

# 都市再生整備計画

ふじさわえきしゅうへん ちく だい き  
藤沢駅周辺地区(第2期)

第1回変更

かながわけん ふじさわし  
神奈川県 藤沢市

令和5年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

目標及び計画期間

都道府県名	神奈川県	市町村名	ふじさわし 藤沢市	地区名	ふじさわえきしゅうへん 藤沢駅周辺地区(第2期)	面積	100.9 ha
計画期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度	交付期間	令和 3 年度 ~ 令和 7 年度				

目標

- 大目標 藤沢の玄関口にふさわしい、にぎわいや交流を創出し、周辺地域へつなぐ駅前づくり
- 小目標① 魅力ある滞留空間・交流拠点の創出
- 小目標② 交通結節点の機能向上及び快適に歩ける空間の創出

目録

令和5年3月  
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針) ※都市構造再編集中央支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合本欄を削除すること。  
 本都市拠点は、本市の都心及び広域交流拠点として、また、鉄道3線が結節するターミナルとして、湘南の玄関口の役割を果たす利便性の高い場所です。1887年(明治20年)に、藤沢駅が開業して以来、藤沢駅に市役所等の行政施設や駅周辺に百貨店が集積したことでにぎわいの中心として湘南地域の広域拠点の役割を担うようになりました。  
 しかしながら、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、商店街や駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅からの流れをつくり出す仕掛けづくりが必要となっています。  
 そこで、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、計画的な機能や建物の更新等の促進により、商業機能、業務機能、行政機能、文化機能を充実するとともに、43万人が暮らす都市の都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成し、東海道本線で分断される南北間の連携を強化した多機能回遊型の都市拠点を目指すとともに、藤沢駅周辺地区の再活性化に向け、藤沢駅前を中心としたリニューアルを進め、市の都心部、湘南の玄関口として新しい藤沢駅前づくりに取り組んでいます。  
 まちづくりの方向性としては、市全体の活力をけん引する役割を担っている藤沢駅周辺地区において、成熟化・老朽化しつつあるまちの再活性化とともに、超高齢社会や成熟社会を見据え次の時代に対応したまちへの転換を目指しています。特に市内最大の利用者を誇る藤沢駅から利用者を駅周辺に回遊させる魅力あるまちづくりを進め、市内だけでなく広域的な吸引力を高め、市外からの来街者を増加させていくため、建物の更新時期を捉えたエリアの顔となる大型商業機能等の強化を図るための基盤整備を進めるとともに、駅周辺の商店街の活性化を事業者等との連携を図ります。

まちづくりの経緯及び現況

・本市は神奈川県湘南地域に位置し、人口43万人と県内では政令指定都市3市に次いで4番目に多い市です。市域面積約6.951haのうち、市街化区域は約4,709ha(約68%)でほぼ全域がDID地区に含まれています。温暖な気候のもと、昭和30年頃から鉄道等の公共交通網を軸に、市街地整備事業等の計画的なまちづくりを実施し、昭和60年代頃からは「5核格字状(現在、6核へ拡充)」の都市構造形成を掲げ、交通結節点で核(都市拠点)の拠点性を高めそれらを繋ぐ公共交通網を充実することで、市域全体で偏りなく快適な生活がおくれるようなコンパクトな都市構造の形成を進めています。  
 ・本地区は本市都心部であり、6核の中で中心の核となります。明治20年に「藤沢駅」の開業以降、駅を中心として市街地が広がる一方、藤沢駅はJR東海道本線、小田急江ノ島線、江ノ島電鉄の鉄道3線が結節する交通結節点としての駅前への求心力が高まり、市役所等の行政施設や商業等施設等の都市機能立地が進み、新たな都市拠点が形成されました。さらに都市機能の充実を図るべく市内で最初に拠点整備に取り組み、都市施設の整備と市民生活の拠点整備とを目的に昭和50年～昭和54年にかけて藤沢駅北口市街地再開発事業を、昭和55年にはJR藤沢駅に南北自由通路の設置を行いました。併せて、昭和50年代には百貨店を中心に急激に商業集積が進んだこともあり、以降、湘南地域の広域拠点および玄関口としての役割を担っています。  
 ・しかしながら藤沢駅北口市街地再開発事業は、北は藤沢村岡線までの範囲(約2ha)にとどまったことにより、藤沢村岡線以北の後背地区は再開発区域内から派生する諸機能を受け入れ、一体となって都心機能を発揮する土地利用に耐える都市基盤施設が不足したまま近年まで推移したこと、周辺地域に商業拠点が形成され、相対的に求心力が低下したことなどから、藤沢駅周辺は一時期より拠点性や活力が弱まる状況となりました。  
 ・そこで、都心部再活性化に取り組むべく「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」を策定し協議を進める一方、藤沢駅北口駅前地区においては、地区内外を連結する道路ネットワークの形成による回遊性の向上、広域的な核施設の集積により地域の拠点性や競争力を高めるべく、平成19年度より、藤沢駅北口通り線、藤沢駅北口東西線の道路整備、藤沢駅北口ペDESTリアンデッキ、藤沢駅北口交通広場等の再整備を行い、産業拠点施設や複合商業施設を立地するなど先行してまちづくりを進めています。

