

令和4年2月9日
藤沢都心部再生・公共施設再整備特別委員会 資料5

藤沢駅前街区まちづくりガイドライン (骨格)

2022年(令和4年) 2月

藤 沢 市

目 次

1	まちづくりガイドラインについて.....	1
	（1）まちづくりガイドラインの目的	
	（2）まちづくりガイドラインの位置付け	
	（3）まちづくりガイドラインの対象区域	
2	藤沢駅周辺地区のまちづくり.....	2
	（1）対象区域の現状及び都市づくりを取り巻くトレンド	
3	藤沢駅前街区における「まちづくりの基本方針」.....	3
	（1）まちづくりの基本方針	
4	藤沢駅前街区の公共施設のあり方.....	4
	（1）公共施設の再整備計画	
	（2）公共施設のあり方方針	
	（3）整備・活用の方向性	
5	藤沢駅前街区の民間施設のあり方.....	5
	（1）まちづくりの基本方針と民間施設のあり方方針の関係	
	（2）規制誘導方策の基本的な考え方	
	（3）民間施設のあり方方針ごとの地域貢献の考え方	
6	運用方策.....	7
	（1）届出・認定制度の構築	
	（2）認定の考え方	
	（3）支援制度の検討	
7	今後のスケジュール.....	8

1 まちづくりガイドラインについて

(1) まちづくりガイドラインの目的

藤沢駅周辺地区は、昭和40年代から50年代半ばにその骨格が形成されましたが、施行後40年以上が経過し南北デッキをはじめ、周辺の民間ビルは、老朽化が進むとともに時代のニーズに合っていない状況も見受けられています。

このような状況に鑑み、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、周辺の民間ビルの更新を誘発し、藤沢駅周辺地区の再活性化を目指しています。

このような中、南北デッキ周辺における民間ビルについて、建て替え等による機能更新の機運が高まってきており、良好な都市環境の形成に向け、再整備構想・基本計画を具現化するためのツールとして、藤沢市としての駅前まちづくりの考え方をとりまとめた「まちづくりガイドライン」を作成します。

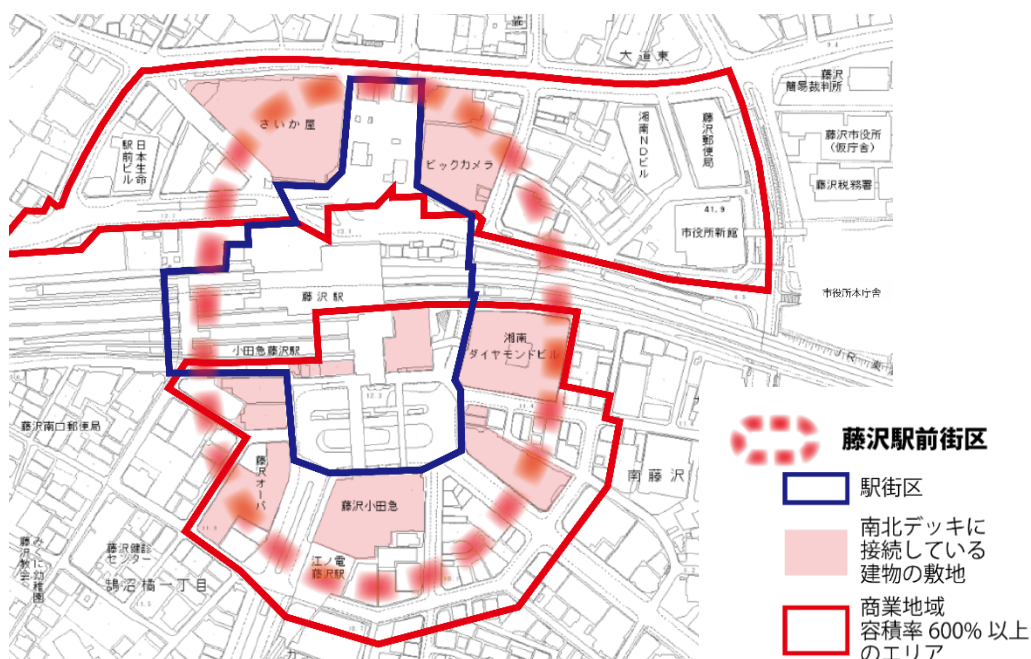
ガイドラインは、これまで先行的に取り組んできた都市基盤整備等を活かしつつ、まちづくりの基本的なルールや適切な開発の誘導、官民連携によるまちづくりを推進していくために必要な事項等を位置付けます。

