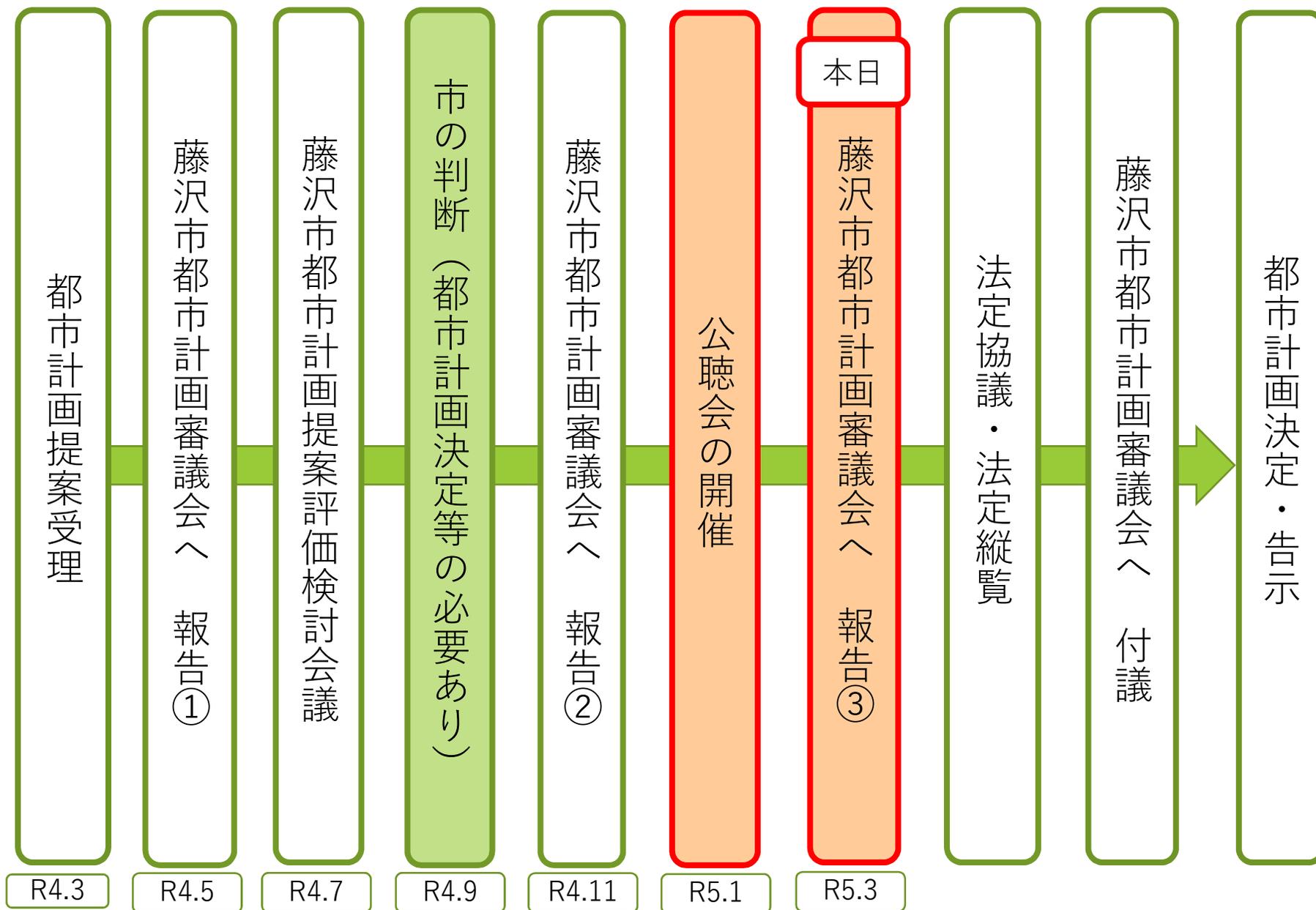


藤沢駅南口391地区の都市計画 素案に関する公聴会について



都市計画素案の種類及び名称

藤沢都市計画高度利用地区（藤沢駅南口391地区）

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業

（藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業）

藤沢都市計画地区計画（藤沢駅南口391地区地区計画）

都市計画手続きについて

都市計画素案の縦覧・公述の受付（令和4年12月12日～12月26日）



