

近接する都市整備に伴う相互波及・効果を踏まえた
経済効果の検証に関する調査研究

令和3年3月

神奈川県 藤沢市

一般財団法人 地方自治研究機構

はじめに

少子高齢化の進行に伴う本格的な人口減少社会の到来や、厳しい財政状況が続くなど、地方を取り巻く環境が一層厳しさを増す中で、地方公共団体は、住民ニーズを的確に捉え、地域の特性を活かしながら、地域共生社会の実現、移住・定住促進のためのブランディング・プロモーション戦略の確立、都市機能の立地適正化の推進等の複雑多様化する諸課題の解決に、自らの判断と責任において取り組まなければなりません。

また、最近ではAI・RPA等を活用した業務改革・デジタルトランスフォーメーション（DX）の推進、公共施設等に係る老朽化対策等の適正管理、経営・財務マネジメント強化のための地方公会計の整備・活用など、地方公共団体の行政経営基盤の強化も求められています。

このため、当機構では、地方公共団体が直面している諸課題を多角的・総合的に解決するため、個々の団体が抱える課題を取り上げ、当該団体と共同して、全国的な視点と地域の実情に即した視点の双方から問題を分析し、その解決方策の研究を実施しています。

本年度は5つのテーマを具体的に設定しており、本報告書は、そのうちの一つの成果を取りまとめたものです。

本調査研究の共同実施自治体である藤沢市では、市の中心部として位置づけられている藤沢駅周辺が整備から40年以上経過しており、施設の老朽化や活気の低下といった問題が生じております。一方、藤沢駅から約2キロの位置に、村岡新駅の設置が計画されており、新たな都市拠点の形成を目指したまちづくりが予定されています。

本調査研究では、藤沢駅再整備と村岡新駅設置及び周辺の都市整備における経済効果を検証し、都市規模、誘導すべき機能、役割が異なる拠点として、それぞれの地区が藤沢市に与える影響及び両地区の相互連携、波及効果、役割分担等に関する調査研究を実施いたしました。

今年度の本研究の企画及び実施に当たりましては、コロナ禍の大変困難な状況の中で、研究委員会の委員長及び委員を始め、関係者の皆様から多くの御指導と御協力をいただきました。

また、本研究は、公益財団法人 地域社会振興財団の交付金を受けて、藤沢市と当機構とが共同で行ったものであり、ここに謝意を表する次第です。

本報告書が広く地方公共団体の施策展開の一助となれば大変幸いです。

令和3年3月

一般財団法人 地方自治研究機構
理事長 井上源三

目次

序章 調査研究の概要	1
1 調査研究の背景と目的	3
2 調査研究の流れ	4
(1) 検討対象地区の機能集積の特徴等の前提条件の整理 (1-1)	4
(2) 藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証 (1-2、3) ..	4
(3) 両地区の都市整備による相互効果の検証 (1-4)	5
(4) 両地区のまちづくり方策の検討 (2)	5
(5) 藤沢市全体への経済効果を高めるための取組の検討 (3)	5
3 調査研究の体制	5
第1章 藤沢市の現状と調査研究対象地区の概要	7
1 市の現状	9
2 調査研究対象地区の概要	10
(1) 藤沢駅周辺地区再整備の概要	12
(2) 村岡新駅周辺地区整備の概要	13
(3) 村岡新駅周辺地区と鎌倉市深沢地区について	15
第2章 調査内容	17
1 都市整備における経済効果の算出	19
(1) 検討対象地区の機能集積の特徴等の前提条件の整理	19
(2) 藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証	20
(3) 村岡新駅設置と周辺地区の都市整備による経済効果の検証	20
(4) 両地区の都市整備による相互効果の検証	21
2 両地区のまちづくり方策の検討	21
3 藤沢市全体への波及効果を高めるための取組の検討	21
第3章 分析結果	23
1 検討対象地区の機能集積の特徴等の前提条件の整理	25
(1) 経済効果算出の検討ケースの想定	25
(2) 広域的にみた藤沢市のポテンシャル	25
(3) 両駅周辺地域の居住人口及び立地機能 (業務集積特化度等)	30
(4) 既存計画の整理 (両地区の整備の方向性)	34

(5) 湘南深沢駅周辺地区開発の影響	35
(6) 前提条件のまとめ	47
2 藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証	48
(1) 開発パターンの想定	48
(2) ハフモデルからみた商業の見通し	50
(3) 売場効率現状維持の条件	52
(4) 経済波及効果の算出	55
3 村岡新駅設置と周辺地区の都市整備による経済効果の検証	64
(1) 検討条件	64
(2) 村岡新駅周辺地区の商業立地ポテンシャル及び藤沢駅周辺地区商業との関係	71
(3) 藤沢市の産業振興への影響	73
(4) 村岡新駅新設及び周辺開発による地価上昇効果	76
(5) 経済効果の検証まとめ	79
4 両地区の都市整備による相互の影響及び効果の検証	81
(1) 経済効果の検証まとめ	81
(2) 評価の視点	83
(3) 評価結果	84
第4章 両地区のまちづくり方策の検討	87
1 機能の導入の全体像	89
2 藤沢駅周辺地区におけるまちづくり方策	91
3 村岡新駅周辺地区におけるまちづくり方策	92
4 周辺住宅地における居住促進の方向性	93
第5章 藤沢市全体への波及効果を高めるための取組の検討	95
1 まちづくり方策を踏まえた取組	97
2 市内生産額の向上に向けた方策	97
3 税収向上に向けた方策	99
4 藤沢市における今後の都市整備の可能性	102
調査研究委員会名簿	103
資料編	107

序章 調査研究の概要

序章 調査研究の概要

1 調査研究の背景と目的

神奈川県藤沢市の中心部として位置づけられている藤沢駅周辺地区は、基盤整備から40年以上経過し、施設の老朽化や活気の低下といった問題が生じている。そのようなことから、先行して駅周辺の公共施設の再整備を進めることで、民間施設の機能更新を促し、地区の再活性化を目指している。一方、村岡新駅周辺地区については、藤沢駅と大船駅の間、JR東海道本線の新駅を計画しており、その設置に合わせ、新たな都市拠点の形成を目指したまちづくりとともに、鎌倉市深沢地区と一体となった広域拠点の形成を目指している。

この2つの近接する都市拠点の関係性と相互の事業がそれぞれにどのような影響や効果があるか捉える必要がある。また、村岡新駅周辺地区に隣接する鎌倉市深沢地区の開発による藤沢駅周辺地区への影響についても捉える必要がある。

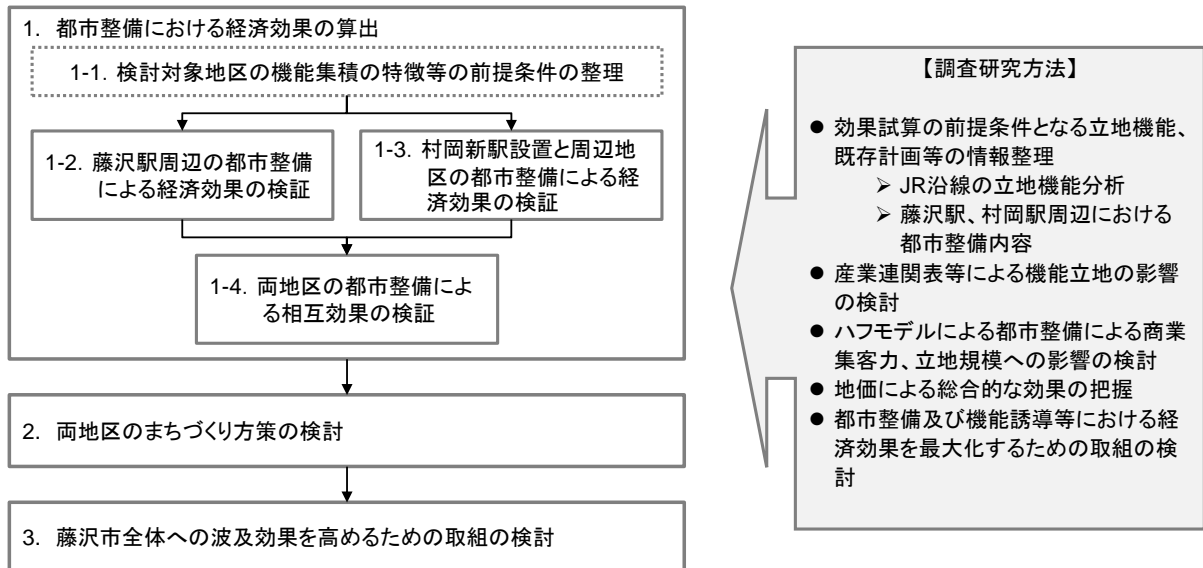
このような背景から、本調査研究では、都市整備による経済効果等を検証し、都市規模、誘導すべき機能、役割が異なる拠点として、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区が藤沢市全体に与える効果を検証する。具体的には、藤沢駅周辺地区については、公共施設整備によって民間施設の機能更新が誘発されることで、どのような経済効果が得られるのか、また、機能更新に当たり、どのような都市機能が求められるのかを調査分析する。村岡新駅周辺地区については、新たな都市拠点整備として、どのような経済効果があり、どのような都市機能を配置すべきか、また、新駅周辺の開発が、周辺のまちづくりにどのような波及効果をもたらすのかを調査分析する。

そして、それぞれの都市整備による経済効果、波及効果等の検証から、誘導すべき都市機能、各拠点の相互連携、役割分担の明確化を図るとともに、都市拠点整備が藤沢市全体に果たす役割、その効果等を検証し、事業内容の精査に活用していくことを目的とする。

2 調査研究の流れ

本調査研究では、藤沢駅周辺再整備と村岡新駅設置及び新駅周辺の都市整備における経済効果等を算出し、藤沢市の既存計画等を踏まえ、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区のまちづくり方策を検討する。その上で、経済効果を中心とした藤沢市全体に好影響を与えるための取組や配慮すべき点について考えていく。(図表 序-1)

図表 序-1 調査研究の流れ



(1) 検討対象地区の機能集積の特徴等の前提条件の整理 (1-1)

- ・ 藤沢駅周辺地区整備の方向性を探るため、鎌倉市湘南深沢駅周辺地区開発を前提条件として、①藤沢駅周辺地区における商業開発の状況、②村岡新駅設置・周辺開発の状況に着目し、経済効果算出の検討ケースとして6つのパターンを設定する。
- ・ 将来的なまちづくりの状況に影響を与える藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の人口、産業集積状況、地価水準等の特徴、既存計画の内容等を検討の前提条件として整理する。また、湘南深沢駅周辺地区開発の影響を明らかにするために、同地区で立地が想定されている機能をもととして、ハフモデル¹を適用することによって藤沢駅周辺地区への影響を整理する。

(2) 藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証 (1-2、3)

- ・ 藤沢市内における都市整備の影響を明らかにするために、6つの検討ケースに即して「藤沢駅周辺地区の公共施設再整備に誘発された周辺民間施設の更新」、「村岡新駅の設置及び周辺地区の都市整備による研究開発拠点の形成」等を仮定し、ハフモデルにより、都市整備による集客力、商業等の機能集積、商業販売額等への影響を分析・検証する。

¹ ハフモデル 商業集積の魅力度を前提として、居住地からある商業集積地へ買い物に出かける出向率を確率として捉える手法 (詳細は p. 36)

- ・産業連関表²を用いて、それぞれの対象地区が整備された場合に期待される経済効果の検証を行う。
- ・また、大規模開発が想定されている村岡新駅周辺地区については、ヘドニック法³により、都市整備による総合的な効果を分析、検証する。地価を最寄り駅からの距離、東京からの距離、容積率の変化等によって説明する地価関数を導出し、この地価関数によって影響度を算定する。

(3) 両地区の都市整備による相互効果の検証（1-4）

- ・設定した6つの検討ケースについて、それぞれの地区の都市整備を踏まえた集客力、商業機能への影響、藤沢市の産業振興への効果等を評価し、望ましい都市整備の方向性を明らかにする。

(4) 両地区のまちづくり方策の検討（2）

- ・調査結果及び既存の計画を踏まえて、両地区のまちづくり方策を定性的に整理する。
- ・両地区の役割分担、連携、それによる効果等を整理する。

(5) 藤沢市全体への経済効果を高めるための取組の検討（3）

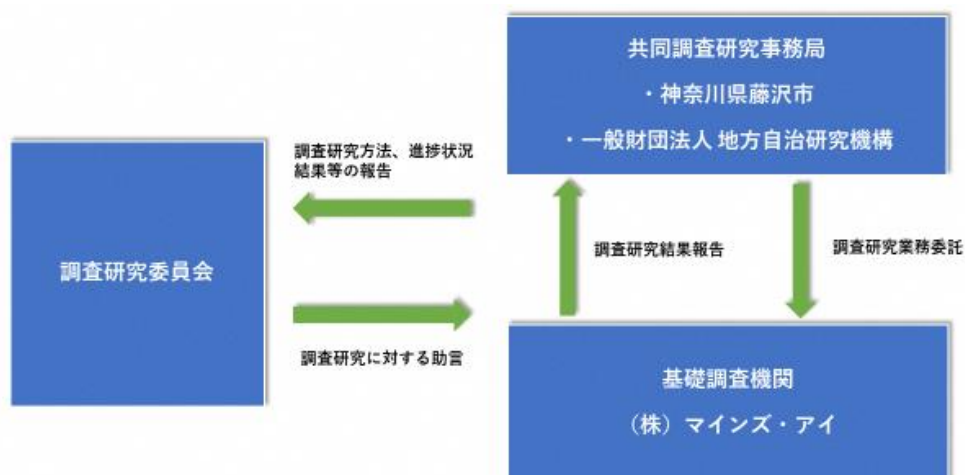
- ・調査結果を踏まえ、藤沢市全体への経済効果を高めるための取組や配慮すべき点を整理する。

3 調査研究の体制

本共同調査研究は、藤沢市及び一般財団法人地方自治研究機構を実施主体として、調査研究委員会の指導及び助言の下、基礎調査機関として株式会社マインズ・アイの協力を得て実施した。

(図表 序-2)

図表 序-2 調査研究の体制図



² 産業連関表 ある地域において、一定期間（通常1年間）に行われた財・サービスの産業間取引を一つの行列（マトリックス）に示した統計表

³ ヘドニック法 ある商品の価格を様々な性能や機能の価値の集合体とみなし、重回帰分析を用いて商品価格の推計式を作成する手法

第1章 藤沢市の現状と調査研究対象地区の概要

第1章 藤沢市の現状と調査研究対象地区の概要

1 市の現状

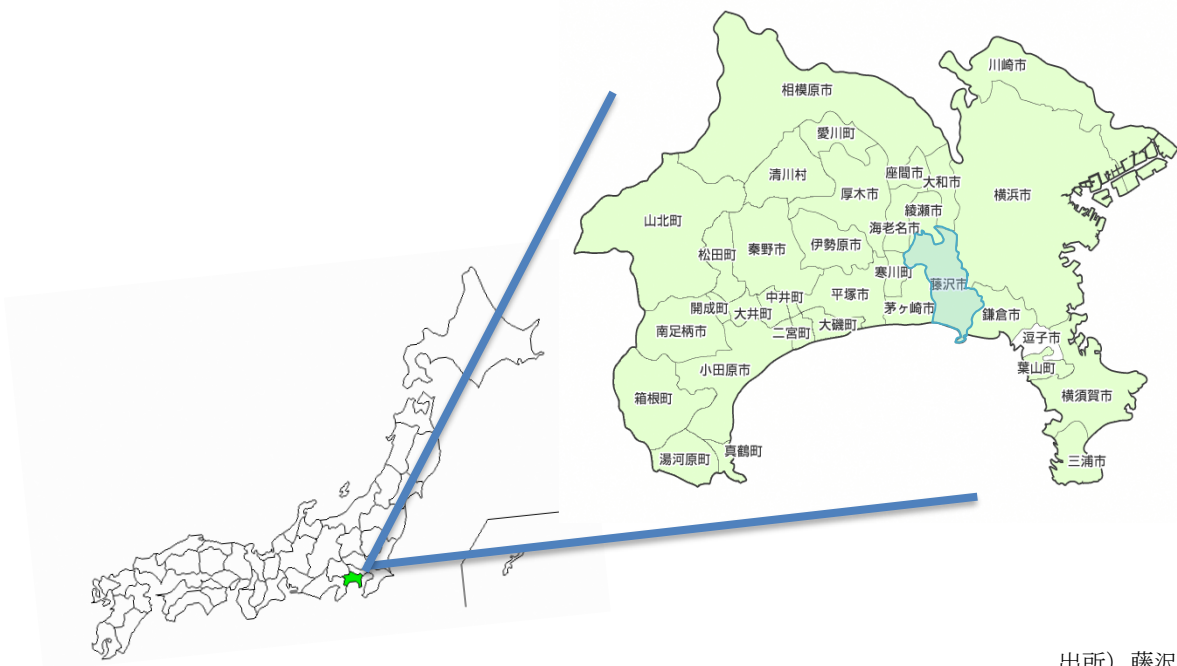
藤沢市は、東京から約 50 km離れた、神奈川県中央南部に位置しており、市域はおおむね平坦な地形で、6市1町（横浜市、鎌倉市、茅ヶ崎市、大和市、綾瀬市、海老名市、寒川町）に隣接し、南は相模湾に面している。（図表 1-1）

市域面積 69.56 km²、人口 437,234 人、世帯数 194,024 世帯（令和 2 年 11 月時点）となっており、江の島、湘南海岸を有する観光都市である。

市内の公共交通網は、JR 東海道本線、小田急江ノ島線、相模鉄道、横浜市営地下鉄、江ノ島電鉄線、湘南モノレールといった鉄道網と藤沢駅・辻堂駅・湘南台駅等を起点としたバス網となっている。

土地利用と人口集積の状況としては、鉄道駅を中心に比較的コンパクトな都市構造を有しているのが、特徴となっている。また、藤沢市では、市内を 13 地区に分け、その 13 地区を中心としたコミュニティ形成とまちづくりを進めている。（図表 1-2）

図表 1- 1 藤沢市の位置



出所) 藤沢市作成

図表 1- 2 市内 13 地区と交通機関網



出所) 「藤沢市都市マスタープラン」 p. 44

2 調査研究対象地区の概要

藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区に関しては、「藤沢市都市マスタープラン」において将来都市構造の都市拠点に位置付けられ、まちづくりの目標や方向性が示されている。(図表 1-3)

藤沢駅周辺地区については、藤沢市の中心市街地として、これまでに整備された都市基盤を活かし、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等を充実するとともに、40 万人が暮らす都市の都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成するとしている。⁴ 一方、村岡新駅周辺地区は、研究開発拠点と位置付けられており、鎌倉市にある湘南モノレール・湘南深沢駅周辺地区と連携、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の形成をめざすとともに、地域サービスの充実を図るとしている。⁵

また、同じ東海道本線沿いの都市拠点として、図表 1-4 に示すとおり、藤沢駅周辺地区を中心市街地、辻堂駅周辺を広域連携・複合拠点、村岡新駅周辺地区を研究開発拠点として、それぞれの機能分担と連携を図ることで、都市全体の活力創出をめざすこととしている。

⁴ 「藤沢市都市マスタープラン」 p. 34

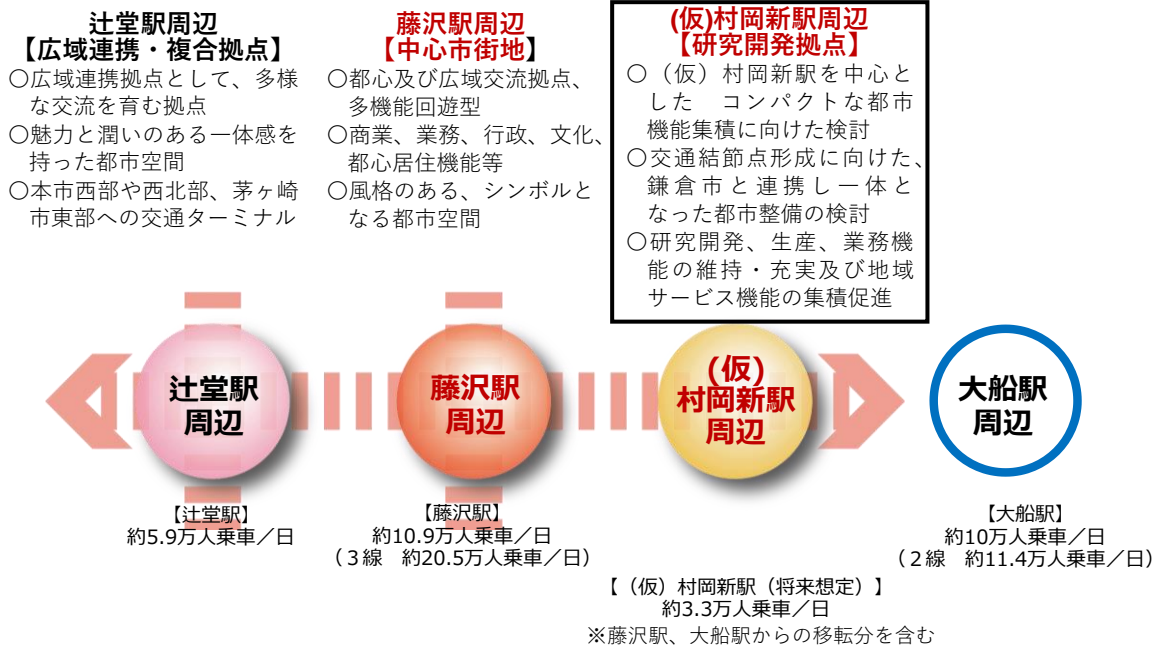
⁵ 「藤沢市都市マスタープラン」 p. 35

図表 1- 3 将来都市構造図



出所)「藤沢市都市計画マスタープラン」p. 39

図表 1- 4 東海道本線沿いの都市拠点



出所)「村岡新駅周辺地区まちづくり検討会議資料」

(1) 藤沢駅周辺地区再整備の概要

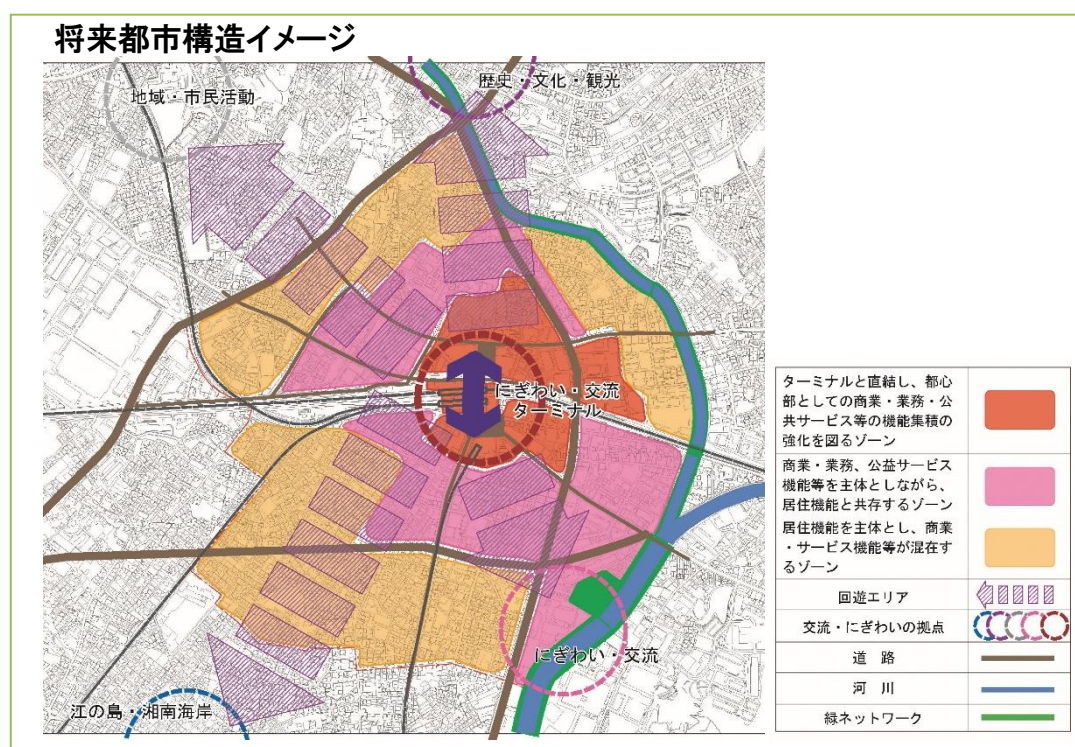
藤沢駅周辺地区では、市が先導して、都市基盤の再整備を進めることで、周辺民間事業者の機能更新を促進し、都心部の再活性化を目指している。(図表 1-5)

平成 25 年(2013 年)10 月公表の「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」に基づく事業計画(案)に基づいて、これまでに次のように事業を実施している。

藤沢駅の北口側から順次整備を進め、平成 27 年度には北口通り線整備事業と北口東西線整備事業、平成 28 年度には特殊街路整備事業、令和元年度には北口デッキのリニューアル事業を完了している。今後は、藤沢駅南北自由通路拡幅整備事業、南口駅前広場とデッキ整備事業等を進めていくこととしている。(図表 1-6)

また、公共空間の再整備だけでなく、駅周辺のにぎわい創出、再活性化を図るため、エリアマネジメントに取り組んでいる。

図表 1-5 藤沢駅周辺地区における将来都市構造イメージ



出所) 「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」

図表 1- 6 藤沢駅周辺地区整備の概要



出所)「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」に基づく事業計画(案)に加筆

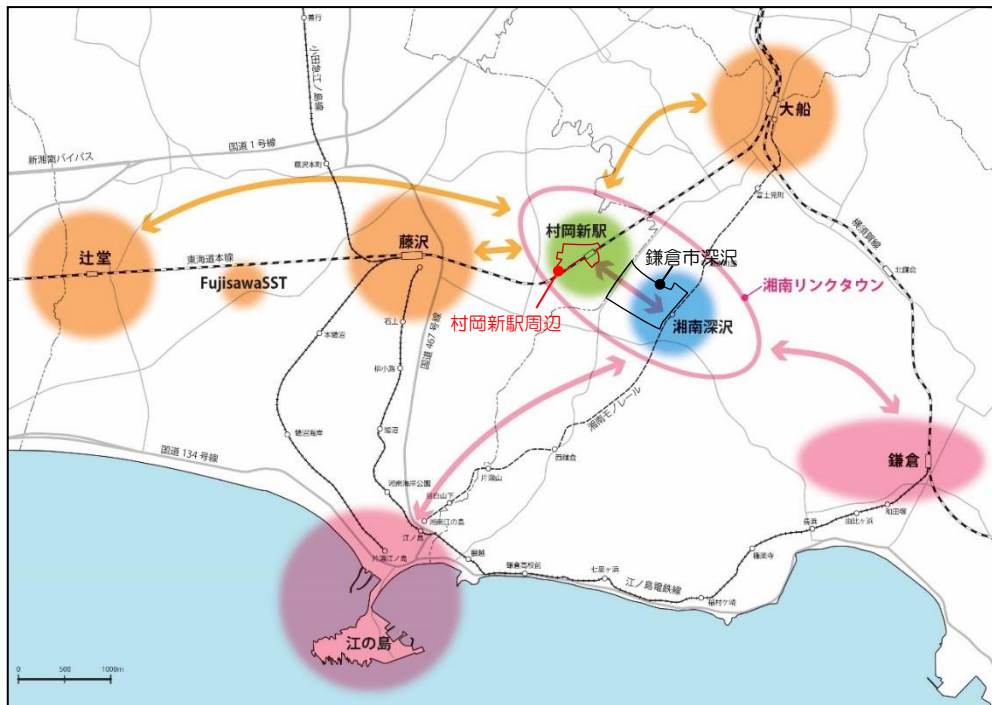
(2) 村岡新駅周辺地区整備の概要

村岡新駅は JR 東海道本線藤沢駅と大船駅の間設置が予定されており、新駅を中心とした約 8.6ha において、土地区画整理事業によるまちづくりにより、都市拠点の形成を目指している。(図表 1-7)

新駅設置の経緯としては、昭和 61 年(1986 年)に国鉄湘南貨物駅跡地(昭和 60 年(1985 年)駅廃止)利用として新駅設置要望が藤沢市議会にて採択され、平成 23 年(2011 年)に都市拠点の 1 つとして位置づけられた。さらに、平成 30 年には、神奈川県・鎌倉市と「まちづくりと新駅設置に関する合意書」を、令和 3 年には、東日本旅客鉄道(株)・神奈川県・鎌倉市と「新駅設置等に関する覚書」を締結している。

今後のスケジュールとして、令和 3 年度は、詳細設計に向けた基本協定の調整を進めるとともに区画整理区域等の都市計画決定を予定している。

図表 1-7 広域的なネットワークから捉えた村岡新駅周辺地区

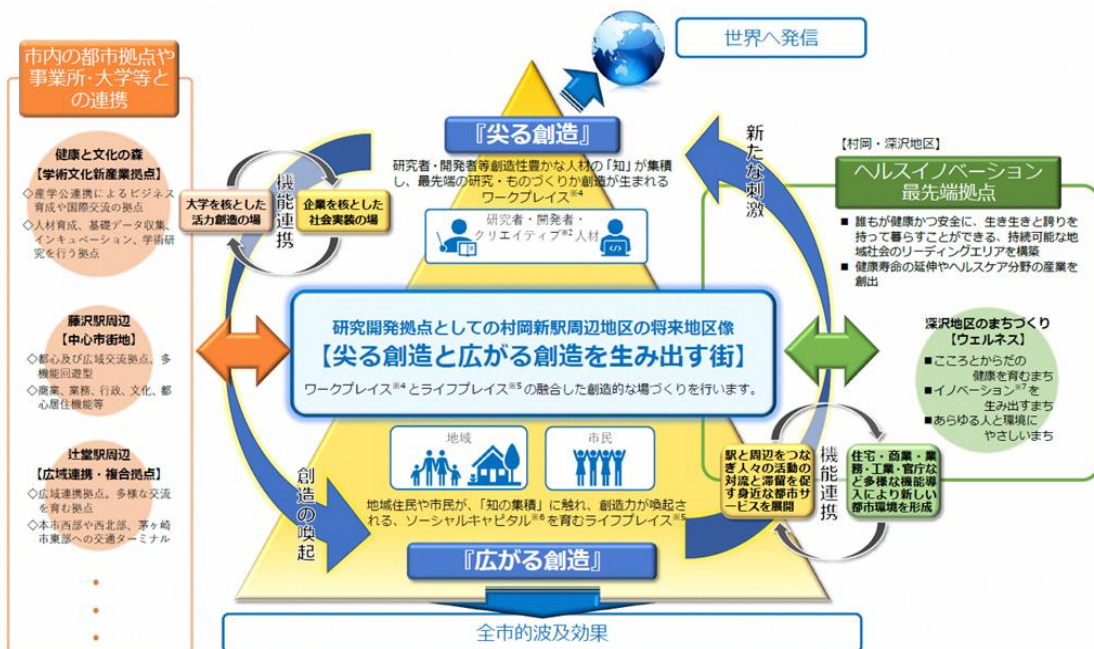


出所 「村岡新駅周辺地区まちづくりガイドライン (案)」

村岡新駅周辺地区の将来像の案は、世界に誇る「尖る創造（最先端技術や専門家が生み出す創造性）」と地域や市民が共に創り出す「広がる創造（暮らしや感性をより豊かにする創造性）」が相互に作用することで、好循環をもたらす新たな拠点の形成である。(図表 1-8)

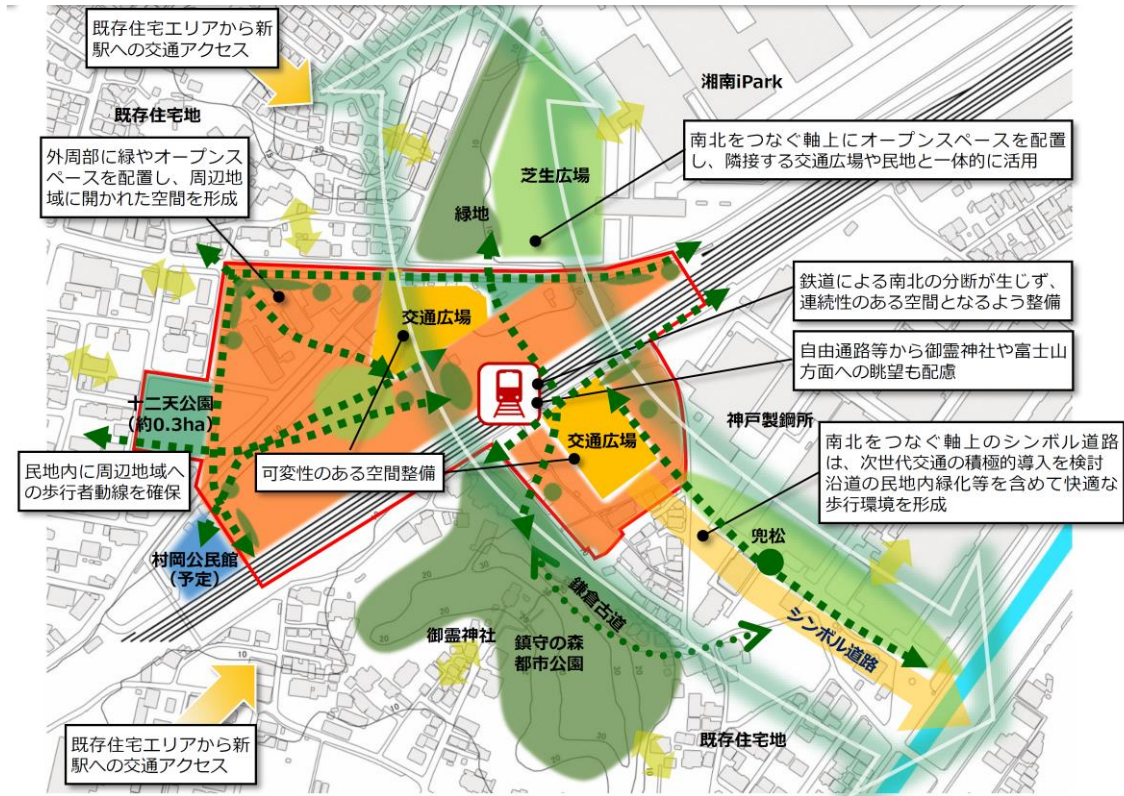
また、空間づくりを行う上での基本的な考え方は、垣根を感じさせない空間づくり、駅南北をつなぐ軸の形成、可変性のある空間整備としている。(図表 1-9)

図表 1-8 将来地区像 (案)



出所 「村岡新駅周辺地区まちづくり方針 (素案)」

図表 1-9 空間整備イメージ



出所) 「村岡新駅周辺地区まちづくり方針 (素案)」

(3) 村岡新駅周辺地区と鎌倉市深沢地区について

村岡新駅周辺地区と鎌倉市深沢地区では、事業性等の観点から3縣市による平成30年の合意に基づき、両地区の土地区画整理事業を一体施行で進められるよう調整が進められており、土地利用に関しては、それぞれの地区で検討が進められている。(図表1-10)

また、神奈川県では、ヘルスケア・ニューフロンティア政策という位置付けで、ヘルスケアの分野で「最先端医療・最新技術の追求」と「未病の改善」という2つのアプローチを融合させ、健康寿命を延伸し、持続可能な新たな社会システムの創造を目指して、村岡・深沢地区においてヘルスイノベーション最先端拠点形成することとしている。

鎌倉市における深沢地区のまちづくりの方向性はウェルネスをテーマとしており、「心と体の健康を育むまち」「イノベーションを生み出すまち」「あらゆる人と環境にやさしいまち」を将来像として掲げている。

図表 1- 10 村岡新駅周辺地区と鎌倉市深沢地区



出所) 「村岡新駅周辺地区まちづくり方針 (素案)」

第 2 章 調査内容

第2章 調査内容

1 都市整備における経済効果の算出

(1) 検討対象地区の機能集積の特徴等の前提条件の整理

本調査では、湘南深沢駅周辺地区開発を前提として、藤沢駅周辺地区の商業床が①現状維持②削減③増床の3ケース、村岡新駅設置・周辺開発を「A. 行う場合」「B. 行わない場合」の2ケースの計6パターンについて検討する。検討の前提条件として、湘南深沢駅周辺地区開発による藤沢駅周辺地区に対する影響を整理した。(図表2-1)

