

4 土地利用構想・交通体系

4-1 土地利用構想

(1) 土地利用の基本的な考え方

健康と文化の森地区において「環境共生」「健康・医療」「農を活かす」「活力創造・文化・交流」の各テーマのまちづくりを進めるにあたり、当該地区および周辺の良い田園空間や自然環境を維持・保全・活用していくことが必要です。また、将来の人口減少社会への移行や超高齢化社会の進展も見据え、土地利用は、B駅を中心として拠点性を創出し、コンパクトな市街地が形成されるよう配置することを基本とします。

○自然環境との共生や農の活用

既存のみどり環境や水環境を大切にしたい土地利用とします。みどりあふれる地区環境や風の道の設定、美しい街並みの景観形成などを進めていくために、この地区の地勢を活かしていきます。特に、小出川を軸とする『風の道』を実現し、夏は涼しく、冬は暖かいまちをめざした土地利用を展開します。

また、周辺の農業環境と連携したまちづくりの実現にも寄与する土地利用とします。

○健康医療や新産業の立地支援

健康医療研究機能の誘導・充実を図ることによって、B駅周辺は、健康・医療のまちづくりを進めていくための拠点を形成します。また、自然環境にふれあい気軽に健康づくりができる機会の充実を図るため、フットパスなどを想定した土地利用とします。

新たな産業や研究開発機能は、慶應義塾大学SFC等の学術・研究施設との連携も見据えた土地利用の配置とし、新たな企業が進出、立地しやすい環境を整えます。

また、慶應義塾大学SFCの教職員・学生、企業等で働く人々の活動の利便性を向上させるため、B駅周辺には商業機能等を配置します。

○幹線道路網の交通環境を活用

地区の骨格軸となる幹線道路網は、沿道型のサービス機能を配置します。

○地域コミュニティの育成

まちづくりによって新たにこの地区に居住する人々の居住地は、学生や研究者、就業者等の来訪者や旧来からの住民との新たな地域コミュニティの育成を図ることができるように配慮します。

(2) まちづくり対象範囲や想定人口（フレーム）の考え方

(1)の土地利用の基本的な考え方をふまえ土地利用を進めた場合、B駅周辺の居住者数は、1,500～2,000人程度と想定します。また、その居住者のために必要な住宅用地は15～20haと想定されます。一方、研究開発系の企業が立地する用地は、15ha～20ha程度と想定します。全体としては30ha～40ha程度の用地が必要になると想定されます。

(3) 土地利用の配置

B駅及び慶應義塾大学SFCを核として、環境共生や健康・医療を重点的に展開するエリアを設定し、このエリアを中心として、フットパスによる周辺との連携、幹線道路沿道を中心ににぎわいを創出する土地利用の展開、地域の活力を生み出す研究開発施設等が立地する土地利用の配置などを行います。

<まちづくり推進系土地利用>

環境・健康まちづくりの重点エリア

住居系土地利用

みどり調和型住宅系土地利用

商業・業務系土地利用

産業（研究開発）系・大学関連施設系土地利用

<維持・保全系土地利用>

・暮らし環境充実ゾーン

・農と暮らしゾーン

・農業振興ゾーン

(4) 土地利用の方針

<まちづくり推進系土地利用>

計画的なまちづくりを推進していくエリアでは、地区のめざす姿の実現に向けて、積極的な土地利用を図り、あるいは機能を誘導していきます。

環境・健康まちづくりの重点エリア

B 駅周辺で交通利便性の高い区域を対象とし、環境共生や健康増進のまちづくりを重点的に展開するエリアを設定します。

【空間形成のイメージ】

重点エリアでは、商業・業務系を中心に人が多く集まり交流するための土地利用を展開し、また、みどりを介在して旧来の駅周辺のイメージとは異なる開放的で美しく新しい空間を創出し、地域のまちづくりをけん引していく役割を担います。導入する施設イメージとしては、次のようなものが考えられます。

