

藤沢駅南口391地区に関する都市計画の 決定・変更について

議第1号

藤沢都市計画高度利用地区の変更
藤沢駅南口391地区

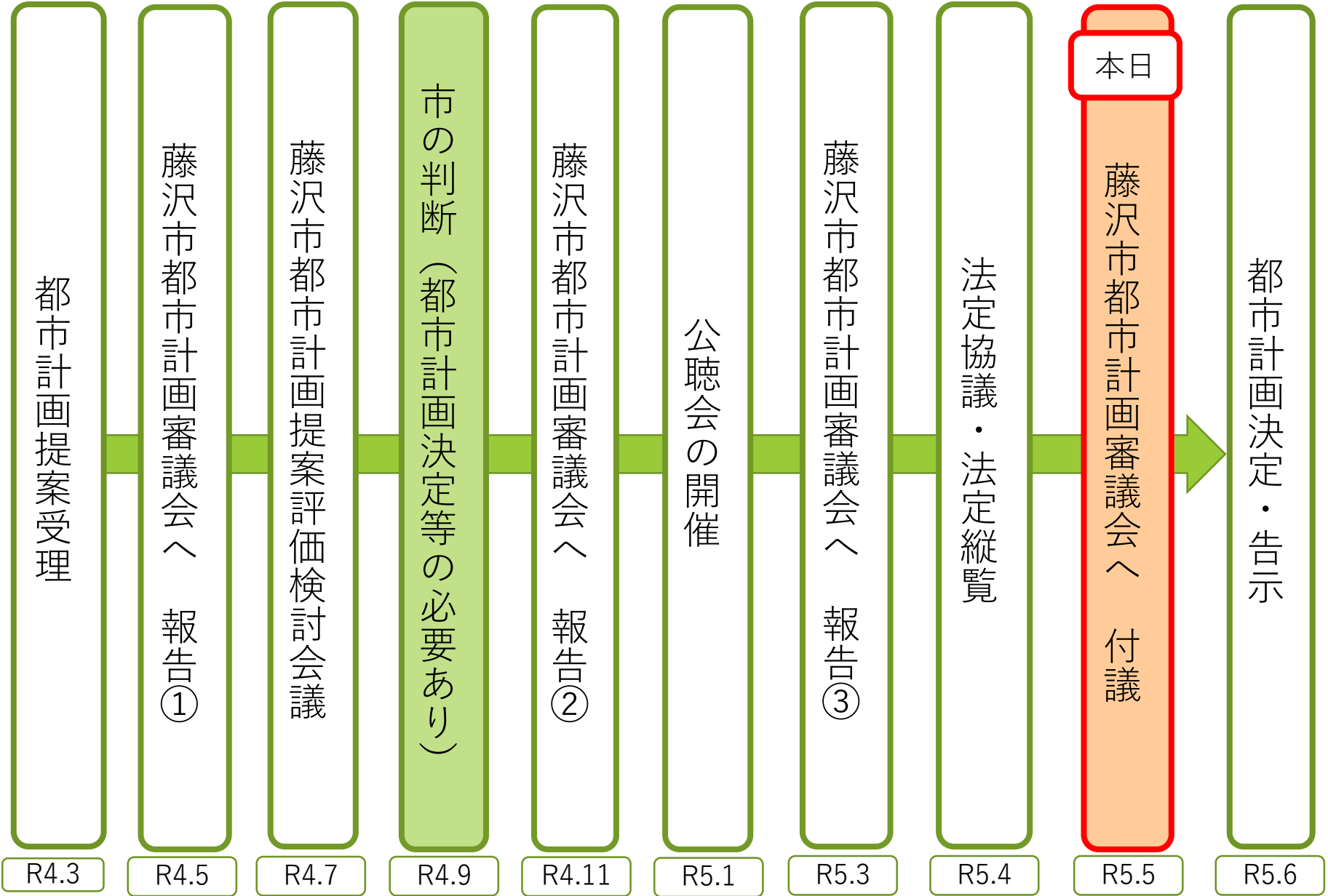
議第2号

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定
藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業

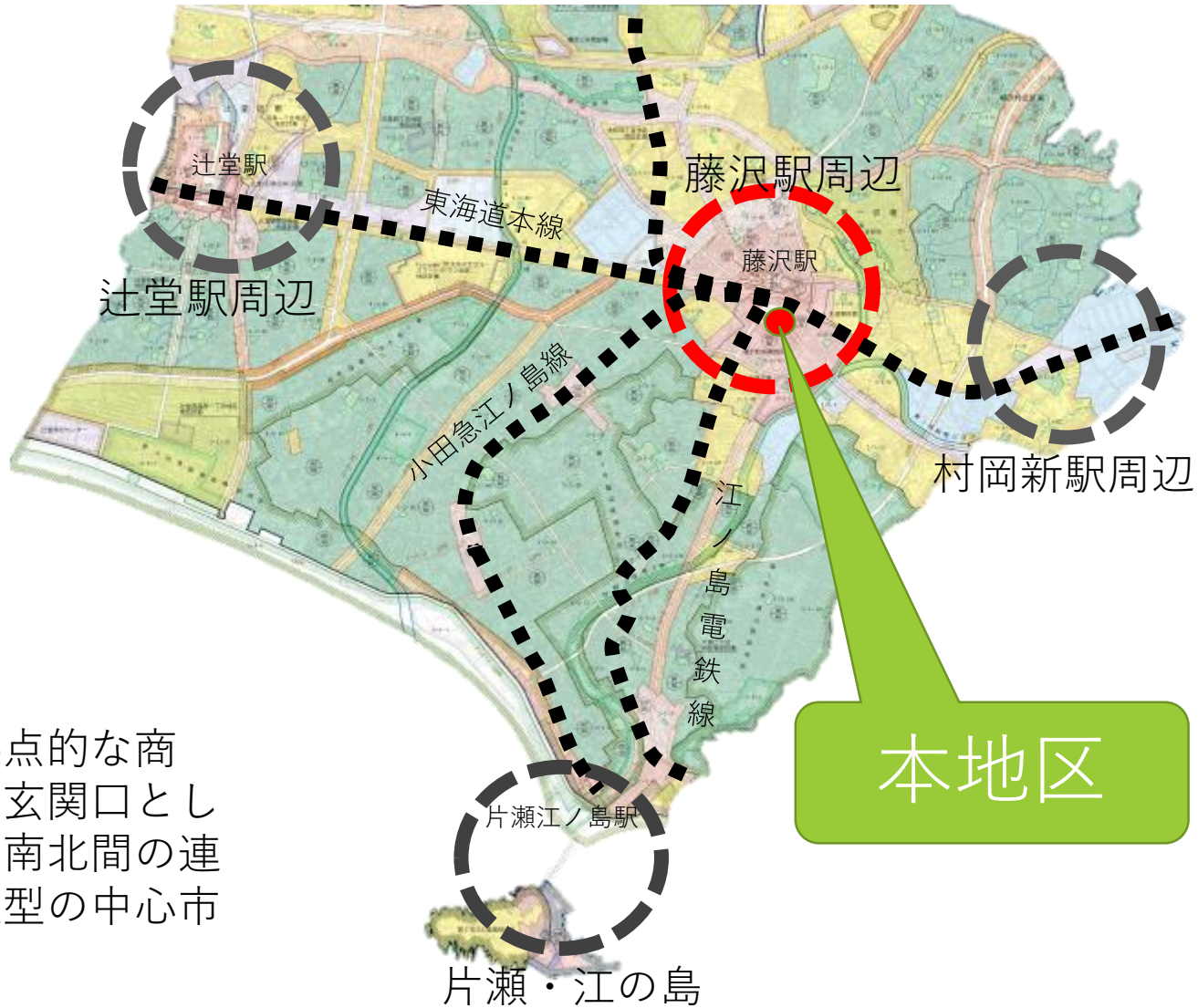
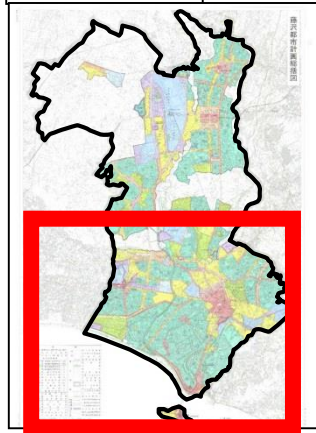
議第3号