なお、湘南深沢駅周辺地区開発については、村岡新駅の設置の有無が、その開発規模に影響を与える可能性はあるが、土地利用に関しては、それぞれの地区での検討が進められているとともに、村岡新駅直近の施設ではないこと、また敷地規模自体が非常に大きく大規模な商業施設の設置が想定されることから、村岡新駅の設置の有無に関わらず、現在想定されている規模での開発が行われることを前提条件とした。

図表2-1 経済効果算出の検討ケース

【前提条件】 湘南深沢駅 周辺の開発		
	A. 深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B. 深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」なし
パターン1 藤沢駅周辺 商業床: 現 状維持	• パターン1A	• パターン1B
パターン2 藤沢駅周辺 商業床: 削 減	• パターン2A	• パターン2B
パターン3 藤沢駅周辺 商業床: 増 床	• パターン3A	• パターン3B

検討に当たっては、対象地区を取り巻く社会経済環境を押さえる必要があるため、東京圏における人口、研究開発機能等の立地ポテンシャルを押さえた上で、藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の人口、産業集積状況（特化係数⁶）について、国勢調査、経済センサス、商業統計等の既存統計を用いて整理した。また、藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区における土地利用方針について、既存計画及び藤沢市資料に基づいて整理した。

⁶ 特化係数 ある産業に対し、対象区域の従業者構成比と比較対象区域の従業者構成比を比べたもの。特化係数が1以上であれば、対象区域における当該産業は特化していると考えられる。本調査研究の場合、藤沢駅周辺等の地区の従業者構成比と神奈川県内の従業者構成比を比較する。

その上で、湘南深沢駅周辺地区開発による商圈の変化について、ハフモデルを用いて検討した。ハフモデルについては後述するが、商業集積の魅力度を前提として、居住地からある商業集積地へ買い物に出かける出向率を確率として捉える手法である。本項目では、商業中心から5.5kmの範囲の町丁目をベースとして、湘南深沢駅周辺地区開発において商業開発が行われた場合に、藤沢駅周辺地区の商業集積への出向率がどのように変化するかを検討し、結果として小売販売額及び売場効率⁷にどのような影響を与えるかを明らかにした。

(2) 藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証

藤沢駅周辺地区については、「駅周辺の公共施設再整備に誘発された周辺民間施設の更新」のパターンを仮定し、ハフモデルにより、都市整備による集客力、商業等の機能集積、商業販売額等への影響を分析、検証するとともに、2015年の神奈川県産業連関表を用いて、商業開発が地域にどのような経済波及効果をもたらすかを試算した。

藤沢駅周辺地区における開発パターンとしては、想定される大規模商業施設の再開発を行うことを前提として、商業床の状況に応じて、①現状維持②削減③増床の3ケースを想定し、これらのケースについて、ハフモデルを用いて、藤沢駅周辺地区の小売販売額や売場効率がどのように変化するかを確認した。

また、再開発が行われた場合の経済波及効果については、3ケースそれぞれの立地機能(産業)を想定した上で、2015年神奈川県産業連関表を用いることによって、再開発が行われた場合の生産誘発効果や就業効果について算出した。

(3) 村岡新駅設置と周辺地区の都市整備による経済効果の検証

村岡新駅設置と周辺地区の都市整備については、開発が行われるケースと、行われないケースについて、どのような影響が生じるのかを明らかにすることが重要である。そのため、現在構想されている計画内容を前提として、開発が行われた場合に、藤沢駅周辺地区商業への影響、市経済への波及効果、周辺地区の地価上昇(資産増)といった観点から、どのような影響がもたらされるのかをそれぞれ検討した。

村岡新駅周辺地区の商業立地ポテンシャル及び藤沢駅周辺地区商業への影響については、ハフモデルを用いて、村岡新駅周辺地区に商業機能が立地した場合の、村岡新駅周辺地区及び藤沢駅周辺地区への影響について、小売販売額及び売場効率の観点から検討した。

藤沢市の産業振興への影響については、対象地区における立地機能(立地産業)を前提として、藤沢駅周辺地区と同様に2015年神奈川県産業連関表を用いて、生産誘発効果や就業効果について算出した。更に村岡新駅設置及び周辺開発によって立地する主な産業の個別産業への影響についても整理した。

⁷ 売場効率 売場面積当たりの年間販売額

また、村岡新駅が設置され、村岡新駅周辺地区開発が行われた場合、周辺地区の地価（資産価値）の向上が見込まれ、それに伴う税収増も期待される。このような観点から、東海道本線沿線・横須賀線沿線地域における地価を用いて、ヘドニック法による地価関数を導出し、キャピタリゼーション仮説⁸に基づく資産価値の変化から見た新駅設置・周辺開発の効果を試算した。地価関数の変数は、東京からの距離、最寄り駅からの距離、容積率とした。

(4) 両地区の都市整備による相互効果の検証

以上の検証結果に基づき、当初、想定した湘南深沢駅周辺地区開発を前提として、藤沢駅周辺地区が①現状維持②削減③増床の3ケース、村岡新駅設置・周辺開発を「A. 行う場合」「B. 行わない場合」の2ケースの計6パターンについて結果を整理し、個々の要因に対する次の評価基準に基づき、状況を個別に評価した。

- 藤沢駅周辺地区商業への影響
 - 年間の売上高が現状維持できるか。
 - 売場効率が現状維持できるか。
- 藤沢市産業振興への影響
 - 藤沢駅周辺地区のオフィス従業者増が大きいか。
 - 村岡新駅周辺の研究・業務従業者増が期待できるか。
- 村岡新駅周辺地区のポテンシャル向上（地価上昇）があるか。
- 相互の影響・効果
 - 新規の購買需要が期待できるか。
 - 藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区の業務連携が期待できるか。

また、個別評価を踏まえた総合評価を行い、藤沢市として今後とるべき都市整備の方向性について明らかにした。

2 両地区のまちづくり方策の検討

調査結果及び既存の計画を踏まえて、両地区のまちづくり方策を定性的に整理する。
両地区の役割分担、連携、それによる効果等を整理した。

3 藤沢市全体への波及効果を高めるための取組の検討

調査結果を踏まえ、藤沢市全体への経済効果を高めるための取組や配慮すべき点を整理する。

⁸ キャピタリゼーション仮説 開発等に伴う環境の質の変化は、資産価値として地価に反映されるという考え方。

第 3 章 分析結果

第3章 分析結果

1 検討対象地区の機能集積の特徴等の前提条件の整理

(1) 経済効果算出の検討ケースの想定

藤沢駅周辺地区整備の方向性を探るため、湘南深沢開発を前提条件として、藤沢駅周辺地区における商業開発及び村岡新駅設置・周辺開発がもたらす影響を明らかにする。

具体的には、藤沢駅周辺商業床については「①現状維持」「②削減」「③増床」の3ケース、村岡新駅設置・周辺開発については「A. 行う場合」「B. 行わない場合」の2ケースを想定し、これらの条件に基づく6パターン（パターン1A～3A、パターン1B～3B）について、それぞれの開発の影響について検討することとした。

以下、それぞれの地区開発の影響について、①湘南深沢駅周辺地区における開発の影響、②藤沢駅周辺地区における開発の影響、③村岡新駅設置・周辺地区における開発の影響の順に検討する。（図表2-1（再掲））

図表 2-1 経済効果算出の検討ケース（再掲）

【前提条件】 湘南深沢駅 周辺の開発		
	A. 深沢開発あり 「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B. 深沢開発あり 「村岡新駅設置・周辺開発」なし
パターン1 藤沢駅周辺 商業床：現 状維持	・ パターン1A	・ パターン1B
パターン2 藤沢駅周辺 商業床：削 減	・ パターン2A	・ パターン2B
パターン3 藤沢駅周辺 商業床：増 床	・ パターン3A	・ パターン3B

(2) 広域的にみた藤沢市のポテンシャル

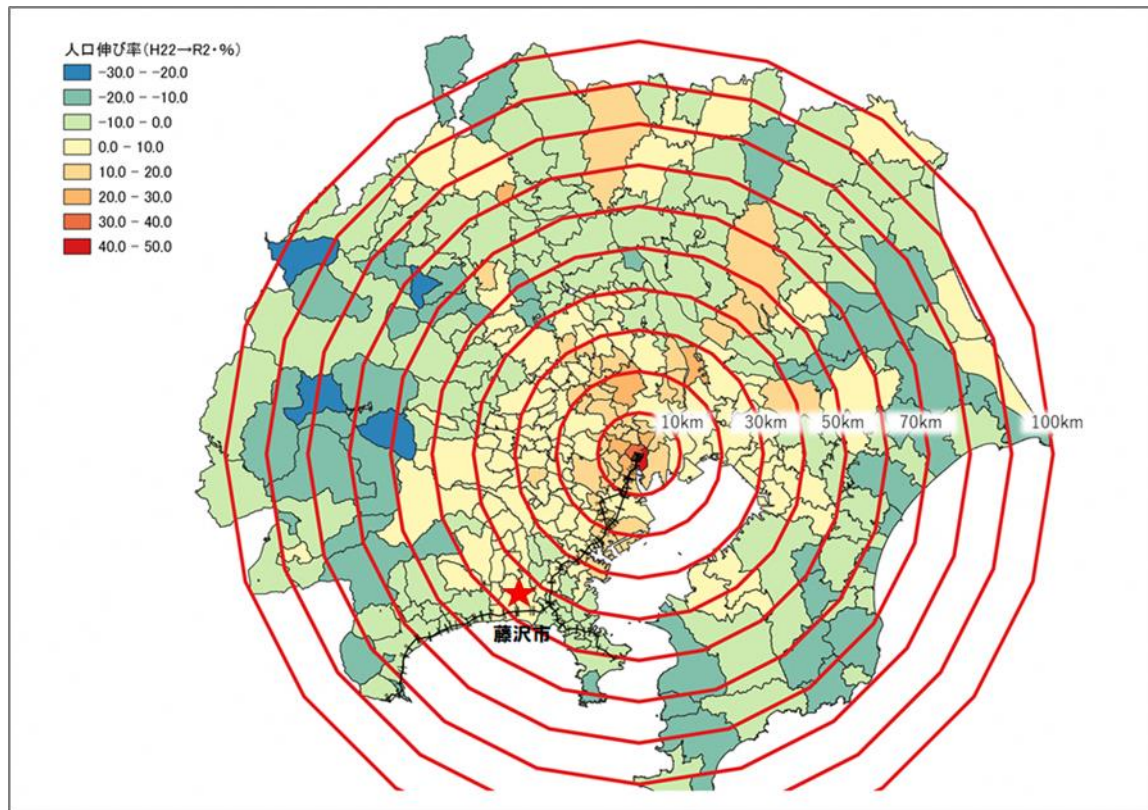
藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区における都市開発の影響を試算する際に前提となる居住人口及び立地機能(立地産業)について、ここでは広域的にみたポテンシャルの面から整理する。

■人口

2010年～2020年にかけての東京圏における人口推移を住民基本台帳ベースで見ると、東京都心への集中傾向が見て取れるが、藤沢市が位置する40～50km圏も増加傾向を示している。（図表3-1）藤沢市については、2010年の404,808人から2020年には423,246人へと4.6%増加している。

人口減少社会へ移行する中でも、増加基調を維持しており、人口面では安定した状況にあるといえる。

図表 3- 1 東京圏の人口伸び率（2010-2020 年）



出所) 住民基本台帳人口に基づき作成

■業務機能

東京圏におけるオフィス機能の状況を見ると、東京 10km 圏の集積規模が特に高く、郊外部に行くほど低くなっている。特化係数については、90-100km 圏の特化傾向がうかがわれるものの、基本的には郊外部になるにしたがって小さくなっている。また、伸び率については、ばらつきがあり、80-90km 圏、40-50km 圏、20-30km 圏が比較的高い。(図表 3-2、3)

藤沢市については、2015 年の特化係数が 1.01、2010 年から 2015 年にかけての伸び率も約 8.0% (156,402 人から 162,513 人)と 40-50km 圏の中では比較的高く、広域的にみた業務機能の立地ポテンシャルの高さがうかがわれる。

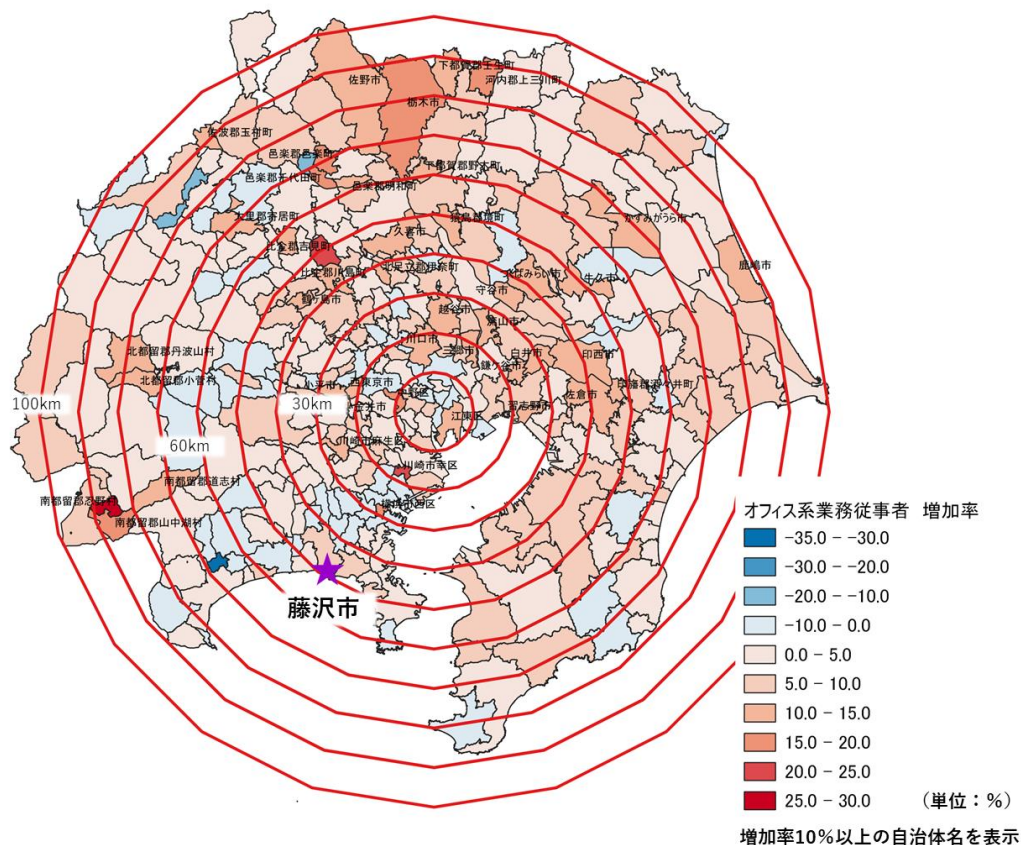
図表 3- 2 東京圏のオフィス従事者数（単位：千人）

距離帯	15歳以上従業者総数		オフィス従事者数		特化係数	増加率
	H27	H22	H27	H22		
0-10km	4,759	4,784	2,678	2,580	1.51	3.8%
10-20km	3,209	3,300	1,195	1,145	1.00	4.4%
20-30km	2,843	2,835	1,134	1,081	1.07	4.9%
30-40km	2,490	2,519	903	877	0.97	2.9%
40-50km	1,784	1,776	626	596	0.94	5.0%
50-60km	1,028	1,043	341	330	0.89	3.4%
60-70km	515	530	164	160	0.86	2.5%
70-80km	640	647	193	186	0.81	3.5%
80-90km	788	791	235	220	0.80	6.8%
90-100km	384	389	134	128	0.94	4.7%
藤沢市	163	156	61	57	1.01	8.3%

出所) 国勢調査通勤通学編 従業地による就業者数により作成

注) オフィス従業者数: 管理的職業、専門的・技術的職業、事務の合計

図表 3- 3 東京圏のオフィス従事者数の伸び率



出所) 国勢調査通勤通学編 従業地による就業者数により作成

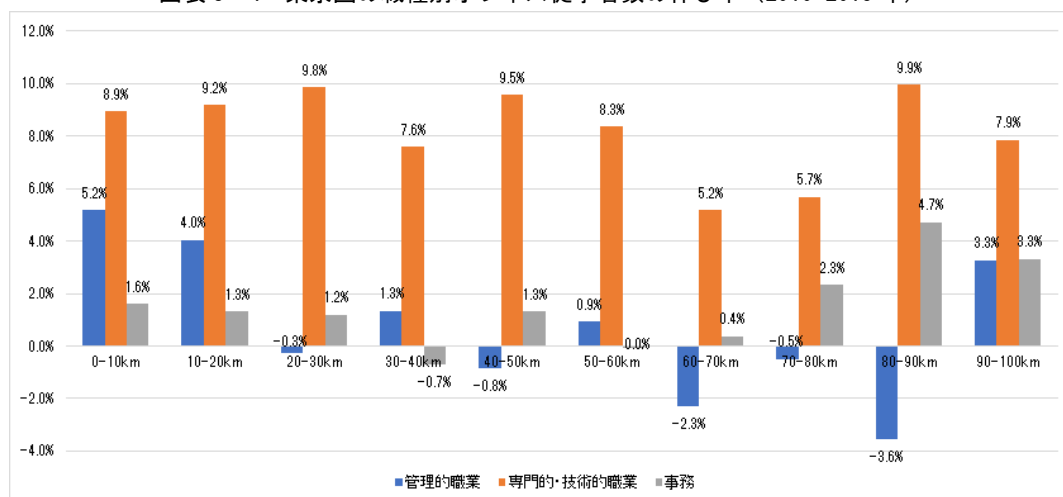
■専門的・技術的職業従事者数

オフィス従事者の動向を職種別にみると、いずれの距離帯においても専門的・技術的職業の伸びが大きく、藤沢市が位置する 40-50km 圏についても 9.5%と、大きな伸びを示している。ほかの職種についてみると、管理的職業は東京 0-10km 圏、10-20km 圏、90-100km 圏が大きく、事務は、70km 圏以遠の伸びが大きい。(図表 3-4)

市町村別にみると、東京都心から、多摩地域及び神奈川県を中心に東京以西の特化係数が高くなっている。また、伸び率は、北部及び東部の市区町村の伸びが大きい。(図表 3-5)

藤沢市については、東京圏西部に位置しながらも、2015 年の専門的・技術的職業の特化係数が 1.18、2010 年から 2015 年にかけての伸び率が 17.8%(従事者数が 25,842 人から 30,452 人)となっている。集積度だけでなく、伸び率が周辺地区よりも大きく、高い立地ポテンシャルを有していることがうかがわれる。(図表 3-6、7)

図表 3-4 東京圏の職種別オフィス従事者数の伸び率 (2010-2015 年)



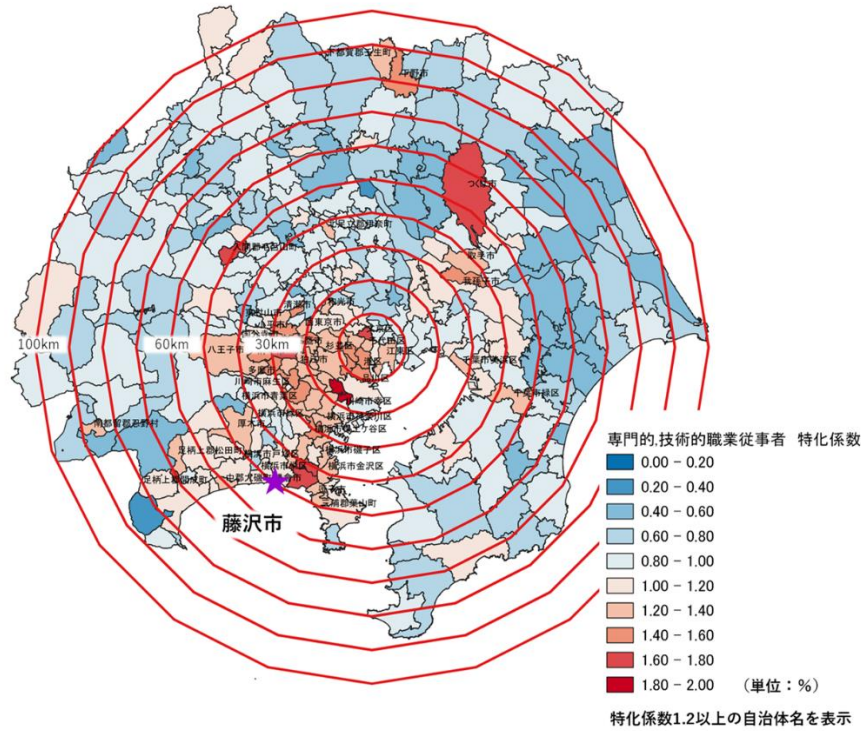
出所) 国勢調査 従業地による就業者数により作成

図表 3-5 東京圏の専門的・技術的職業従事者数 (単位: 千人)

距離帯	15歳以上従業者総数		専門的・技術的職業従業者数		特化係数	増加率
	H27	H22	H27	H22		
0-10km	4,759	4,784	1,000	918	1.32	8.9%
10-20km	3,209	3,300	545	500	1.07	9.2%
20-30km	2,843	2,835	510	464	1.13	9.8%
30-40km	2,490	2,519	418	389	1.06	7.6%
40-50km	1,784	1,776	296	270	1.04	9.5%
50-60km	1,028	1,043	151	139	0.92	8.3%
60-70km	515	530	70	67	0.85	5.2%
70-80km	640	647	79	75	0.78	5.7%
80-90km	788	791	101	92	0.80	9.9%
90-100km	384	389	55	51	0.89	7.9%
藤沢市	163	156	30	26	1.18	17.8%

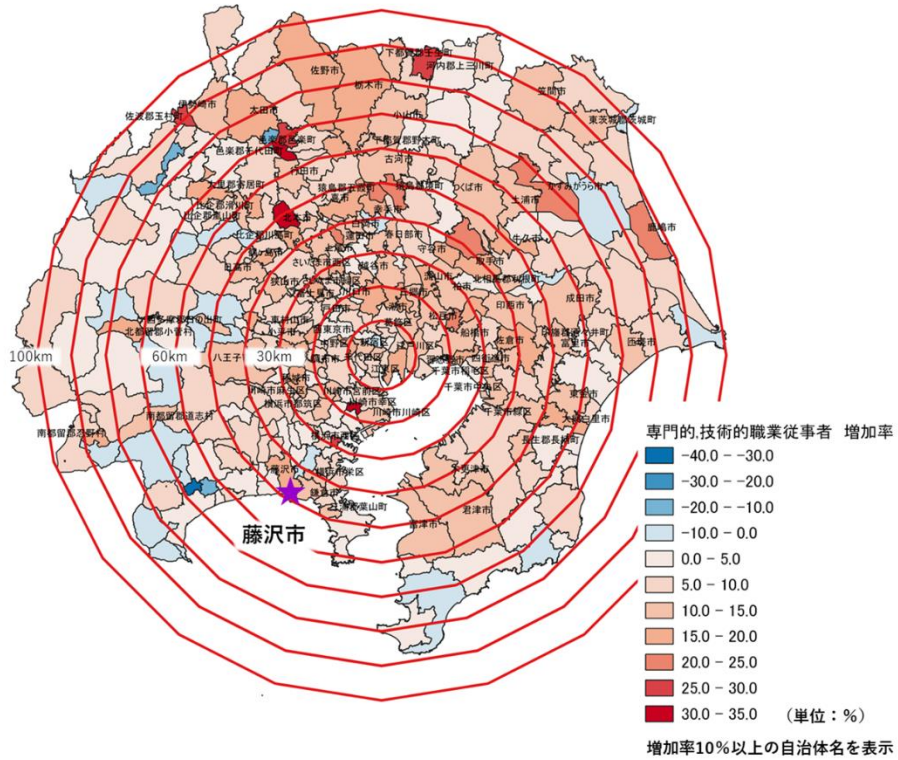
出所) 国勢調査通勤通学編 従業地による就業者数により作成

図表 3- 6 専門的・技術的職業従事者数の特化係数（2015年）



出所) 国勢調査 従業地による就業者数により作成

図表 3- 7 専門的・技術的職業従事者数の伸び率（2010-2015年）

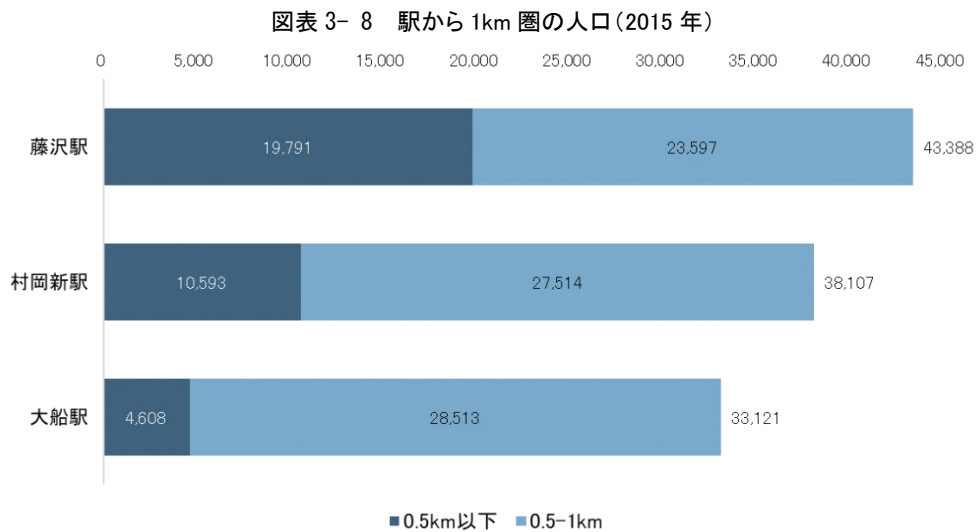


出所) 国勢調査 従業地による就業者数により作成

(3) 両駅周辺地域の居住人口及び立地機能（業務集積特化度等）

① 人口

藤沢駅周辺地区、村岡新駅周辺地区、大船駅周辺地区について、国勢調査を用いて駅から1km圏の人口をみると、藤沢駅周辺地区4.3万人、村岡新駅周辺地区3.8万人、大船駅周辺地区3.3万人の順となっており、藤沢駅周辺地区は、村岡新駅や大船駅の周辺と比べると、駅周辺の居住者が多い。また、500m圏でみると、藤沢駅周辺地区2.0万人、村岡新駅周辺地区1.1万人、大船駅周辺地区0.5万人であり、藤沢駅周辺地区には特に駅の近隣に多くの居住者がいる。（図表3-8）



出所)国勢調査

② 産業集積（特化係数）

東海道・横須賀線沿線の地域について、藤沢駅周辺地区は従業者数が約3.5万人と、横浜以西では大きな産業集積を擁している。また、特化係数に着目すると、金融機能等に特化しており、藤沢駅周辺地区は横浜以西における業務集積拠点となっている。これに対して、村岡新駅周辺地区は、研究開発機能、情報通信機械器具製造業が集積する産業集積地区としての性格が強く、両地区の機能集積は、それぞれ異なった特徴を有している。（資料編「対象地域の機能集積状況」）

藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区それぞれについて、次の特徴を指摘できる。

（藤沢駅周辺地区）

- ・ 従業者が約3.5万人と多く、東海道本線・横須賀線沿線では、横浜以西における業務集積拠点となっている。
- ・ 業種的には、学術・開発研究機関の集積度が高いほか、金融商品取引業・商品先物取引業、銀行業、保険業などの金融関連の集積度が高い。（図表3-9）
- ・ また、その他の事業サービス業や情報サービスといった映像・音声・文字制作サービス業などの対事業所サービス業の集積度も高い。

- 商業については、各種商品小売業（百貨店等）に特化しているのが特徴となっている。（織物・衣服・身の回り品小売業は辻堂駅周辺が特化）

図表 3- 9 藤沢駅周辺地区(1km 圏)で従業者特化係数が高い業種

業種	藤沢駅
65 金融商品取引業, 商品先物取引業	8.2
62 銀行業	4.4
49 郵便業(信書便事業を含む)	4.0
71 学術・開発研究機関	3.7
66 補助的金融業等	3.6
67 保険業(保険媒介代理業, 保険サービス業を含む)	3.2
56 各種商品小売業	3.0
41 映像・音声・文字情報制作業	2.9
69 不動産賃貸業・管理業	2.8
84 保健衛生	2.8
91 職業紹介・労働者派遣業	2.7
95 その他のサービス業	2.5
68 不動産取引業	2.4
33 電気業	2.2
82 その他の教育, 学習支援業	2.2
93 政治・経済・文化団体	2.2
79 その他の生活関連サービス業	2.0

出所)2016 年経済センサス

注)特化係数＝藤沢駅周辺地区従業者構成比÷神奈川県従業者構成比

注)特化係数 2.0 以上の業種

(村岡新駅周辺地区)

- 住宅地である反面、周辺地域における企業立地を背景として、従業者数も約 1.7 万人が従事している。（資料編「対象地域の機能集積状況」）
- 業種的には、武田薬品工業(株)の研究開発拠点の立地を背景に、学術・開発研究機関、医療業に特化。通信機器、デバイス等を生産する情報通信機械器具製造業や、生産用の機材などを生産するはん用機械器具製造業、その他の事業サービス業等、対事業所サービス業の特化係数が高い。（図表 3-10）

図表 3- 10 村岡新駅周辺地区(1km 圏)で従業者特化係数が高い業種

業種	(村岡新駅)
71 学術・開発研究機関	33.2
30 情報通信機械器具製造業	11.7
25 はん用機械器具製造業	6.5
88 廃棄物処理業	2.7
77 持ち帰り・配達飲食サービス業	2.6
83 医療業	2.0
89 自動車整備業	2.0

出所)2016 年経済センサス

注)特化係数＝村岡新駅周辺地区従業者構成比÷神奈川県従業者構成比

注)特化係数 2.0 以上の業種

③ 産業集積（人口当たりのサービス業集積度）

人口当たりのサービス業集積度に着目すると、藤沢駅周辺地区は大半の業種で県平均を上回る集積度を示しているのに対して、村岡新駅周辺地区は集積度が小さい。

（藤沢駅周辺地区）

- ・ 東海道本線・横須賀線沿線で見ると、横浜以西の中ではサービス業の特化係数が高く、周辺地域に対するサービス拠点となっている。（資料編「対象地域の機能集積状況」）
- ・ 人口1,000人当たりのサービス業の集積度で見ると、集積度が高い業種が大半を占め、周辺の集積地区である大船駅周辺と比較しても集積度が高いことが分かる。（図表3-11）
- ・ 集積度が低いサービス業は、道路貨物輸送業、運輸に附帯するサービス業、倉庫業等の物流系の機能が中心となっている。（資料編「調査対象地区駅周辺における人口1,000人当たりのサービス機能の集積状況」）

図表3-11 藤沢駅周辺地区(1km圏)で集積度が高い業種

業種	人口1000人当たり集積特化度		人口1000人当たり従業者数	
	藤沢駅周辺地区	大船駅周辺地区	藤沢駅周辺地区	大船駅周辺地区
76 飲食店	84.2	71.3	115.7	102.9
92 その他の事業サービス業	38.0	-6.3	55.2	11.0
58 飲食料品小売業	30.8	35.6	54.8	59.6
83 医療業	22.9	33.2	49.6	59.8
69 不動産賃貸業・管理業	35.7	4.1	42.9	11.3
71 学術・開発研究機関	36.2	35.2	41.5	40.4
91 職業紹介・労働者派遣業	33.3	-5.3	40.2	1.5
82 その他の教育、学習支援業	29.3	22.2	37.1	30.0
60 その他の小売業	17.3	17.8	33.3	33.8
85 社会保険・社会福祉・介護事業	4.8	6.4	31.9	33.6
67 保険業(保険媒介代理業、保険サービス業を含む)	18.6	8.5	21.8	11.7
62 銀行業	19.3	6.6	21.6	8.9
78 洗濯・理容・美容・浴場業	12.7	9.3	20.8	17.5
56 各種商品小売業	14.7	5.6	17.4	8.3
68 不動産取引業	12.3	9.1	15.3	12.1
80 娯楽業	9.2	8.4	15.1	14.3
57 織物・衣服・身の回り品小売業	9.7	14.5	14.8	19.6
49 郵便業(信書便事業を含む)	11.6	8.0	13.2	9.6

出所) 国勢調査、経済センサスをもとに作成

注) サービス業人口1000人当たり集積特化度＝対象地区人口1,000人当たり従業者数－神奈川県人口1,000人当たり従業者数

（村岡新駅周辺地区）

- ・ 人口1,000人当たりの集積度を神奈川県と比較すると、機能集積が乏しい機能が多い。（図表3-12）
- ・ 中でも飲食店や、飲食料品小売業等の生活サービス機能の集積が乏しい。（村岡新駅周辺地区に関するアンケート調査による立地ニーズと整合している。）（資料編「調査対象地区駅周辺における人口1,000人当たりのサービス機能の集積状況」）
 - 「(仮称)村岡新駅周辺地区のまちづくりに関するアンケート調査結果」(平成26年12月から27年1月にかけて実施(N=1,236))によれば、新駅又は新駅周辺にあれば良いと思う機能として、「銀行・郵便局」64.5%、「スーパーやドラッグストアなど」51.4%、「交番」48.9%等があげられている。

図表 3- 12 村岡新駅周辺地区(1km圏)で集積度が高い業種

業種	人口1,000人当たり集積特化度	人口1000人当たり従業員数
39 情報サービス業	55.1	67.1
71 学術・開発研究機関	36.2	41.5
74 技術サービス業(他に分類されないもの)	23.4	32.6
83 医療業	22.2	48.9

出所) 国勢調査、経済センサスをもとに作成

注) サービス業人口 1000 人当たり集積特化度 = 対象地区人口 1,000 人当たり従業員数 - 神奈川県人口 1,000 人当たり従業員数

④ 商業集積

商業統計を用いて、小売業の集積状況についてみると、藤沢駅周辺地区は、百貨店、スーパー等の各種商品小売業、食料品に特化しているという特徴を有している。買回性の高いファッション系は辻堂駅周辺が特化している。

これに対して村岡新駅周辺地区周辺には小売業の集積地区が存在していない。(図表 3-13)

図表 3- 13 小売業商業集積地従業員特化係数

業種	藤沢駅			大船駅	辻堂駅
	合計	藤沢駅南口	藤沢駅北口	合計	合計
小売業計	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
56 各種商品小売業	1.51	1.73	1.15	1.56	0.09
561 百貨店・総合スーパー	1.53	1.79	1.10	1.62	0.00
569 その他の各種商品小売業(従業員が常時50人)	1.15	0.34	2.45	0.00	2.34
57 織物・衣服・身の回り品小売業	0.91	1.23	0.39	1.23	2.26
571 呉服・服地・寝具小売業	0.88	1.22	0.34	1.47	0.61
572 男子服小売業	0.53	0.85	0.00	0.56	1.24
573 婦人・子供服小売業	0.81	1.17	0.23	1.41	3.05
574 靴・履物小売業	0.98	1.38	0.35	1.49	2.84
579 その他の織物・衣服・身の回り品小売業	1.20	1.44	0.83	1.06	1.50
58 飲食料品小売業	0.99	0.89	1.15	0.92	0.91
581 各種食料品小売業	0.40	0.06	0.94	0.58	0.77
582 野菜・果実小売業	1.32	2.06	0.12	0.14	0.56
583 食肉小売業	1.38	1.61	1.00	2.89	2.63
584 鮮魚小売業	1.42	0.93	2.20	2.48	1.18
585 酒小売業	0.19	0.00	0.50	0.46	0.36
586 菓子・パン小売業	1.23	1.06	1.52	1.95	0.90
589 その他の飲食料品小売業	1.32	1.37	1.25	0.59	0.91
59 機械器具小売業	0.66	0.24	1.34	1.26	0.87
591 自動車小売業	0.05	0.00	0.14	0.10	0.12
592 自転車小売業	0.44	0.71	0.00	0.00	2.46
593 機械器具小売業(自動車、自転車を除く)	1.06	0.36	2.18	2.08	1.24
60 その他の小売業	0.94	0.91	1.00	0.74	0.98
601 家具・建具・畳小売業	0.33	0.34	0.31	0.32	3.71
602 じゅう器小売業	1.20	1.83	0.20	0.54	0.49
603 医薬品・化粧品小売業	0.88	0.98	0.70	0.80	0.60
604 農耕用品小売業	0.00	0.00	0.00	0.00	1.37
605 燃料小売業	0.00	0.00	0.00	0.09	0.19
606 書籍・文房具小売業	1.58	0.90	2.67	1.16	1.16
607 スポーツ用品・がん具・娯楽用品・楽器小売業	1.57	1.59	1.55	0.04	1.78
608 写真機・時計・眼鏡小売業	0.80	1.04	0.43	1.52	1.30
609 他に分類されない小売業	0.67	0.66	0.67	0.54	0.91
61 無店舗小売業	0.39	0.42	0.34	0.10	0.00
611 通信販売・訪問販売小売業	0.44	0.52	0.32	0.13	0.00
612 自動販売機による小売業	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
619 その他の無店舗小売業	0.18	0.00	0.48	0.00	0.00