課題

- ・藤沢駅前には昭和50年頃から百貨店を中心に商業集積を高め、藤沢市及び湘南地域の都心部としての役割を担ってきましたが、近年、都市施設の老朽化・陳腐化やまちの求心力の低下により停滞傾向にあります。
- ・コンパクトな都市構造を形成するためにも不可欠となる藤沢駅前の再活性化に向け、まずは鉄道利用者が延べ43万人／日を超える駅から周辺へにぎわいを波及させる取組が求められます。
- ・さらに「湘南の玄関口」として、気候・風土とともに街が育んできた文化、緑とゆとりのあるライフスタイル等の蓄積を活かし湘南・藤沢のブランド展開することで、差別化及び周辺地域全体での活力向上に資することが求められます。
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業などにより整備した都市基盤をベースに、都市施設における憩い・にぎわい創出を促進する機能の拡張・強化、ユニバーサルデザイン等に取り組みながら、交通結節点である藤沢駅の利便性向上と、駅を中心に回遊性を高め、また改札から駅前に出やすくなる南北連携強化等の質・機能向上が必要です。
- ・交通施設としての駅前から、さらに憩い、すごしたくなる駅前へと質の向上及び機能の付加を図り、駅及び駅周辺の回遊及び交流の核づくりが必要です。
- ・駅周辺には放置自転車や自転車走行による歩行阻害が発生しており、自転車駐輪場の設置や走行空間整備が求められています。

将来ビジョン(中長期)

■藤沢市市政運営の総合指針2024

- ・藤沢市のめざす都市像「郷土愛あふれる藤沢～松風に人の和うるわし 湘南の元気都市～」を実現するため、「都市基盤を充実する」など8つの基本目標が掲げられ、当地区は、この「都市基盤を充実する」目標を実現すべく、都市の活力と人口を維持するため、都市拠点の再生とさらなる充実が求められています。
- ・このため、まちづくりテーマ「都市の機能と活力を高める」のもと、都市拠点の活性化と新たなまちづくりの推進を図るべく、「藤沢駅周辺地区再整備事業」を重点事業に位置付け、藤沢駅南北自由通路拡幅整備事業等に取り組むこととしています。

■藤沢市都市マスタープラン

- ・本地区は藤沢市の都市拠点の1つ「藤沢駅周辺(中心市街地)」に位置付けられ、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、湘南の玄関口としての役割を高めながら、南北連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざすとともに、これまでに整備された都市基盤を活かし、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等を充実するとともに、43万人がくらす都市の都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間の形成を図ることとしています。
- ・「歴史と文化が息づく、湘南藤沢の都心部拠点」を地区の将来像とし、「にぎわいと、歴史・文化が共存する、都心にふさわしい拠点の維持再生」、「移動しやすい交通環境づくり」、「歩いて楽しいみちづくり」、「藤沢駅周辺の活性化に向けた都市整備の検討」等をまちづくりの基本方針として位置付け、地区のまちづくりの将来像の実現を図ることとしています。さらに、駅南口は、「藤沢駅周辺の都市サービス機能集積と都心居住の適切な誘導」、「鉄道駅を中心とした身近な地区拠点の充実」、「公共交通ネットワークを活かした超高齢社会におけるくらしやすさの向上」等を基本方針に掲げ、まちづくりを進めていくこととしています。

■藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画

- ・「都市マスタープラン」の実現および藤沢都心部の再活性化を図るべく、当地区のめざす姿や方向性などについて、市民、地元関係団体等とともに検討し、「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」を平成24年3月に策定しました。
- ・湘南・藤沢の顔・玄関としての品格と象徴性をあわせもつ駅前づくりとまちへの回遊形成をめざし、当地区のまちづくりの目標として以下の3つを掲げるとともに、重点プロジェクトとして位置付けた事業を推進することを定めています。
  - \* 市及び湘南圏の都市拠点として、計画的な更新・充実による、人・まちのエネルギーを集約・発信するコアづくり
  - \* 都心部の『湘南・藤沢ライフ』を楽しめるとともに、訪れた人にも見える・楽しめる、計画的な重複と分離による、くらしの場と交流・にぎわいの場づくり
  - \* 多様な交通モードからの選択や環境・景観の取組など、くらし方・楽しみ方を通じた湘南藤沢らしさ・文化づくり

■藤沢市立地適正化計画

- ・「都市マスタープラン」で定めた将来都市構造の具現化に向けた取組をさらに推進することを目的に、「藤沢市立地適正化計画」を平成29年3月に策定しました。
- ・まちづくりの方針を「市民の誰もが、住み慣れた地域で、安全・安心に暮らす少子超高齢社会等に向けた持続可能なまちづくり」とし、それを実現する都市構造として、コンパクトな都市構造の核となる6の「都市拠点」、市民の身近なまちづくりの単位としての13の「地区拠点」、それら拠点を結び、交通・連携の骨格となる「交通体系」の形成を進め、多極ネットワーク型のコンパクトシティの構築をさらに推進することとしています。

都市構造再編集中支援事業の計画 ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方

- ・建物の更新の際には、藤沢都心部の再生をけん引するような機能集積や都市拠点としての一体的な都市空間の誘導を図る。
- ・立地適正化計画における誘導施設としては、「大規模商業施設」を設定するとともに、行政施設として「本庁舎」及び「保健所」、文化交流施設では、文化・交流の拠点として「市民会館」及び「美術関連施設」、本市の図書館4館構想のひとつとして「図書館」、スポーツ施設の拠点として「体育館」を設定する。また、都市防災機能の強化及び地域活動の活性化を目的に「多目的ホール併設施設ホテル(帰宅困難者対策機能)」を設定している。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方

- ・藤沢駅及び駅前広場は整備から40年以上経過し、現在の駅乗換人数は、現在の駅舎(橋上化)が完成した1980年(昭和55年)よりも約1.4倍へと増加しており、自由通路や南北駅前広場における歩行者動線の錯綜等の問題、駅周辺施設の老朽化・陳腐化、駅南北連携の課題がある。駅南北の連携の強化に向けては、南北自由通路を拡幅するとともに、鉄道間及び他交通モード間の乗り換えの利便性向上等、交通結節点の機能向上や生活支援機能の充実等を目指した駅改良の早期実現に向けた取組を推進する。
- ・藤沢駅を中心とした、各都市機能との連携、歩行空間の快適性や回遊性向上、バリアフリー・ユニバーサルデザインに対応した道路、広場空間を整備するとともに、昇降施設等を適切に配置し、利便性の向上を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

