

藤沢市立地適正化計画の策定について

1 前回都市計画審議会以降の経過及び主な意見とその回答

( 1 ) 市議会 ( 建設経済常任委員会 ) ( 3 月 1 日 )

No	主な質疑・意見等の内容	質疑に対する回答
1	今までと大きなまちづくりの方向性は変わらないようだが、コンパクトシティ + ネットワークの考え方を取り入れた理由は、補助金か。	都市マスの 6 都市拠点、13 地区拠点、公共交通軸の具現化を図るため。市街地の集約という観点ではない。また、国庫補助の確保、今後、公民館の建て替えなどにも活用していく。
2	計画策定によるデメリットは、公共交通は不便になるのでは。	基本的にデメリットはないが、事業者が一手間増える。スケジュールに影響するものではない。多極ネットワーク型の取組であり、15 分圏域の拡大を図っていく。
3	大型商業施設の誘致よりも中小規模の商業施設を各拠点に配置した方が良いのでは。	大型商業施設については、今あるものにおいてほしいという位置付けとなっている。大型は藤沢の都市拠点にという意味で位置付けており、中型小型のものは地区拠点、もしくはもっと身近な居住誘導区域、一種住居地域でも設置されていくものと考えている。
4	地域の拠点、商店街の活性化が重要ではないか。	地域の身近な拠点として地区拠点を定め、高齢化が進む中、バス等の公共交通の整備を進めるなど、13 地区のまちづくりの利便性を高めていく。
5	藤沢には基本当てはまらないと考えるが、好機と捉えてやっていくということだと思いが、調整区域の人が住みづらくなってしまわないか。	市街化調整区域は居住誘導区域とはできない。SFC の市街化編入や周辺を保留区域とするなど、取組を進めており、市街化調整区域の届出に対し、勧告する予定はない。
6	補助金のメリットを考えると、今すぐにでも策定したほうが良いのではないか。	神奈川県を通じて、国とも補助金について、話しを始めている。
7	今後の藤沢のあり方を決める大きな方針ではある。藤沢にはコンパクトシティ + ネットワークの考え方は当てはまらないのではないか。補助金目当ては疑問が残る。国の流れにそのまま乗るのではなく、地域の中小企業、市民の福祉・暮らしに視線をあてて考えてほしい。	
8	藤沢の駅前にも空きテナントがあり、空き家対策も進めなくてはいけない。コンパクトシティの考え方は基本的に良いが、6 都市拠点 13 地区拠点は多い。新しい街を造るのではなく、身の丈にあった今ある街を強化する方向にしてほしい。	

(2) パブリックコメント(3月18日~4月18日)(4名9件)

No	意見等の内容	市の考え方
1	今後の少子化、高齢化を見据えてのコンパクトシティの取組は大変良い。	引き続き、取組を進めてまいります。
2	これからのまちの価値は公共交通の充実度が重要であり、藤沢市全体の価値を上げる意味からもいずみ野線の延伸の早期実現に向け、力を入れていってほしい。	いずみ野線の延伸については、神奈川県と役割分担する中で、鉄道の延伸を県が、新駅周辺のまちづくりを市が取組を進めております。今後も早期実現に向け、神奈川県と連携して取組を進めてまいります。
3	6都市拠点に優先順位を付けて整備を進めていくべき。地方自治体の財政状況が厳しいと言われていたなかで、選択と集中で都市拠点整備を進めていってほしい。	現在、6都市拠点については、重要度による優先順位は付けておらず、並列の関係ではありませんが、藤沢駅周辺と健康と文化の森については、都市マスタープランの推進方策に位置付け、事業の推進を図っております。今後も限られた財源のなかで、最大の効果があがるよう事業を進めてまいります。
4	辻堂駅に大規模商業施設を誘導するとあるが、すでに駅前には大型ショッピングモールがあり、これ以上の誘導はさらに交通渋滞を招き、逆に不便になるのでやめた方が良い。	誘導施設の設定については、今ない施設を誘導したいという場合と、今ある施設を維持していきたいという場合があり、辻堂駅周辺都市拠点で設定している大規模商業施設については、今ある施設を維持していきたいとして設定をしていますので、新たに大規模商業施設を誘導するものではありません。今後、標記の仕方について、検討してまいります。
5	大規模商業施設とあるが、家電なのか、食料品なのかよく分からない。今後、詳細を設定するとあるが、規模だけでなく業種が重要ではないか。	詳細設定の際には、規模だけではなく、業種についても設定してまいります。
6	津波の浸水想定区域が一律、居住誘導区域から外されているが、想定が5mを超えるところから、30cm程度のところもあり、区域を細分化すべきではないか。	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周知による災害に対する意識啓発を目的にしているため、津波浸水想定区域全域を設定しております。
7	これからのまちづくりにおいて、福祉の事業と連携をとることは良い。引き続き連携をとって取り組みを進めてほしい。	引き続き、取組を進めてまいります。

