

## 報告事項 2

# 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

前回報告した内容

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

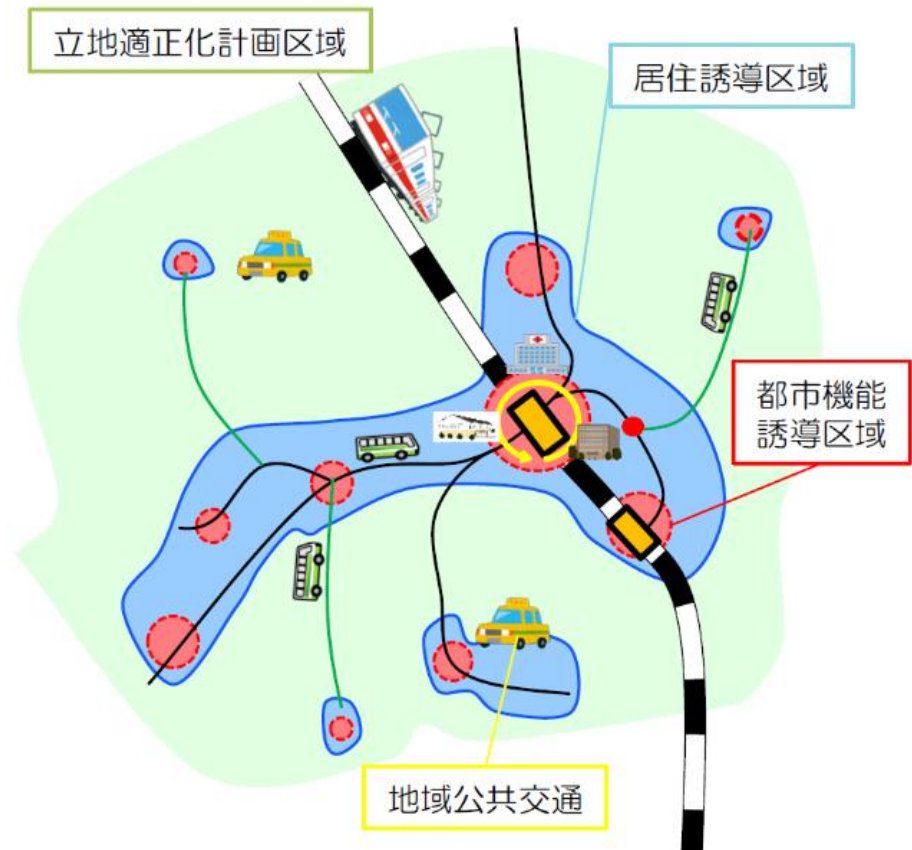


令和5年度

藤沢市立地適正化計画の改定

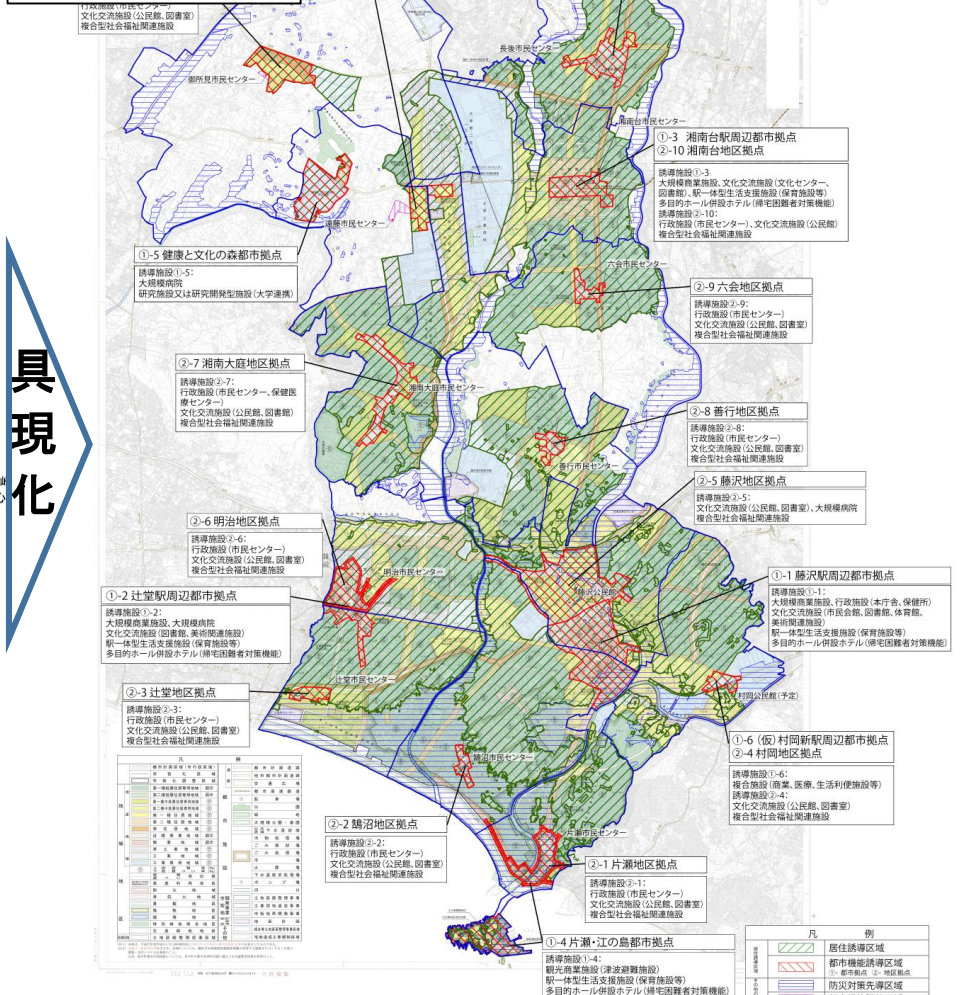
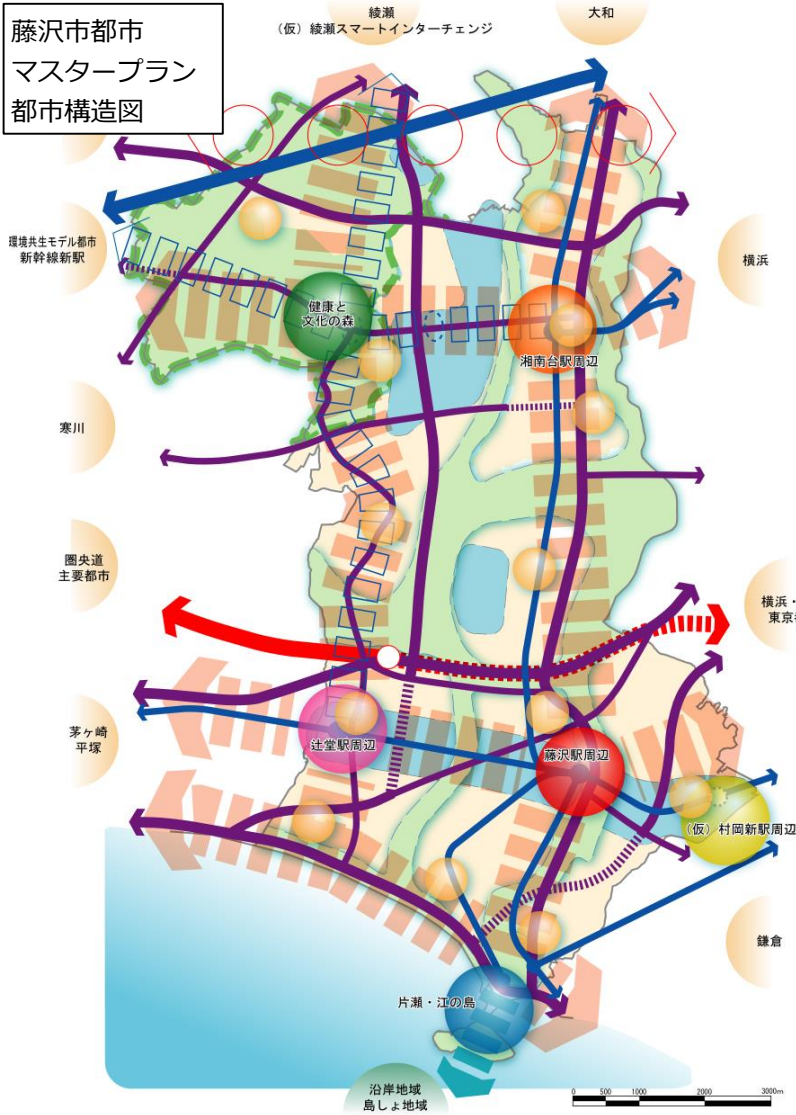
## 立地適正化計画の制度

