

報告事項 1

高度利用地区指定基準の改正について

- 1 本日までの経過について
- 2 高度利用地区及び指定基準について
- 3 藤沢駅前街区まちづくりガイドラインについて
- 4 高度利用地区指定基準の改正案について
- 5 藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの
パブリックコメントの結果について
- 6 今後について

1 本日までの経過について

前回

藤沢市都市計画審議会へ 報告①

R4.8

藤沢駅前街区まちづくりガイドライン
パブリックコメント実施

R4.12

本日

藤沢市都市計画審議会 報告②

R5.2

今後

藤沢駅前街区まちづくりガイドライン 策定

+

高度利用地区指定基準 改正

R5.3

2 高度利用地区及び指定基準について

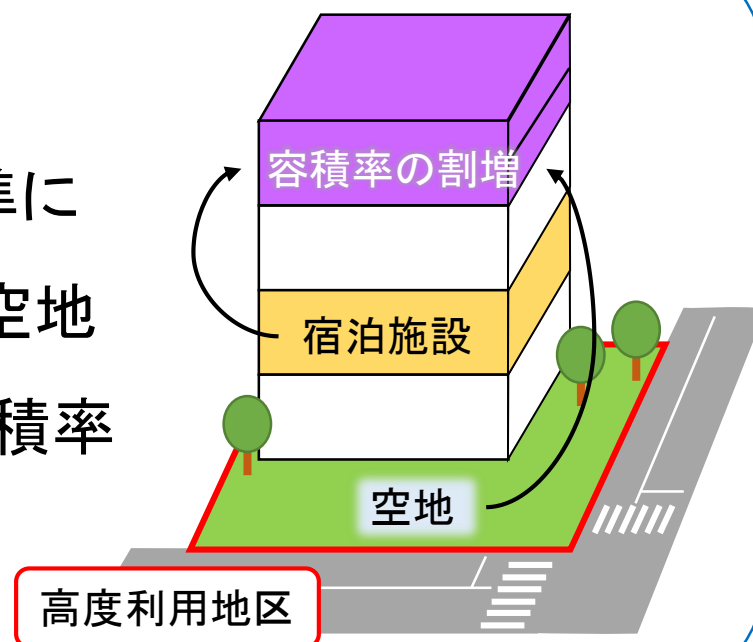
高度利用地区【都市計画法第8条第1項第3号】

目的

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

高度利用地区の指定

高度利用地区指定方針及び指定基準に
適合する必要がある、指定基準による空地
や宿泊施設などを確保する場合は、容積率
の緩和(割増)を受けることが可能



藤沢市高度利用地区指定方針及び指定基準

2017年10月 施行・運用開始

2020年 4月 一部改正(維持管理等の基準追加)

高度利用地区指定方針

高度利用地区を指定する際の藤沢市の考え方を定めたもの

高度利用地区指定基準

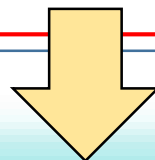
高度利用地区を指定する際の各基準を定めたもの

例) 指定要件、容積率の最高限度、容積率の緩和の基準等

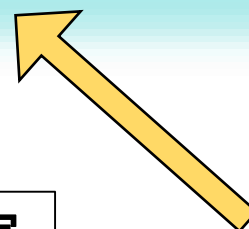
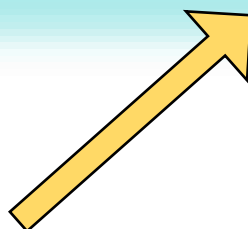
藤沢市都市マスタープラン

藤沢駅周辺【中心市街地】

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、商業等を充実する

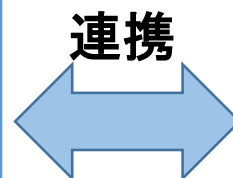


藤沢駅周辺の都市機能の誘導
(商業機能等の誘致)



改正

高度利用地区
高度利用地区指定基準
(容積率の緩和)

