

第183回 藤沢市都市計画審議会

資料集

〈 目 次 〉

議第1号～議第3号に関する説明資料	資料1
報告事項1に関する説明資料	資料2-1 資料2-2

藤沢駅南口391地区に関する都市計画の 決定・変更について

議第1号

藤沢都市計画高度利用地区の変更
藤沢駅南口391地区

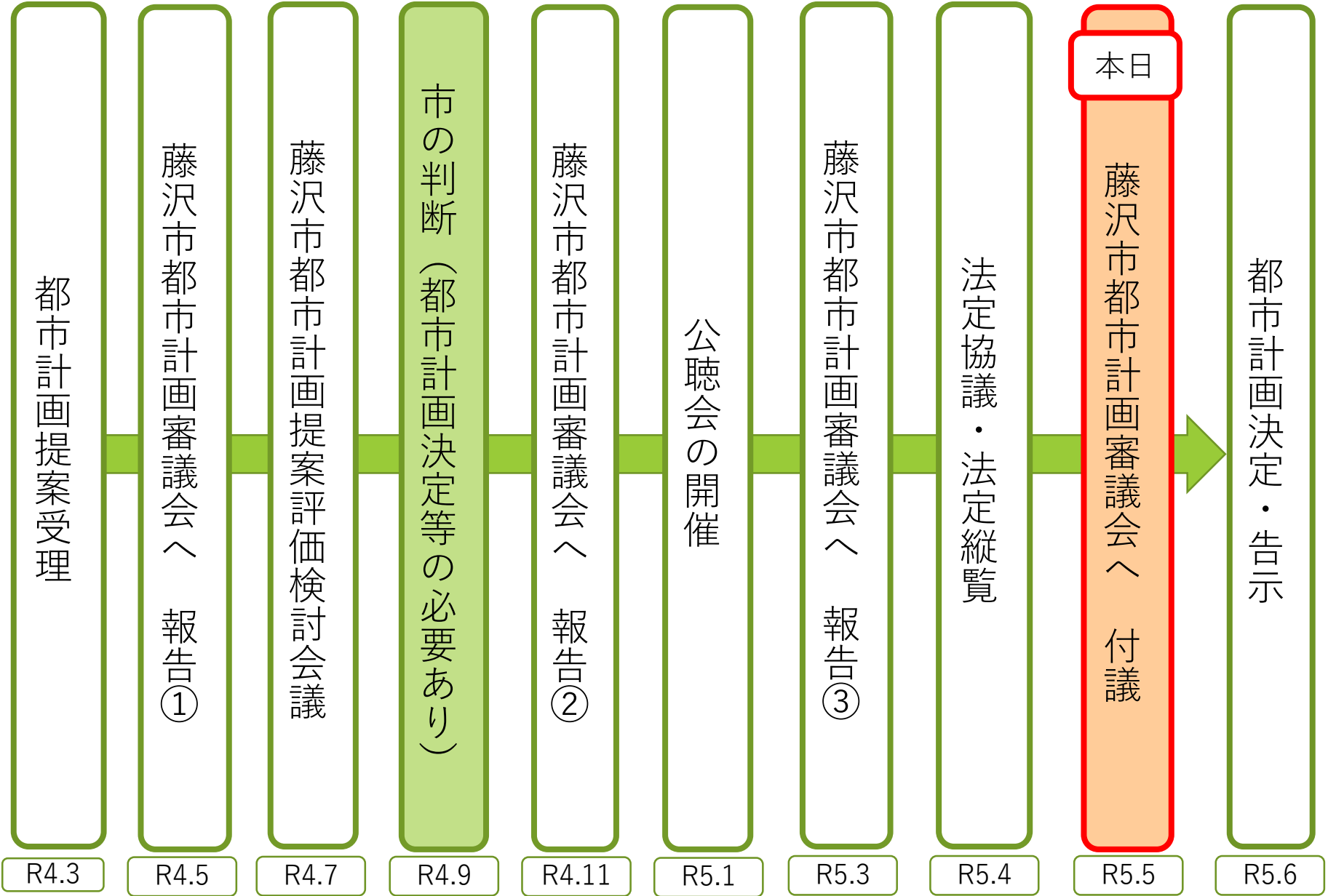
議第2号

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定
藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業

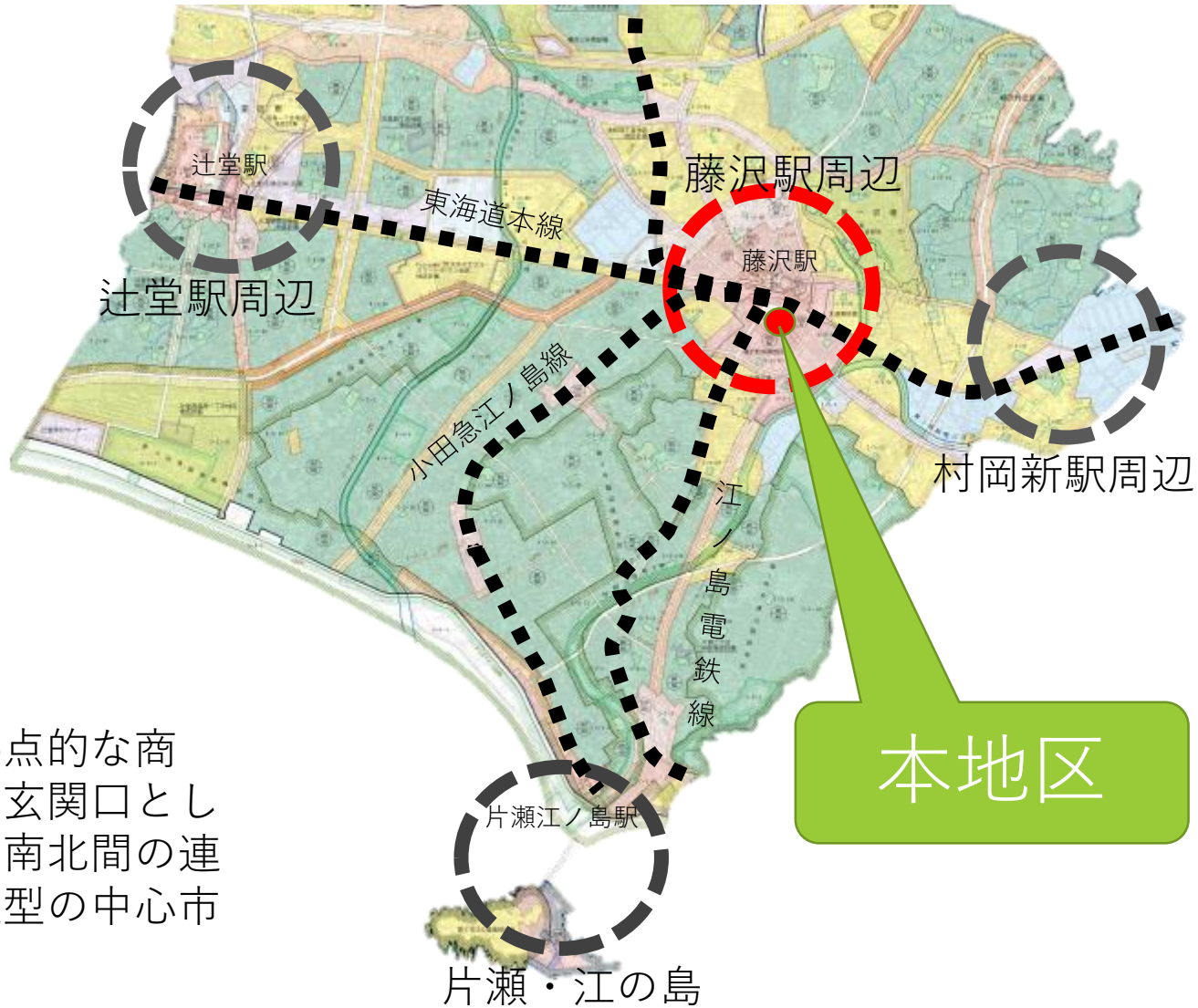
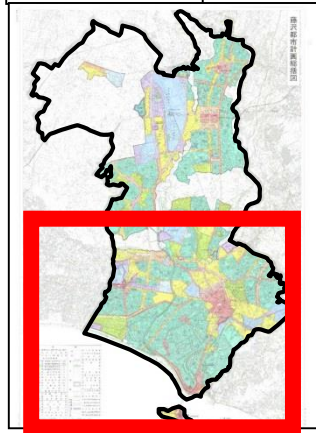
議第3号

