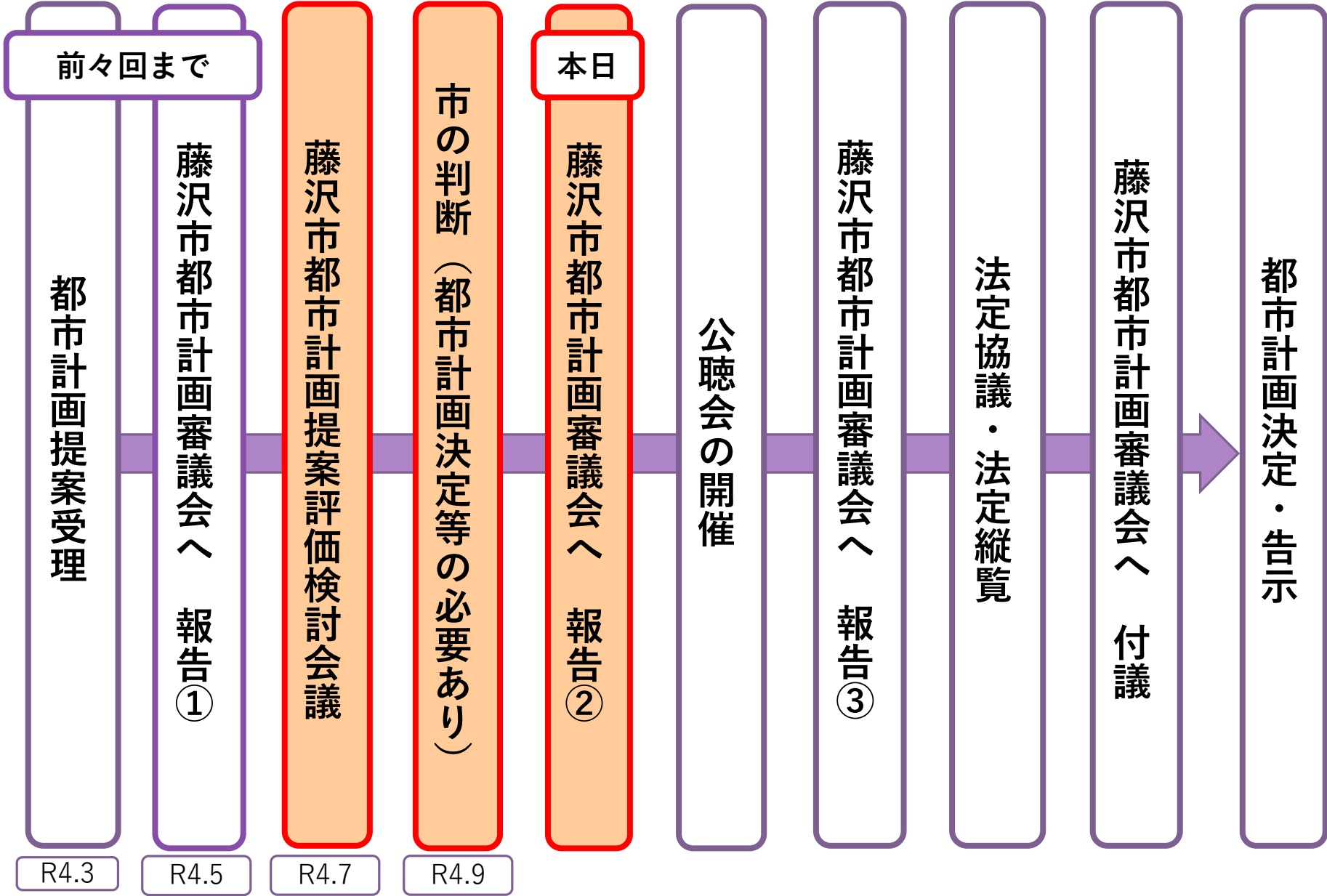
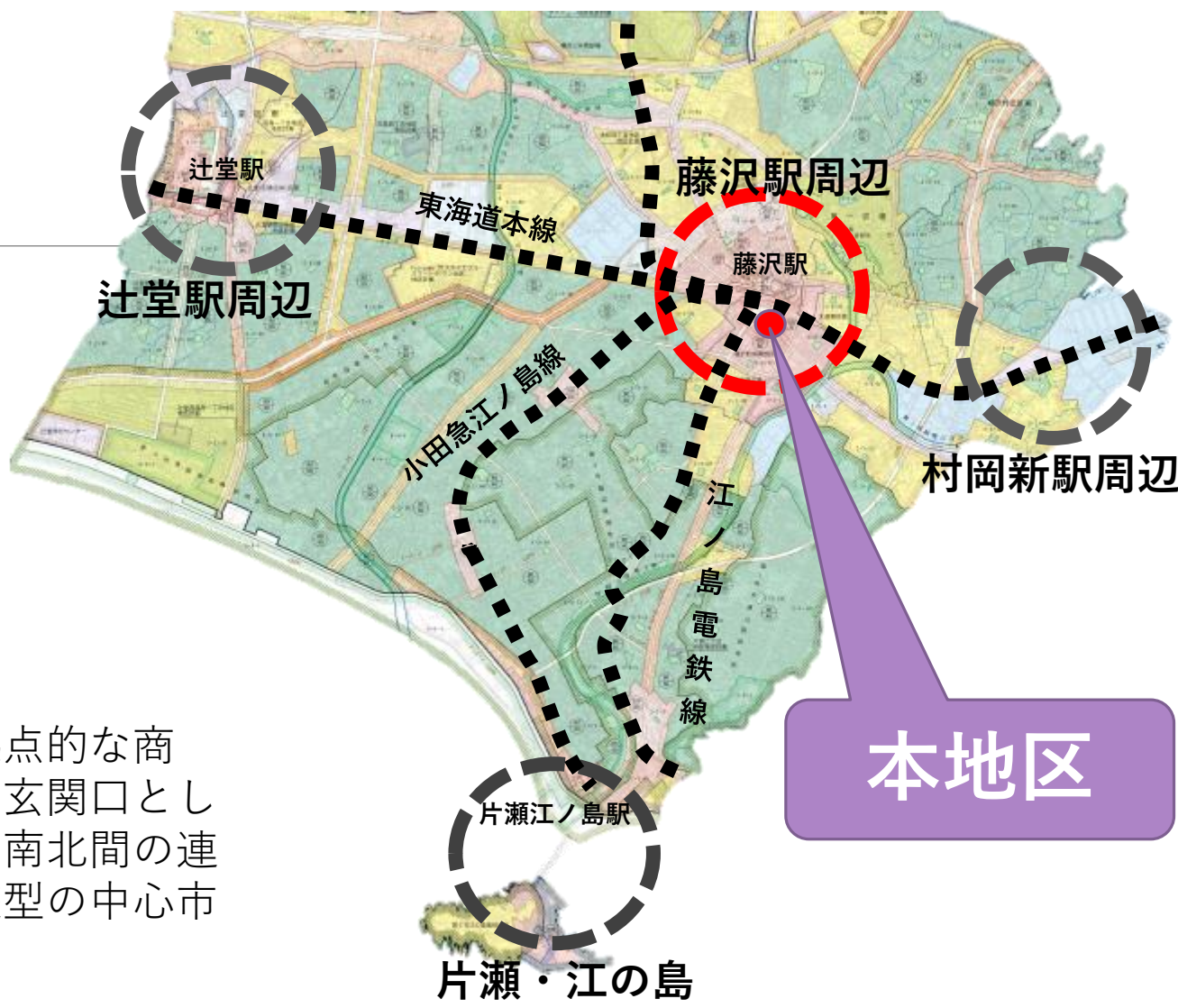
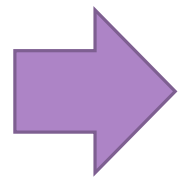
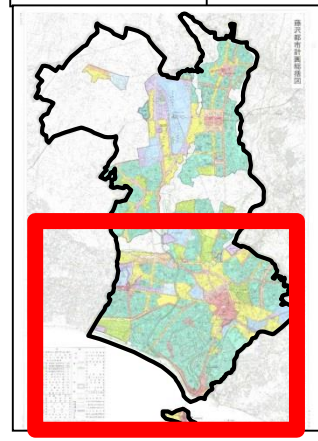


