

報告事項1

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

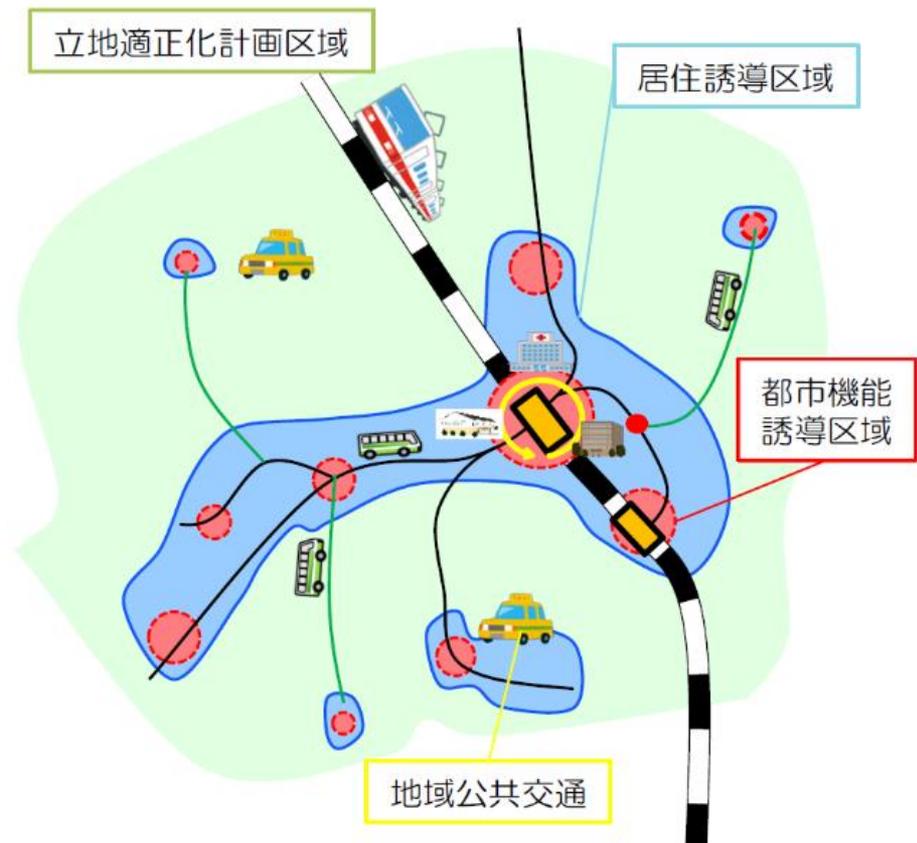


令和5年度

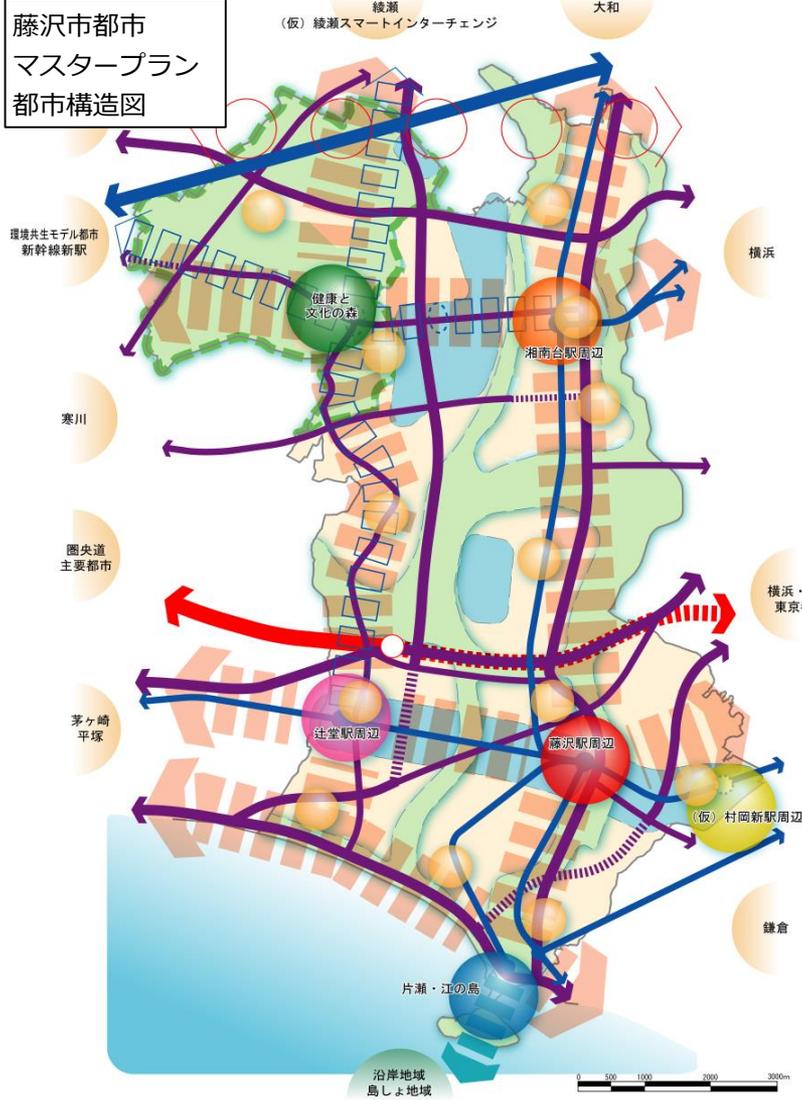
藤沢市立地適正化計画の改定

立地適正化計画の制度

立地適正化計画は人口減少社会等に対応するため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等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』の考え方で持続可能なまちづくりを推進することを目的として2014年（平成26年）に制度化されました。



