
藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等の変更 について

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針等 説明会の進め方について

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について

藤沢都市計画区域区分の変更について

藤沢都市計画用途地域の変更について

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

藤沢都市計画地区計画の変更について

藤沢都市計画下水道の変更（第9号公共下水道）について

藤沢都市計画都市再開発の方針について

藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針について

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の大きな変更点

広域的な方針である「湘南都市圏域の都市計画の方針」の追加

市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模の修正

新たな商業・業務地の追加

都市防災に関する都市計画の決定の方針の充実

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

藤沢都市計画都市計画の整備、開発及び保全の方針とは

都市計画法第6条の2に規定する、都市の発展の動向、都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、中長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けての大きな道筋を明らかにする、都市計画の基本的な方向性を示すものとして定められるべきもの



広域的な見地から県が決定する

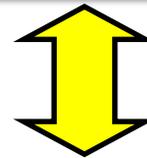
藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市マスタープランとの違い

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

- 都市計画法第6条の2
- 都市計画区域ごとに県が定め、広域的な見地から都市計画の総合性及び一体性を確保するための基本的な方針
- 都市計画全般に係る方針で、「都市再開発の方針」、「住宅市街地の開発整備の方針」の内容も含む

都市マスタープラン



相互に整合・内容を反映

- 都市計画法第18条の2
- 地域に密着した見地から、住民に最も身近な市が定める都市計画の方針

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

藤沢都市計画都市計画の整備、開発及び保全の方針の構成

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

県土・都市像

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市
かながわ」

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

(3) 市街地整備事業

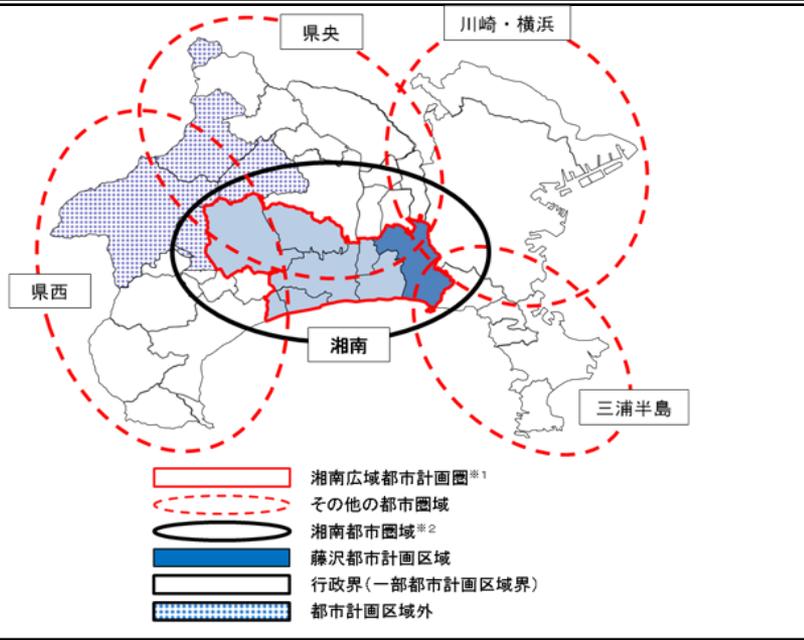
(4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P2~

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針 県土・都市像

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市かながわ」



藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

将来都市構造(イメージ図)

整開保P8



藤沢市域

凡 例

<環境共生>

-  複合市街地ゾーン
-  環境調和ゾーン
-  自然的環境保全ゾーン

<自立と連携>

-  広域拠点
-  新たなゲート
-  地域の拠点

 県土連携軸

藤沢都市計画区域の都市計画の方針の構成

整開保P9～

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地整備事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

整開保P9～

本区域の将来都市像「自立するネットワーク都市」を実現するため、これまで市民共有の財産として蓄積してきた都市基盤や都市機能等の上にたち、成熟社会にふさわしいより質の高い都市の形成を目標として、次の6つの基本方針により都市づくりを進めるものとする。

- ① 13地区別まちづくり
- ② 活力を生み出す都市づくり
- ③ 低炭素社会構築にむけた都市づくり
- ④ 災害に強く安全な都市づくり
- ⑤ 美しさに満ちた都市づくり
- ⑥ 広域的に連携するネットワークづくり

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

- (1) 土地利用
- (2) 都市施設の整備（道路・下水道等）
- (3) 市街地整備事業
- (4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 人口の推計

整開保P12~

目標年次は、「平成37年度」

区分 \ 年次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	約410千人	おおむね423千人
市街化区域内人口	約389千人	おおむね402千人

平成37年の都市計画区域内人口については、平成26年3月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会推進評価部会）における地域政策圏別の推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、平成22年の国勢調査データを基に推計を行っております。

なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとします。

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針 産業の規模

整開保P12～

区分		年次	平成22年	平成37年
		生産規模	工業出荷額	
卸小売販売額			おおむね7,254億円	おおむね7,407億円
就業構造	第一次産業		2.0千人 (1.1%)	おおむね1.8千人 (1.0%)
	第二次産業		42.8千人 (24.0%)	おおむね34.8千人 (19.7%)
	第三次産業		おおむね133.3千人 (74.9%)	おおむね140.8千人 (79.3%)

平成37年の工業出荷額については、神奈川県の前年(平成22年)から平成24年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行ったものです。

平成22年及び平成37年の卸小売販売額については、神奈川県の前年(平成14年)から平成19年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行ったものです。

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

(3) 市街地整備事業

(4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

整開保P14～

(1) 土地利用

- ① 主要用途の配置の方針
- ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ③ 市街地における住宅建設の方針
- ④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- ⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

- ① 整備・保全の方針
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

(3) 市街地整備事業

- ① 主要な市街地開発事業の決定の方針
- ② 市街地整備の目標

(4) 自然的環境の整備又は保全

- ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針
- ② 主要な緑地の配置の方針
- ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針
- ④ 主要な緑地の確保目標