藤沢駅南口391地区(都市計画提案) に関する都市計画素案について

都市計画提案制度の手続きの流れ

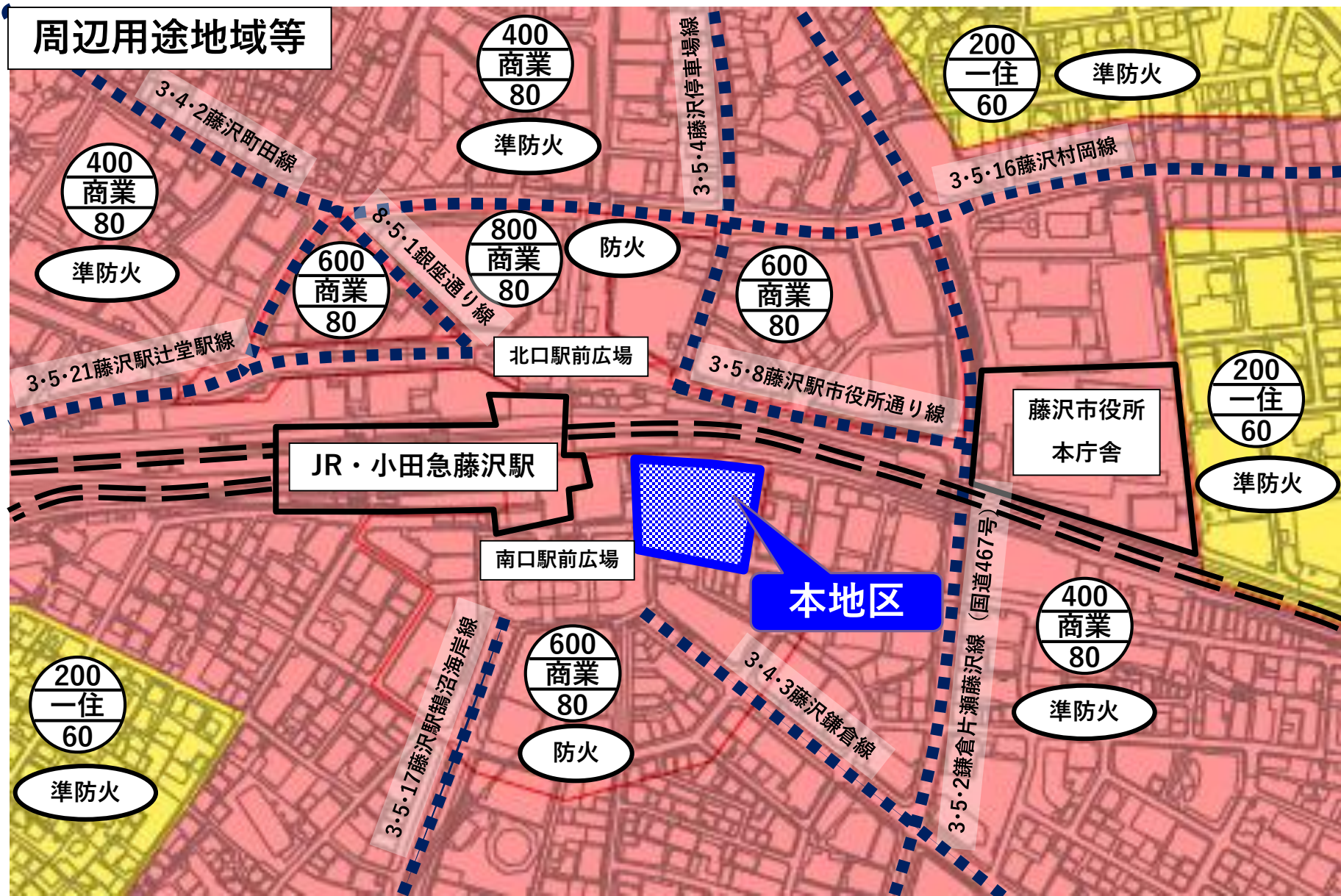


市域図

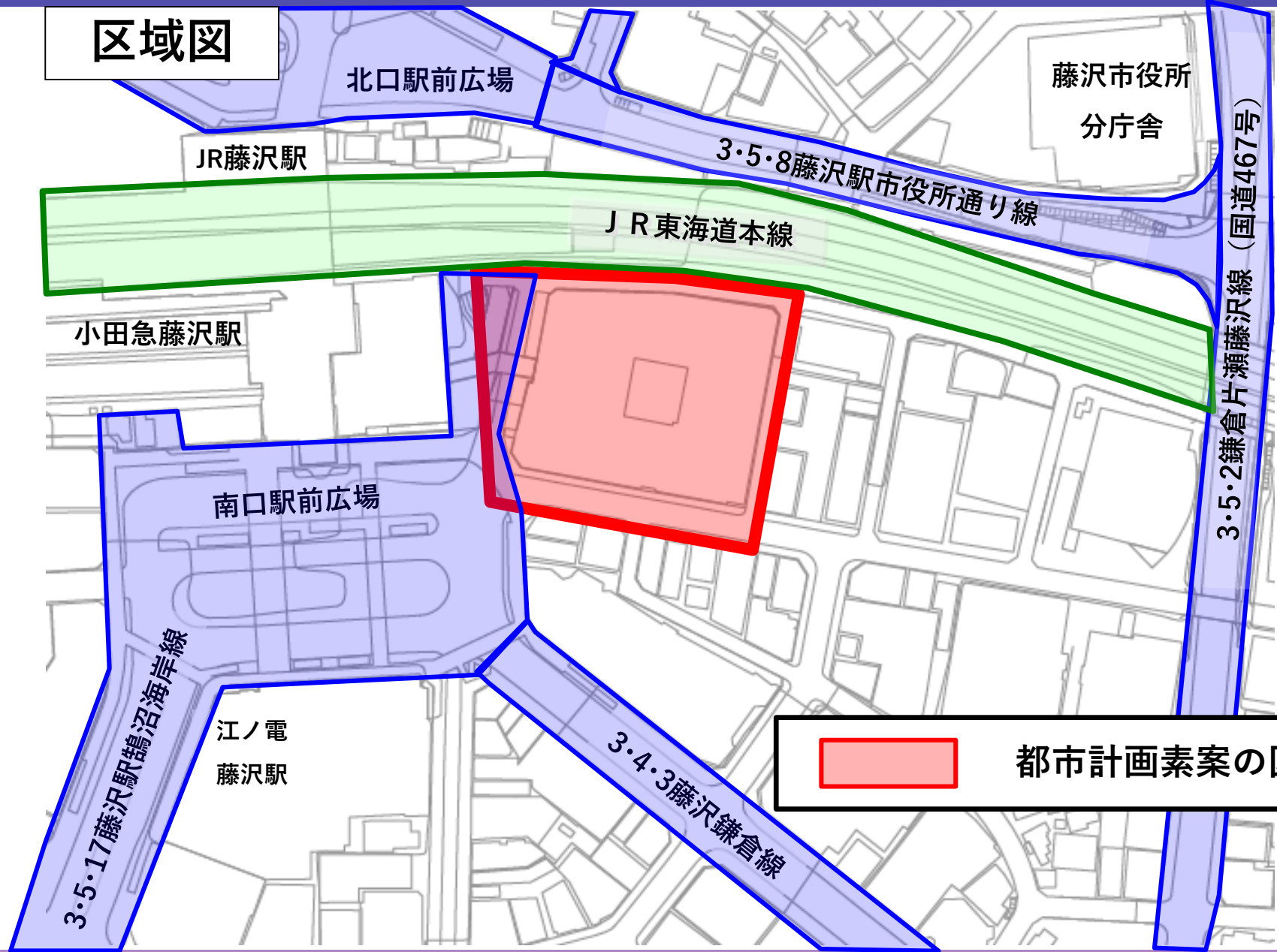


藤沢駅周辺（都市拠点）

市域及び広域における拠点的な商業・業務地として湘南の玄関口としても役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざす



区域図



北口駅前広場

藤沢市役所
分庁舎

JR藤沢駅

3・5・8藤沢駅市役所通り線

J R 東海道本線

3・5・2鎌倉片瀬藤沢線 (国道467号)

