

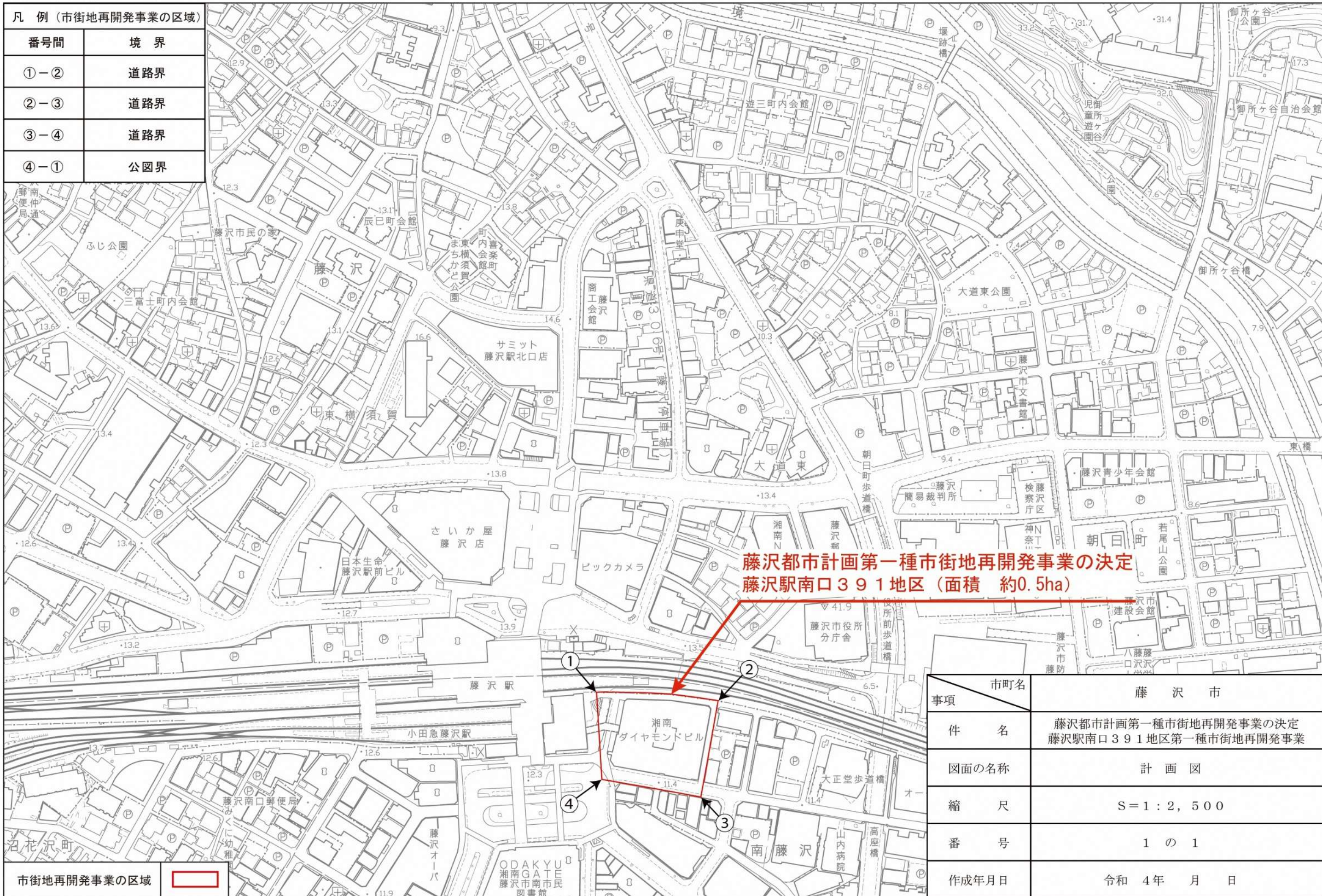
藤沢駅南口 3 9 1 地区（都市計画提案）  
に関する都市計画素案について

都市計画素案（計画図・計画書）

1. 第一種市街地再開発事業（決定）
2. 高度利用地区（変更）
3. 地区計画（決定）



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）

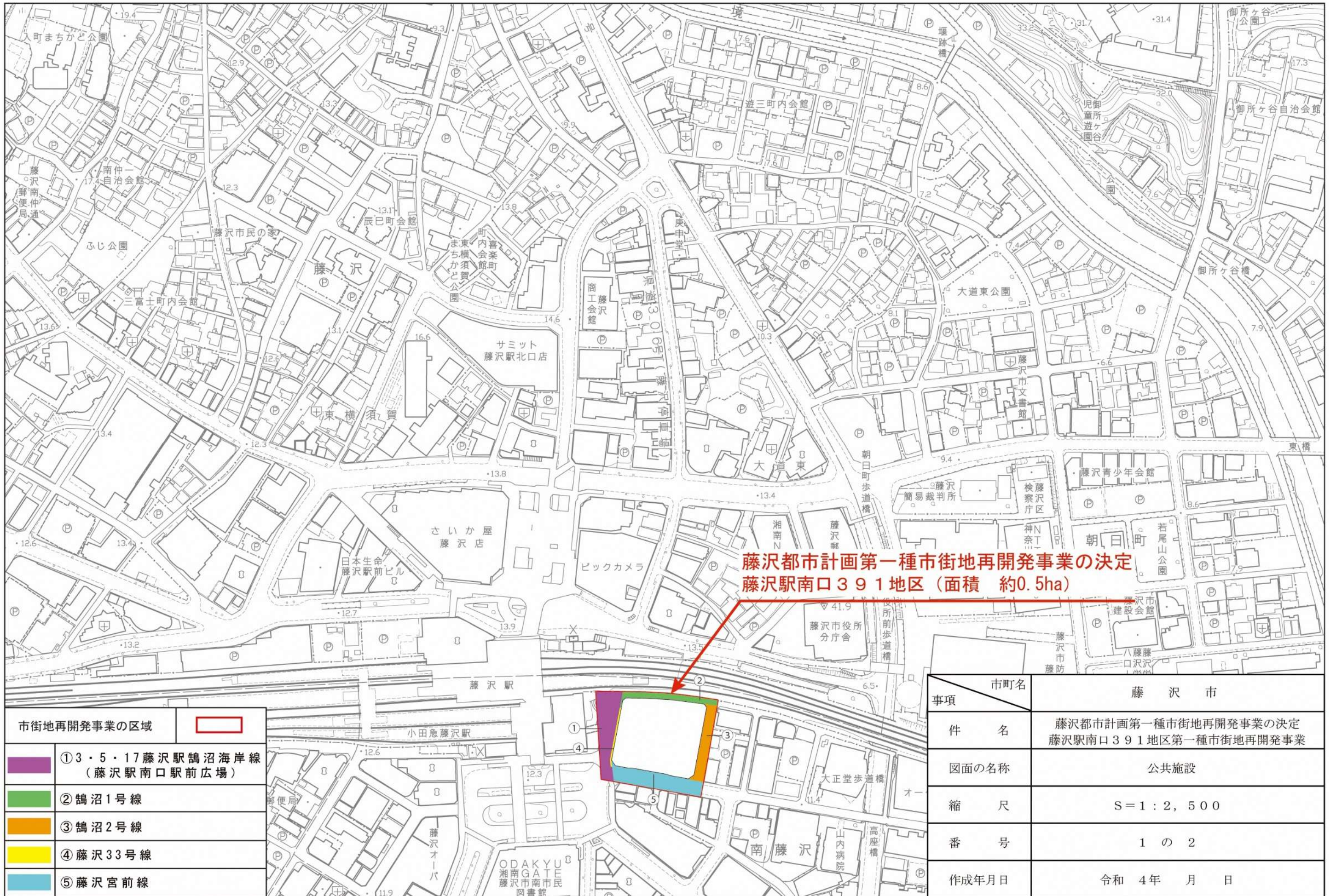
都市計画藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

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藤沢駅鵜沼海岸線 (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	鵜沼1号線	4m	約79m	一部廃止	
		区画道路	鵜沼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80m
	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





