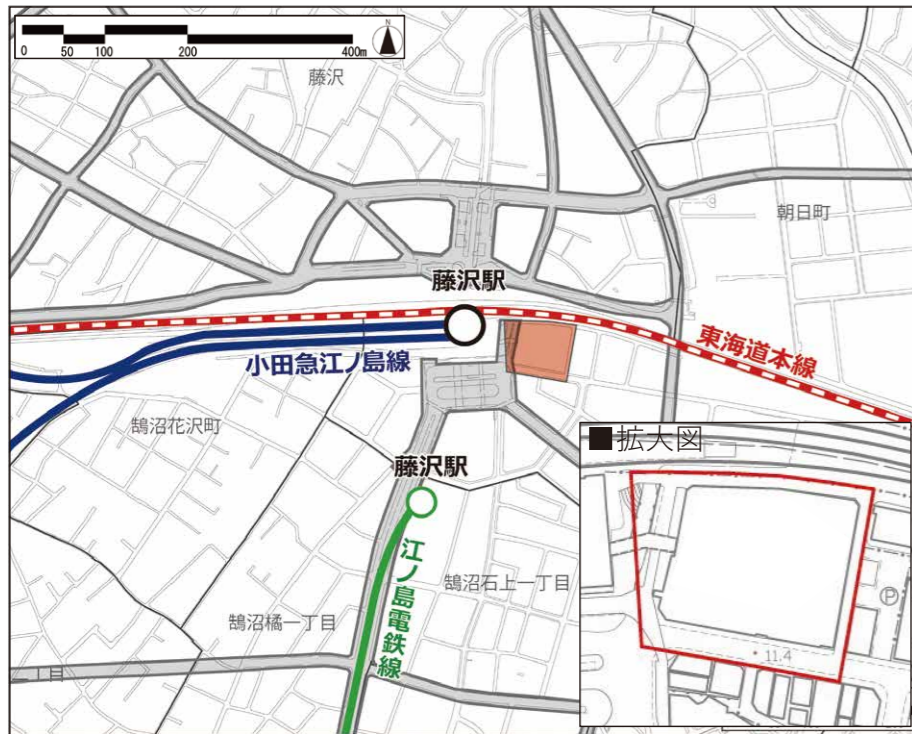


●計画地の位置



●まちづくりの経緯

年度	主な経緯
1980年度	3ビルの未来を考える集まり(検討会)を開始
1991年度	再開発を目的とし、391街区連絡会を設立
2016年度	藤沢駅南口391街区協議会へと改組
2017年度	藤沢駅南口市街地再開発準備組合を設立
2021年度	藤沢駅南口391地区市街地再開発準備組合に名称変更

●スケジュール(予定)

2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
都市計画手続き開始	組合設立認可	権利変換計画認可	工事着工	解体工事・新築工事			再開発ビル竣工