【導入施設イメージ】

みどりあふれる 駅舎・駅ビル	環境共生のシンボルとなるようなみどり、ヒカリ、水のあふれる 駅舎 / 駅ビル
地域モビリティの ステーション	地域内の移動を補助する機器等(例：E Vやコミュニティサイク ル)のステーション
研究成果等の展示機能	慶應義塾大学S F Cや地元企業等の研究の成果や先進的な取組 に直接触れることができ、全国あるいは海外へ発信できる場とし て、高架下等のスペースを有効活用(例：環境共生技術のショー ケース)
イベントスペースや シアター	地域住民、学生、従業者、来街者の文化的な活動や各種交流の場 となるホールやイベントスペース、シアター
地域エネルギー マネジメントセンター	地域全体でエネルギー需給を効率的・効果的にコントロールする ための管理指令施設
健康増進機能	専門家の指導のもと、手軽に健康増進を図ることのできる施設

住居系土地利用

既存市街化区域と駅間の区域を対象として、ゆとりある住環境を享受できるように幹線道路から外れた区域を中心に住居系機能を配置します。

【空間形成のイメージ】

広めのゆとりある敷地に環境共生技術を取り入れた戸建て住宅が建ち並び、起伏のある地形を活かし、植栽などで視覚的にもみどりの量を増やすとともに、夏は日射をさえぎりつつ涼風をつくり、冬は冷たい北風をさえぎることで、「夏涼しく、冬あたたかい」住環境を形成します。

【導入施設イメージ】

高効率のエネルギー機器	太陽光発電の他、家庭用の高効率の冷暖房・給湯・発電・蓄熱機器等の導入
家庭用エネルギーマネジメントシステム	家庭内の効率的なエネルギー利用を管理するH E M S (Home Energy Management System)
雨水貯留設備	雨水利用タンク等の設置
屋上や壁面の緑化、緑の工夫、環境共生住宅	植栽の配置、屋上・壁面緑化、「慶應型共進化住宅」の実用化

みどり調和型住宅系土地利用

慶應義塾大学SFCの南西側や、健康の森の北西側や東側、慶應義塾大学SFC南側の既存集落地など、長期的なまちづくりの区域を対象として、地域の豊かな自然環境を活かし、みどりと調和した住居系の機能を配置します。

【空間形成のイメージ】

敷地内に多くのみどりを植え、広い庭や家庭菜園を有し、湘南藤沢の別荘地のような雰囲気のある住環境を形成します。

【導入施設イメージ】

敷地規模が比較的大きな住宅	敷地規模が通常の住宅地よりは広く区画され、多くのみどりに囲まれたゆとりがあり、質の高い住宅
菜園付き住宅	庭に畑や菜園が配置され、野菜の栽培や収穫を楽しめるみどり豊かな住宅
クラインガルテン	滞在しながら家庭菜園やガーデニングができるように簡易家屋が併設された滞在型市民農園
フットパス	豊かなみどりを楽しめるよう、住宅地の間を縫うようにフットパスを配置

商業・業務系土地利用

駅周辺は交通利便性が高く、人々の交流の場とするために、商業・業務系の土地利用を配置します。特に大学関係者などの需要に対応した商業機能や業務機能を導入することが考えられます。また、高倉遠藤線の沿道には、沿道型商業、業務系機能も配置します。

【空間形成のイメージ】

自動車利用型の商業施設だけでなく、地域住民やこのまちで働く人などが気軽に訪れることのできる小規模で魅力ある店舗が立ち並ぶコミュニティモールの整備もめざします。

【導入施設イメージ】

地場野菜等の直売所	安全・安心な地場のとれたて野菜やこだわって育てられた豚肉等の直販店、マルシェ
地産地消型カフェ、レストラン	地元でとれた野菜や肉等を調理して提供する、地産地消型のカフェやレストラン
スーパー等	地元住民や学生等が日用品、食品を入手できるスーパー等
シェアオフィス	企業のサテライト的なオフィスを構えられるシェアオフィス、シェアスペース
イベント・コンベンションスペース	地域住民、学生、来街者等の文化的な活動や各種交流の場となるイベントスペース、また大学や地元企業等の研究成果等を展示できるスペース

産業（研究開発）系・大学関連施設系土地利用

高倉遠藤線の南側で大規模に用地確保ができる区域を対象に、研究開発系土地利用を配置します。慶應義塾大学SFC周辺には、将来的な大学の機能拡充や大学と連携した研究開発系施設の誘致を図り、研究開発系・大学関連施設系機能を配置します。