(2) まちづくりガイドラインの位置付け

ガイドラインは、上位計画である「藤沢市都市マスタープラン」や「藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画」と整合を図るとともに、藤沢駅前街区における公共施設整備、民間施設建て替え等の指針として位置付けます。

(3) 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に大きな影響を与える駅街区及び南北デッキに面する民間施設を中心とした範囲を対象とします。(商業地域(容積率600%以上)かつ南北デッキに接する区域)



2 藤沢駅周辺地区のまちづくり

(1) 対象区域の現状及び都市づくりを取り巻くトレンド

ア 藤沢駅周辺地区の現状・課題

(ア) 都市機能

- ・南北デッキ等の都市基盤や、駅前街区の民間施設では老朽化が進んでおり、都心としての機能の低下や陳腐化が懸念されます。また、近年のSDGs等の環境や持続可能性等への配慮が不足しています。
- ・藤沢駅周辺地区では、縁辺部から中心部へと、マンションの立地が進んできており、商業地の居住地への転換圧力が高い状況です。

(イ) 回遊・交通

- ・来街者等の利便性の向上を図るため、南北自由通路の拡幅整備を計画しており、合わせて小田急駅舎の橋上化に向けた検討が進められるなど、南北アクセスの改善に向けた取組を進めています。
- ・駅周辺の公共施設、民間施設は昭和40年代から50年代に整備が進められており、バリアフリーやユニバーサルデザインの配慮が不足しています。

(ウ) 経済効果分析

- ・藤沢駅周辺地区の大規模商業施設が更新された場合の経済波及効果について試算を行った結果、商業床を現状と同じ規模、もしくは増床で更新するよりも、商業用途を減らして業務やホテルなどの機能と複合化を図る方が、より経済波及効果が得られるという結果になっています。
- ・藤沢市の中心拠点である藤沢駅前における民間施設の建て替え・リニューアルに当たっては、駅前のにぎわいという観点からも、商業機能を基本としつつ、他の機能との複合化を検討することも必要と考えられます。

(エ) その他、エリアマネジメント、防災等

- ・「藤沢駅周辺地域エリア防災計画」では、大地震等の発生時に帰宅困難者が多数生じることが予測されています。しかしながら、民間施設を含め、一時滞在施設が少なく、想定される帰宅困難者への対応が不十分になるおそれがあります。
- ・地権者および地元事業者、市との協働により、藤沢駅北口広場の改修計画等を契機に、「一般社団法人 藤沢駅周辺地区エリアマネジメント」が2019年（令和元年）12月に設立され、北口の駅前広場を中心に、にぎわいづくりに取り組んでいます。

イ 都市づくりを取り巻くトレンド

近年の都市づくりにおいては、SDGsやカーボンニュートラルといった持続可能なまちづくりへの取組や超高齢社会、少子化対策としてのバリアフリーやユニバーサルデザインの重要性がより増してきています。

また、今後のまちなか再活性化の方向性として、「ウォークブル」＝「居心地がよく歩きたくなるまちなか」に向けた取組が全国的に進みつつあり、「車中心から、人中心の空間への転換」を図るものとして、歩行空間、自転車利用環境の改善が、より一層、重要となります。

3 藤沢駅前街区における「まちづくりの基本方針」

藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画や北口駅前広場等の再整備、利活用等の状況、都市づくりの動向等を踏まえ、藤沢駅前街区のまちづくりの基本方針は次のとおりとします。