藤沢都市計画地区計画の決定
藤沢駅南口391地区地区計画

手続きの流れ

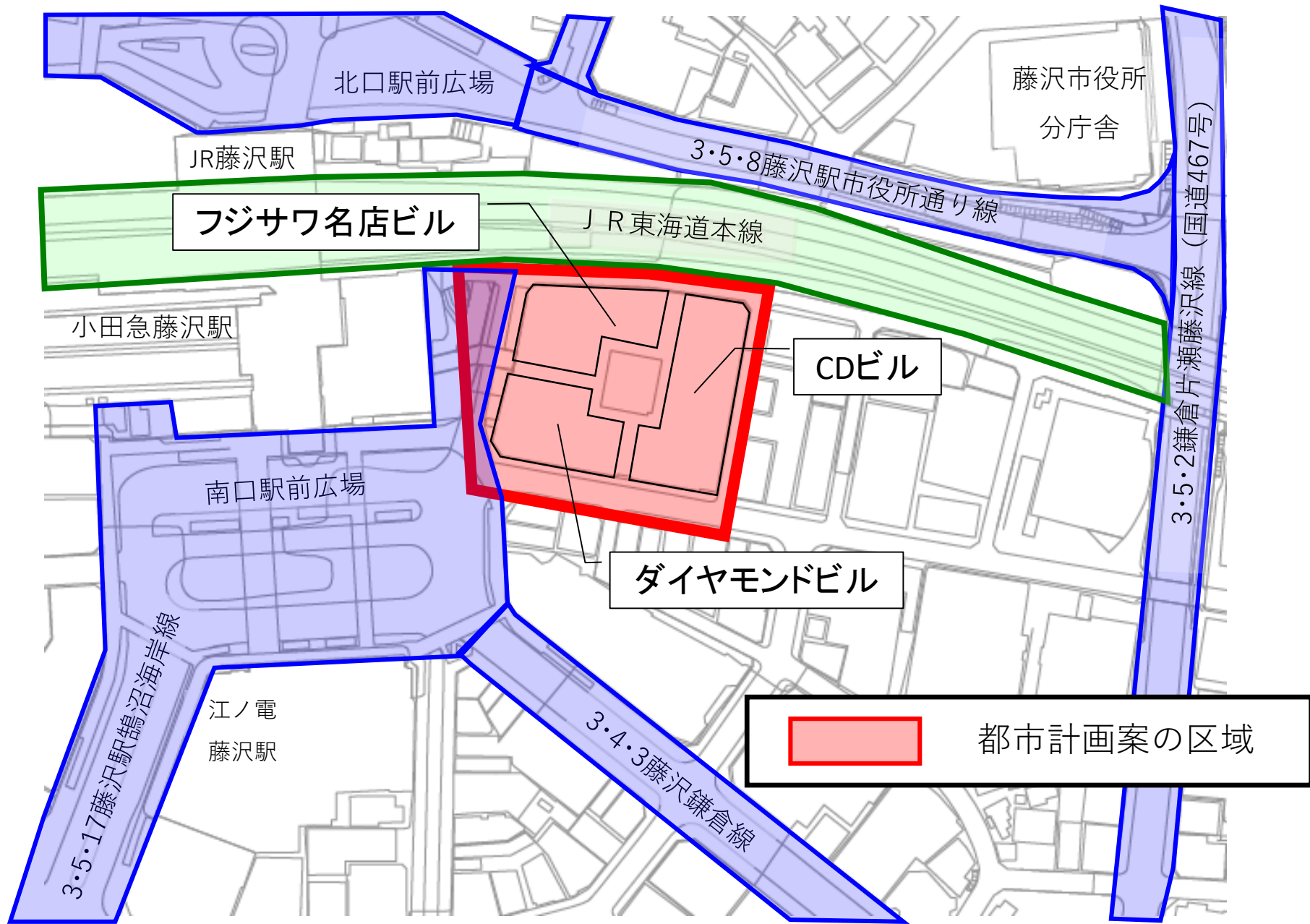


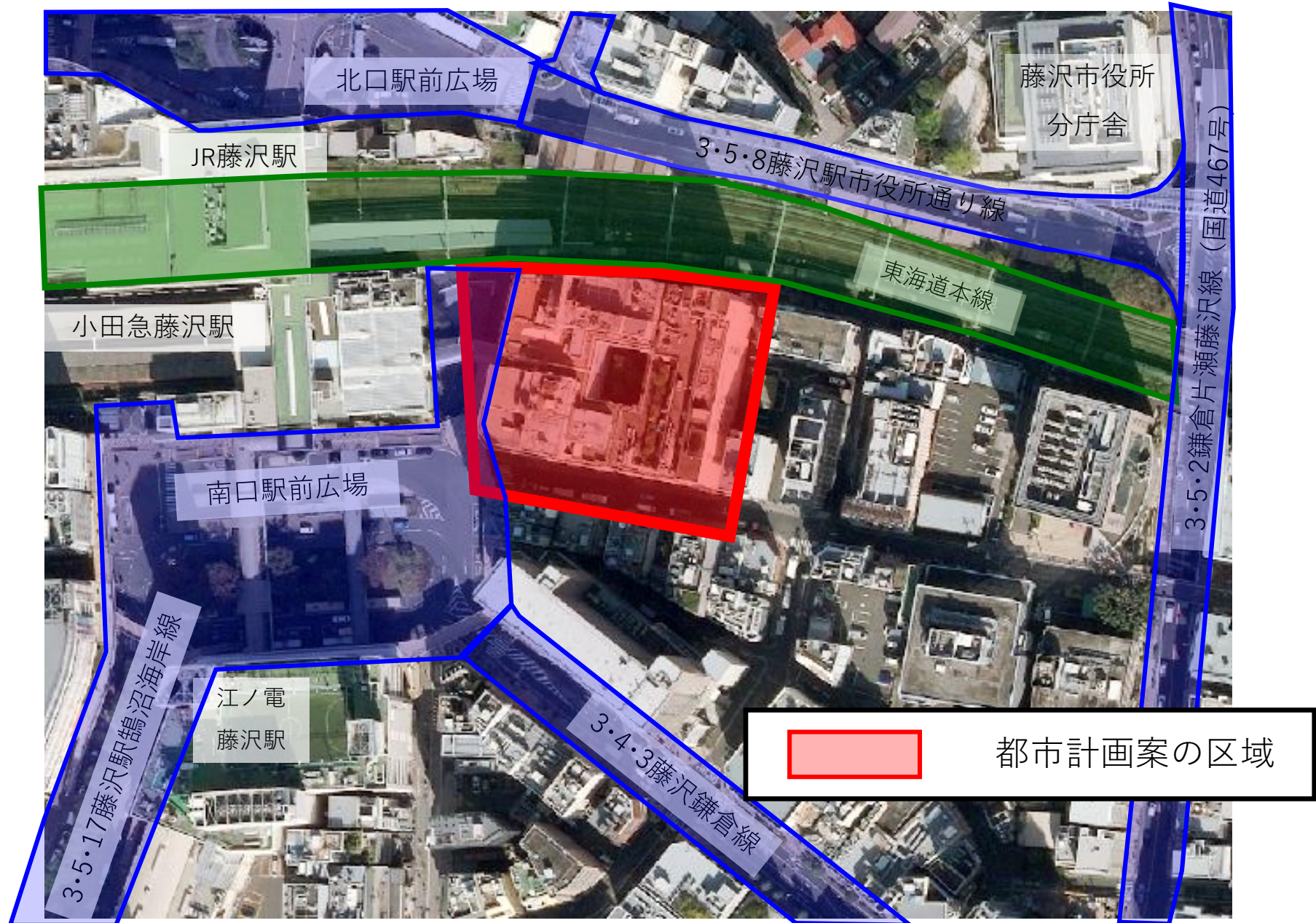
市域図

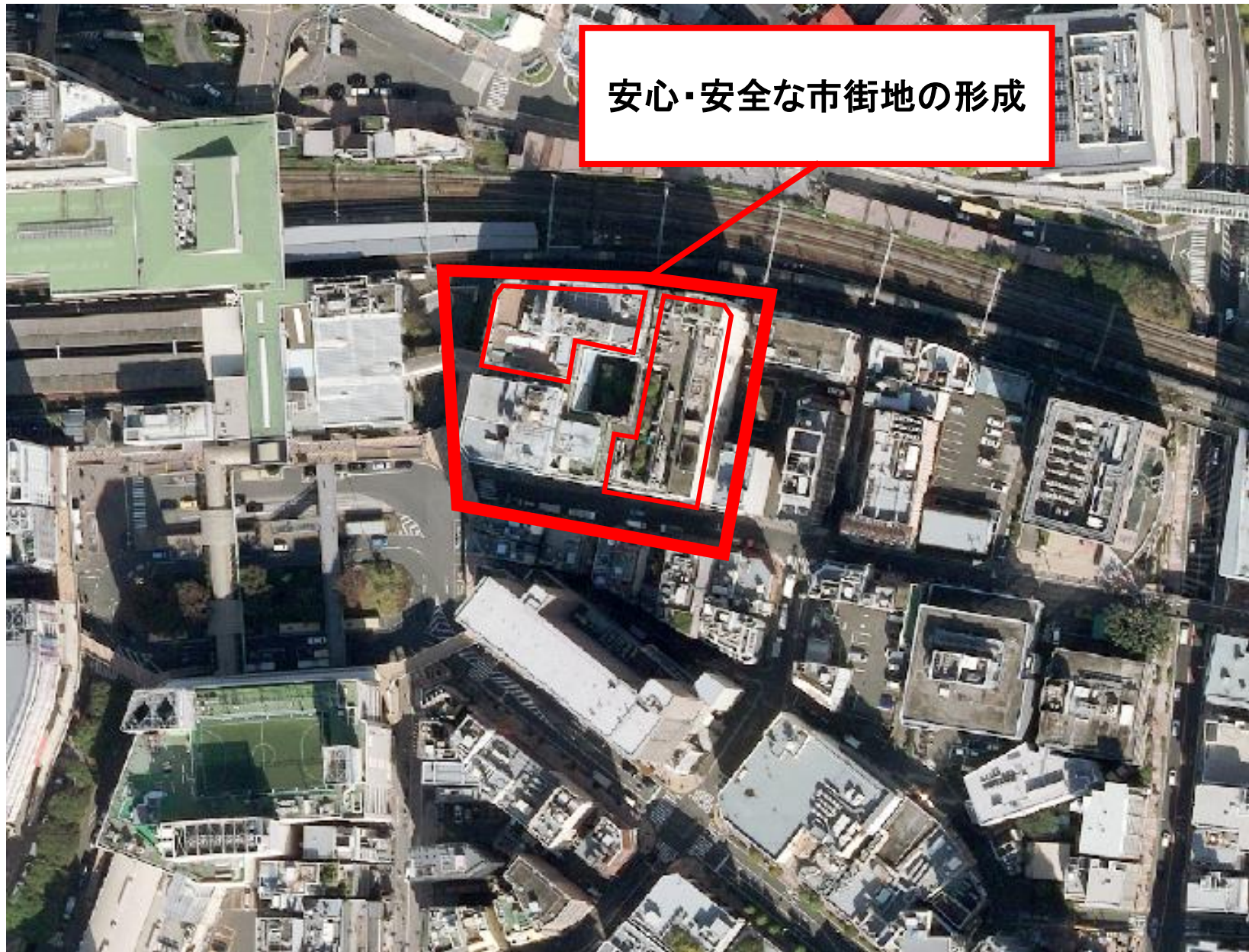


藤沢駅周辺（都市拠点）