【空間形成のイメージ】

産業（研究開発）系・大学関連施設等の機能は、みどりを十分に確保したゆとりある空間を基本として、開放的で開かれた区域とすることで、地域との連携と調和を深めていきます。

【導入施設イメージ】

みどりあふれる研究施設等の建物	敷地にゆとりがあり、みどりあふれる研究開発施設等環境共生の技術を取り込んだ建物
交流サロンスペース	大学関係者や企業で働く人が情報交換や交流するためのサロンスペース
シェアオフィス	企業のサテライト的なオフィスを構えられるシェアオフィス、シェアスペース
コラボ型ミニファクトリー	複数の企業等が協働してものづくりや開発、研究を進められるようなコラボ型ファクトリー（複数企業が同居する工場ビル）

<維持・保全系土地利用>

次の3つのゾーンでは、まちづくりのビジョン実現に向けて、現状の良好な環境の維持・保全を図ります。また、将来的には、周辺のまちづくり推進系土地利用エリア等における整備の状況に応じて、より好ましい環境になるよう適切な整備を行っていきます。

・暮らし環境充実ゾーン

秋葉台公園西側の区域は、農地と集落が混在する土地利用となっておりますが、秋葉台小学校や秋葉台中学校、遠藤市民センターの立地から地域コミュニティの中心となっております。そのため、現在の環境を維持・充実していくことをめざし地域コミュニティの発展をはかるゾーンとして位置づけます。

