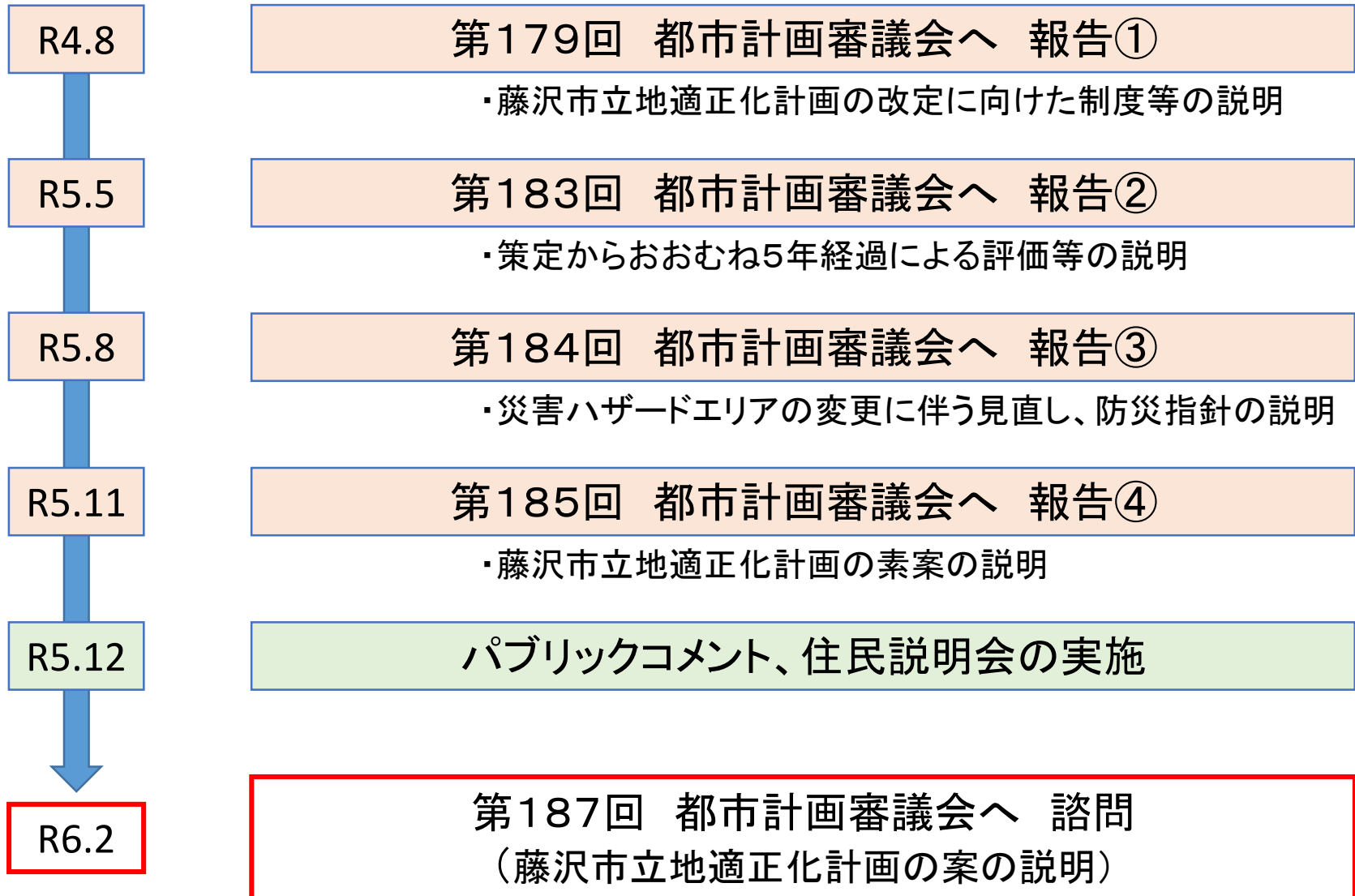


## 議第1号

# 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

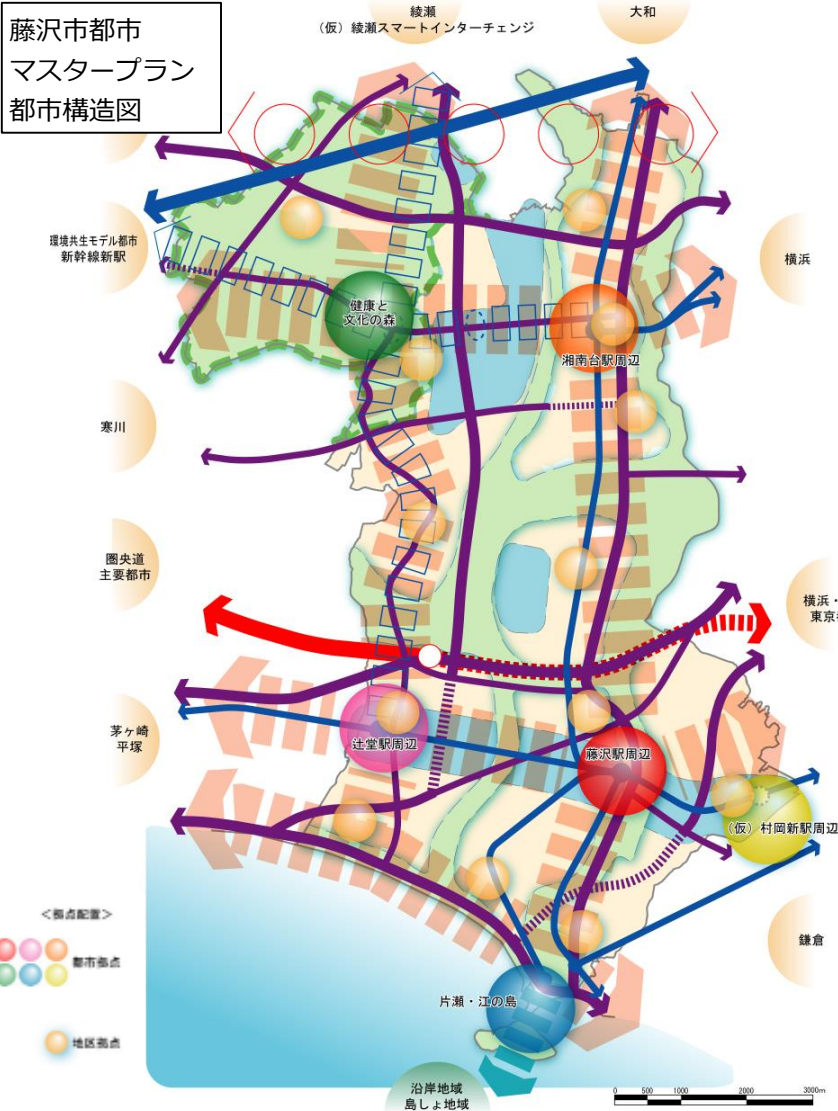


令和5年度

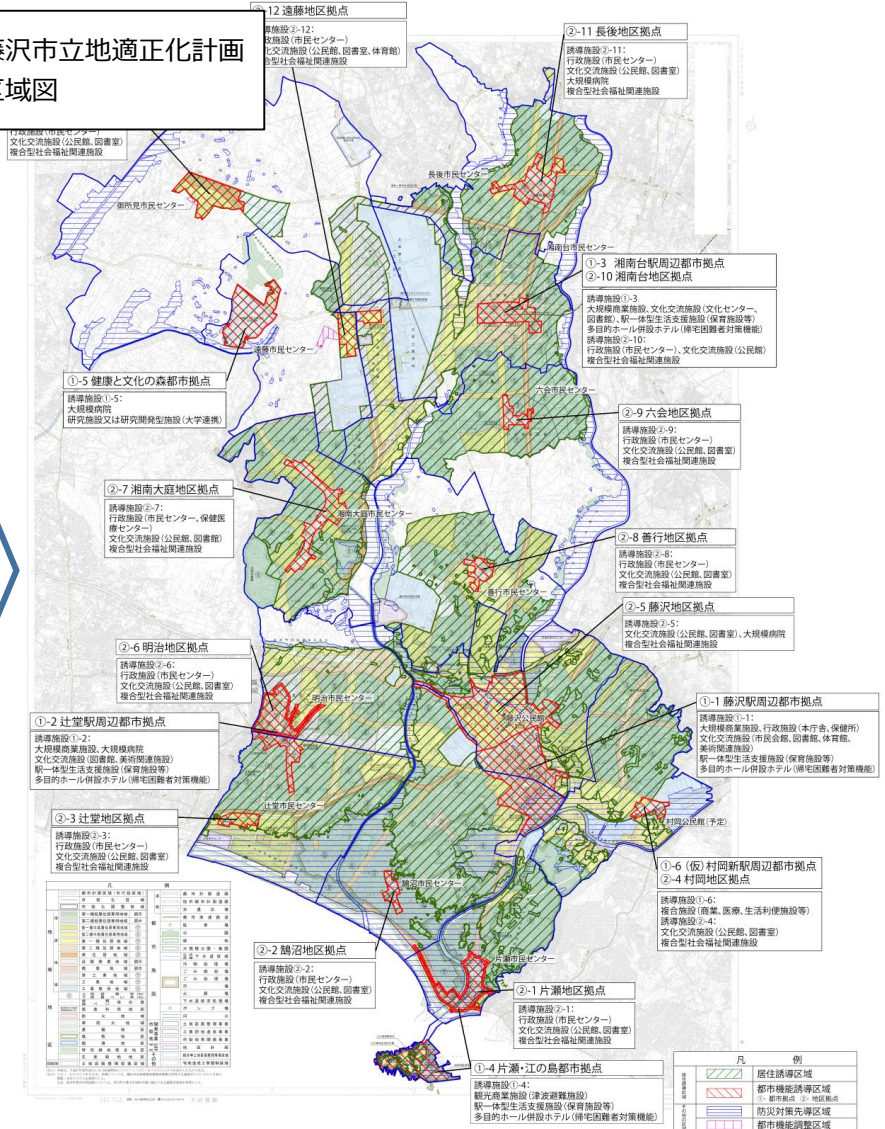
藤沢市立地適正化計画の改定