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







安心・安全な市街地の形成

安心・安全な市街地の形成

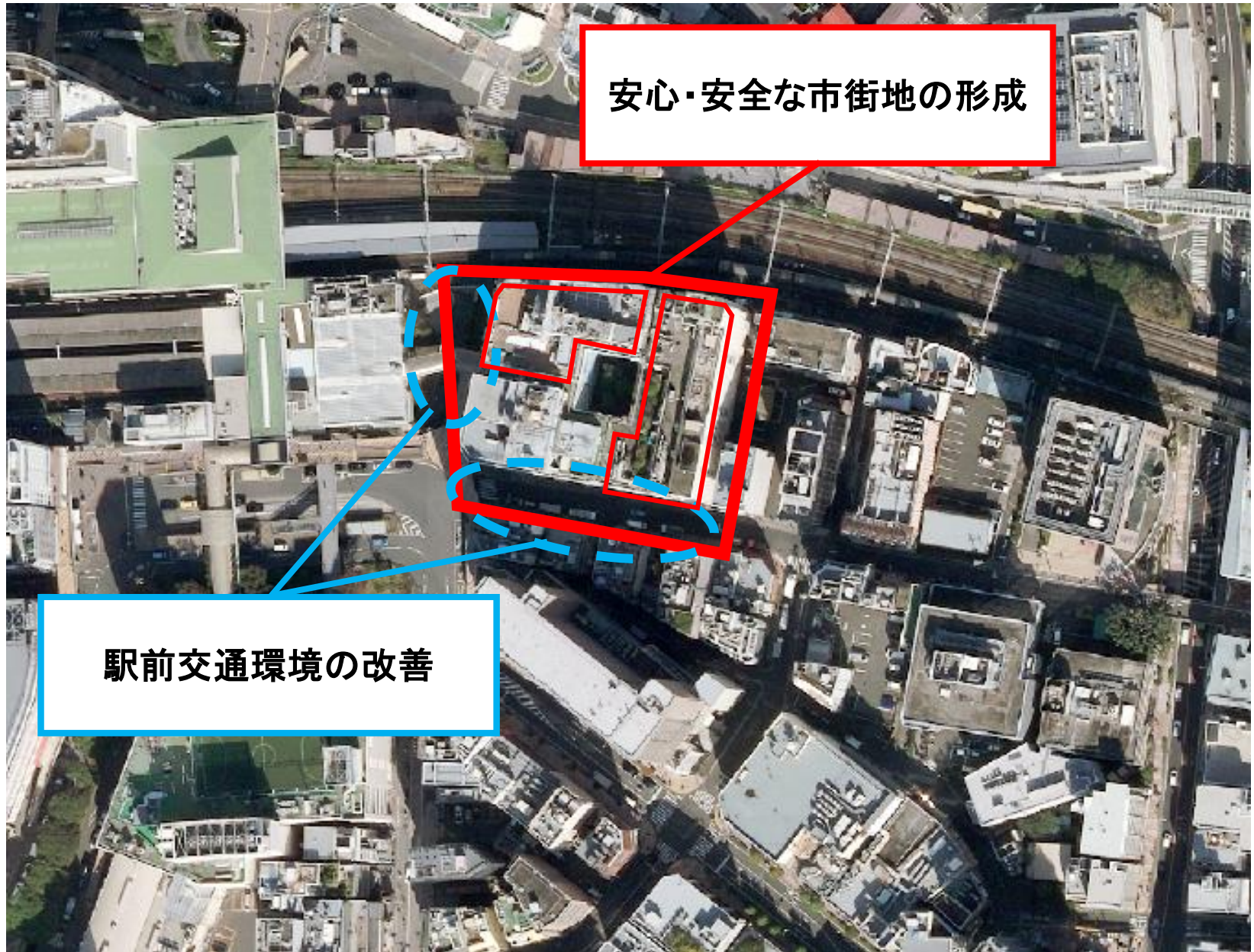
CDビル

フジサワ名店ビル

JR藤沢駅

JR東海道本線





安心・安全な市街地の形成

駅前交通環境の改善

本地区の目標

歩行者通行量:約2.6万人
(平日7時~19時)



