

村岡新駅周辺地区の まちづくりの取組について

- (1) 村岡新駅周辺地区まちづくりの経過について
 - (2) 官民連携一体施設整備等事業（PPP事業）について
-

(1) 村岡新駅周辺地区まちづくりの経過について 1

村岡・深沢地区は、湘南都市圏域及び三浦半島都市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

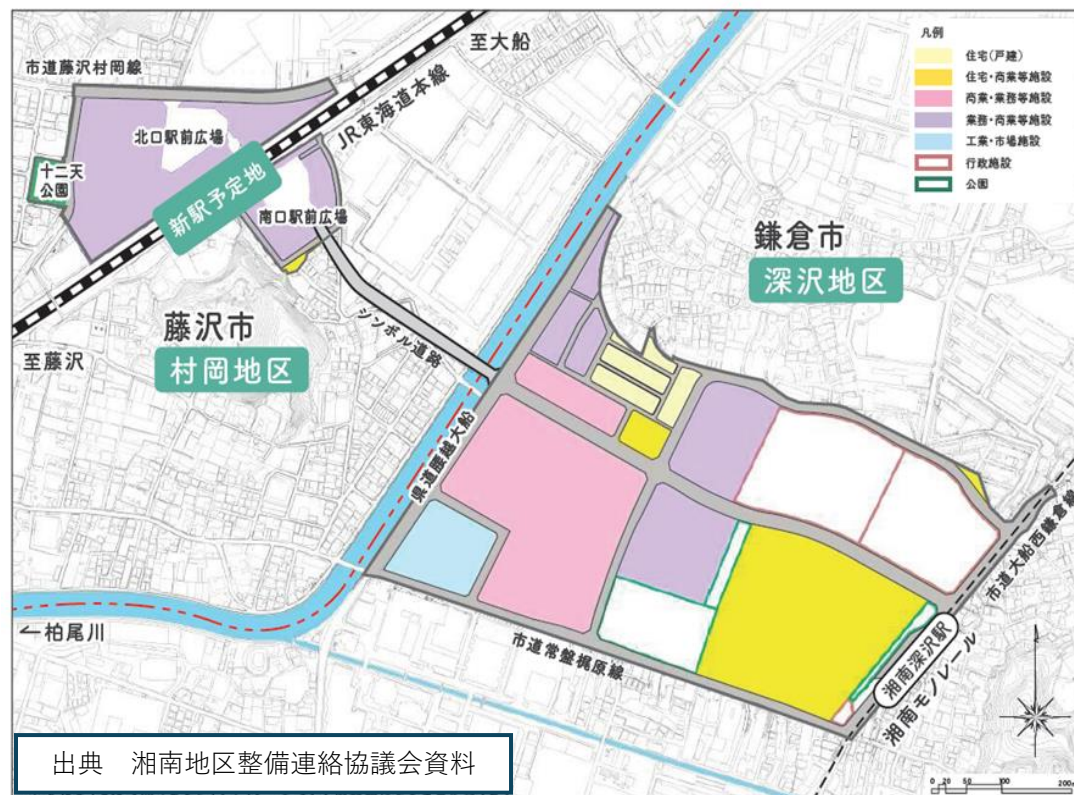
公園・行政施設整備事業

UR都市機構：

両地区の土地区画整理事業

J R（3 縣市）：新駅整備事業

まちづくりのイメージ



新駅整備事業について

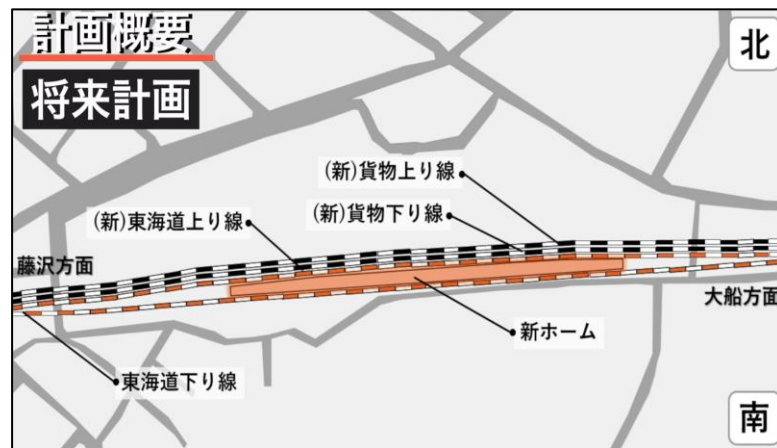
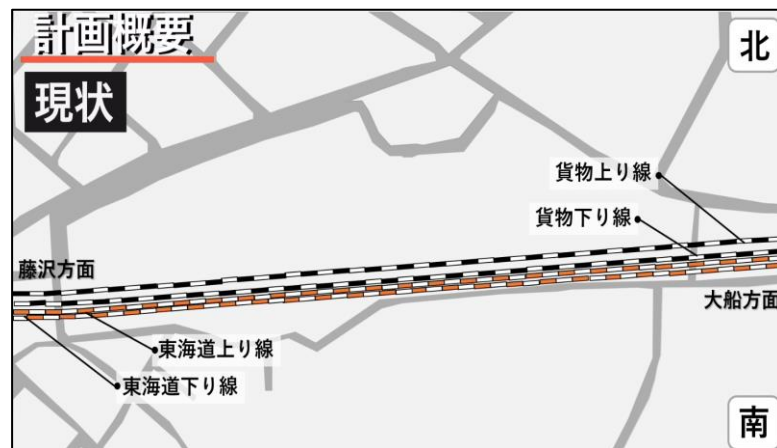
2

