

## 都市計画提案書の概要

提案日 : 2022年(令和4年)3月28日

計画提案者 : 株式会社湘南薬品 代表取締役 曾我 寿裕 他15名

### 1 土地に関する事項

所在及び地番	神奈川県藤沢市南藤沢9番地
面積	約0.5ha(同意取得対象:3,129.46㎡)
筆数	22筆(同意取得対象:18筆)
土地所有者等の数	14名(同意取得対象:14名)
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域(容積率600%、建蔽率80%)
その他の制限等	防火地域

### 2 計画提案に関する事項

都市計画の種類及び名称	藤沢都市計画高度利用地区 藤沢駅南口391地区
計画提案の内容	<p>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、高度利用地区を指定し、以下の内容を都市計画に定めることを提案する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 面積</li> <li>② 建築物の容積率の最低限度</li> <li>③ 建築物の容積率の最高限度</li> <li>④ 建築物の建蔽率の最高限度</li> <li>⑤ 建築物の建築面積の最低限度</li> <li>⑥ 壁面の位置の制限</li> </ul>

都市計画の種類及び名称	藤沢都市計画第一種市街地再開発事業 藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業
計画提案の内容	<p>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、第一種市街地再開発事業を指定し、以下の内容を都市計画に定めることを提案する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 名称</li> <li>② 面積</li> <li>③ 公共施設の配置及び規模</li> <li>④ 建築物の整備に関する計画</li> <li>⑤ 建築敷地の整備に関する計画</li> </ul>

都市計画の 種類及び名称	藤沢都市計画地区計画 藤沢駅南口391地区地区計画
計画提案の内容	<p>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、地区計画を指定し、以下の内容を都市計画に定めることを提案する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 名称</li> <li>② 位置</li> <li>③ 面積</li> <li>④ 区域の整備・開発及び保全の方針</li> <li>⑤ 地区整備計画</li> </ul>

目 次

I. 都市計画の素案

I-1 計画書（高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画）	1
I-2 計画提案に係る理由書	9
I-3 計画図（高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画）	11

II. その他の添付書類

II-1 法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に 適合するものであることの説明書（第4号様式）	19
II-2 市のまちづくりに関する方針に則するものであることの説明書（第5号様式）	27
II-3 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書	
1. 提案地区の現況とまちづくりの経緯	
(1) 提案地区の位置	35
(2) 提案地区の現況	36
(3) 都市計画の指定状況	40
(4) 都市基盤施設の整備状況	41
(5) 提案地区のまちづくりの経緯	41
2. 上位計画等との適合	
(1) 藤沢市の計画	42
(2) 高度利用地区指定方針及び指定基準	46
II-4 環境への影響に関する調書（第6号様式）	59
II-5 まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書（第7号様式）	
1. まちづくりへの寄与	63
2. 計画の合理性・実現性	64
II-6 土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書（第8号様式）	
1. 説明会等の開催状況	65
2. 周知の方法	65
3. 参加者の主な意見及び計画提案者の見解	65
■周知対象の範囲	70
■周辺住民説明会の配布資料	71
■周辺住民説明会の投影資料	73

## II-7 その他市長が必要と認める書類

### 1. 提案地区で取り組む開発整備の概要

(1) 開発整備の目標と方針..... 85

(2) 主な取組み内容..... 87

### 2. 建築物等の整備方針

(1) 施設計画の概要..... 94

(2) 景観形成に関する取組み..... 94

(3) 防災に関する取組み..... 95

(4) 環境配慮に関する取組み..... 96

### 3. 環境への影響に関する配慮

(1) 交通..... 97

(2) 日照..... 104

(3) 電波..... 105

(4) 風環境..... 107

(5) 騒音..... 109

(6) 振動..... 109

(7) 水象..... 109

(8) 地象..... 109

(9) 動物..... 109

(10) 植物..... 109

## III. 当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等

を希望する期限、希望する理由を記載した書類..... 110



## I. 都市計画の素案

---

### I-1 計画書（高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画）

---

計 画 書

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低限度	建築物の容積率の最高限度	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	40/10以上	80/10以下	9/10以下	400㎡以上	—	—
高度利用地区 (藤沢駅南口391地区)	約0.5ha	60/10以上	95/10以下	7/10以下	2,000㎡以上	2m、4m以上	注1、2及び3

(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例  
容積率の最高限度は、表の数値とし、建築基準法第52条第1項の規定による数値（以下「基準容積率」という。）に下記の数値の合計を加えることができる。また、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。

1 空地の確保に対する容積率の加算

建築基準法第53条第1項の規定による建蔽率から次の表の「減じる数値」欄(1)から(3)に掲げる数値を減じた場合は、同表(1)から(3)に掲げる「容積率の緩和の上限」の数値を限度として加えることができる。

	減じる数値	容積率の緩和の上限
(1)	1/10	3/10
(2)	2/10	5/10
(3)	3/10	10/10

- (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（ピロティ状の空地を含む。）が確保される場合は5/10を限度として加えることができる。
- (5) (4) に加え、広場等（敷地面積の10%以上）が確保される場合は5/10を限度として加えることができる。
- (6) (1) から (5) に加え、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。）は10/10を限度として加えることができる。

2 緑化施設の確保に対する容積率の加算

緑化施設が確保される場合（藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例（平成21年条例第6条）に基づく緑化基準以上の緑化を対象とし、算定方法は、同条例施行規則（平成21年規則第24号）によるものとする）は、5/10を限度として加えることができる。

3 宿泊施設の確保に対する容積率の加算

宿泊施設部分が確保される場合は、基準容積率に1/2を乗じた数値若しくは30/10のうちいずれか小さい数値を限度として加えることができる。

4 公共的屋内空間の確保に対する容積率の加算

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350㎡以上）が確保される場合は5/10を限度として加えることができる。

(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。

(注3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上とする。ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。

- 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの
- 2 公益上必要なもの

「位置、区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり

## 理 由 書

本地区は、藤沢駅周辺地区（藤沢駅南口地区）に位置し、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、「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」とされている。『都市再開発の方針』においては、「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、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の中でも、特に再開発による効果が大きいと予想される地区である。

また、『藤沢市都市マスタープラン』において、「藤沢駅周辺（中心市街地）」は、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とともに、これまでに整備された都市基盤を活かした計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等の充実や都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成することが示されている。

藤沢駅周辺は、鉄道3線が結節するターミナルとして、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を担う立地にあるが、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅から人の流れをつくり出す取り組みが進められている。

また、駅周辺街区に位置することから、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等、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて、藤沢都心部の再生をけん引する機能集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成を図ることが期待されている。

一方で、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。

これらを踏まえ、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。

計 画 書

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	3・5・17藤沢駅鵠沼海岸線 (藤沢駅南口駅前広場)	12m	約2,860m	都市計画道路 再整備	
		区画道路	鵠沼1号線	4m	約79m	一部廃止	
		区画道路	鵠沼2号線	7m	約55m	拡幅	
		区画道路	藤沢33号線	7m	約44m	拡幅	
		区画道路	藤沢駅宮前線	11m	約64m	整備済み	
建築物の整備に関する計画	備 考	建 築 物		敷地面積に対する		主 要 用 途	
		建 築 面 積	延 べ 面 積	建 築 面 積 の 割 合	延 べ 面 積 の 割 合		高 さ
		約2,400㎡	約 35,200 ㎡	約 7 / 10	約 95 / 10		約 80 m
	高度利用地区の制限の概要	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	2m、4m以上 (注3)	
<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 容積率の最高限度は、表の数値とし、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> <p>(注3) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上とする。ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 公益上必要なもの</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3,100 ㎡	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。				

「施行区域、公共施設の配置および壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり

## 理 由 書

本地区は、藤沢駅周辺地区（藤沢駅南口地区）に位置し、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、「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」とされている。『都市再開発の方針』においては、「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、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の中でも、特に再開発による効果が大きいと予測される地区である。

また、『藤沢市都市マスタープラン』において、「藤沢駅周辺（中心市街地）」は、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とともに、これまでに整備された都市基盤を活かした計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等の充実や都心にふさわしい風格ある、シンボルとなる都市空間を形成することが示されている。

藤沢駅周辺は、鉄道3線が結節するターミナルとして、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を担う立地にあるが、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅から人の流れをつくり出す取り組みが進められている。

また、駅周辺街区に位置することから、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等、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて、藤沢都心部の再生をけん引する機能集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成を図ることが期待されている。

一方で、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。

これらを踏まえ、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。

## 計 画 書

### 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。</p> <p>本地区計画は、</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地域の防災基盤となる安全・安心な市街地の形成</li> <li>2 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善</li> <li>3 駅前再生の核となる都市機能の強化</li> <li>4 駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成</li> </ol> <p>という、藤沢駅周辺地区再整備基本構想・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。</p>	
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。
	公共施設等の整備の方針	<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 道路の整備方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>①周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、駅前のにぎわい形成に寄与するため、藤沢駅南口駅前広場の一部を整備する。</li> <li>②歩行者、自転車、自動車の交通環境を向上させるため、鶴沼2号線を拡幅整備する。</li> </ol> </li> <li>2 広場の整備方針 <p>駅前に憩い・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> </li> <li>3 歩行者ネットワークの整備方針 <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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号を整備する。</li> <li>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、3号を整備する。</li> </ol> </li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>

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	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 2.0m 延長 約56m 備考 エスカレーター	
	建築物等に関する事項	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（昭和23年法律第122号）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	10分の60	
			建築物の建蔽率の最高限度	10分の7	
				建蔽率の最高限度は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあっては10分の1、同項各号に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っては10分の2を加えた数値とする。	
			建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡	
			壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項に定める道路の境界線までの距離は、計画図に掲げる値以上とする。ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 公益上必要なもの	
			壁面後退区域における工作物の設置の制限	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。 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	
			建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、建築基準法施行令第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。	
80m					

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」  
 理由 別添理由書のとおり

## 理 由 書

本地区は、藤沢駅周辺地区（藤沢駅南口地区）に位置し、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、「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」とされている。『都市再開発の方針』においては、「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、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の中でも、特に再開発による効果が大きいと予測される地区である。

また、『藤沢市都市マスタープラン』において、「藤沢駅周辺（中心市街地）」は、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とともに、これまでに整備された都市基盤を活かした計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等の充実や都心にふさわしい風格ある、シンボルとなる都市空間を形成することが示されている。

藤沢駅周辺は、鉄道3線が結節するターミナルとして、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を担う立地にあるが、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅から人の流れをつくり出す取り組みが進められている。

また、駅周辺街区に位置することから、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等、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて、藤沢都心部の再生をけん引する機能集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成を図ることが期待されている。

一方で、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。

これらを踏まえ、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。





---

## I-2 計画提案に係る理由書

---

## 計画提案に係る理由書

### 〈藤沢市における藤沢駅南口391地区の位置づけ〉

藤沢駅南口391地区（以下、提案地区という。）は、藤沢駅周辺地区（藤沢駅南口地区）に位置し、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、「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」とされている。『都市再開発の方針』においては、「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、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の中でも、特に再開発による効果が大きいと予想される地区である。

また、『藤沢市都市マスタープラン』において、「藤沢駅周辺（中心市街地）」は、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とともに、これまでに整備された都市基盤を活かした計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等の充実や都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成することが示されている。

### 〈提案地区の役割と課題〉

藤沢駅周辺は、鉄道3線が結節するターミナルとして、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を担う立地にあるが、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅から人の流れをつくり出す取り組みが進められている。

また、駅周辺街区に位置することから、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等、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて、藤沢都心部の再生をけん引する機能集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成を図ることが期待されている。

一方で、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。

### 〈提案地区の取り組み方針〉

藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業（以下、本事業という。）は、街区内の敷地の統合と公共施設の再整備とともに、耐震・耐火性のある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り、「安全・安心な市街地の形成」を目指すものである。また、駅及び地下通路からの人の流れに対し、安全で回遊性の高い歩行者ネットワークを整備するとともに、駅前広場と一体的な滞留空間の整備や交通結節機能の向上を図るなど、「駅前交通環境の改善」を目指す計画としている。さらに、駅前に新たな魅力と活力を創出する大型商業施設、業務施設、宿泊施設等を導入することにより、「都市機能の強化」を目指す計画としている。

このようなことから、藤沢駅南口391地区において、市街地再開発事業により、駅前広場等の都市基盤の整備とあわせて、敷地の統合を促進して土地の高度利用を進め、老朽化した建築物の機能更新を行うとともに、都市拠点にふさわしい複合的な都市機能を集積し、駅前と一体的な都市環境や良好な市街地環境の形成を図るため、高度利用地区、市街地再開発事業及び地区計画の都市計画提案をするものである。



---

I-3 計画図（高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画）

---

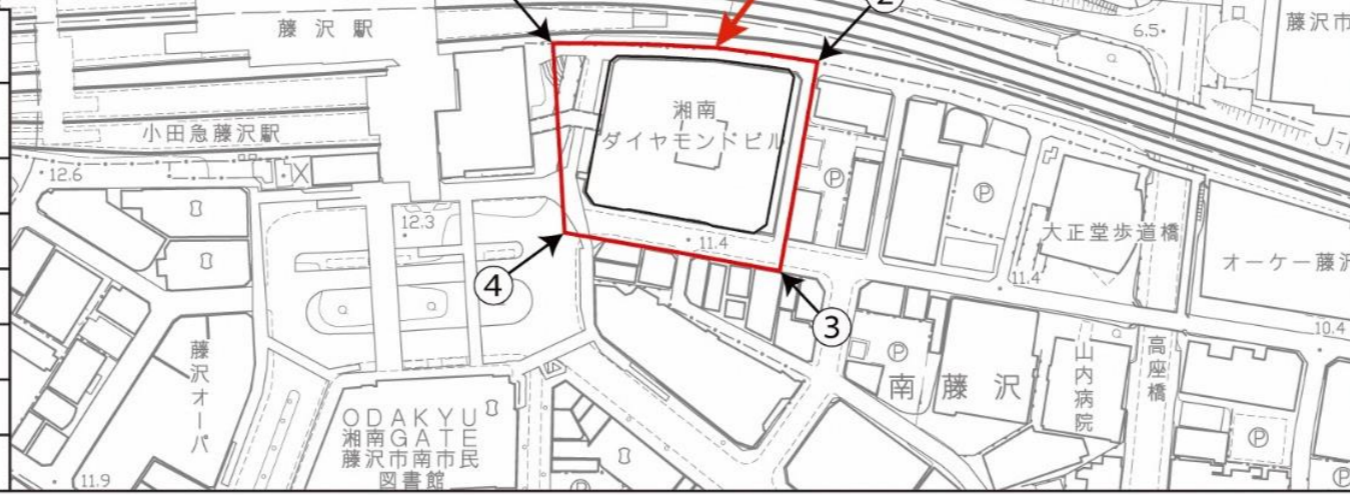


凡 例 (高度利用地区の区域)	
番号間	境界
①-②	道路界
②-③	道路界
③-④	道路界
④-①	公図界



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)

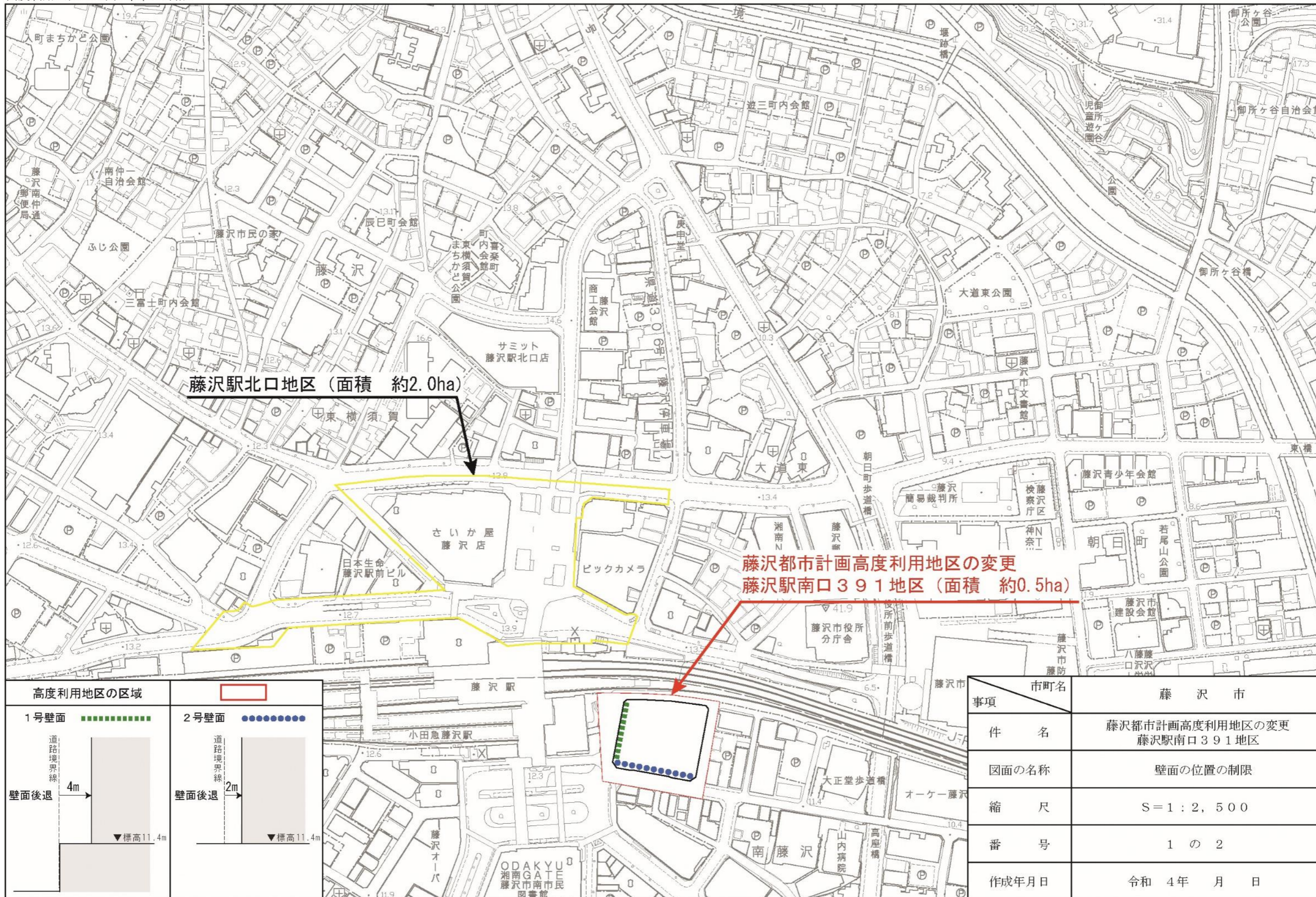
高度利用地区の区域	
種類	高度利用地区 (藤沢駅南口391地区)
面積	約0.5ha
建築物の容積率の最低限度	60/10以上
建築物の容積率の最高限度	95/10以下
建築物の建蔽率の最高限度	7/10以下
建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡以上
壁面の位置の制限	2m、4m以上



事項	市町名	藤 沢 市
件 名	藤沢都市計画高度利用地区の変更 藤沢駅南口391地区	
図面の名称	計 画 図	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 1	
作成年月日	令和 4 年 月 日	

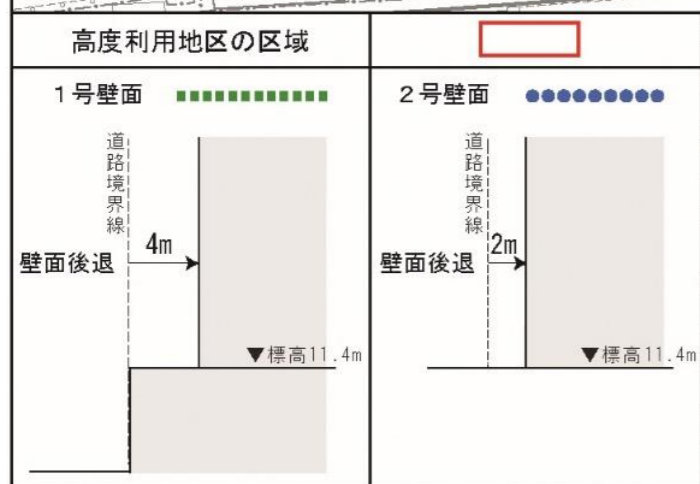


高度利用地区：壁面の位置の制限



藤沢駅北口地区 (面積 約2.0ha)

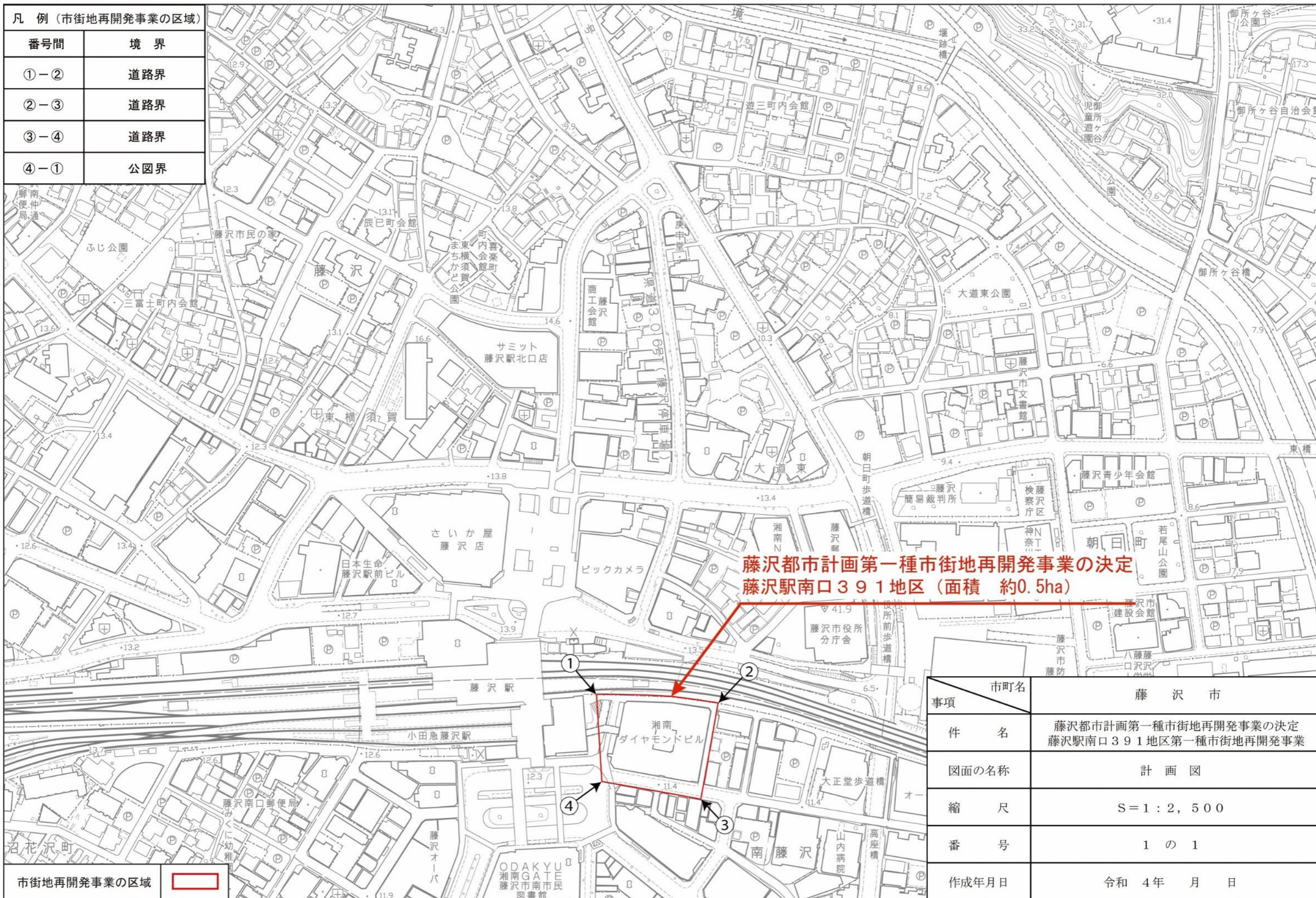
藤沢都市計画高度利用地区の変更  
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)



事項	市町名	藤 沢 市
件 名	藤沢都市計画高度利用地区の変更 藤沢駅南口391地区	
図面の名称	壁面の位置の制限	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 2	
作成年月日	令和 4年 月 日	



凡 例（市街地再開発事業の区域）	
番号間	境界
①-②	道路界
②-③	道路界
③-④	道路界
④-①	公図界

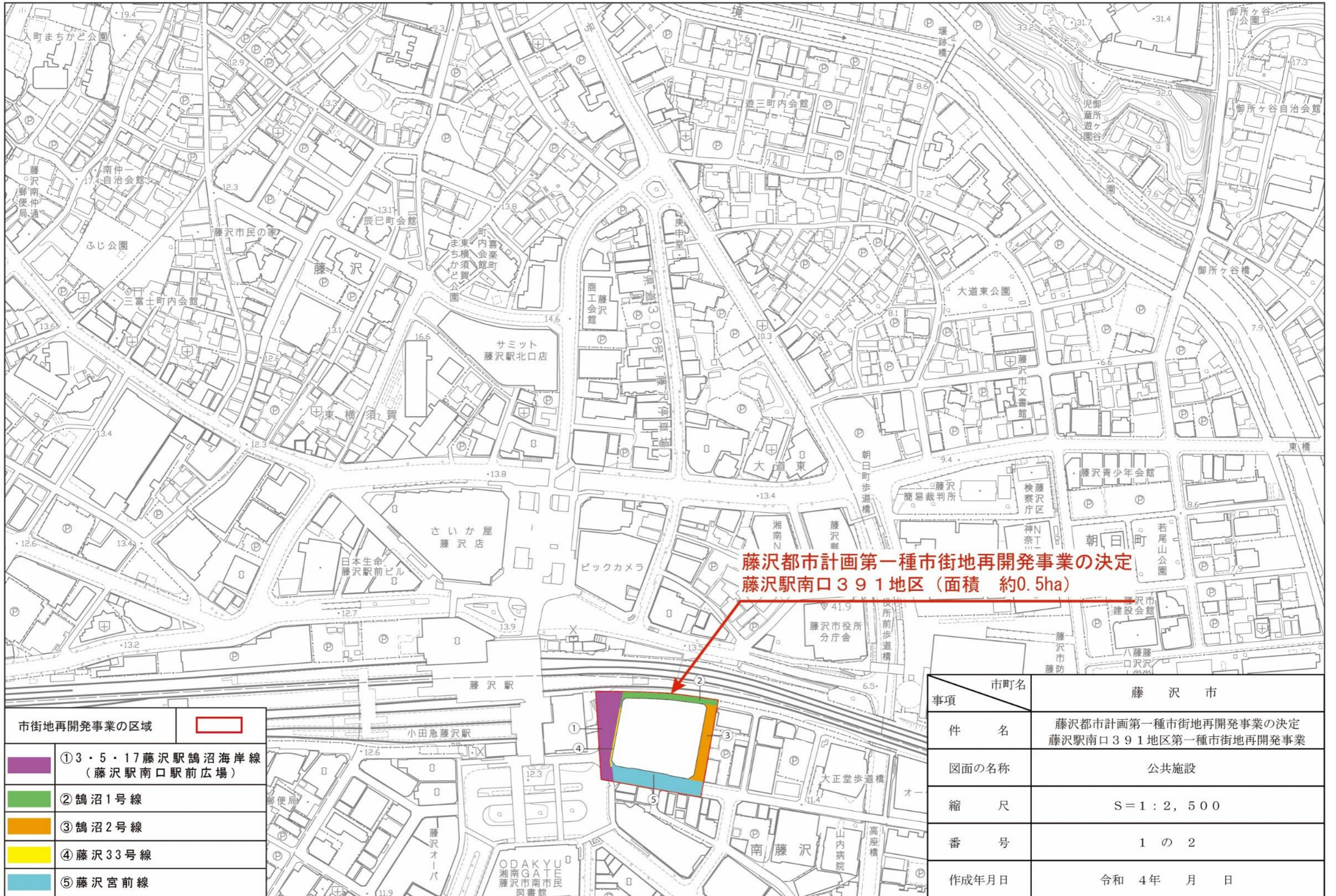


藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定  
藤沢駅南口391地区（面積 約0.5ha）

事項	市町名	藤 沢 市
件 名	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	
図面の名称	計 画 図	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 1	
作成年月日	令和 4 年 月 日	

市街地再開発事業の区域



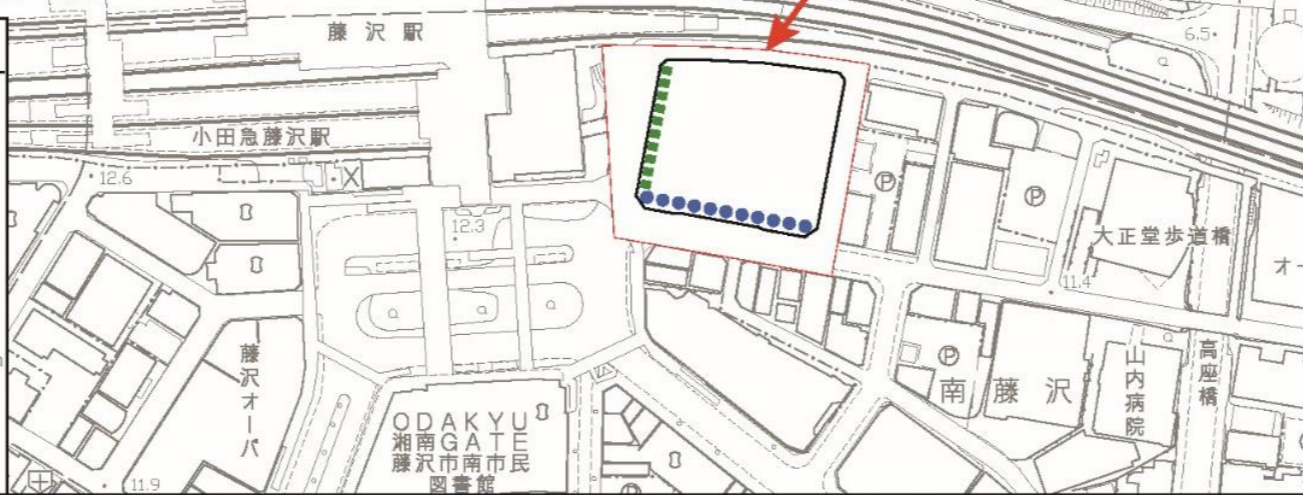
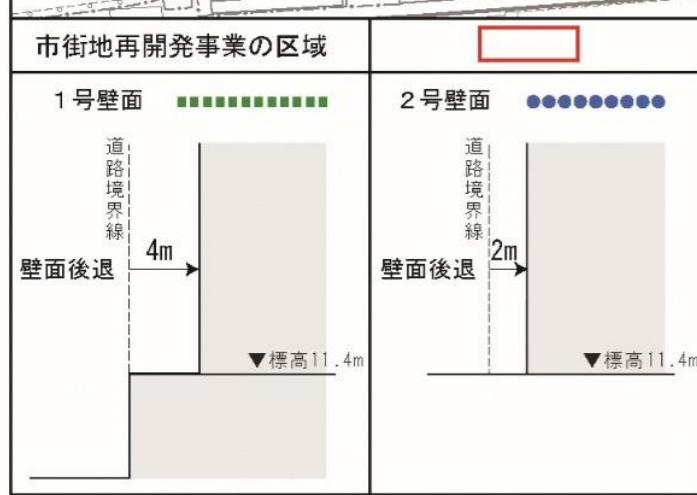


藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定  
藤沢駅南口391地区（面積 約0.5ha）

市街地再開発事業の区域		
	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 藤沢宮前線	

事項	市町名	藤 沢 市
件 名	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	
図面の名称	公共施設	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 2	
作成年月日	令和 4 年 月 日	

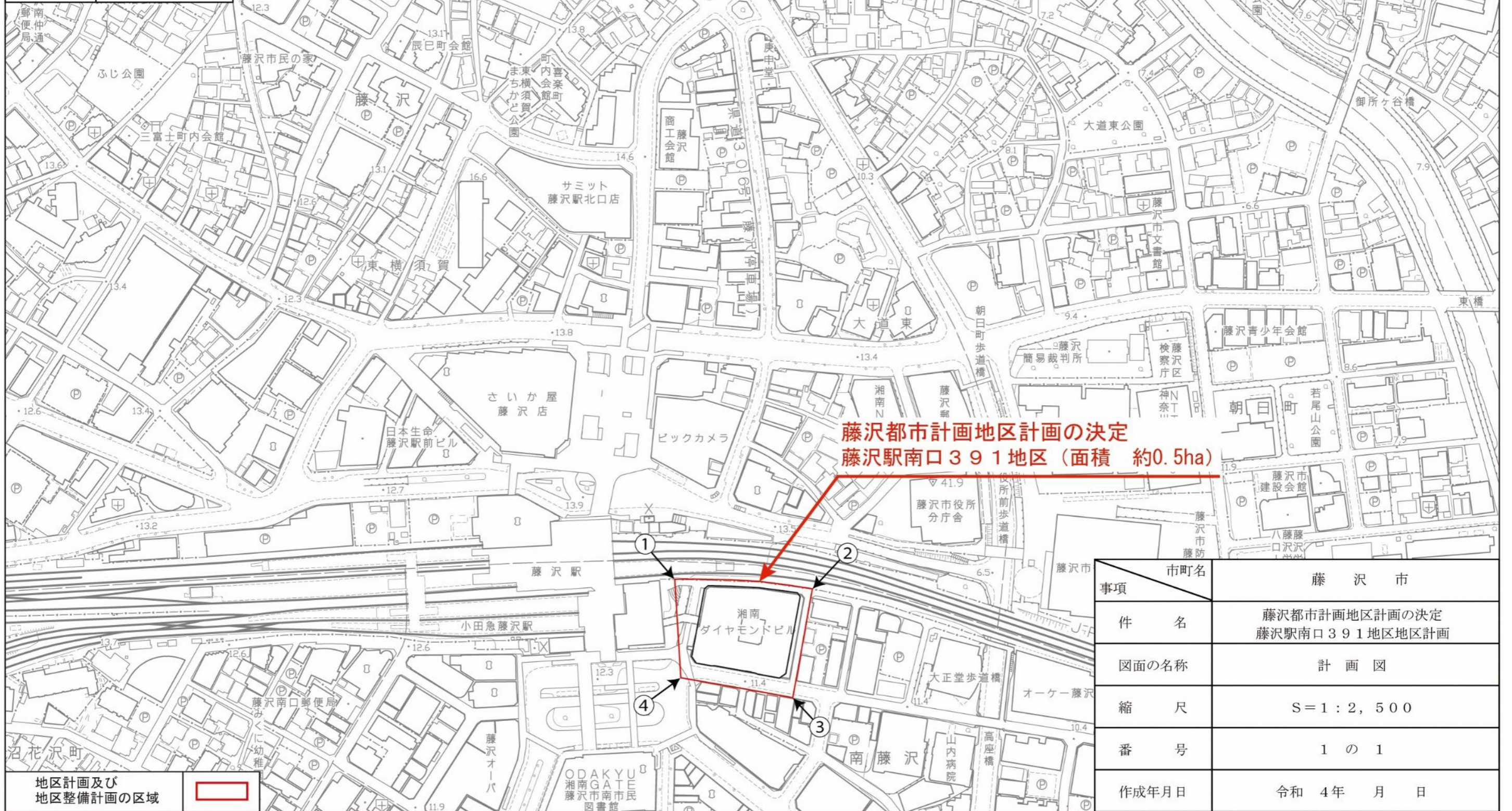




事項	市町名	藤 沢 市
件 名	藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定 藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業	
図面の名称	壁面の位置の制限	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 3	
作成年月日	令和 4年 月 日	



