

藤沢都市計画都市再開発の方針

令和7年11月11日

神奈川県

藤沢都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

藤沢駅南口地区については、民間再開発の機運が高まるとともに、新たに策定した藤沢駅前街区におけるガイドラインに基づき民間施設の機能更新の促進を図る必要があることから、要整備地区から再開発促進地区に変更するものです。

村岡地区については、事業の進捗に伴い整備を行う区域を定めたことから、区域を縮小するものです。

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地については、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び再整備の促進を図るものとする。

(1) 既成市街地の再開発の方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している既成市街地については、居住の場として、また、サービス提供の場として、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

(2) 集約型都市構造に向けたまちづくりに関する方針

本区域においては、湘南広域都市圏の中核都市としての機能強化及び区域のバランスある発展をめざし、都市拠点の育成・充実を図るとともに、拠点間の機能分担と連携を図ることにより、集約型都市構造の実現に向けた検討を進め、都市全体の活力創出をめざす。

(3) 良好な都市環境を有する市街地の形成に向けた方針

多様な自然の恵みとの共生や循環型社会の形成と連携した脱炭素型都市構造の構築をめざすとともに、災害に強い都市構造の形成、ユニバーサルデザインに配慮した良好な都市環境を有する市街地の形成をめざす。

2 計画的な再開発が必要な市街地

本区域においては成熟段階にある市街地が拡大してきているが、既成市街地のうち、鉄道主要駅の周辺や、社会状況変化に伴い土地利用の改変が見込まれる地区等で都市基盤施設の整備と、土地の合理的な利用や高度利用を促進すべき市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定め、各地区にふさわしい土地利用の適正化を進める。

一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり。

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり。

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

- ・ 藤沢駅北口周辺地区(約10ha)
- ・ 片瀬江ノ島駅周辺地区(約4ha)

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 藤沢駅北口地区	2 藤沢駅南口地区
面 積		約 48ha	約 42ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本地区の都心商業業務地として、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備やオープンスペースの整備と併せ、商業業務機能を中心とする土地の合理的な高度利用を促進することにより、都心交通の円滑化、防災性の向上、商業業務機能の活性化等、都市機能向上を図る。	本地区の都心商業業務及び文化活動拠点として、ターミナル機能の強化に向けた駅前広場等の再整備、駅前商業ビルの建て替えに併せ、土地の高度利用を図る。併せて、一体的にオープンスペースの充実と歩行空間及び防災機能を確保することで、都心にふさわしい都市環境の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業業務施設を中心とする土地の合理的な高度利用を図るため、周辺のまちづくり及び都市環境との整合性、調和を見定めながら、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的、立体的整備と併せ、必要により総合設計制度等個別建築誘導策を利用して、公開空地の創出を図る。	駅前広場の接する街区の再整備にあたっては、商業業務地として土地の合理的な高度利用を図る。また、市民会館周辺については、文化施設等の公共公益施設を中心とした複合的な都市機能の集積強化を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	藤沢駅北口通り線に加え、補助幹線道路や公園等オープンスペースの整備を図る。	官民連携により、駅改良、駅前広場の再整備を図るとともに歩行者デッキ、多目的広場等の施設を整備し、オープンスペースのネットワーク化を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	壁面線の位置指定等と併せ、公開空地を創出することにより、オープンスペースの確保と、良好な市街地景観の形成を図る。	官民連携により、商業、業務、文化、レクリエーション施設等の誘導及び広場等オープンスペースを結ぶ歩行者ネットワークの形成を進め、都心地区にふさわしい市街地形成及び景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	-	-
要整備地区の名称、面積		・藤沢駅北口周辺地区 約 10ha	-
二項再開発促進地区の名称、面積		-	・市民会館周辺地区 約 5 ha ・藤沢駅南口地区 約 5 ha

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		3 辻堂地区	4 湘南台地区
面 積		約 129ha	約 17ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本区域の都市拠点にふさわしい都市施設整備の充実と併せ、本市西部及び西北部や近隣市へのターミナル機能の充実を図るとともに、駅周辺地区の都市環境の向上を図る。	鉄道 3 線が乗り入れる本市北部の都市拠点として、充実したターミナル機能を活用しながら、土地の高度利用により商業・業務・サービス機能の集積を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	地区計画等や必要により総合設計制度の活用や共同建築、協調建築を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。辻堂南部地区については、地区計画を導入することにより、低層住宅地としての良好な市街地形成を図る。	適正な容積率の消化と併せ、地区計画等による建物形態の規制及び共同化、必要により総合設計制度等の活用による公開空地の確保等を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	辻堂駅より西北部方面へ向かう本市西部における南北方向の新たな交通システム等の具体化を行う。	都市施設の再整備にあわせユニバーサルデザインに配慮する。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	総合設計制度、地区計画制度等の導入により、本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	湘南台駅を中心とした緑の基幹軸である、境川と引地川及び文化、教育施設、公園等を結ぶプロムナード整備を推進する。また、地区計画及び景観法に基づく制度導入により本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	-	-
要整備地区の名称、面積		-	-
二項再開発促進地区の名称、面積		-	-