出所) 2014 年商業統計立地環境特性別集計をもとに作成

注) 特化係数 = 対象地区業種別従業員構成比 ÷ 神奈川県業種別従業員構成比 ※特化係数 1.2 以上をマーキング

注) 調査時点が 2014 年であるが、商業統計が廃止されたため、商業集積地区については、同様のデータが取れないため、本統計を利用した。

注) 藤沢市内の商業集積地: 藤沢駅南口、藤沢駅北口、辻堂駅南口、銀座通り、辻堂駅北口、長後駅周辺、六会日大前駅東口、善行駅周辺、藤沢本町、本鵜沼駅周辺、鵜沼海岸駅周辺、片瀬、御所見、江ノ島、ライフタウン、滝

ノ沢、湘南台駅東口、湘南台駅西口、辻堂新町4丁目、辻堂神台1丁目、イトーヨーカドー湘南台、Terrace Mall 湘南テナント会(村岡新駅周辺地区には商業集積地が存在しない)

(4) 既存計画の整理 (両地区の整備の方向性)

① 藤沢駅周辺地区における整備の方向性

藤沢駅周辺地区では、再活性化に向けた取組が進められており、駅北口の公共施設整備から順次進められている。今後は、南北自由通路の拡幅整備、南口駅前広場とデッキの整備等が予定されているとともに、周辺の民間事業者への波及、誘導により、都心部再活性化をめざしている。

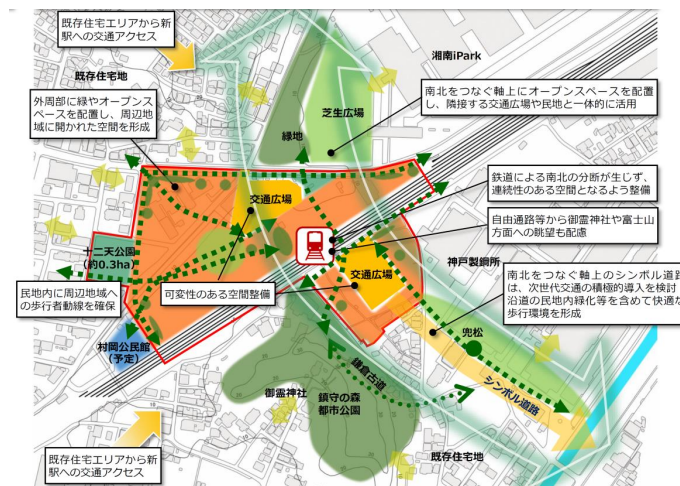
図表 1-6 「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」に基づく事業計画(案)に加筆(再掲)



② 村岡新駅周辺地区における整備の方向性

村岡新駅周辺地区については、研究開発拠点として、業務機能を中心に産業立地をめざしている。

図表 1-9 空間整備イメージ(再掲)



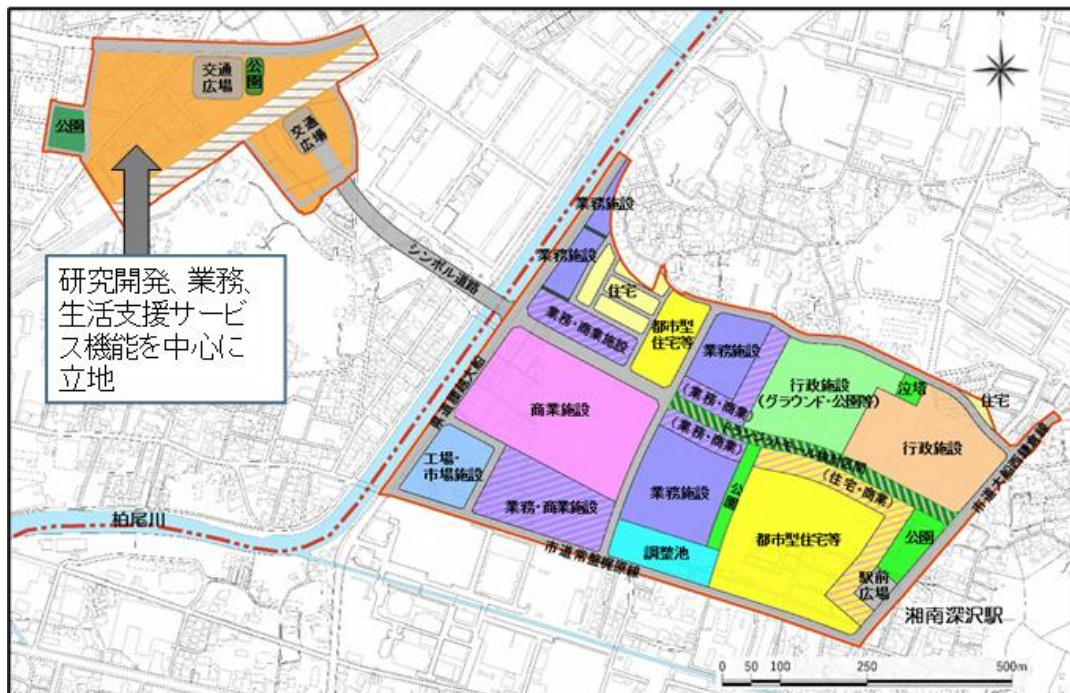
(5) 湘南深沢駅周辺地区開発の影響

湘南深沢駅周辺地区開発の藤沢駅周辺地区への影響を、ハフモデルを用いて試算した。試算の前提となる湘南深沢駅周辺地区の開発条件は次のとおりである。(図表 3-14、15) 商業立地規模に関しては、鎌倉市が公表している敷地面積を基に想定した。

図表 3-14 湘南深沢駅周辺地区における開発条件

○土地利用：下図のとおり
○商業立地規模
<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地 4ha(深沢地域整備事業の土地利用計画(案)(鎌倉市)より) ・ 延床面積 40,000 m²、有効率 6割を想定 ・ 売場面積 24,000 m² (40,000 m²×60%) ・ 買回率 60%(最寄率 40%)と想定(参考：辻堂駅周辺 58.2%、辻堂新町 4丁目 64.0%)
○住宅立地に伴う人口
<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業区域面積 31ha ・ 居住人口 3,100人 (31ha×100人/ha)

図表 3-15 湘南深沢駅周辺土地利用



出所) 「村岡・深沢のまちづくり」(湘南地区整備連絡協議会)に加筆

① ハフモデルについて

(ハフモデルの考え方)

本検討では、商業機能の立地による藤沢駅周辺地区に対する影響等、地域の機能立地に伴う地域相互の影響を把握する必要がある。このような地域の相互関係のもとでの商業機能立地の影響を把握する手法として、もっとも一般的に用いられているハフモデルを活用する。

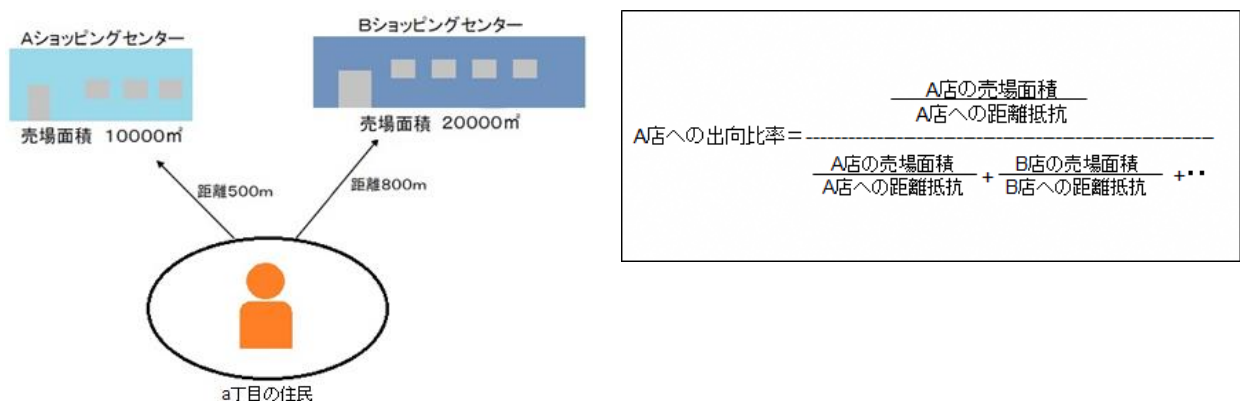
ハフモデルは商業集積の魅力度を前提として、居住地からある商業集積地へ買い物に出かける外向率を確率として捉える手法である。

一般的に、ある商業集積地の魅力度は、その商業集積地の機能集積状況と、そこを訪れる居住者がそこを訪れる際の抵抗によって決定されると考えるのが自然である。このような観点から、経済地理学の分野では、古くは米国の経済学者 W. J. ライリーが2つの都市 A、B の間に位置する都市 C から吸引する購買額の割合は、都市 A、B の人口の比に比例し、A、B への距離の比の2乗に反比例することを発見した。さらに、このライリーの考え方を踏まえて、米国の経済地理学者 P. D. コンバースが2つの都市間の商圈の分岐点を算出する「商圈分岐点公式」を導くとともに、巨大都市の場合は距離による影響が距離の2乗ではなく3乗に反比例する可能性を指摘した(ライリー・コンバースの法則)。

ハフモデルは、このような商業集積地の魅力度に関する考え方を前提として、居住地から商業地への外向率(外向く確率)を算出するモデルである。すなわち、ある地区の居住者が、ある商業集積地に行く外向率を、商業集積地の集積規模と商業集積地へ行く距離を用いて算出するモデルである。

これをショッピングセンターの例を用いて示したのが下図である。a丁目の住民にとってのショッピングセンターA店の魅力がA店の売場面積、抵抗感はA店への距離抵抗で規定され、同様にB店の魅力がB店の売場面積、抵抗感はB店への距離抵抗で規定されると想定する。この条件のもとで、A店への外向比率を「A店の魅力÷(A店の魅力+B店の魅力)」としている(図表3-16)

図表 3- 16 ハフモデルの考え方



なお、商業集積の魅力度については、商業集積の規模や、商業集積までの距離の他にも、集積の業種構成や、集積地の空間構成など、その他の要因も影響することが想定される。ハフモデルの適用に当たっては、こうした考え方に立って補正を行って適用するケースも散見される。特に、商業集積の業種構成については、最寄品⁹に比較して、買回品¹⁰の集客距離が大きいことから、両者を区別し、それぞれの距離抵抗を変えて影響を試算する場合が多い。

(本調査におけるハフモデルの構成)

本調査では、以上の考え方に基づき、ハフモデルを藤沢駅周辺地区及び湘南深沢駅周辺地区に適用することによって、湘南深沢駅周辺地区における大規模商業施設立地の影響を検討することとした。それぞれの商業集積地の魅力度については、再開発等を通じて商業機能の集積規模以外の魅力が高まることも想定されることから、魅力度に対する影響が大きい業種構成を反映できる算定式を用いる。

具体的には、最寄率¹¹と買回率¹²の割合に着目して買回品の構成比が高まれば（最寄品の構成比が低下すれば）、その地区の魅力度が高まる算定式とした。藤沢駅の周辺地域においても、大船駅周辺や辻堂駅周辺では、藤沢駅周辺に比べて買回率が高く（最寄率が低く）、集客の要因となっている可能性が高いことから、魅力度の算定要因として組み込んだ。

ただし、この業種構成による魅力度の想定は、あくまで再開発の効果を反映させることを意図して便宜的に採用したものであることから、集客力の向上については業種構成以外の要因も含めて解釈することが重要である。すなわち、集客力の向上のための方策を検討するに当たっては、業種構成の再編としてだけでなく、集客力の向上に寄与する文化施設等の都市機能の導入、魅力的な空間形成等への読み替えを含めて解釈することが望まれる。

■居住地（i 地区）からみた商業集積地（j 地区）の魅力度の算定式（図表 3-17、18、19）

ハフモデルでは、ある居住地から、商業集積地までの魅力度については、べき関数¹³と指数関数¹⁴を用いる場合がある。本調査では、各種の要因を織り込みやすい指数関数を用いて構成した。

9 最寄品 日用品や食料品など購入頻度が高く、消費者が時間をかけずに購入するような商品。

10 買回品 最寄品に対し、耐久消費財や趣味品などのような商品。

11 最寄率 最寄品が小売業全体に占める割合（今回の調査では従業者数を対象とする。）

12 買回率 買回品が小売業全体に占める割合（1 - 最寄率 に等しい）

13 べき関数 $f(x)=ax^k$ a,k:定数 で定義される関数（変数 x の k 乗に比例する関数）

14 指数関数 $f(x)=ae^x=a \exp(x)$ a:定数, e:自然対数（ $\approx 2.718281828459\cdots$ ） で定義される関数（変数 x に対して自然対数 e の x 乗に比例する関数）

業種構成による影響については、既存統計も参考に、最寄品の集積地への訪問に際しての平均的な所要時間を15分、買回品の所要時間を30分と想定した。なお、業種構成はデータ取得が可能な従業者ベースで想定した。

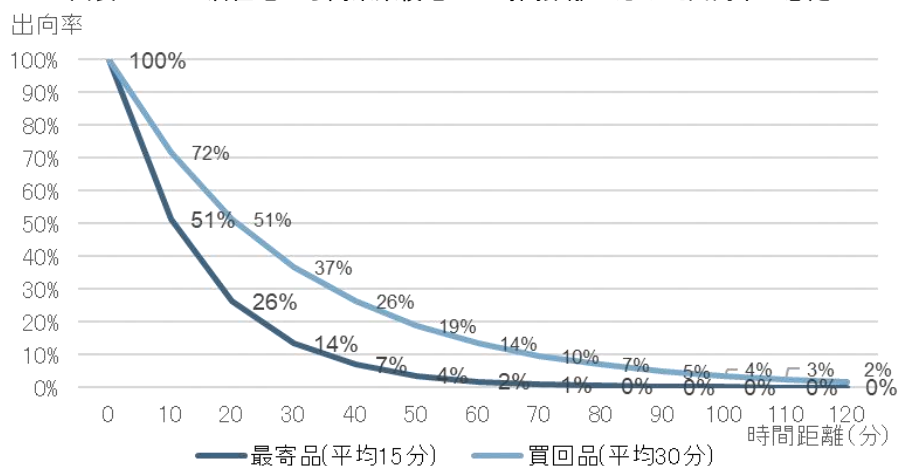
この考え方に基づく居住地（i 地区）からみた商業集積地（j 地区）の魅力度の算定式を下記に示す。

図表 3- 17 居住地（i 地区）からみた商業集積地（j 地区）の魅力度の算定式

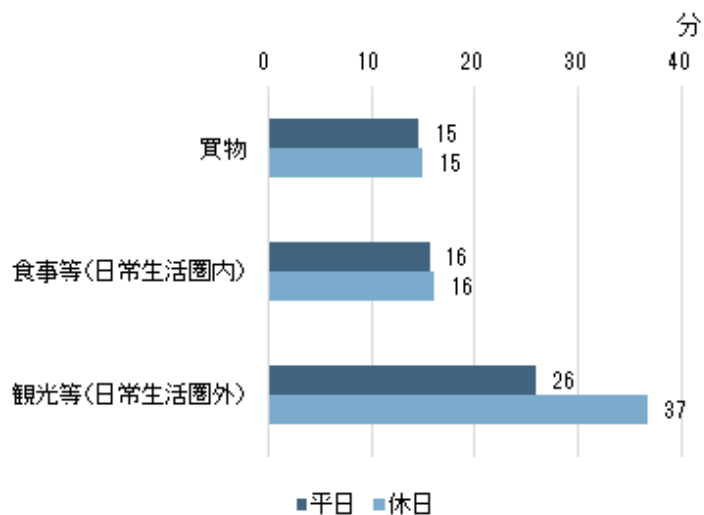
魅力度 (i→j) = 定数×j 地区売場面積 / exp[(0.333+0.333×j 地区最寄率) ×時間距離 (i→j)]

- ・ 指数関数を採用
- ・ 売場面積が大きいほど、買い物の選択の幅が広がり、集客が多くなると想定
- ・ 買回率の高まり（最寄率の低下）に応じた出向率の増減を想定（最寄品の平均時間距離15分、買回品の平均時間距離30分と想定）
- ・ 最寄率はデータ取得が可能な従業者ベース

図表 3- 18 居住地から商業集積地への時間距離に応じた出向率の想定



図表 3- 19 徒歩による目的別行動範囲



出所) 国土交通省「平成 27 年全国都市交通特性調査」

■居住地から商業集積地への出向率の算定式

以上の魅力度を前提として、ある居住地（i 地区）からある商業集積（j 地区）を訪れる出向率（出向く確率）は下記のように想定した。（図表 3-20）

図表 3- 20 商業集積地が n 箇所ある場合の居住地（i 地区）から商業集積地（j 地区）への出向率（i→j）

$$\text{出向率}(i \rightarrow j) = \frac{\text{魅力度}(i \rightarrow j)}{\text{魅力度}(i \rightarrow 1) + \text{魅力度}(i \rightarrow 2) + \dots + \text{魅力度}(i \rightarrow j) + \dots + \text{魅力度}(i \rightarrow n)}$$

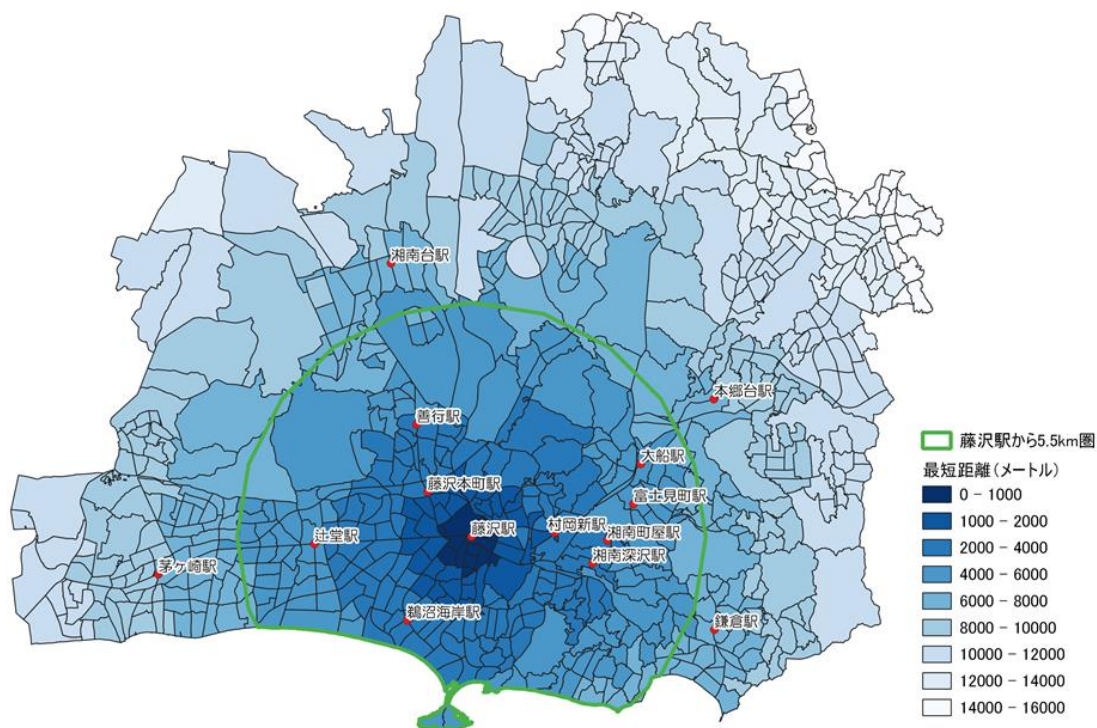
（ハフモデルの検討対象地域と商業集積地区）

■対象地域

ハフモデルの適用対象地域は、商業集積地から 5.5km の範囲とした（おおむね 5km 圏が対象であるが、人口規模が大きい町丁目の分布を考慮して 5.5km 圏とした）。人口は 2015 年の国勢調査ベースで 434,019 人である。

なお、対象地域は基本的には藤沢駅から 5.5km 圏の範囲であるが、村岡新駅周辺地区については、新駅設置地点から 5.5km 圏として適用した。（図表 3-21）

図表 3- 21 藤沢駅から 5.5 km 圏

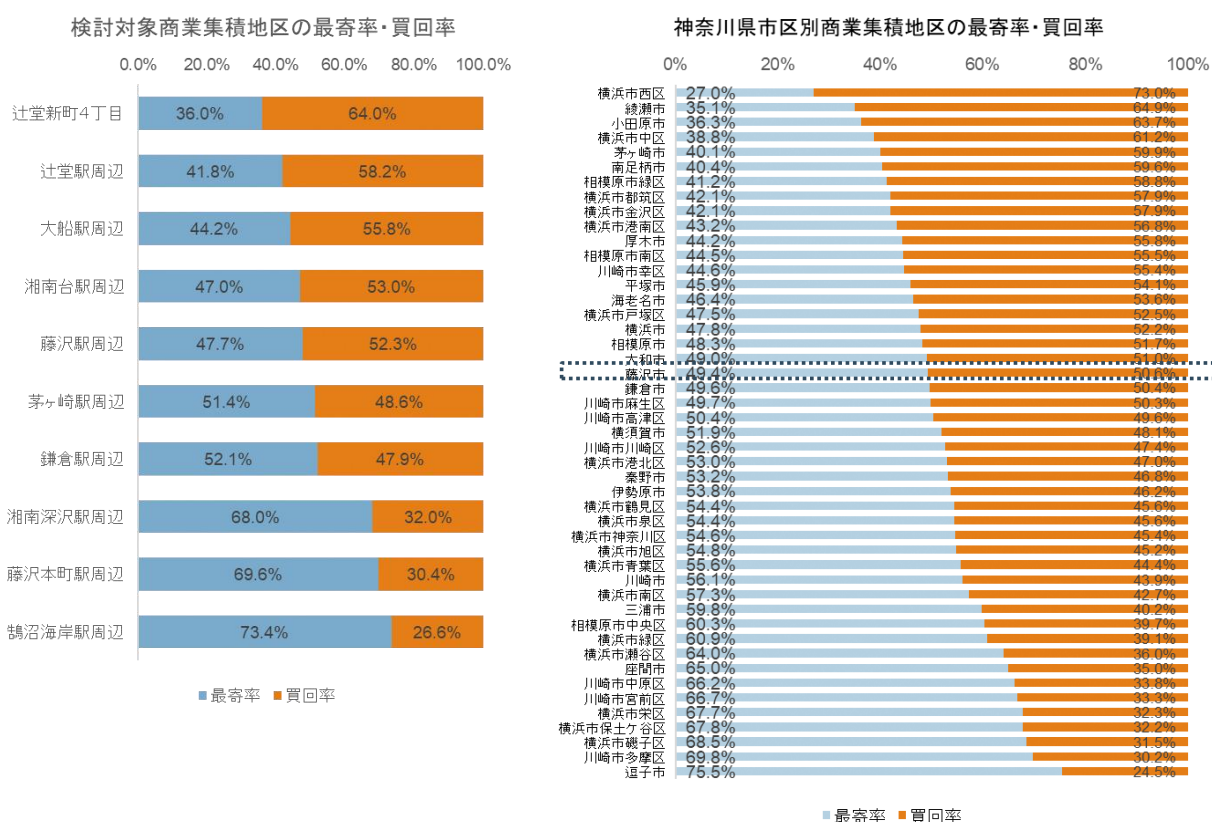


注) 時間距離は、既存道路ネットワークにおける最短経路として設定し（GIS を活用）、歩行速度を 4km/時間として設定

■最寄率と買回率（1-最寄率）（図表 3-23）

- ・ 藤沢駅周辺地区の最寄率は48%であり、大船駅周辺44%、辻堂駅周辺42%と比べて高く、買回率でみると52%になり、大船駅周辺56%、辻堂駅周辺58%と比べて低い。
- ・ また、次図に示す横浜市西区のように、一般的に広域的にみて拠点性の高い地区のほうが、買回率が高い傾向が読み取れる。
- ・ 本調査では、こうした点を踏まえて、広域的な集客力を高めることの指標として買回率（最寄率）を用いることとした。

図表 3-23 各地区の最寄率・買回率



出所) 2014 年商業統計土地環境特性格集計をもとに作成

■売場効率（図表 3-24）

- ・ 2014 年時点の藤沢駅周辺地区の売場効率は 99 万円/m²であり、辻堂駅周辺地区と同様であるが、鎌倉駅周辺地区は 135 万円/m²、大船駅周辺地区は 115 万円/m²であり、近隣と比較すると低い。
- ・ また、2007 年と 2014 年の商業統計は日本標準産業分類が改定されたため、単純に比較できず、あくまで参考値であるが、2007 年の売場効率は 107 万円/m²であり、2014 年より高い。この間、南口地区では売場効率が上昇する一方、北口地区では売場効率が下降している。

- ・ 売場効率は、商業集積の業種構成や、商業空間の構成等に依存することから、単純な比較はできないが、新規に立地を検討する商業者にとっては、効率性を検討する際の目安となる。
- ・ また、同一地区で売場効率が上昇又は下降した場合、立地商業の視点からみると、商業環境の改善、悪化を意味している。
- ・ 例えば、ほかの商業施設の立地などに伴い、地区の売場効率が下降した場合、その地区の店舗は、それまでの売り上げ、利益を確保することが難しくなる。結果として、極端な場合は事業継続が困難となることも想定される。こうした観点から、本調査では、商業環境の評価指標として売場効率を用いることとした。

図表 3- 24 藤沢駅周辺地区における売場効率（2007 年、2014 年）

区分	商業販売額(百万円)		売場面積 (㎡)		売場効率(百万円/㎡)	
	2007 年	2014 年	2007 年	2014 年	2007 年	2014 年
藤沢駅南口	64,436	59,873	65,878	56,076	0.98	1.07
藤沢駅北口	59,873	42,375	50,436	47,214	1.19	0.90
藤沢駅周辺	124,309	102,248	116,314	103,290	1.07	0.99

出所) 商業統計立地環境特性格集計をもとに作成

注) 2007 年の日本標準産業分類の改定のため、2007 年と 2014 年の統計数値は接続しないとされている。

■ ネット商業の状況（図表 3-25）

- ・ リアルな商業集積地を取り巻く商業環境としては、情報化の影響も無視しえない。こうした状況を無店舗商業の動向からみると、藤沢市の場合、2012 年の販売額約 89 億円から、2016 年には約 160 億円と大きく増加している。全市の小売販売額に占めるシェアも 2.5%から 3.4%へと高まっている。
- ・ この傾向は神奈川県全体でも同様であり、シェアの推移をみると 2012 年 4.3%から 2016 年 4.6%と藤沢市を上回る水準で推移している。
- ・ 情報化の進展に伴い、ネット販売の普及定着は今後も進展が見込まれる。今後の商業環境の評価に当たっては、こうした動向についても留意することが望まれる。

図表 3- 25 ネット販売の動向

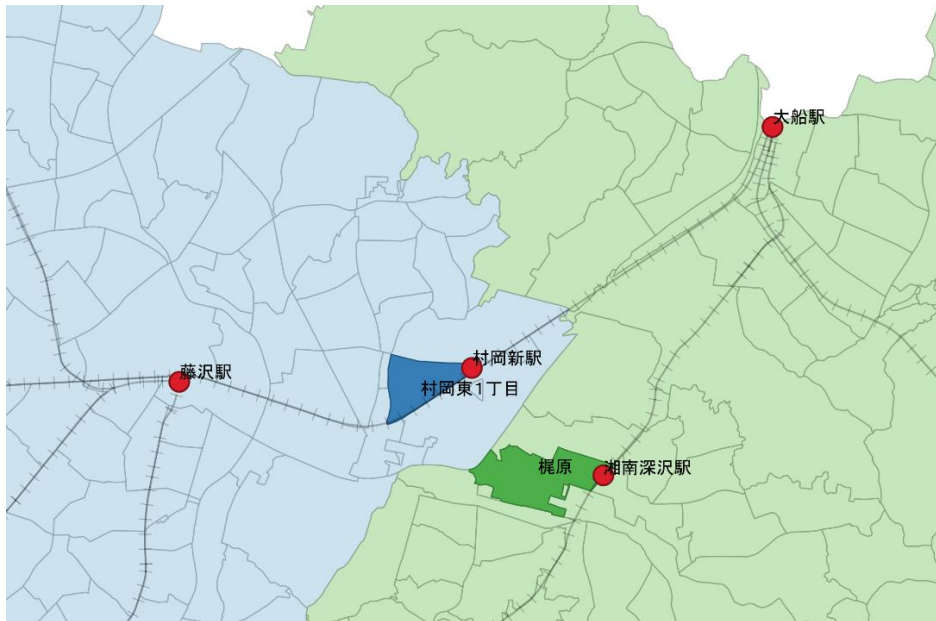
地域	指標	2012 年	2016 年
藤沢市	小売業計（百万円）	353,891	472,574
	無店舗小売業（百万円）	8,899	16,054
	無店舗小売業シェア	2.5%	3.4%
神奈川県	小売業計（百万円）	6,969,920	8,883,704
	無店舗小売業（百万円）	297,289	410,449
	無店舗小売業シェア	4.3%	4.6%

出所) 商業統計

③ 湘南深沢駅周辺地区開発による影響（藤沢市村岡東1丁目地区・鎌倉市梶原地区）

湘南深沢駅周辺地区開発に伴う周辺地域への影響を確認するため、開発が行われる湘南深沢駅周辺地区と藤沢駅周辺地区のほぼ中間に位置する藤沢市村岡東1丁目地区、開発によって人口が増加する梶原地区を対象として、商業開発に伴う商業集積地への出向率を確認した。（図表3-26）

図表 3- 26 藤沢市村岡東1丁目地区・鎌倉市梶原地区の位置



（藤沢市村岡東1丁目地区における商業機能立地の影響）

湘南深沢駅周辺地区における商業開発に伴い、藤沢市村岡東1丁目地区では、湘南深沢駅周辺地区への出向率が1.7%から16.0%へと高まる。これに対して、藤沢駅周辺地区への出向率は72.8%から62.2%へ、大船駅周辺地区への出向率は13.4%から11.5%へと低下する。

結果的に、湘南深沢駅周辺地区では商業人口が約128人増加する一方で、藤沢駅周辺地区の商業人口は約94人減少すると見込まれる。（図表3-27）

図表 3- 27 藤沢市村岡東1丁目地区の出向率及び出向先別商業人口

藤沢市村岡東1丁目地区の出向率

条件	藤沢駅	湘南深沢駅	大船駅	鎌倉駅	藤沢本町	湘南台	鶴沼海岸	辻堂新町4丁目	辻堂	茅ヶ崎	計
現状	72.8%	1.7%	13.4%	0.7%	1.8%	0.2%	0.2%	7.1%	2.0%	0.1%	100.0%
深沢地区商業開発あり	62.2%	16.0%	11.5%	0.6%	1.5%	0.2%	0.2%	6.1%	1.7%	0.1%	100.0%



藤沢市村岡東1丁目地区の出向先別商業人口

条件	藤沢駅	湘南深沢駅	大船駅	鎌倉駅	藤沢本町	湘南台	鶴沼海岸	辻堂新町4丁目	辻堂	茅ヶ崎	計
現状	650	15	120	7	16	2	2	63	18	1	893
深沢地区商業開発あり	556	143	102	6	13	2	2	54	15	1	893

(鎌倉市梶原地区における商業機能立地の影響)

湘南深沢駅周辺地区における商業開発に伴い、鎌倉市梶原地区では、湘南深沢駅周辺地区への出向率が8.9%から45.6%へと高まるのに対して、藤沢駅周辺地区への出向率は64.6%から38.5%へ、大船駅周辺地区への出向率は14.8%から8.9%へと低下する。

また、梶原地区の場合、住宅開発によって人口が増加すると、出向率は変化しないものの、配分される商業人口が増加する。湘南深沢駅の場合商業開発のみの場合の約182人から、住宅開発を伴う場合1,377人への増加が見込まれる。(図表3-28)

図表3-28 鎌倉市梶原地区の出向率及び出向先別商業人口

鎌倉市梶原地区の出向率

条件	藤沢駅	湘南深沢駅	大船駅	鎌倉駅	藤沢本町	湘南台	鵠沼海岸	辻堂新町4丁目	辻堂	茅ヶ崎	計
現状	64.6%	8.9%	14.8%	3.3%	1.0%	0.1%	0.2%	5.5%	1.5%	0.0%	100.0%
住宅開発のみ(+3,100人)	64.6%	8.9%	14.8%	3.3%	1.0%	0.1%	0.2%	5.5%	1.5%	0.0%	100.0%
商業開発のみ(+24,000㎡)	38.5%	45.6%	8.9%	2.0%	0.6%	0.1%	0.1%	3.3%	0.9%	0.0%	100.0%
住宅開発+商業開発(+3,100人+24,000㎡)	38.5%	45.6%	8.9%	2.0%	0.6%	0.1%	0.1%	3.3%	0.9%	0.0%	100.0%



鎌倉市梶原地区の出向先別商業人口

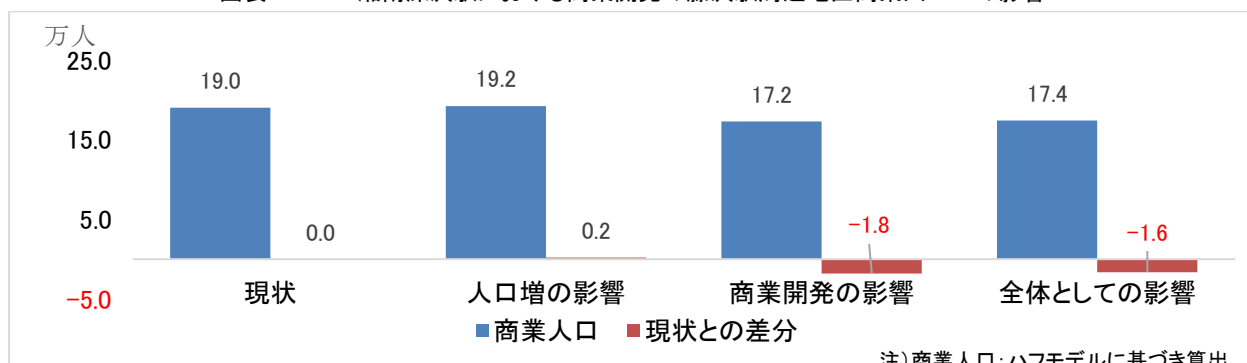
条件	藤沢駅	湘南深沢駅	大船駅	鎌倉駅	藤沢本町	湘南台	鵠沼海岸	辻堂新町4丁目	辻堂	茅ヶ崎	計
現状	304	42	70	16	5	1	1	26	7	0	471
住宅開発のみ(+3,100人)	2,306	317	530	119	36	4	7	196	54	2	3,571
商業開発のみ(+24,000㎡)	182	215	42	9	3	0	1	15	4	0	471
住宅開発+商業開発(+3,100人+24,000㎡)	1,377	1,629	316	71	22	3	4	117	32	1	3,571

④湘南深沢駅周辺開発による藤沢駅周辺地区への影響 (検証結果)

(藤沢駅周辺地区における商業人口への影響) (図表3-29)

- ・ 村岡東1丁目地区及び梶原地区と同様に5.5km圏町丁目でハフモデルによる現在の商業人口を試算すると19.0万人となる。
- ・ 湘南深沢駅周辺地区で売場面積2.4万㎡の商業開発のみが行われると、藤沢駅周辺地区の商業人口は17.2万人まで減少する(▲1万8千人)。
- ・ 湘南深沢駅周辺地区開発で、売場面積2.4万㎡の商業開発に加えて、人口3,100人が居住した場合の商業人口は17.4万人まで減少する(▲1万6千人)。