都市再生土地区画整理事業や市街地再開発事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。

目標を定量化する指標

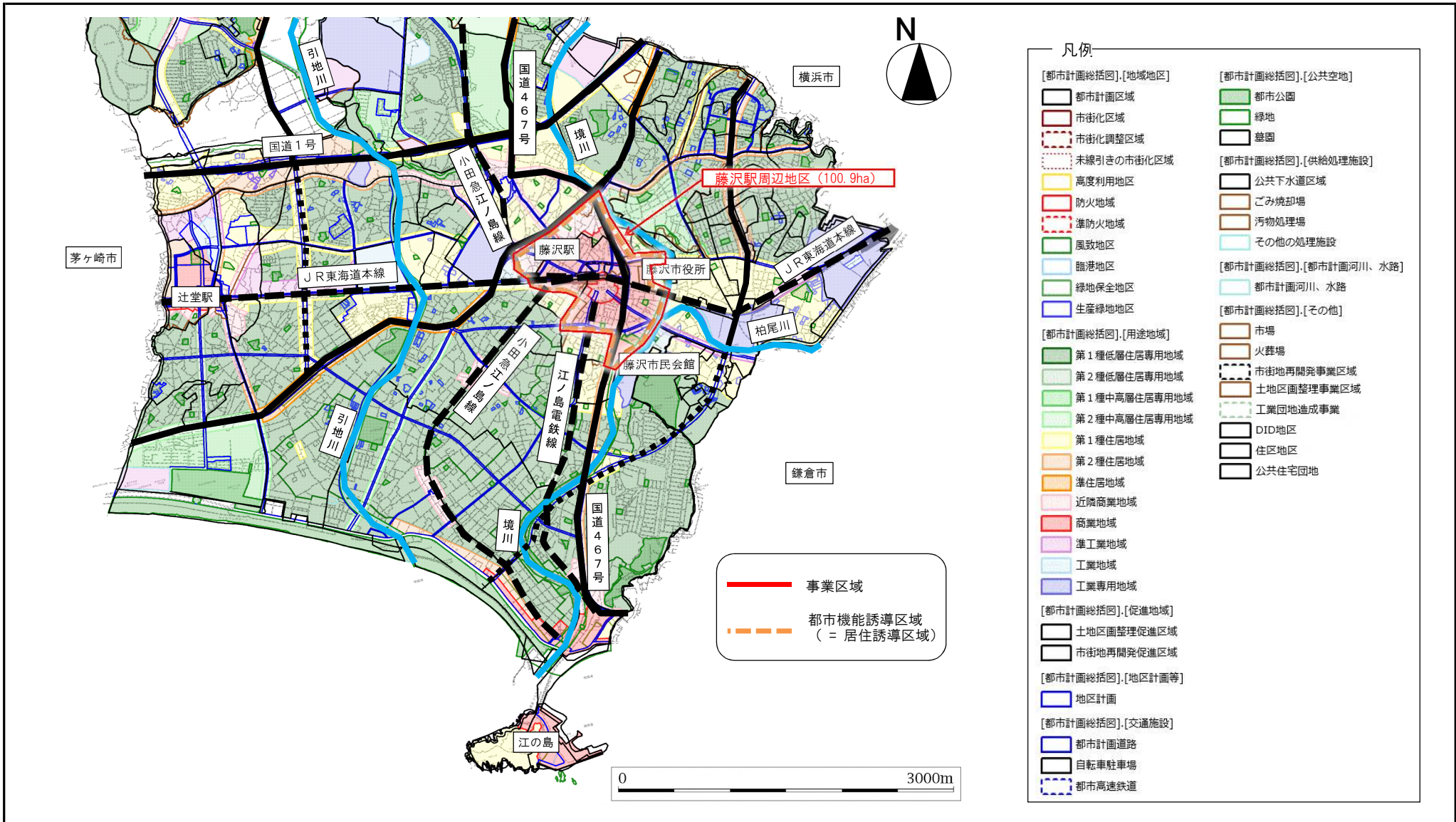
指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度	
滞留空間の魅力度	%	自由通路等における滞留関連施設を「魅力的」と感じる人の割合	玄関口にふさわしいシンボル性のある空間、魅力ある滞留空間や歩行空間の整備、歩行空間のにぎわい創出により、滞留関連施設の魅力度が向上する。	12.8	令和2年度	25 令和7年度
イベント開催日数	日/年	藤沢駅周辺において、1年間で開催されたイベント日数	エリアマネジメント活動によるイベント開催により、魅力ある滞留空間・交流拠点を創出する。	20	令和2年度	40 令和7年度
歩行者空間の快適度	%	自由通路等の歩行に際して、「快適」と感じる人の割合	交通結節点の機能向上(移動利便性向上、バリアフリー機能の拡充等)や快適に歩ける空間の創出により、歩行者空間の快適度が向上する。	20.4	令和2年度	40 令和7年度
放置自転車台数	台/年	藤沢駅南口の放置自転車の年間合計台数。放置自転車とは自転車が駐車を認められた場所以外の公共の場所に置かれ、直ちに移動することができない状態をいう。	自転車駐車を2箇所合計325台分整備することにより、藤沢駅南口の放置自転車を削減し、湘南の玄関口にふさわしい快適に歩ける空間を創出する。	3,860	令和2年度	1,930 令和7年度
自転車の歩行阻害割合	%	歩道がない道路における自転車の逆走割合及び、歩道がある道路における自転車の歩道走行割合	駅周辺における歩行空間に配慮した自転車走行空間の整備により、歩行者の安全性や快適性が向上する。	逆走割合 28.4 歩道走行割合 16.8	令和元年度	逆走割合 25.6 歩道走行割合 15.1 令和7年度