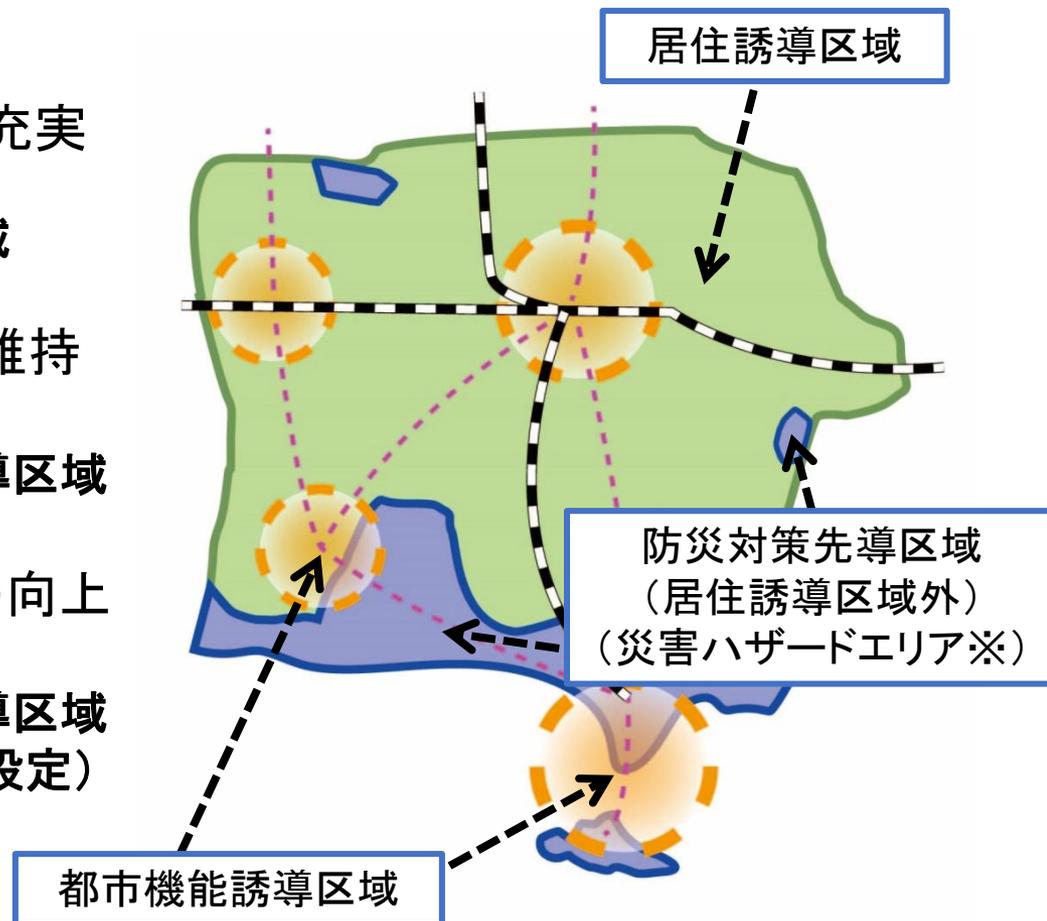
本市の立地適正化計画の目的



基本的な方針

- 各拠点を中心に居住環境の維持・充実
→居住誘導区域
- 各拠点における都市機能の誘導・維持
→都市機能誘導区域
- 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)



※災害ハザードエリアとは、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のことを指します。

各区域設定の考え方

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。

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、(仮)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。

防災対策先導区域(居住誘導区域外)

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 m²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 m²以上

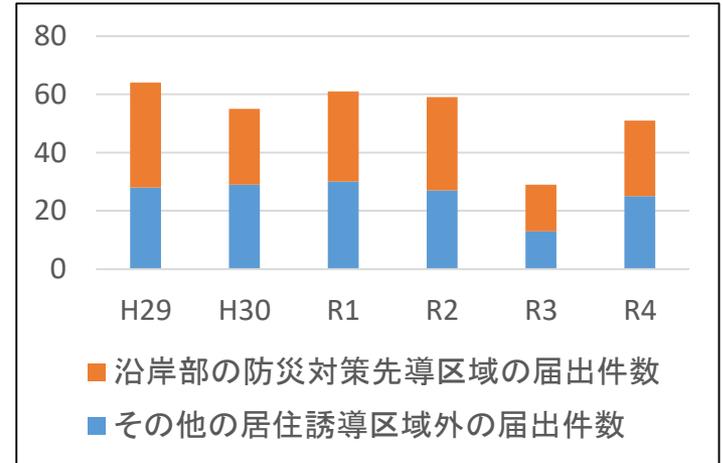


○都市機能誘導区域外における主な届出対象行為

- ・ 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

届出状況

計画策定からの届出状況としては、全ての届出が居住誘導区域外での3戸以上の住宅の開発行為又は建築行為のものであり、そのうち災害ハザードエリア内(沿岸部の防災対策先導区域内)におけるものが半分以上を占めていました。



	H29	H30	R1	R2	R3	R4
沿岸部の防災対策先導区域の届出件数	36	26	31	32	16	26
その他の居住誘導区域外の届出件数	28	29	30	27	13	25
都市機能誘導区域外の届出件数	0	0	0	0	0	0

⇒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。

目標

立地適正化計画の策定により、必要な施設が必要な地域に誘導されるとともに、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らせるまちづくりを進め、少子超高齢社会が進行する中、人口規模を維持しつつ、商業や福祉といった生活サービス機能の維持・向上を図り、持続可能な安定的な都市運営をめざします。

そこで、20年後も持続可能な都市となるよう本計画の達成度を計るための指標として、次の2つを設定しています。

指 標		
「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)	2010年	2036年
	95.9%	95%以上
「最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加」	2014年	2036年
	72%	90%以上

【指標1：居住誘導区域内の人口密度の一定の確保】

達成状況

指標	現行計画より		今回算出
	2010年	目標値 2036年	2016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%	95%以上	94.5%

評価

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の割合は減少しております。
なお、これらの地区を除くと2010年(95.9%)からの割合に変更は無く、居住誘導区域内のDIDのエリアは維持されております。

考察

今回の評価をもとに、今後は指標の算定における居住機能がない区域の取扱いについて検討を行います。

【指標2：最寄り駅までの15分圏域の人口割合の増加】

達成状況

指標	現行計画より		今回算出
	2014年	目標値 2036年	2020年
最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加	72%	90%以上	74%