凡例（地区計画の区域）	
番号間	境界
①-②	道路界
②-③	道路界
③-④	道路界
④-①	公図界



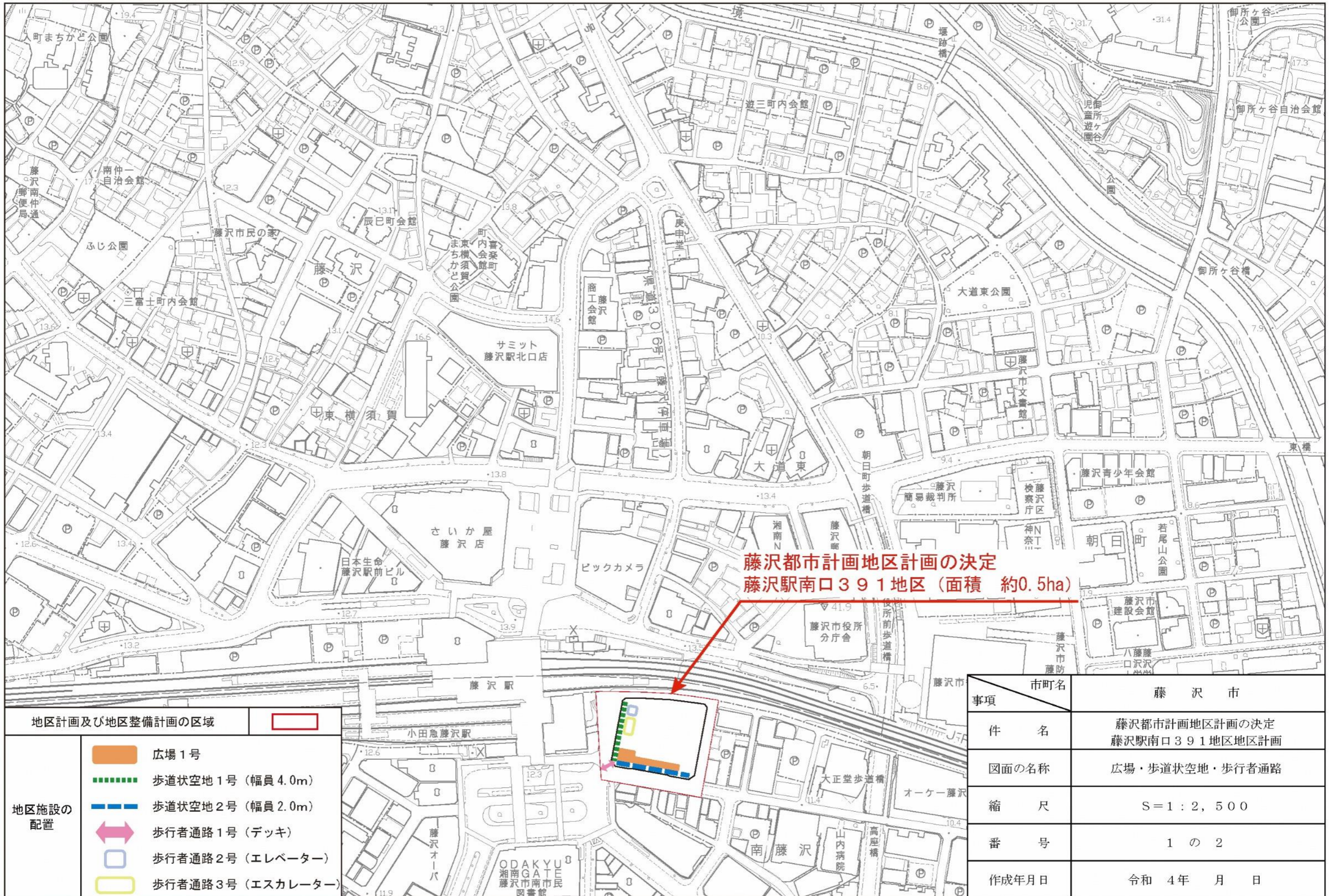
**藤沢都市計画地区計画の決定  
藤沢駅南口391地区（面積 約0.5ha）**

事項	市町名	藤 沢 市
件 名	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	
図面の名称	計 画 図	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 1	
作成年月日	令和 4年 月 日	

地区計画及び  
地区整備計画の区域





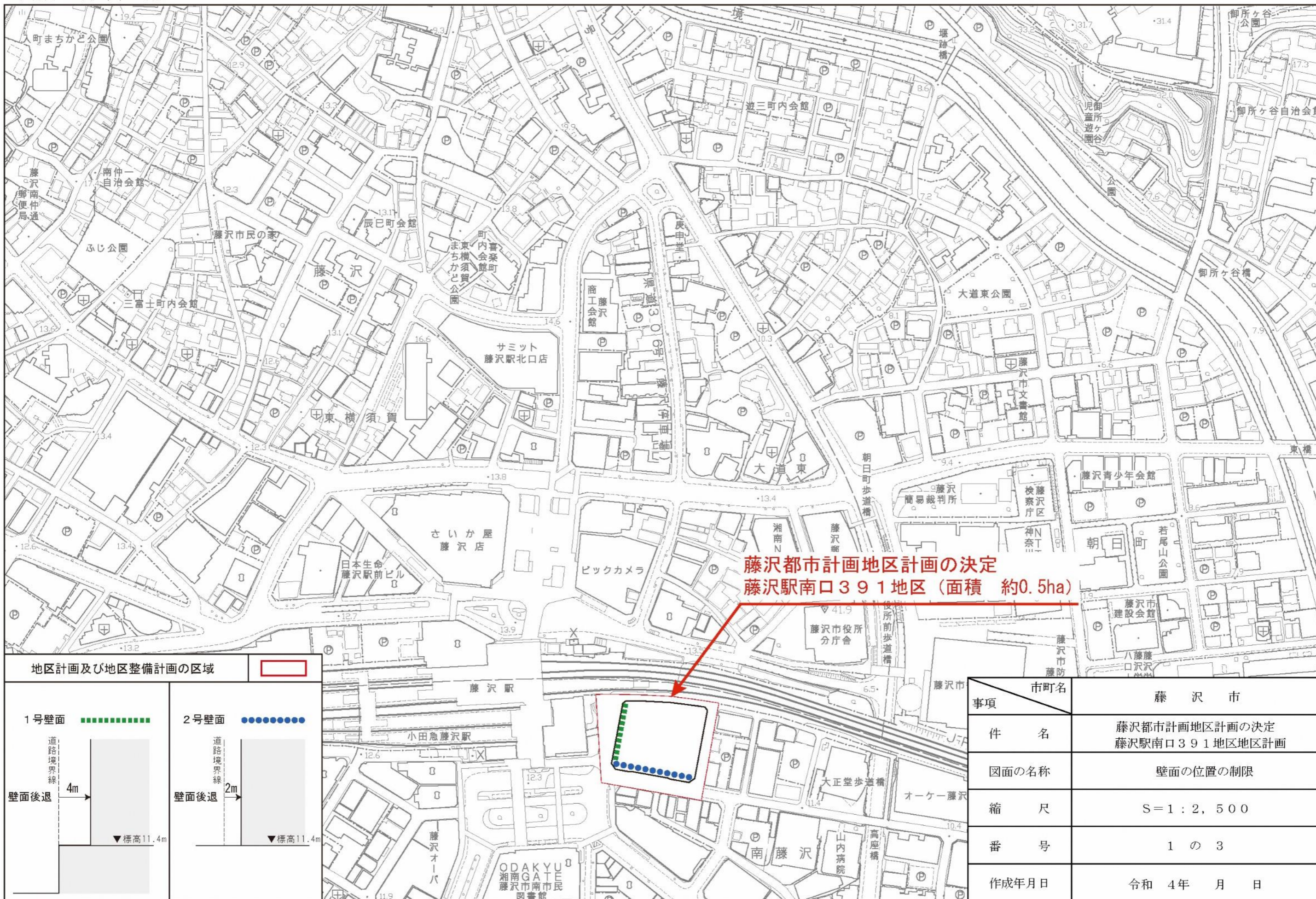


藤沢都市計画地区計画の決定  
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)

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)
		歩行者通路3号 (エスカレーター)

事項	市町名	藤 沢 市
件 名	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	
図面の名称	広場・歩道状空地・歩行者通路	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 2	
作成年月日	令和 4年 月 日	





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

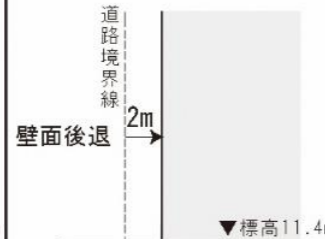
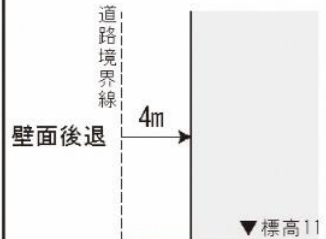
地区計画及び地区整備計画の区域



1号壁面



2号壁面



事項	市町名	藤 沢 市
件 名	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	
図面の名称	壁面の位置の制限	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 3	
作成年月日	令和 4年 月 日	



## Ⅱ. その他の添付書類

---

- Ⅱ－１ 法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることの説明書（第4号様式）
-

第4号様式（第4条関係）

法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に  
適合するものであることの説明書

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
高度利用地区	<p>1. 都市計画法への適合</p> <p>(1) 都市計画法第13条第1項七号への適合</p> <p>法文：地域地区は、土地の自然的条件及び土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業その他の用途を適正に配分することにより、都市機能を維持増進し、かつ、住居の環境を保護し、商業、工業等の利便を増進し、良好な景観を形成し、風致を維持し、公害を防止する等適正な都市環境を保持するように定めること。この場合において、市街化区域については、少なくとも用途地域を定めるものとし、市街化調整区域については、原則として用途地域を定めないものとする。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>提案地区を含む藤沢駅周辺は、拠点的な商業・業務地である一方で、大規模小売店の撤退や商業事業所の減少など、商業規模の減少傾向がみられる。</p> <p>『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、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とされており、『藤沢市都市マスタープラン』では、商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進し、都市の顔にふさわしい都市空間形成を目指すことが示されている。</p> <p>また、『都市再開発の方針』では、駅前広場等の再整備や駅前商業ビルの建て替えにあわせて土地の高度利用を図ること、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が示されている。</p> <p>さらに、『藤沢市立地適正化計画』では、行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引するための誘導施設が定められている。</p> <p>本提案では、駅前商業ビルの建て替えにあわせて土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設等の機能を導入することにより、藤沢駅周辺地区の都市機能の維持増進を図る。</p> <p>特に、藤沢駅周辺都市拠点における誘導施設である大規模商業施設及び多目的ホール併設ホテルを整備することにより、防災機能の確保や成熟化・老朽化しつつある街の再活性化に資する計画としている。</p> <p>また、藤沢駅南口駅前広場の一部の再整備に加えて、広場や歩道状空地等の整備により安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備により駅前の交通結節機能の向上を図るなど、駅前商業・業務地としての利便を増進する計画としている。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保持するものである。</p> <p>これらの計画の実現に向けて、土地の高度利用と都市機能の更新とを図るため、高度利用地区の指定をするものであることから、都市計画基準に適合している。</p> </div>

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
市街地再開発事業	<p>1. 都市計画法への適合  (1) 都市計画法第13条第1項十二号への適合  法文：市街地開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、市街化区域内にあり、『都市再開発の方針』において「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、計画的な再開発が必要な市街地とされていることから、都市計画基準に適合している。</p> </div> <p>2. 都市計画運用指針（令和3年7月）への適合  (1) 市街地開発事業の都市計画の基本的な考え方  本文：土地区画整理事業等市街地開発事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との総合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。特に既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。一方、従前に比べて都市への人口や経済の集中による市街化の圧力は全国的には減少していることに加え、今後は急速な人口減少が見込まれることから、新市街地における市街地開発事業の都市計画決定・実施については、慎重に検討を行うべきである。なお、市街地開発事業の都市計画決定に当たっては、都市計画区域マスタープラン及び都市再開発方針等（法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等をいう。）に即する必要があること、加えて、市町村が定める市街地開発事業の都市計画については市町村マスタープランに即する必要があることに留意が必要である。また、市町村毎に市街地整備のプログラム（市街地整備基本計画）をあらかじめ定めておくことが望ましい。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、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とされており、『藤沢市都市マスタープラン』では、商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進し、都市の顔にふさわしい都市空間形成を目指すことが示されている。</p> <p>また、『都市再開発の方針』では、駅前広場等の再整備や駅前商業ビルの建て替えにあわせて土地の高度利用を図ること、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が示されている。</p> <p>さらに、『藤沢市立地適正化計画』では、行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引するための誘導施設が定められている。</p> <p>本提案では、駅前商業ビルの建て替えにあわせて土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設等の機能の導入により、藤沢駅周辺地区の都市機能の維持増進を図る。</p> <p>特に、藤沢駅周辺都市拠点における誘導施設である大規模商業施設及び多目的ホール併設ホテルを整備することにより、防災機能の確保や成熟化・老朽化しつつある街の再活性化に資する計画としていること、藤沢駅南口駅前広場の一部の再整備に加えて、広場や歩道状空地等の整備により安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備により駅前の交通結節機能の向上を図るなど、駅前商業・業務地としての利便を増進する計画としている。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保持するものである。</p> <p>このことから、『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』に加えて、『藤沢市立地適正化計画』に即した計画であること、都市の再生・再構築を図る観点から土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る事業であることから、都市計画運用指針に適合している。</p> </div>



提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
市街地再開発事業	<p>3. 都市再開発法への適合</p> <p>(1) 都市再開発法第3条(第一種市街地再開発事業の施行区域)への適合</p> <p>法文: 都市計画法第十二条第二項の規定により第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、第七条第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域又は次に掲げる条件に該当する土地の区域でなければならない。</p> <p>一 当該区域が高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること。</p> <div data-bbox="424 465 1422 517" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>提案地区は、高度利用地区を同時決定とすることから、適合している。</p> </div> <p>二 当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内のすべての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。</p> <p>イ 地階を除く階数が2以下であるもの</p> <p>ロ 政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの</p> <p>ハ 災害その他の理由によりロに掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの</p> <p>ニ 建築面積が当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満であるもの</p> <p>ホ 容積率が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの</p> <p>ヘ 都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきもの</p> <div data-bbox="424 1137 1422 1227" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>都市再開発法第3条第二号のイ～ヘに該当するものを除く耐火建築物の比率は、建築面積、敷地面積のいずれの場合も1/3以下(0%)であるため、適合している。</p> </div> <p>三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。</p> <div data-bbox="424 1361 1422 1711" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>昭和40～50年代に藤沢駅及び駅周辺の整備以降、大きな機能更新を行わないまま現在に至っており、老朽化・機能劣化等によりまちの活力の低下を招いているため、駅前広場を含めた駅周辺市街地の機能更新が求められている。</p> <p>提案地区内の建物は、築50年以上が2棟、築41～50年が1棟となっており、いずれも旧耐震基準である。また、耐震改修促進法に基づく要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果では、提案地区内の建物2棟が「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」とされていることから建物の耐震化は喫緊の課題であり、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。</p> <p>このような状況から、提案地区内の土地の利用状況は不健全といえる。</p> </div> <p>四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。</p> <div data-bbox="424 1805 1422 2078" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1999年に策定(2018年3月に部分改定)された『藤沢市都市マスタープラン』では、藤沢駅周辺について「商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進するとともに、建物更新の時期を迎えている公共施設や大規模な民間建物等については、周辺の活力維持・向上につながる機能・土地利用を誘導し、都市の顔にふさわしい都市空間形成をめざす」とされている。</p> <p>したがって、市街地再開発事業と同時に都市計画決定される高度利用地区に基づき、土地の高度利用を図ることが当該都市の機能の更新に貢献することから、適合している。</p> </div>

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
地区計画	<p>1. 都市計画法への適合</p> <p>(1) 都市計画法第13条第1項第十四号への適合</p> <p>法文：地区計画は、公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、当該区域の各街区における防災、安全、衛生等に関する機能が確保され、かつ、その良好な環境の形成又は保持のためその区域の特性に応じて合理的な土地利用が行われることを目途として、当該計画に従って秩序ある開発行為、建築又は施設の整備が行われることとなるように定めること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、JR東海道本線、小田急江ノ島線及び江ノ島電鉄の鉄道3線が結節する市内の重要な交通結節点である藤沢駅の駅前に位置する交通便利性の高い地区である。また、提案地区周辺は商業・業務機能が集積する市の中心商業地であるとともに湘南の玄関口として、商業的な賑わいと活力のある地域となっている。</p> <p>『都市再開発の方針』では「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、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の中でも、特に再開発による効果が大きいと予想される地区とされている。</p> <p>また、『藤沢市都市マスタープラン』では、「藤沢駅周辺都市拠点」に位置づけられており、都心及び広域交流拠点として、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し、これまでに整備された都市基盤を活かし、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等を充実するとともに、40万人が暮らす都市の都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間の形成を図るとされている。</p> <p>さらに、『藤沢市立地適正化計画』では、行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引するための誘導施設が示されている。</p> <p>一方で、提案地区は、建築物の老朽化、駅前広場の再整備、回遊性やバリアフリー動線の確保、オープンスペースの不足及びにぎわいや活力の低下等が課題となっており、藤沢駅南口駅前広場の一部の再整備とあわせた本地区の整備を通じて、藤沢駅の拠点性の強化や駅前の安全で快適な都市空間の形成を図ることが期待されている。</p> <p>このため、提案地区は、地域の防災基盤となる安全・安心な市街地の形成、基盤施設の再編による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、駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成を図ることにより、安全で快適な魅力ある駅前環境の形成と藤沢都心部の再生をけん引する広域交流拠点にふさわしいまちづくりを目指すことから、都市計画基準に適合している。</p> </div> <p>(2) 都市計画法施行令第7条の7第二号への適合（都市計画法第13条第5項への適合）</p> <p>法文：建築物等に関する事項（再開発等促進区及び開発整備促進区におけるものを除く。）は、建築物等が各街区においてそれぞれ適正かつ合理的な土地利用形態を示し、かつ、その配列、用途構成等が一体として当該区域の特性にふさわしいものとなるように定めること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、土地の高度利用と周辺市街地との調和に配慮した魅力ある複合市街地を形成するため、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、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。また、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ことから、都市計画基準に適合している。</p> </div>

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
地区計画	<p>2. 都市計画運用指針（令和3年7月）への適合</p> <p>(1) 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方  本文：地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>提案地区を含む藤沢駅周辺は、拠点的な商業・業務地である一方で、大規模小売店の撤退や商業事業所の減少など、商業規模の減少傾向がみられる。</p> <p>『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、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とされており、『藤沢市都市マスタープラン』では、商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進し、都市の顔にふさわしい都市空間形成を目指すことが示されている。『都市再開発の方針』では、駅前広場等の再整備や駅前商業ビルの建て替えにあわせた土地の高度利用、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が示されている。『藤沢市立地適正化計画』では、行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引するための誘導施設が定められている。</p> <p>本提案では、駅前商業ビルの建て替えにあわせた土地の高度利用を図り、商業・業務施設や宿泊施設等の機能を導入することにより、広域拠点として商業・業務機能の集積が図られてきた藤沢駅周辺地区の都市機能の維持増進を図る。特に、藤沢駅周辺都市拠点における誘導施設である大規模商業施設及び多目的ホール併設ホテルを整備することにより、防災機能の確保や成熟化・老朽化しつつある街の再活性化に資する計画としている。</p> <p>また、藤沢駅南口駅前広場の一部の再整備に加えて、広場、歩道状空地、歩行者通路の整備により安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備により駅前の交通結節機能の向上を図るなど、駅前商業・業務地としての利便を増進する計画としている。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保持するものである。</p> <p>このため、『藤沢市都市マスタープラン』等に示される市街地像の実現を目指す計画であるとともに、当該地区の特性に配慮した計画であることから、適合している。</p> </div> <p>(2) 地区計画の目標等  本文：地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針（以下、地区計画の目標等という。）は、当該地区整備等の総合的な指針として定められ、さらに、地区整備計画がこの地区計画の目標等に沿って定められるものであるため、当該区域の整備等をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>提案地区を含む藤沢駅周辺は、『藤沢市都市マスタープラン』や『藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画』などに掲げた将来像や方針に則り、駅前広場などの都市基盤施設の整備や商業・業務施設の集積が図られている。</p> <p>今回提案により、提案地区内で駅前広場の一部再整備や藤沢駅周辺に求められる歩行者ネットワーク、オープンスペースを確保すること、商業・業務・宿泊機能の導入やにぎわいある街並みを形成することを地区計画の目標に掲げ、整備内容や市街地の形態が容易に理解できるように定めることから、適合している。</p> </div>

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
地区計画	<p>(3) 地区整備計画</p> <p>本文：地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。</p> <p>① 地区整備計画に定める地区施設に関する事項</p> <p>2) 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて生活環境の維持・向上を図られるよう定めること。(略)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、藤沢駅周辺に立地することに配慮し、地区施設として広場、歩道状空地及び歩行者通路を定め、駅前におけるオープンスペースの確保や回遊性の向上を図る歩行者ネットワークを確保する計画としているため、適合している。</p> </div> <p>② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項</p> <p>3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。(略)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、藤沢駅前にふさわしい商業・業務地を形成、保持するため、共同住宅及び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を制限する計画としているため、適合している。</p> </div> <p>4) 容積率の最高限度、建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度は、当該区域の土地利用の適正な増進にも配慮しつつ、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、土地の高度利用を促進するとともに、オープンスペースを確保することで良好な市街地の形成を図るため、建蔽率の最高限度及び建築物等の高さの最高限度を定める計画としているため、適合している。</p> </div> <p>6) 壁面の位置の制限は、道路に面して若しくは他の建築物との間に有効な空地が確保されること、又は区域内における建築物の位置を整えることにより、良好な環境の各街区が形成され、又は保持されるように定めること。なお、壁面の位置の制限は地盤面からの高さにより異なる内容とする等、立体的に定めることも可能である。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、西及び南側の道路沿道に歩行者空間となる有効な空地を確保するため、壁面の位置の制限を定める計画としている。また、西側の壁面の位置の制限においては、地下レベルである広場空間に対して店舗等が面する計画とすることで、にぎわいある良好な環境を形成するため、立体的な壁面の位置の制限としていることから、適合している。</p> </div>

提案する都市計画	都市計画に関する基準への適合についての記述
<p style="text-align: center;">地区計画</p>	<p>8) 壁面後退区域における工作物の設置の制限は、建築基準法第2条第1号に定める建築物以外の工作物に関して高さの最高限度若しくは最低限度、位置、用途、形態若しくは意匠又は構造が当該地区の特性にふさわしいものとなるよう定めることが望ましい。なお、壁面の位置の制限を立体的に定めた場合における壁面の位置の制限として定められた限度の線は、地盤面において定められた壁面の位置の制限の限度の線となる。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、西及び南側の壁面後退区域内で、歩行の妨げとなる工作物の設置を制限することで、歩行者空間を確保する計画とすることから、適合している。</p> <p>なお、西側の壁面後退区域においては、地下レベルと地上レベルの高低差があることから歩行者の安全を確保するため、歩行者の交通安全対策上必要なものは除くものとする。また、南側の壁面後退区域内においては、将来バス停の移設等が想定されることから公益上必要なものを除くものとする。</p> </div> <p>9) 建築物等の高さの最低限度、容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度は、商業その他の業務又は住居の用に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備すべき区域その他の土地の高度利用を図るべき区域について、当該区域の土地の高度利用を促進するように定めること。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>提案地区は、土地の高度利用の促進や細分化された敷地の統合による合理的な土地利用を図り、商業・業務等に供する中高層の建築物を集合して一体的に整備するため、容積率の最低限度及び建築面積の最低限度を定める計画であることから、適合している。</p> </div>
(添付書類)	
(備考)	

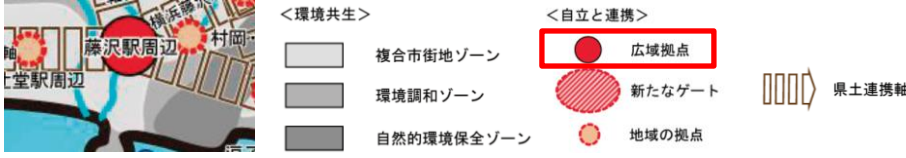


---

Ⅱ－２ 市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書  
(第5号様式)

---

市のまちづくりに関する方針に即するものであることの説明書

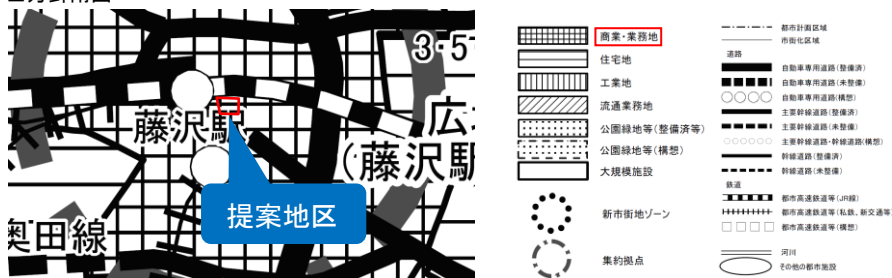
項目	検討した内容
<p>都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等</p>	<p>●藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（H28.11.1）</p> <p>第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針</p> <p>1. 県全域における基本方針／（1）都市づくりの基本方向／①2025年を展望した県土・都市像</p> <p style="text-align: center;"><b>地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市かながわ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県土・都市像の実現にあたっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。</li> <li>・その際、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「<u>質的向上・県土の利用と保全</u>」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストックの有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”といった観点から進めることで、<u>次の世代に引き継げる持続可能な県土・都市づくりを実現</u>する。</li> <li>・特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、<u>防災力と減災力を高める取組を強化</u>する。</li> </ul> <p>2. 湘南都市圏域における基本方針／（4）「自立と連携」の方針</p> <p>提案地区は「<u>広域拠点（藤沢駅周辺）</u>」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏全体をけん引する拠点づくりを進める。</li> </ul> <p>■将来都市構造（イメージ図）</p>  <p>第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針</p> <p>1. 都市計画区域における都市計画の目標</p> <p>提案地区は「<u>藤沢地区</u>」</p> <p>（3）地域毎の市街地像／⑤藤沢地区</p> <p style="text-align: center;"><b>これまで育んできた歴史・文化・自然を身近に感じながら、利便性と活気、あるいはくらしやすさ等多様性のある地区をめざす。</b></p> <p>3. 主要な都市計画の決定の方針／土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>提案地区は「<u>商業・業務地</u>」</p> <p>①主要用途の配置の方針／ア 商業・業務地／（ア）拠点商業・業務地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・藤沢駅周辺地区においては、行政サービス機能や商業機能のこれまでの集積を生かして、<u>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</u>を図る。また、にぎわいを創出するため、この地区にふさわしい用途の利便の増進等の充実を図る。</li> <li>・さらに、建物の機能更新の際には、<u>藤沢都心部の再生をけん引するような機能集積や都市拠点としての一体的な都市空間の誘導</u>を図る。</li> </ul> <p>②市街地における建築物の密度の構成に関する方針／ア 商業・業務地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・藤沢駅周辺地区の商業・業務地については、土地利用の状況、道路、広場等都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、<u>建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ適正な範囲で高密度利用</u>を図る。</li> </ul>



④市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針／ア 土地の高度利用に関する方針

- ・鉄道主要駅周辺の商業地等においては、商業・業務機能や居住機能等の集積とともに、基盤施設の整備を進め、地区の特性に応じた土地の合理的な高度利用を図る。

■方針附图



提案地区及び周辺では、藤沢駅を中心に市域及び広域的な商業・業務地としての都市機能の集積が図られ、拠点商業・業務が立地する広域拠点としての土地利用がなされてきた。また、市内外をつなぐ鉄道網や幹線道路及び藤沢駅周辺の再整備など都市基盤施設の整備が進められている。一方で、駅周辺商業のにぎわいは大型店舗の撤退や商業事務所の減少により停滞傾向が見られるなど、商業による求心力・集客性が低下している。

本提案においては、これまでに整備された都市基盤施設を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて藤沢都市部の再生をけん引する広域的な拠点商業・業務地に求められる施設として、商業施設や宿泊施設などの都市機能の集積を目指す。さらに駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成により都市拠点の強化を図るとともに、駅前広場の一部の再整備や回遊性のある歩行者ネットワークの形成、建物の耐震化及び一時滞在施設の整備により減災力と防災力を高めることで、次の世代に引き継げる持続可能な都市づくりを目指す。

また、拠点商業・業務地であることを踏まえて、湘南の玄関口・顔としてふさわしい都市環境を創出し、にぎわいや活力のある都市づくりを実現し、駅周辺商業のにぎわいの向上に寄与することで質的な向上を目指す。

これらを実現するため、地区計画によって広場などの地区施設の整備や建築物等の用途の制限、建蔽率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限等を行うことで、駅前にふさわしい都市機能の誘導や空地の確保を図るとともに、市街地再開発事業により敷地の統合を促進し、合理的かつ健全な高度利用を図る計画とする。

高度利用を支える交通基盤については、円滑な交差点処理が可能であることや十分な歩行者空間が確保できることを確認し、建築物による影響については、日影は建築基準法を遵守する範囲であることを確認した。また、電波障害については、事前に影響予測範囲を検証することで、影響を及ぼす可能性のある周辺建築物を把握した。本計画により電波障害が生じた場合は適切に対応する。

さらに、風環境の検証を行い、中高層市街地相当の風環境に留まることと影響が生じる箇所を把握した。提案地区に影響がみられる部分は、歩行環境に支障がないよう、適切に対応する。

これらのことから、市街地環境の悪化を招くことがない範囲での高度利用を図ることから、当方針に即している。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等

●藤沢都市計画 都市再開発の方針 (H28. 11. 1)

2. 計画的な再開発が必要な市街地

- ・本区域においては成熟段階にある市街地が拡大してきているが、既存市街地のうち、鉄道主要駅の周辺や、社会状況変化に伴い土地利用の改変が見込まれる地区等で都市基盤施設の整備と、土地の合理的な利用や高度利用を促進すべき市街地を、計画的に再開発が必要な市街地一号市街地として定め、各地区にふさわしい土地利用の適正化を進める。

4. その他必要な事項 要整備地区

- ・一号市街地のうち、都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

○一号市街地の目標及び方針：藤沢駅南口地区

提案地区は「一号市街地 2. 藤沢駅南口地区」

〈再開発の目標（都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標）〉

- ・本地区の都心商業業務及び文化活動拠点として、ターミナル機能の強化に向けた駅前広場等の再整備、駅前商業ビルの建て替えに併せ、土地の高度利用を図る。併せて、一体的にオープンスペースの充実と歩行空間及び防災機能を確保することで、都心にふさわしい都市環境の形成を図る。

○土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

〈適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項〉

- ・駅前広場の接する街区の再整備にあたっては、商業業務地として土地の合理的な高度利用を図る。また、市民会館周辺については、文化施設等の公共公益施設を中心とし複合的な都市機能の集積強化を図る。

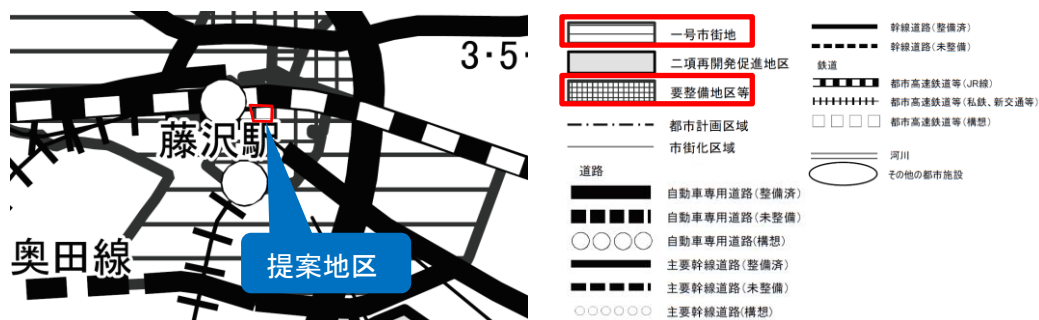
〈主要な都市施設の整備に関する事項〉

- ・駅改良、駅前広場の再整備を図るとともに歩行者デッキ、公園、多目的広場等の施設を整備し、オープンスペースのネットワーク化を図る。

〈都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項〉

- ・商業、娯楽、文化、レクリエーション施設及び広場等オープンスペースを結ぶ歩行者ネットワークの形成に向けて、プロムナード事業等、都心地区にふさわしい市街地形成及び景観形成を図る。

#### ■方針附图



都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等

提案地区は、老朽化した建物の耐震化が喫緊の課題であるとともに、藤沢駅周辺においては南口駅前広場の再整備や駅前の交通環境の改善、南北間の連携強化や回遊性の向上、商業施設及び宿泊施設などの都市機能の集積、駅前にふさわしい都市基盤整備などが求められている。

本提案においては、建物の更新にあわせた駅前広場の一部の再整備や大規模商業施設等の導入とともに、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、駅前にふさわしい都市空間を形成する。そのため、市街地再開発事業において公共施設、建築物及び敷地に関する整備内容を定めることで、駅前広場の一部の再整備をするとともに、敷地の統合を促進し、老朽化した建築物の耐震化を図る。また、高度利用地区を同時に定めることで、商業・業務・宿泊機能等の導入による駅前にふさわしい合理的な高度利用を実現するため、当方針に即している。

高度利用を支える交通基盤については、円滑な交差点処理が可能であることや十分な歩行者空間が確保できることを確認し、建築物による影響については、日影は建築基準法を遵守する範囲であることを確認した。また、電波障害については、事前に影響予測範囲を検証することで、影響を及ぼす可能性のある周辺建築物を把握した。本計画により電波障害が生じた場合は適切に対応する。

さらに、風環境の検証を行い、中高層市街地相当の風環境に留まることと影響が生じる箇所を把握した。提案地区に影響がみられる部分は、歩行環境に支障がないよう、適切に対応する。

これらのことから、市街地環境の悪化を招くことがない範囲での高度利用を図ることから、当方針に即している。

●藤沢市都市マスタープラン（H30. 3）

○将来都市像

自立するネットワーク都市

- ・市民ひとりひとりが、自由に交流連携しながら、自立して、健康にいきいきと暮らせる都市をめざします。
- ・市民と行政の協働により、きめ細やかなまちづくりを進め、個性ある地域で構成される都市をめざします。
- ・近隣都市と連携しながら開かれた都市機能の強化を図り、持続的に活力を創造できる都市をめざします。
- ・自然環境の保全・創出とともに、低炭素型都市構造の構築や個人の環境行動により、エネルギーや食について自立的な取組を進め、地球環境と共生する都市をめざします。

○都市拠点／藤沢駅周辺【中心市街地】

提案地区は「藤沢駅周辺【中心市街地】」

〈形成の方向〉

- ・本市の都心及び広域交流拠点として、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します。これまでに整備された都市基盤を活かし、計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等を充実するとともに、40万人が暮らす都市の都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成します。

○地区の将来像／鶴沼地区

提案地区は「藤沢駅南口地区」

緑と海と人が輝くまち「湘南ふじさわ鶴沼」

〈土地利用〉

①藤沢駅周辺の都市サービス機能集積と都心居住の適切な誘導

- ・商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進するとともに、建物更新の時期を迎えている公共公益施設や大規模な民間建物等については、周辺の活力維持・向上につながる機能・土地利用を誘導し、都市の顔にふさわしい都市空間形成をめざします。

〈交通〉

①公共交通ネットワークを活かした超高齢社会における暮らしやすさの向上

- ・駅のバリアフリー化等、既存公共交通の更なる使いやすさの向上を促進します。
- ・鉄道駅周辺や市民センター等の主要な公共施設の周辺を中心に、交通管理等も伴いながら安心してアクセスできる歩行空間や交通環境の向上に努めます。

③中心市街地の活性化につながる交通環境づくり

- ・輻輳している駅利用者の歩行空間の改善に向け、藤沢駅の改良をめざすとともに、駅南北間の連携強化を図ります。
- ・藤沢駅南口を中心に、商店街や公共施設等を安心・快適に歩いて回遊できる歩行空間や、自転車が利用しやすい環境づくり等、中心市街地の活性化につながる交通環境の改善を推進します。

〈景観・防災・都市づくり等〉

①藤沢駅周辺の活性化に向けた都市整備の検討

- ・藤沢駅南口周辺では、南北一体となりながらこれからの街のあり方や都市機能更新、交通環境の改善等について、多様な主体と連携・協働し、総合的に検討します。民間建物の更新時には、本市の玄関口、顔にふさわしい都市空間と景観の形成に向けた誘導を図ります。

②防災まちづくりの促進

- ・地域の防災力向上に向け、未整備の都市計画道路の整備とともに、狹隘道路等の解消や公園・広場の確保、緑化等を図ります。

■ 鶴沼地区将来構想図



本提案では、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、拠点商業・業務地にふさわしい商業・業務、宿泊施設等の都市機能の集積を図るとともに、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の形成を目指す。

具体的には、駅前広場の一部の再整備とあわせて、地下通路につながる歩行者及び自転車の通行空間を確保することで、駅南北間の連携を強化する。また、藤沢駅南口駅前広場の歩行者デッキと一体的な歩行者デッキ及び歩行者空間の確保、誰でも利用できる駐輪場の整備やバス停留所の移設に寄与することで、安全で快適な歩行者空間の確保や安心・快適に歩いて回遊できる歩行空間、自転車が利用しやすい環境を形成する。

また、建物の耐震化とあわせて、道路の拡幅や広場等のオープンスペースの整備、一時滞在施設の確保により地域の防災力向上を図るとともに、駅前広場の一部（サンクン広場）及び南側の広場空間に対して店舗等を配置することにより、湘南の玄関口・顔としてふさわしいにぎわいある街並みを形成することから、当計画に即している。

● 藤沢市立地適正化計画 (H29. 3)

3. まちづくりの方針

市民の誰もが、住み慣れた地域で、安全・安心に暮らせる、  
少子超高齢社会等に向けた持続可能なまちづくり

4. 立地適正化計画の基本的な考え方

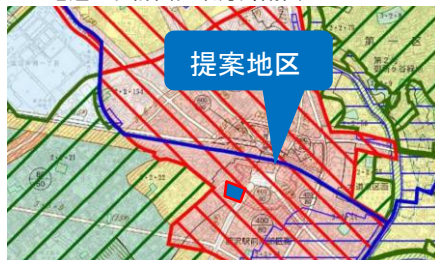
- 各拠点における都市機能の維持・向上に関しては、少子超高齢社会を踏まえ、各拠点間における公共交通等によるネットワーク形成を図るとともに、歩行空間の整備・改善による自家用自動車交通のみに依拠しない日常生活圏域の形成等を図ることでコンパクトシティ化を推進します。

