



2024年（令和6年）12月25日
第1回 藤沢市都市マスタープラン策定協議会
資料4

都市づくりの課題の整理

1. 改定方針を受けた課題整理の視点
2. 都市づくりの課題認識

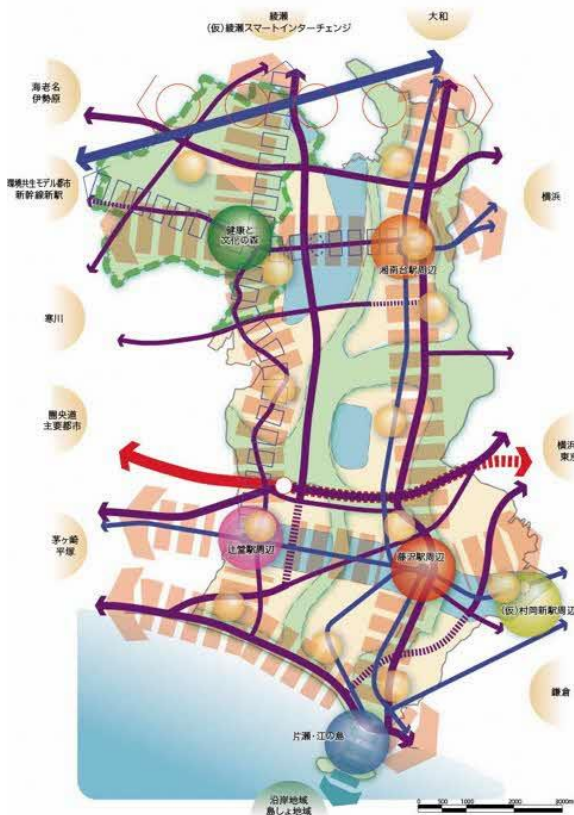
1. 改定方針を受けた課題整理の視点

現行の都市マスタープランで示す将来都市構造の交通体系や都市拠点等が概ね形成されつつあります。その後、人口減少を目前に控え、都市は拡大から充実へのフェーズに入ってきました。

改定にあたっては社会潮流を考慮のうえ、『「ひと」を中心に、「まち」をみて、未来に「共感」する』をテーマに掲げ、「時間」や「場」の捉え方に新たな視点を加え検討を進めていきます。

検討における都市づくりの課題整理として、改定方針を念頭に、仮説的に3つの区分に整理しました。

現行都市マスタープラン 将来都市像 「自立するネットワーク都市」



将来都市構造図

将来都市構造の形成
拡大から充実へ

改定方針

「ひと」を中心に
「まち」をみて
未来に「共感」する

時間の視点

場の視点

考慮する
社会潮流の変化

課題抽出に おける区分

都市レベル

地域レベル

実現手段・プロセス

2. 都市づくりの課題認識

- 課題を都市レベル、地域レベル、実現手段・プロセスに区分し、各々の項目にて課題抽出しました。

<仮説的課題認識の全体>

I 都市レベルの課題

(都市の持続可能性を担保するための課題)

1. 土地建物ストック活用、保全及び誘導 **土地利用**
2. 都市のレジリエンスの確保
(防災・減災・復興事前準備) **災害**
3. 外出したくなる都市基盤と
移動手段の確保 **道路交通**
4. 都市の活力低下へ対応 **賑わい**
5. 自然環境・自然ストックの
減少・適切な維持管理 **自然**

II 地域レベルの課題

(人と地域を元気にするための課題)

1. 市民の健康や健やかな成長を支える
環境の確保 **健康福祉**
2. 活力あるコミュニティと活動の場や
居場所の確保 **地域共生**
3. 地域の資源（財産）の発掘と有効活用 **資源活用**

III 実現手段・プロセスの課題

(社会の変化や実現可能性に対応するための課題)