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

土地利用

商業・業務地

整開保P14~

健康と文化の森地区

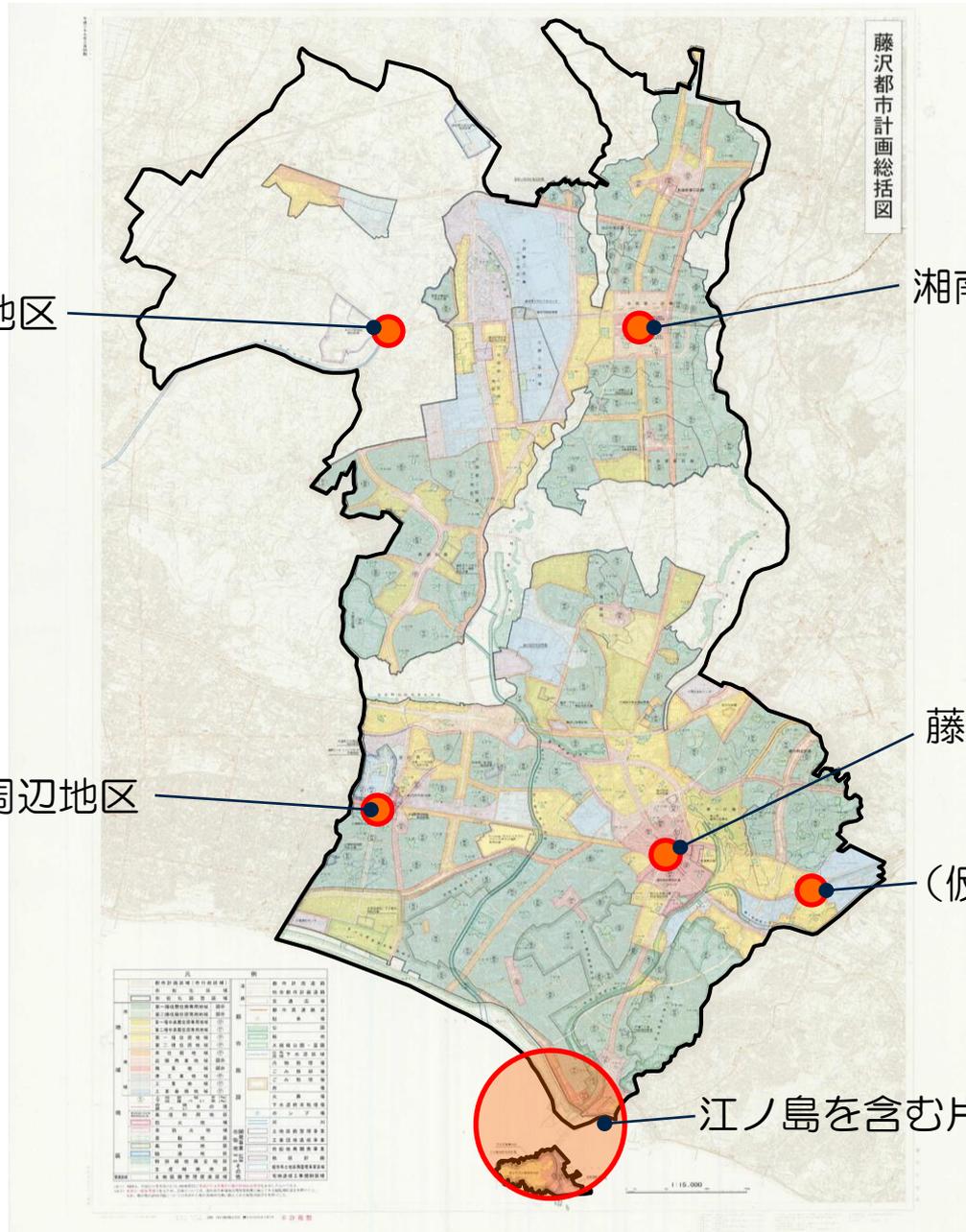
湘南台駅周辺地区

辻堂駅周辺地区

藤沢駅周辺地区

(仮称) 村岡新駅周辺地区

江ノ島を含む片瀬地区



藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

土地利用

整開保P15~

工業・流通業務地

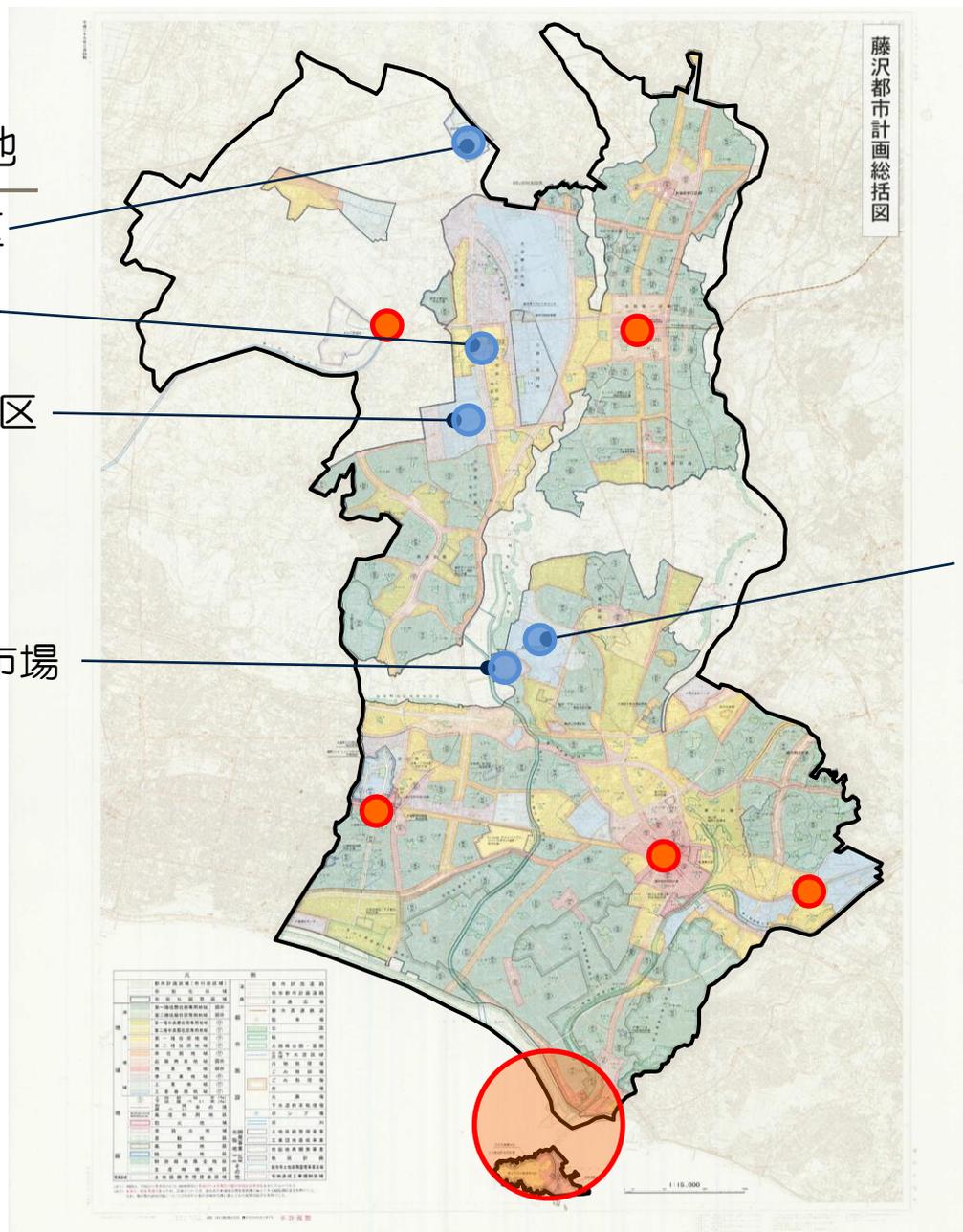
新産業の森地区

藤沢卸売団地地区

桐原工業団地地区

地方卸売市場

善行地区中部



藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

土地利用

整開保P15~

住宅地

湘南大庭地区

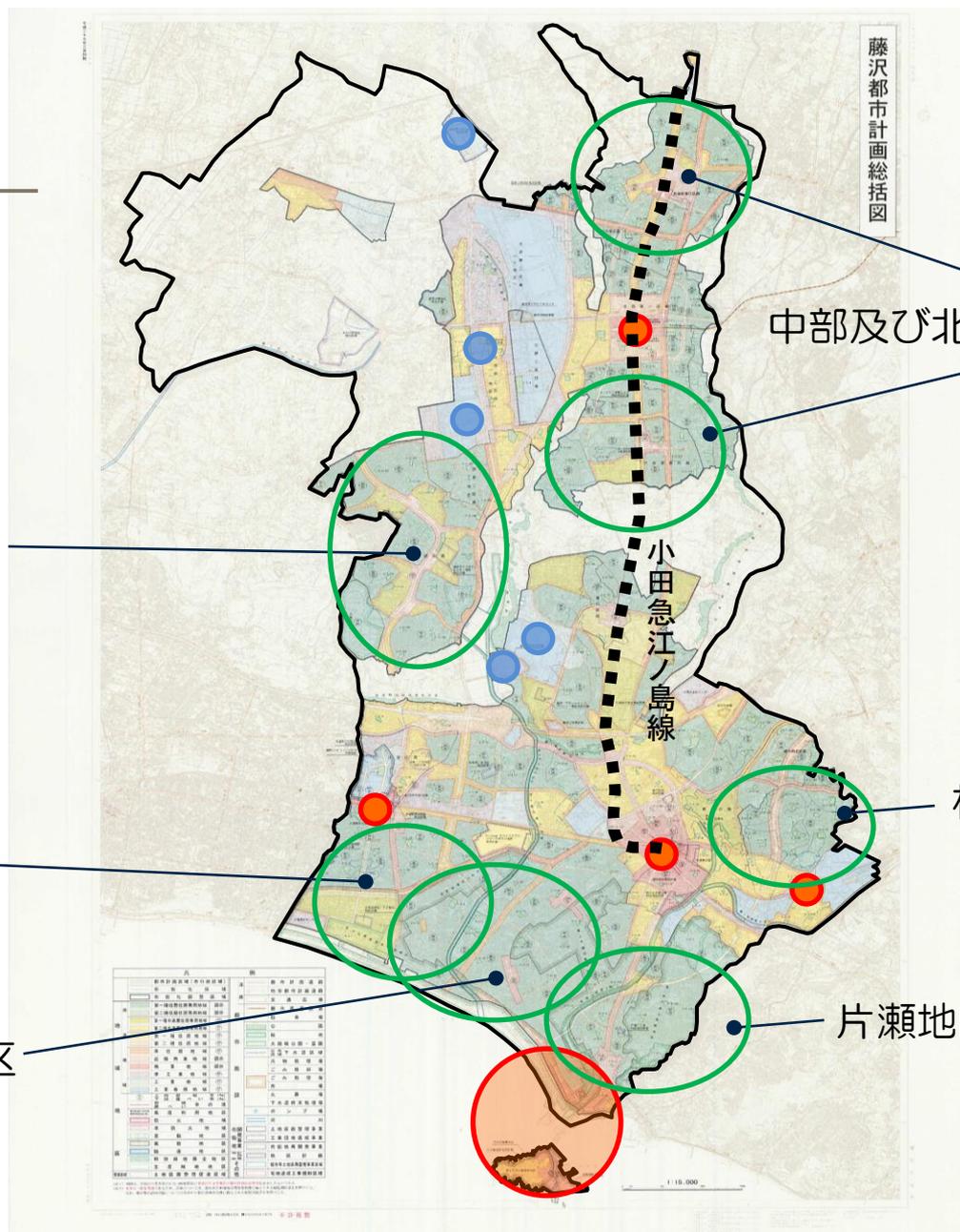
辻堂地区

鵜沼地区

中部及び北部の小田急江ノ島各駅

村岡地区

片瀬地区



3 主要な都市計画の決定の方針

整開保P14～

(1) 土地利用

- ① 主要用途の配置の方針
- ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ③ 市街地における住宅建設の方針
- ④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- ⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

- ① 整備・保全の方針
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

(3) 市街地整備事業