(4) 立地の適正化に関する区域設定等の考え方／②都市機能誘導区域

提案地区は「都市機能誘導区域」

- 福祉・医療・商業等の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な都市機能を誘導し、各種サービスの効率的な提供を図るとともに、一定の機能を集約することにより都市の活力を維持していくことを目的に設定します。
- 市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、市民に、行政機能、総合病院、相当程度の商業集積などの都市機能を提供する区域である都市拠点を設定。

■ 立地適正化計画区域方針附図



	居住誘導区域
	防災対策先導区域
	都市機能誘導区域



(12) 地区ごとのまちづくりの方向性（誘導方針）

提案地区は「藤沢駅周辺都市拠点」

- 行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引する役割を担っており、成熟化・老朽化しつつある街の再活性化とともに、超高齢社会や成熟社会を見据え次の時代に対応した街への転換をめざします。
- 特に市内最大の利用者数を誇る藤沢駅から利用者を駅周辺に回遊させる魅力あるまちづくりを進め、市内だけでなく、広域的な吸引力を高め、市外からの来街者数を増加させていくため、建物の更新時期を捉えたエリアの顔となる大型商業機能等の強化を図るための基盤整備を進めるとともに、駅周辺の商店街の活性化を事業者等と連携して進めます。
- また、建物の更新の際には、藤沢都心部の再生をけん引するような機能集積や都市拠点としての一体的な都市空間の誘導を図ります。
- そのため、誘導施設としては、「大規模商業施設」を設定するとともに、行政施設として「本庁舎」及び「保健所」、文化交流施設では、文化・交流の拠点として「市民会館」及び「美術関連施設」、本市の図書館4館構想のひとつとして「図書館」、スポーツ施設の拠点として「体育館」を設定します。また、子育て支援及び経済活性化を目的に「駅一体型生活支援施設（保育施設等）」、都市防災機能の強化及び地域活動等の活性化を目的に「多目的ホール併設ホテル（帰宅困難者対策機能）」を設定します。

藤沢市立地  
適正化計画

提案地区では、土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることで、誘導施設である広域的な吸引力を高める大規模商業施設や多目的ホール併設ホテルを導入する。

また、駅前広場の整備とあわせて、地下通路につながる歩行者及び自転車の通行空間を確保することで、駅南北間の連携を強化する。また、藤沢駅南口駅前広場の歩行者デッキと一体的な歩行者デッキ及び歩行者空間を確保することで、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、駅と提案地区をつなぐ動線及び地下～地上～デッキレベルをつなぐ縦動線を確保し、駅前広場の回遊性と利便性の向上を図る。

このことから、街の再活性化に寄与するとともに、超高齢化社会や成熟社会に対応した、駅周辺の回遊性や利便性、安全性を高める魅力あるまちづくりを実現することから、当計画に即している。

●藤沢市市政運営の総合指針 2 0 2 4 (R3.4)

○めざす都市像（基本理念）

郷土愛あふれる藤沢～松風に人の和うるわし湘南の元気都市～

○基本目標

1. 安全な暮らしを守る
2. 文化・スポーツを盛んにする
3. 自然を守り豊かな環境をつくる
4. 子どもたちを守り育む
5. 健康で安心な暮らしを支える
6. 地域経済を循環させる
7. 都市基盤を充実する

・これまでに設置した都市基盤施設について長寿命化を含めた再整備や、既存施設の再編、集約化をさらに進め、公共空間の多様な機能の発揮を促すとともに、将来にわたって都市の魅力と活力を維持するための新たな基盤整備と土地利用を促進することにより、都市としての優位性と持続可能性を高め、自然豊かな環境の中で利便性が高く快適な生活を実感できる都市を目指します。

8. 市民自治・地域づくりを進める

提案地区では、これまでに整備された藤沢駅南口駅前広場と一体的なオープンスペースの確保により、憩いやにぎわいを創出する広場空間を形成するとともに、南北間の連携強化や藤沢駅南口駅前広場の回遊性の向上を図ることで、中心市街地である藤沢駅周辺に安全で快適な歩行者環境を創出し、公共空間の多様な機能の発揮を促進する。

また、これらの都市の魅力と活力を維持する都市基盤施設の整備とともに、拠点商業・業務地にふさわしい商業施設・業務施設、宿泊施設等の都市機能の集積を図る土地利用を促進することから、当指針に即している。

その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

●藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画（H24.3）

（藤沢駅周辺地区再整備基本構想）

1) 地区のめざす姿

湘南地域の広域拠点であり続け、湘南のくらし・海・風・太陽・文化に  
人が集い・にぎわい・人が楽しみ・人がエネルギーとなり、未来へと繋げる  
“次の時代の湘南・藤沢ライフを先導し、プロモーションする都心”をめざします。

3) 地区整備の方向性

- 次の時代の湘南・藤沢ライフを先導し、プロモーションする都心
- 藤沢の都心部機能集積の維持・充実
- 湘南・藤沢らしさを持った商業・サービス・交流の充実・創出
- 永年にわたり積み上げてきたストックを活かし、街を面的に楽しむ仕掛けづくり
- にぎわい・交流の核の形成
- 湘南・藤沢らしい空間・景観の形成
- 安心・快適と低炭素型交通環境の創出にむけた交通ネットワークの形成
- 次の時代を先導する環境や安心・安全への取組

（藤沢駅周辺地区再整備基本計画）

2. まちづくりの目標／2) 街の骨格づくり／（1）将来都市構造

②藤沢駅周辺地区の中心となる「核」／駅中心核

提案地区は「駅中心核」

- ・鉄道3線が結節する藤沢駅を中心に、超高齢化・低炭素社会において、交通ターミナルとしての充実を高め、市及び湘南圏域の玄関口としての役割を担う。
- ・利便性の高さとともに、広域商業サービス・業務機能等の集積や機能更新・充実等により、地区のにぎわい・交流をけん引し都心部再生のトリガー的な役割をめざす。

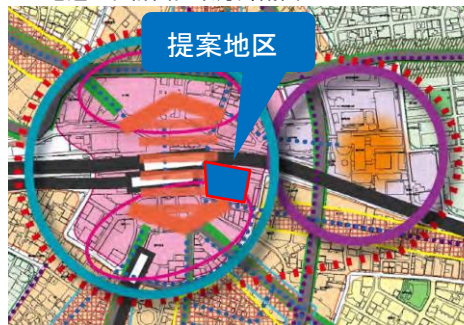
③核とまちなかを結ぶ「軸」／南北連携軸

提案地区は「南北連携軸：街の分断を解消し、核を強化・充実する軸」

- ・藤沢駅周辺地区への玄関口として、また駅南北の連携・一体化に寄与する軸として、駅前広場の充実とあわせて強化し、都心部再生の契機となる役割をめざす。

その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

■立地適正化計画区域方針附图



広域商業・サービス等の高次の都市機能を集積し、活力を創出すゾーン	大規模商業施設等の計画的な機能更新の誘導・促進
複合市街地として、商業サービス機能と居住機能等を計画的に誘導するゾーン	中層階住宅等による良好な居住環境等の計画的に整備するゾーン
中高層住宅等による良好な居住環境等を計画的に整備するゾーン	低層住宅を主体に、小規模な商業サービス機能等を共存する、ゆとりある街並みと安全な居住環境の維持・充実を図るゾーン
低層住宅を主体に、小規模な商業サービス機能等を共存する、ゆとりある街並みと安全な居住環境の維持・充実を図るゾーン	都心を数集する公共公益機能を中心としたゾーン
湘南・東京の玄関口として、計画的な機能・建物の更新や先進的な取組を促進し次の時代を築くターミナルの形成	これからの市庁舎等にふさわしい行政後の充実
市民の交流を創出す文化と緑の拠点の充実	市歴史文化資源を核にした観光交流の充実
公共用地を核とした新たな交流創出	地区及び市全体のシンボルとして、また活力創出・ポテンシャル向上を先導する
	駅前広場の機能や街を繋ぐ連携軸
	水と緑のネットワーク
	鉄軌道
	幹線道路 (未整備)
	歩行ネットワーク
	自転車ネットワーク (イメージ)

（土地利用の基本方針：交通結節点の利便性を活かした地区の拠点となる市街地）

- ・藤沢市全体の都市拠点、湘南の中核都市としてふさわしい商業・業務・文化・情報発信機能等の高度集積をめざす。
- ・交通結節点として交通利便性の向上、駅一街流動の促進を図り、地区の骨格を形成する南北連携軸の充実を図る。
- ・土地の高度利用とあわせて環境に配慮した市民・来街者にとって開かれた空間の確保をめざす。

### 3. 分野別地区整備の方針

#### 1) 都市機能配置・にぎわい形成に関する整備方針

- ・広域商業・サービス・行政等、藤沢の中心にふさわしい、市内外を圏域とする 高次な都市機能の維持・充実を推進する。
- ・駅街区の機能更新と連携した魅力ある駅前づくり及び交流促進にむけ、藤沢・湘南の玄関口としての景観・空間の形成や、街・サービス・観光案内等の情報発信機能の整備・充実、人がにぎわい、憩い、交流できる機能・空間の創出を図る。
- ・大規模商業施設の機能更新では、周辺施設や商店街等との連携や、必要に応じた街区再編の検討を促進し、街の活性化を図る。

#### 2) 交通に関する整備方針

- ・駅前広場やデッキなどの改善やバリアフリー化を推進し、南北動線の充実を進める。
- ・公共駐輪場の整備や民間建物の建物更新とあわせた駐輪スペース確保の誘導等、自転車利用の環境整備を促進する。

#### 3) 都市環境形成に関する整備方針

- ・駅前では、オープンスペース・公開空地等の整備・誘導と連携し、公共空間や民地内等での緑の拠点を形成する。
- ・駅周辺等に集積する老朽化した施設・建物に対する計画的な更新・耐震補強等の誘導により安心・安全を高める市街地形成を促進する。
- ・湘南の玄関口、藤沢の顔・シンボルとなる駅前広場づくりと視覚的な緑量も配慮した緑に溢れた空間形成の検討を進める。
- ・観光・交流のターミナル・起点として、駅周辺街区における案内・情報発信機能の充実及び来街者を招き入れる魅力を形成し、歴史資源・地域資源を活用した観光・交流の創出・育成を図る。

その他藤沢市のまちづくりに関する方針、基準、プラン等

提案地区及び周辺では、藤沢駅を中心として市域及び広域的な商業・業務地としての都市機能の集積が図られ、拠点商業・業務が立地する広域拠点としての土地利用がなされてきた。また、市内外をつなぐ鉄道網や幹線道路及び藤沢駅南口駅前広場の整備など都市基盤施設の整備が進められている。

本提案においても、これまでに整備された都市基盤施設を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて藤沢都市部の再生をけん引する広域的な拠点商業・業務地に相応しい都市機能の集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成により都市拠点の強化を図る。

また、駅前広場の一部の再整備とともに、地下通路につながる歩行者及び自転車の通行空間を確保することで、駅南北間の連携を強化する。あわせて、藤沢駅南口駅前広場の歩行者デッキと一体的な歩行者デッキ及び歩行者空間の確保、誰でも利用できる駐輪場の整備やバス停留所の移設に寄与することで、安全で快適な歩行者空間の確保や自転車が利用しやすい環境を形成する。

さらに、公共施設と建築物の一体的な再整備を図ることで、湘南の玄関口・顔としてふさわしい景観を形成するため、駅前広場の一部（サンクン広場）及び南側の広場空間に対して店舗等を配置し、にぎわいある街並みを形成することから、当計画に即している。

(添付書類) 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書

(備考)

---

## Ⅱ-3 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書

---



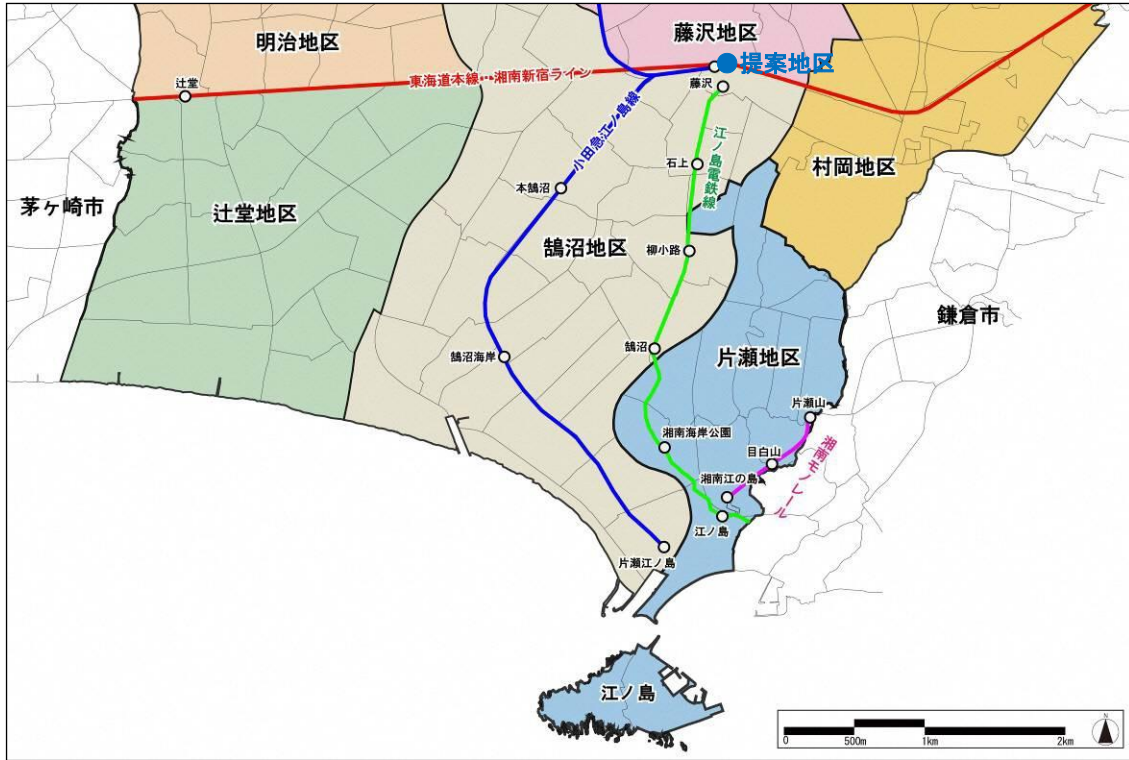
# 都市計画及び市のまちづくりに適合する旨の検討書

## 1. 提案地区の現況とまちづくりの経緯

### (1) 提案地区の位置

- ・提案地区は、鶴沼地区の北東にある藤沢駅の南口駅前広場に位置する約0.5haの区域である。
- ・また、藤沢駅はJR東海道本線、小田急江ノ島線・江ノ島電鉄線の3路線が乗り入れていることから、利便性の高い立地となっており、湘南・江ノ島方面への主な玄関口となっている。

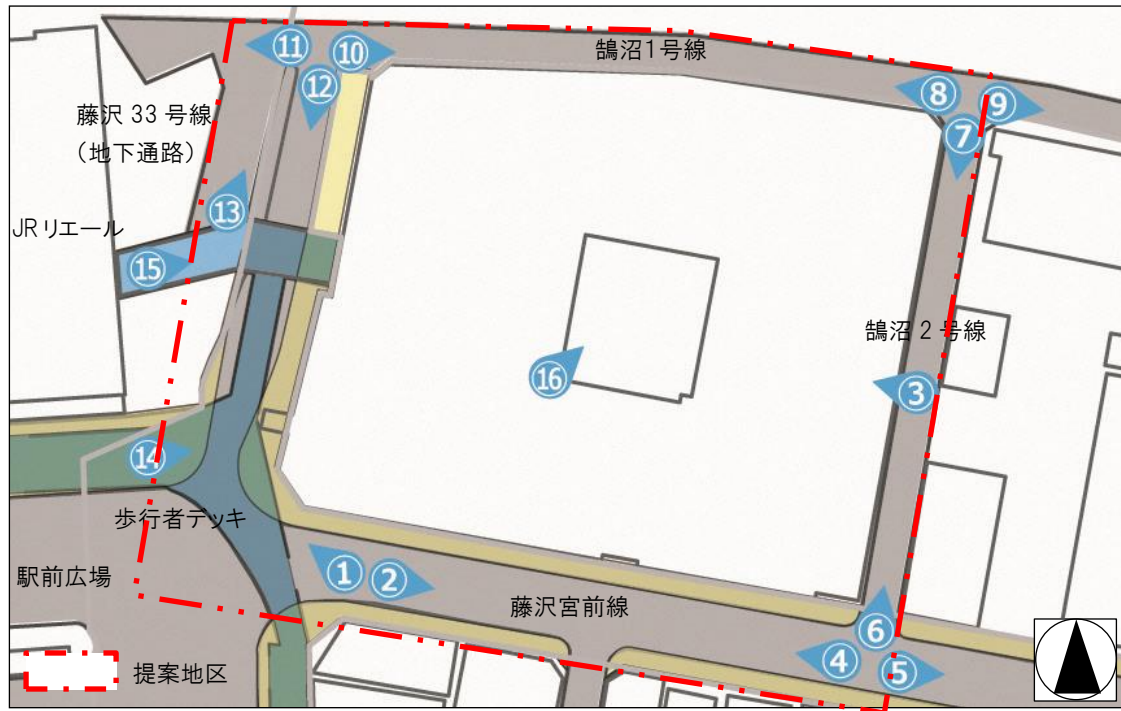
■広域的な提案地区の位置図



■提案地区周辺の位置図



(2) 提案地区の現況



①：南西側（提案地区内） 藤沢宮前線



現況は、西側道路で歩行者と自動車の交錯が生じていることから、本計画で駅前広場に流入する自動車動線となっている鶴沼 1 号線の一部（西側道路）を廃道することで、歩車分離を実現し、安全性に配慮。

※ p 90、91 参照

②：南側（提案地区内） 藤沢宮前線



現況は、狭隘な歩行者空間であることから、本計画で歩道状空間を整備することで、快適な歩行者空間を確保。

※ p 90、91 参照

③：敷地東側（提案地区内） 市有地



現況は、提案地区内に市有地があり、広場や通路及び駐輪場として利用されているが、本計画により転出することを想定。



④：南東側（提案地区外） 藤沢宮前線



②と同様に現況は、狭隘な歩行者空間であることから、本計画で歩道状空地を整備することで、快適な歩行者空間を確保。

※ p 90、91 参照

⑤：南東側（提案地区外） 藤沢駅宮前線



提案地区の東側は、藤沢駅宮前線沿道に商店街が形成されており、本計画では既存の街並みに配慮したにぎわいある街並みを形成。

※ p 85、86 参照

⑥：東側（提案地区内） 鶴沼2号線



現況の交通規制は、一方通行となっており、狭隘な道路であるが、本計画で円滑な相互通行が可能となるように拡幅整備を行う。

また、同道路内に沿って歩行者空間を確保するとともに、南側の歩道状空地を設けることで東側道路の視認性を高め、安全に配慮した計画とする。

※ p 90、91 参照

⑦：東側（提案地区内） 鶴沼2号線



⑥と同様。

⑧：北側（提案地区内） 鶴沼1号線



現況の交通規制は、一方通行となっており、提案地区及び JR リエールの車両が駅前広場に流入しているが、本計画で鶴沼1号線（西側道路）を廃道し、流入をなくす計画とする。また、鶴沼1号線（北側道路）を相互通行とすることや迷い込み車両対策として転回路を整備し、円滑な車両動線を確保。

※ p 90、91 参照

⑨：北東側（提案地区外） 鶴沼 1 号線



提案地区外の鶴沼 1 号線は、整備範囲外であるが、放置自転車が見られることから、本計画で誰でも利用できる駐輪場を整備することにより、自転車が利用しやすい環境形成に寄与。

※ p 92 参照

⑩：北側（提案地区内） 鶴沼 1 号線



⑧と同様。

⑪：北側（提案地区内） 鶴沼 1 号線



現況は、JR リエールの荷捌き動線になっており、駅前広場に流入しているが、鶴沼 1 号線の一部（西側道路）を廃道し、流入をなくす計画とする。これにより、提案地区西側の歩行者と自動車との交錯を解消し、歩行者の安全性に配慮。

※ p 90、91 参照

⑫：西側（提案地区内） 鶴沼 1 号線



⑪と同様。

⑬：東側（提案地区内） 藤沢 33 号線



現況は、地下通路への動線としてスロープが整備されているものの、バリアフリー動線が確保されていないことや歩行者と自転車が混在している。本計画では、地下レベル及び地上レベルをつなぐ歩行者通路（エレベーター・エスカレーター）を整備し、バリアフリー動線を確保するとともに、駅前広場内に自転車スロープを整備することで、動線の分離を図り、安全な広場空間を確保。

※ p 87、88 参照



⑭：南西側（提案地区内） 駅前広場デッキ



現況は、駅前広場内の歩行者デッキと提案地区は接続しており、本計画でも歩行者デッキとの接続を維持するとともに、快適な歩行者空間を確保。

※ p 92 参照

⑮：南西側（提案地区内） リエールデッキ



⑭と同様。

⑯：中央（提案地区内） ハゼの木広場



現況は、提案地区の内部に広場空間が確保されている。本計画では、南側道路沿道に沿って広場空間を確保し、憩いや滞留空間を確保するとともに、にぎわいある街並みを形成。

※ p 92 参照

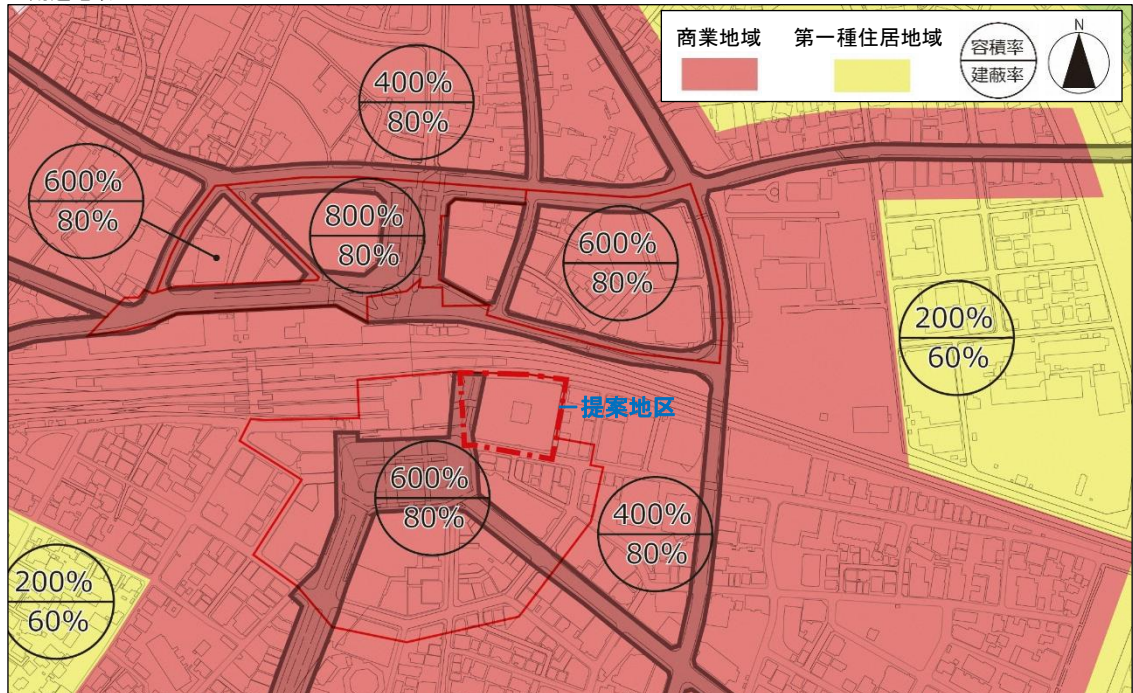
(3) 都市計画の指定状況

①地域地区

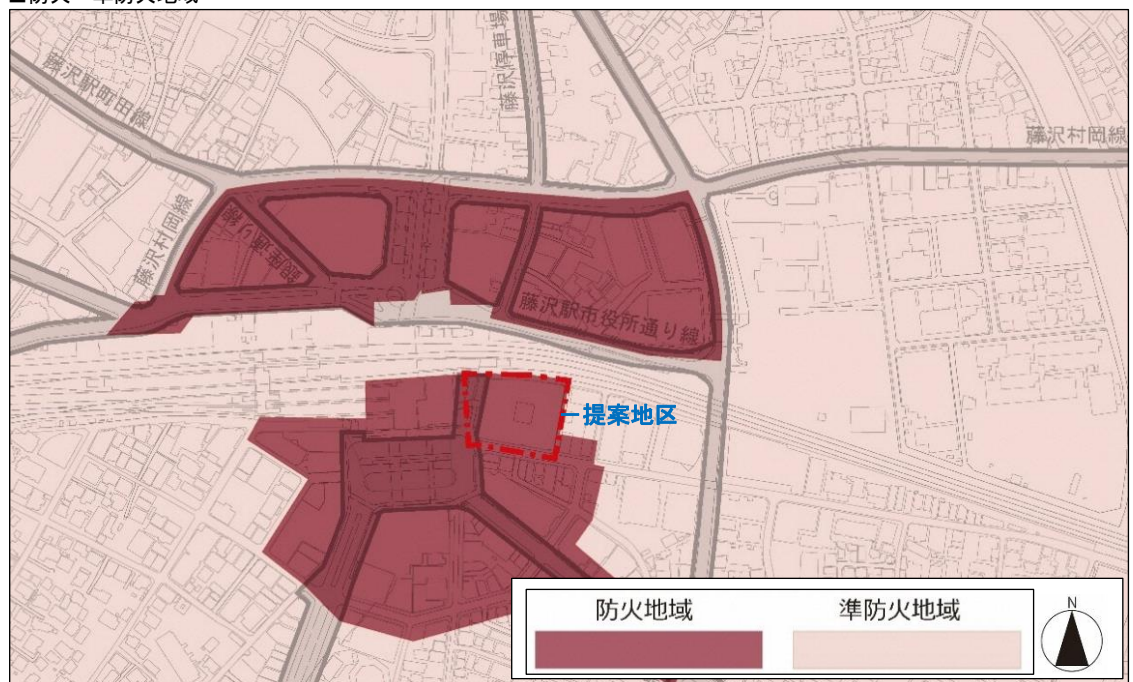
・提案地区及び周辺の指定状況は以下のとおりである。

位置	提案地区内	提案地区に近接する用途地域
用途地域	商業地域	
容積率	600%	400%
建蔽率	80%	80%
防火・準防火地域	防火地域	準防火地域
斜線制限	道路斜線：1.5、隣地斜線：31m+2.5	

■用途地域



■防火・準防火地域





(4) 都市基盤施設の整備状況

- ・提案地区は、藤沢駅前南部地区土地区画整理事業が実施され、都市拠点として整備するべく、駅前広場、道路、公園等の公共施設整備とあわせて、商業、業務地区及び駅直近の住宅地区としての基盤整備が図られてきた。当該事業は、昭和57年に完了しており、提案地区周辺の道路・公園は整備済みとなっている。
- ・また、提案地区は、昭和34年に防災建築街区造成法に基づく藤沢駅前南部第一防災建築街区に指定されており、同法の防災建築街区造成事業によってフジサワ名店ビル・ダイヤモンドビル・CDビルの整備が行われた。

■土地区画整理事業・市街地再開発事業の範囲図



■藤沢駅前南部地区土地区画整理事業の概要

事業年度	昭和34年～昭和57年
施行面積	54.78ha
主な都市施設	【都市計画道路】 ・鎌倉片瀬藤沢線 ・藤沢鎌倉線 ・鶴沼奥田線 ・藤沢駅鶴沼海岸線 等

■藤沢駅前南部第一防災建築街区（通称：391街区）

ビル名	造成組合名	階数	竣工年
フジサワ名店ビル	藤沢駅前南部第1	地上7階 地下1階	1965
ダイヤモンドビル	藤沢駅前南部第1-B	地上7階 地下1階	1966
CDビル	藤沢駅前	地上7階 地下1階	1971

(5) 提案地区のまちづくりの経緯

昭和37～46年度	藤沢駅前南部第一防災建築街区の指定による建物の共同化
昭和34～57年度	藤沢駅前南部地区土地区画整理事業による都市基盤整備
昭和55年度	3ビルの未来を考える集まり（検討会）を開始
平成3年度	再開発を目的とし、391街区連絡会を設立
平成28年度	藤沢駅南口391街区協議会へ改組
平成29年度	藤沢駅南口市街地再開発準備組合を設立
令和3年度	藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合に名称変更

※防災建築街区造成法：法律第百十号（昭三六・六・一）

- ・防災建築街区における防災建築物及びその敷地の整備について必要な事項を規定することにより、都市における災害の防止を図り、あわせて土地の合理的利用の増進及び環境の整備改善に資し、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする法律。

※防災建築街区造成事業

- ・建築物への権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟かつ強力な事業手法を用いながら、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行い、密集市街地において特定防災機能の確保と土地の健全な利用を図る事業。

## 2. 上位計画等との適合

- ・藤沢市の上位計画等との整合を踏まえて、提案地区における計画を検討する。
- ・藤沢市の計画としては、『藤沢市都市マスタープラン』『藤沢市立地適正化計画』『藤沢市市政運営の総合指針2024』『藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画』があるが、第5号様式で整理したため、その他の主な計画を示す。

### (1) 藤沢市の計画

#### ●地域防災計画 (R3.10 修正)

##### 第1部/第1章 計画の方針/第1節 計画の目的

#### 災害に強い都市づくり

##### 第2部/第1章 都市防災化計画/第1節 都市計画の推進

###### ○取組みの方向

- ・災害に強い都市基盤の構築とともに、地域の安全・安心を高める取組により、災害に対する予防対策を推進するとともに、減災の視点から被害を最小にする都市づくりを推進する。

###### ○主な事業

- ・多くの交流人口を抱える都市拠点及びその周辺については、帰宅困難者対策をはじめ災害時を見据えた安心・安全の取組を推進する。

今回の提案により、駅前広場の一部及び歩行者デッキを再整備するとともに、駅前に立地する老朽化した建物の建て替えを行うことから、災害に強い都市基盤を構築し、地域の安全・安心を高める。また、帰宅困難者対策として、一時滞在施設となる多目的ホールを整備することから、当計画に即している。

#### ●産業振興計画 (H29.4)

##### 第3章 将来像・基本理念・基本戦略の設定

#### 地域経済の循環により活力と魅力のあふれる「湘南の元気都市」を目指します

###### ○将来像実現のための5つの基本戦略

基本戦略1：中小企業発展のための総合的支援

基本戦略2：研究開発拠点や研究開発力の高い企業の集積をめざす企業立地促進

基本戦略3：産学官連携と広域連携によるベンチャー企業支援と新産業創出

基本戦略4：地域コミュニティの核となる商業の発展支援

基本戦略5：拠点駅周辺の商業の活性化

###### 1 基本戦略のめざす姿

- ・市民生活を支える「地域コミュニティの核」としてだけでなく、本市の主要な都市拠点にふさわしい藤沢の顔・玄関口として、地域資源を活用した、これら拠点駅周辺の商業集積の実現を図り、地域経済の活力再生を目指します。

今回の提案により、『藤沢市立地適正化計画』に示される商業施設を整備し、拠点駅周辺における商業集積の形成に寄与するとともに、商店街との連続性に配慮した店舗等の配置とにぎわいを形成する広場の整備を行うことから、当計画に即している。

#### ●観光経済再活性化プラン (R3.4)

###### ○目的

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大により、地域経済は甚大な影響を受けており、特に、観光業や飲食業への影響が大きいとされている。また、旅行者の意識の変化により、今まで通りの観光スタイルを取り戻すには相当な時間がかかると見られている。そうした事態に、藤沢市が早急に取り組むべき観光面での具体的な復興策についてまとめ、今後、本プランを基に、社会情勢を注視しつつ、一日でも早い観光経済の回復と、さらなる再活性化の対策を講じるもの。

今回の提案により、商業施設を整備し、拠点駅周辺における商業集積の形成に寄与するだけでなく、観光・ビジネスの需要に対応する宿泊施設を整備し、地域経済の活力再生に寄与することから、当計画に即している。



●藤沢市地球温暖化対策実行計画（H29.3）

○計画の基本理念

未来の地球環境への投資を行う藤沢

○基本方針

基本方針1：各主体の力の活用

基本方針2：低炭素社会の創造

基本方針3：エネルギーの地産地消

基本方針4：循環型社会の実現

基本方針5：行政の率先的取組の推進

基本方針6：低炭素化を誘導するまちづくり 民間企業を誘導する取組

- ・持続可能なまちづくりを目指すため、一定規模以上の建築や開発などに対し、引き続き、緑化指導をするなど、**低炭素化を誘導**するまちづくりを進めます。

今回の提案により、建物の断熱性能を最大限高めるほか、最新の省エネ機器とそれらを効率的に運用するための最適な省エネ制御（LED 照明の採用や人感センサー制御等による照明負荷の低減等）を導入する。建物使用時のエネルギー使用の低減（高断熱、Low-E 複層ガラスの採用による空調負荷の低減等）、CO2 排出量低減（設計計画や工法、材料の検討による CO2 の排出量の低減等）を図るほか、敷地内、屋上部の緑化及び自動灌水設備の設置等によりヒートアイランド対策に資する計画とすることから、当計画に即している。

●藤沢市環境基本計画（H29.3）

第3章 計画が目指すもの／1. 総合環境像

地域から地球に拡がる環境行動都市

第5章 環境配慮指針

3. 事業別環境配慮指針

○工業系施設整備・商業系施設整備・管理事業

環境像1 環境に優しく空気や川のきれいな藤沢

環境像2 快適で潤いのある、住みやすい藤沢

- ・土地利用や建築物の建設等については、周辺の状況を考慮し、環境に配慮した適切な施設配置を図るよう配慮します。

- ・**事業に伴う騒音、振動、日照及び電波障害の防止に努めるよう配慮**します。

- ・建物の外観や看板、広告物等は、周辺の環境・景観を損なわないよう考慮するとともに、魅力ある緑化の手法を採り入れるなど、環境・景観の創出に配慮します。

- ・**施設利用者に対する駐輪場や駐車場の十分な確保**を図り、交通渋滞や騒音等を招かないような施設配置等に配慮します。

環境像3 豊かな地域資源を次世代へ継承・発展する藤沢

環境像4 環境への意識が高く、積極的な活動がなされている藤沢

環境像5 未来の地球環境への投資を行う藤沢

今回の提案により建設する施設計画は、第6号様式に記載するとおり、当計画に即し、騒音、振動、日照、電波及び風環境等、周辺市街地への影響に配慮した計画とする。

また、道路内で待機列が生じないよう、建物内で待機できるように努めるとともに、提案地区内の駐車場の台数を抑制するため隔地駐車場を確保する。駐車場出入口においては、誘導員を配置するなどの対応により、交通渋滞を招かないように配慮することから、当計画に即している。

●ふじさわ緑の基本計画（H23.7）

第3章 計画の基本方針／1. 総合環境像

3-1. 基本理念

- ・本市は、本市は、市民一人ひとりの志と活動のもと、市民力・地域力・行政力を結集し、緑の保全（まもる）・創造（ふやす）・連携（つなぐ）・普及（ひろめる）・共生（くらす）の観点にたち、緑あふれる質の高い都市の構築をめざします。

3-2. 緑の将来像

湘南のみどりと共にくらすまち・ふじさわ

第5章 緑地の配置計画／3 系統別の配置計画

(2) 景観系統の配置計画

③市街地の景観を演出する緑の配置

- ・市民や観光客など多くの人の目にふれる 駅前や幹線道路などでは良好な緑を確保して、市街地景観の向上をはかる。
- ・商業施設（特に商業地域や近隣商業地域内）では 屋上や壁面などの建物緑化を促進し、四季を通じて緑豊かな市街地景観が形成されるように、指導につとめる。

今回の提案により、広場空間と歩道状空地において緑化を図ることで、駅前や道路沿道における緑を確保する。また、建物の屋上部の緑化により自然環境と都市環境の調和に配慮することから、当計画に即している。

●藤沢市交通マスタープラン（H26.3）

第3章 藤沢市がめざす将来の交通像／1 将来の交通像

『ひと・モノ・まちが、つながる都市 ～湘南ふじさわ～』

第4章 基本方針と交通施策／1. 将来の交通像に対応した基本方針

基本方針1：地域特性に応じた移動しやすい交通まちづくり

基本方針2：都市間の交流・連携や都市の活力を生み出す交通まちづくり

基本方針3：環境にやさしい交通まちづくり

- ・拠点性の高いコンパクトな都市づくりにあわせて、公共交通・自転車の利便性向上や、自動車利用から環境負荷の小さな交通への転換を促すための意識啓発などにより、環境にやさしい交通体系の構築を進めます。

基本方針4：ひとにやさしく・災害に強い交通まちづくり

- ・だれもが歩きやすく、安全で、快適に、健康でいきいきと暮らせる環境づくりをめざし、道路や、鉄道駅周辺施設のユニバーサルデザイン化を進めます。

今回の提案により、藤沢駅南口駅前広場の歩行者デッキと一体的な歩行者デッキ及び歩行者空間を確保することで、安全で快適な歩行者空間を形成するとともに、駅と提案地区をつなぐ動線及び地下～地上～デッキレベルをつなぐ縦動線を確保し、駅前広場の回遊性と利便性の向上を図る。

