

藤 沢 市 高 度 利 用 地 区
指 定 方 針 及 び 指 定 基 準

2 0 2 3 年 4 月

藤 沢 市

目 次

第Ⅰ	高度利用地区指定方針	1
第Ⅱ	高度利用地区指定基準	
第1	用語の定義	2
第2	高度利用地区の指定要件	
1	対象地区	3
2	地区の規模	3
3	地区の境界及び形状	3
4	地区の接道	3
第3	容積率の最高限度	
1	「基準容積率」による容積率の最高限度	4
2	「敷地面積」による容積率の最高限度	4
3	「主要道路の幅員」による容積率の最高限度	4
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の基準	5
2	「緑化施設の確保」に対する容積率の緩和の基準	6
3	「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準	6
4	「公共的屋内空間の確保」に対する容積率の緩和の基準	6
5	「にぎわい・交流施設の確保」に対する容積率の緩和の基準	7
第5	その他の限度及び制限等	
1	容積率の最低限度	8
2	建蔽率の最高限度	8
3	建築物の建築面積の最低限度	8
4	壁面の位置の制限	8
5	その他	9
第6	維持管理等	
1	維持管理義務	10
2	報告義務	10
3	標示義務	10
4	維持管理等の継承	10
附 則		10

第Ⅰ 高度利用地区指定方針

- 第1 高度利用地区は、都市の合理的土地利用計画に基づき、建築物の敷地等の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の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ことを目的として指定する。
- 第2 高度利用地区は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「都市再開発の方針」「都市マスタープラン」及びその他の地域ごとの方針等に適合していなければならない。
- 第3 高度利用地区の指定は、「第Ⅱ 高度利用地区指定基準」を基に、都市整備の目標、公共施設の整備状況、都市防災機能の強化、周辺市街地の土地利用の動向等の地区の特性を踏まえ、総合的な判断に基づいて弾力的に運用するものとする。
- 第4 高度利用地区の指定に当たって地域地区及び都市施設に関する都市計画の変更が必要となるときは、当該変更を行うものとする。

第Ⅱ 高度利用地区指定基準

第1 用語の定義

- 1 この基準における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）その他の法で使用する用語の例による。
- 2 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによる。
 - (1) 宿泊施設
第4-3の宿泊施設をいう。
 - (2) にぎわい・交流施設
第4-5のにぎわい・交流施設をいう。
 - (3) 基準容積率
当該地区の容積率の最高限度で、基準法第52条に規定するものをいう。
 - (4) 容積率の緩和
容積率の最高限度を基準容積率を超えて定める場合、高度利用地区に関する都市計画で定める容積率の最高限度と基準容積率の差をいう。
 - (5) 壁面の位置の制限
都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第3項第2号（チ）に規定する壁面の位置の制限をいう。
 - (6) 広場等
高度利用地区内の建築物の敷地内に設ける空地のうち、日常一般に公開される部分で壁面の位置の制限により確保する空地に隣接し、かつ、100m²以上の面積を有するものをいう。
 - (7) 緑化
緑を創出するために地面や人工的に作った植栽基盤を、人為的に、樹木や地被植物で覆うことをいう。
 - (8) 緑化施設
壁面の位置の制限により確保する空地等に面して設けられるもの、若しくは不特定多数の市民が自由に出入りすることが可能な建築物屋上部分等に設けられるもので、継続的な維持管理を考慮したものをいう。
 - (9) 帰宅困難者
災害の発生により、公共交通機関が広範囲に運行を停止し、当分の間、復旧の見通しが無い場合において、徒歩で帰宅することが困難な者をいう。
 - (10) 公共的屋内空間
高度利用地区内の建築物に設ける屋内型の広場スペース、多目的ホール、ギャラリー等文化機能若しくは交流機能の用に供するもので、帰宅困難者の一時滞在施設として提供が可能（本市と協定締結）である空間をいう。

第2 高度利用地区の指定要件

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。

1 対象地区

次のいずれかに該当すること。

- (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。
- (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。
- (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。
- (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。

2 地区の規模

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第4-3の適用による宿泊施設並びに、第4-5の適用によるにぎわい・交流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。

3 地区の境界及び形状

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。

4 地区の接道

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（以下「主要道路」という。）に接すること。

第3 容積率の最高限度

次の1から3のすべての基準に従うものとする。

1 「基準容積率」による容積率の最高限度

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%を加えたもののうちいずれか小さいほうを上限とする（ただし、第4-3又は第4-5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%を加えたもののうちいずれか小さいほうを上限とする）。