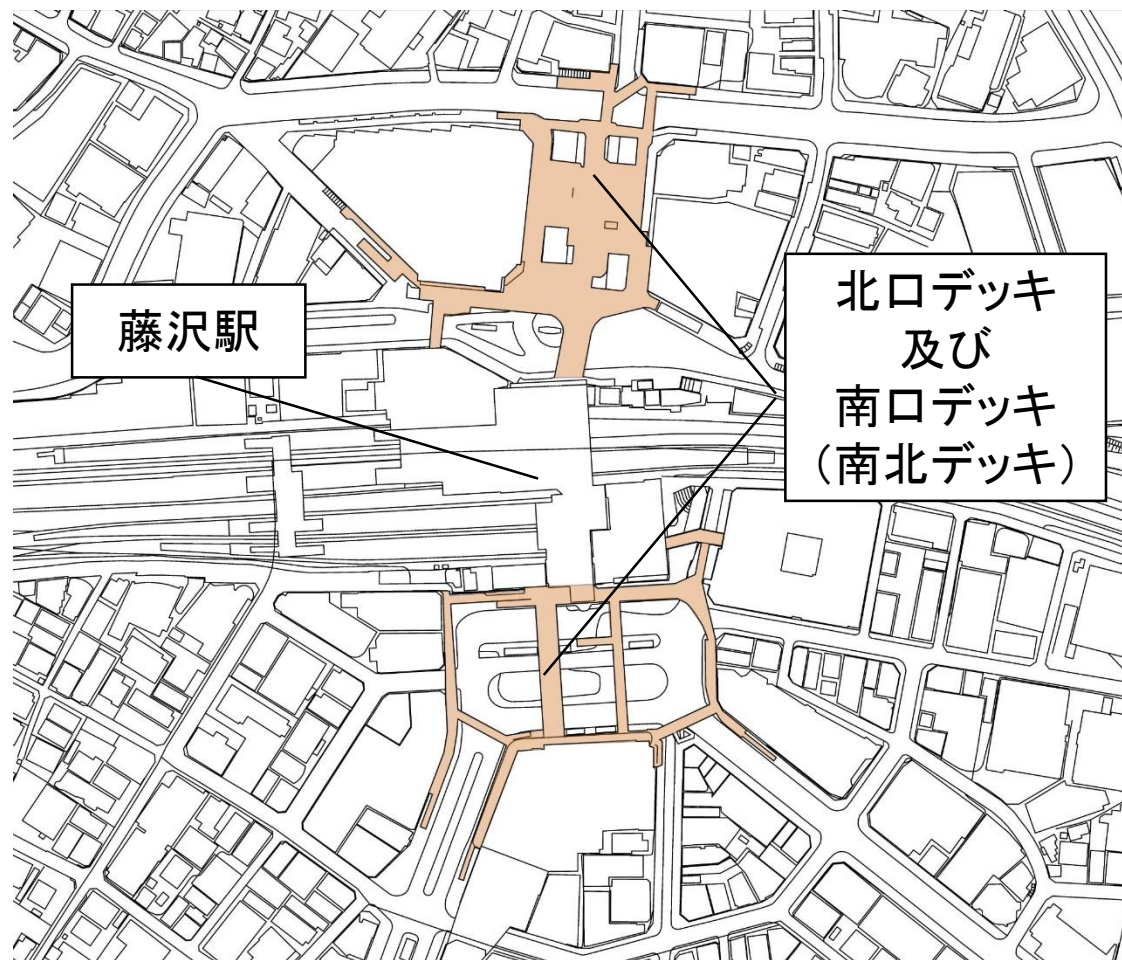


策定

藤沢駅前街区
まちづくりガイドライン
(藤沢駅前の考え方)