## 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



藤沢市立地適正化計画  
区域図



## 基本的な方針

○各拠点における都市機能の誘導・維持

→都市機能誘導区域

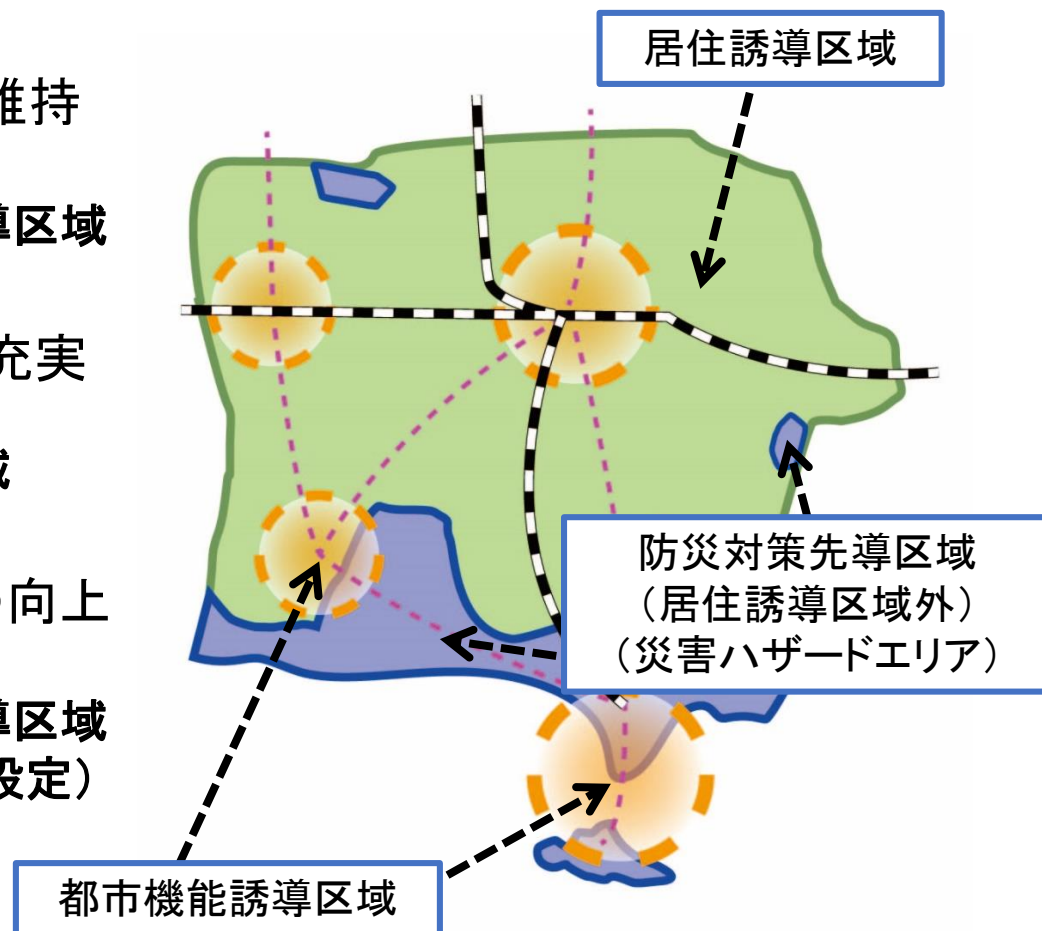
○各拠点を中心に居住環境の維持・充実

→居住誘導区域

○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)