小田急藤沢駅

南口駅前広場

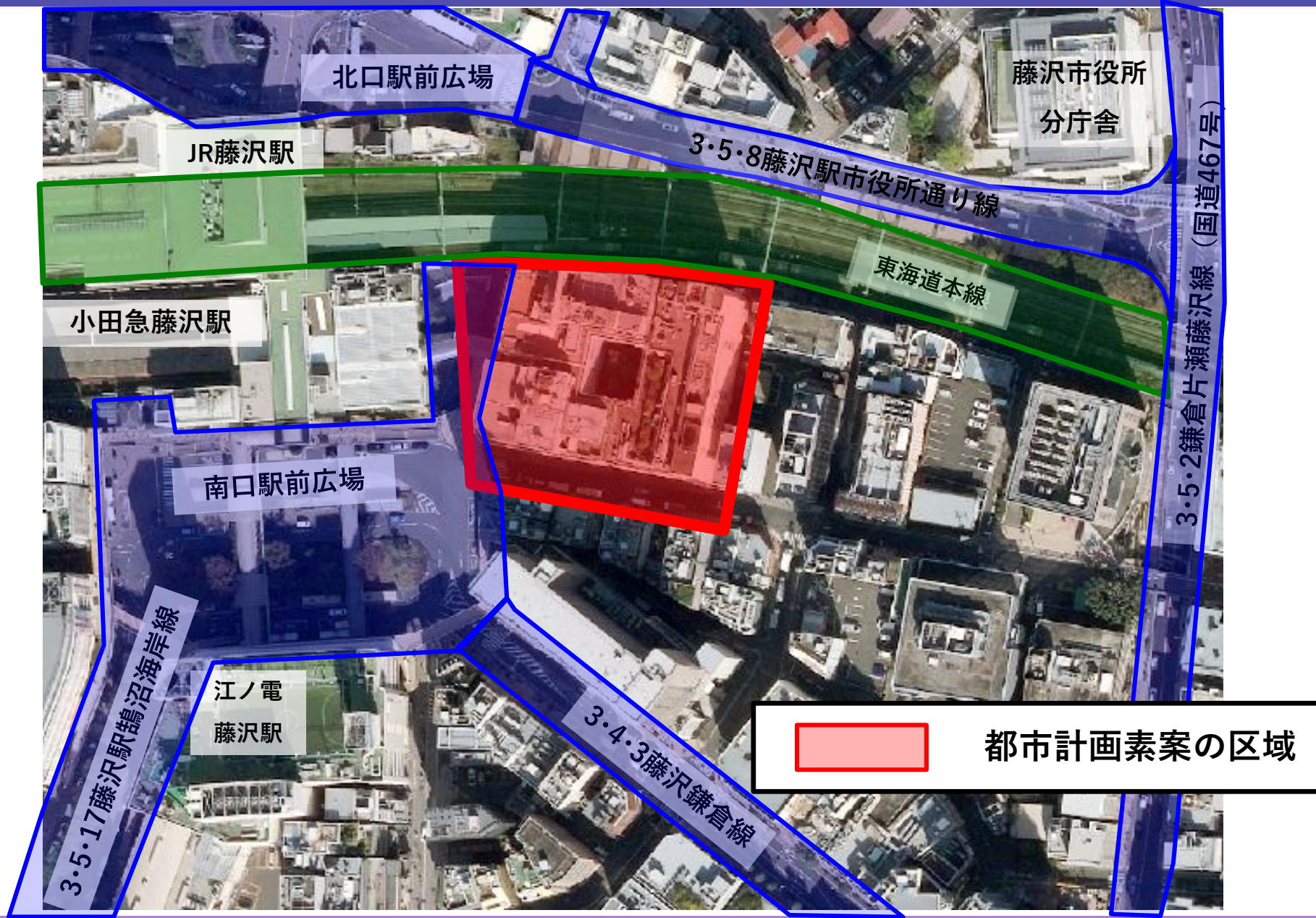
江ノ電
藤沢駅

3・4・3藤沢鎌倉線

3・5・17藤沢駅鶴沼海岸線

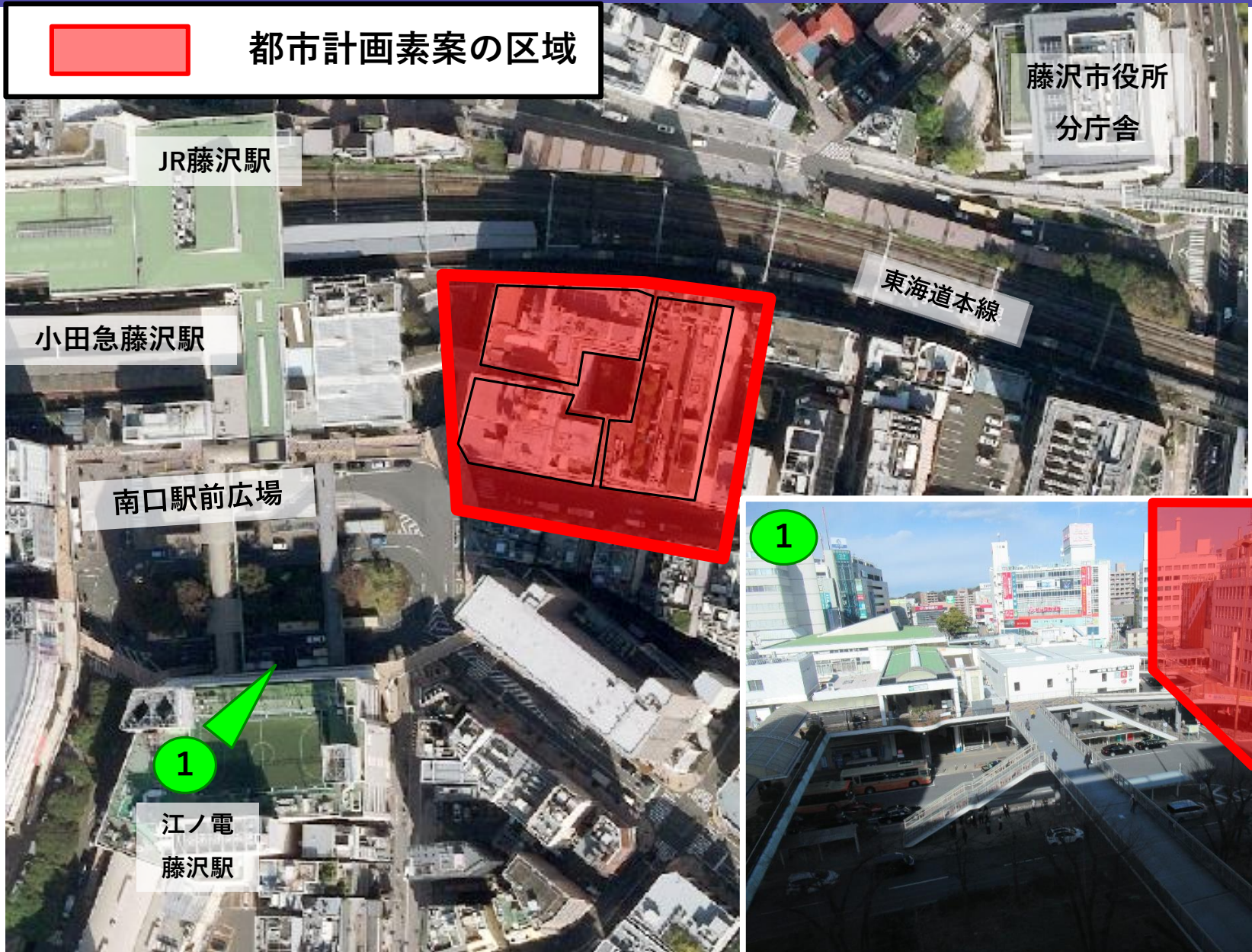
都市計画素案の区域

都市計画素案の区域（航空写真）



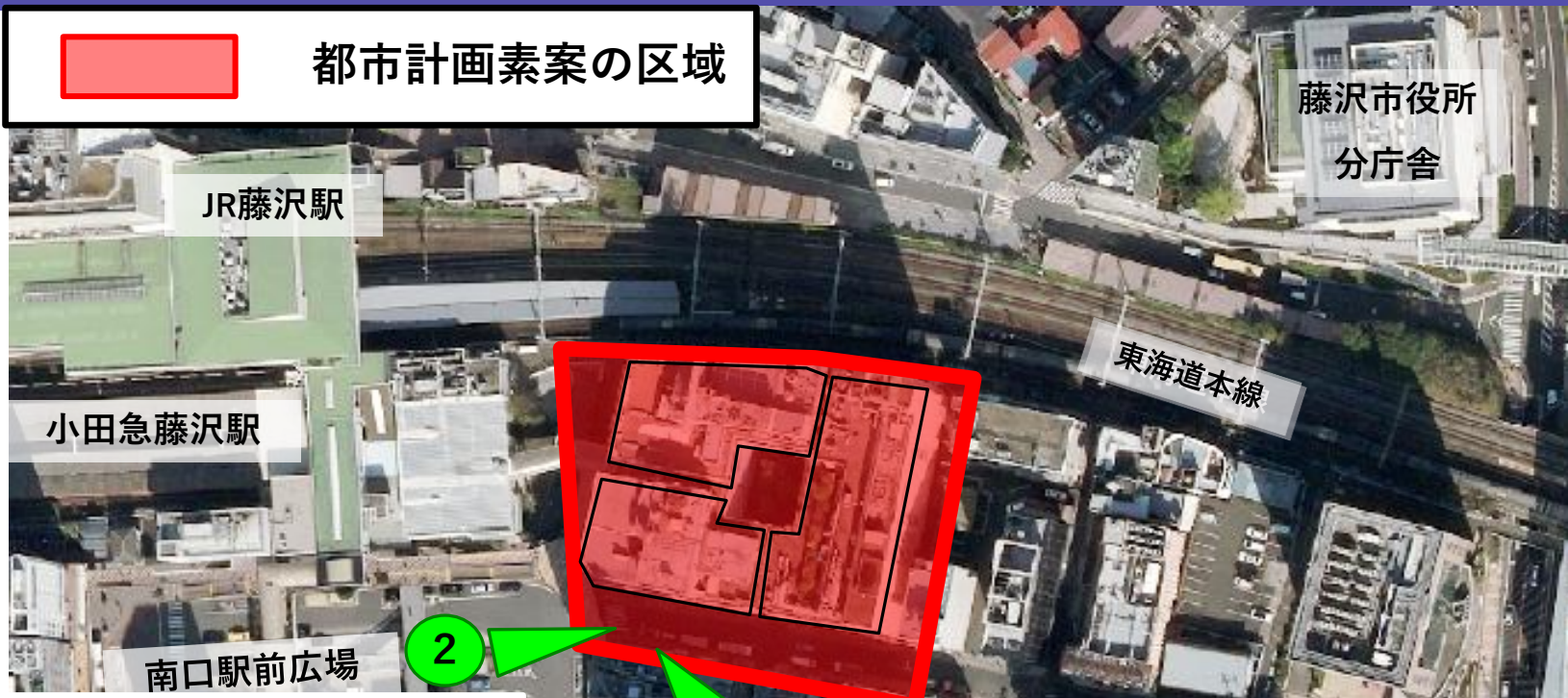


都市計画素案の区域





都市計画素案の区域



JR藤沢駅

藤沢市役所
分庁舎

小田急藤沢駅

東海道本線

南口駅前広場

2

3

2



提案に至った理由等

- 1 建物の老朽化
- 2 歩行者・自転車・自動車動線の交錯
- 3 憩い・交流空間の不足
- 4 にぎわい・活力の低下

- ① 第一種市街地再開発事業：決定
- ② 高度利用地区：変更
- ③ 地区計画：決定

① 第一種市街地再開発事業

街区内の敷地の統合と公共施設の再編整備、共同建築物の整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、次の内容を都市計画に定める。