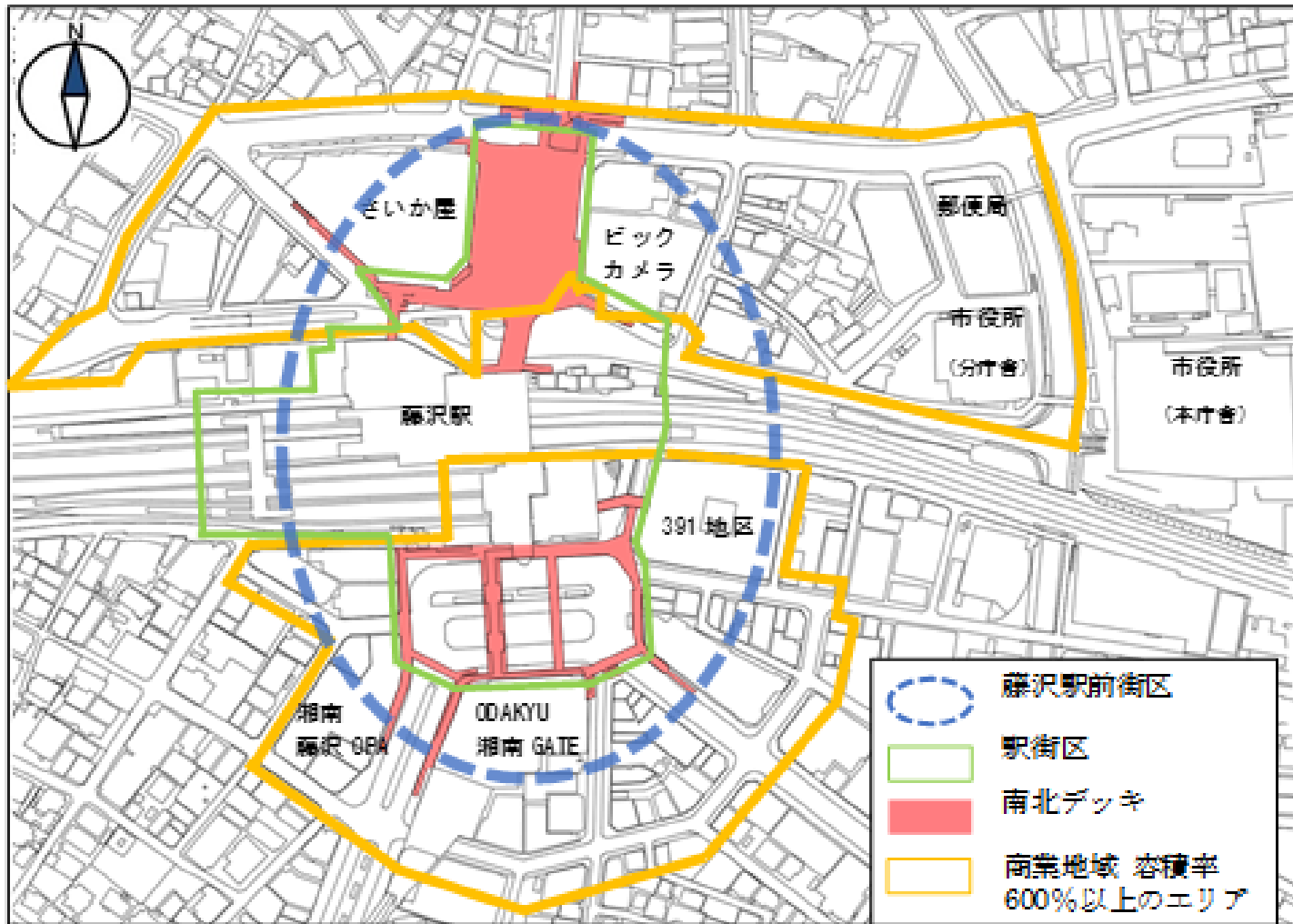
3 藤沢駅前街区まちづくりガイドライン について

藤沢駅周辺について



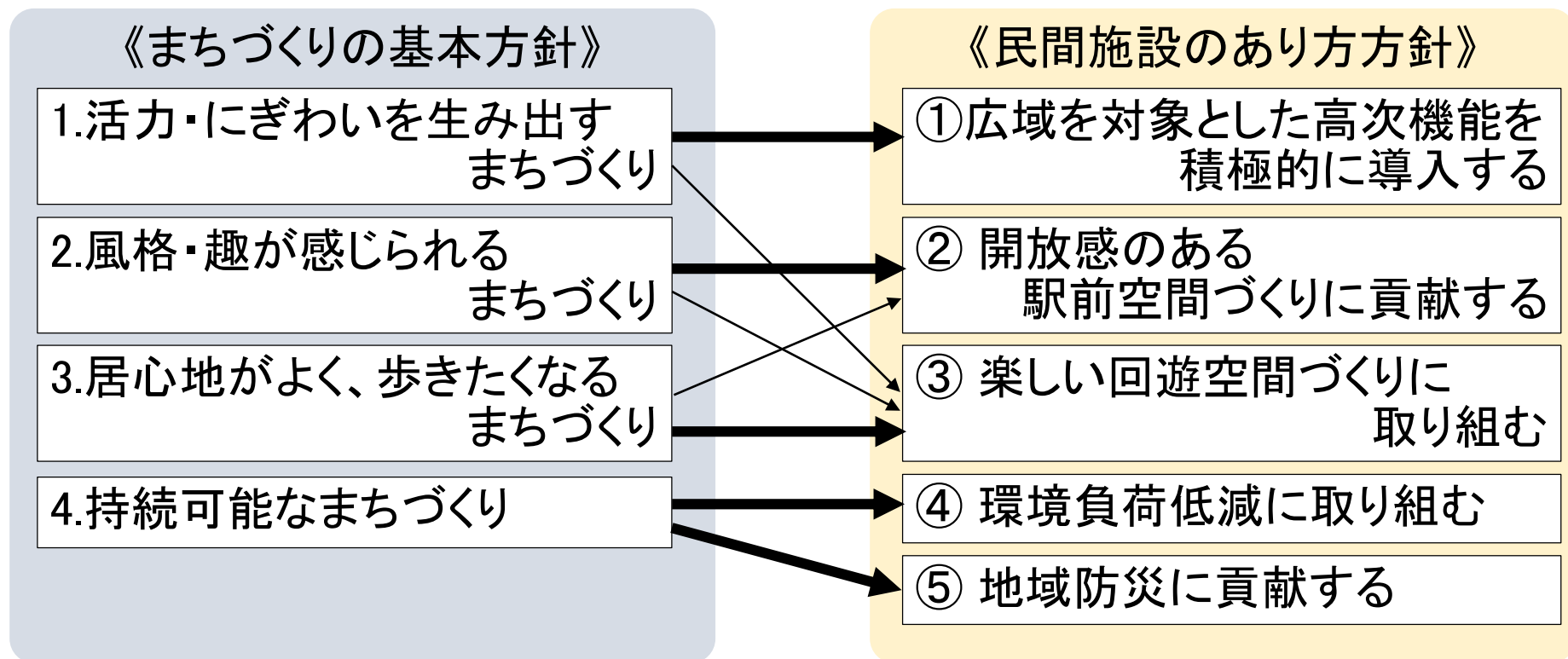
- 藤沢駅周辺の民間施設の更新を誘発し、藤沢駅周辺地区の再活性化を目指している
- 南北デッキ周辺における民間施設の建て替え等による機能更新の機運が高まってきている
- 官民連携による駅前まちづくりに向け、まちづくりの基本方針等を位置付けた「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」を策定予定