# 立地適正化計画について

## 各区域設定の考え方

### 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、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。

### 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。

### 防災対策先導区域（藤沢市独自設定）

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 m<sup>2</sup>以上のもの

#### ①例 3戸以上の開発行為又は建築行為

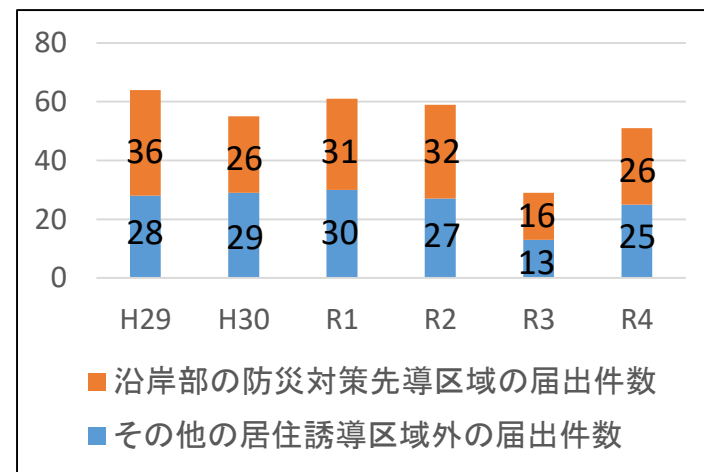


#### ②例 敷地の規模が1,000 m<sup>2</sup>以上



### ○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

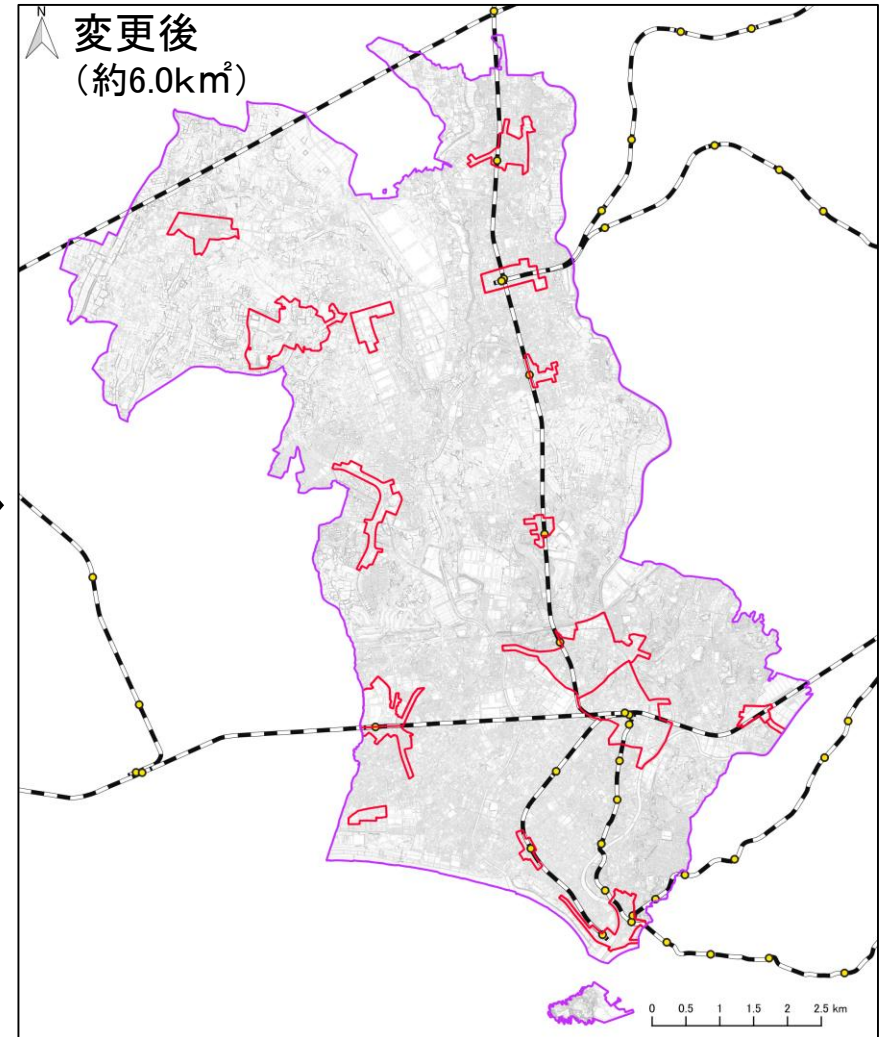
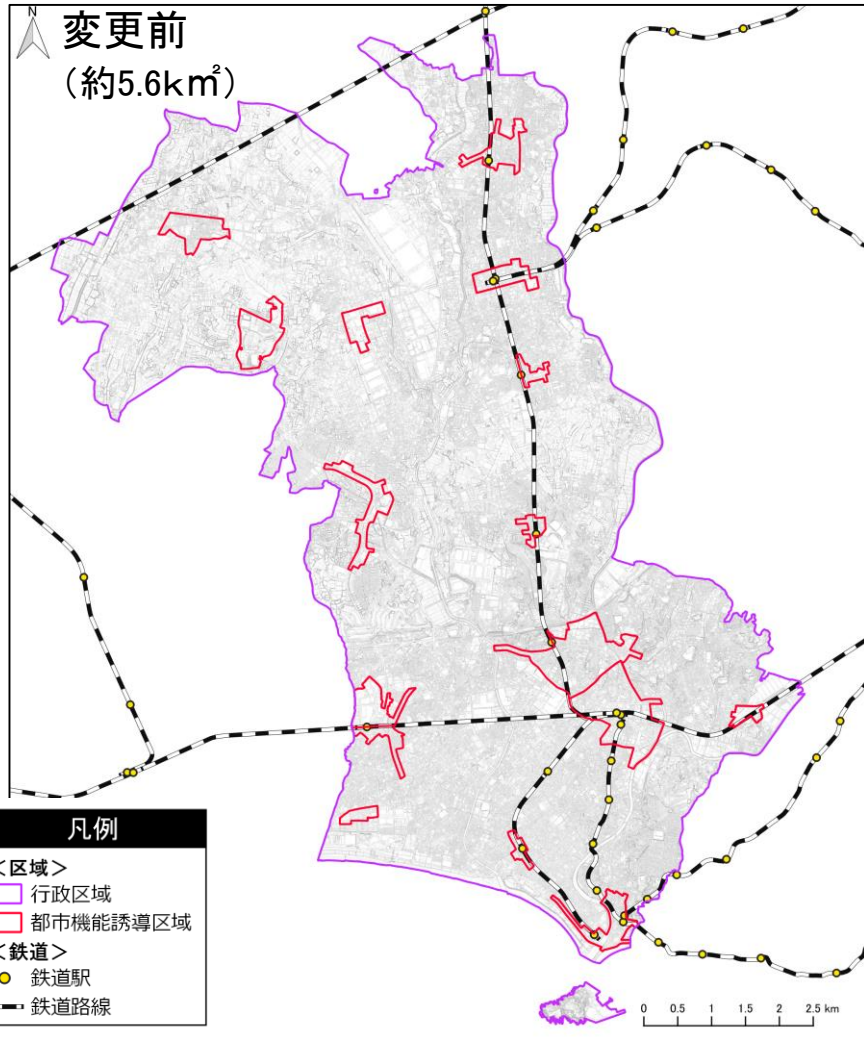


居住誘導区域外における届出状況

⇒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。

## 都市機能誘導区域の変更

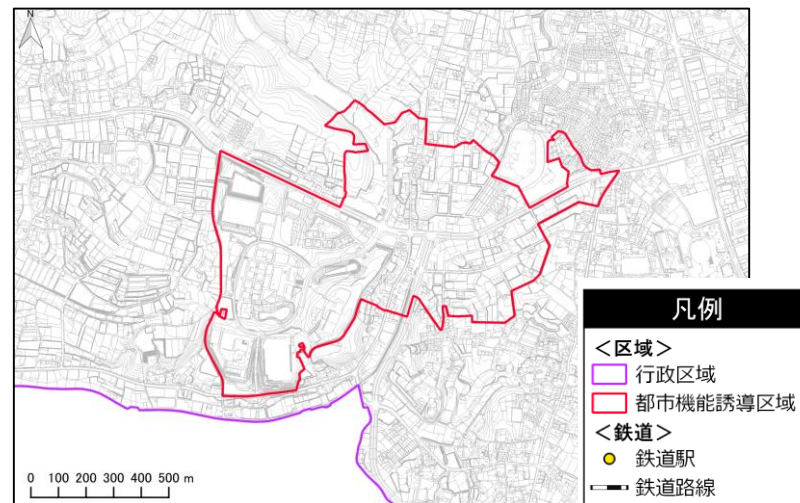
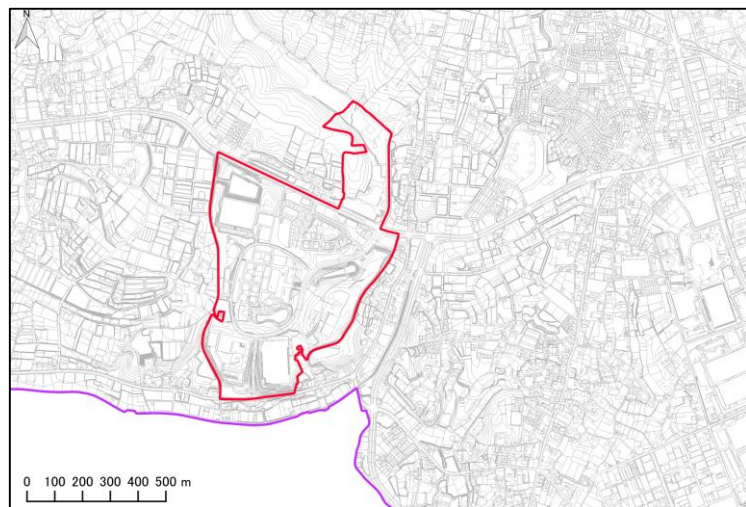
まちづくりの進捗等に伴い、都市機能誘導区域の範囲及び誘導施設の設定を見直しを行いました。





## 健康と文化の森都市拠点

まちづくりの進捗等に伴い、都市機能誘導区域の範囲及び誘導施設の設定を見直しました。  
なお、素案からの変更点はありません。



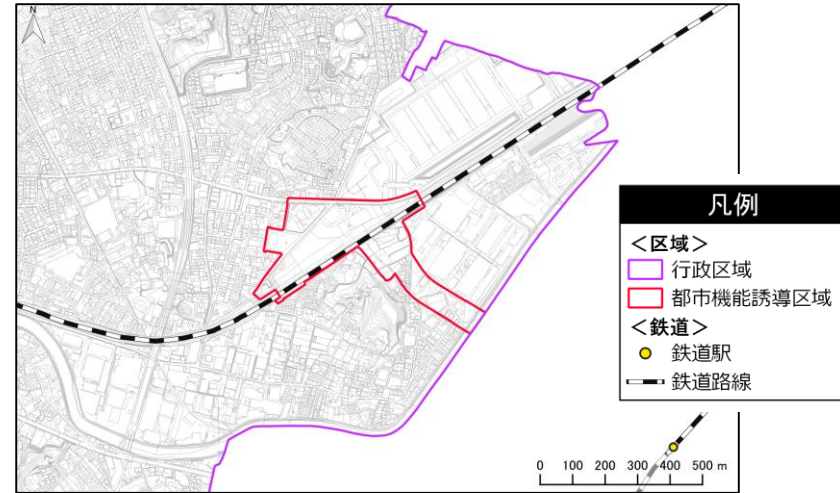
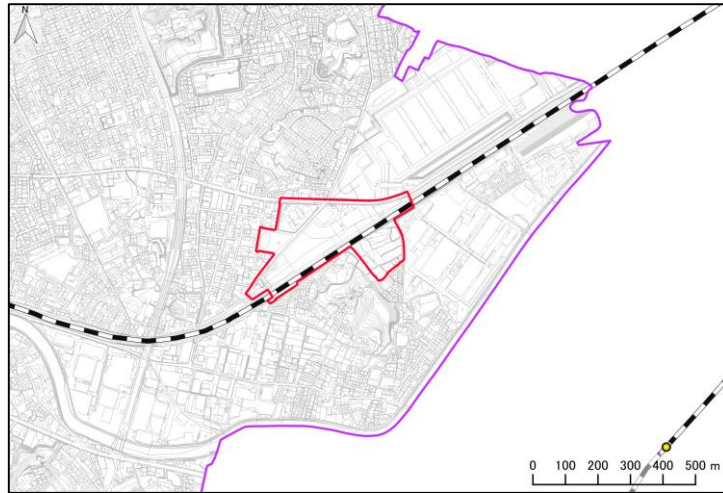
拠点名	誘導施設
①-5 健康と文化の森都市拠点	大規模病院、研究施設又は研究開発型施設(大学連携)