藤沢都市計画地区計画の決定
藤沢駅南口391地区地区計画

手続きの流れ



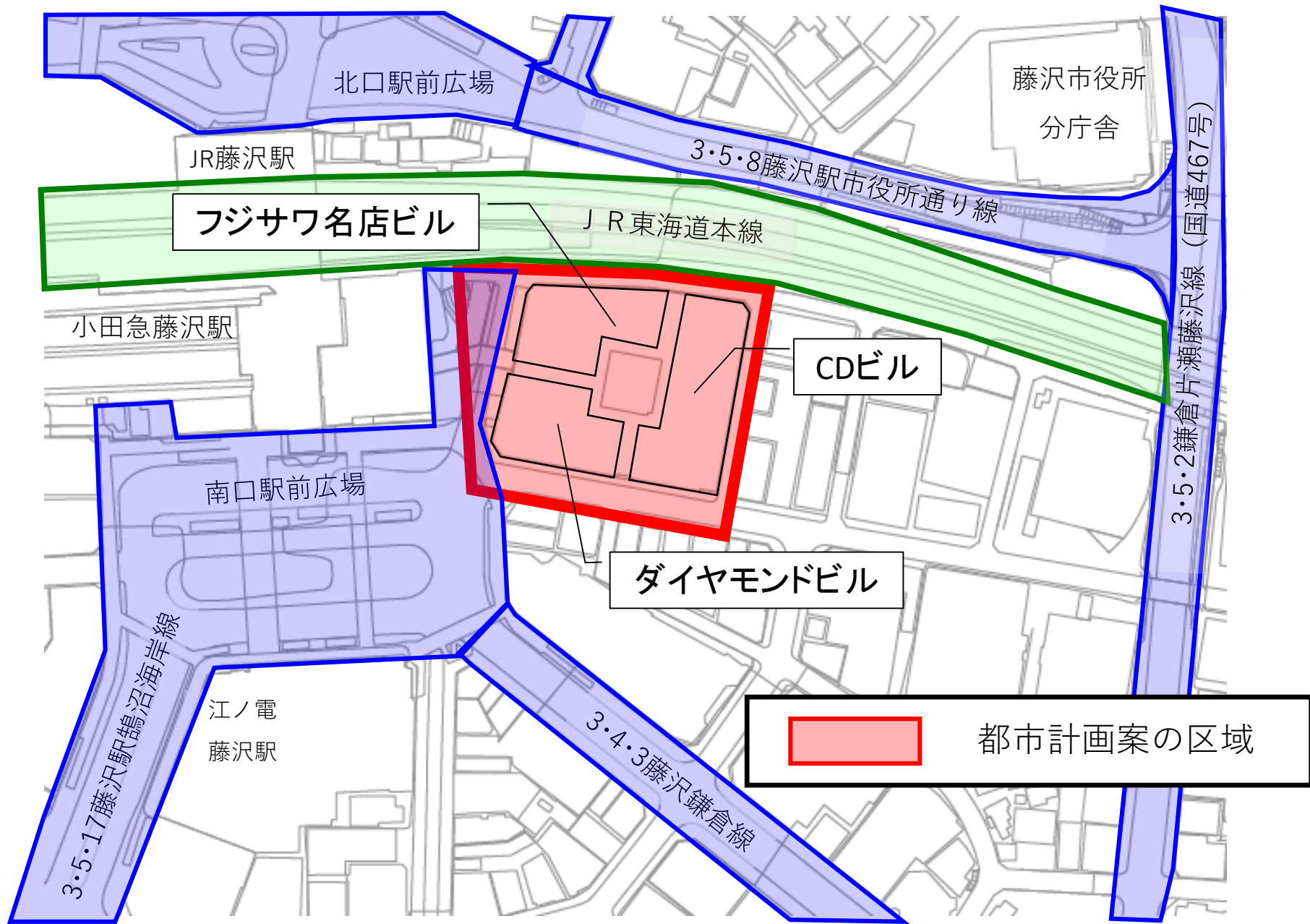
市域図

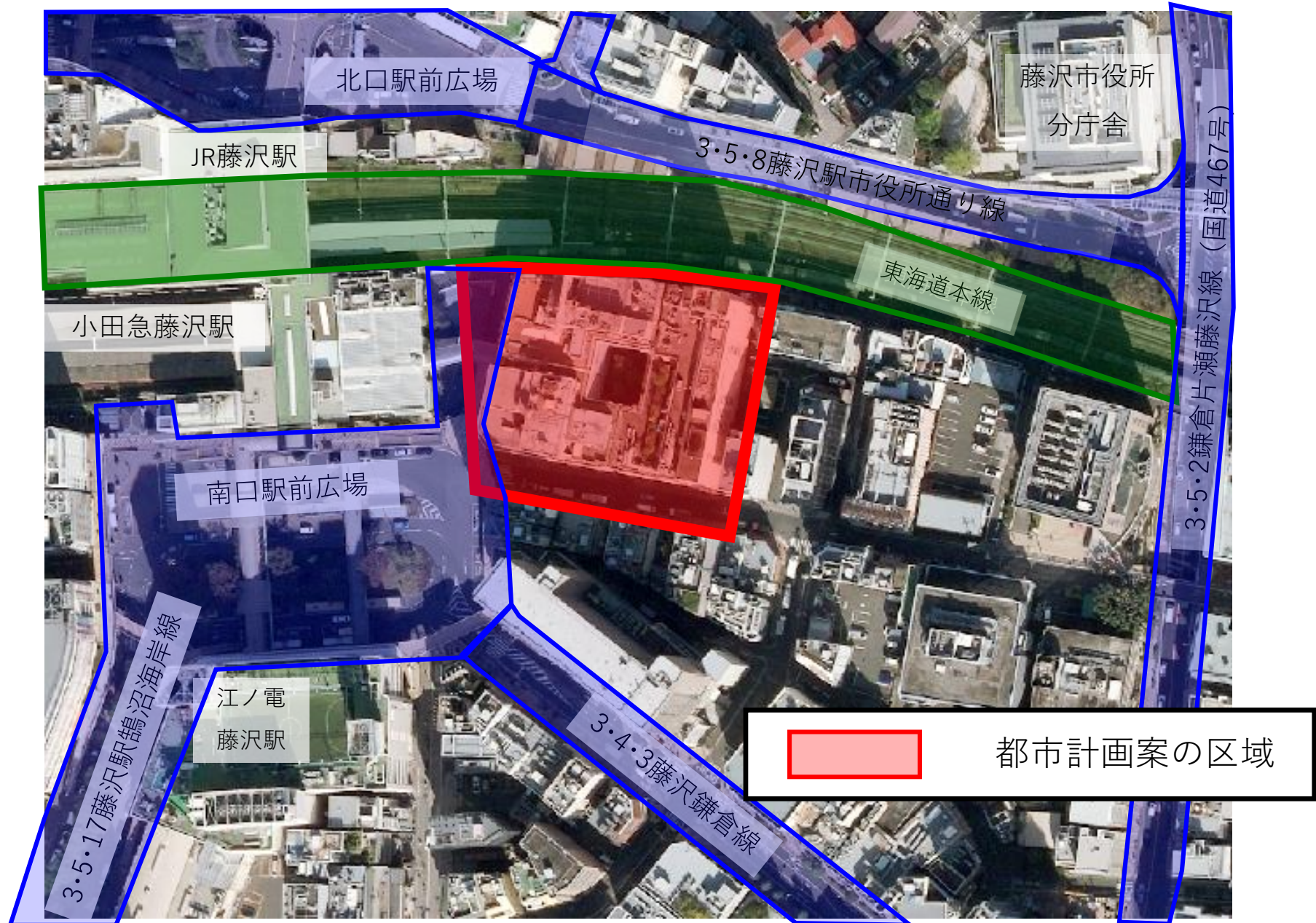


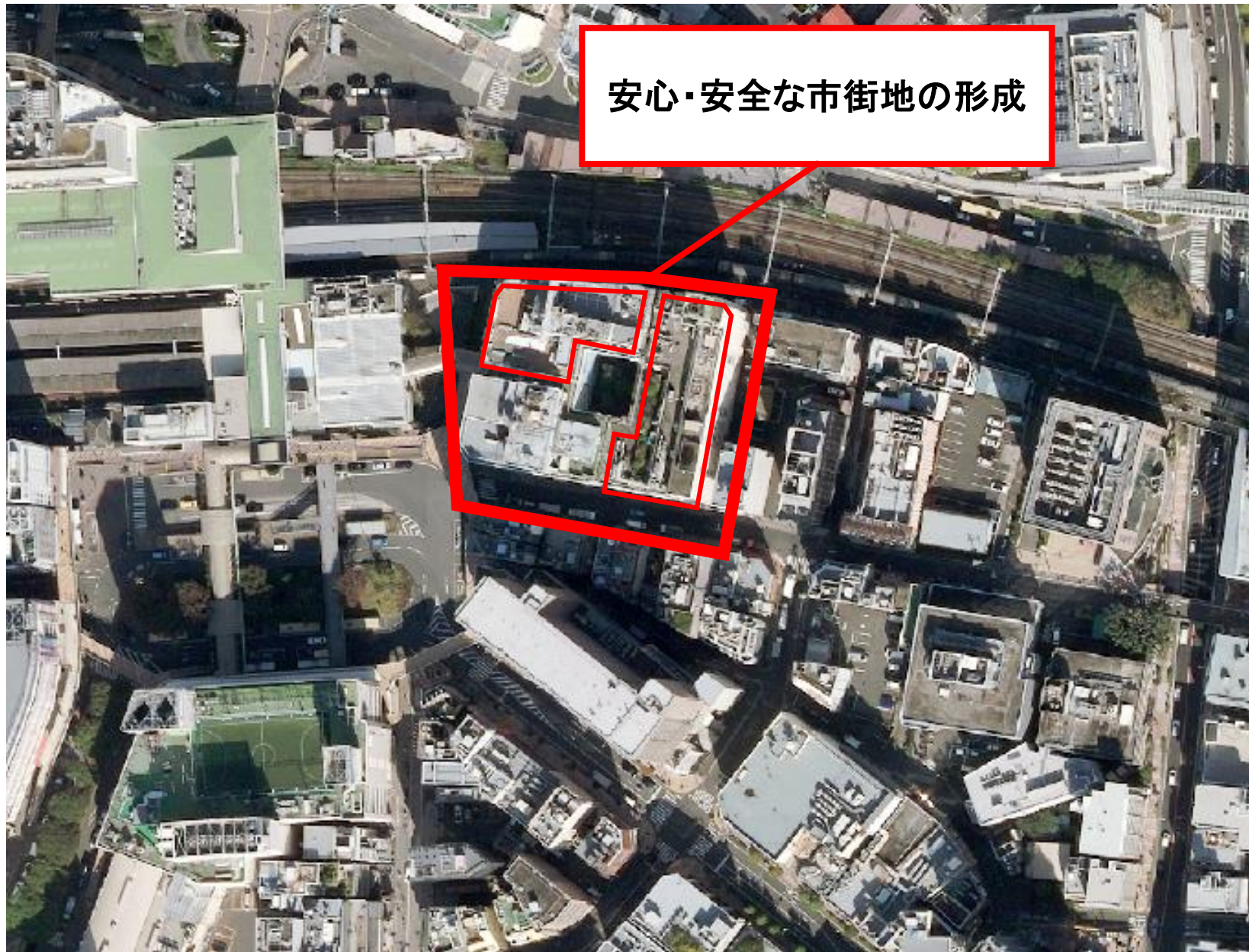
藤沢駅周辺（都市拠点）

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

本地区







安心・安全な市街地の形成

安心・安全な市街地の形成

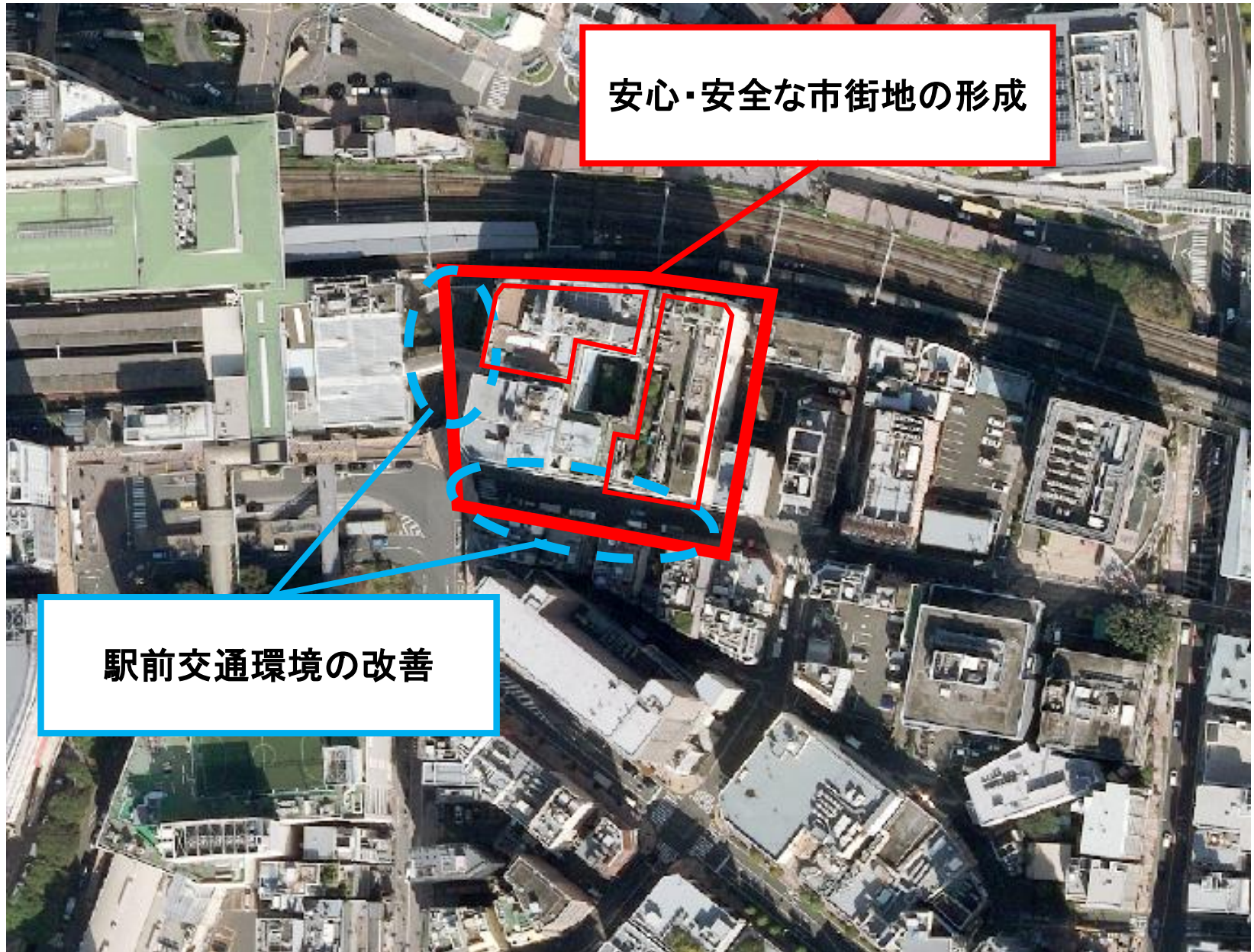
CDビル

フジサワ名店ビル

JR藤沢駅

JR東海道本線





安心・安全な市街地の形成

駅前交通環境の改善

本地区の目標

歩行者通行量:約2.6万人
(平日7時~19時)



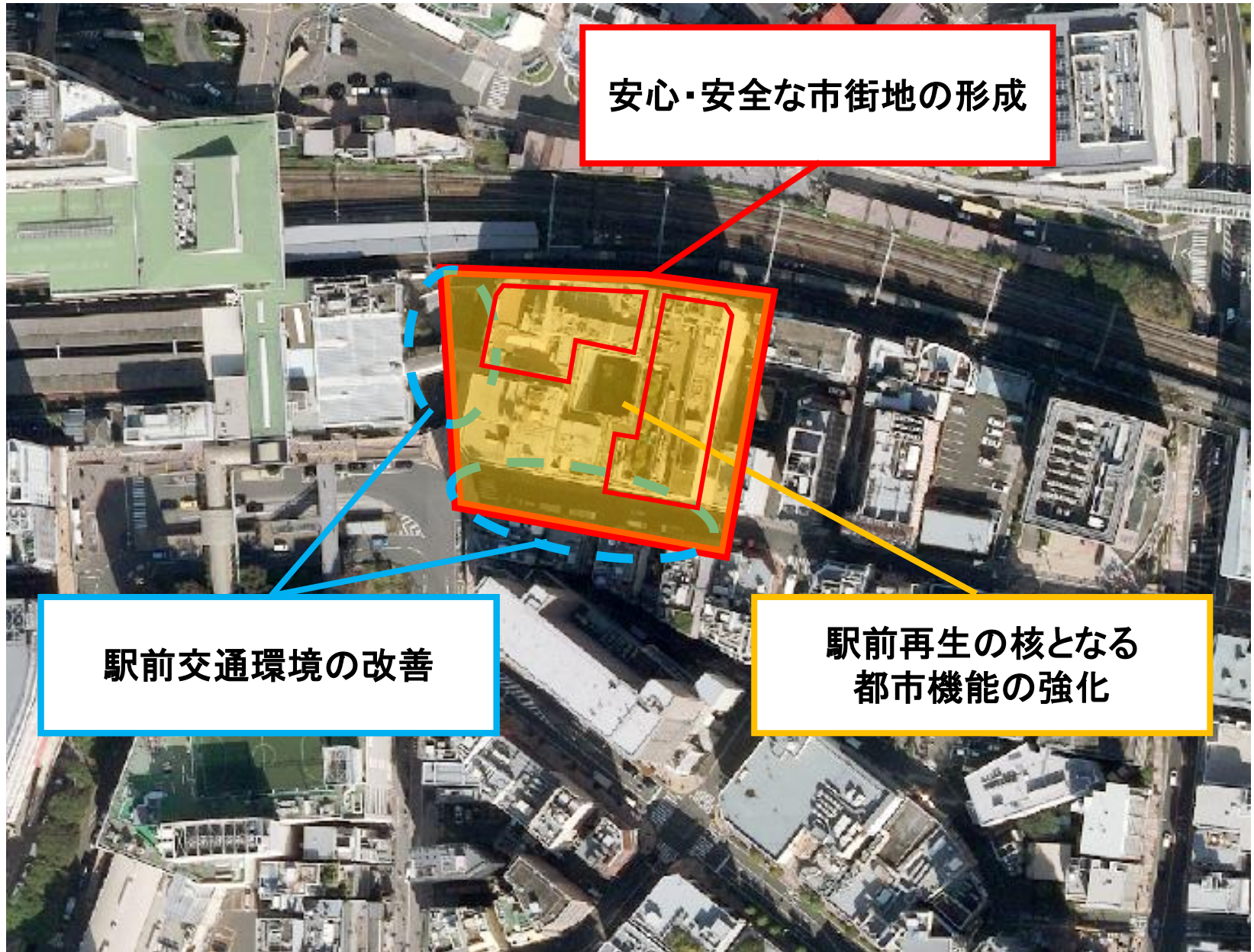
駅前交通環境の改善

歩行者通行量:約2.3万人
(平日7時~19時)