- ① 主要な市街地開発事業の決定の方針
- ② 市街地整備の目標

(4) 自然的環境の整備又は保全

- ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針
- ② 主要な緑地の配置の方針
- ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針
- ④ 主要な緑地の確保目標

都市施設

整開保P19～

交通体系の整備・保全の方針

「自立するネットワーク都市」の具体化に向け、本区域内住民の内外にわたる自由な交流・連携を支えるとともに、活力を創造するべく、都市拠点間、都市機能相互間を結び、また広域と緊密に連携する交通体系の形成をめざす

実現のための7つの基本方針

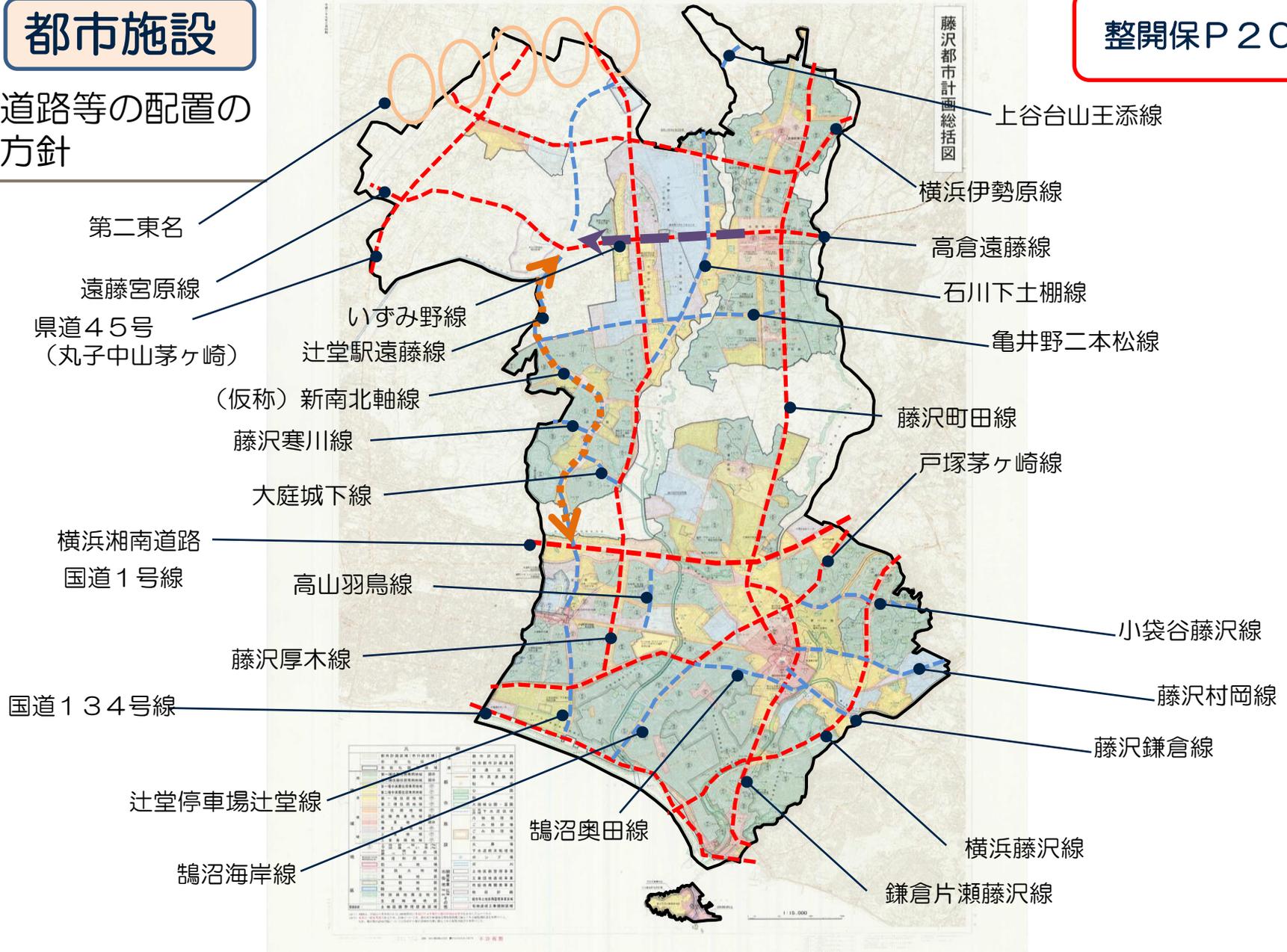
- 広域交通ネットワークへのアクセシビリティの改善
- ラダー型（梯子型）交通体系の整備
- 交通結節点の推進
- モーダルシフトと公共交通不便地域の解消
- 良好な交通ネットワークの形成
- 地域特性に応じた移動しやすい交通まちづくり
- 災害に強い交通まちづくり

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市施設

道路等の配置の方針

整開保P20~



都市施設

整開保P22～

下水道及び河川の整備・保全の方針

下水道

公共下水道においては、都市の健全な発展、公衆衛生の向上、及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、引き続き下水道整備を進める。

また、流域関連下水道においては、都市の健全な発展、公衆衛生の向上、及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、流域関連下水道の整備を進める。

