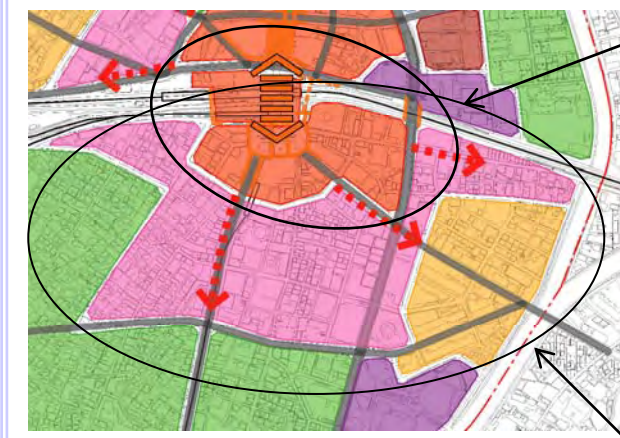
【低層住宅ゾーン】
◆都市計画道路の整備に関連する地区
 ・地区南西部の住宅地の骨格となる都市計画道路3・5・9 鵜沼奥田線の整備に併せて沿道の土地利用の整序、区画道路の取付けの改善等を推進する

重点項目：住宅地の維持・保全
 ：鵜沼奥田線整備



【中高層住宅ゾーン】
◆道路基盤の長期的整備地区
 ・中高層住宅の整備に併せて、適切な道路基盤を長期的に整備するとともに屋上緑化や壁面緑化などを推進する。
 ・安全で快適に暮らせるよう、防災環境を改善する

重点項目：緑化推進
 ：多様な住まい方が可能な住宅供給



【コアゾーン】
◆建築物の更新地区
 ・建築基準法の旧耐震基準で建築された建物が多く残っている地区であり、その更新を中心に街区の再編成や、土地の高度化を推進し、さらにオープンスペースの確保を図り、安全で快適な環境づくりを進める
 ・土地区画整理事業が施行された地区であるが、自動車、自転車、歩行者の混在が見られ、区画の再編を視野に検討する

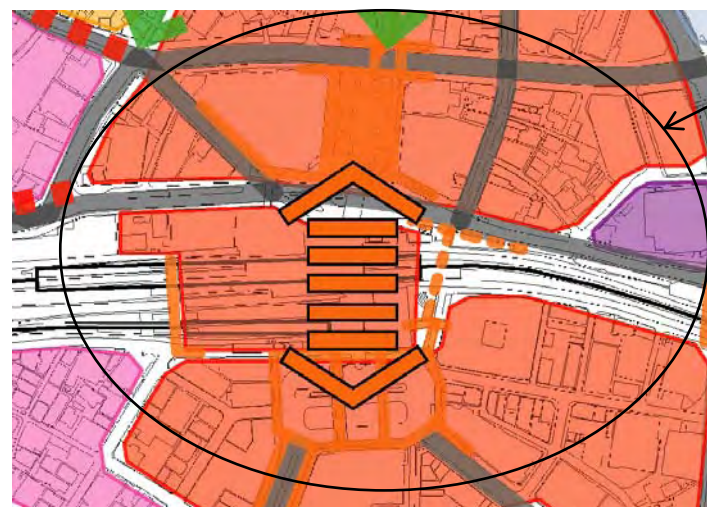
【サポートゾーン】
◆建築物の更新地区
 ・建築基準法の旧耐震基準で建築された建物が多く残っている地区であり、その更新を中心に、街区の再編成や、歩行者の回遊動線を促進させるためのオープンスペースの確保など、安全で快適な環境づくりを進める



【サポートゾーン】
◆高度利用のコントロール地区
 ・用途地域は商業地域であるが、既成市街地そのままに低層住宅が維持されている。道路基盤が脆弱なので、住環境を損なわないよう、高度地区や地区計画等で道路整備と建築物の高さをコントロールし、良好なまちなみの形成を図る

重点項目：ガイドラインに合わせたまちなみ形成

重点項目：交通結節点の機能強化
 ：老朽化、陳腐化に合わせた個別建築物の建替え
 ：オープンスペース確保、特色ある店舗・機能の導入・更新
 ：ガイドラインに合わせたまちなみ形成
 ：商業地の賑わい（市民検討部会を踏まえて充実）



