

報告事項 2

村岡新駅周辺地区における 都市計画変更について

1. まちづくりの概要（前回の振り返りなど）
2. 官民連携事業によるまちづくりの推進
3. 都市計画の考え方について

1. まちづくりの概要（前回の振り返りなど）

藤沢市都市マスタープランにおいて、都市拠点の1つ「**研究開発拠点**」に位置付けています。

6つの都市拠点の魅力に磨きをかけながら、市全体で活力を生み出し続けることを目指します。

村岡新駅周辺 【研究開発拠点】

村岡新駅周辺では先進的な研究開発、交流・支援機能の集積とともに、地域や企業との共創等によって、多様な創造を育む拠点形成を目指します。また、新たな地域の拠点「村岡・深沢地区」として、鎌倉市湘南深沢駅周辺と一体的な都市拠点の形成を目指します。

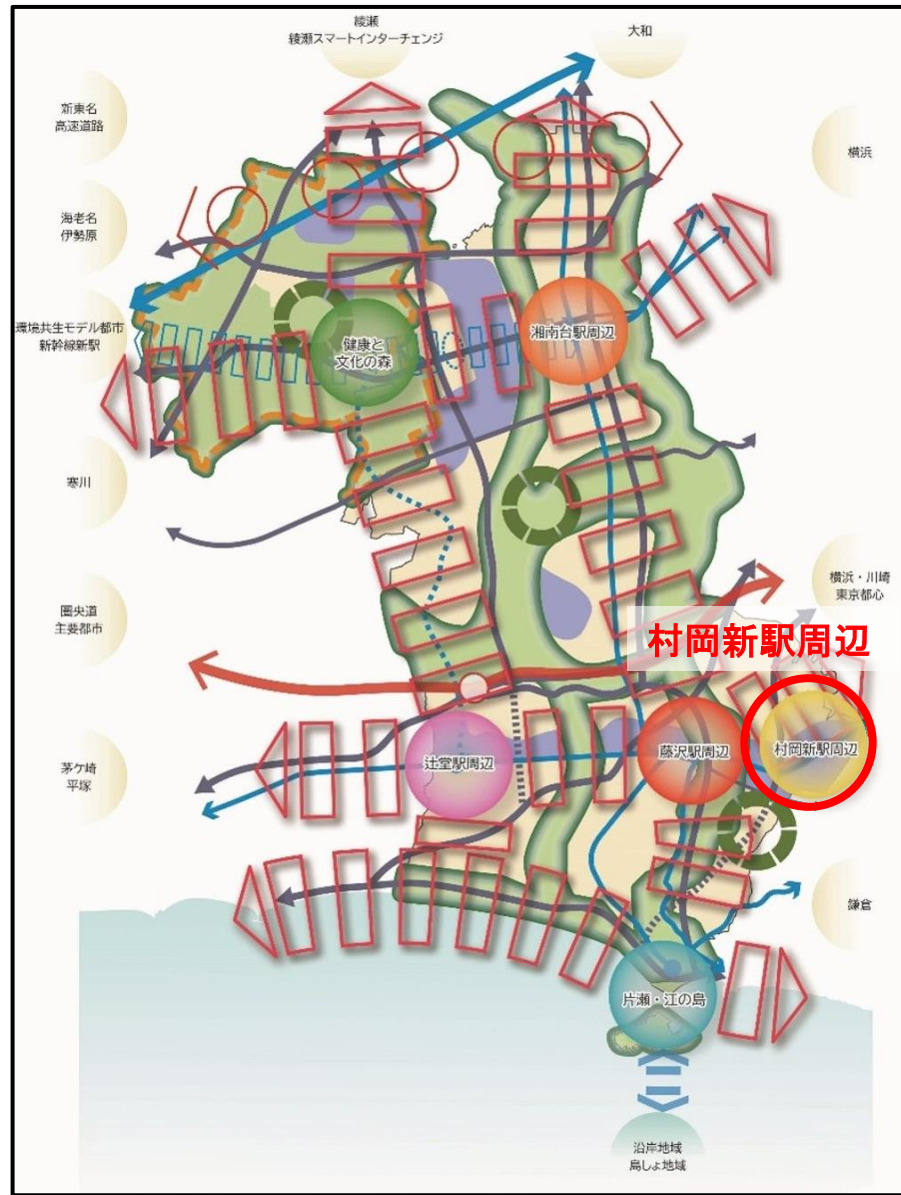
藤沢駅周辺【中心市街地】

辻堂駅周辺 【湘南C-X連携拠点】

湘南台駅周辺 【文化・交流拠点】

片瀬・江の島 【広域海洋レクリエーション拠点】

健康と文化の森 【学術文化新産業拠点】



将来都市構造図（藤沢市都市マスタープラン）

村岡・深沢地区は、湘南圏域における新たな地域の拠点形成を目指し、一体施行の土地地区画整理事業により、藤沢市村岡地区と鎌倉市深沢地区のまちづくりを進めるために、まちづくりに関する役割分担等を次のように決めました。