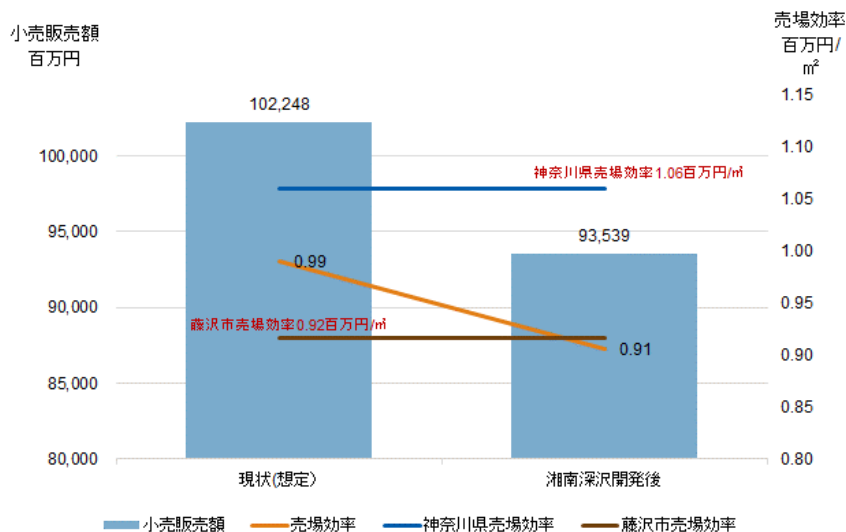
図表3-29 湘南深沢駅における商業開発の藤沢駅周辺地区商業人口への影響



(藤沢駅周辺地区における小売販売額・売場効率への影響)

- ・ 藤沢駅周辺地区では、多数の商業施設が継続的に営業を行っていることから、現状（想定）における小売販売額と売場効率を2014年と同様と仮定し、商業人口当たりの小売販売額を53.9万円/人として試算した。
- ・ 湘南深沢周辺地区における商業開発に伴い、商業人口が減少した場合、藤沢駅周辺地区の小売販売額が1,022億円から935億円に減少する。売場効率は0.99百万円/㎡から0.91百万円/㎡に下がり、藤沢市平均を下回る水準となる。（図表3-30）
- ・ このように売場効率が現状よりも低下することは、藤沢駅周辺地区に立地する事業者から見ると、事業環境の悪化を意味している。また、藤沢市の平均よりも低くなることは、この指標で見ると、市内他地域と比べて事業環境の魅力が低くなることを示唆する。
- ・ こうした事業環境の悪化に伴い、事業収益・利益が減少した場合、事業者によっては現在の立地店から撤退（事業所閉鎖）することも考えられる。この場合、地区全体としての商業機能の集積規模が縮小し、更には立地需要の減少に伴う地価の低下（固定資産税等の減少）をまねく可能性がある。

図表 3-30 湘南深沢駅周辺地区における商業開発による藤沢駅周辺地区への影響



注) 小売販売額=商業人口×商業人口当たり小売販売額 (539千円/人)

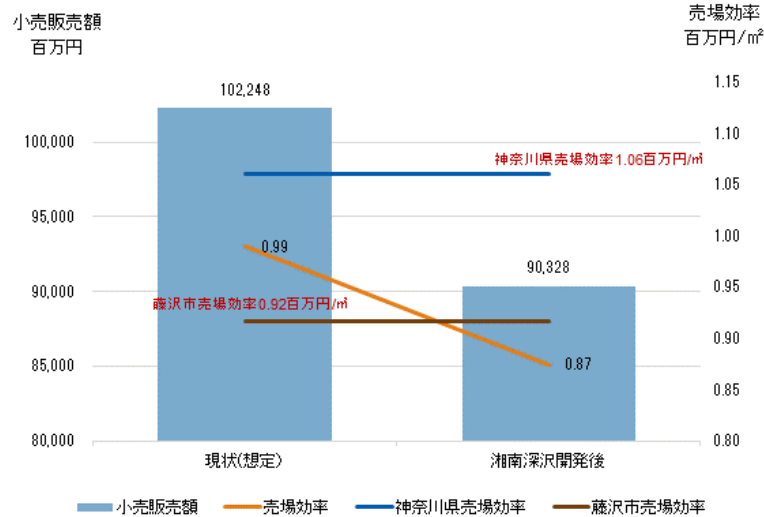
注) 小売販売額、売場効率は商業集積地ベース

【参考】湘南深沢駅周辺地区における商業機能立地規模による影響の変化

(拡大時)

湘南深沢駅周辺地区の商業立地規模が 36,000 m²まで拡大した場合、藤沢駅周辺地区への影響は更に大きくなり、小売販売額が約 900 億円に減少し、売場効率は 0.87 百万円/m²まで低下する。(図表 3-31)

図表 3-31 湘南深沢駅周辺地区における商業開発による藤沢駅周辺地区への影響
(湘南深沢駅周辺地区の商業立地規模が 36,000 m²の場合)

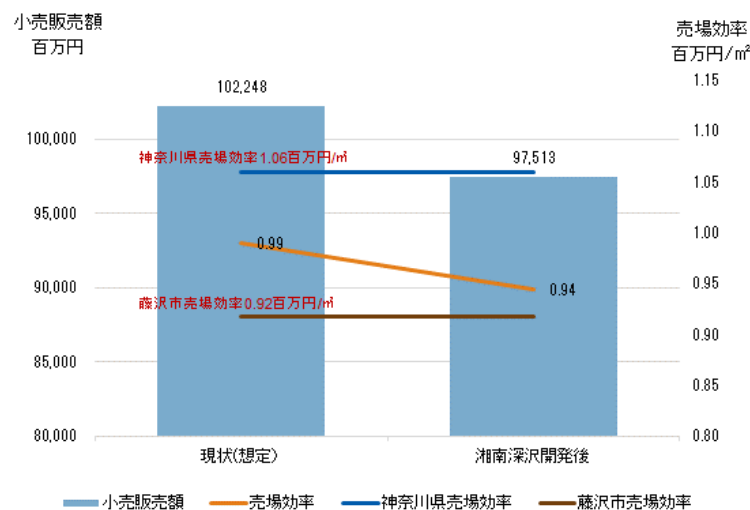


注) 開発後小売販売額=商業人口(16.8万人)×商業人口当たり小売販売額(539千円/人)
注) 小売販売額、売場効率は商業集積地ベース

(縮小時)

湘南深沢駅周辺地区の商業立地規模が 12,000 m²まで縮小した場合、藤沢駅周辺地区への影響は軽減され、小売販売額は約 975 億円に減少し、売場効率は 0.94 百万円/m²となる。(図表 3-32)

図表 3-32 湘南深沢駅周辺地区における商業開発による藤沢駅周辺地区への影響
(湘南深沢駅周辺地区の商業立地規模が 12,000 m²の場合)



注) 開発後小売販売額=商業人口(18.1万人)×商業人口当たり小売販売額(539千円/人)
注) 小売販売額、売場効率は商業集積地ベース

(6) 前提条件のまとめ

広域的にみると、藤沢市が位置する東京の40～50km圏は研究開発機能の集積度が高く、機能立地が進展しており、村岡新駅周辺地区がめざす研究開発拠点形成のポテンシャルは高いといえることができる。

また、藤沢駅周辺地区については、百貨店が集積する商業拠点であるとともに、金融機関等が集積する横浜以西における業務拠点としての性格を有している。

人口も2010～2020年にかけて、増加傾向を維持しており、地域の成長ポテンシャルは総じて高いといえることができる。

こうした中で、湘南深沢駅周辺地区開発については、商業機能が立地した場合、藤沢駅周辺地区に大きな影響を与える可能性がある。ハフモデルに基づく試算によれば、現在の藤沢駅周辺地区の商業人口は19.0万人と想定されるが、湘南深沢駅周辺地区開発によって売場面積2.4万㎡及び人口3,100人が増加した場合、商業人口が19.0万人から17.4万人へと減少すると見込まれる。

この場合、藤沢駅周辺地区の小売販売額は1,022億円から935億円に減少し、売場効率も99万円/㎡から91万円/㎡に低下すると見込まれる。

以降の検討では、湘南深沢駅周辺地区開発によってもたらされるこの状態を前提として、藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区開発による経済効果を検討する。(図表3-33)

図表3-33 前提条件のまとめ

【前提条件】 湘南深沢駅 周辺の開発	藤沢駅周辺の商業人口19.0万人(現状) 深沢駅周辺開発で人口3,100人に加え、売場面積2.4万㎡が増加した場合の商業人口 ・ 19.0万人⇒17.4万人(影響: 小売販売額:102,200百万円⇒93,500百万円、売場効率:0.99百万円/㎡⇒0.91百万円/㎡)	
	↓	
	A. 深沢開発あり 「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B. 深沢開発あり 「村岡新駅設置・周辺開発」なし
パターン1 藤沢駅周辺 商業床:現 状維持	・ パターン1A	・ パターン1B
パターン2 藤沢駅周辺 商業床:削 減	・ パターン2A	・ パターン2B
パターン3 藤沢駅周辺 商業床:増 床	・ パターン3A	・ パターン3B

2 藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証

(1) 開発パターンの想定

藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証にあたり、前提条件としては、藤沢駅周辺の道路、駅前広場・ペDESTリアンデッキ等の公共施設再整備に誘発される再開発による民間商業施設の更新を想定する。

再開発による更新を想定する民間施設は、藤沢駅周辺の商業規模に大きく影響する駅前のペDESTリアンデッキに接続される大規模商業施設として、さいか屋、遊行通り共同ビル（ビックカメラ）、湘南藤沢オーパ、ODAKYU 湘南 GATE、391 街区（ダイヤモンドビル、名店ビル、CD ビル）の 5 箇所を対象とする。（図表 3-34）

図表 3-34 藤沢駅周辺の開発候補地区



今回の検証では、開発規模について容積率の緩和制度の利用を前提に容積率を 900% と想定し、延べ面積を最大で 153,000 m² とした。建物用途としては商業、業務、ホテルを想定した。

このうち、商業機能については、開発規模に応じて 3 パターンを想定し、それぞれのパターンで店舗面積を変え、店舗面積の変化が商業規模、経済効果にどのような影響を与えるのか検証する。

具体的には、パターン 1 は店舗面積を現状維持 68,000 m² とし、パターン 2 は地下 1 階から駅前デッキから 1 層上（3 階）くらいまでを商業とすることで店舗面積を現状の半分の規模 34,000 m² とし、パターン 3 は開発により店舗面積を現状の 2 割増し 82,000 m² に拡大すると想定した。また、それぞれのパターンについて最大延べ面積に対する残りの床面積は、業務、ホテルで利用すると想定した。（図表 3-35）

なお検討に当たっては、調査の前提条件で示したように藤沢市のオフィス従業者数、特に専門的・技術的職業従事者の集積度が高いことを踏まえ、オフィス立地が見込めると想定した。

図表 3- 35 対象地区の現状と想定開発規模・開発パターン

<p>■ 対象地区の現状（対象合計値）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域 商業地域 容積率 600%/建蔽率 80%（さいか屋のみ 800/90） ・ 敷地面積 17,000 m² 延べ面積 138,000 m²（利用容積率 810%¹⁵） ・ 商業・業務 82,800 m²（レントブル比 60%で算出） （内訳） <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗（売場）面積 68,000 m²（商業統計より） ◇ 業務面積 14,800 m² <p>■ 想定開発規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域 商業地域 容積率 900%/建蔽率 80% ● 延べ面積（最大） 153,000 m² ● 店舗面積以外は、業務・ホテルで想定 <p>■ 想定開発パターン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ パターン 1（現状規模を維持） <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗（売場）面積 68,000 m²（レントブル比 60%）（全体 113,000 m²） ◇ 業務・ホテル 28,000 m²（レントブル比 70%）（全体 40,000 m²） ・ パターン 2（B1-3F 程度を店舗） <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗（売場）面積 34,000 m²（レントブル比 60%）（全体 57,000 m²） ◇ 業務・ホテル 67,200 m²（レントブル比 70%）（全体 96,000 m²） ・ パターン 3（店舗面積の拡大（現状の 2 割増）） <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗（売場）面積 82,000 m²（レントブル比 60%）（全体 137,000 m²） ◇ 業務・ホテル 11,200 m²（レントブル比 70%）（全体 16,000 m²）
--

（想定条件における共同住宅の除外理由）

今回の検討では、再開発における導入機能として共同住宅を想定していない。これは次の考え方に基づくものである。

- ・ 通常、再開発事業では、事業性の観点から共同住宅が事業に組み込まれることが多いが、今回、施設更新、リニューアルを想定している 5 つのビルは、藤沢駅前デッキに面する施設であり、藤沢市の商業の中心地と捉えられている。
- ・ また、藤沢市都市マスタープランにおいて、藤沢駅周辺地区は、都市拠点（中心市街地）に位置付けられており、その顔となる駅前デッキに面する施設については、可能な限り商業業務系の建物用途の維持を目指し、藤沢駅周辺のにぎわいの創出、魅力の向上を先導していくことが求められている。
- ・ そのため、藤沢市では、容積率緩和を可能とする都市計画の高度利用地区の指定基準において、共同住宅の用途を除くことで、他用途での更新が進むように誘導している。
- ・ 一方、駅前に共同住宅を入れることで、駅前の商業人口の増加に寄与するとともにコンパクトシティの概念から拠点である駅前に人口を集約していくということが考えられるが、近年

¹⁵ 利用容積率 810% 実際には使用している容積率。現在の容積率制度前に建てられた施設であり、現行の指定容積率（600%）を超えている。

の駅前マンションの居住動向から、マンションの入居者の半数は近隣住民となる可能性がある。その場合、駅前に共同住宅を入れることは藤沢市への人口増加への寄与が少なく、逆に駅周辺の空き家、空き室化、都市のスポンジ化を加速させるおそれがあると捉えられている。

- ・ また、商業施設から住宅へと用途変更が行われた場合、商業施設がなくなることで、結果的に駅前の魅力が低下し、ひいては藤沢市の魅力の低下につながるるとともに、マンションでは区分所有となり権利者数が格段に増えることになるため、将来的な都市の硬直化につながるおそれがあると捉えられている。

駅周辺の住宅開発に対して上記の懸念が存在していることから、今回の前提条件で再開発を想定した5つのビルについて、本調査では、駅直近の駅前広場に面した敷地であり、事業性の観点からも商業・業務系の用途での建て替え・リニューアルが可能という前提条件で検討することとした。

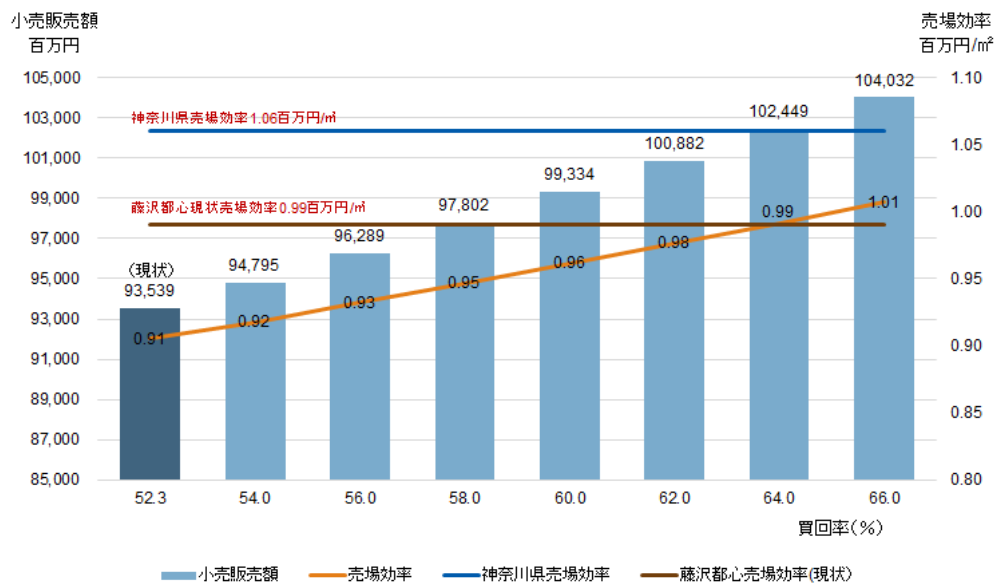
(2) ハフモデルからみた商業の見通し

想定したパターン別にハフモデルからみた商業の見通しを示す。

■パターン1（図表3-36）

- ・ 湘南深沢駅周辺地区の商業開発に伴い、藤沢駅周辺地区では大きな影響が見込まれるが、再開発を通じて集客力を高めることができれば、影響をある程度まで緩和することが可能である。
- ・ 具体的にパターン1の場合、地区としての売場面積は現状並みであるが、集客範囲に影響を与える買回率を上げる（最寄率を下げる）ことができれば、売場効率を改善することが可能である。そのため、ハフモデルにおいて、買回率（最寄率）を変化させて試算してみると、地区としての買回率が64%まで高まれば（最寄率が36%まで低まれば）、売場効率が現状並みに回復することがわかる。
- ・ このような地区としての集客力を高めるための具体的な対応策としては、再開発を通じて、商業ビルの再整備を進める中で、地区全体としてのテナント構成をファッションなど、買回性の高い業種を中心に变化させることや、あわせて、集客力の高い空間構成へと変えていくことが考えられ、再開発を通じて有効な方策を検討することが望まれる。
- ・ ただし、実際の商業集積地区の買回率をみると、ほぼショッピングセンター（湘南モールドビル等）から構成されている辻堂新町4丁目で64%であり、既存商店街も存在する藤沢駅周辺地区で64%まで高めるのは困難である可能性が高い。

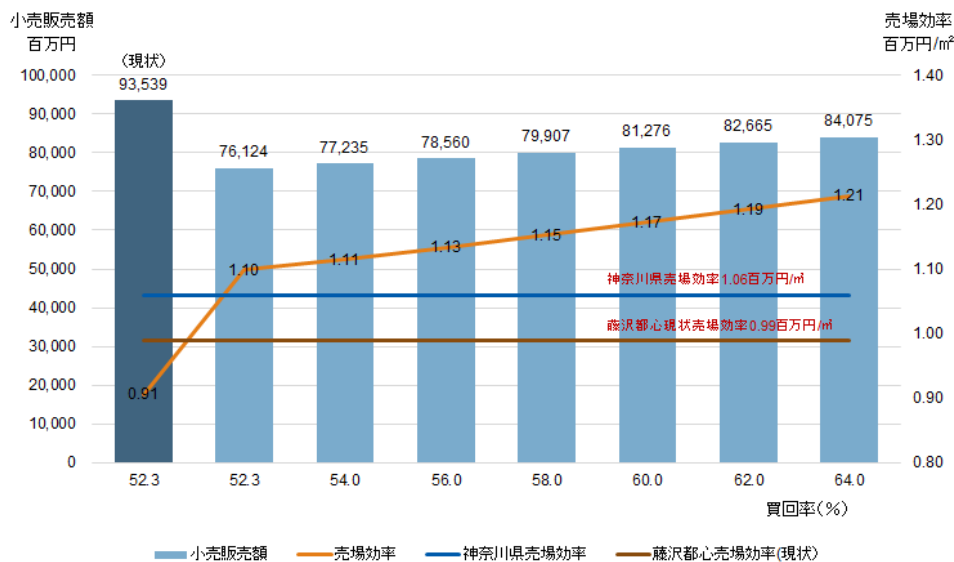
図表 3- 36 藤沢駅周辺地区再開発による売場効率への影響(パターン1)



■パターン2 (図表 3-37)

- パターン2の場合、想定に基づき再開発地区の売場面積を半減すると(売場面積▲34,000 m²)、買回率が現状並みの場合、小売販売額は935億円から761億円へと売上が減少するが、売場効率は91万円/m²から110万円/m²へと大幅に改善が見込まれる。湘南深沢駅周辺地区開発における商業機能立地に伴い商業環境が厳しくなる中で、藤沢駅周辺地区における売場面積の削減が行われると、立地環境(売場効率)上はプラスに働くことが示唆される。
- また、小売販売額と売場効率は、買回率を高めると(最寄率を下げると)、更に改善が見込まれる。ただし、買回率を高めるだけでは、小売販売額の現状までの回復は困難である。

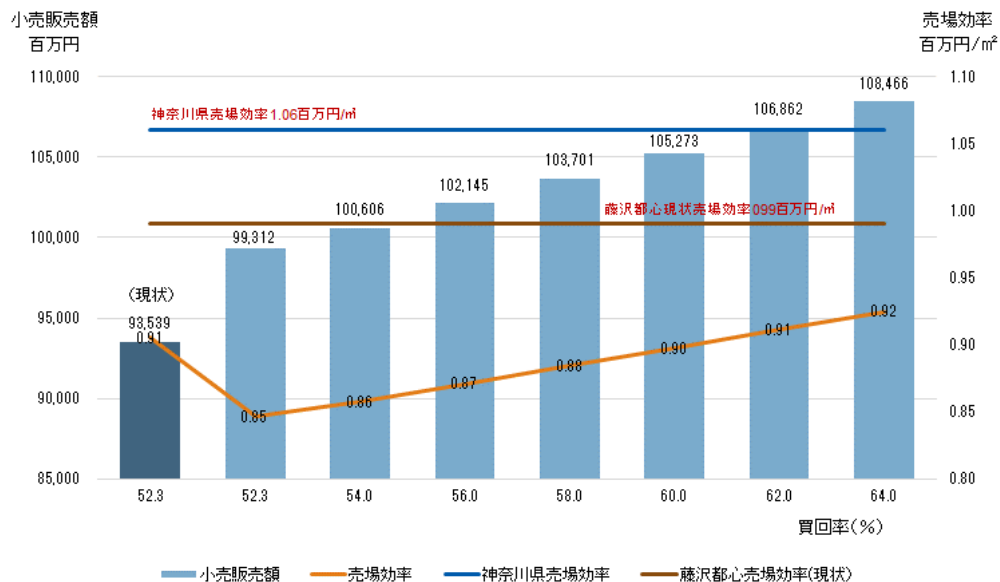
図表 3- 37 藤沢駅周辺地区再開発による売場効率への影響(パターン2)



■パターン3（図表3-38）

- ・ パターン3の場合、想定に基づき再開発によって売場面積を2割増しすると（売場面積+14,000㎡）、買回率が現状並みの場合、小売販売額は990億円まで高まるが、売場効率は85万円/㎡まで低下すると見込まれる。このことから、湘南深沢駅周辺地区開発における商業立地に加えて藤沢駅周辺地区における商業機能の立地拡大が行われた場合、立地店舗にとって商業環境がかなり厳しいものとなることがわかる。
- ・ 売場効率は、買回率を高めると（最寄率を下げると）、改善されるものの、湘南深沢駅周辺地区開発と藤沢駅における商業機能立地拡大による落ち込みが大きいいため、現状水準までの回復は困難である。

図表3-38 藤沢駅周辺地区再開発による売場効率への影響(パターン3)



(3) 売場効率現状維持の条件

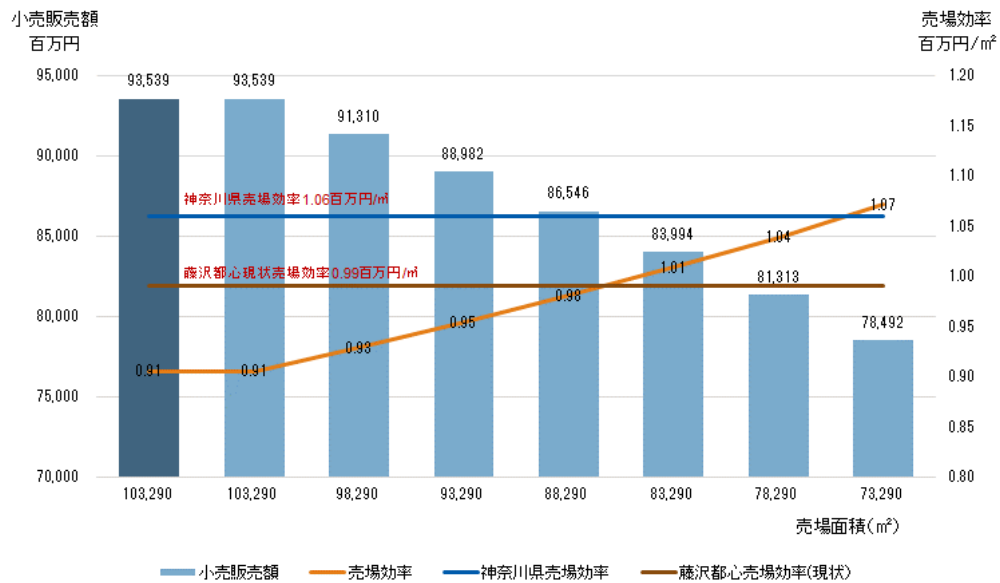
ここでは視点を変えて、店舗にとっての立地環境を維持するために、売場効率を現状並みとするための条件について検討する。

① 売場面積からみた条件

■買回率（最寄率）が現状並みの場合の条件（図表3-39）

- ・ パターン1～3における検討から、湘南深沢駅周辺地区開発で低下した売場効率を高めるためのひとつの方法として、藤沢駅周辺地区における売場面積を縮減することが考えられる。
- ・ そのため、買回率(最寄率)を現状並みとして、売場面積を変数として試算すると、売場効率を現状並みの水準（湘南深沢駅周辺地区整備前の水準）とするためには、売場面積を約1.5万㎡削減する必要があることがわかる。この場合、削減後の売上額は865億円となる。

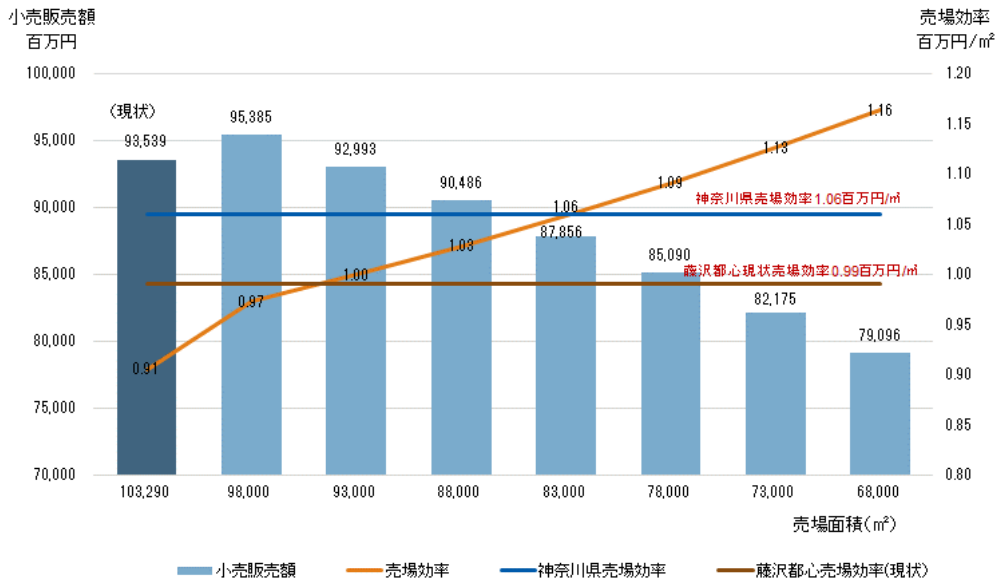
図表 3- 39 売場面積からみた藤沢駅周辺地区再開発による売場効率への影響(買回率現状)



■買回率を高めた場合の条件 (図表 3- 40)

- 売場効率を高めるもう一つの方法としては、買回率を高める（最寄率を低める）ことによって地区の商業人口を拡大することが考えられる。既にパターン1～3ではそれぞれの売場面積を前提として、買回率(最寄率)を変化させた場合の効果を確認した。ただし、買回率を高めた状態での売場面積の条件については検討していない。
- そのため、周辺住民が利用する駅前の既存商店街と求心力のある大規模商業開発(テラスモール湘南)が存在する辻堂駅周辺地区並みの買回率 58%（最寄率 42%）を前提とした場合の売場面積の条件について試算した。
- この試算によれば、辻堂駅周辺地区並みの買回率（最寄率）とした場合、売場面積が約 10,000 m²削減されれば、売場効率の現状水準を回復することが可能である。すなわち、現状の商業環境を維持するためには、再開発を通じた業種構成の見直しをおこなうことによって、立地規模の調整を軽減することが可能であることが示唆される。

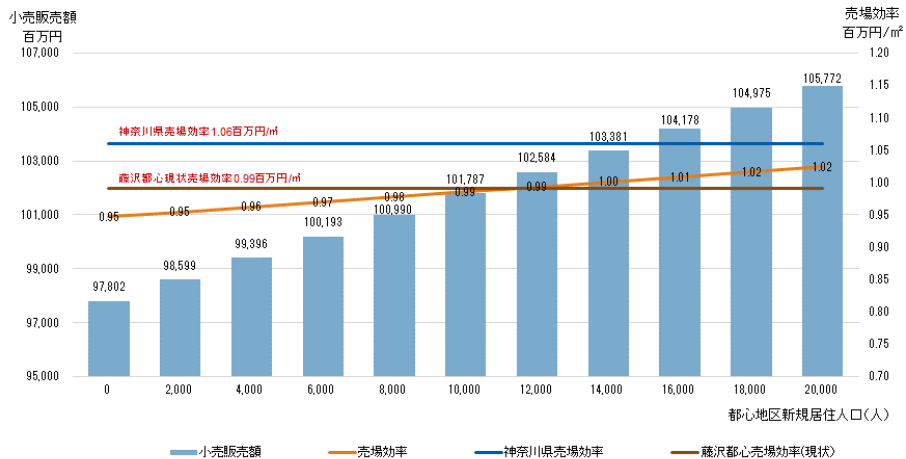
図表 3- 40 売場面積からみた藤沢駅周辺地区再開発による売場効率への影響（買回率 58%:辻堂並み）



② 買回率を高めた場合の居住人口からみた条件（図表 3-41）

- ・ 売場効率を高める上では、商業集積地区の周辺地区における居住人口を増やすことも、商業人口に直結するだけに有効である。
- ・ そのため、比較的商業環境を維持しやすいケースとして、売場面積を現状並み（パターン 1）と同様、買回率（最寄率）を辻堂駅周辺地区並みとして、現状の売場効率を維持することができる条件を検討した。
- ・ その結果、約 1.2 万人の人口が藤沢駅周辺地区（藤沢地区（駅北口）を想定）に居住すれば、現状の売場効率を維持できることが判明した。実際には、藤沢地区だけで 1.2 万人の人口の受け皿を整備するのは困難と考えられるが、もう少し周辺も含めて居住人口を拡大すれば、商業人口の拡大を通じて、商業環境を維持できる可能性があると考えられる。

図表 3- 41 売場面積を変えず、周辺人口が増加した場合の売場効率への影響（買回率 58%:辻堂並み）



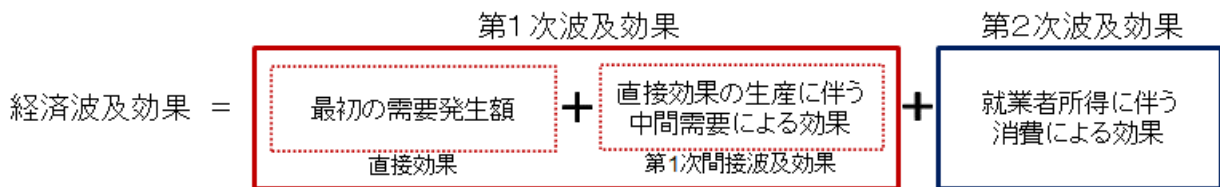
(4) 経済波及効果の算出

ここでは、産業連関表を用いることによって、藤沢駅周辺地区の整備に伴う機能立地がもたらす経済波及効果について明らかにする。

① 経済効果算出の考え方

- 産業連関表による経済波及効果は、大きくは最初の需要発生による生産波及効果としての第1次波及効果（直接効果＋第1次間接効果）と、雇用者所得増に伴う生産波及効果としての第2次波及効果（第2次間接波及効果）から構成される。（図表3-42）

図表3-42 経済波及効果



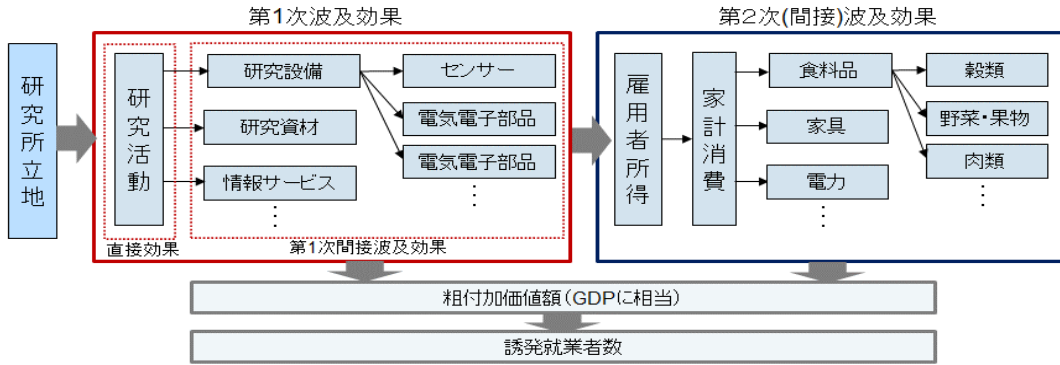
- 研究所立地の場合についてみると、第1次波及効果のうち、直接効果は立地した研究所の生産額にあたり¹⁶、第1次間接波及効果は研究所の研究活動（生産活動）に必要な、研究設備、研究資材、情報サービス等の投入が続く中で生じる最終的な生産額の総額を意味している。また、第2次波及効果は、研究者等の就業者に分配された所得額のうち家計消費に伴って生じる生産額の総額を意味している。一般に経済波及効果という場合は、第1次波及効果（直接効果＋第1次間接波及効果）と第2次波及効果を足し合わせた生産誘発額を意味することが多い。
- なお生産誘発額が発生した場合、粗付加価値部門¹⁷も同時に内数として増加する（生産誘発額の粗付加価値部門への分配）。こちらはGDPに該当する金額を意味している。

また、粗付加価値額の多くは雇用者所得として分配され、就業効果が発生する。この場合の分配雇用者所得に対応した就業者数は、誘発就業者数と呼ばれる。（図表3-43）

¹⁶ 産業連関表では、研究部門を含めて個々の部門の一定期間（通常1年間）における経済活動量の大きさを「生産額」で捉える。

¹⁷ 粗付加価値部門 生産活動によって新たに生み出された価値に該当する費目の総称。家計外消費支出、雇用者所得、営業余剰等の合計を指す。

図表 3-43 研究所立地に伴う経済波及効果発生イメージ



- ・ 直接効果：経済波及効果をもたらすきっかけとなる需要発生額
- ・ 生産誘発効果：直接効果に伴って生じる生産額（第1次波及効果：直接効果＋第1次間接波及効果）及び第1次波及効果に伴う生産活動で所得を得た雇用者の消費に伴って生じる生産額（第2次波及効果）
- ・ 粗付加価値額：生産額のうち、生産に必要な投入金額を除いた金額（雇用者所得、営業余剰¹⁸等が該当しGDPに相当）
- ・ 誘発就業者数：第1次、第2次波及効果から構成される経済波及過程全体の生産に必要な就業者数

② 経済効果算出に当たっての前提条件

- ・ 経済効果の算出に当たっては、前述のパターン1～3の開発条件を前提として、商業機能、業務機能、ホテルの立地規模、生産額を想定の上で、2015年神奈川県産業連関表(107部門表)を用いて試算した¹⁹。なお、試算結果に建設投資に対する経済効果は含まない。（資料編「産業連関表を用いた経済波及効果」）

図表 3-35 藤沢駅周辺地区における開発条件(一部抜粋・再掲)

<p>■ 想定開発規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 用途地域 商業地域 900/80 ● 延べ面積(最大) 153,000 m² ● 店舗面積以外は、業務・ホテルで想定 <p>■ 想定開発パターン</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ パターン1 (現状規模を維持) <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗(売場)面積 68,000 m² (レントブル比60%) (全体113,000 m²) ◇ 業務・ホテル 28,000 m² (レントブル比70%) (全体40,000 m²) ・ パターン2 (B1-3F程度を店舗) <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗(売場)面積 34,000 m² (レントブル比60%) (全体57,000 m²) ◇ 業務・ホテル 67,200 m² (レントブル比70%) (全体96,000 m²) ・ パターン3 (店舗面積の拡大(現状の2割増)) <ul style="list-style-type: none"> ◇ 店舗(売場)面積 82,000 m² (レントブル比60%) (全体137,000 m²) ◇ 業務・ホテル 11,200 m² (レントブル比70%) (全体16,000 m²)
--

¹⁸ 営業余剰 粗付加価値額のうち企業活動の貢献分。企業の営業利益(本業による儲け)が該当。

¹⁹ 研究拠点開発の効果を検討する必要があるため、「研究」が独立した部門として扱われている107部門表を用いることとした(37部門表では教育と研究がひとくくりになされてしまうため)。

