

## 藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の都市整備に伴う経済効果について

藤沢駅周辺及び村岡新駅周辺は、藤沢市都市マスタープランにおいて、都市拠点として、それぞれ中心市街地、研究開発拠点に位置付けています。

藤沢駅周辺地区については、基盤整備から40年以上経過し、施設の老朽化や活力の低下が課題となっており、現在再活性化に向けた再整備を進めています。

一方、村岡新駅周辺地区については、新たな研究開発拠点の形成を目指し、新駅設置及び周辺のまちづくりに向けた取組を進めています。

この近接する都市拠点の再整備及び形成を図るに当たり、それぞれの事業実施に伴い想定される経済効果と、相互の事業がそれぞれにどのような影響や効果を与えるかを令和2年度に調査しましたので報告するものです。

### 1 藤沢駅周辺地区再整備に伴う経済効果等について

藤沢駅周辺地区においては、既成市街地の中で、都市基盤の再整備を進めることで、周辺の商業施設等の建替え及び機能更新を促進し、地区全体としての再活性化を目指しています。

本調査においては、駅周辺の公共施設再整備により商業施設の機能更新が誘発されたと仮定し、平成27年の神奈川県産業連関表\*等を用いて、経済波及効果を算出しました。

\*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

#### （1）試算する際の条件

- 更新を想定する民間施設として、藤沢駅周辺の商業規模に大きく影響する駅前のペデストリアンデッキに接続される大規模商業施設である、サンパール藤沢ビル（さいか屋）、増田ビル・遊行通り共同ビル（ビックカメラ）、湘南藤沢オーパ、江ノ電第一ビル（ODAKYU 湘南 GATE）、藤沢 391 街区（フジサワ名店ビル・ダイヤモンドビル・CD ビル）の5箇所を対象とする。
- 周辺で予定されている大規模開発による影響・効果を前提として検証を行う。藤沢駅から3km圏に位置する鎌倉市深沢地区で約31haの開発が計画されていることから、「深沢地域整備事業の土地利用計画（案）」をもとに、本調査で商業立地規模を想定し、前提として加味する。
- 藤沢駅周辺で更新が想定される商業施設（5箇所合計）の想定開発パターンを次のように設定する。

##### ・パターン1（売場面積：現状規模を維持）

商業（売場面積） 68,000 m<sup>2</sup>（レントブル比\*60%）（延べ面積 113,000 m<sup>2</sup>）

業務・ホテル 28,000 m<sup>2</sup>（レントブル比70%）（延べ面積 40,000 m<sup>2</sup>）

\*レントブル比：延べ面積に占める収益部分の面積比率（有効率）

- ・パターン2（地下1階～3階程度を店舗）
    - 商業（売場面積） 34,000 m<sup>2</sup>（レンタル比 60%）（延べ面積 57,000 m<sup>2</sup>）
    - 業務・ホテル 67,200 m<sup>2</sup>（レンタル比 70%）（延べ面積 96,000 m<sup>2</sup>）
  - ・パターン3（売場面積の拡大（現状の2割増））
    - 商業（売場面積） 82,000 m<sup>2</sup>（レンタル比 60%）（延べ面積 137,000 m<sup>2</sup>）
    - 業務・ホテル 11,200 m<sup>2</sup>（レンタル比 70%）（延べ面積 16,000 m<sup>2</sup>）
- 容積率を 600%から 900%に緩和すると仮定する。（現状利用容積率 810%）  
 ○建設費として 1,000 億円を仮定する。（200 億円／箇所×5 箇所）

## （2） 藤沢駅周辺の大規模商業施設の更新が誘発された場合の経済波及効果

### ① 現状（店舗面積 68,000 m<sup>2</sup>，買回率 52.3%）

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"> <li>・ 延床面積113,000m<sup>2</sup></li> <li>・ 店舗面積68,000m<sup>2</sup>(有効率60%)</li> <li>・ 売場効率0.99百万円/m<sup>2</sup>(売り場面積現状維持、買回率52.3%)</li> <li>・ 労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)</li> </ul>
業務	18,500	1,200	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス面積14,800m<sup>2</sup></li> <li>・ 従業者数1,200人(ザイマックス資料をもとに12.2m<sup>2</sup>/人)</li> <li>・ 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)</li> </ul>
ホテル			