都市計画公聴会の開催（令和5年1月17日）

公述意見の要旨と
市の考え方



第182回
都市計画審議会に報告

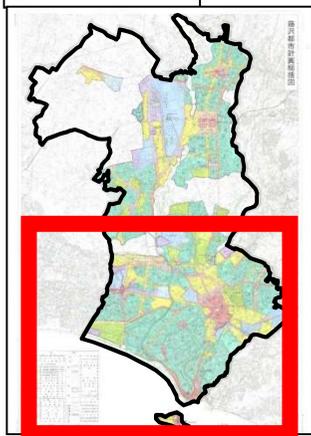
藤沢市都市計画公聴会等要領

（公述の内容に対する見解）

第16条 市長は、公聴会においてなされた公述及び質疑の内容について、その要旨と公述の内容に対する見解をまとめた書面を作成し、当該公述人に書面により通知するとともに、当該書面の内容を公表するものとする。

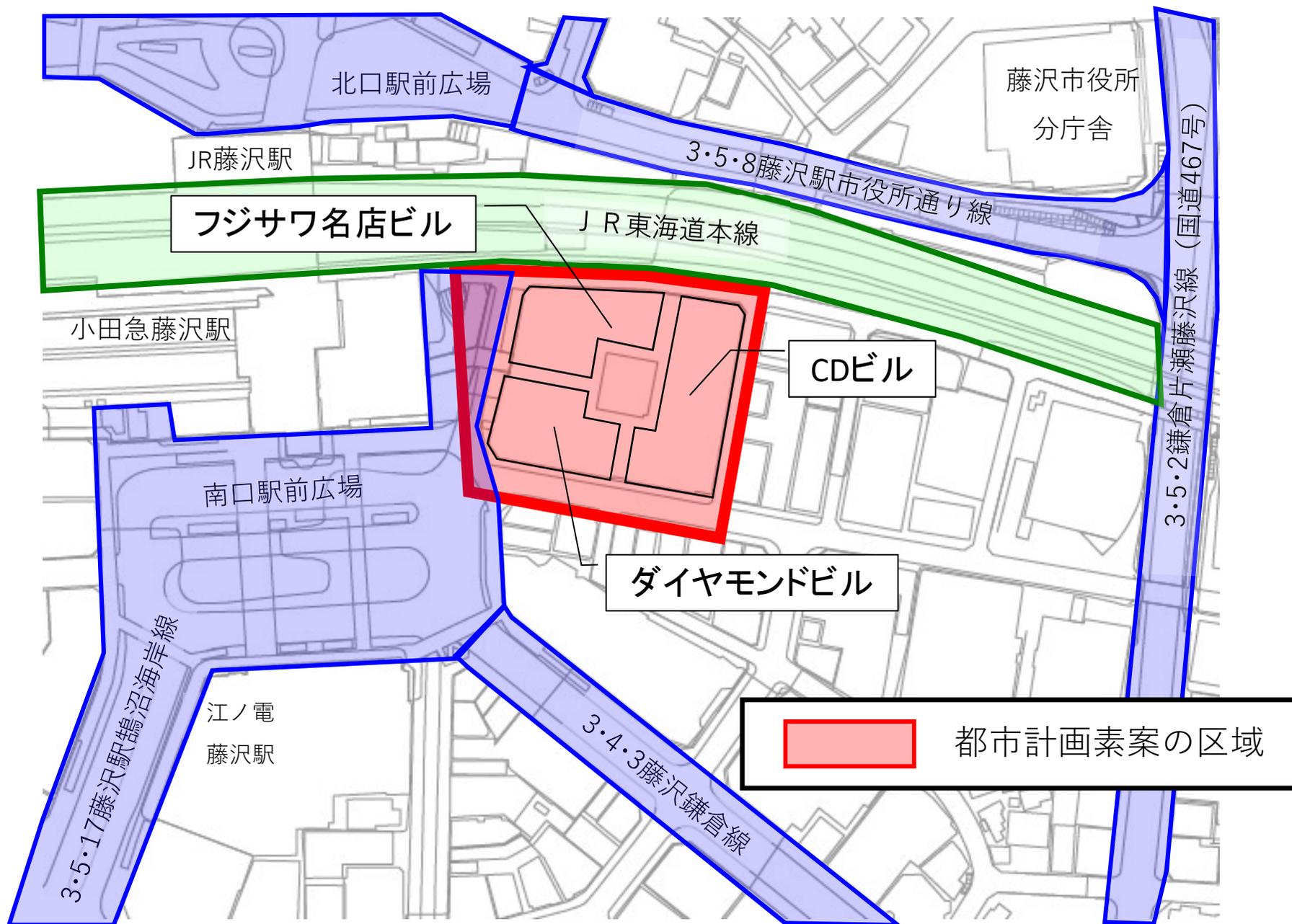
2 市長は、前項の規定により作成した書面を、藤沢市都市計画審議会に提出するものとする。