整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備方針1(魅力ある滞留空間・交流拠点の創出)</li> <li>・藤沢の玄関口としてふさわしい、魅力的で、シンボル性のある空間形成</li> <li>・憩い・待合い等のための滞留空間の整備</li> <li>・沿道商業施設等と歩道空間が一体となった、魅力ある歩行空間の整備</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・道路事業: 藤沢駅北口南北線回遊性向上事業</li> <li>・地域生活基盤事業: 藤沢駅南北自由通路拡幅整備事業</li> </ul>
<p>整備方針2(交通結節点の機能向上及び快適に歩ける空間の創出)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅南北間も含めた歩行者の移動利便性の確保</li> <li>・バリアフリー機能の拡充</li> <li>・鉄道間、交通モード間での乗換利便性の向上</li> </ul>	<p>【基幹事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設事業: 自転車駐車場整備事業</li> <li>・地域生活基盤事業: 藤沢駅南北自由通路拡幅整備事業</li> <li>・高質空間形成施設事業: 駅周辺自転車走行空間整備事業</li> <li>・高質空間形成施設事業: 藤沢5号線高質化事業</li> <li>・道路事業: 鶴沼29・31号線ほか回遊性向上事業</li> <li>・高質空間形成施設事業: 藤沢駅南口公衆トイレ高質化事業</li> </ul>
<p>その他</p> <p>○藤沢駅周辺地区では、地域の選出者、学識経験者、地元関係団体、関係機関等で構成する「藤沢駅周辺地区再整備構想検討委員会」を設置し、本地区のめざすべき姿を「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」として平成24年3月に策定しました。</p> <p>○この基本計画に基づき、平成25年10月に今後10年間で重点的に進める事業として公表した「重点事業計画」において藤沢駅北口駅前広場事業の推進を位置付け、実現に向けて北口ペDESTリアンデッキの機能向上やエスカレーターの設置、バリアフリー等に取り組みむとともに、地元商工会、商業事業者、関係機関等で構成する「藤沢駅北口デッキにぎわいワーキング」を設置し、藤沢駅北口におけるにぎわい創出及び回遊性向上を目指した、藤沢駅北口ペDESTリアンデッキ及び特殊街路の再整備後の運営・管理の検討と、それを踏まえた再整備計画の提案を行っています。</p> <p>○同様に「重点事業計画」に位置づけられた自由通路拡幅事業を契機に駅改良及び駅からまちへの歩行動線の改良等、駅からまちへの連携強化、にぎわいの波及を目的とした取組について、鉄道事業者等との調整を行っており、平成31年2月には、東日本旅客鉄道(株)、小田急電鉄(株)及び藤沢市の三者で事業実施に向けた基本協定を締結しました。</p>	
<p>令和5年3月</p>	