また、駅前広場の一部の再整備による自転車スロープの整備や誰でも利用できる駐輪場の整備により、自転車が利用しやすい環境の向上を図る計画であることから、当計画に即している。

●藤沢市景観計画（H25.5改訂）

（1）基本理念

湘南の自然と文化に育まれた 住み続けたい「わがまち 藤沢」

（2）基本目標

- 目標1 都市の拠点、緑や水の骨格で地域をつなげる景観づくり
- 目標2 地域の成り立ちや特色を大切に生活環境の景観づくり
- 目標3 多彩な景観資源を活かし、地域の魅力を高める景観づくり
- 目標4 空間・時間・人間（ひと）をつなぐ感性によるまち並みづくり
- 目標5 市民・事業者が身近な場所から取り組み、主体的に展開する景観づくり

2. 都市景観形成の基本方針／（2）景観構造及び景観形成の基本的方向

1) 5つのベルト

提案地区は、「②都心としての藤沢駅周辺ゾーン」

【基本的な方向性】

- ・境川や新林公園などの資源を活かした、自然環境を身近に感じられる都心景観の形成
- ・遊行寺の門前町、かつての旧東海道沿いの宿場町の面影といった歴史的景観の継承・再生
- ・色彩・広告物等の秩序あるまち並み景観の形成
- ・にぎわいや楽しさを大切にしつつ、過剰な都市景観要素の整序化

2) 13の生活環境エリア

提案地区は、「⑤藤沢生活環境エリア」

【基本的な方向性】

- ・藤沢を代表する多様な要素を活かしたまち並み形成
- ・まちなかでの豊かな緑や歩行者空間創出
- ・既存の公園や水辺、歴史的資源を活かした歩行者ネットワークの形成

3) 屋外広告物の配慮方針

1 大きさ、数、設置位置

- ・必要最低限の大きさ、数量とし、地上部や建物低層部への集約配置に努める。地上・上空を問わず道路にはみださず、歩行者の妨げにならないようにする。

2 形態、色彩、その他の意匠

- ・建築との一体感に配慮するとともに、まち並みの魅力を高める質の高いデザインとする。特に屋上等、建物上層部では周辺からの見え方に配慮する。景観を損ねるような過度に奇抜なデザインや安易なキャラクターフィギュアの使用を避ける。高彩度の色彩を大きな面で用いない。

3 文字やロゴ、地色

- ・可能な限り切り抜き文字、箱文字等とする。板状とする場合、地色は建物と同色又は調和した色彩とする。

4 照明等

- ・周囲に不快感を与えるような照明の設置を避ける。（特に住宅地や自然の豊かな地区、歴史的な地区等では動光や点滅等を避ける）

5 窓面への設置

- ・建築物のデザインを損ねるような設置を行わない。

6 維持管理

- ・不要となった広告物のすみやかな除去、老朽化した広告物の適切な維持管理を行う。

今回の提案により、駅前広場や広場空間に面して店舗等を配置することにより、にぎわいや楽しさを大切にしつつ街並みを形成していくとともに、地上部においては、壁面の位置の制限や工作物の設置を制限することで、景観要素の整序化を図る計画である。

また、広場や歩道状空地において緑化を図ることで、駅前や道路沿道における緑を確保するとともに、建物の屋上部の緑化により自然環境と都市環境の調和に配慮する。さらに屋外広告物については、配慮指針に適合するよう努めることから、当計画に即している。



(2) 高度利用地区指定方針及び指定基準

- ・以下のとおり、『藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準（2020年4月）』の第Ⅱにおける第2～6の基準を満たす計画としている。

第2 高度利用地区の指定要件

高度利用地区の指定要件	適用
<p>商業地域、近隣商業地域が指定されている用途地域（風致地区を除く）または市街地再開発事業を実施しようとする区域のうち、次の1から4のすべてに該当すること。</p>	<p>○用途地域：商業地域</p>
<p>1 対象地区 次のいずれかに該当すること。</p> <p>(1) 枢要な商業地、業務地として高度に土地利用を図るべき区域であって、当該区域内に現に存する建築物の相当部分の建築物の容積率が現に指定されている容積率より著しく低い区域。</p> <p>(2) 土地利用が細分化されていること、公共施設の整備が不十分なこと等により土地の利用状況が著しく不健全な地区であって都市環境の改善上又は災害の防止上土地の健全な高度利用を図るべき区域。</p> <p>(3) 現に都市基盤施設が高い水準で整備されており、かつ、高次の都市機能が集積しているものの、建築物の老朽化又は陳腐化が進行しつつある区域であって、建築物の建替えを通じて都市機能が望ましい姿に更新されるよう誘導を図るべき区域。</p> <p>(4) (1) から (3) に掲げるもののほか、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べき区域。</p>	<p>○(2) に該当</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和40～50年代の藤沢駅及び駅周辺の整備以降、大きな機能更新を行わないまま現在に至っており、老朽化・機能劣化等によるまちの活力の低下を招いているため、駅前広場を含めた駅周辺市街地の機能更新が求められている。</li> <li>・提案地区内の建物は、築50年以上が2棟、築41～50年が1棟となっており、いずれも旧耐震基準である。また、耐震改修促進法に基づく要緊急安全確認大規模建築物耐震診断結果では、提案地区内の建物2棟が「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」とされていることから建物の耐震化は喫緊の課題となっている。</li> <li>・また、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など、健全な利用がなされていない状況にある。</li> <li>・このような状況から、当該区域内の土地の利用状況は不健全であり、土地の健全な高度利用を図るべき区域である。</li> </ul>
<p>2 地区の規模</p> <p>高度利用地区の規模は、概ね0.5ha以上とする。ただし、市街地再開発事業又は宿泊施設の確保等の実施のため特に必要がある場合には、0.1ha以上とする。</p>	<p>○地区の規模：約0.5ha</p>
<p>3 地区の境界及び形状</p> <p>高度利用地区の境界は、原則として道路、河川その他の土地の区域を明示するのに適当な地形、地物等により定めるものとし、その形状はできる限り整形とする。</p>	<p>○地区の境界及び形状： 公団界及び道路界（道路境界）を境界とした整形な区域</p>
<p>4 地区の接道</p> <p>高度利用地区は、幅員10m以上を有し、かつ、他の幅員10m以上の道路に有効に接続している道路に接すること。</p>	<p>○地区の接道： 藤沢駅鶴沼海岸線（藤沢駅南口駅前広場）及び藤沢駅宮前線（幅員11m）に接道し、鶴沼29号線（幅員11m）に接続</p>

第3 容積率の緩和の最高限度

容積率の最高限度	適用								
次の1から3のすべての基準に従うものとする。									
<p>1 「基準容積率」による容積率の最高限度</p> <p>基準容積率による容積率の最高限度は、基準容積率を1.5倍したもの、若しくは、基準容積率に300%を加えたものうちいずれか小さいほうを上限とする（ただし、第4-3を適用する場合は、第4-1、第4-2、第4-4による緩和（100%を上限とする）後の容積率を1.5倍したもの、若しくは、緩和（100%を上限とする）後の容積率に300%を加えたものうちいずれか小さいほうを上限とする）。</p>									
	<p>○容積率の最高限度：1,000%（第4-3を適用）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・〔600%+100%〕+300%=1,000%  <math>&lt;1,050\% (700 \times 1.5)</math></li> <li>・提案地区は、上記を踏まえて容積率の最高限度950%を設定する。</li> </ul>								
<p>2 「敷地面積」による容積率の最高限度</p> <p>敷地面積による容積率の最高限度は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">敷地面積</th> <th style="text-align: center;">容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">500㎡未満</td> <td style="text-align: center;">基準容積率+100%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">500㎡以上1,000㎡未満</td> <td style="text-align: center;">基準容積率+150%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,000㎡以上</td> <td style="text-align: center;">上限なし</td> </tr> </tbody> </table>		敷地面積	容積率の最高限度	500㎡未満	基準容積率+100%	500㎡以上1,000㎡未満	基準容積率+150%	1,000㎡以上	上限なし
敷地面積	容積率の最高限度								
500㎡未満	基準容積率+100%								
500㎡以上1,000㎡未満	基準容積率+150%								
1,000㎡以上	上限なし								
	<p>○容積率の最高限度：上限なし</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積：約3,180㎡<math>\geq</math>1,000㎡</li> </ul>								
<p>3 「主要道路の幅員」による容積率の最高限度</p> <p>主要道路の幅員による容積率の最高限度は、次のとおりとする。</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">主要道路の幅員</th> <th style="text-align: center;">容積率の最高限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">10m以上14m未満</td> <td style="text-align: center;">600%以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">14m以上22m未満</td> <td style="text-align: center;">800%未満</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">22m以上（駅前広場を含む）</td> <td style="text-align: center;">上限なし</td> </tr> </tbody> </table>		主要道路の幅員	容積率の最高限度	10m以上14m未満	600%以下	14m以上22m未満	800%未満	22m以上（駅前広場を含む）	上限なし
主要道路の幅員	容積率の最高限度								
10m以上14m未満	600%以下								
14m以上22m未満	800%未満								
22m以上（駅前広場を含む）	上限なし								
	<p>○容積率の最高限度：上限なし</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員：22m以上（駅前広場を含む）</li> <li>・提案地区は、藤沢駅鵜沼海岸線（藤沢駅南口駅前広場）に接している。</li> </ul>								

第4 容積率の緩和の基準

(1) 空地の確保に対する容積率の緩和

容積率の緩和の基準①		適用
○組み合わせ		○1 + (3 + 4)
1 「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準		
容積率の基準	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%	<p>○緩和上限：230% (30%+50%+50%+100%) (1)、(4)、(5)、(6)を適用</p> <p>(1) 建蔽率10%減 ・敷地面積：約3,180㎡ ・a 建蔽率10%減分の面積：318㎡ ・b 主要道路に面する空地面積：324㎡ ・c 主要道路に面する部分の割合：1.0 →緩和上限：30%</p> <p>(4) 壁面の位置の制限(歩道状空地)の確保 ・位置：南側(幅員2m※) ※歩道幅員2mとあわせて4mを確保。 ：西側(幅員4m) →緩和上限：50%</p> <p>(5) 広場等の確保 ・広場面積320㎡<math>\geq</math>318㎡ ・敷地面積10%：318㎡ ・ピロティ部分106㎡<math>\leq</math>106㎡(318㎡/3) ・壁面後退空地との接地長さ：56m<math>\geq</math>16m(112m/7) ・直径10mの円の内包 <input type="checkbox"/>・否 →緩和上限：50%</p> <p>(6) その他歩行者空間の確保 ・地上⇄地下エレベーターの設置：30% ・地上⇄デッキエレベーターの設置：30% ・地上⇄地下エスカレーターの設置：15% ・地上⇄デッキエスカレーターの設置：15% ・歩行者デッキの設置：10% →緩和上限：100%</p>
(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) 宿泊施設の確保に対する容積率の緩和

容積率の緩和の基準		適用
3 「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準		
容積率の基準	容積率の緩和の上限	
<p>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）</p> <p>○地域要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> </ul> <p>○施設要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）。</li> <li>・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13㎡以上または40室以上かつ18㎡以上で、多目的ホール（一のホールで床面積350㎡以上）を備えること。</li> <li>・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）。</li> <li>・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）。</li> </ul>	<p>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</p>	<p>○容積率の緩和上限：300%（基準容積率600%/2）</p> <p>○緩和容積率：70.08%（300%×23.4%）≤300%</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積：35,173㎡</li> <li>・宿泊面積：8,218㎡</li> <li>・宿泊施設の割合：23.4%</li> </ul> <p>○地域要件：藤沢駅周辺・商業地域</p> <p>○施設要件</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・分類：ホテル</li> <li>・規模：客室数180室≥50室 平均客室面積23㎡≥18㎡</li> <li>・一時滞在施設：多目的ホール374㎡≥350㎡ 施設整備後、市と協定を結ぶ。 （危機管理課と調整済み）</li> <li>・観光バスの乗降場：隔地で乗降場を確保する ホテル事業者が「湘南十日会」に入ること、藤沢市役所本庁舎の駐車スペースが利用できることを想定。 →緩和上限：70%</li> </ul>

(3) 公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和

容積率の緩和の基準		適用
4 「公共的屋内空間の確保」に対する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350㎡以上）が確保される場合		<p>○面積：374㎡≥350㎡</p> <p>→緩和上限：50%</p>

第5 その他限度及び制限等

その他の限度及び制限等	適用
<p>1 容積率の最低限度</p> <p>用途地域内の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とを図るために定めることとされているものであり、当該区域内の高度利用を促進するよう、基準容積率の数値の範囲内で適切な数値を定める。</p>	<p>○容積率の最低限度 600%</p> <p>※土地の高度利用を促進するため、基準容積率である600%を設定する。</p>
<p>2 建蔽率の最高限度</p> <p>(1) 建蔽率の最高限度は、基準法第53条第1項の規定による建蔽率を超えないように(2)に該当する場合を除く。) 10%の整数倍の数値をもって定める。</p> <p>(2) 基準法第53条第3項又は第5項の各号の一に該当する建築物については、次により建蔽率の最高限度を定める。</p> <p>ア 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(1)により定める数値に10%を、同項各号のいずれにも該当する建築物又は同条第5項第1号に該当する建築物にあつては(1)により定める数値に20%をそれぞれ加えた数値をもって建蔽率の最高限度とする。</p> <p>この場合において、建築物の敷地が防火地域の内外にわたり、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地はすべて防火地域内にあるものとみなす。</p> <p>イ 基準法第53条第5項第2号又は第3号に該当する建築物については建蔽率の最高限度は定めない。</p>	<p>○建蔽率の最高限度 70%</p> <p>※敷地内に空地が適切に確保されるよう誘導するため、指定建蔽率80%から10%を減じた70%を設定する。</p>
<p>3 建築物の建築面積の最低限度</p> <p>建築物の建築面積の最低限度は、当該区域における敷地規模の現状、容積率の最高限度等を総合的に勘案して、当該区域における市街地環境の悪化を招くことのないよう定める。</p>	<p>○建築面積の最低限度：2,000㎡</p> <p>※藤沢駅周辺は、土地区画整理事業等により街区は整備されているものの、小規模な街区や敷地が多い状況であるため、藤沢駅前のまちづくりとして、より有効、高度な土地利用ができるよう大街区化、共同化を誘導することから建築面積の最低限度を2,000㎡以上に設定する。</p>

その他の限度及び制限等	適用																	
<p>4 壁面の位置の制限</p> <p>壁面の位置の制限は、当該高度利用地区内の建築物の利用者等の通行のために必要な空地を確保する場合等市街地の環境の向上を図るため有効な空地を確保するために必要な場合において、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路を含む。）に接して空地を確保することができるよう当該道路の幅員、歩行者の通行量、建築物の配置、建蔽率の最高限度等を勘案して適切に定める。</p> <p>なお、壁面の位置は、立体的に定めることもできるので、例えば、上階部分の壁面の位置より下階の歩行者部分の壁面の位置を道路境界線から後退して定めて道路に面して歩行者のための空間を確保する場合その他やむを得ない場合においては、立体的に定めて差し支えない。</p>	<p>○壁面の位置：</p> <p>南側壁面の位置：2m</p> <p>西側壁面の位置：4m（地下階を除く）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地西側の駅前広場及び南側道路が主な歩行者動線となることから、ゆとりある空間を確保するため、建物を北東に寄せて配置する。</li> <li>西側壁面については、駅前広場と地下階における建物内の店舗等が一体となるようにぎわいを形成する計画とするため、立体的に定め、地上レベルにおいて道路境界より4m後退とする。</li> <li>南側壁面については、歩道幅員が2mであるため、後退距離2mとあわせた幅員4mの歩行者空間を確保する。</li> </ul>																	
<p>5 その他</p> <p>(1) 既決定地区への適用</p> <p>(2) 市街地再開発事業との関係 法第12条第2項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域については、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第3条及び第3条の2に規定する条件の土地の区域でなければならないことに留意すること。</p> <p>(3) 総合設計制度等との関係</p> <p>(4) 一団地認定制度との関係</p> <p>(5) 自動車駐車場の整備 原則として、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第39条の規定に基づき定めるものとする。</p> <p>ただし、第4-3を適用する場合は、宿泊施設部分に限り、事業計画の内容、宿泊客や送迎の際の利便性等を考慮のうえ協議し、施設の管理運営に必要な台数とすることができる。</p> <p>(6) 用途制限 共同住宅（市街地再開発事業による場合を除く）及び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等は除くものとする。</p> <p>(7) 建築敷地の接道 原則として、敷地外周の7分の1以上が1箇所ですべて主要道路に接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設けること。</p>	<p>—</p> <p>○第一種市街地再開発事業を同時決定予定</p> <p>※都市再開発法第3条との適合は、II-2法13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであることの説明書を参照。</p> <p>—</p> <p>—</p> <p>○駐車場整備台数</p> <table border="1" data-bbox="858 1167 1406 1379"> <thead> <tr> <th></th> <th>整備台数</th> <th>附置義務台数</th> <th>備考</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>非住宅</td> <td>50台※1</td> <td>129台</td> <td rowspan="4">特定開発条例※2</td> </tr> <tr> <td>商業施設</td> <td>17台※1</td> <td>74台</td> </tr> <tr> <td>宿泊施設</td> <td>26台※1</td> <td>27台</td> </tr> <tr> <td>事務所</td> <td>7台※1</td> <td>28台</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 駅前広場への車両流入の抑制に寄与するため、施設内には必要最低限の50台とし、その他は隔地で79台を確保する。</p> <p>※2 必要整備台数は施設全体で129台</p> <p>○建物用途</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ホテル又は旅館（宿泊施設）</li> <li>店舗等（商業施設）</li> <li>事務所</li> </ul> <p>○接道長さ：70m（210m/7）≧30m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地外周長さ：210m</li> </ul> <p>○主要な出入口：建物南西</p>		整備台数	附置義務台数	備考	非住宅	50台※1	129台	特定開発条例※2	商業施設	17台※1	74台	宿泊施設	26台※1	27台	事務所	7台※1	28台
	整備台数	附置義務台数	備考															
非住宅	50台※1	129台	特定開発条例※2															
商業施設	17台※1	74台																
宿泊施設	26台※1	27台																
事務所	7台※1	28台																



第6 維持管理等

その他の限度及び制限等	適用
<p>1 維持管理義務</p> <p>本基準の適用を受けた建築物若しくは建築物の敷地の所有者（以下「所有者」という。）、占有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、建築物が常時適法であり、容積率の緩和の条件として整備される空地、緑化施設、宿泊施設、公共的屋内空間等（以下「施設等」という。）が本基準に適合するように、建築物を将来にわたり適切に維持管理しなければならない。また、容積率の緩和の条件として整備される施設等は他の用途に転用してはならない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の管理組合により適切に維持管理を行い、容積率の緩和の条件として整備される施設等は他の用途に転用しない。</li> </ul>
<p>2 報告義務</p> <p>所有者等は、建築物及び容積率の緩和の条件として整備される施設等の維持管理に関する誓約書を市長に届け出るとともに、管理責任者を選任し、当該管理責任者の氏名等を市長に届け出なければならない。管理責任者を変更する場合についても同様とする。</p> <p>所有者等及び管理責任者は、市長の求めに応じて、建築物及び容積率の緩和の条件として整備される施設等の日常の維持管理について、報告しなければならない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の管理組合により適切に対応する。</li> </ul>
<p>3 標示義務</p> <p>本基準の適用を受けた建築物については、容積率の緩和の条件として整備される空地に、歩行者等が日常自由に通行又は利用できる旨等を記載した標示板を設置しなければならない。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の管理組合により適切に対応する。</li> </ul>
<p>4 維持管理等の継承</p> <p>所有者は、建築物を第三者に転売、譲渡又は賃貸する場合は、その責任において当該第三者に前3号に定める義務を継承すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来の管理組合により適切に対応する。</li> </ul>

●容積率の緩和の基準

○組み合わせ：1 + (3 + 4) 緩和上限の合計 350%

1. 「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準

○緩和上限 230%：(1)、(4)、(5)、(6) を適用

(1) 建蔽率：緩和上限 30%

要件項目		計画内容	基準	適合
緩和 上限	緩和容積率	30% ( $\leq 30\% \times c$ )	30%	○
	a 建蔽率 10% 減分の面積	318 m <sup>2</sup> (= 3,180 m <sup>2</sup> × 10%)		
	b 主要道路に面する空地面積	324 m <sup>2</sup>		
	c 主要道路に面する部分の割合	1.0		

(4) 壁面の位置の制限 (歩道状空地)：緩和上限 50%

位置	幅員	考え方	適合
北側	—	主要な歩行者動線でないため、壁面の位置の制限による後退は要しない	—
東側	—		—
西側	4 m	4 m 以上を確保	○
南側	2 m	歩道 (2 m) と一体として確保	○

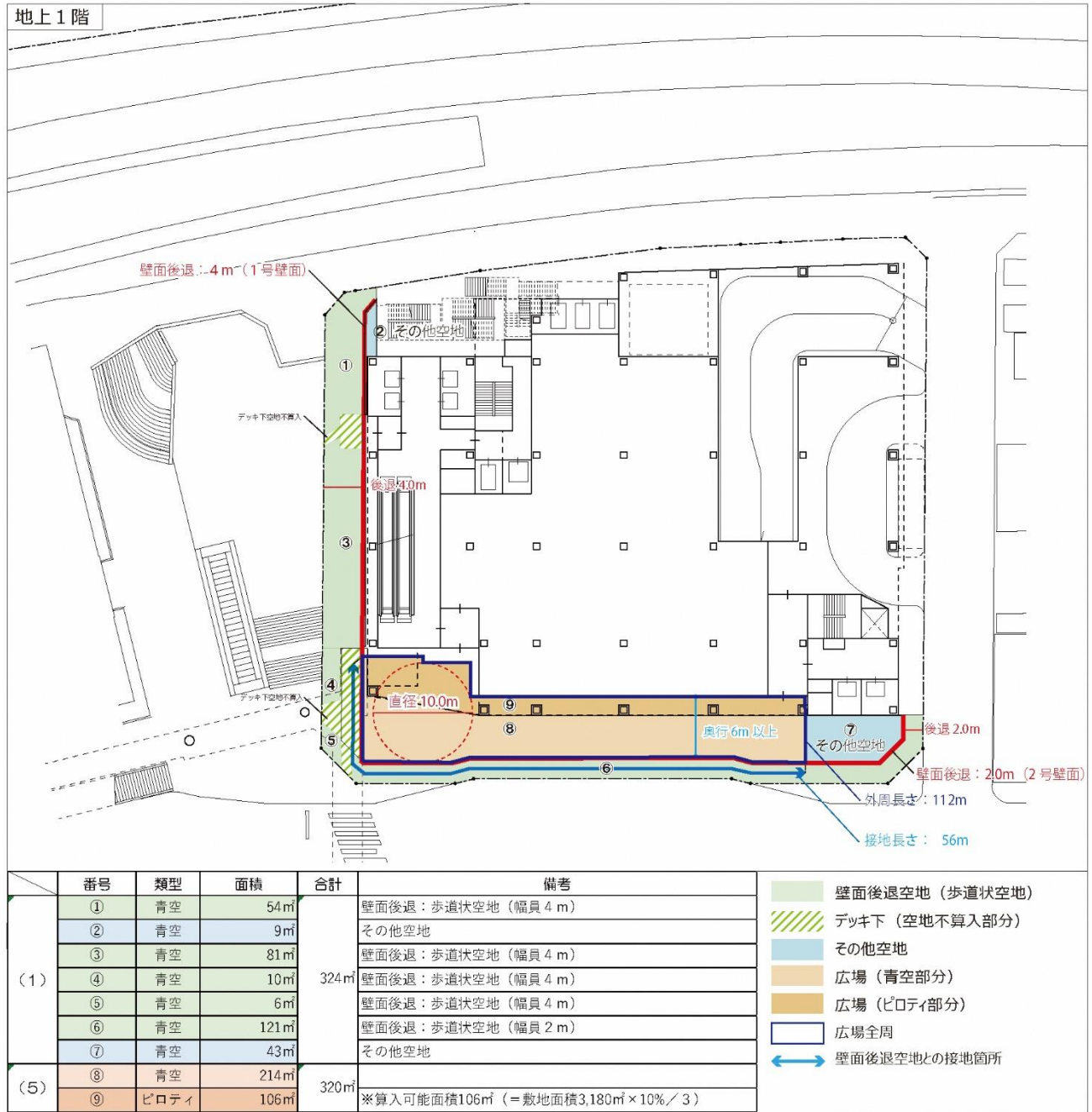
(5) 広場等の確保：緩和上限 50%

空地面積		基準空地面積	適合
青空部分	214 m <sup>2</sup>	—	○
ピロティ部分	106 m <sup>2</sup>	106 m <sup>2</sup> (318 m <sup>2</sup> / 3)	○
全体	320 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup> (3,180 m <sup>2</sup> × 10%)	○
壁面後退空地との接地長さ		基準接地長さ	適合
56m		16.0m (広場全周 112m / 7)	○
直径 10m の円の内包 (柱等を含めない)		可 ・ 否	○

(6) その他歩行者空間：緩和上限 100%

歩行者空間	緩和容積率	位置	適合
地上⇄地下エレベーターの設置	30%	P55、56 参照	○
地上⇄デッキエレベーターの設置	30%		○
地上地下エスカレーターの設置	15%		○
地上⇄デッキエスカレーターの設置	15%		○
歩行者デッキの設置	10%		○

■空地の確保に係る算定図

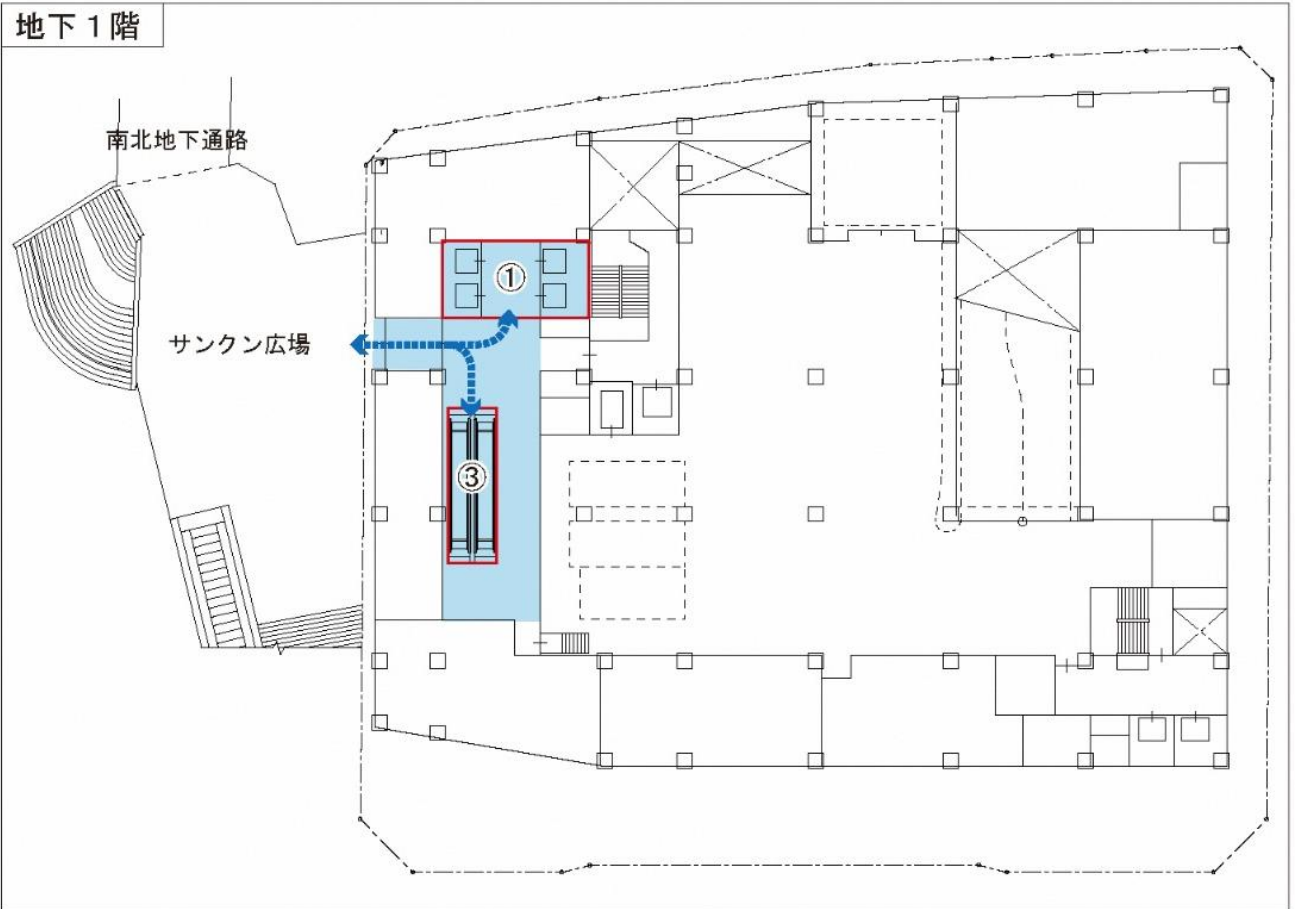




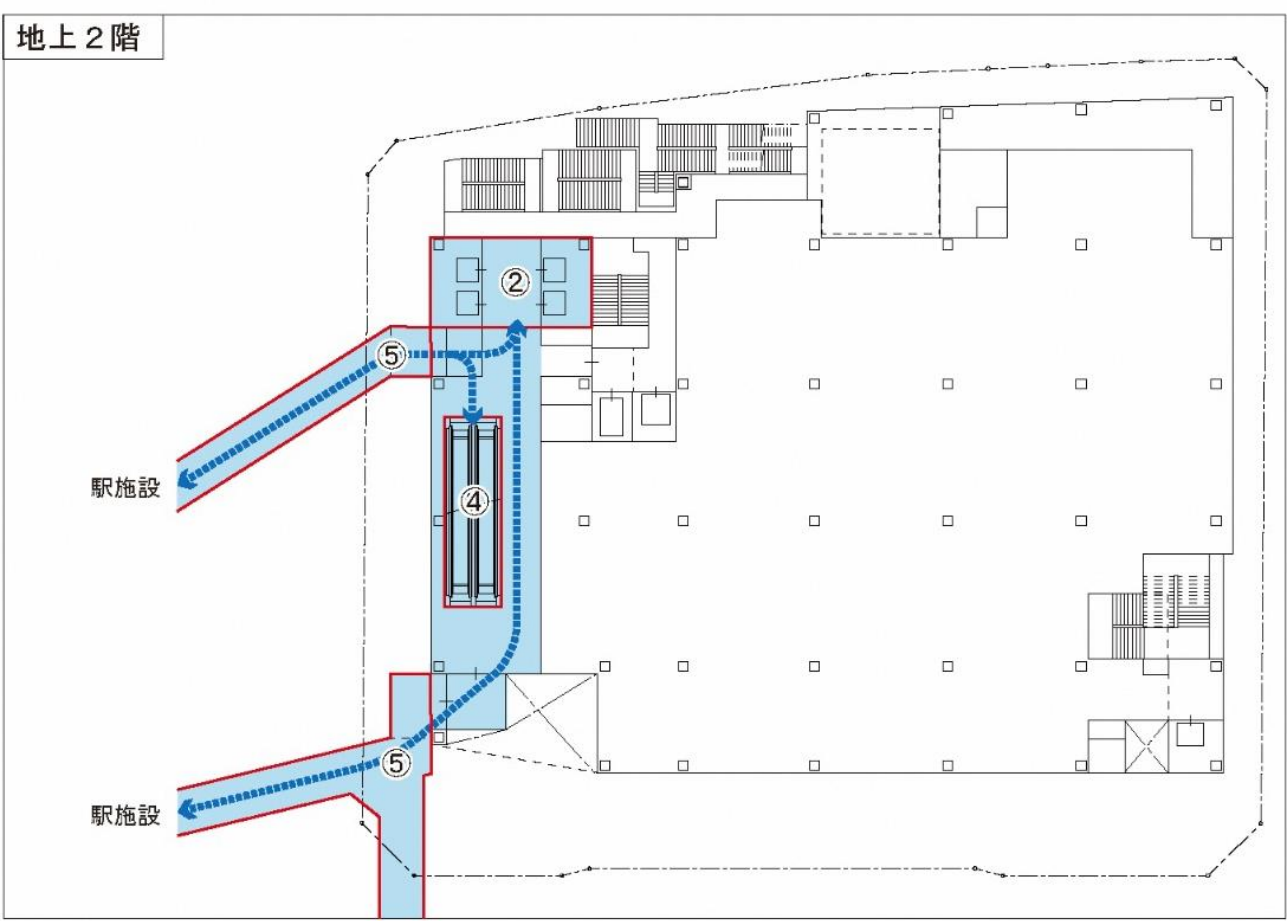
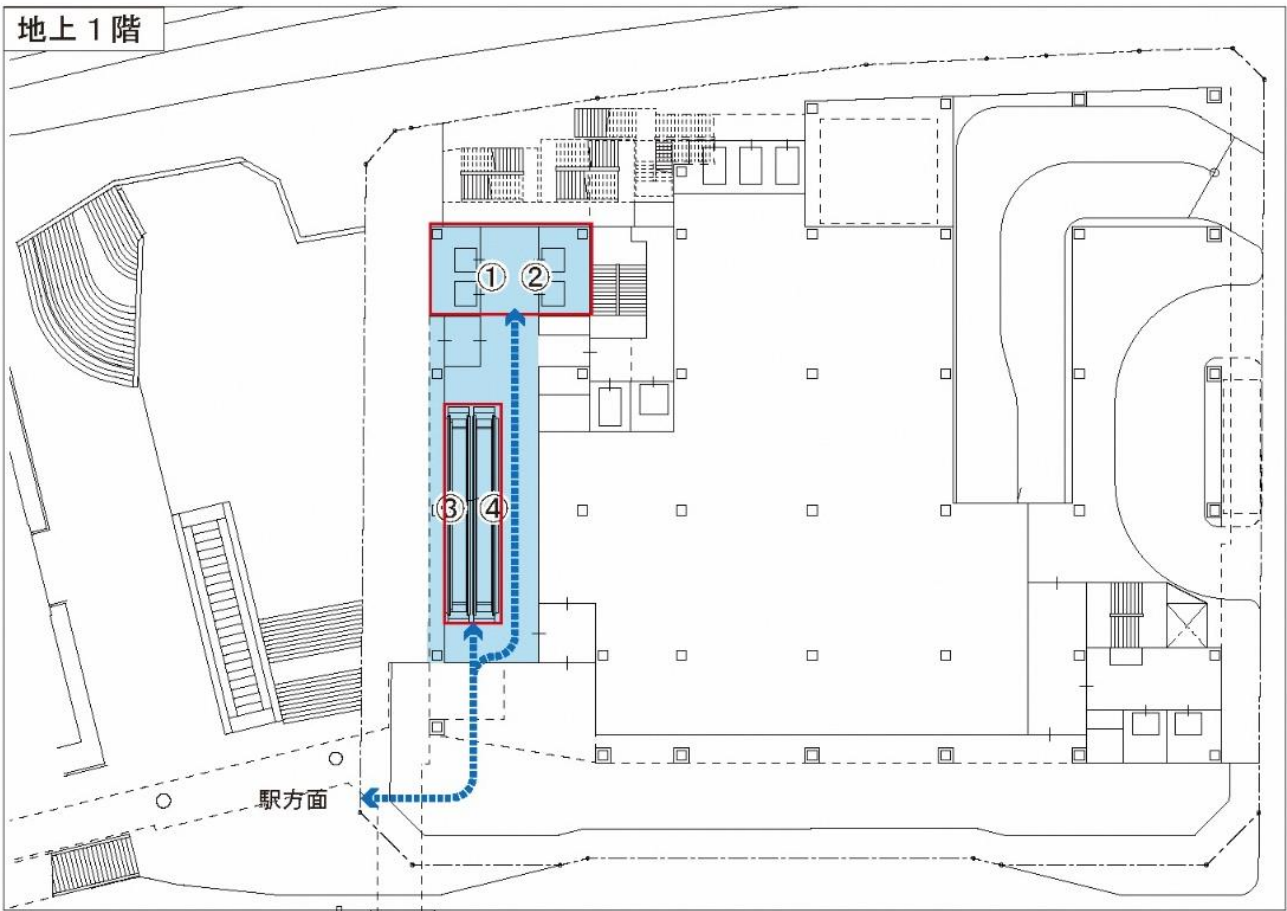
■ その他歩行者空間の位置図

番号	歩行者空間の種類	考え方
①	エレベーター	・ 地上1階と地下1階を連絡する歩行者動線を確保
②	エレベーター	・ 地上1階と地上2階を連絡する歩行者動線を確保
③	エスカレーター	・ 地上1階と地下1階を連絡する歩行者動線を確保
④	エスカレーター	・ 地上1階と地上2階を連絡する歩行者動線を確保
⑤	歩行者デッキ	・ 地上2階と駅施設方面を連絡する歩行者動線を確保