(1) まちづくりの基本方針

藤沢市の都心及び湘南地域の広域拠点としてのまちづくりに向け、本市の3つのまちづくりコンセプトである「サステナブル藤沢」、「インクルーシブ藤沢」、「スマート藤沢」を踏まえ、藤沢駅前街区におけるまちづくりの基本方針として、次の4つを定めます。

ア 活力・にぎわいを生み出すまちづくり

- ・藤沢駅前街区は、広域交流拠点である「都心」の「核」であり、活力・にぎわいのけん引波及に向けて、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、駅直近については住宅用途を極力避け、商業・業務用途等を基本に、にぎわい・交流を創出する施設を誘導します。

イ 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するとともに、コロナ禍を踏まえたニューノーマルにも対応した空間づくりや、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。

ウ 居心地がよく、歩きたくなるまちづくり

- ・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目指します。
- ・歩きやすい、回遊しやすい環境づくりに向けて、歩行空間の緑化、バリアフリーやユニバーサルデザインの導入を図ります。

エ 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、建築物や公共施設において、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。また、AI やロボット等の先端技術の導入を図ります。

4 藤沢駅前街区の公共施設のあり方

(1) 公共施設の再整備計画

藤沢駅周辺地区では、「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）」に基づき、公共施設の再整備を進めています。

再整備については、駅北口から順次進めており、平成27年度には、北口から遊行寺方面に抜ける藤沢駅北口通り線や藤沢駅北口東西線を整備し、平成28年度には、さいか屋西側の自転車歩行者専用道路（特殊街路（サンパレット広場））の整備を実施しています。

令和元年度には、北口デッキ（サンパール広場）の全面リニューアル、令和2年度には北口交通広場の再整備が完了し、令和3年度末には、北口の東西地下通路の再整備工事が完了します。

今後は、南北自由通路拡幅整備や自由通路の拡幅に合わせた小田急改札口の橋上化、その後、南口駅前広場の再整備を進めます。

(2) 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目指します。

<公共施設が先導するまちづくりのイメージ>

○「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、高次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。また駅からの回遊性向上により、来街者の増加やまちの交流人口の増加を目指します。

○民間街区の開発促進

- ・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。

○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、心地よく活気ある空間創出を図ります。

(3) 整備・活用の方向性

ア 活力・にぎわいを生み出すまちづくり（空間づくり）

- ・「湘南の玄関口」として、人が集い、交流や憩いの場として活用できる場となるよう、市民や周辺街区における祭りやイベント、オープンカフェ等の「使い方」を想定しながら、多様な人が活動しやすい公共空間とします。

