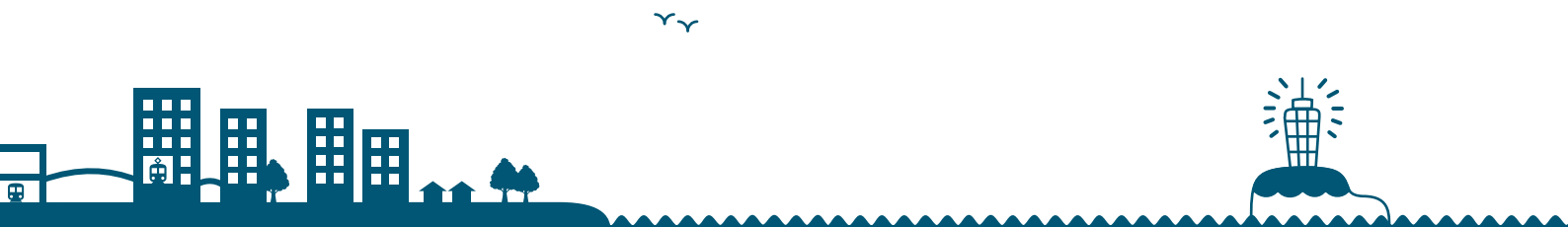


# 藤沢駅前街区まちづくりガイドライン

## 概要版



2023年（令和5年）3月

藤 沢 市

# 1. 藤沢駅前街区まちづくりガイドラインについて

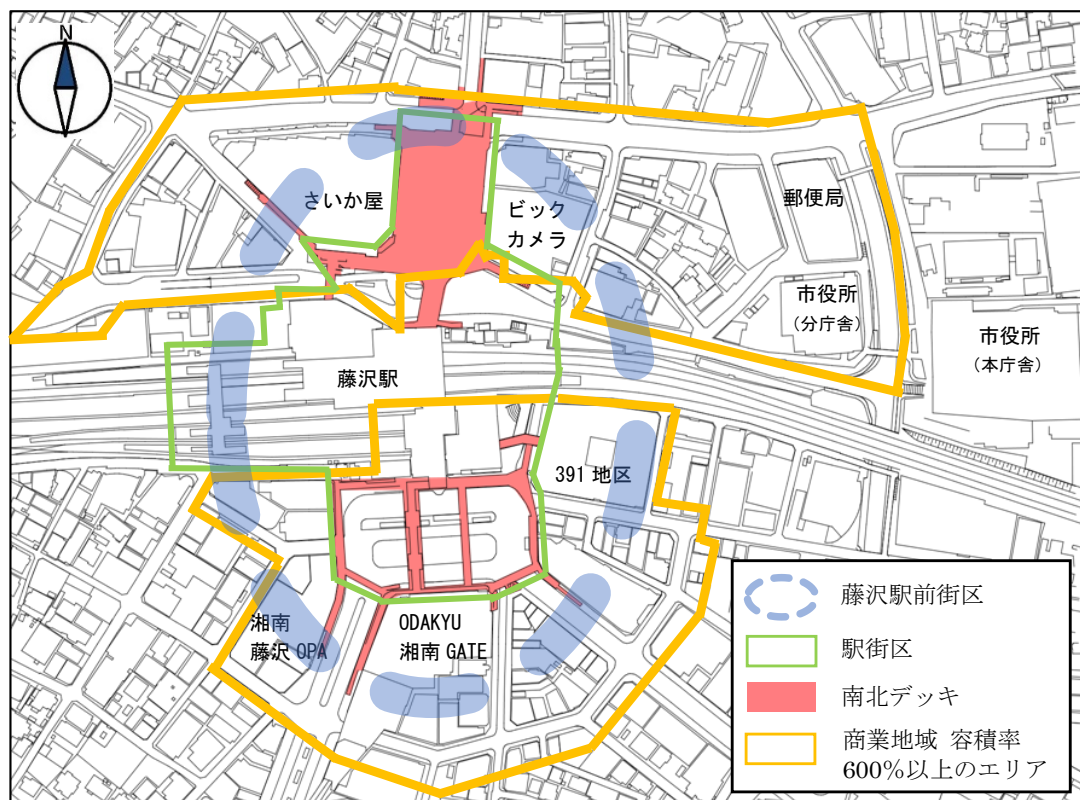
## (1) ガイドラインの目的

本市では、「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画（2012年(平成24年)3月）」を策定し、都市基盤整備を中心とした事業を推進することで、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めざしています。