まちづくりガイドラインの対象区域

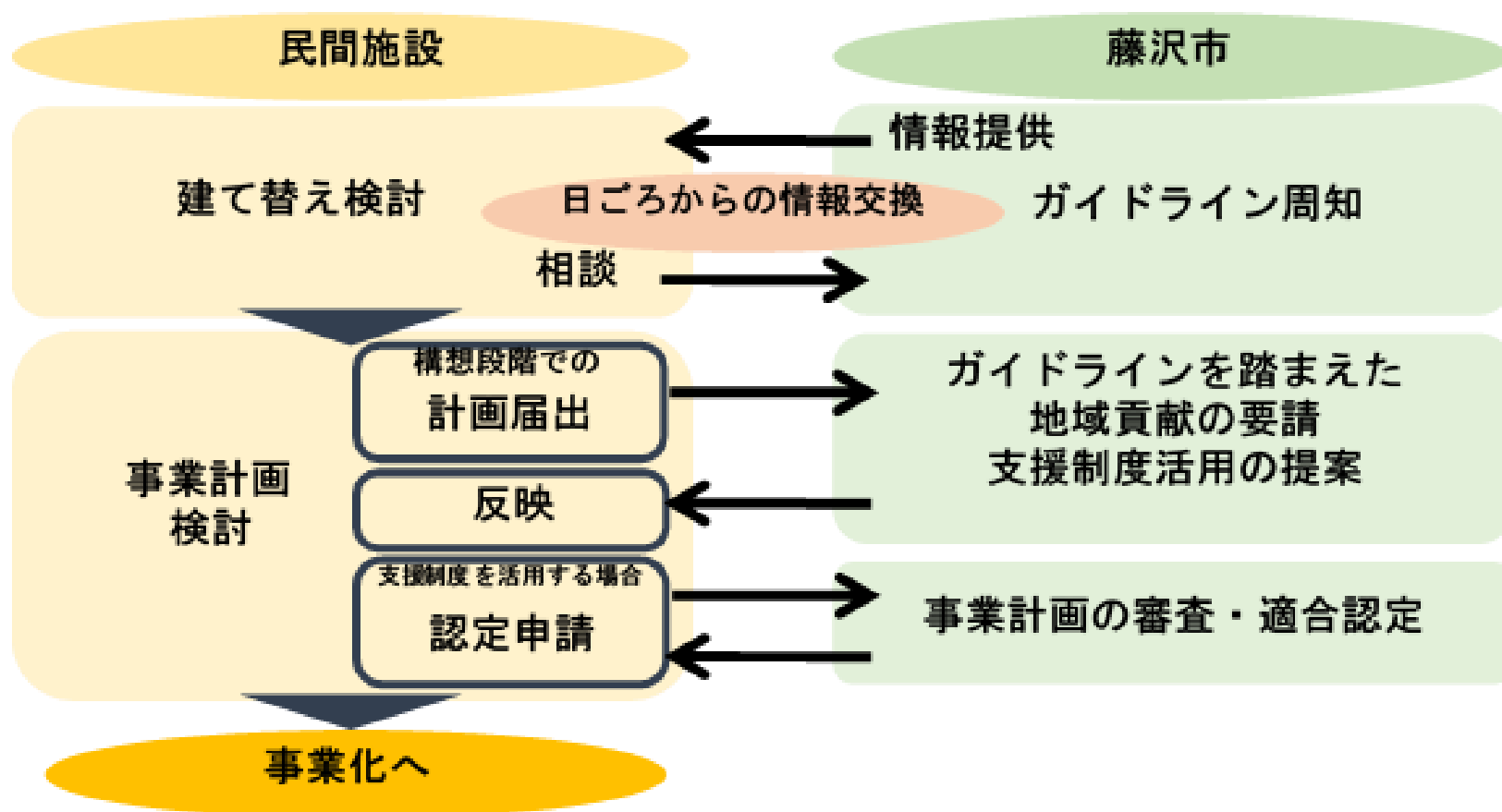


○ 藤沢駅周辺の
にぎわいづくりに重要な役割
を持つ南北デッキに接する敷
地のうち容積率が600%以上
である区域

まちづくりの基本方針と民間施設のあり方方針の関係



届出・認定制度の構築



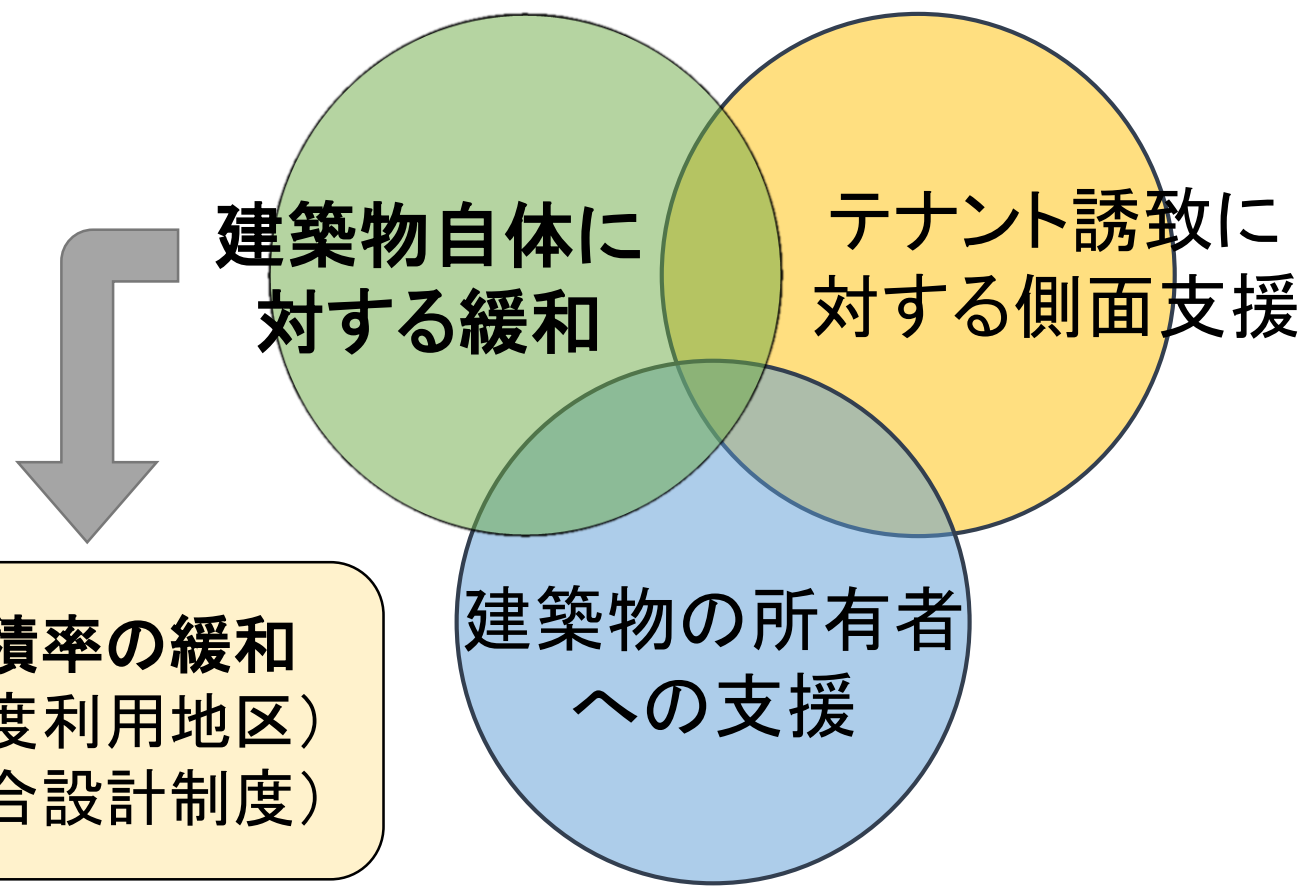
評価基準（案） 必須項目

基準	地域貢献
<p>必須項目</p> <p>右欄の地域貢献は、必ず取り組むこと。 ※「・」の項目については、ガイドラインを踏まえた取組に対する考え方を記載すること。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○<u>にぎわい・交流施設の整備(1,000㎡以上)</u> (店舗・飲食店・劇場・スポーツの練習場・オフィス等) ○原則、住宅用途並びに「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項及び第5項に掲げる用途を含まない ○<u>駅前広場・デッキに面した商業機能の配置</u> ○現在の敷地設定からの分割をしない ○<u>デッキ空間(有効幅員2m以上)の整備(南口)</u> ○<u>高さ80m以下</u> ○敷地内又は近隣駐車場での荷捌きの実施 ○CASBEEかながわのBランク又はBELS認証の3つ星の取得 ・地域資源との関係に考慮した意匠面の工夫(エリアデザインの考え方) ・より質の高いバリアフリー・ユニバーサルデザインの導入 ・エリアマネジメントの展開 ・カーボンニュートラルなどに向けた環境負荷低減への幅広い貢献 ・気候変動適応策など、地域防災への幅広い貢献