評価

最寄り駅まで15分圏域の人口割合は増加していることから、最寄り駅へのアクセス性は向上し、それにより利便性も高まっております。

考察

今回、割合が増加した要因は、新たに乗合タクシー(のりあい善行)などが実施されたものです。

なお、目標値の達成に向けては、いずみ野線延伸や村岡地区における新駅設置を想定しております。

誘導施策

立地適正化計画の目標を達成するために、本市や国等が実施している施策を記載しています。

(1)市が行う施策	記載している目的
①津波避難に対する支援	減災・防災対策
②基幹的な公共交通サービスレベル等の維持・向上	交通ネットワークの形成
③藤沢型地域包括ケアシステムの推進	地域コミュニティの維持・形成
④公有地等の有効活用	都市機能の誘導・集約
⑤都市拠点・地区拠点の整備等	都市機能の誘導・集約
(2)国等が行う施策	
①財政・金融上の支援制度	都市機能の誘導・集約

誘導施策の実施状況

減災・防災対策

(防災対策先導区域)

(1) 市が行う施策

① 津波避難に対する支援

- ・民間建築物に対する屋上デッキ設置工事等の津波避難施設整備に対する補助の実施
- ・津波避難路に敷地が接する民間建築物に対する耐震診断等について必要な支援の検討
- ・津波避難路の安全性の確保に向けた倒壊の危険性のあるブロック塀等の安全対策工事に対する補助の実施

取組内容

- ・津波避難施設整備に対する補助の実施(2件)
- ・津波避難路沿いの建築物の耐震に関する補助の実施
(木造の耐震診断が11件、耐震改修が7件)
- ・危険性のあるブロック塀等の安全対策工事補助の実施
(95件の実施、計1,088mのブロック塀撤去)