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		5 長後地区	6 片瀬地区
面 積		約 46ha	約 4 ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		地区の骨格である都市計画道路の整備により、車両交通の円滑化と交通安全性の向上を図るとともに、老朽建築物の建替や用途地域の見直し等を行い、駅を中心とする地区中心商業地と調和した良好な住環境を構築する。	広域海洋リゾート・レクリエーション拠点の玄関口にふさわしい、個性・魅力のある都市空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地の合理的な高度利用と用途純化を図るため、土地区画整理事業、街路事業等に加え、優良建築物等整備事業等の実施を促進する。	広域海洋リゾート・レクリエーション拠点の玄関口にふさわしい土地利用と防災力向上の視点も踏まえた土地の合理的な高度利用を図るため、都市基盤施設整備を進める。
	主要な都市施設の整備に関する事項	土地区画整理事業、街路事業等により、善行長後線、(仮称)長後駅西口駅前通り線、高倉下長後線等の都市施設整備を推進する。	片瀬江ノ島駅の改築、駅前広場及び駅前通り線の再整備、境川緑地の整備等を行うほか、橋りょうの耐震化等の防災対策を進める。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅周辺地区にふさわしいまち並みの形成を図るべく、都市施設等の整備と土地利用、建築物の誘導等を一体的に推進する。	広域海洋リゾート・レクリエーション拠点の玄関口にふさわしい都市景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	-	-
要整備地区の名称、面積		-	・片瀬江ノ島駅周辺地区 約 4 ha
二項再開発促進地区の名称、面積		-	-

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		7 村岡地区	8 円行地区
面 積		約 130ha	約 16ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		村岡新駅周辺における研究開発拠点の都市拠点形成と併せて、新駅を核とした新たなまちづくりにより、地域の利便性向上をめざす。	産業リノベーションによって土地利用転換される工業地を次世代型あるいは、都市型産業基盤として再整備し産業活動の継続と魅力ある就業空間、都市空間の形成を進める。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	村岡新駅周辺については、研究開発拠点の形成や地域サービス機能の充実に向け、オープンスペース等の確保に配慮しつつ、適正な範囲で高密度利用を図り、周辺地区については、現在の良好な住宅環境や産業系施設の操業環境を保全する。	土地の合理的かつ高度な利用と建物配置密度に配慮しオープンスペースを確保するため、地区計画制度等を活用する。
	主要な都市施設の整備に関する事項	旅客新駅の設置及びそれに関連する駅前広場、幹線道路等の整備を進める。	オープンスペースとしての公園、緑地確保と併せ地区幹線プロムナードを進める。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	村岡新駅周辺については、周辺の緑や景観に配慮しつつ、都市拠点にふさわしいまち並みの形成を図り、周辺地区については、現在の良好な市街地環境の保全を図る。	インダストリアルパーク及びリサーチパークとして整備することにより、周辺工業地内でアメニティー空間となる市街地環境形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	-	-
要整備地区の名称、面積		-	-
二項再開発促進地区の名称、面積		・村岡地区 約 7 ha	-

別表 1 (一号市街地の目標及び方針)