このような中、藤沢駅南北デッキ周辺における民間施設について、建て替え等による機能更新の機運が高まってきており、官民連携によるまちづくりに向け、再整備構想・基本計画を具現化するためのツールとして、本市の駅前まちづくりの考え方をとりまとめた「藤沢駅前街区まちづくりガイドライン」を策定しました。

## (2) 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駅街区（藤沢駅施設、南北駅前広場を含む街区）及び南北デッキに接する地域のうち、容積率が600%以上である区域とします。



■ 藤沢駅前街区の対象区域

## 2. 藤沢駅前街区における「まちづくりの基本方針」

### ① 活力・にぎわいを生み出すまちづくり

藤沢駅前街区は、本市の「都心」の「核」であり、活力・にぎわいのけん引、波及に向けて、公共施設の再整備、民間施設の建て替え促進を図り、都市機能の更新・充実を進めます。

特に、駅直近である藤沢駅前街区については住宅用途を極力避け、商業用途等を基本ににぎわい・交流を創出する施設を誘導します。

### ② 風格・趣が感じられるまちづくり

藤沢駅前街区は、湘南の顔となる地区として、駅前広場等でのランドマークや人のための広場づくりを形成します。

合わせて、コロナ禍を踏まえたニューノーマルにも対応したゆとりや使い方に考慮した空間づくりや藤沢の歴史や文化を踏まえながら、風格や趣が感じられるまちづくりを進めます。

### ③ 居心地がよく、歩きたくなるまちづくり

藤沢駅を中心にバス、歩行者、自転車等が円滑に連携する交通ターミナルとして、駅前広場再整備や運用改善を図るとともに、小田急改札口の橋上化や南北自由通路拡幅、地下通路再整備等により、駅南北の連携、一体化を図ります。

合わせて、デッキを介在した立体的な回遊空間の更新を図るとともに、人々が集い、憩い、多様な活動を繰り広げる場づくりを通じて、居心地がよく、歩きたくなるまちをめざします。

### ④ 持続可能なまちづくり

藤沢駅前街区は、経済活動をはじめとした様々な都市活動の中心地であることを踏まえ、公共施設や民間施設において、省エネ等の脱炭素化や、緑化による温熱環境の改善といった、環境負荷低減に積極的に取り組むなど、SDGs 達成に寄与するまちづくりを進めます。



■ 藤沢駅周辺地区の航空写真

### 3. 駅前街区の公共施設のあり方方針

公共空間が周辺施設と相互に価値を高め合いながら一体的に滞在、回遊を楽しむ場となるとともに、湘南の玄関口にふさわしい藤沢駅前のまちづくりを先導していくことをめざします。