8	計画図では、自分の土地が居住誘導区域や防災対策先導区域に入っているのかが分かりづらいので、もっと詳しい地図で見られるようにしてほしい。	原則、居住誘導区域については市街化区域、防災対策先導区域についてはハザードエリア（津波浸水想定区域、土砂災害警戒区域等）となっております。今後、都市計画課において、より詳細な地図を作成してまいります。
9	現在の「藤沢市都市マスタープラン」に基づく13地区の地区割りは、地域コミュニティの主な構成単位となる自治会・町内会の区分と一部不整合が生じています。市民の身近なまちづくりの単位として設定される「13地区」は実際に形成されている既存のコミュニティに整合させるべきであり、「将来的な課題」として先送りすることなく、現状解決すべき課題との認識で取り組んでいただくことを切に希望します。	本市の13地区区分については、現在3種類存在しており、一つが都市マスタープラン、もう一つが市民センター・公民館で実際に対応している自治会・町内会の区分、最後が統計上に管理している区分となっております。区分が複数ある現在の状況は課題であると認識しており、次回の国勢調査の区域設定（平成29年度）までに一定整理していきたいと考えております。しかしながら、都市マスタープランの13地区区分は大きな区割りとして設定しているものであり、13地区の市民センター・公民館で実際に対応している自治会・町内会の区分と必ずしも一致できるものではないと考えております。特に自治会・町内会の区分については、開発行為等により、刻々変化しており、都市マスタープランで一定の区域を設定した中で、細部については、13地区の市民センター・公民館で実際に形成されているコミュニティの中で流動的に対応すべきと考えております。

(3) 市民説明会(3月23日、24日、26日)(参加者1名)

No	意見等の内容	市の考え方
1	立地適正化計画により、どのように利益をあげていくのか。コストを下げるのか。売り上げを上げるのか。	本市の市街地については、概ね集積されている状況であり、立地適正化計画の一つの趣旨である市街地の集約による基盤整備の選択と集中という意味でのコストダウンは考えておらず、今の人口的、財政的に余力のあるうちに都市構造を一定整備し、都市の力を付けるという考え方である。
2	まちづくりの方針は、あるアクションを起こした結果かと思うが、どのようなことをするのか。	沿岸部の防災対策、鉄道延伸や都市計画道路の整備、13地区ごとの地域包括ケアシステムの構築などを行っていった結果となる。
3	人口減少のなか、D I Dが20年後も95%という設定は適正なのか。	本市は、今後20年では大幅な人口減少は見込んでいない。また地方版総合戦略でも2050年も人口40万人を維持していくとしており、現在の市街地を維持していくことを目的としているため、95%としている。

## 2 素案からの主な変更箇所

### (1) 誘導施設の追加(本編P39、P50、P53、P55、P57、P103)

子育て環境の整備(買い物支援)による子育てに優しいまち及び経済活性化(駅周辺への回遊性の向上)に繋げるため、藤沢駅、辻堂駅、湘南台駅、片瀬江ノ島駅の都市拠点に「駅一体型生活支援施設(保育施設等)」を設定します。

湘南台駅周辺都市拠点に、北部地域の商業機能の中心地としての充実を図るため、大規模商業施設を設定します。

複合社会福祉施設については、市民センター・公民館の再整備の計画がある地区を設定していたが、福祉の拠点として、どの地区にも必要であることから、13地区拠点すべてに設定します。

(藤沢駅周辺都市拠点に設定していた市民ギャラリーについては、辻堂駅周辺都市拠点と文言を合わせ、美術関連施設に変更します。)

拠点名	誘導施設
藤沢駅周辺都市拠点	大規模商業施設、行政施設(本庁舎、保健所) 文化交流施設(市民会館、図書館、体育館、 <u>美術関連施設</u> ) <u>駅一体型生活支援施設(保育施設等)</u>
辻堂駅周辺都市拠点	大規模商業施設、文化交流施設(図書館、美術関連施設) 大規模病院、駅一体型生活支援施設(保育施設等)
湘南台駅周辺都市拠点	大規模商業施設、文化交流施設(文化センター、図書館) <u>駅一体型生活支援施設(保育施設等)</u>
片瀬・江の島都市拠点	観光商業施設(津波避難施設)、 <u>駅一体型生活支援施設(保育施設等)</u>
片瀬地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館) <u>複合社会福祉施設</u>
鵜沼地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館) <u>複合社会福祉施設</u>
明治地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館) <u>複合社会福祉施設</u>
湘南大庭地区拠点	行政施設(市民センター、保健医療センター) 文化交流施設(公民館、図書館)、 <u>複合社会福祉施設</u>
湘南台地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館) <u>複合社会福祉施設</u>
長後地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館) <u>複合社会福祉施設</u> 、大規模病院
遠藤地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館、体育館)、 <u>複合社会福祉施設</u>
御所見地区拠点	行政施設(市民センター)、文化交流施設(公民館) <u>複合社会福祉施設</u>

(2) 誘導施設の詳細設定(本編P104、P105)

素案時点では、大まかな用途のみを設定していましたが、事業者等が届出の有無を明確に判断できるよう面積や機能といった具体的な施設要件について設定します。(次ページ以降)

(3) 誘導施策の追加(本編P110)