←-----→ 歩行者動線



←————→ 歩行者動線



3. 「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準：緩和上限70%

要件項目		計画内容	基準	適合	
地域要件・用途地域		藤沢駅周辺・商業地域(600%)	都市拠点かつ商業地域	○	
緩和上限	緩和容積率	70.08% (300%×23.36%)	≤300%	○	
	建物全体の延床面積	35,176 m <sup>2</sup>			
	宿泊施設の延床面積	8,218 m <sup>2</sup> (多目的ホール・レストラン・厨房を除く、駐車場を含む)			
	宿泊施設の割合	23.36% (8,218 m <sup>2</sup> /35,176 m <sup>2</sup> )			
施設要件	分類	ホテル	—	○	
	規模	客室数	180室	≥50室	○
		平均客室面積	23 m <sup>2</sup> (=4,194 m <sup>2</sup> /180室)	≥18 m <sup>2</sup>	○
	一時滞在施設	多目的ホールを確保：374 m <sup>2</sup> (12階)	≥350 m <sup>2</sup>	○	
	観光バスの乗降場	隔地で乗降場を確保することを想定	<input checked="" type="checkbox"/> 有 ・ 無	○	

4. 「公共的屋内空間の確保」に対する容積率の緩和の基準：緩和上限50%

・上表のとおり、多目的ホールを確保。





---

Ⅱ-4 環境への影響に関する調書（第6号様式）

---

環境への影響に関する調書

項 目		検討した内容
生活環境	景 観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、景観法に基づ『藤沢市景観計画』において「都心・拠点ゾーン」に位置しているとともに、今回提案する建築物は大規模建築物等に該当することから、同計画に示される景観形成基準を遵守した計画とする。</li> <li>・周辺市街地との調和に配慮するため、建築物の意匠による壁面における高さや幅の分節化、さらに壁面の後退により圧迫感の軽減に努める。</li> <li>・また、敷地外周部に設ける空地において緑化を行うことで、歩行者空間からの圧迫感の軽減に努めるとともに、駅前の良好な景観に配慮する。</li> <li>・建築物の意匠は、駅前の良好な景観や周辺市街地との調和に配慮した計画とする。</li> </ul>
	日 照	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回提案する建築物は、建築基準法に定められた日影規制は適用されない範囲であるが、冬至日において1時間以上日影が生じる範囲は、藤沢駅北口の商業地域の範囲内である。</li> <li>・また、冬至日において5時間以上日影が生じる範囲は、提案地区北側の鉄道の線路内や道路内であることから周辺市街地への影響は少ない。</li> <li>・計画建物の配棟は極力北東に寄せることで、駅前広場の日照に配慮する。</li> </ul>
	電 波	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今回提案する建築物により影響を及ぼす範囲を事前に把握するとともに、周辺住民へ事前に説明を行う。</li> <li>・建築物の建設に起因して電波障害が生じた場合は適切な対応を講じる。</li> </ul>
	騒 音	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・今回提案する建築物においても、商業・業務・宿泊等の施設とする計画であり、宿泊施設は新たに導入する用途であるものの、宿泊施設に付随する観光バスの乗降場は隔地で確保するなど、騒音の軽減に配慮する。</li> <li>・また、法令を遵守するとともに、機械設備は周辺建築物より高い位置となる屋上部に設置するなど、騒音の軽減に配慮する。</li> </ul>
	振 動	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても振動を発生する施設は立地していない。</li> <li>・今回提案する建築物においても、商業・業務・宿泊等の施設とする計画であり、宿泊施設は振動を発生しない施設であるとともに、宿泊施設に付随する観光バスの乗降場は隔地で確保することから振動による環境への影響の変化は生じない。</li> </ul>



生活環境	交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、藤沢駅及び南口ロータリーに隣接していることから、自動車交通量は非常に多いが、一方通行規制等により、南口ロータリーへ行き来する経路以外の交通量は比較的少ない。</li> <li>・自動車と同様に歩行者交通量も非常に多いが、歩道は狭い箇所が多く、駅前広場のような歩行者向けの滞留空間が不足しているとともに、北側道路は主に JR リエールや提案地区内の搬入用の車両動線であり、現況は北側道路から西側道路を抜けてロータリーに出ていく動線であり、歩車交錯が生じている。</li> <li>・今回の提案では、歩行者向けの滞留空間を確保するため、鶴沼 1 号線を一部廃道し、駅前広場への付替えを実施するが、代替経路として北側、東側道路を相互通行とすることで経路を確保できることから、自動車交通への影響は少ない。歩行者交通についても、滞留空間及び歩道と歩道状空地等による歩行空間が確保されることから、影響は少ない。</li> <li>・提案地区は、自転車の通行も多く、押し歩きが推奨されるエリアであるが、駐輪場不足により路上駐輪が多く発生しているため、建物内に誰でも利用できる駐輪場を整備することにより、自転車交通の環境改善に努める。</li> <li>・現況の駅前広場では、昇降施設（エレベーター）が設置されていないことや歩行者デッキに勾配があることからバリアフリー動線が確保されていないため、本計画により駅と提案地区をつなぐ歩行者デッキを『高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）第 18 条に規定する移動等円滑化経路』に適合して整備するとともに、建築物内に地下、地上、デッキレベルをつなぐ昇降施設（エレベーター）を設置することで、バリアフリー動線を確保する計画とする。</li> <li>・誰でも利用できる駐輪場の整備にあたっては、当地区の立地からは東方面からの利用利便性が高いものと考えられるため、南側道路を通らずとも、歩行者や自動車の少ない北側道路経由でのアプローチが可能となるよう、北側道路に駐輪場出入口を配置することで、南側道路における歩行者との交錯機会の低減に配慮する。</li> </ul>
	気象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・提案地区においては、今回提案する建築物により風環境への影響を及ぼす範囲を把握するとともに、歩行環境に支障がないよう、適切に対応する。</li> </ul>
	水象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。また、本地区は浸水想定区域外である。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるため、水象への影響の悪化の恐れはない。</li> <li>・また、建築物の地階に雨水流出抑制対策として雨水貯留槽等を設置する。</li> </ul>
自然環境	地象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるため、地象への影響の悪化の恐れはない。</li> <li>・また、工事による地象への影響に悪化が生じないよう、適切に対応する。</li> </ul>
	地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるため、地象への影響の悪化の恐れはない。</li> <li>・また、工事による地象への影響に悪化が生じないよう、適切に対応する。</li> </ul>

生態系	動物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるため、動物への影響の変化は生じない。</li> <li>・ごみ集積所の配置を建物内とし、カラス等による環境の悪化に配慮する。</li> </ul>
	植物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」に基づく緑化を行う。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるため、植物への影響の変化は生じない。また、空地に緑化を行い、環境に配慮する。</li> </ul>
その他	ごみ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるため、環境への影響の変化は生じない。</li> <li>・施設開業後の平常時におけるごみ処理については、適切な行政指導に則り、適正な対処法をもって対応するとともに、ごみ集積所の配置、排気については、周辺市街地への影響に配慮する。</li> </ul>
	治安	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案地区は、商業・業務を中心とした土地利用となっており、周辺市街地においても同様の土地利用がなされている。</li> <li>・今回提案する建築物においても同様の土地利用であるとともに、用途の制限により、共同住宅、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、場外車券売場及びその他これらに類するものを制限し、環境の悪化に配慮する。</li> </ul>





---

Ⅱ-5 まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する  
説明書（第7号様式）

---

まちづくりへの寄与及び計画の合理性・実現性に関する説明書

項 目	検討した内容
<p>まちづくりへの寄与</p>	<p>藤沢駅周辺都市拠点、鉄道3線が結節するターミナルとして、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を担う立地にあるが、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅から人の流れをつくり出す取り組みが検討されている。</p> <p>提案地区においては、老朽化した建物の耐震化の促進が喫緊の課題であるとともに、駅周辺街区に位置することから、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等、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて、藤沢都心部の再生をけん引する機能集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成を図ることが期待されている。</p> <p>提案地区は、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、広域拠点に指定され、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とされており、『藤沢市都市マスタープラン』では、商業・業務、サービス機能や文化・交流機能等の機能集積を促進し、都市の顔にふさわしい都市空間形成を目指すことが示されている。また、『藤沢市立地適正化計画』では、行政機能、商業・業務・サービス機能、文化・交流機能等が集積する藤沢の都心部として、市全体の活力をけん引するための誘導施設が定められている。</p> <p>本提案は、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・業務施設や宿泊施設等の機能を導入することで、広域拠点として商業・業務機能の集積が図られてきた藤沢駅周辺地区の都市機能の維持増進に寄与するものである。</p> <p>特に、藤沢駅周辺都市拠点における誘導施設である大規模商業施設の導入によって成熟化・老朽化しつつある街の再活性化を図るとともに、多目的ホール併設ホテルを整備することにより、帰宅困難者の受入れなどの防災機能の確保に貢献することができる。</p> <p>また、街区内の敷地の統合と藤沢駅南口駅前広場の一部の再整備による都市機能の充実を図るとともに、広場、歩道状空地、歩行者通路の整備により駅南北間のネットワークや藤沢駅南口駅前広場における回遊性の向上に寄与できる。</p> <p>さらに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備により駅利用者の利便性の向上を図るなど、駅前商業・業務地としての利便を増進する計画とし、駅前広場と一体的な空間整備を行うことで、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境の形成に資する計画としている。</p> <p>これらのことから、本提案は、駅前に相応しい機能集積や一体的な都市空間の形成とともに、提案地区及び周辺市街地の課題解消に資するものであることから、藤沢市のまちづくりに寄与することができる。</p>

計画の合理性・実現性

提案地区では、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が求められている藤沢駅の駅前でありながら、老朽化した建物の耐震化が図られておらず、市全体の活力をけん引するための拠点整備が課題となっている。また、駅南口は、昭和40～50年代に都市基盤整備が行われたが、空間及び機能等の更新の時期を迎えており、交通広場では、バス・タクシー・一般車・荷捌き車・自転車が交錯していることから、これらの車両動線の整序化とともに、歩行者を含めた安全性の確保と交通結節機能の向上等を図ることが課題となっている。

本提案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新による耐震性の向上を図り、商業・業務・宿泊等の機能を集積することで、藤沢都心部における都市機能の充実を目指すものである。あわせて、駅前交通環境の改善に資する計画となるよう、街区内の整備とあわせた公共施設の再整備を行う計画であるため、合理的である。

また、駅前に不足する憩い・滞留空間を創出するため、駅前広場の一部の再整備とあわせてゆとりある広場空間を創出し、建物と一体的なぎわいを形成するとともに、歩行者・自転車動線の整序化を図る。さらに、駅南北間のネットワークや藤沢駅南口駅前広場における回遊性の向上を図るため、デッキレベルでは、駅からの歩行者の流れを受け止める歩行者デッキと一体的な建物内エントランス空間を確保し、建物内に地下通路～地上～デッキレベルをつなぐエレベーター及びエスカレーターを配置するなど、安全で快適な歩行者空間を確保する。限られた土地を有効に活用し、駅前に不足する滞留空間と快適な歩行者環境の充実などを図る計画であるため、合理的である。

提案地区では、駅前広場等の都市基盤の整備とあわせて、敷地の共同化、土地の高度利用を図るとともに、老朽化した建築物の機能更新を行い、都市拠点にふさわしい複合的な都市機能の集積や駅前と一体的な良好な市街地環境の形成を図るため、市街地再開発事業及び高度利用地区により計画の実現性を担保する。

地区計画においては、まちづくりの目標や方針を定めるとともに、良好な市街地環境を形成するため、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、建築物の建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。また、広場、歩道状空地及び歩行者通路を地区施設とすることで、計画の実現性を担保するものである。



---

Ⅱ-6 土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書（第8号様式）

---

第8号様式（第4条関係）

土地所有者等及び周辺住民への説明に関する調書

1 説明会等の開催状況

日 時	開催場所	対 象	参加人数	備 考
2022年2月22日（火） 18：00～19：00	藤沢商工会議所 ミナパーク	計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍の範囲	39名 土地所有者等：1名 周辺住民：38名	
2022年2月23日（水・祝） 10：30～11：30	藤沢商工会議所 ミナパーク	計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍の範囲	23名 土地所有者等：0名 周辺住民：23名	

2 周知の方法

(1) 周知の対象

- ・計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍の範囲の住民等。

(2) 周知方法

- ・対象となる住民等に開催案内及び説明概要をポスティングし、説明会の開催を周知した。

(3) 周知した内容

1. 本説明会の目的
2. まちづくりの概要について
  - (1) 地区の概要
  - (2) まちづくりの目標・取組み
  - (3) 施設計画の概要
  - (4) 周辺環境への配慮（交通、日照、電波障害、風環境）
3. 都市計画提案の内容について
4. 今後のスケジュール（予定）

3 参加者の主な意見及び計画提案者の見解

意見の内容	意見提出者の区分	意見に対する計画提案者の見解
周辺環境への配慮（交通、日照、電波障害、風環境）の資料はホームページ等で閲覧できるか。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	今回、説明した内容は準備組合が提案する予定の内容であり、行政との調整や設計の進捗により変更する可能性があるため、配布や公開は控えさせていただきます。
地下レベルの広場（サンクン広場）に面して、商業店舗は配置する計画か。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	店舗等を配置する計画としています。
公共施設（駅前広場の一部）は、市街地再開発事業で整備されるものか。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	公共施設（駅前広場の一部）は市街地再開発事業で整備します。
西側道路（鵠沼1号線の一部）は、廃道になるのか。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	西側道路（鵠沼1号線の一部）は廃道となります。廃道に伴いリエールの荷捌き車両は北側道路（鵠沼1号線の一部）を通行する計画としています。
計画建物の北側が建物の裏になってしまうが、景観の検討はしているのか。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	景観については、今後の検討となるため、関係機関及び権利者と引き続き、検討調整します。
竣工後や工事期間中も利用出来ないか。例えば、工事期間や区画を分けるなど。	<input type="checkbox"/> 土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/> 周 辺 住 民	解体・本体工事は、3棟同時に行うことが望ましいと考えています。

<p>事務所と宿泊施設の需要はどう考えているか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周辺住民</p>	<p>事務所は、健康関連や大学のサテライト施設など、幅広く検討し、多様な需要に対応したいと考えております。 宿泊施設は、観光客にも利用されるホテルを想定しており、観光の拠点となるよう検討します。</p>
<p>商業・業務地であるため、広場空間(広場1号)を設けずに、店舗面積を広げた方が良いのではないかと考えていますか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周辺住民</p>	<p>広場空間は歩行者通行やバス乗降場の待機スペースを補完するための機能も有しており、適切な配置及び規模としています。</p>
<p>計画建物の入庫動線と周辺建物の入庫動線が重複するため、計画建物で駐車待機列ができると入庫に不便が生じる可能性がある。動線の変更など、改善できないか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周辺住民</p>	<p>道路内で待機列が生じないように努めるとともに、提案地区内の駐車場の台数を抑制し、隔地駐車場を確保するなど、周辺建物への影響を低減するよう検討します。</p>
<p>現状、東側道路(鶴沼2号線)は歩行者や駐停車している車両も多いため、竣工後はより混雑し、危険になるのではないかと懸念していますか。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周辺住民</p>	<p>東側道路(鶴沼2号線)は円滑な相互通行が可能となるよう拡幅整備します。また、同道路内に沿って歩行空間を確保し、安全性に配慮した計画とします。</p>
<p>西側道路(鶴沼1号線の一部)が廃道されると、駐車場から出庫出来なくなるため、工事期間も支障が無いようにしてほしい。</p>	<p><input type="checkbox"/>土地所有者等 <input checked="" type="checkbox"/>周辺住民</p>	<p>道路整備の工期は、今後の検討となりますが、工事期間も支障がないよう計画します。</p>



藤沢駅南口391地区市街地再開発事業 周辺住民説明会 議事録

日 時	2022年02月22日(火) 18:30~19:30	
場 所	藤沢商工会議所 ミナパーク (6階)	
出席者	土地所有者等	1名
	周辺住民	38名
	主催者(藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合・フジタ・他コンサルタント)	11名

●：周辺住民 ○：説明者

〔周辺住民A〕

- 周辺環境への配慮(交通、日照、電波障害、風環境の資料は、配布若しくはHP等で閲覧することは可能か。  
→○今回説明した内容は、準備組合が提案する予定の内容であり、行政との調整や設計の進捗により変更する  
場合があるため、配布や公開は控えさせていただきます。実施設計は2年後となる見通しとなります。

〔周辺住民B〕

- 地下レベルの広場(サンクン広場)に面して、店舗等は配置しないのか。  
→○店舗等を配置する計画としています。

〔周辺住民B〕

- 市街地再開発事業で整備する範囲はどこか。公共施設(駅前広場の一部)は再開発事業で整備するのか。  
→○市街地再開発事業の範囲は資料中の赤い破線の範囲であり、範囲に含まれる公共施設(駅前広場の一部及  
び外周道路)を市街地再開発事業で整備します。

〔周辺住民B〕

- 西側道路(鵜沼1号線の一部)は、廃道するのか。  
→○西側道路(鵜沼1号線の一部)は、廃道します。リエールの搬入は北側道路を通行します。

〔周辺住民B〕

- 計画建物の北側が建物の裏になってしまうが、景観の検討はしているのか。  
→○景観については、今後の検討となるため、関係機関及び権利者と引き続き、検討調整します。

以上

藤沢駅南口391地区市街地再開発事業 周辺住民説明会 議事録

日時	2022年02月23日(水・祝) 10:30~11:30	
場所	藤沢商工会議所 ミナパーク (3階)	
出席者	土地所有者等	0名
	周辺住民	23名
	主催者(藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合・フジタ・他コンサルタント)	11名

●：周辺住民 ○：説明者

[周辺住民A]

- 名店・ダイヤ・プライムともに老朽化しており再開発の必要性は理解した。現在、入居しているテナント(書店、薬局など)は周辺住民が多く利用している店舗であるため、竣工後や工事期間中も利用できないか。例えば、工事期間や区画を分けるなど。  
→○工区分けは準備組合でも検討したが、現状3ビルは通路で繋がっており、別々に工事をするとう工期もより長くなります。テナントが希望すれば戻って来てもらいたいと考えています。

[周辺住民A]

- ホテルと事務所の需要がどれくらいあるか、ホテルは供給過多になるのではないかと、現状でも事務所の用途としてあまり使われていないが、本当に需要があるのか。  
→○施設は今後も検討する。ホテルはビジネスよりもハイグレードを想定しており、観光地を行き来できるような拠点としたいと考えている。事務所については、健康施設や大学のサテライト施設など幅広く検討したいと考えています。

[周辺住民A]

- 地下広場もあるに越したことはないが、もう少し狭くしてはどうか。  
→○西側の地下広場は公共施設として整備される。南側は再開発の施行地区内だが、歩道状空地を整備して通行機能を充実するとともに、バス停留所スペースを設けるなど、機能上必要な空間として整備したいと考えています。

[周辺住民B]

- 車両の出入りについて、クリオ藤沢駅前の駐車場とビルの距離が200m程度、駐車場待機車の列ができると、マンションの出入りが出来なくなる、駐車場の出入口を入れ替えるなどの改善をして欲しい。クリオも駐車場も外部へ貸出しているため、出入りに不便がないようルートを検討して欲しい。  
→○駐車場の出入口は東側道路出入りを想定している。周辺の交通規制などを踏まえ、待機車両については駐車場の需要を加味して検討しているため、周辺に影響が及ばないと想定している。計画地以外にも駐車場を借りるなどして、分散することも検討したいと考えています。

[周辺住民C]

- 駐車場台数は何台か。  
→○駐車場は敷地内で50台を想定しています。

[周辺住民C]

- 東側道路(鶴沼2号線)の交通規則一方通行だが規則を変えるということか。  
→○東側道路(鶴沼2号線)は現状でも、相互通行であり、整備後も相互通行です。

[周辺住民C]

- 現状でも歩行者が多く、駐停車する車が多いので、再開発ビルが完成すればより混雑する、対策は検討しているか。  
→○東側道路(鶴沼2号線)を拡幅し、混雑が生じないように計画している。歩行者通行についても、歩行者広場等を確保して安全に配慮した計画を行っています。

〔周辺住民D〕

- 自分の貸し駐車場は JR 側の道路がないと出入庫できない、工事期間中も支障がないよう配慮いただけるか。  
→○道路整備の工期は、検討中だが周辺になるべく支障がないよう計画します。

以上



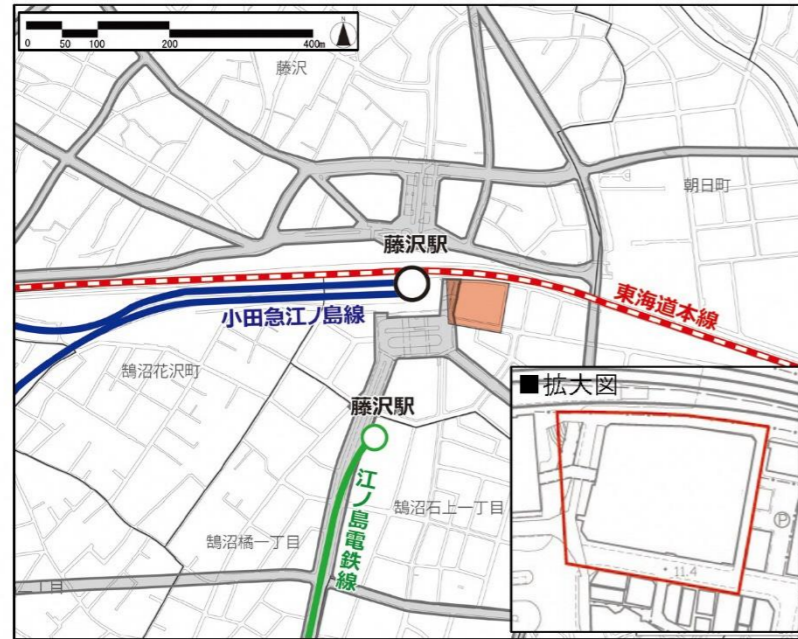




# 藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業 まちづくりの概要

藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合  
～周辺住民説明会～ 令和4年2月22・23日

## ●計画地の位置



## ●まちづくりの目標・方針

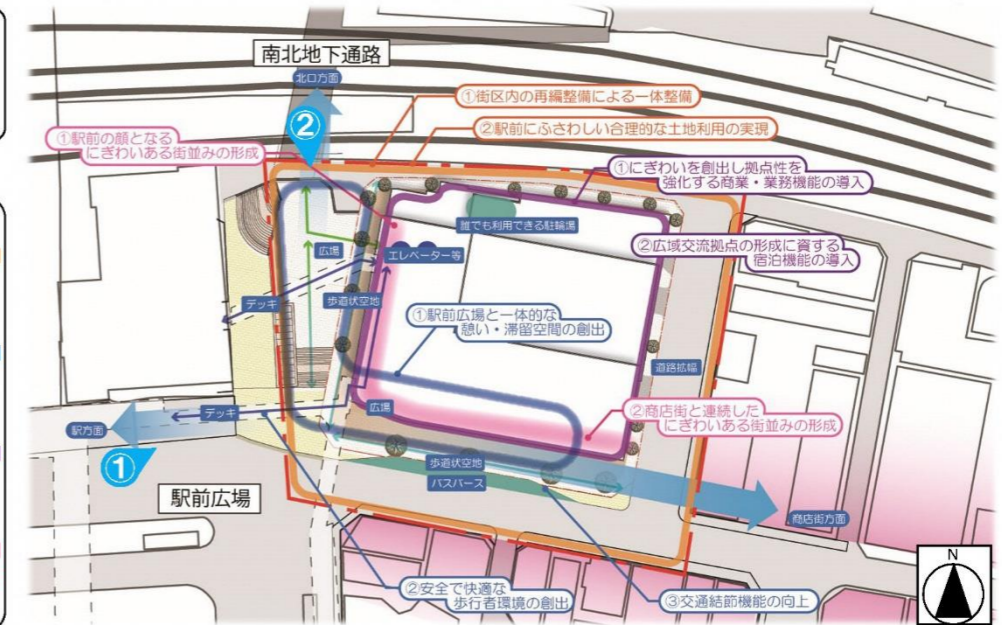
### 《まちづくりの目標》

都市拠点にふさわしい都市機能の集積  
駅前こ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

### 《まちづくりの取組み方針》

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

## ■取組み内容イメージ



## ●まちづくりの経緯

年度	主な経緯
1980年度	3ビルの未来を考える集まり(検討会)を開始
1991年度	再開発を目的とし、391街区連絡会を設立
2016年度	藤沢駅南口391街区協議会へと改組
2017年度	藤沢駅南口市街地再開発準備組合を設立
2021年度	藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合に名称変更

## ●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36,200㎡
主要用途	店舗、事務所、宿泊施設等
高さ	約80m

## ■整備イメージ：駅前広場上空から見た計画地



## ●スケジュール（予定）

2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
都市計画手続き開始	組合設立認可	権利変換計画認可	工事着工	解体工事・新築工事			再開発ビル竣工

## ■建物全景イメージ



## ■用途構成



## ■整備イメージ：地下通路から見た広場



現時点で準備組合が提案を予定している内容であり、今後行政との調整により、変更となる場合があります。



# 藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業 都市計画の概要

藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合  
～周辺住民説明会～ 令和4年2月22・23日

## 都市計画に定める主な内容

- 種類：藤沢都市計画高度利用地区  
名称：藤沢駅南口391地区
- 種類：藤沢都市計画第一種市街地再開発事業  
名称：藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業
- 種類：藤沢都市計画地区計画  
名称：藤沢駅南口391地区地区計画

**区域及び面積**

○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

※3つの都市計画に定める内容

**公共施設の配置**

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藤沢駅宮前線

※市街地再開発事業に定める内容

**地区施設の配置**

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

※地区計画に定める内容

**壁面の位置の制限**

1号壁面 2号壁面

道路境界線

4m 2m

※3つの都市計画に定める内容

高度利用地区	容積率の最高限度	950%	種別	名称	幅員	延長	
	容積率の最低限度	600%	幹線道路	①藤沢駅鵜沼海岸線(藤沢駅南口駅前広場)	12m	約2,860m	
	建蔽率の最高限度	70%		②鵜沼1号線	4m	約75m	
	建築面積の最低限度	2,000㎡	区画街路	③鵜沼2号線	7m	約55m	
壁面の位置の制限	2m、4m(左図を参照)	④藤沢駅宮前線		11m	約64m		
市街地再開発事業	公共施設	幹線道路、区画街路(配置は左図、規模は上表を参照)					
	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	約950%		
		延べ面積	約36,200㎡(容積対象面積:約30,200㎡)	高さ	約80m		
	建築敷地の整備に関する計画	建築面積の割合	約70%	主要用途	商業、業務、宿泊		
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。						
地区計画	位置	藤沢市南藤沢地内					
	地区計画の目標(一部抜粋)	本地区計画は、都市拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を果たすために、都市拠点にふさわしい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。					
	区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。				
		公共施設等の整備の方針	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。				
			1 道路の整備方針	①藤沢駅南口駅前広場の再整備と合わせて、周辺市街地からの人の流れを受け止めるとともに、駅前のにぎわい形成に寄与する駅前広場を整備する。			
	建築物等の整備の方針	2 広場の整備方針	①駅前に憩い・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。				
		3 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号を整備する。 ③歩行者通路1号と連続的に地上及び地下をつなぐ、安全で快適な歩行者空間として歩行者通路2号、3号を整備する。				
		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、建築物の用途の制限、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及び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。					
	地区整備計画	地区施設	その他の公共空地	広場1号、歩道状空地1号、歩道状空地2号 歩行者通路1号(歩行者デッキ)、歩行者通路2号(エレベーター)、歩行者通路3号(エスカレーター)			
		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			
容積率の最高限度			950%	建蔽率の最高限度	70%		
容積率の最低限度			600%	建築面積の最低限度	2,000㎡		
壁面の位置の制限			建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法42条第1項に定める道路の境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。(左図を参照) 1 歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 公益上必要なもの				
壁面後退区域における工作物の設置の制限		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。 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					
高さの最高限度		80m					

現時点で準備組合が提案を予定している内容であり、今後行政との調整により、変更となる場合があります。



## 藤沢駅南口391地区 第一種市街地再開発事業 ～周辺住民説明会～

現時点で準備組合が提案を予定している内容であり、今後行政との調整により、変更となる場合があります。

2022年02月22日  
2022年02月23日

藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合

### 説明内容について

1. 本説明会の目的
2. まちづくりの概要について
3. 都市計画提案の内容について
4. 今後のスケジュール（予定）

### 1. 本説明会の目的

○提案区域（藤沢駅南口391地区）のまちづくり

- 提案区域（藤沢駅南口391地区）では、**市街地再開発事業**によるまちづくりを検討しています。
- その実現に向け、**都市計画提案制度を活用し、3つの都市計画（高度利用地区、市街地再開発事業、地区計画）の決定・変更**を提案したいと考えています。

■位置図



■拡大図



### 1. 本説明会の目的

○都市計画提案制度の概要

土地所有者等の3分の2以上の同意を得ることその他の要件を満たすことにより、都道府県や市町村の都市計画決定権者に対し都市計画の決定又は変更の提案ができる制度。（都市計画法第21条の2）

今回は、**提案区域内の土地所有者等が都市計画提案者**として、手続きを進めてまいります。

都市計画提案者

土地所有者等  
借地権者

都市計画提案

市町村  
藤沢市

都市計画を  
定めるもの

■ 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

### 1. 本説明会の目的

○都市計画提案制度の流れ

主な流れ

土地所有者などの3分の2以上の同意

本日 周辺住民説明会

藤沢市へ「都市計画の決定・変更」を提案

藤沢市による都市計画の手続き

藤沢市による都市計画の決定・変更

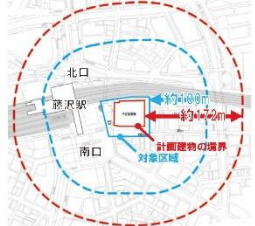
### 1. 本説明会の目的

○周辺住民説明会の目的

- ・提案区域の周辺にお住いの皆さまへまちづくりの概要や提案する都市計画の内容などについてご説明し、提案の趣旨・必要性について、ご理解が得られるよう努め、合わせて頂いたご意見やご質問を受け、藤沢市へ提出致します。

**周辺にお住まいの皆さまの範囲**  
(藤沢市都市計画提案制度の手引きより)

原則として、**対象区域の境界から100m** かつ **計画建物の境界から当該計画建物の最高高さの2倍\***の範囲を基本とした住民等



※計画建物の最高高さ約86mを想定していることから、約86m×2の約172mを対象とした範囲とした。



### 1. 本説明会の目的

○市街地再開発事業のイメージ

**建物の老朽化**  
**公共施設等の不足**  
**歩行者ネットワークの不足**  
**にぎわいの不足 等**

**再開発事業の活用**

容積率・形態規制の緩和

建物の不燃化・耐震化  
防災性の向上

歩行者空間や広場等の  
充実

道路や公園等の  
公共施設の整備

### 1. 本説明会の目的

○提案する3つの都市計画の概要

- **高度利用地区の変更**  
容積率や壁面の位置の制限等といった高度利用を図る  
**「建物に対する制限の内容」**を都市計画に定めます。
- **市街地再開発事業の決定**  
整備する公共施設の内容や建物の規模等といった  
**「再開発事業の内容」**を都市計画に定めます。
- **地区計画の決定**  
まちづくりの目標や方針、公共施設の配置や規模、建物の用途制限や容積率等といった**「まちづくりのルール」**を都市計画に定めます。

## 2. まちづくりの概要について

- (1) 地区の概要
- (2) まちづくりの目標・取組み
- (3) 施設計画の概要
- (4) 周辺環境への配慮

## (1)地区の概要

- ① 位置・規模
- ② まちづくりの経緯
- ③ 上位計画等の位置付け
- ④ 立地特性・課題

### (1)ー① 位置・規模

・本地区は、JR 東海道本線、小田急線江ノ島線・江ノ島電鉄線の3路線が乗り入れ交通利便性が高い、湘南・江ノ島方面への主な玄関口となっている、藤沢駅の南口に位置する約0.5haの区域です。

■位置図

■拡大図

### (1)ー② まちづくりの経緯

年度	主な経緯
1980年度 (昭和55年度)	3ビルの未来を考える集まり(検討会)を開始
1991年度 (平成3年度)	再開発を目的とし、 <b>391街区連絡会を設立</b>
2016年度 (平成28年度)	藤沢駅南口 <b>391街区協議会へと改組</b>
2017年度 (平成29年度)	藤沢駅南口市街地再開発 <b>準備組合を設立</b>
2021年度 (令和3年度)	「藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合」 <b>に名称変更</b>

(1)-③ 上位計画等の位置付け

●藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(H28.11)

●藤沢都市計画 都市再開発の方針(H28.11)

《広域拠点(藤沢駅周辺)》  
・湘南広域都市計画圏全体をけん引する拠点づくり

《1号市街地/要整備地区》  
・再開発が必要な市街地  
・駅前広場等の再整備  
・土地の高度利用  
・駅前商業ビルの建て替え  
・オープンスペースの充実  
・歩行者空間の確保  
・防災機能の確保

【整備地区】  
・1号市街地のうち、都市構造の再編、建築物の更新、都市広域の向上を図るうえで、特に効果が大いだと予想される地区

13

(1)-③ 上位計画等の位置付け

●藤沢市都市マスタープラン(H30.3)

●藤沢市立地適正化計画(H29.3)

《都市拠点/商業・業務ゾーン》  
・駅南北間の連携を強化  
・商業、業務機能の充実  
・シンボルとなる都市空間の形成  
・安心、快適に回遊できる歩行者空間  
・自転車が利用しやすい環境づくり

《都市機能誘導区域》  
・大規模商業施設の誘導  
・多目的ホール併設ホテルの誘導  
(帰宅困難者対策)

14

(1)-④ 立地特性・課題

立地特性	課題
●交通の利便性が高い立地	●建物の老朽化
●商業・業務機能が集積する立地	●歩行者環境の改善
●歩行者・自転車が集中する立地	●憩い・交流空間の不足
●商店会等が集積し、にぎわいのある立地	●駅周辺の駐輪場の不足
	●にぎわい・活力の低下
	●災害時の避難場所の確保

15

(1)-④ 立地特性・課題

●交通の利便性が高い立地

16

(1)-④ 立地特性・課題

●商業・業務機能が集積する立地

① CDビル・ダイヤモンドビル・フジサワ名店ビル  
② ルミネ藤沢店：寄合百貨店  
③ さいか屋藤沢店：百貨店  
④ ビックカメラ藤沢店：専門店（家電量販店）  
⑤ 小田急湘南ゲート：寄合百貨店  
⑥ 藤沢オーバ：寄合百貨店

17

(1)-④ 立地特性・課題

●歩行者・自転車が集中する立地

18



(1)ー④ 立地特性・課題

●商店会等が集積し、にぎわいのある立地



19

(1)ー④ 立地特性・課題

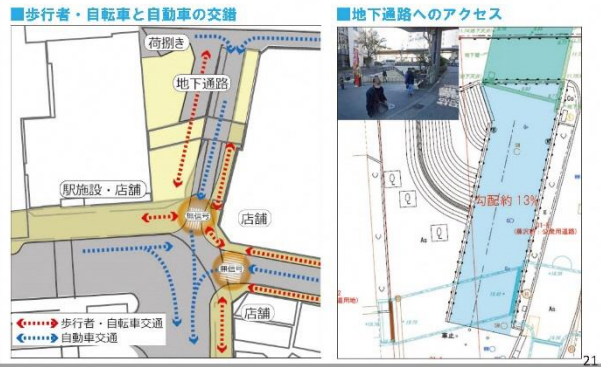
●建物の老朽化



20

(1)ー④ 立地特性・課題

●歩行者環境の改善



21

(1)ー④ 立地特性・課題

●憩い・交流空間の不足



22

(1)ー④ 立地特性・課題

●駅周辺の駐輪場の不足



23

(1)ー④ 立地特性・課題

●にぎわい・活力の低下



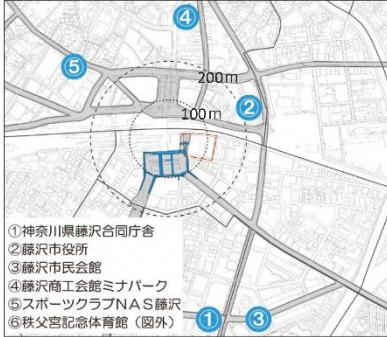
24



(1)④ 立地特性・課題

●災害時の避難場所の確保

■駅周辺の一時避難施設（帰宅困難者対策）



25

(1)④ 立地特性・課題

上位計画の位置づけ

- 再開発が必要な市街地
- 駅前広場等の再整備
- 土地の高度利用
- 駅前商業ビルの建て替え
- オープンスペースの充実
- 駅南北間の連携を強化
- 商業、業務機能の充実
- シンボルとなる都市空間の形成
- 安心、快適に回遊できる歩行者空間
- 自転車が利用しやすい環境づくり
- 大規模商業施設の誘導
- 多目的ホール併設ホテルの誘導

立地特性・課題

- 特性**
- 交通の利便性が高い立地
  - 商業・業務機能が集積する立地
  - 歩行者・自転車等が集積する立地
  - 商店会等が集積し、にぎわいのある立地
- 課題**
- 建物の老朽化
  - 歩行者環境の改善
  - 憩い・交流空間の不足
  - 駅周辺の駐輪場の不足
  - にぎわい・活力の低下
  - 災害時の避難場所の確保