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

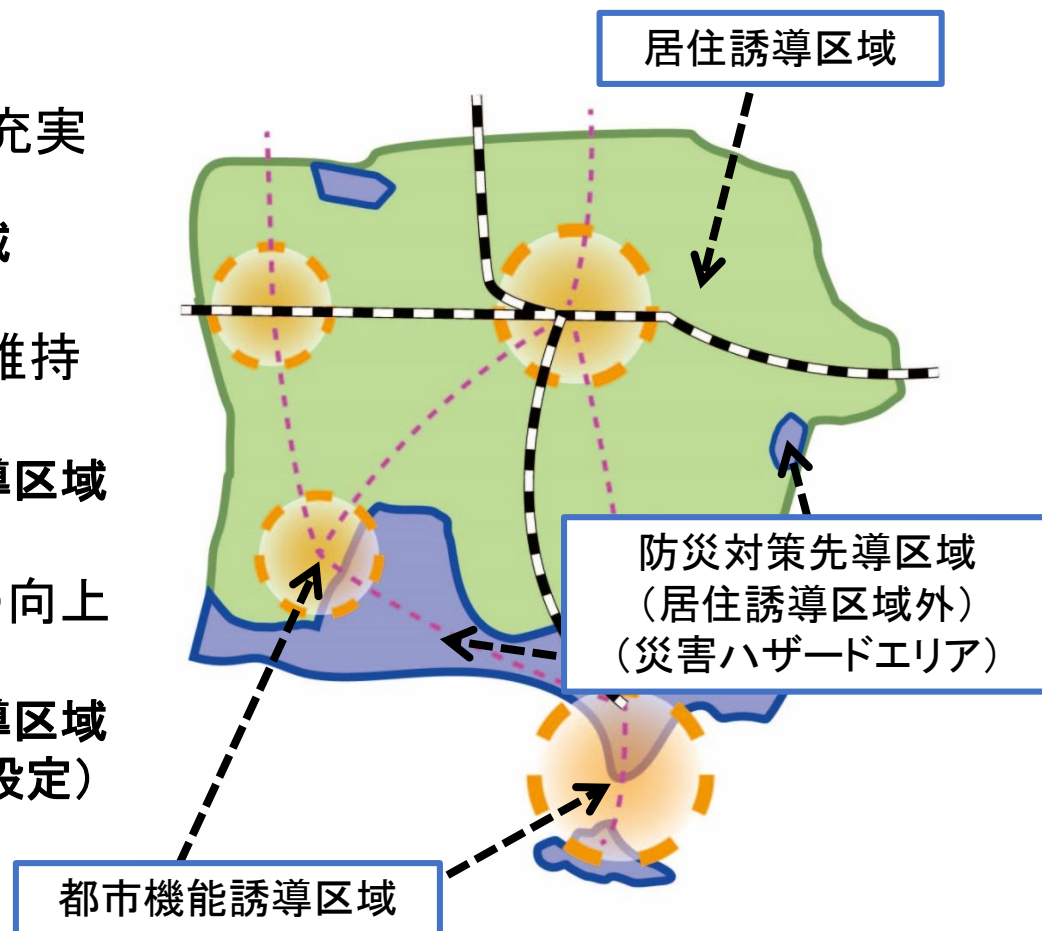
藤沢市都市  
マスタープラン  
都市構造図



## 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)



## 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。

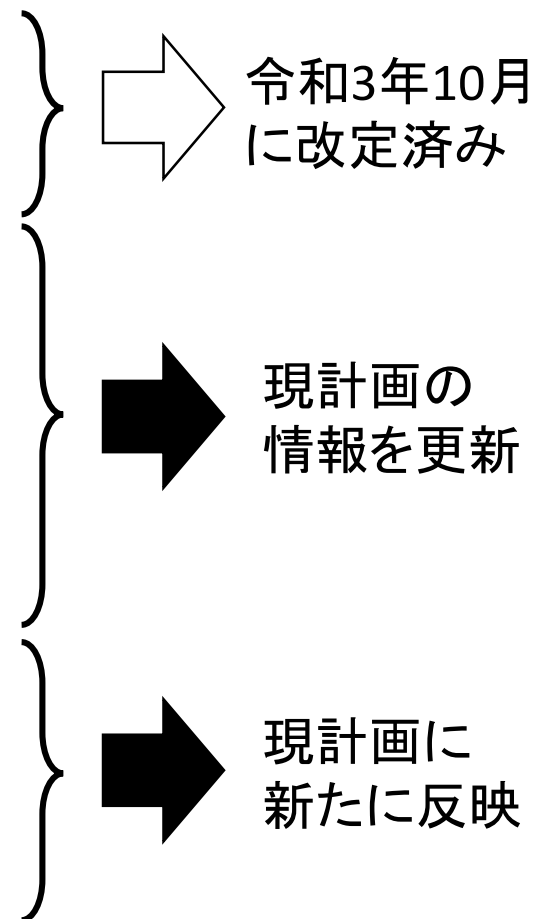
### 防災対策先導区域(居住誘導区域外)

