

藤沢市立地適正化計画（素案）について

1 計画の役割

日本の都市における今後のまちづくりは、少子超高齢社会に対応するため、高齢者や子育て世代にとって、健康で安心できる快適な生活環境を実現することが求められるとともに、財政面や経済面を考慮した持続可能な行政サービスの提供を可能とすることが必要であり、その対策が急務となっています。

そのため、2014年（平成26年）8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、立地適正化計画の策定が都市再生特別措置法第81条に定められました。

立地適正化計画は、福祉施策や交通インフラなどを含めて都市全体の構造を見直し、医療・福祉施設や商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする地域住民が徒歩や公共交通により、これらの生活利便施設等に容易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」の考え方で今後のまちづくりを進めていくことが重要であることから、行政や住民、民間事業者等が一体となって、持続可能なコンパクトなまちづくりを推進することを目的として制度化されたものです。

「立地適正化計画のポイント」

- 人口減少の進む都市において、経済成長期の人口の増加に合わせ拡大した市街地を、将来的な人口構成を見据え、緩やかな市街地の集約化を図り、一定の人口密度を維持する。
- 超高齢化の進む都市において、福祉や医療といった都市機能のコンパクト化と公共交通によるネットワーク形成を図る。
- 都市の集約化に当たっては、短期間の強制的な集約ではなく、届出勧告制度による緩やかな誘導を図る。
- 居住や都市機能を誘導すべき区域とその誘導に向けた施策を設定し、具体的な取組を推進する。
- 居住を誘導すべき区域の設定に当たっては、将来的な人口動態や災害等に対する安全性を考慮する。
- 都市機能を誘導すべき区域の設定に当たっては、都市の中心的な拠点だけの一極集中ではなく、市民の身近な生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を図る。
- 都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなす。

2 藤沢市における策定の目的

本市では現行の「藤沢市都市マスタープラン」において、少子超高齢社会や低炭素社会等への対応として、コンパクトな都市構造の実現、都市経営の視点を持った土地利用の誘導等による都市計画の必要性を示しています。

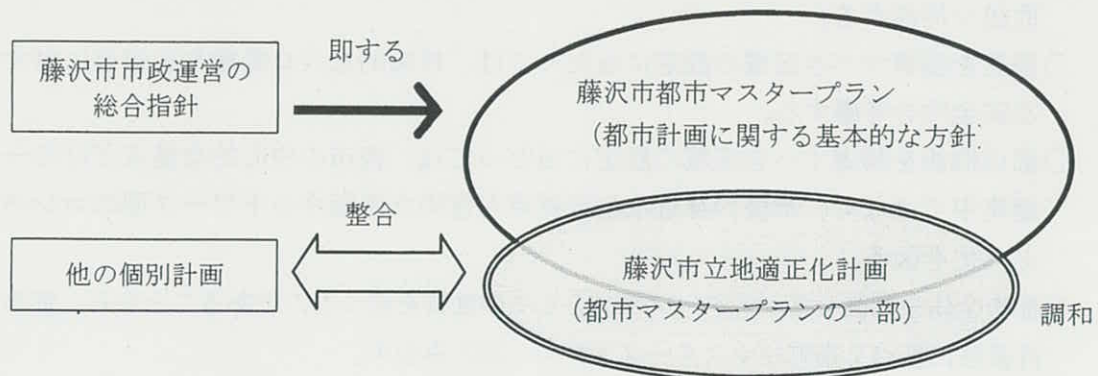
同プランでは「自立するネットワーク都市」を将来都市像に掲げ、藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、湘南台駅周辺、健康と文化の森、片瀬・江の島及び（仮称）村岡新駅周辺の6つの都市拠点を中心に都市の活力を創出するとともに、13の地区拠点（市民センター・公民館周辺）を単位に、身近な交流・都市サービス機能の誘導を図り、これらの拠点を鉄道網と道路網で結び、交通の骨格を形成し、コンパクトシティ化を推進してきました。

この度、国により制度化された「立地適正化計画」では、少子超高齢社会に向け、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も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「区域」・「施設」として示すこととしています。

そこで、防災・医療・福祉・子育て・商業・環境・交通・住宅などの様々な課題、現状施策を踏まえたうえで、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することを目的に、「藤沢市立地適正化計画」を策定するものです。