既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

河川

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努める。

都市施設

整開保P22～

下水道の配置の方針

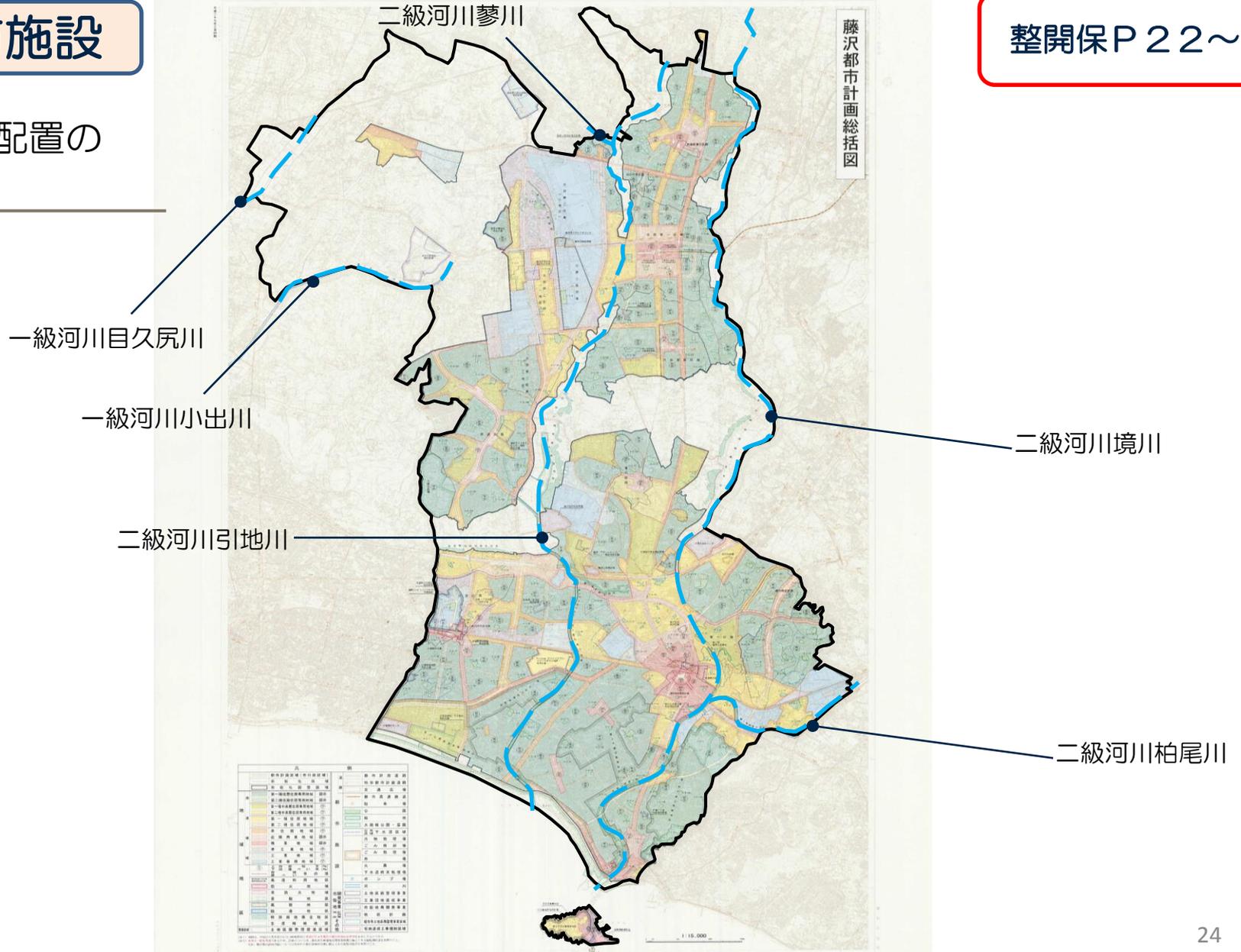
本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。また、相模川流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市施設

河川の配置の方針

整開保P22~



都市施設

整開保P24～

その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、市街化区域における人口動態及び市民ライフスタイルの変化並びに産業の発展等について長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。

また、省資源・省エネルギー型の施設整備を図るとともに、再生可能エネルギーや未利用エネルギーなどの有効活用に努める。

なお、既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。

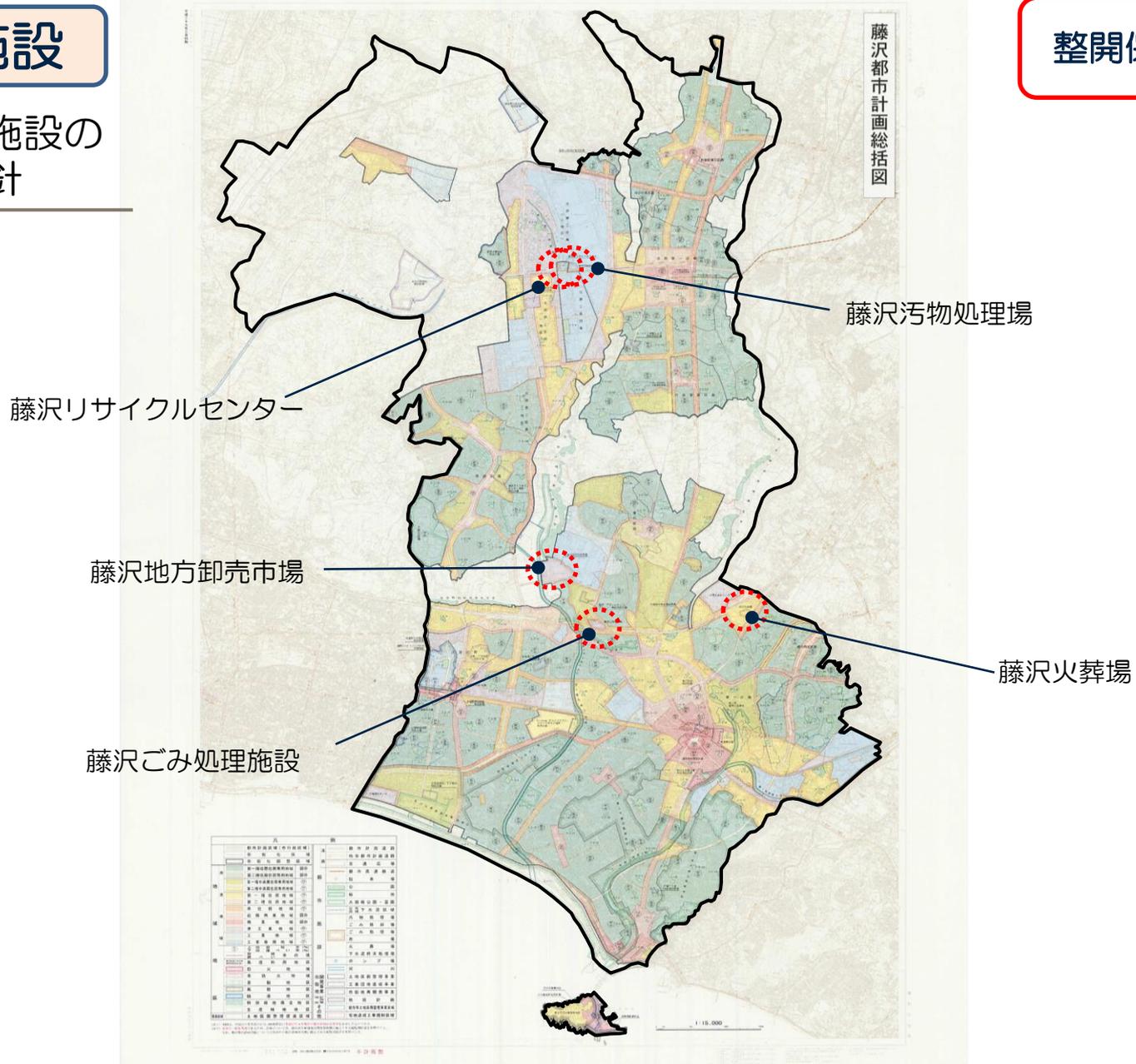
また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

都市施設

その他の施設の
配置の方針

整開保P24~



3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用

- ① 主要用途の配置の方針
- ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ③ 市街地における住宅建設の方針
- ④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- ⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

- ① 整備・保全の方針
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

(3) 市街地整備事業

- ① 主要な市街地開発事業の決定の方針
- ② 市街地整備の目標

(4) 自然的環境の整備又は保全

- ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針
- ② 主要な緑地の配置の方針
- ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針
- ④ 主要な緑地の確保目標

市街地整備事業

整開保P25～

主要な都市計画の決定の方針

国道1号をほぼ境とする以南の地域及び長後・御所見地区の中心市街地等の比較的古くより市街化が進行した地域と、善行・六会・湘南台・遠藤地区等の土地区画整理事業等により近年になって市街化形成が図られた地域に大分され、併せて第二・三次産業の集積、発展も高度に進んでいる。

一方、旧来からの市街地形成を呈している既成市街地の多くにおいては、商業・業務機能等の集積による都市活動の高まりに対し都市基盤整備が立ち遅れ、交通渋滞や居住環境の悪化等の問題が生じてきている。

- ア 中心市街地においては、都市機能の確保・回復と併せ商業・業務活動の活性化、居住環境の確保に向けた土地の合理的高度利用を進めるとともに、幹線道路、駅前広場等の都市基盤の充実を図る。
- イ 周辺市街地においては、土地区画整理事業等の面的整備を今後とも進めていくとともに、地域・地区間の連携を強化するための幹線道路、公共交通機関等の整備・充実を図る。
- ウ 市街化進行地域では、無秩序な市街化を抑制し、居住環境を重視した市街地の形成に向け、市街化区域内に残る未利用地について土地区画整理事業等による計画的な面的整備を行うとともに、地区計画制度の導入により宅地の有効的利用増進を図る。
- エ 新市街地においては、土地区画整理事業等の面的整備事業により計画的な市街地の整備を図るとともに、地区計画制度の導入により宅地の有効的利用促進を図る。
- オ 市街地整備を予定している区域のうち、長期間事業に着手していない地区においては、根幹的公共施設の整備に重点を置き、事業区域の見直しを図る等、地域の実情に応じた公共施設整備手法の検討を進める。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用