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。

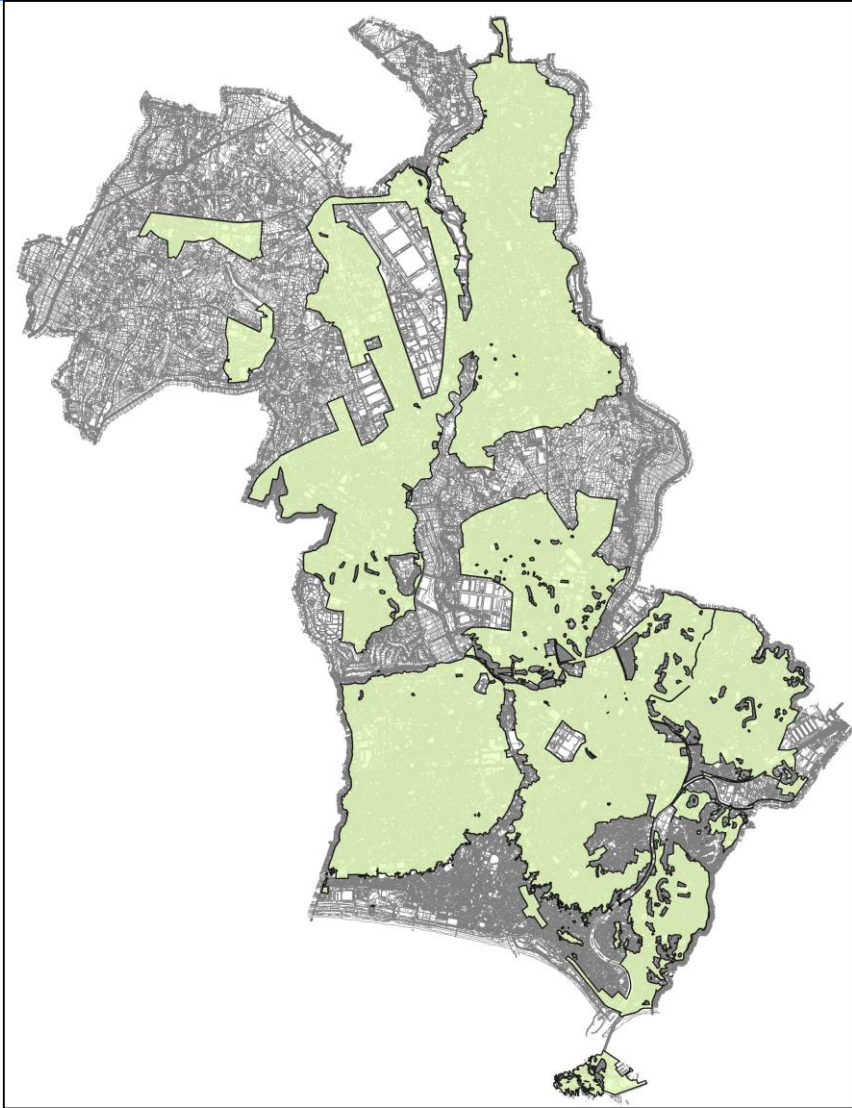
# 災害ハザードエリアの更新、反映について

平成29年3月の計画策定以降、災害ハザードエリアが更新されたことから、現計画の考え方を踏襲しつつ、それらの区域を本計画に反映いたします。なお、家屋倒壊等氾濫想定区域、高潮浸水想定区域、雨水出水(内水)浸水想定区域については、新たに反映する区域となります。

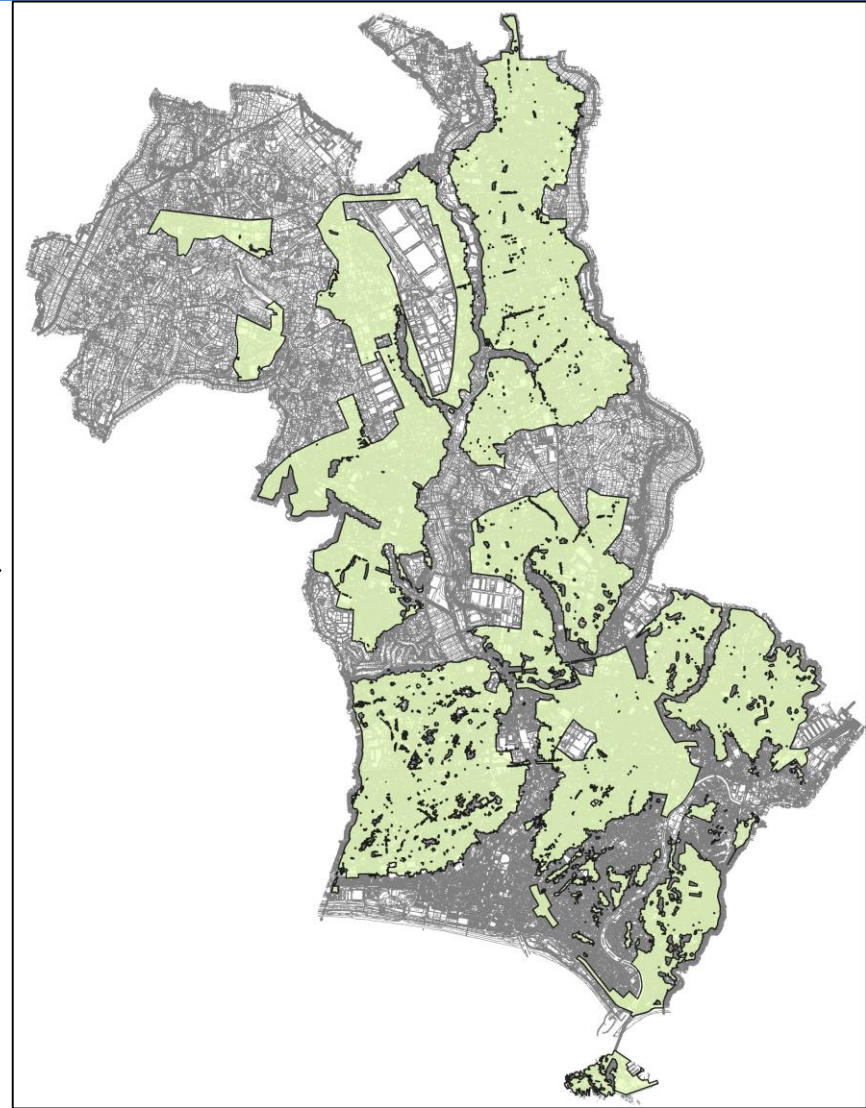
区域名称	更新等の時期
災害危険区域	平成31年3月
急傾斜地崩壊危険区域	平成31年3月
土砂災害特別警戒区域	令和4年9月
土砂災害警戒区域	令和4年9月
津波災害警戒区域 (策定時:津波浸水想定区域)	令和3年3月
洪水浸水想定区域	平成30年12月
家屋倒壊等氾濫想定区域	平成30年12月
高潮浸水想定区域	令和3年8月
雨水出水(内水)浸水想定区域	平成31年10月



