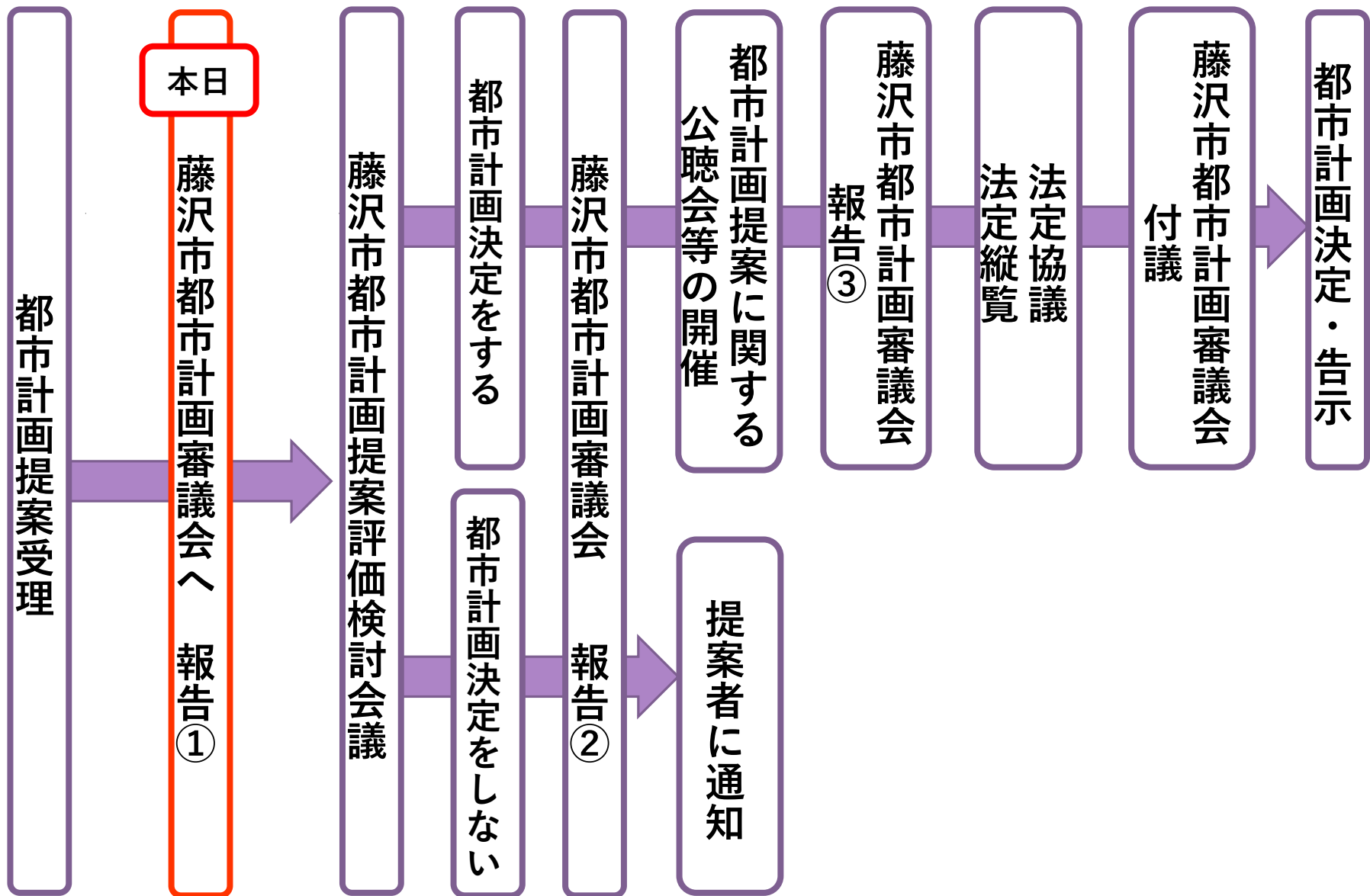


藤沢駅南口391地区に関する都市計画提案について

都市計画提案制度の手続きの流れ



「都市計画提案制度」 （都市計画法第21条の2）

■ 趣旨

住民等がより主体的かつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、
また、可能とするための制度 【都市計画運用指針】

■ 内容

土地所有者等が一定の条件を満たしたうえで、都道府県又は市町村に対し、
都市計画の決定又は変更を提案できる 【都市計画法第21条の2第1項】

■ 提案の対象となる都市計画の種類

都市計画全般

※ 「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「都市再開発の方針」
等に関するものを除く 【都市計画法第21条の2第1項】

「提案の要件」

- **0.5ha以上**の一団の土地であること

【都市計画法第21条の2第1項・同法施行令第15条】

- 「都市計画区域の整備、開発、保全の方針」等の法令に
基づく**都市計画に関する基準に適合**していること

【都市計画法第21条の2第3項第1号】

- 土地所有者等の**2/3以上の同意（人数及び面積）**があること

【都市計画法第21条の2第3項第2号】

藤沢駅南口391地区における都市計画提案

提 案 日	2022年（令和4年）3月28日
提 案 者	株式会社 湘南薬品 代表取締役 曾我 寿裕 他15名
提 案 区 域	藤沢市南藤沢9番地
提 案 面 積	約0.5ha
提 案 内 容	<ul style="list-style-type: none">・ 高度利用地区の変更・ 市街地再開発事業の決定・ 地区計画の決定