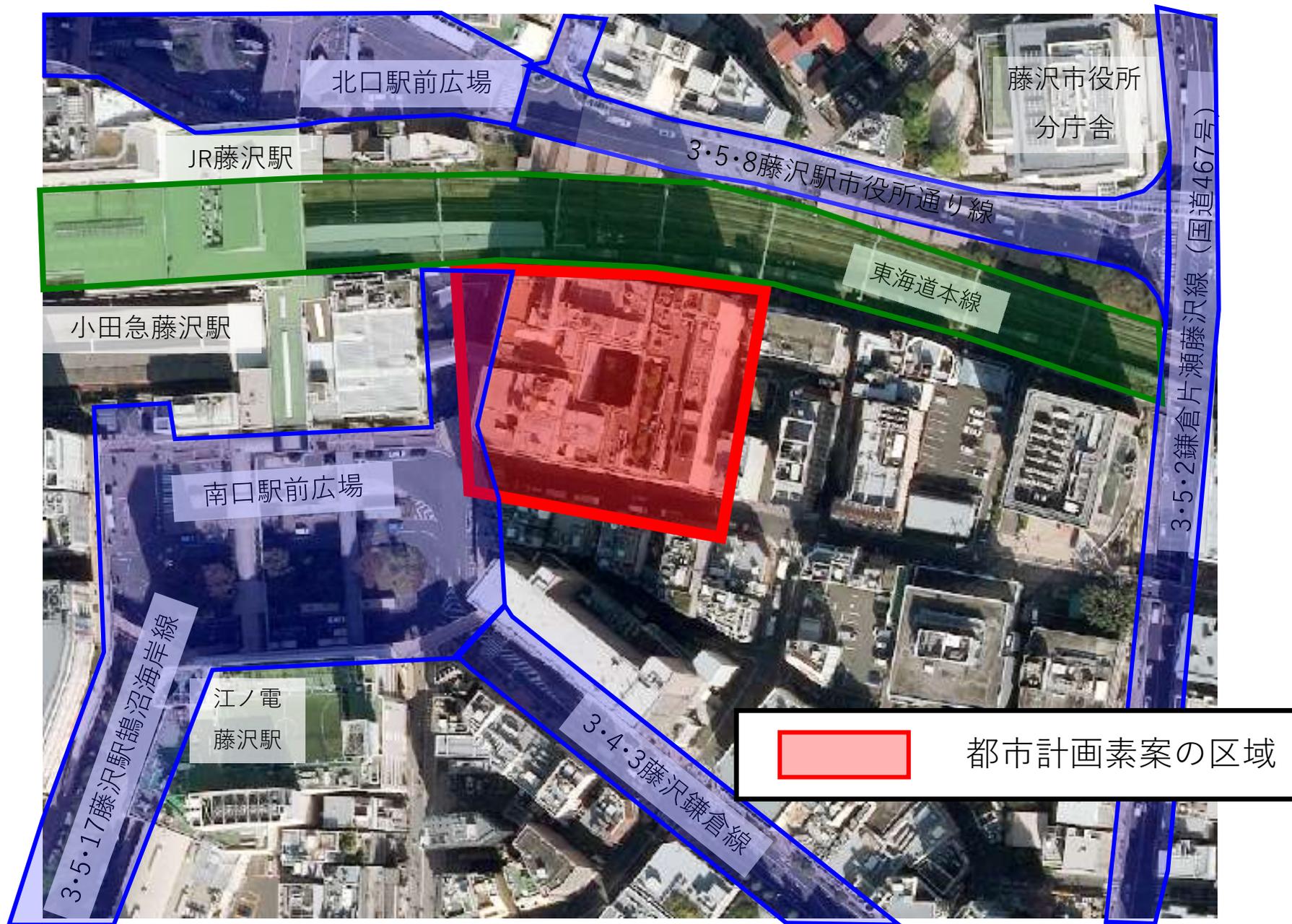
市域図

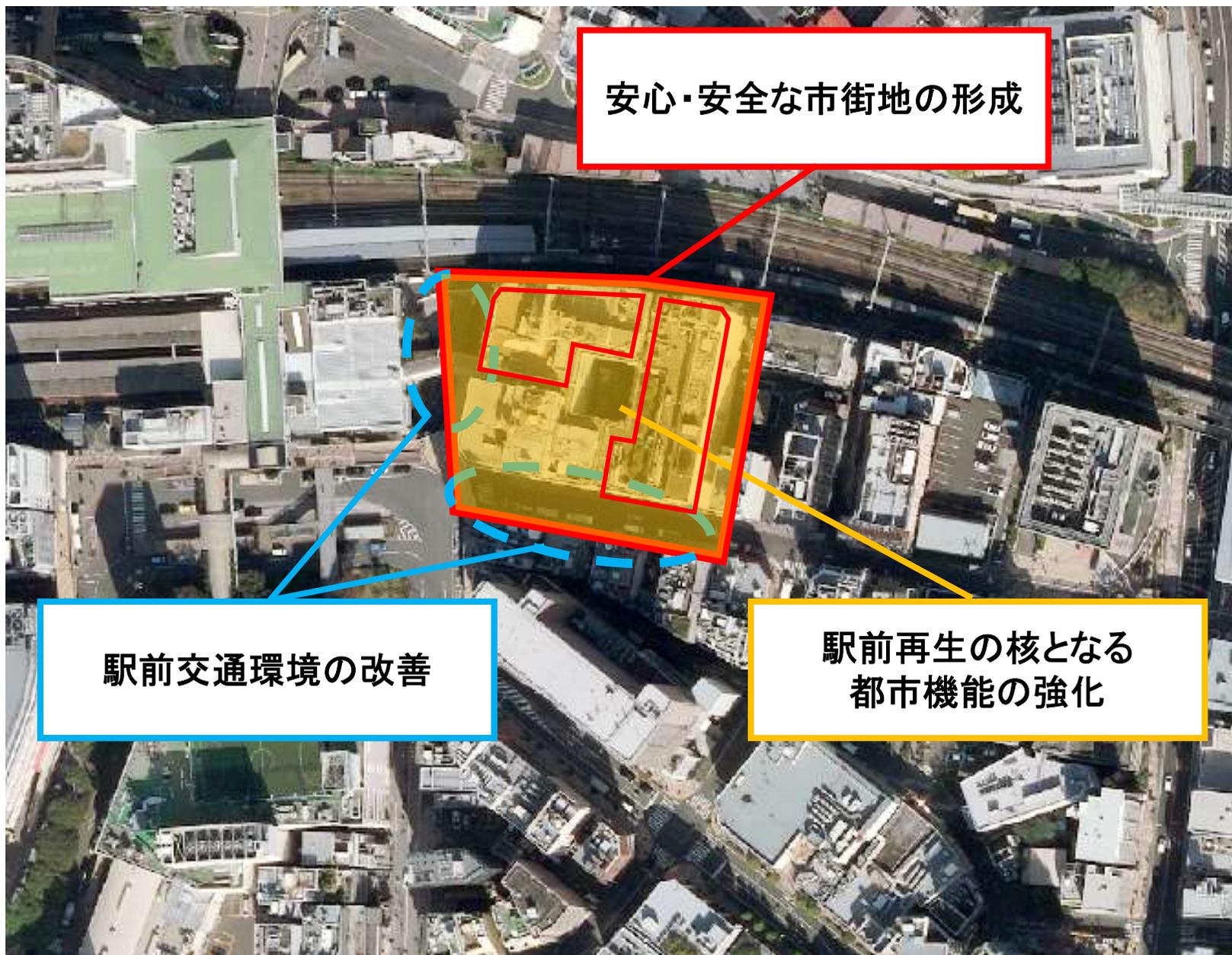


藤沢駅周辺（都市拠点）

市域及び広域における拠点的な商業・業務地として湘南の玄関口としても役割を高めながら、南北間の連携を強化した多機能回遊型の中心市街地をめざす







安心・安全な市街地の形成

駅前交通環境の改善

駅前再生の核となる
都市機能の強化

- ① 高度利用地区：変更
- ② 第一種市街地再開発事業：決定
- ③ 地区計画：決定

① 高度利用地区

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にあたり、事業区域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るため、次の内容を都市計画に定める。

《都市計画の内容》

- ①面積
- ②建築物の容積率の最低限度
- ③建築物の容積率の最高限度
- ④建築物の建蔽率の最高限度
- ⑤建築物の建築面積の最低限度
- ⑥壁面の位置の制限

② 第一種市街地再開発事業

街区内の敷地の統合と公共施設の再編整備、共同建築物の整備を行うことで、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ため、次の内容を都市計画に定める。

《都市計画の内容》

- ①名称
- ②面積
- ③公共施設の配置及び規模
- ④建築物の整備に関する計画