《都市計画の内容》

- ①名称
- ②面積
- ③公共施設の配置及び規模
- ④建築物の整備に関する計画
- ⑤建築敷地の整備に関する計画

② 高度利用地区

藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定にあたり、事業区域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、次の内容を都市計画に定める。

《都市計画の内容》

- ①面積
- ②建築物の容積率の最低限度
- ③建築物の容積率の最高限度
- ④建築物の建蔽率の最高限度
- ⑤建築物の建築面積の最低限度
- ⑥壁面の位置の制限

③ 地区計画

藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定にあたり、安全・安心な市街地の形成、駅前交通環境の改善、にぎわい・交流機能の強化を図るなど、藤沢駅周辺地区の活性化をけん引する市街地を形成するため、次の内容を都市計画に定める。

《都市計画の内容》

- ①名称
- ②位置
- ③面積
- ④区域の整備・開発及び保全の方針
- ⑤地区整備計画

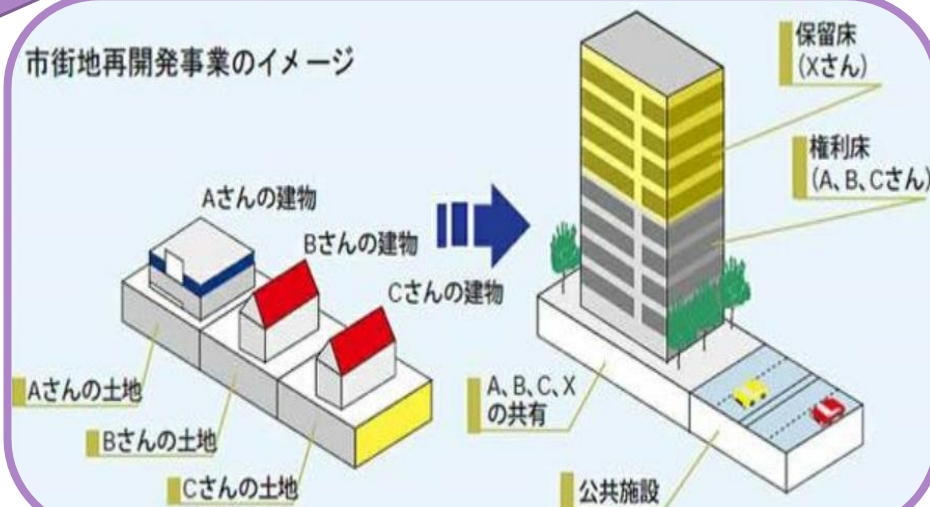
市街地再開発事業【都市計画法第12条第1項第4号】

■ 目的

- ・ 細分化した敷地の統合
- ・ 建物の老朽化による耐震性不足等、
土地利用が不健全である区域における都市機能の更新
- ・ 土地の合理的かつ健全な高度利用

建築物・建築敷地の整備とともに、
公共施設整備を行う都市計画事業

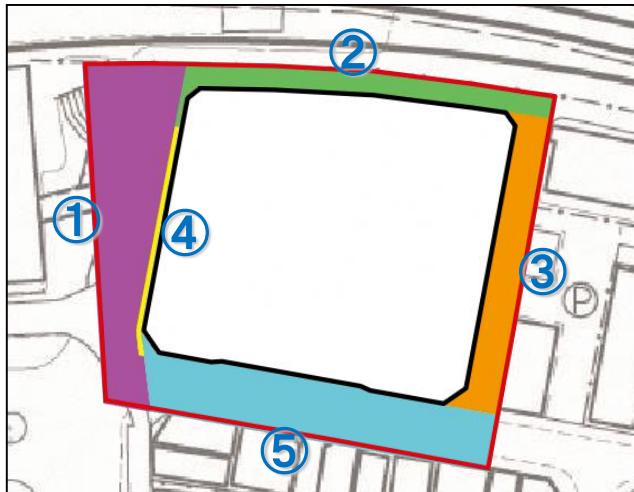
市街地再開発事業のイメージ



① 第一種市街地再開発事業

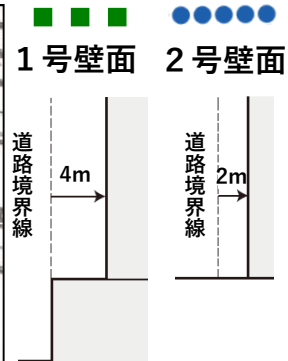
公共施設の配置及び規模	藤沢駅南口駅前広場の一部、鵜沼1号線、鵜沼2号線、藤沢33号線、藤沢駅宮前線			
建築物の整備に関する計画	建築面積	約2,400㎡	延べ面積の割合	95 / 10
	延べ面積	約35,200㎡	高さ	約80m
	建築面積の割合	7 / 10	主要用途	商業、業務、宿泊
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	約3,180㎡		
	整備計画	壁面後退による歩道状空地や駅前広場を整備することにより、良好な歩行者空間を確保し、駅周辺にふさわしい空間を形成する。		

