

# 都市再生整備計画(第4回変更)

からさわ  
柄沢地区

かながわ 神奈川県 ふじさわ 藤沢市

平成20年11月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

都道府県名	神奈川県	市町村名	藤沢市	地区名	からさわ 柄沢地区	面積	64.4 ha
計画期間	昭和 61 年度 ~ 平成 23 年度	交付期間	平成 16 年度 ~ 平成 20 年度				

目標  
「 ~潮風そよぐ湘南の丘~ 誰もが住み続けたいくなる良好なまち 」

目標設定の根拠

まちづくりの経緯及び現況

- ・当地区は昭和32年に策定した藤沢総合都市計画の既成市街地整備を目的とした藤沢南部開発地域に位置し、藤沢駅周辺の都市機能の増進、鉄道沿線への工場誘致とその後背地の住宅地開発をセットに職住近接を理念とした地域開発を進めていましたが、急速に進む都市化の影響から都市基盤が未整備のままスプロール化が進み、当地区の居住環境の悪化が浮き彫りになっていました。このため、地域住民との話し合いを重ね昭和61年に柄沢特定区画整理事業が土地区画整理促進区域の指定を受け、良好な居住環境の形成を目標に土地区画整理事業を核としたまちづくりをスタートしました。
- ・藤沢南部地域では近年、産業構造の転換に伴う大規模工場の再編が進み、産業の再生、活性化を図るため都市再生緊急整備地域の指定を受けた辻堂駅前地区や隣接する村岡地区では新駅設置構想があり、これらの計画、構想との連携によって職住近接したまちなか居住を図るべき地区として都市政策上、主要な位置づけが与えられています。
- ・当地区の中心である柄沢特定土地区画整理事業区域は、地域再生計画(人々の交流と、元気がうみ出す、魅力ある都市づくり(案))の区域として申請手続きを進めています。また、大都市法による重点供給地域でもあります。
- ・柄沢特定土地区画整理事業に於いては、昭和61年から開始した総合的なまちづくりの実施によって描いた地区の将来像の具現化が進み、地域住民も事業の早期完成に向けてまちづくりへの意欲が高まっています。区画整理審議会、公園づくりのワークショップの実施(平成15年度4回実施)、維持管理への住民参加(平成16年度公園愛護会設立)などによる住民と協働によるまちづくりを進め、事業終了後も地域住民によるまちづくり活動が継続するよう誘導を進めています。また、中小の組合区画整理が周辺地域で実施されていることに加えて、平成17年には渡内東土地区画整理事業が組合施行により行われています。また、村岡地区くらしまちづくり会議(年12回以上実施)が活動しているなどの住民主体によるまちづくりが根づいている地域でもあります。
- ・都市再生整備計画策定にあたり、庁内横断的組織(まちづくり事業研究会)を設置し計画内容や進め方などについて協議、提案を行いました。

課題

- ・良好な居住環境の整備により職住近接したまちなか居住を推進するため、藤沢南部地域におけるスプロール市街地の解消を図ることが最も重要な課題です。
- ・現在、まちづくりを段階的に進めており事業効果の早期化、向上を図るためにも、残された未整備地区の脆弱な地区施設の改善を早期に図る必要があります。
- ・居住者の定着が順調に進み、将来の少子高齢化など地域社会の動向も視野に入れ居住者のくらしを支える生活利便施設、公共交通機関、地区防災施設の充実が必要となっています。
- ・緑化重点地区にふさわしい潤いのある良好な環境づくりを進めるため、公園緑地の整備、残された緑地の保全などが必要となっています。

将来ビジョン(中長期)

便利で潤いのある良好な居住環境の形成によりまちなか居住にふさわしい、また、市民が愛着の持って住み続けたいくなる市街地

- ・ふじさわ総合計画2020では、市民が安全で安心してだれもが住み続けたいくなるまちづくりを進めるため、良好な生活環境の整備と緑のネットワーク空間の整備が方針として位置づけられています。
- ・藤沢市都市マスタープランでは、基本方針の地区別まちづくりを進める地区に位置づけ、歴史、文化や身近な自然など地域の特性を活かしたまちづくりの推進が方針とされています。
- ・柄沢特定土地区画整理事業施行区域は大都市法の重点供給地域として既存住宅の建替等を含めた良好な住宅、宅地の供給を促進すべき地区に位置づけられています。
- ・藤沢市緑の基本計画において公園緑地の整備や緑地の保全が急がれる緑化重点地区に位置づけられています。

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値		目標値	
					基準年度		目標年度
1. 土地区画整理事業施行区域における地区内居住者数	人	地区内における新たな居住者の増加人数	良好な居住環境の形成による効果を活かし、地区内における居住者の定着を進める。	2,400人	平成16年度	3,050人	平成20年度
2. 土地区画整理事業施行区域における有効利用された空地の面積	ha	地区内において不整形な空地から良質な宅地に改善された面積	スプロール開発の影響による低未利用地を良質な宅地に改善することで、まちなか居住にふさわしい環境の形成を目指す。	10.0ha	平成16年度	31.0ha	平成20年度
3. 新規住宅等着工件数	件	地区内において良質な住宅等の建築された件数	居住環境上の課題を抱える地区において、建替を含む民間等による良質な住宅等の供給を促進する。	373件	平成16年度	610件	平成20年度
4. 土地区画整理事業施行区域における一人当たりの公園・緑地面積	m <sup>2</sup> /人	居住者一人当たりの公園・緑地面積	公園・緑地等が不足する環境に対して、緑化重点地区にふさわしい潤いを実感できる居住環境の形成を目指す。	0.7m <sup>2</sup> /人	平成16年度	7.0m <sup>2</sup> /人	平成20年度