- ⑤建築敷地の整備に関する計画

③ 地区計画

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にあたり、安全・安心な市街地の形成、駅前交通環境の改善、にぎわい・交流機能の強化を図るなど、藤沢駅周辺地区の活性化をけん引する市街地を形成するため、次の内容を都市計画に定める。

《都市計画の内容》

- ①名称
- ②位置
- ③面積
- ④区域の整備・開発及び保全の方針
- ⑤地区整備計画

都市計画公聴会の結果

- 1 令和5年1月17日 午後7時から午後7時45分
- 2 公述人 5人 (傍聴人 21人)
- 3 公述の内容
 - 1 都市計画提案について
 - 2 都市計画素案の区域について
 - 3 都市計画決定等の必要性について

公述人	A氏	B氏	C氏	D氏	E氏
1 都市計画提案について	○	○	○	○	
2 都市計画素案の区域について			○	○	
3 都市計画決定等の必要性について					○

※ 地区計画については、公聴会の都市計画素案の縦覧時期に併せて
 原案の縦覧を実施 → 意見書の提出なし

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人A氏)

CDビルについては、耐震補強を行うことで安全性を考慮して今後のビジネスを計画していることから、CDビルを組み込んだ再開発事業に反対しております。このような状況で、市が名店ビル、ダイヤモンドビルの要請を受け入れているその根拠と理由、補償関係も含めて合理的な見解を示してほしいと思っております。

また、担当部局には、市の倫理規定に基づいた生活権の保護や市民間に不必要な紛争を起こすような提起はするべきではないと思っており、公平性・中立性をもって許認可権の判断をお願いいたします。

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人A氏)

都市計画法第21条の2に規定されている都市計画提案制度については、提案できる都市計画とその要件を定めており、土地所有者等が市町村等の都市計画決定権者に対し都市計画の決定等の提案ができる制度です。

本都市計画提案は、都市計画に関する基準への適合や土地所有者等の同意など、提案に必要な要件を満たしていることから受理したものです。また、現在は、市街地再開発事業を行うために必要な都市計画を定める段階であり、補償に関しましては、再開発事業の施行者が事業実施に伴い対応するものと考えています。

本市としましては、都市計画法令等に基づき、適正に手続きを行ってまいります。

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人A氏)

今般の計画提案は、高度利用地区として提案されておりますが、提案内容はグランドデザインや都市計画の意義、コンセプトについて述べられていないと思います。再開発案は、藤沢市民への思いやりに対する配慮に欠けており、私たちが長く蓄積、継承したまち文化を断絶するものであることから、将来のまちづくりに禍根を残すことと感じております。