拠点名	誘導施設
①-5 健康と文化の森都市拠点	大規模商業施設、大規模病院、研究施設又は研究開発型施設(大学連携) 駅一体型生活支援施設(保育施設等) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能) 教育文化施設(中学校、高等学校、大学、図書館、博物館等)

## 村岡新駅周辺都市拠点

まちづくりの進捗等に伴い、都市機能誘導区域の範囲及び誘導施設の設定を見直しました。  
素案からの変更点は、誘導施設の設定を一部見直しました。



拠点名	誘導施設
①-6(仮)村岡新駅周辺都市拠点	複合施設(商業、医療、生活利便施設等)

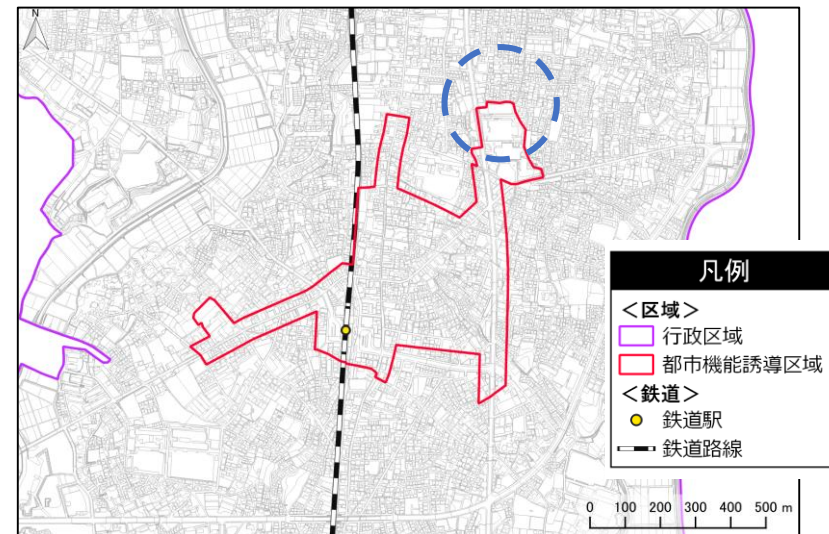
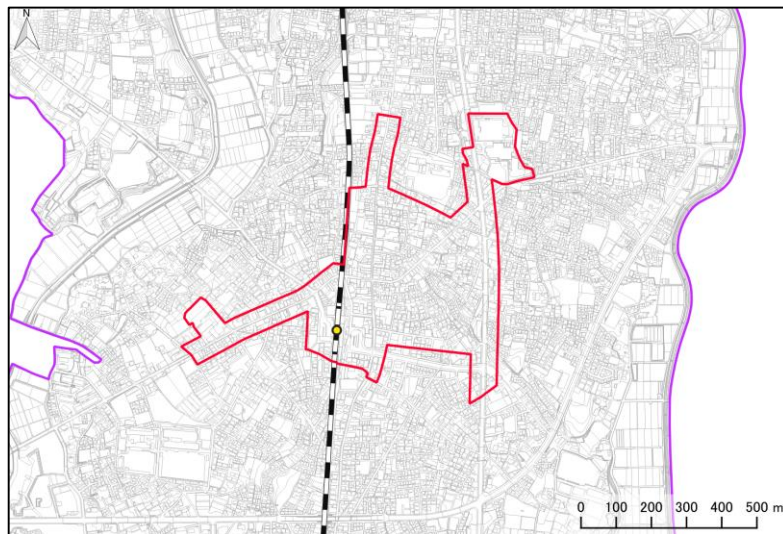


拠点名	誘導施設
①-6 村岡新駅周辺都市拠点	研究施設又は研究開発型施設、複合施設(商業、医療、生活利便施設等) 駅一体型生活支援施設(保育施設等)、 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)、 教育文化施設(大学、図書館)

# 区域設定等の変更、追加

## 長後地区拠点

誘導施設である大規模病院の敷地増にあわせて、一部区域を拡大しました。  
なお、誘導施設は変更しません。また、素案からの変更点もありません。



# 区域設定等の変更、追加

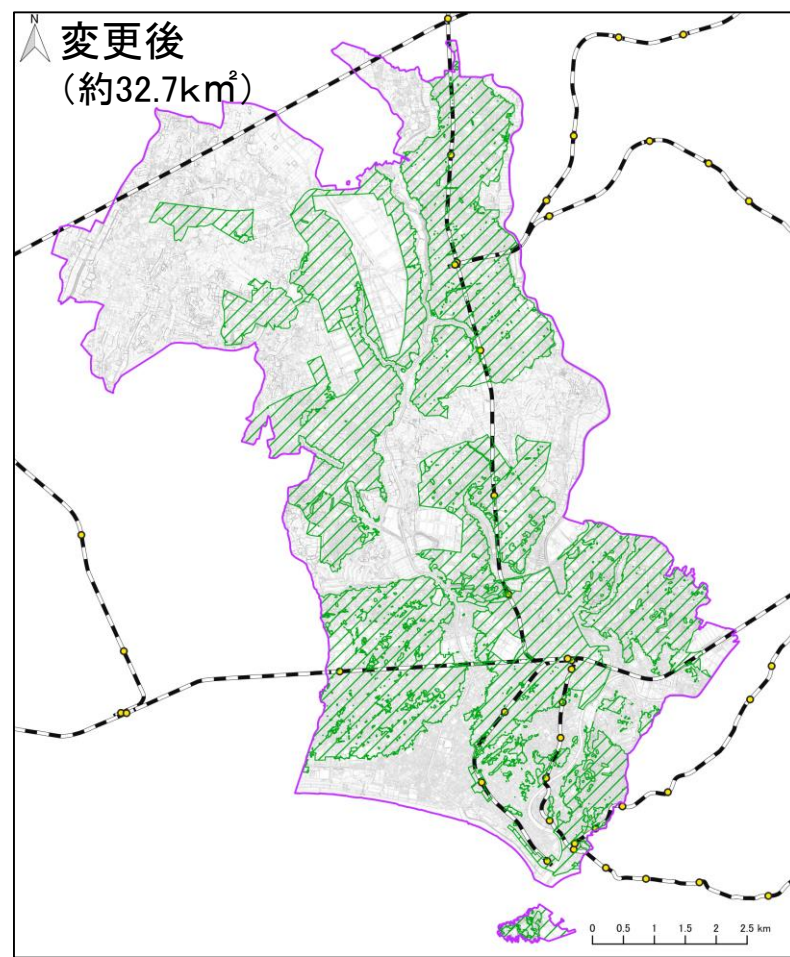
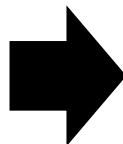
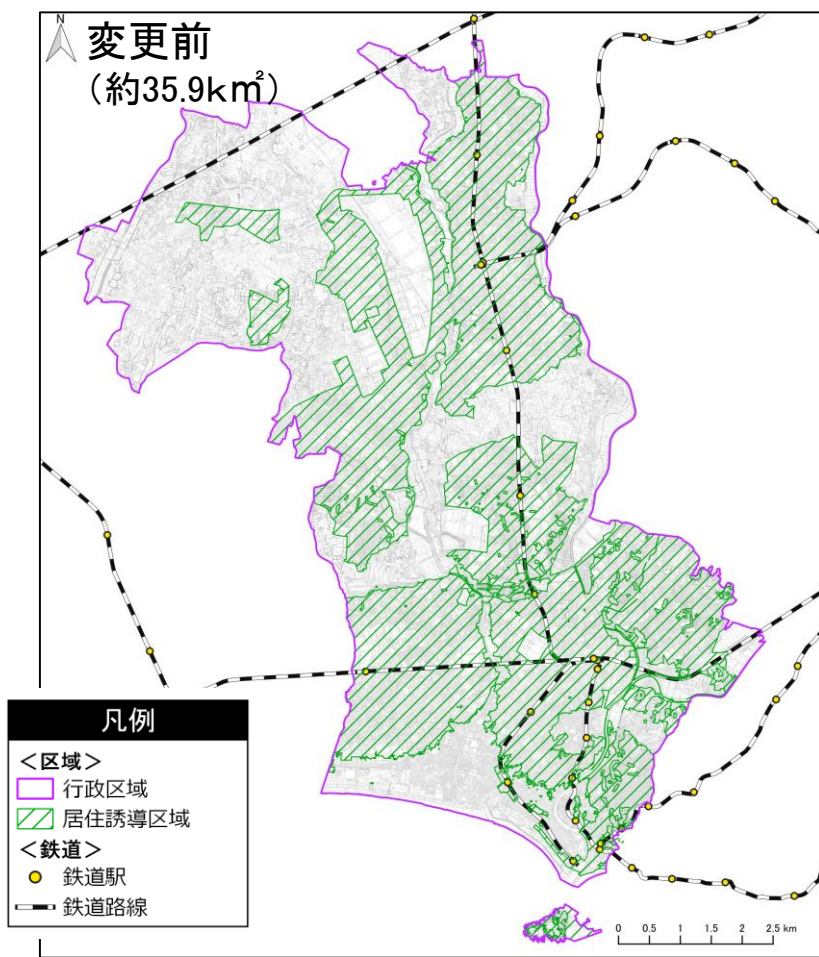
平成29年3月の計画策定以降、災害ハザードエリアが更新されたことから、現計画の考え方を踏襲しつつ、それらの区域を本計画に反映いたします。なお、家屋倒壊等氾濫想定区域、高潮浸水想定区域、内水浸水想定区域については、新たに反映する区域となります。