歩行者通行量:約2.0万人
(平日7時~19時)





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》

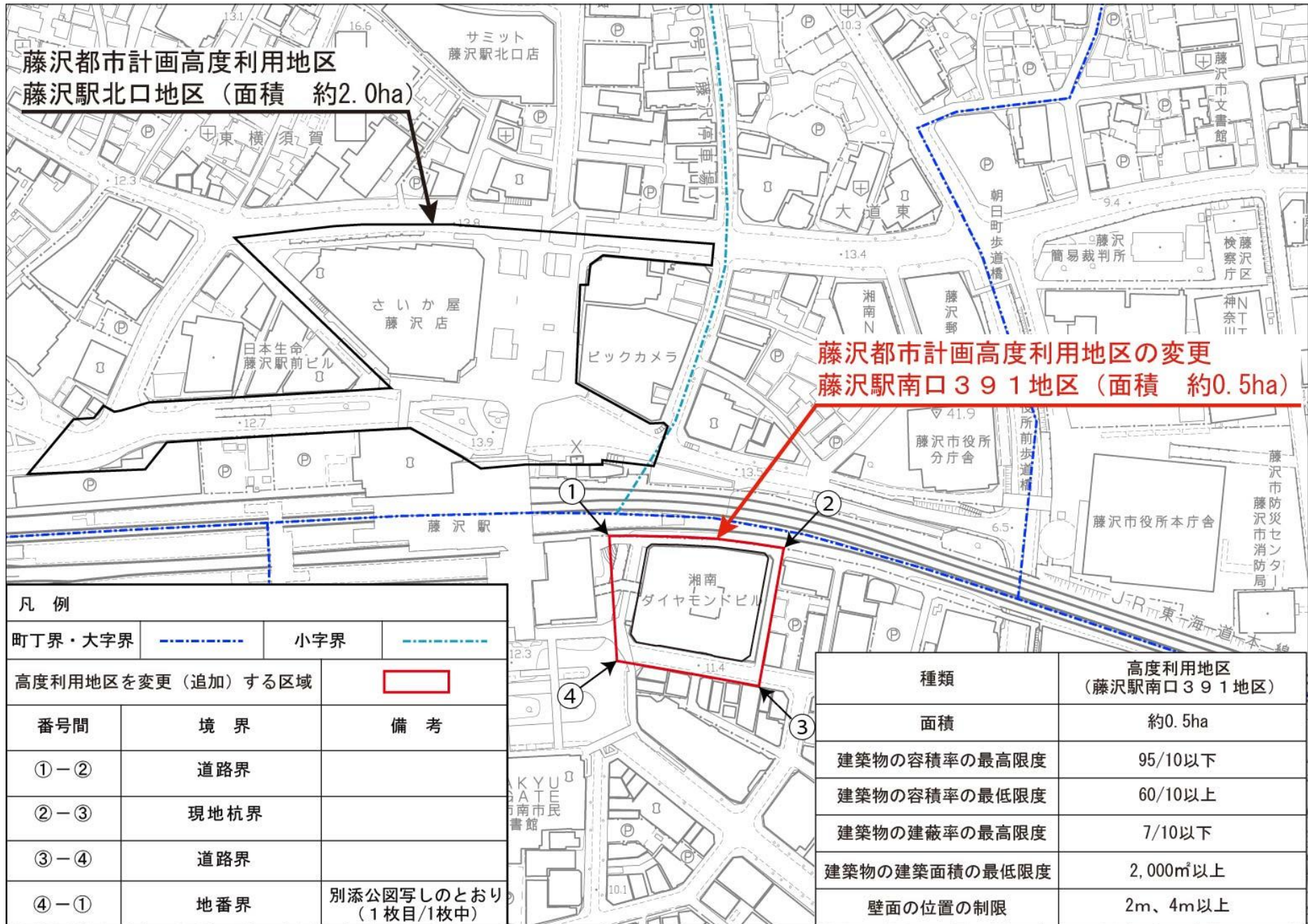
- ①名称
- ②面積
- ③公共施設の配置及び規模
- ④建築物の整備に関する計画
- ⑤建築敷地の整備に関する計画

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



藤沢都市計画高度利用地区
藤沢駅北口地区 (面積 約2.0ha)

藤沢都市計画高度利用地区の変更
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)

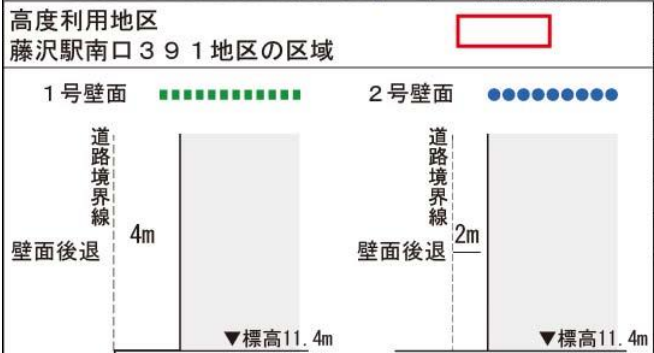
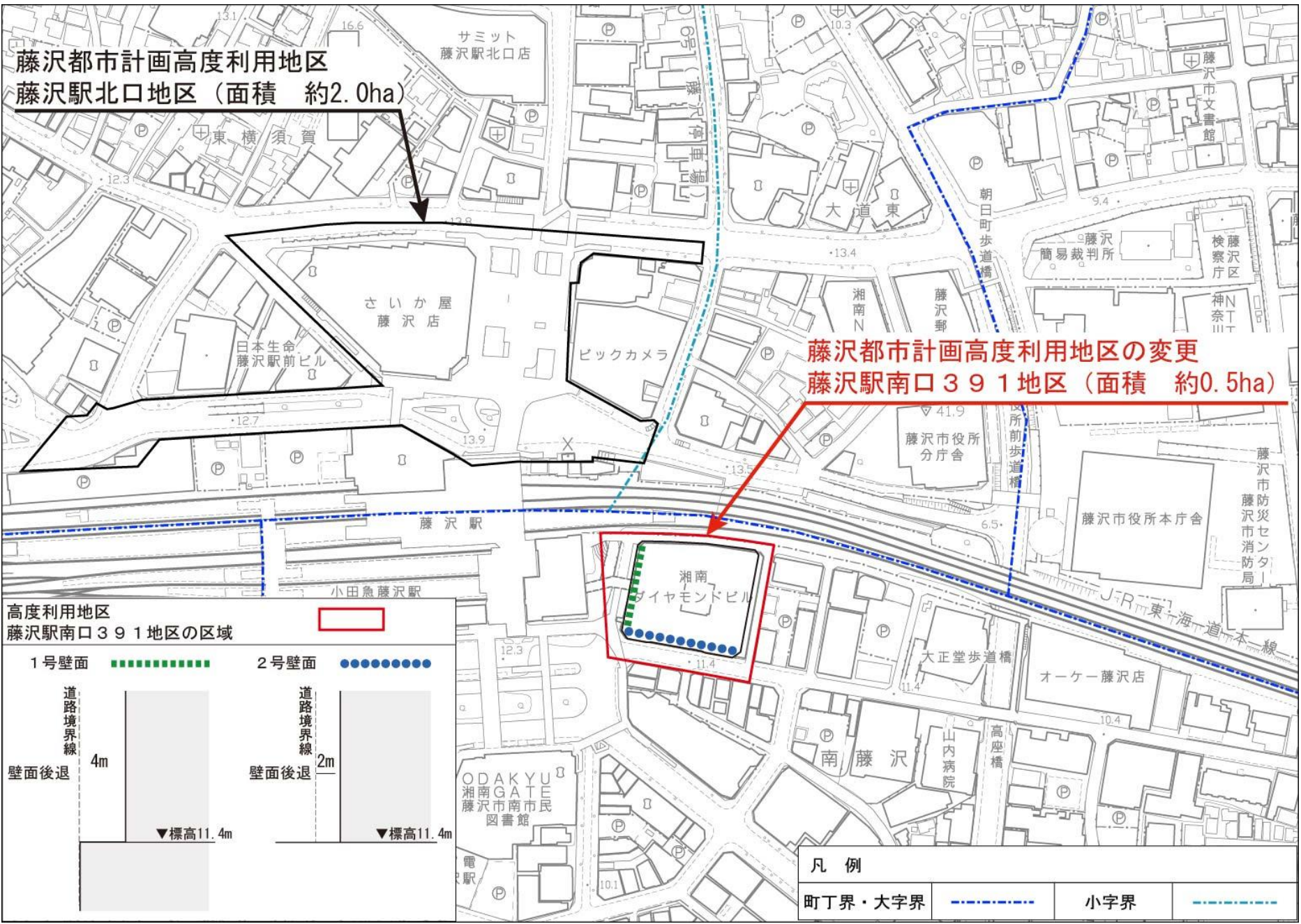
凡例		
町丁界・大字界		小字界
高度利用地区を変更(追加)する区域		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり (1枚目/1枚中)

種類	高度利用地区 (藤沢駅南口391地区)
面積	約0.5ha
建築物の容積率の最高限度	95/10以下
建築物の容積率の最低限度	60/10以上
建築物の建蔽率の最高限度	7/10以下
建築物の建築面積の最低限度	2,000㎡以上
壁面の位置の制限	2m、4m以上

高度利用地区 計画図 (壁面の位置の制限)

藤沢都市計画高度利用地区
藤沢駅北口地区 (面積 約2.0ha)

藤沢都市計画高度利用地区の変更
藤沢駅南口391地区 (面積 約0.5ha)



凡例	
町丁界・大字界	- - - - -
小字界	- · - · -

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	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	80/10以下	40/10以上	9/10以下	400㎡以上	—	—
高度利用地区 (藤沢駅南口391地区)	約0.5ha	95/10以下	60/10以上	7/10以下	2,000㎡以上	2m、4m以上	注1、2及び3

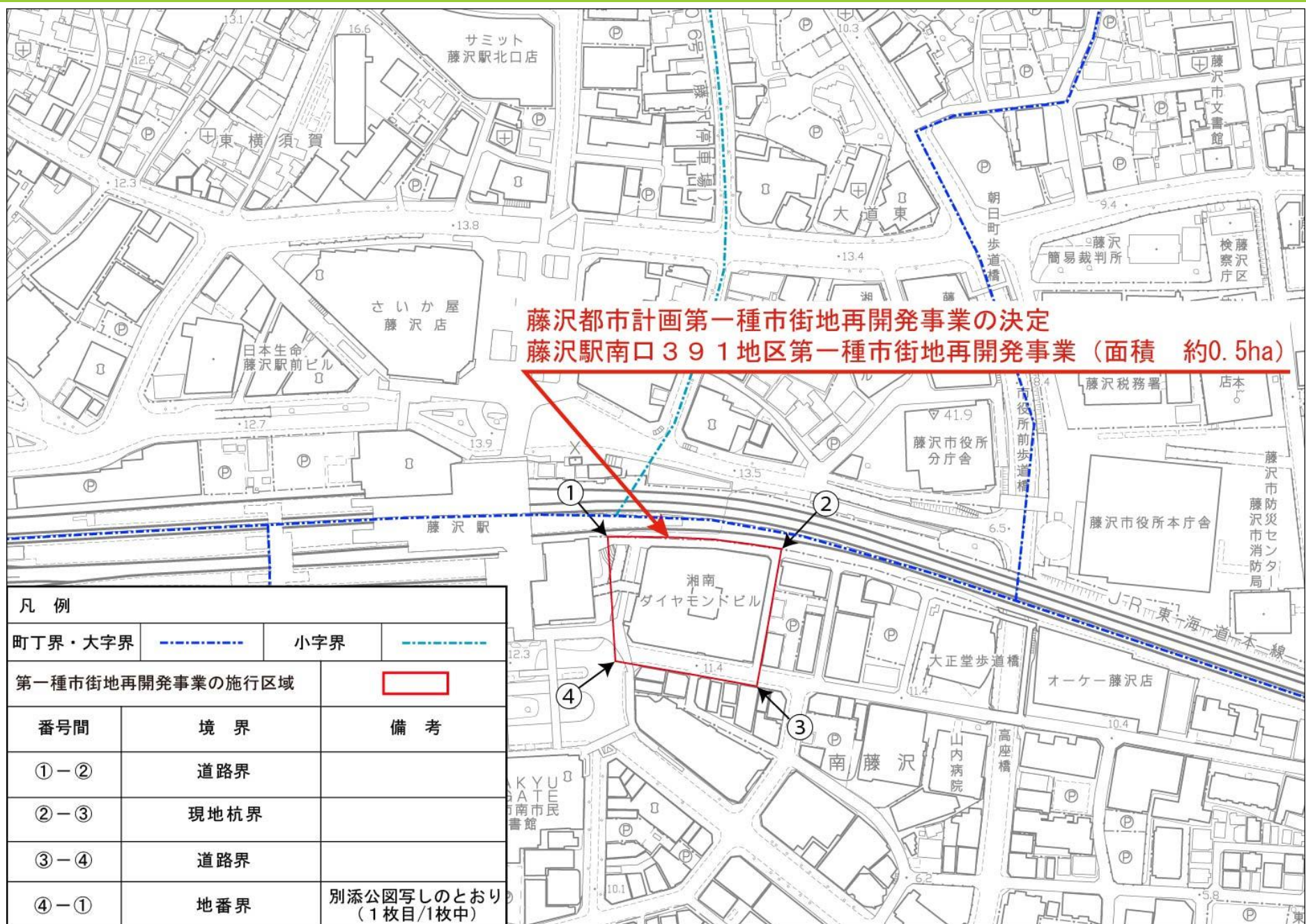
本地区においては老朽化した建物の更新により耐震性の向上を図るとともに、商業、業務、宿泊等の機能集積により藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実を図る。また、街区内の敷地の統合と駅前広場の一部再整備による都市基盤の機能更新とあわせた広場や歩行者空間の整備により南北間の連携や駅周辺における回遊性の向上を図る。さらに、駅前広場と一体的な空間整備により、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出する。