再開発事業の活用

～都市拠点にふさわしい都市機能の集積～  
 ～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～

26

(2)まちづくりの目標・取組み

- ① まちづくりの目標と方針
- ② まちづくりの取組み内容

27

(2)① まちづくりの目標と方針

《まちづくりの目標》

～都市拠点にふさわしい都市機能の集積～  
 ～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～

《まちづくりの取組み方針》

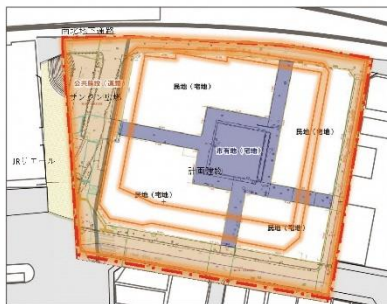
- 方針1：地域の防災基盤となる**安全・安心な市街地の形成**
- 方針2：基盤施設の再編による**駅前交通環境の改善**
- 方針3：駅前再生の核となる**都市機能の強化**
- 方針4：駅前の顔や地域の活力を創出する**街並みの形成**

28

(2)② まちづくりの取組み内容

方針1 地域の防災基盤となる安全・安心な市街地の形成

- ①街区内の再編整備による一体整備
- ②駅前にふさわしい合理的な土地利用の実現



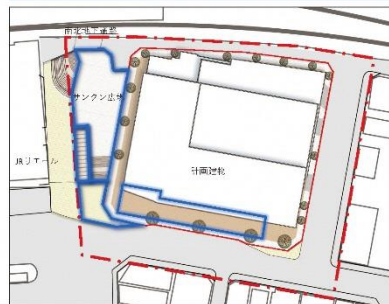
- 土地の集約
- 公共施設の再整備
- 建物の更新（防災性の向上）

29

(2)② まちづくりの取組み内容

方針2 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善

- ①駅前広場と一体的な憩い・滞留空間の創出
- ②安全で快適な歩行者環境の創出
- ③交通結節機能の強化



- 地下の広場
- 地上の広場①
- 自転車用スロープ
- 地上の広場②

30

### (2)-② まちづくりの取組み内容

方針2. 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善

- ①駅前広場と一体的な憩い・滞留空間の創出
- ②安全で快適な歩行者環境の創出
- ③交通結節機能の強化

北・西側道路  
東側道路

31

### (2)-② まちづくりの取組み内容

方針2. 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善

- ①駅前広場と一体的な憩い・滞留空間の創出
- ②安全で快適な歩行者環境の創出
- ③交通結節機能の強化

- 西側の歩行者空間
- 南側の歩行者空間
- 駅前広場側歩行者デッキ
- エレベーター
- エスカレーター
- JRリエール側歩行者デッキ

32

### (2)-② まちづくりの取組み内容

方針2. 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善

- ①駅前広場と一体的な憩い・滞留空間の創出
- ②安全で快適な歩行者環境の創出
- ③交通結節機能の強化

- 誰でも利用できる駐輪場
- バスバース

33

### (2)-② まちづくりの取組み内容

■施設イメージ：地下広場

計画建物  
地下通路  
サンクン広場

現時点で準備組合が提案を予定している内容であり、今後行政との調整により、変更となる場合があります。

34

### (2)-② まちづくりの取組み内容

■バース：藤次駅南口駅前広場（地下広場）

計画建物  
歩行者デッキ  
サンクン広場

現時点で準備組合が提案を予定している内容であり、今後行政との調整により、変更となる場合があります。

35

### (2)-② まちづくりの取組み内容

方針3. 駅前再生の核となる都市機能の強化

- ①にぎわいを創出し拠点性を高める商業・業務機能の強化
- ②広域交流拠点の形成に資する宿泊機能の充実

- 商業・業務機能
- 宿泊機能(多目的ホール)

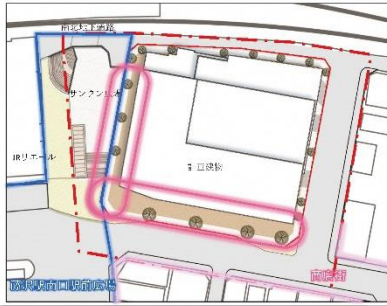
36



## (2)ー② まちづくりの取組み内容

方針4. 駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成

- ①駅前の顔となるにぎわいある街並みの形成
- ②地域の活力を創出するにぎわいある街並みの形成



駅前広場と一体的なにぎわいある街並みの形成  
商店街と連続したにぎわいある街並みの形成

37

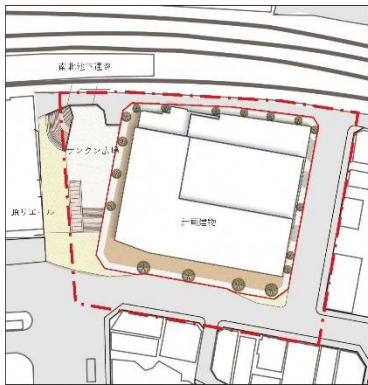
## (3)施設計画の概要

- ①配置イメージ
- ②用途構成
- ③施設イメージ

38

## (3)ー① 配置イメージ

敷地面積	約3,180㎡
建築面積	約2,400㎡
延床面積	約36,200㎡
主要用途	店舗、事務所 宿泊施設等
建築物の高さ	約80m



39

## (3)ー② 用途構成、③施設イメージ



■施設イメージ：駅前広場からの全景



40

## (4)周辺環境への配慮

- ①周辺交通
- ②日照
- ③電波障害
- ④風環境

41

## (4)ー① 周辺交通

■計画地からの開発交通量と交通動線



42

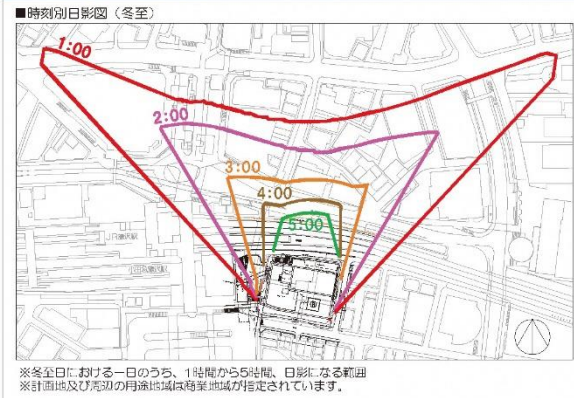


(4)ー① 周辺交通



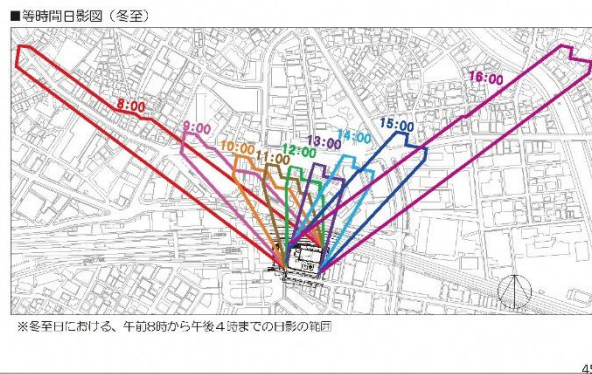
43

(4)ー② 日照



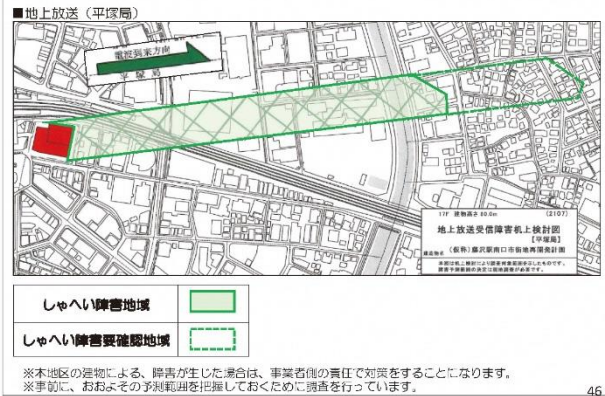
44

(4)ー② 日照



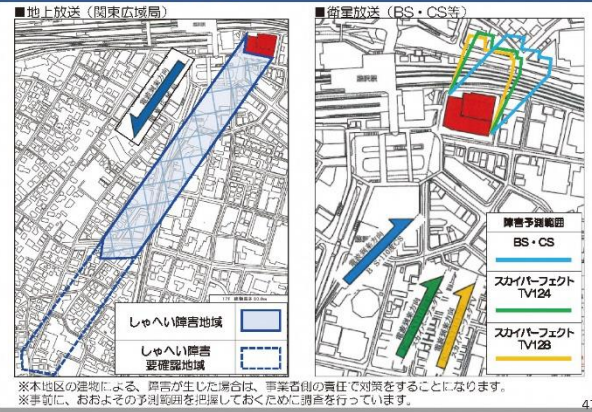
45

(4)ー③ 電波障害



46

(4)ー③ 電波障害



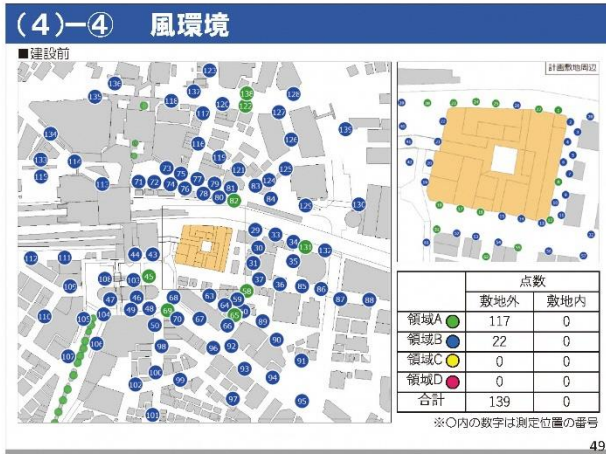
47

(4)ー④ 風環境

領域区分	評価基準	凡例
領域A	住宅地相当 住宅地としての風環境、または比較的穏やかな風環境が必要な場所	●
領域B	低中層市街地相当 住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境	●
領域C	中高層市街地相当 事務所街としての風環境、又は比較的強い風が吹いても我慢できる場所	●
領域D	強風地域相当 超高層建物の足元でみられる風環境、一般には好ましくない風環境	●

日常風の頻度に基づく評価尺度（風工学研究所）

48



**3. 都市計画提案の内容について**

(1) 都市計画の種類・名称  
 (2) 都市計画の区域（面積）  
 (3) 都市計画に定める内容

現時点で準備組合が提案を予定している内容であり、今後行政との調整により、変更となる場合があります。

51

**3. 都市計画提案の内容について**

(1) 都市計画の種類・名称

種類：藤沢都市計画高度利用地区  
 名称：藤沢駅南口391地区

種類：藤沢都市計画第一種市街地再開発事業  
 名称：藤沢駅南口391地区  
 第一種市街地再開発事業

種類：藤沢都市計画地区計画  
 名称：藤沢駅南口391地区地区計画

52

**3. 都市計画提案の内容について**

(2) 都市計画の区域（面積）

区域（面積）：約0.5ha

- 高度利用地区
- 市街地再開発事業
- 地区計画

①-②：道路界（道路境界）  
 ②-③：道路界（道路境界）  
 ③-④：道路界（道路境界）  
 ④-①：公園界

53

**3. 都市計画提案の内容について**

(3) 都市計画に定める内容

種類：藤沢都市計画高度利用地区  
 名称：藤沢駅南口391地区

建築物の容積率の最高限度	950%
建築物の容積率の最低限度	600%
建築物の建蔽率の最高限度	70%
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4.0m（西側） 2号壁面2.0m（南側）

54



### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

種類：藤沢都市計画第一種市街地再開発事業  
 名称：藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業

公共施設の 配置及び規模	道路（種別、名称、幅員、延長）※次頁参照			
建築物の整備に 関する計画	建築面積	約2,400㎡	建築物の 延べ面積の割合	約950%
	延床面積 （容対面積）	約36,200㎡ （約30,200㎡）	高さ	約60m
	建築面積の割合	約70%	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	壁面後造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、駅前広場にふさわしい空間を形成する。		

55

### 3. 都市計画提案の内容について

#### 公共施設の配置



種別	名称	幅員	延長
駅前広場	駅前広場（歩行者専用広場）	11m	約2,000m
区画南側	区画南側	4m	約15m
区画西側	区画西側	7m	約55m
区画南側	区画南側	11m	約65m

56

### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

種類：藤沢都市計画地区計画  
 名称：藤沢駅南口391地区地区計画

位置	藤沢市南藤沢地内
地区計画の 目標	本地区は、JR藤沢駅南口の駅前位置し、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」として、商業・業務・サービス機能等の集積を促すとともに、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者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、都市拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を果たすために、都市拠点にふさわしい都市機能の集積や駅前にあ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。

57

### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	公共施設等の整備の方針	建築物等の整備の方針	
	本地区は、都市拠点にあ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旨とし、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。	本地区内に整備されるその他の公共施設の機能が損なわれないよう、所有者による適切な維持管理を促す。	1) 道路等の整備方針 ①駅前広場の再整備と併せて、周辺市街地からの人の流れを受け止めることにも、駅前のにぎわい形成に寄与する駅前広場を整備する。 2) 広場の整備方針 ①駅前広場に併せて、歩行者空間を創出するため、建築物と一体となつたにぎわいを形成するオープンスペースを整備する。 3) 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、歩行者優先の市街地を創出するため、歩道状空地、歩道、歩道橋を整備する。 ②歩道状空地と歩道橋を併せて、歩道状空地における歩行者の利便性を高める。歩道橋と併せて歩行者専用1号を整備する。 ③歩行者専用1号と道路に地上及び地下を併せて、安全で快適な歩行者空間として歩行者専用2号、3号を整備する。	1) 土地の高度利用と周辺市街地との調和に配慮した魅力ある複合市街地を形成するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最高限度、建築物の建築高さの最高限度及び建築物の建築面積の最高限度、建築物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造区域における建築物の設置の取扱いを定める。

58

### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

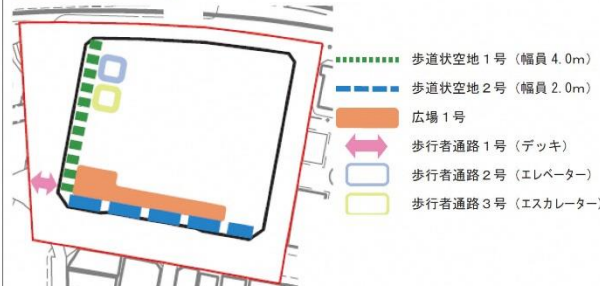
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	広場1号 面積 約310㎡ 歩道状空地1号 幅員 4.0m 延長 約50m 歩道状空地2号 幅員 2.0m 延長 約50m 歩行者通路1号 幅員 2.0m 延長 約116m 備考 歩行者デッキ 歩行者通路2号 幅員 1.8m 延長 約116m 備考 エレベーター 歩行者通路3号 幅員 1.0m 延長 約38m 備考 エスカレーター
	建築物に関する事項	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 風通し等の機能及び等価の適正化等に関する法第2条第2項から第10条の各号に掲げる用途に供する建築物、マージン業、びんご屋、別荘、簡易投票所を除くもの 建築物の容積率の最高限度 95.0% 建築物の容積率の最低限度 60.0% 建築物の建築高さの最高限度 70% 建築物の建築面積の最高限度 2,000㎡

59

### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

#### 地区施設の配置



60



### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

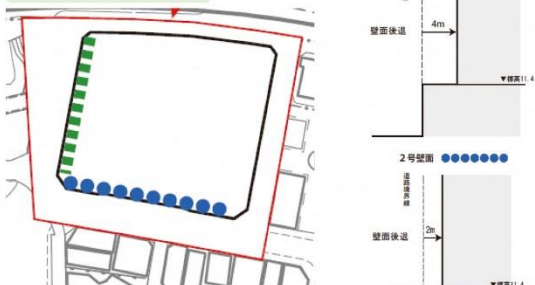
地区整備計画	臨海部等特定地区の事業の事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から建築基準法第42条第1項に定める道路の縁石までの距離は、計画図表示のとおりとする。 ただし、次の各号に掲げる建築物の部分については、この限りでない。 1 歩行者の円滑性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの 2 公益上必要なもの
		壁面後退区域における上乗物の設置の制限	壁面の位置の制限として定められた用途の建と建築基準法第42条第1項に定める道路の縁石との間の土地の区域については、歩行者の通行の妨げとなるような工作物は設置してはならない。 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。 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
		建築物等の高さの最大制限	8.0m

61

### 3. 都市計画提案の内容について

#### (3) 都市計画に定める内容

##### 壁面の位置の制限



62

### 4. 今後のスケジュール(予定)

### 4. 今後のスケジュール(予定)

2022年度 令和 4年度	2023年度 令和 5年度	2024年度 令和 6年度	2025年度 令和 7年度	2026年度 令和 8年度	2027年度 令和 9年度	2028年度 令和 10年度	2029年度 令和 11年度
都市計画 手続き開始	組合設立認可	権利変換計画認可	工事着工	解体工事・新築工事			再開弁ビル竣工

※ スケジュールは現時点での目録であり、計画の進捗により変更する場合があります。  
※ また、行政手続等については今後の行政との協議調整により、変更となる場合があります

63

64



---

## Ⅱ-7 その他市長が必要と認める書類

---



## その他市長が必要と認める書類

### 1. 提案地区で取り組む開発整備の概要

#### (1) 開発整備の目標と方針

##### 1) 開発整備の目標

- ・提案地区の立地特性や上位計画等を踏まえ、「都市拠点にふさわしい都市機能の集積」と「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」を実現することを目標とする。

##### 2) 開発整備の方針

- ・以下に掲げる方針1～4に基づいた計画とする。

#### 方針1：地域の防災基盤となる安全・安心な市街地の形成

##### ①街区内の再編整備による一体整備

- ・複数の敷地に区分された土地を集約することにより、街区及び公共施設の再整備を一体的に行う。

##### ②駅前にふさわしい合理的な土地利用の実現

- ・街区内の再編にあわせて、土地の高度利用と商業・業務・宿泊施設といった都市機能の集積を図り、交通環境の改善や防災性の向上を図るなど、駅前にふさわしい環境整備を行う。

#### 方針2：基盤施設の再編による駅前交通環境の改善

##### ①駅前広場と一体的な憩い・滞留空間の創出

- ・地上レベル及び地下レベルでは、駅前に不足する憩い・滞留空間を創出するため、歩行者・自転車動線の整序化を図るとともに、駅前広場（都市施設）の一部の再整備とあわせてゆとりある広場空間を整備する。

##### ②安全で快適な歩行者環境の創出

- ・歩行者、自動車、自転車等が交錯する歩行者環境を改善するため、歩車分離を図るとともに、駅前広場の一部の再整備により広場空間を拡張する。また、壁面の位置の制限により歩道と一体となった歩道状空地の整備により安全で快適な歩行者空間を創出する。
- ・デッキ～地上～地下の各レベルをつなぐ安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩行者通路（歩行者デッキ、エレベーター、エスカレーター）を整備し、駅利用者及び地下通路利用者の利便性の向上を図るとともに、駅を中心とした回遊性の向上に寄与する歩行者ネットワークを形成する。

##### ③交通結節機能の向上

- ・駅前広場の一部の再整備にあわせた駅利用者の利便性の向上を図るため、提案地区内にバスバース及び乗降場を整備する。また、駅前の自転車利用環境の向上を図るため、建物内に誰でも利用できる駐輪場を整備する。

#### 方針3：駅前再生の核となる都市機能の強化

##### ①にぎわいを創出し拠点性を強化する商業・業務機能の導入

- ・新たな魅力と活力の創出及び地域の再活性化に向けた拠点を形成するため、商業、業務施設を導入する。

##### ②広域交流拠点の形成に資する宿泊機能の充実

- ・湘南エリアの主要な玄関口となる交流拠点を形成するため、観光及びビジネス需要に対応した宿泊施設を導入する。あわせて、帰宅困難者の受入れ等、駅前の防災機能の向上に寄与する多目的ホールを整備する。

#### 方針4：駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成

##### ①駅前の顔となるにぎわいある街並みの形成

- ・湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出するため、駅前広場に面してデッキ、地上、地下レベルに店舗を配置し、駅前の顔となるにぎわいある街並みを形成する。

##### ②商店街と連続したにぎわいある街並みの形成

- ・駅からまちへ人の流れを誘引し地域の活力を創出するため、南側道路沿道に店舗等を配置し、商店街と連続したにぎわいある街並みを形成する。



(2) 主な取組み内容

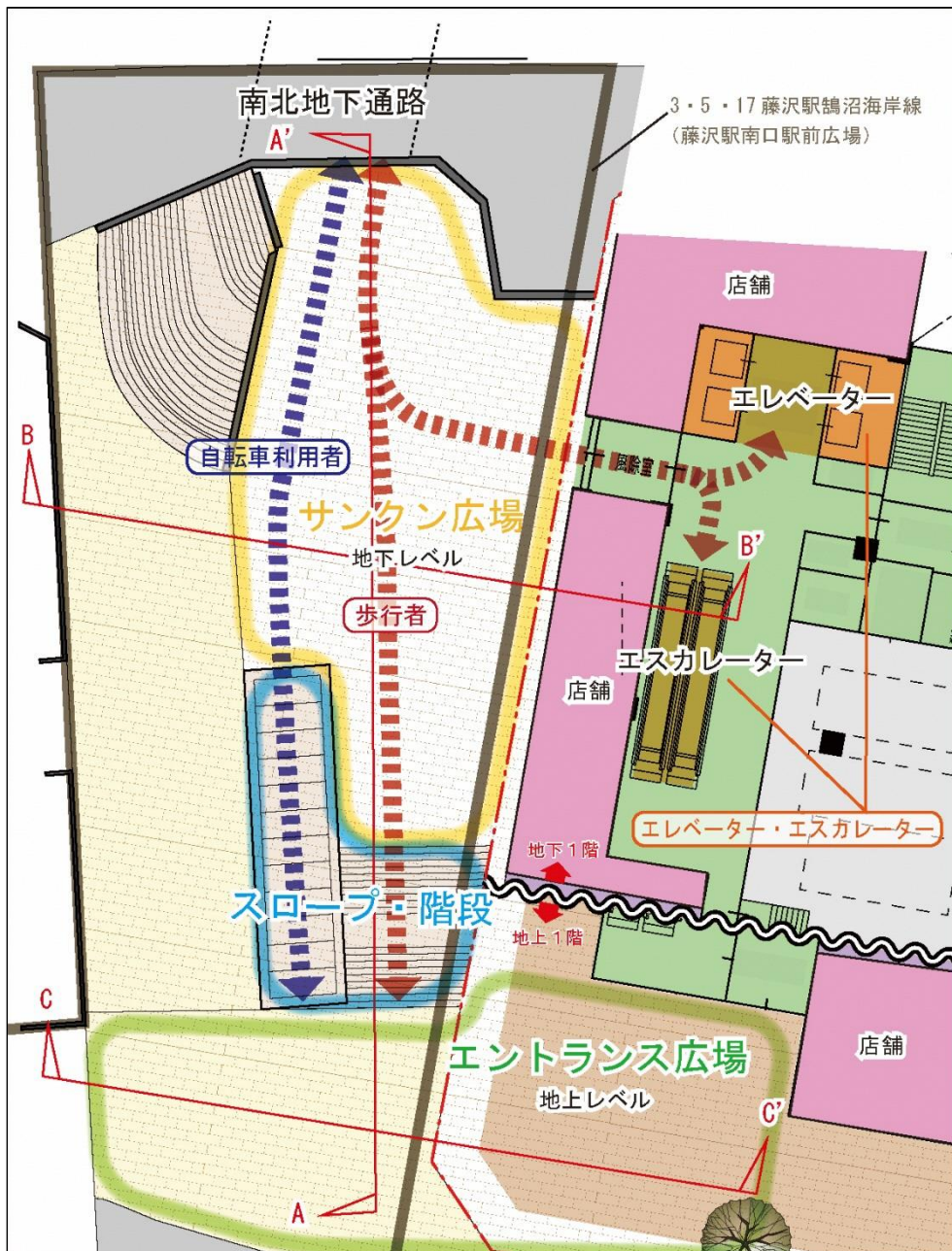
1) 都市計画道路（藤沢駅南口駅前広場の一部）

・方針2に基づき、以下の取組みを行う。

①藤沢駅南口駅前広場（地上・地下レベルの広場、自転車用スロープ）

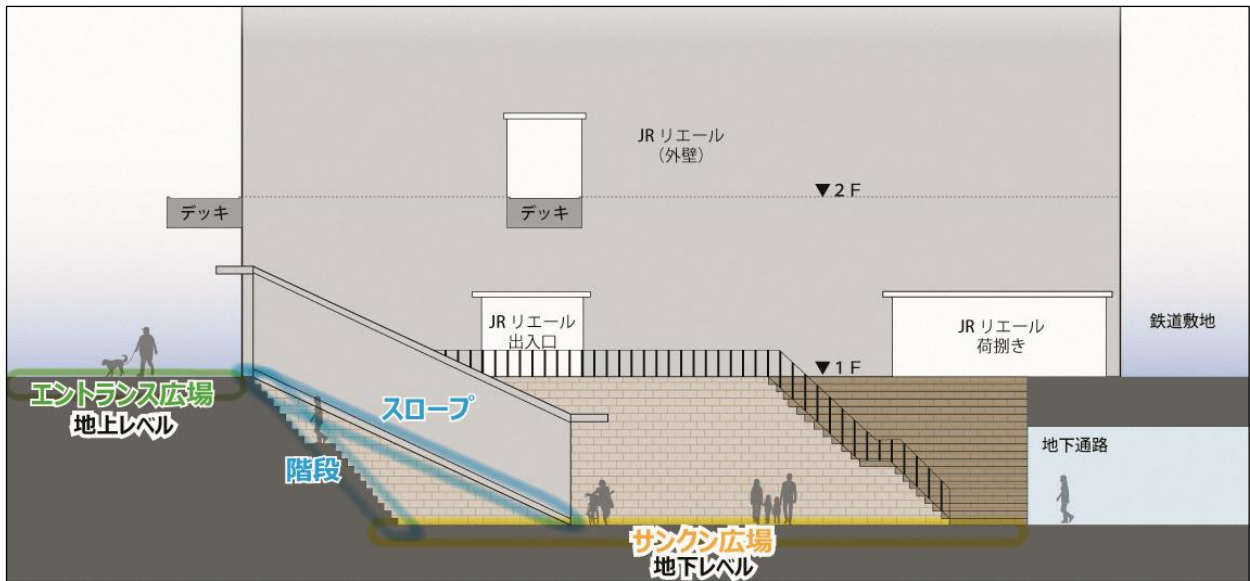
- ・駅の南北をつなぐ地下通路へと繋がるサンクン広場空間（約 470 ㎡）及び歩行者・自転車利用者動線（階段・自転車用スロープ）を確保しつつ、建物と一体的なにぎわいを形成する憩い・滞留空間として再整備する。
- ・地下通路～地上～デッキレベルをつなぐ動線として、建物内にエレベーター、エスカレーターを配置することで、駅利用者及び地下通路利用者の利便性の向上を図るとともに、安全で快適な歩行者空間を確保する。
- ・駅前に不足する滞留空間と快適な歩行者空間の充実を図るため、地上・地下レベルに広場を確保する。
  - 地下レベル：建物と一体となるようにサンクン広場を整備し、駅南北の人の流れを受け止めるとともに、広場に面して配置する店舗等により、にぎわいある広場空間を形成する。
  - 地上レベル：駅前広場と敷地内の広場が一体となるエントランス広場を整備し、駅及び商店街等を利用する人の流れを受け止め、駅前に憩い・滞留空間を創出する。

■藤沢駅南口駅前広場（地上・地下レベルの広場、自転車用スロープ）平面イメージ

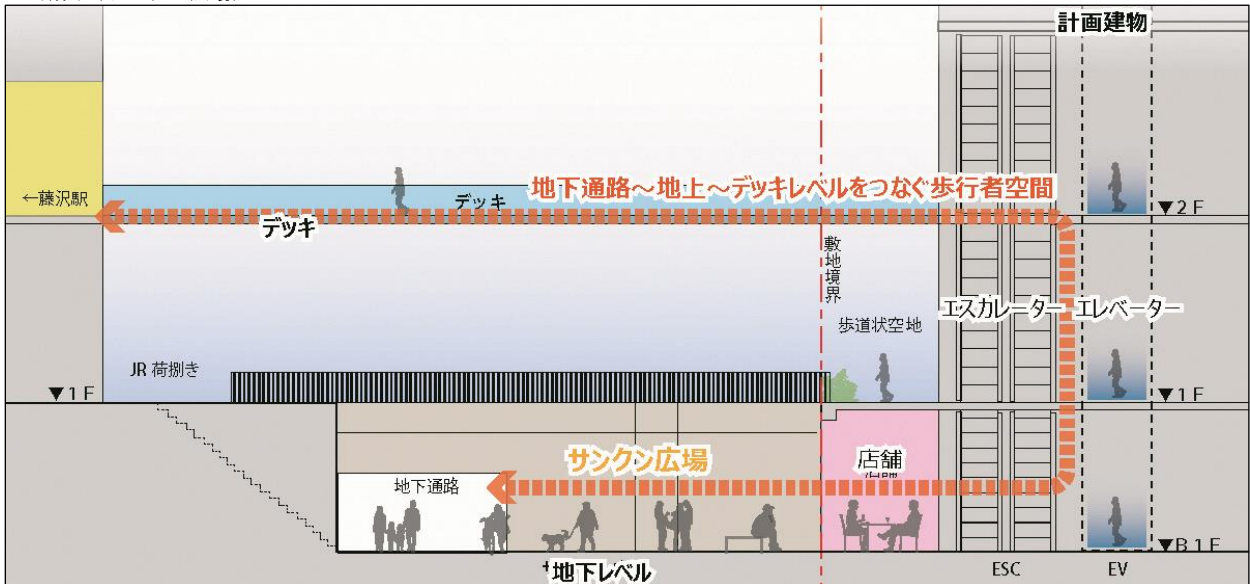




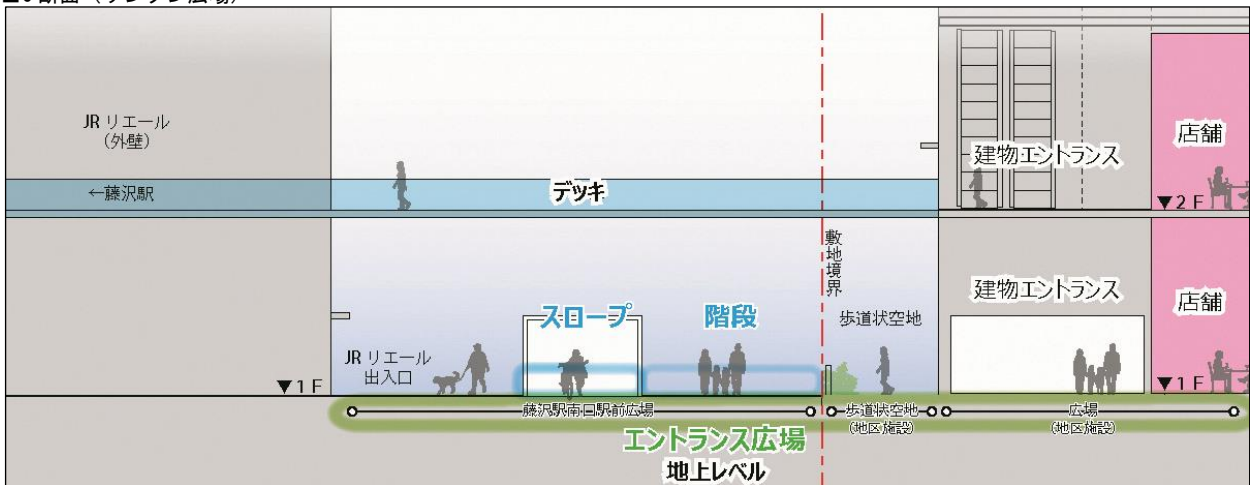
■A 断面 (エントランス広場・サンクン広場)



■B 断面 (サンクン広場)



■C 断面 (サンクン広場)



※歩行者デッキ (歩行者通路 1 号) の整備にあたっては、『高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令 (平成 18 年政令第 379 号) 第 18 条』に規定する移動等円滑化経路に適合するものとする。なお、今後の進捗により勾配が生じる可能性があります。

■サンクン広場イメージパース



2) 道路

・方針2に基づき、以下の取組みを行う。

①藤沢宮前線（南側道路）

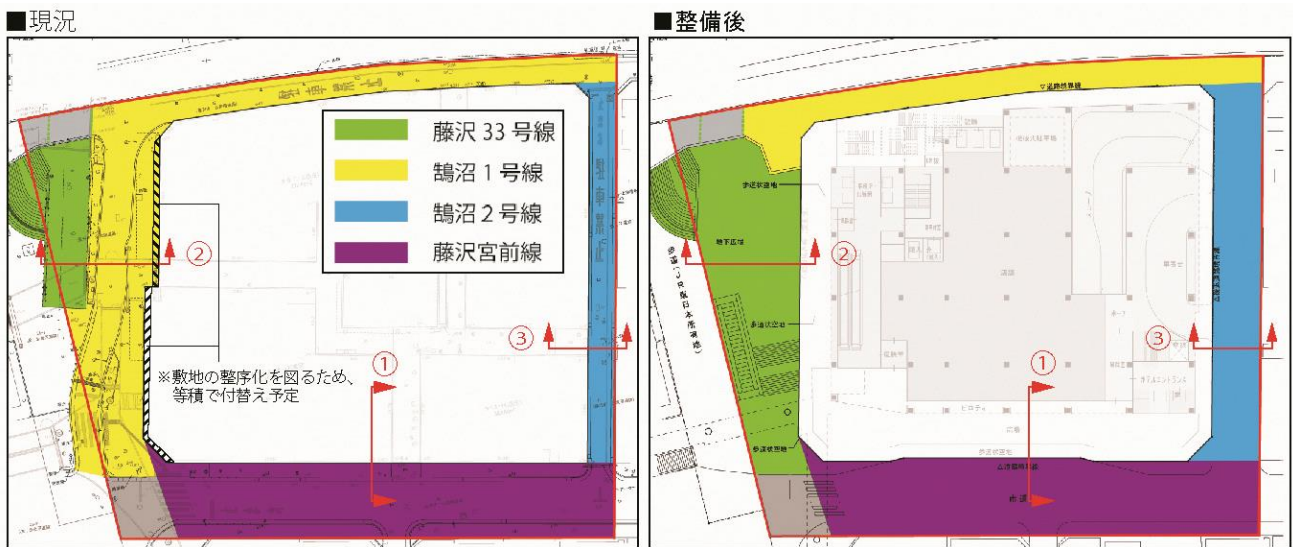
- ・藤沢駅南口駅前広場内の江ノ電バスの乗降場を移設するため、歩道部にバスバース（2台分）を整備する。
- ・バス停車時において車道部の通行を妨げないようにバスバース幅員2.5mを確保するため、0.3m拡幅する。
- ・バスバースの整備にあわせて、歩道部を表層整備する。

②鶴沼1号線、藤沢33号線（北・西側道路）

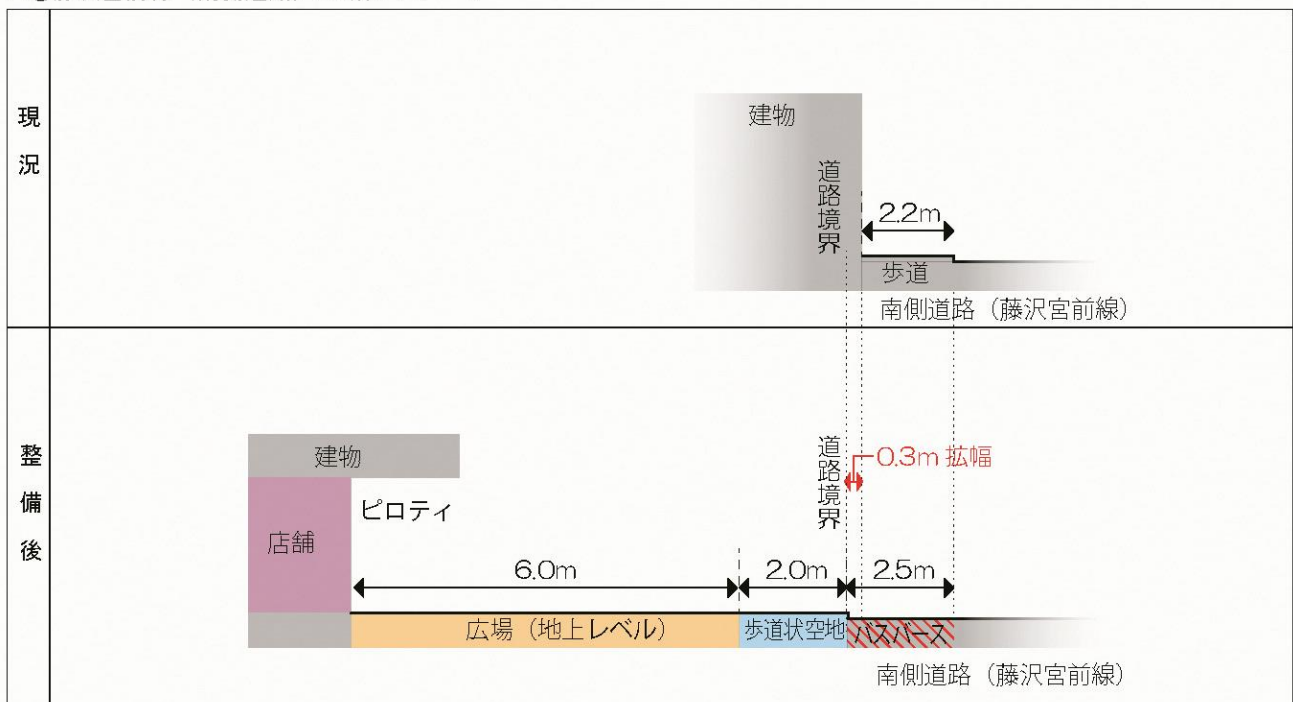
- ・北側道路は、西側道路の廃道に伴い、迷い込み車両対策として転回路を整備するとともに、表層整備する。
- ・駅前広場の一部の再整備にあわせて、西側道路で生じている歩行者と自動車の交錯解消や荷捌き車両の交通広場への流入を防ぐため、鶴沼1号線の一部を廃道し、広場空間を拡張する。