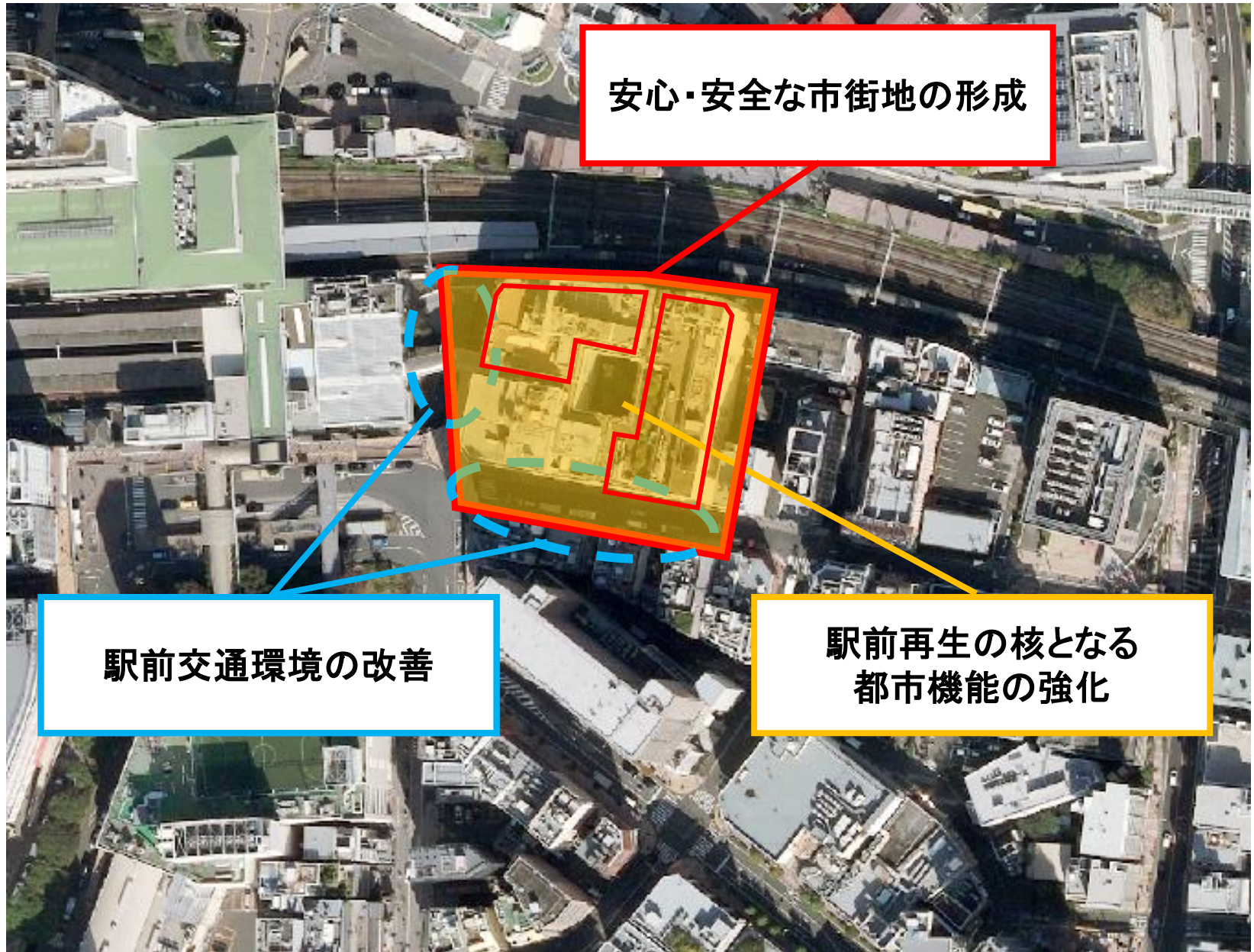
駅前交通環境の改善

歩行者通行量:約2.3万人
(平日7時~19時)



歩行者通行量:約2.0万人
(平日7時~19時)





安心・安全な市街地の形成

駅前交通環境の改善

駅前再生の核となる
都市機能の強化

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

① 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

② 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》

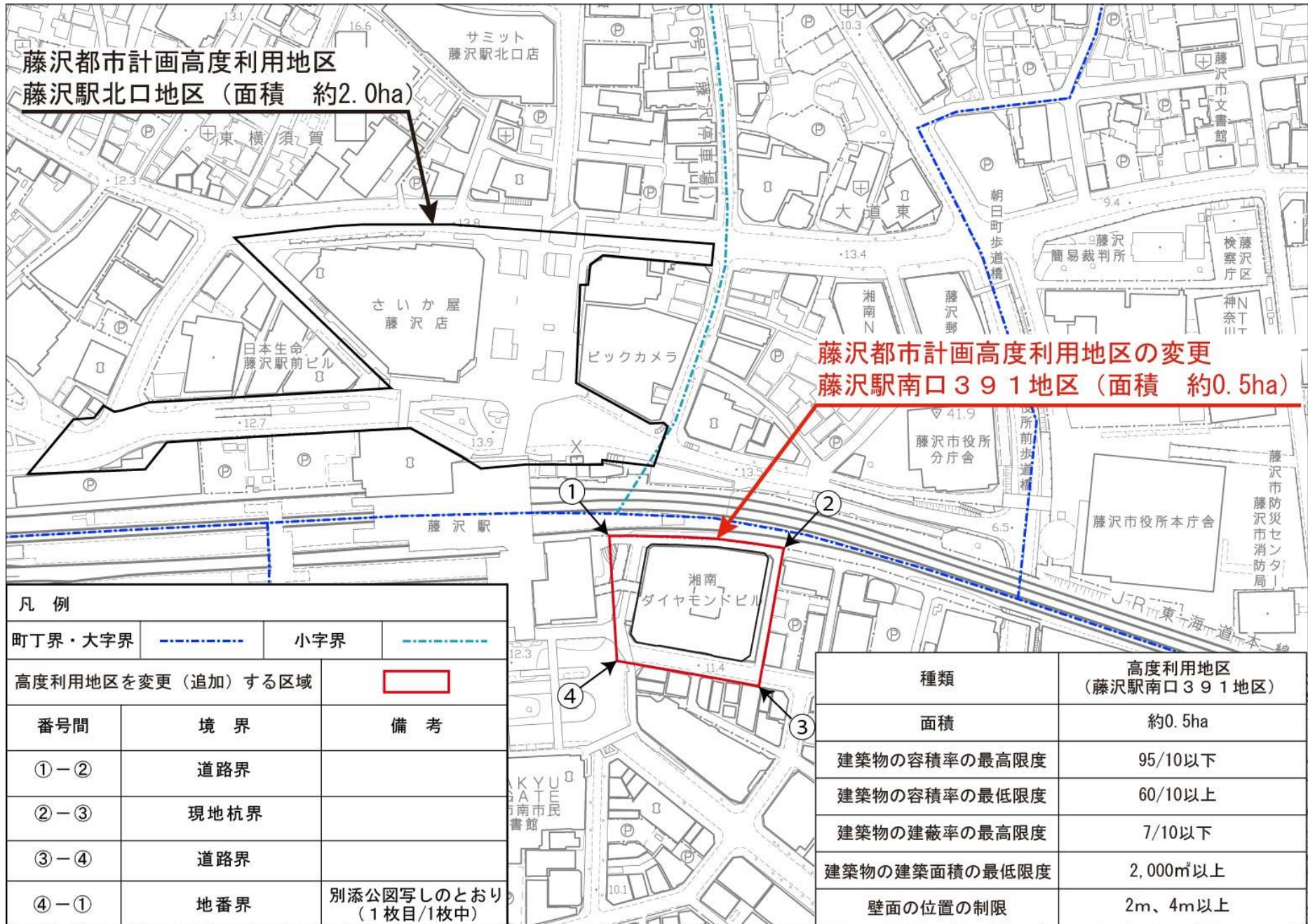
- ①名称
- ②面積
- ③公共施設の配置及び規模
- ④建築物の整備に関する計画
- ⑤建築敷地の整備に関する計画

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



藤沢都市計画高度利用地区
藤沢駅北口地区 (面積 約2.0ha)

藤沢都市計画高度利用地区の変更
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)