神奈川県：
事業推進等に関する調整

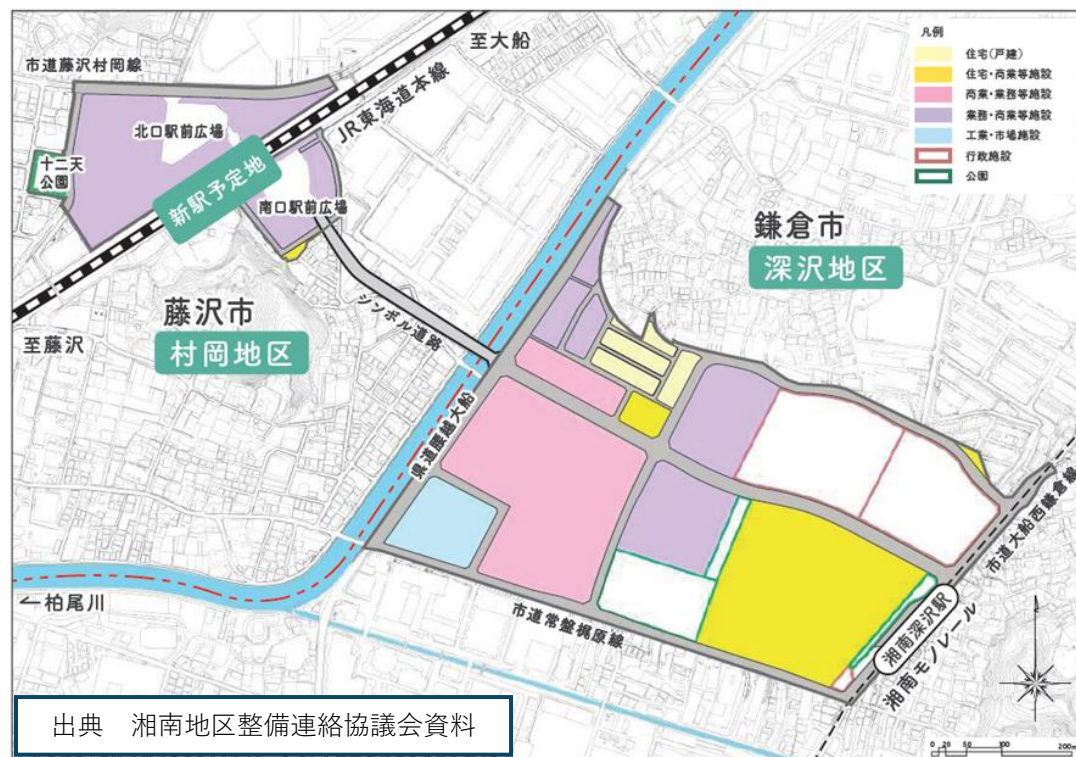
藤沢市：
自由通路整備事業
シンボル道路整備事業

鎌倉市：
シンボル道路（橋梁部）整備事業
公園・行政施設整備事業

UR都市機構：
両地区の土地地区画整理事業

JR（3県市）：新駅整備事業

まちづくりのイメージ



	令和2年度	令和3年度	令和4・5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度～
新駅設置	<ul style="list-style-type: none"> 新駅設置 覚書締結 	<ul style="list-style-type: none"> 基本協定締結 	<ul style="list-style-type: none"> 詳細設計 	<ul style="list-style-type: none"> 工事着手 施工協定締結 	<p>概ね7年</p> <p>→</p> <ul style="list-style-type: none"> 線路切替 新駅ホーム 自由通路 等 	
	<ul style="list-style-type: none"> 新駅開業 					
まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> まちづくり協定締結 まちづくり方針策定 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画決定・変更 土地区画整理事業、 道路、公園、 地区計画（目標・方針） 	<ul style="list-style-type: none"> 事業認可 土地区画整理事業、 街路 施工協定締結 土地区画整理事業 	<ul style="list-style-type: none"> 街路事業関連工事着手 	<ul style="list-style-type: none"> 仮換地指定（1回目） 土地区画整理事業工事着手 	<ul style="list-style-type: none"> 仮換地指定（2回目予定）
	<ul style="list-style-type: none"> まちびらき 					
<p>コンセプトブック策定●</p> <p>まちづくり組織の検討／運営</p> <p>→</p> <p>官民連携事業に関する検討／事業者等の選考</p> <p>→</p> <p>事業者等と連携したまちづくりの推進</p>						

■目指す将来地区像

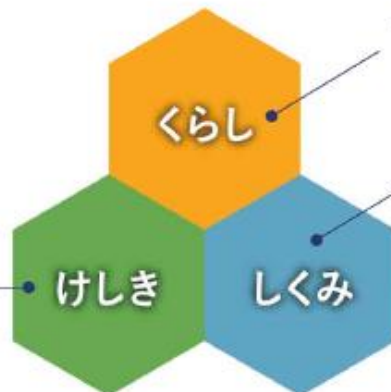
村岡新駅を中心に、知的人材の集積を活かし世界に誇る「尖る創造」と地域や市民と共に創り出す「広がる創造」が相互に作用することで好循環を生み出す、新たな研究開発拠点を形成します。



- ※ 鋭る創造・・・研究者・開発者等創造性豊かな人材の「知」が集積し、最先端の研究・ものづくりから創造を生み出すこと
- ※ 広がる創造・・・市民が「鋭る創造」との交流や情報等に身近に触れ、創造力が喚起されることで暮らしや感性をより豊かにすること

