

生活・文化拠点再整備アーバンデザインガイドライン（骨子）

Chapter List >

- Chapter 1 策定の目的等
- Chapter 2 関連計画等
- Chapter 3 対象エリア周辺の特徴
- Chapter 4 エリアのデザインコンセプト
- Chapter 5 エリアのデザイン方針
- Chapter 6 ガイドラインの活用

Chapter 1

策定の目的等

■ガイドライン策定の目的

- 生活・文化拠点再整備アーバンデザインガイドライン（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。
- 別途、検討する「公民連携モデルプラン」とともに、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。）の策定に向けて、市民、民間事業者等とのイメージ共有に活用されることを目的とします。

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

■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㎡

Chapter 2

関連計画等

■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

keyword

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

■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導線、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

keyword

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

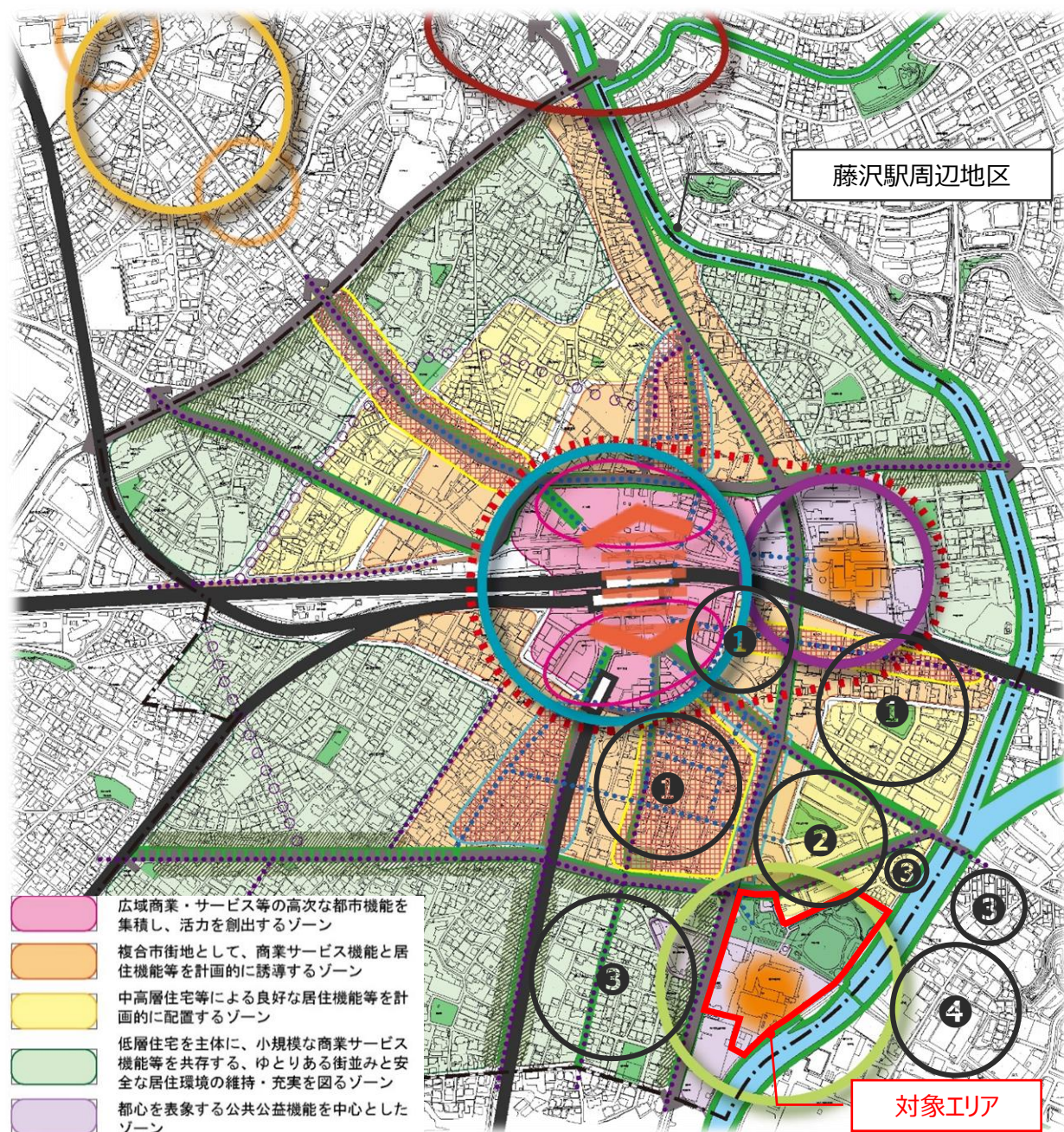
Chapter 3

対象エリア周辺の特徴

■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】



- 広域商業・サービス等の高次な都市機能を集積し、活力を創出するゾーン
- 複合市街地として、商業サービス機能と居住機能等を計画的に誘導するゾーン
- 中高層住宅等による良好な居住機能等を計画的に配置するゾーン
- 低層住宅を主体に、小規模な商業サービス機能等を共存する、ゆとりある街並みと安全な居住環境の維持・充実を図るゾーン
- 都心を象徴する公共公益機能を中心としたゾーン

- 湘南・藤沢の玄関口として、計画的な機能・建物の更新や先導的な取組を促進し次の時代を支えるターミナルの形成
- これからの市庁舎像にふさわしい行政核の充実
- 市民の交流を創出する文化と緑の拠点の充実
- 市歴史文化資源を核にした観光交流の充実
- 公共用地を核とした新たな交流創出
- 地区及び市全体のシンボルとして、また活力創出・ポテンシャル向上を先導するエリア

- 大規模商業施設等の計画的な機能更新の誘導・促進
- 公共施設機能の建物更新や環境等の先導的取組の推進
- 公共用地における、地域と連携した機能更新
- 特性を生かした連続するにぎわい・街並みの形成
- 生活街の創出
- 背景の低層建物とのバランスに考慮・調整した機能・街並みの誘導

- 駅南北の機能や街を繋ぐ連携軸
- 水と緑のネットワーク
- 鉄軌道
- 幹線道路
- 〃 (未整備)
- 歩行ネットワーク
- 自転車ネットワーク
- 〃 (イメージ)

【藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画をもとに作成】

■エリア分析から導かれるキーワード

- 駅周辺を対象としたエリア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

keyword

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、浸水の可能性がある
- ✓ 避難施設としての役割を担う