公共施設



- ① 藤沢駅鵜沼海岸線
(藤沢駅南口駅前広場)
- ② 鵜沼1号線
- ③ 鵜沼2号線
- ④ 藤沢33号線
- ⑤ 藤沢駅宮前線

壁面の位置の制限



施設計画の概要

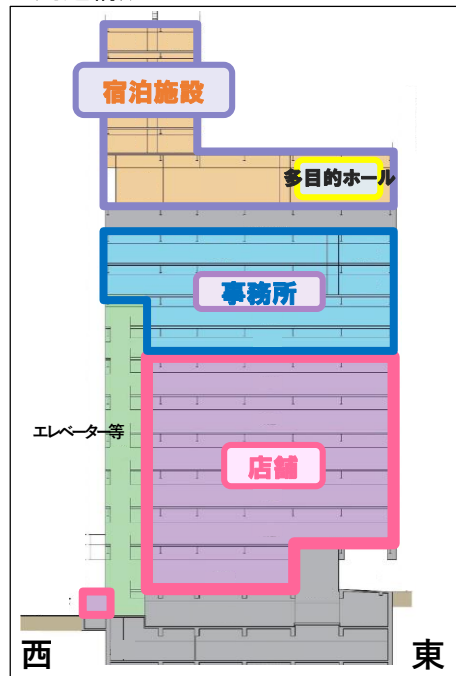
■建物概要

敷地面積	約3,180㎡
建築面積	約2,400㎡
延床面積	約35,200㎡
高さ	約80m（17階）
主要用途	店舗、事務所、宿泊施設等

■建物全景イメージ



■用途構成



■整備イメージ：駅前広場上空から見た計画地



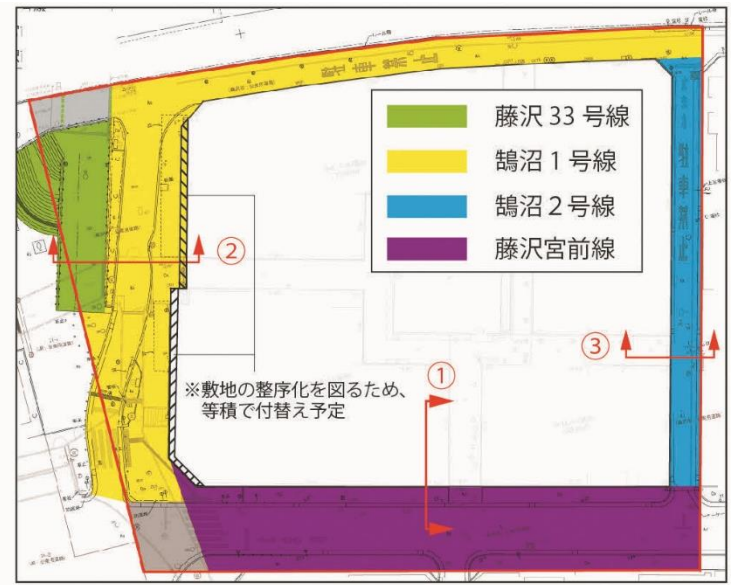
■整備イメージ：地下通路から見た広場



※ 現段階での計画案のため、施設内容等は変わる可能性があります。

① 第一種市街地再開発事業

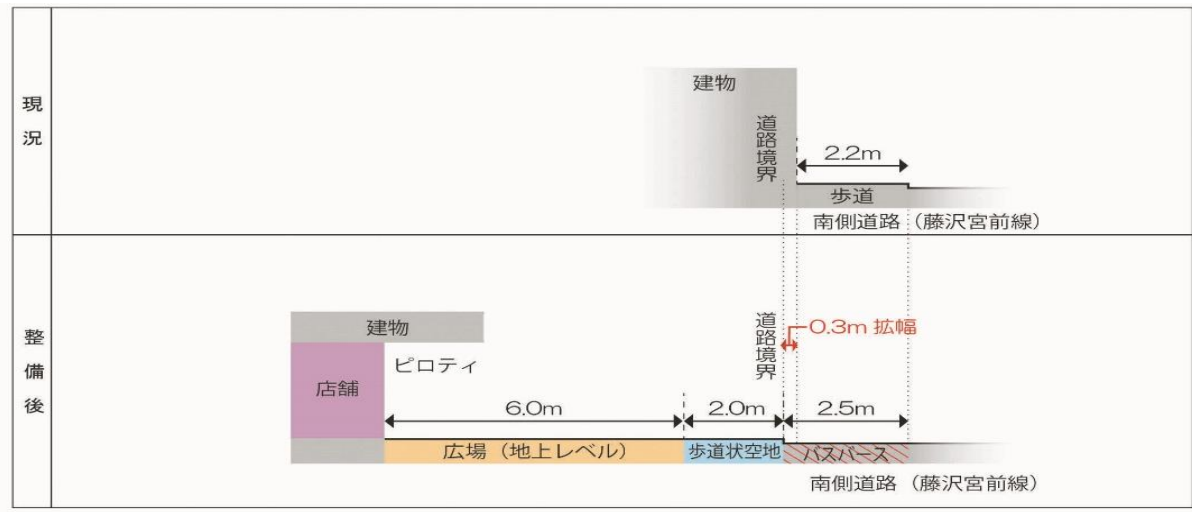
■ 現況



■ 整備後

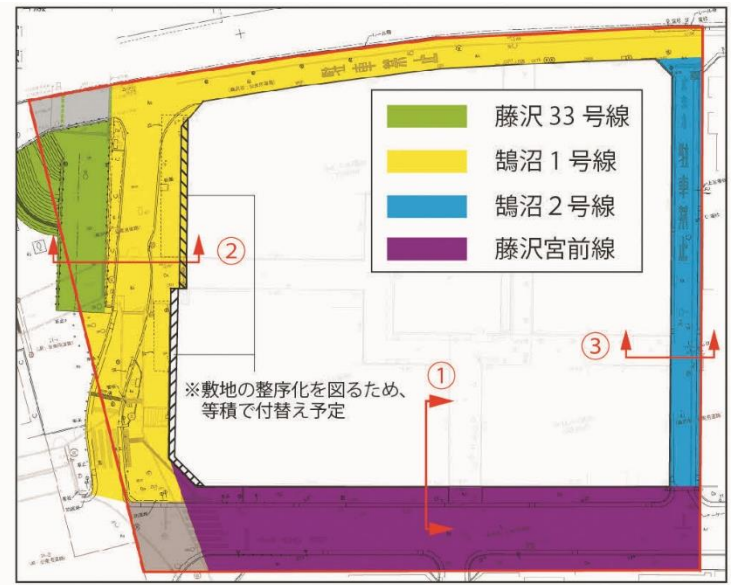


① 南側道路の断面イメージ



① 第一種市街地再開発事業

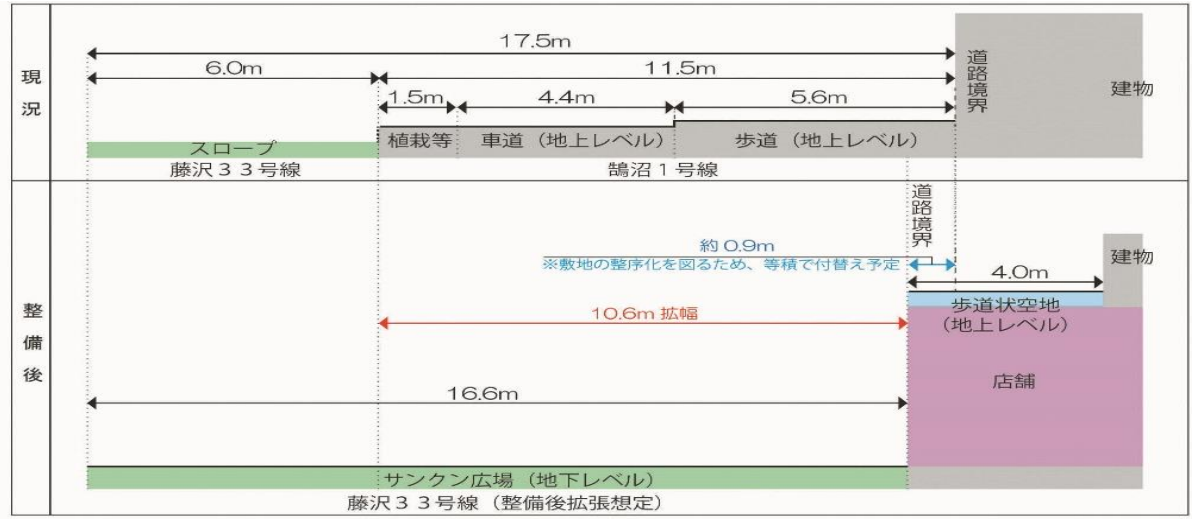
■ 現況



■ 整備後

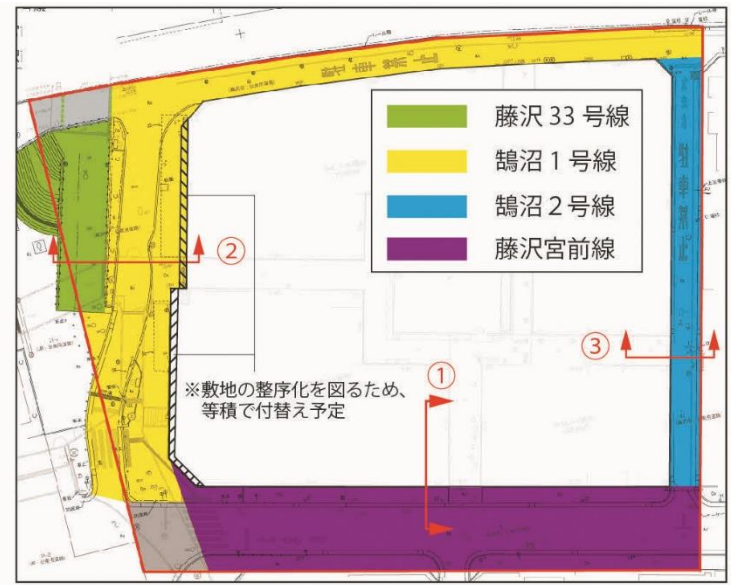


② 西側道路の断面イメージ



① 第一種市街地再開発事業

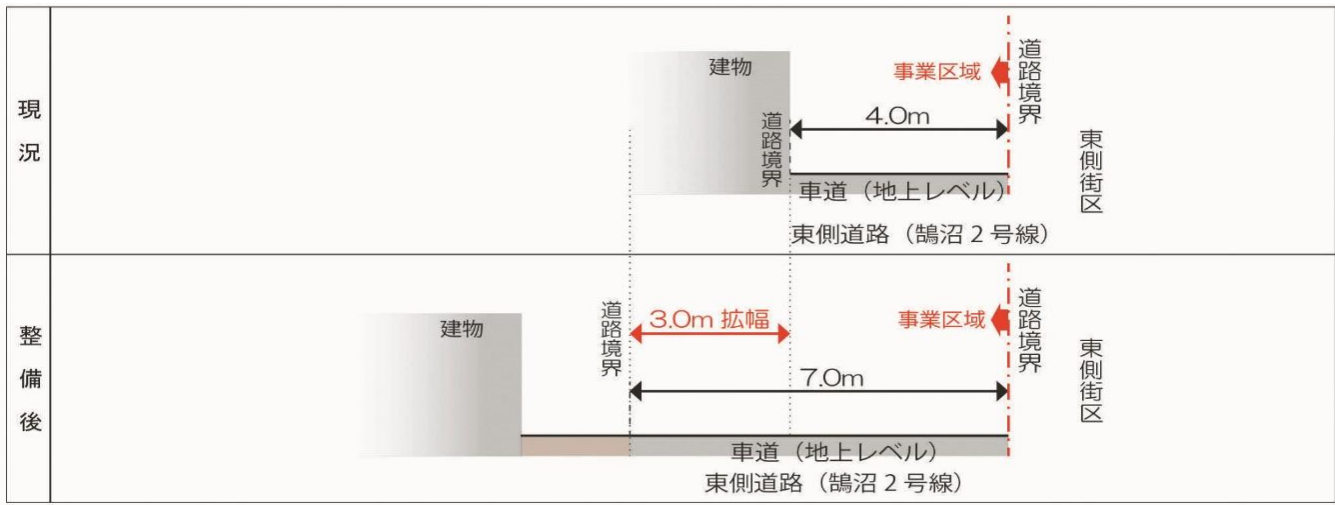
■ 現況



■ 整備後



③ 東側道路の断面イメージ



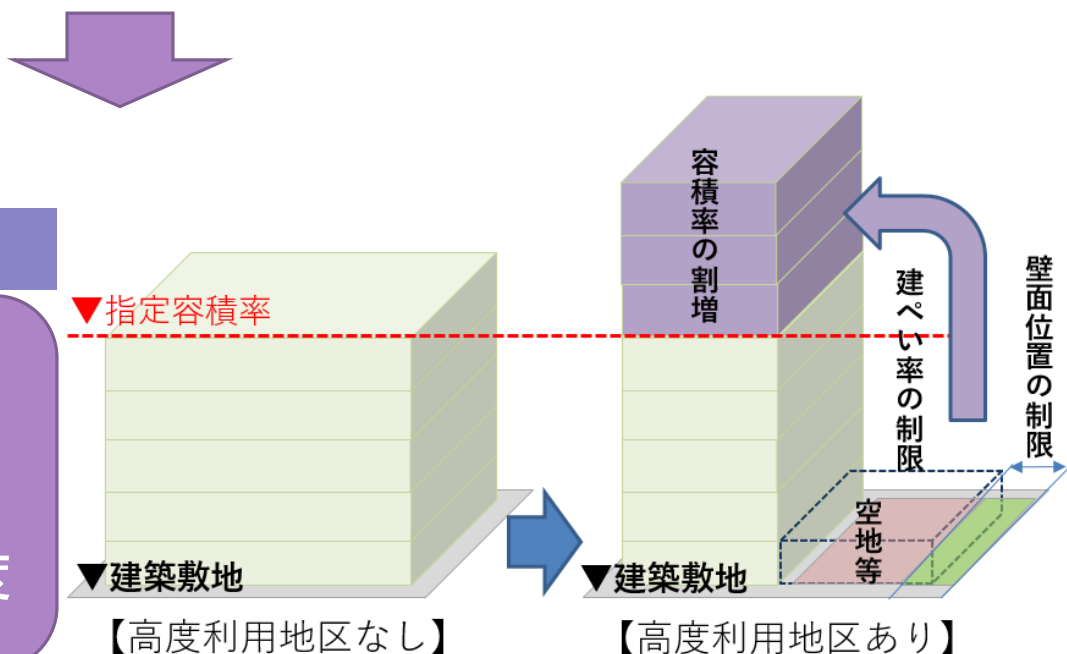
高度利用地区【都市計画法第8条第1項第3号】

■ 目的

市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用
と都市機能の更新を図る

高度利用地区で定める内容

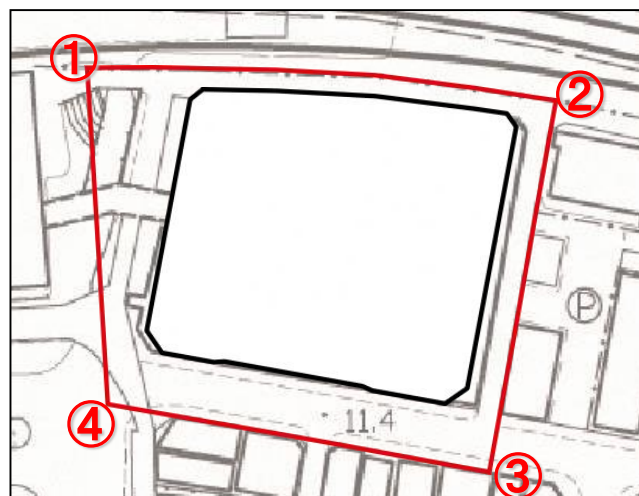
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の制限
- ・ 容積率の最高限度及び最低限度



② 高度利用地区

建築物の容積率の最低限度	60 / 10 以上
建築物の容積率の最高限度	95 / 10 以下
建築物の建蔽率の最高限度	70 / 10 以下
建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡
壁面の位置の制限	1号壁面：4m以上 2号壁面：2m以上

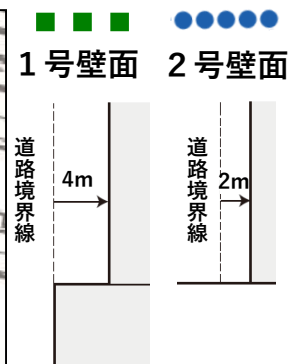
事業計画の区域



- 区域
- ①-②：道路界
- ②-③：道路界
- ③-④：道路界
- ④-①：地番界

○ 面積
約0.5ha

壁面の位置の制限



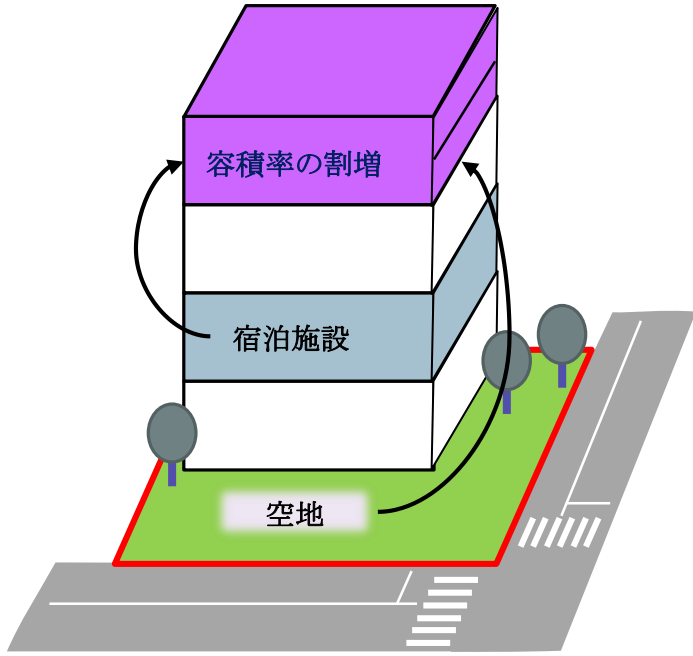
② 高度利用地区

「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」による容積率緩和の内訳

指定容積率 600% + 容積率緩和 350% = 950%

要件項目	容積率の割増
空地の確保	230%
宿泊施設の確保	70%
公共的屋内空間の確保 (宿泊施設内)	50%
計	350%

空地の確保(内訳)	割増
建蔽率の制限	30%
壁面の位置の制限	50%
広場等の確保	50%
歩行者空間の確保(デッキ、EVなど)	100%