○2024年（令和6年）10月から工事を開始しており、順調に進めば、2032年（令和14年）頃の開業が見込まれます。

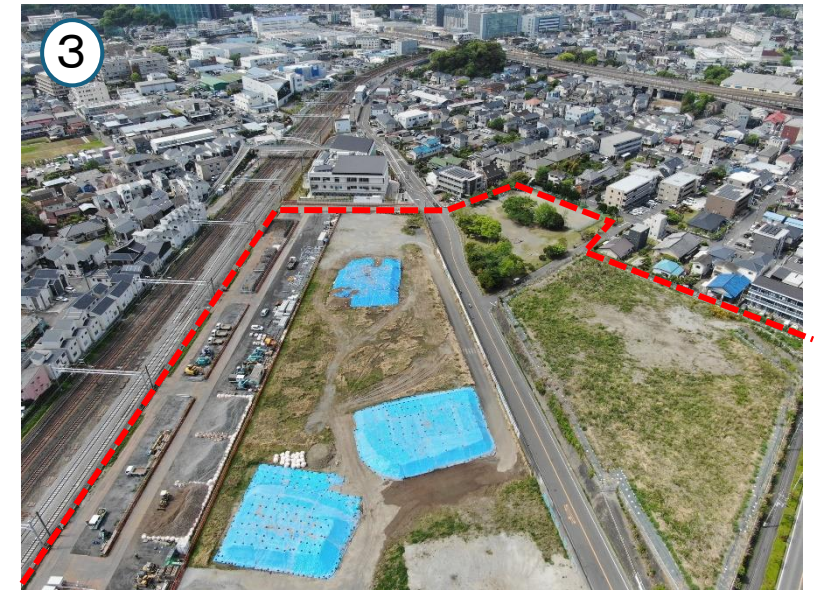
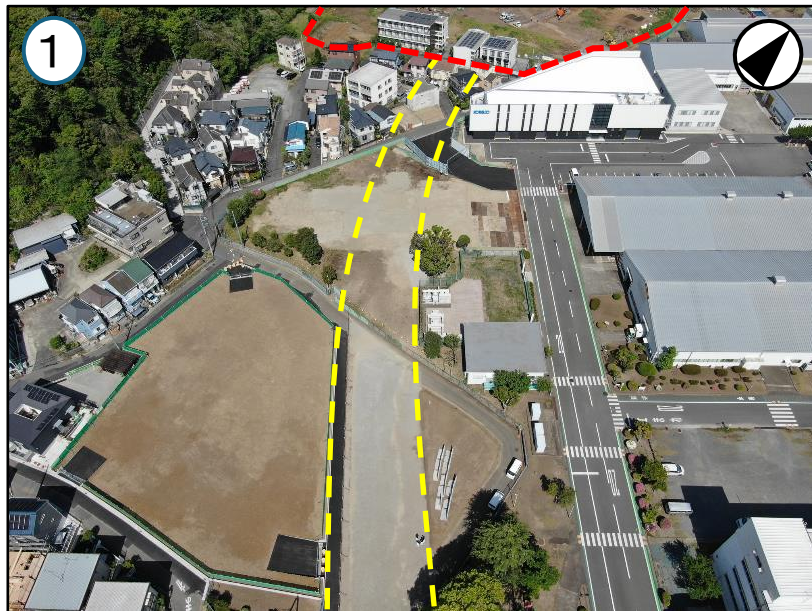
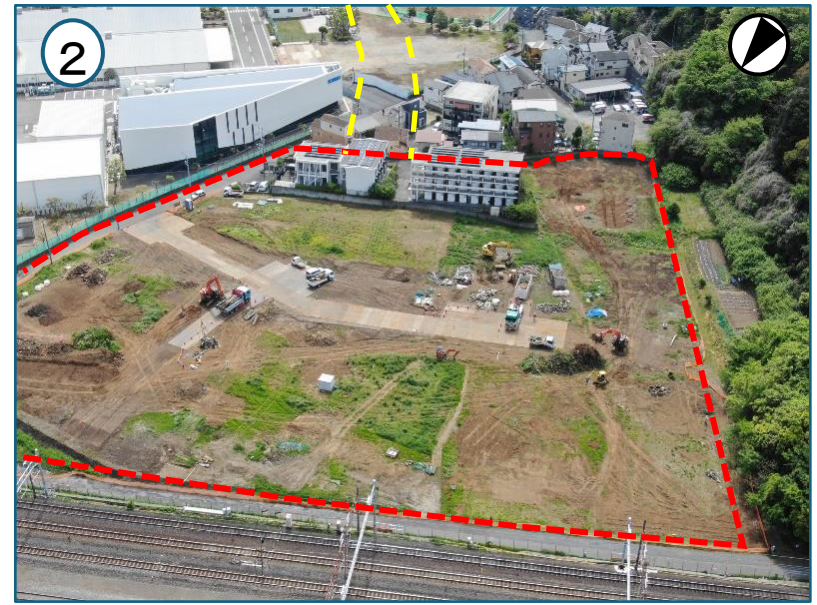
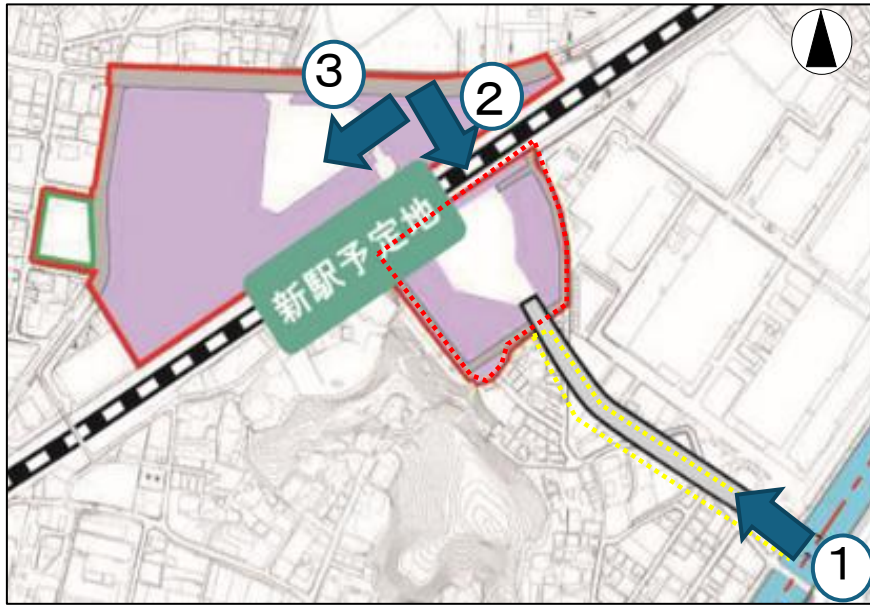
■ 完成イメージ、工事写真



