

藤沢駅前街区における官民連携まちづくりの 促進に向けた支援制度の構築について

1 目的

藤沢駅周辺地区では、「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画（平成24年3月）」を策定し、都市基盤整備を中心とした事業を推進することで、周辺の民間施設の更新を誘発し、藤沢駅周辺地区の再活性化を目指しています。

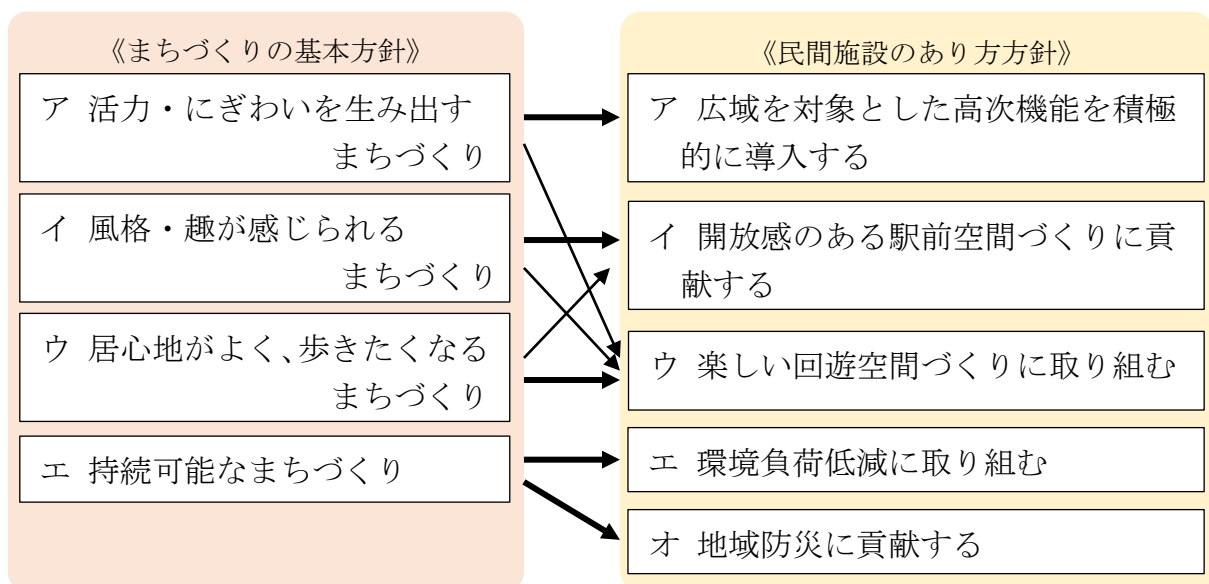
このような中、南北デッキ周辺における民間施設について、建て替え等による機能更新の機運が高まってきており、官民連携による駅前まちづくりに向け、まちづくりの基本方針等を位置付けた「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン（以下、ガイドラインという。）」の作成を進めてきております。

ガイドラインでは、基本方針に沿った民間施設のあり方方針を定めるとともに、そのあり方方針に沿った民間施設の建て替えがより積極的に行われるための支援策を位置付けていくこととしており、その支援策の実施により、官民連携による駅前まちづくりを促進することを目指すものです。

2 支援制度

支援策の適用に当たっては、ガイドラインの民間施設のあり方方針に沿った建物であるかどうかの適合認定を行うとともに、地域貢献の取組内容に応じ、次の3つの支援策を実施するものとします。

- (1) 建築物自体に対する緩和（容積率の緩和）
- (2) 建築物の所有者への支援（税制優遇に向けた条例の制定）
- (3) テナント誘致に対する側面支援（補助制度の新設）