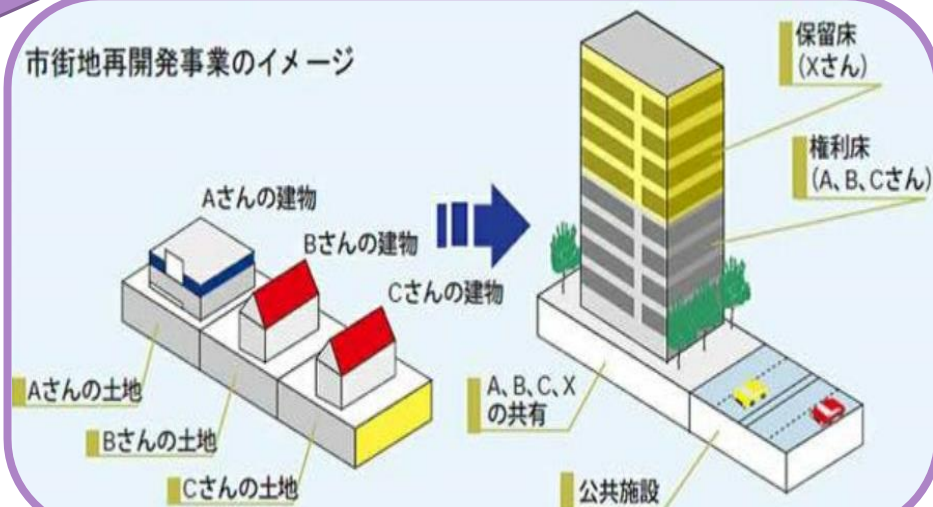
市街地再開発事業【都市計画法第12条第1項第4号】

■ 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



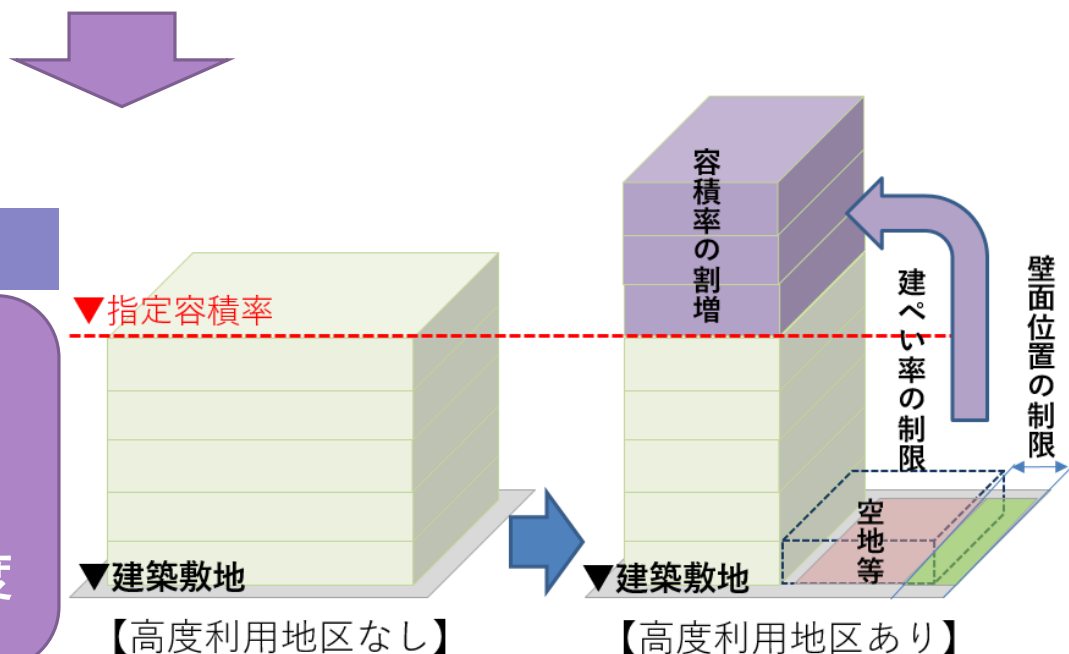
高度利用地区【都市計画法第8条第1項第3号】

■ 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

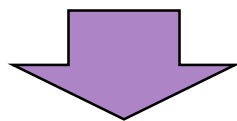
- ・ 建ぺい率の最高限度
- ・ 建築面積の最低限度
- ・ 壁面の位置の指定
- ・ 容積率の最高限度及び最低限度