■ 線路切り替えイメージ

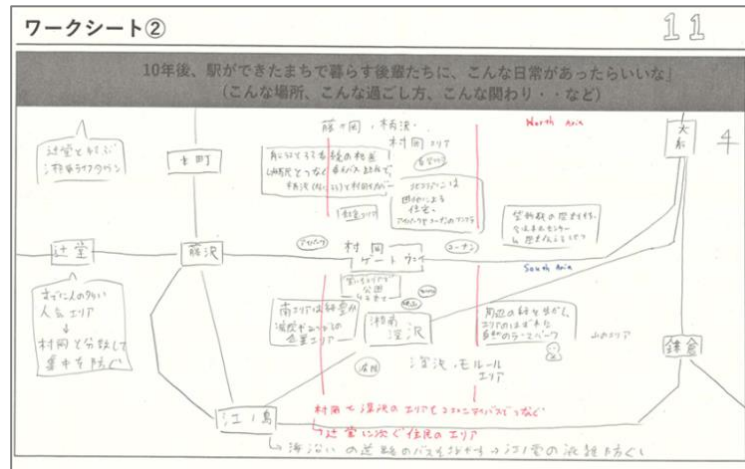


※提供：J R 東日本 無断複製禁止

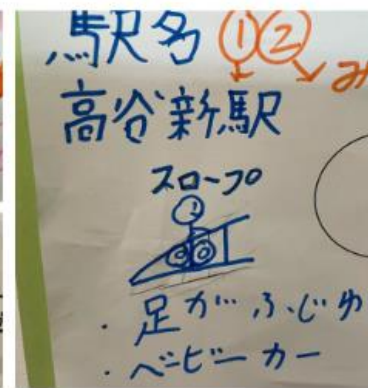
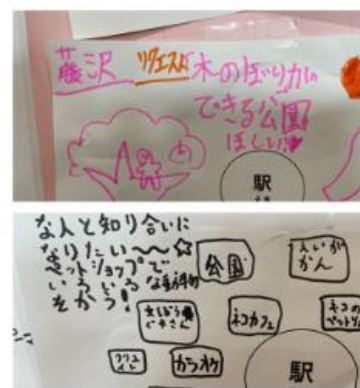