創造性を育むための3つのビジョン

創造性を育むための環境づくり、プロセスづくりが生み出すまちのあり方を、〈くらし〉〈けしき〉〈しくみ〉の3つのビジョンに分けて示します。



～日々のくらしの中で創造性を育む～

～多彩な個性の出会い・つながりがまちの創造性を発揮する～

～自然や歴史、文化に根差して創造性を支える風景を紡ぐ～

【けしき】と【しくみ】が支えとなって創造性を育む【くらし】を実現する

4つの空間デザイン

村岡を育んできた地域の文脈を踏まえて分けた4つの空間(①～④)のそれぞれで、特に重要な空間のつくり方・イメージをアイデアとして示しています。

① 新駅を中心に南北をダイナミックにつなげたい

かつて丘陵や緑、鎌倉古道が連なりを成していたこの地で、新駅や駅前の一体的な開発によって再びつながりを創り出し、南北軸の再構築を図りたいと考えています。

② 村岡の丘陵地から空間構造のつながりを広げたい

面的に広がりのある駅北街区は、南北の丘陵と連続するように、“丘”を彷彿とさせる際立った空間を形成したいと考えています。

③ 村岡らしさを際立たせる駅前空間でありたい

歴史文化資源の多い駅南街区は、旗立山(宮前公園)を常に意識する空間を形成したいと考えています。

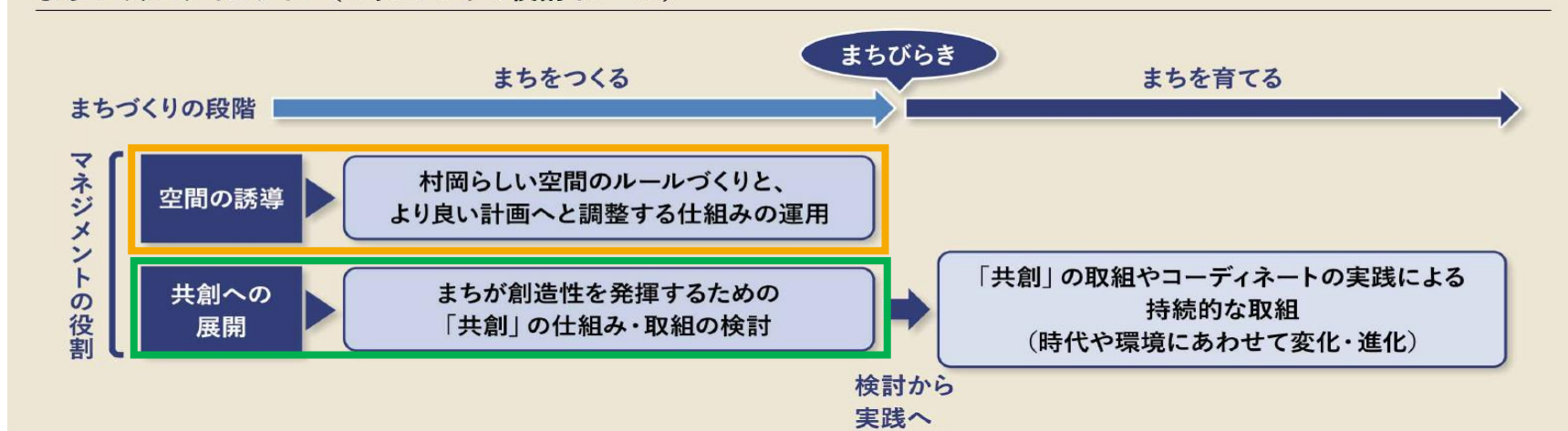
④ 都市骨格が多様な活動の場でありたい

駅と深沢地区をつなぐシンボル道路は、周辺地域のコミュニケーションを促すような空間を形成したいと考えています。



将来地区像「尖る創造と広がる創造を生み出す街」の実現に向けては、コンセプトブックの考え方の共有とその考え方を踏まえたマネジメントの推進が必要であり、「まちをつくる」段階から取り組んでいく。

まちづくりのタイムライン（マネジメントの役割イメージ）



空間の誘導

- ・まちづくり方針・コンセプトブックをもとに、都市デザイン・機能誘導の方向性を整理

- 将来地区像の実現を誘導する**段階的な都市計画変更**
- より良い計画へと調整するためのデザイン調整組織を設置
- 都市拠点にふさわしい土地利用・機能立地に向けた個人地権者等に対する誘導策の推進