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

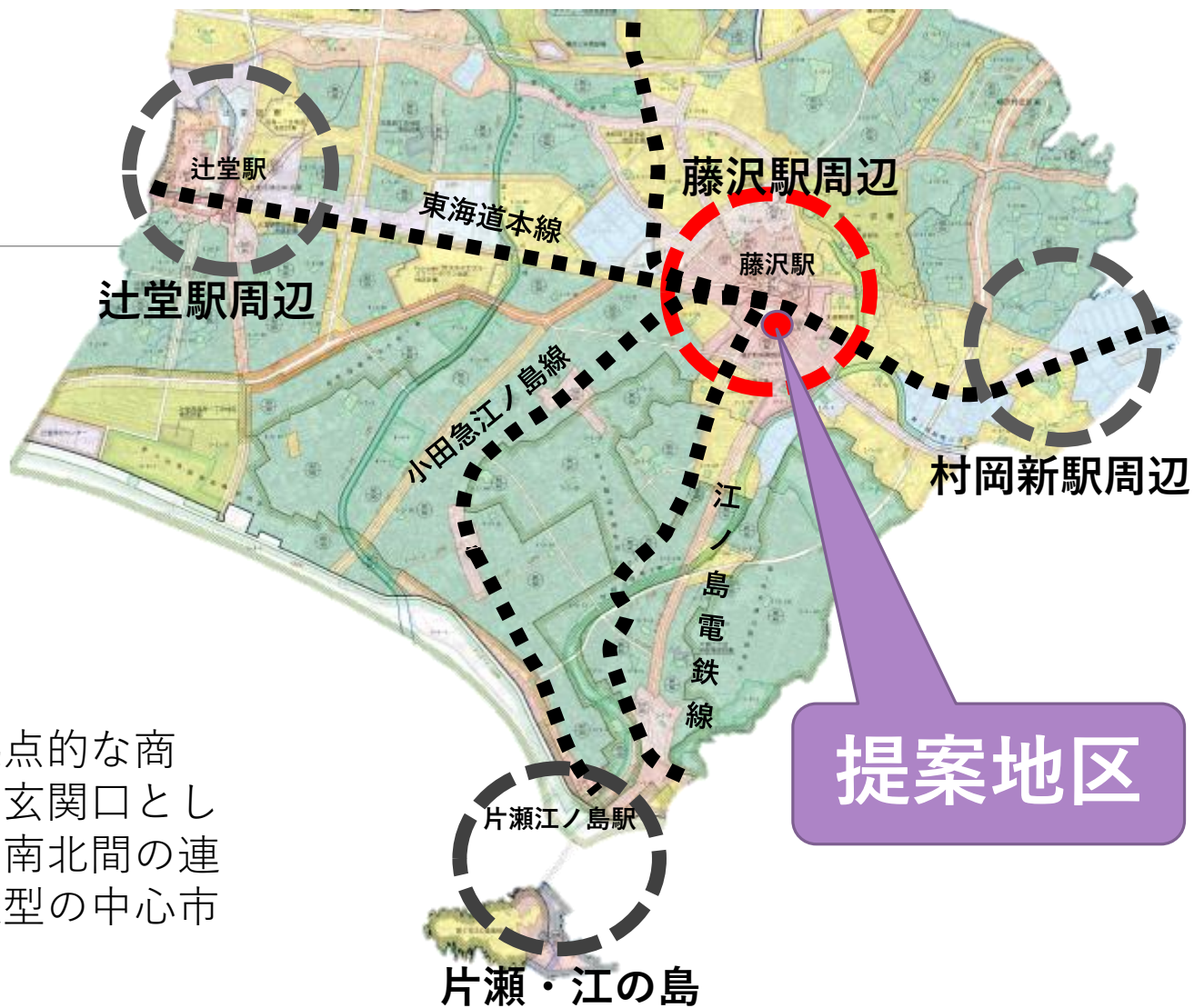
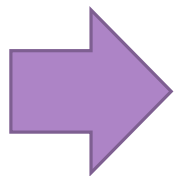
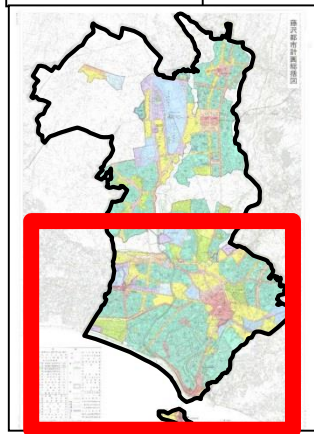
■ 区域の整備・開発及び保全の方針

