

# 健康と文化の森地区 まちづくりだより



## 第11回健康と文化の森地区まちづくり協議会において

**「三郷中央駅」「浦和美園駅」周辺のまちづくりを視察しました。**

### 第11回まちづくり協議会の概要

- 日時：平成26年11月17日（月）  
午前7時20分～午後6時
- 場所：三郷中央駅および浦和美園駅周辺
- 概要

健康と文化の森地区のまちづくりの検討の参考とするために、つくばエクスプレスタウン（三郷中央駅周辺）とみそのウイングシティ（浦和美園駅周辺）の土地区画整理事業の視察を行いました。

※視察先の詳細は次ページへ



### 第12回まちづくり協議会の概要

- 日時：平成26年12月15日（月）  
午後2時～午後4時
- 場所：遠藤市民センター 第1談話室
- 概要

第11回協議会での視察内容もふまえながら、新駅周辺をどのように活用していくのか、新駅周辺にはどのような施設が立地することがイメージに合うのか、ワークショップ形式で意見を出し合いました。

※議論の内容は最後のページへ



第12回協議会の様子

## 第5回健康と文化の森地区まちづくり基本計画策定検討委員会

が開催されました！

### 検討委員会について

メンバーは有識者や関係行政機関等で構成されており、まちづくりの方向性や方策について議論を重ね、基本計画の策定を検討しています。

### 第5回検討委員会の概要

- 日時：平成27年1月26日（月） 午後2時～午後4時
- 場所：慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス 本館4階 大会議室
- 議事内容 ・環境共生、健康・医療、農といったテーマ別のまちづくりの取組方針の検討





# つくばエクスプレスタウン(三郷中央駅周辺)の視察

## 事業の概要

- つくばエクスプレス「三郷中央駅」を中心にまちづくりがされており、鉄道整備とまちづくりが一体的に行われた点(※)が特徴である。都市再生機構(UR)が事業を実施した。  
※宅鉄法により区画整理事業を実施し、換地により鉄道用地を確保している。
- 地区内に河川があるため、「親水交流都市」をコンセプトに水と緑を活かしたまちづくりをすすめており、駅前には親水公園“におどり公園”を設置している。
- 平成27年1月30日の換地処分の公示により完了予定である。事業区域は114.8haであり、計画人口は12,900人である(現在は6,000人ほどが居住している)。地区の減歩率は37.8%である。



駅前には高いマンション



におどり公園の視察の様子

波うった形状の道路を整備したが、賛否両論あった



三郷中央病院がもともと立地していたが、区画整理を期に敷地を拡張した

駅前公園(におどり公園)が立地

駅周辺に研究開発企業(キャノンファインテック)が立地



調節池が設けられており、平時は公園として利用



沿道にはロードサイド型の大型店舗が立ち並ぶ

駅前にはマンションが立ち並ぶ

地区にあった工場はこの周辺に集約

## 主な質疑の内容

Q: 区域内に農地は設けていますか?

←集合農地を1か所設けています。生産緑地の指定を受けて営農を続ける農家もいます。

Q: 駅前に公園を配置したのはどのような考え方からですか?

←駅前の地価は高いですが、オープンスペースを確保することで、まち全体に魅力づけをしたいという意図がありました。また、事業上の問題として、駅前に地下埋設物があったということも理由の一つとしてあります。

Q: 河川の調節機能は設けていますか?

←雨水のための“調整池”が3か所、河川氾濫のための“調節池”が1か所あります。調節池については、平時は公園として使われています。



## みそのウイングシティ(浦和美園駅周辺)の視察

### 事業の概要

- 埼玉高速鉄道「浦和美園駅」を中心にまちづくりが行われている。先に鉄道が延伸してきて、その後まちづくりが行われたという経緯がある。
- 面積は全体で320haであり、一部の地区はさいたま市が、残りは都市再生機構（UR）が施行している。
- 地区内には埼玉スタジアムもあり、「スポーツ、健康、環境・エネルギーをテーマとする副都心の形成」を目指している。
- 都市再生機構（UR）が施行している地区には、大型のイオンショッピングモールが立地している。複数の地権者から換地申し出をしてもらい、それらの換地を集め広い土地を確保して、大型の商業施設を誘致した。
- 平成12年度に事業を開始し、全ての地区で事業が終了するのは平成38年度の予定である。地区によって減歩率は異なるが、おおむね35～40%程度である。