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。

追加する部分 藤沢市南藤沢地内

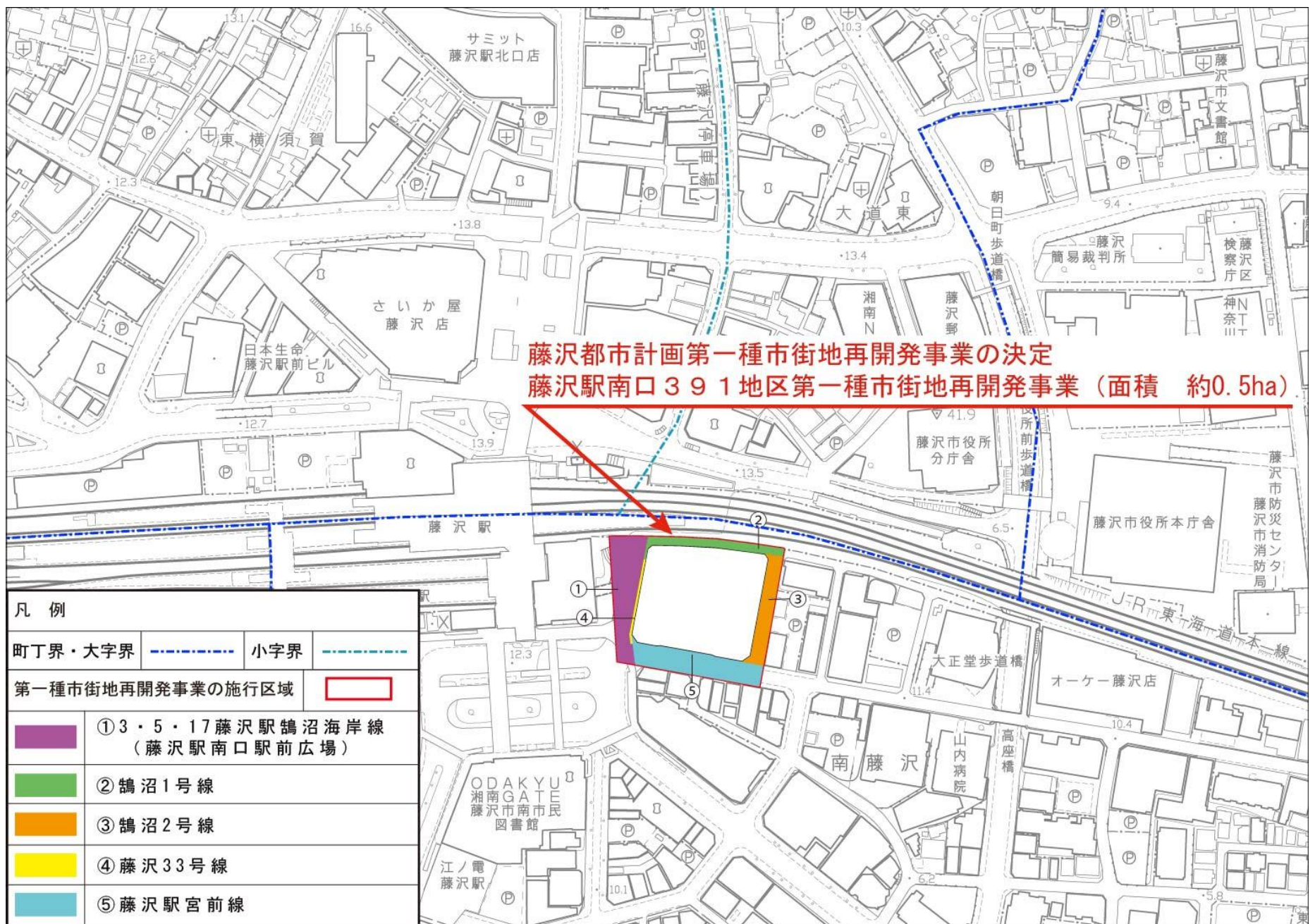
削除する部分 な し

変更する部分 な し



藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定
藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業 (面積 約0.5ha)

凡 例		
町丁界・大字界		小字界
第一種市街地再開発事業の施行区域		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり (1枚目/1枚中)



藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定
藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業 (面積 約0.5ha)

凡例	
町丁界・大字界	-----
小字界	-----
第一種市街地再開発事業の施行区域	
	① 3・5・17 藤沢駅 鶴沼海岸線 (藤沢駅南口駅前広場)
	② 鶴沼1号線
	③ 鶴沼2号線
	④ 藤沢33号線
	⑤ 藤沢駅宮前線

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定（藤沢市決定）

都市計画藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

名 称	藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業					
面 積	約0.5ha					
公共施設の 配置及び規模	道 路	種 別	名 称	幅 員	延 長	備 考
		幹線街路	都市計画道路3・5・17 藤沢駅鵠沼海岸線	12m	約70m	駅前広場の整備 (約700㎡)
		区画道路	市道鵠沼1号線	4m	約80m	一部廃止
		区画道路	市道鵠沼2号線	7m	約60m	拡幅
		区画道路	市道藤沢33号線	7m	約40m	拡幅
		区画道路	市道藤沢駅宮前線	11m	約60m	整備済み

		建築物					主要用途
		建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建蔽率	容積率	高さ	
		約2,400㎡	約 35,200 ㎡ (約 30,200 ㎡)	約 7/ 10	約 95 / 10	約 80 m	商業、業務、宿泊
建築物の整備に関する計画	備考		容積率の最高限度	容積率の最低限度	建蔽率の最高限度	建築面積の最低限度	壁面の位置の制限
			95 / 10以下 (注1)	60 / 10 以上	7 / 10以下 (注2)	2,000㎡以上	有
		高度利用地区の制限の概要	<p>(注1) 建築物の容積率の最高限度の特例 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。</p> <p>(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つては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つては、10分の2を加えた数値とする。</p>				
建築敷地の整備に関する計画		建築敷地面積	整備計画				
		約3,180 ㎡	壁面後退による歩道状空地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。				

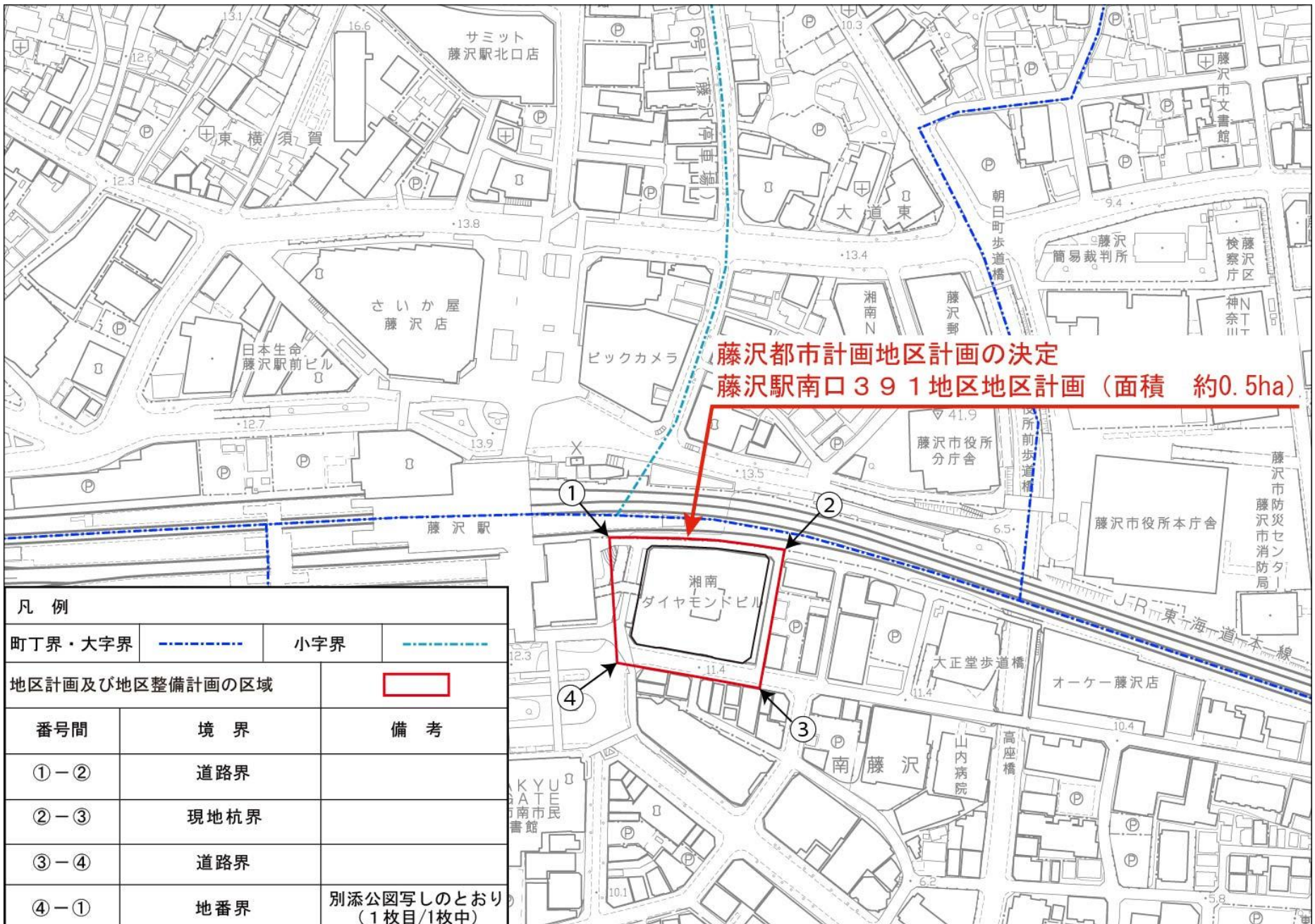
本地区においては老朽化した建物の更新により耐震性の向上を図るとともに、商業、業務、宿泊等の機能集積により藤沢都心部の再生をけん引する都市機能の充実を図る。また、街区内の敷地の統合と駅前広場の一部再整備による都市基盤の機能更新とあわせた広場や歩行者空間の整備により南北間の連携や駅周辺における回遊性の向上を図る。さらに、駅前広場と一体的な空間整備により、湘南の玄関口・顔にふさわしい都市環境を創出する。

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、高度利用地区の変更とあわせて、本案のとおり藤沢駅南口391地区第一種市街地再開発事業を都市計画決定するものです。

追加する部分 藤沢市南藤沢地内

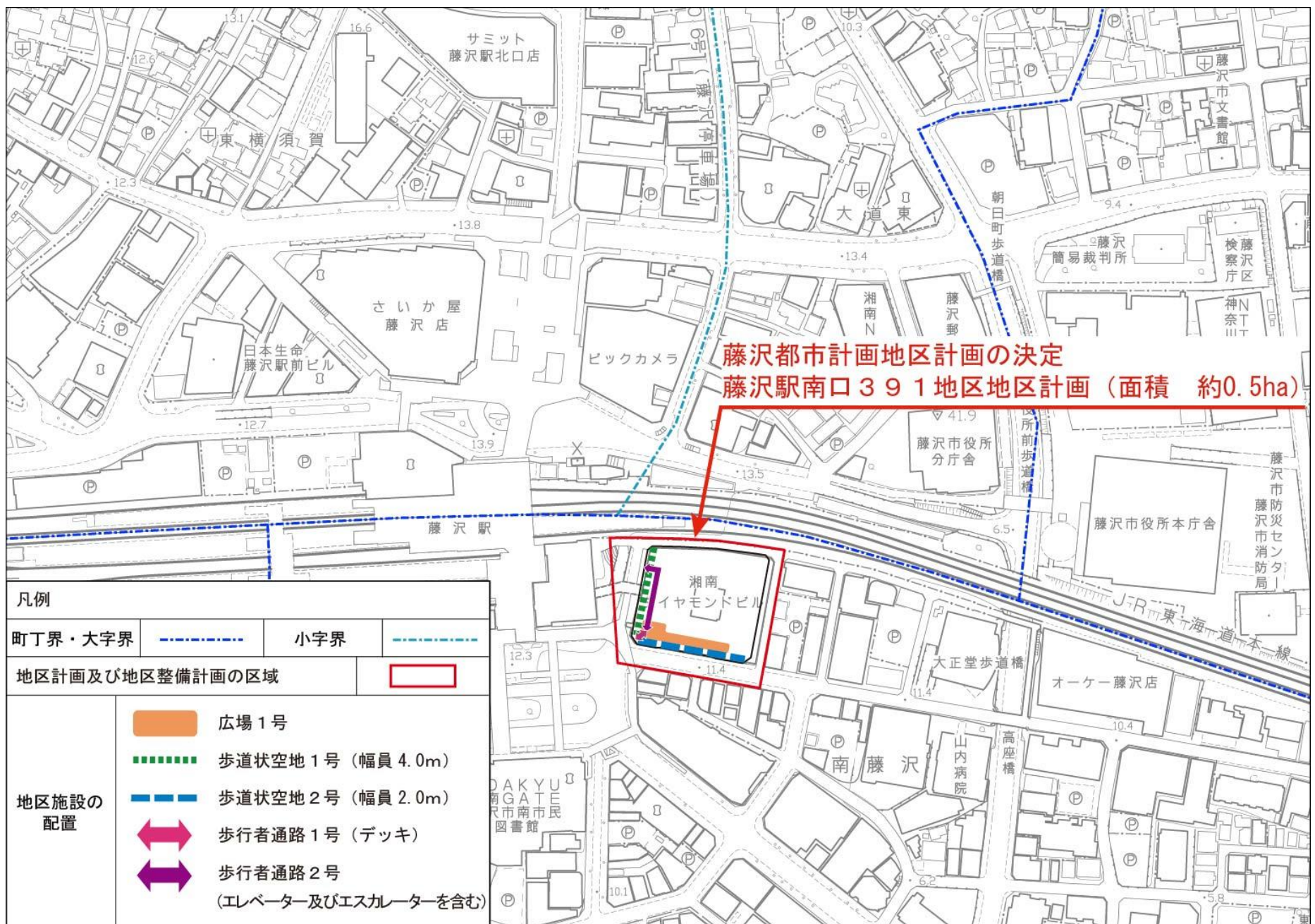
削除する部分 な し

変更する部分 な し



藤沢都市計画地区計画の決定
藤沢駅南口391地区地区計画 (面積 約0.5ha)