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

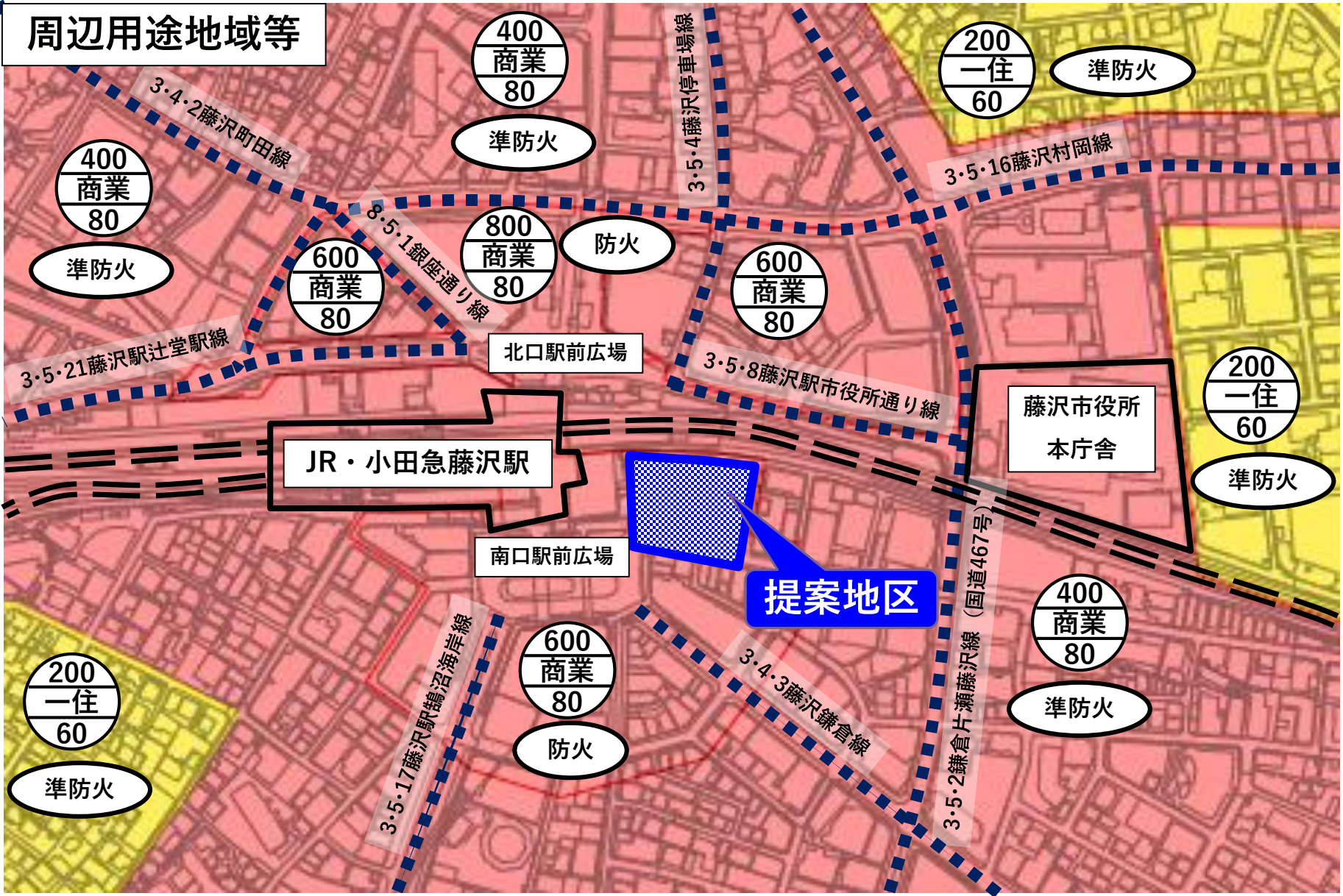
建築物の形態制限等の具体的なルールを定める

市域図

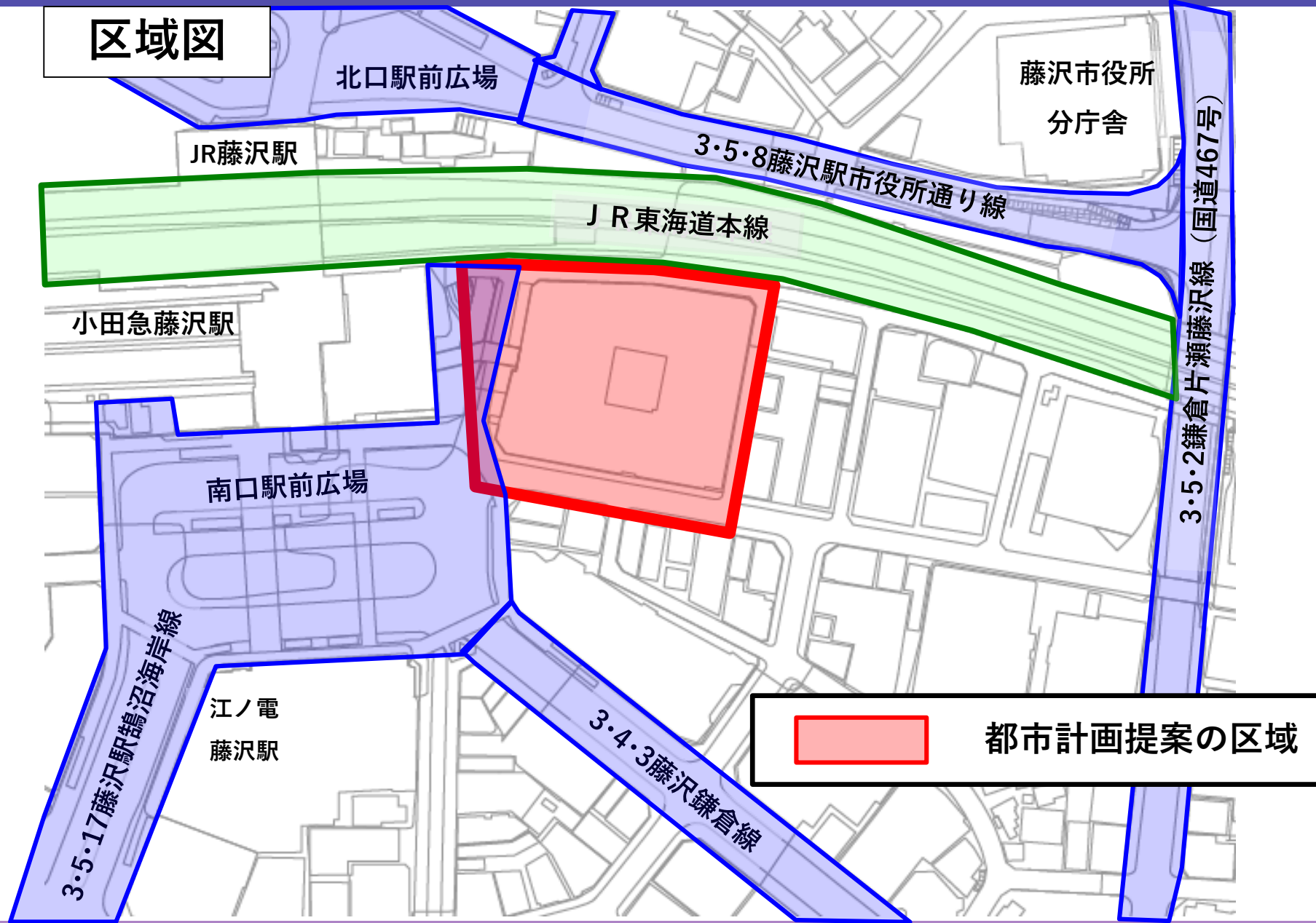


藤沢駅周辺（都市拠点）

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

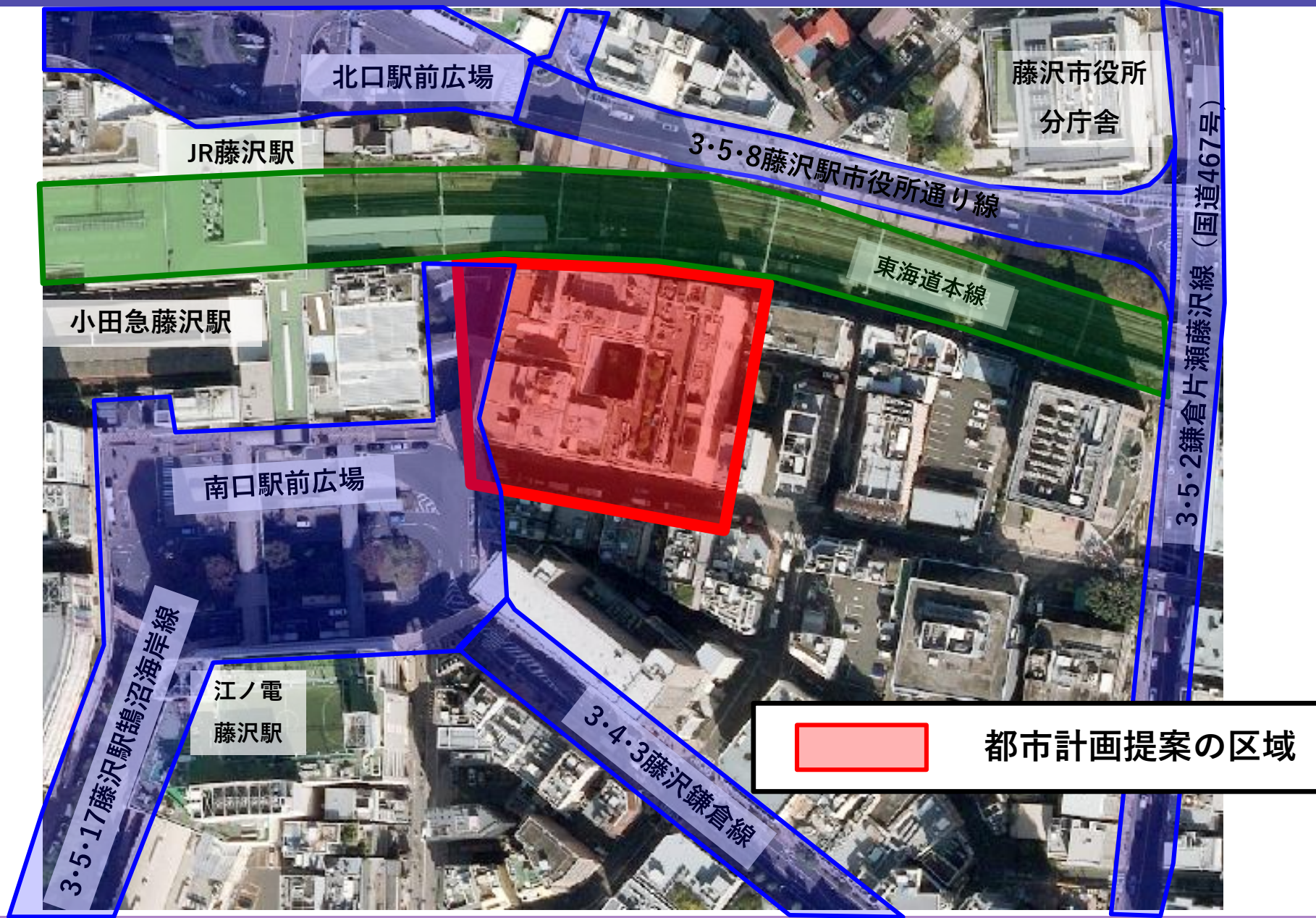


区域図



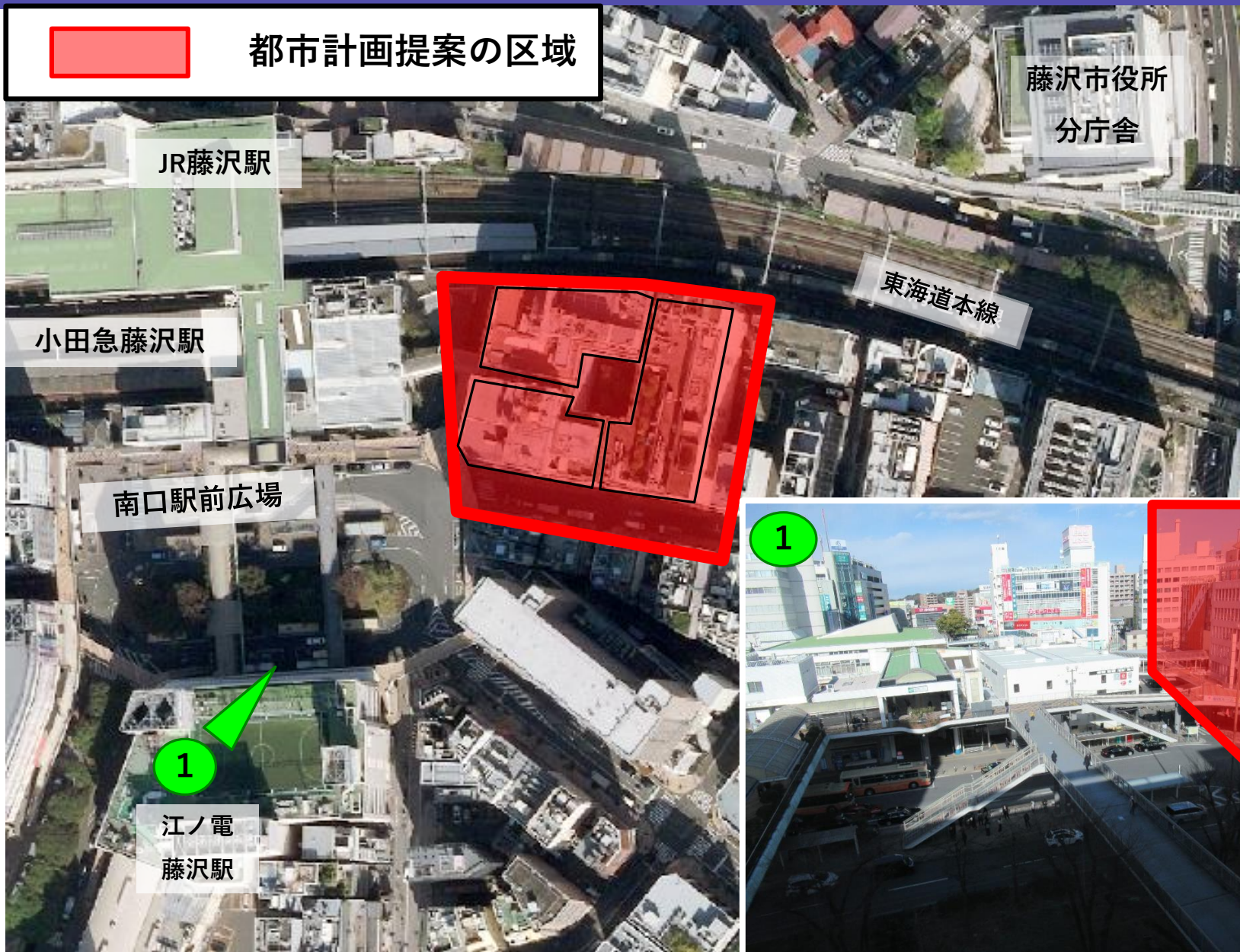
 都市計画提案の区域

都市計画提案の区域（航空写真）



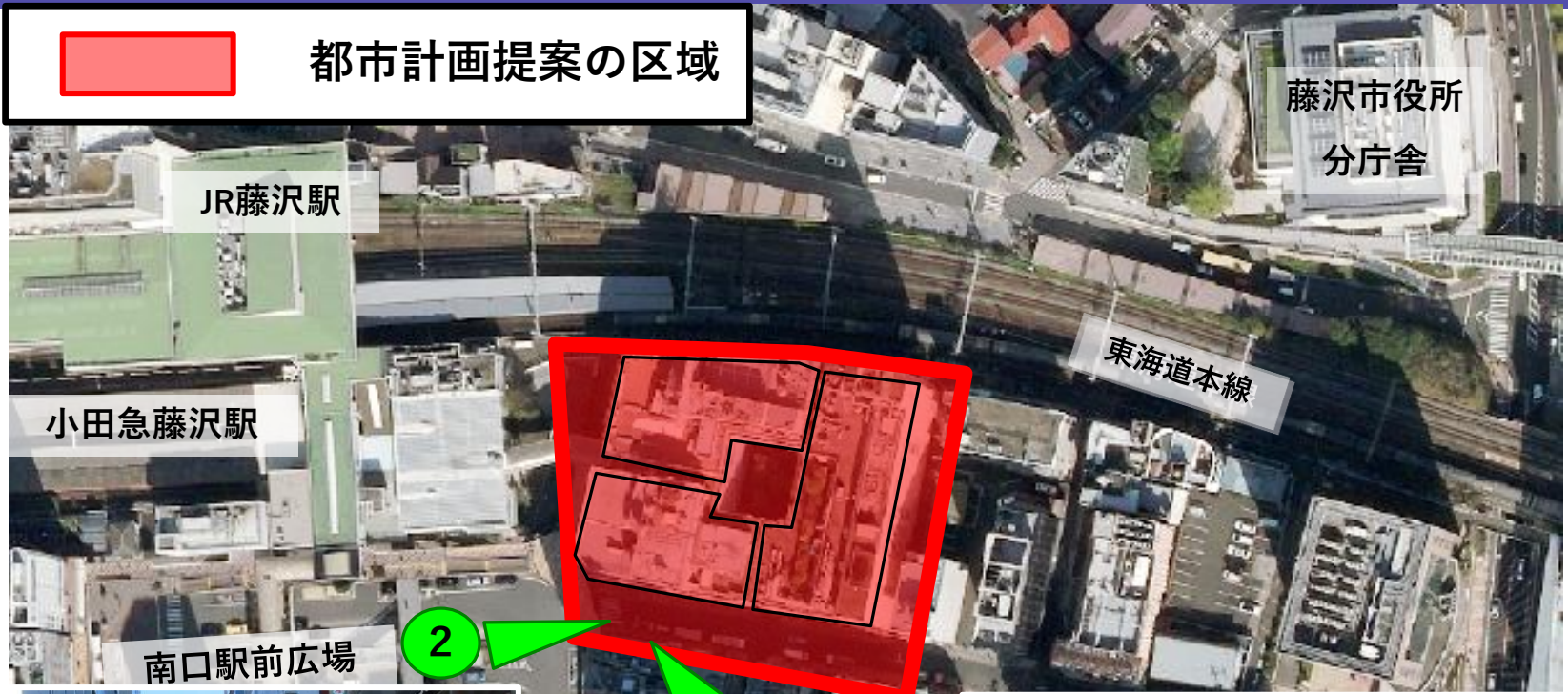


都市計画提案の区域





都市計画提案の区域



2

3



藤沢駅南口391地区のこれまでの経過

1957年(昭和32年)	藤沢駅前南部土地区画整理事業 都市計画決定
1960年(昭和35年)	藤沢駅前南部地区土地区画整理事業 事業認可