小計	230%



「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」による容積率緩和の内訳

「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準 (緩和適用230%)

	容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
(1)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建蔽率の最高限度を減じた数値が10%の場合	30%
(2)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建蔽率の最高限度を減じた数値が20%の場合	50%
(3)	当該高度利用地区における基準法第53条第1項の規定による建蔽率から当該高度利用地区に関する都市計画において第5-2(1)により定める建蔽率の最高限度を減じた数値が30%以上の場合	100%
(4)	(1)から(3)のいずれかに加え、壁面の位置の制限により、道路に接して、幅員4m以上(歩道と一体として確保される場合又は主要な歩行者動線として想定する必要のない場合は幅員2m以上)の空地(ピロティ状の部分の空地を含む。)が確保される場合	(1)から(3)の いずれかの容積率の 緩和の上限 +50%
(5)	(4)に加え、広場等(敷地面積の10%以上)が確保される場合	(4)の容積率の緩和の 上限 +50%
(6)	貫通通路、地上と歩行者デッキとを連絡するエレベーターの設置等、安全で快適な歩行者空間が確保される場合(日常一般に開放されたものに限る。)	100%

② 高度利用地区

「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」による容積率緩和の内訳

「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準 (緩和適用70%)

容積率の緩和の基準

宿泊施設部分（一般の利用に供する集会場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分を除く）が確保される場合（当該建築物の延べ面積に対する宿泊施設部分の床面積の合計の割合に応じて容積率を緩和）

○地域要件

都市拠点「藤沢駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「湘南台駅周辺」の商業地域（その他の地域において、特に必要と認められる場合を含む）。

○施設要件

- ・ホテル（日本標準産業分類大分類M-宿泊業、飲食サービス業、中分類75-宿泊業、小分類751の旅館、ホテルのうちホテル）。
- ・新築又は増築する部分に係るホテルの規模が、客室数が50室以上かつ平均客室面積が13m²以上または40室以上かつ18m²以上で、多目的ホール（一のホールで床面積350m²以上）を備えること。
- ・帰宅困難者の一時滞在施設として、多目的ホールの提供が可能であること（本市と協定締結）。
- ・周辺道路の交通負荷軽減のため、原則として観光バスの乗降を敷地内で行えるようにすること（隔地でも可とする）。

容積率の緩和の上限

基準容積率の1/2倍
若しくは
300%
のうちいずれか小さいほう

宿泊施設の割合
23.36%

緩和容積率
300% × 0.2336

70%

「公共的屋内空間の確保」に対する容積率の緩和の基準 (緩和適用50%)