イ 風格・趣が感じられるまちづくり（デザイン）

- ・市民が誇りを感じられる駅前の空間形成に向け、湘南の玄関口として、「自然」「開放感」「歴史・文化」等を意識した公共空間づくりを行います。

ウ 居心地がよく、歩きたくなるまちづくり（回遊動線の創出）

- ・高低差のある駅前において、可能な限り円滑に移動できるよう、バリアフリーやユニバーサルデザインに対応した安全で快適な歩行空間を創出します。

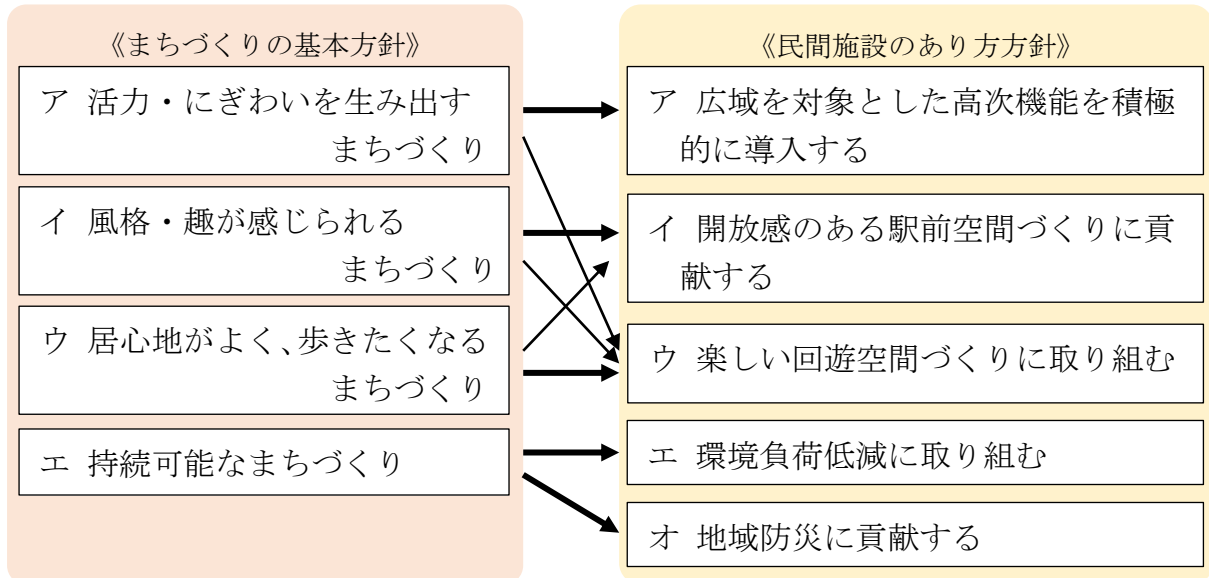
エ 持続可能なまちづくり（持続可能なまちづくりの先導）

- ・脱炭素社会の実現に向け、自然エネルギーの活用や緑化等を意識した整備を進めます。
- ・情報案内など AI やロボットといった先端技術の活用を検討します。
- ・SDGs の実現に向けた取組を検討します。

5 藤沢駅前街区の民間施設のあり方

（1）まちづくりの基本方針と民間施設のあり方方針の関係

まちづくりの基本方針等を踏まえ、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あり方として、次の5つの方針を定めます。



（2）規制誘導方策の基本的な考え方

- ・民間施設の建て替え事業に当たっては、民間施設のあり方方針に基づき、積極的に地域貢献に取り組むとともに、本市はその取組を支援します。
- ・地域貢献は、民間施設のあり方方針を踏まえ、特に重視して優先的に取り組むものを「優先事項」、より質の高い建て替え事業に向けて、選択と創意工夫による取組を事業者から提案してもらうものを「提案事項」として捉えます。

<地域貢献の捉え方>

優先事項	○あり方方針を踏まえ、特に重視する事柄 ○市として規制誘導していく
提案事項	○より良い建て替え事業に向けて、より多く、より質の高い取組を推奨 ○事業者の選択のもとで、創意工夫による提案に期待

(3) 民間施設のあり方方針ごとの地域貢献の考え方

藤沢の中心拠点、湘南の玄関口の形成に向け、本市として期待する民間施設のあり方方針ごとの地域貢献（「優先事項」「提案事項」）の考え方を示します。

ア 広域を対象とした高次機能を積極的に導入する	
優先事項	・商業・業務機能を基本ににぎわい・交流を創出する機能の導入（住宅用途除く。）
	・駅前広場に面した商業機能の配置
	・敷地分割をしない
提案事項	・都心の魅力創出に向けた用途との複合化（子育て支援、健康・福祉、スポーツ、文化交流、観光交流、オフィス等）
	・共同化や大街区化
イ 開放感のある駅前空間づくりに貢献する	
優先事項	・壁面後退等による歩道状の空地、広場空間の確保
	・南口での外周デッキ機能の導入空間の創出
	・高さを80m以下とする。
提案事項	・現状のまちなみを考慮した工夫（圧迫感軽減に向けた高層部の壁面後退等）
	・地域資源との関係性に考慮した意匠面の工夫
	・高さを50m以下とする。
ウ 楽しい回遊空間づくりに取り組む	
優先事項	・デッキとの接続及び建物内の昇降施設の常時開放
	・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
	・敷地内又は路外駐車場での荷捌きの実施
提案事項	・バリアフリー法（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律）における建築物移動等円滑化誘導基準への適合
	・広場の確保と常時開放（テラス、屋上庭園等）
	・駅前の交通マネジメントへの貢献（公共交通、自転車交通、共同荷捌きなど。先端的技術導入も視野に入れた取組（MaaS等））
	・エリアマネジメントの展開（公共空間や緑化の維持管理及びにぎわい創出に向けた体制構築等）
エ 環境負荷低減に取り組む	
優先事項	・CASBEE かながわのBランクの取得等
提案事項	・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
	・環境負荷低減の積極的な取組（CASBEE かながわのAランク以上の取得等）
	・長寿命化や水循環等の様々な面からの先端的な技術の取り込み及び情報発信
	・市街地環境の維持・改善、向上に資する取組（地域清掃等）
オ 地域防災に貢献する	
優先事項	・日頃からの防災対策（備蓄や訓練等）
	・帰宅困難者の支援（受け入れ、物資提供等）
提案事項	・「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
	・災害時の機能継続のための取組（事業継続計画策定等）
	・気候変動適応策等、地域防災への幅広い貢献