#### 機能立地に伴う経済波及効果

- 直接効果
  - 860億円/年
- 生産誘発効果
  - 第1次波及効果 1,090億円/年
  - 第2次波及効果 210億円/年
  - 合計 1,300億円/年
- 粗付加価値誘発効果
  - 840億円/年(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

- \* 買回率：小売業のうち、最寄品（飲食料品、医薬品等）を除いた買回品（衣料品等）の割合。今回の調査では買回率及び売場面積をその商業集積地の魅力度として、影響分析しています。
- \* 売場効率：売場面積当たりの年間小売販売額
- \* 直接効果：経済効果をもたらすきっかけとなる需要発生額。業務、研究、商業等の生産額（業務、研究は従業者数×労働生産性で算出）
- \* 生産誘発効果：元となる経済活動と、それがきっかけとなり発生する他の経済活動により生じる生産額
- \* 第1次波及効果：直接効果及び直接効果から誘発される生産額（施設整備等）（第1次間接波及効果）
- \* 第2次波及効果：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
- \* 粗付加価値：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（企業の営業利益）等が該当し GDP に相当）
- \* 誘発就業者数：生産誘発効果の生産に必要な労働量から算出した就業者数・雇用数
- \* ザイマックス資料：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）」

②大規模商業施設が更新された場合の経済波及効果（現状と同程度の店舗面積としたパターン1を例示：店舗面積68,000㎡，買回率58%（辻堂駅周辺地区並み），深沢地区開発後）

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"> <li>延床面積113,000㎡</li> <li>店舗面積68,000㎡(有効率60%)</li> <li>売場効率0.95百万円/㎡(売り場面積現状維持、買回率58%)</li> <li>労働生産性24.7百万円/人(藤沢駅周辺)</li> </ul>
業務	28,200	1,830	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積32,000㎡(40,000㎡-ホテル8,000㎡)</li> <li>有効面積22,400㎡(有効率70%)</li> <li>従業者数1,830人(ザイマックス資料をもとに12.2㎡/人)</li> <li>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)</li> </ul>
ホテル	1,220	130	<ul style="list-style-type: none"> <li>延床面積8,000㎡と想定</li> <li>室数160室(既存事例をもとに50㎡/室と想定)</li> <li>従業員数133人(日本ホテル協会資料をもとに0.83人/室)</li> <li>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)</li> </ul>

**機能立地に伴う経済波及効果**

- 直接効果
  - 940億円/年
- 生産誘発効果
  - 第1次波及効果 1,200億円/年
  - 第2次波及効果 220億円/年
  - 合計 1,420億円/年
- 粗付加価値誘発効果
  - 910億円/年(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

### (3) 藤沢駅周辺地区の経済波及効果まとめ

①経済活動に対する効果（現状の経済効果からの増減分を算出）

		第1次波及効果		第2次波及効果
		直接効果	第1次間接波及効果	
施設更新 (パターン1)	生産誘発効果	約80億円/年	約30億円/年	約10億円/年
	誘発就業者数	約660人	約240人	約100人
施設更新 (パターン2)	生産誘発効果	約320億円/年	約110億円/年	約60億円/年
	誘発就業者数	約2,860人	約1,340人	約400人
施設更新 (パターン3)	生産誘発効果	▲約60億円/年	▲約10億円/年	▲約10億円/年
	誘発就業者数	▲約390人	▲約290人	▲約30人

②建設投資に対する効果

	第1次波及効果		第2次波及効果
	直接効果	第1次間接波及効果	
生産誘発効果	1,000億円(仮定)	約270億円	約250億円
誘発雇用数	約10,600人		約1,600人

③ 税収効果（年間）（現状からの増加分を算出（5箇所分））

	効果額（年間）
固定資産税・都市計画税（建物）	約 3.5 億円

※ 建築費を 1 箇所 140 億円と仮定（建設費 200 億円の中の約 7 割として算出）

## 2 村岡新駅周辺地区の整備に伴う経済効果等について

村岡新駅周辺地区においては、新駅設置及び周辺のまちづくりにより、新たな研究開発系の都市拠点の創出を目指しています。

本調査においては、村岡新駅設置及び周辺地区まちづくり事業を実施した場合の事業効果等について、開発パターンを「村岡新駅周辺地区まちづくり方針（素案）」をもとに、村岡新駅周辺地区内で創出する床面積や立地機能等といった本調査に必要な前提条件を仮定した上で、経済波及効果を算出しました。