浸水対策機能の強化

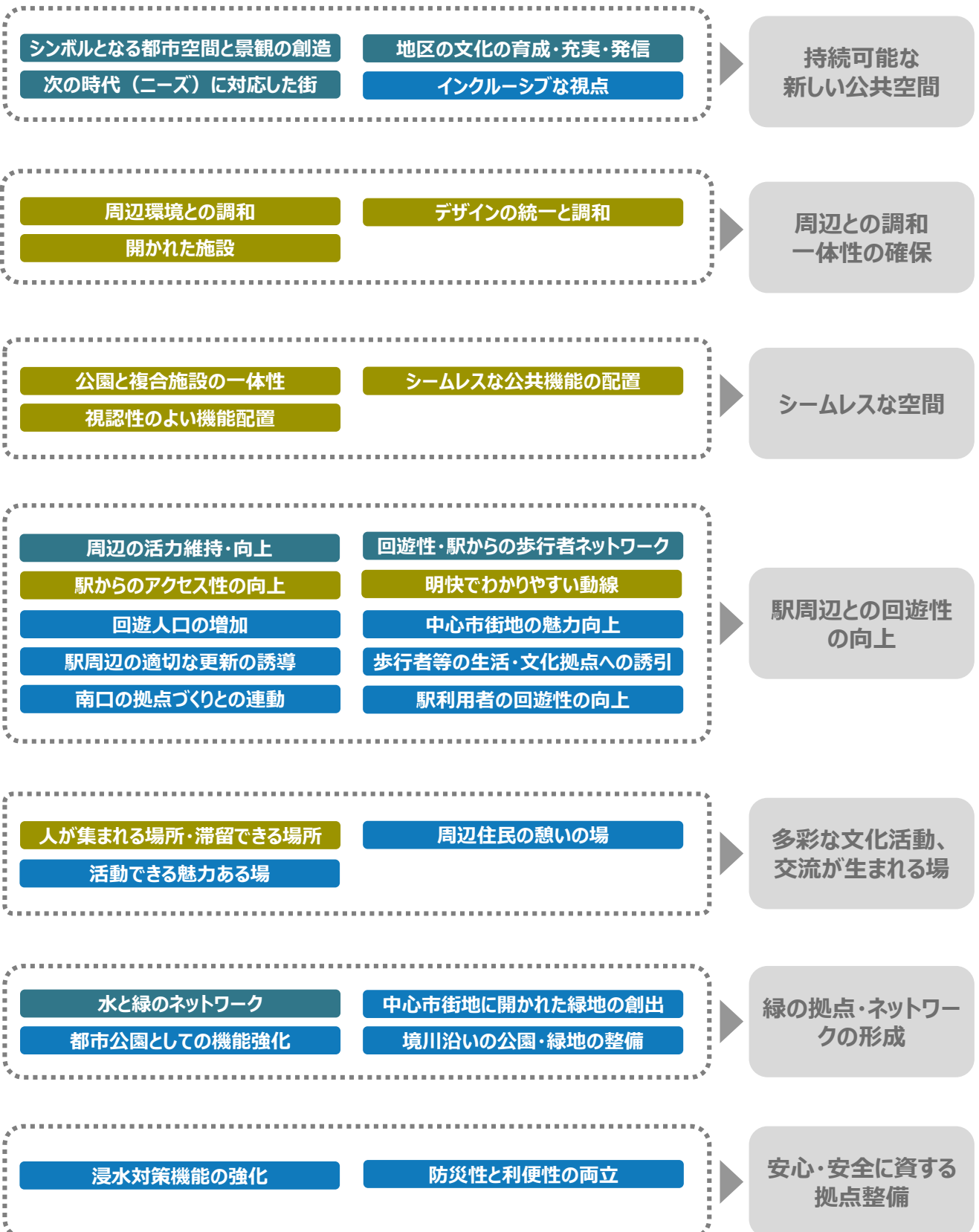
防災性と機能性の両立

■対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性

- 関連計画、基本構想、エリア分析等から導かれるキーワードをもとに、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

あり方・方向性

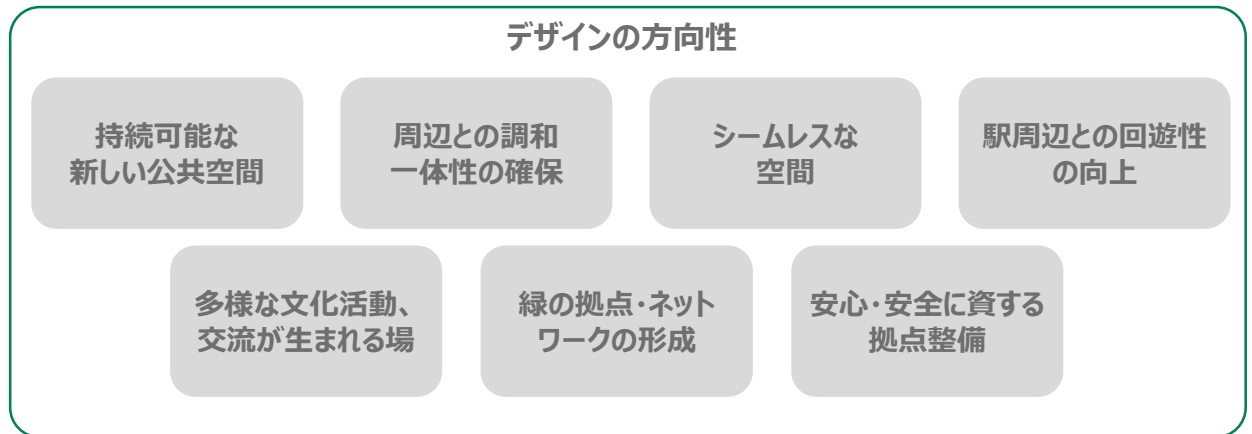


Chapter 4

エリアのデザインコンセプト

■対象エリアに求められる都市拠点のあり方・方向性

- 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。



新たな拠点（シンボル）として、
まちに溶け込み、緑や人をつなぐ、シームレスな都市空間

まちのシンボル

- 豊かな景観を創出するとともに、多様な文化活動、交流が生まれる場として、新たな拠点（シンボル）となる都市空間の形成
- 多くの人を誘引し、駅前等との連携により中心市街地の回遊性向上に資する都市空間の形成

まちに溶け込む

- 建築と公園（ランドスケープ）が一体となった周囲に溶け込む景観の形成
- ペDESTリアンデッキ等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都市空間の創出
- 複合機能間をシームレスにつなぐオープンスペースと奥田公園の一体化によるエリア周辺の貴重な緑の空間の創出

緑や人をつなぐ

- 景観を含めた新林公園との連続性や、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創出
- 様々な活動がオープンスペースや公園などを媒介にシームレスにつながるにより、多様な活動を誘発する空間の創出
- 避難施設としての機能を確保し、安心・安全に過ごせる拠点の整備