3 計画の位置付け

都市再生特別措置法等では、立地適正化計画を都市マスタープランとの調和が保たれたものでなければならないとされるとともに、都市マスタープランの一部とみなすとされていることから、「藤沢市都市マスタープラン」の改定に合わせ、本計画の一部を位置付けるとともに、「藤沢市市政運営の総合指針」に即しながら、他の個別計画等と整合を図りつつ、まちづくりを進めます。



4 立地適正化計画に記載する主な事項

(1) 居住誘導区域（必須設定）

居住誘導区域は、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。

設定に当たっては、町丁目ごとの人口推計、ハザードエリアの有無等を踏まえた上で設定します。今後20年間で大幅な人口減少が見込まれていない本市では、ハザードエリア（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）を除き、原則、市街化区域を居住誘導区域に設定します。

(2) 都市機能誘導区域（必須設定）

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市の居住者の利便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。

設定に当たっては、都市の中心的な拠点だけではなく、市民の身近な地区の拠点など多極ネットワーク型のコンパクト化を図ることとされており、藤沢市都市マスタープランで位置付けている6都市拠点及び13地区拠点を都市機能誘導区域とし、駅を中心とした商業地域・近隣商業地域を基本に、市民センター・公民館周辺を設定します。

(3) 誘導施設（必須設定）

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設を設定します。

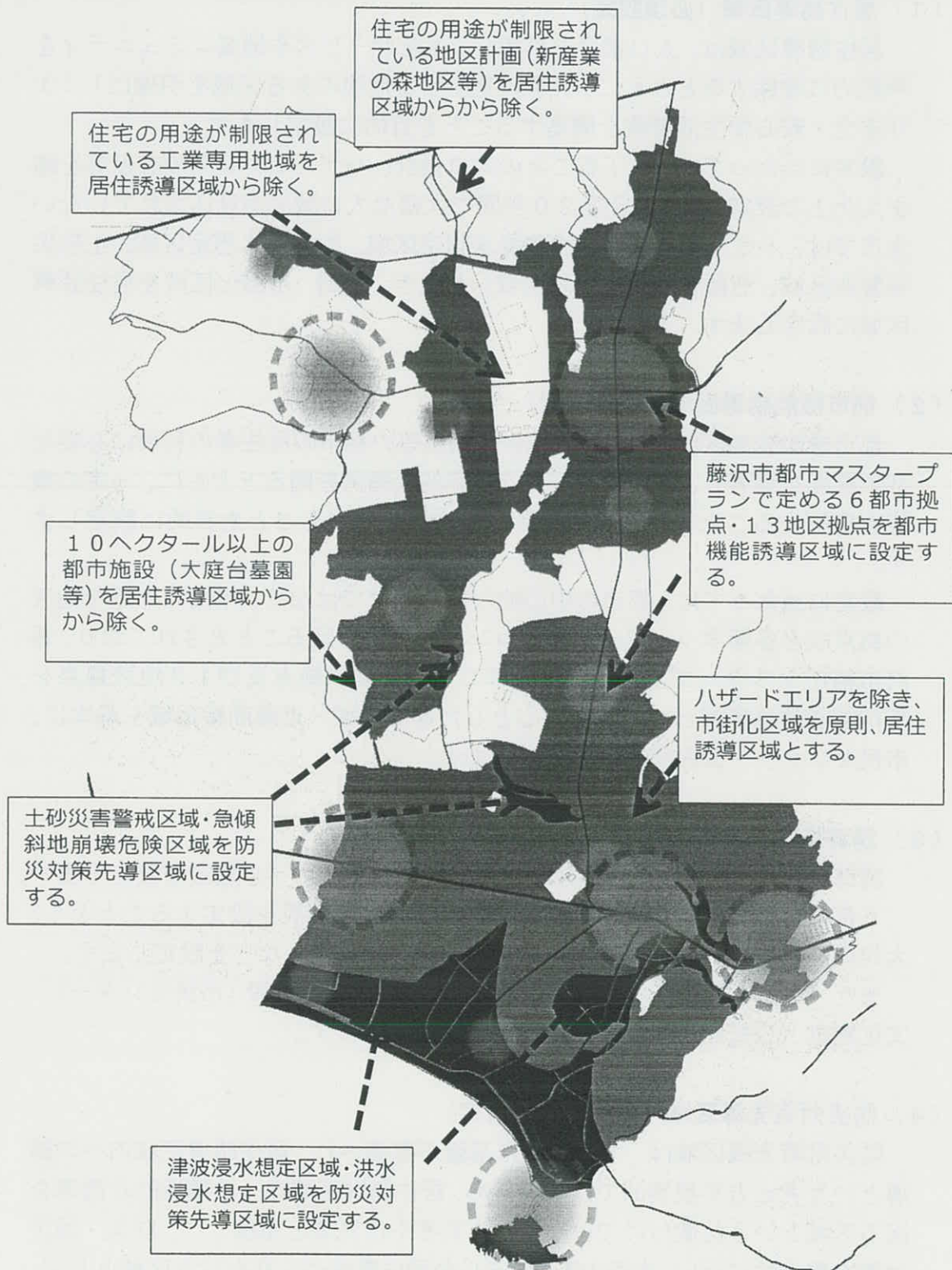
6都市拠点には、各拠点の特性に合わせた誘導施設を設定することとし、大規模商業施設、大規模病院及び文化施設（図書館）などを設定します。