1. 人材の活用と市民活動の
多様性への対応 **市民協働**
2. 企業によるまちづくりの動きや
各種の技術革新等への対応 **官民連携**

2. 都市づくりの課題認識

- 参考資料3では下図の通り現況課題を整理しています。この資料では、この現況課題項目から、仮説的な課題項目毎に必要なデータを根拠にして複合的に整理しています。

(1) 人口及び世帯の動向	①人口及び世帯 ②人口動態 ③世帯類型別推移 ④将来人口推計 ⑤町丁目別人口推移 ⑥高齢者の生活行動	(5) 都市機能と公共施設	①拠点の位置づけ ②都市機能と公共施設 ③拠点別の方向性の概要
(2) 土地利用動向	①土地利用現況と推移 ②大規模な土地利用転換 ③低未利用地の発生状況 ④住宅地のタイプ別整理	(6) 災害リスク	①水害リスク ②土砂災害リスク ③家屋倒壊・火災リスク
(3) 自然環境及び自然資源	①自然的土地利用の現状 ②緑地と公園の現状 ③農地の現状 ④土地利用規制	(7) 産業動向	①産業大区分別の動向 ②まちなかの経済動向 ③働き方・場所の変化 ④空き家の動向
(4) 道路・交通	①都市計画道路 ②広域交通体系 ③道路ネットワーク・道路率等 ④公共交通	(8) コミュニティと地域資源	①地域の単位 ②地域まちづくりの取組 ③市民団体の存在及び活動分野 ④大学における地域連携 ⑤地域包括ケアの取組 ⑥子どもたちの教育環境 ⑦地域資源

図 参考資料「3. 都市の現況課題の整理」での現状データのリスト

2. 都市づくりの課題認識 I 都市レベルの課題

1. 土地建物ストック活用、保全及び誘導

市域の土地・建物の利用実態や動向から見られる特性と課題を整理する項目です。

土地利用

- 自然的土地利用（農地・緑地）の減少
- 自然環境と生態環境、景観の悪化
- 土地利用転換による宅地細分化
- 低未利用地が存在する一方で農地と農業生産の縮小
- 住宅地ストックの老朽化・管理不全、更新・再生の必要性
- 空き地・空き家の増加
- 住宅の高層化による問題の発生（高さ、景観、環境等）
- 低層住宅地における生活利便施設の需要の高まり



（考えるべき事項）

- 低未利用地や空き家等の「ストック」を上手く活用するには
- 大規模な土地利用転換にどう備えるか

（現状データ）

- 土地利用現況と推移 ⇒資：p 39
- 都市計画図 ⇒別紙
- 大規模土地利用転換の動向 ⇒資：p 40
- 低未利用地の動向 ⇒資：p 41
- 住宅地のタイプ別整理 ⇒資：p 42
- 空き家動向 ⇒資：p 21、61

