

第8回 村岡新駅周辺地区まちづくり協議会

日時：2025 年（令和 7 年）12 月 5 日（金）10:00～

場所：村岡市民センター 3 階 むらおかえのでんホール

次 第

1. 開会
2. 議事
 - （1）村岡新駅周辺地区まちづくりの推進体制について
 - （2）村岡新駅周辺地区の官民連携一体施設整備等事業（駅北側）について
3. その他
 - ・村岡新駅周辺地区における活動等の情報共有
4. 閉会

配布資料

- －次第（本紙）
- －委員名簿
- －資料1：まちづくりの推進体制について
- －資料2：官民連携一体施設整備等事業（駅北側）について

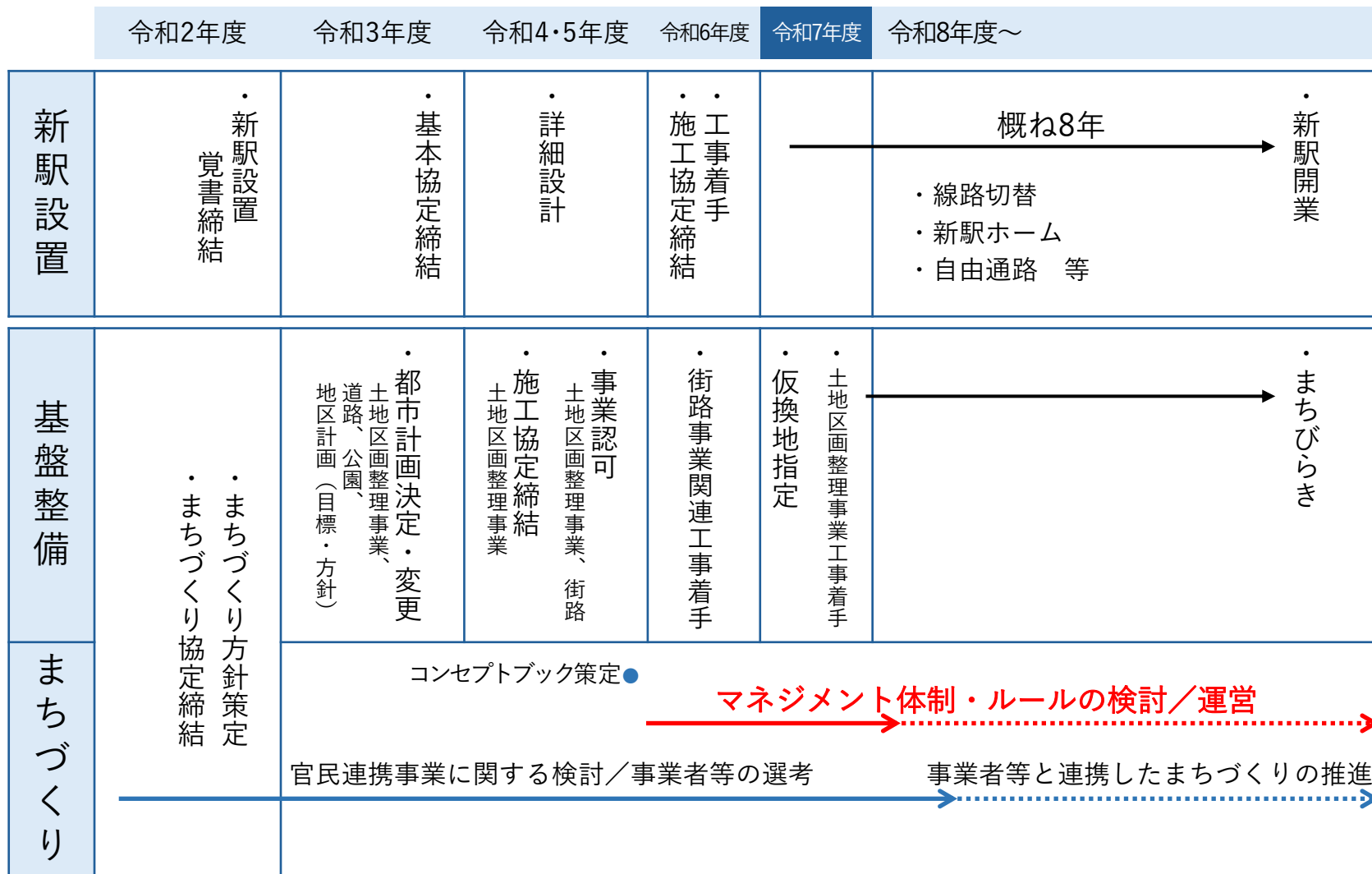
村岡新駅周辺地区まちづくりの 推進体制について

- 村岡新駅周辺地区における取組の経緯
 - 「まちづくり推進体制」の考え方
 - 村岡新駅周辺地区まちづくり組織のイメージ
-

村岡新駅周辺地区における取組の経緯


1

令和6・7年度で、村岡新駅周辺地区のまちづくりの推進体制の検討を進めています。



「まちづくり方針」「コンセプトブック」の「まちづくりの推進体制」の位置づけ 村岡新駅周辺地区まちづくり方針（まちづくり方針）

市民・地権者・事業者・研究者等、まちに係る様々な人が提案し、連携・協力しながらまちをつくり・育てるという、「共創」によりまちづくりを進めていきたい

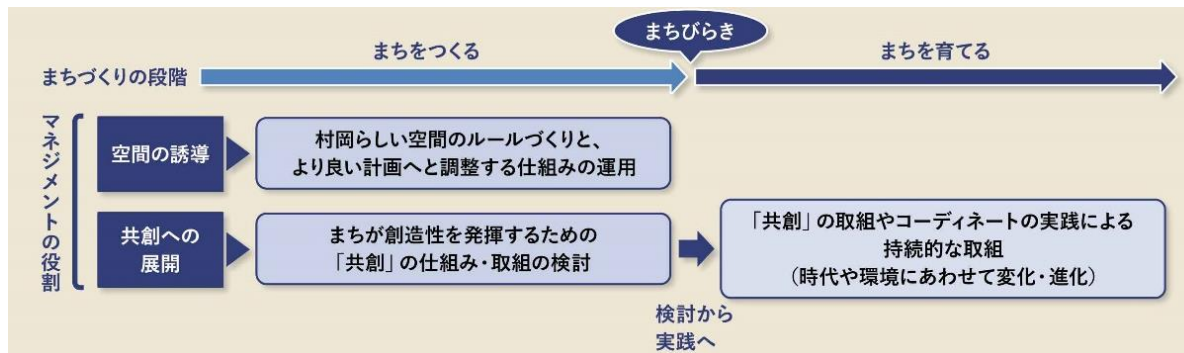
- 
- 「共創」によるまちづくりを推進するためには、様々な人が村岡新駅周辺地区の将来像や将来像の実現に向けた活動に関して「情報を共有できる場（情報共有の場）」が重要となる
 - 「まちびらき」の当初は、村岡新駅周辺地区をフィールドとしたまちづくり活動の担い手（プレイヤー）が直ちに現れると想定しにくいため、プレイヤーを発掘・育成・支援する仕組み（まちづくり支援機能）も重要となる