③鶴沼2号線（東側道路）

- ・円滑な相互通行が可能となるよう、現況幅員4mから7mへ拡幅する。

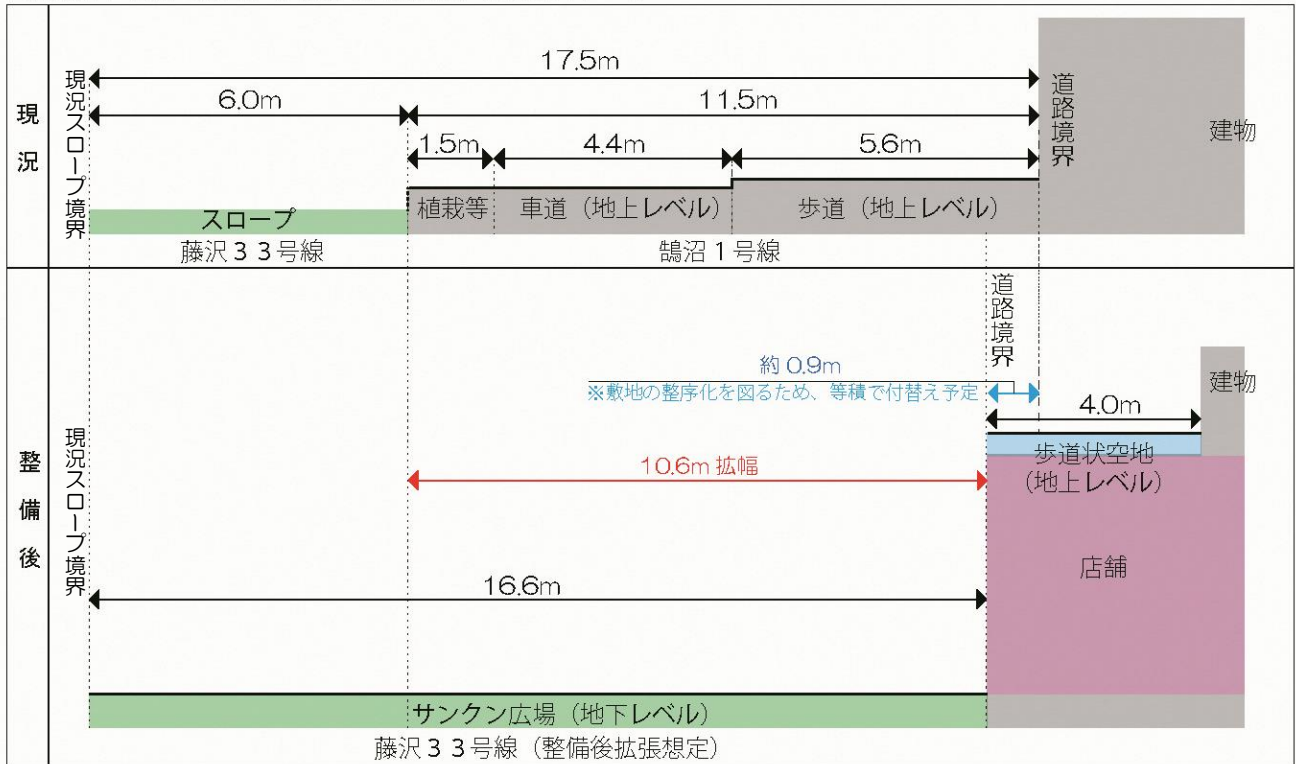


■①藤沢宮前線（南側道路）の断面イメージ

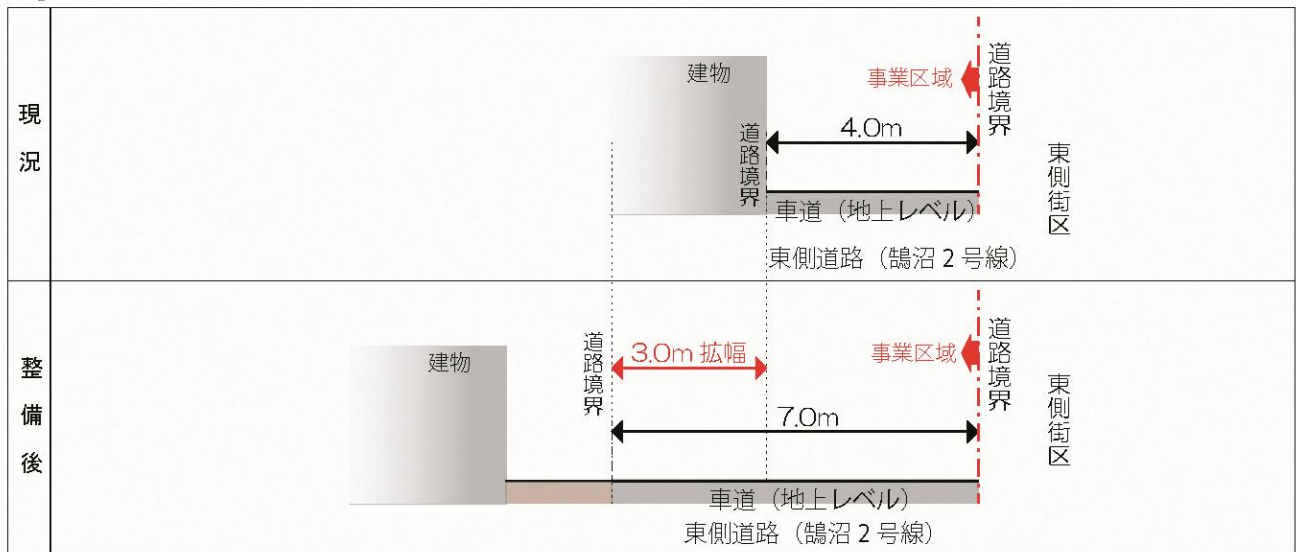




■② 鶴沼1号線・藤沢33号線（西側道路）の断面イメージ



■③ 鶴沼2号線（東側道路）の断面イメージ



### 3) その他の公共施設等

- ・方針2に基づき、以下の取組みを行う。

#### ①広場1号

- ・駅や商店街からの人の流れを受け止めるとともに、駅前に憩い・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（約310㎡）を整備する。

#### ②歩道状空地1号、2号

- ・南側及び西側道路沿道において、安全で快適な歩行者空間を確保するため、歩道状空地1号（幅員4.0m）、2号（幅員2.0m）を整備する。

#### ③歩行者通路1号（歩行者デッキ）

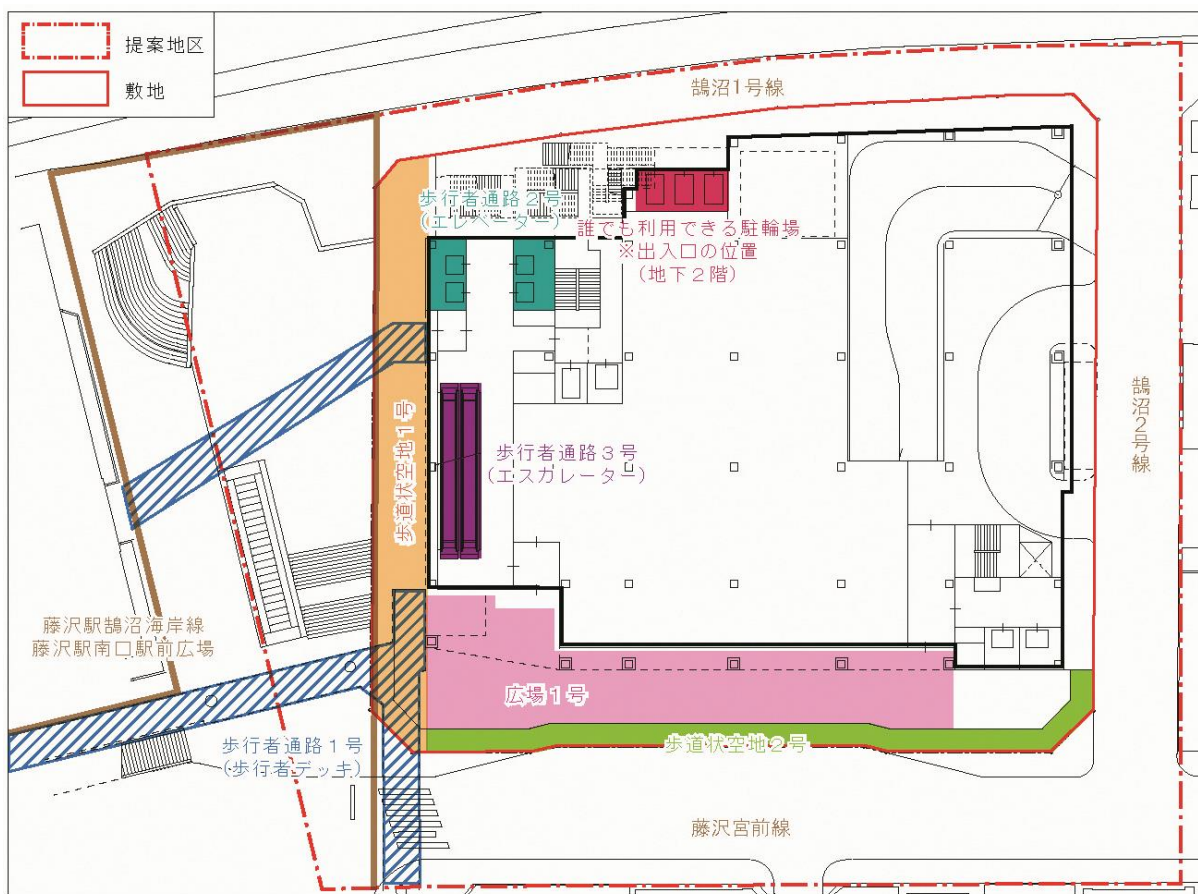
- ・藤沢駅と提案地区をつなぎ、デッキレベルにおける回遊性の向上を図る動線として歩行者通路1号を整備する。

#### ④歩行者通路2号（エレベーター）、3号（エスカレーター）

- ・歩行者通路1号と地上及び地下をつなぐ、安全で快適な歩行者動線として歩行者通路2号、3号を整備する。

#### ⑤誰でも利用できる駐輪場

- ・藤沢駅南口エリアに不足する駐輪台数のうち、提案地区に求められる整備台数（約110台）を確保するため、建物内の地下に、『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』に基づく付置義務台数とは別に駅利用者等も利用できる駐輪場を整備する。



#### 4) 導入機能

- ・方針2に基づき、以下の取組みを行う。

##### ①にぎわいを創出し拠点性を高める商業・業務機能の強化

- 新たな魅力と活力の創出及び地域の再活性化に向けた商業機能
  - ・駅前を中心商業地にふさわしい商業施設の導入
  - ・湘南江ノ島エリアの魅力や情報を発信するテーマ性のある飲食・物販等の導入
  - ・地域のニーズに対応した日常生活の質の向上に寄与する店舗等の導入
- 駅前立地を生かしたビジネス環境
  - ・多様な需要に対応するビジネス環境の整備

##### ②広域交流拠点の形成に資する宿泊機能の充実

- 観光・ビジネス需要に対応した宿泊機能
  - ・観光やビジネス需要など、宿泊ニーズに対応した宿泊施設を整備
- 駅前の防災機能の向上に寄与する多目的ホール
  - ・宿泊施設の一部として、宴会等の多目的な利用が可能なホールを整備
  - ・災害時には、帰宅困難者対策のために一時滞在施設として活用



## 2. 建築物等の整備方針

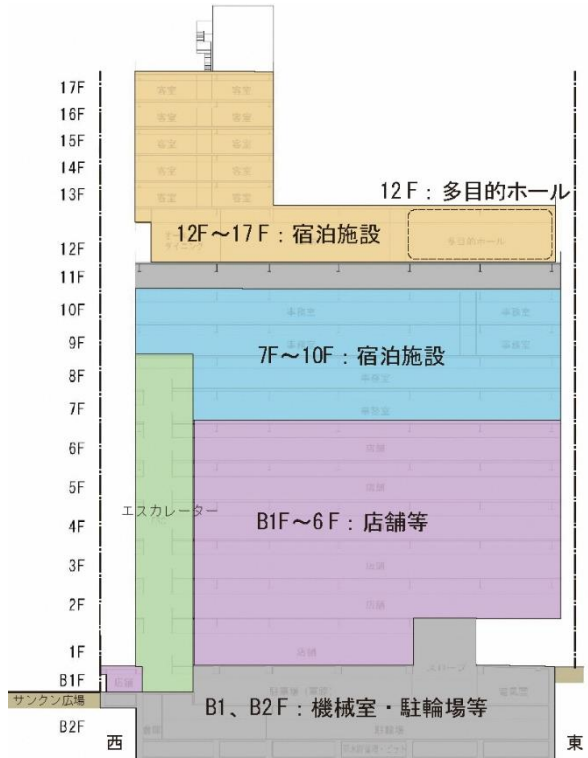
### (1) 施設計画の概要

敷地面積	約 3,180 m <sup>2</sup>
建築面積	約 2,400 m <sup>2</sup>
延床面積	約 35,200 m <sup>2</sup>
主要用途	店舗、事務所、宿泊
高さ	約 80m

■建物外観イメージ（南口駅前広場から）



■用途構成図



### (2) 景観形成に関する取組み

- ・低層が店舗、高層がホテル、中間が事務所と、3つの用途が複合する建物であり、各用途に求められる開口部の面積や配置も異なるため、画一的な全面ガラスカーテンウォールとするのではなく、壁面を有効に取り入れて意匠を分節化し、建物高さや幅の大きさ、圧迫感の軽減に配慮する。
- ・北面等の設備機器（空調室外機）や避難階段はルーバー等で囲い、景観に配慮する。
- ・1階道路レベルは、南面では歩道状空地及び広場を設けることで約8m以上、西面では歩道状空地を設けることで約4mの壁面後退を確保し、歩行者空間を拡充する。また、空地には高木等の緑化を行い、憩いの空間を創出する。

■南西広場イメージ（鳥瞰）



■西側サンクン広場イメージ（線路地下道接続口から）



### (3) 防災に関する取組み

#### 1) 一時避難スペースの開放

- ・賑わい、憩い、交流の場として整備する広場を一時避難スペースとして開放することで、発災直後の人々の安全を確保し、地域の防災性の向上を図る。

#### 2) 一時滞在施設の整備

- ・平常時は多目的ホールとして使用している 12 階のスペース（約 370 m<sup>2</sup>）を、災害時に一時滞在施設として開放し、帰宅困難者の受入れを行う。
- ・収容人員は約 220 人を想定する。

○収容人員算定根拠（370 m<sup>2</sup>の一時滞在施設に受入れ可能な人数の試算）

一人当たり必要な一時滞在施設面積：1.65 m<sup>2</sup>/人

（出典：『大規模地震の発生に伴う帰宅困難者対策のガイドライン』H27.3 内閣府）

本計画の一時滞在施設約 370 m<sup>2</sup>の想定収容人員：370 m<sup>2</sup>÷1.65 m<sup>2</sup>/人=224.2≒220 人

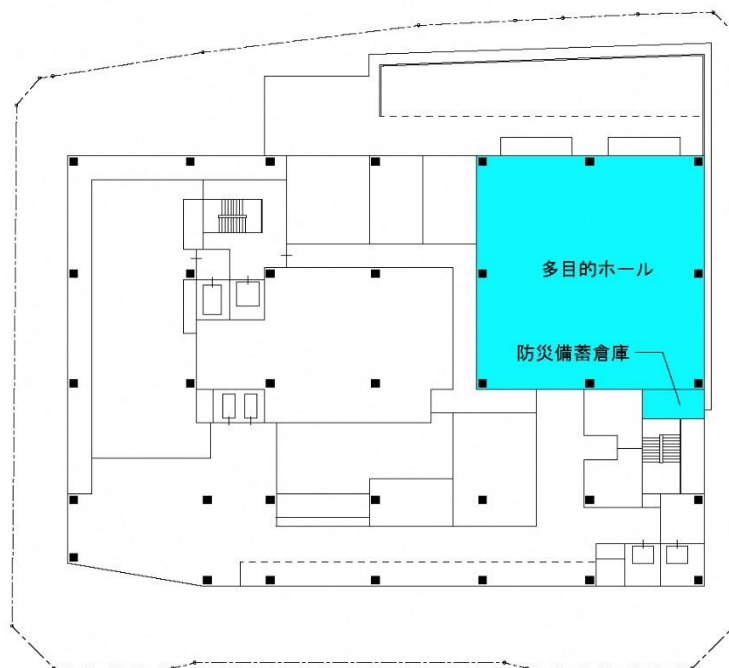
#### 3) 防災備蓄倉庫の整備

- ・一時滞在施設のための水、食糧等を備蓄するための倉庫を多目的ホールに隣接して設ける。

#### 4) その他（防災センター）

- ・地下 1 階に防災センターを設け、防災設備を一括管理し、迅速な消防活動の為の拠点とする。

■多目的ホール、防災備蓄倉庫の位置図（12F 平面図）



#### (4) 環境配慮に関する取組み

- ・建物の断熱性能を最大限高めるほか、最新の省エネ機器の積極的な活用とそれらを効率的に運用するための最適な省エネ制御を導入する。建物使用時のエネルギー使用の低減、CO2 排出量の低減を図るほか、敷地内、屋上部の緑化及び自動灌水設備の設置等によりヒートアイランド対策に資する計画とする。

##### 1) 資源の有効活用

- ・節水型の衛生器具を使用し、使用水量の削減を図る。

##### 2) エネルギーの効率的利用

- ・換気設備に全熱交換器を採用し、外気導入に伴う空調負荷の削減を図る。
- ・LED 照明の採用や人感センサー制御等による照明負荷の低減、高効率型空調機の採用による空調消費エネルギーの削減等、節電・省エネルギー支援につながる設備技術の導入を図る。
- ・高断熱、Low-E 複層ガラスの採用によって空調負荷の低減を行い、省エネルギー化を図る。

##### 3) CO2 排出量削減

- ・資源の有効活用、エネルギーの効率的利用の取組のほか、運用段階での「見える化」を推進する取組、コミッションによる性能検証などを実施し、建築設備の性能を最大限生かした省エネ運用を図ることで、CO2 排出量削減を図る。
- ・設計計画や工法、材料の検討により、建設段階、運用段階、修繕・更新・解体段階における CO2 の排出量の低減を行う。

##### 4) 汚染物質含有材料の使用回避

- ・断熱発泡剤については、地球温暖化に配慮した材料を使用する。

##### 5) 建物全体での省エネルギー性能

- ・建物全体として、建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) ☆☆☆相当を目指す。そのため、テナント等の開発事業者以外が工事を行う場合においても、施設全体で省エネルギー性能を満たすよう、配慮することを条件とする。

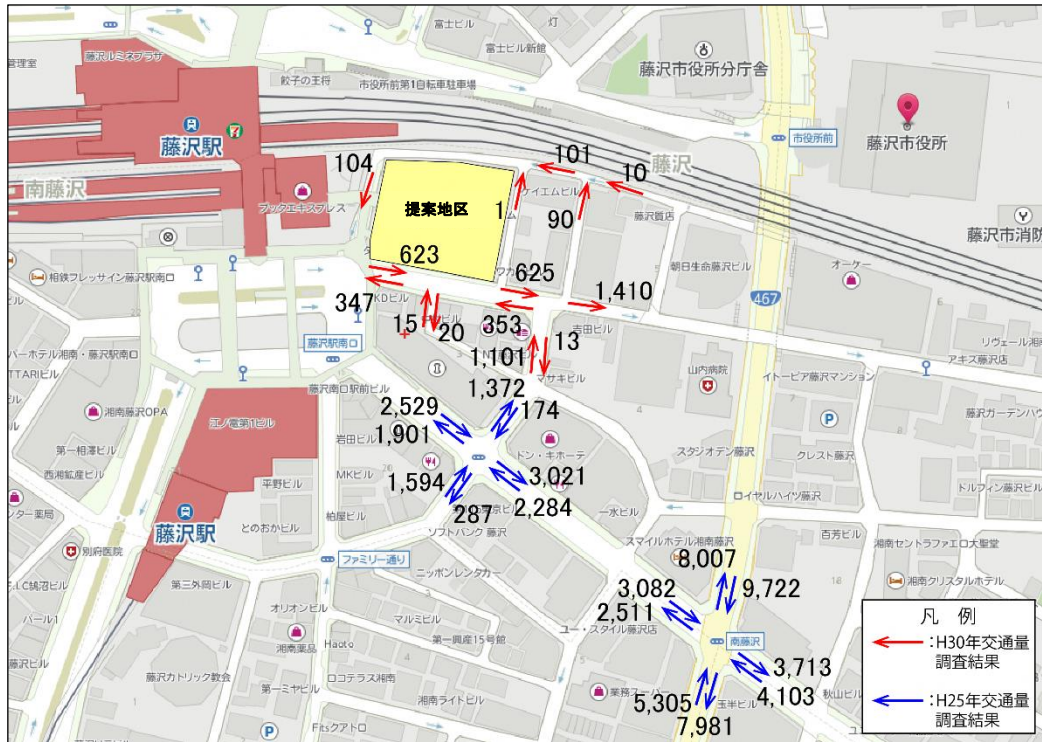


### 3. 環境への影響に関する配慮

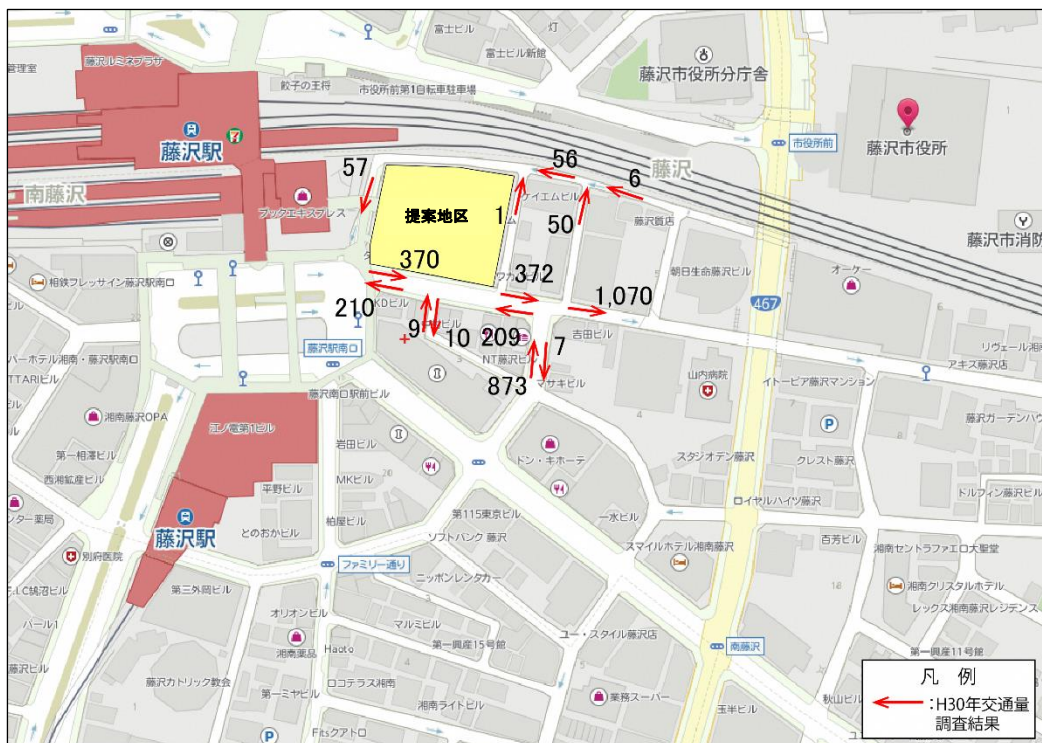
#### (1) 交通

##### 1) 現況の自動車交通量

■現況の自動車交通量（平日/12時間合計、単位：台/12h）

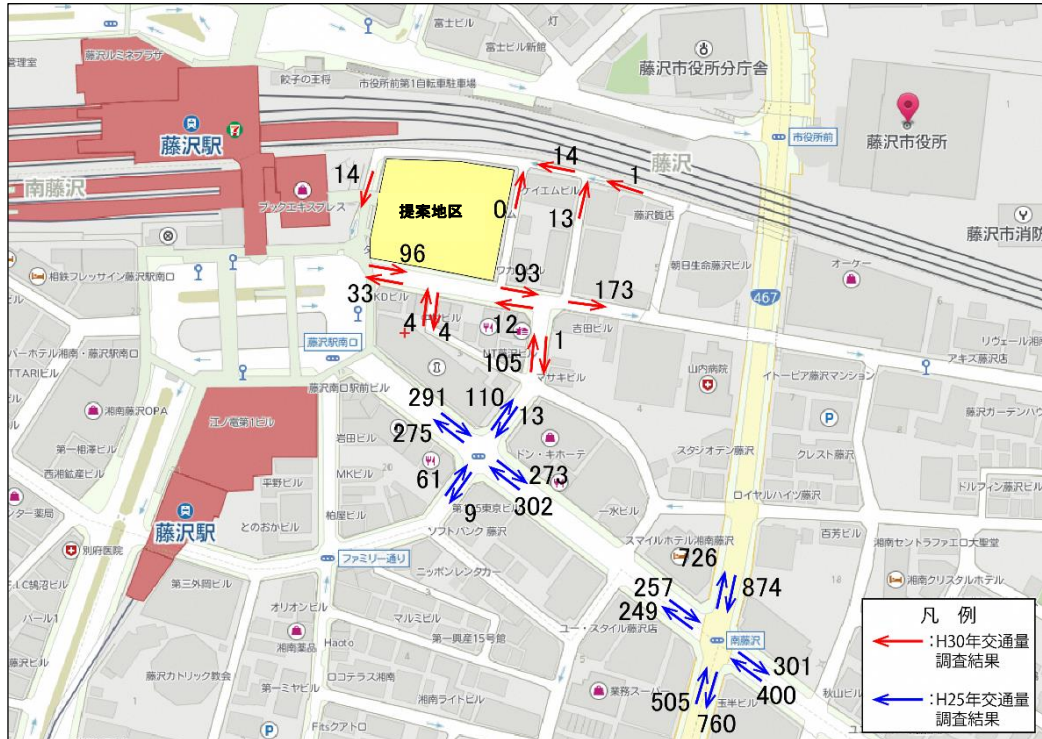


■現況の自動車交通量（休日/12時間合計、単位：台/12h）

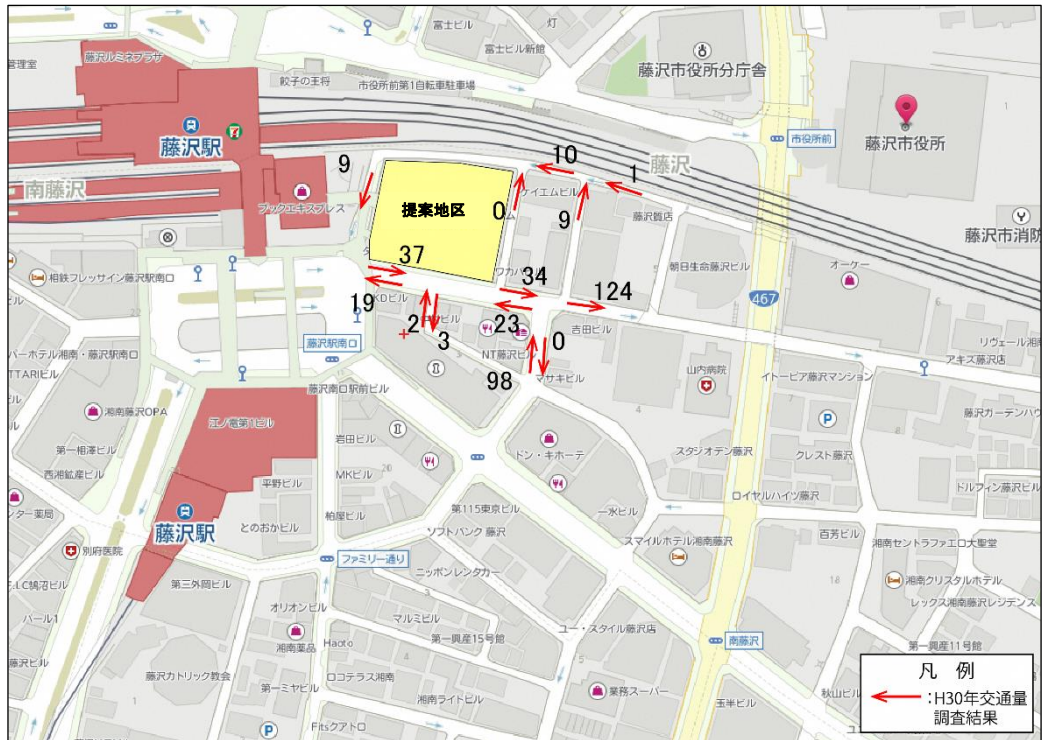


※調査日 赤矢印：H30年4月16日（月）7～19時  
 青矢印：H25年10月8日（火）7～19時

■現況の自動車交通量（平日/ピーク時、単位：台/h）



■現況の自動車交通量（休日/ピーク時、単位：台/h）



※調査日 赤矢印：H30年4月16日（月）7～19時  
 青矢印：H25年10月8日（火）7～19時



2) 交通影響予測評価

①将来の発生集中交通量

○設定条件：延床面積

・本計画で導入される施設の用途は、事務所・商業・ホテルであり、それぞれの用途の延床面積は下記のとおりである。なお、共用部については、該当する用途の専有面積に応じて、按分し合算した。

用途	事務所	商業	ホテル	合計
延床面積	1.03ha	1.48ha	1.00ha	3.51ha
割合	29.3%	42.2%	28.5%	100.0%

《平日：将来の発生集中交通量の算定》

・大規模開発地区関連交通計画マニュアル改定版 H26.6（以下、大規模マニュアルという。）の検討フローに従って算定すると、ピーク時に **119 台 TE/時** の自動車交通量が想定される。

用途	延床面積 ha	発生集中 原単位 人 TE/ha 日	割引率		適用発生 集中原単位 人 TE/ha 日	内々交通 減少 5 % 人 TE/ha 日	発生集中 交通量 人 TE/ha 日	自動車 分担率 %	台換算 係数 人/台	発生集中 交通量 台 TE/日	ピーク 率 %	ピーク時発生 集中交通量 台 TE/時
			商業床	駅距離								
事務所	1.03	3,300	0.75	0.91	2,200	500	1,700	6.6%	1.3	80	9%	7
商業	1.48	11,600	1.00	0.98	11,300	500	16,200	9.2%	1.5	900	10%	90
ホテル	1.00	1,300	—	—	1,300	—	—	20.4%	1.3	200	11%	22
計	3.51	—	—	—	—	—	—	—	—	1,180	—	119

※事務所：周辺部の一般事務所ビル

商業：三大都市圏郊外部及び地方中枢都市

ホテル：大規模マニュアルの参考値を適用

※ピーク率、台換算係数は、大規模マニュアルから引用

ピーク率 事務所：9%、商業：10%、ホテル11%（事務所周辺部単館型を準用）

台換算係数 事務所：1.3 人/台、商業：1.5 人/台、ホテル：1.3 人/台（事務所を準用）

※駅からの距離：約 250m（JR 藤沢駅ホーム中心～提案地区中心）を適用

《休日：将来の発生集中交通量の算定》

・大規模マニュアルの検討フローに従って算定すると、ピーク時に **191 台 TE/時** の自動車交通量が想定される。

用途	延床面積 ha	発生集中 原単位 人 TE/ha 日	割引率		適用発生 集中原単位 人 TE/ha 日	内々交通 減少 5 % 人 TE/ha 日	発生集中 交通量 人 TE/ha 日	自動車 分担率 %	台換算 係数 人/台	発生集中 交通量 台 TE/日	ピーク 率 %	ピーク時発生 集中交通量 台 TE/時
			商業床	駅距離								
事務所	1.03	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0
商業	1.48	18,600	1.00	—	18,600	—	27,500	11.0%	2.0	1,500	12%	180
ホテル	1.00	1,300	—	—	1,300	—	1,300	24.3%	2.0	100	11%	11
計	3.51	—	—	—	—	—	28,800	—	—	1,600	—	191

※休日の設定がある数値等については休日の値を使用し、それ以外は平日と同様とした。

※事務所は、休日は休業のことが多いことから、交通量は発生しないものとした。

※ピーク率は大規模マニュアルから引用、台換算係数は、大店立地法指針より適用。

ピーク率 商業：12%、ホテル11%（平日と同様）

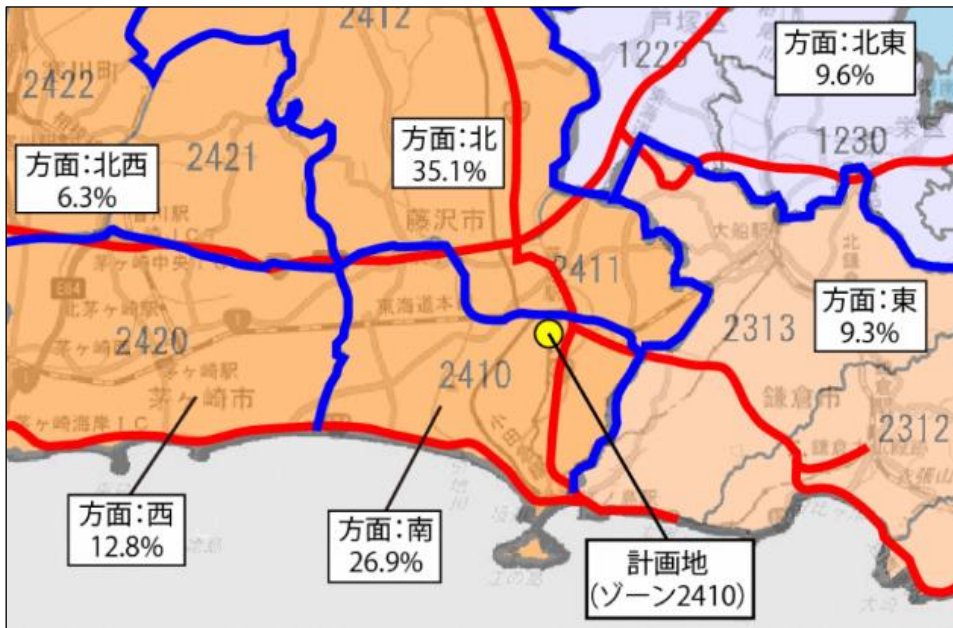
台換算係数 商業：2.0 人/台（店舗面積 1 万㎡未満）、ホテル：1.3 人/台（事務所を準用）