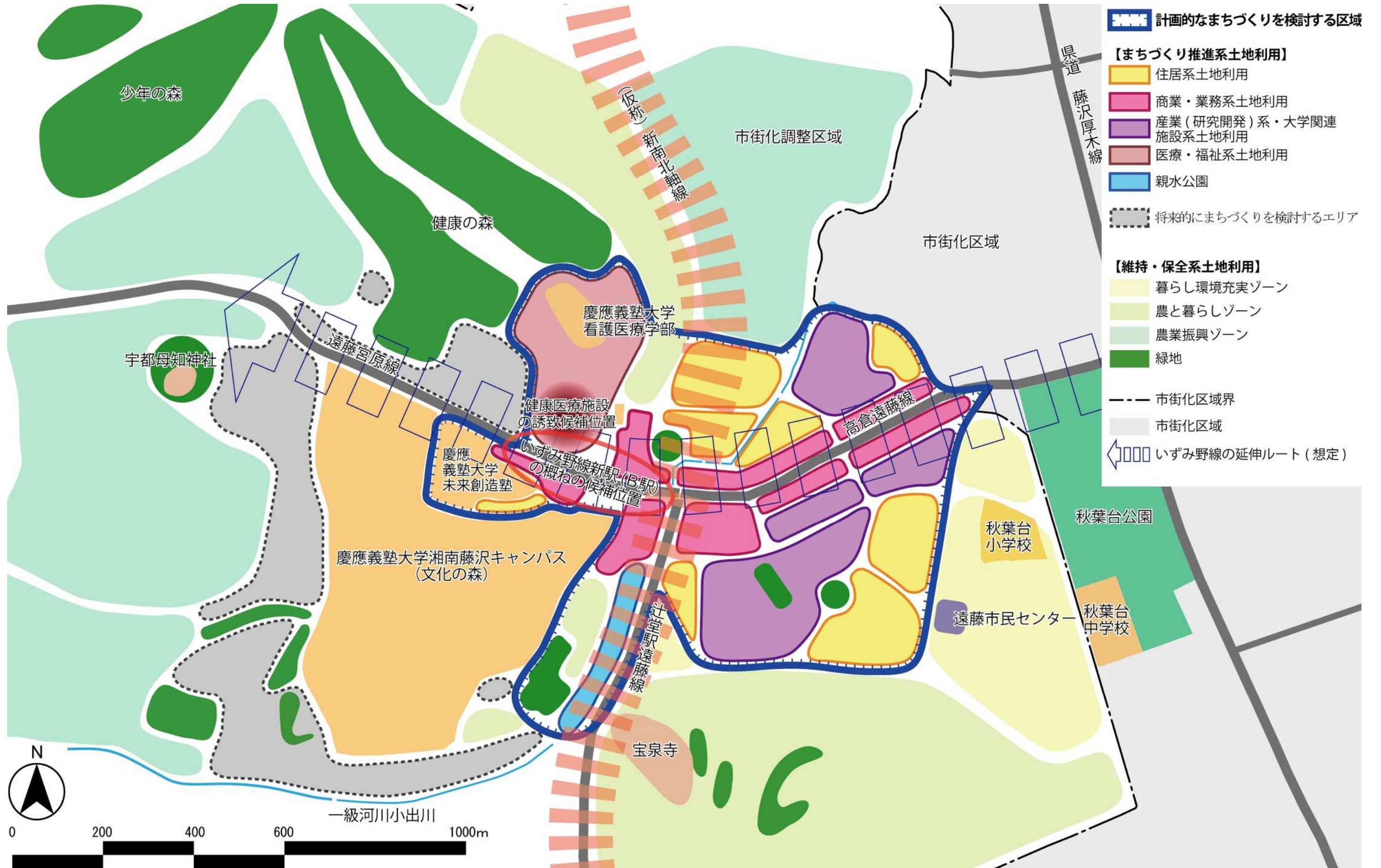
・農と暮らしゾーン

遠藤地区の南側の区域は、既存集落が広く分布していて、農地と相まって豊かな環境を有しております。そのため、将来的にも農業環境の維持・充実と集落環境の拡充をはかる農と暮らしゾーンとして位置づけます。

・農業振興ゾーン

慶應義塾大学SFCの西側の区域等、藤沢市を代表する農業地域は、将来的にも農業振興をはかるゾーンとして位置づけます。

(5) 将来土地利用構想案



4-2 交通体系の方針

(1) 駅を中心とした交通体系の確立

B 駅を設置を契機として、環境にやさしく、子どもから高齢者までのあらゆる人々にとって便利で快適な交通体系の確立をめざし、駅周辺に人々が集まりやすく活力あるまちづくりを進めます。

交通結節機能の整備

バスなどの駅端末交通と鉄道との乗り換えが円滑になるように駅前広場を整備するとともに、パークアンドライド（P & R）やサイクルアンドライド（C & R）などの乗換システムを導入し、公共交通を利用しやすい交通結節機能を整備します。

バス網の再編

いずみ野線延伸にあわせて、現在湘南台駅などに集中するバス路線の再編を行い、B 駅を經由・発着するバス路線を開設することで、西北部地域やその周辺全体の公共交通の利便性の向上をめざします。

(2) 歩行者・自転車を重視したまちの形成

自家用車ではなく徒歩で移動しやすい環境を構築するとともに、フットパスネットワークを形成するなど、歩きたくなる、歩き続けてしまうまちの実現をめざします。

また、地区の骨格となるような道路には、自転車専用のレーンを設置するなどして自転車の走りやすさを確保するとともに、歩行者にとって安全に歩けるまちをめざします。

(3) 新たな交通システムの導入

駅を中心として交通体系の確立するために、環境に配慮した車両や設備などの導入を進めていきます。

また、超小型モビリティによるシェアリングシステムの導入や高齢者の移動制約の改善に資するオンデマンド交通など、人々の多様なニーズに対応した新たな交通システムの導入し、駅周辺や地区内における人々の移動が快適になるまちをめざします。

また、南北方向の広域交通の整備に向け、新たな交通システムの検討を進めます。

(4) 地域のさまざまな活動を支える道路網の構築

高倉遠藤線、遠藤宮原線、辻堂駅遠藤線、(仮称)遠藤葛原線を地域の骨格道路として位置づけるとともに、この道路を補完する地域内交通を支える補助幹線道路を配置し、地域で行われるさまざまな活動を支える道路網を構築していきます。こうした道路の整備にあたっては、歩行者・自転車の通行に配慮するとともに、街路樹の植樹などにより美しい景観形成に寄与するように配慮していきます。