評価基準（案） 選択項目

基準	地域貢献	点数
選択項目 右欄の地域貢献を選択して取り組み、次の点数を得ること。 <u>「合計3点以上」</u>	<u>○買い物支援等の子ども一時預かり機能の導入</u>	1点
	○共同化、大街区化	2点
	○壁面後退等による歩道状の空地、広場空間の確保	1点
	○高層部の駅前広場からの壁面後退(10m以上)	1点
	○高さ50m以下	2点
	<u>○デッキとの接続及び一般利用可能な昇降施設の整備(始発～終電程度)</u>	1点
	<u>○「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」整備基準への適合</u>	1点
	○屋上庭園の導入(100㎡以上)	1点
	○共同荷捌き場の整備	1点
	○より質の高い自転車等駐車場の整備	1点
	○「藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例」で定める緑化基準以上の緑化(+5%以上)	1点
	○CASBEEかながわのAランク以上の取得(太陽光発電設備等の設置)	1点
	○BELS認証の4つ星以上の取得(太陽光発電設備等の設置)	1点
	○一般利用可能な喫煙場所の整備(50㎡以上)	1点
	○帰宅困難者の受け入れスペースの確保(350㎡以上+協定締結)	1点
	○「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」の雨水貯留施設等の貯留基準以上の対策(+35%)	1点
○その他、交通や環境、防災など先端的な技術の活用による他の施設を先導する機能の導入	1点	