村岡新駅周辺地区のまちづくりに関わる（関わりたい）人々が
情報共有できるとともに、プレイヤーを支援する機能を備えることを
基本として、その体制を検討

コンセプトブックにおける「マネジメントの機能・体制のイメージ」

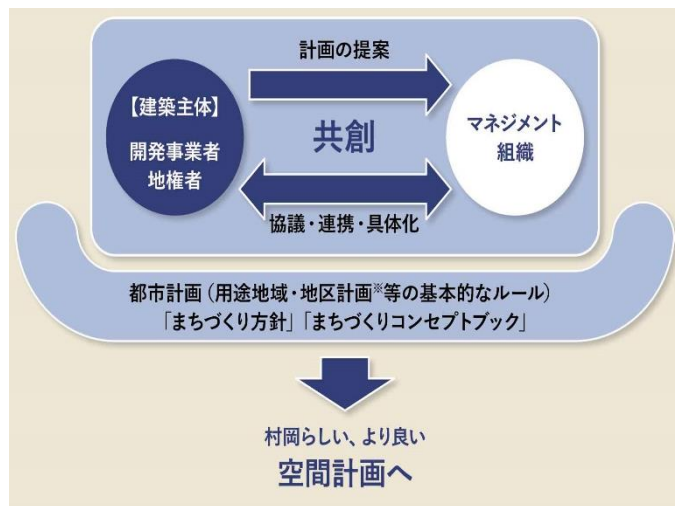
まちづくりのタイムライン

まちをつくる段階から取組を検討・展開していくことが、多様な関係者による「共創」を促し、将来のまちの魅力・価値へとつながる



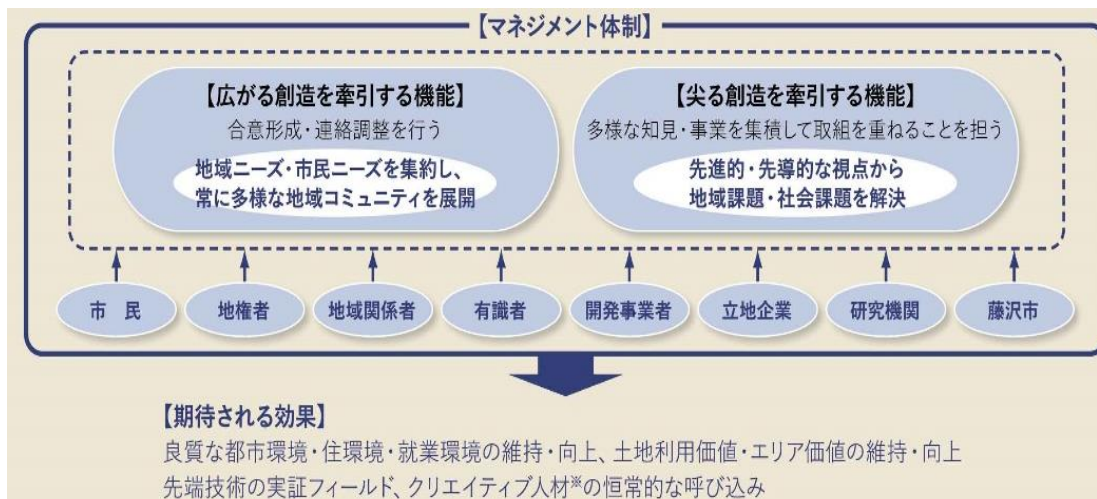
共創の仕組みのイメージ

まちをつくる段階では、実現に向けた計画を調整する仕組みの検討と運用を行う体制が必要

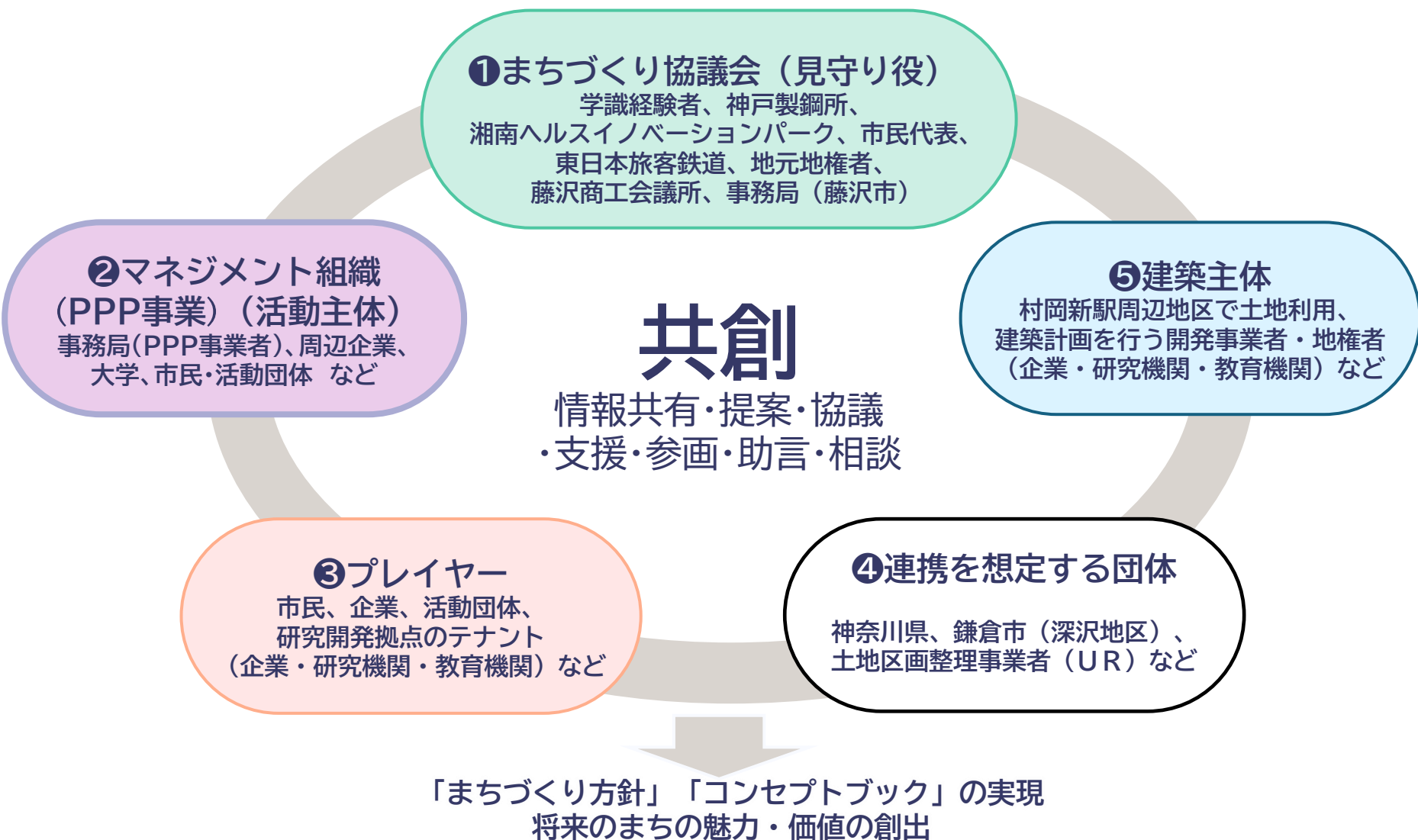


マネジメントの機能と体制のイメージ

多様な主体がつながり、共創による取組の検討・実践の場や機会を生み出し、まちの成長を支える活動を行う場（プラットフォーム）が必要