2 「敷地面積」による容積率の最高限度

敷地面積による容積率の最高限度は、次のとおりとする。

敷地面積	容積率の最高限度
500m ² 未満	基準容積率に100%を加えた数値
500m ² 以上1,000m ² 未満	基準容積率に150%を加えた数値
1,000m ² 以上	—

3 「主要道路の幅員」による容積率の最高限度

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。

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）	—

第4 容積率の緩和の基準

容積率の緩和の基準は、基準1の緩和に基準2から基準5の緩和を加えることができる（ただし、基準2及び基準4の緩和の合計は、基準1の緩和を超えないものとする）。

1 「空地の確保」に対する容積率の緩和の基準

空地の確保に対する容積率の緩和は、次の（1）から（5）のいずれかによるものとし、さらに、安全で快適な歩行者空間を確保した場合は（6）を加えることができる。

	容積率の緩和の基準	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%
(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、主要な歩行動線を形成する歩行者デッキ、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 「緑化施設の確保」に対する容積率の緩和の基準

緑化施設の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
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）	50%

3 「宿泊施設の確保」に対する容積率の緩和の基準

宿泊施設の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	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 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）。</p> <p>○施設要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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）。 ・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13m²以上または40室以上かつ18m²以上で、多目的ホール（一のホールで床面積350m²以上）を備えること。 ・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）。 ・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）。 	<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>

4 「公共的屋内空間の確保」に対する容積率の緩和の基準

公共的屋内空間の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	容積率の緩和
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350m ² 以上）が確保される場合	50%

5 「にぎわい・交流施設の確保」に対する容積率の緩和の基準

にぎわい・交流施設の確保に対する容積率の緩和は、次のとおりとする。

容積率の緩和の基準	容積率の緩和
<p>にぎわい・交流施設が確保される場合</p> <p>○地域要件 都市拠点「藤沢駅周辺」の商業地域（容積率600%）かつ駅前広場（公共用デッキ）に接する敷地の範囲。</p> <p>○施設要件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの適合認定を受けた施設であること。 ・次のいずれかの用途を有すること（複合施設可）。 <ul style="list-style-type: none"> ア 百貨店、店舗、飲食店 イ 劇場、映画館、展示場、観覧場等 ウ 美術館、博物館等 エ スポーツの練習場等 オ 事務所等 ・アの用途に供する床面積を5,000m²以上確保すること。 	<p>100%</p> <p>ただし、にぎわい・交流施設に供する部分の床面積の合計が10,000m²以上かつ地域貢献の評価（藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの適合認定）で5点以上の場合は200%とすることができる。</p>

第5 その他の限度及び制限等

1 容積率の最低限度

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。

2 建蔽率の最高限度

- (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。
- (2) 基準法第53条第3項又は第6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。

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6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。

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。

イ 基準法第53条第6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。

3 建築物の建築面積の最低限度

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。

4 壁面の位置の制限

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。

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。

5 その他

(1) 既決定地区への適用

本基準が策定される前に決定されている地区には、本基準は適用しないものとする。ただし、都市計画を変更しようとする場合には、原則として本基準を適用するものとする。

(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。

(3) 総合設計制度等との関係

原則として、高度利用地区により定める容積率の最高限度を基準として基準法第52条及び同法第59条の2並びにマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第105条に基づく容積率の緩和は行わないものとする。

ただし、基準法第52条第14項に基づく許可による場合は、この限りではない（高度利用地区で定められた容積率の最高限度を超えて、基準法に基づく容積率の緩和を行うには、計画書にその旨が記載されていなければならないものとする）。

(4) 一団地認定制度との関係

基準法第86条及び第86条の2に基づく特定行政庁の認定を受けた一団地内の2以上の構えを成す建築物については、第4-1において、同一敷地内にある一つの建築物とみなして本基準を適用することができる。

(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。

ただし、第4-3、第4-5を適用する場合は、事業計画の内容、利用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。

(6) 用途制限

共同住宅（市街地再開発事業及び藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの適合認定を受けた施設の場合を除く）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。

(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。

第6 維持管理等

1 維持管理義務

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。

2 報告義務

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。

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。

3 標示義務

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。

4 維持管理等の継承

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。

附 則

この指定方針及び指定基準は、2017年10月1日から施行する。

附 則（一部改正）

この指定方針及び指定基準は、2020年4月1日から施行する。

附 則（一部改正）

この指定方針及び指定基準は、2023年4月1日から施行する。