1962年(昭和37年)	藤沢駅前南部防災建築街区指定
1971年(昭和46年)	藤沢駅前南部第一防災建築街区完成
1991年(平成3年)	藤沢駅南口391ビル再開発準備組合設立
2012年(平成24年)	藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画の策定 (藤沢市)
2015年(平成27年)	藤沢駅南口391ビル再開発準備組合から 藤沢駅南口391ビル再開発協議会に名称変更
2017年(平成29年)	藤沢駅南口市街地再開発準備組合設立
2022年(令和4年)	藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合に名称変更

上位計画の位置づけ（まちの将来像）

- 市域及び広域における拠点的な商業・業務地として都心機能の充実を図る地区
【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】
- 都市基盤施設の整備と土地の合理的な高度利用を促進すべき市街地 【都市再開発の方針】
- 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地区 【藤沢市都市マスタープラン】

現状の課題

- 駅前広場及び地下通路と連携した機能強化や空間整備、歩行者の安全性・利便性の確保
- 求心力・集客性の高い機能の集積
- 藤沢都心部の再生をけん引する機能集積
- 駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成
- 老朽化した建物の耐震化
- 建物の不健全な利用（共用部の重複など）

地区及び周辺の現状を踏まえて、目指すべきまちの将来像を実現するとともに、課題の解消に寄与するため、公共施設及び建築物の一体的な整備を検討

※市街地再開発事業を活用したまちづくりの検討

計画の内容

- ・ 老朽化した建物の更新による耐震性の向上
- ・ 商業、業務、宿泊等の機能集積による藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実
- ・ 街区内の敷地の統合と駅前の一部再整備による都市基盤の機能更新
- ・ 広場や歩行者空間の整備による南北間の連携や駅周辺の回遊性の向上
- ・ 広場と一体的な空間整備による湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境の創出