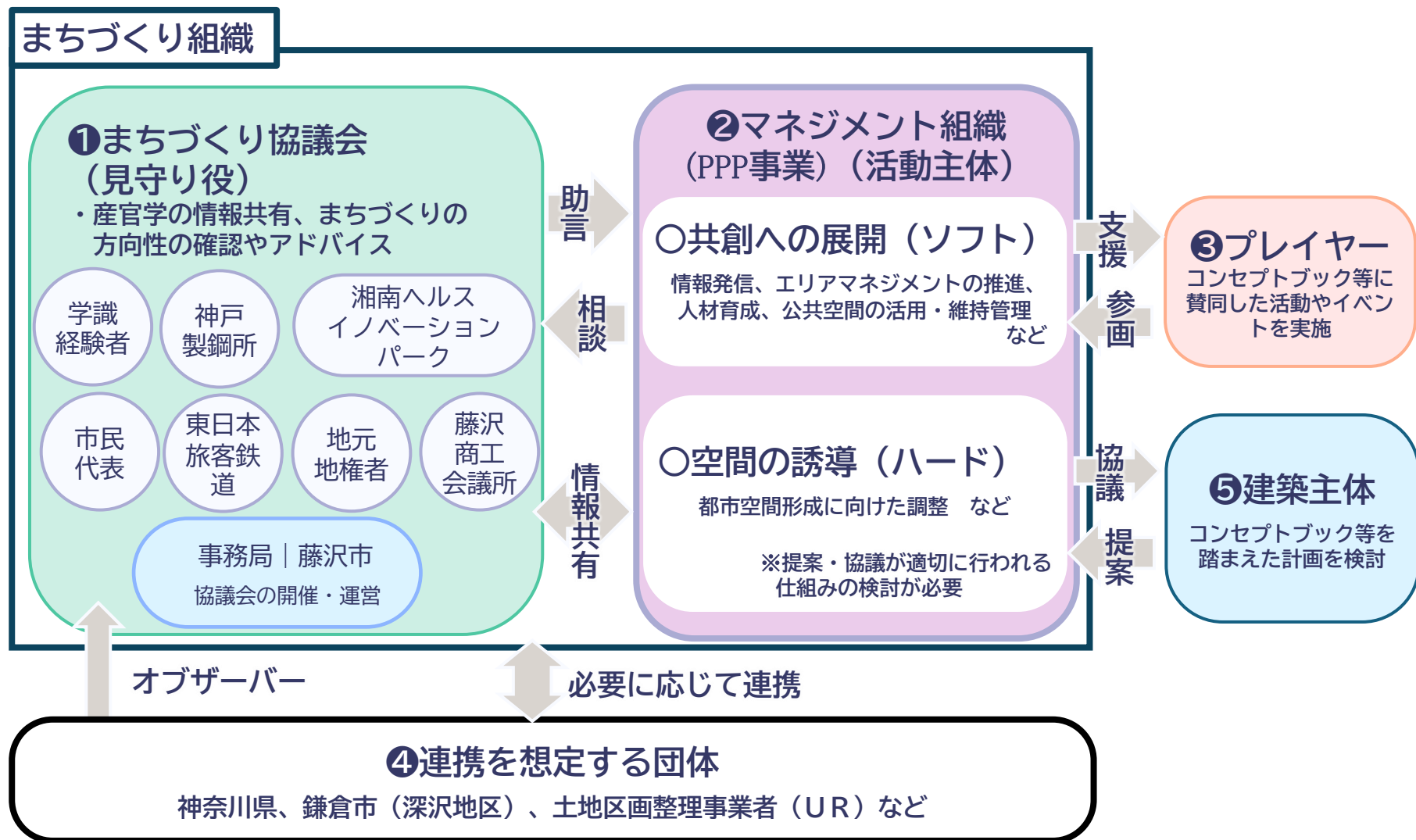


多様な主体がつながり、相互に情報共有・提案・協議の共創によって、取組の検討・実践の場や機会を生み出し、まちの成長を支える活動を行う



新たなエリマネ組織を設立し、まちづくり協議会と連携した体制とする

目的 「まちづくり方針」「コンセプトブック」の実現



「共創への展開（ソフト）」のイメージ

藤沢駅周辺地区エリアマネジメントの取組



「空間の誘導（ハード）」のイメージ



村岡新駅周辺地区の官民連携一体施設 整備等事業（駅北側）について

- 「研究開発拠点」とは
 - 官民連携事業によるまちづくり・土地活用
 - 公募に向けた条件整理（案）について
 - 機運醸成イベントの結果報告について
-

「研究開発拠点」とは

1

■ マスタープラン上の位置づけ

藤沢市都市マスタープランで、都市拠点の1つとして**研究開発拠点**に位置付けています。その他の5つの拠点と連携し、市全体の活力を高め、活性化につなげることを目指します。