- ① 主要用途の配置の方針
- ② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針
- ③ 市街地における住宅建設の方針
- ④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針
- ⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

- ① 整備・保全の方針
- ② 主要な施設の配置の方針
- ③ 主要な施設の整備目標

(3) 市街地整備事業

- ① 主要な市街地開発事業の決定の方針
- ② 市街地整備の目標

(4) 自然的環境の整備又は保全

- ① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針
- ② 主要な緑地の配置の方針
- ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針
- ④ 主要な緑地の確保目標

自然的環境の整備又は保全

整開保P26～

緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

- 本区域は、区域中央を南北に貫流する引地川と境川、本区域南部の海浜景観を形成する湘南海岸、六会地区から大庭地区へ東西に繋がる本区域中央部の農地や樹林地を、次世代へ引き継ぐ資産として緑の構造の基本となる骨格に位置づけ、保全・継承する。
この骨格に河川沿いの緑や台地の崖線の斜面緑地、本区域西北部の緑や主要な都市公園を結び、公園・緑地、特別緑地保全地区などの均衡のとれた配置を行うとともに、ビオトープネットワークや隣接する市町などの緑のネットワークの視点にも配慮した配置を行い、本区域の緑の骨格を形成する。
- 長期にわたり事業に着手していない都市計画公園・緑地については、社会情勢等を勘案しつつ、見直しを進め、身近な公園への未到達区域の解消をめざし、公園・緑地の整備に努める。
- 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくりに向けて、自然環境の保全・創造に努めるとともに、多様な生物の生息環境に配慮する等、自然と共生した都市整備を進めるものとする。また、環境負荷軽減を図ったまちづくりや環境アセスメントの適宜実施等により、自然や地球環境との共生を図る。

主要な緑地の配置の方針

- ア 環境保全システムの配置の方針
- イ レクリエーションシステムの配置の方針
- ウ 防災システムの配置の方針
- エ 景観構成システムの配置の方針
- オ 地域の特性に応じた配置の方針

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用

(2) 都市施設の整備（道路・下水道等）

(3) 市街地整備事業

(4) 自然的環境の整備又は保全

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

都市防災に関する都市計画の決定の方針

整開保P30~

高齢者・障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざす。

- ①災害危険を軽減する都市空間の創造を図る
- ②災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造を図る
- ③安全で快適な都市環境の創造を図る

都市防災のための施策の概要

都市防災のための施策の概要

- ア 火災対策
- イ 地震対策
- ウ 浸水対策
- エ 津波対策
- オ その他

藤沢都市計画区域区分の変更

区域区分とは

都市計画法第7条に規定するもので、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化区域との区分を定めることができる。

この区分を区域区分という。



随時編入・即時編入・事務的線引き見直し

藤沢都市計画区域区分の変更

随時編入・即時編入とは

随時編入

市街化区域へ編入する制度として、将来の想定人口や産業活動の見通し等から、市街化調整区域内に市街化区域への編入を保留する区域等（**保留区域**）を設定し、計画的な市街地整備が確実にになった時点で随時、市街化区域へ編入しようとするもの。

保留区域として設定した個所は2か所。

次回の見直しまでに市街化区域編入を行うことができない場合、市街化区域への編入は困難。

即時編入

開発行為や土地区画整理事業により、公共施設が整備されており、すでに市街地が形成されている区域を、保留フレームによらず市街化区域へ編入するもの



健康と文化の森地区の一部について、即時編入により市街化区域とする予定

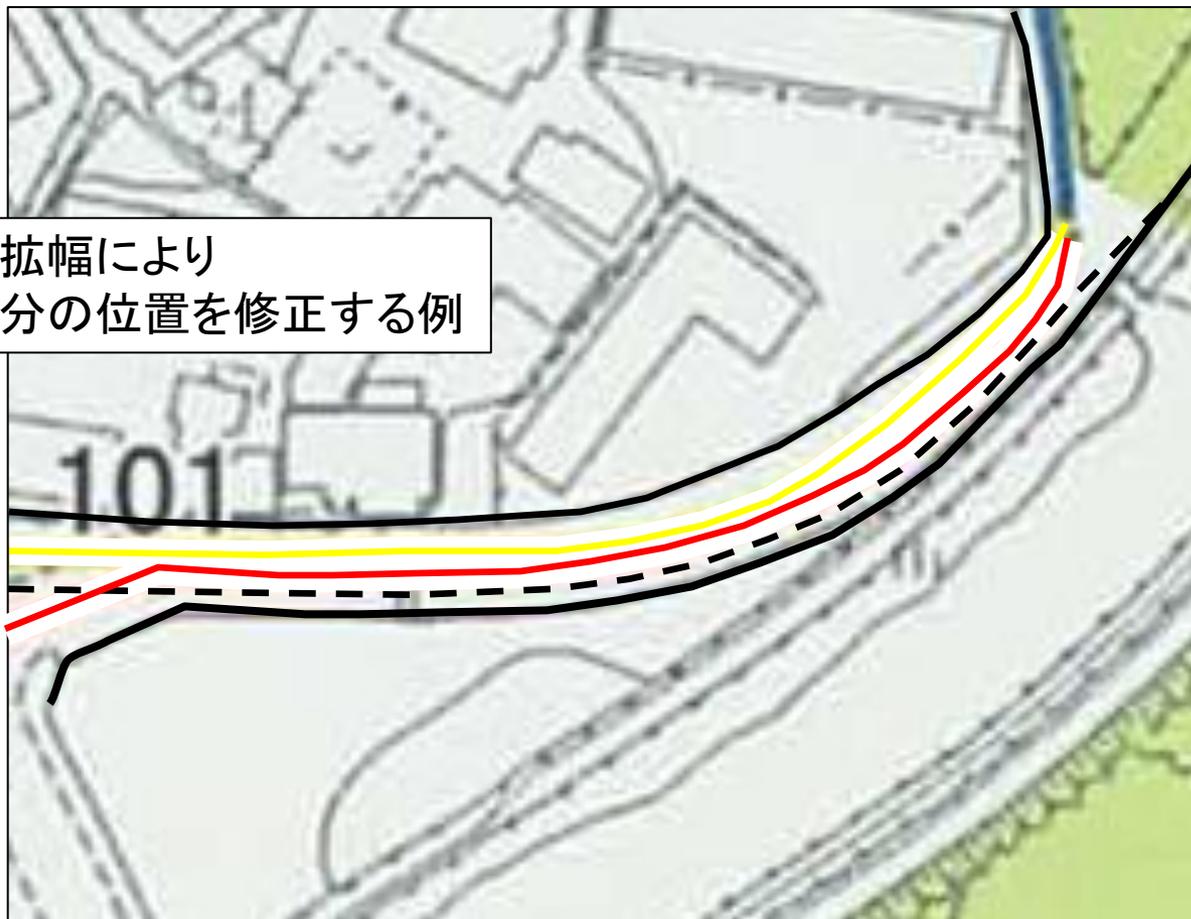
市街化区域となることにより、土地の資産価値への影響・都市計画税の賦課・固定資産税の上昇