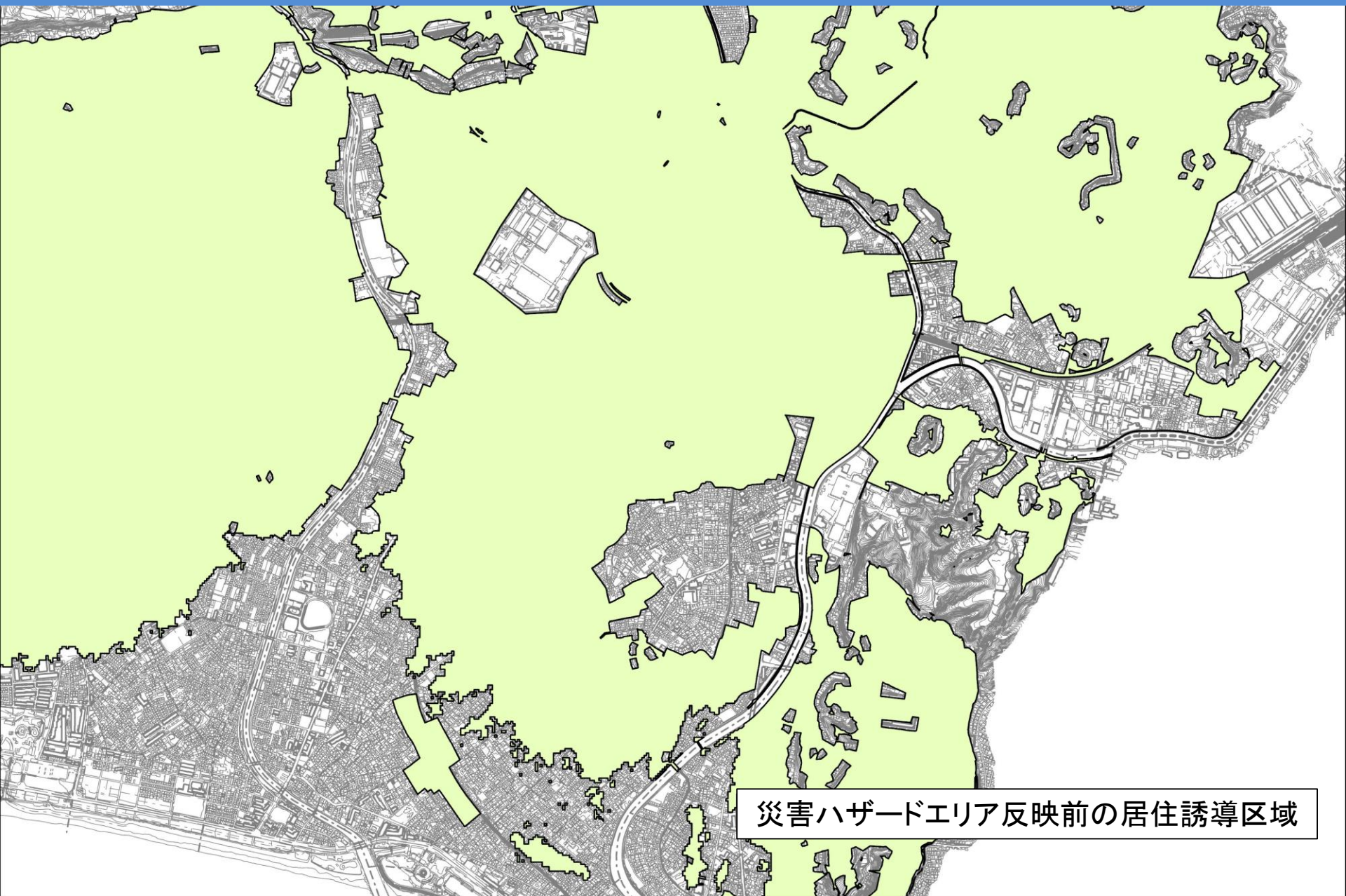
区域名称	更新等の時期
急傾斜地崩壊危険区域	令和4年10月
土砂災害特別警戒区域	令和4年9月
土砂災害警戒区域	令和4年9月
津波災害警戒区域	令和3年3月
洪水浸水想定区域	平成30年12月
家屋倒壊等氾濫想定区域	平成30年12月
高潮浸水想定区域	令和3年8月
内水浸水想定区域	令和元年10月

## 居住誘導区域の変更

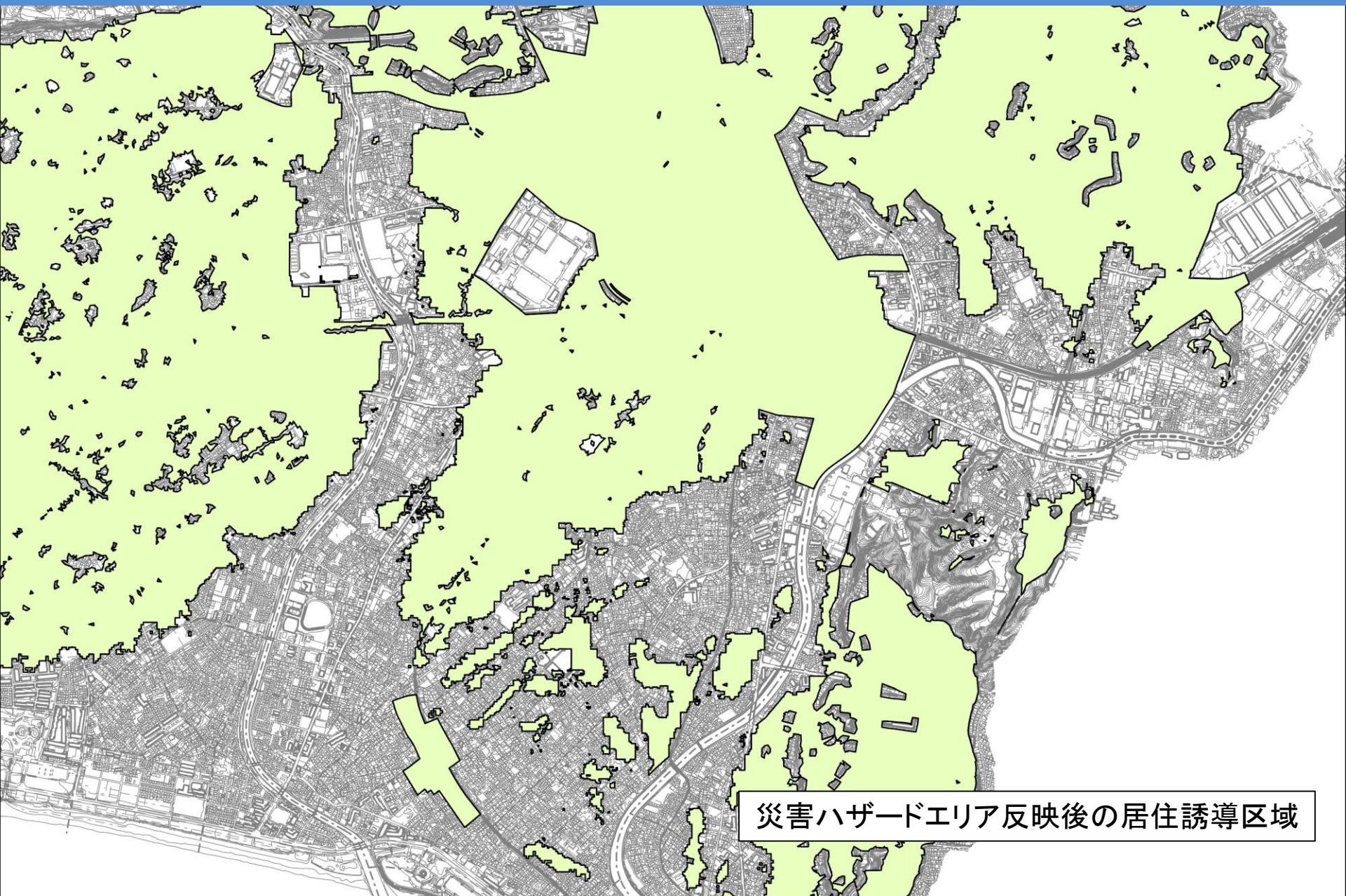
都市機能誘導区域の変更及び災害ハザードエリアの更新等に伴い、居住誘導区域等の設定の見直しを行いました。