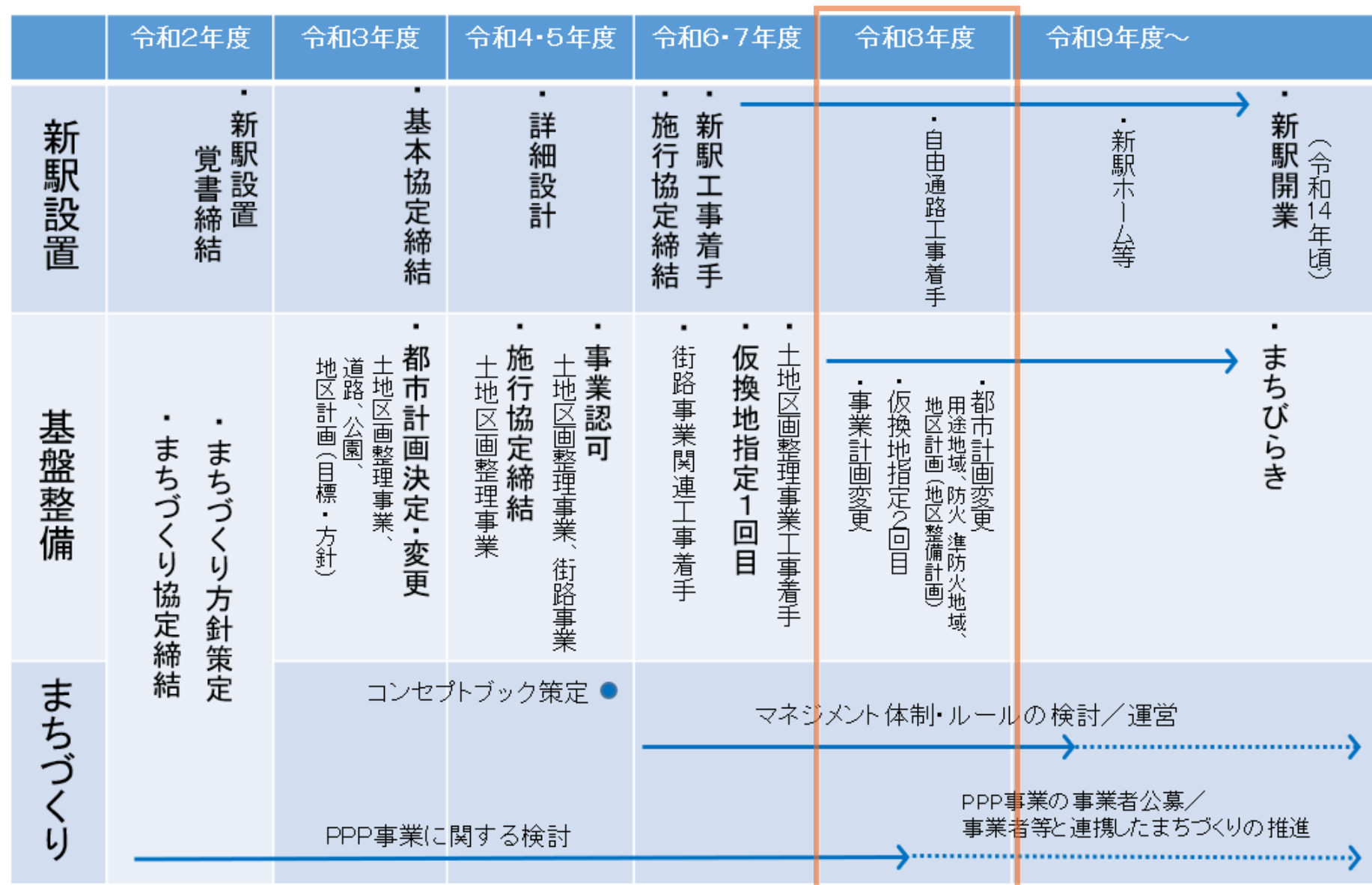
小中学生を対象としたワークショップ

■ 藤ヶ岡中学校3年生（7クラス・271人） ～2026年2月20日～



■ 高谷小学校3年生（4クラス・136人） ～2026年2月27日

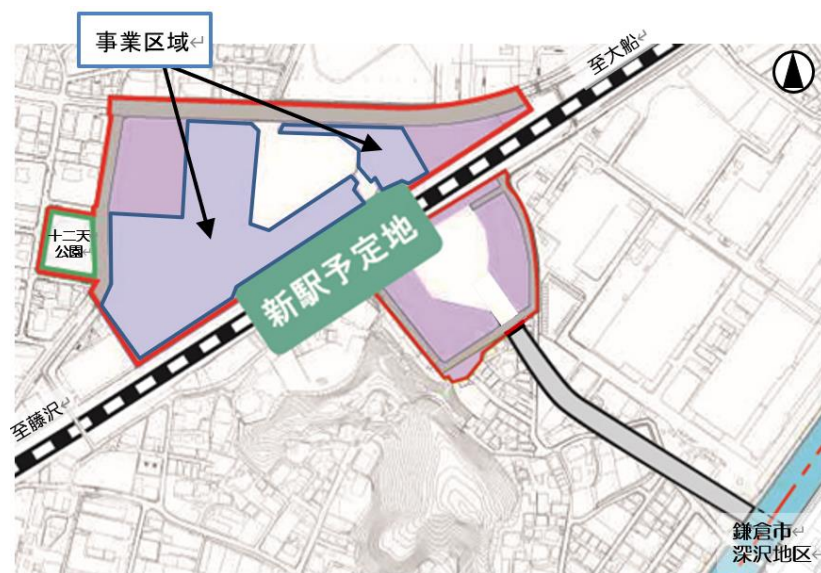




(2) 官民連携一体施設整備等事業（PPP事業）について

6

- 市有地及び土地区画整理事業による保留地を一体的に活用することで、官民連携事業による村岡新駅周辺の都市拠点づくりを目指しています。
- 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踏まえ、公募条件等を作成しています。
- 想定スケジュール



- 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。

研究・開発の場 ～働く～

研究系機能

新たな研究開発やクリエイティブ産業※、それらをサポートする企業等の創造的な業務・研究環境



交流・コンベンション機能

研究者同士や、異分野人材、地域住民、来訪者等が意見交換や交流、休憩できるスペース等



憩い・リフレッシュの場 ～暮らす～

飲食機能

街に開かれたオープンカフェや国際的な食文化にも対応した料理店



サービスアパートメント※17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サービスも提供する賃貸住宅



創造が生まれる場 ～交流・体験・触発～



体験・展示・情報発信機能

研究者や専門家、企業の持つノウハウを触媒に体験・交流ができるスペースやオープンラボ※12等



オフィス系機能

新たに創業・起業する人材やテレワークなども含めた次代の働き方にも対応したオフィスやコワーキング※11等のワークスペース



自然や芸術とのふれあい機能

緑に囲まれた散策路、富士山や夕日の見える展望スポット創造を喚起するアート作品の展示ギャラリー等



ヘルスケア機能

日常的な健康づくりや気分転換等のためのスポーツジムや広場などの身近なスポーツ施設、最新の情報・体験が得られる施設



生活サービス機能

駅周辺で働く人や駅利用者、近隣住民等の生活に必要な最寄り品を販売するスーパーや小売店、病院や美容院等

- まちづくり方針・コンセプトブックの実現に向け、事業者に対して、事業コンセプト、施設整備、運営、事業実施に関する事項を一体的に提案してもらうことを予定しています。



事業コンセプト

地区の将来像の実現に向けた、事業全体の考え方