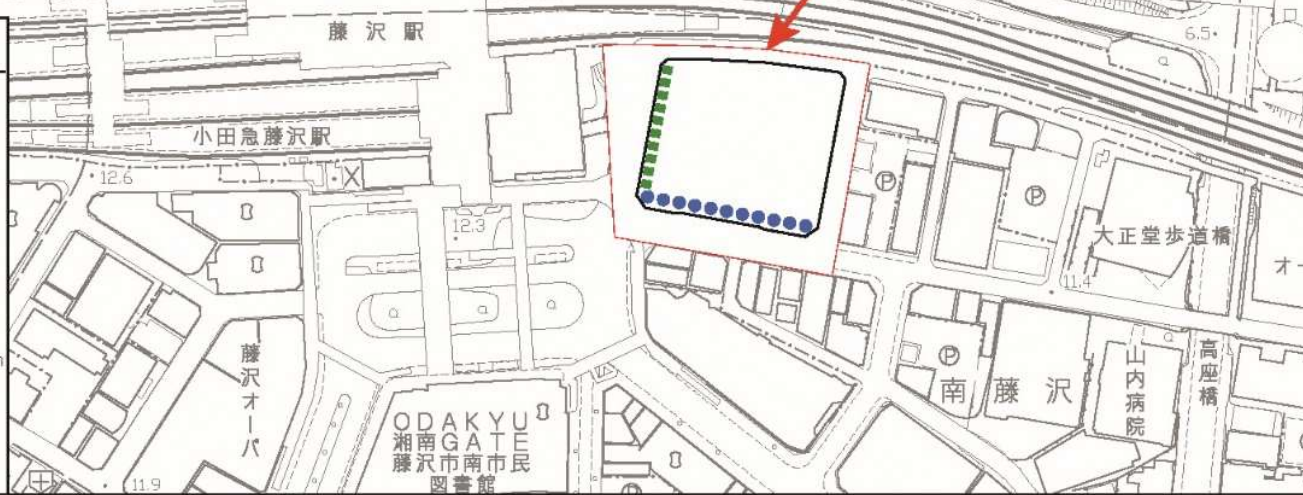
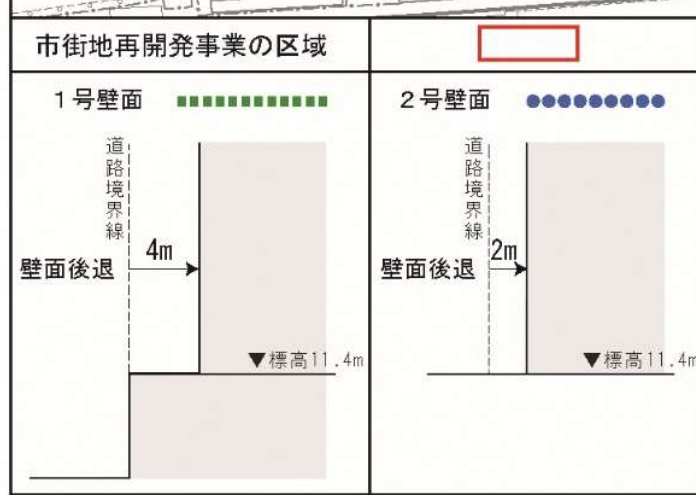
藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定  
藤沢駅南口391地区（面積 約0.5ha）

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	



市街地再開発事業：壁面の位置の制限



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	



## 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。

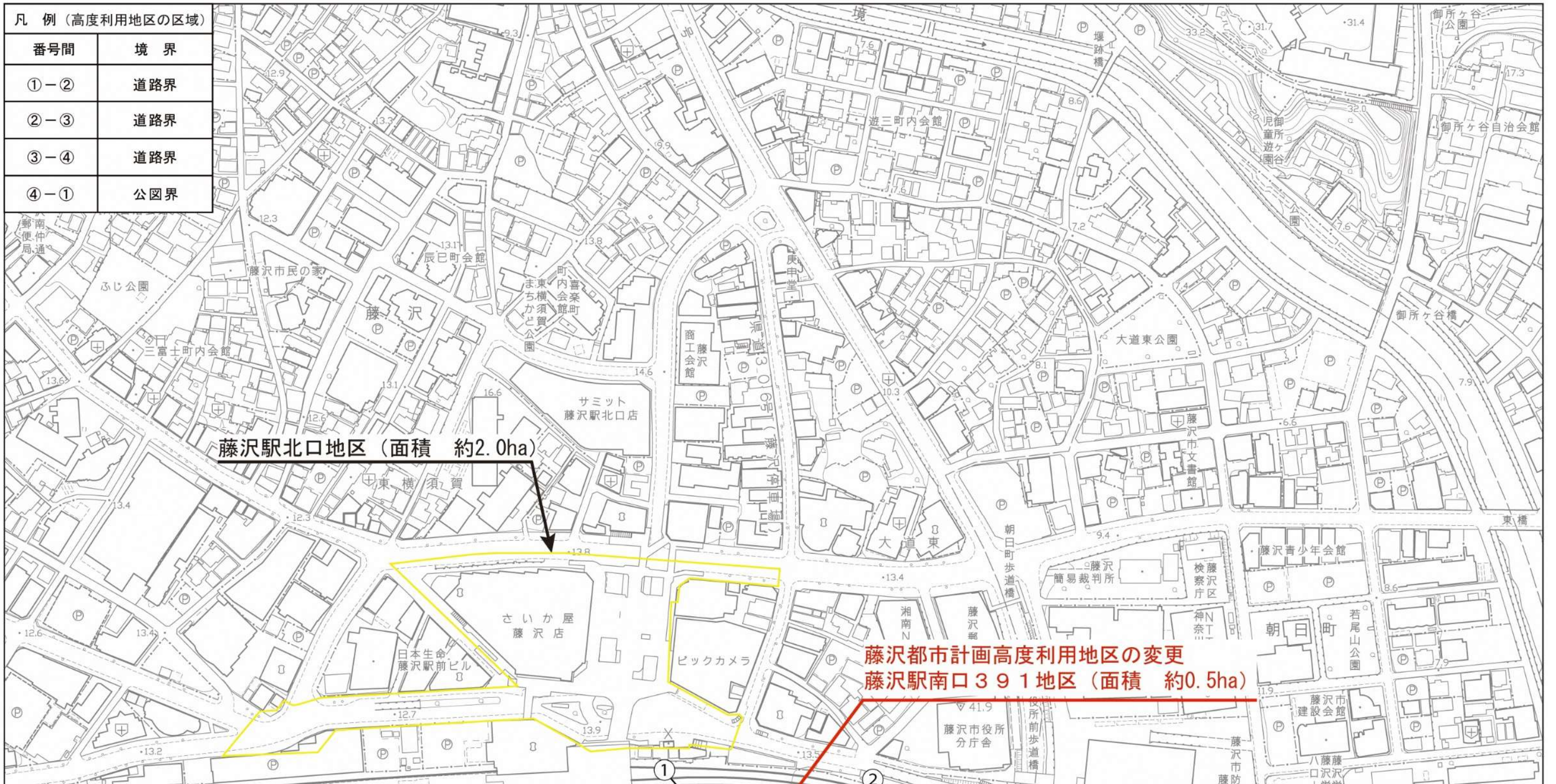
一方で、本地区においては、老朽化した建物の耐震化の促進が喫緊の課題であること、3棟が各々に建設され接続されたことにより共用部が重複していることなどから、健全な利用がなされていない状況にある。