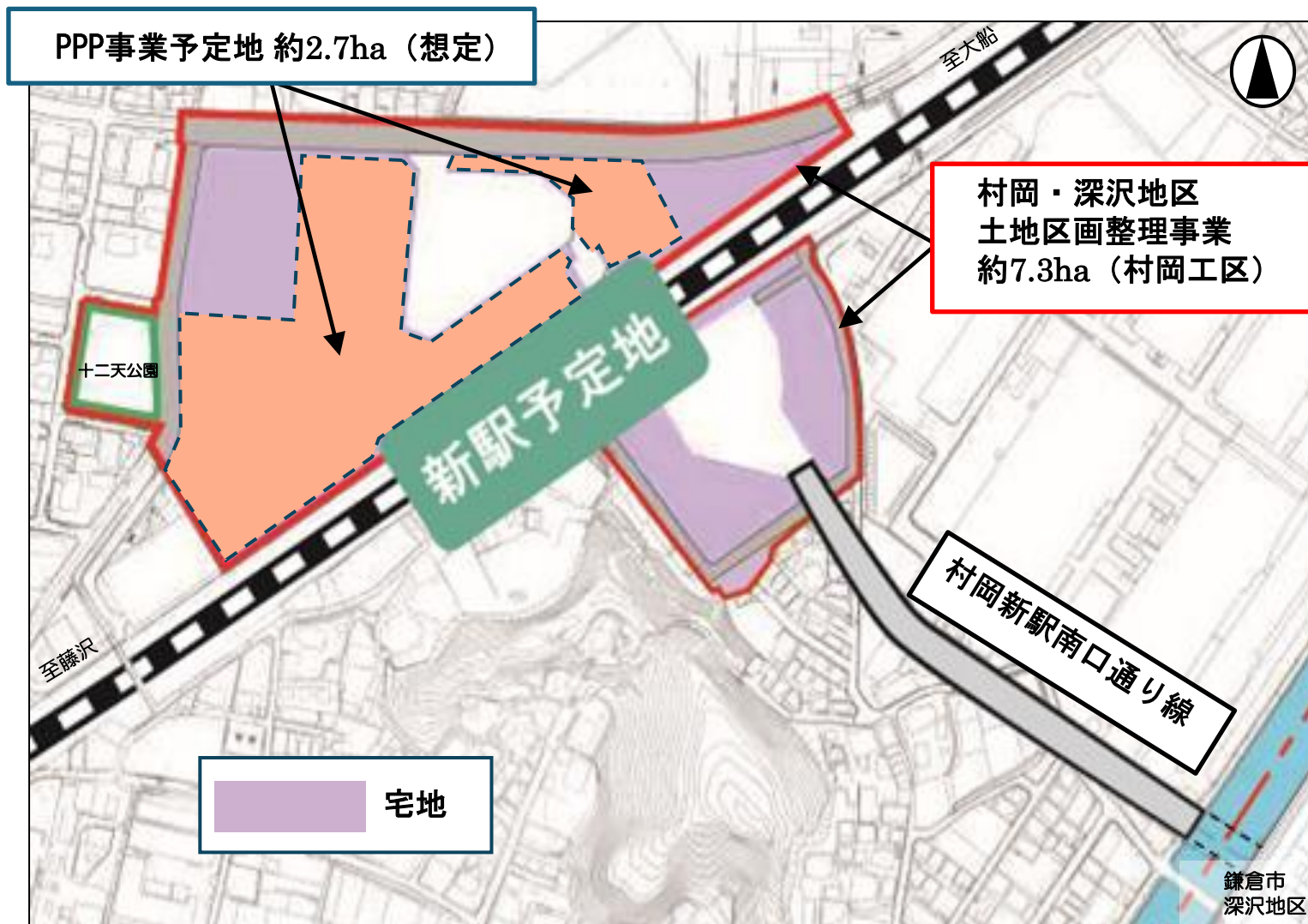
共創への展開

- ・まちづくりを先導する**PPP事業者の公募**
- ・まちづくり、拠点形成に向けた機運醸成

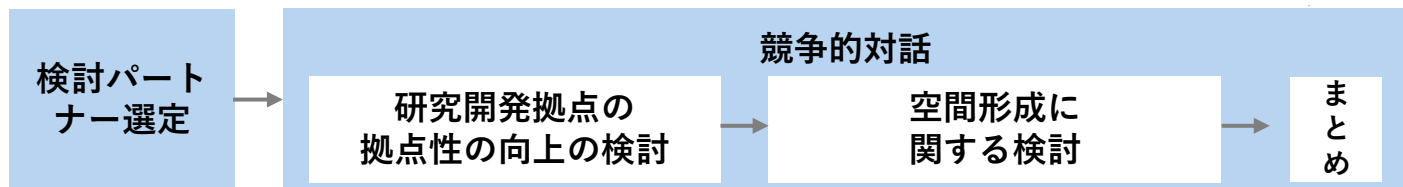
- 市有地等を核に研究開発拠点の創出及び運営を担う事業者を選定
⇒ エリアマネジメント組織の運営も想定
- まちづくり方針・コンセプトブックを踏まえた提案を求め、審査

2. 官民連携事業によるまちづくりの推進

- 従来の閉鎖的な研究所とは異なる、まちの賑わいや地域の交流と研究機能が融合した「開かれた研究開発拠点」の実現に向け、民間事業における継続性やノウハウ等を確認しながら、官民連携の共創により、まちづくりを進めています。



- 事業者公募に必要な条件等の作成に向け、民間のノウハウや事業の継続性を確認するための事業検討パートナーを公募し、令和5年12月に2者を選定しました。
- 市有地及び保留地の活用がまちづくり方針やコンセプトブックの実現に資する事業となるための公募条件を検討しています。



