

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)

藤沢駅南口 3 9 1 地区第一種市街地再開発事業

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定（藤沢市決定）

都市計画藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称		藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業					
面 積		約0.5ha					
公共施設の配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考	
		幹線街路	都市計画道路3・5・17 藤沢駅鶴沼海岸線	12m	約70m	駅前広場の整備 (約700㎡)	
		区画道路	市道鶴沼1号線	4m	約80m	一部廃止	
		区画道路	市道鶴沼2号線	7m	約60m	拡幅	
		区画道路	市道藤沢33号線	7m	約40m	拡幅	
		区画道路	市道藤沢駅宮前線	11m	約60m	整備済み	
建築物の整備に関する計画	建 築 物					主 要 用 途	
	建 築 面 積	延 べ 面 積 (容積対象面積)	建 蔽 率	容 積 率	高 さ		
	約2,400㎡	約 35,200 ㎡ (約 30,200 ㎡)	約 7 / 10	約 95 / 10	約 80 m	商業、業務、宿泊	
	備考	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	有
		<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 建築物の容積率の最高限度の特例を受ける建築物は「藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準」に適合するものとする。</p> <p>(注2) 建築物の建蔽率の最高限度は、建築基準法第53条第3項各号のいずれかに該当する建築物にあつては10分の1、同項各号いずれにも該当する建築物又は同条第6項第1号に該当する建築物にあつては、10分の2を加えた数値とする。</p>					
建築敷地の整備に関する計画		建築敷地面積	整 備 計 画				
		約3,180 ㎡	壁面後退による歩道状空地を整備することにより、良好な歩行者空間を確保し、駅周辺にふさわしい空間を形成する。				

「施行区域及び公共施設の配置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。

経 緯 書

今回の都市計画決定の経緯

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決定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 都市計画決定素案の縦覧

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 都市計画決定案の縦覧

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