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。

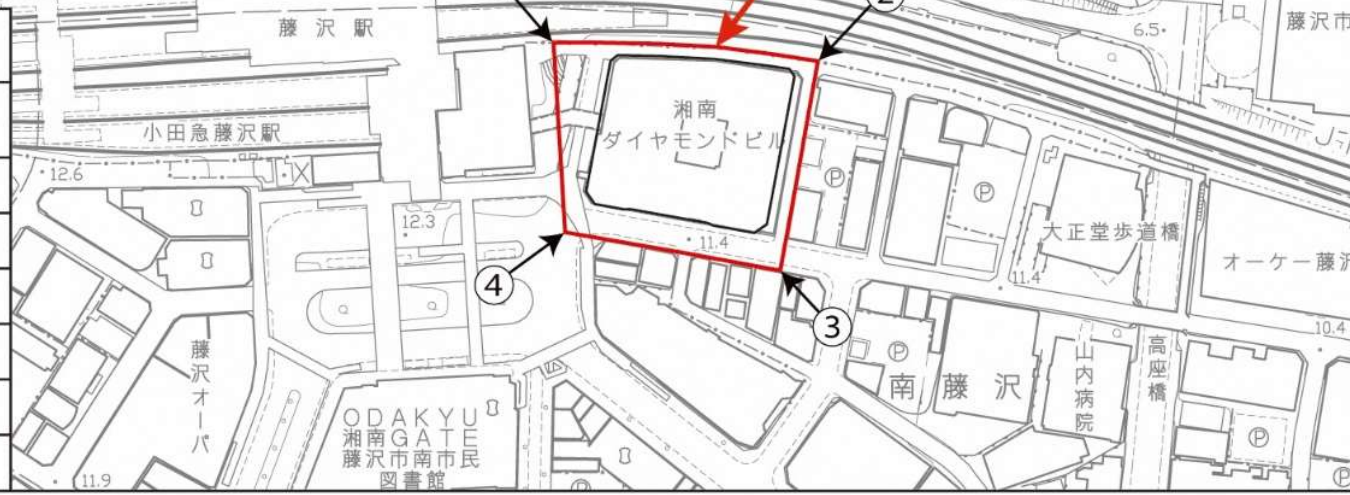
そのため、本案は藤沢駅南口391地区約0.5haにおいて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、良好な市街地環境を形成するため、高度利用地区の変更とあわせて、本案のとおり藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するものです。