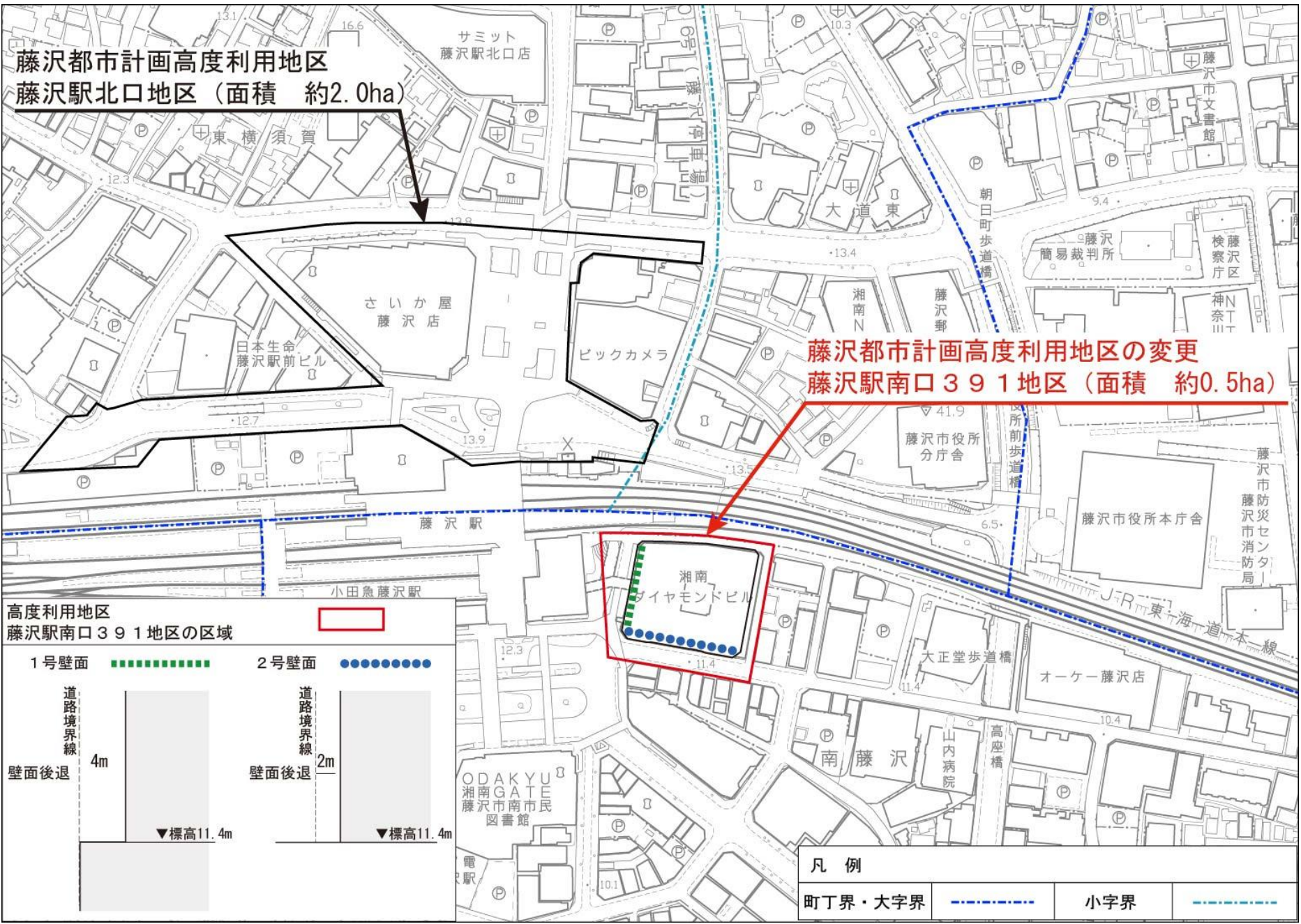
凡例		
町丁界・大字界		小字界
高度利用地区を変更(追加)する区域		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり (1枚目/1枚中)

種類	高度利用地区 (藤沢駅南口391地区)
面積	約0.5ha
建築物の容積率の最高限度	95/10以下
建築物の容積率の最低限度	60/10以上
建築物の建蔽率の最高限度	7/10以下
建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡以上
壁面の位置の制限	2m、4m以上

高度利用地区 計画図 (壁面の位置の制限)

藤沢都市計画高度利用地区
藤沢駅北口地区 (面積 約2.0ha)

藤沢都市計画高度利用地区の変更
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)



高度利用地区
藤沢駅南口391地区の区域

1号壁面 ●●●●●● 2号壁面 ●●●●●●

道路境界線
壁面後退 4m

道路境界線
壁面後退 2m

▼標高11.4m

凡例	
町丁界・大字界	小字界
- - - - -	- · - · -

藤沢都市計画高度利用地区の変更（藤沢市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率の 最高限度	建築物の 容積率の 最低限度	建築物の 建蔽率の 最高限度	建築物の 建築面積の 最低限度	壁面の 位置の制限	備 考
高度利用地区 (藤沢駅北口地区)	約2.0ha	80/10以下	40/10以上	9/10以下	400㎡以上	—	—
高度利用地区 (藤沢駅南口391地区)	約0.5ha	95/10以下	60/10以上	7/10以下	2,000㎡以上	2m、4m以上	注1、2及び3

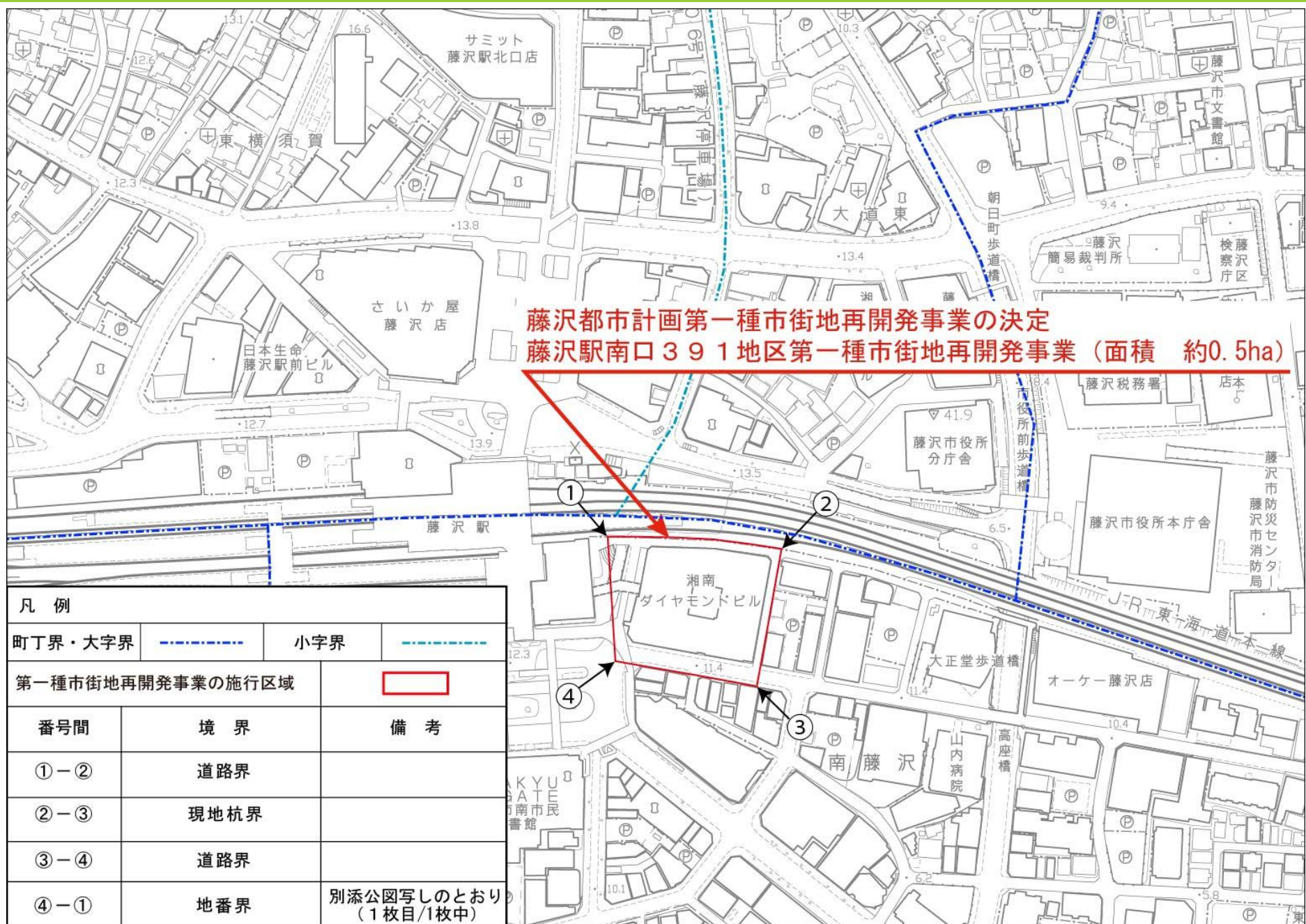
本地区においては老朽化した建物の更新により耐震性の向上を図るとともに、商業、業務、宿泊等の機能集積により藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実を図る。また、街区内の敷地の統合と駅前広場の一部再整備による都市基盤の機能更新とあわせた広場や歩行者空間の整備により南北間の連携や駅周辺における回遊性の向上を図る。さらに、駅前広場と一体的な空間整備により、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出する。