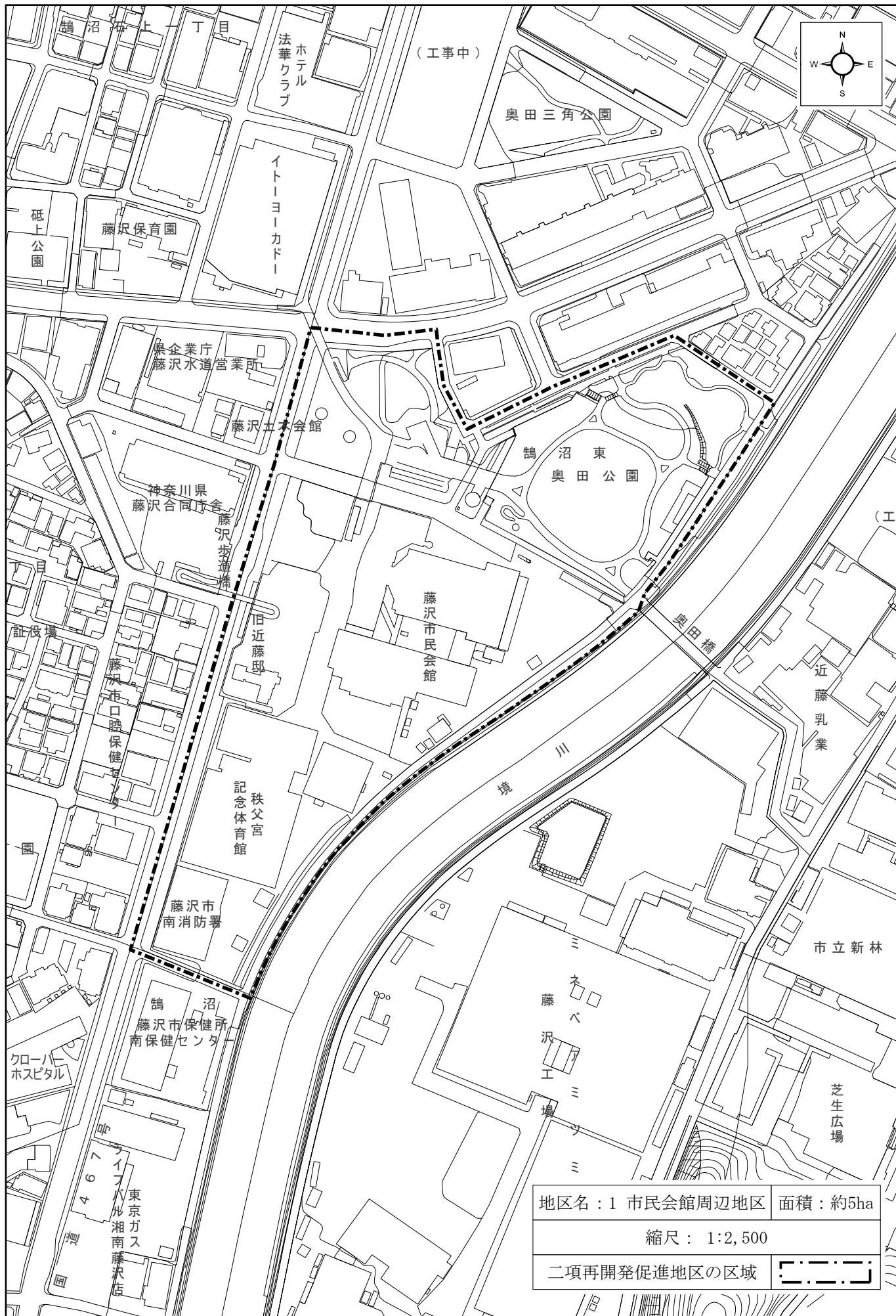
地 区 名		9 辻堂元町地区
面 積		約 19ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		周辺の良好な住宅地環境と調和し、また環境や防災に配慮した都市空間形成をめざし、大規模工場跡地において、複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	区画道路整備により適切な街区形成を進めるとともに、ユニバーサルデザインや環境に配慮した施設整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	地区南側の風致地区市街地に配慮し、建物高さ制限のほか、景観形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	-
要整備地区の名称、面積		-
二項再開発促進地区の名称、面積		-

別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	1 市民会館周辺地区	2 村岡地区
面 積	約 5 ha	約 7 ha
イ．地区の再開発、整備等の主たる目標	文化活動拠点にふさわしい文化施設等の機能更新を図るため、土地の高度利用化及びこれと一体になったオープンスペースの確保を図る。	村岡新駅周辺における研究開発拠点の都市拠点形成と併せて、新駅を核とした新たなまちづくりにより、地域の利便性向上をめざす。
ロ．用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	文化施設等の公共公益施設を中心とした複合的な都市機能の強化・充実に向け、土地の高度利用や密度配置を図る。	本市の都市拠点として、研究開発拠点の形成や地域サービス機能の充実に向け、オープンスペース等の確保に配慮しつつ、適正な範囲で高密度利用を図る。また、道路、公園、駅前広場等を配置するとともに、周辺環境や景観への配慮・連携により、地域特性を生かしたまちなみを形成する。
ハ．建築物の更新の方針	地区計画等で一体性のある空間形成を誘導しながら、老朽化した公共公益施設の建て替え、機能更新を順次図ることとする。	本市の都市拠点として、研究開発拠点の形成や地域サービス機能の充実に向け、(独)都市再生機構施行の土地区画整理事業等により都市機能の集積を促進する。
ニ．都市施設及び地区施設の整備の方針	市街地整備事業等により、歩行者デッキ、公園、多目的広場、駐車場等の施設整備を進めるとともに、地区計画等によりオープンスペースのネットワーク化を計画的に図る。	(独)都市再生機構施行の土地区画整理事業により、道路、公園、駅前広場等の施設整備を行うとともに、地区計画等により新たな都市拠点にふさわしい街並みの形成を図る。
ホ．その他特記すべき事項	-	-