藤沢都市計画区域区分の変更

事務的線引き見直しとは

境界線の根拠を現状の地形に合わせるなどの事務的な修正を行うものをいう。

道路の拡幅により
区域区分の位置を修正する例



藤沢都市計画区域区分の変更

区域区分変更箇所

事務的線引き見直し

即時編入

事務的線引き見直し

藤沢都市計画
総括図

事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

事務的線引き見直し

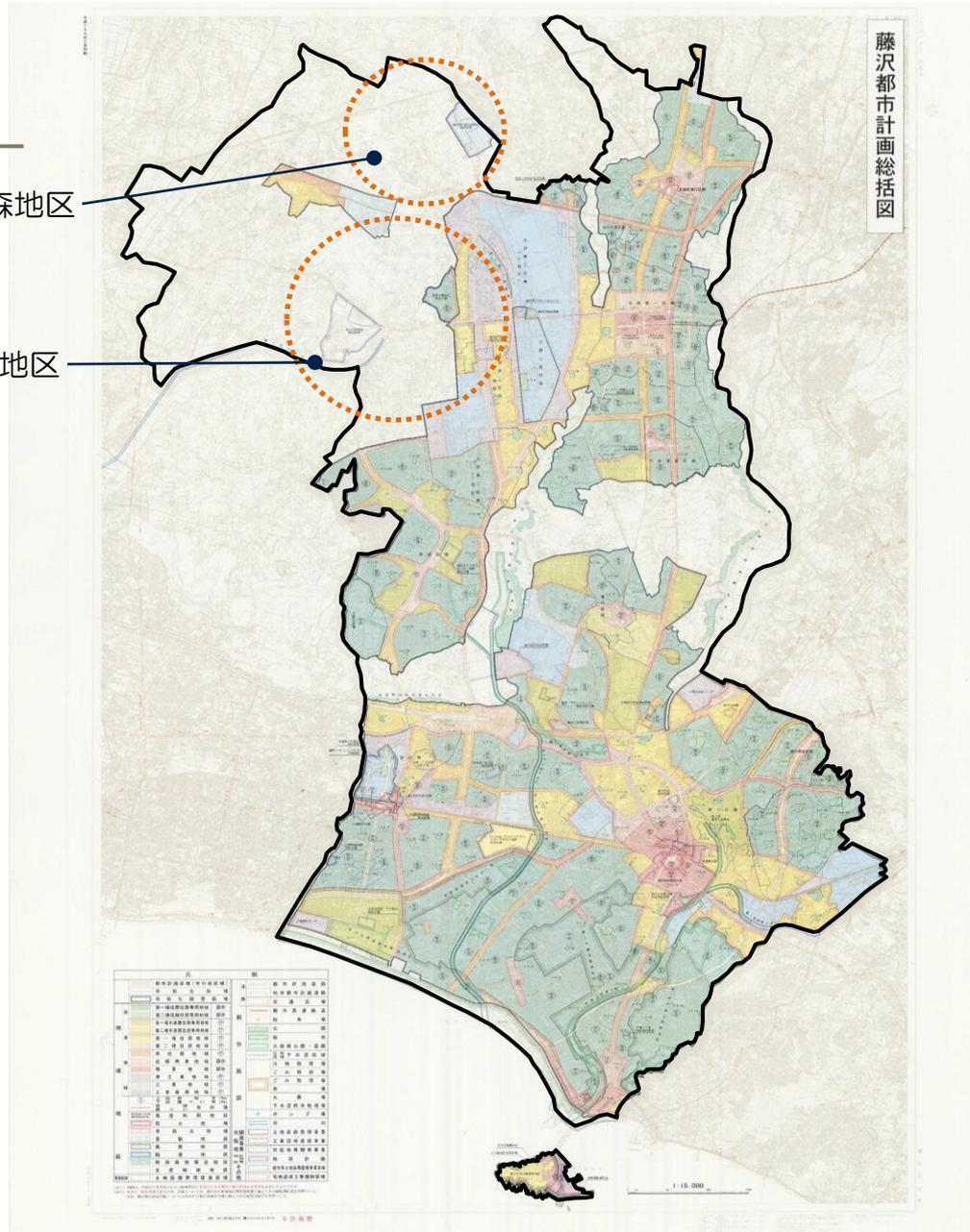
色	種別
緑	緑地地区
黄緑	黄緑地地区
黄	黄地地区
オレンジ	オレンジ地地区
赤	赤地地区
紫	紫地地区
青	青地地区
水色	水色地地区
白	白地地区

藤沢都市計画区域区分の変更

保留区域箇所

新産業の森地区

健康と文化の森地区



市街化区域編入
(即時編入) 計画範囲

遠藤打越地区

学校法人慶応義塾大学
湘南藤沢キャンパス地区

学校法人慶応義塾大学
看護医療学部

(仮称) 湘南藤沢
記念病院



想定用途地域

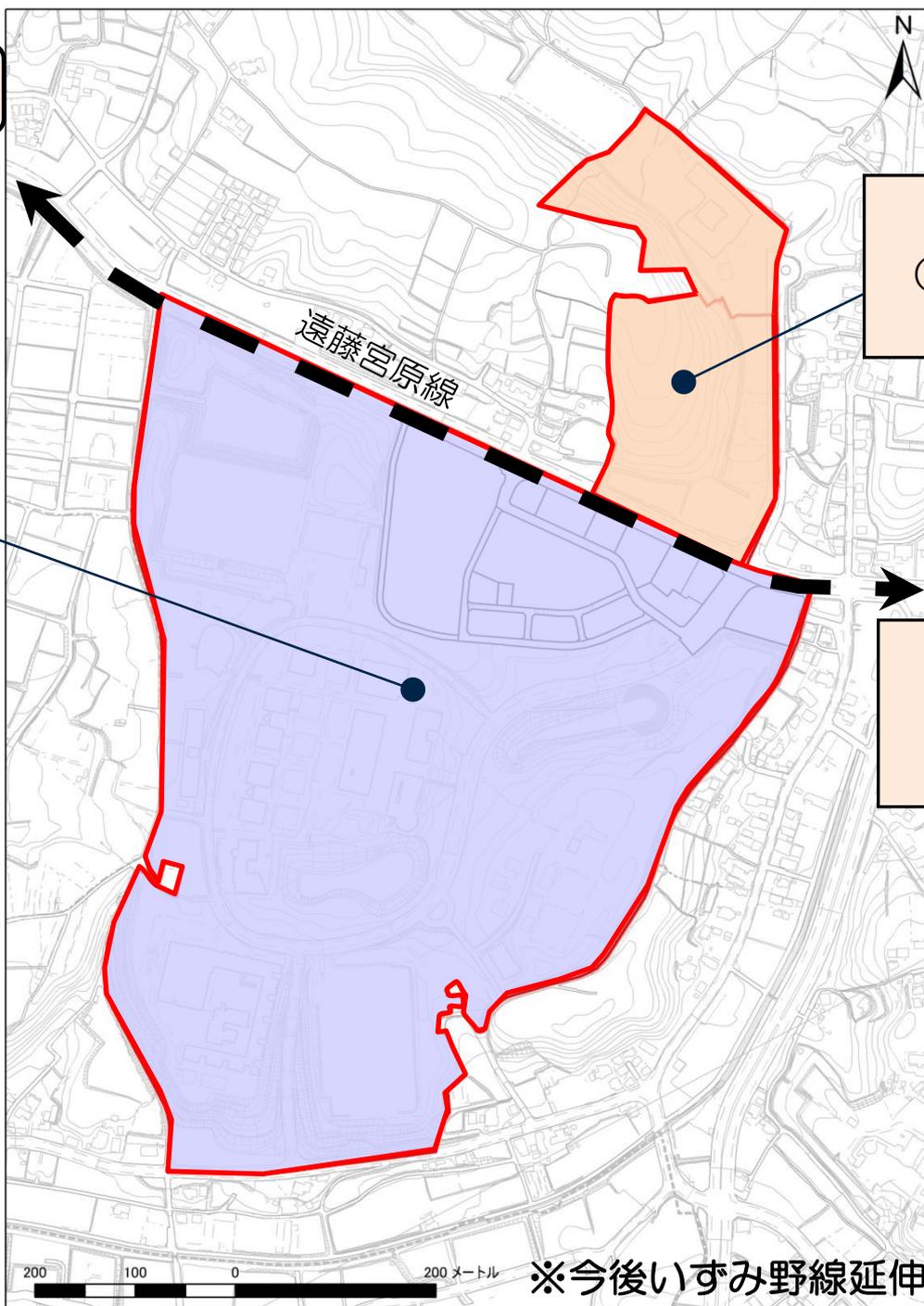
準工業地域

(研究開発施設、研修施設、情報交流施設等の立地する地区として整備済の区域)