- 「尖る創造と広がる創造を生み出す街」の実現に貢献する事業コンセプト



施設整備に関する条件

民間機能・公共的機能・共通事項を含む施設・空間形成の方向性

① 民間機能

- 研究開発拠点の核となる研究開発機能、情報発信機能やオフィス機能等
- 飲食機能や生活サービス機能などの新たな駅前としての魅力的な機能

② 公共的機能

- 広場空間・オープンスペース・緑地
- 交通結節点機能

③ 共通事項

- 配置計画・動線計画
- 景観・デザイン
- 防災
- 環境配慮
- 等



運営に関する条件

まちの価値を高めるエリアマネジメント

- 活動範囲
- 活動内容
- 活動推進体制
- 資金調達方法
- 等



その他

事業条件・参加条件など、公募・事業実施に関する基本的事項

- 参加要件（開発実績・運営実績）
- モニタリング方法（拠点運営・エリアマネジメント）
- 契約条件
- 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ラボ施設や情報発信交流施設

ラボ施設

- 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（面積要件の設定）
- 多様な分野の企業・人材が集い、新たな連携や創造を生み出すような機能

情報発信交流施設

- 入居企業や研究・教育機関と市民等との相互交流や、市民や駅利用者等が魅力的な知的体験や先端的服务の提供を身近に受けられるような施設



運営

研究の連携

- 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・地域に対する取組

- 教育や健康など様々な分野で連携し、市民・住民に対して意識啓発を行う取組



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

- ①⑥ 時代の変化に対応する / ①⑤ 個性・共創を発信する /
 ①⑥ 異なる分野の研究者や企業等が集う場がある / ①⑦ クリエイティブな人材を育てる /
 ①⑧ 新しい技術・考え等に触れられる / ①⑨ 新しい変化に対応する / ①⑩ 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

新たな駅前としての魅力的な機能

過ごしたい場 となる機能

- ・ 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、雑貨屋など個性的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スーパーマーケットなどの生活利便施設（広域からの誘客は想定していない。）