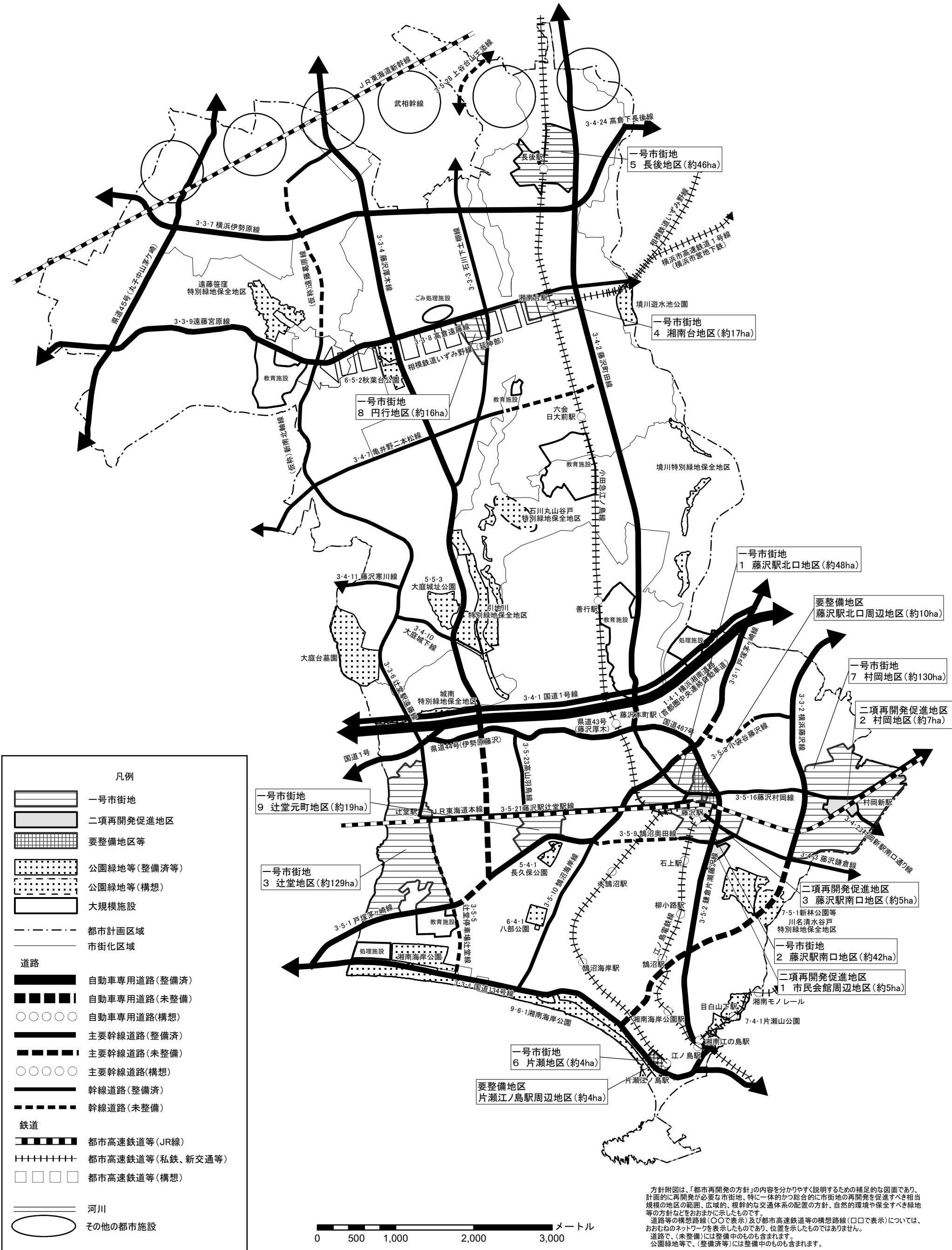
別表 2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地 区 名	3 藤沢駅南口地区
面 積	約 5 ha
イ．地区の再開発、整備等の主たる目標	本区域の都心として、都市機能の充実及び官民連携による駅前まちづくりを進め、藤沢駅前の再活性化を図る。
ロ．用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	商業業務機能を中心とした土地の高度利用を図る。
ハ．建築物の更新の方針	都市拠点にふさわしいまち並みの形成を図る。
ニ．都市施設及び地区施設の整備の方針	官民連携による駅前広場、デッキ、歩行者空間等の整備を進める。
ホ．その他特記すべき事項	-





藤沢都市計画 都市再開発の方針附図(藤沢市)



方針附図は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然的環境や保全すべき緑地等の方針などをおおまかに示したものです。
道路等の構想路線(〇〇で表示)及び都市高速鉄道等の構想路線(□□で表示)については、おおむねのネットワークを表示したものであり、位置を示したものではありません。
道路で、(未整備)には整備中のものも含まれます。
公園緑地等で、(整備済等)には整備中のものも含まれます。