※計画の実現を担保するため、3つの都市計画の決定・変更を提案



- 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

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、提案する。

《計画提案の内容》

- 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

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、提案する。

《計画提案の内容》

- 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

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、提案する。

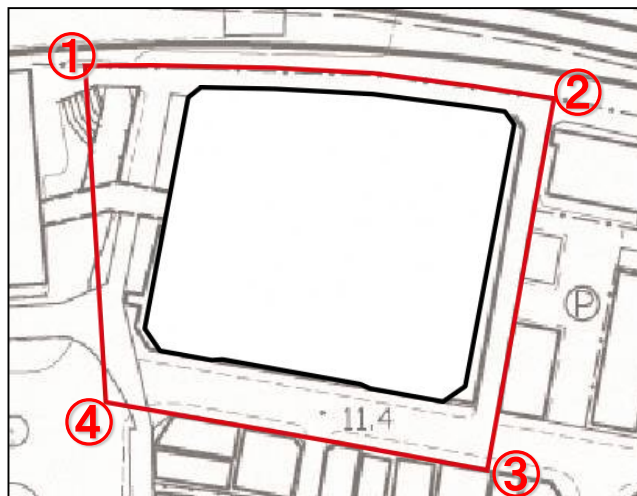
《計画提案の内容》

- 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

①高度利用地区

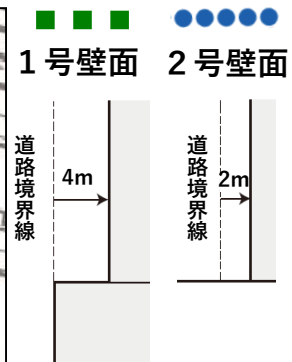
建築物の容積率の最低限度	60 / 10 以上
建築物の容積率の最高限度	95 / 10以下
建築物の建蔽率の最高限度	70 /10 以下
建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡
壁面の位置の制限	1号壁面：4m以上 2号壁面：2m以上

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：公図界
- 面積
約0.5ha

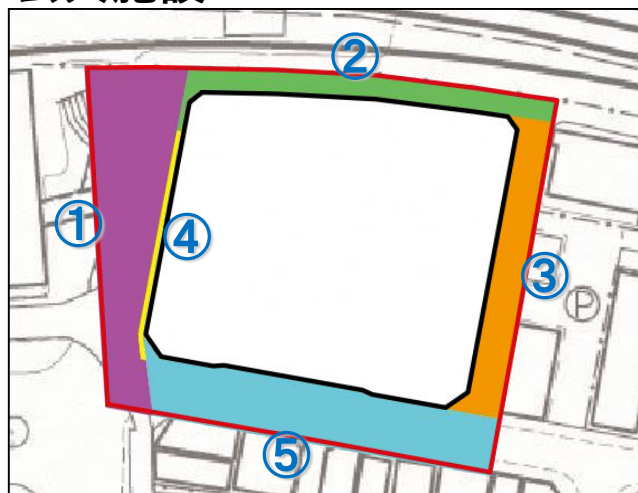
壁面の位置の制限



② 第一種市街地再開発事業

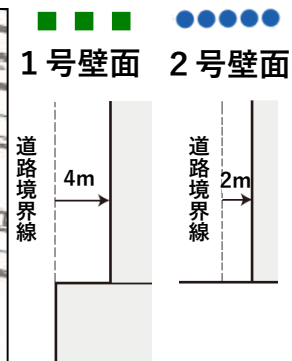
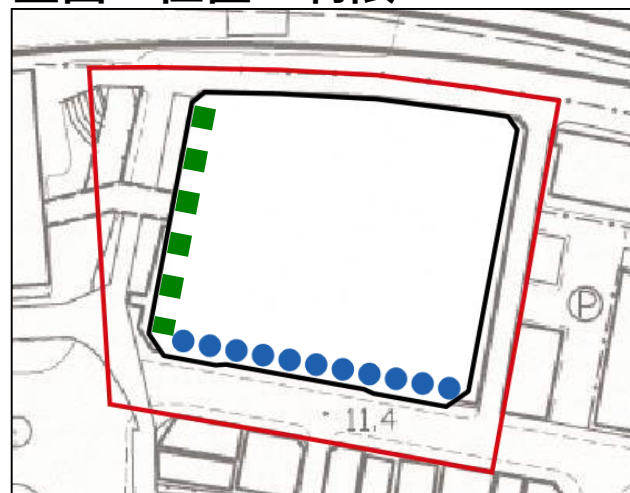
公共施設の配置及び規模	藤沢駅南口駅前広場の一部、鵜沼1号線、鵜沼2号線、藤沢33号線、藤沢駅宮前線			
建築物の整備に関する計画	建築面積	約2,400㎡	延べ面積の割合	95 / 10
	延べ面積	約35,200㎡	高さ	約80m
	建築面積の割合	7 / 10	主要用途	商業、業務、宿泊
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	約3,180㎡		
	整備計画	壁面後退による歩道状空地や駅前広場を整備することにより、良好な歩行者空間を確保し、駅周辺にふさわしい空間を形成する。		