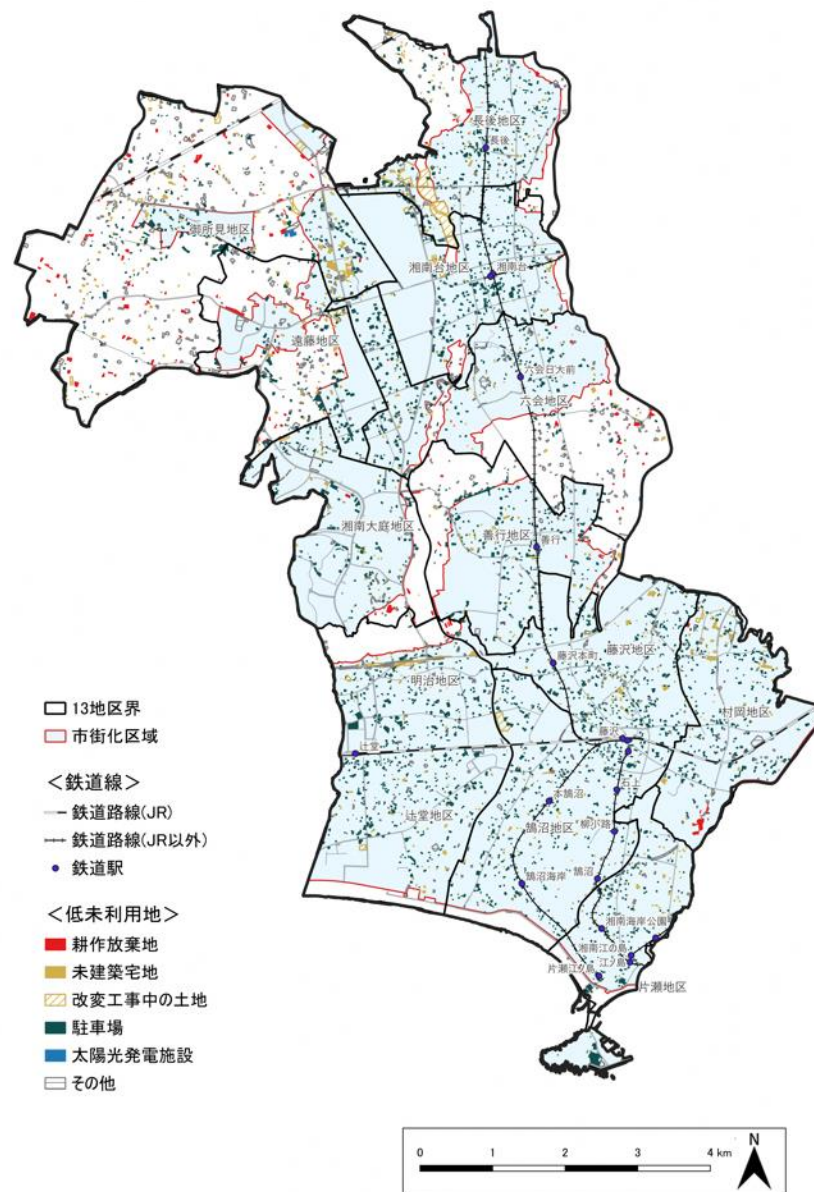


図 低未利用地、耕作放棄地

出典：都市計画基礎調査（令和2年）

2. 都市づくりの課題認識 I 都市レベルの課題

2. 都市のレジリエンス※の確保 (防災・減災・復興事前準備)

主に災害時の被害想定や避難施設、建物の現状から見られる特性と課題を整理する項目です。

災害

- 各種災害リスクの存在
- 地震、津波、火災の複合被災の可能性のある地域の存在、不燃化の必要な地域の存在
- 避難困難エリアの存在



(考えるべき事項)

- 災害に強い市街地にするための方策
- 災害が発生した場合の事前の備えのあり方

(現状データ)

- 災害リスク（津波、洪水、火災、土砂）⇒資：p 55-57
- 道路ネットワーク・道路率 ⇒資：p 49
- 都市公園現況及び公園緑地の分布 ⇒資：p 44
- 木造住宅率 ⇒資：p 57
- 防火地域・準防火地域の指定 ⇒資：p 57
- 避難場所 ⇒資：p 57

レジリエンス※：「回復力」「弾性（しなやかさ）」を意味する言葉で、都市に関しては災害が起きても壊滅的な被害を回避でき、復興にむけて動き出すことのできる柔軟性を意味する。