#### <公共施設が先導するまちづくりのイメージ>

##### ① 「藤沢の都心」「湘南の玄関口」としての顔づくり

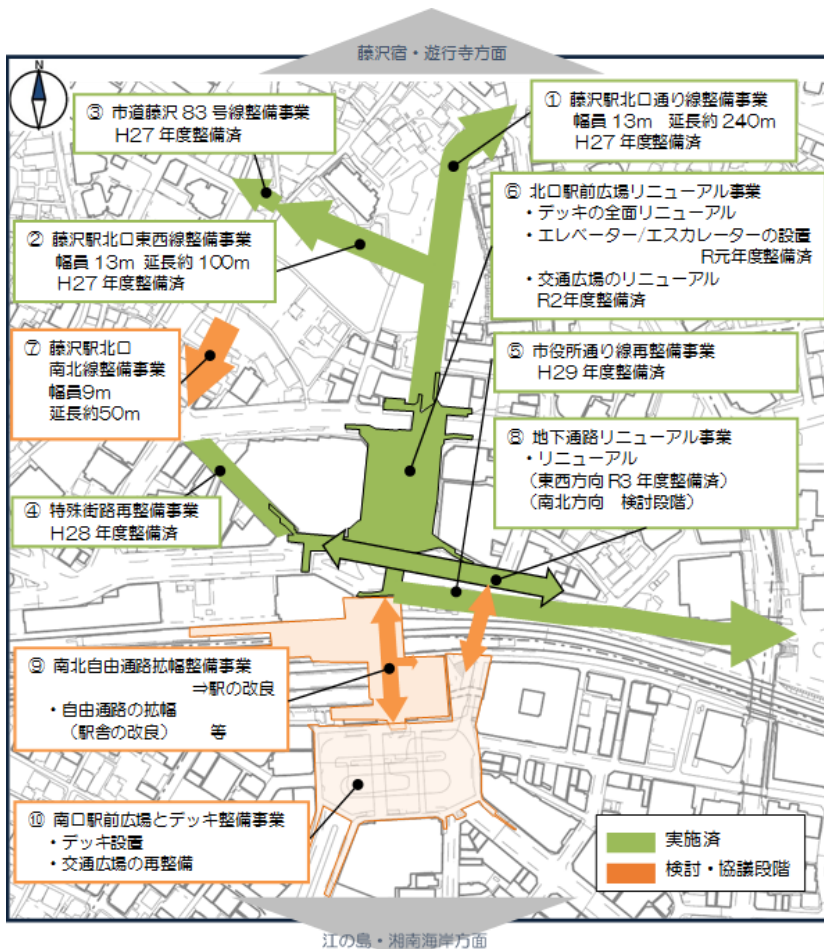
公共施設を核として、周辺街区を含めた一体的なまちづくりを行うことにより、都市機能の導入やそれらをつなぐ回遊動線の整備、高質な都市空間の創出を図り、藤沢駅周辺地区の拠点性を高めます。

##### ② 民間施設の開発促進

南北自由通路や駅前広場を高質な空間として整備することにより、駅前街区における民間施設の機能更新を誘発します。

##### ③ 活気あふれる活動の場づくり

エリアマネジメント等の活用を想定した公共施設整備を行うことで、居心地よく活気ある空間創出を図ります。



■ 藤沢駅北口



■ 藤沢駅南口

■ 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画に基づく事業計画 (案)  
(2013 年 10 月作成、2023 年 3 月時点修正)

## 4. 駅前街区の民間施設のあり方方針

官民連携による駅前まちづくりを進めるに当たって、民間施設の機能更新に向けた市が期待するあり方として、次の5つの方針を定めます。

### ① 広域を対象とした都市機能を積極的に導入する

民間施設の建て替えやリニューアルにより、にぎわい・活力創出の基礎として、また、湘南の顔となるよう商業機能等のにぎわい・交流を創出する機能の導入を図ります。

### ② 開放感のある駅前空間づくりに貢献する

駅前の「開放感」を維持・確保できるよう、建築物は高層化を避けます。一方で高度利用に向け、高層化が必要な場合は、高層部の駅前広場側からの壁面後退や意匠面での工夫を検討するなど、現状のまちなみを考慮します。