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

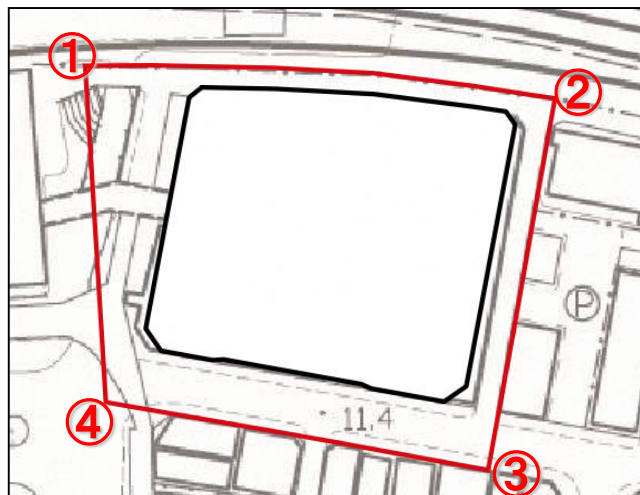
壁面の位置の制限



③地区計画

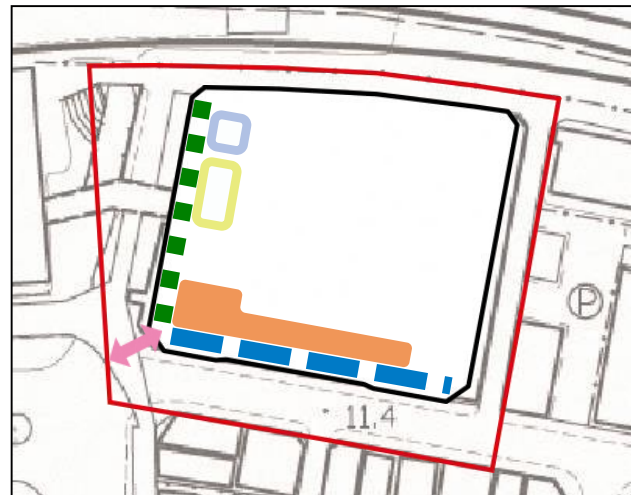
地区整備計画	地区施設	その他の公共空地	広場1号	面積	約310㎡				
			歩道状空地1号	幅員	4.0m	延長	約50m		
			歩道状空地2号	幅員	2.0m	延長	約50m		
			歩行者通路1号	幅員	2.0m	延長	約35m	備考	歩行者デッキ
			歩行者通路2号	幅員	1.6m	延長	約11m	備考	エレベーター
			歩行者通路3号	幅員	1.0m	延長	約56m	備考	エスカレーター

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：公図界
- 面積
- 約0.5ha

地区施設

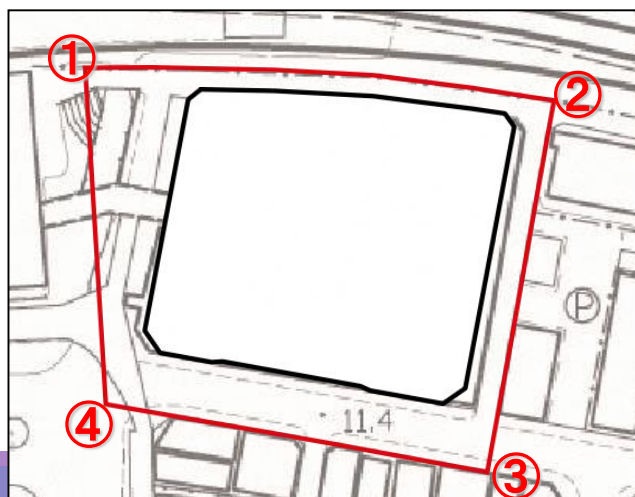


- 歩道状空地1号
- 歩道状空地2号
- 広場1号
- 歩行者通路1号
- 歩行者通路2号
- 歩行者通路3号

③地区計画

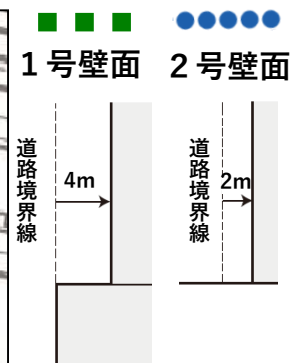
地区整備計画	建築物に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの		
		建築物の容積率の最低限度	60 / 10	建築物の建蔽率の最高限度	7 / 10
		建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡	建築物等の高さの最高限度	80m
		壁面の位置の制限	1号壁面：4m以上 2号壁面：2m以上		
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	ただし、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：公図界
- 面積
約0.5ha

壁面の位置の制限



施設計画の概要

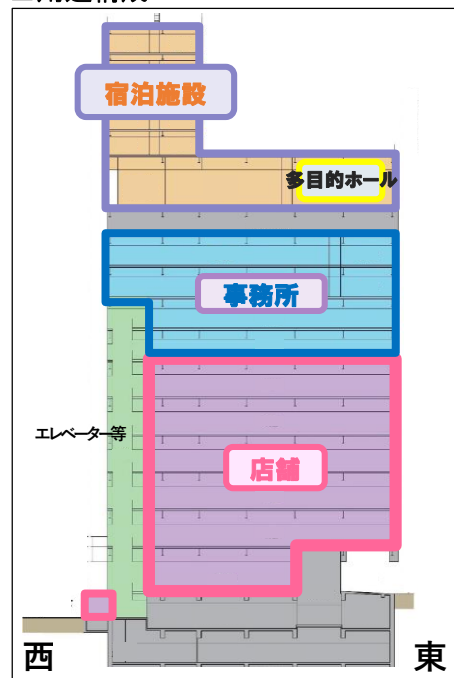
■建物概要

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

■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



藤沢市都市計画の提案に関する評価の指針

以下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

県策定方針等（資料3-2 P.27～29）

- 藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 藤沢都市計画 都市再開発の方針

市策定方針等（資料3-2 P.30～32）

- 藤沢市都市マスタープラン
- 藤沢市立地適正化計画

市のまちづくり等に関する方針（個別計画）（資料3-2 P.42～43）

- 藤沢市地域防災計画
- 藤沢市産業振興計画
- 藤沢市地球温暖化対策実行計画
- 藤沢市環境基本計画

市のまちづくりに関する方針等（分野別計画）

- 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画（資料3-2 P.33~34）
- 観光経済再活性化プラン（資料3-2 P.42）
- 藤沢市緑の基本計画（資料3-2 P.44）
- 藤沢市交通マスタープラン（資料3-2 P.44）
- 藤沢市景観計画（資料3-2 P.45）

市策定方針等（資料3-2 P.32）

- 藤沢市市政運営の総合指針2024

都市計画提案の評価項目等

環境への影響 (資料 3-2 P.5 9)

項 目	生活環境						自然環境			生態系		その他	
	景 観	日 照	電 波	騒 音	振 動	交 通	気 象	水 象	地 象	動 物	植 物	ご み	治 安

まちづくりへの寄与 (資料 3-2 P.6 3)

■ 藤沢駅南口391地区のまちづくりへの寄与

■ 計画の合理性・実現性

土地所有者等及び周辺住民への説明 (資料 3-2 P.6 5～8 3)

「地区内の土地所有者等」

「計画建物の境界から計画建物の最高高さの2倍の範囲にお住まいの方」
を対象に説明会を実施

各項目の検討内容、説明会の実施結果、評価検討会議における評価結果
等を踏まえ、変更の必要性について判断を行う

都市計画提案制度の手続きの流れと今後のスケジュールについて