凡例		
町丁界・大字界		小字界
地区計画及び地区整備計画の区域		
番号間	境界	備考
①-②	道路界	
②-③	現地杭界	
③-④	道路界	
④-①	地番界	別添公図写しのとおり (1枚目/1枚中)



**藤沢都市計画地区計画の決定
藤沢駅南口391地区地区計画 (面積 約0.5ha)**

凡例	
町丁界・大字界	小字界
地区計画及び地区整備計画の区域	
地区施設の配置	

- 広場1号
- 歩道状空地1号 (幅員4.0m)
- 歩道状空地2号 (幅員2.0m)
- 歩行者通路1号 (デッキ)
- 歩行者通路2号 (エレベーター及びエスカレーターを含む)

藤沢都市計画地区計画の決定（藤沢市決定）

都市計画藤沢駅南口391地区地区計画を次のように決定する。

名 称	藤沢駅南口391地区地区計画
位 置	藤沢市南藤沢地内
面 積	約0.5ha
地区計画の目標	<p>本地区は、J R 藤沢駅南口の駅前に位置し、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「都市拠点」の一端を担い、商業・業務・サービス機能等の集積をするとともに、これまでに整備された都市基盤を活かした建物更新の促進等により、オープンスペースの充実や歩行空間及び防災機能の確保と併せて土地の高度利用を図る地区である。本地区計画は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 地域の防災基盤となる安心・安全な市街地の形成 2 基盤施設の再編による駅前交通環境の改善 3 駅前再生の核となる都市機能の強化 4 駅前の顔や地域の活力を創出する街並みの形成 <p>という、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。</p>

<p>土地利用の方針</p>	<p>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。</p>
<p>区域の整備、開発及び保全に関する方針</p> <p>地区施設の整備の方針</p>	<p>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。</p> <p>1 広場の整備方針 駅前憩い・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。</p> <p>2 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（デッキ）を整備する。 ③歩行者通路1号及び地上、地下を立体的につなぐ、安全で快適な歩行者空間として歩行者通路2号（エレベーター及びエスカレーターを含む）を整備する。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p>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、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度及び建築物の建築面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度を定める。</p> <p>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。</p>

地区整備計画	配置及び規模 地区施設の	その他の公共空地	<p>広場1号 面積 約310㎡</p> <p>歩道状空地1号 幅員 4.0m 延長 約50m</p> <p>歩道状空地2号 幅員 2.0m 延長 約50m</p> <p>歩行者通路1号 幅員 約2.0m 延長 約20m</p> <p>歩行者通路2号 幅員 約2.0m 延長 約60m</p>
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1 共同住宅</p> <p>2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第6項から第10項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</p>
		壁面後退区域における工作物の設置の制限	<p>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第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、この限りではない。</p> <p>1 歩行者の交通安全対策上必要なもの</p> <p>2 公益上必要なもの</p>
		建築物等の高さの最高限度	<p>建築物の高さは、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第6号に定める高さとするとともに、次に示す高さを超えてはならない。</p> <p style="text-align: center;">80m</p>

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、市街地再開発事業等による、駅前広場等の都市基盤の整備や敷地の共同化を促進した土地の高度利用とあわせて、空地の確保や回遊性のある歩行者ネットワークの形成、駅前にふさわしい都市機能の誘導等を図るため、本案のとおり藤沢駅南口391地区地区計画を決定するものです。

追加する部分	藤沢市南藤沢地内
--------	----------

削除する部分 な し

変更する部分 な し

令和5年3月29日 第182回都市計画審議会

公聴会における公述意見の要旨と市の考え方を報告



令和5年3月15日～4月14日

神奈川県との法定協議



令和5年4月17日～5月1日

都市計画の案の縦覧【縦覧者 2人】

意見書の提出【 1人 3通 】

意見書の提出（ 1人 3通 ）

藤沢都市計画高度利用地区の変更 1通（反対）

藤沢都市計画第一種市街地再開発事業の決定 1通（反対）

藤沢都市計画地区計画の決定 1通（反対）

【高度利用地区】

意見書の要旨

(反 対)

理由書には、「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。」と記載されています。

しかし、「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」から、直ちに「健全な利用がなされていない状況にある」とはいえませんが、実際CDビルは老朽化した建物の耐震化の課題を抱えていますが、多くのテナントが入り営業を展開しており、十分に健全な利用がなされています。

本事業はCDビルの関係者ひいてはテナントの営業を蔑ろにし、一方的に耐震化の選択肢を奪うものです。CDビルについては、本事業の対象地区から除外していただきたい。

【高度利用地区】

市の見解

本都市計画案は、複数の敷地に区分された土地を集約し、既存建築物の重複した共用部を統合し、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。

【第一種市街地再開発事業】

意見書の要旨

(反対)

CDビルは、テナントの営業継続を考慮して耐震補強を検討しており、CDビル関係者で耐震補強に向けた合意形成を行っていました。本事業はそのような合意形成を蔑ろにし、耐震補強の選択肢を一方的に奪うものです。

また、本事業には手続上の問題（反対意見を意図的に蔑ろにする）があります。当該都市計画提案を受けた市は、都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断するに当たり、藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条第5号に基づき、土地所有者等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を総合考慮事由の一つとして考慮しなければならないとされています。

しかし、これまで反対者に対して十分な説明や基本的な理解獲得に努めてきたとは言えず、藤沢市においても反対意見を十分認識していながら反対意見には極力触れず、ここまでの手続が進んできました。

本事業は関係者の財産権に大きな影響を及ぼすため、十分な合意形成のもとに進められるべきものであることから、今回の手続上の問題を看過することはできません。

【第一種市街地再開発事業】

市の見解

本件については、提案者から法令に定められた都市計画提案を受け、本市が評価を行い、都市計画決定及び変更をする必要があると判断しております。

藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条第5号に基づく、本市判断の評価項目の一つである「周辺住民等との調整」とは、「土地所有者等」及び「周辺住民」の両方から提案の趣旨、必要性について基本的な理解を得られていることです。

「土地所有者等」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案時の同意状況で判断しております。

なお、「周辺住民」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案者が開催した説明会の実施状況等で判断しております。

本市としては、これらの判断から、基本的な理解が得られていると考えております。

【地区計画】

意見書の要旨

(反対)

本提案は、周辺住民への説明会の説明のみがなされ、市の評価項目である「周辺住民等との調整」において、基本的な理解は得られている旨の評価がなされています。

本提案は土地所有者等への説明及び基本的な理解を得るよう努めたものとはいえ、また、本提案には土地所有者等への説明に関する調書及び土地所有者等への説明のために使用した資料が添付されておらず、さらには、市の判断において土地所有者等への説明会の説明及び基本的な理解を得ているか否かについて考慮がされていないという問題があります。

このように手続上の問題があるにもかかわらず、都市計画決定がなされ、反対しているCDビルまで対象になることは到底受け入れられません。

【地区計画】

市の見解

本提案は、基本的理解を得られるよう周辺住民だけでなく、土地所有者等も対象とした説明会を提案者が開催しております。

また、都市計画提案者からは、土地所有者等に対し、機会を捉えて説明するとともに都市計画提案の同意を求める際には、提案内容を書面により郵送していることを確認しております。

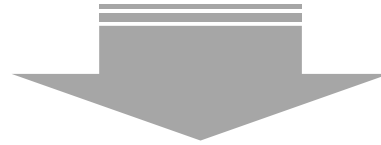
藤沢市都市計画の提案に関する規則第8条第5号に基づく、本市判断の評価項目の一つである「周辺住民等との調整」とは、「土地所有者等」及び「周辺住民」の両方から提案の趣旨、必要性について基本的な理解を得られていることであり、これらを考慮して判断しております。

「土地所有者等」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案時の同意状況で判断しております。

なお、「周辺住民」から基本的な理解が得られていると評価した根拠については、提案者が開催した説明会の実施状況等で判断しております。

本市としては、これらの判断から、基本的な理解が得られていると考えております。

令和5年5月31日 第183回藤沢市都市計画審議会・付議



令和5年6月中(予定) 都市計画決定・変更 (告示)

報告事項1

藤沢市立地適正化計画の改定について

立地適正化計画の改定について

2017年(平成29年)3月

藤沢市立地適正化計画 策定

計画策定からおおむね5年が経過
したことによる施策の実施の状況に
ついての調査、分析及び評価

+

都市再生特別
措置法の改正

+

災害ハザード
エリアの変更
に伴う見直し

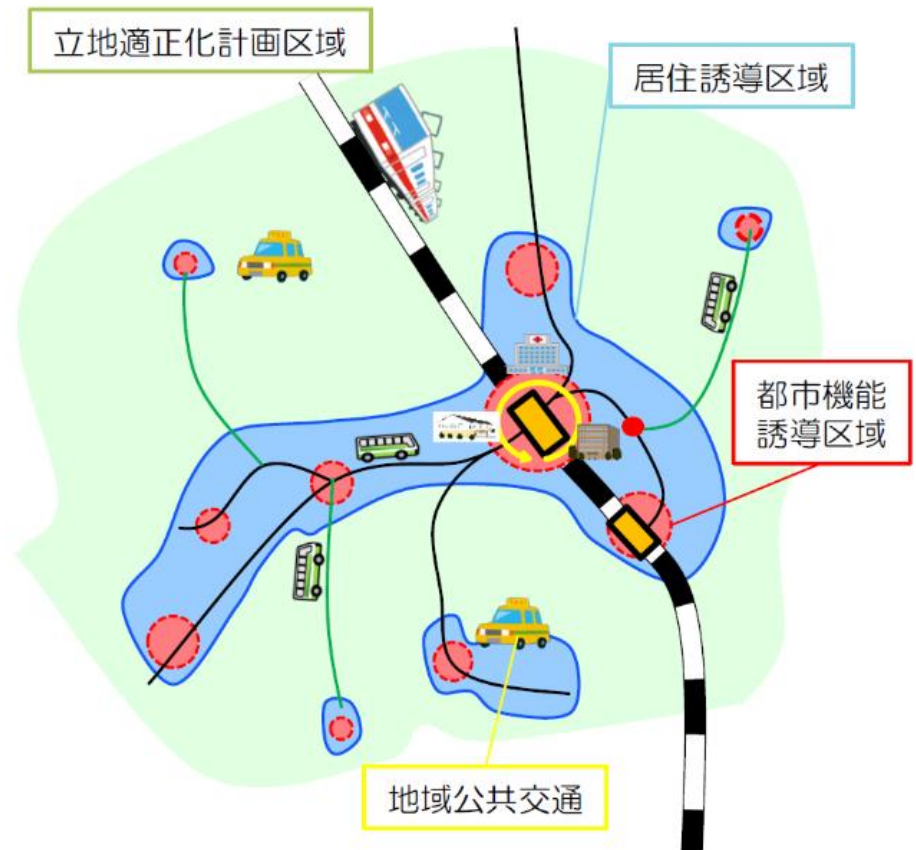


令和5年度

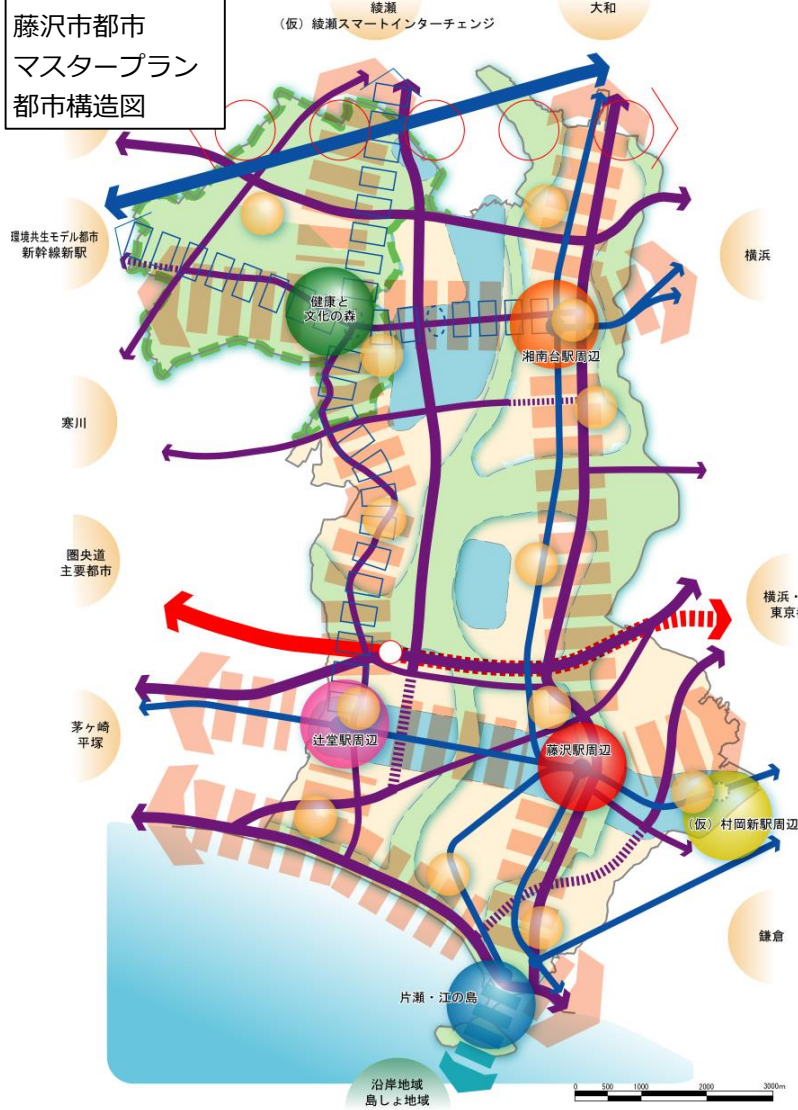
藤沢市立地適正化計画の改定

立地適正化計画の制度

立地適正化計画は人口減少社会等に対応するため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできることをめざした『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で持続可能なまちづくりを推進することを目的として2014年（平成26年）に制度化されました。