健康と文化の森
【学術文化新産業拠点】

湘南台駅周辺
【文化・交流拠点】

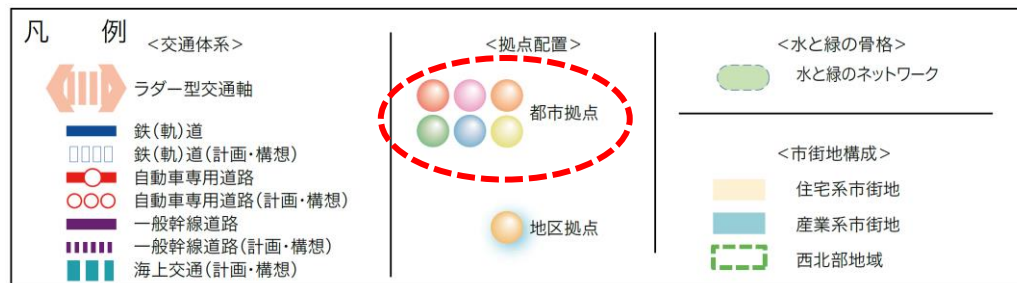
辻堂駅周辺
【広域連携・複合拠点】

藤沢駅周辺
【中心市街地】

片瀬・江の島
【広域海洋リゾート・レクリエーション拠点】

村岡新駅周辺
【研究開発拠点】
◇深沢地区と連携・一体となり、先進的な研究開発、生産、業務機能が集積した広域に発信する拠点

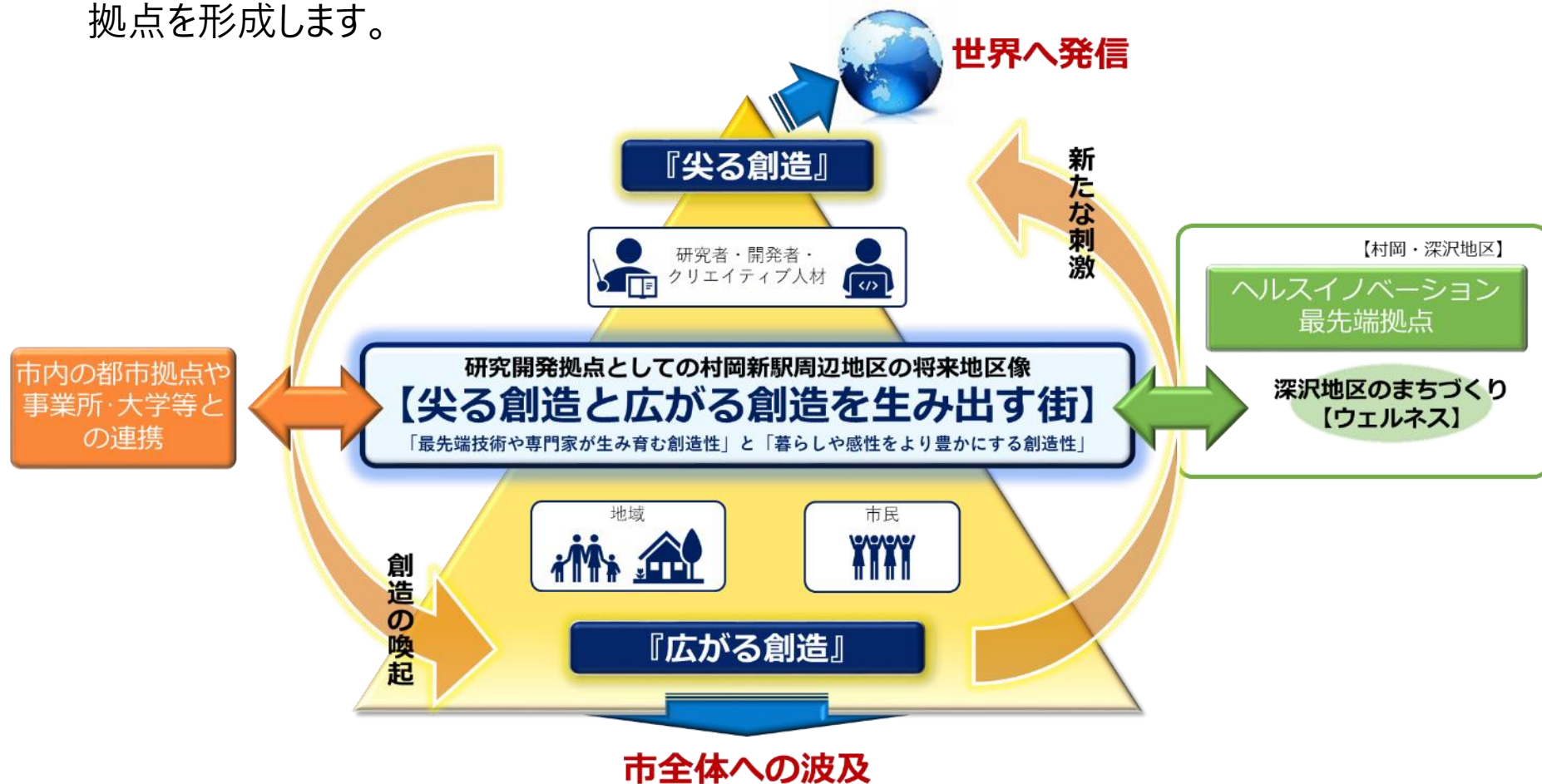
■ 将来都市構造図



■ 村岡新駅周辺地区が目指す将来地区像

(村岡新駅周辺地区まちづくり方針・村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブック)

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。

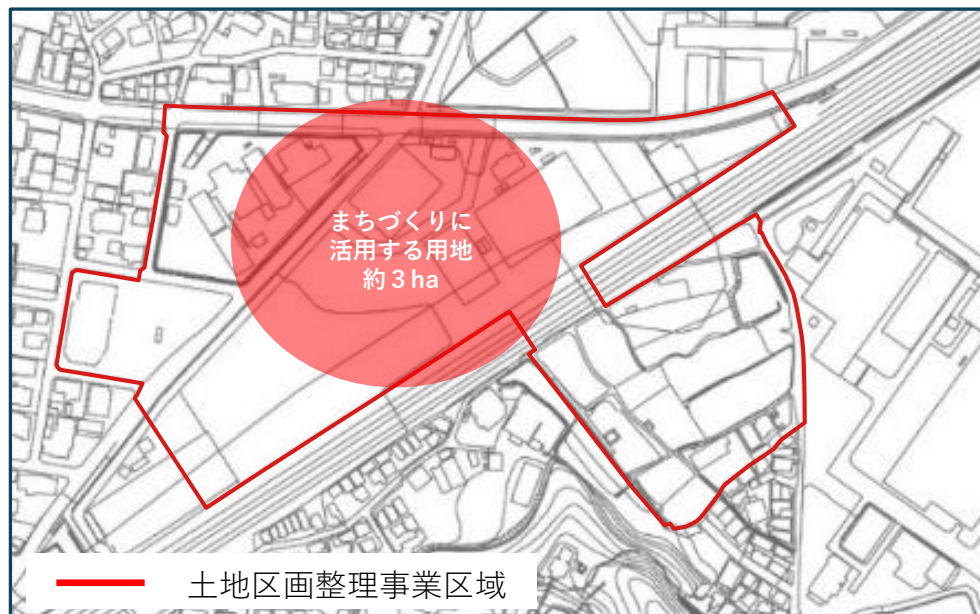


※ 尖る創造・・・研究者・開発者等創造性豊かな人材の「知」が集積し、最先端の研究・ものづくりから創造を生み出すこと