Chapter 5

エリアのデザイン方針

■ 周辺エリアとの関係性

① 駅周辺との間での回遊性の確保

- ・ オープンスペース等を活用した対象エリアの「顔づくり」に十分配慮し、周辺エリアの活性化と連動するまちづくりの視点を取り入れる。

② 周辺住宅地等への配慮

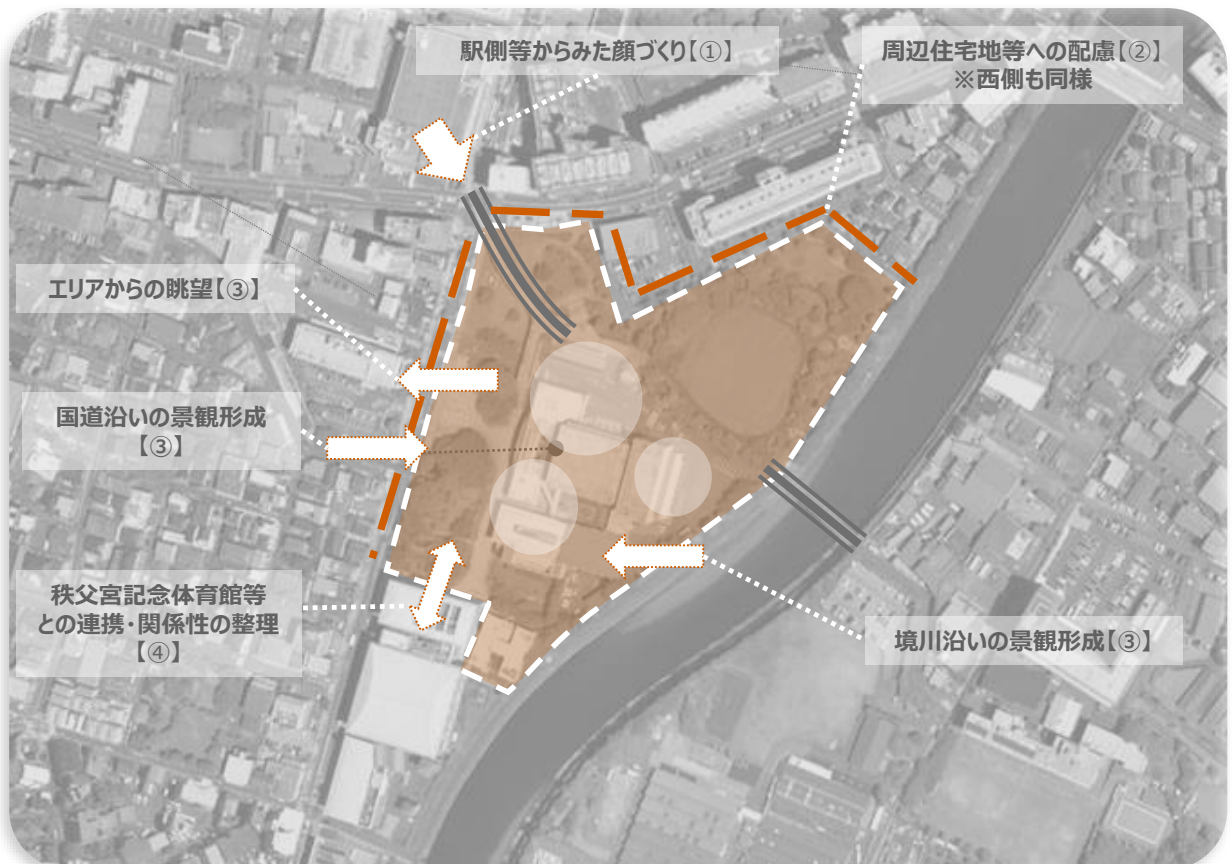
- ・ 対象エリアの北側及び西側は住宅地に隣接しており、これらの建物に圧迫感を与えないよう、また、生活環境に悪影響がないよう、施設の配置や規模に配慮する。

③ 魅力的な景観形成・眺望の活用

- ・ 対象エリアの北西側（駅側）からの正面性だけでなく、国道沿いや境川沿いに対しても魅力のある景観形成に配慮する。
- ・ 対象エリアからの自然豊かな眺望を活かし、富士山や川を隔てた緑地景観などが感じられるよう配慮する。