支援制度の構築



4 高度利用地区指定基準の改正案について

第4 容積率の緩和の基準

旧

容積率の緩和の基準は、基準1の緩和に基準2から基準4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

	容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
(6)	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。）	100%

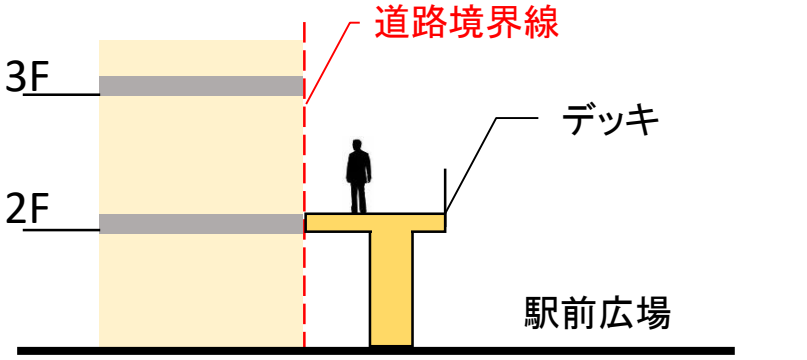
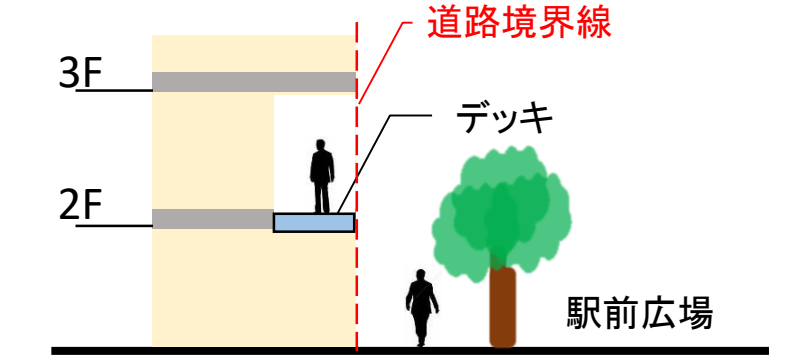
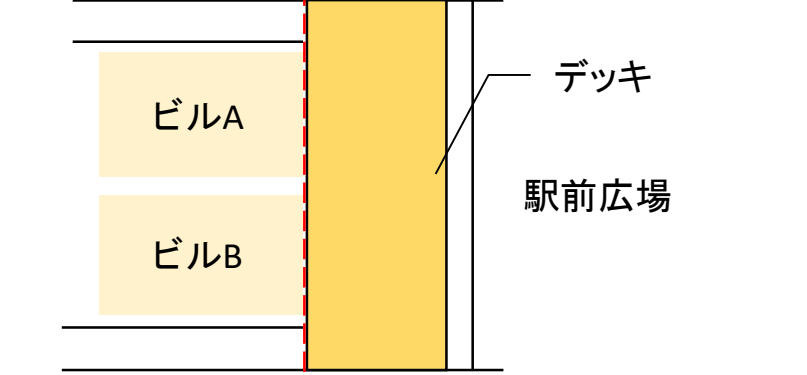
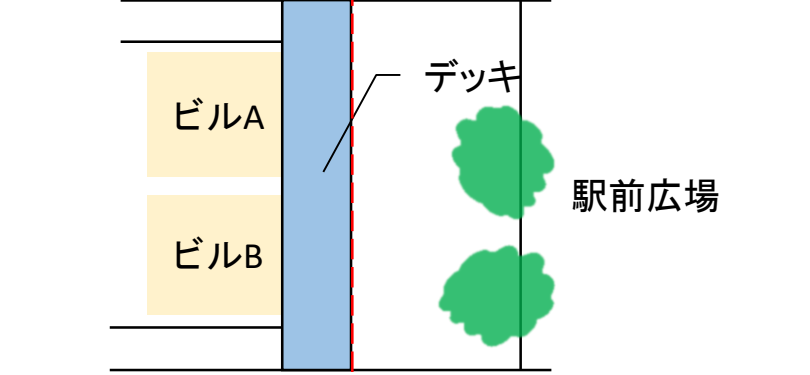
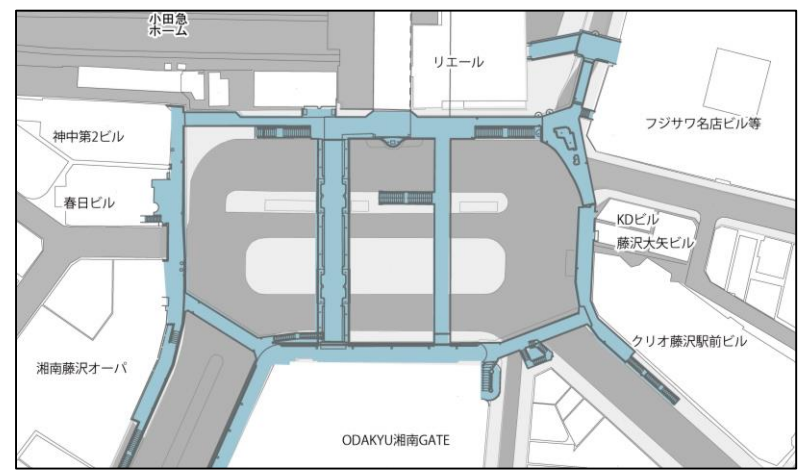
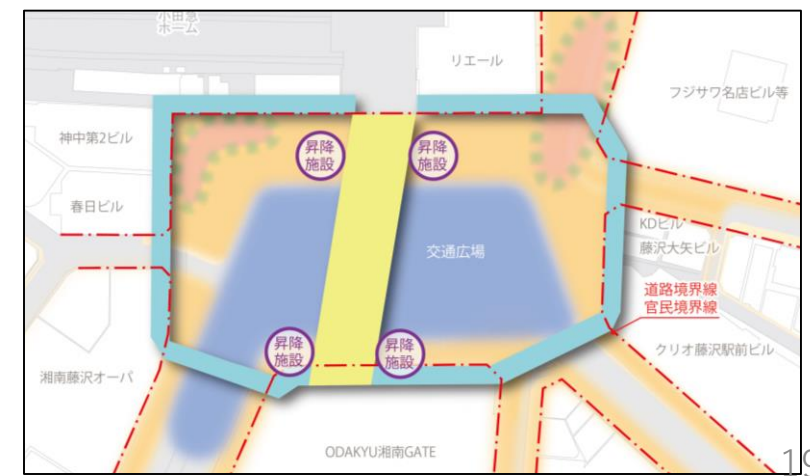