(5) モビリティ・マネジメントの導入

自動車交通に依存した人々の交通行動を変化させるためには、より使いやすい公共交通網の整備とあわせて、徒歩、自転車、公共交通などを適切に利用する状態になるよう、人々の意識や認知にコミュニケーションを通じて直接働きかける「モビリティマネジメント」に取り組みます。

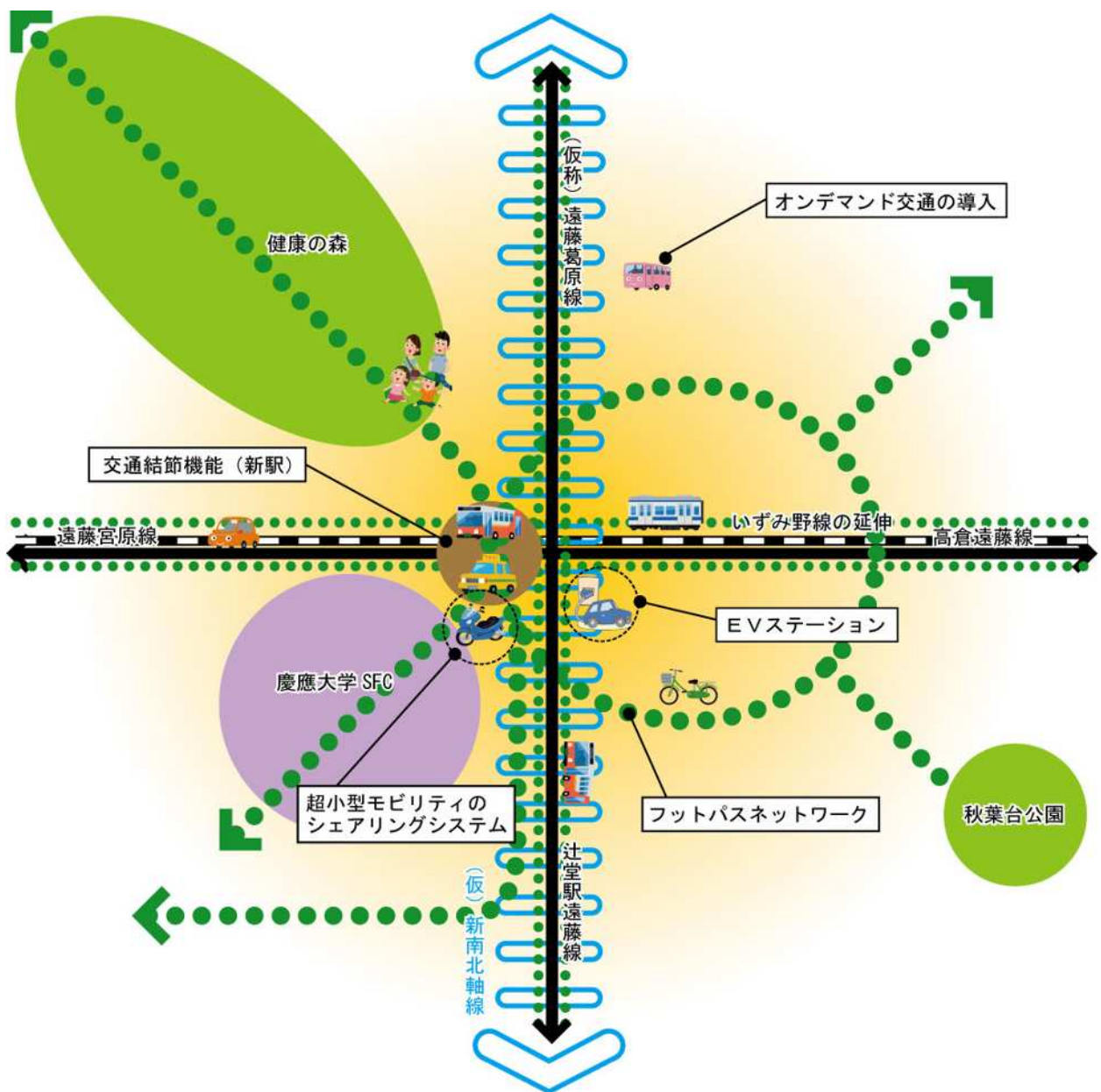


図 交通体系の方針図