素案からの変更点は、急傾斜地崩壊危険区域が更新されたことに伴い、居住誘導区域の設定を一部見直しました。

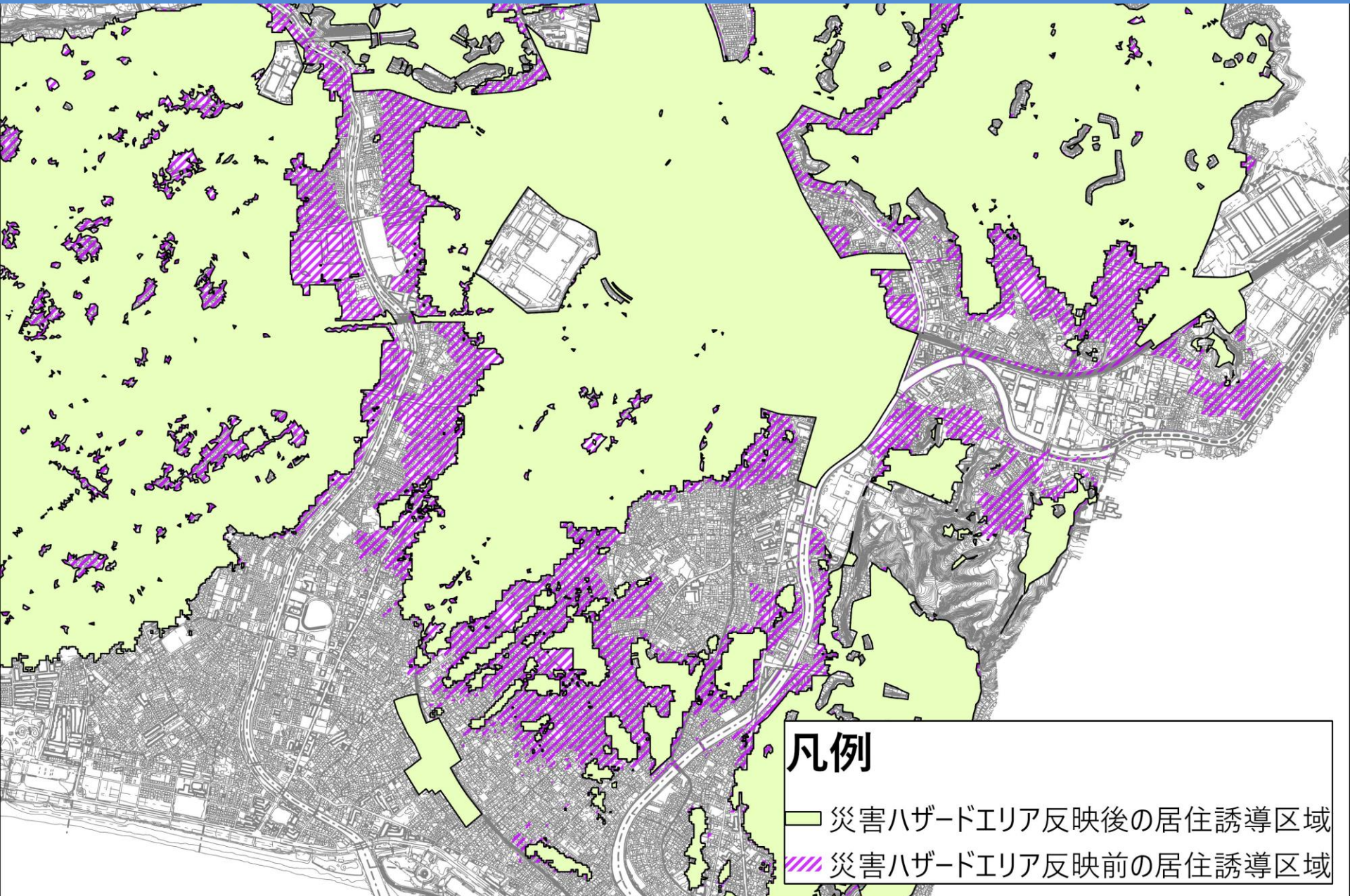




災害ハザードエリア反映前の居住誘導区域



災害ハザードエリア反映後の居住誘導区域

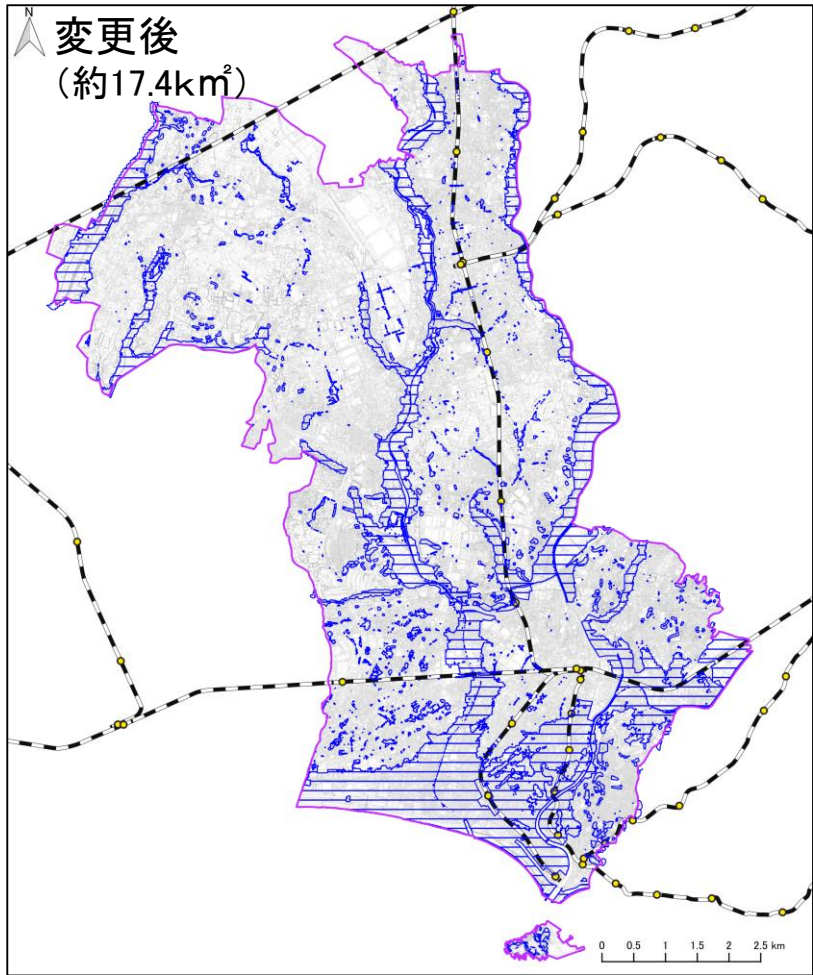
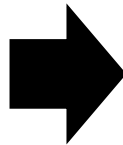
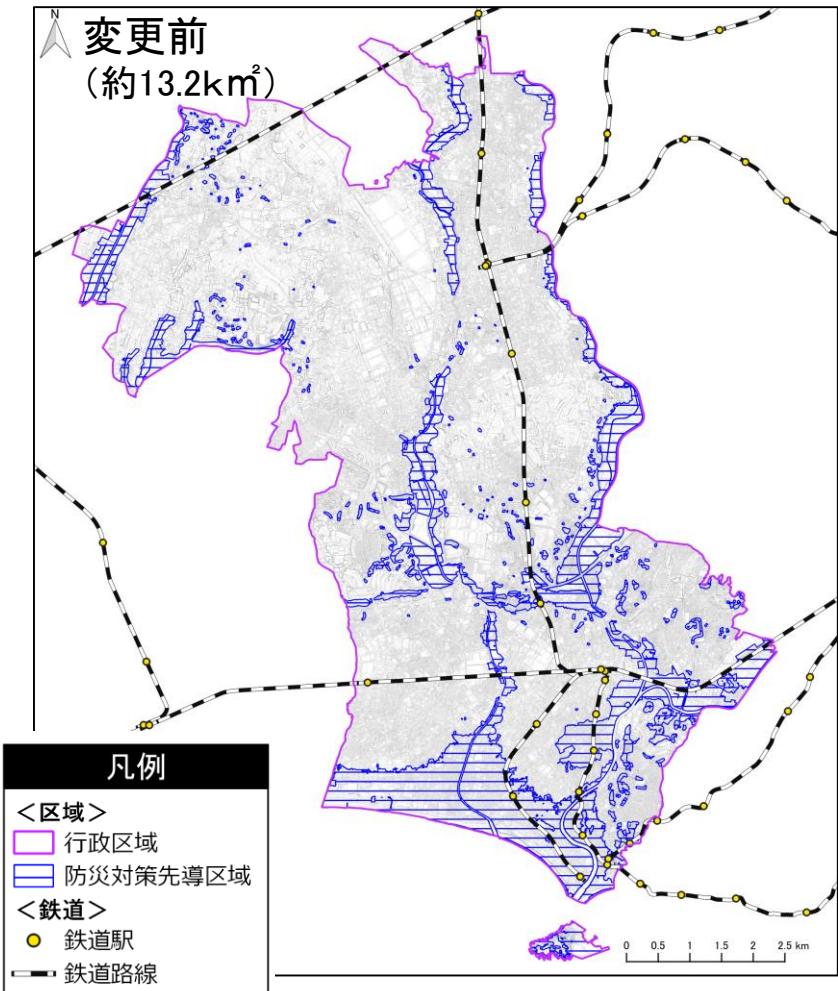




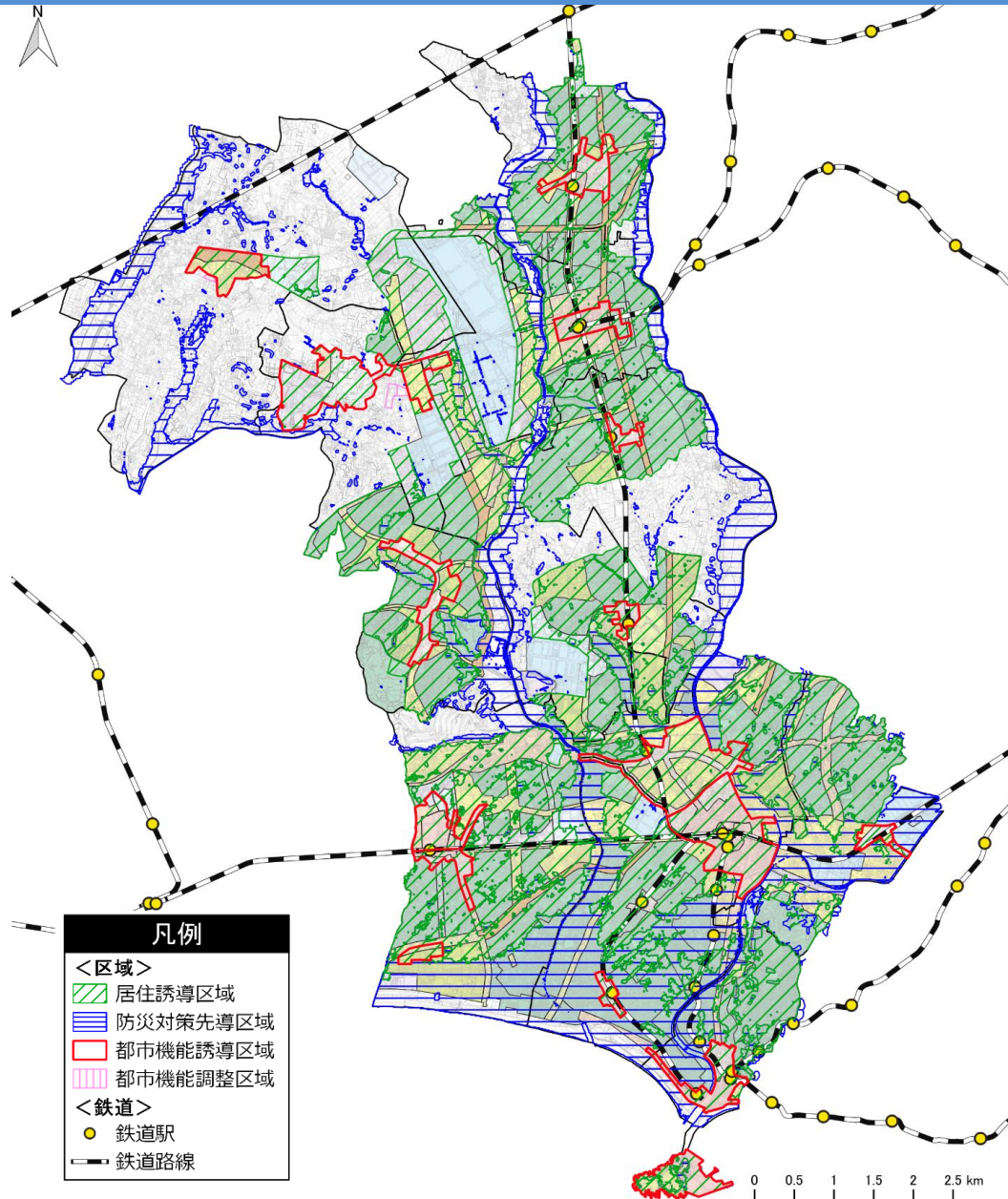
# 区域設定等の変更、追加

## 防災対策先導区域の変更

災害ハザードエリアの更新等に伴い、防災対策先導区域の設定を見直しを行いました。  
原則として居住誘導区域外のうち災害ハザードエリアを防災対策先導区域とします。



## 区域図



# 防災指針の追加

## 防災指針について

防災指針とは、令和2年の都市再生特別措置法及び同法施行令の改正により、立地適正化計画に記載する事項の1つであり、本市の防災指針は、災害ハザードエリアに住宅や都市機能が立地する際に必要となる防災・減災に係る指針として定めます。