新

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

	容積率の緩和の基準	容積率の緩和の上限
(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%

	現在	改正した基準適用後のイメージ
断面図 南口デッキ		
平面図 南口デッキ		
南口デッキ 全体図		

第4 容積率の緩和の基準

追加

- 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。

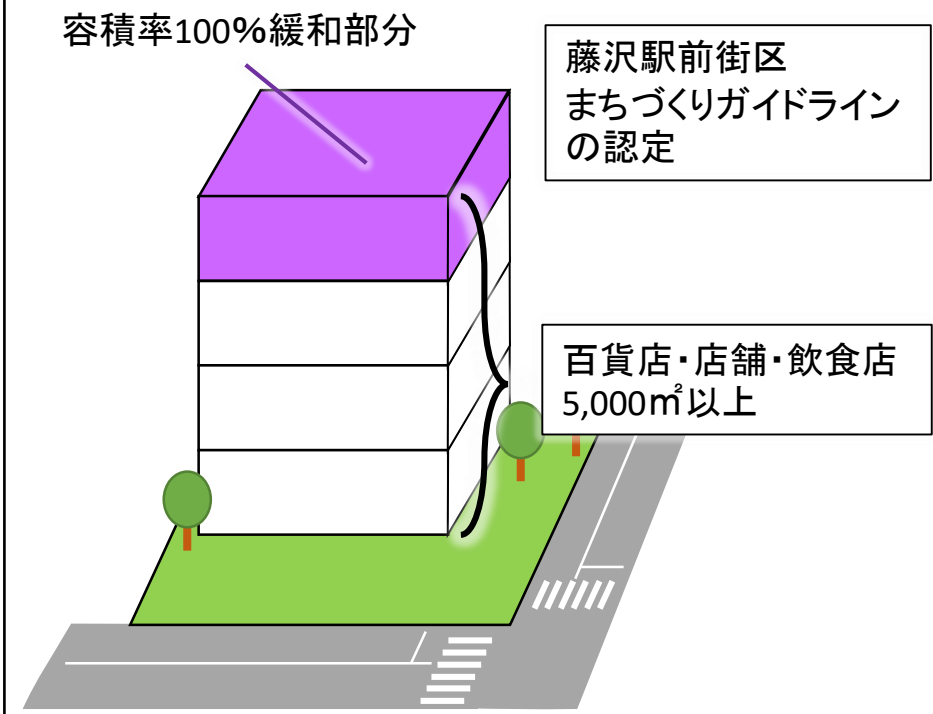
容積率の緩和の基準	容積率の緩和
<p>にぎわい・交流施設が確保される場合</p> <p>○地域要件 都市拠点「藤沢駅周辺」の商業地域(容積率600%)かつ駅前広場(公共用デッキ)に接する敷地の範囲。</p> <p>○施設要件 ・藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの認定を受けた施設であること。 ・次のいずれかの用途を有すること(複合施設可)。 ア 百貨店、店舗、飲食店 イ 劇場、映画館、展示場、観覧場等 ウ 美術館、博物館等 エ スポーツの練習場等 オ 事務所等 ・アの用途に供する床面積を5,000m²以上確保すること。</p>	<p>100%</p> <p>ただし、にぎわい・交流施設に供する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点以上の場合には200%とすることができる。</p>