また、13地区拠点には、各地区の拠点となる行政施設（市民センター）、文化施設（公民館）を基本に誘導施設を設定します。

(4) 防災対策先導区域（藤沢市独自設定）

防災対策先導区域は、すでに都市基盤が整備され、居住誘導区域内への誘導という考え方が現実的ではないため、居住誘導区域内への積極的な誘導を図る区域という位置付けではなく、事業者や市民等と連携して、防災・減災対策を重点的に行い、市民の安全・安心な居住環境づくりを行う区域として、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を設定します。

【藤沢市立地適正化計画 イメージ図】



5 立地適正化計画を策定することの効果

(1) 少子超高齢社会に向けたコンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造の構築

都市機能誘導区域の設定により、都市マスタープランで位置付けている将来都市構造のイメージがより明確になるとともに、今後の少子超高齢社会に向け、都市機能の誘導や公共交通のより一層の利便性の向上をめざします。

また、コンパクトシティ・プラス・ネットワークの都市構造が構築されることにより、拠点への移動の容易さ等から、都市の活力が維持・向上するとともに、高齢者の行動の活発化が図られることによる健康寿命の増進や子育て世代・若者世代等にも魅力あるまちづくりが推進されます。

高齢者や子育て世代等の活発な活動により、まちや地域コミュニティのにぎわいの創出が図られ、住みやすいまち、住みたいまちとして、さらに都市の活力の維持・向上が図られることをめざします。

(2) 防災意識を高めるまちづくり

防災対策先導区域については、ハザードエリアであることの再周知を図り、地域住民の災害に対する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ます。

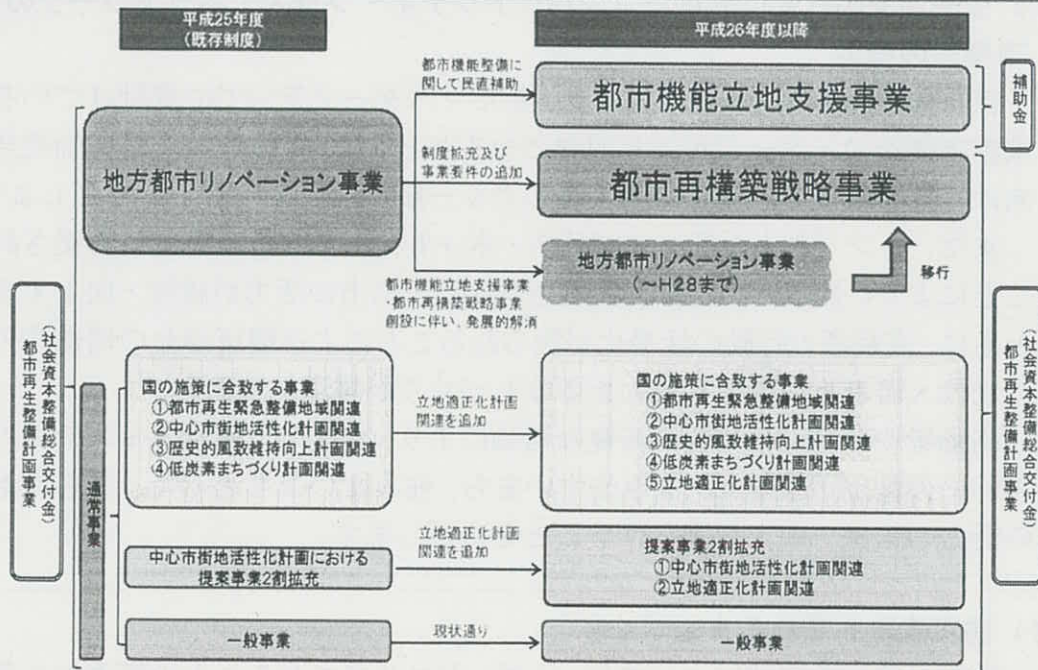
特に今回の制度の一つにある届出制度（居住誘導区域外に3戸以上若しくは1,000㎡以上の開発を行う場合等、市に届出を出す必要がある）を有効に活用し、防災対策先導区域（居住誘導区域外）での開発行為等を行う事業者や住民等に対し、区域設定の趣旨を周知し、そのエリアのハザード状況や避難対策の状況、避難方法等の周知を行い、災害に対する意識啓発を図ります。