- ・ 経済波及効果の算出の前提となる業種別の生産額の試算方法は次のとおりである。
 - 商業機能は、パターン1～3で想定されている売場面積をベースとして、売場効率を適用することによって毎年の生産額を想定した。売場効率については、再開発が行われることによって業種構成の再編が進むことを考慮し、周辺住民が利用する駅前の既存商店街と求心力のある大規模商業開発(テラスモール湘南)が存在する辻堂駅周辺地区並みの買回率58%(最寄率42%)となった場合の指標値を適用した。また、生産額から労働生産性を除いて従業者数を算出した。(資料編「平成26年(2014年)商業統計」)
 - 業務機能は、パターン1～3を踏まえて業務機能の立地に利用可能な有効面積を前提として、1人当たりオフィス床面積、労働生産性を考慮して、毎年の生産額を想定した。業種は情報サービス業として算出した。(資料編「1人当たりオフィス面積の想定」「2015年神奈川県産業連関表」)
 - ホテルについては、既存事例(三井ガーデンホテル柏の葉等)を参考に床面積を8,000㎡と想定し、1室当たりの規模、従業員数、労働生産性を考慮して、毎年の生産額を想定した。(図表3-44)(資料編「2015年神奈川県産業連関表」)

図表3-44 ホテルの規模例

ホテル名	延床面積 (㎡)	室数 (室)	1室当たり 面積(㎡/室)	備考
三井ガーデンホテル柏の葉	8,577	166	51.7	ホテルは14階建延床面積24,014㎡の建物の3～7階
ダイワロイネットホテル銀座	13,386	270	49.6	
ロイヤルパークホテル羽田	11,643	313	37.2	

③ オフィス機能等の立地ポテンシャル

- ・ 試算に当たっては、藤沢市が東京圏の中でもポテンシャルの高い地域に位置している状況を踏まえて、立地を想定している商業機能、業務機能、ホテルについて、立地需要が十分にあり、再開発による床供給に応じて機能立地が進むことを前提として試算した。
- ・ ただし、情報サービス業等の業務機能立地については、想定どおりに立地が進まない可能性もあるため、容積率を800%とした場合の経済効果についても参考として算出した。

④ 試算結果

■現状（湘南深沢地区開発前）（図表 3-45）

- 湘南深沢開発前の生産誘発効果は約 1,300 億円、誘発就業者数は約 6,800 人と試算される。

図表 3-45 機能立地に伴う経済波及効果（現状 湘南深沢地区開発前）

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	67,300	2,700	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積113,000㎡ 店舗面積68,000㎡(有効率60%) 売場効率0.99百万円/㎡(売り場面積現状維持、買回率52.3%) 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	18,500	1,200	<ul style="list-style-type: none"> オフィス面積14,800㎡ 従業者数1,200人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人) 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル			

機能立地に伴う経済波及効果

■直接効果

- 860億円

■生産誘発効果

- 第1次波及効果 1,090億円
- 第2次波及効果 210億円
- 合計 1,300億円

■粗付加価値誘発効果

- 840億円(うち第1次波及効果700億円)

■誘発就業者数

- 第1次波及効果 5,700人(直接効果3,900人)
- 第2次波及効果 1,100人
- 合計 6,800人

■現状（湘南深沢地区開発後）（図表 3-46）

- 湘南深沢開発後は、生産誘発効果は約 1,210 億円、誘発就業者数は約 6,400 人に減少すると試算される。

図表 3-46 機能立地に伴う経済波及効果（現状 湘南深沢地区開発後）

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	61,900	2,500	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積113,000㎡ 店舗面積68,000㎡(有効率60%) 売場効率0.91百万円/㎡(売り場面積現状維持、買回率52.3%) 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	18,500	1,200	<ul style="list-style-type: none"> オフィス面積14,800㎡ 従業者数1,200人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人) 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル			

機能立地に伴う経済波及効果

■直接効果

- 800億円

■生産誘発効果

- 第1次波及効果 1,020億円
- 第2次波及効果 190億円
- 合計 1,210億円

■粗付加価値誘発効果

- 790億円(うち第1次波及効果660億円)

■誘発就業者数

- 第1次波及効果 5,400人(直接効果3,700人)
- 第2次波及効果 1,000人
- 合計 6,400人

■パターン1 (図表 3-47)

- ・ パターン1の場合、生産誘発効果は約1,420億円、誘発就業者数が約7,800人である。

図表 3-47 機能立地に伴う経済波及効果 (パターン1)

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	64,600	2,600	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積113,000㎡ ・ 店舗面積68,000㎡(有効率60%) ・ 売場効率0.95百万円/㎡(売り場面積現状維持、買回率58%) ・ 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	28,200	1,830	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積32,000㎡(40,000㎡-ホテル8,000㎡) ・ 有効面積22,400㎡(有効率70%) ・ 従業者数1,830人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・ 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル	1,220	130	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積8,000㎡と想定 ・ 室数160室(既存事例をもとに50㎡/室と想定) ・ 従業者数133人(日本ホテル協会資料をもとに0.83人/室) ・ 9.2百万円/人(2015年神奈川県産業連関表宿泊業並みと想定)

機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 940億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 1,200億円
 - 第2次波及効果 220億円
 - 合計 1,420億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 910億円(うち第1次波及効果760億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 6,600人(直接効果4,560人)
 - 第2次波及効果 1,200人
 - 合計 7,800人

■パターン2 (図表 3-48)

- ・ パターン2の場合、生産誘発効果は約1,790億円、誘発就業者数が11,400人である。
- ・ 売場面積を抑えた分、小売販売額は小さくなったが、オフィス面積を増やした結果、生産誘発効果、就業効果が大きくなった。

図表 3-48 機能立地に伴う経済波及効果 (パターン2)

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	39,100	1,580	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積57,000㎡ ・ 店舗面積34,000㎡(有効率60%) ・ 売場効率1.15百万円/㎡(売場面積半減、買回率58%を想定) ・ 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	77,770	5,050	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積88,000㎡(96,000㎡-ホテル8,000㎡) ・ 有効面積61,800㎡(有効率70%) ・ 従業者数5,050人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・ 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル	1,220	130	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積8,000㎡と想定 ・ 室数160室(既存事例をもとに50㎡/室と想定) ・ 従業者数133人(日本ホテル協会資料をもとに0.83人/室) ・ 9.2百万円/人(2015年神奈川県産業連関表宿泊業並みと想定)

機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 1,180億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 1,520億円
 - 第2次波及効果 270億円
 - 合計 1,790億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 1,120億円(うち第1次波及効果940億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 9,900人(直接効果6,760人)
 - 第2次波及効果 1,500人
 - 合計 11,400人

■パターン3（図表3-49）

- ・ パターン3の場合、生産誘発効果は約1,220億円、誘発就業者数が約6,090人である。
- ・ 小売販売額は最も大きい、オフィス面積が小さいため、生産誘発効果、就業効果は3ケースの中では小さい。

図表3-49 機能立地に伴う経済波及効果（パターン3）

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	72,160	2,920	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積137,000㎡ ・ 店舗面積82,000㎡(有効率60%) ・ 売場効率0.88百万円/㎡(売場面積2割増し、買回率58%を想定) ・ 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	7,080	460	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積8,000㎡(16,000㎡-ホテル8,000㎡) ・ 有効面積5,600㎡(有効率70%) ・ 従業者数460人(ゼイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・ 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル	1,220	130	<ul style="list-style-type: none"> ・ 延床面積8,000㎡と想定 ・ 室数160室(既存事例をもとに50㎡/室と想定) ・ 従業員数133人(日本ホテル協会資料をもとに0.83人/室) ・ 9.2百万円/人(2015年神奈川県産業連関表宿泊業並みと想定)

機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 800億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 1,020億円
 - 第2次波及効果 200億円
 - 合計 1,220億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 790億円(うち第1次波及効果660億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 5,020人(直接効果3,510人)
 - 第2次波及効果 1,070人
 - 合計 6,090人

【参考】容積率を800%とした場合の経済効果

- ・ 今回の検証では容積率を900%まで緩和し、商業用途だけではなく、業務、ホテルの用途を誘導しているが、近年、藤沢駅前において、商業、業務系の用途のみでの施設更新の事例は少なく、床面積を埋めることができるのかという点で懸念がある。
- ・ 一方で現状の利用容積率が既に810%であることから、建て替えに当たり、同規模程度の床面積を求められる可能性が高い。そのため、容積率を800%までの緩和とした場合の影響を検証した。
- ・ この場合、商業床をまず設定し、残りの面積を業務、ホテルに割り当てることとし、商業床に関しては、容積率800%としてもほぼ変わらない想定とした。そのため、経済効果については、生産誘発効果で1,090～1,550億円と若干下がるが、ハフモデルの商業見通しについては、900%も800%も同様となる。

■パターン1'（容積率 800%で現状規模を維持）（図表 3-50）

- 生産誘発効果は、900%を想定する場合の約 1,420 億円から 1,200 億円へ、誘発就業者数は 7,800 人から約 6,200 人に減少する。

図表 3-50 機能立地に伴う経済波及効果（パターン1'）

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	64,600	2,600	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積113,000㎡ 店舗面積68,000㎡(有効率60%) 売場効率0.95百万円/㎡(売り場面積現状維持、買回率58%を想定) 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	13,240	860	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積15,000㎡(23,000㎡-ホテル8,000㎡) 有効面積10,500㎡(有効率70%) 従業者数860人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人) 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル	1,220	130	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積8,000㎡と想定 室数160室(既存事例をもとに50㎡/室と想定) 従業員数133人(日本ホテル協会資料をもとに0.83人/室) 9.2百万円/人(2015年神奈川県産業連関表宿泊業並みと想定)

機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 790億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 1,010億円
 - 第2次波及効果 190億円
 - 合計 1,200億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 780億円(うち第1次波及効果650億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 5,200人(直接効果3,590人)
 - 第2次波及効果 1,000人
 - 合計 6,200人

■パターン2'（容積率 800%で店舗面積を縮小）（図表 3-51）

- 生産誘発効果は、900%を想定する場合の約 1,790 億円から 1,550 億円へ、誘発就業者数は 11,400 人から約 9,760 人に減少する。

図表 3-51 機能立地に伴う経済波及効果（パターン2'）

機能	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
店舗	39,100	1,580	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積57,000㎡ 店舗面積34,000㎡(有効率60%) 売場効率1.15百万円/㎡(売場面積半減、買回率58%を想定) 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)
業務	62,700	4,070	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積71,000㎡(79,000㎡-ホテル8,000㎡) 有効面積49,700㎡(有効率70%) 従業者数4,070人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人) 労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表情報サービス業並みと想定)
ホテル	1,220	130	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積8,000㎡と想定 室数160室(既存事例をもとに50㎡/室と想定) 従業員数133人(日本ホテル協会資料をもとに0.83人/室) 9.2百万円/人(2015年神奈川県産業連関表宿泊業並みと想定)

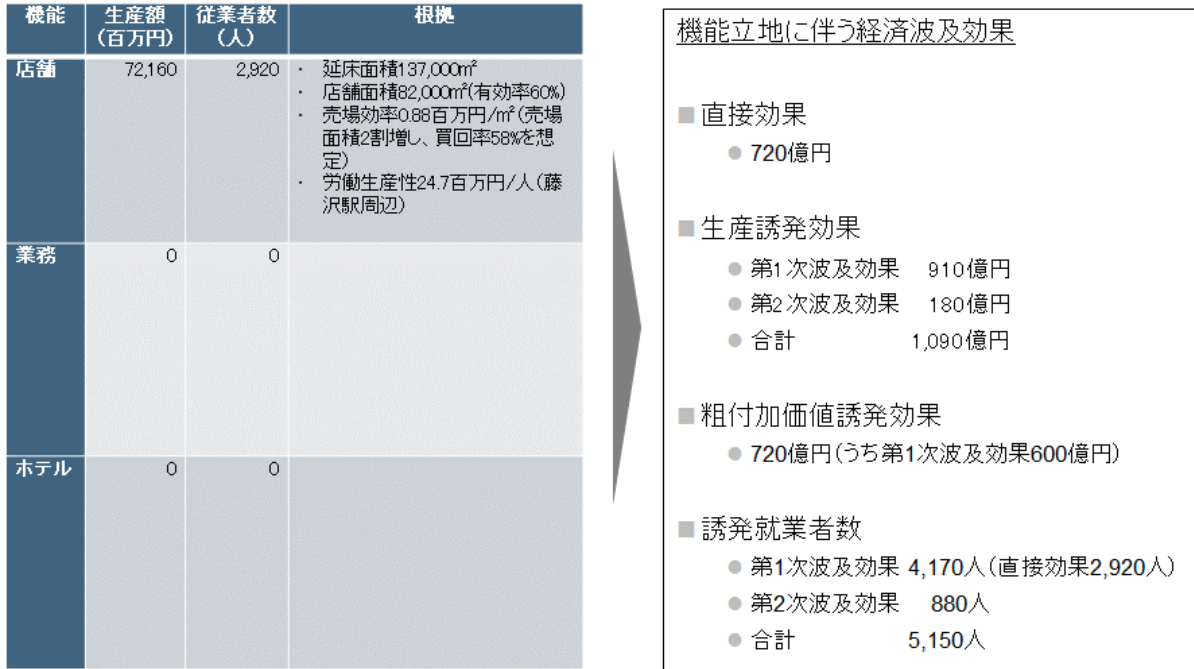
機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 1,030億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 1,320億円
 - 第2次波及効果 230億円
 - 合計 1,550億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 980億円(うち第1次波及効果820億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 8,480人(直接効果5,780人)
 - 第2次波及効果 1,280人
 - 合計 9,760人

■パターン3'（容積率800%で店舗面積を拡大）（図表3-52）

- 生産誘発効果は、900%を想定する場合の約1,220億円から1,090億円へ、誘発就業者数は6,090人から約5,150人に減少する。

図表3-52 機能立地に伴う経済波及効果（パターン3'）



⑤ 藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果の検証まとめ（図表3-53）

湘南深沢開発を前提条件とした、藤沢駅周辺地区商業床が①現状維持②削減③増床の3ケースの結果は次のとおりである。

（商業への効果）

- 商業人口は、売場面積に応じて決まるため、パターン3、パターン1、パターン2の順で小さくなる。商業人口に、商業人口1人当たりの購入額をかけて求める商業販売額も同様である。
- 一方、商業環境の状態を示す売場効率については、競合店舗が少ないほど高くなるため、パターン2、パターン1、パターン3の順で低くなる。パターン2については現状よりも改善される水準となる。
- また、再開発を念頭に買回率を辻堂周辺地区並みの58%まで高めた場合(最寄率を42%まで低めた場合)、いずれのケースでも商業人口が増加する結果となり、商業販売額、売場効率が改善される。

(藤沢市産業振興への効果)

- 再開発を通じた商業・業務機能立地に伴う、経済波及効果については、業務機能が立地するケースのほうが大きな効果が見込まれる。そのため、業務機能の床面積に応じて、パターン2、パターン1、パターン3の順で効果が小さくなる。
- また、湘南深沢地区開発前の現状の数値と比較すると、パターン2では生産誘発効果で490億円、誘発就業者数で4,600人の増加が、パターン1では生産誘発効果で120億円、誘発就業者数で1,000人の増加が見込まれる。パターン3ではそれぞれの値が減少となってしまう。

図表 3- 53 藤沢駅周辺地区の都市整備による経済効果（まとめ）

【前提条件】 湘南深沢駅 周辺の開発	藤沢駅周辺の商業人口19.0万人(現状) 深沢駅周辺開発で人口3,100人に加え、売場面積2.4万㎡が増加した場合の商業人口 ・ 19.0万人⇒17.4万人(影響: 小売販売額: 102,200百万円⇒93,500百万円、売場効率: 0.99百万円/㎡⇒0.91百万円/㎡)	
A. 深沢開発あり 「村岡新駅設置・周辺開発」あり		
B. 深沢開発あり 「村岡新駅設置・周辺開発」なし		
パターン1 藤沢駅周辺 商業床: 現状 維持	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 <ul style="list-style-type: none"> 商業人口 : 17.4万人 商業販売額 : 93,500百万円、売場効率: 0.91百万円/㎡ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> 商業人口 : 17.9万人 商業販売額 : 97,800百万円、売場効率: 0.95百万円/㎡ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> 生産誘発効果は約1,420億円、誘発就業者数約7,800人 うち藤沢駅周辺業務機能従業者: 1,830人 	<ul style="list-style-type: none"> 同左
パターン2 藤沢駅周辺 商業床: 削減	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 <ul style="list-style-type: none"> 商業人口 : 14.1万人 商業販売額 : 76,100百万円、売場効率: 1.10百万円/㎡ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> 商業人口 : 14.6万人 商業販売額 : 79,900百万円、売場効率: 1.15百万円/㎡ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> 生産誘発効果は約1,790億円、誘発就業者数11,400人 うち藤沢駅周辺業務機能従業者: 5,050人 	<ul style="list-style-type: none"> 同左
パターン3 藤沢駅周辺 商業床: 増床	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 <ul style="list-style-type: none"> 商業人口 : 18.4万人 商業販売額 : 99,300百万円、売場効率: 0.85百万円/㎡ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> 商業人口 : 19.3万人 商業販売額 : 103,700百万円、売場効率: 0.88百万円/㎡ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> 生産誘発効果は約1,220億円、誘発就業者数約6,090人 うち藤沢駅周辺業務機能従業者: 460人 	<ul style="list-style-type: none"> 同左

3 村岡新駅設置と周辺地区の都市整備による経済効果の検証

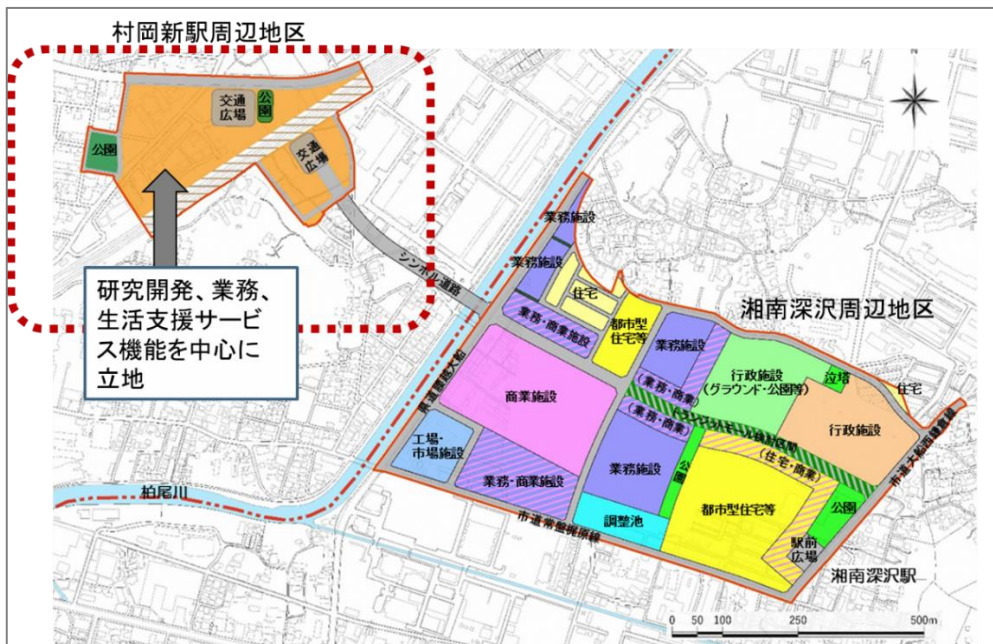
(1) 検討条件

ここでは、村岡新駅設置と周辺地区の都市整備による経済効果を検証する。整備効果を明確にするため、村岡新駅の設置と周辺開発が行われる場合と、行われない場合を想定して次の事項について検討する。

- ・ 村岡新駅周辺地区の商業立地ポテンシャル及び藤沢駅周辺地区商業との関係
- ・ 藤沢市の産業振興への影響
- ・ 周辺地域における地価上昇効果

なお、開発が行われる場合については、対象地区の既存計画等に基づき、研究開発、業務、生活支援サービス機能を中心とする立地を想定する。(図表 3-54)

図表 3-54 検討対象地区の整備方向



出所 「村岡・深沢のまちづくり」(湘南地区整備連絡協議会)に加筆

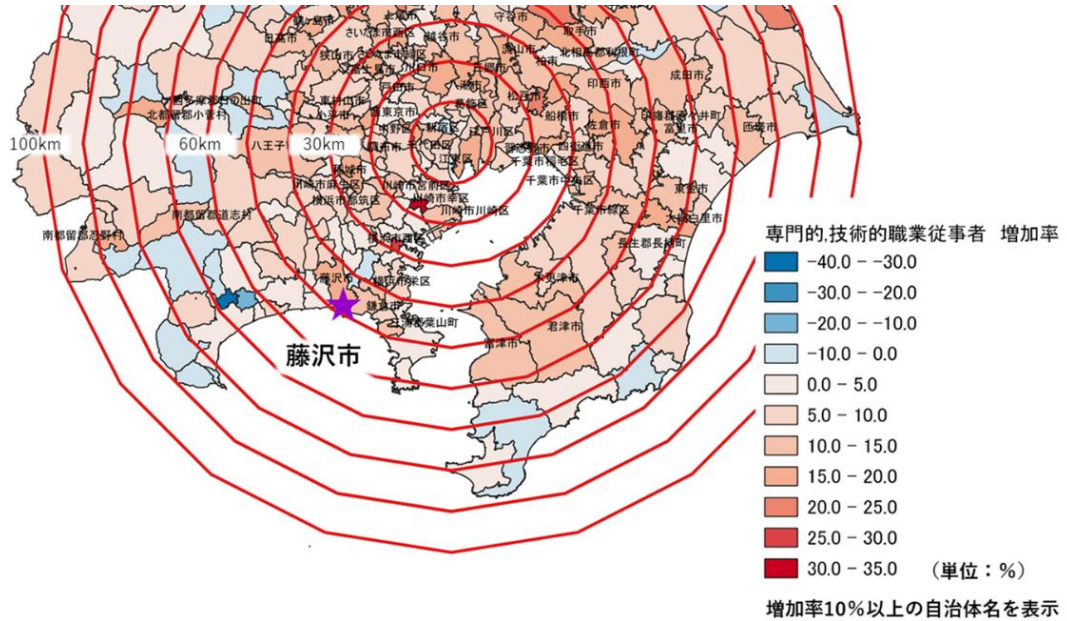
調査の前提条件で示したとおり、藤沢市が位置する東京圏40～50km圏は、オフィス従事者数、特に専門的・技術的職業の集積度が高くなっている。藤沢市の2015年の専門的・技術的職業の特化係数は1.18、2010年から2015年にかけての伸び率は18.7%(従事者数が25,842人から30,452人)であり、高い立地ポテンシャルを示している。(図表3-7(再掲))

また、藤沢市における2010年から2015年にかけてのオフィス従事者の増加数の業種別の内訳をみると、医療・福祉、製造業、分類不能の産業、教育学習支援業、学術研究、専門・技術サービス業等が大きい。また職種は、専門的・技術的職業が増加の大半を占めている。(図表3-55)

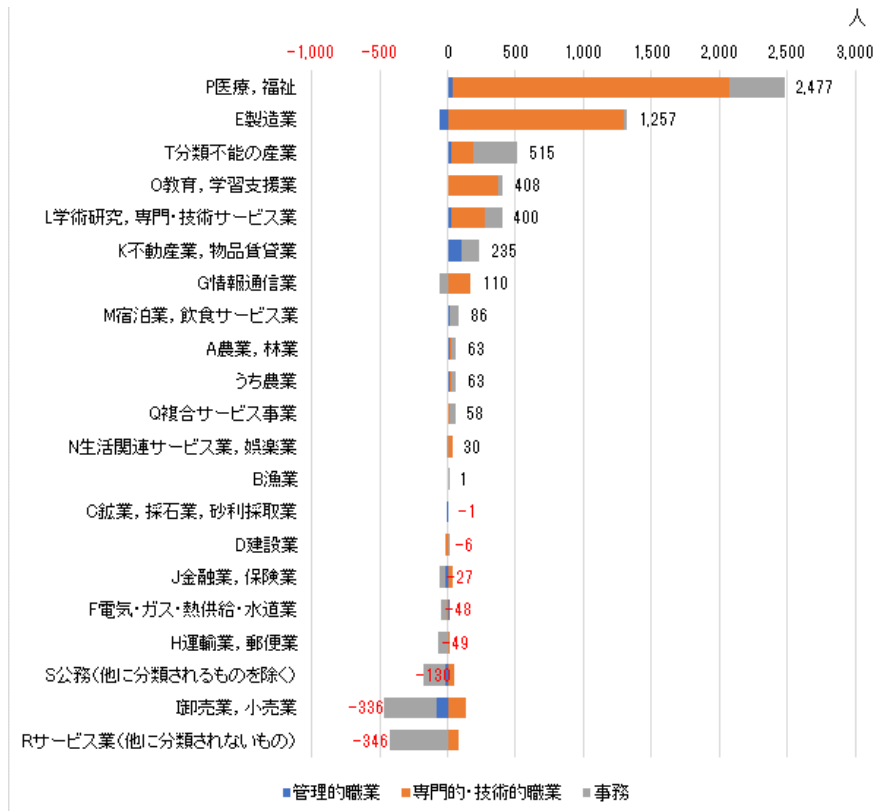
さらに、対象地区の周辺では、武田薬品工業(株)による研究拠点i-Park が整備される等、民間主導の開発が進行しており、村岡新駅設置と同駅周辺の整備が行われれば、神奈川県が推進するヘルスケア・ニューフロンティア政策の推進とあいまって、関連機能の立地が加速される可能性が高いと考えられる。

こうした状況を踏まえて、計画されている研究機能等の機能立地が進むことを前提として検討を行う。

図表 3- 7 専門的・技術的職業従事者数の伸び率（2010-2015年）（再掲）



図表 3- 55 藤沢市のオフィス従事者の増加数（2010-2015年）



(村岡新駅周辺地区の機能立地規模の想定の方)

村岡新駅の機能立地規模については、他市の事例を参考に想定することとした。南北街区ともに立地機能を積極誘導する場合の事例として川崎市のキングスカイフロントA地区、南街区は市場性に委ね研究開発機能の積極的な誘導を行わなかった場合の事例として多治見駅南地区市街地再開発事業を参考に想定を行った。通常の駅前再開発において、機能の積極的な誘導が行われない場合、藤沢駅周辺の前条件の検討でもあったように、住宅が整備されることが想定される。

■南北街区の機能設定（積極誘導）

①参考事例の概要（大和ハウス工業（株）プレスリリースより）

- ・キングスカイフロントA地区の概要（図表 3-56、57）

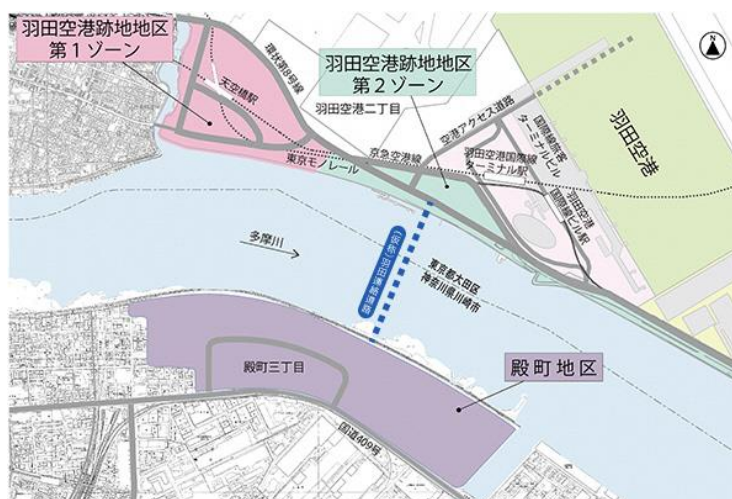
区域面積： 4.6ha

アクセス：京浜急行電鉄 小島新田駅 徒歩 15 分

用途地域：準工業地域（200/60）

導入機能：賑わい交流機能

図表 3- 56 キングスカイフロント位置図



出所) 「キングスカイフロント」ホームページ

- ・施設概要

「Research Gate Building（リサーチ・ゲート・ビルディング）」

次世代の医療として大きな成長が期待される再生・細胞医療の研究をはじめ、最先端の医療技術、医療機器の研究開発等を行うことができる最先端のバイオメディカルラボ。

- ・「Research Gate Building -TONOMACHI I-（リサーチ・ゲート・ビルディング・トノマチ・ワン）」

研究所と小売店からなる敷地面積 2,614.47 m²、延床面積 2,842.99 m²、4 階建の施設。1 階には、コンビニエンスストア、郵便局（約 1,000 m²程度）2 階から 4 階は、国内外のライフサイエンス分野関連企業の入居を見込んでいる。

- ・「Research Gate Building -TONOMACHI II- (リサーチ・ゲート・ビルディング・トノマチ・ツー)、Medtronic Innovation Center Japan (メドトロニック イノベーションセンター ジャパン)」

ツインタワー構造で、敷地面積 6,854.65 m²、延床面積 10,769.86 m²、4 階建の施設で、川崎市や慶應義塾大学、国立大学法人東京工業大学、大日本住友製薬株式会社、日本メドトロニック株式会社、(予定) 公立大学法人神奈川県立保健福祉大学が入居し、産官学が連携し、最先端のバイオメディカル研究開発や人材育成、IT 創薬の研究等を行っている。

「川崎キングスカイフロント東急 REI ホテル」

延床面積：7,543.05 m² うち 1,361 m²はレストラン、フィットネス等の付帯サービス施設
 構造・階数：鉄筋コンクリート造・地上 5 階建 客室：全 186 室

図表 3- 57 川崎キングスカイフロント A 地区の用途別面積

項目	面積 (m ²)	割合
総床面積	21, 155. 90	
研究	12, 612. 85	59. 62%
商業	1, 684. 00	7. 96%
業務 (ホテル)	6859. 05	32. 42%
敷地面積	46, 000	
供用部分 (敷地面積)	20, 000	
利用容積		105. 80%

②村岡新駅周辺地区での整備方針 (積極誘導)

村岡新駅周辺地区の北側では藤沢市の誘導によって施設床の割合が設定可能と考える。これは参考とした研究開発を推進する地区においても自治体の誘導により施設の床割合が決定されていると考えられるため、同様の床面積の比率を村岡新駅周辺地区の北側街区で設定する。

参考事例における利用容積率は 100%程度だが、アクセス手段として自動車利用を想定し平面駐車場が地域で整備されているなど、交通手段の機関分担の想定が異なっているためと考えられる。そのため、村岡新駅周辺地区では容積率 200%全てが建物として活用されるものとして設定する。

各用途別の割合は、商業の床は地区の 10%程度、研究施設の床は地区の 60%程度、業務施設の床は 30%程度と設定する。

■南側街区の導入機能設定（積極誘導なし）

①参考事例の概要（多治見駅南地区市街地再開発組合ホームページより）

・多治見駅南地区市街地再開発事業 概要

（図表 3-58）

区域面積：2.0ha

アクセス：JR中央本線 多治見駅 直結

用途地域：商業地域（400/80）

導入機能：にぎわい交流機能

図表 3- 58 多治見駅南地区市街地再開発事業



（出典：多治見都市計画図）

・施設概要（図表 3-59）

建築敷地面積：約 15,300 m²

建築面積：約 9,100 m²

延床面積：約 48,100 m²

（容積対象延床面積 約 33,600 m²）

建蔽率：約 59%

容積率：約 220%



用途別規模

商業業務棟：1～3階（商業）/床面積 約 10,770 m²

3階の施設のほとんどはオープンスペースとして活用

住宅棟：29階（225戸）/床面積 約 23,030 m²

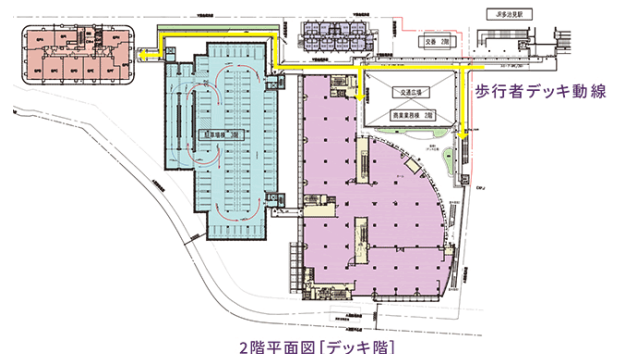
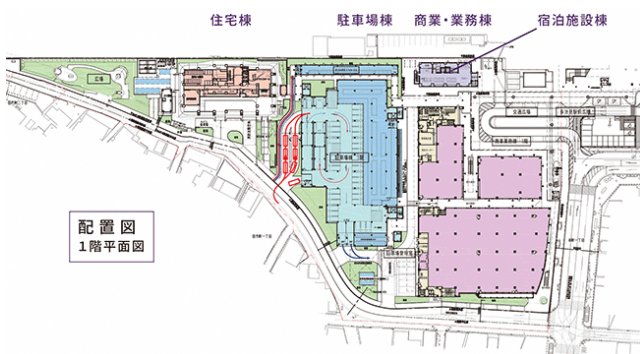
駐車場棟：5層/床面積 約 14,250 m²（駐車台数 494台/駐輪台数 736台）

その他：主動線は2階デッキレベルとなっている。

宿泊施設棟：14階、建築敷地面積 約 730 m²、建築面積 約 310 m²、延床面積 約 3,800 m²

建蔽率 約 43%、容積率 約 500%

図表 3- 59 施設の平面図



②村岡新駅周辺地区での整備方針（積極誘導なし）

村岡新駅周辺地区の南側には一般地権者が多く藤沢市による土地利用の誘導が難しいため、市場性を考慮した土地利用が優先されると考える。参考とした郊外の駅周辺地区においては、商業地域が指定されており、公的には立地機能を限定しておらず、市場性に基づく建物利用が行われたと考えられる。施設の床割合も市場性に基づいて行われたと考えられるため、同様の床面積の比率を村岡新駅周辺の南街区に設定する。

- ・商業床：業務床＝ $10,770 \times 3/5 : 3,800 + 10,770 \times 2/5$
(ホテルを除く商業：業務＝3：2の割合想定) $\approx 3 : 2$ として設定
- ・業務床は誘導が可能として研究開発として設定する。
- ・残る容積を住宅系の利用が行われるとして設定する。

参考とした地区において、商業施設は1階～3階とされているが、主動線が2階レベルに整備されていること、3階の多くはオープンスペースとして活用されている。村岡新駅周辺地区では主動線が1階となることから、1階レベルで商業利用が行われると設定する。

また、容積率については、参考とした地区の場合、郊外の駅周辺の容積として活用されているボリュームが200%である。このことから、村岡新駅周辺地区においても200%の容積を設定する。

■村岡新駅の想定開発ボリューム

整理した内容に基づき、積極的な誘導を行ったケースと、一部市場性に委ねたケースについて各施設の想定開発ボリュームは次のとおり。(図表 3-60、61)

図表 3- 60 南北街区について積極誘導した場合の想定開発ボリューム

位置	施設	延べ床面積	床面積割合	摘要
北(地区外)	行政	0.75 ha	——	
北	業務	2.05 ha	31.2%	
	研究	3.91 ha	59.5%	
	商業・生活支援	0.62 ha	9.4%	商業 0.2ha、生活支援 0.42ha として算定
	住宅	0.00 ha	0.0%	
	合計	6.57 ha	100.0%	行政施設除く
南	行政	0.00 ha	0.0%	
	業務	0.42 ha	25.2%	
	研究	1.00 ha	59.9%	
	商業・生活支援	0.16 ha	9.5%	生活支援 0.16ha として算定
	住宅	0.09 ha	5.4%	
合計	1.67 ha			
全街区 合計	行政	0.75 ha		
	業務	2.47 ha		
	研究	4.90 ha		
	商業・生活支援	0.77 ha		商業 0.2ha、生活支援 0.57ha として算定
	住宅	0.09 ha		
	合計	8.23 ha		行政施設除く

図表 3- 61 一部積極誘導せず市場性に委ねた場合の想定開発ボリューム

位置	施設	延べ床面積	床面積割合	摘要
北(地区外)	行政	0.75 ha	——	
北	業務	2.05 ha	31.2%	
	研究	3.91 ha	59.5%	
	商業・生活支援	0.62 ha	9.4%	商業 0.2ha、生活支援 0.42ha として算定
	住宅	0.00 ha	0.0%	
	合計	6.57 ha	100.0%	行政施設除く
南	行政	0.00 ha	0.0%	
	業務	0.60 ha	36.0%	
	研究	0.00 ha	0.0%	
	商業・生活支援	0.45 ha	27.0%	生活支援 0.45ha として算定
	住宅	0.62 ha	36.9%	
合計	1.67 ha			
全街区 合計	行政	0.75 ha		
	業務	2.65 ha		
	研究	3.91 ha		
	商業・生活支援	1.07 ha		商業 0.2ha、生活支援 0.87ha として算定
	住宅	0.62 ha		
	合計	8.23 ha		行政施設除く