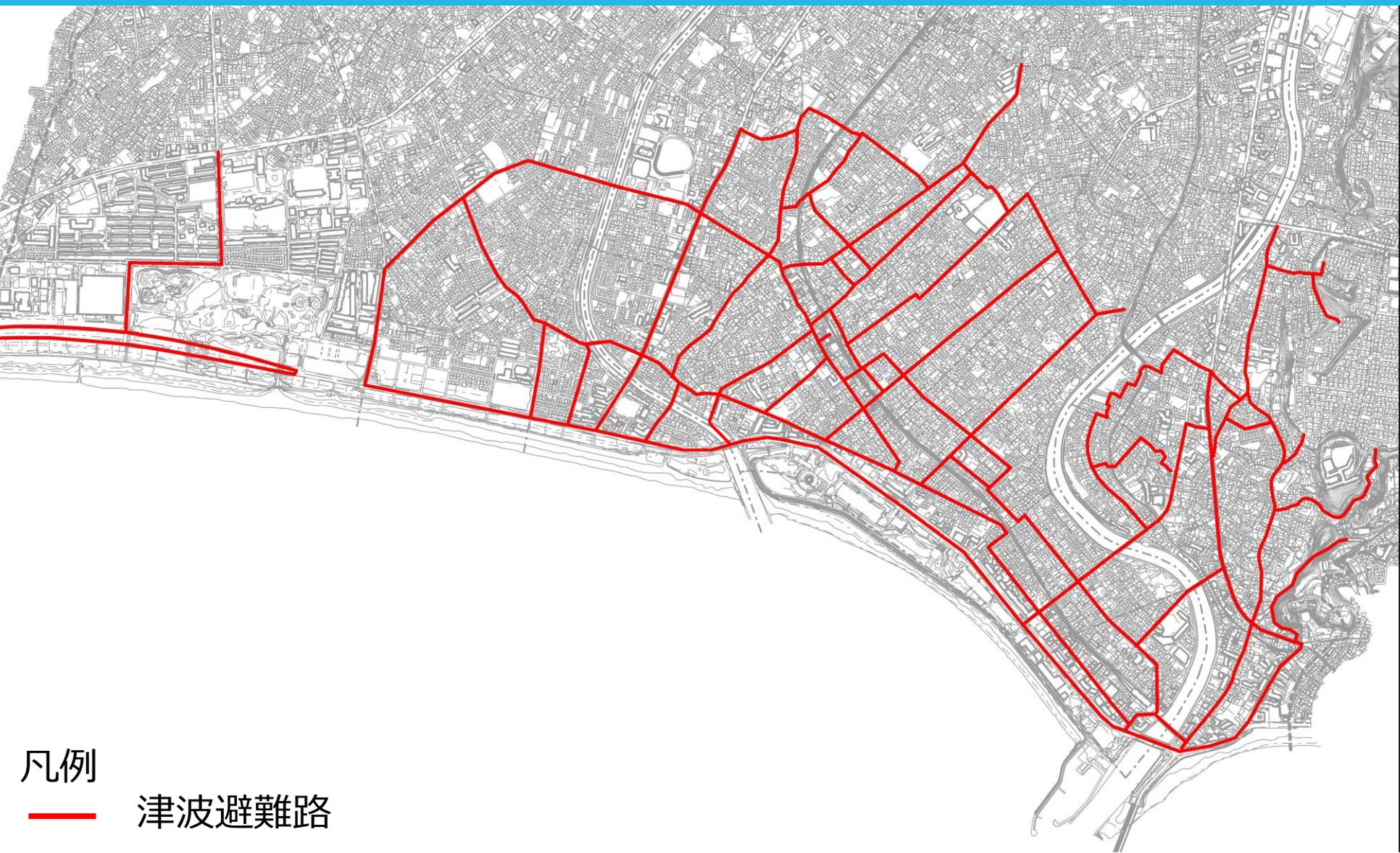
施策担当課

今後の検討事項

- ・防災政策課
- ・建築指導課
- ・道路管理課

建築指導課では、津波避難路沿いにある倒壊した際に道路の過半を閉塞する可能性がある木造住宅は、令和3年度現在50件以上あることから、さらなる耐震化の促進が必要であると捉えている。

目標達成のための誘導施策について



誘導施策の実施状況

交通ネットワークの形成

(居住誘導区域)
(防災対策先導区域)

②基幹的な公共交通サービスレベル等の維持・向上

- ・藤沢市交通アクションプラン等に基づく公共交通の整備
- ・藤沢市道路整備プログラム等に基づく都市計画道路の整備

取組内容

- ・乗合タクシーの導入済み(のりあい善行、おでかけ六会)
- ・辻堂駅～湘南ライフタウン間で連節バスの急行運転導入済み
- ・善行長後線の令和6年供用開始に向け整備中
- ・鵜沼奥田線の事業着手に向け計画検討中



施策担当課

今後の検討事項

- ・都市計画課
- ・道路整備課

道路整備課では、都市計画道路の事業進捗に伴う道路整備プログラムの見直しが必要であると捉えている。

誘導施策の実施状況

地域コミュニティの維持・形成

③藤沢型地域包括ケアシステムの推進

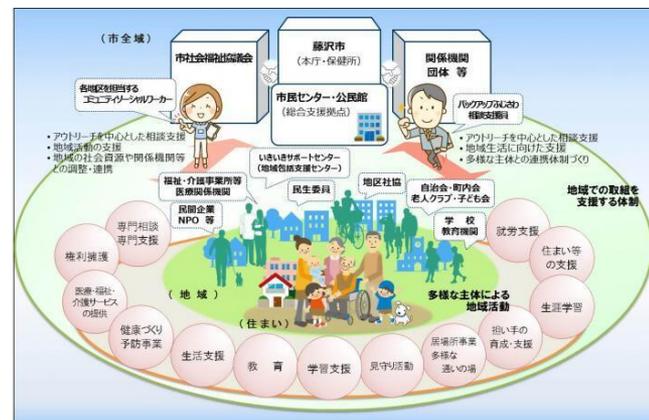
藤沢市立地適正化計画における13地区拠点を中心とした、藤沢型地域包括ケアシステムの構築による地域で支えあう仕組みづくりを推進