④ 既存公共施設との関係性の整理

- ・ 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、歩行者動線の確保）等に配慮した計画とする。



■アプローチ・回遊性等

① 豊かな歩行者動線

- 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に配慮する。
- 対象エリア西側から奥田橋側に抜ける歩行者動線については、日常的に利用できる空間として整備する。

② インクルーシブデザインを取り入れた空間づくり

- 誰もが、何不自由なく、対象エリアにアクセスできるサイン等の計画とし、建物の色彩等にも配慮する。

③ 境川沿いの歩行者空間（歩道状空地の活用）

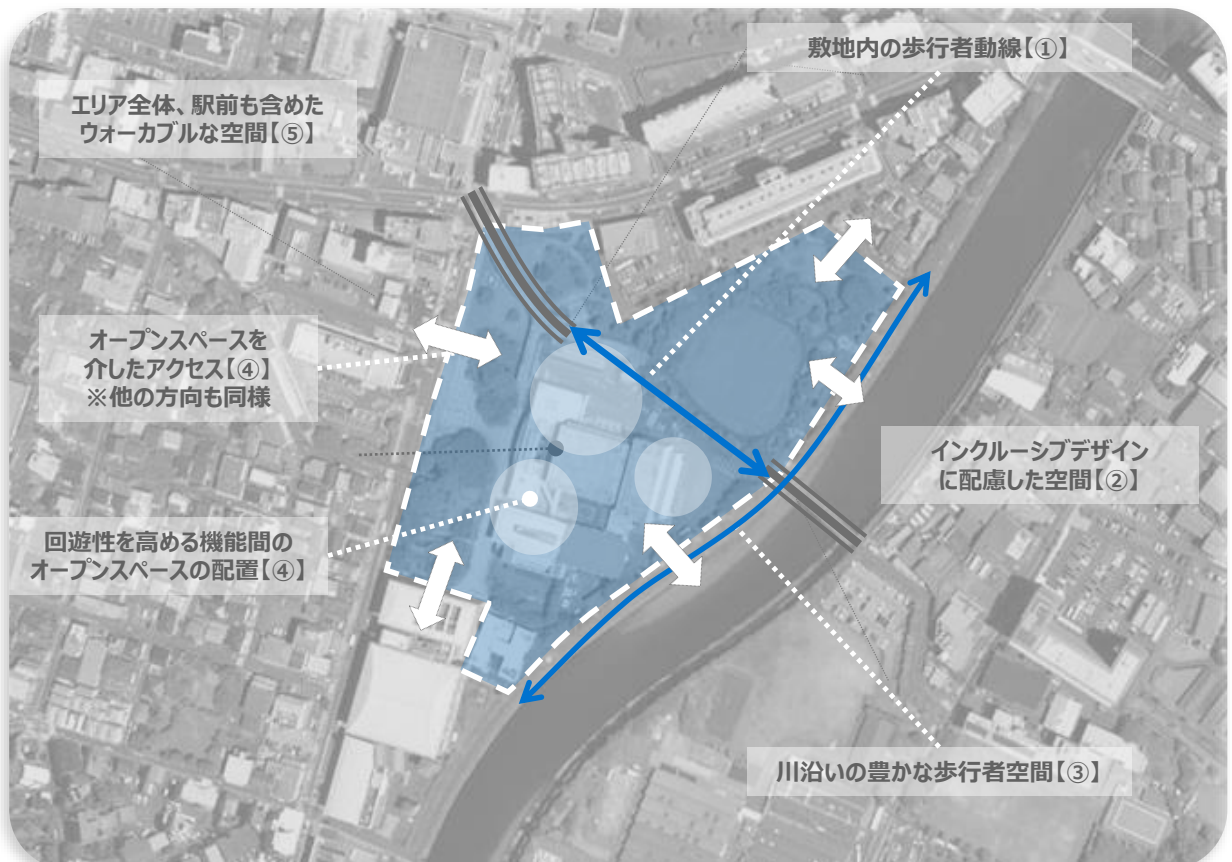
- 境川沿いにおいては、対象エリアの内外を活用し、散策や活動等に利用可能な広い歩行者空間を確保する。

④ オープンスペースを活用した回遊性向上

- 対象エリアの中にオープンスペースを効果的に配置することにより、エリア外からオープンスペースを介した自然なアクセスが可能とする。
- 複合機能とオープンスペースが融合することにより、敷地内での回遊性の向上を図る。