### ③ 楽しい回遊空間づくりに取り組む

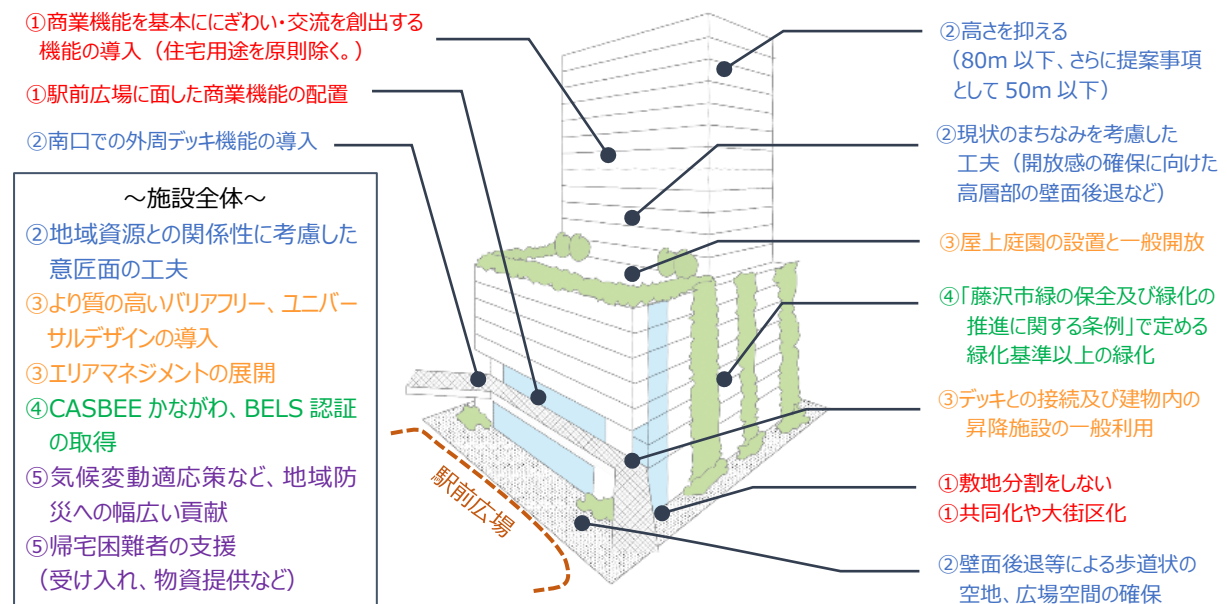
デッキによる回遊性を維持するとともに、立体的な回遊空間の創出に向けて、民間施設内の昇降施設により、上下移動の快適性の向上、円滑化を図ります。

### ④ 環境負荷低減に取り組む

カーボンニュートラルの実現に貢献できるよう、建て替え等を契機として、建築物の省エネ・創エネ化に積極的に取り組むとともに、他の施設の前例となるよう情報発信します。

### ⑤ 地域防災に貢献する

大規模災害を想定して日頃から備蓄などの防災対策に努めるとともに、発災時には行政や民間施設等が地域全体で連携し、一時滞在施設として帰宅困難者を受け入れ可能な空間や資機材を提供するなど、地域防災に貢献します。