# 災害ハザードエリアの更新、反映について



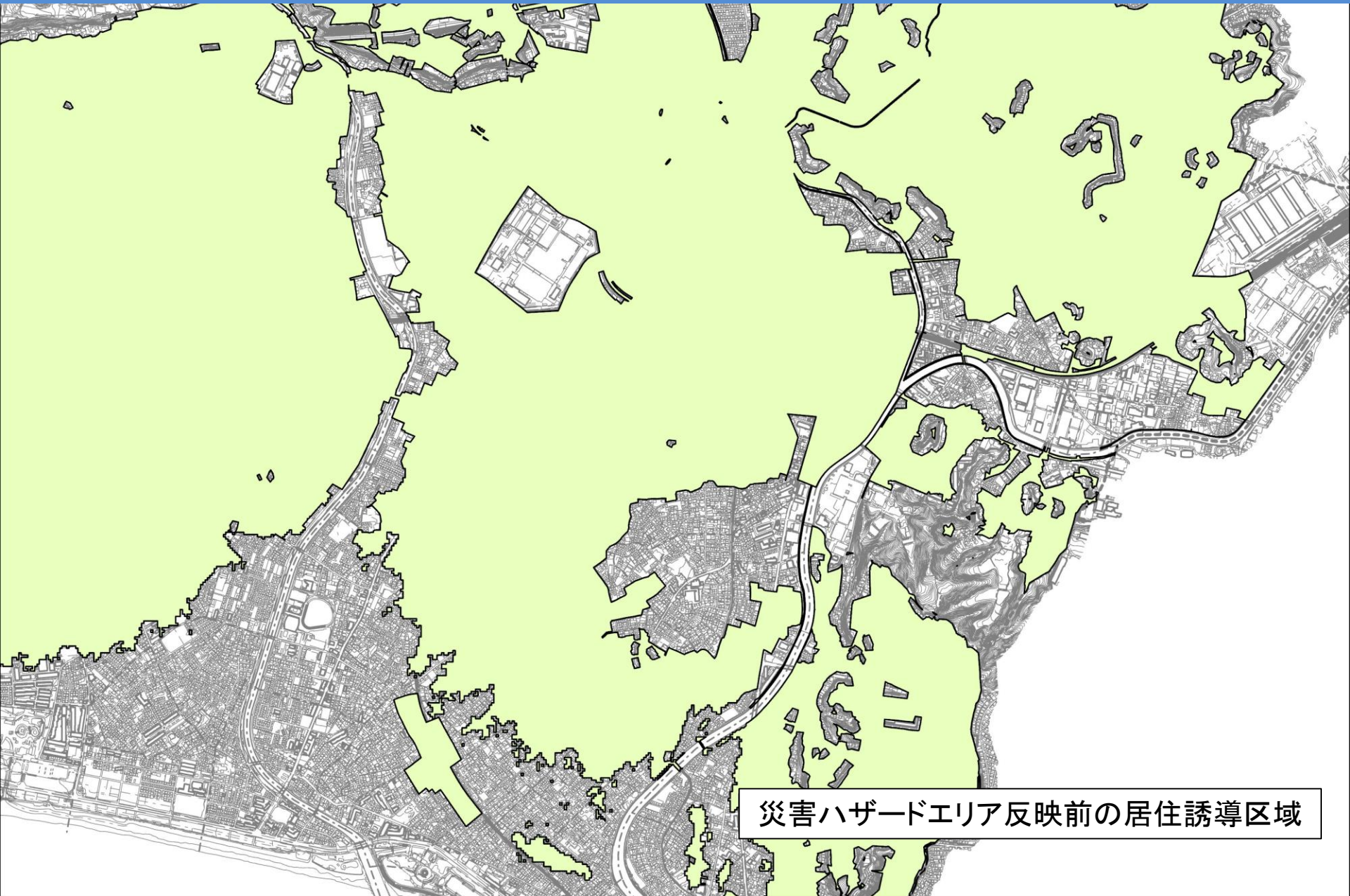
居住誘導区域  
(災害ハザードエリア反映前)



居住誘導区域  
(災害ハザードエリア反映後)

