

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