- ・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(13地区それぞれを担当するコミュニティソーシャルワーカーの配置等)

(居住誘導区域)
(防災対策先導区域)

取組内容

- ・13地区に地域の身近な居場所となる地域の縁側を設置済み
- ・13地区にそれぞれを担当するコミュニティソーシャルワーカーを一人ずつ配置済み

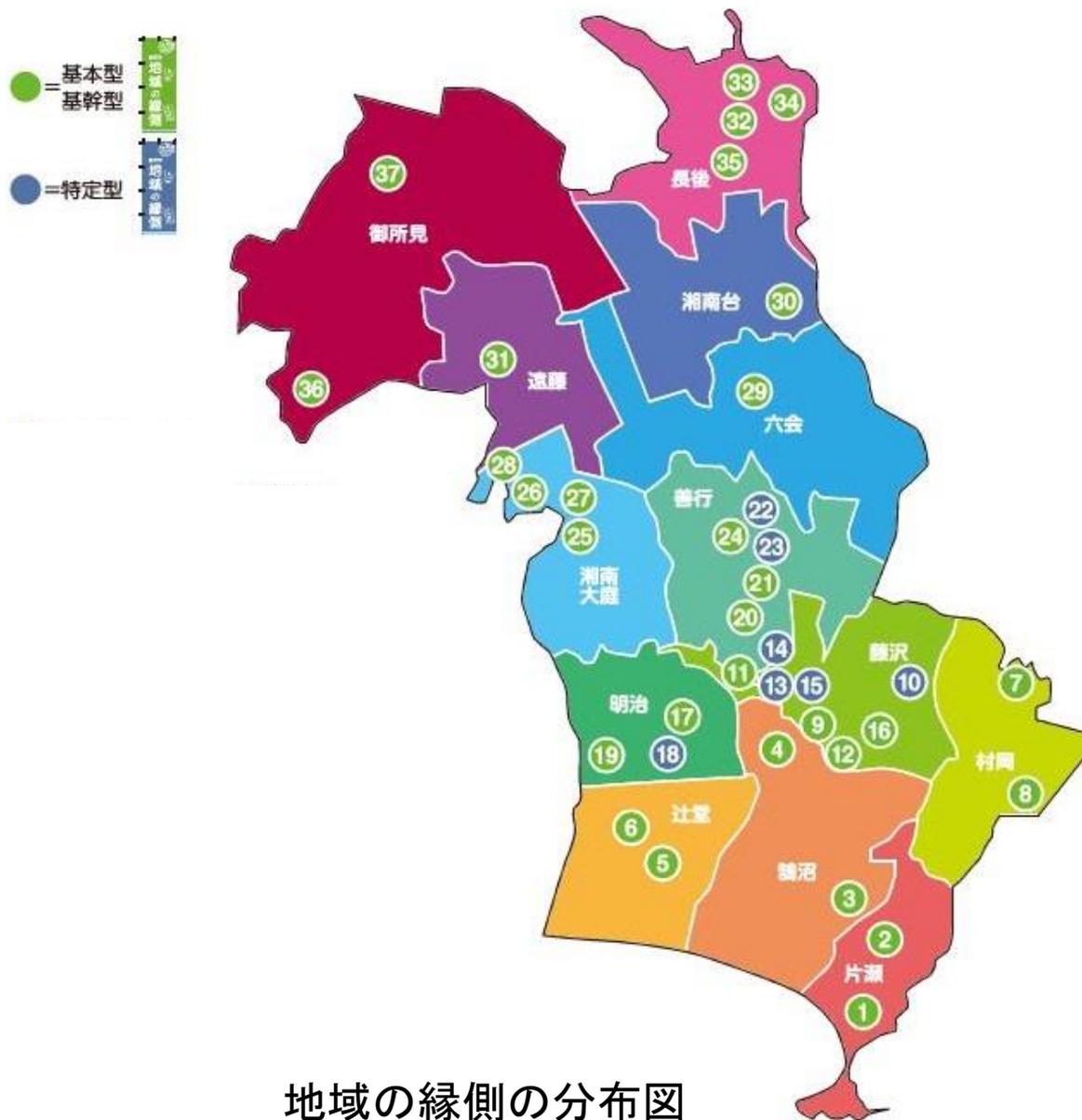


施策担当課

今後の検討事項

地域共生社会推進室

地域共生社会推進室では、コミュニティソーシャルワーカーの維持・充実にに向けた取組を検討する必要があると捉えている。



地域の縁側の分布図

誘導施策の実施状況

都市機能の誘導・集約

(都市機能誘導区域)

