

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

神奈川県藤沢市

調査研究報告書 概要

想定開発パターンの評価

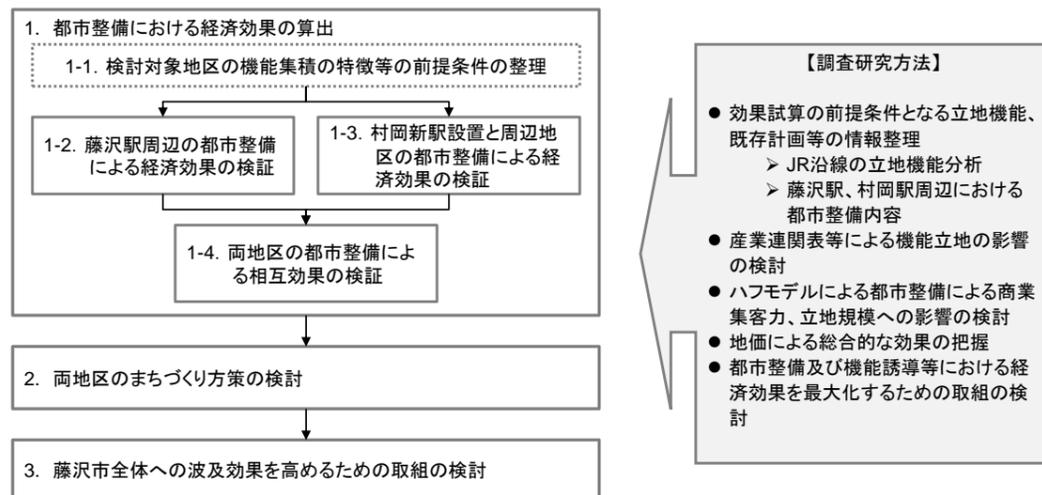
神奈川県藤沢市の中心部として位置づけられている藤沢駅周辺地区は、施設の老朽化や活気の低下といった問題に対して、駅周辺の公共施設再整備による民間施設の機能更新の促進、それによる地区の再活性化を目指している。一方、村岡新駅周辺地区については、藤沢駅と大船駅の間、JR 東海道本線の新駅の設置を計画しており、新たな都市拠点の形成や鎌倉市深沢地区と一体になった広域拠点の形成を目指している。

本調査研究では、都市整備による経済効果として、都市規模、誘導すべき機能、役割が異なる拠点である、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区をとりあげ、その整備が藤沢市全体に与える効果を検証した。はじめに、藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区における産業集積状況等を整理した。その上で、鎌倉市湘南深沢駅周辺地区開発を前提条件とする両地区の都市整備による経済効果について、ハフモデルを用いた商業面における影響や、産業連関表を用いた機能立地の影響を検討した。また、村岡新駅周辺地区については、ヘドニック法により、地価に着目した都市整備による総合的な効果を算定した。

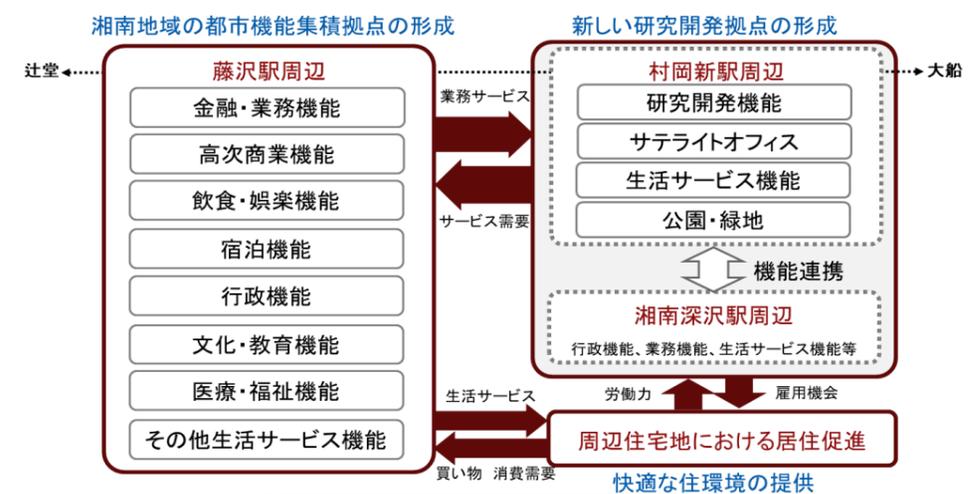
これらの調査結果から、藤沢駅周辺の商業への影響、藤沢市産業振興への影響、村岡新駅周辺地区の資産価値上昇効果、両地区の相互効果を評価し、藤沢駅周辺地区と村岡新駅周辺地区にとって望ましい開発パターンを提示した。さらに、これを踏まえて、両地区の機能連携、役割分担に着目したまちづくりの方策や、都市整備による藤沢市全体への波及効果を高めるための取組を検討することで、藤沢市の今後の可能性を示した。

	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 ※ 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	<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 × ※ 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)
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 ※ 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	<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 × ※ 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)
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 ※ 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)	<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 × ※ 全般的にメリットが見込めない

調査研究の流れ



両地区の各機能の連携と役割分担のイメージ



各地区の機能連携を通じた地域活性化