(3) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）への影響

現在、藤沢市で策定している都市再生整備計画事業は、藤沢駅周辺地区、藤沢本町地区、柄沢地区の3地区あります。

立地適正化計画を策定することにより、都市機能誘導区域内の事業については、交付金の補助率が40%から45%にかさ上げされるとともに、事業区分が「一般事業」から「国の施策に合致する事業」に格上げされます。

また、立地適正化計画の策定に併せ、新たに制度構築された「都市再構築戦略事業」等の活用を今後検討します。



国土交通省資料 抜粋

6 藤沢市立地適正化計画（素案）の構成

- (1) 計画の役割及び策定の目的
- (2) 現状及び課題
- (3) まちづくりの方針
- (4) 立地適正化計画の基本的な考え方
- (5) 立地適正化計画の策定に伴う建築物等の届出及び誘導施策
- (6) 目標
- (7) 進行管理及び見直し

【藤沢市立地適正化計画（素案） 骨子】

※ページ番号については、「資料3-3 藤沢市立地適正化計画（素案）」のページ番号です。

1 計画の役割及び策定の目的 [P1]

- (1) 計画の役割 [P1]
- (2) 藤沢市のまちづくりの経過 [P2]
- (3) 藤沢市における策定の目的 [P3]
- (4) 計画の位置付け [P5]

2 現状及び課題 [P6]

- (1) 人口 [P6]
- (2) 土地利用 [P16]
- (3) 都市交通 [P20]
- (4) 経済活動 [P23]
- (5) 地価公示・地価調査 [P26]
- (6) 災害対策 [P28]
- (7) 公共施設等 [P31]
- (8) 財政状況 [P33]

3 まちづくりの方針 [P35]

藤沢市人口推計では、ピーク人口を2030年（平成42年）とし、高齢化がより一層進んでいくと推計されるとともに、『ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン』における基本方針（人口ビジョン）を「2050年（平成62年）まで人口40万人を維持し、高齢化率40%になっても都市と市民生活の質的低下を招くことなく、都市を持続する。」としています。

また、沿岸部では大規模地震に対する津波被害が想定されるなど、ハザードエリアに対する取組も重要であり、様々な課題に対応したまちづくりが求められています。

そのため、「藤沢市立地適正化計画」のまちづくり方針を次のとおりとします。

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

また、まちづくり方針を実現する都市構造として、藤沢市都市マスタープランで定めている次の3つの都市構造の形成を進め、多極ネットワーク型のコンパクトシティの構築をさらに推進します。

- 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、交流・連携の骨格となる「交通体系」

(1) 都市拠点 [P36]

○本市の活力の創造をけん引する都市拠点として、藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、湘南台駅周辺、健康と文化の森、片瀬・江の島、(仮)村岡新駅周辺とする。

(2) 地区拠点 [P36]