⑤ ウォーカブルな都市空間の創出

- 対象エリア全体をウォーカブルな空間とし、駅前等との連携を図ることを前提とし、歩行者が安全かつ快適に移動できるよう配慮する。



■緑化・オープンスペース等

①周辺エリアと連携した緑のネットワークの創出

- ・ 周辺エリアの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努める。
- ・ 境川緑地との連続性を意識し、エリア内に新たなリニアな緑地を創出する。
- ・ 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）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

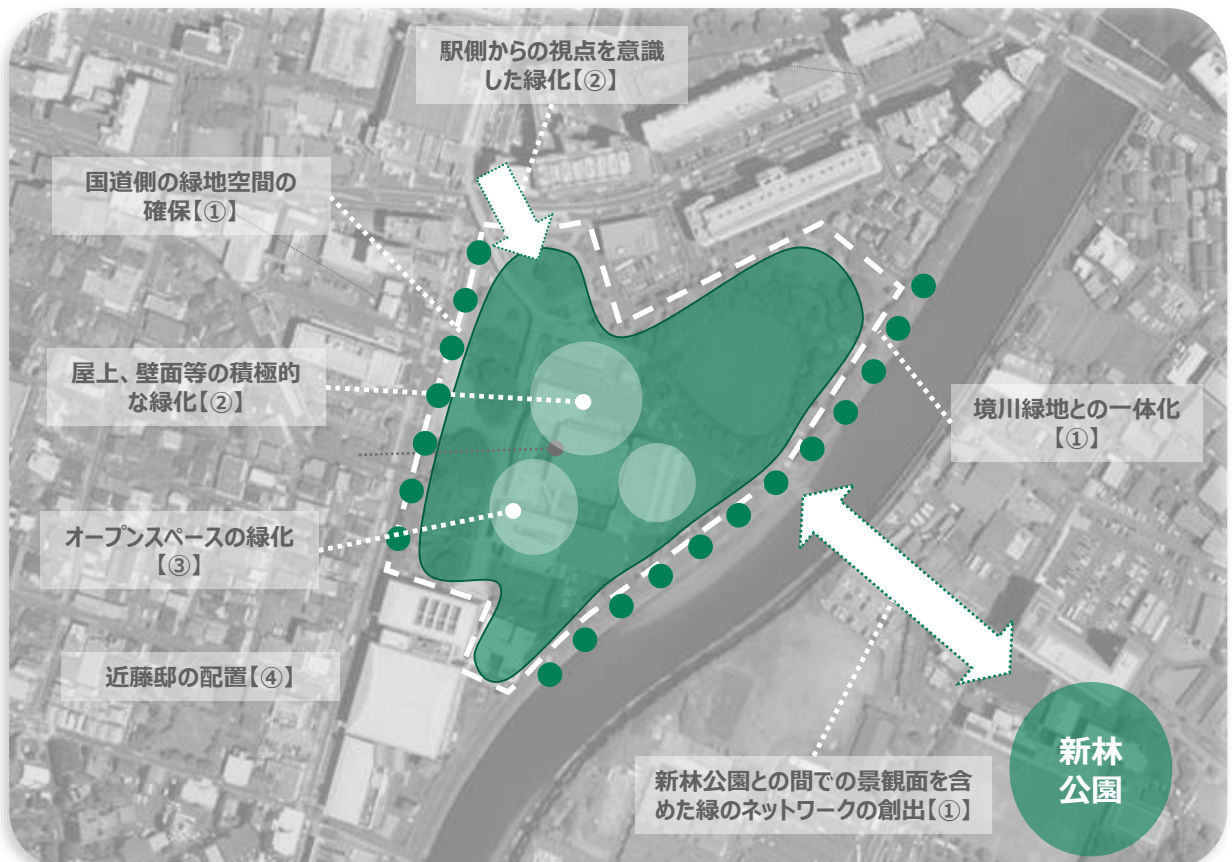
- ・ 高低差のある敷地であること、ホール等の階段状になりうる建物が想定されることを踏まえ、屋上や壁面等への緑化に配慮し、奥田公園と一体的な緑豊かな景観を創出する。
- ・ 緑を「育てる」視点を取り入れ、将来にわたって継続的に緑の量を確保するとともに、環境負荷を低減する。
- ・ 対象エリアの北西側（駅側）や西側から見た際、反対側に見える新林公園と一体となった緑のシンボルとなりうるよう計画する。

③ 機能間のオープンスペースの緑化

- ・ 多様な活動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ることにより、対象エリア全体での豊かな緑を創出する。

④ 旧近藤邸とオープンスペース等の配置

- ・ 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十分配慮する。



Chapter 6

ガイドラインの活用