(2) 村岡新駅周辺地区の商業立地ポテンシャル及び藤沢駅周辺地区商業との関係

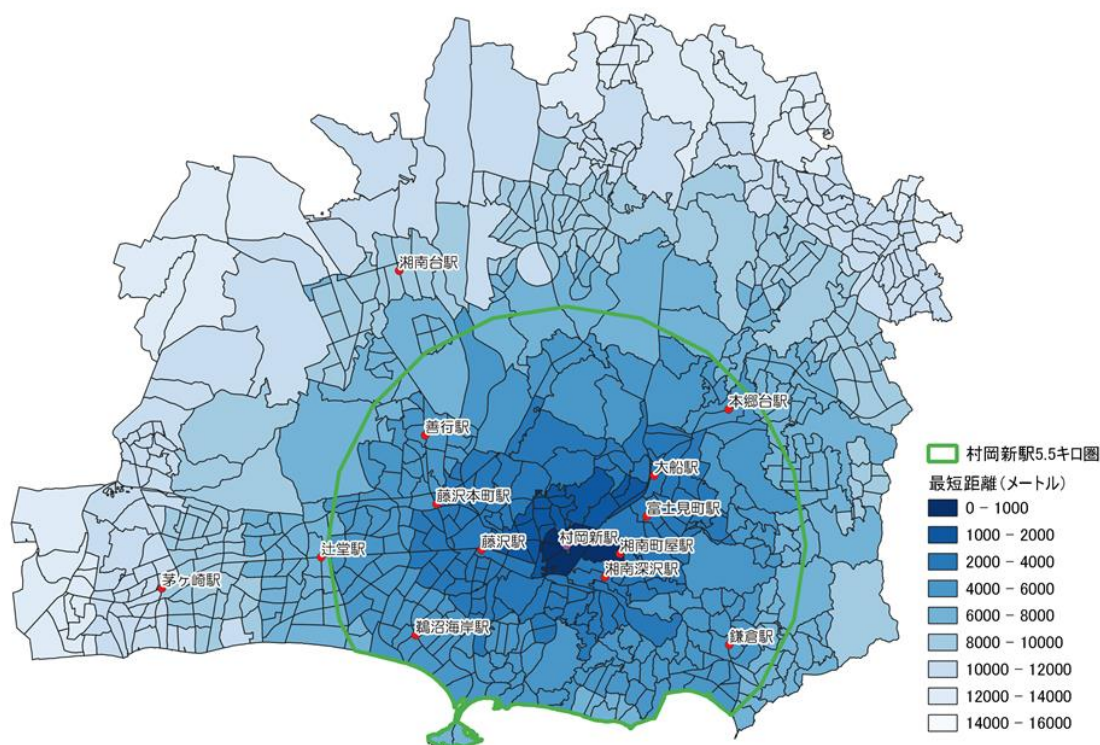
① 検討方法

村岡新駅周辺地区における商業立地のポテンシャルを確認するとともに、商業機能が立地した場合の藤沢駅周辺地区への影響について確認するため、ハフモデルに基づく商業の立地可能性を検討した。

検討は、次の条件で行った。

- ・ 適用ハフモデル
 - 湘南深沢駅周辺地区開発の影響の項で説明したハフモデルを適用
- ・ 買回率(最寄率)の想定
 - 買回率は藤沢市平均並みの50%(最寄率50%)と想定した。
- ・ 検討対象地域と商業集積地区
 - 村岡新駅から5.5km圏の範囲の地区(町丁目)を対象として検討した。それぞれの地区から村岡新駅周辺地区までの時間距離は、既存道路ネットワークにおける最短経路とした。(図表3-62)
 - 競合関係にある商業集積地区は、湘南深沢駅周辺地区の影響検討時と同様の商業集積地区とした。

図表 3- 62 村岡新駅 5.5km 圏

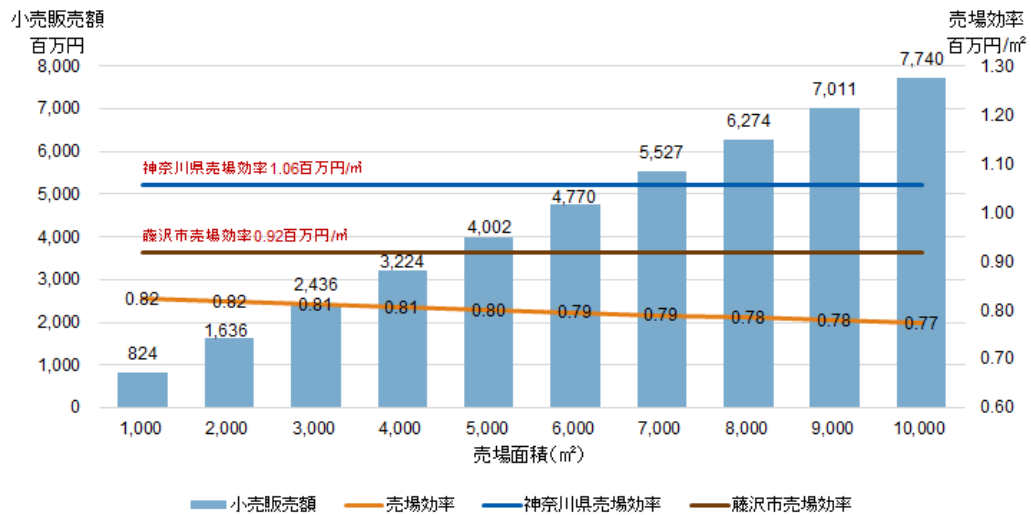


② 村岡新駅周辺地区における商業立地ポテンシャル

村岡新駅周辺地区に商業機能が立地した場合の売上高と売場効率をみると、立地規模が大きくなるほど、小売販売額が増大するが、売場効率は低下する。売場効率は売場面積が 1,000 m²の場合でも 0.82 百万円/m²と藤沢市平均を下回る水準であり、売場効率から見る限り、事業者にとっての魅力は高くないといえることができる。(図表 3-63)

これは、村岡新駅周辺地区周辺には産業用地が多く、住宅地はあるが低層住宅が多いことに伴い居住人口が少なめであること、競合する湘南深沢駅周辺地区、藤沢駅周辺地区の商業集積が大きく、小規模な商業機能が立地しても、周辺地区に対して吸引力を発揮できないこと等によると考えられる。

図表 3-63 村岡新駅周辺地区における商業機能の立地可能規模



注) 村岡新駅の 5.5km 圏についてハフモデルを用いて試算、買回率(最寄率)は藤沢市平均並みの 50%と想定して算出

注) 小売販売額=商業人口×商業人口当たり小売販売額 (539 千円/人)

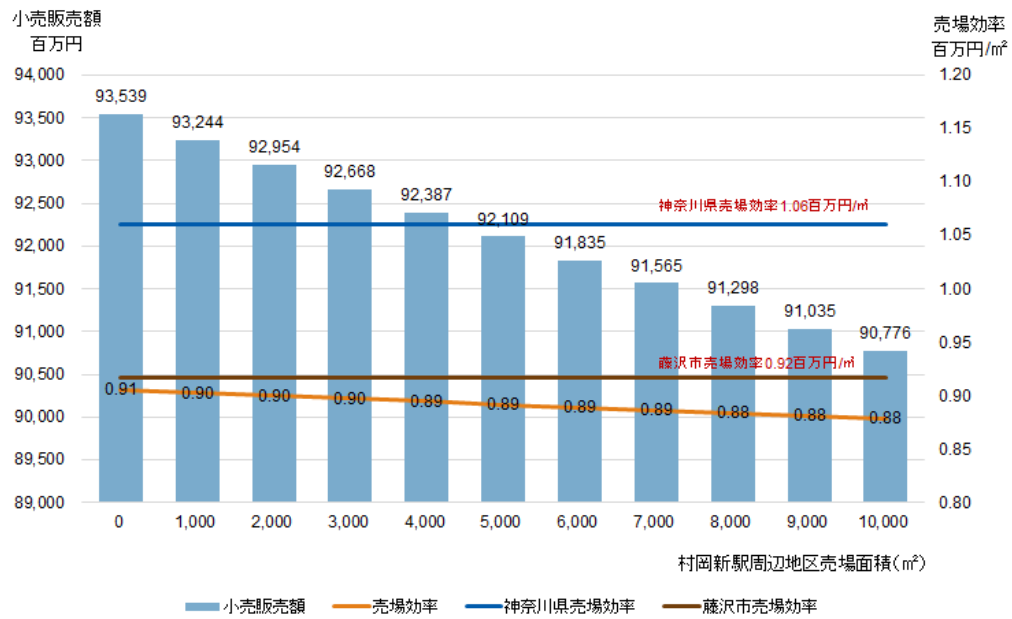
注) 小売販売額、売場効率は商業集積地ベース

③ 藤沢駅周辺地区への影響

村岡新駅周辺地区における商業立地の藤沢駅周辺地区への影響をみると、商業機能の立地に伴い、藤沢駅周辺地区の小売販売額、売場効率が低下することがわかる。

1,000 m²立地した場合のマイナス効果は約 3 億円であるが、商業立地が拡大すると、藤沢駅周辺地区商業にさらなる影響を及ぼす。(図表 3-64)

図表 3- 64 村岡新駅周辺地区における商業立地の藤沢駅周辺地区商業への影響



注) 藤沢駅の 5.5km 圏についてハフモデルを用いて試算
 注) 小売販売額＝商業人口×商業人口当たり小売販売額 (539 千円/人)
 注) 小売販売額、売場効率は商業集積地ベース

(3) 藤沢市の産業振興への影響

① 検討方法

村岡新駅周辺地区の開発に伴う経済波及効果については、産業連関表を用いて生産誘発効果、誘発就業者数等を推計した。(資料編「産業連関表を用いた経済波及効果」)

経済波及効果の算出の前提となる業種別の生産額の試算方法は次のとおりである。

- ・ 想定開発ボリュームは、一部積極誘導せず市場性に委ねた場合で設定した。すなわち業務機能は 26,500 ㎡、研究所は 39,100 ㎡、商業機能は 2,000 ㎡、生活支援サービス業は 8,700 ㎡と想定した。また業務機能は情報サービス業が 75%、その他対事業所サービス業²⁰が 25%を占めると想定した。
- ・ この条件のもとで、業務機能、研究所、生活支援サービス業については、建物の有効率 70%、1 人当たりオフィス面積を 12.2 ㎡/人²¹として従業者数を想定し、この条件のもとで、神奈川県産業連関表に基づく労働生産性を適用して生産額を想定した。(資料編「1 人当たりオフィス面積の想定」「2015 年神奈川県産業連関表」)
- ・ また、商業機能については、売場面積 2,000 ㎡に対して、売場効率を 82 万円/㎡として生産額を想定した。

²⁰ その他対事業所サービス業 法務・財務・会計サービス、土木建築サービス、労働者派遣サービス、建物サービス、警備業等が該当する。

²¹ ザイマックス不動産総合研究所 RESEARCH REPORT「1 人あたりオフィス面積調査 (2019 年)」による。

② 村岡新駅新設及び周辺開発による就業者の増加見通し

上記の条件の下で、神奈川県産業連関表を用いて試算すると、経済波及効果は、直接効果約540億円、生産誘発額約820億円、誘発就業者数約6,400人と想定される。

研究所を中心に機能立地が進んだ場合、きわめて大きい経済波及効果がもたらされることがわかる。(図表3-65)

図表3-65 新駅周辺の機能立地に伴う経済波及効果 (一部積極誘導せず市場性に委ねた場合)

土地利用	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
行政施設 業務機能	19,760	1,520	・延床面積7,500㎡(既存機能の市内移転と想定) ・延床面積26,500㎡ ・有効面積18,550㎡(有効率70%) ・従業者数1,520人(サイマックス資料をもとに12.2㎡/人)／情報サービス75%、その他対事業所サービス25% ・情報サービス:1,140人、労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表)⇒生産額17,556百万円 ・その他の対事業所サービス:従業者数380人、労働生産性5.8百万円(2015年神奈川県産業連関表)⇒生産額2,204百万円
研究機能	30,504	2,240	・延床面積39,100㎡ ・有効面積27,370㎡(有効率70%) ・従業者数2,243人(サイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・労働生産性13.6百万円⇒生産額30,504百万円(2015年神奈川県産業連関表企業研究所並みと想定) ➢ 全国産業連関表によれば企業研究所の労働生産性は21.5百万円/人であるが、神奈川県の統計値はないため学術研究機関を含む原単位で想定
商業(小売業)	1,148	60	・延床面積2,000㎡ ・有効面積1,400㎡(有効率70%)、売場効率0.82百万円/㎡(ハフモデルによる推計値)⇒生産額1,148百万円 ・労働生産性20.0百万円(商業統計)⇒従業者数57人
生活支援サービス	2,899	490	・延床面積8,700㎡ ・有効面積6,024㎡(有効率70%) ・従業者数493人(サイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・労働生産性5.9百万円⇒生産額2,899百万円(2015年神奈川県産業連関表その他の対個人サービス業並みと想定)
住宅	-	-	・延床面積6,200㎡、有効面積4,960㎡(有効率80%) ・82戸(60㎡/戸) ・196人(2015年国勢調査をもとに2.4人/戸)

新駅周辺の機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 540億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 700億円
 - 第2次波及効果 120億円
 - 合計 820億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 500億円(うち第1次波及効果420億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 5,700人(直接効果4,300人)
 - 第2次波及効果 700人
 - 合計 6,400人

【参考】積極誘導した場合の開発ボリュームでの経済波及効果

- ・ 参考値として、積極誘導した場合の開発ボリュームを前提とした場合の経済波及効果は生産誘発効果約910億円、誘発就業者数は約6,900人と試算される。(図表3-66)

図表3-66 新駅周辺の機能立地に伴う経済波及効果 (積極誘導した場合)

土地利用	生産額 (百万円)	従業者数 (人)	根拠
行政施設 業務機能	18,423	1,420	・延床面積7,500㎡(既存機能の市内移転と想定) ・延床面積24,700㎡ ・有効面積17,290㎡(有効率70%) ・従業者数1,417人(サイマックス資料をもとに12.2㎡/人)／情報サービス75%、その他対事業所サービス25% ・情報サービス:1,063人、労働生産性15.4百万円(2015年神奈川県産業連関表)⇒生産額16,370百万円 ・その他の対事業所サービス:従業者数354人、労働生産性5.8百万円(2015年神奈川県産業連関表)⇒生産額2,053百万円
研究機能	38,230	2,800	・延床面積49,000㎡ ・有効面積34,300㎡(有効率70%) ・従業者数2,811人(サイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・労働生産性13.6百万円⇒生産額38,230百万円(2015年神奈川県産業連関表企業研究所並みと想定) ➢ 全国産業連関表によれば企業研究所の労働生産性は21.5百万円/人であるが、神奈川県の統計値はないため学術研究機関を含む原単位で想定
商業(小売業)	1,148	60	・延床面積2,000㎡ ・有効面積1,400㎡(有効率70%)、売場効率0.82百万円/㎡(ハフモデルによる推計値)⇒生産額1,148百万円 ・労働生産性20.0百万円(商業統計)⇒従業者数57人
生活支援サービス	1,929	320	・延床面積5,700㎡ ・有効面積3,990㎡(有効率70%) ・従業者数327人(サイマックス資料をもとに12.2㎡/人) ・労働生産性5.9百万円⇒生産額1,929百万円(2015年神奈川県産業連関表その他の対個人サービス業並みと想定)
住宅	-	-	・延床面積900㎡、有効面積720㎡(有効率80%) ・12戸(60㎡/戸) ・28人(2015年国勢調査をもとに2.4人/戸)

新駅周辺の機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
 - 600億円
- 生産誘発効果
 - 第1次波及効果 770億円
 - 第2次波及効果 140億円
 - 合計 910億円
- 粗付加価値誘発効果
 - 550億円(うち第1次波及効果460億円)
- 誘発就業者数
 - 第1次波及効果 6,100人(直接効果4,600人)
 - 第2次波及効果 800人
 - 合計 6,900人

③ 村岡新駅新設及び周辺開発に伴う産業連関（図表 3-67）

生産に当たっての費用配分を投入係数²²によってみると、研究所は雇用者所得、その他の対事業所サービス業、資本減耗引当²³、営業余剰等への配分が大きい。

- ・ 研究所の立地に伴い、需要が生まれる業種としては、その他の対事業所サービス業、情報サービス、商業等があげられる。
- ・ ただし、研究所の生産額は、雇用者所得等の粗付加価値部門への配分が大きいいため、他産業への第1次波及効果（生産誘発効果）は他業種に比べると発生しにくい。

図表 3- 67 立地業種の投入係数（産業連関表）

研究部門の投入係数			情報サービス業の投入係数			その他の対事業所サービス業の投入係数		
投入先		632	投入先		593	投入先		669
		研究			情報サービス			その他の対事業所サービス
雇用者所得	雇用者所得	0.426	雇用者所得	雇用者所得	0.360	雇用者所得	雇用者所得	0.364
669	その他の対事業所サービス	0.086	669	その他の対事業所サービス	0.179	669	その他の対事業所サービス	0.212
資本減耗引当	資本減耗引当	0.072	資本減耗引当	資本減耗引当	0.121	資本減耗引当	資本減耗引当	0.068
資本減耗引当(社会資本等減耗分)	資本減耗引当(社会資本等減耗分)	0.039	営業余剰	営業余剰	0.062	669	その他の対事業所サービス	0.141
営業余剰	営業余剰	0.036	551	不動産仲介及び賃貸	0.035	資本減耗引当	資本減耗引当	0.068
511	商業	0.036	間接税(関税・輸入品商品税を除く。)	間接税(関税・輸入品商品税を除く。)	0.032	間接税(関税・輸入品商品税を除く。)	間接税(関税・輸入品商品税を除く。)	0.065
593	情報サービス	0.032	593	情報サービス	0.026	662	広告	0.016
間接税(関税・輸入品商品税を除く。)	間接税(関税・輸入品商品税を除く。)	0.022	家計外消費支出(行)	家計外消費支出(列)	0.022	家計外消費支出(行)	家計外消費支出(列)	0.016
191	印刷・製版・製本	0.021	662	広告	0.017	593	情報サービス	0.014
551	不動産仲介及び賃貸	0.019	663	自動車整備・機械修理	0.015	594	インターネット附随サービス	0.012
591	通信	0.016	511	商業	0.014	661	物品賃貸サービス	0.010
663	自動車整備・機械修理	0.016	573	自家輸送	0.013			
家計外消費支出(行)	家計外消費支出(列)	0.015	594	インターネット附随サービス	0.011			
595	映像・音声・文字情報制作	0.015	595	映像・音声・文字情報制作	0.010			
391	その他の製造工業製品	0.011	661	物品賃貸サービス	0.010			
461	電力	0.011						
221	プラスチック製品	0.010						

出所) 2015 年神奈川県産業連関表

注) 投入係数は、各列部門における個々の投入額を、当該列部門の生産額で除した数値を示す原単位。表に投入先は当該部門の生産に必要な資源(部門)を示している。例えば、研究部門で 100 億円の生産が行われた場合、雇用者所得に 42.6 億円(100 億円×42.6)が投入されることを示している。

²² 投入係数 ある産業で、生産物を 1 単位生産するのに必要な原材料の単位。

²³ 資本減耗引当 産業の生産活動のために使用される固定資本（建物や機械）の価値の消耗分を補填する費用。原価償却費及び災害・事故等による資本の減耗分（資本偶発費）が該当する。

(4) 村岡新駅新設及び周辺開発による地価上昇効果

① 検討方法

村岡新駅の設置と周辺地区開発は、村岡新駅周辺地区及びその周辺部における開発ポテンシャルを高め、これに伴い地価（資産価値）の上昇をもたらすと考えられる。この地価上昇効果をヘドニック法によって試算した。

具体的には、東海道本線沿線等（横浜～茅ヶ崎間）の 88 地点をサンプルとして、回帰分析を行うことで次の地価関数を導出し、これを用いて地価上昇効果を算出した。（図表 3-68）

図表 3- 68 地価上昇効果

$\ln(\text{地価})=13.5328-0.0298 \times \text{東京からの時間}-0.00042 \times \text{最寄駅からの距離}+0.00305 \times \text{容積率}$ <p style="text-align: center;">↓</p> $\text{地価}=\exp(13.5328-0.0298 \times \text{東京からの時間}-0.00042 \times \text{最寄駅からの距離}+0.00305 \times \text{容積率})$ <p style="text-align: center;">自由度調整済み決定係数 $R^2=0.822$</p>

地価関数を想定した考え方は次のとおりである。

- ・ ヘドニック法では、開発等に伴う環境の質の変化は、資産価値としての地価に反映されるという考え方（キャピタリゼーション仮説）に基づいて、地価関数を用いて開発の便益を推計する。
- ・ 具体的には、村岡新駅の設置及び周辺開発の地価上昇効果を推計するため、横浜から茅ヶ崎駅までの東海道本線及び横須賀線沿線駅周辺 1km 圏における 88 地点（地価公示及び都道府県地価調査地点）の地価をサンプルとして、重回帰分析によって地価関数を導出した。なお、横浜以西の地価をサンプルとしたのは、東京からのデータを対象とする場合に比べて、駅から離れた地点の地価の下落幅が小さくなる傾向を反映することができることが判明したためである。
- ・ また、地価関数における説明変数²⁴は、変数による地価関数の説明力を勘案し、東京都心からの時間、最寄駅からの距離、容積率とした。これらの変数を用いた理由は次のとおりである。
 - 東京都心からの時間：東海道本線・横須賀線沿線地域では東京への利便性が地価の大きな決定要因となっていることを踏まえ、対象地区の広域的な利便性を評価する要因として想定した。

²⁴ 説明変数 統計学において、回帰式を用いて因果関係の分析を行う際に因果関係の原因となる変数。本文にあるように、ここでは「東京都心からの時間」、「最寄駅からの距離」、「容積率」を指す。

- 最寄駅からの距離：よりミクロな範囲では、地価は交通結節点としての駅への利便性で規定されることを考慮し、最寄り駅への距離を説明変数とした。
- 容積率：地価は、地区の開発余力によっても規定され、一般的に容積率が高い地区ほど地価が高くなる。こうした観点から容積率についても説明変数とした。
- ・ 想定した地価関数の自由度調整済みの決定係数²⁵は 0.82、それぞれの変数の t 値²⁶も 2 以上の水準となっており、十分な説明力をもっていると考えられる。（図表 3-69）

図表 3-69 東海道本線・横須賀線沿線 1 km 圏の地価及び関連指標

回帰統計				【参考】東海道線・横須賀線沿線 1km 圏の地価及び関連指標							
重相関 R	0.910413			駅名	地価 (円)	ln(地価)	東京駅からの時間(分)	乗降客数 (千人)	1km 圏従業員数(千人)	最寄駅からの距離(m)	容積率 (%)
重決定 R2	0.828853			東京	21,217,241	16.9	0	832	1,034	138	886
補正 R2	0.82274			新橋	13,065,000	16.4	3	510	790	180	740
標準誤差	0.413209			品川	2,928,000	14.9	9	671	271	360	437
観測数	88			川崎	1,204,571	14.0	18	394	194	607	557
				武蔵小杉	927,429	13.7	19	231	88	500	314
				新川崎	358,000	12.8	22	51	40	400	200
				横浜	3,715,684	15.1	26	813	314	383	605
				保土ヶ谷	290,571	12.6	35	66	36	593	221
				東戸塚	418,625	12.9	40	117	27	555	199
				戸塚	465,154	13.1	36	220	26	506	312
				大船	384,500	12.9	42	194	88	540	243
				藤沢	463,333	13.0	47	213	70	463	333
				辻堂	328,444	12.7	50	112	28	639	227
				茅ヶ崎	301,400	12.6	54	112	37	500	245

	係数	標準誤差	t 値
定数	13.53282	0.367333	36.84069
東京からの時間	-0.0238	0.005845	-5.09893
最寄駅からの距離	-0.00042	0.000138	-2.11294
容積率	0.003053	0.000332	9.208104

出所) 地価公示 (2020 年) 及び都道府県地価調査 (2019 年) をもとに作成

注) 参考値として、各駅周辺の平均地価等の指標値を算出 (地価関数は 88 サンプルから導出)

② 村岡新駅周辺整備に伴う地価上昇効果

以上の地価関数を村岡新駅の駅勢圏である新駅 2km の藤沢市内地区に当てはめて地価上昇効果を試算した。(図表 3-70)

結果的に、藤沢市内の対象地区の地価上昇総額は約 1,800 億円、税収効果約 14 億円となる。距離圏別の総額をみると、内訳は 500m 圏で 640 億円、1 km 圏で 1,050 億円、2km 圏で 1,800 億円となる。(図表 3-71)

²⁵ 決定係数 回帰分析において予測式の精度を表す指標であり、1 に近いほど制度が高いことを示す。

また、自由度調整済みの決定係数は説明変数の数を考慮した決定係数のこと。本検討では、重回帰分析によって求めた地価関数の信頼度を自由度調整済みの決定係数で確認した。

²⁶ t 値 重回帰分析においてそれぞれの説明変数の有効性を判断するための指標。統計学では、ひとつの目安として t 値の絶対値が 2 より小さい場合は、その説明変数については係数が 0 の可能性があるため、被説明変数に影響しないと判断する。本調査で求めた地価関数ではいずれの変数も絶対値が 2 以上となっており、被説明変数に影響があるとみることができる。

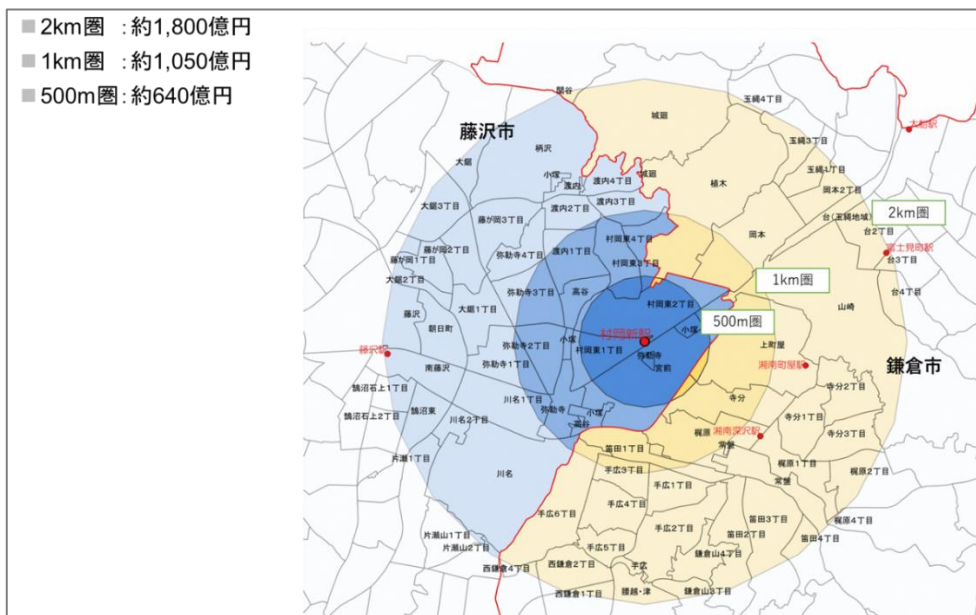
図表 3- 70 村岡新駅設置・村岡新駅周辺地区開発に伴う地価上昇効果

自治体名	町丁目	地区面積(村岡新駅2km圏)(㎡)	開発可能地面積①(㎡)	住宅用地面積率	新駅整備前					新駅整備後					上昇単価⑥⑤-③(円)	地価上昇総額①×⑥(百万円)	固定資産税・都市計画税(百万円)	
					最寄り駅(現状)	東京からの時間(分)	最寄り駅までの距離②(m)	平均容積率(整備前) %	単価(円/㎡)③	最寄り駅	東京からの時間(分)	最寄り駅までの距離(m)	平均容積率(整備後) %	単価(円/㎡)⑤				
藤沢市	朝日町	141,887	75,601	43.2%	藤沢	50	719.8	272.5	256,000	藤沢	50	719.8	272.5	288,742	32,742	2,475	19	
藤沢市	藤沢	134,917	89,128	50.5%	藤沢	50	988.4	412.8	256,000	藤沢	50	988.4	412.8	396,120	140,120	12,489	85	
藤沢市	南藤沢	139,770	92,052	40.7%	藤沢	50	322.4	440.7	302,000	藤沢	50	322.4	440.7	569,906	267,906	24,661	191	
藤沢市	鶴沼東	104,748	53,371	36.2%	藤沢	50	686.0	400.0	302,000	藤沢	50	686.0	400.0	432,258	130,258	6,952	57	
藤沢市	鶴沼石上1丁目	48,508	37,463	31.0%	藤沢	50	344.0	405.8	302,000	藤沢	50	344.0	405.8	507,685	205,685	7,706	67	
藤沢市	鶴沼石上2丁目	11,978	3,207	35.7%	藤沢	50	624.3	269.0	302,000	藤沢	50	624.3	269.0	297,301	0	0	0	
藤沢市	大鏡	73,794	52,500	81.8%	藤沢	50	2475.8	81.1	168,000	藤沢	50	2475.8	81.1	77,213	0	0	0	
藤沢市	大鏡1丁目	152,241	118,468	81.4%	藤沢	50	1058.3	200.1	168,000	藤沢	50	1058.3	200.1	200,908	32,908	3,899	15	
藤沢市	大鏡2丁目	69,277	46,736	55.9%	藤沢	50	1206.0	200.0	168,000	藤沢	50	1206.0	200.0	188,840	20,840	974	6	
藤沢市	大鏡3丁目	140,001	119,907	75.3%	藤沢	50	1758.7	98.0	168,000	藤沢	50	1758.7	98.0	109,742	0	0	0	
藤沢市	弥勒寺	118,202	94,325	18.7%	藤沢	50	1444.7	200.0	153,000	村岡新	46	946.5	200.0	237,143	84,143	7,937	78	
藤沢市	弥勒寺1丁目	169,323	129,352	71.8%	藤沢	50	1034.2	200.0	153,000	藤沢	50	1034.2	200.0	202,911	19,911	2,576	12	
藤沢市	弥勒寺2丁目	124,112	95,752	40.2%	藤沢	50	2591.2	200.0	183,000	村岡新	46	1286.1	200.0	205,738	22,738	2,177	17	
藤沢市	弥勒寺3丁目	181,735	135,119	87.9%	藤沢	50	1464.4	119.1	192,000	村岡新	46	1053.5	119.1	177,121	0	0	0	
藤沢市	弥勒寺4丁目	119,438	89,564	92.2%	藤沢	50	1767.8	108.7	192,000	村岡新	46	1385.8	108.7	149,336	0	0	0	
藤沢市	宮前	454,394	365,814	26.0%	湘南深沢	58	1311.5	188.2	141,000	村岡新	46	546.5	188.2	270,391	129,391	47,333	432	
藤沢市	小塚	86,680	66,752	35.6%	藤沢	50	2022.5	176.9	158,000	村岡新	46	326.9	176.9	286,372	128,372	8,569	71	
藤沢市	高谷	80,475	64,146	60.9%	藤沢	50	1918.3	111.2	183,000	村岡新	46	752.9	111.2	196,067	13,067	838	5	
藤沢市	渡内	20,594	12,814	43.2%	藤沢	50	2268.3	152.1	134,000	村岡新	46	1638.7	152.1	153,344	19,344	248	2	
藤沢市	渡内1丁目	161,073	130,291	38.2%	藤沢	50	2111.8	103.6	134,000	村岡新	46	1430.3	103.6	144,293	10,293	1,341	11	
藤沢市	渡内2丁目	98,198	72,731	90.4%	藤沢	50	2312.0	107.8	134,000	村岡新	46	1492.1	107.8	142,452	8,452	615	2	
藤沢市	渡内3丁目	120,629	102,037	38.7%	富士見町	55	2513.1	93.1	134,000	村岡新	46	1324.3	93.1	146,069	12,069	1,231	10	
藤沢市	渡内4丁目	94,321	72,331	82.2%	富士見町	55	2695.1	103.4	134,000	村岡新	46	1625.0	103.4	132,939	0	0	0	
藤沢市	柄沢	522,766	392,773	52.9%	藤沢	50	2477.8	115.3	153,000	村岡新	46	2088.8	115.3	113,532	0	0	0	
藤沢市	村岡東1丁目	146,713	102,278	46.2%	藤沢	50	1960.7	200.0	183,000	村岡新	46	412.3	200.0	296,538	113,538	11,612	84	
藤沢市	村岡東2丁目	327,752	268,965	29.2%	藤沢	50	2360.1	161.8	183,000	村岡新	46	336.4	161.8	272,427	89,427	24,053	212	
藤沢市	村岡東3丁目	143,628	112,237	76.8%	藤沢	50	2440.5	80.1	158,000	村岡新	46	931.6	80.1	165,459	7,459	837	4	
藤沢市	村岡東4丁目	88,702	70,017	84.5%	富士見町	55	2497.7	80.1	158,000	村岡新	46	945.0	80.1	164,571	6,571	460	2	
藤沢市	川名	665,659	476,752	29.7%	藤沢	50	1676.5	109.0	153,000	藤沢	50	1676.5	109.0	117,485	0	0	0	
藤沢市	川名1丁目	227,867	143,824	42.1%	藤沢	50	1020.4	200.1	153,000	藤沢	50	1020.4	200.1	204,160	51,160	7,358	56	
藤沢市	川名2丁目	55,447	39,977	47.5%	藤沢	50	858.6	204.3	153,000	藤沢	50	858.6	204.3	221,238	68,238	2,728	19	
藤沢市	藤が岡1丁目	98,015	74,192	92.4%	藤沢	50	1246.3	200.0	190,000	藤沢	50	1246.3	200.0	185,680	0	0	0	
藤沢市	藤が岡2丁目	123,519	99,356	86.4%	藤沢	50	1357.5	200.0	190,000	藤沢	50	1357.5	200.0	177,242	0	0	0	
藤沢市	藤が岡3丁目	167,261	137,096	65.6%	藤沢	50	1778.7	110.7	190,000	藤沢	50	1778.7	110.7	113,311	0	0	0	
藤沢市	片瀬1丁目	50,201	41,438	0.0%	藤沢	50	1329.4	204.1	197,000	藤沢	50	1329.4	204.1	181,598	0	0	0	
藤沢市	片瀬山1丁目	17,873	11,311	73.5%	藤沢	50	2108.3	78.7	197,000	藤沢	50	2108.3	78.7	89,395	0	0	0	
藤沢市	片瀬山2丁目	9,582	7,632	87.4%	藤沢	50	2415.7	77.5	197,000	藤沢	50	2415.7	77.5	78,327	0	0	0	
															合計	179,069	1457	

注) ヘドニック法によるに基づき地価関数に試算(H29年度の費用対効果に関する調査を踏襲し、単価上昇が見込まれる地区について積算)

- ・ 開発可能地面積は、都市計画基礎調査に基づき、地区面積から、水面、道路・鉄道用地、公共用地・公共空地を除いた面積
- ・ 住宅用地面積率は、都市計画基礎調査に基づく開発可能地面積に占める住宅用地面積の割合
- ・ 東京からの時間は乗換案内に基づき想定。最寄り駅までの距離はGIS最短経路。
- ・ 平均容積率は、町丁目ごとにΣ(用途地域別指定面積×用途地域別指定容積率)÷町丁目面積に基づき算出
- ・ 住宅用地面積については軽減税率を適用(固定資産税は1.4%の6分の1、都市計画税は0.25%の3分の1)

図表 3- 71 村岡新駅からの距離圏別の地価上昇効果



③ 地価上昇に伴う固定資産税・都市計画税額

村岡新駅周辺地区では、地価上昇に伴い、土地の固定資産税・都市計画税の税収増が見込まれる。

藤沢市の土地に係る税率は固定資産税 1.4%(住宅地は軽減税率により 6 分の 1)、都市計画税 0.25%(住宅地は軽減税率により 3 分の 1)であり、この税率を適用すると、税収増額は約 14.5 億円と試算される。(図表 3-72)

図表 3- 72 地価上昇に伴う税収増額

区分		金額 (百万円)		備考
		住宅用地	住宅用地以外	
課税対象額	地価増加額	65,534	113,535	地価公示ベース
	土地課税対象評価額	45,874	79,474	地価公示の約 7 割と想定
税率	固定資産税	0.233%	1.40%	住宅地は軽減税率適用(1/6)
	都市計画税	0.083%	0.25%	住宅地は軽減税率適用(1/3)
税額	固定資産税	107	1,113	課税対象額×税率
	都市計画税	38	199	課税対象額×税率
	小計	145	1,312	
	合計	1,457		