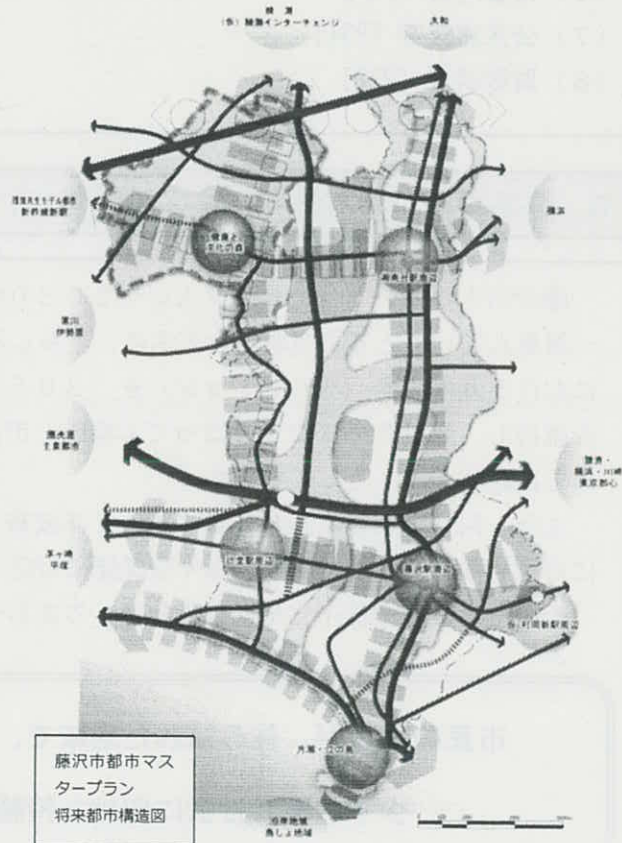
○市民の身近なまちづくりの単位として、市民活動の拠点となる市民センター・公民館等を中心に13地区ごとに配置する。

(3) 交通体系 [P37]

○南部・北部の市街地を東西に貫く、全国あるいは首都圏間を連絡する鉄道・自動車専用道路と、この南北市街地間を連絡する骨格的な幹線道路を配置し、ラダー型の交通軸とする。

(4) ハザードエリア [P37]

○大規模自然災害により特に多大な被害が想定される津波浸水想定区域、洪水浸水想定区域、土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域とする。



4 立地適正化計画の基本的な考え方 [P38]

(1) 立地適正化計画の区域 [P38]

○藤沢市全域（市街化区域・市街化調整区域）

(2) 計画期間 [P38]

○平成29年度～平成48年度（20年間）

(3) 立地の適正化に関する基本的な方針 [P38]

本市では、今後20年間で少子化、高齢化が進行していくため、少子超高齢社会に備え、都市拠点及び地区拠点を中心に、現在の市街地の居住環境の維持・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、今後も大幅な人口減少が見込まれていないため、現在の都市の活力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、大規模自然災害に対する安全性の向上及び少子超高齢社会に向けた各拠点における都市機能の維持・向上を図っていきます。

都市の安全性の向上のため、津波浸水想定区域や土砂災害警戒区域といったハザードエリアを明確にし、避難計画等の防災情報の周知を図ります。

(4) 居住誘導区域 [P40]

(5) 防災対策先導区域 [P43]

(6) 都市機能誘導区域 [P45]

(7) 誘導施設 [P47]

(8) 地区ごとのまちづくりの方向性 [P49 - P104]

- | | |
|------------------|------------|
| ① 藤沢駅周辺都市拠点 | ⑪ 藤沢地区拠点 |
| ② 辻堂駅周辺都市拠点 | ⑫ 明治地区拠点 |
| ③ 湘南台駅周辺都市拠点 | ⑬ 湘南大庭地区拠点 |
| ④ 片瀬・江の島都市拠点 | ⑭ 善行地区拠点 |
| ⑤ 健康と文化の森都市拠点 | ⑮ 六会地区拠点 |
| ⑥ (仮) 村岡新駅周辺都市拠点 | ⑯ 湘南台地区拠点 |
| ⑦ 片瀬地区拠点 | ⑰ 長後地区拠点 |
| ⑧ 鶴沼地区拠点 | ⑱ 遠藤地区拠点 |
| ⑨ 辻堂地区拠点 | ⑲ 御所見地区拠点 |
| ⑩ 村岡地区拠点 | |

(9) 公共交通に関する事項 [P105]

5 立地適正化計画の策定に伴う建築物等の届出及び誘導施策 [P108]

(1) 届出の必要な建築等の行為 [P108]

開発行為（居住誘導区域外）

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発



②の例示
1戸の開発行為
1,200㎡



(2) 誘導施策 [P109]