### （1）試算する際の条件

- 立地施設として、研究開発拠点として目指す施設が誘導できた部分（約 80%）と市場性に委ねた部分（約 20%）と仮定し、研究機能・業務機能（約 80%）、商業機能（約 2%）、生活支援サービス機能（約 10%）、住宅（約 8%）を想定する。
- 容積率は現状の 200%とする。
- 建設費として 350 億円を仮定する。

### （2）村岡新駅周辺地区の経済波及効果まとめ

#### ① 経済活動に対する効果

	第 1 次波及効果		第 2 次波及効果
	直接効果	第 1 次間接波及効果	
生産誘発効果	約 540 億円／年	約 160 億円／年	約 120 億円／年
誘発就業者数	約 4,300 人	約 1,400 人	約 700 人

#### ② 建設投資に対する効果

	第 1 次波及効果		第 2 次波及効果
	直接効果	第 1 次間接波及効果	
生産誘発効果	350 億円（仮定）	約 95 億円	約 85 億円
誘発雇用数	約 3,700 人		約 600 人

#### ③ 税収効果（年間）（現状からの増加分を算出）

	効果額（年間）
固定資産税・都市計画税（土地）	約 14.5 億円

※ 村岡新駅 2 km 圏の地価上昇効果を 1,800 億円として算出

### 3 藤沢駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の相互の事業による影響・効果

村岡新駅周辺地区の事業実施に伴い、藤沢駅周辺地区に与える影響・効果について、それぞれの地区の整備効果と合わせて検証を行いました。

(影響・効果一覧)

全パターン共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>○村岡新駅周辺地区の経済効果あり</li> <li>○藤沢駅周辺地区への影響・効果 <ul style="list-style-type: none"> <li>・村岡新駅周辺従業者増に伴う購買需要増 (+15,000人)</li> <li>・業務機能連携の期待</li> </ul> </li> </ul>
パターン1 ・売場面積：現状規模を維持 ・業務機能：増	<ul style="list-style-type: none"> <li>○藤沢駅周辺地区の経済効果（直接効果） <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産誘発効果 約80億円/年</li> <li>・誘発就業者数 約660人</li> </ul> </li> <li>○藤沢駅周辺商業への影響（買回率58%。商業販売額、売場効率は、現状に対する増減値） <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業販売額 ▲4,850百万円</li> <li>・売場効率 ▲0.04百万円/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>※深沢地区開発の影響はあるが、商業施設のリニューアル等により、売場効率への影響が軽微であるとともに、駅周辺への購買力誘導により、ある程度の改善が見込める。</p>
パターン2 ・売場面積：大幅減(地下1階～3階程度を店舗) ・業務機能：大幅増	<ul style="list-style-type: none"> <li>○藤沢駅周辺地区の経済効果（直接効果） <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産誘発効果 約320億円/年</li> <li>・誘発就業者数 約2,860人</li> </ul> </li> <li>○藤沢駅周辺商業への影響（買回率58%。商業販売額、売場効率は、現状に対する増減値） <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業販売額 ▲22,750百万円</li> <li>・売場効率 +0.15百万円/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>※深沢地区開発の影響及び商業床の大幅減により、販売額が大きく減少するが、売場効率の改善が図られるとともに、駅周辺への購買力誘導により、ある程度の改善が見込める。一方、商業機能が縮小されるため、駅前のにぎわい創出に懸念がある。</p>
パターン3 ・売場面積：増(現状の2割増) ・業務機能：減	<ul style="list-style-type: none"> <li>○藤沢駅周辺地区の経済効果（直接効果） <ul style="list-style-type: none"> <li>・生産誘発効果 ▲約60億円/年</li> <li>・誘発就業者数 ▲約390人</li> </ul> </li> <li>○藤沢駅周辺商業への影響（買回率58%。商業販売額、売場効率は、現状に対する増減値） <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業販売額 +1,050百万円</li> <li>・売場効率 ▲0.11百万円/m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p>※販売額は増加するが、商業床の増加による売場効率の悪化が大きく、実現性・持続可能性に懸念がある。</p>