事業の説明を受ける様子



駅前広場

施行者が仮住まい住宅を用意(農機具を持っている人は、アパートを借りて住むことが難しいため)

調整池は平常時は駐車場として利用

将来的には、スタジアムへつながるみちとする予定(ボールのオブジェを設置)

斜面緑地は、区画整理に先行して市が買収し保全している



駅前にコミュニティーセンターや支所機能を兼ね備えた複合施設を建設中

周辺部では高さ制限(15m)をかけて、マンションを立地させないようにしている

駅周辺は商業的利用がなかなかされず、駐車場が多いのが現状

イオンは複数の地権者から用地を集め広い場所を確保し誘致



調節地の平時の活用はできていない



### 主な質疑の内容

Q：スタジアムは駅に近い方が便利だと思うのですが、なぜ駅から離れているのですか？

←スタジアムが駅から離れているのは、スタジアムへ行く人がまちに立ち寄ってもらうのを意図しているためです。また、駅に隣接していると、帰りのお客さんが一度に駅に殺到してしまい、処理しきれないという問題もでてきます。

Q：もともと農地であったとのことですが、集合農地はあるのですか？

←計画段階では希望が多かったのですが、実際に区画整理を進めると申出は少なかったです。地区の外側に農地を持っており、そちらで営農は続けているという人は多いです。



## 第12回協議会での主な意見

第12回協議会では、新駅周辺の土地利用や施設について、どのようなものがイメージに合うか、ワークショップ形式で意見を出し合いました。主な意見は以下のようなものがあります。

### 自然・水辺

- 健康の森はぜひ活かしたい。駅から健康の森まで上手く誘導できると良い。
- 公園兼調整池となる親水公園があるとよい。

### 商業施設

- 湘南台まで行かなくても済むようにスーパーなど駅周辺に商業施設がほしい。
- 地物野菜等を売りに出せるような道の駅的なスーパーがあるとよいのではないかと。
- 飲み屋街のような賑やかさがあるとよい。

### 医療・公共

- 若い世代のための保育所と高齢者向けのデイサービスが一体となった施設があるとよい。
- 図書館があると、お年寄りがちょっと集まって会話ができる場所としてよい。

### その他

- 農産物直売所とレストランが併設したものができると良い
- 駅前の駐車場も考える必要がある。
- 質を高めるためまちなみに統一感を持たせる。(藤沢街なみ百年条例も参考に)



## 今後のまちづくり協議会の進め方

検討委員会と連携しながら今年度はまちづくり基本計画(案)をとりまとめるとともに、まちづくりのルールや整備手法の検討を行います。

《平成24、25年度》

第1～8回協議会  
(H25.3.18～H26.3.24)

- 協議会の目的や進め方の確認
- まちあるきの実施
- まちづくりの課題や方向性についての検討
- 柏の葉キャンパスタウンの視察
- イメージやキーワードの検討
- まちづくりの方針等の確認

基本構想

《平成26年度》

第9～12回協議会  
(H26.6.11～H26.12.15)

- まちづくり基本構想(案)の確認
- 市街化区域編入の進め方・土地区画整理事業についての意見交換
- 土地区画整理事業の視察
- 駅周辺施設の検討

第13回協議会以降

- 駅周辺の空間設計についての検討
- まちづくり基本計画(案)の検討

基本計画



## 健康と文化の森地区のまちづくり情報をホームページで配信中

下記のアドレスを直接入力いただくか、藤沢市のホームページで「健康と文化の森」をキーワード検索して、健康と文化の森地区のまちづくりサイトにアクセスしてください。

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/seihoku/machizukuri/toshi/shisaku/machizukuri/index.html>



「まちづくりだより」に関するお問い合わせ、ご意見などはこちらまで

健康と文化の森地区まちづくり協議会事務局

藤沢市 都市整備部 西北部総合整備事務所  
担当：鍛屋、長田

〒252-0805 藤沢市円行 2-3-17

まちづくり協会ビル 3階

電話：0466-46-5162 (直通)