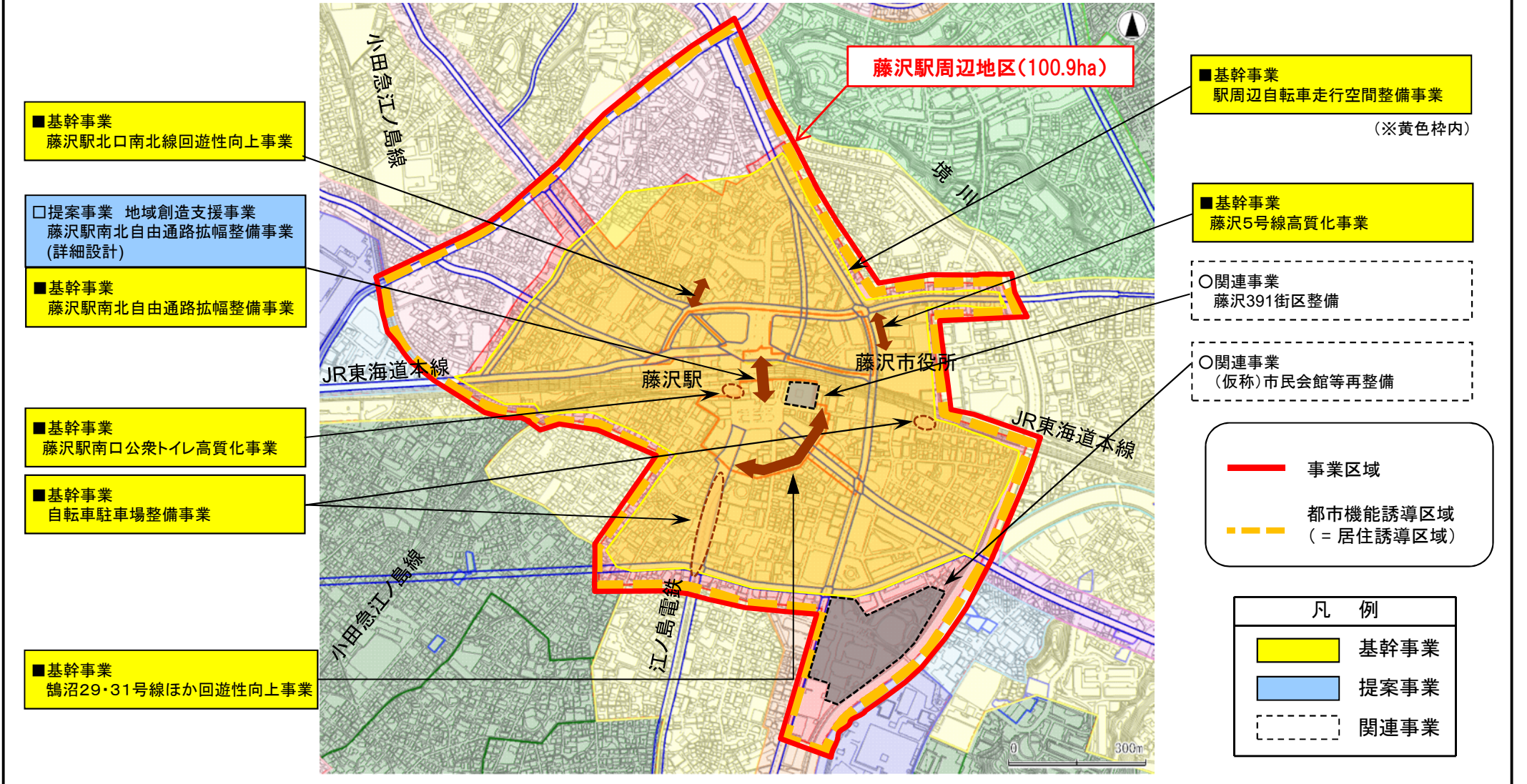


ふじさわえきしゅうへん <b>藤沢駅周辺地区(第2期)(神奈川県藤沢市)</b>	面積 100.9 ha	区域 南藤沢、鶴沼、鶴沼東、鶴沼石上1丁目の全部と 藤沢、朝日町、鶴沼花沢町、鶴沼石上2丁目、鶴沼橋1丁目、2丁目の一部
---	----------------	--



ふじさわえき だい き ふじさわし  
 藤沢駅周辺地区(第2期)(神奈川県藤沢市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標 藤沢の玄関口にふさわしい、にぎわいや交流を創出し、周辺地域へつなぐ駅前づくり 小目標① 魅力ある滞留空間・交流拠点の創出 小目標② 交通結節点の機能向上及び快適に歩ける空間の創出	代表的な指標	滞留空間の魅力度 ( % )	12.8	(令和2年度)	→	25	(令和7年度)
			イベント開催日数 (日/年)	20	(令和2年度)	→	40	(令和7年度)
			歩行者空間の快適度 ( % )	20.4	(令和2年度)	→	40	(令和7年度)
			放置自転車数 (台/年)	3,860	(令和2年度)	→	1,930	(令和7年度)
			自転車の歩行阻害割合 ( % )	逆走割合 28.4 歩道走行 16.8	(令和元年度)	→	25.6 15.1	(令和7年度)