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	公園界



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	



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。

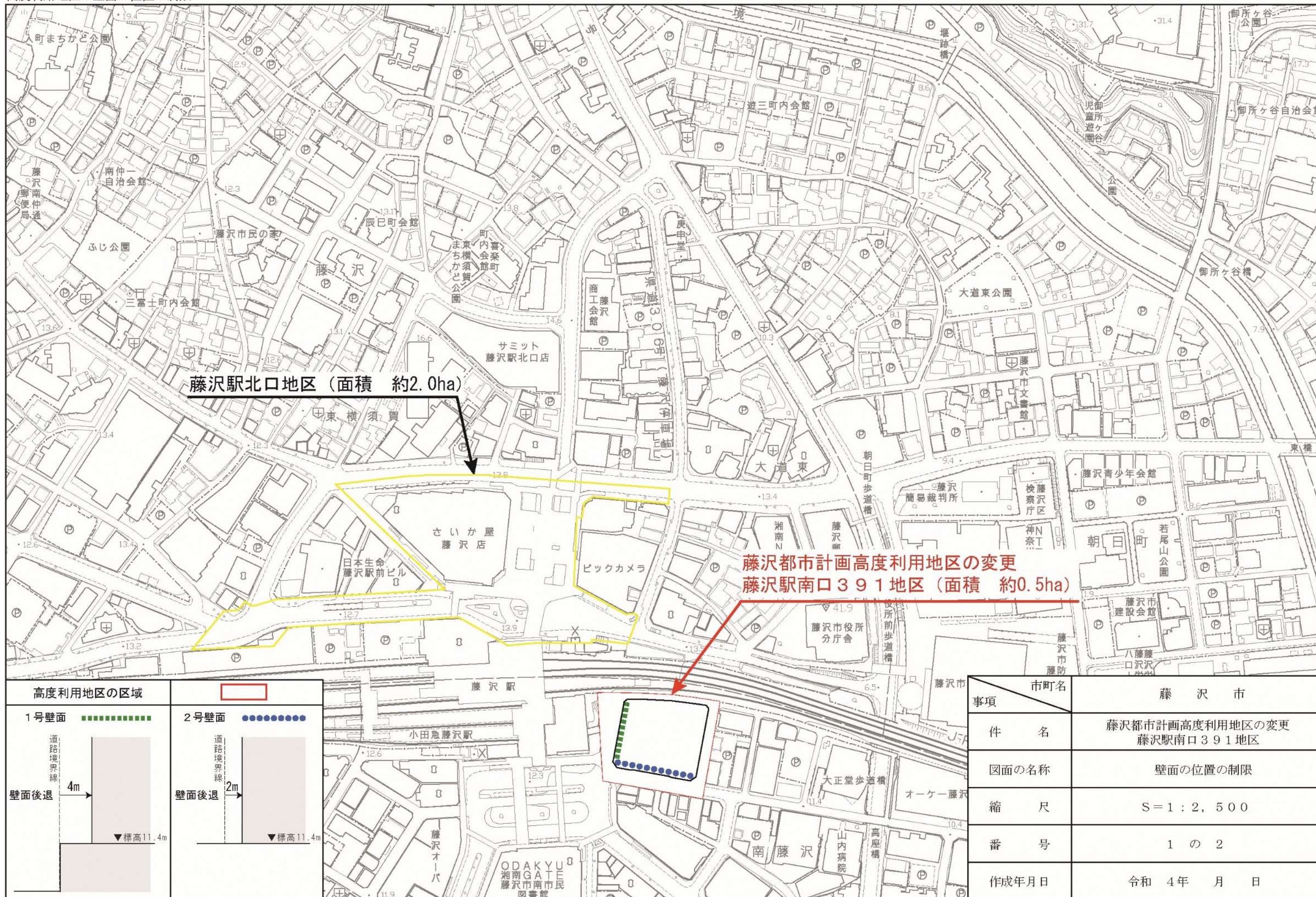
- 1 歩行者の回遊性及び利便性を高めるために設ける歩行者デッキ及びこれに設置される屋根、柱、壁その他これらに類するもの
- 2 公益上必要なもの