CDビルが提案する代替案は、建て替えビルと改築ビルの連携により、まちづくりの高度化を前進することによって、未来社会の育成が可能になると思います。藤沢市においては、市全体を俯瞰した眼で、人にやさしいまちの高度化事業に向けて、都市計画の意義をもう一度見直す、再検討することを希望しております。

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人A氏)

今回提案のあった高度利用地区とは、建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るものです。

また、高度利用地区と併せて提案のあった市街地再開発事業とは、土地利用が細分化された土地や、老朽化した耐震性のない建物が集積していることなどの都市機能の低下がみられる区域において、土地の健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う都市計画事業です。

本都市計画提案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新により、耐震性の向上を図り、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、道路、広場、歩道状空地、歩行者通路等を整備することで、多くの市民、来訪者の利便性の向上に資する計画となっています。

以上のことから本都市計画提案は、都市計画の意義に沿った計画であると考えております。

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人B氏)

今回の再開発の件に関しては、権利者の意見が一切組み込まれておりません。私はここでビジネスをやっており、その収益で生活を支えています。今回の再開発計画では、本ビジネスの継続が不可能になる可能性があり、また、各テナントに対してもその話が一切ないことから、反対しております。

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人B氏)

今回の都市計画提案については、市街地再開発事業、高度利用地区及び地区計画の都市計画の決定等を求めるものであり、本市においては、提案に至るまでの過程のなかで、この提案に同意できない方がいることも把握しています。

本市としましては、都市計画提案者に事業の実施に向けて「今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者等にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めてください。」と要望しています。

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人B氏)

今回の再開発の内容で我々が賛成した場合、藤沢市は自分たちやテナント等への十分な補償をしてくれるのでしょうか。

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人B氏)

現在は、市街地再開発事業を行うために必要な都市計画を定める段階であり、補償に関しましては、再開発事業の施行者が事業実施に伴い対応するものと考えています。

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人C氏)

都市計画提案について、土地所有者の個々の意見が反映されているか確認したい。また、提案に必要な同意要件を満たしているか根拠を示してほしい。

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人C氏)

都市計画提案の内容については、本市のホームページに掲載しています。
また、提案に必要な同意要件としましては、都市計画法第21条の2第3項第2号の規定に基づき、区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有するその区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、本提案については同意書によりその要件を確認しています。

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人D氏)

藤沢駅南口391街区では、それぞれのビルが別々に建築され、のちになげられた経緯から建物の性質がそれぞれ異なっております。CDビルは建築年数としては3つの中でも最も新しく、2016年の要緊急安全確認大規模建築物耐震診断時に適切な耐震補強を施せば使用可能であるとの説明を受け、単体ビルでの耐震補強の可能性を残しており、現状のCDビルでの事業を望む声もあり、再開発による建替えの方針への合意には至っておりません。

しかし、準備組合の事務局では、ビル単位ではなく個別の権利者の単位での参加としており、権利者を個別抜出で意向を聞いて同意を得るというやり方によって、権利者間が分断されている状況でございます。

共同所有のCDビルは、ビルの処分については共有者間でまず合意を得て決定する必要がありますが、組合のこのやり方によって、分断されることにより協議が進んでおりません。私は、この準備組合のやり方に強い反対の意思を示すため、組合から脱退しております。

今回の都市計画に際して、計画区域に含めることについて、同意を求められましたが、すでに組合からは脱退しており、ひとつのビルの建物処分として所有者の合意には至っていないため、**提案内容については同意しない旨の正式な書面を準備組合宛に提出をしております。そういった事情があるにもかかわらず、今回CDビルの敷地を含む391街区0.5ヘクタールで計画案が出されていることについて異議を唱えます。**

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人D氏)

都市計画提案制度については、法令で定められている要件を満たすものであれば計画の提案ができ、その要件のひとつとして、都市計画法第21条の2第3項第2号の規定に基づき、区域内の土地所有者等及び土地所有者等の有するその区域内の土地の地積の合計のそれぞれ3分の2以上の同意が必要であり、本提案については、その要件を満たしていることから、提案を受理しています。

【1 都市計画提案について】

公述意見の要旨

(公述人D氏)