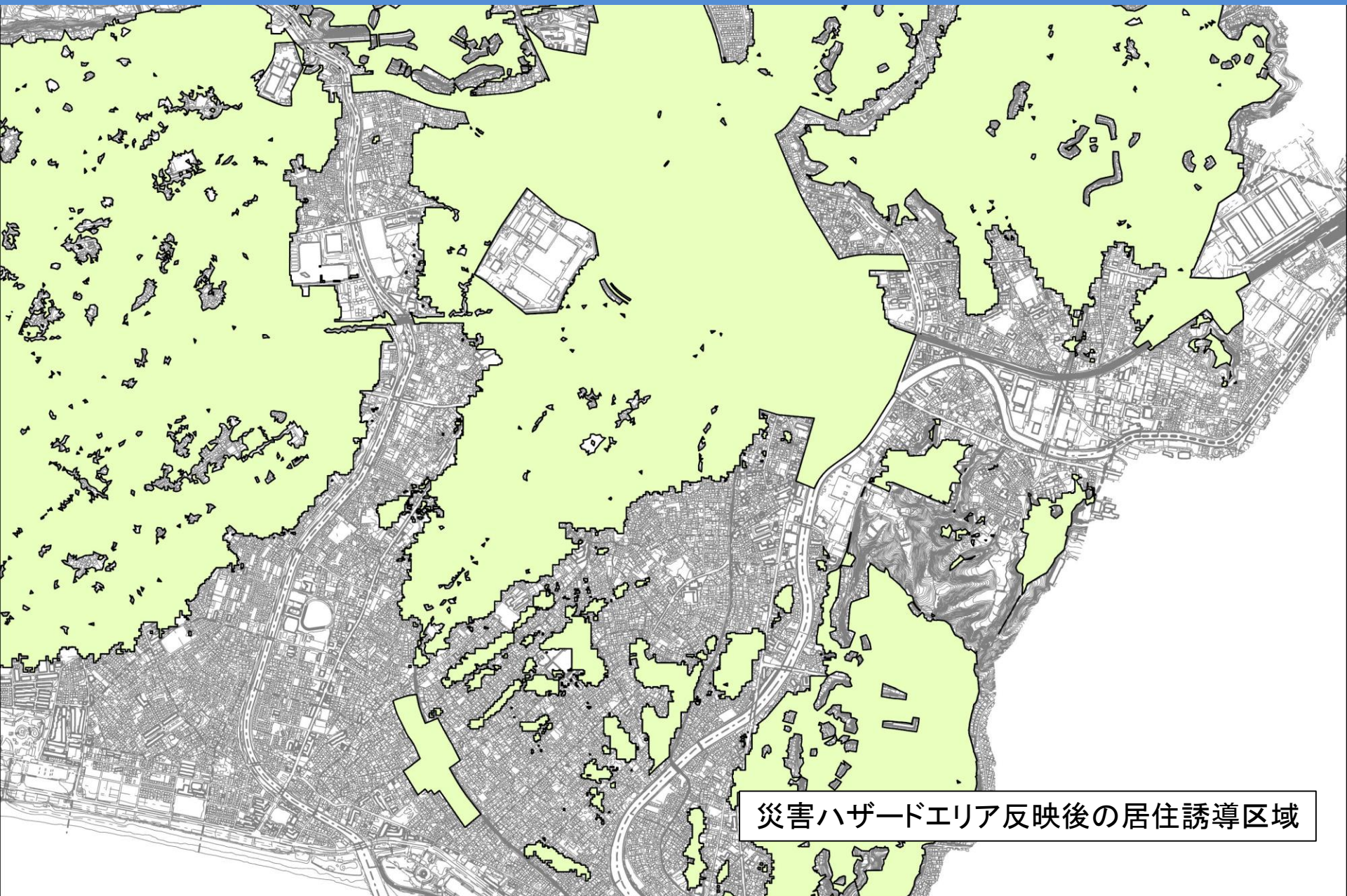


# 災害ハザードエリアの更新、反映について

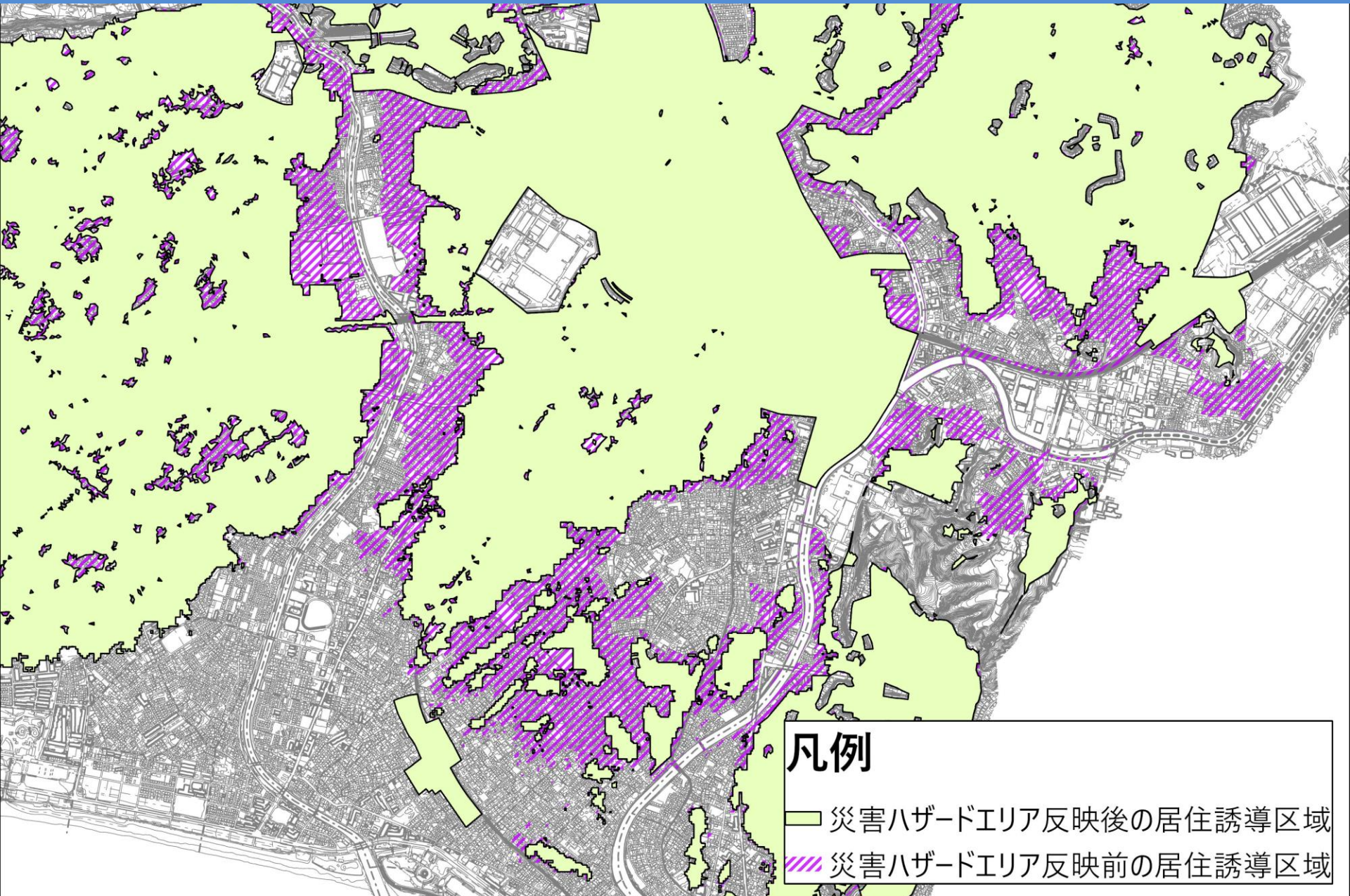


災害ハザードエリア反映前の居住誘導区域

# 災害ハザードエリアの更新、反映について



災害ハザードエリア反映後の居住誘導区域



## 居住誘導区域に含まない区域

### ・市街化調整区域

### ・災害ハザードエリア

(災害危険区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、高潮浸水想定区域、雨水出水(内水)浸水想定区域)

### ・その他の居住を誘導していない区域

(工業専用地域、地区計画(新産業の森北部地区・藤沢卸売団地地区)、10ヘクタール以上の都市施設(大庭城址公園・新林公園・大庭台墓園・大清水浄化センター・藤沢地方卸売市場)、川名緑地)

※防災対策先導区域についても災害ハザードエリアの更新に伴い、反映いたします。

## 都市再生特別措置法の改正のポイント（令和2年改正）

### 居住エリアの環境向上等による「魅力的なまちづくり」を推進

- ・居住環境向上用途誘導地区の創設  
⇒現時点では当該地区を設定する必要性はないため設定しない
- ・老朽化した都市インフラの計画的な改修を進めるため、都市計画施設の改修事業について、立地適正化計画に基づく都市計画事業の認可みなし制度を創設  
⇒関係各課と今後の活用について調整中

### 頻発・激甚化する自然災害に対応した「安全なまちづくり」を推進

- ・防災移転計画（居住誘導区域等権利設定等促進計画）制度の創設  
⇒現計画の居住誘導の考え方にそぐわないため策定しない
- ・居住誘導区域から災害レッドゾーン（急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域）を原則除外  
⇒令和3年10月に改定済み
- ・防災指針（居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針）の追加  
⇒今回の改定で追加

## 防災指針とは

立地適正化計画におおむね記載する事項として列挙されているものの1つであり、居住誘導区域や都市機能誘導区域へ居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる防災・減災に係る指針

## 防災指針を記載する本市の方針（案）

### （方針1）

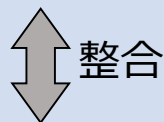
災害ハザードエリアを含む都市機能誘導区域においては、居住の誘導も兼ねていることから、そのリスクを周知し災害に対する意識啓発を図りつつ、居住や都市機能を維持していくため、都市再生特別措置法に基づき防災指針を記載する。

### （方針2）

本市が独自に設定した防災対策先導区域は、届出制度を活用することで当該地の災害ハザード状況や避難方法等について事業者や市民等へ周知を行っている。その防災対策先導区域において、周知する内容をより充実させるため、防災指針を記載する。

## 立地適正化計画

現状及び課題、まちづくりの方針、  
立地適正化計画の基本的な考え方



## 防災指針

### 【STEP1】

災害ハザード情報等の収集、整理

### 【STEP2】

災害リスクの高い地域等の分析・抽出

### 【STEP3】

防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

### 【STEP4】

防災まちづくりの取組方針の検討

### 【STEP5】

具体的な取組、スケジュールの検討

### 【STEP6】

目標値の検討

## 防災減災に係る 主要な計画

藤沢市  
地域防災計画

藤沢市国土  
強靱化地域計画

藤沢市  
津波避難計画

等



## 【STEP1】災害ハザード情報等の収集、整理

本市では、発生が想定されている以下の災害ハザード情報を収集、整理しました。

種別	災害ハザード情報
水災害	①洪水浸水想定区域（計画規模、想定最大規模）
	②家屋倒壊等氾濫想定区域（洪水（想定最大規模））
	③津波災害警戒区域
	④高潮浸水想定区域
	⑤家屋倒壊等氾濫想定区域（高潮（氾濫流、越波））
	⑥雨水出水（内水）浸水想定区域
土砂災害	⑦土砂災害警戒区域
	⑧土砂災害特別警戒区域
	⑨急傾斜地崩壊危険区域
地震	⑩計測震度分布（ゆれやすさ）
	⑪建物全壊率分布（地域危険度）



## 【STEP2】災害リスクの高い地域等の分析・抽出

洪水浸水想定区域等の災害ハザード情報と建物等の都市の情報を重ね合わせ、どこで、どの程度の被害が見込まれるかを分析しました。

なお、地震については、全市的な災害リスクが想定され、居住や都市機能の立地誘導では、災害リスクの回避や低減が困難であることから、災害リスク分析の対象外としますが、既に取り組んでいる建物等の耐震化を促進することにより、防災機能向上を図って参ります。



災害ハザード情報
洪水浸水深
洪水浸水継続時間
【洪水】家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流、河岸浸食)
津波浸水深
津波災害警戒区域
津波到達時間
高潮浸水深
高潮浸水継続時間
【高潮】家屋倒壊等氾濫想定区域 (氾濫流、越波)
高潮浸水想定区域
内水浸水深
内水浸水想定区域
土砂災害（特別）警戒区域
急傾斜地崩壊危険区域