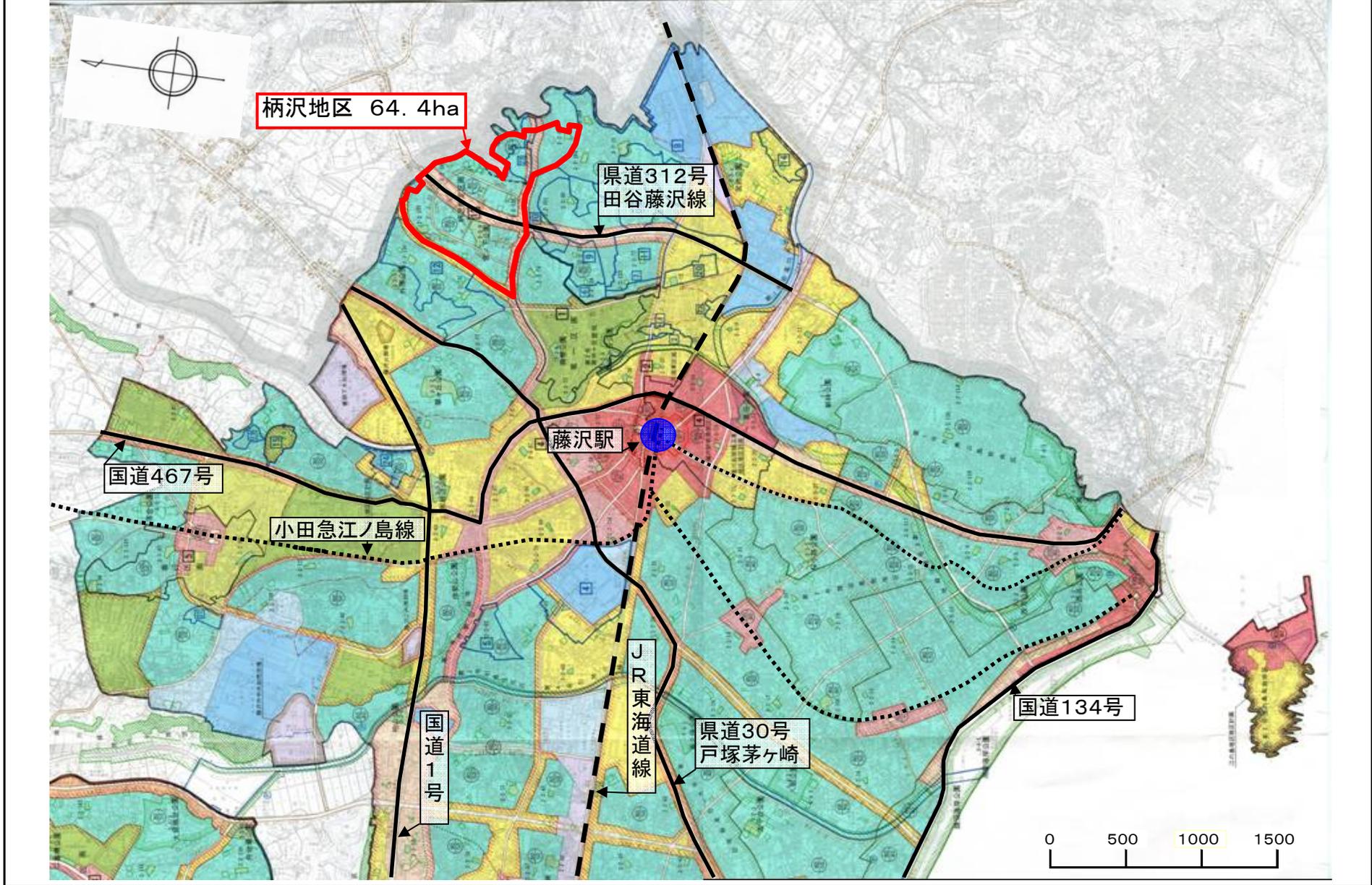
## 都市再生整備計画の整備方針等

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p><b>・整備方針1(良好な居住環境づくり)</b></p> <p>○道路、公園、下水道など整備水準の高い都市基盤整備を総合的に進めるとともに、土地区画整理審議会やワークショップの活用などソフト施策を充実し住民、民間との連携・協働によるまちづくりを進めます。</p> <p>○地区内に配される公園と歩行者専用道路などのネットワーク化を図り、子供たちが安心して遊べる環境整備とともに、バリアフリーな安心して歩ける歩行者空間を整備します。</p> <p>○都市計画道路、歩行者専用道路、公園の緑化によるみどりの回廊づくりを進めます。また、みどり基金などで取得した緑地や近隣公園に残る緑地などの既存樹木の保全を図るとともに、社寺林や屋敷林など残された身近なみどりの保全に努め、緑化重点地区にふさわしい潤いのある環境整備を図り、身の回りの生活の質の向上を進めます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業(基幹事業)</li> <li>・公共下水道事業(提案事業)</li> <li>・公園事業(基幹事業)</li> <li>・公園ワークショップ事業(提案事業)</li> <li>・樹木保全事業(関連事業、市)、土地区画整理事業(関連事業、市)</li> <li>・住宅市街地基盤整備事業(関連事業、市)</li> </ul>
<p><b>・整備方針2(居住者のくらしを支える都市機能の増進)</b></p> <p>○居住者のくらしを支える民間による生活利便施設の立地促進や地域コミュニティ施設の整備により居住に必要な都市機能の増進を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティ施設整備事業(提案事業)</li> </ul>
<p><b>・整備方針3(良好な居住環境を支える安全性の充実)</b></p> <p>○土地区画整理事業区域内の主要な避難路や避難地のネットワーク化を図るとともに、居住者の定着状況に応じて地域防災施設の整備を適切に進め、良好な居住環境を支える防災性の向上を図ります。</p> <p>○土地区画整理区域内道路網の構成については道路を段階的に配すとともに、住区内の道路はクルドサック構造などとし生活道路への通過交通の進入を防ぐとともに人と自動車動線の分離を図り、地域交通の安全性の向上を図ります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域生活基盤施設整備事業(基幹事業)</li> <li>・防火水槽整備事業(提案事業)</li> <li>・土地区画整理事業(基幹事業)、準用河川滝川改修事業(関連事業、市)</li> <li>・土地区画整理事業(関連事業、市)</li> <li>・住宅市街地基盤整備事業(関連事業、市)</li> </ul>