「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

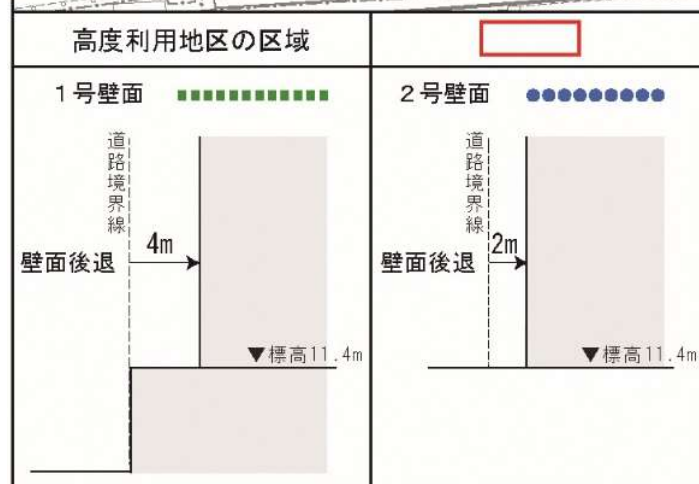


高度利用地区：壁面の位置の制限



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	



## 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。

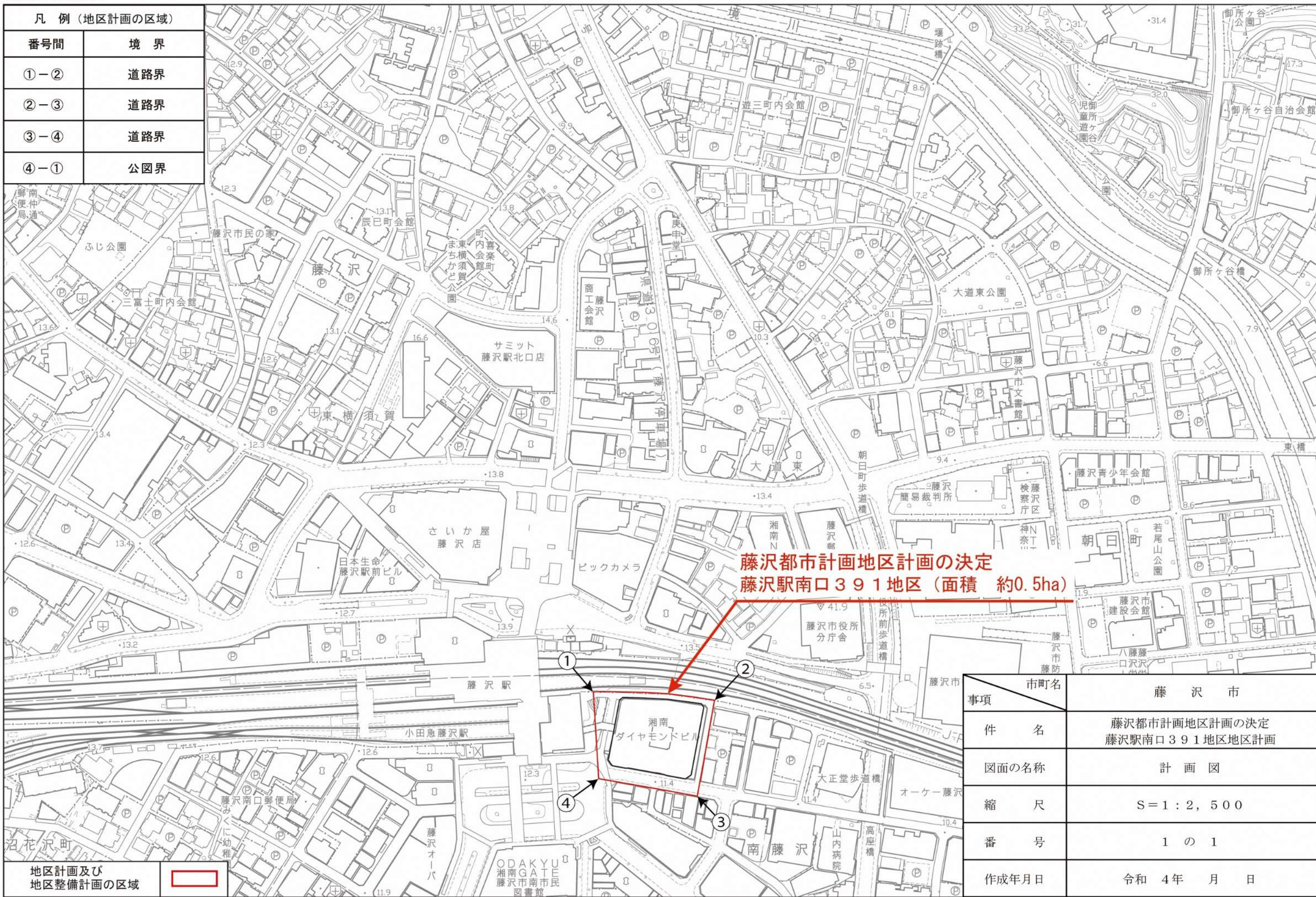
一方で、本地区においては、老朽化した建物の耐震化の促進が喫緊の課題であること、3棟が各々に建設され接続されたことにより共用部が重複していることなどから、健全な利用がなされていない状況にある。

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。



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	



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。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	<p>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。</p>
	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>