注) 住宅用地と住宅用地以外の区分は、都市計画基礎調査を用いて想定
参考) すべての土地が住宅用地と仮定した場合の税収増額は約 4 億円と試算される。

(5) 経済効果の検証まとめ

村岡新駅設置・周辺開発を「A. 行う場合」「B. 行わない場合」の結果は次のとおりである。(図表 3-73)

(藤沢駅周辺商業への影響)

- ・ 村岡新駅周辺地区において小売機能が立地した場合、藤沢駅周辺地区の商業機能に対して、立地規模に応じた影響をもたらす。前提条件で想定されているように、村岡新駅周辺地区で立地が想定されている延べ床面積 2,000 m²(売場面積 1,400 m²)の商業施設が立地した場合、小売販売額が 4.5 億円程度減少する可能性がある。
- ・ 開発が行われない場合はこうした影響は生じない。

(藤沢市産業振興への効果)

- ・ 村岡新駅周辺地区整備が行われた場合、研究機能等の立地に伴い、直接効果約 540 億円、生産誘発効果約 820 億円、誘発就業者数約 6,400 人という、かなり大きな経済波及効果をもたらすことが見込まれる。
- ・ 開発が行われない場合はこうした影響は生じない。

(村岡新駅周辺地区における資産価値向上効果)

- ・ 村岡新駅周辺地区整備が行われた場合、周辺地区において地価の上昇が見込まれ、2km 圏では総額約 1,800 億円と試算される。また、これに伴い、土地の固定資産税・都市計画税約 14.5 億円の増加が見込まれる。
- ・ 開発が行われない場合はこうした影響は生じない。

(藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区の相互連携に伴う効果)

- ・ 村岡新駅周辺地区において、研究系の従業者が増加した場合、業務及び個人消費に伴う購買需要の増加が見込まれ、一部は藤沢駅周辺地区にもたらされる可能性がある。こうした購買需要は、特に、村岡新駅周辺地区における従業者が藤沢駅周辺地区等に居住した場合、大きくなると想定される。
- ・ 村岡新駅周辺地区において、研究系の従業者が増加した場合、情報サービス業、印刷等の業務系サービス業に対する発注需要の発生が見込まれ、こうした業務連携が生じる可能性がある。また、スタートアップ企業が立地した場合は、藤沢駅周辺に立地する銀行、証券会社等の金融機関や税務署、年金事務所、市役所等の公的機関のサービスを利用することも想定される。

図表 3- 73 村岡新駅設置・周辺地区整備による経済効果 (まとめ)

【前提条件】 湘南深沢駅 周辺の開発	藤沢駅周辺の商業人口19.0万人(現状) 深沢駅周辺開発で人口3,100人に加え、売場面積2.4万㎡が増加した場合の商業人口 ・ 19.0万人⇒17.4万人(影響: 小売販売額:102,200百万円⇒93,500百万円、売場効率:0.99百万円/㎡⇒0.91百万円/㎡)	
	↓	
	A.深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B.深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」なし
パターン1 藤沢駅周辺 商業床:現状 維持	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額:97,350百万円、売場効率:0.95百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者:1,830人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数:4,300人 ➢ 村岡新駅周辺開発の直接効果約540億円、生産誘発額約820億円、誘発就業者数約6,400人 ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地価上昇総額:1,800億円 ➢ 固定資産税・都市計画税増収効果14.5億円/年 ・ 相互の影響・効果 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要+業務機能連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額:97,800百万円、売場効率:0.95百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者:1,830人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者:現状並み ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果:なし ・ 相互の影響・効果:なし
パターン2 藤沢駅周辺 商業床:削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額:79,450百万円、売場効率:1.14百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者:5,050人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数:4,300人 ➢ 村岡新駅周辺開発の直接効果約540億円、生産誘発額約820億円、誘発就業者数約6,400人 ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地価上昇総額:1,800億円 ➢ 固定資産税・都市計画税増収効果14.5億円/年 ・ 相互の影響・効果 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要+業務機能連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額:79,900百万円、売場効率:1.15百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者:5,050人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者:現状並み ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果:なし ・ 相互の影響・効果:なし
パターン3 藤沢駅周辺 商業床:増床	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額:103,250百万円、売場効率:0.88百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者:460人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数:4,300人 ➢ 村岡新駅周辺開発の直接効果約540億円、生産誘発額約820億円、誘発就業者数約6,400人 ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 地価上昇総額:1,800億円 ➢ 固定資産税・都市計画税増収効果14.5億円/年 ・ 相互の影響・効果 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要+業務機能連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 買回率58%(最寄率42%)とした場合 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額:103,700百万円、売場効率:0.88百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者:460人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者:現状並み ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果:なし ・ 相互の影響・効果:なし

注)「村岡新駅設置・周辺開発」ありの場合については、新駅周辺に商業立地を想定しているため、藤沢駅周辺の商業販売額について4.5億円減少し、これに伴い販売額の減少割合に準じて売場効率が低下すると想定した。

4 両地区の都市整備による相互の影響及び効果の検証

これまでの検討のポイントは次のように整理することができる。(図表 3-74)

(1) 経済効果の検証まとめ

① 藤沢駅周辺地区商業

- ・ 藤沢駅周辺地区における商業機能は、湘南深沢周辺開発が行われた場合、大きな影響を受ける。同地区における商業集積は、当初から売場効率が県平均より低かったが、湘南深沢駅周辺地区に大規模商業開発が行われた場合、商業人口、売上額が大きく減少し、もともと県平均よりも低かった売場効率も更に減少してしまう。
- ・ こうした中で、駅周辺地区における大規模商業施設の更新や、リニューアルを行うことによって、売場面積の適正化、買回率の向上等を図ることで、ある程度まで売上額、売場効率の回復を図ることが可能である。
- ・ この場合、次の点に留意し、買回性の向上（最寄率の引き下げ）、周辺地区における人口定着、売場面積の縮減等の手法を組み合わせる適用することが望まれる。
 - 売場面積の拡大による対応は困難
 - ◇ 藤沢駅周辺地区は、湘南深沢駅周辺地区開発が行われることによって、県平均と比較しても売場効率が低い水準となる。加えて藤沢駅周辺地区で再開発等によって売場面積が拡大した場合、さらなる売場効率の低下が見込まれる。この場合、立地店舗の商業環境からみると、再開発によって売場面積の拡大を行った場合、1店当たり販売額や利益を大きく減少させる可能性がある。言い換えれば、売場面積拡大による対応は、オーバーストア状態を招く懸念が高いといえることができる。
 - ◇ 立地店舗の商業環境が悪化した場合、閉店・撤退の可能性も生じることから、こうした売場面積拡大のシナリオは実現性に乏しいと考えられる。
 - ◇ これに対して、売場面積を縮減した場合は、売場効率の面からみると状況が改善される。試算上は、1.5万㎡程度縮減することで、売場効率の現状維持が可能である。さらに、ほかの方策と組み合わせることによって、より少ない縮減面積でも売場効率の現状維持が可能である。
 - 有効な買回性の向上(最寄率の引き下げ)
 - ◇ 売場効率の現状を維持するための方策として、再開発を通じた買回率の向上（最寄率の引き下げ）等による商業地区としての集客力の向上が考えられる。
 - ◇ 試算上は、買回率を58%まで高め（最寄率を42%まで引き下げ）、売場面積を1万㎡縮減すると、売上額は下がるが売場効率の維持が可能である。
 - 有効な周辺地区における人口定着
 - ◇ 商業人口を直接増やす方法として、藤沢駅周辺地区等における居住人口を増加させることも有効である。

- ◇ 試算上は、現在の売場面積と売場効率を維持するためには、買回率を58%まで高めた（最寄率を42%まで引き下げた）状態の下で藤沢駅周辺地区において1.2万人の人口増が必要である。

② 藤沢市産業振興

（藤沢駅周辺地区開発による効果）

- ・ 藤沢駅周辺地区の商業再開発を通じてオフィス面積を確保した場合、オフィス業務に関連する情報サービス業等の業務機能従事者が増加すると考えられる。市内生産額の拡大、雇用振興の面では、業務機能の立地を推進することで、商業機能の立地以上の効果を期待することができる。
- ・ さらに、村岡新駅周辺地区の既存研究開発拠点と連携した研究開発の機能集積や対事業所サービス業の集積が進むことによって、両地区の相乗効果が進むことも期待される。

（村岡新駅周辺地区開発による効果）

- ・ 村岡新駅周辺地区の開発を行った場合、新たな研究開発拠点として、機能立地によって経常的な6.4千人の就業効果があり、これは人口ベース（世帯人口2.4人）で見ると約1.5万人に当たる。こうした就業者が藤沢駅周辺地区や市内に居住することで、藤沢駅周辺地区への購買需要をもたらす可能性がある。
- ・ このように、村岡地区の開発に伴う機能立地によって、藤沢市全体の産業振興上も大きな効果が期待できるが、研究所の場合、労働分配率²⁷が高いことを考慮すると、ほかの産業への投入による生産誘発効果が低いため、地域として経済効果を享受するためには、就業者の定住を促進することが望まれる。（定住を促進することによって、地域に帰属する付加価値や、就業者世帯の消費需要が高まり、税収面での効果を期待することが可能となる。）
- ・ 村岡新駅周辺地区開発を実施しない場合、産業・機能立地が進まず、地域活性化上の機会損失を招く可能性がある。

③ 村岡新駅周辺地区の資産価値上昇効果

- ・ 村岡新駅の設置と併せて周辺地区の開発が行われた場合、東京都心にも至便な開発拠点となることから周辺の地価上昇が見込まれる。上昇額は2km圏で約1,800億円と見込まれる。
- ・ 地価上昇に伴い、毎年約14.5億円固定資産税・都市計画税の増加が見込まれることから、市の財政面でも大きな効果が見込まれる。

²⁷ 労働分配率 企業で生産された付加価値のうち、労働者に還元される割合。人件費÷付加価値で算出される。

図表 3- 74 両地区の都市整備による効果（まとめ）

【前提条件】 湘南深沢駅 周辺の開発		藤沢駅周辺の商業人口19.0万人(現状) 深沢駅周辺開発で人口3,100人に加え、売場面積2.4万㎡が増加した場合の商業人口 ・ 19.0万人⇒17.4万人(影響: 小売販売額:102,200百万円⇒93,500百万円、売場効率:0.99百万円/㎡⇒0.91百万円/㎡)	
	A.深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B.深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」なし	
パターン1 藤沢駅周辺 商業床:現状 維持	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ➢ 商業販売額:▲4,850百万円、売場効率▲0.04百万円/㎡ 藤沢市産業振興 ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者: +1,830人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数: +4,300人 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果: +1,800億円、固定資産税・都市計画税の増収14.5億円/年 相互の影響・効果 ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要: +約15,000人 ➢ 業務機能連携 	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ➢ 商業販売額:▲4,400百万円、売場効率▲0.04百万円/㎡ 藤沢市産業振興 ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者: 1,830人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者: 現状並み 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果: なし 相互の影響・効果: なし 	
パターン2 藤沢駅周辺 商業床:削減	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ➢ 商業販売額:▲22,750百万円、売場効率+0.15百万円/㎡ 藤沢市産業振興 ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者: +5,050人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数: +4,300人 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果: +1,800億円、固定資産税・都市計画税の増収14.5億円/年 相互の影響・効果 ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要: +約15,000人 ➢ 業務機能連携 	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ➢ 商業販売額:▲22,300百万円、売場効率+0.16百万円/㎡ 藤沢市産業振興 ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者: +5,050人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者: 現状並み 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果: なし 相互の影響・効果: なし 	
パターン3 藤沢駅周辺 商業床:増床	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ➢ 商業販売額+1,050百万円、売場効率▲0.11百万円/㎡ 藤沢市産業振興 ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者: +460人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数: +4,300人 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果: +1,800億円、固定資産税・都市計画税の増収14.5億円/年 相互の影響・効果 ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要: +約15,000人 ➢ 業務機能連携 	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ➢ 商業販売額+1,500百万円、売場効率▲0.11百万円/㎡ 藤沢市産業振興 ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者: +460人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者: 現状並み 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果: なし 相互の影響・効果: なし 	

(2) 評価の視点

以上の状況を、①藤沢駅周辺地区商業への影響、②産業振興への影響、③地価上昇、④相互の連携・効果の観点から評価する。(図表 3-75)

図表 3- 75 評価の視点

【前提条件】 湘南深沢駅周 辺の開発		藤沢駅周辺の商業人口19.0万人(現状) 深沢駅周辺開発で人口3,100人に加え、売場面積2.4万㎡が増加した場合の商業人口 ・ 19.0万人⇒17.4万人(影響: 小売販売額:102,200百万円⇒93,500百万円、売場効率:0.99百万円/㎡⇒0.91百万円/㎡)	
	A.深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B.深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」なし	
パターン1 藤沢駅周辺商 業床:現状維 持	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺商業への影響 ➢ 売上が現状維持できるか(102,200万円を維持)? ➢ 売場効率が現状維持できるか(0.99百万円を維持)? 藤沢市産業振興への影響 ➢ 藤沢駅周辺のオフィス従業者増が大きいのか(1,000人以上)? ➢ 村岡新駅周辺の研究・業務従業者増が期待できるか(5,000人)? 村岡新駅周辺地区のポテンシャル向上(地価上昇)があるか? 相互の影響・効果 ➢ 新規の購買需要が期待できるか(1万人以上)? ➢ 藤沢駅周辺と村岡新駅周辺の業務連携が期待できるか? 		
パターン2 藤沢駅周辺商 業床:削減			
パターン3 藤沢駅周辺商 業床:増床			

(3) 評価結果

個別評価を踏まえ、総合的に評価すると、パターン1A、パターン2Aが望ましいといえる。すなわち藤沢駅周辺地区において、大規模商業施設の更新を通じて適正商業規模（パターン1とパターン2の間程度）の確保を図るとともに、村岡新駅周辺地区の開発を進めることが望まれる。（図表3-76）

(理由)

- ・ 藤沢駅周辺地区開発の面からみると、売上高、売場効率の面で現状をできるだけ維持するためには、大規模商業施設の更新の際には適正な商業規模（パターン1とパターン2の間程度）の確保が望まれる。パターン3については、売上高は確保されるものの、売場効率が大きく低下することから、商業環境の悪化を招く可能性が高いと判断した。
- ・ 村岡新駅周辺地区開発の面からみると、村岡新駅を開発することにより、新たな都市拠点として、大きな産業振興効果、駅周辺地域における大きな資産向上効果、それに伴う税収効果が見込まれる一方で、開発が行われない場合、こうした効果は全く生じない。
- ・ 藤沢市を含む神奈川県東海道本線・横須賀線沿線地域は、東京大都市圏の中でも研究機能等の立地ポテンシャルが高く、こうしたポテンシャルを生かし、市勢の発展を促進する面からも村岡新駅周辺地区開発を通じて機能立地を進めることが有効だと考えられる。

図表3-76 想定開発パターンの評価

	A. 深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」あり	B. 深沢開発あり「村岡新駅設置・周辺開発」なし
パターン1 藤沢駅周辺 商業床：現 状維持	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額：▲4,850百万円、売場効率▲0.04百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 ○ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者：+1,830人 村岡新駅周辺新規従業者数：+4,300人 ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果：+1,800億円、固定資産税・都市計画税の増収14.5億円/年 ○ ・ 相互の影響・効果 ○ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要：+約15,000人 ➢ 業務機能連携 <p>※ 商業への影響が懸念されるが、売場効率への影響が軽微であること、駅周辺への購買力誘導により、ある程度改善可能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額：▲4,400百万円、売場効率▲0.04百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者：1,830人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者：現状並み ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果：なし ✕ ・ 相互の影響・効果：なし ✕ <p>※ 藤沢駅周辺の業務機能従業者が増える以外のメリットが見込めない(村岡新駅周辺開発による効果がない)</p>
パターン2 藤沢駅周辺 商業床：削 減	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額：▲22,750百万円、売場効率+0.15百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 ○ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者：+5,050人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数：+4,300人 ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果：+1,800億円、固定資産税・都市計画税の増収14.5億円/年 ○ ・ 相互の影響・効果 ○ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要：+約15,000人 ➢ 業務機能連携 <p>※ 小売販売が大きく減少する点に問題があるが、商業床の削減面積の縮小、駅周辺への購買力誘導により、ある程度改善可能</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額：▲22,300百万円、売場効率+0.16百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者：+5,050人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者：現状並み ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果：なし ✕ ・ 相互の影響・効果：なし ✕ <p>※ 売場効率が改善されること、藤沢駅周辺の業務機能従業者が増えるというメリットに留まる(村岡新駅周辺開発による効果がない)</p>
パターン3 藤沢駅周辺 商業床：増 床	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ✕ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額+1,050百万円、売場効率▲0.11百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 ▲ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者：+460人 ➢ 村岡新駅周辺新規従業者数：+4,300人 ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果：+1,800億円、固定資産税・都市計画税の増収14.5億円/年 ○ ・ 相互の影響・効果 ○ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要：+約15,000人 ➢ 業務機能連携 <p>※ 売上は維持でき、村岡新駅周辺整備の効果も得られるが、商業床増による売場効率の悪化が大きい(実現性、持続可能性に懸念)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 藤沢駅周辺商業 ※買回率58%(最寄率42%)とした場合 ✕ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業販売額+1,500百万円、売場効率▲0.11百万円/㎡ ・ 藤沢市産業振興 ✕ <ul style="list-style-type: none"> ➢ 藤沢駅周辺業務機能従業者：+460人 ➢ 村岡新駅周辺研究所・業務機能従業者：現状並み ・ 村岡新駅周辺の資産価値上昇効果：なし ✕ ・ 相互の影響・効果：なし ✕ <p>※ 全臉にわたるメリットが見込めない</p>

なお、両地区の開発に当たっては、開発の相乗効果を高める観点から、それぞれの地区の特性を生かして、機能連携を推進することによって、藤沢市の産業振興、魅力・活力の向上を推進することが望まれる。(図表 3-77)

藤沢駅周辺地区については、金融・業務機能の集積、高次商業機能、飲食・娯楽機能、宿泊機能等が集積する横浜以西の拠点都市としての特性を生かすことによって、周辺地域に対して提供可能なサービスの高度化を図ることが望まれる。

村岡新駅周辺地区については、周辺の企業集積も生かした研究開発拠点としての地区整備を進めることによって、広域的にも期待されている産業機能の強化に資することが期待される。

それぞれの地区について特化した機能集積を進めることによって、規模の経済、範囲の経済を生かしたより高度な機能集積と連携を実現させることが望まれる。

図表 3- 77 両地区において集積促進が想定される機能

地区	機能	機能導入の考え方
藤沢駅周辺	金融・業務機能	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺は、横浜以西の金融・業務サービス集積の中心であり、金融業、対事業所サービス業等の集積度が高い(銀行業特化係数4.4、商品取引業特化係数8.2等)。 村岡新駅との連携の中で引き続き集積度を高める。 テレワークニーズに対応したサテライトオフィス等の環境整備も推進する。
	高次商業機能	<ul style="list-style-type: none"> 各種商品小売業(百貨店)を中心とする商業機能の集積拠点であり(各種商品小売業特化係数3.0)、再開発を通じて業態を変えつつ、引き続き機能集積を維持する。
	飲食・娯楽機能	<ul style="list-style-type: none"> 業務機能の集積等を背景に、もともと飲食店の集積度が高い(飲食店特化係数1.7、娯楽行1.2)。都市としての魅力向上に向けて引き続き集積度を高める。
	宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> 特化係数は0.9に留まるが周辺地域の中では比較的高い。検討パターンの前提条件ともなっており、業務機能集積とあわせた需要を見込んで機能を強化する。
	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> 市役所、税務署、社会保険事務所等の住民、対事業所サービス機能を維持する。
	文化・教育機能	<ul style="list-style-type: none"> 図書館、市民ホールなどが集積しており、集客力強化に向けて機能を高度化する。
	医療・福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> 社会保険、介護機能等の集積が高く、機能を維持する。
村岡新駅周辺	研究開発機能	<ul style="list-style-type: none"> もともと学術・開発研究機関の集積度が高く(特化係数33.6)、県のバイオ拠点としての位置づけを踏まえて、県とも連携して機能集積を推進する。
	サテライトオフィス	<ul style="list-style-type: none"> テレワークニーズに対応したサテライトオフィス等の環境整備も推進する。
	生活サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> コンビニ、薬局等、周辺地区従業者、近隣居住者のための生活サービス機能を中心に集積させる。
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 新駅周辺の緑地を活かす。

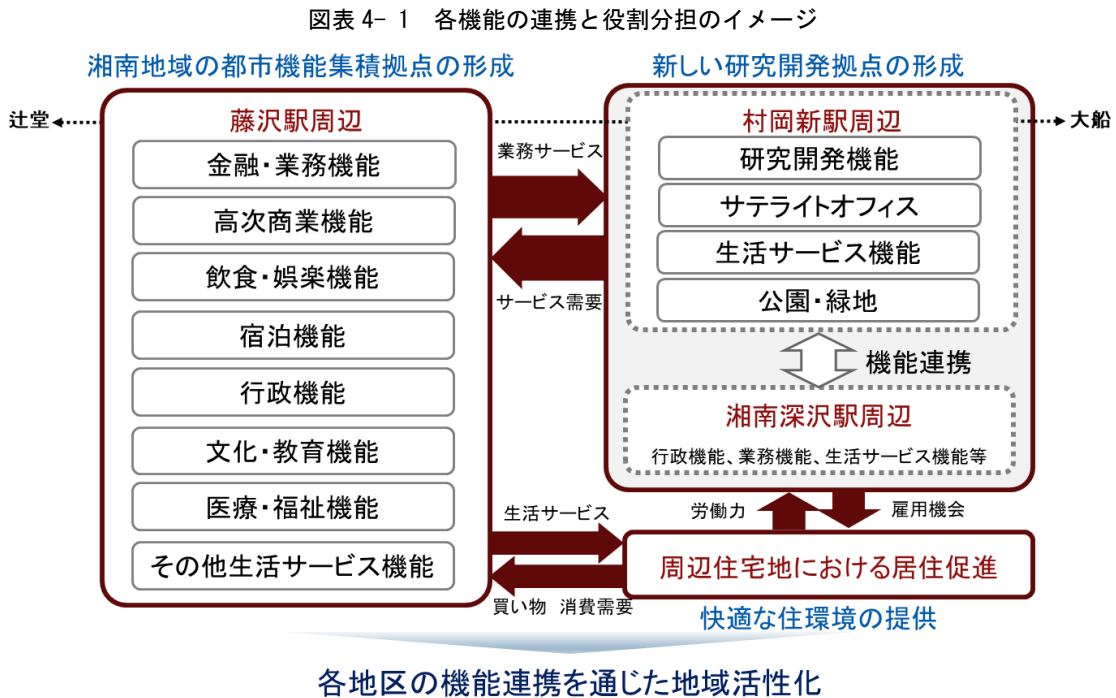
第4章 両地区のまちづくり方策の検討

第4章 両地区のまちづくり方策の検討

1 機能の導入の全体像

第3章における、湘南深沢駅周辺地区開発、村岡新駅設置及び周辺地区開発、藤沢駅周辺の都市整備による経済効果等の検証結果から、藤沢駅周辺地域の商業を維持し産業の振興を図るためには、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区の連携や役割分担に加え、周辺住宅地における居住促進（就業人口増加の受け皿）を含めた相乗的な地域活性化が重要であると考えられる。

図表4-1では、本調査研究における調査結果と藤沢市がこれまでに公表したまちづくりに関する各種計画を参考に、藤沢駅周辺地区、村岡新駅周辺地区、周辺住宅地における居住促進の連携と役割分担のイメージを示している。そして、図表3-77（再掲）では、図表4-1の各機能導入の考え方を提示している。



図表 3-77 両地区において集積促進が想定される機能（再掲）

地区	機能	機能導入の考え方
藤沢駅周辺	金融・業務機能	<ul style="list-style-type: none"> 藤沢駅周辺は、横浜以西の金融・業務サービス集積の中心であり、金融業、対事業所サービス業等の集積度が高い(銀行業特化係数4.4、商品取引業特化係数8.2等)。村岡新駅との連携の中で引き続き集積度を高める。 テレワークニーズに対応したサテライトオフィス等の環境整備も推進する。
	高次商業機能	<ul style="list-style-type: none"> 各種商品小売業(百貨店)を中心とする商業機能の集積拠点であり(各種商品小売業特化係数3.0)、再開発を通じて業態を変えつつ、引き続き機能集積を維持する。
	飲食・娯楽機能	<ul style="list-style-type: none"> 業務機能の集積等を背景に、もともと飲食店の集積度が高い(飲食店特化係数1.7、娯楽行1.2)。都市としての魅力向上に向けて引き続き集積度を高める。
	宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> 特化係数は0.9に留まるが周辺地域の中では比較的高い。検討パターンの前提条件ともなっており、業務機能集積とあわせた需要を見込んで機能を強化する。
	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> 市役所、税務署、社会保険事務所等の住民、対事業所サービス機能を維持する。
	文化・教育機能	<ul style="list-style-type: none"> 図書館、市民ホールなどが集積しており、集客力強化に向けて機能を高度化する。
	医療・福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> 社会保険、介護機能等の集積が高く、機能を維持する。
村岡新駅周辺	研究開発機能	<ul style="list-style-type: none"> もともと学術・開発研究機関の集積度が高く(特化係数33.6)、県のバイオ拠点としての位置づけを踏まえて、県とも連携して機能集積を推進する。
	サテライトオフィス	<ul style="list-style-type: none"> テレワークニーズに対応したサテライトオフィス等の環境整備も推進する。
	生活サービス機能	<ul style="list-style-type: none"> コンビニ、薬局等、周辺地区従業者、近隣居住者のための生活サービス機能を中心に集積させる。
	公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> 新駅周辺の緑地を活かす。

藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区に関しては、「藤沢市都市マスタープラン」においてまちづくりの目標や方向性が示されている。藤沢駅周辺地区については、藤沢市の中心市街地として「湘南の玄関口」や「藤沢の顔」といった表現を用いることで、商業、業務、行政、文化、居住機能の集積と充実が掲げられている。²⁸ 一方、村岡新駅周辺地区に関しては、研究開発拠点と位置付けられており、生産、業務、地域サービス機能の集積と充実の促進が目標とされている。²⁹

以上の目標や方向性を基に、藤沢駅周辺地区、村岡新駅周辺地区、周辺住宅地の役割として、それぞれ、湘南地域の都市機能集積拠点、新しい研究開発拠点、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区の就業者の居住地を目指すことが考えられる。より具体的には、藤沢駅周辺では、金融・業務機能、高次商業機能、飲食・娯楽機能、宿泊機能、行政機能、文化・教育機能、医療・福祉機能、その他生活サービス機能の集積が集積する拠点形成を想定することができる。村岡新駅周辺地区では、研究開発機能、サテライトオフィス、生活サービス機能、公園・緑地の集積による拠点形成を想定することができる。また、村岡新駅周辺地区は湘南深沢駅周辺地区との機能連携も考えられる。

図表 4-1 が示すように、2つの拠点及び周辺住宅地の間では相互の機能連関の形成が見込まれる。まず藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区では、地区相互間で研究機能等に係る関連業務サ

²⁸ 「藤沢市都市マスタープラン」 p. 34、46

²⁹ 「藤沢市都市マスタープラン」 p. 35、46

ービス等の需給関係が発生すると考えられる。また、藤沢駅周辺地区と周辺住宅地の間では、周辺住宅地の買い物・消費需要に対して、藤沢駅周辺地区が生活サービスを提供することが想定される。更に村岡新駅周辺地区において新規産業が立地することによって新たな職場が提供されることになり、就業者が周辺住宅地に居住するといった雇用機会・居住地としての結び付きも想定される。

このように各地区の間の機能連携が形成されることによって、地域経済の面では産業活動や、雇用者所得等の域内循環が促進されることとなり、地域経済の自立や、地域活性化につながることを期待される。

2 藤沢駅周辺地区におけるまちづくり方策

ここでは、上記の機能導入の全体像を基に、藤沢駅周辺地区のまちづくり方策について論じる。第3章の試算結果から、藤沢駅周辺の問題や課題として、次の点が挙げられる。

- (1) 売場面積の拡大による商業機能の向上は困難
- (2) 有効な最寄率の引き下げによる店舗の魅力向上
- (3) 周辺地区における定住促進
- (4) 村岡新駅周辺地区との差別化・役割分担の必要性

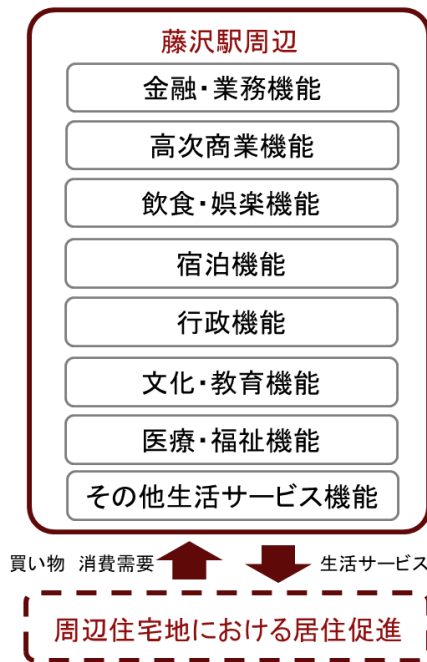
図表4-1で示したように、「湘南地域の都市機能集積拠点」として、藤沢駅前の再整備を契機に機能の高度化を図ることで駅前の再活性化が期待できる。さらに、イベント開催等によってにぎわいを生み出す方法も考えられる。

同図表を基に、藤沢駅周辺地区の整備によるまちづくり方策として次の点が挙げられる。(図表4-2)

- (1) 商業機能の維持と更新
 - ① 売上額、売場効率を確保する商業床の維持
 - ② 買回率の向上や他地区との差別化（個性的な飲食店等）を目指した施設更新の促進
- (2) 業務機能、宿泊機能等の高度化（村岡新駅周辺地区開発との業務機能連携等）
- (3) 行政・コミュニティ機能のさらなる充実（市民会館等の施設の更新、サービスの再編・充実等）
- (4) 藤沢駅周辺地区のにぎわいの増加、魅力向上に向けたエリアマネジメントの推進
- (5) 近隣地域での定住促進（村岡新駅周辺地区就業者等の受け皿） など

図表 4-2 藤沢駅周辺地区における各機能導入の考え方

湘南地域の都市機能集積拠点の形成



3 村岡新駅周辺地区におけるまちづくり方策

第3章の試算結果から、村岡新駅設置及び周辺開発の影響について、次の点が挙げられる。

- (1) 新たな都市拠点整備により、開発可能なすべての土地に機能誘導ができた場合、約6,400人の就業効果が発生。また、1.5万人の人口（定住・交流）増につながると見込まれ、藤沢駅周辺地区への居住人口誘導の誘因となる可能性が大きく、藤沢市全体の産業振興上にも大きな効果。
- (2) 研究所の場合、労働分配率³⁰が高いことから、地域として経済効果を享受するためにも、就業者の定住促進が重要。
- (3) 藤沢駅周辺地区との差別化・役割分担の必要性。

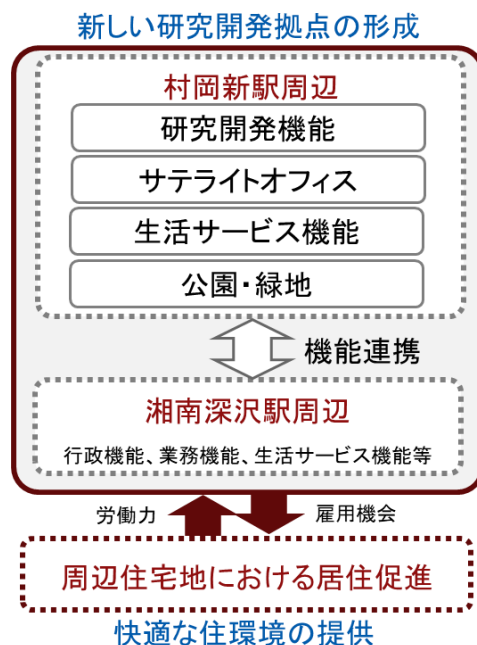
図表 4-1 で示したように、村岡新駅周辺地区では、研究開発機能、サテライトオフィス、その他生活サービス機能の集積と、公園・緑地の整備といった自然との共生によって、藤沢駅周辺地区とは異なる特徴を持つ街並みを期待できる。また、この地区は、湘南深沢駅周辺地区との機能連携や役割分担も求められる点から、次のような整備方策が考えられる。（図表 4-3）

- (1) 既存研究開発施設と連携した、研究開発・業務機能の拡充による研究開発拠点の形成
- (2) 周辺就業者・近隣居住者を対象とした生活サービス機能の集積

³⁰ 労働分配率 企業で生産された付加価値のうち、労働者に還元される割合。人件費÷付加価値で算出される。

- (3) 湘南深沢駅周辺地区の機能とも連携して、ヘルスイノベーション最先端拠点としての機能集積を実現
- (4) 地区周辺の居住環境の向上 など

図表 4-3 村岡新駅周辺地区における各機能導入の考え方



4 周辺住宅地における居住促進の方向性

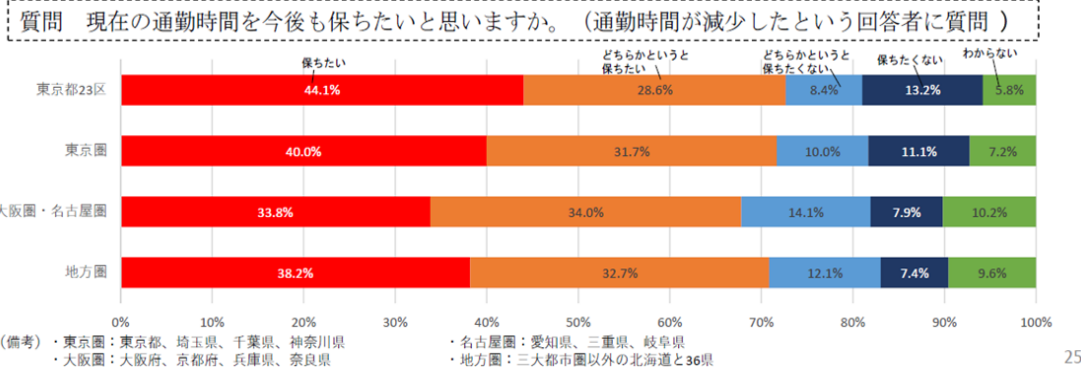
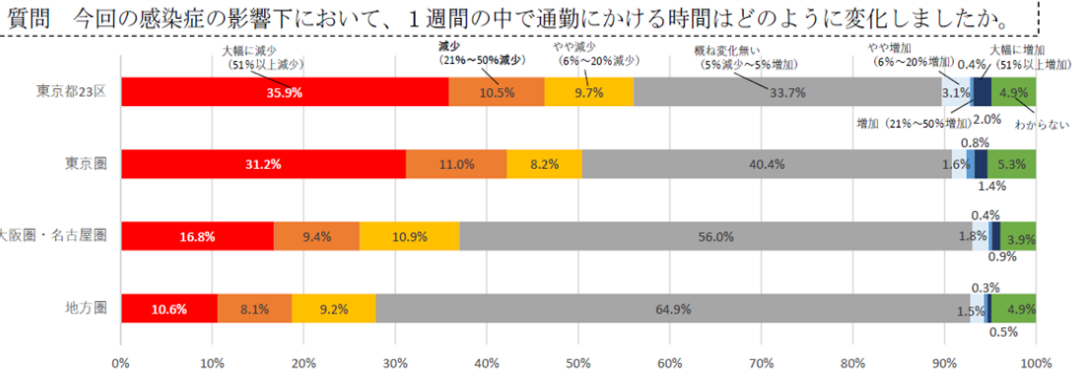
周辺住宅地における居住促進に関しては、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区の開発、機能連携等による市の活力・魅力向上によって、定住人口・交流人口の増加が見込まれており、その受け皿をどのようにしていくのが重要であると考えられる。第3章の各試算結果に基づく両地区の影響から、周辺住宅地における居住促進の方向性として、次の点が可能性として挙げられる。