# 都市構造再編集集中支援事業事前評価シート

計画の名称：藤沢駅周辺地区(第2期)都市再生整備計画 事業主体名：藤沢市

チェック欄

I. 目標の妥当性	
①都市再生基本方針との適合等	
1)まちづくりの目標が都市再生基本方針と適合している。	○
2)上位計画等と整合性が確保されている。	○
②地域の課題への対応	
1)地域の課題を踏まえてまちづくりの目標が設定されている。	○
2)まちづくりの必要性という観点から地区の位置づけが高い	○
II. 計画の効果・効率性	
③目標と事業内容の整合性等	
1)目標と指標・数値目標の整合性が確保されている。	○
2)指標・数値目標と事業内容の整合性が確保されている。	○
3)目標及び事業内容と計画区域との整合性が確保されている。	○
4)指標・数値目標が市民にとって分かりやすいものとなっている。	○
5)地域資源の活用はハードとソフトの連携等を図る計画である。	○
④事業の効果	
1)十分な事業効果が確認されている。	○
2)事業連携等による相乗効果・波及効果が得られるものとなっている。	○
III. 計画の実現可能性	
⑤地元の熱意	
1)まちづくりに向けた機運がある。	○
2)住民・民間事業者等と協力して計画を策定している。	○
3)継続的なまちづくりの展開が見込まれる。	○
⑥円滑な事業執行の環境	
1)計画の具体性など、事業の熟度が高い。	○
2)交付期間中の計画管理(モニタリング)を実施する予定である。	○
3)計画について住民等との間で合意が形成されている。	○



## 施行地区要件確認シート

<b>活用する事業</b>	都市構造再編集集中支援事業	<b>支援型</b>	コンパクトシティ支援型
---------------	---------------	------------	-------------

I. 都市構造再編集集中支援事業を活用する場合		
確認事項	チェック	記載事項等
1) 立地適正化計画(都市機能誘導区域・居住誘導区域ともに設定)が策定されているか。	○	策定時期:平成29年3月
2) 都市再生整備計画に基づき実施される事業等が立地適正化計画の目標に適合しているか。	○	
3) 居住誘導区域を定めない区域を規定する法第81条第19項に反して居住誘導区域を定めていないか。	○	
4) 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域を規定する都市計画運用指針に反して居住誘導区域を定めていないか。	○	
5) 市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われ	○	
6) 事業実施区域が交付要綱第2条の3に定める区域と適合しているか。	○	

II. 都市再生整備計画事業又はまちなかウォーカーブル推進事業を活用する場合		
確認事項	チェック	記載事項等
<b>①コンパクトシティ支援型</b>		
1) 以下のいずれかの市町村に該当するか。(①or②の該当する項目に「○」)		
① 立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、原則として5年経過するまでに、計画を作成することが確実か。		具体的な取組の開始・公表時期:令和○年○月
② 立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村か。 i) 市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される。 ii) 都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下		
2) 以下のいずれかの区域に定められているものであるか。(①or②の該当する項目に「○」)		
①市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち以下のいずれかに該当する区域であるか。 ・鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内 ・バス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内 ※ ピーク時運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。		○○線○○駅から半径1kmの範囲内
②市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域。		
<b>②観光等地域資源活用支援型</b>		
1) 以下のいずれかに関する計画があるか。(①～④の該当する項目に「○」)		
①歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画 ②観光圏整備法に基づく観光圏整備実施計画 ③文化観光推進法に基づく文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 ④その他( )		○○に基づく○○観光圏整備計画
2) 都市再生整備計画において当該市町村における都市のコンパクト化の方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域であるか。(市街化区域等を除く)		
<b>③経過措置(まちなかウォーカーブル推進事業は除く)</b>		
1) 令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業であるか。		
2) 市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域内のうち以下のいずれかに該当する区域であるか。 ・鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内 ・バス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内 ※ ピーク時運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。		○○線○○駅から半径1kmの範囲内