○藤沢駅前街区まちづくりガイドライン適合認定の評価基準（案）

| 基準 | 地域貢献 | |
|--|--|---|
| <p>必須項目</p> <p>右欄の地域貢献は、必ず取り組むこと。</p> <p>※「・」の項目については、ガイドラインを踏まえた取組に対する考え方を記載すること。</p> | <p>○にぎわい・交流施設の整備（1,000㎡以上）（住宅用途を原則除く） （店舗・飲食店・劇場・スポーツの練習場・オフィス等）</p> <p>○駅前広場・デッキに面した商業機能の配置</p> <p>○現在の敷地設定からの分割をしない</p> <p>○デッキ空間（有効幅員2m以上）の整備（南口）</p> <p>○高さ80m以下</p> <p>○敷地内又は近隣駐車場での荷捌きの実施</p> <p>○CASBEE かながわのBランク又はBELS 認証の3つ星の取得</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域資源との関係に考慮した意匠面の工夫（エリアデザインの考え方） ・より質の高いバリアフリー・ユニバーサルデザインの導入 ・エリアマネジメントの展開 ・カーボンニュートラルなどに向けた環境負荷低減への幅広い貢献 ・気候変動適応策など、地域防災への幅広い貢献 | |
| 基準 | 地域貢献 | 点数 |
| <p>選択項目</p> <p>右欄の地域貢献を選択して取り組み、次の点数を得ること。</p> <p>「合計3点以上」</p> | <p>○買い物支援等の子どもの一時的預かり機能の導入</p> <p>○共同化、大街区化</p> <p>○壁面後退等による歩道状の空地、広場空間の確保</p> <p>○高層部の駅前広場からの壁面後退（10m以上）</p> <p>○高さ50m以下</p> <p>○デッキとの接続及び一般利用可能な昇降施設の整備（始発～終電）</p> <p>○「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」整備基準への適合</p> <p>○屋上庭園の導入（100㎡以上）</p> <p>○共同荷捌き場の整備</p> <p>○より質の高い自転車等駐車場の整備</p> <p>○「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」で定める緑化基準以上の緑化（+5%以上）</p> <p>○CASBEE かながわのAランク以上の取得</p> <p>○BELS 認証の4つ星以上の取得</p> <p>○一般利用可能な喫煙場所の整備（50㎡以上）</p> <p>○帰宅困難者の受け入れスペースの確保（350㎡以上+協定締結）</p> <p>○「藤沢市特定開発事業等に係る手続及び基準に関する条例」の雨水貯留施設等の貯留基準以上の対策（+50%以上）</p> <p>○その他、交通や環境、防災など先端的な技術の活用による他の施設を先導する機能の導入</p> | <p>1点</p> <p>2点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>2点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> <p>1点</p> |

3 税制優遇に向けた条例の制定

(1) 名称

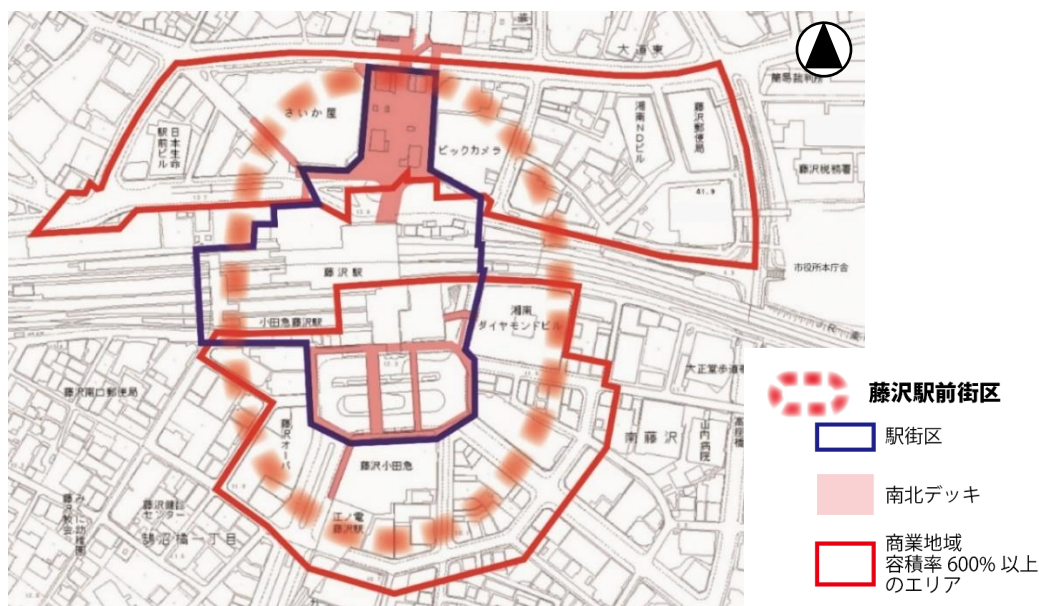
(仮称) 藤沢市藤沢駅前街区官民連携まちづくり促進のための支援措置に関する条例 (素案)