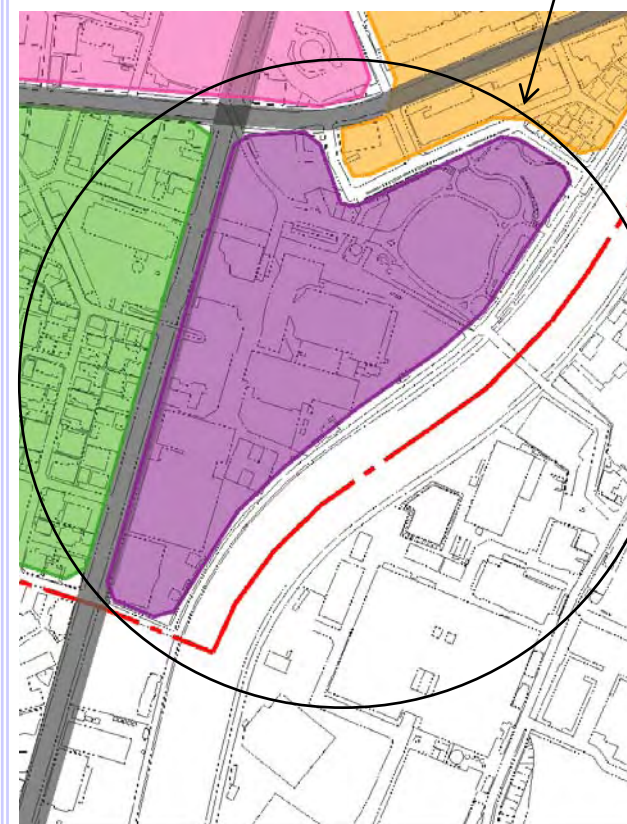
【コアゾーン】
◆交通拠点整備・南北連携改善地区
 ・交通結節点としての拠点機能の充実や、公共交通の乗換え、駅前広場との連携を改善する
 ・鉄道南北を連携する歩行者を中心としたネットワークを充実させる



【土地利用再編ゾーン】
◆土地利用再編地区
 ・老朽化等による、公共公益施設の機能更新や、その有効活用を図るため、土地利用の再編や、環境に配慮した施設整備を推進する

重点項目：公共施設の再編整備
 ：ユニバーサルデザイン化
 ：オープンスペースの確保
 (庁内等の討議を経て充実)

重点項目：交通結節点機能強化
 (藤沢駅改良専門部会の討議を経て充実)



スケジュールの考え方を整理しています

| ゾーン | 短期（～10年中間目標） | 長期（10年～20年達成目標） | 超長期（20年以降） |
|---------------------------|--|--|------------|
| コアゾーン サポートゾーン 業務ゾーン | 交通結節点の機能強化に関わる事業（公共） 交通結節点の機能強化に関わる事業（民間） オープンスペース緑地の確保、施設郡のユニバーサルデザイン化（公共・民間） 駅前地区における整備事業及び建築物の建替えに関わる事業（公共・民間） 藤沢北口駅前地区整備（公共） | 老朽化、陳腐化に合わせた個別建築物の建替え（民間） 建替え時に合わせて整備 オープンスペース確保、特色ある店舗・機能の導入・更新、屋上緑化・壁面緑化・敷地内緑化推進等に関わる事業（民間） ガイドラインに合せたまちなみ形成、景観形成に関わる事業（民間） | |
| 土地利用再編ゾーン | 公共施設の再整備に関わる事業（公共） | | |
| 中高層住宅ゾーン | オープンスペース確保、特色ある店舗・機能の導入・更新、屋上緑化・壁面緑化・敷地内緑化推進等に関わる事業（民間） | 多様な住まい方が可能な住宅の供給に関わる事業（民間） | |
| 低層住宅ゾーン | オープンスペース確保、特色ある店舗・機能の導入・更新、屋上緑化・壁面緑化・敷地内緑化推進等に関わる事業（民間） | 生活道路に関わる事業（民間・公共） 住宅地の維持・保全、空き家の運用に関わる事業（民間） | |
| 幹線沿道ゾーン | 都市計画道路に関わる事業（公共） オープンスペース確保、特色ある店舗・機能の導入・更新、屋上緑化・壁面緑化・敷地内緑化推進等に関わる事業（民間） | 建替え、機能更新・充実（民間） | |