建ぺい率60%
容積率200%

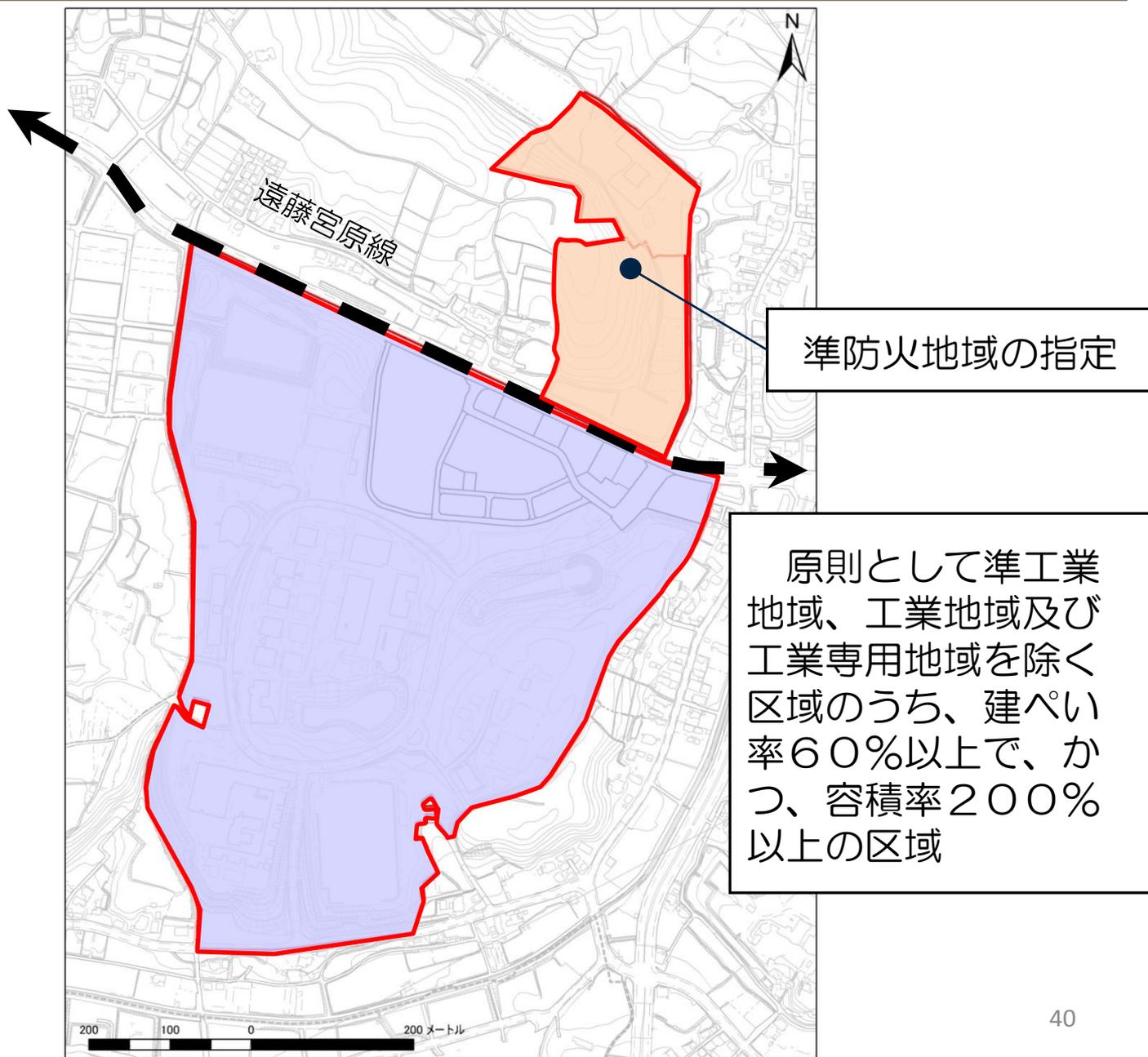
第二種住居地域
(周辺環境との調和を図る区域)