※ 広がる創造・・・市民が「尖る創造」との交流や情報等に身近に触れ、創造力が喚起されることで暮らしや感性をより豊かにすること

- 官民連携事業では、研究開発拠点の核となる研究系機能やオフィス機能、情報発信機能といった研究・開発の場と飲食機能や生活サービス機能、サービスアパートメント機能といった憩い・リフレッシュの場の形成を目指しています。
- 事業公募にあたっては、まちづくり方針やコンセプトブック等で位置付けた研究開発拠点のあり方の実現に向けた公募要項を作成しています。

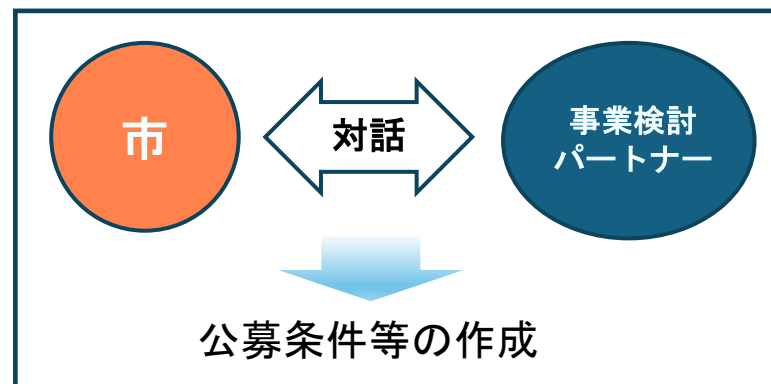


- 新駅北側の市有地（藤沢市土地開発公社が保有する湘南貨物駅跡地を市が取得予定）及び土地区画整理事業の保留地を官民連携事業による村岡新駅周辺地区の拠点づくりに活用します。
- 事業者公募に必要な条件等を作成するための事業検討パートナーを公募し、令和 5 年 12 月に 2 者を選定しました。
- 事業検討パートナーとの対話に基づき、周辺環境、地域性とともに事業性も考慮しながら、新たなまちにふさわしい研究開発拠点のありようとその実現のために必要な方策の検討を行っています。