対話の成果

- ・ 周辺企業の状況等を踏まえた研究開発拠点としてのニーズや実現性、施設規模、機能等のあり方を把握した。
- ・ 民間事業者の積極的な提案を引き出すことが可能となる立地条件等を把握し、まちづくり方針やコンセプトブックとの整合などを確認した。



- 公募条件は主に以下の3つの条件によって構成します。



施設整備に関する条件

民間機能・公共機能・共通

① 民間機能

- ・ **研究開発拠点の核となる研究機能やオフィス機能**
- ・ 新しい交通結節点づくりにつながる機能

② 公共機能

- ・ 広場空間・オープンスペース・緑地

③ 共通

- ・ 防災
- ・ 環境
- ・ 景観
- 等



運営に関する条件

エリアマネジメント

- ・ 活動範囲
- ・ 活動内容
- ・ 運営方法
- 等



その他

事業条件・参加条件

- ・ 参加要件（開発実績・運営実績）
- ・ 契約条件
- ・ モニタリング方法（拠点運営・エリアマネジメント）
- 等



施設整備に関する条件

① 民間機能

研究開発拠点の核となる研究機能や情報発信機能

研究開発機能	<ul style="list-style-type: none">サイエンス、ものづくり、ヘルスケアなど、次代を創造し牽引する先端技術に係るラボ施設研究内容を地域住民や駅利用者等が手軽に理解、体験等ができるような情報発信施設
研究開発機能をより高める機能	<ul style="list-style-type: none">サービスアパートメント、ホテル、インターナショナルスクール等

運営

研究・ビジネスの連携・交流	<ul style="list-style-type: none">地区内及び地区外の研究開発機能を有する事業者、学術機関等との連携新たなビジネス連携や交流機会等をコーディネートする役割・仕掛け
市民・地域との連携・交流	<ul style="list-style-type: none">広がる創造に向けた情報発信、情報共有教育や健康など、様々な分野での連携



関連する村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブックで示されているデザイン要素

デザイン要素① 知的更新を触発する / デザイン要素⑦ 活動が見える

デザイン要素⑯ 時代の変化に対応する / デザイン要素⑳ 異なる分野の研究者や企業等が集う場がある

デザイン要素㉑ クリエイティブな人材を育てる / デザイン要素㉒ 新しい技術・考え等に触れられる

デザイン要素㉓ 新しい変化に対応する / デザイン要素㉔ 新しい変化を創出する



施設整備に関する条件

① 民間機能

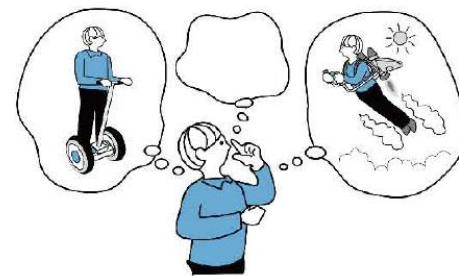
新しい交通結節点づくりにつながる機能

- 近隣住民等の利便性を高める生活利便施設等
- 楽しむ、くつろぐ、サービスが得られるなどとともに、人がいることを感じる、多様な「過ごし方」ができる機能
- レストランやカフェ、雑貨屋など個性的でおしゃれで思わず立ち寄りたくなる機能
- 公共交通とのスムーズな連携、連絡
- 地域モビリティ（カーシェア、シェアサイクル、電動キックボード等）
- 自家用車利用の削減に向けた施策
- 周辺住民や来街者が利用できる駐輪場



その他

- 「ウェルネス」をテーマとした鎌倉深沢地区と連携した、まちづくりの発展に寄与する計画とすること。
- 商業施設については地域住民の利用を想定した施設とし、周辺の店舗等と共存
- 住居機能を提案する場合については、一定の規模要件及び研究拠点との関連性、必然性を条件とする予定