研究開発機能と 相乗効果が 発揮できる機能

- ・ 研究開発活動を支え、交流や滞在を促す機能（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）



※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しての魅力向上等の必要性を条件とする。

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

① 知的好奇心を触発する / 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 公共的機能

広場空間・オープンスペース

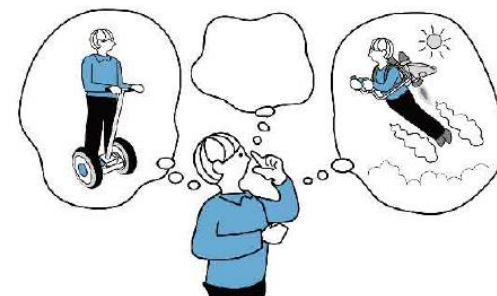
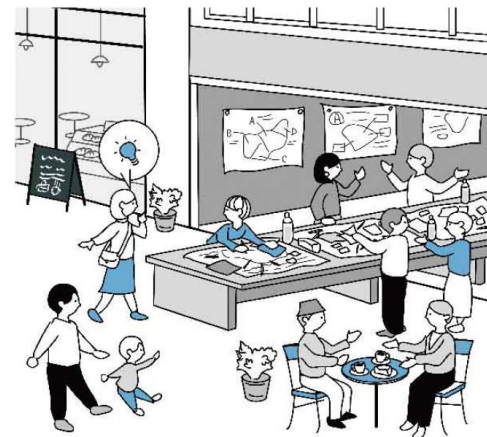
- 多様な憩いや交流の場となる、駅前広場と一体的な空間整備
- 賑わい創出のためのイベント開催など、多様なニーズに対応できる空間
- 建物との一体性を考慮した空間デザイン

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

交通結節点機能

- 自家用車利用の削減に向けた施策
- 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）の導入
- 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

- ② 自在に使えるまちかど / ③ まちに開かれた小さなスペース / ⑤ くらしをアクティブにする交通環境 /
 ⑪ 人や環境にやさしく持続性のある移動手段 / ⑬ 「向こう」「奥」を感じる空間 /
 ⑭ 可変性のある空間 / ⑮ まちの景色が変わる空間 / ⑰ 連続する多様な緑



施設整備に関する条件

③ 共通事項

配置計画・ 動線計画	- 村岡市民センター等の周辺の施設、地域資源や住宅地と連続した空間形成 - 線路沿いの空間が裏手とならないような設え、配置 - 自由通路と連続する動線を生かした賑わい創出及び本地区内のシームレスな移動を確保する計画 - 公共交通とのスムーズな連携、連絡
景観・ デザイン	- 富士山や旗立山などへの視点場の確保 - 駅から街への繋がりや見え方などを配慮した空間・景観形成 - 村岡の丘陵地の一部として、事業用地の南北で連なる丘を感じられる空間 - 地域に開けた研究開発拠点として、オープンスペースとプライベートスペースの境界を感じさせないような施設デザイン
防災	- 災害時にも、駅前の都市拠点として事業継続可能な対策 - 都市災害に対して、避難が出来る環境の形成
環境配慮	- グリーンインフラの整備、ネイチャーポジティブの実現に資する機能の導入 - 自然エネルギーの活用やエネルギー効率の高い環境配慮型の建築計画

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

- ⑭ 可変性のある空間 / ⑮ まちの景色が変わる空間 / ⑯ 時代の変化に対応する /
 ⑰ 連続する多様な緑 / ⑱ 効果的な省エネ・創エネ・蓄エネの積極導入 / ⑲ 循環型社会の構築 /
 ⑳ 災害を難なく乗り越えられる / ㉑ 安全のお裾分けができる