そのため、本案は藤沢駅南口391地区約0.5haにおいて、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とともに、良好な市街地環境を形成するため、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とあわせて、本案のとおり高度利用地区を変更するものです。

追加する部分 藤沢市南藤沢地内

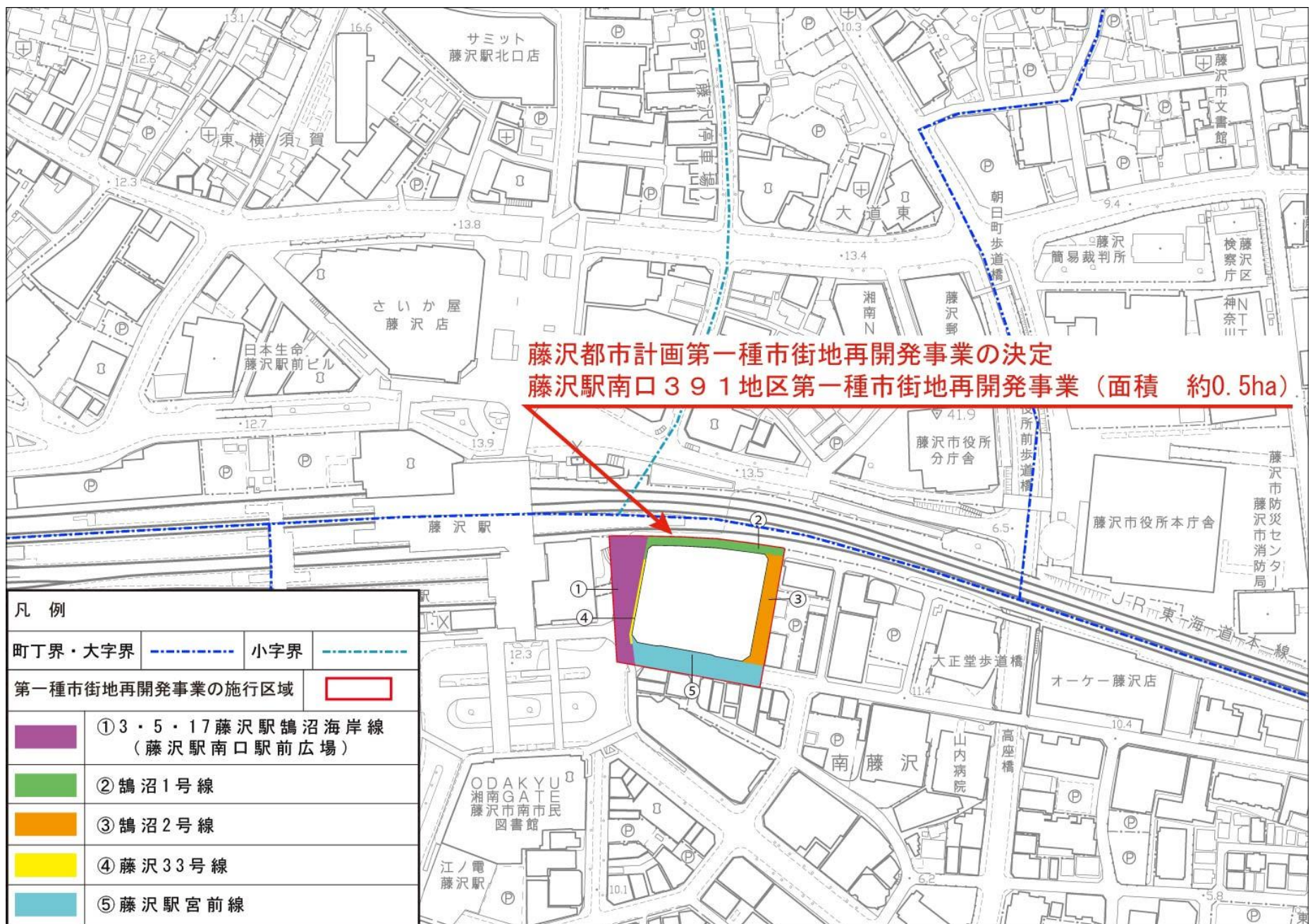
削除する部分 な し

変更する部分 な し



藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定
藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業 (面積 約0.5ha)

凡 例		
町丁界・大字界		小字界
第一種市街地再開発事業の施行区域		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり (1枚目/1枚中)



藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定
藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業 (面積 約0.5ha)

凡例	
町丁界・大字界	-----
小字界	-----
第一種市街地再開発事業の施行区域	
	① 3・5・17 藤沢駅 鶴沼海岸線 (藤沢駅南口駅前広場)
	② 鶴沼1号線
	③ 鶴沼2号線
	④ 藤沢33号線
	⑤ 藤沢駅宮前線

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定（藤沢市決定）

都市計画藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称	藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.5ha					
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	都市計画道路3・5・17 藤沢駅鵠沼海岸線	12m	約70m	駅前広場の整備 (約700㎡)
		区画道路	市道鵠沼1号線	4m	約80m	一部廃止
		区画道路	市道鵠沼2号線	7m	約60m	拡幅
		区画道路	市道藤沢33号線	7m	約40m	拡幅
		区画道路	市道藤沢駅宮前線	11m	約60m	整備済み

		建築物					主要用途
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建蔽率	容積率	高さ	
		約2,400㎡	約 35,200 ㎡ (約 30,200 ㎡)	約 7/ 10	約 95 / 10	約 80 m	商業、業務、宿泊
建築物の整備に関する計画	備考		容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
			95 / 10以下 (注1)	60 / 10 以上	7 / 10以下 (注2)	2,000㎡以上	有
		高度利用地区の制限の概要	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 建築物の容積率の最高限度の特例を受ける建築物は「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」に適合するものとする。</p> <p>(注2) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項各号いずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。</p>				
建築敷地の整備に関する計画		建築敷地面積	整備計画				
		約3,180 ㎡	壁面後退による歩道状空地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。				