関連する村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブックで示されているデザイン要素

デザイン要素③ まちに開かれた小さなスペース / デザイン要素⑫ 身体が動き出したくなる空間

デザイン要素⑤ 暮らしをアクティブにする交通環境 / デザイン要素⑪ 人や環境にやさしく持続性のある移動手段

デザイン要素⑫ 被災時にも活用できる移動・モビリティ



施設整備に関する条件

② 公共機能

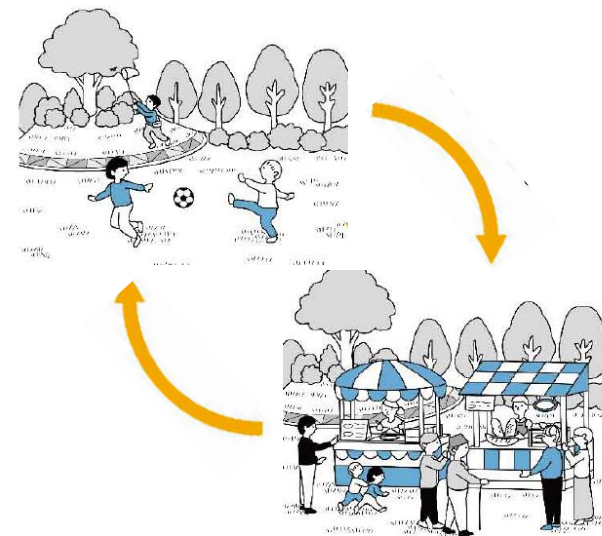
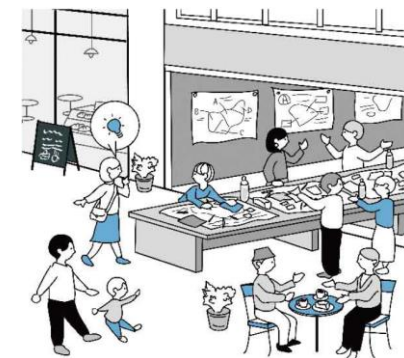
広場空間・オープンスペース・緑地

広場空間・ オープンスペース

- ・ 駅前広場と連続性のある空間整備
- ・ 賑わい創出のためのイベントが開催可能な機能を備え、憩いや交流を創出するなど、多様なニーズに対応できる可変性の高い空間
- ・ 建物との一体性を考慮した空間デザイン

緑地

- ・ 新駅を中心とした南北軸を意識し、グラウンドレベルや施設を活用して大小さまざまな緑を連続して配置
- ・ 緑の持つ多面的な機能を街全体に展開



関連する村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブックで示されているデザイン要素

デザイン要素② 自在に使えるまちかど / デザイン要素⑨ 自由につながる「場」と「場」

デザイン要素⑩ 創造的な関係にある「ナカ」と「ソト」 / デザイン要素⑭ 可変性のある空間

デザイン要素⑮ まちの景色が変わる空間 / デザイン要素⑰ 連続する多様な緑



施設整備に関する条件

③ 共通

防災・景観・環境

防災

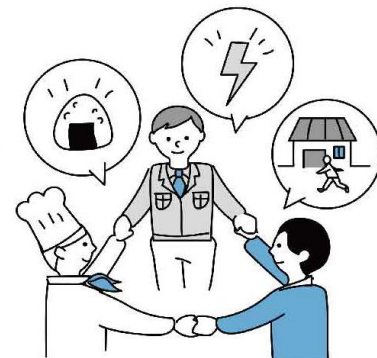
- 災害時の早期復旧を可能とする施設整備
- 来街者や駅利用者の一時避難が可能となる場所の確保

景観 ・ 配置

- 富士山や旗立山などへの視点場の設置
- 駅から街へ、街から駅への繋がりや見え方に配慮した空間形成
- 村岡の丘陵地の一部として、丘を感じられる施設配置、形態への配慮
- 周辺の施設や地域にストレスを感じずにアクセスできる街区形成
- 開かれた研究施設として、境界を感じさせないような施設デザイン
- 自由通路と連続する動線を活かした賑わい創出