都市の情報
建物階数
避難施設
防災拠点施設
医療機能施設
福祉機能施設
道路網
住宅
建物
建物構造
避難施設
建物階数
住宅
建物
避難施設
建物階数
避難施設
建物



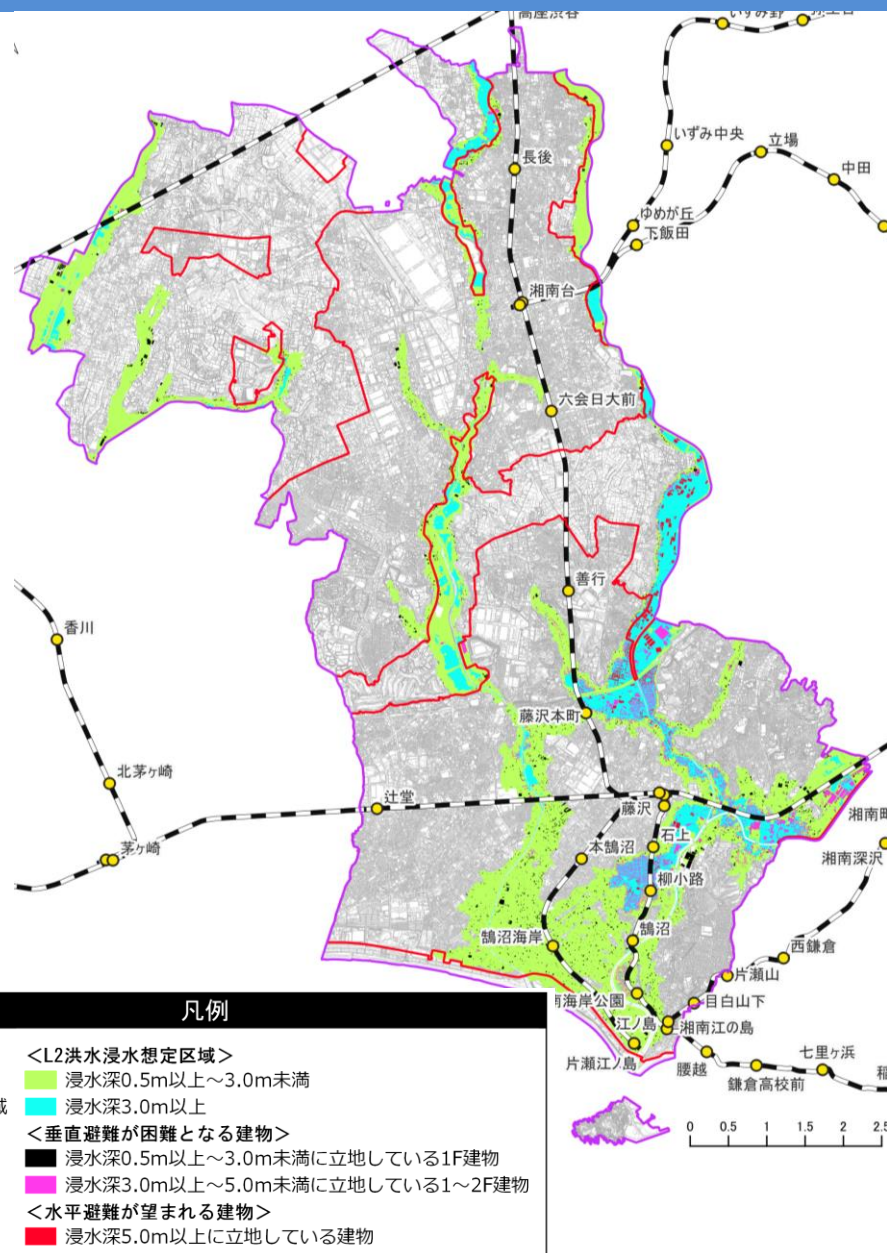
分析・抽出
垂直避難によるリスク回避
徒歩による避難所への避難
防災拠点施設の機能低下
医療機能施設の機能低下
福祉機能施設の機能低下
避難路としての活用
長期にわたる孤立の可能性
家屋倒壊の危険性
家屋全壊の危険性
徒歩による避難所への避難
津波第一波到達前の避難
垂直避難によるリスク回避
長期にわたる孤立の可能性
家屋倒壊の危険性
徒歩による避難所への避難
垂直避難によるリスク回避
徒歩による避難所への避難
土砂災害の危険性

## 洪水

### 浸水深×建物階数

浸水深0.5m以上～3.0m未満の区域には、垂直避難が困難となる1F建物が区域内の建物の約3割(約5,500棟)立地しており、本鵜沼、鵜沼松が岡、鵜沼海岸などに多くみられます。

浸水深3.0m以上～5.0m未満の区域には、垂直避難が困難となる1～2F建物が区域内の建物の約9割(約6,800棟)立地しており、柳小路駅周辺、片瀬4丁目、藤沢1～3丁目、西富2丁目、弥勒寺1丁目などで多くみられます。また、水平避難が望まれる浸水深5.0m以上の区域には約800棟の建物が立地しており、その多くは白旗1～2丁目周辺にみられます。想定最大規模の洪水浸水想定区域内には全市民の約2割(約90,000人)が居住しています。