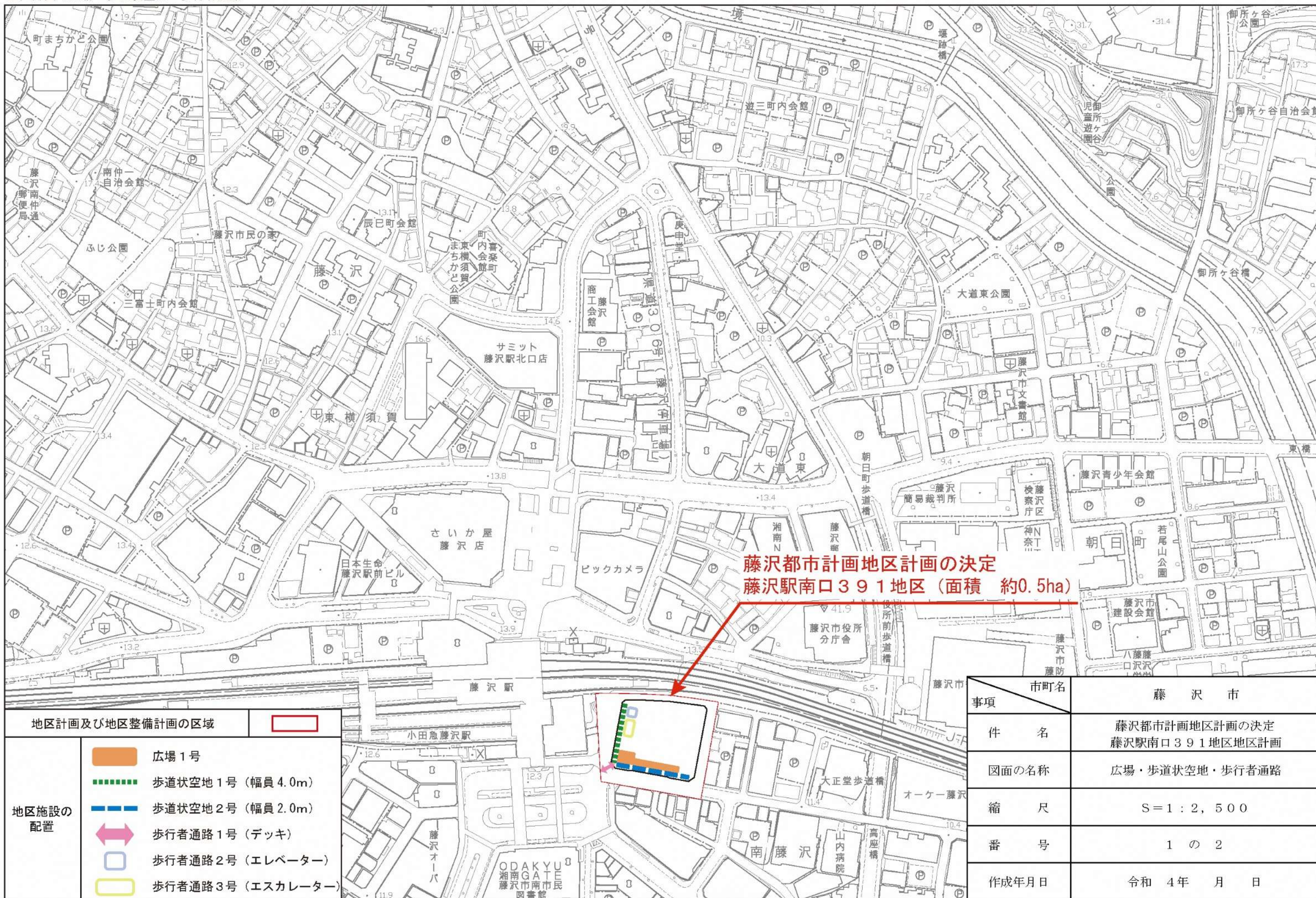


地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地	広場1号 面積 約310㎡ 歩道状空地1号 幅員 4.0m 延長 約50m 歩道状空地2号 幅員 2.0m 延長 約50m 歩行者通路1号 幅員 2.0m 延長 約35m 備考 歩行者デッキ 歩行者通路2号 幅員 1.6m 延長 約11m 備考 エレベーター 歩行者通路3号 幅員 2.0m 延長 約56m 備考 エスカレーター
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1 共同住宅 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項の各号に掲げる用に供する建築物、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