今回追加する第4-5「にぎわい・交流施設の確保」の部分のイメージ

100%の容積率緩和の要件

○にぎわい・交流施設を設けて100%の容積率緩和を受ける場合の要件

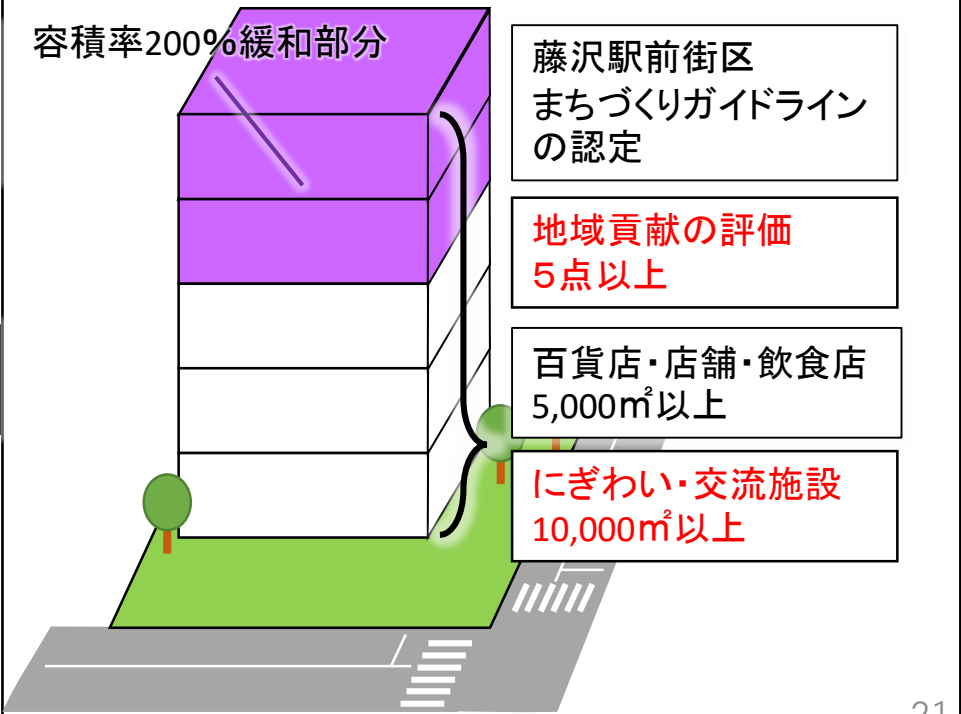
- ・対象敷地は商業地域(600%)かつ駅前広場の公共用デッキに接する敷地
- ・施設要件は下図の要件を満たす必要がある



200%の容積率緩和の要件

○にぎわい・交流施設を設けて200%の容積率緩和を受ける場合の要件

- ・対象敷地は100%の容積率緩和を受ける場合と同様
- ・施設要件は100%の容積率緩和の要件に加え、下図の赤字の要件を満たす必要がある



5 藤沢駅前街区まちづくりガイドラインの パブリックコメントの結果について

意見等を募集した件名	藤沢駅前街区まちづくりガイドライン（案）
実施期間	2022年（令和4年）11月25日～12月26日
意見提出者数	9人
うち高度利用地区指定基準に関すること	1件

意見要旨

・ガイドライン(案)の中で、**高度利用地区について、にぎわい・交流を創出する施設として、店舗・飲食店5,000㎡以上と基準が示されているが、ネット販売が拡大し、リアルの店舗のニーズが減っている現状から、商業店舗の規模が需要に対して過大となることが懸念される。**

また、敷地面積の大きさから建築面積を大きくできないため、店舗・飲食面積を5,000㎡以上確保しようとする、誘客に不利な3階以上にも店舗・飲食用途を配置しなければならず、よりその懸念が高まる。**店舗・飲食店の基準となる面積を下げたい。(例えば3,000㎡以上)**

あるいは、**基準面積を5,000㎡以上とするならば、用途を店舗・飲食だけでなく、事務所やその他のにぎわい・交流施設もその対象とするよう、用途の範囲を広げて欲しい。**

意見に対する市の考え方

・藤沢市立地適正化計画において、藤沢駅周辺都市拠点に今後も必要な機能の一つとして大規模商業施設(5,000㎡以上)を位置づけているため、面積基準に関しましては、当該計画と整合するよう考えております。

また、店舗には物販店舗のほか、美容院や学習塾といったサービス業を営む店舗も含まれておりますので、基準面積の対象となる用途の範囲についてはある程度広く設定しております。



指定基準について

この考え方をもとに、今回の高度利用地区指定基準第4-5「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おける面積及び用途については、改正案から変更はせず、改正したいと考えております。

また、この他に高度利用地区に関する意見はありませんでしたので、その他の部分についても改正案のとおり改正したいと考えております。

6 今後について

前回

藤沢市都市計画審議会へ 報告①

R4.8

藤沢駅前街区まちづくりガイドライン
パブリックコメント実施

R4.12

本日

藤沢市都市計画審議会 報告②

R5.2

今後

藤沢駅前街区まちづくりガイドライン 策定

+

高度利用地区指定基準 改正

R5.3