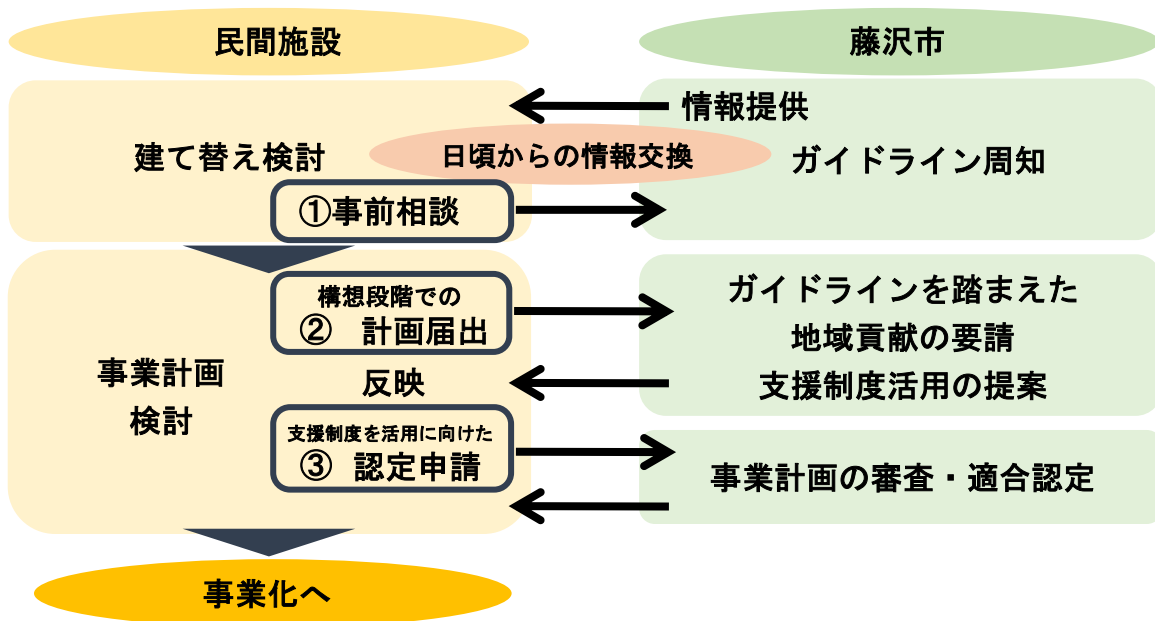


■ 主な地域貢献イメージ

## 5. 運用方策

ガイドラインの運用の流れや、民間施設の建て替え事業における地域貢献の評価の考え方、支援制度について示します。

### (1) 届出・認定制度



#### ① 事前相談

本市では、普段より、地元との勉強会等を通じて、ガイドラインの内容、支援制度等について周知するとともに、民間施設の建て替えやリニューアルについて相談に応じます。

#### ② 構想段階での計画届出

民間施設の建て替えやリニューアルに取り組む事業者は、その建て替え等の計画について、構想段階など、できるだけ早期に本市に計画届出をします。

#### ③ 支援制度活用に向けた認定申請

民間施設の建て替え事業者は、支援制度を活用した建て替えを希望する場合には、ガイドラインに即した施設計画について、本市に認定申請をします。

## (2) 評価基準

基準	地域貢献	
<p><b>必須項目</b></p> <p>右欄の地域貢献は、必ず取り組むこと。</p> <p>※「・」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"> <li>○にぎわい・交流施設の整備 (1,000 m<sup>2</sup>以上) (店舗・飲食店・劇場・スポーツの練習場・オフィス等)</li> <li>○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</li> <li>○駅前広場・デッキに面した商業機能の配置</li> <li>○現在の敷地設定からの分割をしない</li> <li>○デッキ空間 (有効幅員 2m以上) の整備 (南口)</li> <li>○高さ 80m以下</li> <li>○敷地内又は近隣駐車場での荷捌きの実施</li> <li>○CASBEE かながわの B+ランク又は BELS 認証の 3つ星の取得 <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> <li>・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</li> <li>・エリアマネジメントの展開</li> <li>・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</li> <li>・気候変動適応策など、地域防災への幅広い貢献</li> </ul> </li> </ul>	
基準	地域貢献	点数
<p><b>選択項目</b></p> <p>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。 「合計 3 点以上」</p> <p>ただし、高度利用地区による容積率の最高限度の緩和において、にぎわい・交流施設の設置による 200%の加算を受ける場合は 5 点以上とする。</p> <p>「△」の項目は、高度利用地区指定基準において、別に容積率緩和の対象となる場合は除く。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○買い物支援等の子どもの一時預かり機能の導入 1 点</li> <li>○共同化、大街区化 2 点</li> <li>△壁面後退等による歩道状の空地、広場空間の確保 1 点</li> <li>○高層部の駅前広場からの壁面後退 (10m以上) 1 点</li> <li>○高さ 50m以下 2 点</li> <li>△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) 1 点</li> <li>○「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 1 点</li> <li>○屋上庭園の導入 (100 m<sup>2</sup>以上) 1 点</li> <li>○共同荷捌き場の整備 1 点</li> <li>○より質の高い自転車等駐車場の整備 1 点</li> <li>○「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</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○一般利用可能な喫煙場所の整備 (50 m<sup>2</sup>以上) 1 点</li> <li>△帰宅困難者の受け入れスペースの確保 (350 m<sup>2</sup>以上+協定締結) 1 点</li> <li>○「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%以上) 1 点</li> <li>○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民間施設を先導する機能の導入 1 点</li> </ul>	