土地区画整理事業区域

事業範囲

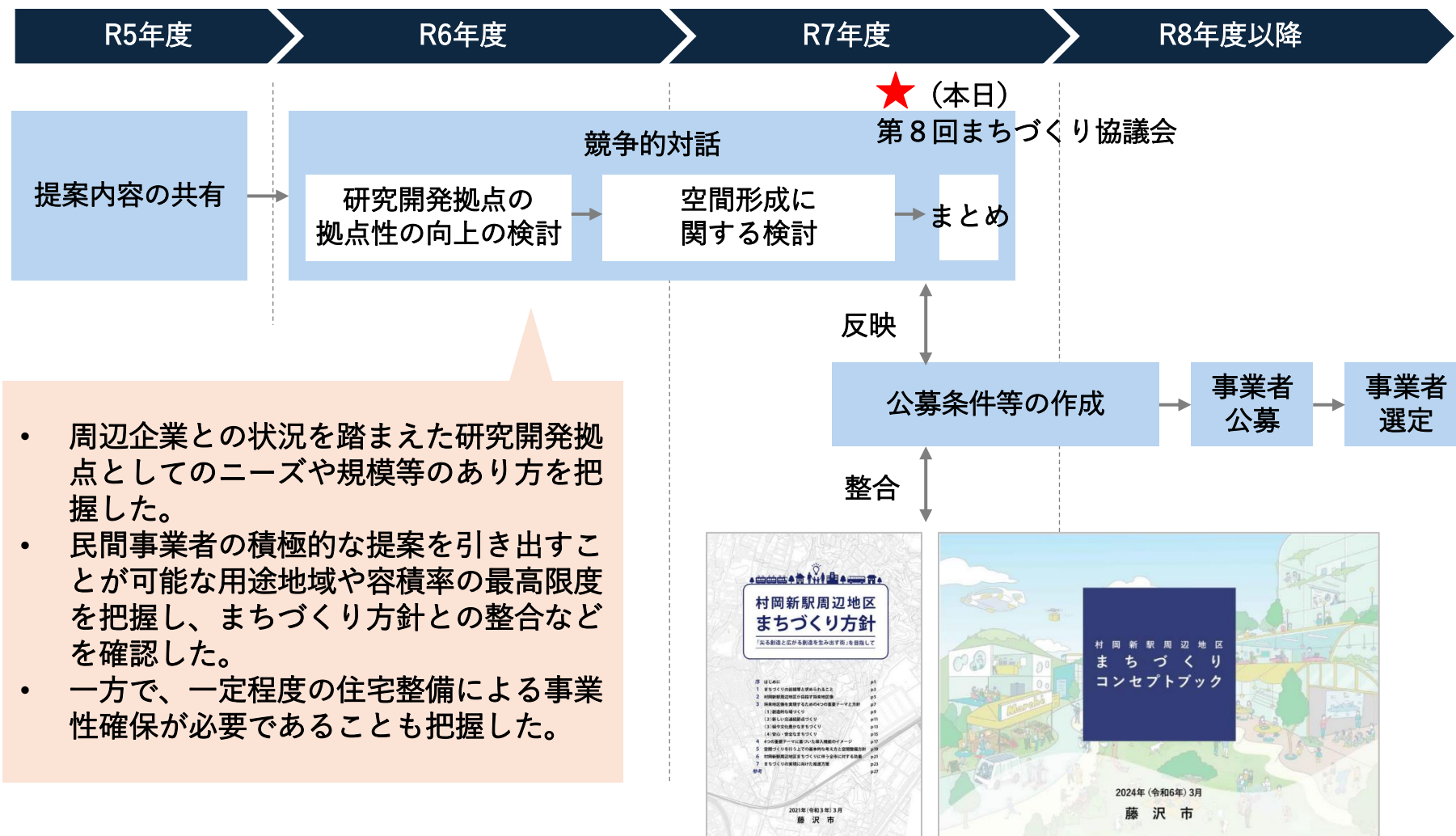


対話のイメージ

公募に向けた条件整理（案）について

5

- 競争的対話では、研究開発拠点としてのニーズやあり方、また事業性確保の視点からの条件などについて会話してきています。
- その内容を踏まえつつ、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ようにするための公募条件を検討しています。



- 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系機能やオフィス機能
- ・ 飲食機能や生活サービス機能

② 公共機能

- ・ 交通結節点機能
- ・ 広場空間・オープンスペース・緑地

③ 共通

- ・ 防災
- ・ 環境
- ・ 景観・デザイン
- 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
- ・ 契約条件
- ・ モニタリング方法
- 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系機能やオフィス機能

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
研究開発機能を補完する機能	<ul style="list-style-type: none">オフィス、コワーキングスペースやコンベンション等
企業や研究・教育機関と市民等が相互交流を図る機能	<ul style="list-style-type: none">オープンラボ等



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

飲食機能や生活サービス機能

過ごしたい場を
創る機能

- ・ 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적でおしゃれで思わず立ち寄りたくなる機能
- ・ 近隣住民等の利便性を高める生活利便施設等



サービスアパートメント等の滞在機能

来街者の
滞在機能

- ・ 海外からの研究者のように長期滞在を必要とする来街者向けの施設等

※なお、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① 知的好奇心を触発する／ デザイン要素③ まちに開かれた小さなスペース



