

藤沢都市計画高度利用地区の変更

(藤沢市決定)

藤沢駅南口 3 9 1 地区

藤沢都市計画高度利用地区の変更（藤沢市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

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

(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っては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っては、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。

藤沢都市計画高度利用地区 (藤沢駅南口 3 9 1 地区)

新旧対照表

※ 下線部分が変更事項を示す

新

藤沢都市計画高度利用地区の変更（藤沢市決定）

都市計画高度利用地区を次のように変更する。

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

(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っては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っては、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

旧

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 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合の 最低限度	建築物の 延べ面積 の敷地面 積に対す る割合の 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	約2.0ha	40/10以上	80/10以下	9/10以下	400㎡以上	—	—

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別添理由書のとおり

経 緯 書

都市計画決定（変更）の経緯

昭和48年9月29日 都市計画決定（市告示第47号）

昭和50年1月10日 都市計画変更（市告示第76号）

昭和51年9月30日 都市計画変更（市告示第46号）

今回の都市計画変更の経緯

令和4年3月28日 「都市計画法」に基づく計画提案

令和4年5月27日 第178回藤沢市都市計画審議会 計画提案の受理の報告
場所：藤沢市本庁舎 5階 5-1 会議室

令和4年7月12日 「藤沢市都市計画の提案に関する規則」に基づく藤沢市都市計画提案評価
検討会議 場所：藤沢市本庁舎 6階 6-1 会議室

令和4年8月15日 藤沢市都市計画提案評価検討会議における評価の決定

令和4年9月1日 都市計画提案を踏まえた都市計画の変更をする必要があると判断

令和4年11月24日 第180回藤沢市都市計画審議会 市素案の報告
場所：藤沢市分庁舎 2階 会議室
「藤沢市都市計画の提案に関する規則」に基づく提案
者からの意見書の提出なし

令和4年12月12日 ～ 12月26日 都市計画変更素案の縦覧

令和5年1月17日 都市計画公聴会 公述人5人

令和5年3月29日 第182回藤沢市都市計画審議会 報告
場所：藤沢市本庁舎 8階 8-1 会議室

令和5年3月15日 ～ 4月14日 法定協議（神奈川県知事）

令和5年4月17日 ～ 5月1日 都市計画変更案の縦覧

令和5年5月31日 第183回藤沢市都市計画審議会 付議

都市計画を定める土地の区域

追加する部分	藤沢市南藤沢地内
削除する部分	な し
変更する部分	な し