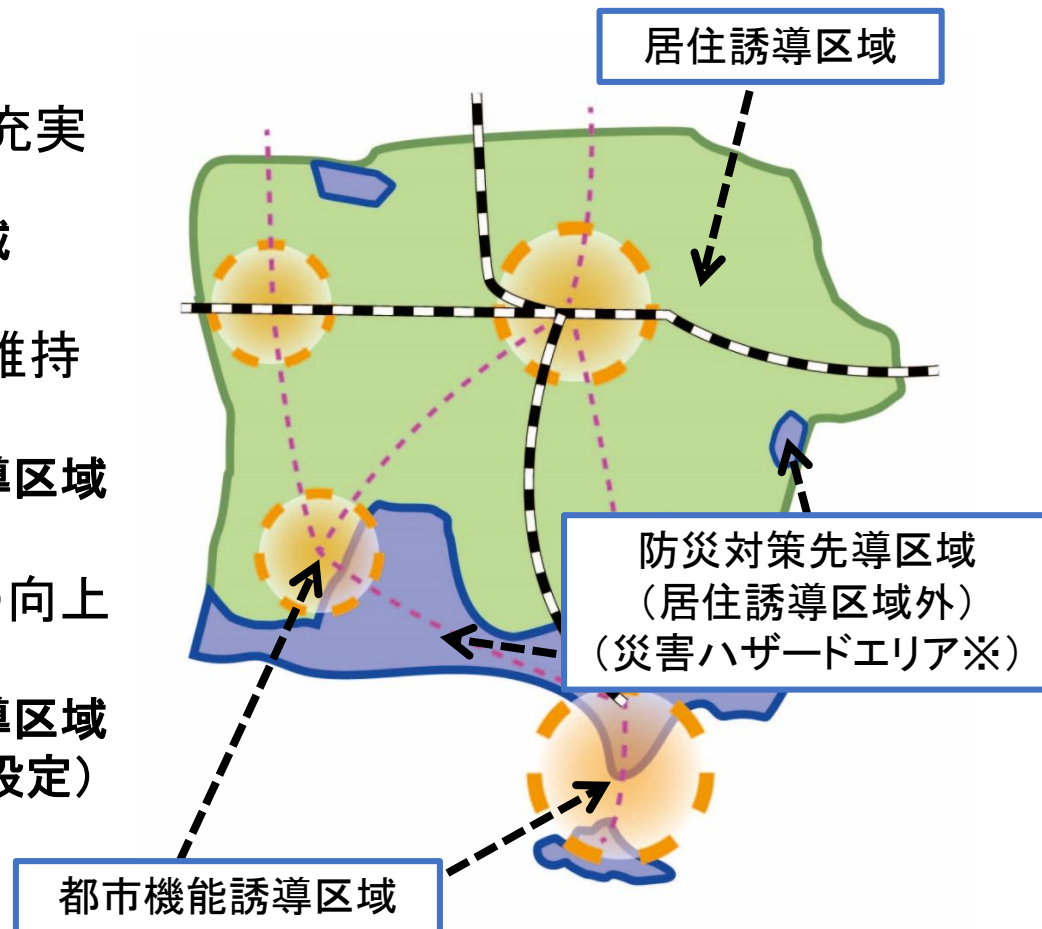
本市の立地適正化計画の目的



基本的な方針

- 各拠点を中心に居住環境の維持・充実
→居住誘導区域
- 各拠点における都市機能の誘導・維持
→都市機能誘導区域
- 大規模自然災害に対する安全性の向上
→防災対策先導区域
(藤沢市独自設定)

市街化調整区域
(居住誘導区域外)



※災害ハザードエリアとは、津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域のことを指します。

各区域設定の考え方

居住誘導区域

居住を誘導、維持すべき区域として、現在の市街化区域(工業専用地域、大規模緑地等を除く)のうち、災害ハザードエリア(都市拠点等を除く)を除いて設定しています。

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を誘導、維持すべき区域として、6都市拠点(藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、湘南台駅周辺、片瀬・江の島、健康と文化の森、(仮)村岡新駅周辺)と、各市民センター・公民館等を中心とした13地区拠点を設定しています。

防災対策先導区域(居住誘導区域外)

特に多大な被害が想定される津波等の災害ハザードエリアを設定しています。災害ハザードエリアであることの再周知を行い、災害に対する事業者や市民等の意識啓発を図るとともに、減災・防災対策を重点的に行っていく区域です。

届出制度の概要

立地適正化計画における建築等の届出については、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため及び都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するために設けられた制度です。

○居住誘導区域外における主な届出対象行為

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為又は建築行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000 m²以上のもの

①例 3戸以上の開発行為又は建築行為



②例 敷地の規模が1,000 m²以上

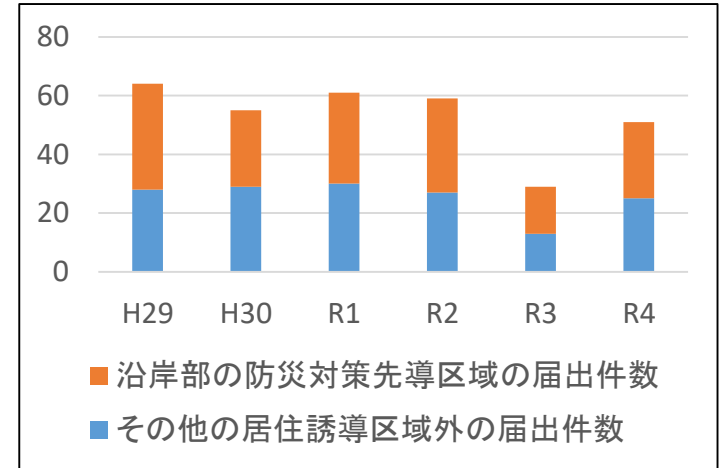


○都市機能誘導区域外における主な届出対象行為

- ・ 誘導施設に指定されている施設を、その指定された都市機能誘導区域外に建設する場合

届出状況

計画策定からの届出状況としては、全ての届出が居住誘導区域外での3戸以上の住宅の開発行為又は建築行為のものであり、そのうち災害ハザードエリア内(沿岸部の防災対策先導区域内)におけるものが半分以上を占めていました。



	H29	H30	R1	R2	R3	R4
沿岸部の防災対策先導区域の届出件数	36	26	31	32	16	26
その他の居住誘導区域外の届出件数	28	29	30	27	13	25
都市機能誘導区域外の届出件数	0	0	0	0	0	0

⇒居住誘導区域外における届出を受理する際には、当該地が居住誘導区域外であることを周知しています。また、その場所が防災対策先導区域内である場合は、届出の提出機会を捉えて、該当する災害ハザードエリア内であることを周知するとともに、災害ハザード状況に配慮した計画にするよう事業者等に促しております。

目標

立地適正化計画の策定により、必要な施設が必要な地域に誘導されるとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを進め、少子超高齢社会が進行する中、人口規模を維持しつつ、商業や福祉といった生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能な安定的な都市運営をめざします。

そこで、20年後も持続可能な都市となるよう本計画の達成度を計るための指標として、次の2つを設定しています。

指 標		
「居住誘導区域内の人口密度の一定の確保」 (市街化区域内における DID(人口集中地区)の割合)	2010年	2036年
	95.9%	95%以上
「最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加」	2014年	2036年
	72%	90%以上

【指標1：居住誘導区域内の人口密度の一定の確保】

達成状況

指標	現行計画より		今回算出
	2010年	目標値 2036年	2016年
居住誘導区域内の人口密度の一定の確保(市街化区域内におけるDID(人口集中地区)の割合)	95.9%	95%以上	94.5%

評価

居住を誘導していない、工場や大学などが立地している地区を市街化区域に編入したため、市街化区域内におけるDIDの割合は減少しております。
なお、これらの地区を除くと2010年(95.9%)からの割合に変更は無く、居住誘導区域内のDIDのエリアは維持されております。

考察

今回の評価をもとに、今後は指標の算定における居住機能がない区域の取扱いについて検討を行います。

【指標2：最寄り駅までの15分圏域の人口割合の増加】

達成状況

指標	現行計画より		今回算出
	2014年	目標値 2036年	2020年
最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加	72%	90%以上	74%

評価

最寄り駅まで15分圏域の人口割合は増加していることから、最寄り駅へのアクセス性は向上し、それにより利便性も高まっております。

考察

今回、割合が増加した要因は、新たに乗合タクシー(のりあい善行)などが実施されたものです。

なお、目標値の達成に向けては、いずみ野線延伸や村岡地区における新駅設置を想定しております。

誘導施策

立地適正化計画の目標を達成するために、本市や国等が実施している施策を記載しています。

(1)市が行う施策	記載している目的
①津波避難に対する支援	減災・防災対策
②基幹的な公共交通サービスレベル等の維持・向上	交通ネットワークの形成
③藤沢型地域包括ケアシステムの推進	地域コミュニティの維持・形成
④公有地等の有効活用	都市機能の誘導・集約
⑤都市拠点・地区拠点の整備等	都市機能の誘導・集約
(2)国等が行う施策	
①財政・金融上の支援制度	都市機能の誘導・集約

誘導施策の実施状況

減災・防災対策

(防災対策先導区域)

(1) 市が行う施策

① 津波避難に対する支援

- ・民間建築物に対する屋上デッキ設置工事等の津波避難施設整備に対する補助の実施
- ・津波避難路に敷地が接する民間建築物に対する耐震診断等について必要な支援の検討
- ・津波避難路の安全性の確保に向けた倒壊の危険性のあるブロック塀等の安全対策工事に対する補助の実施

取組内容

- ・津波避難施設整備に対する補助の実施(2件)
- ・津波避難路沿いの建築物の耐震に関する補助の実施
(木造の耐震診断が11件、耐震改修が7件)
- ・危険性のあるブロック塀等の安全対策工事補助の実施
(95件の実施、計1,088mのブロック塀撤去)



施策担当課

今後の検討事項

- ・防災政策課
- ・建築指導課
- ・道路管理課

建築指導課では、津波避難路沿いにある倒壊した際に道路の過半を閉塞する可能性がある木造住宅は、令和3年度現在50件以上あることから、さらなる耐震化の促進が必要であると捉えている。

目標達成のための誘導施策について



誘導施策の実施状況

交通ネットワークの形成

(居住誘導区域)
(防災対策先導区域)

②基幹的な公共交通サービスレベル等の維持・向上

- ・藤沢市交通アクションプラン等に基づく公共交通の整備
- ・藤沢市道路整備プログラム等に基づく都市計画道路の整備

取組内容

- ・乗合タクシーの導入済み(のりあい善行、おでかけ六会)
- ・辻堂駅～湘南ライフタウン間で連節バスの急行運転導入済み
- ・善行長後線の令和6年供用開始に向け整備中
- ・鵜沼奥田線の事業着手に向け計画検討中