②将来の交差点需要率

○条件設定1：方面比の設定

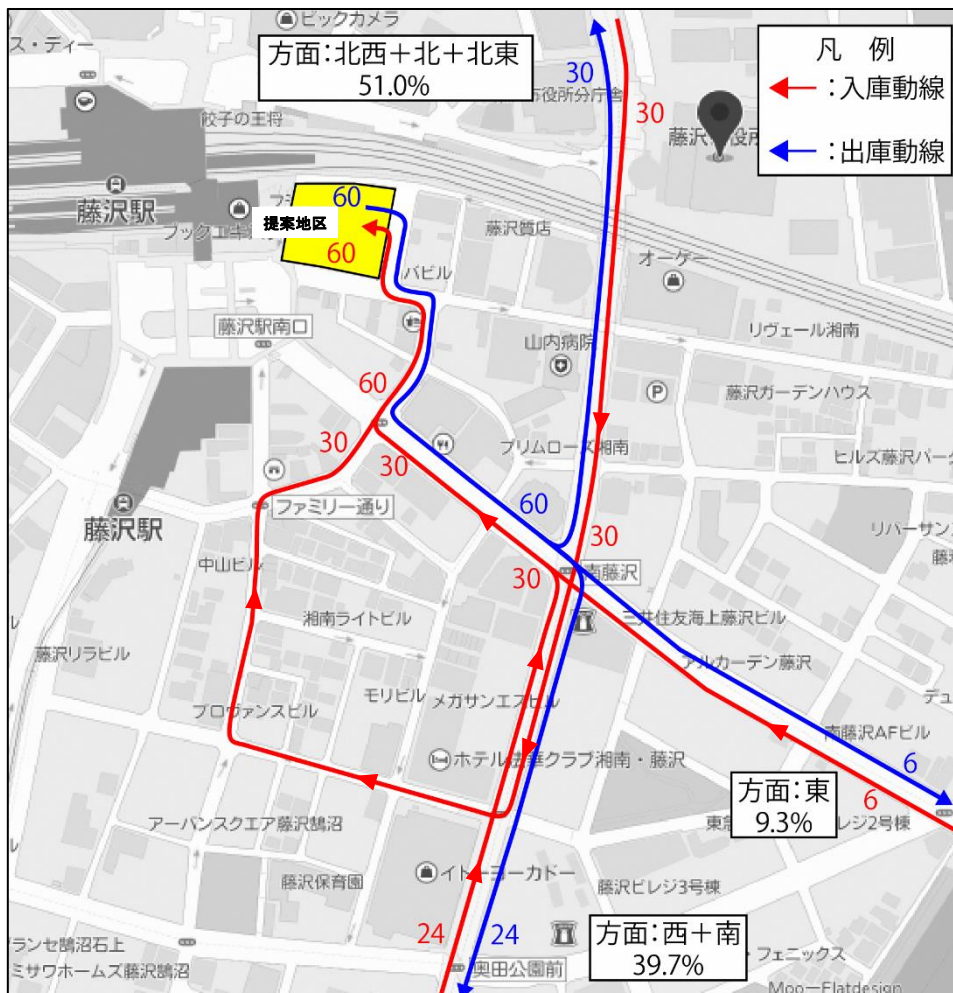
- ・自動車による提案地区周辺の交差点への影響を評価するため、方面比を基に動線設定を行う。
- ・平成30年のPT調査結果を基に各方面別にトリップ数を積み上げ設定した。



※青：PTゾーン境界、赤：主要動線経路

○条件設定2：平日の将来の動線及び交通量

- ・方面比を基に、提案地区付近の動線及び交通量を設定した。



○条件設定3：休日の将来の動線及び交通量

- ・交差点需要率の算定にあたり、各断面の流入交通量を設定する。流入交通量は平休比を乗じた休日の交通量に動線設定で配分した本計画による発生集中交通量を加算したものとす。

休日の各断面の流入交通量

$$= \text{現況の平日交通量} \times \text{平休比} 1.37\% + \text{休日の発生集中交通量 (配分)}$$

※平休比の設定

- ・休日の交通量については、H27年の神奈川県道路交通センサスを基に、平休比よりを設定する。
- ・本検討では、提案地区直近の地点 Q29070 の比率を使用する。
- ・現況の平日の交通量に平休比を乗じたものを、現況の休日の交通量として取扱うものとする。

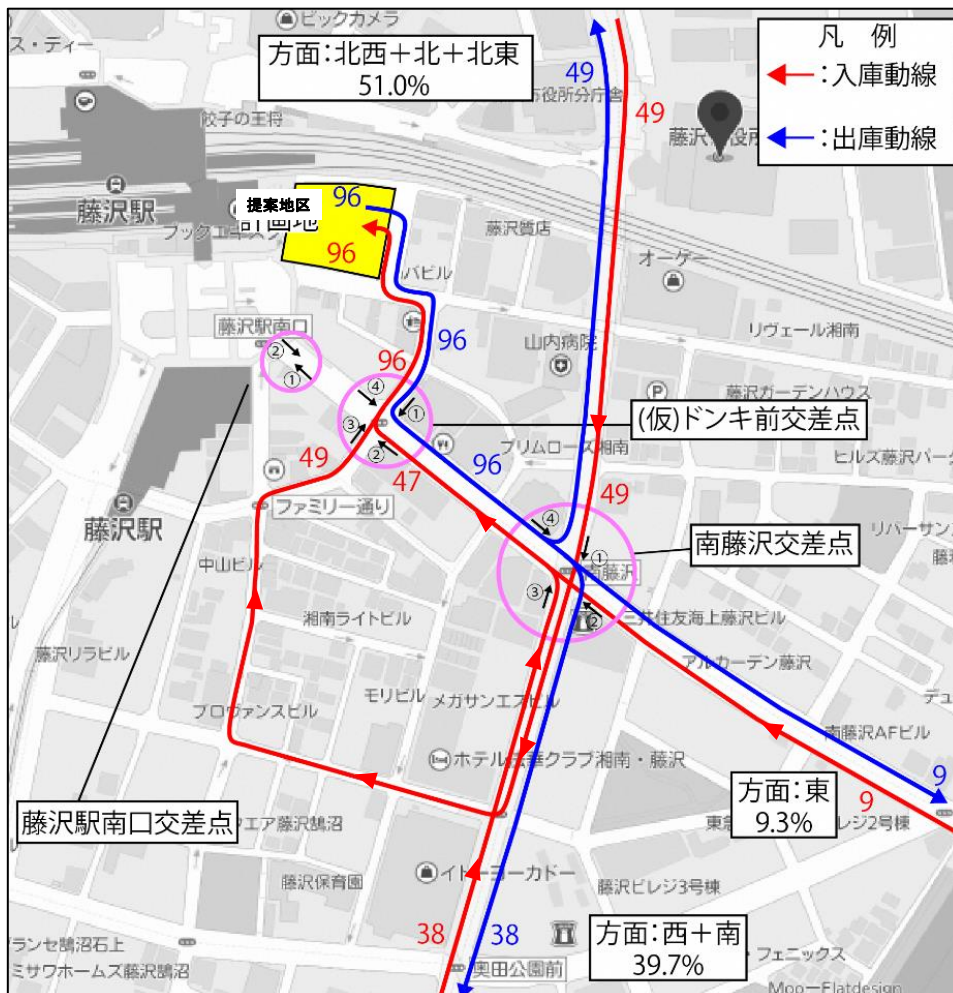


平日・12時間交通量(単位:台/12h)



休日・12時間交通量(単位:台/12h)

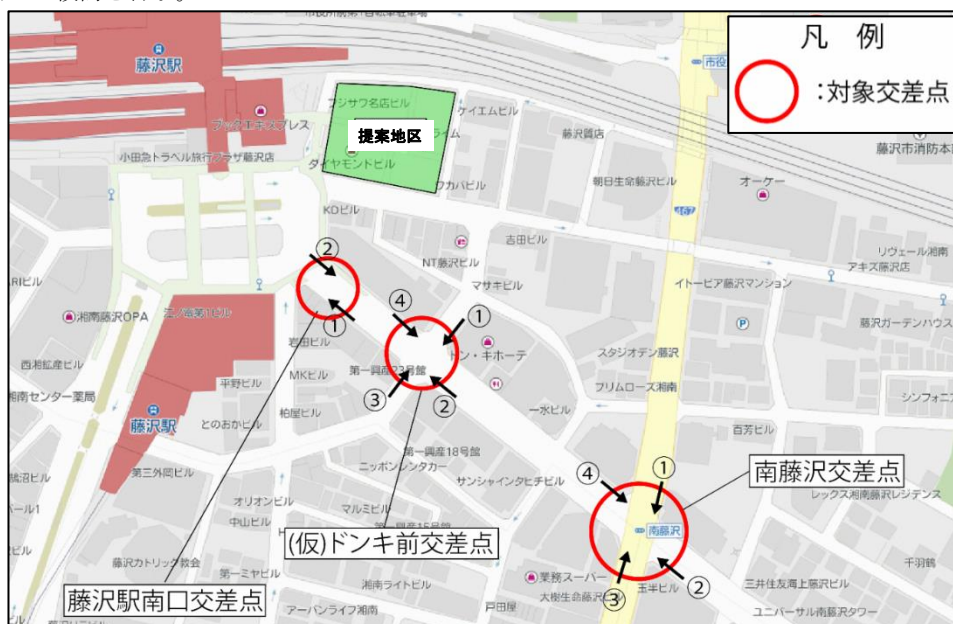
地点	平日	休日	平休比
Q29070	10,169	13,923	1.37
Q41410	12,216	17,342	1.42





○条件設定4：対象交差点

- 対象交差点は下記3箇所の信号交差点とし、交通量のデータはH25年の交通量調査結果（藤沢市提供データ）を使用した。
- 藤沢駅南口交差点は、交通量調査を実施していないが、本交差点から（仮）ドンキ前交差点の中間に駐車場等の出入口や交差点が無く、交通量の変化が発生する可能性は小さいため、（仮）ドンキ前交差点の調査結果を一部引用して検討を行う。



※図中の黒矢印と番号は、各交差点で設定した車両の流入方向を表す。

《平日：交差点需要率の算定及び影響評価》

- 全ての交差点において、交差点需要率は0.9以下、車線別混雑度は1.0以下であることから信号による交通処理が可能であり、提案地区周辺へ与える影響は小さい。

交差点名		平日				
		時間帯	需要率	流入	混雑度	
藤沢駅南口	現況	7時台	0.164	①	直0.340	
				②	直0.371	
計画完成後	7時台	0.164 (+0.000)	①	直0.340		
			②	直0.371		
(仮)ドンキ前	現況	7時台	0.208	①	左直右0.023	
				②	左直0.332	右0.044
				③	左直右0.092	
				④	左直0.373	右0.002
計画完成後	7時台	0.223 (+0.015)	①	左直右0.117		
			②	左直0.332	右0.091	
			③	左直右0.130		
			④	左直0.373	右0.002	
南藤沢	現況	9時台	0.503	①	左0.229	直0.559
				②	左直0.493	右0.371
				③	左直0.427	
				④	左直0.479	右0.164
	計画完成後	9時台	0.535 (+0.032)	①	左0.229	直0.582
				②	左直0.503	右0.376
				③	左直0.451	
				④	左直0.555	右0.235



《休日：交差点需要率の算定及び影響評価》

- ・休日は平日以上に自動車交通量が増加する可能性があるが、交通処理の点から見ると交差点需要率は0.9以下、車線別混雑度は1.0以下となることから基準値以下である。また、隔地駐車場を設けることで将来の自動車交通量を分散させることも可能であることから、本計画が提案地区周辺へ与える影響は小さい。

交差点名		休日				
		時間帯	需要率	流入	混雑度	
藤沢駅 南口	現況	7時台	0.225	①	直0.466	
				②	直0.509	
	計画完成後	7時台	0.225 (+0.000)	①	直0.466	
				②	直0.509	
(仮) ドンキ前	現況	7時台	0.287	①	左直右0.034	
				②	左直0.456	右0.072
				③	左直右0.130	
				④	左直0.513	右0.004
	計画完成後	7時台	0.311 (+0.024)	①	左直右0.184	
				②	左直0.456	右0.158
				③	左直右0.190	
				④	左直0.513	右0.004
南藤沢	現況	9時台	0.688	①	左0.314	直0.765
				②	左直0.676	右0.558
				③	左直0.587	
				④	左直0.657	右0.282
	計画完成後	9時台	0.743 (+0.055)	①	左0.314	直0.804
				②	左直0.693	右0.570
				③	左直0.625	
				④	左直0.782	右0.430

(2) 日照

- ・計画建築物による日照の影響については、サンクン広場への影響に配慮し、北東側へ寄せた配棟計画とするなど、日影による周辺への影響を抑えるよう配慮する。以下の予測結果から、周辺への影響は少ないと考えられる。

《影響の検証》

○時刻別日影

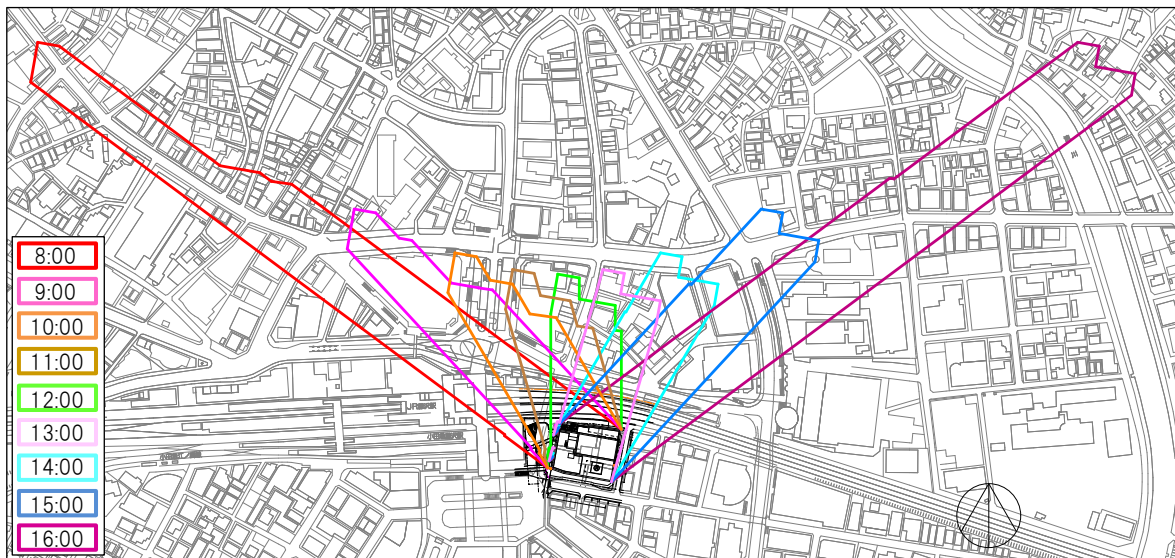
〈予測方法〉

- ・年間を通して影の長さが最も長くなる冬至の8時～16時（真太陽時）までの日影を表す。
- ・建築基準法の日影規制に基づき、平均地盤面から高さ4mでの測定結果を表す。

〈予測結果〉

- ・計画建築物により日影が及ぶ範囲は、藤沢（8時）から大鋸1丁目（16時）までである。

■時刻別日影図



○時刻別日影

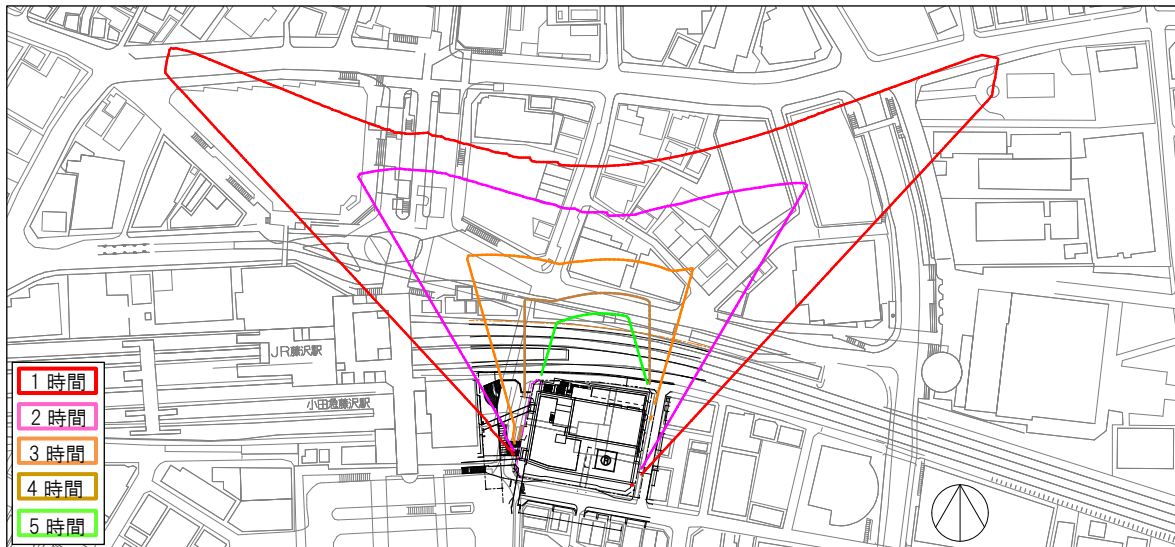
〈予測方法〉

- ・冬至日において1日のうち計画建物により日影となる時間数を表す。
- ・建築基準法の日影規制に基づき、平均地盤面から高さ4mでの測定結果を表す。

〈予測結果〉

- ・計画建物により1時間以上日影が生じる範囲は、提案地区敷地境界から約260mの範囲内である。
- ・なお、日影が生じる範囲は、日影規制が適用されない商業地域である。

■等時間日影図





(3) 電波

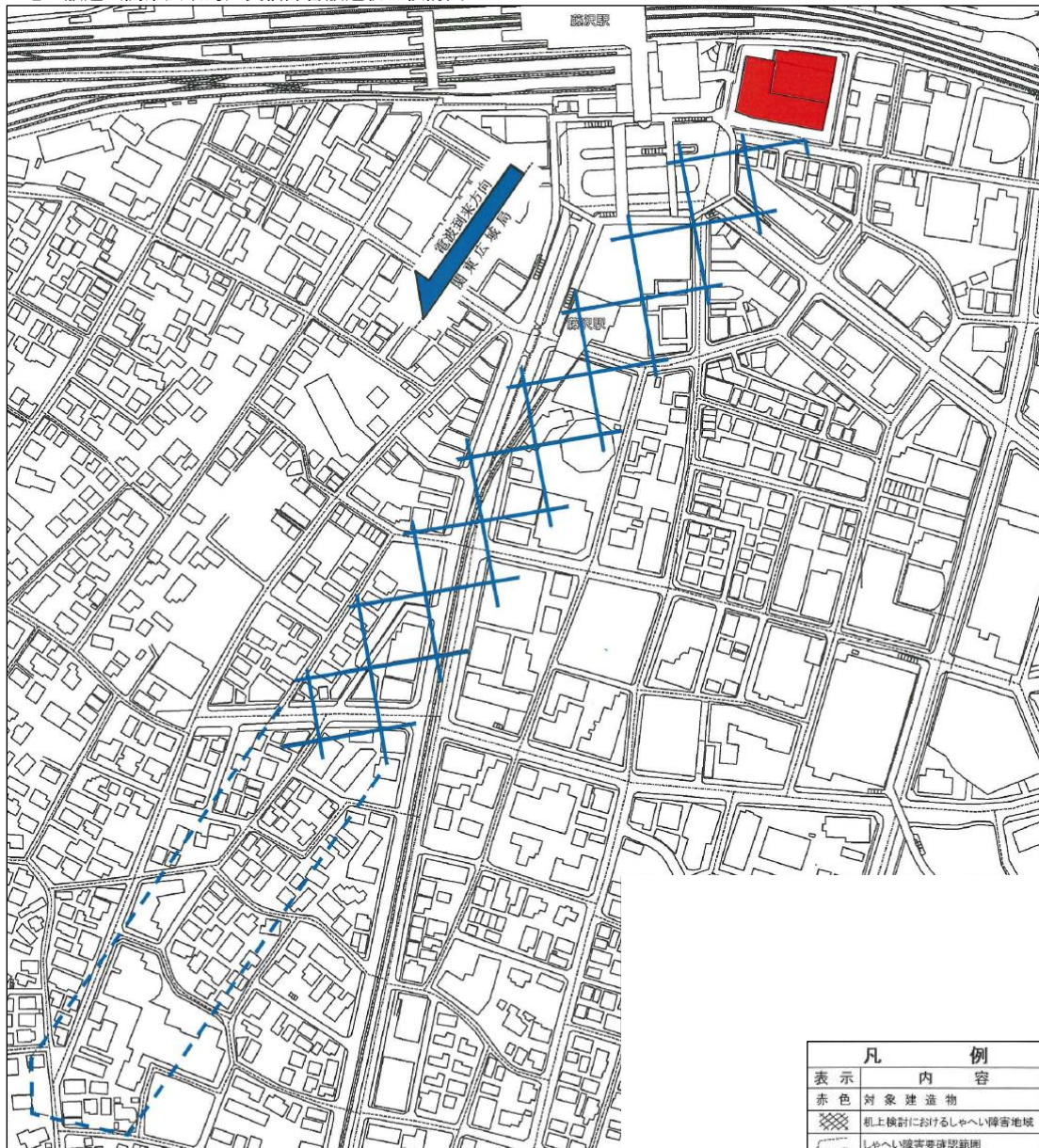
- ・計画建築物による電波障害の影響については、事前に影響を及ぼす恐れのある範囲を把握するとともに、計画建築物に起因して電波障害が生じた場合は、適切に対応する。

《影響の検証》

■地上放送（平塚局）受信障害放送机上検討図

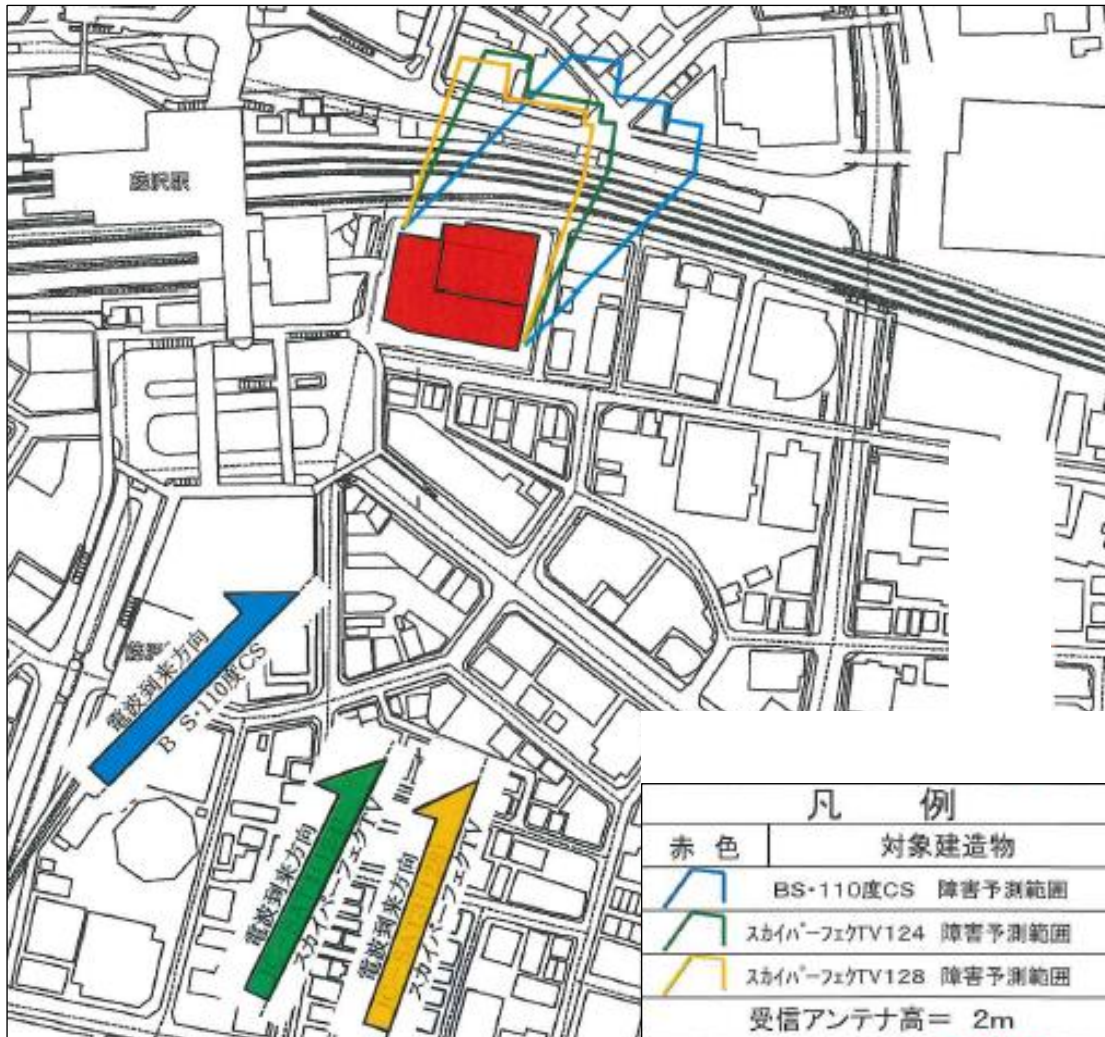


■地上放送（関東広域局）受信障害放送机上検討図





■衛星放送受信障害放送机上検討図



(4) 風環境

- ・計画建築物による風環境の影響については、商業・業務系の市街地としては大きな問題はないと考えられるが、提案地区に影響がみられる部分については、歩行環境に支障が無いよう、適切に対応する。

《影響の検証》

〈予測方法〉

- ・予測は、風環境シミュレーションによる方法とした。
- ・風環境の評価は、下表に示す評価尺度を用いて、風環境の状態を領域区分A～Dに分類する方法により行った。

〈予測結果〉

- ・提案地区及び周辺市街地は、建設後において領域D（好ましくない風環境）は確認されず、領域A～Cとなっていることから商業・業務系の土地利用としては大きな問題はないと考えられる。

【風環境シミュレーションの解析手法】

解析コード: FlowerDesigner2021 (アドバンスナレッジ研究所)

基本方程式: Navier-Stokes 方程式、連続の式

離散化手法: 直交座標系有限体積法

乱流モデル: 高レイノルズ型 RNG k-e モデル

解析空間 : 1,000m×1,000m 高さ 456m

接近流の風速境界条件: 地表面粗度区分IV (べき指数 0.27、境界層高さ 550m)

使用風速データ: 藤沢市役所観測値 (2016.7.1～2021.6.30) 風速計高さ地上6m

【風環境評価尺度】

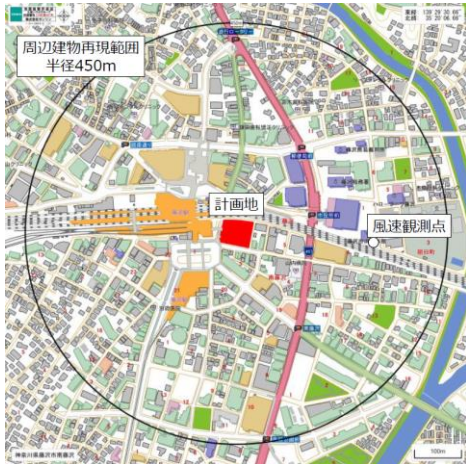
区分	評価基準	平均風速 (累積頻度 55%の風速)	日最大平均風速 (累積頻度 95%の風速)
領域 A	<b>住宅地相当</b> 住宅地としての風環境、または比較的穏やかな風環境が必要な場所	≤1.2 m/秒	≤2.9 m/秒
領域 B	<b>低中層市街地相当</b> 住宅地・市街地としての風環境、一般的風環境	≤1.8 m/秒	≤4.3 m/秒
領域 C	<b>中高層市街地相当</b> 事務所街としての風環境、又は比較的強い風が吹いても我慢できる場所	≤2.3 m/秒	≤5.6 m/秒
領域 D	<b>強風地域相当</b> 超高層建物の足元でみられる風環境、一般には好ましくない風環境	>2.3 m/秒	>5.6 m/秒

出典: 「市街地の風の性状」(昭和 61 年第 9 回風工学シンポジウム論文 (株) 風工学研究所)

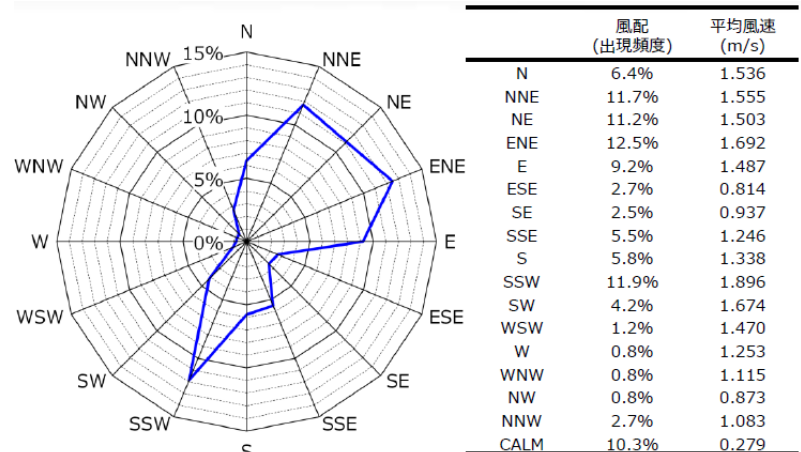
注: 累積頻度 55%の風速は、年間の平均風速に相当する。

累積頻度 95%の風速は、日最大平均風速の年間の平均値に相当する。

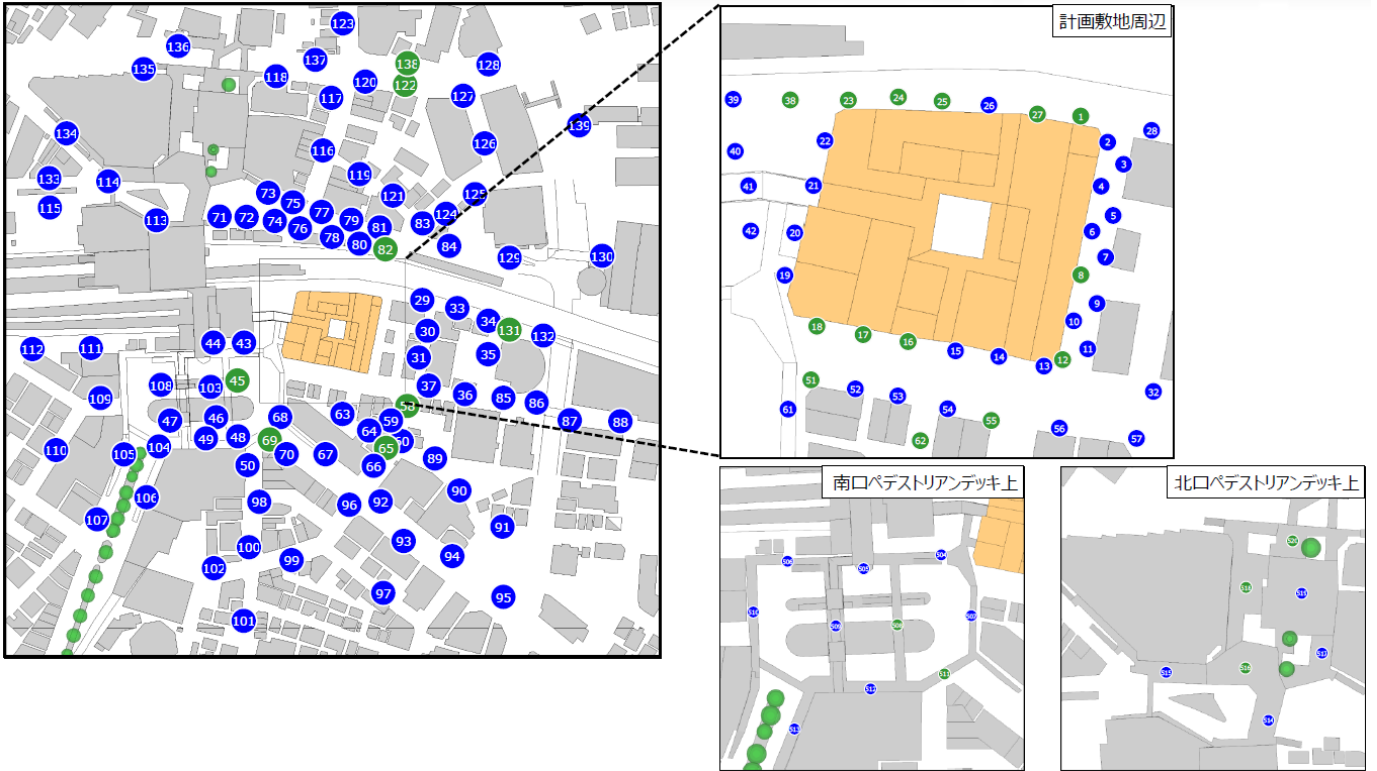
■解析範囲



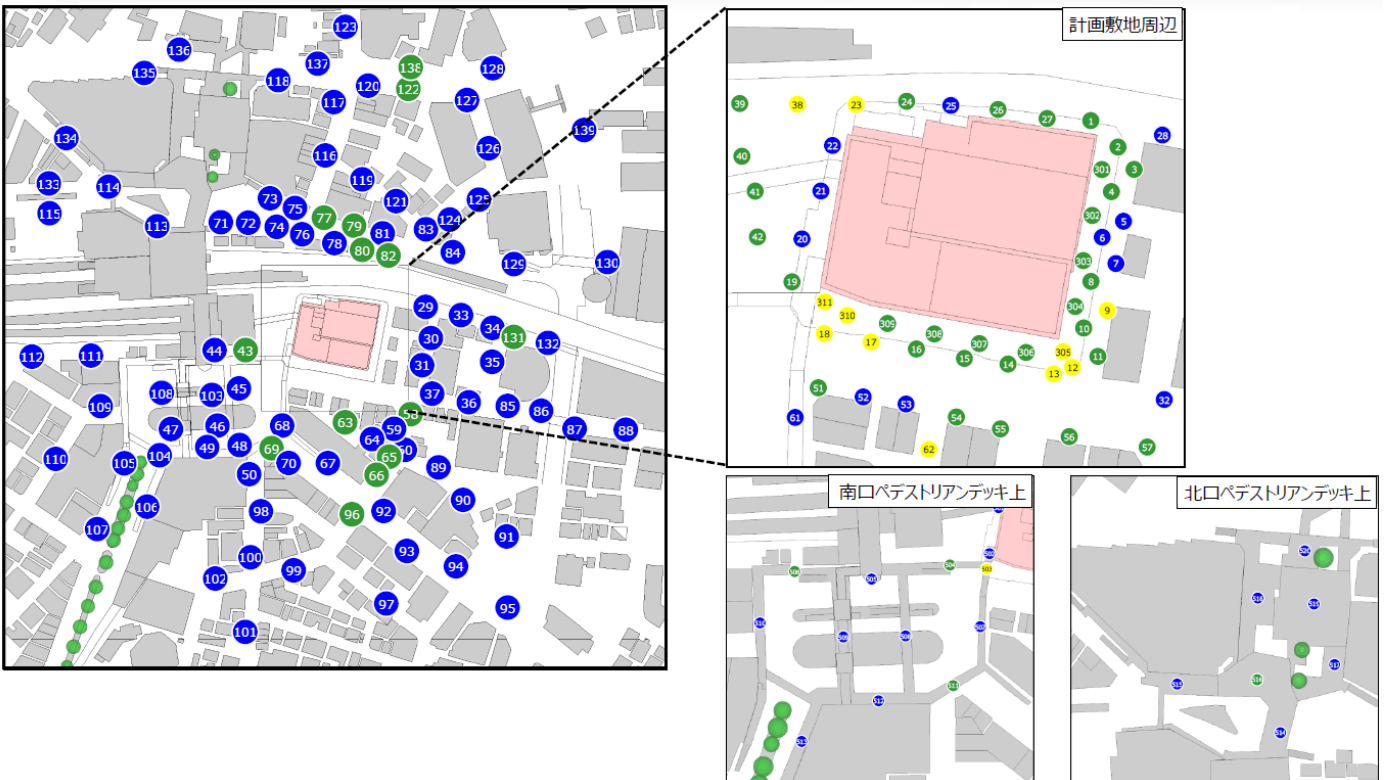
■風速の風配図 (藤沢市役所 20216.7.1～2021.6.30)



■建設前



■建設後



●	領域A	住宅地相当	住宅地で見られる風環境
●	領域B	低中層市街地相当	領域Aと領域Cの中間的な街区で見られる風環境
●	領域C	中高層市街地相当	オフィス街で見られる風環境
●	領域D	強風地域相当	好ましくない風環境



(5) 騒音

- ・建設工事において、関係法令（騒音規制法等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限に抑える。
- ・施設開業後の空調機等による騒音については、設置場所の工夫等により、周辺環境に与える影響を最小限に抑える。
- ・駐車場、バイク置き場、駐輪場等における騒音については、アイドリング等無用な騒音を発生させない指導を行うなど、管理・運営上の配慮により、周辺環境に与える影響を最小限に抑える。

(6) 振動

- ・建設工事において、関係法令（振動規制法等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限に抑える。

(7) 水象

- ・建設工事において、関係法令（水質汚濁防止法等）による基準を満たすことで、周辺環境への影響を最小限に抑える。

(8) 地象

- ・建設工事において、関係法令（地下水汚染防止法等）による基準を満たすことで、土壌や地下水の汚濁・汚染の防止を図る。

(9) 動物

- ・建物の建設に起因して影響が生じた場合は、適切に対応する。

(10) 植物

- ・「藤沢市緑の保全および緑化の推進に関する条例」による基準を満たす計画として、緑化率10%を確保する。

Ⅲ. 当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限、希望する理由を記載した書類

当該事業の着手の予定時期、計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限、希望する理由を記載した書類

■当該事業の着手の予定時期

2025 年度

■計画提案に係る都市計画の決定等を希望する期限

2023 年 3 月

■希望する理由

建物の耐震化や藤沢駅南口駅前広場の一部の整備等を行うとともに、藤沢駅周辺にふさわしい都市機能の導入を図るため。

〈参考〉整備スケジュール

2022 年度 (令和 4 年度)	2023 年度 (令和 5 年度)	2024 年度 (令和 6 年度)	2025 年度 (令和 7 年度)	2026 年度 (令和 8 年度)	2027 年度 (令和 9 年度)	2028 年度 (令和 10 年度)	2029 年度 (令和 11 年度)
	2023 年 3 月 都市計画決定等						
都市計画 手続き							
建築設計			解体工事・建築工事				
			2025 年度 着工 (予定)				2029 年度 竣工 (予定)