- 施設整備後だけでなく、施設整備前段階においても地域や周辺企業等と連携しながら、まちの魅力を高め続ける活動を求めます。



運営に関する条件

まちの価値を高めるエリアマネジメント

活動推進体制

- 周辺企業や地域等と連携しながら、継続的にまちづくり活動を進める体制づくり

段階的な活動展開

- エリアマネジメントの準備活動並びに「本事業の竣工まで」「本事業の竣工後」の各段階における活動展開

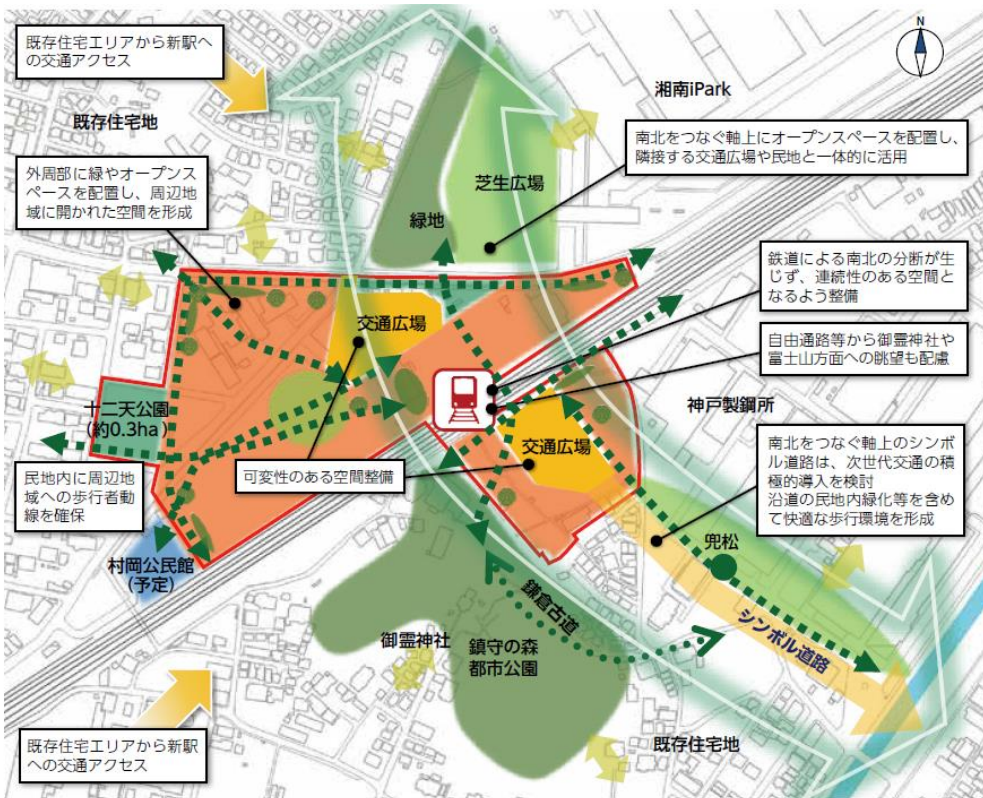
活動内容

- 村岡新駅周辺の拠点性や防災性の向上など、研究開発拠点の情報発信、地域の魅力向上に資する取組の実施
- エリアマネジメント事業の持続性を確保する仕組みづくり
- まちづくりの思想、コンセプトを継承する仕組みづくり

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

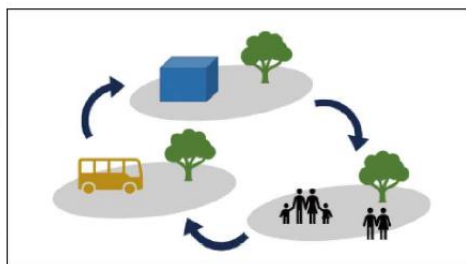
- ⑦ 活動が見える / ⑧ 多様な主体が交流・共創できる環境 / ⑫ 個性・共創を発信する /
⑲ 新しい変化に対応する / ⑳ 新しい変化を創出する

村岡新駅周辺地区まちづくり方針「空間整備イメージ」



【考え方③】可変性のある空間整備

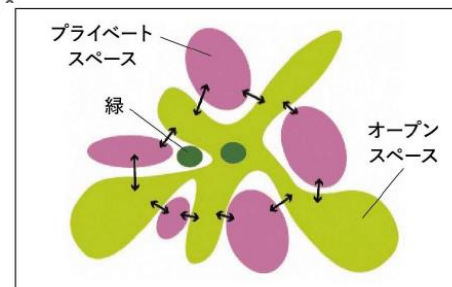
必要な機能等をコンパクトな区域内で充足するために、一つの空間において複数の機能・役割を重複して担える可変性を持った空間整備を行い、季節や曜日、あるいは時間ごとに異なるニーズやサービスの変化はもちろんのこと、社会潮流や時流の変化にも柔軟に対応可能とすることで、より多様なアクティビティ※を生み出し、時代と共に陳腐化しない空間を目指します。



空間づくりを行う上での基本的な考え方

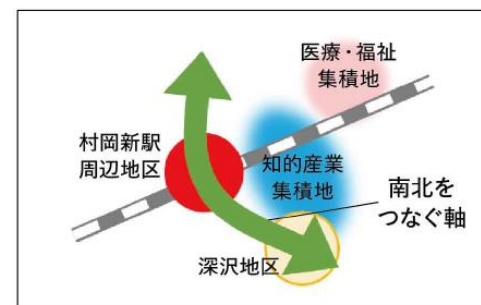
【考え方①】垣根を感じさせない空間づくり

限られたエリアで様々な機能が集積する空間において、枠にとらわれず、研究者や住民、来訪者等による多様な創造活動を支えるために、オープンスペース※とプライベートスペース※の境界を感じさせず、活動がエリア全体に広がる空間づくりを行います。



【考え方②】駅南北をつなぐ軸の形成

鉄道による南北の分断や地区間の距離等のバリアに対して、人の移動・交流等の活性化、及び、地域の重要な景観資源である「豊かな緑景観」のさらなる醸成を目指し、緑を身近に感じながら、リラクゼーションや憩い、交流、散策や運動等の様々な創造を生み出す活動空間が連なる軸づくりを進めます。