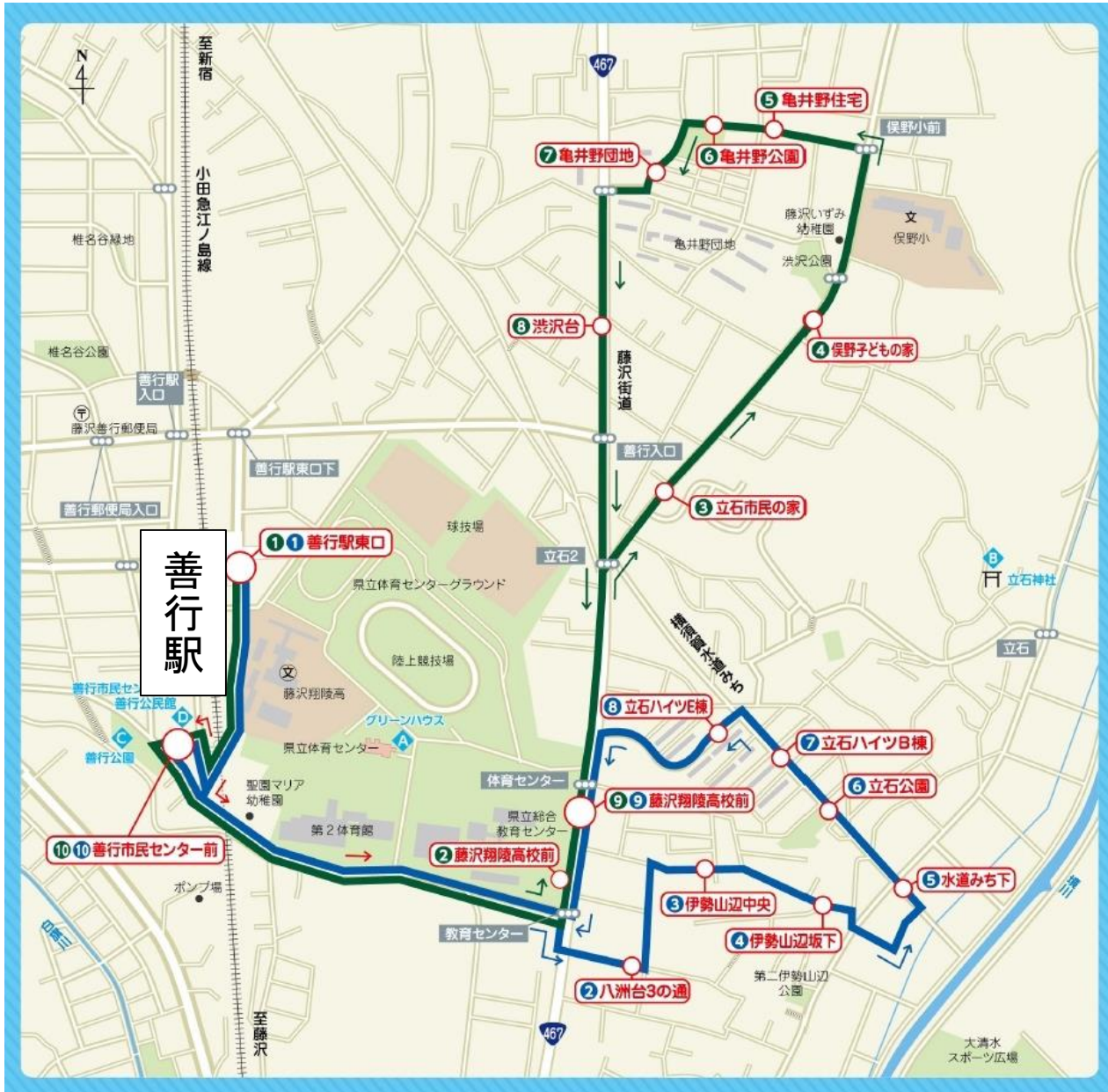
施策担当課

今後の検討事項

- ・都市計画課
- ・道路整備課

道路整備課では、都市計画道路の事業進捗に伴う道路整備プログラムの見直しが必要であると捉えている。

目標達成のための誘導施策について



誘導施策の実施状況

地域コミュニティの維持・形成

③藤沢型地域包括ケアシステムの推進

藤沢市立地適正化計画における13地区拠点を中心とした、藤沢型地域包括ケアシステムの構築による地域で支えあう仕組みづくりを推進

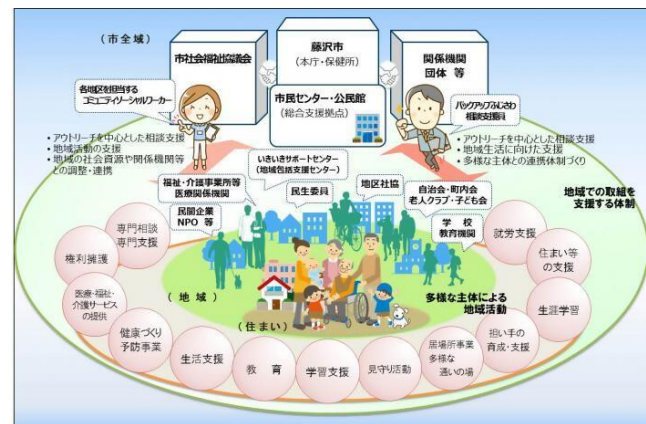
- ・地域の身近な居場所となる地域の縁側事業の推進
- ・地域の総合相談支援機能の充実(13地区それぞれを担当するコミュニティソーシャルワーカーの配置等)

(居住誘導区域)

(防災対策先導区域)

取組内容

- ・13地区に地域の身近な居場所となる地域の縁側を設置済み
- ・13地区にそれぞれを担当するコミュニティソーシャルワーカーを一人ずつ配置済み

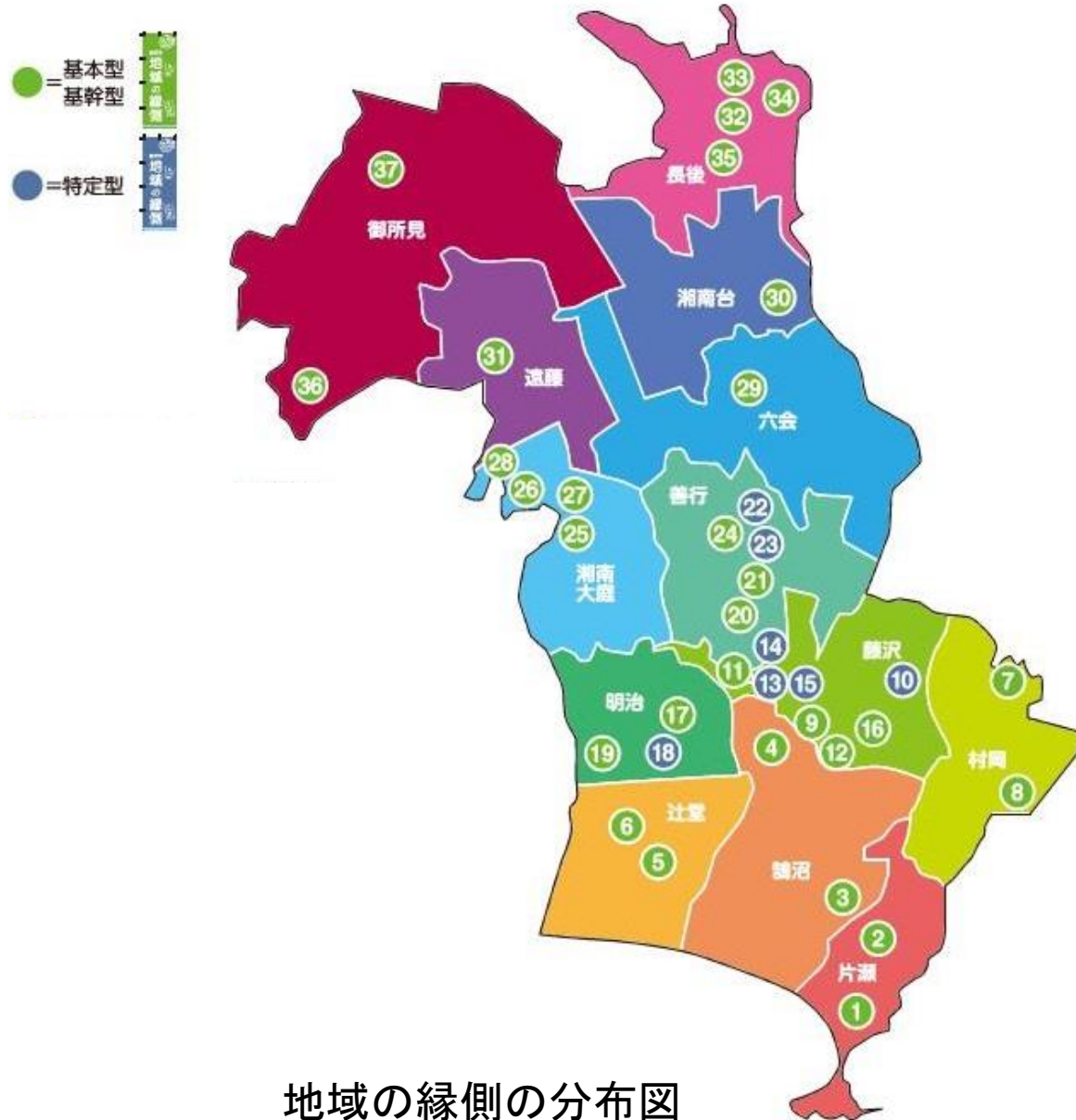


施策担当課

今後の検討事項

地域共生社会
推進室

地域共生社会推進室では、コミュニティソーシャルワーカーの維持・充実に向けた取組を検討する必要があると捉えている。



地域の縁側の分布図

誘導施策の実施状況

都市機能の誘導・集約

(都市機能誘導区域)

④公有地等の有効活用

- ・公共施設の再整備時における都市機能誘導の検討
- ・公共施設の機能集約・複合化等により発生した余剰地等の有効活用

取組内容

- ・市庁舎等再整備の実施済み
- ・藤沢公民館、労働会館等再整備の実施済み
- ・公共施設再整備基本方針に基づき、空き施設の有効活用について検討済み



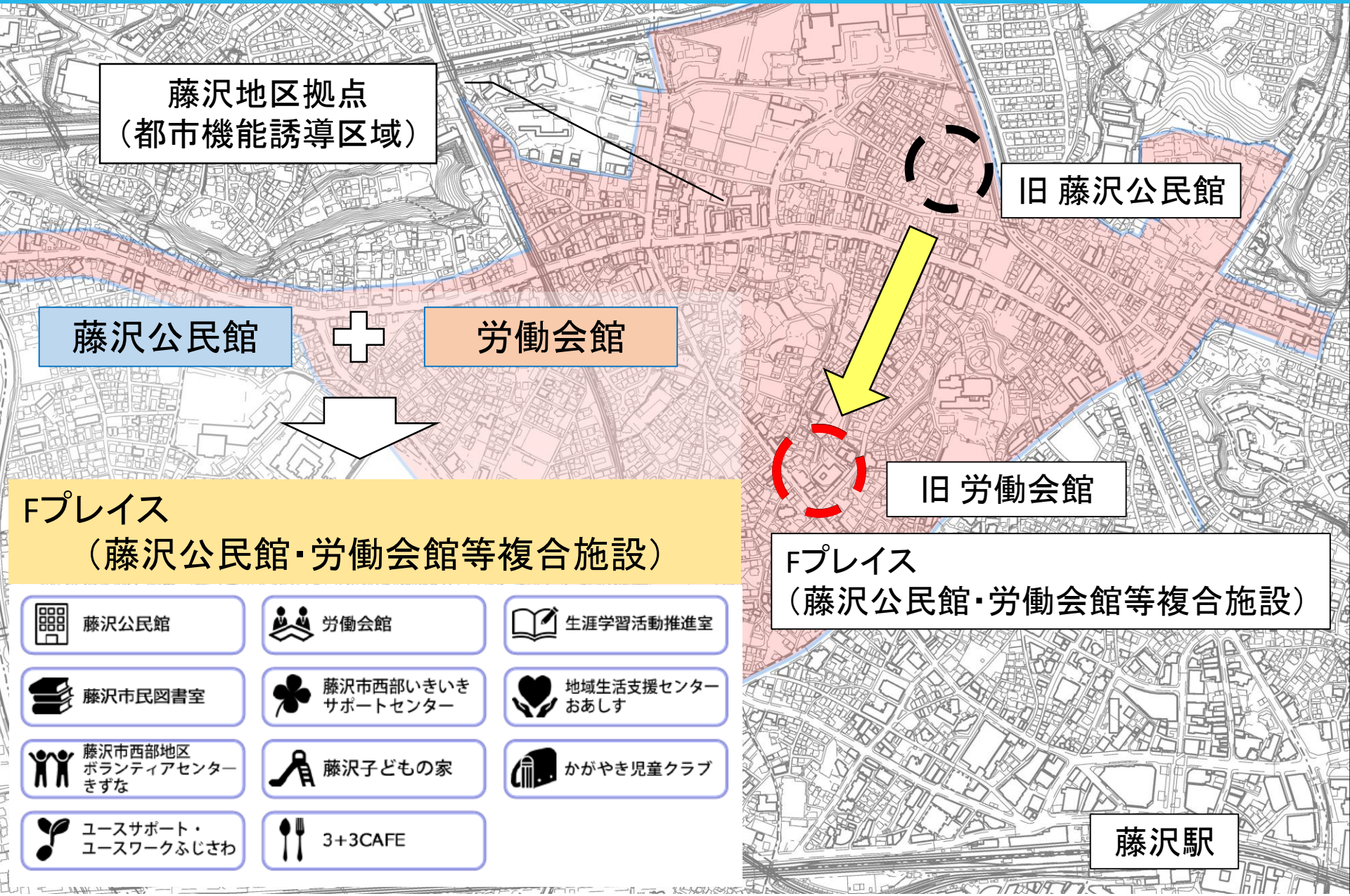
施策担当課

今後の検討事項

企画政策課

企画政策課では、公共資産の有効活用に係る手続等フローチャートの活用事業化のとおり今後も進めていく。また、その中でトライアル・サウンディング制度や公共資産パートナーシップ提案制度を活用し余剰地等の有効活用を図っていく必要があると捉えている。

目標達成のための誘導施策について



藤沢地区拠点
(都市機能誘導区域)

旧 藤沢公民館

藤沢公民館

労働会館

旧 労働会館

Fプレイス
(藤沢公民館・労働会館等複合施設)

Fプレイス
(藤沢公民館・労働会館等複合施設)