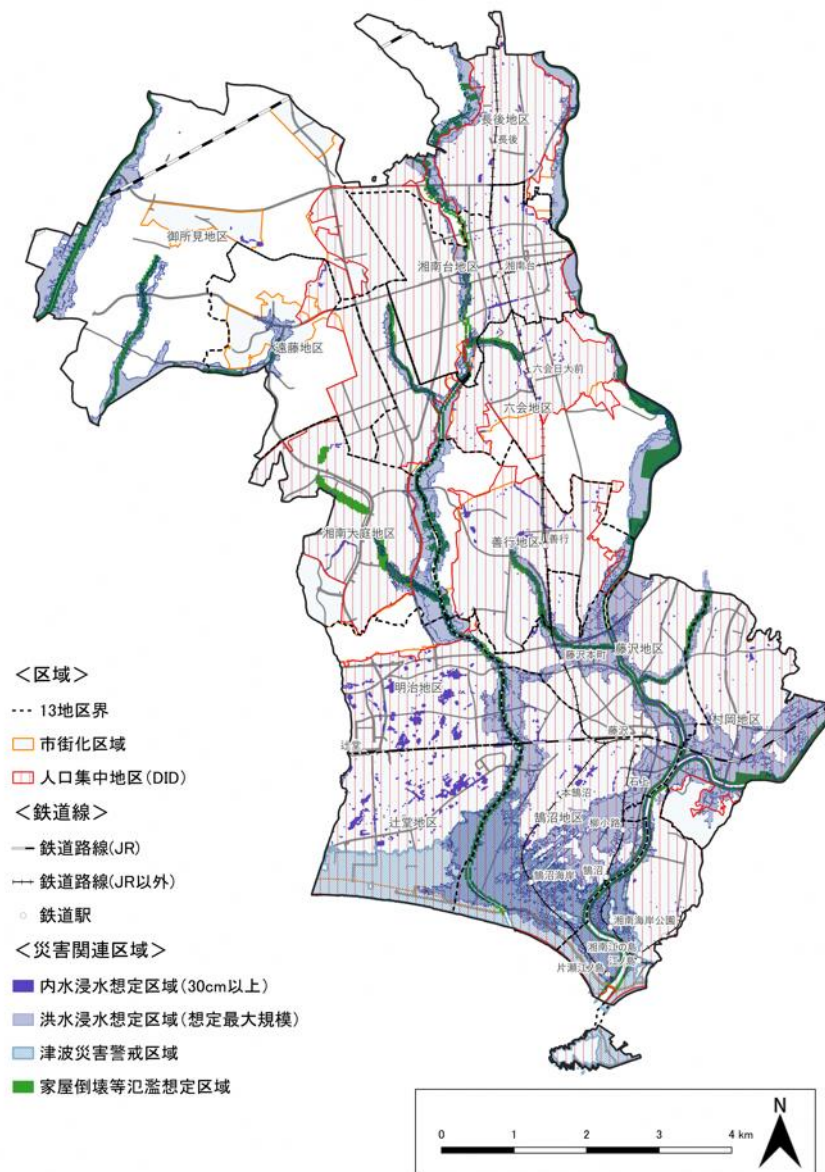


図 災害関連区域図(水害)

出典：都市計画基礎調査（令和2年）、藤沢市まちづくり情報データ

2. 都市づくりの課題認識 I 都市レベルの課題

3. 外出したくなる都市基盤と移動手段の確保
主に道路と公共交通体系の実態と計画の進捗から見られる特性と課題を整理する項目です。

道路
交通

- 公共交通利便性の地域差の存在
- 身近な移動手段や交通結節点が求められている実態
- 未整備都市計画道路の存在



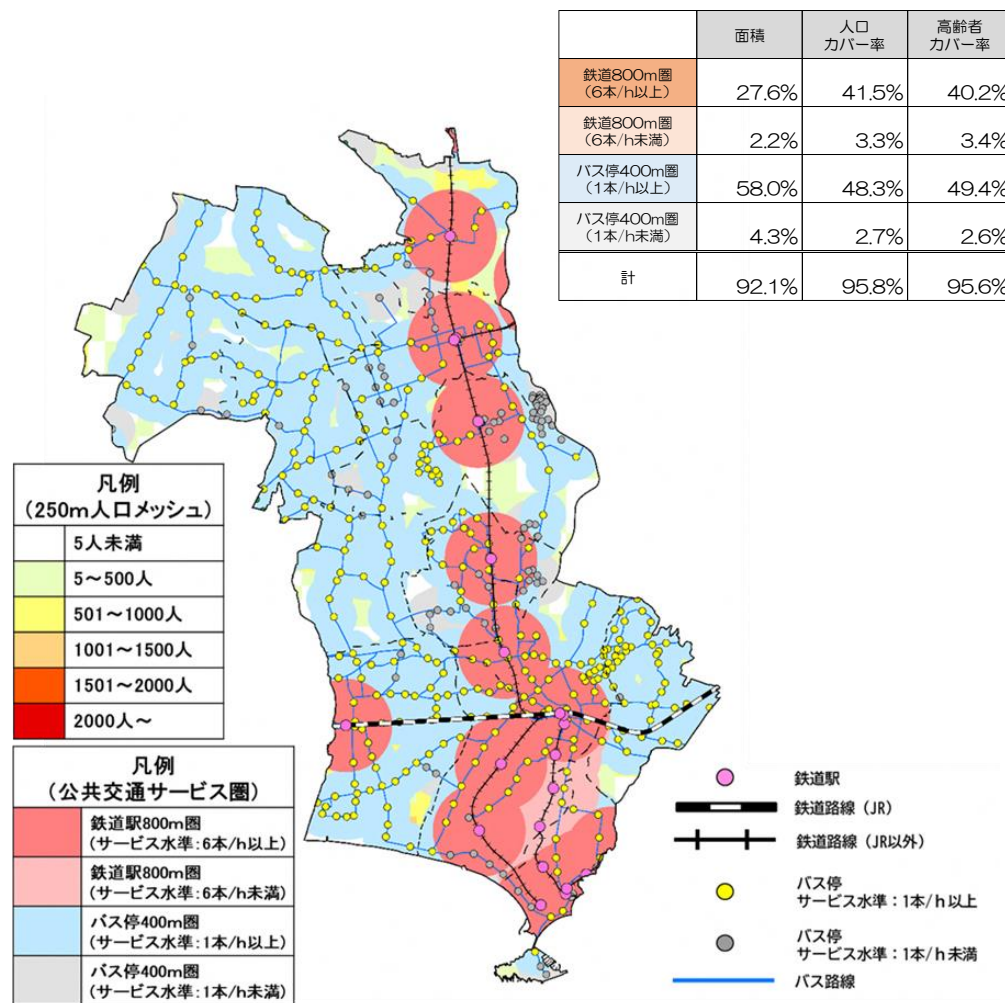
(考えるべき事項)