※CASBEE（建築環境総合性能評価システム）：環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステム

6 運用方策

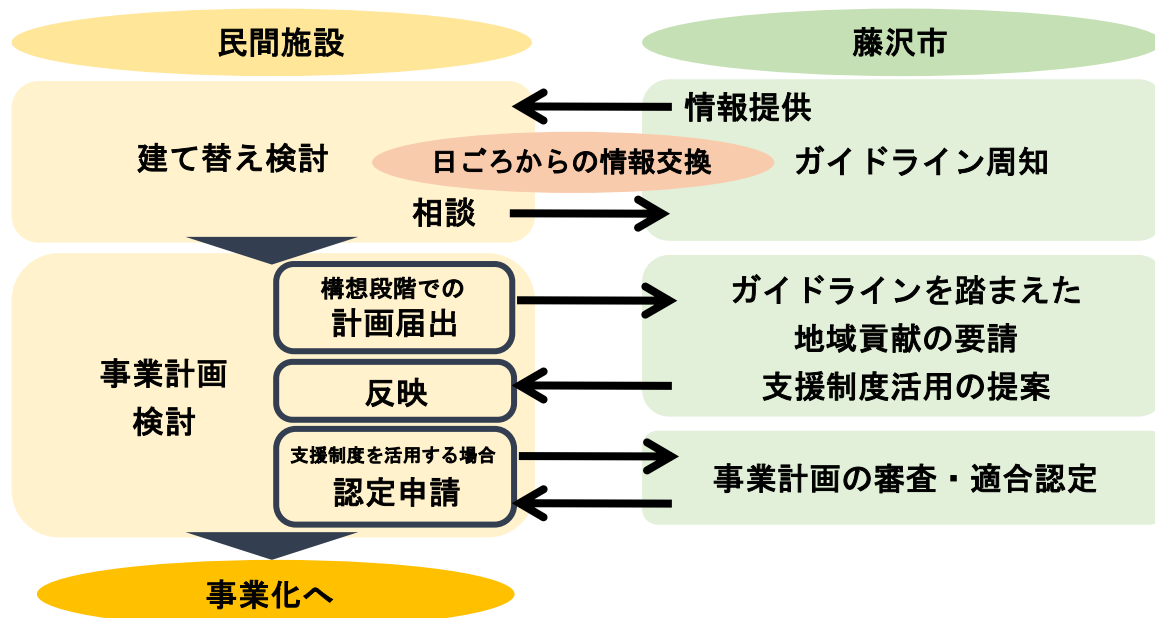
(1) 届出・認定制度の構築

ア 民間施設の建て替え等の計画届出

- ・民間施設の建て替えやリニューアル等に取り組む事業者は、その計画について、構想段階など、できるだけ早期に本市に届出するものとします。
- ・届出された計画に対し、本市は地域貢献の要請や支援制度活用の提案を行います。