藤沢公民館

労働会館

生涯学習活動推進室

藤沢市民図書室

藤沢市西部いきいきサポートセンター

地域生活支援センターおあしす

藤沢市西部地区ボランティアセンターきずな

藤沢子どもの家

かがやき児童クラブ

ユースサポート・ユースワークふじさわ

3+3CAFE

藤沢駅

誘導施策の実施状況

都市機能の誘導・集約

(都市機能誘導区域)

⑤都市拠点・地区拠点の整備等

- ・藤沢駅周辺の再活性化
- ・拠点駅(藤沢駅、辻堂駅、湘南台駅)周辺商業の活性化に向けて実施する取組への支援等
- ・地区の拠点となる市民センター等の再整備
- ・多目的ホール併設ホテルの立地に対する税制の支援

取組内容

- ・藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画に基づく藤沢駅北口デッキ等再整備済み
- ・藤沢駅南口駅前広場再整備基本計画(素案)策定済み
- ・南北自由通路の詳細設計着手済み
- ・辻堂市民センター、善行市民センター等再整備済み



施策担当課

今後の検討事項

- ・藤沢駅周辺地区整備担当
- ・産業労働課
- ・企画政策課

藤沢駅周辺地区整備担当では、藤沢駅周辺の民間施設の機能更新の促進を図っていく必要があると捉えている。



辻堂市民センター

辻堂公民館

辻堂市民図書館

南消防署辻堂出張所・消防団第10分団

辻堂西いきいきサポートセンター

西南部障がい者地域相談センター

辻堂地区ボランティアセンター



善行市民センター

善行公民館

善行市民図書室

善行いきいきサポートセンター

中部障がい者地域相談支援センター

善行地区ボランティアセンター

誘導施策の実施状況

都市機能の誘導・集約

(都市機能誘導区域)

(2) 国等が行う施策

① 財政・金融上の支援制度

- ・都市機能誘導区域に誘導すべき施設設置に対し、国と市が実施する財政支援等
- ・都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するための税制上の支援制度

取組内容

- ・Fプレイス(藤沢公民館・労働会館等複合施設)建設時に国からの補助制度活用済み



第179回 都市計画審議会へ 報告①

R4.8

第183回 都市計画審議会へ 報告②
(策定からおおむね5年経過による評価等)

R5.5

第184回 都市計画審議会へ 報告③
(法改正、ハザード情報の更新に伴う見直し)

R5.8

第185回 都市計画審議会へ 報告④
(藤沢市立地適正化計画の素案)

R5.11

パブリックコメント、住民説明会の実施

R5.12

第186回 都市計画審議会へ 諮問
(藤沢市立地適正化計画の案)

R6.2

藤沢市立地適正化計画 改定

R6.3

藤沢市立地適正化計画

【概要版】

2 立地の適正化に関する基本的な方針（抜粋）

本市では、今後 20 年間で少子化、高齢化がさらに進行していくため、都市拠点及び地区拠点を中心に、現在の市街地環境の維持・向上を図ります。立地適正化計画策定の本来の趣旨の一つに、人口の増加に併せ拡大した市街地を今後の人口動向に併せ緩やかに集約していくということがあります。本市においては、今後も現在の人口規模が維持されることが想定されることから、市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上及び大規模自然災害に対する安全性の向上を図っていきます。

3 目標

立地適正化計画の策定により、必要な施設が必要な地域に誘導されるとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを進め、少子超高齢社会が進行する中、できる限り現在の人口規模を維持しつつ、商業や福祉といった生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能な安定的な都市運営をめざします。

そこで、20 年後も持続可能な都市となるよう本計画の達成度を計るための指標として、次の 2 つを設定します。

指標	現在	2037 年
居住誘導区域内の人口密度の一定の確保 (市街化区域内における D I D の割合)	95.9%	95%以上
「最寄り駅まで 15 分圏域の人口割合の増加」	72%	90%以上

4 届出制度の概要

○居住誘導区域外における主な届出対象行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為又は建築行為
- ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が 1,000 m²以上のもの

①例 3 戸以上の開発行為又は建築行為



②例 敷地の規模が 1,000 m²以上



○都市機能誘導区域外における主な届出対象行為

- ・誘導施設に指定されている施設を、その指定された都市機能誘導区域外に建設する場合

※上記は届出対象行為の一例となりますので、詳細については、「都市再生特別措置法に基づく届出のしおり（藤沢市ホームページ）」をご覧ください。

まちづくりの方針

『市民の誰もが、住み慣れた地域で、安全・安心に暮らせる
少子超高齢社会等に向けた持続可能なまちづくり』

- 都市構造：
- ・コンパクトな都市構造の核となる 6 の「都市拠点」
 - ・市民の身近なまちづくりの単位としての 13 の「地区拠点」
 - ・それら拠点を結ぶ、交通・連携の骨格となる「交通体系」

■ 2021 年(令和 3 年)10 月に新たに次の区域を居住誘導区域から除外しました。

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域 【都市機能誘導区域(藤沢地区拠点, 片瀬・江の島都市拠点)内の区域名「藤沢 4 丁目」, 「江の島 B」, 「江の島 C」の区域】
※都市機能誘導区域外の急傾斜地崩壊危険区域はこれまでどおり居住誘導区域外です。

藤沢市 計画建築部 都市計画課

電話： 0466-50-3537 (直通)

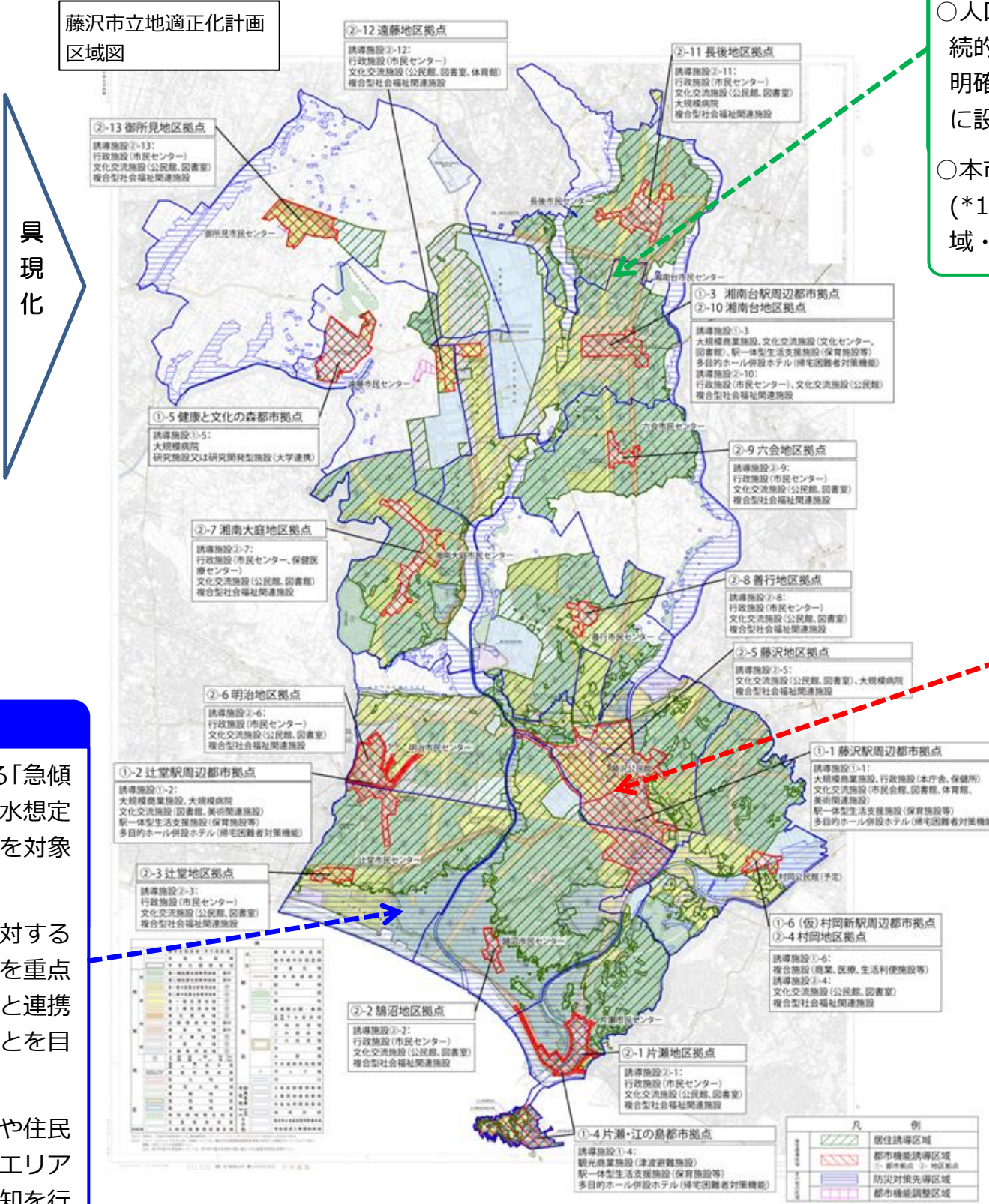
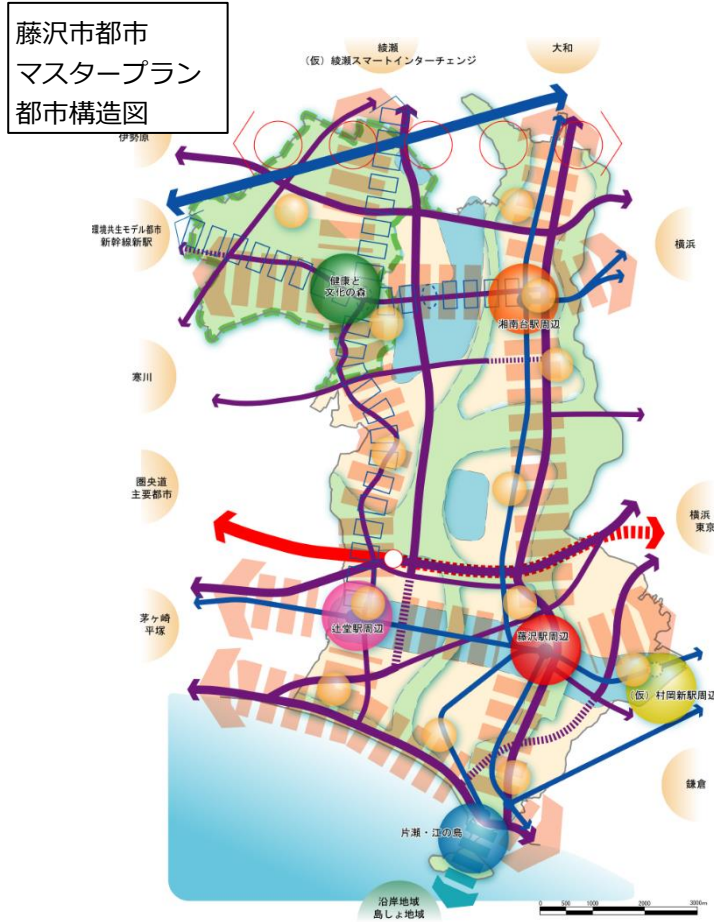
藤沢市立地適正化計画及び届出様式等は、藤沢市ホームページからご覧ください。

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/tosikei/rittitekiseikakeikaku.html>



策定の目的

- 少子超高齢社会に対応し、都市で生活する市民に欠かせない福祉や医療、商業といった都市機能を集約したコンパクトシティの考え方を具体的に誘導すべき「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」として示します。
- 大規模自然災害により特に多大な被害が想定されるハザードエリアを、災害に対する意識啓発等、防災に関する取組を進める「防災対策先導区域」として示します。
- 公共交通等については、都市拠点、地区拠点間を結ぶネットワークと都市拠点、地区拠点までのネットワークの維持・向上をめざします。
- 少子超高齢社会等への対応や今後も安定的な都市運営が求められる中で持続可能なまちづくりを進めていくとともに、藤沢市都市マスタープランで定めた将来都市構造の具現化に向けた取組を推進します。



居住誘導区域

- 人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するとともに、災害の発生する危険のある区域を明確にし、より安全・安心な生活環境を構築することを目的に設定します。
- 本市では、2040年においても、現在の人口規模が維持(*1)されることから、原則として市街化区域(工業専用地域・大規模緑地・ハザードエリア等を除く)を設定します。

防災対策先導区域 (藤沢市独自設定)

- 大規模自然災害により特に多大な被害が想定される「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害警戒区域」、「洪水浸水想定区域」及び「津波浸水想定区域」のハザードエリアを対象とします。
- ハザードエリアであることの再周知を図り、災害に対する地域住民の意識啓発を行うとともに、減災・防災対策を重点的に行っていく区域として設定し、事業者や市民等と連携して、より安全・安心な居住環境づくりを進めることを目的に設定します。
- 届出制度を活用し、区域内で開発行為を行う事業者や住民に対し、区域設定の趣旨を周知するとともに、そのエリアのハザード状況や避難対策の状況、避難方法等の周知を行い、災害に対する意識啓発を図ります。

都市機能誘導区域・誘導施設

- 医療・福祉・商業等の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な都市機能を誘導し、各種サービスの効率的な提供を図るとともに、一定の機能を集約することにより都市の活力を維持していくことを目的に設定します。
- 都市拠点は、鉄道等を主体とするラダー型の交通軸の結節部である6都市拠点を設定します。地区拠点は、市民の身近なまちづくりの単位として13地区の市民センター・公民館等を中心とした区域を設定します。範囲については、商業地域・近隣商業地域を基本に、駅や市民センター・公民館周辺を設定します。
- 誘導施設は、都市拠点には各拠点の特性に合わせ「大規模商業施設」や「大規模病院」等を設定し、地区拠点には、各地区の拠点となる「市民センター」、「公民館」、「複合型社会福祉関連施設」等を設定します。