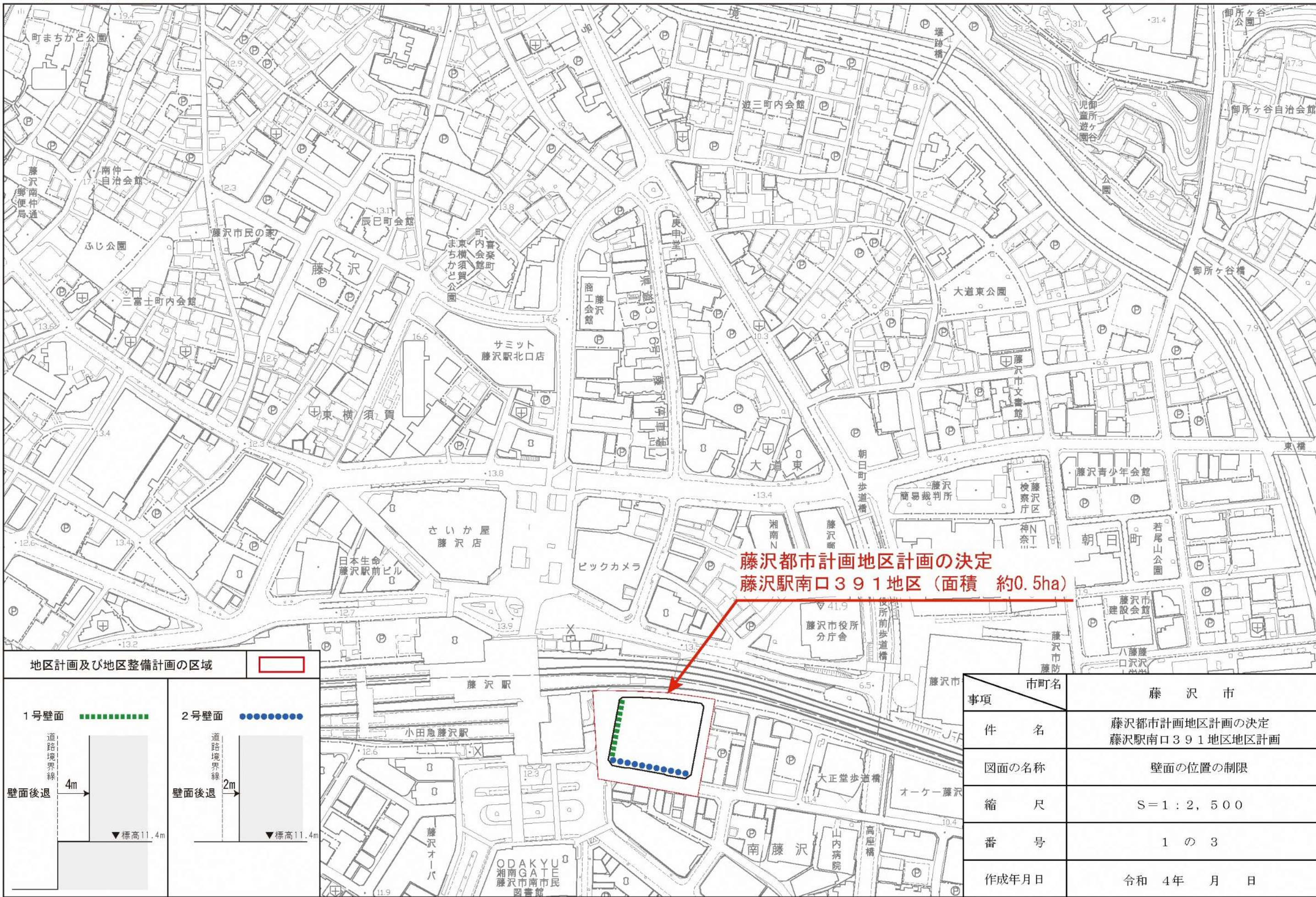


藤沢都市計画地区計画の決定  
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)

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)

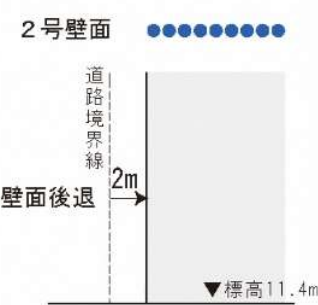
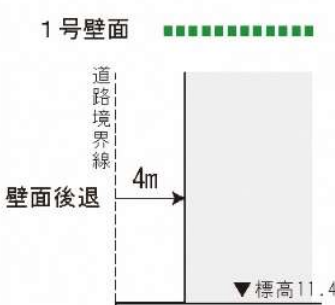
事項	市町名	藤 沢 市
件 名	藤沢都市計画地区計画の決定 藤沢駅南口391地区地区計画	
図面の名称	広場・歩道状空地・歩行者通路	
縮 尺	S=1:2,500	
番 号	1 の 2	
作成年月日	令和 4年 月 日	





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



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	



## 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。