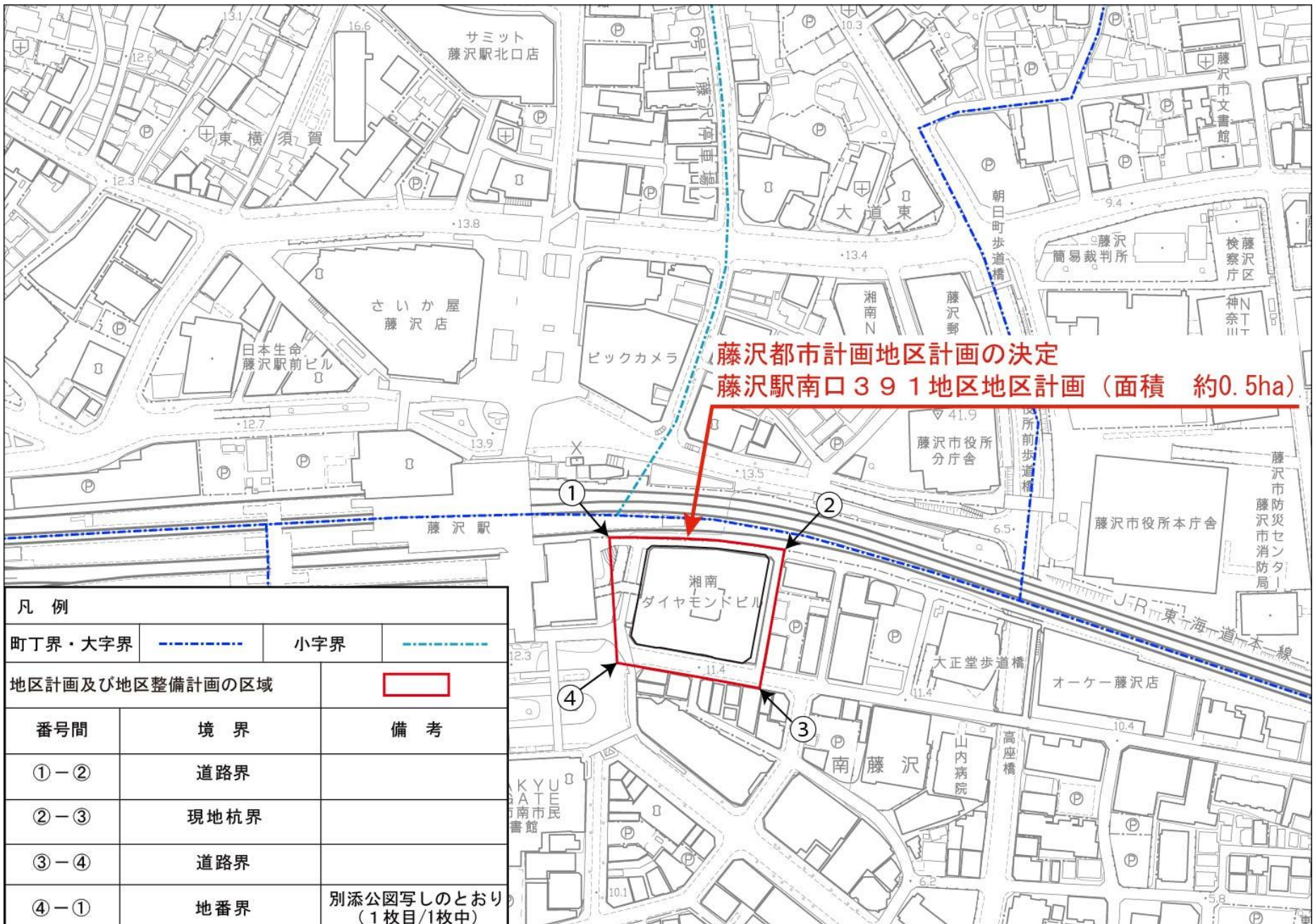
本地区においては老朽化した建物の更新により耐震性の向上を図るとともに、商業、業務、宿泊等の機能集積により藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実を図る。また、街区内の敷地の統合と駅前広場の一部再整備による都市基盤の機能更新とあわせた広場や歩行者空間の整備により南北間の連携や駅周辺における回遊性の向上を図る。さらに、駅前広場と一体的な空間整備により、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出する。

そのため、本案は藤沢駅南口391地区約0.5haにおいて、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とともに、良好な市街地環境を形成するため、高度利用地区の変更とあわせて、本案のとおり藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するものです。

追加する部分 藤沢市南藤沢地内

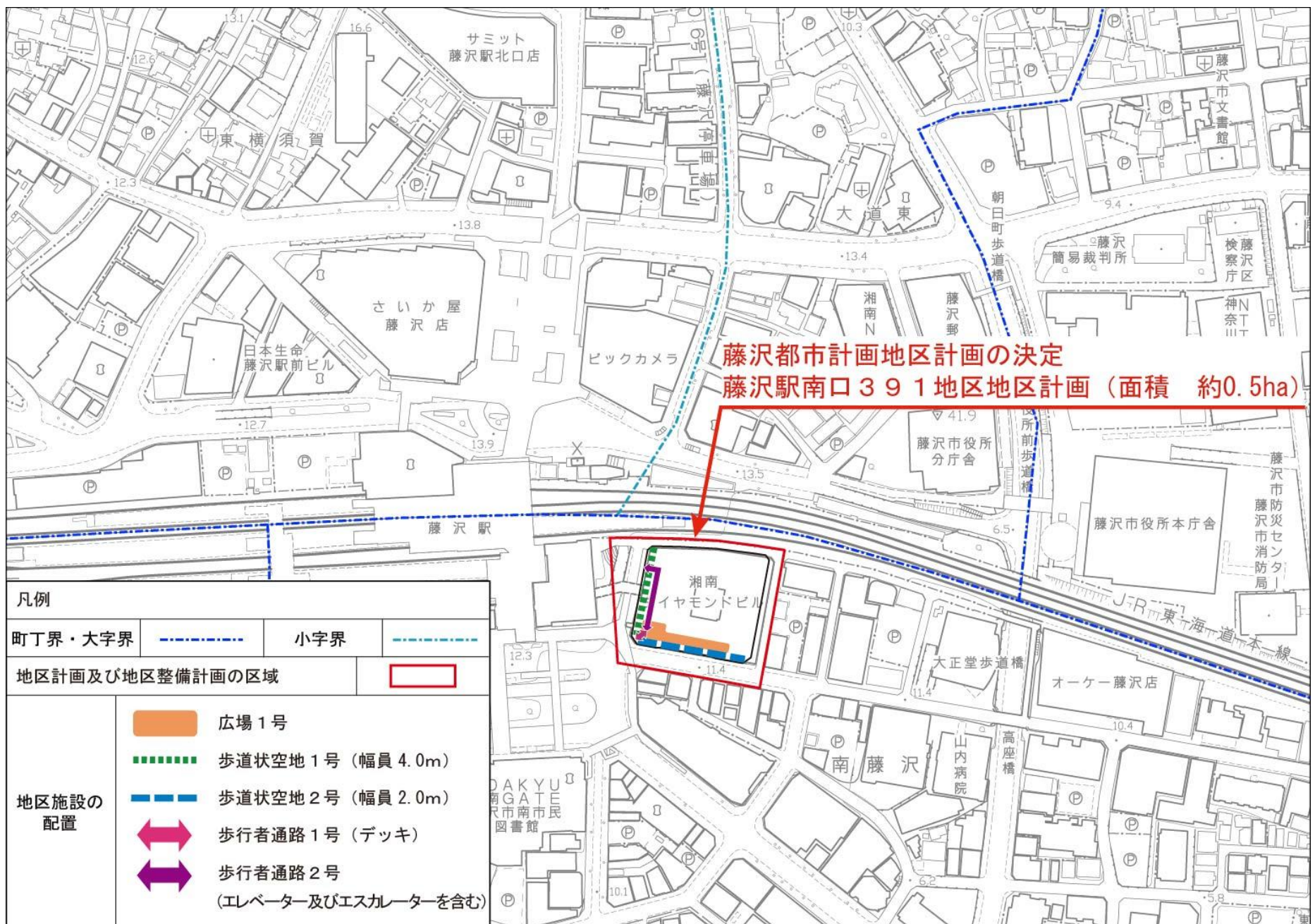
削除する部分 な し

変更する部分 な し








藤沢都市計画地区計画の決定
藤沢駅南口391地区地区計画 (面積 約0.5ha)

凡例		
町丁界・大字界		小字界
地区計画及び地区整備計画の区域		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり (1枚目/1枚中)



**藤沢都市計画地区計画の決定
藤沢駅南口391地区地区計画 (面積 約0.5ha)**

凡例	
町丁界・大字界	小字界
地区計画及び地区整備計画の区域	
地区施設の配置	

-  広場1号
-  歩道状空地1号 (幅員4.0m)
-  歩道状空地2号 (幅員2.0m)
-  歩行者通路1号 (デッキ)
-  歩行者通路2号 (エレベーター及びエスカレーターを含む)

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画藤沢駅南口391地区地区計画を次のように決定する。

名 称	藤沢駅南口391地区地区計画
位 置	藤沢市南藤沢地内
面 積	約0.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 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目指す「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、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域の防災基盤となる安心・安全な市街地の形成 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 <p>という、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。</p>