## 防災指針を記載する本市の方針

### (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、居住誘導区域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、藤沢市立地適正化計画に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、藤沢市立地適正化計画に防災指針を記載する。

## 防災指針を記載する本市の方針

### 方針1

災害ハザードエリア内にある  
都市機能誘導区域について  
⇒防災指針を定める

都市機能誘導区域内  
に対して災害リスクの周  
知が図れていなかった。

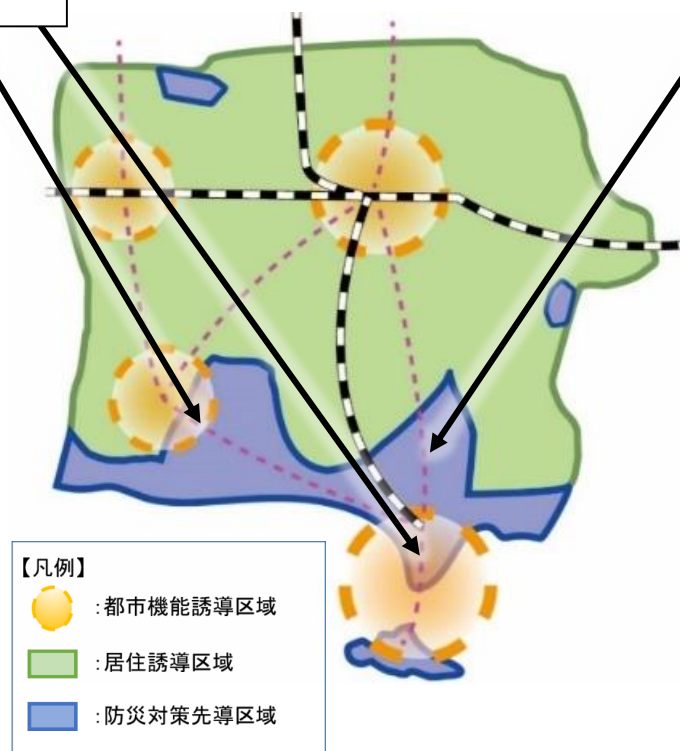
リスクを周知し、災害  
に対する意識啓発を図  
りつつ、居住や都市機  
能を維持していく。