### (3) 支援制度

#### ① 建築物自体に対する緩和

○総合設計制度（建築基準法）による緩和

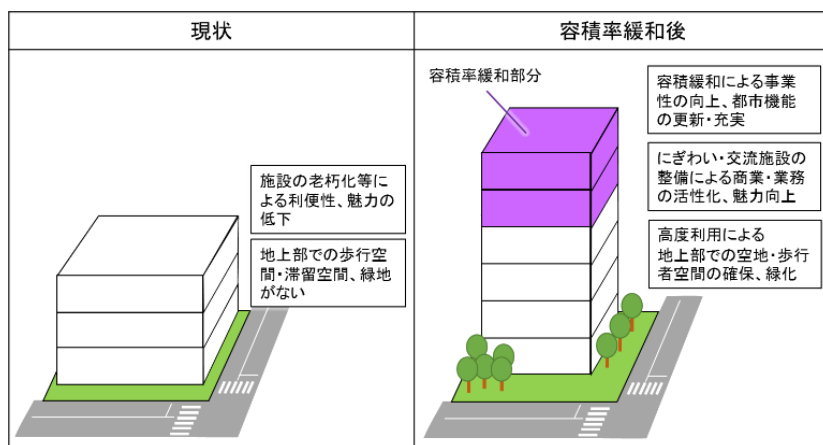
**担当課** 計画建築部 建築指導課

- ・敷地面積要件：1,000 m<sup>2</sup>以上→500 m<sup>2</sup>以上、空地規模要件：40%→20%に緩和
- ・にぎわい・交流施設\* 1,000 m<sup>2</sup>以上かつ規模等に応じ、容積率を緩和（+30%、+50%、+100%）
- ・主要な歩行動線を形成するデッキを公開空地として評価

○高度利用地区（都市計画法）による緩和

**担当課** 計画建築部 都市計画課

- ・敷地面積要件：5,000 m<sup>2</sup>以上→1,000 m<sup>2</sup>以上に緩和
- ・にぎわい・交流施設\* 5,000 m<sup>2</sup>以上かつ規模等に応じ、容積率を緩和（+100%、+200%）
- ・主要な歩行動線を形成するデッキを設けることで容積率を緩和



**※にぎわい・交流施設（例）**  
店舗、飲食店、劇場  
展示場、映画館  
スポーツの練習場  
オフィス 等

#### ② 建築物の所有者への支援

○適合認定を受けた建築物に対する固定資産税・都市計画税の不均一課税

**担当課** 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当

- ・固定資産税、都市計画税の税率を5年間、1/2に優遇

#### ③ テナント（オフィス）誘致に対する側面支援

○次の要件をすべて満たす事業者に対し、適合認定を受けた建築物を賃借する面積に応じた助成金を交付（従業員数による加算あり）

**担当課** 経済部 産業労働課

- ・150万円～最大1,000万円を交付
- ・100 m<sup>2</sup>以上のオフィス（主として事務等を行う事業所）を開設  
市内企業の移転は、床面積が100 m<sup>2</sup>以上増加する場合は対象
- ・建築物の供用開始後1年以内に入居、当該オフィスで3年以上事業を継続

(事務担当)

藤沢市 都市整備部 藤沢駅周辺地区整備担当

TEL：0466-50-3552（直通）

URL：<https://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/fujisawa-eki/index.html>



ガイドラインの詳細な内容は、QRコードもしくはURLよりご参照ください。