- ラストワンマイル※の充実の方策
- 行きやすい・乗り換えやすい身近な交通の拠点をいかに確保するか
- 未整備都市計画道路への対応

(現状データ)

- 道路、都市計画道路（整備・未整備）⇒資：p 47
- 公共交通体系 ⇒資：p 50
- 公共交通不便地域 ⇒資：p 50
- 都市の拠点（6大拠点、都市機能誘導区域）⇒資：p 51
- パーソナルモビリティ・自動運転などの技術革新 ⇒資：p 19

ラストワンマイル※：交通などの分野において、利用者にモノやサービスが到達する最後の接点（区間）を指す言葉。例えば自宅から最寄りのバス停や駅までの間のこと。



2. 都市づくりの課題認識 I 都市レベルの課題

4. 都市の活力低下へ対応

主にまちなかの経済状況、集客の実態や動向から見られる特性と課題を整理する項目です。

賑わい

- 商業の低迷と商業以外でのまちなか来訪目的の弱さ（仕事、時間消費、教育、イベント等）
- 働く場としてのまちなかの利用環境の不足
- 老朽建物の存在
- 拠点における集客力の低下
- 商業系用途地域での商業集積の減少と住宅の増加
- 観光客の多さと局地的な集中



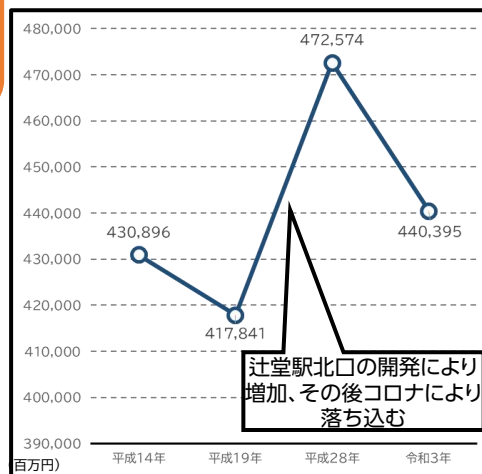
（考えるべき事項）

- 老朽化したストック活用・改善のあり方
- 都市拠点・地域拠点のビジョンの具体化と実現方策
- 地域の魅力とポテンシャルを活かした土地利用と美しい景観の実現方策
- 近隣都市と連携した観光振興のあり方