<p><b>その他</b></p> <p>○事業終了後の継続的なまちづくり活動</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成11年度から柄沢地区を含む村岡地区全体でくらし・まちづくり会議が定期的で開催されています。(年間12回以上実施)</li> <li>・柄沢特定土地区画整理区域内では土地区画整理審議会(平成15年度6回実施)やワークショップを実施(平成15年度4回実施)して整備した公園では維持管理、清掃等を住民主体で行うための公園愛護会が設立されました。また、身近なまちづくりの拠点となる地域コミュニティ施設も住民主体で維持管理を行う予定があることや今後整備する公園でもワークショップを実施するなどソフト施策の充実、連携を図り、事業終了後も地域住民によるまちづくり活動が継続するよう誘導を進めて行きます。</li> </ul> <p>○交付期間中の戦略的な事業実施の方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の進め方については、時間管理概念を徹底して事業のスピードアップを図ります。このため、「街びらき先行実施地区制度」を活用して、3年を目処に一部のエリアで「街びらき」の時期を明示し先行実施します。5年後にはまち全体の完成を目指し、段階的な「街びらき」の実施による事業効果の早期化への工夫を図ります。</li> </ul> <p>○潤いのある居住空間の形成を図るために</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住民、民間事業者が進める事業所、商業施設などの整備に際しては、藤沢市緑の保全および緑化の推進に関する条例に基づく緑化協定、樹木保全などのソフト施策との連携と住民、民間の協働により、緑化重点地区にふさわしい居住環境づくりを推進します。</li> </ul> <p>○交付期間中の計画の管理について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・戦略的に事業実施により早期に事業効果をあげるため、土地区画整理審議会と協働して、毎年、事業効果について評価や事業の進め方の改善などのモニタリングを実施します。その結果やまちづくり情報についてはHP(開設済)やまちづくりニュースなどによって住民への情報公開を進めます。</li> <li>・モニタリング結果の分析を行い、庁内横断的組織として新たに発足した「まちづくり事業研究会」やコスト縮減などのプロジェクトチーム(平成15年度5回実施)により、事業間の問題処理や本計画及び事業費の見直し作業を継続して実施します。</li> </ul>	



都市再生整備計画の区域

柄沢地区(神奈川県藤沢市)	面積 64.4ha	区域 藤沢市大字柄沢字大台、谷戸、観音上、林廻り、稲荷山の全部、石端、鞍骨、小台、大上、宮ノ下、田淵、並木下、大塚山、大塚下、観音脇の一部、大字渡内字天岳院下、御幣下、本在寺の一部、大字小塚字本在寺、渡内三丁目、渡内四丁目の一部
---------------	-----------	--



## 柄沢地区(神奈川県藤沢市) 整備方針概要図

目標	～潮風そよぐ湘南の丘～誰もが住み続けたいくなる良好なまち	代表的な指標	土地区画整理事業施行区域における地区内居住者数 (人)	2,400 (16年度) → 3,050 (20年度)
			土地区画整理事業施行区域における有効利用された空地の面積 (ha)	10.0 (16年度) → 31.0 (20年度)
			新規住宅等着工件数 (件)	373 (16年度) → 610 (20年度)