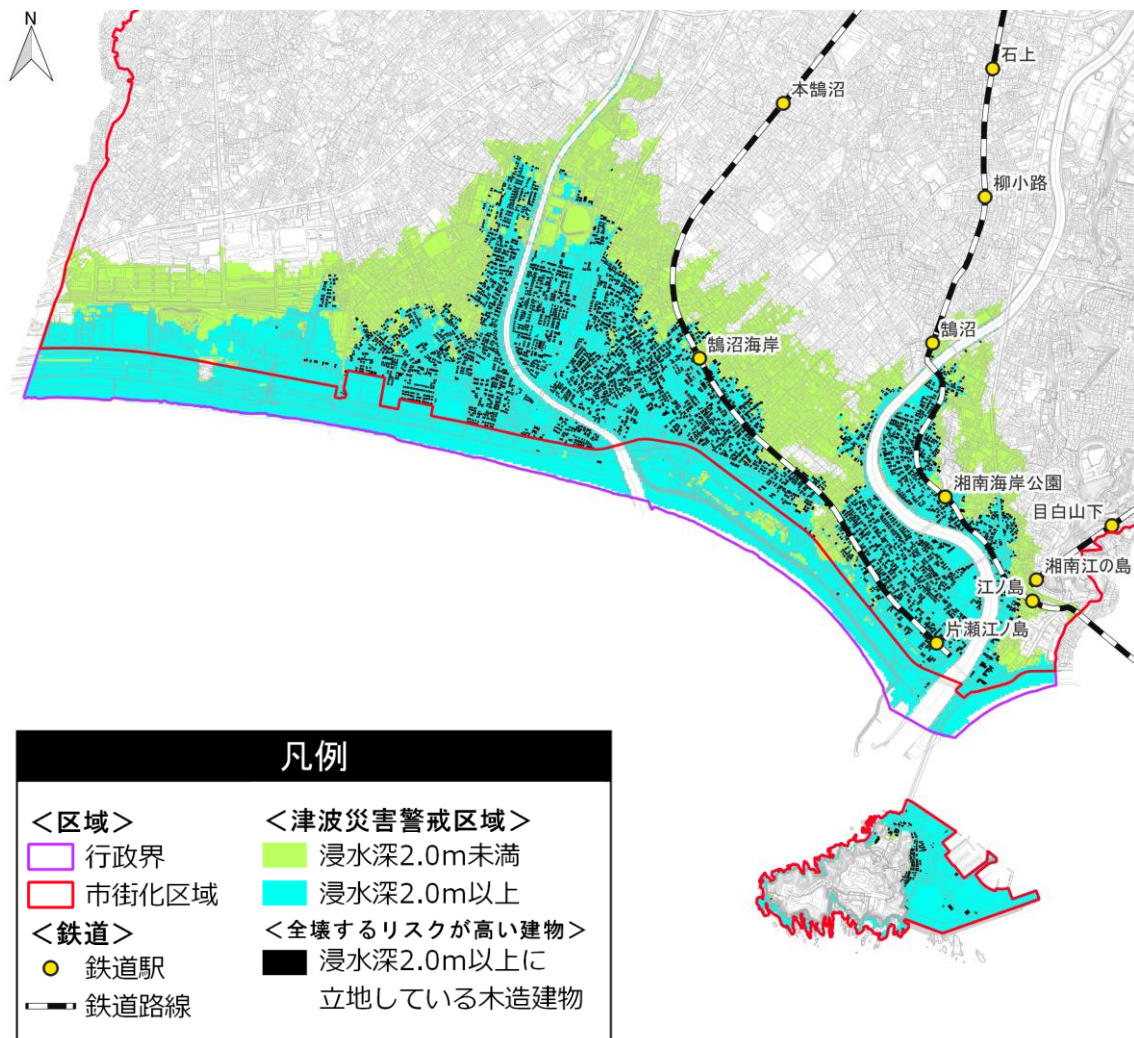


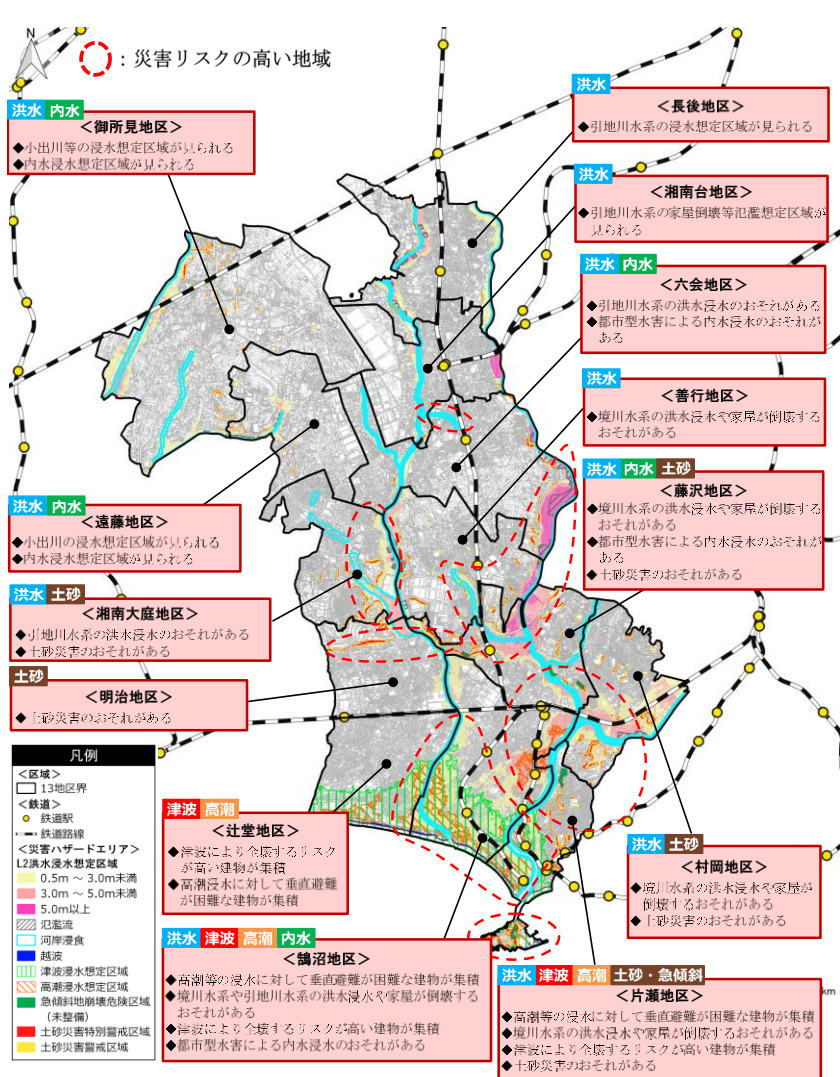
## 津波

### 浸水深×建物構造

木造建物が全壊となる割合が大幅に高まる基準水位2.0m以上の区域は、江の島や沿岸部を中心に指定されています。

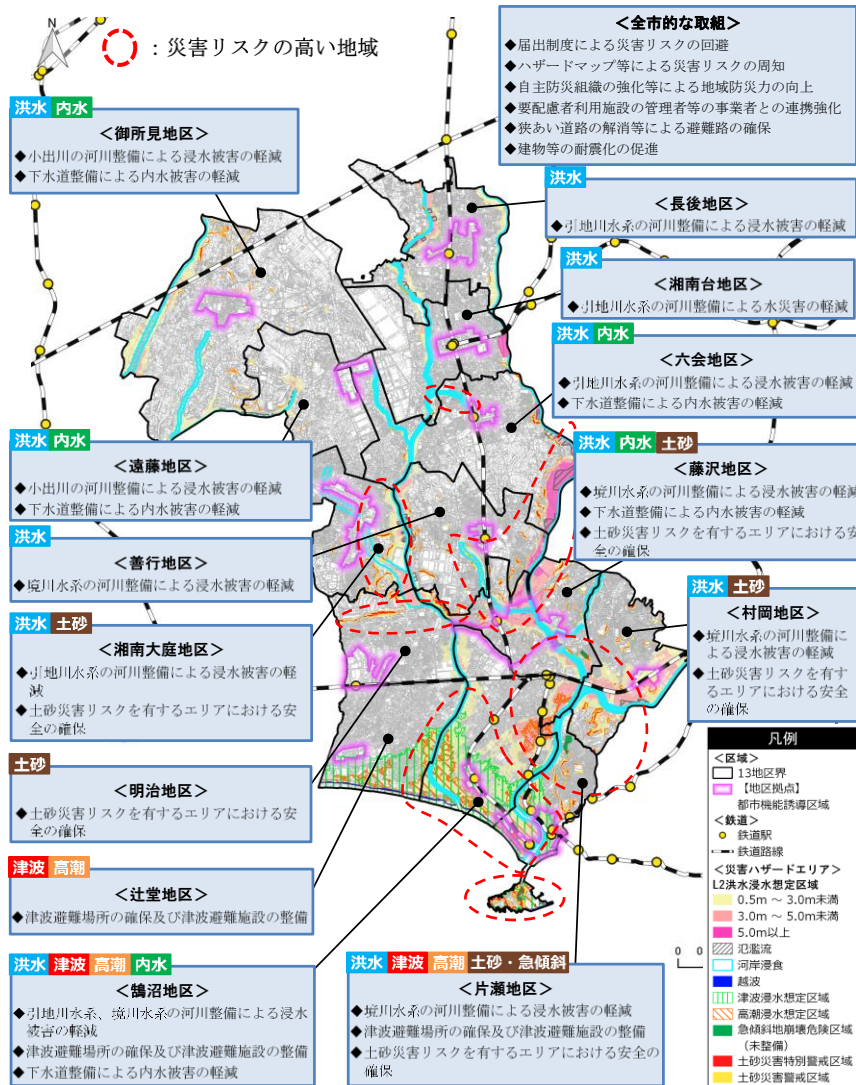
基準水位2.0m以上の区域には約5,000棟の木造建物が立地しており、鵜沼海岸、辻堂東海岸2～4丁目、片瀬海岸2～3丁目、片瀬4丁目等に多くみられます。