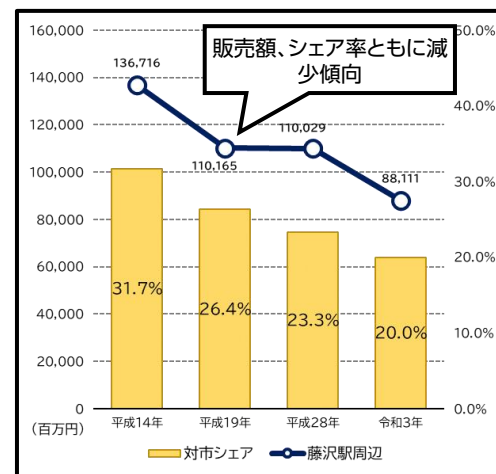
（現状データ）

- 産業大区分別就業者数 ⇒ 資：p 58
- まちなか経済（乗降客推移、商業販売額） ⇒ 資：p 59
- 商業集積の現状 ⇒ 資：p 53-54
- ワークスタイル変化 ⇒ 資：p 60
- 空き家の増加傾向 ⇒ 資：p 21、61
- 都市計画図 ⇒ 別紙

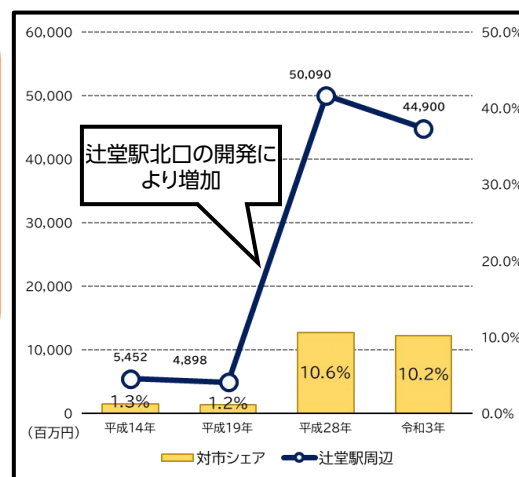
【藤沢市全域】



【藤沢駅周辺】



【辻堂駅周辺】



【湘南台駅周辺】

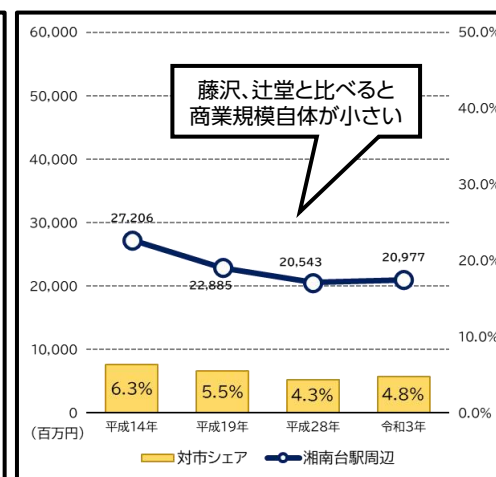


図 小売販売額の推移

出典：経済センサス-活動調査（卸売業・小売業）（平成28年、令和3年）、商業統計調査（平成14年、19年）

2. 都市づくりの課題認識 I 都市レベルの課題

5. 自然環境・自然ストックの減少・適切な維持管理

水・緑などの自然資源の特徴や動向から見られる特性と課題を整理する項目です。

自然

- 多様な自然資源、貴重な生態系の存在と変化
- 自然的土地利用、緑のストックの減少、ネットワークの分断
- 自然資源（森林・農地・公園等）の管理問題の発生
- 農地の多面的な利活用の可能性、豊富な農産物の存在
- 市街化調整区域の農地の減少と非農業利用の発生



（考えるべき事項）

- 自然環境・生態を保全しつつ活用する方策
- 多様な緑地・農地を有効に活用する方策
- 市街化調整区域の土地利用と地域づくりとのあり方
- 脱炭素社会に対応する取組のあり方