建ぺい率60%
容積率200%

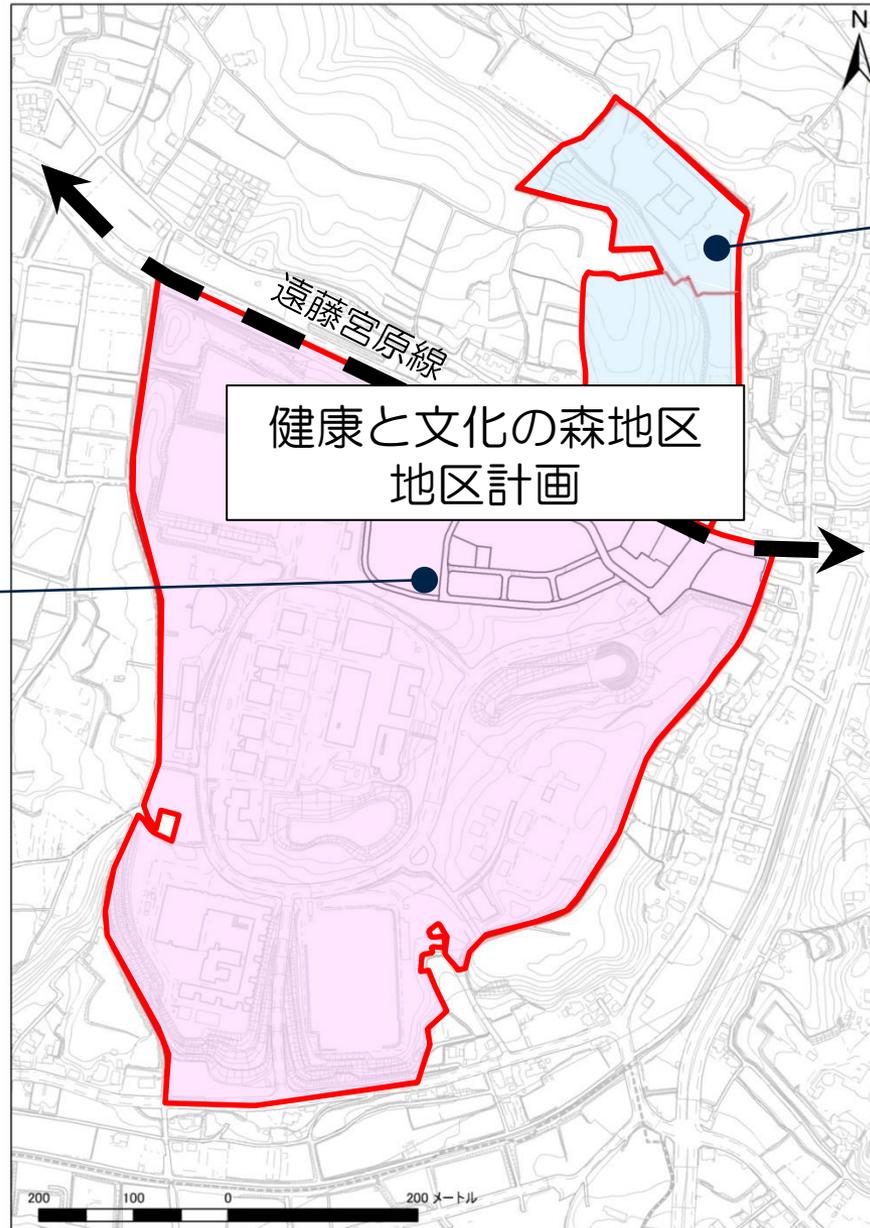


※今後いずみ野線延伸により変更する予定

藤沢都市計画防火地域及び準防火地域の変更



藤沢都市計画地区計画の変更（健康と文化の森地区地区計画）



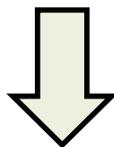
新たに地区計画に加える地区

健康と文化の森地区
地区計画

文化の森地区

藤沢都市計画下水道の変更

即時編入の範囲は、市街化調整区域内であるため、流域下水道



市街化区域へ編入することにより、下水道の位置づけが変更

※下水の利用に関する影響はありません

都市計画法第7条の2第1号に規定するもので、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけた方針

1号市街地

都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地

2項地区

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

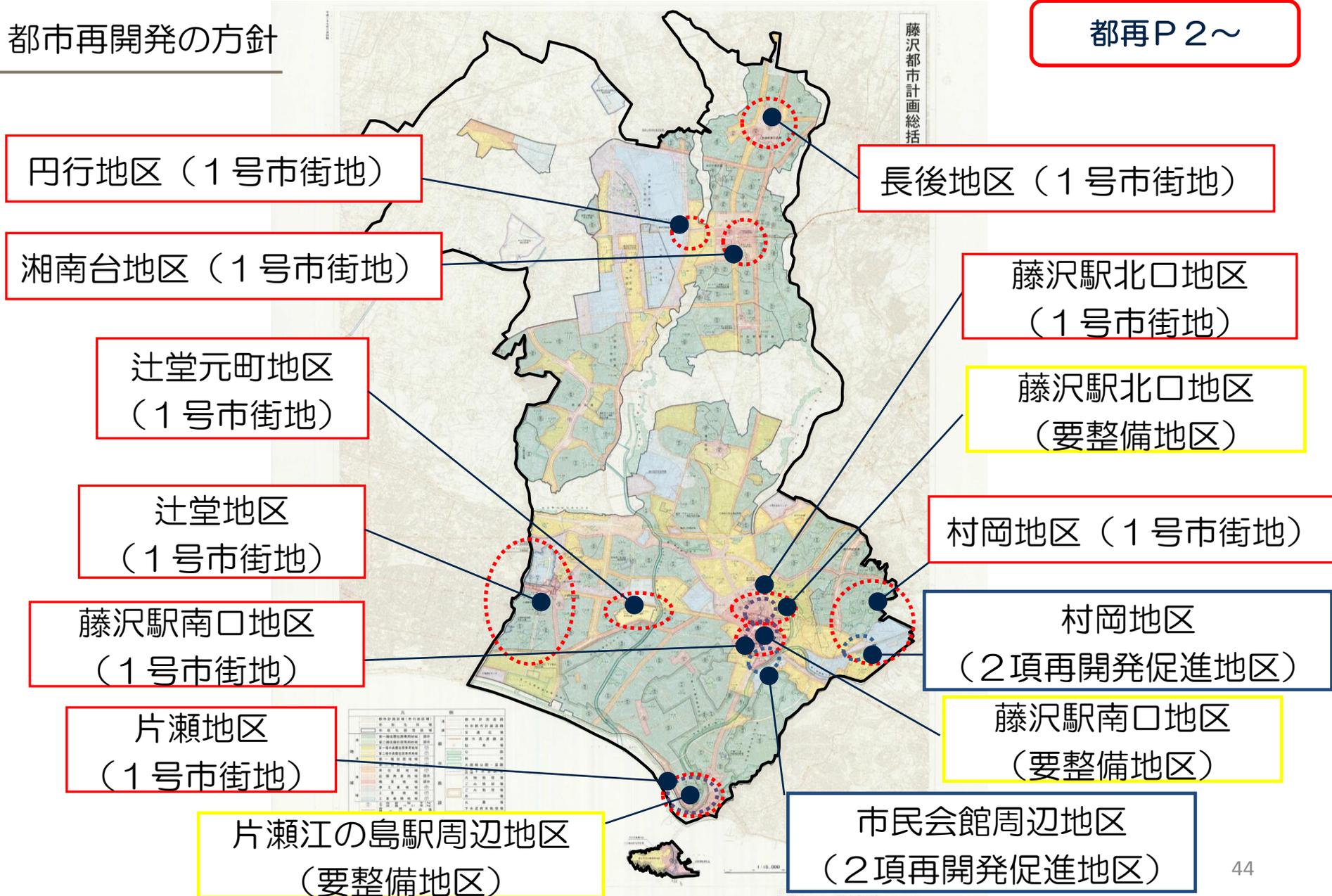
要整備地区

1号市街地のうち、特に早急に再開発を行うことが望ましい地区

藤沢都市計画都市再開発の方針の変更

都市再開発の方針

都再P2~



藤沢都市計画住宅市街地の整備の方針の変更

住宅市街地の整備の方針とは

住宅P 1～

都市計画法第7条の2第2号に規定するもので、良好な住宅市街地の開発整備を図るための長期的かつ総合な方針

重点地区の整備又は開発の計画の概要とは

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区及び当該地区の整備又は開発の計画の位置や面積等を示したもの

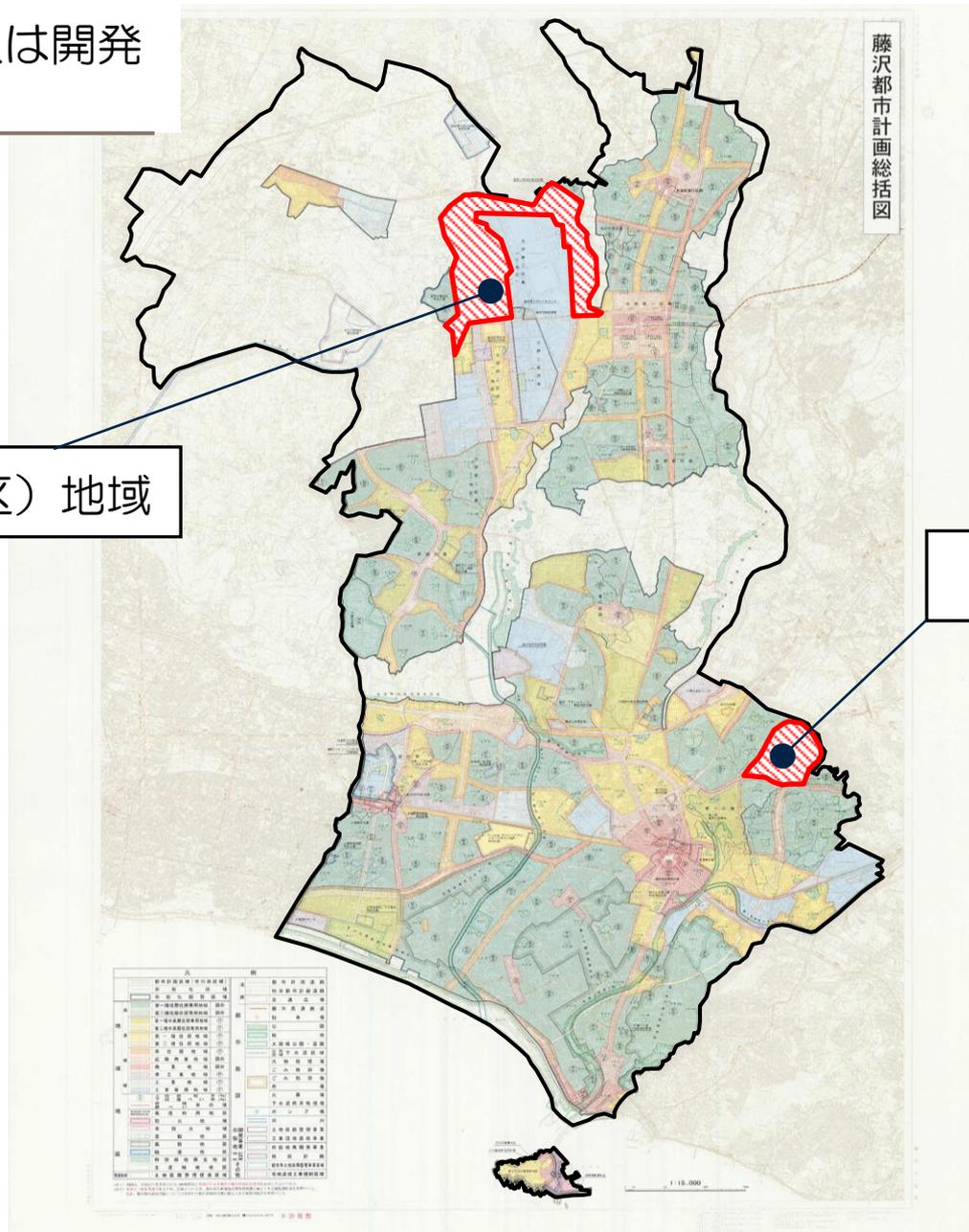
藤沢都市計画住宅市街地整備の方針の変更

重点地区の整備又は開発
の計画の概要

住宅P2~

北部第二（三地区）地域

柄沢特定地域



今後のスケジュールについて

	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 区域区分の変更 (神奈川県決定)	用途地域の変更、防火地域及び準防火地域、 下水道の変更(第9号公共下水道)、 地区計画の決定 (藤沢市決定)
平成27年 5月		<div data-bbox="1186 472 1709 576" style="border: 1px solid black; background-color: #ffffcc; padding: 5px; text-align: center;"> 地区計画の原案の縦覧 5月7日から5月21日 </div>
9月	<div data-bbox="413 772 979 833" style="border: 1px solid black; background-color: #ffffcc; padding: 5px; text-align: center;"> 素案閲覧・公述の申出 </div>	
	<div data-bbox="413 982 1709 1043" style="border: 1px solid black; background-color: #ffffcc; padding: 5px; text-align: center;"> 案の縦覧 </div>	
平成28年 12月	<div data-bbox="413 1210 1709 1272" style="border: 1px solid black; background-color: #ffcccc; padding: 5px; text-align: center;"> 告示 </div>	