施設整備に関する条件

② 公共機能

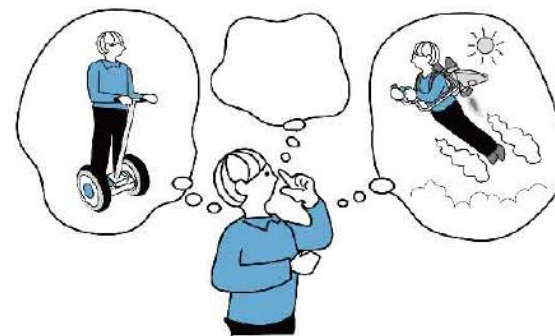
交通結節点機能

交通結節点機能

- 公共交通とのスムーズな連携、連絡

モビリティ機能

- 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



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



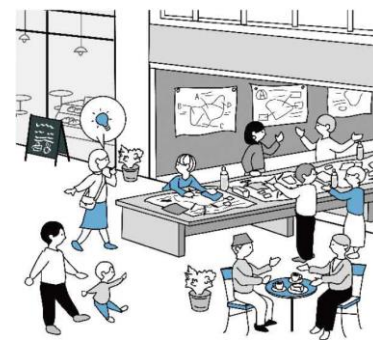
施設整備に関する条件

② 公共機能

広場空間・オープンスペース・緑地

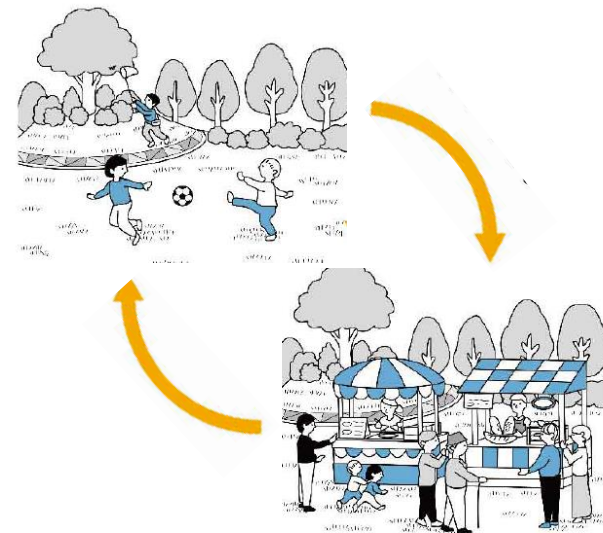
広場空間・ オープンスペース

- ・ 駅前広場と一体的な空間整備
- ・ 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
- ・ 街の魅力向上に資する、落ちつきのある環境と魅力的な景観を形成



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③ まちに開かれた小さなスペース /
デザイン要素⑬ 「向こう」「奥」を感じる空間 / 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

村岡新駅周辺の将来地区像の実現に向けた都市計画変更（案）のイメージ

1

拠点形成に即した用途地域
への変更

- 6都市拠点の一つとなる業務機能系の拠点として、用途地域を商業地域に変更

2

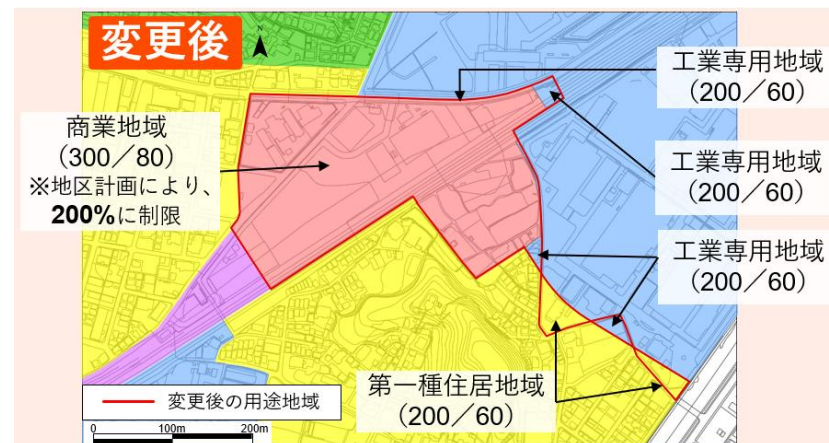
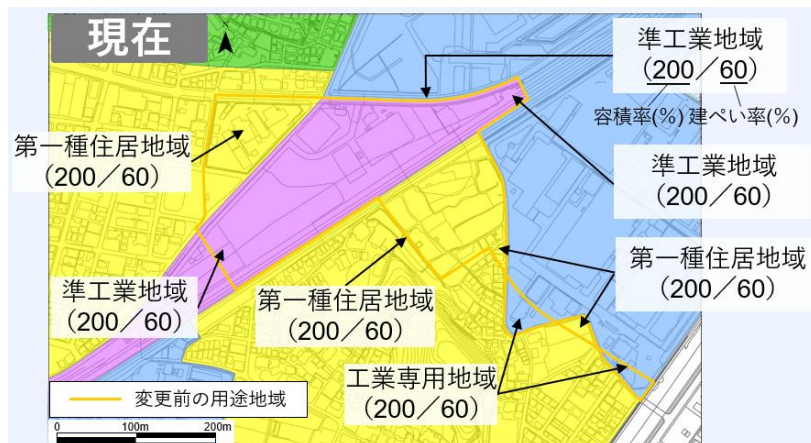
良好な土地活用を促すため、
建築物に関わるルールを
地区計画に追加する変更

- 建築物等の用途の制限を設定
⇒一戸建ての住宅は不可（集合住宅は可）
⇒地階又は1階部分、及びペデストリアンデッキに面する2階部分の住居は不可

3

研究開発拠点の形成及び敷地の
大街区化の誘導を推進

- 容積率の最高限度を200%に制限
⇒研究開発拠点として、一体的なまちづくりが行われる土地については容積率の制限を緩和
⇒大街区化に向け、敷地面積に応じて、容積率の制限を緩和