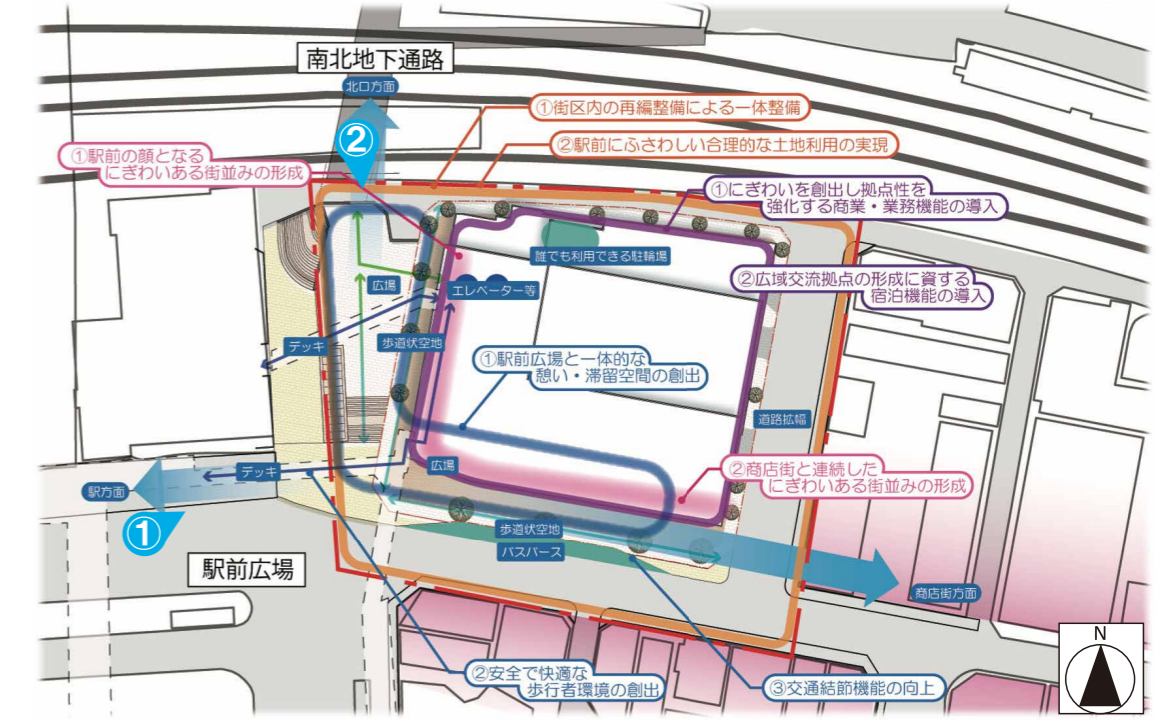
●まちづくりの目標・方針

《まちづくりの目標》
都市拠点にふさわしい都市機能の集積
駅前につながる一体的な都市環境と良好な市街地環境の形成

《まちづくりの取組み方針》

- 方針1 地域の防災基盤となる
安全・安心な市街地の形成
- 方針2 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善
- 方針3 駅前再生の核となる都市機能の強化
- 方針4 駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成