【STEP3】防災まちづくりの課題

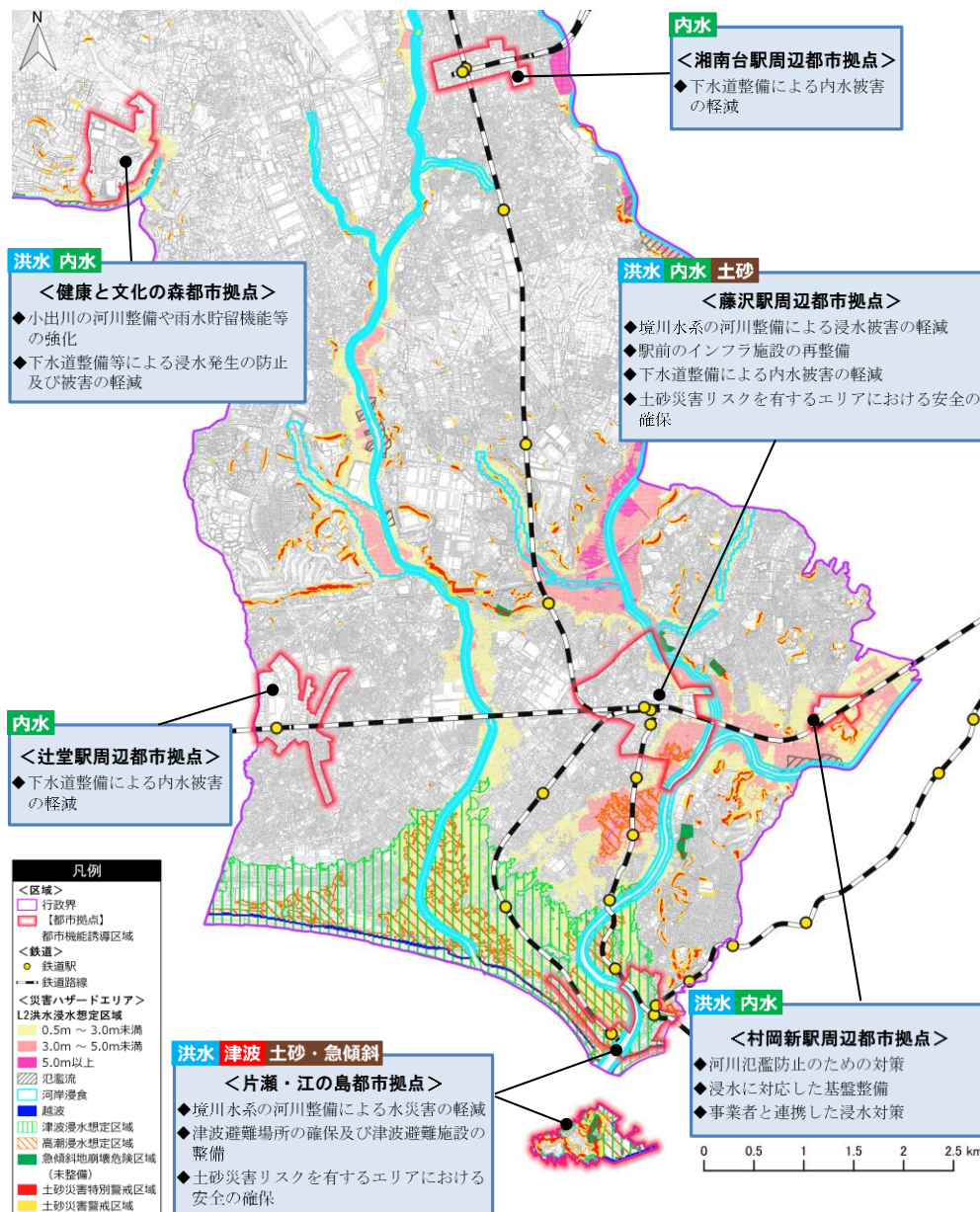
(13地区別)



【STEP4】防災まちづくりの取組方針

(13地区別)

## 【STEP4】防災まちづくりの課題 (6都市拠点別)



## 【STEP5】具体的な取組、スケジュールの検討

防災まちづくりの取組方針を踏まえ、防災・減災に係る主要計画等と整合を図り具体的な取組内容を記載しています。

実施時期は以下の時間軸での整理を行いました。

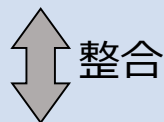
- ・短期(5年)
- ・中期(10年)
- ・長期(20年)

なお、取組内容や実施時期については、各河川の整備計画や藤沢市地域防災対策アクションプラン等に記載されており、進捗管理がされております。

取組方針	取組内容	実施主体	実施時期		
			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年以上)
河川等の整備	引地川・境川等の河川整備	県・市	→	→	→
	準用河川の整備	市	→	→	→
	内水浸水対策の推進	市	→	→	→
土砂災害の防止	市有地における土砂災害（特別）警戒区域の安全確保	市	→	→	→
	急傾斜地崩壊危険区域等の安全確保	県・市	→	→	→
津波対策	津波避難場所の確保	市・事業者	→	→	→
	津波避難施設の整備	県・市	→	→	→
	各種津波防災看板の更新	市	→	→	→
	津波対策避難行動訓練の実施	市・市民	→	→	→
防災拠点等の整備	拠点施設の再整備	市	→	→	→
	防災広場や備蓄拠点の整備	市	→	→	→
都市構造・建築物の強化	藤沢駅南口駅前広場及びデッキの再整備	市	→	→	→
	避難場所となる近隣・街区公園の新設	市	→	→	→
	都市計画道路等の整備及び狭あい道路の解消・危険ブロック塀等安全対策工事補助による避難路の確保	市	→	→	→
	建築物の耐震性の向上	市	→	→	→
	地下施設等への浸水防止対策の促進	市・事業者	→	→	→
地域防災力の向上	地域住民の防災力の強化	市・市民	→	→	→
	地区特性に応じた防災情報の整理及び計画作成	市・市民	→	→	→
	防災備蓄倉庫の新設及び資機材の整備	市	→	→	→
	要配慮者の避難体制の整備	市・事業者	→	→	→
	災害時応援協定の推進	市・事業者	→	→	→
災害リスクの周知	ふじさわ防災ナビ（小冊子版）の見直し及び普及	市	→	→	→
	ハザードマップや防災に係る各種計画等の見直し	市	→	→	→
	学校における防災教育の推進	市	→	→	→
	藤沢市立地適正化計画に基づく届出制度の運用	市	→	→	→
	多様な災害情報の伝達手段の確保	市	→	→	→

## 立地適正化計画

現状及び課題、まちづくりの方針、  
立地適正化計画の基本的な考え方



## 防災指針

### 【STEP1】

災害ハザード情報等の収集、整理

### 【STEP2】

災害リスクの高い地域等の分析・抽出

### 【STEP3】

防災・減災まちづくりに向けた課題の整理

### 【STEP4】

防災まちづくりの取組方針の検討

### 【STEP5】

具体的な取組、スケジュールの検討

### 【STEP6】

目標値の検討

## 防災減災に係る 主要な計画

藤沢市  
地域防災計画

藤沢市国土  
強靱化地域計画

藤沢市  
津波避難計画

等





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  
(法改正に伴う見直し、ハザード情報の更新)

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