### 方針2

防災対策先導区域について  
⇒防災指針を定める

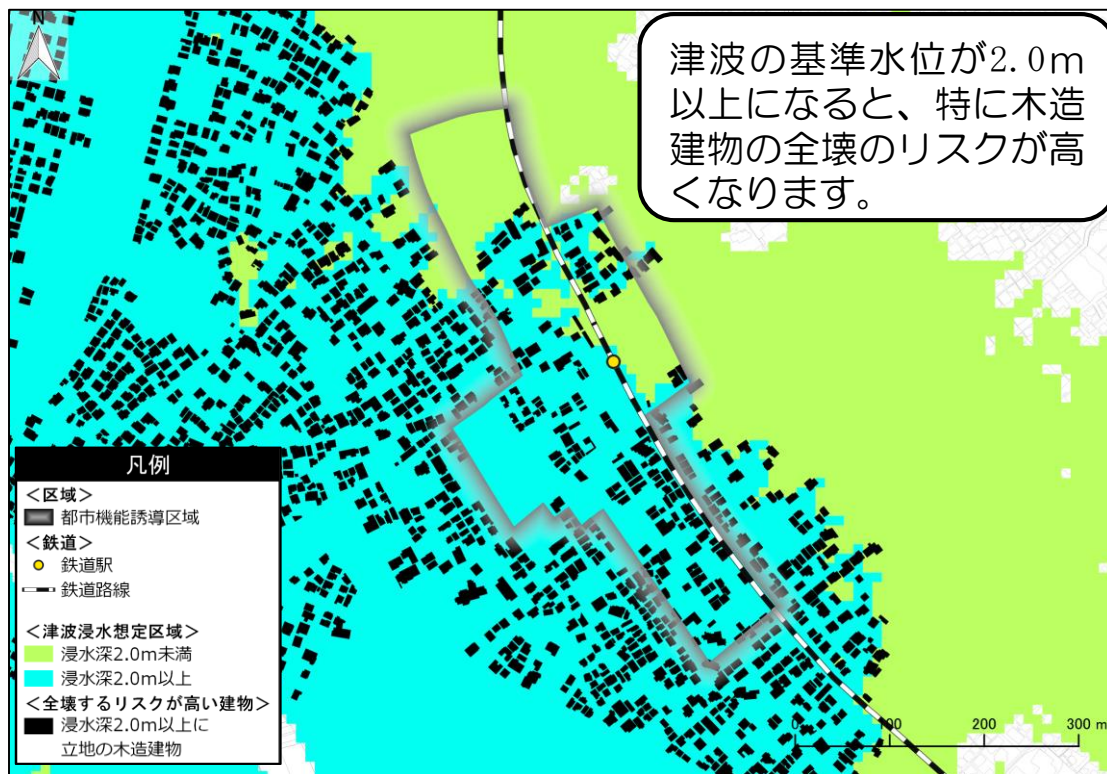
防災対策先導区域内  
に対して災害リスクの周  
知を図ってきた。

周知する内容をより充  
実させ、災害に対する  
意識啓発を行っていく。

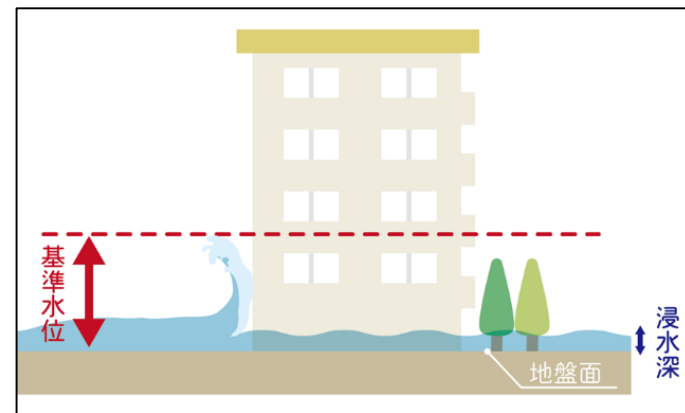


防災指針を定める区域のイメージ図

## 災害リスクの情報提供イメージ



(例)被害想定にかかる情報提供(案)  
(津波基準水位と建物構造の重ね図)



津波の基準水位と浸水深のイメージ図

# 指標の修正、追加

## 居住に関する指標

指標	当初	現在	2036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% (2010年)	94.5% (2016年)	95% 以上
最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加	72% (2014年)	74% (2020年)	90% 以上



指標	当初	現在	2036年
市街化区域内の人口集中地区(DID)の面積 (人口密度の一定の確保)	4,492ha (2010年)	4,492ha (2015年)	現状 維持
最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加	72% (2014年)	74% (2020年)	90% 以上

主に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の割合は減少してしまい、実態と合っていない指標となっていました。そのため、市内の人口密度の一定の確保が図られているか適切に評価するため、指標を見直し、「市街化区域内の人口集中地区(DID)の面積」へと変更します。

# 指標の修正、追加

## 都市機能に関する指標

指標	現在	2026年	2031年	2036年
誘導施設の施設数 (誘導施設の維持・誘導)	55施設			60施設

各都市拠点、地区拠点における都市機能に関する指標として、誘導施設の施設数を追加します。現在設定している施設の維持や、新たな施設の誘導が図れているか評価するため設定します。

## 防災指針に関する指標

指標	目標値(毎年度)
防災指針(ホームページ)の閲覧数 (災害リスクの周知)	7,000以上
地区防災マップの作成(更新) (地域防災力の向上)	3地区

防災指針に関する指標として、防災指針のホームページの閲覧数、地区防災マップの作成を追加します。防災指針のホームページの閲覧数は災害リスクの周知が図れているか、地区防災マップの作成は地域防災力の向上が図れているか評価するため設定します。

## パブリックコメント・住民説明会の結果

パブリックコメント(2023年12月7日～2024年1月5日)

素案に対する意見

1人(意見件数2件)

住民説明会(2023年12月14日、16日、21日)  
鵜沼公民館ほか2箇所

出席者

1人(意見件数0件)

### 意見の内容

(片瀬・江の島都市拠点について)

・休日等は大変混雑していることから、より大容量の交通手段を検討するべきではないか。また、マイカーの乗り入れを制限し、シャトルバスの運行や鉄道の延伸などを検討するべきではないか。

(村岡新駅周辺都市拠点について)

・圏央道が開通することで、広域からの自動車アクセスの向上が見込まれます。

片瀬・江の島など、観光地の交通混雑緩和のため、柏尾川を挟んだ湘南モノレールの湘南深沢駅周辺で「パーク・アンド・ライド」を活用したり、また、「駐車券とモノレール乗車券を合わせた引きっぷ」などの運用により、湘南観光の起点とすることが可能ではないか。

### 市の考え方

・片瀬・江の島都市拠点については、交通渋滞により、観光客や地域住民の円滑な移動に課題があると認識しており、これまでも駐車場の増設や江の島大橋の3車線化、交通・観光施策の一環としてシャトルバスの実証実験等が実施されております。

また、自家用車から公共交通へのシフトによる渋滞緩和など、今後も交通関連の計画等と連携を図りながら対策について検討してまいります。

・村岡新駅周辺都市拠点は、鎌倉市深沢地区と一体となったまちづくりを進めており、いただいたご意見も参考にしつつ、地域特性に応じた多様な連携による、交通ネットワークの構築をめざしてまいります。

片瀬・江の島周辺の自動車の混雑については、自家用車から公共交通へのシフトによる渋滞緩和など、今後も交通関連の計画等と連携を図りながら対策について検討してまいります。



R5.12

パブリックコメント、住民説明会の実施



R6.2

第187回 都市計画審議会へ 諮問



R6.3

藤沢市立地適正化計画 改定