■取組み内容イメージ



●施設計画の概要

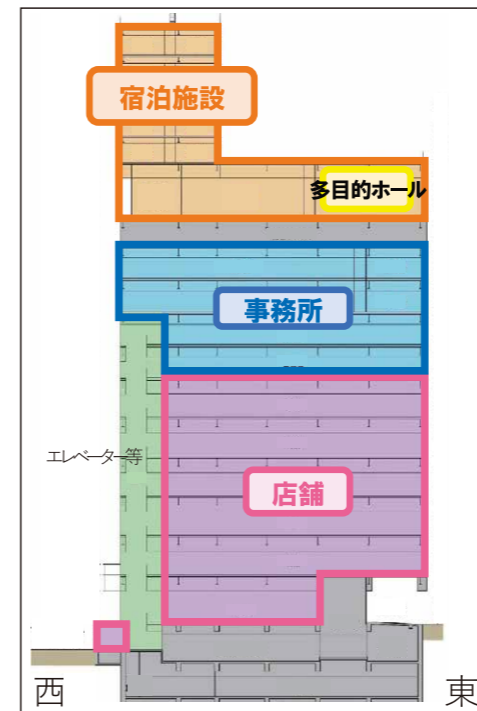
■建物概要

敷地面積	約3,180㎡
建築面積	約2,400㎡
延床面積	約36,200㎡
主要用途	店舗、事務所、宿泊施設等
高さ	約80m

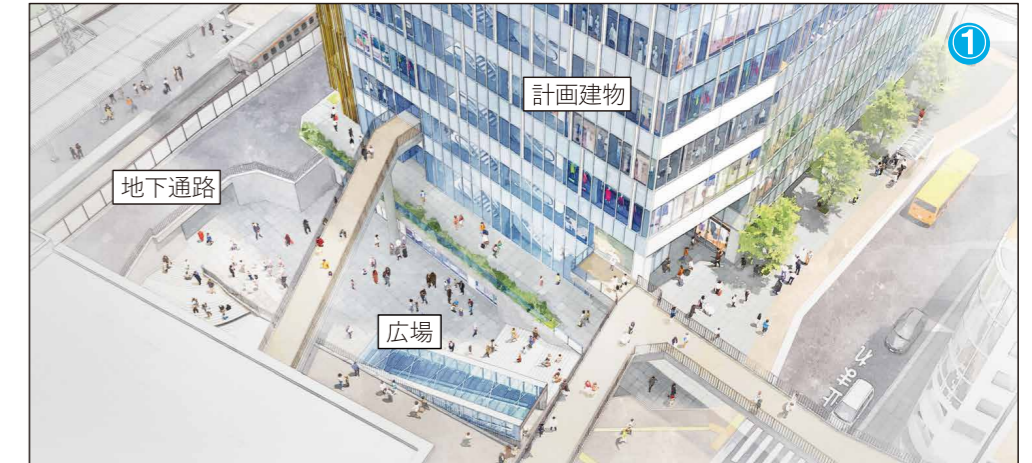
■建物全景イメージ



■用途構成



■整備イメージ：駅前広場上空から見た計画地



■整備イメージ：地下通路から見た広場

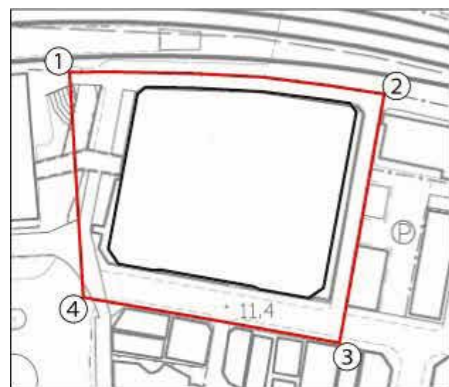


都市計画に定める主な内容

種類：藤沢都市計画高度利用地区
名称：藤沢駅南口391地区

種類：藤沢都市計画第一種市街地再開発事業
名称：藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業

種類：藤沢都市計画地区計画
名称：藤沢駅南口391地区地区計画

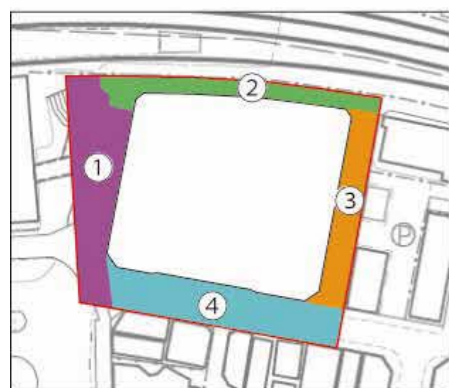


区域及び面積

○区域
①-②：道路界
②-③：道路界
③-④：道路界
④-①：公図界

○面積
約0.5ha

※3つの都市計画に定める内容



公共施設の配置

①藤沢駅鵜沼海岸線
(藤沢駅南口駅前広場)
②鵜沼1号線
③鵜沼2号線
④藤沢駅宮前線

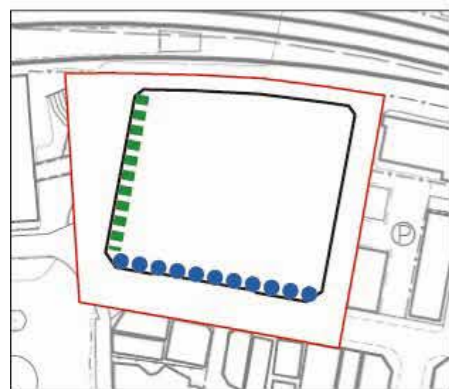
※市街地再開発事業に定める内容



地区施設の配置

..... 歩道状空地1号
- - - 歩道状空地2号
■ 広場1号
↔ 歩行者通路1号
□ 歩行者通路2号
□ 歩行者通路3号

※地区計画に定める内容



壁面の位置の制限

1号壁面 ■■■■■ 2号壁面 ●●●●●

道路境界線 4m 2m

※3つの都市計画に定める内容

高度利用地区

容積率の最高限度	950%
容積率の最低限度	600%
建蔽率の最高限度	70%
建築面積の最低限度	2,000㎡
壁面の位置の制限	2m、4m (左図を参照)

種別	名称	幅員	延長
幹線道路	①藤沢駅鵜沼海岸線 (藤沢駅南口駅前広場)	12m	約2,860m
	②鵜沼1号線	4m	約75m
区画街路	③鵜沼2号線	7m	約55m
	④藤沢駅宮前線	11m	約64m

市街地再開発事業

公共施設	幹線道路、区画街路 (配置は左図、規模は上表を参照)			
建築物の整備に関する計画	建築面積	約2,400㎡	延べ面積の割合	約950%
	延べ面積	約36,200㎡ (容積対象面積：約30,200㎡)	高さ	約80m
	建築面積の割合	約70%	主要用途	商業、業務、宿泊
建築敷地の整備に関する計画	建築敷地面積	約3,180㎡		
	整備計画	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。		

地区計画

位置	藤沢市南藤沢地内			
地区計画の目標 (一部抜粋)	本地区計画は、都市拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を果たすために、都市拠点にふさわしい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。			
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	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。		
	公共施設等の整備の方針	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。 1 道路の整備方針 ①藤沢駅南口駅前広場の再整備と合わせて、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駅前広場を整備する。 2 広場の整備方針 ①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。 3 歩行者ネットワークの整備方針 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。 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。 ③歩行者通路1号と連続的に地上及び地下をつなぐ、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。		
	建築物等の整備の方針	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高限度、建築物の容積率の最低限度、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及び建築物等の高さの最高限度を定める。 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。		
地区整備計画	地区施設	その他の公共空地	広場1号、歩道状空地1号、歩道状空地2号 歩行者通路1号 (歩行者デッキ)、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)	
	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		
	容積率の最高限度	950%	建蔽率の最高限度	70%
	容積率の最低限度	600%	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42条第1項に定める道路の境界線までの距離は、計画図表示のとおりとする。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。(左図を参照) 1 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		
	高さの最高限度	80m		