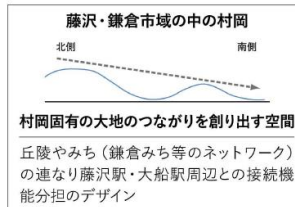


村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブック「空間づくりの方向性」

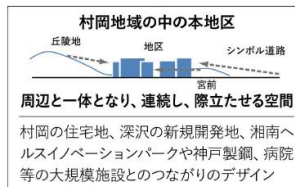
3つのスケール（都市スケール、地区・街区スケール、場所スケール）

かつての丘陵と緑・道の連なり、これまで培われてきた都市の機能、再構築する南北軸等、新駅とまちの整備を通じて村岡固有の大地のつながりを改めて創出したいと考えています。また、村岡地区の豊かな歴史文化資源や公共施設、研究開発施設との一体性・連続性を生み出すとともに、都市空間として周辺からの見え方・見せ方に配慮した印象的な景観を生み出すため、3つのスケールの視点から空間を捉えます。

【都市スケール】



【地区・街区スケール】



【場所スケール】



4つの空間デザイン

① 新駅を中心に南北をダイナミックにつなげたい（南北軸）



村岡を象徴する軸の再生・再構築

駅を中心として、多様な緑によって連なる軸を創り出すほか、視線の抜けや広がり確保され、駅の反対に行きたくする空間を創り出すことで、人の流れを活性化したいと考えています。

憩い・親しまれる連続した緑地空間

【対応するデザイン要素：⑩ ⑪ ⑫】

駅や自由通路から北側の湘南ヘルスイノベーションパークの緑地にかけて、ランドレベル®や屋上、壁面に大小さまざまな緑が連続して配置されているほか、南側のシンボル道路沿いにおいて、行き交う人々が憩える親しみやすい緑地空間が形成されている。

多様な活動が生まれ楽しそうに見える空間

【対応するデザイン要素：① ② ⑦ ⑧】

人々の回遊・滞留が生まれ、様々な活動・交流が展開されていることで、自由通路越し等に見える空間が魅力的に感じ、行きたいと思える空間が形成されている。

移動しやすさと空間の質の追求

線路南北を新たにつなぐ自由通路に高低差を意識せずに行けたり、周辺エリアに行きやすい空間をつくることで、人の流れを活性化したいと考えています。

自由通路までの高低差を感じず移動しやすい空間

【対応するデザイン要素：④ ⑦ ⑨ ⑪ ⑫】

地上から建物やデッキ等を介して、自由通路とランドレベル®との高低差を意識せずに移動できるほか、新しい技術を活用した移動手段が整備されていることで、自由通路を介して地区の様々な場所に移動しやすい空間が形成されている。

地域の歴史に触れ合える空間

【対応するデザイン要素：⑪】

駅や自由通路から宮前公園や鎌倉古道、兜松にかけての回遊ルートがあり、地域の歴史に触れ合える空間が形成されている。

② 村岡の丘陵地から空間構造のつながりを広げたい（駅北街区）



遠景・中景・近景と調和した空間デザイン

富士山や鎌倉の山並み、村岡の丘陵地、周辺の緑景観といった景色とも調和するような建物配置や空間づくりを行っていきたくと考えています。

周辺の景色をつかみとり、一体化する

【対応するデザイン要素：⑩ ⑪】

富士山や鎌倉の山並み、村岡の丘陵地、周辺の緑景観といった景色とも調和するような建物配置や空間づくりを行っていきたくと考えています。

丘を感じられる空間

【対応するデザイン要素：⑩ ⑪】

村岡の丘陵地の一部となるよう建物の高さや位置、形態が配慮されており、地域の中や駅や電車の車窓等からも村岡の象徴となる「丘」を感じることができる景色が形成されている。

周辺からの「見られる」を意識した人中心の顔づくり

周辺エリアから地区内での活動や交流の様子が良く見えることで、訪れたいと思えるような空間を形成したいと考えています。

村岡の顔となる空間

【対応するデザイン要素：⑩ ⑪ ⑫】

建物や広場だけでなく、駅周辺の人の活動も合わせた全体が、駅前のランドマーク®となる空間を形成し、地区北側の道路や電車等から見る事ができる。

街区を通り抜ける動線環境の確保

【対応するデザイン要素：③】

駅から村岡公民館や十二天公園等まで、オープンスペース®が連続し安心して歩ける環境が形成されている。

オープンスペース®での活動を見せる空間構成

【対応するデザイン要素：② ③】

オープンスペース®での多様な活動が周囲から見えやすい・感じやすい環境が形成されている。

PPP事業

- 事業着手
- 藤沢市と協定締結
- 事業計画作成
- 選定
- 提案
- 説明会
- 公募開始
- 公募要項の作成
- 公募内容確認（本日）