

## 藤沢駅南口391地区における都市計画提案に対する評価

### 評価項目 第1 藤沢市のまちづくりに関する方針との整合

「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、「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、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。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。さらに、建物の機能更新の際には、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る。」としています。

「藤沢都市計画都市再開発の方針」では、藤沢駅南口地区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、「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。」としています。また、提案地区周辺については、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「要整備地区」に定めています。

「藤沢市都市マスタープラン」では、藤沢駅周辺を中心市街地と位置づけ、「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。」としています。

「藤沢市立地適正化計画」では、藤沢駅周辺を都市機能誘導区域とし、誘導施設としては、大規模商業施設や災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として利用可能な多目的ホール併設ホテル等を設定しています。

本提案では、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内容となっており、本市のまちづくりの方針と整合していると考えます。

### 評価項目 第2 環境への影響に対する配慮

生活環境に及ぼす影響について、提案地区は、建築基準法で定められている日影規制を適用される地域に該当しておりませんが、本提案では、日照の検証を行い、計画建物を極力北東側に寄せることで、西側の駅前広場の日照に配慮した配置計画としています。景観については、高さが80mまで建築可能ということで、壁面における高さや幅の分節化、壁面後退による圧迫感の軽減に努めるなど、周辺市街地との調和に配慮しているものと考えます。騒音や振動については、現在の建物用途

との大きな差はなく、影響の変化は生じないものと考えます。また、交通については、提案地区内において、歩行者・自転車・自動車動線が輻輳しており、今回の提案では、広場及び歩道状空地を確保することで、歩車分離を行い、安全性に配慮していると考えます。

自然環境に及ぼす影響については、今回提案する建築物により風環境への影響範囲を把握するとともに、歩行環境に支障がないよう、適切に対応しているものと考えます。

なお、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ことから、動物や植物の生態系に及ぼす影響については、変化が生じないものと考えます。

### 評価項目 第3 まちづくりへの寄与

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、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、広場、歩道状空地、歩行者通路等を整備することでバリアフリーへの対応など、市民生活の利便性の向上に資する計画であると考えます。

また、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備など、藤沢駅南口の交通広場が抱える課題の一部解消に寄与するものと考えます。

さらに、災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として利用可能な多目的ホールを併設した宿泊施設を整備する計画であることから、防災機能の確保に対して貢献が図られていると考えます。

### 評価項目 第4 計画の合理性・実現性

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り、藤沢市都市マスタープランなどの上位計画と整合しており、都市計画として合理的であると考えます。

また、本件は、土地利用に関する提案内容を担保するため、地区計画が併せて適切に提案されており、地区施設等公共的な施設については、将来とも適切な維持・管理が見込まれていると考えます。

なお、当該計画提案については、事業を伴うものであることから、今後も実現に向けて、関係行政機関等と引き続き十分な調整を行う必要があると考えます。

### 評価項目 第5 周辺住民等との調整

本提案については、対象となる住民等に説明会開催の案内及び資料をポスティングし、令和4年2月に計2回の事業者説明会を実施しています。説明会では、周辺の交通や施設整備の内容に関する意見等がありましたが、提案の趣旨、必要性について基本的な理解は得られていると考えます。

## 評価項目 第6 適正な対象区域の設定

本提案については、駅前不足する滞留空間や快適な歩行者環境の充実などを図るため、街区に接する道路等を再整備する計画となっており、一体として整備すべき区域として適正に設定されているものと考えます。

### 総合評価

本提案は、都市計画法に基づく市街地再開発事業、高度利用地区及び地区計画の趣旨を踏まえ、各評価項目を総合的に評価した結果、都市拠点として都市機能の充実を図り、拠点性を高め、活力創出を見込めるものと評価できます。

以上のことから、提案された都市計画の内容は、適当であると判断します。

一方で次の点に関しては、事業化に向け、さらに検討を進めるようにしてください。

- ① 今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者等にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めてください。
- ② 駅前広場の整備と歩行者動線については、建物内につながるバリアフリー動線が視認でき、誰もが円滑に利用できるものとするよう努めてください。
- ③ 建築計画においては、にぎわいと魅力あふれる広場と一体性を持たせ、藤沢駅前の顔となるような空間の整備を検討してください。
- ④ 提案地区は、歩行者の交通量が多いことから、安全性を考慮して、不特定多数の車両の進入を抑制するため、駐車場のあり方について、検討してください。
- ⑤ 高層施設による圧迫感の軽減を図るため、高層部をセットバックするなど、駅前広場側への影響に配慮するよう努めてください。
- ⑥ 環境負荷低減などの取組については、都市計画提案後に藤沢市環境基本計画及び藤沢市地球温暖化対策実行計画を改定していることから、これらの計画に則して、周辺の民間施設に対し、先導的な役割を果たせるよう積極的に取り組むよう努めてください。