- 津波避難に対する取組（防災対策先導区域）
 - ・民間建築物に対し、津波避難施設整備に対する補助の実施
 - ・津波避難路に面する民間建築物に対する耐震診断補助等の検討
- 基幹的な公共交通サービスレベルの確保（居住誘導区域・防災対策先導区域）
 - ・藤沢市道路整備プログラム等に基づく公共交通の整備
- 藤沢型地域包括ケアシステムの構築に向けた検討（居住誘導区域・防災対策先導区域）
 - ・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
- 公有地等の有効活用（都市機能誘導区域）
 - ・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
- 都市拠点等の商業活性化（都市機能誘導区域）
 - ・拠点駅（藤沢駅、辻堂駅、湘南台駅）周辺の各商店街が周辺商業の活性化に向けて実施する取組への支援

6 目標 [P111]

「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）

○平成27年度 95.9%（平成22年度） → 平成47年度 95%以上

「最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加」

○平成27年度 72%（平成26年度） → 平成47年度 90%以上

7 進行管理及び見直し [P112]

- 本計画の実現に向け、概ね5年ごとを目安に進行管理を行う。
- 社会経済情勢の変化やハザードエリアの変更など、様々な課題に対応していくため、必要に応じて、適宜見直しを実施する。

7 他市等の取組状況

(1) 平成27年度に全国で策定予定の自治体

箕面市（大阪府）、熊本市

(2) 神奈川県内で策定予定の自治体

大和市（平成28年度）、小田原市（平成28年度）

(3) 立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている都市

220市町（2015年（平成27年）12月31日時点）

8 都市マスタープランの改定

藤沢市都市マスタープランについては、改定から5年を経過することから進行管理を行います。

また、2011年（平成23年）の改定以降、東日本大震災の発災や2025年問題の顕在化など、社会経済情勢が大きく変化しており、大幅に見直された地震想定による津波に対するまちづくりや立地適正化計画（少子超高齢社会に向けたまちづくり）に関する事項を追加する都市マスタープランの改定作業を進行管理にあわせ平成28年度から実施します。

9 今後のスケジュール

今後、平成27年度末から平成28年度にかけ、パブリックコメント、市民説明会等を実施するとともに、平成28年度の都市計画審議会において審議し、それらの意見を踏まえ、市議会において最終案の報告を予定しています。

その後、市民や事業者等への周知期間を経て、平成29年度から届出制度の運用開始を予定しています。

10 都市マスタープラン改定と立地適正化計画策定のスケジュール（案）

		都市マスタープラン改定		立地適正化計画策定	
平成 28 年	2 月			都計審	立地適正化計画（素案）
	3 月			市議会	立地適正化計画（素案）
				パブコメ・市民説明会	
	4 月			パブコメ	
	5 月	都計審	現都市マス進行管理	都計審	立地適正化計画（案）
	6 月・	郷土づくり推進会議 意見交換（都市マス進行管理及び立地適正化計画概要）			
	7 月	都計審 （追加分）	津波に対するまちづくり		
	8 月	都計審	少子超高齢社会に対するまちづくり（立地適正化計画）	都計審	立地適正化計画（最終案）
	9 月・	市議会	都市マス改定の考え方	市議会	立地適正化計画（最終案）
	10 月	都計審 （追加分）	都市マス改定（全体構想）	事業者等への周知期間（10 月～3 月）	
	11 月	都計審	都市マス改定（地区別構想）		
平成 29 年	1 月	郷土づくり推進会議意見交換			
	2 月	都計審	都市マス改定（素案）		
	3 月	市議会	都市マス改定（素案）		
		パブコメ・市民説明会		立地適正化計画策定	
	4 月	パブコメ		立地適正化計画 運用開始	
	8 月	都計審	都市マス改定（案）		
	11 月	都計審	都市マス改定（最終案）		
平成 30 年	3 月	市議会	都市マス改定（最終案）		
		都市マスタープラン改定			

※「郷土づくり推進会議」

地域の特性を活かした郷土愛あふれるまちづくりを推進するため、市民参画の仕組みとして市内 13 地区に設置された会議体です。

地域で活動する団体からの推薦委員と公募委員で組織され、皆さんの意見を集約しながら地域の課題を把握し、その課題解決に向けた方向性を検討して市に意見提案、要望を行ったり、地域の伝統文化、景観、自然環境などの地域資源を活用しながら、地域の活性化や地域の魅力を高める取り組みを進めています。