	<p>土地利用の方針</p>	<p>本地区は、都市拠点にふさわしい複合的な都市機能の集積と良好な市街地環境の形成を目指し、土地の高度利用により商業・業務、宿泊機能等の多様な機能の導入を図る。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>本地区内に整備されるその他の公共空地の機能が損なわれないよう、所有者による適切な維持保全を図る。</p> <p>1 広場の整備方針 駅前には憩い・滞留空間を創出するため、建築物と一体となったにぎわいを形成するエントランス空間として広場1号を整備する。</p> <p>2 歩行者ネットワークの整備方針 ①安全で快適な歩行者空間を確保し、歩行者環境の向上を図るため、歩道状空地1号、2号を整備する。 ②藤沢駅と周辺市街地をつなぐ、デッキレベルにおける回遊性の向上を図る動線として歩行者通路1号（デッキ）を整備する。 ③歩行者通路1号及び地上、地下を立体的につなぐ、安全で快適な歩行者空間として歩行者通路2号（エレベーター及びエスカレーターを含む）を整備する。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>1 土地の高度利用を図り、魅力ある市街地の形成をめざすため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。 2 安全で快適な歩行者空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</p>

地区整備計画	配置及び規模 地区施設の	その他の公共空地	<p>広場1号 面積 約310㎡</p> <p>歩道状空地1号 幅員 4.0m 延長 約50m</p> <p>歩道状空地2号 幅員 2.0m 延長 約50m</p> <p>歩行者通路1号 幅員 約2.0m 延長 約20m</p> <p>歩行者通路2号 幅員 約2.0m 延長 約60m</p>
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項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</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>壁面の位置の制限として定められた限度の線と建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線との間の土地の区域については、歩行者の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。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。</p> <p>1 歩行者の交通安全対策上必要なもの</p> <p>2 公益上必要なもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さとするとともに、次に示す高さを超えてはならない。</p> <p style="text-align: center;">80m</p>

本地区においては老朽化した建物の更新により耐震性の向上を図るとともに、商業、業務、宿泊等の機能集積により藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実を図る。また、街区内の敷地の統合と駅前広場の一部再整備による都市基盤の機能更新とあわせた広場や歩行者空間の整備により南北間の連携や駅周辺における回遊性の向上を図る。さらに、駅前広場と一体的な空間整備により、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出する。

そのため、本案は藤沢駅南口391地区約0.5haにおいて、市街地再開発事業等による、駅前広場等の都市基盤の整備や敷地の共同化を促進した土地の高度利用とあわせて、空地の確保や回遊性のある歩行者ネットワークの形成、駅前にふさわしい都市機能の誘導等を図るため、本案のとおり藤沢駅南口391地区地区計画を決定するものです。

追加する部分 藤沢市南藤沢地内

削除する部分 な し

変更する部分 な し

令和5年3月29日 第182回都市計画審議会

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方を報告



令和5年3月15日～4月14日

神奈川県との法定協議



令和5年4月17日～5月1日

都市計画の案の縦覧【縦覧者 2人】

意見書の提出【1人 3通】

意見書の提出（ 1人 3通 ）

藤沢都市計画高度利用地区の変更 1通（反対）

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定 1通（反対）

藤沢都市計画地区計画の決定 1通（反対）

【高度利用地区】

意見書の要旨

(反 対)

理由書には、「本地区においては、老朽化した建物の耐震化の促進が喫緊の課題であること、3棟が各々に建設され接続されたことにより共用部が重複していることなどから、健全な利用がなされていない状況にある。」と記載されています。

しかし、「老朽化した建物の耐震化の促進が喫緊の課題であること」から、直ちに「健全な利用がなされていない状況にある」とはいえませんが、実際CDビルは老朽化した建物の耐震化の課題を抱えていますが、多くのテナントが入り営業を展開しており、十分に健全な利用がなされています。

本事業はCDビルの関係者ひいてはテナントの営業を蔑ろにし、一方的に耐震化の選択肢を奪うものです。CDビルについては、本事業の対象地区から除外していただきたい。

【高度利用地区】

市の見解

本都市計画案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、既存建築物の重複した共用部を統合し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新により、耐震性の向上を図り、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、道路、広場、歩道状空地、歩行者通路等を整備することで、多くの市民、来訪者の利便性の向上に資することを目指しています。

特に当該計画案は、高度利用地区として、建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るものとしています。

また、当該地区における交通については、歩行者・自転車・自動車動線が輻輳していることから、広場及び歩道状空地を確保し、歩行者の安全性を向上させるとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備などを行うことで、藤沢駅南口の交通広場の機能向上に寄与するものと考えています。

これらの理由から、当該計画案の区域から土地の一部を除くことは、本都市計画の目指す姿を達成できないものと考えています。

【第一種市街地再開発事業】

意見書の要旨

(反対)

CDビルは、テナントの営業継続を考慮して耐震補強を検討しており、CDビル関係者で耐震補強に向けた合意形成を行っていました。本事業はそのような合意形成を蔑ろにし、耐震補強の選択肢を一方的に奪うものです。

また、本事業には手続上の問題（反対意見を意図的に蔑ろにする）があります。当該都市計画提案を受けた市は、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するに当たり、藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条第5号に基づき、土地所有者等に十分な説明が行われ、基本的な理解が得られていることを総合考慮事由の一つとして考慮しなければならないとされています。

しかし、これまで反対者に対して十分な説明や基本的な理解獲得に努めてきたとは言えず、藤沢市においても反対意見を十分認識していながら反対意見には極力触れず、ここまでの手続が進んできました。

本事業は関係者の財産権に大きな影響を及ぼすため、十分な合意形成のもとに進められるべきものであることから、今回の手続上の問題を看過することはできません。

【第一種市街地再開発事業】

市の見解

本件については、提案者から法令に定められた都市計画提案を受け、本市が評価を行い、都市計画決定及び変更をする必要があると判断しております。

藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条第5号に基づく、本市判断の評価項目の一つである「周辺住民等との調整」とは、「土地所有者等」及び「周辺住民」の両方から提案の趣旨、必要性について基本的な理解を得られていることです。

「土地所有者等」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案時の同意状況で判断しております。

なお、「周辺住民」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案者が開催した説明会の実施状況等で判断しております。

本市としては、これらの判断から、基本的な理解が得られていると考えております。

【地区計画】

意見書の要旨

(反対)

本提案は、周辺住民への説明会の説明のみがなされ、市の評価項目である「周辺住民等との調整」において、基本的な理解は得られている旨の評価がなされています。

本提案は土地所有者等への説明及び基本的な理解を得るよう努めたものとはいえ、また、本提案には土地所有者等への説明に関する調書及び土地所有者等への説明のために使用した資料が添付されておらず、さらには、市の判断において土地所有者等への説明会の説明及び基本的な理解を得ているか否かについて考慮がされていないという問題があります。

このように手続上の問題があるにもかかわらず、都市計画決定がなされ、反対しているCDビルまで対象になることは到底受け入れられません。

【地区計画】

市の見解

本提案は、基本的理解を得られるよう周辺住民だけでなく、土地所有者等も対象とした説明会を提案者が開催しております。

また、都市計画提案者からは、土地所有者等に対し、機会を捉えて説明するとともに都市計画提案の同意を求める際には、提案内容を書面により郵送していることを確認しております。

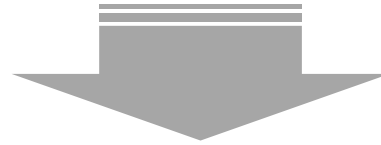
藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条第5号に基づく、本市判断の評価項目の一つである「周辺住民等との調整」とは、「土地所有者等」及び「周辺住民」の両方から提案の趣旨、必要性について基本的な理解を得られていることであり、これらを考慮して判断しております。

「土地所有者等」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案時の同意状況で判断しております。

なお、「周辺住民」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案者が開催した説明会の実施状況等で判断しております。

本市としては、これらの判断から、基本的な理解が得られていると考えております。

令和5年5月31日 第183回藤沢市都市計画審議会・付議



令和5年6月中(予定) 都市計画決定・変更 (告示)