環境

- ネイチャーポジティブの実現に資する機能の導入
- エネルギーの高効率設備の導入など環境配慮型建築への取組



関連する村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブックで示されているデザイン要素

デザイン要素⑬ 「向こう」「奥」を感じる空間

デザイン要素⑱ 効果的な省エネ・創エネ・蓄エネの積極導入

デザイン要素⑲ 循環型社会の構築 / デザイン要素⑳ 災害を難なく乗り越えられる

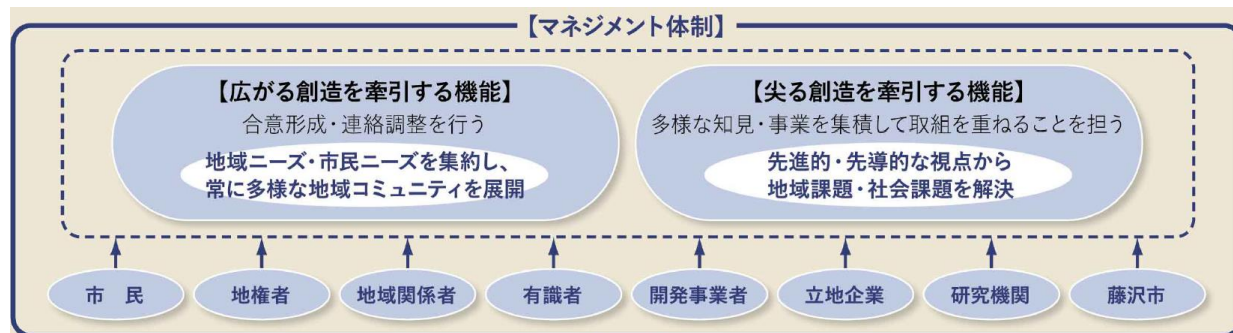
デザイン要素㉓ 被災時に自立できる / デザイン要素㉔ 安全のお裾分けができる



運営に関する条件

エリア マネジメント

- 活動主体として、エリアマネジメントに必要な組織の設立
- 竣工前、竣工後の各段階におけるマネジメント活動
- まちづくり方針・コンセプトブックの考え方を継承する仕組みの提案
- 活動の持続性を確保する仕組みの提案
- まちづくりの機運醸成に向けたイベント実施



関連する村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブックで示されているデザイン要素

デザイン要素④ 情報的なバリアの無い環境 / デザイン要素⑥ まちなかライブラリー

デザイン要素⑧ 多様な主体が交流・共創できる環境 / デザイン要素⑳ 日常と非日常のつながり

デザイン要素㉕ 個性・共創を発信する

3. 都市計画の考え方について

ビジョン

- まちづくり方針の将来地区像の実現
- コンセプトブックを踏まえたまちづくり

具体化

- 駅前空間にふさわしい
- 土地利用・建物配置
- 緑化・オープンスペース・歩行者動線



村岡新駅周辺地区の骨格となる都市デザインのパターンやその実現に向けた規制誘導策のあり方等について検討

都市計画

用途地域と地区計画による
一体での規制誘導を図る

- 将来地区像を誘導する段階的な都市計画変更

ゆるやかな誘導・調整

デザイン調整の仕組みづくりと
都市デザインの空間イメージの提示

- より良い計画へと調整するためのデザイン調整組織を設置
- 都市拠点にふさわしい土地利用・機能立地に向けた個人地権者等に対する誘導策の推進

都市計画の変更イメージ

- 研究開発拠点の形成及び敷地の大街区化の誘導を推進するとともに、都市機能等の規制・誘導を図るため、用途地域等の地域地区や地区計画を一体的に定める。

都市計画の変更タイミング

- 仮換地指定がされ、土地利用の検討がより具体的になっていくことや、PPP事業の公募に向け、まずは大枠の部分となる、商業系の用途地域への変更、防火・準防火地域の設定、地区計画の地区整備計画において建物の用途制限や土地利用に応じた容積率の緩和を1段階目として行う。
- 2段階目以降の変更については、PPP事業の具体化や新駅南側のまちづくりの機運が高まってきた段階など、事業進捗に応じて地区施設や緑化といった地区計画等の変更で誘導していく。

都市計画変更に係る主な手続きの予定（1段階目）

令和8年 8月

都市計画審議会（都市計画素案の報告）



令和8年 9～10月

都市計画説明会・都市計画素案の縦覧・公聴会



令和8年 11月

都市計画審議会（公聴会結果の報告）



令和8年 12月

都市計画案の縦覧、神奈川県との法定協議



令和9年 2月

都市計画審議会（都市計画案の付議）



令和9年 3月

都市計画変更の告示

以降、事業進捗状況に応じて2段階目の都市計画変更を行う