- (1) 村岡新駅周辺地区立地企業従業員に対する、市内居住促進のプロモーション
 - ① 質の高い住環境や江の島、鵠沼など湘南の雰囲気を活かした定住促進
 - ② 藤沢駅を利用する可能性の高い小田急線沿線地域への定住促進
- (2) その他の方向性
 - ① COVID-19 対策に伴う東京都心からの郊外住宅志向への対応
 - ② 新規従業者及びその家族等を含めた交流人口の増加に向けたまち全体の魅力の向上

特に、今後の住宅供給やオフィス立地に当たっては、COVID-19 対策のもとで浸透しているテレワークニーズを注視することが重要である。参考までに、内閣府が実施した「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」における、通勤時間に関するアンケート結果を示す。(図表 4-4)

図表 4-4 通勤時間に関する意識

〇テレワーク実施率の高い、東京圏に居住している人の通勤時間が特に減少しており、今後も減少した通勤時間を保ちたい、との回答が約7割。



第5章 藤沢市全体への波及効果を高めるための取組の検討

第5章 藤沢市全体への波及効果を高めるための取組の検討

1 まちづくり方策を踏まえた取組

以上、第3章における各試算結果を基に、藤沢市でこれまでに公表されたまちづくりに関連した計画も参考に、藤沢駅周辺地区、村岡新駅周辺地区のまちづくり方策、周辺住宅地における居住促進の今後の方向性を提示した。それぞれの地区の今後の方向性を踏まえると、藤沢市全体への波及効果を高めるためには、主に次の点を着実に進めていくことが重要であると考えられる。

(1) 藤沢駅周辺整備の推進に係る取組

- ・ 藤沢の都心部である藤沢駅周辺地区の再活性化に向けた民間施設更新の促進、特に本検討で更新を想定した、築年数の経過した大規模商業施設の施設更新を促進

(2) 村岡新駅周辺整備に係る取組

- ・ 村岡新駅周辺における研究開発・業務機能の立地促進

(3) 市内就業者の市内居住促進に係る取組

- ・ 市内定住促進に向けたプロモーション活動の推進

2 市内生産額の向上に向けた方策

藤沢市内生産額を高めるためには、藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区における研究所や対事業所サービス業などの事業所立地とともに、研究所については研究員の市内居住を推進することが有効である。あわせて、村岡新駅周辺開発や藤沢駅周辺の再開発事業に当たっては、建設事業の市内事業者への発注も検討することが考えられる。

これらの藤沢市全体への波及効果向上のための方向性は以下のように整理することができる。

(1) 研究所、対事業所サービス業等、事業所の立地の促進

- ① 多くの自治体が企業誘致を目指している中で選ばれ、藤沢市の産業振興を推進するためには、村岡新駅周辺開発を通じて、既存の研究開発施設と連携した研究機能や関連業務機能の立地を推進することが重要
- ② 特に、研究機能立地に伴う誘発需要を市内で受け止めるためには、情報サービス業などの対事業所サービス業の市内立地を進めることが有効

(2) 研究員等の市内居住の推進

- ① 市内生産額を高めるためには、立地産業従事者の市内居住を進め、第2次波及効果を市内で受け止めることが有効
- ② 特に、研究所は労働分配率が高いため、市内生産額を高めるためには、研究員の市内居住を通じて、第2次波及効果を高めることが必要

(3) 建設事業の市内事業者への発注の促進

- ① 村岡新駅周辺開発や藤沢駅周辺の再開発事業に伴う建設需要を市内で受け止めるためには、市内事業者への発注の促進が有効（市内事業者に発注することによって、最初の租付加価値が市内に分配される等、域内経済循環に資するため）

【参考】村岡新駅周辺地区開発に伴う建設工事による経済波及効果（図表 5-1）

建設工事費を 350 億円と想定した場合（建設工事費は都市基盤整備に対するもので、その上に建つ建築物の費用は含まない。）

建設効果は生産誘発額 約 530 億円（1次 450 億円）、誘発雇用数 約 4,300 人（1次 3,700 人）

図表 5-1 【参考】村岡新駅周辺地区の建設工事による経済波及効果

コード	部門	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
		直接効果 (百万円)	生産誘発額 (百万円)	間接1次 波及効果 (百万円)	雇用者所得 誘発額 (百万円)	民間消費支 出増加額 (百万円)	需要増加額 (百万円)	需要増加額 (国内分) (百万円)	生産誘発額 (間接2次) (百万円)	生産誘発額 (合計) (百万円)	租付加価値 額 (百万円)	国内純生産 (百万円)	営業余剰 (百万円)	雇用者 所得額 (百万円)	誘発雇用数 (人)	直接1次 間接誘発 業者数(人)	第2次間接 誘発業者 数(人)
		A=A*国内自 給率	B=A*逆行列 係数	C=B-A	D=E*雇用者 所得率	E=D*消費性 向(0.64)	F=SUM(E)* 民間消費支 出構成比	G=F*自給率	H=G*逆行列 係数	I=A+C+H	J=I*租付加 価値率	K=J*国内純 生産比率	L=I*営業余 剰率	M=I*雇用者 所得率	N=I*就業係 数		
01	農林漁業	0	3	3	1	0	135	12	18	21	12	10	4	4	6	1	5
06	鉱業	0	-0	-0	-0	-0	-0	0	-0	-1	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0
11	飲食料品	0	1	1	0	0	926	196	239	240	85	74	27	28	8	8	
15	繊維製品	0	2	2	0	0	160	2	3	4	2	1	0	1	1	0	
18	パルプ・紙・木製品	0	220	220	40	25	7	1	6	226	87	79	27	41	11	11	
20	化学製品	0	59	59	5	3	83	17	37	96	29	10	-2	9	1	1	
21	石油・石炭製品	0	194	194	2	1	111	42	68	261	81	76	12	3	0	0	
22	プラスチック・ゴム製品	0	39	39	10	6	34	2	5	45	18	12	-2	11	3	2	
25	窯業・土石製品	0	503	503	109	70	8	2	4	508	238	141	7	110	19	19	
28	鉄鋼	0	851	851	42	27	-2	-1	5	856	217	157	94	42	8	7	
27	非鉄金属	0	26	26	3	2	5	0	1	26	6	5	2	3	1	1	
23	金属製品	0	788	788	260	166	8	2	6	795	356	285	-10	262	74	73	
29	はん用機械	0	40	40	9	6	0	0	1	41	18	15	4	10	2	2	
30	生産用機械	0	3	3	1	0	0	0	0	3	2	1	0	1	0	0	
31	業務用機械	0	2	2	1	0	4	1	2	4	2	1	0	1	0	0	
32	電子部品	0	7	7	2	1	5	1	3	10	4	2	-1	3	1	1	
33	電気機械	0	13	13	3	2	106	5	5	18	7	3	-2	5	1	1	
34	情報通信機器	0	11	11	2	1	129	23	24	35	12	5	-3	7	1	0	
35	輸送機械	0	27	27	4	2	173	59	76	104	25	15	-1	15	2	0	
39	その他の製造工業製品	0	26	26	7	5	110	15	23	49	23	18	1	14	4	2	
41	建設	35,000	35,057	57	14,449	9,247	0	0	50	35,107	16,338	15,023	-1,291	14,470	2,932	2,928	4
46	電力・ガス・熱供給	0	254	254	18	12	293	221	331	595	204	70	8	42	4	2	
47	水道	0	47	47	4	3	57	57	86	134	88	19	6	12	2	1	
48	廃棄物処理	0	91	91	41	26	4	4	37	128	81	73	11	57	8	6	
51	商業	0	1,281	1,281	584	374	1,502	871	988	2,268	1,568	1,372	195	1,034	286	161	125
53	金融・保険	0	378	378	119	76	579	384	587	965	653	582	242	305	47	18	28
56	不動産	0	306	306	19	12	2,701	2,692	2,859	3,167	2,683	1,494	1,135	197	36	4	33
57	運輸・郵便	0	1,084	1,084	316	202	552	310	450	1,544	838	581	39	446	95	68	28
58	情報通信	0	352	352	84	54	450	285	422	774	430	344	119	186	32	15	17
61	公務	0	108	108	37	24	36	36	42	151	119	54	0	52	8	6	2
63	教育・研究	0	9	9	5	3	346	262	265	274	187	147	6	136	23	1	22
64	医療・福祉	0	3	3	1	1	478	423	430	433	260	235	20	208	50	0	50
65	他に分類されない会員制団体	0	31	31	13	9	106	72	79	110	56	53	-1	46	5	1	4
66	付帯業務サービス	0	2,441	2,441	817	523	1,29	90	419	2,860	1,900	1,637	479	959	421	359	62
67	付帯人サービス	0	11	11	3	2	1,864	1,057	1,074	1,085	576	461	71	334	178	2	176
68	事務用品	0	41	41	0	0	0	0	12	53	0	0	0	0	0	0	0
69	分類不明	0	440	440	5	3	0	0	26	467	191	176	163	5	2	1	0
	内生部門計	35,000	44,759	9,759	17,018	10,891	10,891	7,132	8,686	53,445	27,376	23,252	1,361	19,055	4,272	3,694	578

出所) 2015 年神奈川県産業連関表に基づき推計

【参考】藤沢駅周辺地区の再開発に伴う建設工事による経済波及効果（図表 5-2）

建設工事費を 1,000 億円と想定した場合（1 箇所 200 億円×5 箇所）

建設効果は生産誘発額 約 1,500 億円（1 次 1,300 億円）、誘発雇用数 約 12,000 人（1 次 10,000 人）

図表 5-2 【参考】藤沢駅周辺地区の建設工事による経済波及効果

コード	部門	A=A*国内自給率	B=A*国内自給率	C=B-A	D=B*雇用者所得率	E=D*消費性向(0.64)	F=SUM(C)*民間消費支出増加額(百万円)	G=F*自給率	H=G*進行列係数	I=A+C+H	J=I*粗付加価値率	K=J*国内純生産比率	L=K*営業余剰率	M=L*雇用者所得率	N=M*就業係数	O=O*第1次間接誘発業者数(人)	P=O*第2次間接誘発業者数(人)
01	農林漁業	0	9	9	2	1	385	33	52	61	35	28	13	13	16	2	14
06	紙業	0	-1	-1	-0	-0	-1	0	-0	-1	-1	-0	-0	-0	-0	-0	-0
11	飲食品	0	3	3	0	0	2,645	561	682	685	244	211	77	81	24	0	24
15	繊維製品	0	5	5	1	1	457	7	13	5	4	0	3	2	1	1	1
16	パルプ・紙・木製品	0	627	627	114	73	19	2	17	645	248	225	78	117	32	31	1
20	化学製品	0	169	169	15	10	236	50	107	275	84	27	-6	25	3	2	1
21	石油・石炭製品	0	553	553	5	3	318	119	194	746	231	216	34	7	1	1	0
22	プラスチック・ゴム製品	0	112	112	29	18	96	7	15	127	50	34	-6	32	7	6	1
25	窯業・土石製品	0	1,437	1,437	312	200	24	6	13	1,450	681	402	19	315	54	53	0
26	鉄鋼	0	2,431	2,431	121	77	-6	-4	14	2,445	619	448	270	121	21	21	0
27	非鉄金属	0	73	73	8	5	15	1	2	75	18	16	6	8	2	2	0
28	金属製品	0	2,252	2,252	742	475	23	5	19	2,271	1,018	814	-30	748	210	209	2
29	はん用機械	0	114	114	27	17	1	0	2	116	52	43	13	27	5	5	0
30	生産用機械	0	9	9	2	1	1	0	1	10	5	4	1	2	0	0	0
31	業務用機械	0	7	7	2	1	12	2	5	12	5	4	0	3	1	0	0
32	電子部品	0	20	20	6	4	16	2	8	28	11	6	-3	8	3	2	1
33	電気機械	0	37	37	10	6	310	13	14	51	19	8	-6	13	3	2	1
34	情報通信機器	0	31	31	6	4	368	67	68	99	35	16	-8	20	4	1	3
35	輸送機械	0	78	78	11	7	494	167	218	286	70	42	-2	41	5	1	4
39	その他の製造工業製品	0	74	74	21	13	314	44	66	139	65	50	4	39	12	6	6
41	建設	100,000	100,164	164	41,283	26,421	0	0	142	100,306	46,680	42,824	-3,690	41,342	8,377	8,366	12
46	電力・ガス・熱供給	0	727	727	52	33	810	631	945	1,672	583	201	23	120	10	5	6
47	水道	0	133	133	12	8	162	162	250	383	193	55	18	34	6	2	4
48	廃棄物処理	0	261	261	116	74	11	11	105	366	231	210	30	163	24	17	7
51	商業	0	3,659	3,659	1,699	1,068	4,292	2,499	2,822	6,481	4,480	3,821	558	2,955	917	461	356
53	金融・保険	0	1,079	1,079	341	219	1,854	1,088	1,677	2,757	1,866	1,663	892	872	134	52	81
55	不動産	0	880	880	55	35	7,718	7,681	81,888	9,048	7,667	4,269	3,242	562	104	10	94
57	運輸・郵便	0	3,124	3,124	902	577	1,578	886	1,287	4,411	2,395	1,661	111	1,274	272	193	79
59	情報通信	0	1,005	1,005	241	154	1,286	814	1,205	2,210	1,229	983	339	531	92	42	50
61	公務	0	310	310	106	68	102	102	121	431	341	154	0	148	22	16	6
63	教育・研究	0	27	27	13	9	989	748	757	784	535	420	18	388	66	2	64
64	医療・福祉	0	8	8	4	2	1,366	1,209	1,230	1,238	742	672	58	595	143	1	142
65	他に分類されない会員制団体	0	87	87	37	24	302	204	226	313	159	151	-2	132	15	4	11
66	対事業所サービス	0	6,974	6,974	2,335	1,484	369	229	1,198	8,172	5,428	4,677	1,369	2,736	1,202	1,026	176
67	対個人サービス	0	30	30	9	6	4,755	3,021	3,070	3,100	1,647	1,375	204	953	508	5	503
68	事務用品	0	117	117	0	0	0	0	35	152	0	0	0	0	0	0	0
69	分譲不明	0	1,257	1,257	13	9	1	1	76	1,333	546	502	465	14	5	4	0
	内生部門計	100,000	127,884	27,884	48,622	31,118	31,118	20,377	24,816	152,700	78,218	66,433	3,980	54,444	12,204	10,554	1,651

出所) 2015 年神奈川県産業連関表に基づき推計

3 税収向上に向けた方策

以上に加えて、村岡新駅周辺地区の開発や研究員の市内居住に伴い、税収増も期待される。ここでは、研究所・対事業所サービス業等の事業所立地による税収効果、固定資産税・都市計画税の税収効果、藤沢駅周辺地区再開発による税収効果について述べる。

(1) 研究所・対事業所サービス業等の事業所立地による税収効果（図表 5-3、4）

① 事業所立地に伴い、法人市民税年間約 1.5 億円、個人市民税年間 11 億円の誘発税収が見込まれる。

- ・ 研究所・対事業所サービス業の立地による税額は、立地企業の規模や、免税等の課税条件等を考慮すると、税金の算出方法に基づく計算は困難である。そのため、概算値を 課税対象額×実効税率 によって求める。
- ・ 課税対象額は、法人市民税は営業余剰、個人市民税は雇用者所得とする。村岡新駅周辺地区の開発に伴い、約 500 億円の粗付加価値額が発生するが、このうち営業余剰に 74 億円、雇用者所得に約 288 億円が分配される。

- ・ 実効税率は、法人市民税、個人市民税の実績値を 2015 年神奈川産業連関表の課税対象額で割って求めると、法人市民税 2.00%、個人市民税 3.94%となる。
 - ・ 経済効果で算出された課税対象額に実効税率を乗じることによって、法人市民税約 1.5 億円、個人市民税約 11 億円と試算される。
- ② 個人市民税が大半を占め、このうち市内居住分が実際の税収となる。
- ③ 特に、所得水準が高い研究所の就業者の市内居住を推進することによって、税収が高まる可能性がある。

図表 5-3 実効税率の設定

区分		金額(百万円)	備考
課税対象額	営業余剰	5,868,919	資料編「2015 年神奈川県産業連関表」
	雇用者所得	17,035,734	
税収額	法人市民税	117,540	資料編「平成 28 年度都道府県別税目別市町村税の徴収実績調」
	個人市民税	671,109	
実行税率	法人市民税	2.00%	法人市民税 ÷ 営業余剰
	個人市民税	3.94%	個人市民税 ÷ 雇用者所得

図表 5-4 市民税収額試算値

区分		金額(百万円)	備考
課税対象額	営業余剰	7,448	資料編「産業連関表を用いた経済波及効果」
	雇用者所得	28,802	
実効税率	法人市民税	2.00%	
	個人市民税	3.94%	
税収額	法人市民税	149	課税対象額 × 実効税率
	個人市民税	1,135	
	合計	1,284	

(2) 土地の固定資産税・都市計画税の税収効果 (図表 3-72 (再掲))

- ① 村岡新駅周辺開発による、周辺 2 km 圏の地価上昇に伴う土地の固定資産税・都市計画税の税収額は、年間約 14.5 億円増加すると見込まれる。
- ② 地価の推定式³¹によれば、駅の利用者や、周辺地域の従業者、容積率指定を高めると、地価水準が高まる。したがって、周辺の産業立地を進め、駅の利用者を増やすことで、税収が高まる可能性がある。

³¹ 第 3 章 p. 76

図表 3-72 地価上昇に伴う税収額（再掲）

区分		金額（百万円）		備考
		住宅用地	住宅用地以外	
課税対象額	地価増加額	65,534	113,535	地価公示ベース
	土地課税対象評価額	45,874	79,474	地価公示の約 7 割と想定
税率	固定資産税	0.233%	1.40%	住宅地は軽減税率適用(1/6)
	都市計画税	0.083%	0.25%	住宅地は軽減税率適用(1/3)
税額	固定資産税	107	1,113	課税対象額×税率
	都市計画税	38	199	課税対象額×税率
	小計	145	1,312	
	合計	1,457		

(3) 藤沢駅周辺地区再開発による税収効果

- ① 上記（1）事業所立地による税収効果では、藤沢駅周辺地区の再開発における新規のオフィス立地等による増分を想定していない。ただし、藤沢駅周辺地区においてもオフィス立地を促進することは可能であり、促進することにより立地が進めば、地域に帰属する付加価値が高まり、これに伴って税収が高まる可能性がある。
- ② 上記（2）土地の固定資産税、都市計画税の税収効果では、藤沢駅周辺の都市基盤の再整備による効果を想定していない。通常、新規で都市基盤を整備する場合、道路や大きな広場等が新たにできることにより土地の価値向上の部分で評価が算出できるが、現在、藤沢駅周辺で行われている都市基盤整備はリニューアルがメインであり、都市基盤が新たに整備されないため、直接的な経済効果を算出することは困難である。一方、藤沢駅周辺の都市基盤がリニューアルされることに合わせ、周辺民間施設の更新を促すことをめざしており、民間施設の更新がなされた場合には、その建設投資に対する経済効果、また新たな建築物に対する固定資産税、都市計画税の税収等が期待できる。

【参考】藤沢駅周辺地区の新たな建築物に対する固定資産税、都市計画税

新たな建築物（1施設）の規模を3万㎡（構造：SRC、主用途：店舗）、建築費を約140億円（再開発全体200億円のうちの建物部分）と想定した場合

- ・再建築評価額を約49億円と想定（おおむね建築費の30%から40%程度 35%で想定）し、固定資産税（税率1.4%）で6,860万円/年、都市計画税（税率0.3%）で1,470万円/年が見込まれる。
- ・固定資産税・都市計画税の合計で年8,330万円、10年間で約8億円（経年減点あるが、再建築の評価額を算出にするにあたり、人口補正が入るため、10年程度だと当初評価額が採用さ

れる可能性が高い。)の税収効果が見込まれる。(既存施設を27,000 m²、築50年、構造：SRC、主用途：店舗と仮定し、既存施設の現状の税収状況から算出すると、固定資産税・都市計画税で1,500万円/年程度が見込まれるため、実質的な税収効果は年7,000万円程度となる。)

- ・今回の調査研究の前提条件で想定した5施設すべて(建築物同規模想定)が再開発により建て替わった場合には、既存施設の税収効果を差し引くと、年3.5億円、10年間で約35億円の税収効果が見込まれる。(1施設7,000万/年×10年×5施設)

4 藤沢市における今後の都市整備の可能性

以上のように、研究開発機能を中心とした村岡新駅周辺地区の都市整備や藤沢駅周辺地区の再活性化、また周辺住宅地への定住促進により、藤沢市全体への波及効果も期待できると考えられる。

藤沢駅周辺地区については、藤沢市の都心部として、また湘南地域の広域交流拠点として役割を高め、再活性化を図り、村岡新駅周辺地区については、先進的な研究開発機能等を集積し、広域に発信する新たな都市拠点の創出を図る。どちらも今後の藤沢市全体の活力創造を担う拠点としての整備が求められる中で、都市基盤整備事業には、未来への投資として、市内経済を牽引する役割も期待されている。

藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区という近接する都市拠点として、今後はそれぞれの機能分担、役割分担を明確にし、機能整備と相互連携の強化を図る。また、少子超高齢化、人口減少、低成長の社会を見据えた中で、持続的に発展可能な都市の実現に向け、藤沢市都市マスタープランで示した6都市拠点の都市構造の構築を進めることが望まれる。

調査研究委員会名簿

近接する都市整備に伴う相互波及・効果を踏まえた経済効果の検証に関する調査研究」

調査研究委員会 委員名簿

	委員氏名	所属・職名
委員長	やなぎさわ あつし 柳 沢 厚	C・まち計画室 代表
委員	いしはら ふみや 石原 史也	藤沢市土地開発公社 理事長
	かまくら なつき 鎌倉 夏来	東京大学大学院総合文化研究科 地域未来社会連携研究機構 准教授
	たけむら ひろゆき 竹村 裕幸	藤沢商工会議所 専務理事
	かわさき たかゆき 川崎 隆之	藤沢市 都市整備部長
	みやけ まさよし 三宅 正芳	一般財団法人 地方自治研究機構 調査研究部長
事務局	まさい としのぶ 政井 利信	藤沢市 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当 参事
	のほら しんに 野原 信二	藤沢市 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当 主幹補佐
	かとう まさひろ 加藤 正洋	藤沢市 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当 上級主査
	とむら れお 戸村 玲央	藤沢市 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当 上級主査
	ほしの あつひこ 星野 敦彦	藤沢市 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当
	みかみ まさゆき 三上 雅之	藤沢市 都市整備部 都市整備課 参事
	おの たけひろ 小野 丈広	藤沢市 都市整備部 都市整備課 主幹
	たけうち なおみ 武内 直美	藤沢市 都市整備部 都市整備課 課長補佐
	かがわ むねのぶ 香川 宗宣	藤沢市 都市整備部 都市整備課 上級主査
	ほんだ あさこ 本田 亜紗子	一般財団法人 地方自治研究機構 調査研究部 研究員
	さいとう けいすけ 齋藤 圭介	一般財団法人 地方自治研究機構 調査研究部 研究員
	なとり まさひこ 名取 雅彦	株式会社 マインズ・アイ 代表取締役

(順不同 敬称略)

資料編

■調査対象地区駅周辺（1km圏）における人口1,000人当たりのサービス機能の集積状況

	藤沢駅1km圏	大船駅1km圏	村岡新駅1km圏	湘南深沢駅1km圏	神奈川県
国勢調査人口(2015)	43,388	33,121	38,107	35,167	9,126,214
事業所数(総数)	2,953	1,962	416	500	287,942
従業者数(総数)	35,077	23,766	17,705	13,964	3,464,316
人口1,000人当たり従業者数	808	718	465	397	380
人口1000人 当たり従業者 数	33 電気業	2	0	0	0
	34 ガス業	0	0	0	0
	35 熱供給業	0	0	0	0
	36 水道業	0	0	0	0
	37 通信業	1	0	0	0
	38 放送業	0	1	0	0
	39 情報サービス業	12	13	67	73
	40 インターネット 附随サービス業	0	3	3	3
	41 映像・音声・文字情報制作業	3	0	0	1
	42 鉄道業	7	13	3	2
	43 道路旅客運送業	3	7	0	1
	44 道路貨物運送業	1	1	4	5
	45 水運業	0	0	0	0
	46 航空運輸業	0	0	0	0
	47 倉庫業	0	0	0	2
	48 運輸に附帯するサービス業	0	3	2	1
	49 郵便業(信書便事業を含む)	13	10	0	0
	50 各種商品卸売業	0	0	0	0
	51 繊維・衣服等卸売業	1	0	0	0
	52 飲食品卸売業	1	3	1	1
	53 建築材料、鉱物・金属材料等卸売業	1	1	2	2
	54 機械器具卸売業	6	3	3	3
	55 その他の卸売業	7	11	0	1
	56 各種商品小売業	17	8	0	0
	57 繊維・衣服・身の回り品小売業	15	20	1	0
	58 飲食品小売業	55	60	13	7
	59 機械器具小売業	12	7	3	6
	60 その他の小売業	33	34	10	6
	61 無店舗小売業	1	3	1	0
	62 銀行業	22	9	0	0
	63 協同組織金融業	2	1	0	0
	64 貸金業、クレジットカード業等非預金信用機関	1	0	0	0
	65 金融商品取引業、商品先物取引業	5	0	0	0
	66 補助的金融業等	1	0	0	0
	67 保険業(保険媒介代理業、保険サービス業を含む)	22	12	0	0
	68 不動産取引業	15	12	6	7
	69 不動産賃貸業・管理業	43	11	3	3
	70 物品賃貸業	3	2	1	0
	71 学術・開発研究機関	41	40	42	11
	72 専門サービス業(他に分類されないもの)	11	7	7	8
	73 広告業	0	0	0	0
	74 技術サービス業(他に分類されないもの)	4	49	33	36
	75 宿泊業	6	1	0	0
	76 飲食店	116	103	14	12
	77 持ち帰り・配達飲食サービス業	4	9	6	4
	78 洗濯・理容・美容・浴場業	21	17	1	1
	79 その他の生活関連サービス業	10	4	1	0
	80 娯楽業	15	14	1	1
	81 学校教育	2	11	0	2
	82 その他の教育、学習支援業	37	30	3	2
	83 医療業	50	60	49	21
	84 保健衛生	2	1	0	0
	85 社会保険・社会福祉・介護事業	32	34	22	17
	86 郵便局	1	1	0	0
	87 協同組合(他に分類されないもの)	0	0	0	0
	88 廃棄物処理業	0	1	1	1
	89 自動車整備業	0	0	1	2
	90 機械等修理業(別掲を除く)	5	5	1	0
	91 職業紹介・労働者派遣業	40	2	0	0
	92 その他の事業サービス業	55	11	15	10
	93 政治・経済・文化団体	7	1	0	0
	94 宗教	1	1	1	0
	95 その他のサービス業	2	0	0	0

出所)国勢調査、経済センサスをもとに作成 ※下記指標(人口1000人当たり集積特化度)が10以上のセルをマーキング
注)人口1000人当たり集積特化度=対象地区人口1,000人当たり従業者数-神奈川県人口1,000人当たり従業者数

■平成 26 年（2014 年）商業統計

神奈川県確報結果_平成 26 年 / 附表 2_卸売業、小売業の従業者数、年間商品販売額、売場面積
(抜粋)

	卸売業、小売業											
					卸売業			小売業				
	事業所数	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	事業所数	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)	事業所数	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)	
神奈川県計	48,275	476,534	16,933,777	6,676,309	10,572	107,218	9,324,909	37,703	369,316	7,608,869	6,676,309	
横浜市	18,925	203,816	8,579,630	2,585,562	4,708	55,736	5,104,073	14,217	148,080	3,475,557	2,585,562	
川崎市	6,314	63,837	2,162,185	814,524	1,364	13,582	1,177,564	4,950	50,255	984,621	814,524	
相模原市	3,574	36,264	1,036,818	593,092	815	6,263	481,007	2,759	30,001	555,811	593,092	
横須賀市	2,356	18,908	430,273	300,548	323	2,227	108,256	2,033	16,681	322,017	300,548	
平塚市	1,616	15,803	538,936	219,469	379	3,580	322,526	1,237	12,223	216,409	219,469	
鎌倉市	1,399	9,789	182,118	115,729	156	938	42,532	1,243	8,851	139,585	115,729	
藤沢市	2,427	24,184	645,320	402,173	425	3,649	235,270	2,002	20,535	410,050	402,173	
小田原市	1,673	13,691	353,151	223,716	349	2,919	136,741	1,324	10,772	216,411	223,716	
茅ヶ崎市	1,127	9,243	173,819	151,507	157	875	37,136	970	8,368	136,683	151,507	
逗子市	350	2,725	41,776	25,811	36	268	7,007	314	2,457	34,769	25,811	
三浦市	378	2,336	72,539	33,509	89	527	44,857	289	1,809	27,682	33,509	
秦野市	860	7,486	141,204	134,799	113	568	26,646	747	6,918	114,558	134,799	
厚木市	1,617	16,328	988,828	221,295	528	5,437	773,324	1,089	10,891	215,504	221,295	
大和市	1,245	13,261	364,829	241,734	266	2,581	154,893	979	10,680	209,936	241,734	
伊勢原市	590	5,665	166,909	85,317	129	1,345	82,053	461	4,320	84,856	85,317	
海老名市	691	7,291	203,712	139,903	146	1,297	81,441	545	5,994	122,271	139,903	
座間市	503	5,638	267,923	85,800	105	1,441	195,261	398	4,197	72,662	85,800	
南足柄市	228	1,632	28,633	27,121	33	146	5,862	195	1,486	22,771	27,121	
綾瀬市	373	3,875	135,129	68,897	102	983	81,290	271	2,892	53,839	68,897	

・小売業労働生産性 410,050 百万円 / 20,535 人 = 20.0 百万円 / 人

立地環境特性別詳細情報（全集積地） / 詳細情報 1 表（抜粋）

都道府県 市区町村 商業集積地（商店街）名	集積 細分	小売業計					
		商店街数	事業所数	就業者数	従業者数	年間商品販 売額	売場面積
				(人)	(人)	(百万円)	(㎡)
00 全国	計	12,681	279,981	2,333,675	2,145,242	44,935,565	56,224,136
14 神奈川県 000	計	558	18,832	204,828	190,406	3,976,818	3,762,839
14 神奈川県 205 藤沢市	藤沢市計	21	1,151	12,910	12,467	249,909	272,527
14 神奈川県 205 藤沢市 001 藤沢駅南口	11		208	2,652	2,553	59,873	56,076
14 神奈川県 205 藤沢市 002 藤沢駅北口	11		139	1,684	1,589	42,375	47,214

藤沢駅周辺（南口・北口）合計

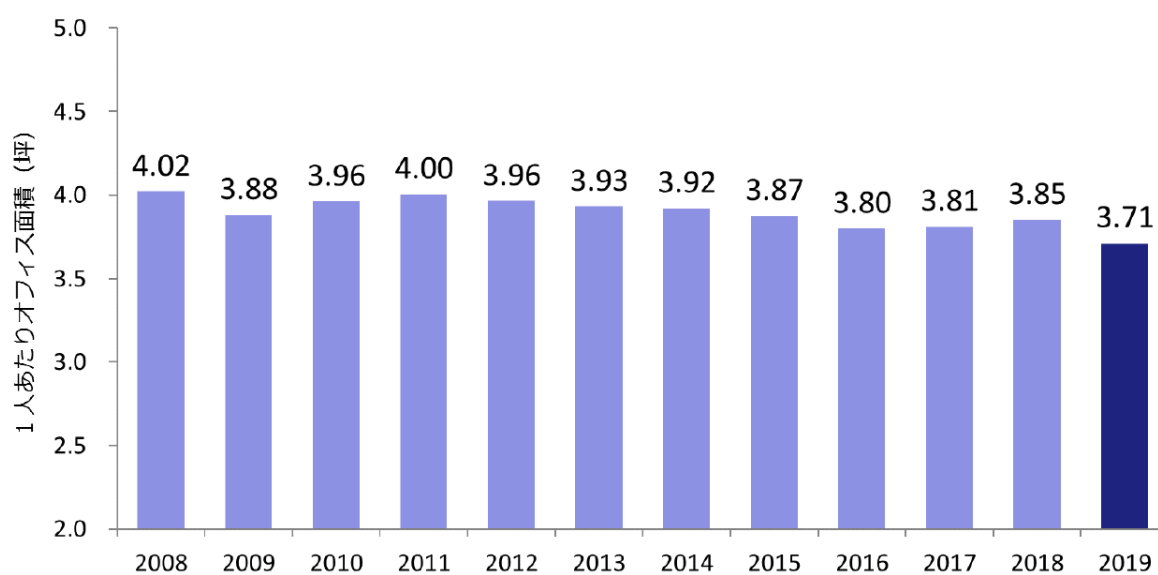
- ・従業者数 4,142 人
- ・年間商品販売額 102,248 百万円
- ・労働生産性 24.7 百万円 / 人

■1人あたりオフィス面積の想定

本調査では、1人あたりオフィス面積について、ザイマックス不動産総合研究所が毎年実施している1人あたりオフィス面積調査の結果を用いた。同調査によれば1人当たりのオフィス面積は近年減少傾向にあり、2019年で3.71坪/人（12.2㎡/人）である。

近年、フリーアドレスやテレワークの導入など、働き方改革を推進するテナントの増加により、利用人数に対してこれまでより小さい面積のオフィスに入居するケースが多くなっていることも考慮し、本調査では3.71坪/人（12.2㎡/人）として試算した。

【図表1】1人あたりオフィス面積の推移（2008～2019、東京23区）



出所) ザイマックス不動産総合研究所 RESEARCH REPORT「1人あたりオフィス面積調査(2019年)」

■2015 年神奈川県産業連関表

雇用表（1）総数表（107 部門分類）（抜粋）

（単位 人、千円）

	従業員 総数	個人業主	家族 従業員	有給 役員・ 雇員	有給役員	雇員	常用 雇員	参 考						
								正社員・ 正職員	正社員・ 正職員 以外	臨時 雇員	従業員 1人当たり 県内生産額	従業員 1人当たり 粗付加 価値額	有給役員 ・雇員 1人当たり 雇員所得	
593	情報サービス	111,733	4,478	261	106,994	4,523	102,472	101,457	93,691	7,765	1,015	15,385	9,184	5,777
632	研究	177,764	0	0	177,764	1,134	176,630	174,960	145,458	29,502	1,670	13,626	8,070	5,807
669	その他の対事業所 サービス	662,369	55,100	4,467	602,802	5,739	597,063	558,678	193,607	365,071	38,385	5,795	4,201	2,316
671	宿泊業	21,814	273	182	21,359	703	20,656	19,107	8,670	10,437	1,549	9,232	4,473	2,636
679	その他の对个人 サービス	85,230	27,787	2,496	54,948	3,039	51,908	49,066	14,125	34,941	2,842	5,883	4,303	3,149

生産者価格評価表（107 部門分類）（抜粋）

（単位 百万円）

		700
		内生部門計
700	内生部門計	29,641,105
家計外消費支出（行）		899,237
雇員所得		17,035,734
営業余剰		5,868,919
資本減耗引当		8,277,309
資本減耗引当（社会資本等減耗分）		1,138,438
間接税（関税・輸入品商品税を除く。）		2,652,100
（控除）経常補助金		-187,744
粗付加価値部門計		35,683,992
県内生産額		65,325,098

■平成 28 年度(2016 年度)都道府県別税目別市町村税の徴収実績調(抜粋)

(ア) + (イ) 個人均等割 + 所得割

(単位 千円)

区分	調 定 済 額			収 入 済 額			徴 収 率 (%)				区分	
	現年課税分 ㊦	滞納繰越分 ㊧	合 計 ㊨	現年課税分 ㊦	滞納繰越分 ㊧	合 計 ㊨	$\frac{㊦}{㊨} \times 100$	$\frac{㊦}{㊨} \times 100$	$\frac{㊦}{㊨} \times 100$	前年度		
都道府県												都道府県
神 奈 川	671,108,501	23,217,558	694,326,059	664,191,653	7,471,303	671,662,956	99.0	32.2	96.7	96.1	神 奈 川	

(ウ) + (エ) 法人均等割 + 法人税割

(単位 千円)

区分	調 定 済 額			収 入 済 額			徴 収 率 (%)				区分
	現年課税分 ㊦	滞納繰越分 ㊧	合 計 ㊨	現年課税分 ㊦	滞納繰越分 ㊧	合 計 ㊨	$\frac{㊦}{㊨} \times 100$	$\frac{㊦}{㊨} \times 100$	$\frac{㊦}{㊨} \times 100$	前年度	
都道府県											都道府県
神 奈 川	117,540,133	966,176	118,506,309	117,206,968	242,181	117,449,149	99.7	25.1	99.1	99.1	神 奈 川