都市計画提案について、藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条都市計画決定等の判断において「土地所有者等及び周辺住民に十分な説明が行われ、基本的な理解が得られていること」とあるが、提案内容に同意していない経緯があるにもかかわらず、土地所有者等の意見を尊重しつつ合意形成を図った結果の提案であると評価されているのか伺いたい。少なくとも私にとっては土地所有者等への十分な説明を行い、基本的な理解、すなわち、合意形成がなされているとは到底言えない状況であり、正式にそのような手続きを踏んだこととされて、今回の提案がなされていることについて、異議があります。

【1 都市計画提案について】

市の考え方

(公述人D氏)

本提案については、対象となる住民等に都市計画提案者が説明会開催の案内及び資料をポスティングし、令和4年2月22日、23日の計2回、説明会を実施しています。本市としましては、説明会において周辺の交通や施設整備の内容に関する意見等がありましたが、提案の趣旨、必要性について基本的な理解は得られていると考えています。

本市においては、提案に至るまでの過程のなかで、この提案に同意できない方がいることも把握しており、都市計画提案者には事業の実施に向けて「今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者等にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めてください。」と要望しています。

【2 都市計画素案の区域について】 公述意見の要旨 (公述人C氏)

私の所有する土地を都市計画素案の区域から除くことを要求する。

【2 都市計画素案の区域について】 公述意見の要旨 (公述人D氏)

私は、名店ビル、ダイヤモンドビルの再々開発については反対しておりません。再開発を希望する2つのビルが藤沢駅南口の顔として都市計画がなされ、安全で便利な活気ある地区になることについては、市民の一人としても大いに賛成であります。ぜひ、藤沢市の第一回目となる都市計画提案制度による市街地の再々開発の見本となっていたいただきたい。

一方でCDビルは今後耐震性を向上させたいと、現在ビルに入っているテナントの業種や業界の特性を最大限に活かし、高度化したサービスの実現を計画しております。この計画は、地域に根付いたテナントのビジネスを守ることで地域の活性化、つまり、まちづくりにつながると信じております。

建物を建て替えるだけがまちづくりへの貢献する手段ではありません。立派な箱が作られて、入れる中身がないというのは昨今の商業施設の課題でもあります。藤沢市にはこのような経緯をよくご認識いただき、公述者の所有地番を計画区域に含めることに所有者として承諾していないため、対象から外していただきたい。

【2 都市計画素案の区域について】

市の考え方

(公述人C氏、D氏)

本都市計画素案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新により、耐震性の向上を図り、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、道路、広場、歩道状空地、歩行者通路等を整備することで、多くの市民、来訪者の利便性の向上に資することを目指しています。

特に当該計画素案は、高度利用地区として、建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るものとしています。

また、当該地区における交通については、歩行者・自転車・自動車動線が輻輳していることから、広場及び歩道状空地を確保し、歩行者の安全性を向上させるとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備などを行うことで、藤沢駅南口の交通広場の機能向上に寄与するものと考えています。

これらの理由から、当該計画素案の区域から土地の一部を除くことは、本都市計画の目指す姿を達成できないものと考えています。

【3 都市計画決定等の必要性について】

公述意見の要旨

(公述人E氏)

藤沢市から2017年にふじさわ名店ビル、隣接するCDビルは耐震強度が低い建物として公表されております。築年数から見てもふじさわ名店ビル、CDビル、ダイヤモンドビルは、共に50年以上を経過しており、老朽化対策が各ビルの喫緊の課題と認識しております。都市計画提案者の一人として、391地区内には3棟の共同建物が地下地上複雑に接続されており、技術的にも耐震補強による一時的な対応では将来の不安をぬぐえないと判断しております。

そのため、早期に改善が図られること、公共施設整備と一体的な建て替えが可能となり、社会貢献度的にも効率的であることを踏まえて、市街地再開発事業が一番良いと結論に至っております。

また、この課題については、各ビルのテナント様にも情報共有が必要と考え、2022年2月にテナント説明会を開催し、ご説明をさせていただいております。説明会後には、一部のテナント様から再開発が本格的に動き出し、「説明が聞けて良かった」、「ぜひ進めてほしい」との意見も頂戴しており、耐震不足の建物で営業する不安の解消について求められていると認識を改めてした次第でございます。実際に、耐震結果の公表により、継続不安を理由として退店されたテナント様もいることもございましたので、これが喫緊の課題と捉えております。