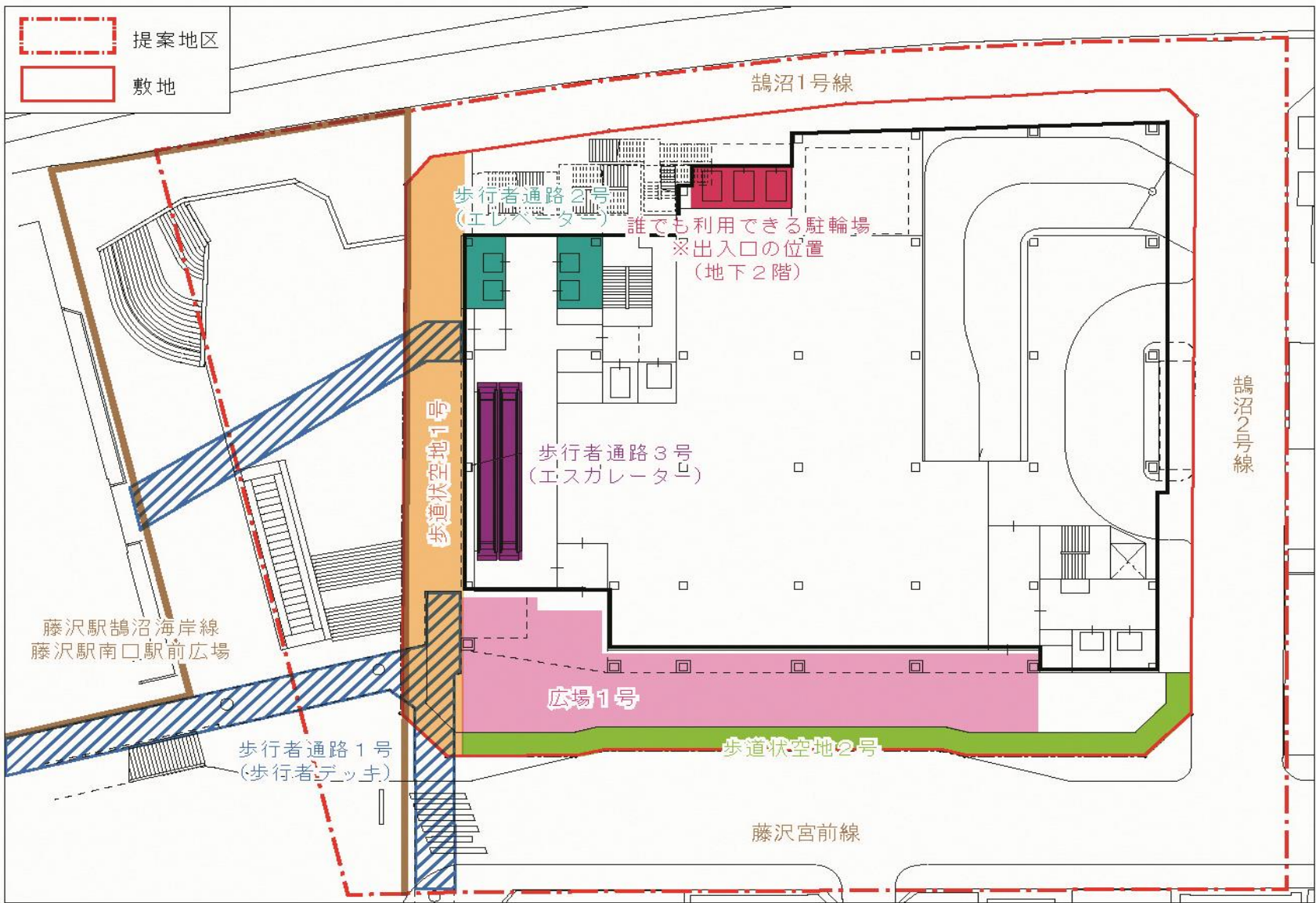
容積率の緩和の基準

建築物の一部において、公共的屋内空間（一の空間で床面積350m²以上）が確保される場合

容積率の緩和

50%

② 高度利用地区



※ 現段階での計画案のため、施設内容等は変わる可能性があります。

現況



整備後



縦動線（地下～地上～デッキレベル）について

整備後

計画建物

エレベーター・エスカレーター

南北地下通路

歩道状空地

駅前広場
(サンクン広場)

広場

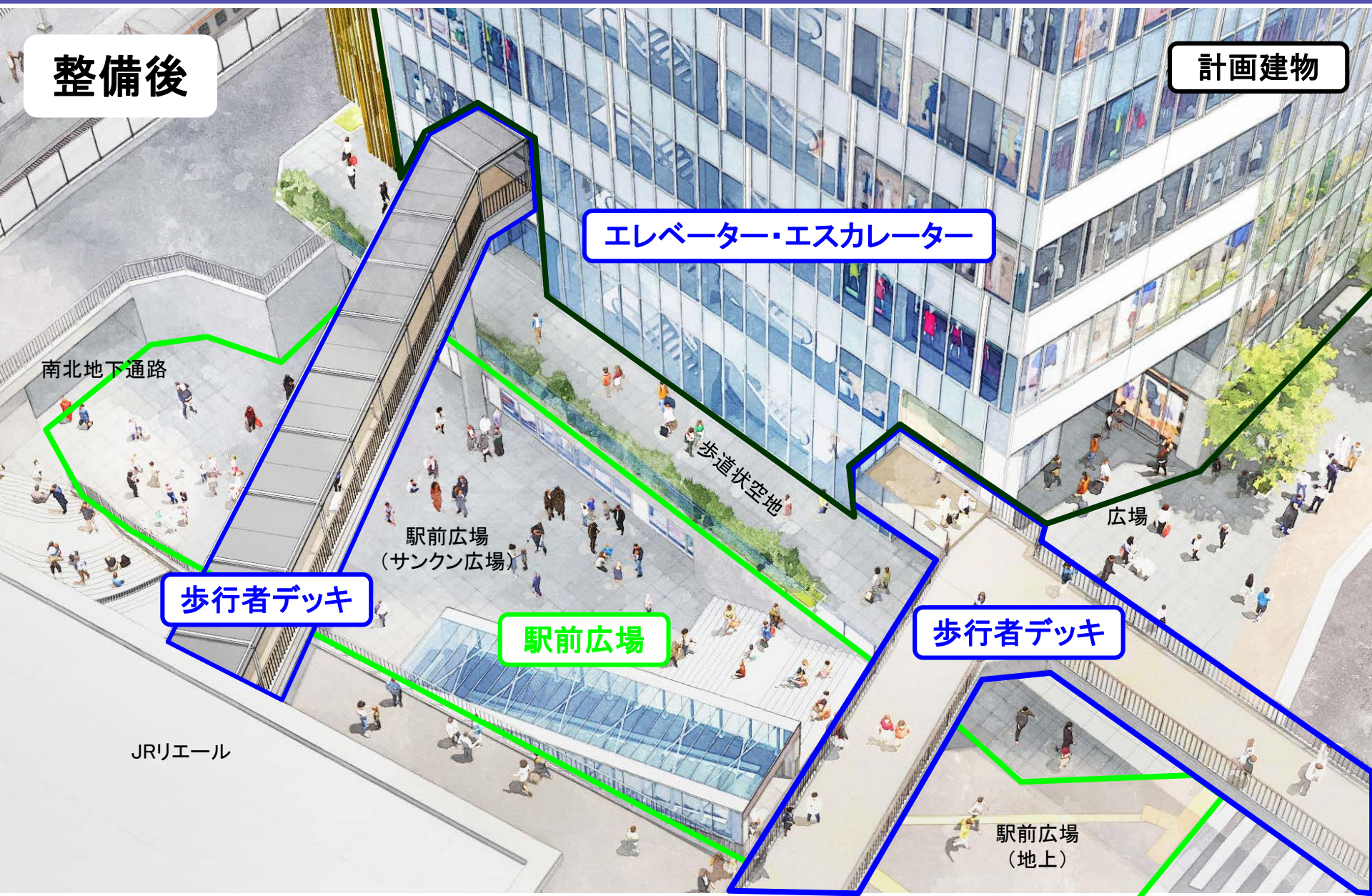
歩行者デッキ

駅前広場

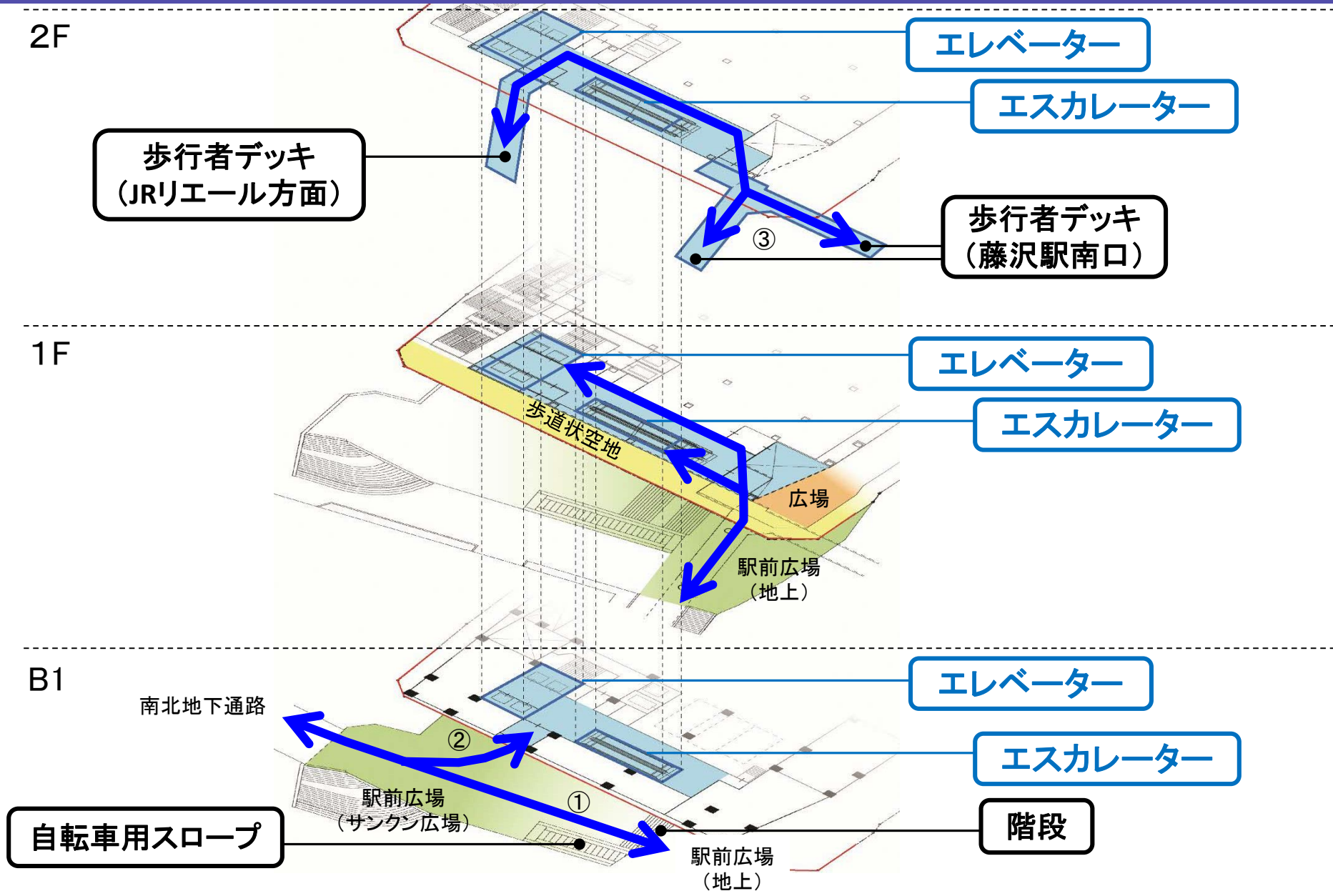
歩行者デッキ

JRリエール

駅前広場
(地上)