新たに、都市拠点・地区拠点の整備等(都市機能誘導区域)として、「藤沢駅周辺の再活性化(駅前デッキリニューアルや南北自由通路の拡幅検討等)」及び「地区の拠点となる市民センター・公民館の再整備」を追加します。

3 今後のスケジュール(案)

6月～7月	郷土づくり推進会議、関係団体(商工会議所、宅建協会等)との意見交換(予定)
8月	都市計画審議会(答申)
9月	市議会
10月～3月	制度周知
3月	計画策定・公表
4月	運用開始

「誘導施設の詳細設定」

誘導施設	詳細	設定理由
大規模商業施設	生鮮食料販売、飲食店を含む複合的な機能を有する施設で売場面積の合計が5,000㎡以上のもの	<p>「藤沢駅周辺都市拠点」、「辻堂駅周辺都市拠点」は、本市の中心市街地、広域連携・複合拠点として、10,000㎡以上の百貨店やショッピングモールといった大規模商業施設が立地しており、今後も必要な機能となっている。そのため、今後の施設更新の際には、最低限現在の商業規模の半分程度（5,000㎡以上）を維持していくことを目的に設定する。</p> <p>また、「湘南台駅周辺都市拠点」の魅力を高めるため、大規模商業施設を誘導していくことを目的に設定する。</p>
観光商業施設（津波避難施設）	お土産品の販売などの観光客向けの店舗、飲食店を含む複合的な機能を有する商業施設のうち、津波避難施設の機能を有するもの（藤沢市と協定）	<p>「片瀬・江の島都市拠点」は、本市の広域海洋リゾート・レクリエーション拠点として、首都圏を含む広域から観光客を集めている。一方、ほぼ全域が津波の浸水想定区域となっており、観光客が安心して、訪れることができる環境づくりが必要となっている。そのため、津波避難施設としての機能を有した観光に寄与する観光商業施設を誘導していくことを目的に設定する。</p>
研究施設又は研究開発型施設（大学連携）	文化の森地区地区計画内の学校等と共同で、若しくは連携して行う研究活動又は学校等と事業者との産学連携による新たな事業の創出に資する事業活動を行うもの	<p>「健康と文化の森都市拠点」は、本市の学術文化新産業拠点に位置付けられており、慶應義塾大学湘南藤沢キャンパスの持つ情報・環境・医療分野等の技術集積や学術・研究機能を活かした産学連携による新たな事業の創出に資する施設を誘導していくことを目的に設定する。</p>
複合施設（商業、医療施設等）	住民の日常生活に必要な食料品や日用品を販売する店舗（500㎡以上）及び医療法第1条の5第2項に定める診療所（2箇所以上）が併設されたもの	<p>「（仮）村岡新駅周辺都市拠点」は、新たな拠点の創出となるため、周辺住民等の利便性の向上を図るため、複合施設を誘導していくことを目的に設定する。</p> <p>（仮）村岡新駅周辺都市拠点の誘導施設については、拠点整備が具体的にになった段階から誘導を図っていく。</p>

大規模病院	医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、病床数200以上かつ内科、外科、整形外科、小児科など複数診療科目があるもの	本市の医療環境を支える施設として、一定病床数以上の病院を維持していくことを目的に設定する。
複合社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における公的介護施設等の計画的な整備等の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者総合支援法」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的とする施設や地区ボランティアセンター等の地域福祉の拠点となる施設を複数設置するもの	地域コミュニティの拠点となる市民センター・公民館の再整備等に合わせ、社会福祉施設の機能集約を図ることにより、地域住民等利用者の利便性を高めるととともに、各施設の連携強化が促進される。そのため、複合社会福祉施設を維持・誘導していくことを目的に設定する。 近隣の既存施設により、機能が充足する場合には、単体での整備となる場合もあります。
駅一体型生活支援施設（保育施設等）	買い物時の一時預かり保育など、生活支援に資する施設で駅と一体で整備されたもの	各都市拠点の中心部（駅）において、子育て支援、経済活性化（駅周辺への回遊性）を推進するため、生活支援施設を誘導していくことを目的に設定する。

### （公共施設）

誘導施設	詳細
行政施設（本庁舎）	市役所本庁舎
行政施設（保健所）	藤沢市保健所（藤沢市保健所及び保健センター条例）
行政施設（保健医療センター）	藤沢市保健医療センター
行政施設（市民センター）	11市民センター（藤沢市市民センター条例）
文化交流施設（公民館）	13公民館（社会教育法第20条）
文化交流施設（図書館）	4図書館（図書館法第2条第1項）（市民図書室除く）
文化交流施設（市民会館）	市民会館（藤沢市民会館条例）
文化交流施設（文化センター）	湘南台文化センター（藤沢市湘南台文化センター条例）
文化交流施設（美術関連施設）	藤沢市アートスペース（藤沢市アートスペース条例） 藤澤浮世絵館、藤沢市民ギャラリー
文化交流施設（体育館）	秩父宮記念体育館（藤沢市秩父宮記念体育館条例） 秋葉台文化体育館（都市公園法第2条第2項第5号）