

理 由 書

本地区は、藤沢駅周辺地区（藤沢駅南口地区）に位置し、『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』において、「市域及び広域における拠点的な商業・業務地として都心機能の充実を図る地区」とされている。『都市再開発の方針』においては、「一号市街地」及び「要整備地区」に位置づけられており、都市基盤施設の整備と土地の合理的な高度利用を促進すべき市街地の中でも、特に再開発による効果が大きいと予想される地区である。

また、『藤沢市都市マスタープラン』において、「藤沢駅周辺（中心市街地）」は、湘南の玄関口としての役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地を目指すとともに、これまでに整備された都市基盤を活かした計画的な機能や建物更新の促進等により、商業、業務、行政、文化、都心居住機能等の充実や都心にふさわしい風格のある、シンボルとなる都市空間を形成することが示されている。

藤沢駅周辺は、鉄道3線が結節するターミナルとして、藤沢市の都心及び広域交流拠点として、また、湘南の玄関口としての役割を担う立地にあるが、近年、藤沢駅周辺を利用し楽しむ人の流れが弱まりつつあり、駅周辺での魅力づくりなど、藤沢駅から人の流れをつくり出す取り組みが進められている。

また、駅周辺街区に位置することから、駅前広場及び地下通路と連携した機能強化や空間整備、歩行者の安全性・利便性の確保、求心力・集客性の高い機能の集積等、これまでに整備された都市基盤を活かしつつ、建物の機能更新にあわせて、藤沢都心部の再生をけん引する機能集積や駅前にふさわしい一体的な都市空間の形成を図ることが期待されている。

一方で、本地区においては、老朽化した建物の耐震化の促進が喫緊の課題であること、3棟が各々に建設され接続されたことにより共用部が重複していることなどから、健全な利用がなされていない状況にある。

これらを踏まえ、本地区においては老朽化した建物の更新により耐震性の向上を図るとともに、商業、業務、宿泊等の機能集積により藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実を図る。また、街区内の敷地の統合と駅前広場の一部再整備による都市基盤の機能更新とあわせた広場や歩行者空間の整備により南北間の連携や駅周辺における回遊性の向上を図る。さらに、駅前広場と一体的な空間整備により、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出する。

そのため、本案は藤沢駅南口391地区約0.5haにおいて、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るとともに、良好な市街地環境を形成するため、藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業の都市計画決定とあわせて、本案のとおり高度利用地区を変更するものです。