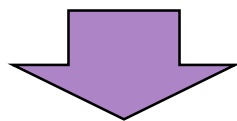
縦動線 (地下～地上～デッキレベル) について



地区計画【都市計画法第12条の5】

■ 目的

ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、
その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度



地区計画で定める内容

■ 区域の整備・開発及び保全の方針

当該地区計画の目標や整備の方針を定める

■ 地区整備計画

建築物の形態制限等の具体的なルールを定める

③地区計画

地区計画の目標

本地区は、JR藤沢駅南口の駅前に位置し、湘南の玄関口としての役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざす「都市拠点」の一端を担い、商業・業務・サービス機能等の集積をするとともに、これまでに整備された都市基盤を活かした建物更新の促進等により、オープンスペースの充実や歩行空間及び防災機能の確保と併せて土地の高度利用を図る地区である。

本地区計画は、

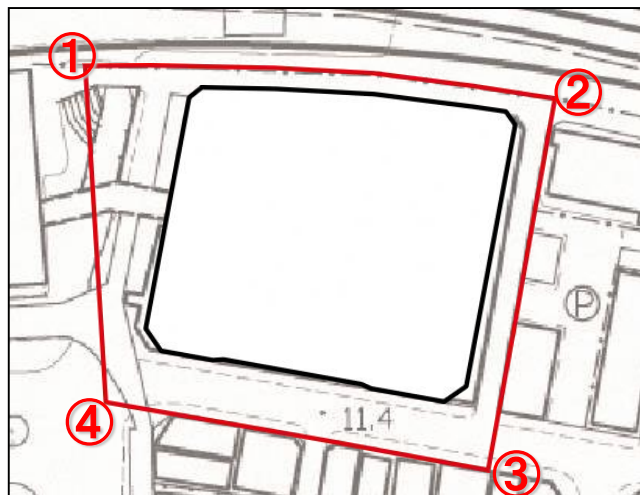
- 1 地域の防災基盤となる安全・安心な市街地の形成
- 2 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善
- 3 駅前再生の核となる都市機能の強化
- 4 駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成

という、藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画に沿った都市機能の集積や駅前にふさわしい一体的な都市環境と良好な市街地環境の形成を目標とする。

③地区計画

地区整備計画	地区施設	その他の公共空地	広場1号	面積	約310㎡				
			歩道状空地1号	幅員	4.0m	延長	約50m		
			歩道状空地2号	幅員	2.0m	延長	約50m		
			歩行者通路1号	幅員	2.0m	延長	約35m	備考	歩行者デッキ
			歩行者通路2号	幅員	1.6m	延長	約11m	備考	エレベーター
			歩行者通路3号	幅員	1.0m	延長	約56m	備考	エスカレーター

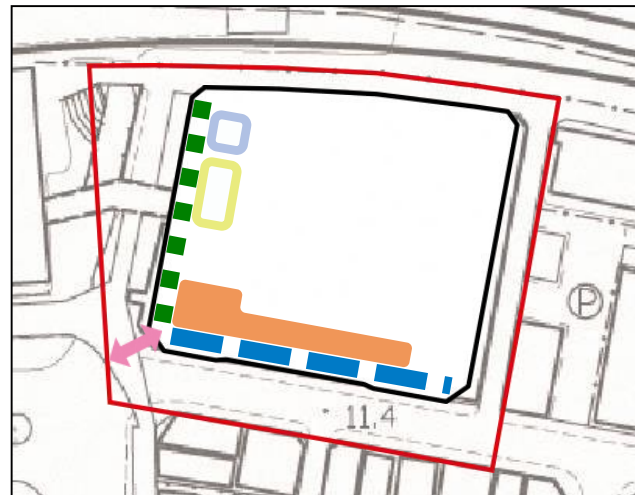
事業計画の区域



- 区域
- ①-②：道路界
- ②-③：道路界
- ③-④：道路界
- ④-①：地番界

- 面積
- 約0.5ha

地区施設

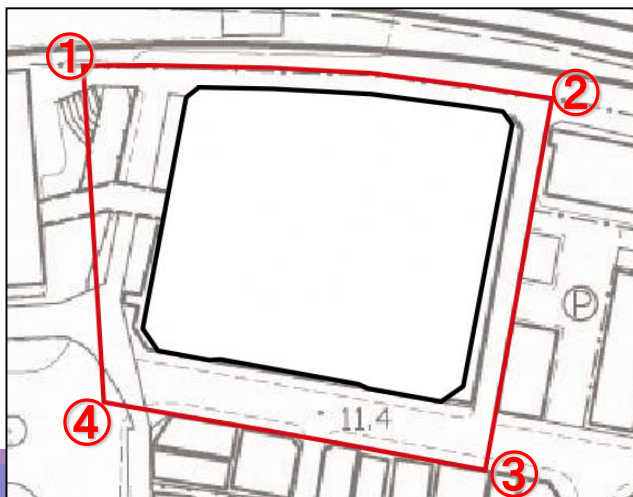


- 歩道状空地1号
- 歩道状空地2号
- 広場1号
- ↔ 歩行者通路1号
- 歩行者通路2号
- 歩行者通路3号

③地区計画

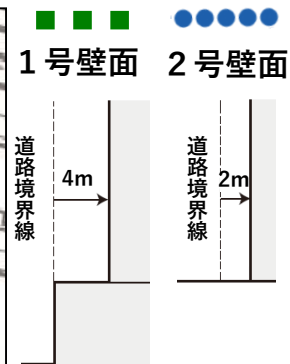
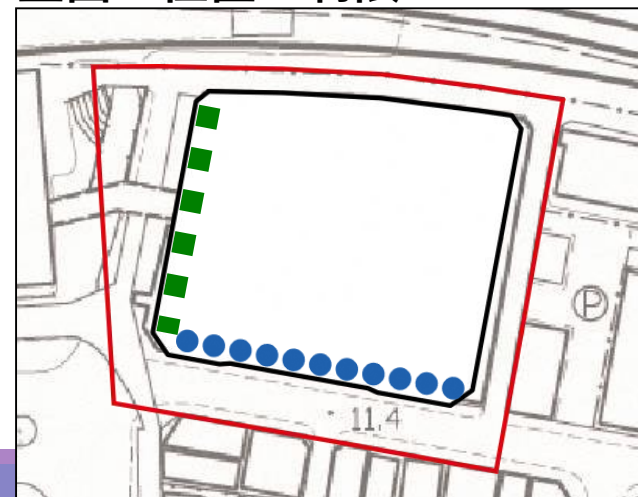
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの		
		建築物の容積率の最低限度	60 / 10	建築物の建蔽率の最高限度	7 / 10
		建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡	建築物等の高さの最高限度	80m
		壁面の位置の制限	1号壁面：4m以上 2号壁面：2m以上		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りではない。 1 歩行者の交通安全対策上必要なもの 2 公益上必要なもの		

事業計画の区域



- 区域
 - ①-②：道路界
 - ②-③：道路界
 - ③-④：道路界
 - ④-①：地番界
- 面積
約0.5ha

壁面の位置の制限



藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針（資料2－3）

次に掲げる評価項目により総合的に評価

- 1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合
- 2 環境への影響に対する配慮
- 3 まちづくりへの寄与
- 4 計画の合理性・実現性
- 5 周辺住民等との調整
- 6 適正な対象区域の設定

都市計画の提案に対する評価（資料2-4）

藤沢市都市計画提案評価検討会議（令和4年7月12日開催）

総合評価

本提案は、都市計画法に基づく市街地再開発事業、高度利用地区及び地区計画の趣旨を踏まえ、各評価項目を総合的に評価した結果、都市拠点として都市機能の充実を図り、拠点性を高め、活力創出を見込めるものと評価できます。

以上のことから、提案された都市計画の内容は、適当であると判断します。

都市計画の提案に対する評価（資料2-4）

総合評価

- ① 今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者等にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めてください。
- ② 駅前広場の整備と歩行者動線については、建物内につながるバリアフリー動線が視認でき、誰もが円滑に利用できるものとするよう努めてください。
- ③ 建築計画においては、にぎわいと魅力あふれる広場と一体性を持たせ、藤沢駅前の顔となるような空間の整備を検討してください。
- ④ 提案地区は、歩行者の交通量が多いことから、安全性を考慮して、不特定多数の車両の進入を抑制するため、駐車場のあり方について、検討してください。
- ⑤ 高層施設による圧迫感の軽減を図るため、高層部をセットバックするなど、駅前広場側への影響に配慮するよう努めてください。
- ⑥ 環境負荷低減などの取組については、都市計画提案後に藤沢市環境基本計画及び藤沢市地球温暖化対策実行計画を改定していることから、これらの計画に則して、周辺の民間施設に対し、先導的な役割を果たせるよう積極的に取り組むよう努めてください。

都市計画提案制度の手続きの流れ