○藤沢駅周辺地区再整備の面からみると、駅前としてのにぎわいの創出及び販売額、売場効率の面で現状をできるだけ維持するためには、パターン1とパターン2の間程度の商業規模の確保が望ましい。

パターン3については、販売額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。

また、パターン1とパターン2については、業務機能の増加に伴う就業者数の増加等も見込まれる。

○村岡新駅周辺地区整備の面からみると、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、開発が行われない場合、こうした効果は全く生じない。

○相互の影響・効果については、村岡新駅周辺地区の整備を進めることで、村岡新駅周辺従業者の増加に伴う購買需要等が藤沢駅周辺地区で見込めるとともに、両地区における業務機能の連携も期待できると判断した。

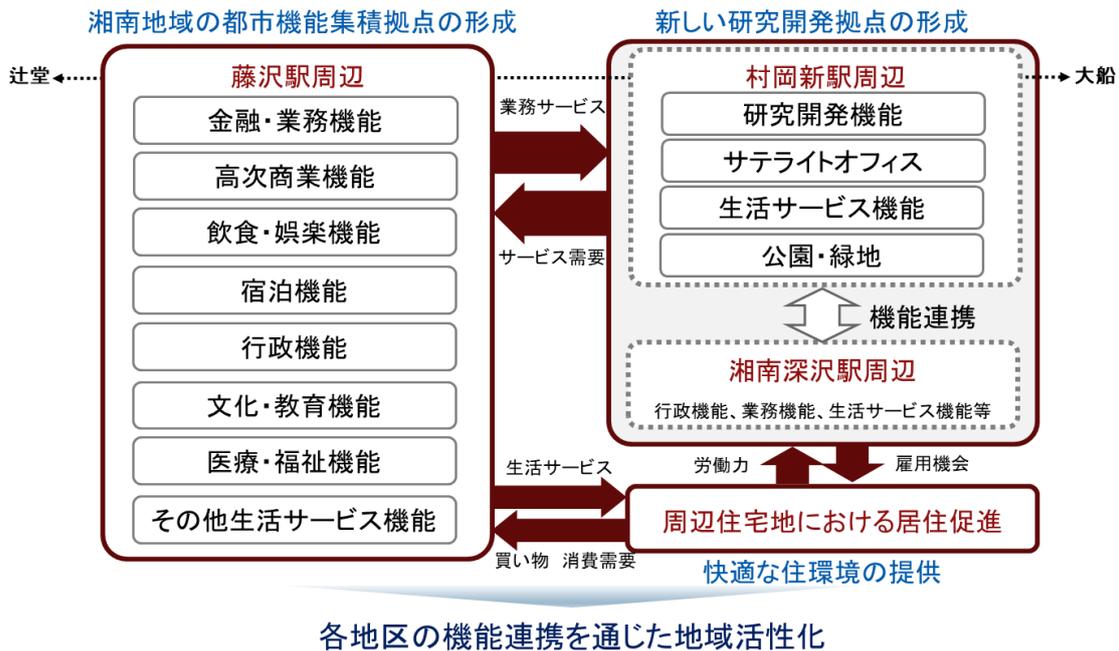
#### 4 今後のまちづくりについて

今回の経済効果分析では、周辺状況の変化により藤沢駅周辺地区の商業に一定の影響を受けた場合でも、藤沢駅周辺地区のリニューアルや機能更新等により藤沢駅周辺地区の魅力を上げること、また村岡新駅周辺地区への研究開発拠点の立地による就業者人口の増加等を藤沢駅周辺地区に誘導することで更なる発展の可能性が示されました。

特に近接する都市拠点として、機能分担、機能連携を図ることで、村岡新駅周辺地区から藤沢駅周辺地区への人の流れ（定住人口、交流人口）をどのようにつくっていくか、また、今回の調査研究の前提としている藤沢駅周辺の商業施設の更新及び村岡新駅の研究開発拠点形成を確実に進めていくことが重要となります。

今後、両地区の事業推進に当たっては、今回の調査結果を踏まえながら、市全体を見据えて、より効果的な事業となるよう取り組みます。

(両拠点の機能分担、機能連携イメージ)



以上

都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当  
都市整備課