イ 支援制度活用に向けた認定申請

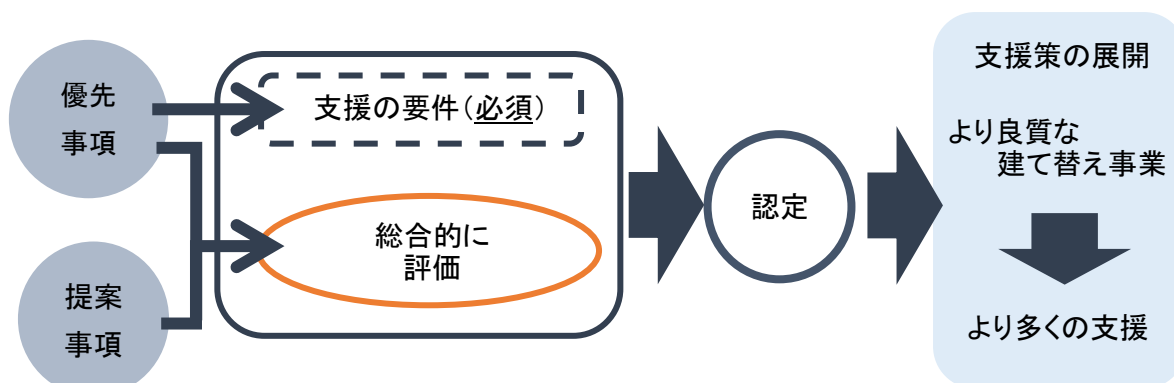
- ・支援制度を活用した建て替えを希望する事業者は、本ガイドラインに即した施設計画を本市に申請します。
- ・本市では、民間施設のあり方方針に沿って計画された施設について、本ガイドラインの内容に適合しているか審査・認定を行い、適合認定を受けた施設については、各種支援制度の活用が可能となります。



(2) 認定の考え方

本市が行う適合認定については、地域貢献のうち、優先事項の一部を支援制度活用の要件として、その取組を必須とするとともに、さらに提案事項と合わせて総合的に評価した上で認定を行うものとします。

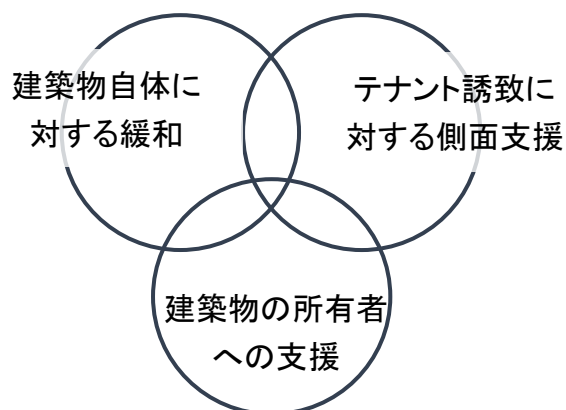
より高い評価の建て替え事業については、より多くの支援を受けられます。



(3) 支援制度の検討

ア 基本的な考え方

認定を受けた民間施設の建て替え事業において、地域貢献の取組内容に応じて、次の3つの支援策の展開を検討します。



イ 支援制度の検討内容

「建築物自体に対する緩和」

- ・ 建築基準法に基づく総合設計制度及び都市計画法に基づく高度利用地区による容積率の緩和
 - にぎわい・交流を創出する施設やデッキ整備に対する容積率の緩和
 - 活用要件の緩和

「建築物の所有者への支援」

- ・ 条例に基づく税制優遇
 - 適合認定を受けた施設の固定資産税・都市計画税の優遇

「テナント誘致に対する側面支援」

- ・ 補助制度の新設・拡充
 - 適合認定を受けた施設に入居するオフィスへの助成

7 今後のスケジュール

- 令和4年2月9日（本日） 本特別委員会 ガイドライン（骨格）報告
- 令和4年3月 関係権利者等との意見交換
- 令和4年4月～ 支援制度の構築、認定基準の作成等
- 令和4年秋頃 本特別委員会 ガイドライン（案）報告
- 令和4年12月 パブリックコメント
- 令和4年12月～ 関係権利者等との意見交換
- 令和5年3月 ガイドライン策定
- 令和5年4月 ガイドライン運用開始