【3 都市計画決定等の必要性について】

公述意見の要旨

(公述人E氏)

ふじさわ名店ビルとJR商業施設リエールとの間にある南北の地下通路から地上への傾斜通路は、勾配が急であるためにベビーカーを押す女性や杖をついた高齢者の大変そうに上っていく光景を目にしており、この光景を見るたびに、せっかく活気ある南北通路でたくさんの市民が利用されているのに使いづらいのはもったいないと感じております。

今回の都市計画提案では、地下からJR駅改札のある2階まで誰もが使いやすいバリアフリー動線の設置も計画して、利用される方々に喜んでもらえるのではないのでしょうか。

富士そば、はやしビル前の交差点の錯綜については、朝の通勤通学時に駅に向かう歩行者や自転車、ロータリーへ向かうバスやタクシー及び一般車、391ビルやJR商業施設リエールへの搬出入の車両の数々が交差点に集中しており危険な状況と理解しております。

特に出入りが多いのは、391地区施設とJR商業施設リエールへの搬出入の車両であることがその責任の一端を感じております。現況の歩車分離ができないままでは危険度は回避できないことから、歩行者と車両が錯綜しない対策がなされる今回の都市計画案を賛成する理由の一つになっております。

【3 都市計画決定等の必要性について】

公述意見の要旨

(公述人E氏)

江の島、片瀬、鵜沼海岸からなる藤沢市は、湘南地域と呼ばれるエリア一帯の玄関口として、最大の人口を誇る市で、東海道線、小田急線、江ノ島電鉄の結節点として、湘南の玄関口と呼ばれております。今後、目指すべきは湘南の玄関口としての役割を果たすことだと考えております。3棟統合した再開発事業により、藤沢駅に湘南の玄関口にふさわしいシンボリックな建物を開発し、湘南の玄関口の責任を果たすことが使命だと考えております。

【3 都市計画決定等の必要性について】

市の考え方

(公述人E氏)

本都市計画提案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、高度利用するとともに、老朽化した建物の更新により、耐震性の向上を図り、藤沢都心部の再生に必要なにぎわい・交流をけん引する商業・業務施設及び宿泊施設等の機能を集積し、道路、広場、歩道状空地の整備に加え、誰もが使いやすいエレベーター等を設置することでバリアフリーへの対応など、多くの市民、来訪者の利便性の向上に資する計画であると考えています。

特に当該計画提案は、高度利用地区として、建築物の敷地の統合を促進し、小規模建築物の建築を抑制するとともに建築物の敷地内に有効な空地を確保することにより、用途地域内の土地の高度利用と都市機能の更新を図るものとしています。

また、当該地区における交通については、歩行者・自転車・自動車動線が輻輳していることから、広場及び歩道状空地を確保し、歩行者の安全性を向上させるとともに、誰でも利用できる駐輪場やバス乗降場の整備などを行うことで、藤沢駅南口の交通広場の機能向上に寄与するものと考えています。

【3 都市計画決定等の必要性について】 公述意見の要旨 (公述人E氏)

今回の都市計画提案について、地権者の中には、現時点で同意されていない方々もいらっしゃいます。未同意の方々とも継続して、お互いの意見を調整、検討していきながら、湘南の元気都市藤沢の一員として、様々な角度からより良い391地区市街地再開発事業となるよう進めていきたいと思っております。

【3 都市計画決定等の必要性について】 市の考え方 (公述人E氏)

本市としても都市計画提案者には、今後具体的な検討を進めていく際には、土地所有者だけでなく関係者にさらに丁寧に説明するとともに周辺住民に対してもより理解が得られるよう努めていただきたいと思います。

令和4年12月12日～12月26日 都市計画素案の縦覧・公述の申出



令和5年1月17日 都市計画公聴会の開催



令和5年3月29日 公聴会の公述意見の要旨及び市の考え方を
第182回都市計画審議会に報告



令和5年4月中旬 都市計画の案の縦覧・意見書の受付



令和5年5月下旬 都市計画審議会（付議）