日時 2025年11月3日（月・祝）13:00～15:30

参加者数 第1部：25名、第2部：18名

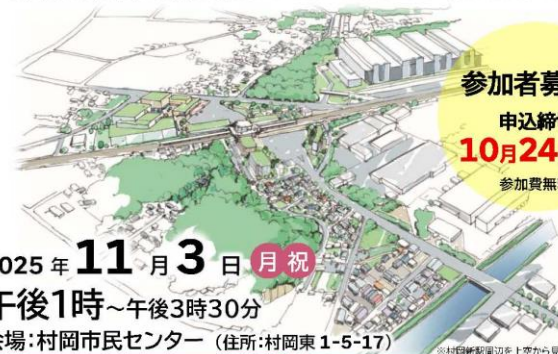
場所 村岡市民センター

目的 PPP事業の公募前のタイミングであることから、研究開発拠点について学び、村岡新駅周辺地区における研究開発拠点のあり方について意見交換ができるイベントとした

内容 **第1部 パネルディスカッション**
「新たに生まれる研究開発拠点の可能性」

第2部 ワークショップ
「まちの創造性をみんなで広げよう」

「村岡新駅周辺地区」ワークショップ ～研究開発拠点のあり方を考えよう～



第1部 パネルディスカッション
～地域の最先端企業に聞く～
新たに生まれる研究開発拠点の可能性

パネリスト登壇予定者
アイパークインスティテュート株式会社
遠辺 敬介 パブリックアフェアーズヘッド
株式会社神戸製鋼所
日野 大助 技術センター開発企画部長

モデレーター
東京大学
中島 貴人 教授

村岡新駅周辺地区周辺の企業による研究開発の取組をご紹介します。
これからの研究開発拠点の形成にどのような相乗効果を生み出すのかを議論します。

第2部 ワークショップ
～これから、どんなまちにする？～
まちの創造性をみんなで広げよう

昨年度開催したワークショップの様子

どのような研究開発拠点になるとよいか、グループに分かれてワークショップを行います。
第1部のパネリスト企業の方も参加予定です。

研究開発拠点の形成に向けて、村岡のまちづくりが動き出しています！

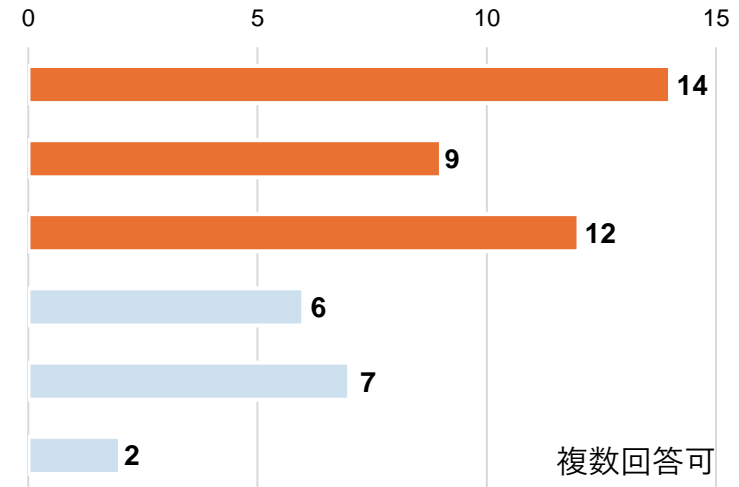
村岡新駅周辺地区は、将来地区役として【**尖る創造**と広がる創造を生み出す街】を掲げており、この2つの創造が相互に作用する研究開発拠点の形成に向け、駅北側の用地を活用した研究開発施設の誘致を目指しております。
「**尖る創造**」：最先端技術や専門家が生き育む創造性 「**広がる創造**」：暮らしや感性をより豊かにする創造性

主催 / 藤沢市

当日、参加者に行ったアンケート調査結果は以下の通り。

Q: イベントに参加しようと思った理由 [N=20]

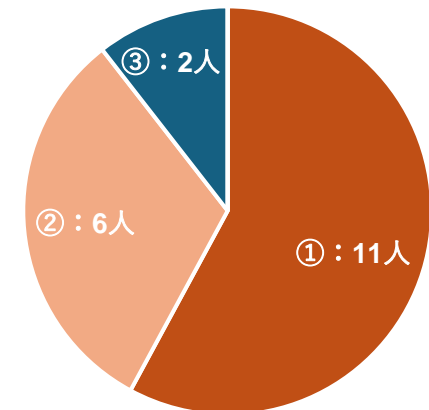
- ①村岡新駅及びまちづくりについて知りたかったため
- ②村岡新駅周辺のまちづくりに関わってみたいと思ったため
- ③どのような研究開発拠点を目指していくのか興味があったため
- ④周辺企業の取組みや方針に興味があったため
- ⑤まちの創造性を広げる取組みに興味があったため
- ⑥その他(知人からの紹介等)



村岡新駅周辺のまちづくりや、目指す研究開発拠点への興味関心がある参加者が多い

Q: イベントはいかがでしたか [N=19]

- ①想定していた内容で、満足だった
- ②想定していた内容とは異なるものだったが、満足だった
- ③想定していた内容だったが、不満だった
- ④想定していた内容とは異なり、不満だった
- ⑤その他



イベントの内容についても「満足」という回答が大半を占めた

主な意見

第1部 ディスカッション パネル

- ・ 集う場所が各所に点在し日常に科学があふれる、イノベーションが起こる街
- ・ 体験の場や講演会など 科学に触れられる場を提供し、子供の科学教育を促進
- ・ 従業員＝住民として、地域と密接したイベントや取り組みを実施

第2部 ワークショップ

- ・ 研究開発拠点と教育の連携により、村岡のブランド化や担い手育成を推進
- ・ 研究の質向上、企業間の技術共有により、世界一の研究開発拠点へ
- ・ 企業間連携や、起業しやすいまちづくりの推進
- ・ 研究開発拠点との日常的な関りや、イベントへの参加、研究者との交流

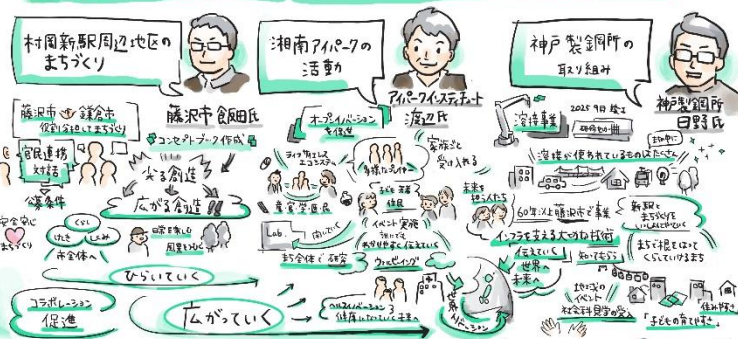
総括

- ・ 研究の質向上、企業間連携、起業支援が行われる「世界一の研究開発拠点」
- ・ 研究開発拠点と教育の連携による「次世代の研究者が育つ街」
- ・ 研究開発拠点と地元、来訪者が「シームレスにつながるまち」
- ・ 多くの人々が自由に空間を共有し、交流が生まれる場所とすることで、
「イノベーションが創出され、働く人や訪れる人が地域愛を感じるまち」
- ・ 今後は、地域の人から継続的に意見を収集できる場所やシステムを構築

村岡新駅周辺地区ワークショップ
研究開発拠点のあり方を考えよう

◎ 村岡市民センター
むらおかえのどんホール

～地元の最先端企業に聞く～「新たに生まれる研究開発拠点の可能性」



～これからどんなまちにする？～「まちの創造性をみんなで広げよう」



GR by 蔣



今後は村岡市民センター内で展示を行い、継続的な意見収集の仕組みを構築予定。