(2) 目的

藤沢駅周辺のにぎわいづくりに重要な役割を持つ藤沢駅前街区において、建築物の建て替え等を行うものに対する支援措置を講じることにより、藤沢駅前街区まちづくりガイドラインに定める民間施設のあり方方針に沿った建て替え等がより積極的に行われることを促進し、もって本市の都心及び湘南地域の広域拠点にふさわしい都市機能の増進と官民連携による駅前まちづくりに寄与することを目的とします。

(3) 適用範囲

適用範囲は、駅街区 (藤沢駅施設、南北駅前広場を含む街区) 及び南北デッキに接する地域のうち容積率が 10 分の 60 以上 (600% 以上) である区域とします。



(4) 固定資産税等の不均一課税

適合認定された建築物に対して課する固定資産税及び都市計画税の税率については、藤沢市市税条例の規定にかかわらず、5 年度分に限り、固定資産税にあつては 100 分の 0.7 (0.7%) (通常 1.4%) とし、都市計画税にあつては 100 分の 0.125 (0.125%) (通常 0.25%) とします。

また、藤沢市市街地再開発事業補助金交付要綱に基づく補助金の交付を受けた建築物及び住宅の用に供する部分については、適用しないものとします。

(5) 建築物の維持の義務、状況報告

支援措置の適用を受けた建築物の所有者は、支援措置の適用が開始された日から起算し、10年を経過するまでの間、適合認定に係る状態を維持するとともに、当該建築物の状況を市長に報告しなければならないものとします。

(6) 不均一課税の適用の継承

支援措置の適用を受けた建築物を継承した者は、適合認定に係る状態を維持する場合に限り、市長の承認を得て、支援措置の適用を継承することができるものとします。

(7) 支援措置の取消し及び納付

市長は、適用者が、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、支援措置の適用の全部又は一部を取消しすることができるものとします。

- (1) 偽りその他不正の手段により支援措置を受けたとき。
- (2) 支援措置の適用を受けている期間において、納付期限の到来した市税を完納しないとき（災害その他のやむを得ない事情があると認める場合を除く。）。
- (3) 支援措置の適用が開始された日から起算し、10年を経過するまでの間において、適合認定に係る状態を維持できなかつたとき。
- (4) 重大な法令違反又は社会的な信用を著しく損なう行為を行ったと認められるとき。

市長は、支援措置の全部又は一部を取り消した場合において、当該取消しに係る支援措置が適用された固定資産税又は都市計画税で既納のものがあるときは、支援措置の適用がなかつた場合における固定資産税又は都市計画税の額と当該既納の額との差額について、期間を定めてその納付を命じることができるものとします。

(8) 時限措置

この条例は、施行から10年を期限とします。ただし、期限までに適合認定された建築物に対しては、支援措置の適用が終了するまでの間、なおその効力を有するものとします。

(9) 委任

条例に定める事項のほか、条例の施行に関し必要な事項は、別に市長が定めるものとします。

4 補助制度の新設

令和2年度に実施した経済効果分析では、藤沢駅前の民間施設の機能更新に当たり、商業規模を一定程度維持しつつ、オフィス等の業務系用途を導入することで、より経済効果が見込まれることが分かりました。

そのため、ガイドラインに定める民間施設のあり方方針に沿った建て替えを促進するに当たり、建て替え計画の事業性の向上及びオフィスの効率的な誘致に向け、建物供用開始時の入居支援制度を新設します。

<支援の対象とする施設>

ガイドラインの適合認定を受けた建築物に入居するオフィス

5 今後の予定

支援制度の構築に向けたスケジュールは、次のとおりです。

| | |
|----------|------------------------------------|
| 令和4年11月頃 | ガイドライン（案）の報告（藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会） |
| 令和4年12月 | パブリックコメント（条例・ガイドライン） |
| 令和5年2月 | 市議会定例会へ条例案として提案 |
| 令和5年4月 | 条例施行・支援制度の運用開始 |

以 上

（都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当・経済部 産業労働課）