④公有地等の有効活用

- ・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

取組内容

- ・市庁舎等再整備の実施済み
- ・藤沢公民館、労働会館等再整備の実施済み
- ・公共施設再整備基本方針に基づき、空き施設の有効活用について検討済み



施策担当課

今後の検討事項

企画政策課

企画政策課では、公共資産の有効活用に係る手続等フローチャートの活用事業化のとおり今後も進めていく。また、その中でトライアル・サウンディング制度や公共資産パートナーシップ提案制度を活用し余剰地等の有効活用を図っていく必要があると捉えている。

目標達成のための誘導施策について



藤沢地区拠点
(都市機能誘導区域)

旧 藤沢公民館

藤沢公民館

労働会館

旧 労働会館

Fプレイス
(藤沢公民館・労働会館等複合施設)

Fプレイス
(藤沢公民館・労働会館等複合施設)

藤沢公民館

労働会館

生涯学習活動推進室

藤沢市民図書室

藤沢市西部いきいきサポートセンター

地域生活支援センターおあしす

藤沢市西部地区ボランティアセンター
きずな

藤沢子どもの家

かがやき児童クラブ

ユースサポート・ユースワークふじさわ

3+3CAFE

藤沢駅

誘導施策の実施状況

都市機能の誘導・集約

(都市機能誘導区域)

⑤都市拠点・地区拠点の整備等

- ・藤沢駅周辺の再活性化
- ・拠点駅(藤沢駅、辻堂駅、湘南台駅)周辺商業の活性化に向けて実施する取組への支援等
- ・地区の拠点となる市民センター等の再整備
- ・多目的ホール併設ホテルの立地に対する税制の支援

取組内容

- ・藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画に基づく藤沢駅北口デッキ等再整備済み
- ・藤沢駅南口駅前広場再整備基本計画(素案)策定済み
- ・南北自由通路の詳細設計着手済み
- ・辻堂市民センター、善行市民センター等再整備済み



施策担当課

今後の検討事項

- ・藤沢駅周辺地区整備担当
- ・産業労働課
- ・企画政策課

藤沢駅周辺地区整備担当では、藤沢駅周辺の民間施設の機能更新の促進を図っていく必要があると捉えている。



辻堂市民センター

辻堂公民館

辻堂市民図書館

南消防署辻堂出張所・消防団第10分団

辻堂西いきいきサポートセンター

西南部障がい者地域相談センター

辻堂地区ボランティアセンター



善行市民センター

善行公民館

善行市民図書室

善行いきいきサポートセンター

中部障がい者地域相談支援センター

善行地区ボランティアセンター

誘導施策の実施状況

都市機能の誘導・集約

(都市機能誘導区域)

(2) 国等が行う施策

① 財政・金融上の支援制度

- ・都市機能誘導区域に誘導すべき施設設置に対し、国と市が実施する財政支援等
- ・都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するための税制上の支援制度

取組内容

- ・Fプレイス(藤沢公民館・労働会館等複合施設)建設時に国からの補助制度活用済み



第179回 都市計画審議会へ 報告①

R4.8

第183回 都市計画審議会へ 報告②
(策定からおおむね5年経過による評価等)

R5.5

第184回 都市計画審議会へ 報告③
(法改正、ハザード情報の更新に伴う見直し)

R5.8

第185回 都市計画審議会へ 報告④
(藤沢市立地適正化計画の素案)

R5.11

パブリックコメント、住民説明会の実施

R5.12

第186回 都市計画審議会へ 諮問
(藤沢市立地適正化計画の案)

R6.2

藤沢市立地適正化計画 改定

R6.3