（現状データ）

- 土地利用現況と推移 ⇒ 資：p 39
- 地域制緑地の指定状況 ⇒ 資：p 46
- 地域資源図 ⇒ 資：p 68

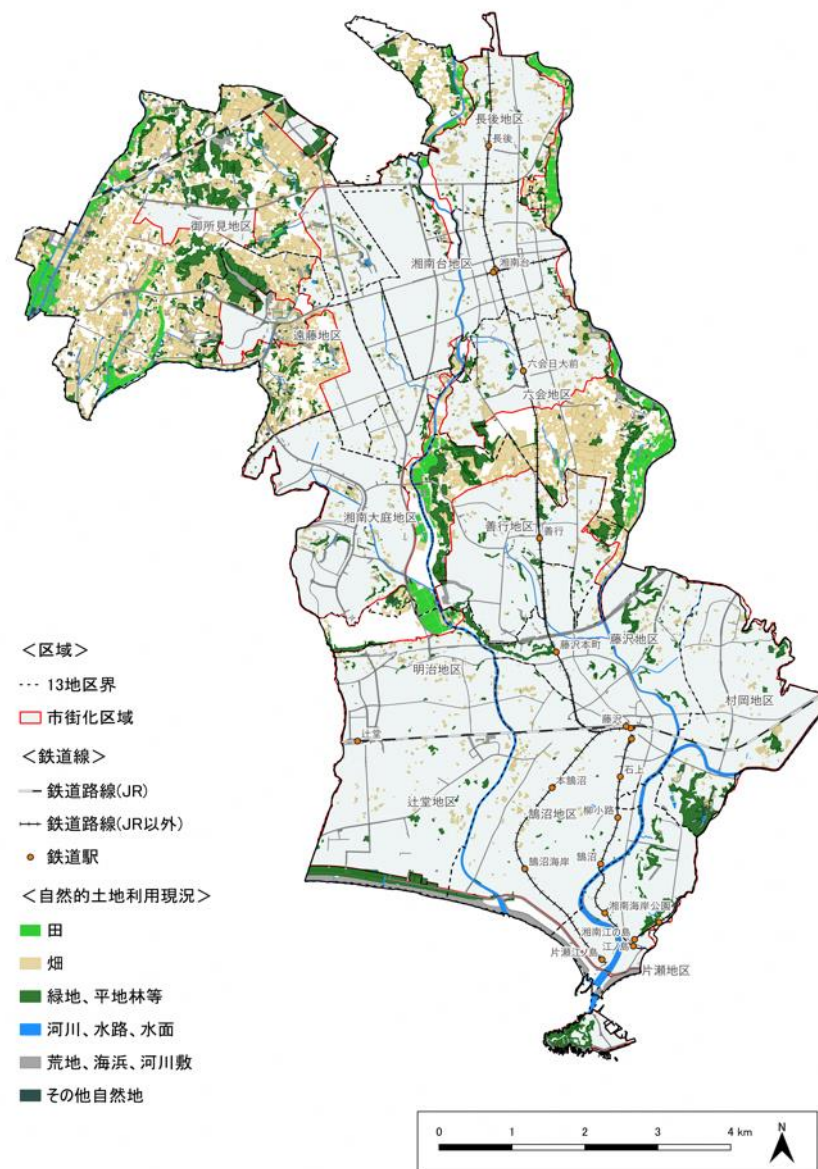


図 自然的土地利用現況（山林、田、畑、水面・河川）

出典：都市計画基礎調査（令和2年）

2. 都市づくりの課題認識 II 地域レベルの課題

1. 市民の健康や健やかな成長を支える 環境の確保

人の健康や成長の観点から地域の環境に見られる
特性と課題を整理する項目です。

健康
福祉

- 高齢化の進行と高齢者の健康状態の悪化の傾向
- 高齢者等の外出環境の不足
- 小規模・単身世帯増加による見守りの必要性
- 子ども達の遊びと学びの環境の不足
- 地域単位の医療福祉サポートの確保



(考えるべき事項)

- 市民の健康づくりを支える地域の環境をいかに実現するか
- 子どもの健全な育成を促すために必要な環境や仕組みは
- 高齢者の外出促進の取組は

(現状データ)

- 人口世帯の推移 ⇒資：p 31
- 人口動態（自然・社会増減）⇒資：p 32
- 世帯類型別推移 ⇒資：p 33
- 児童生徒数の推移・推計 ⇒資：p 67
- 公園・緑地の現況 ⇒資：p 44
- 地域包括ケアの圏域及び福祉施設の立地 ⇒資：p 66

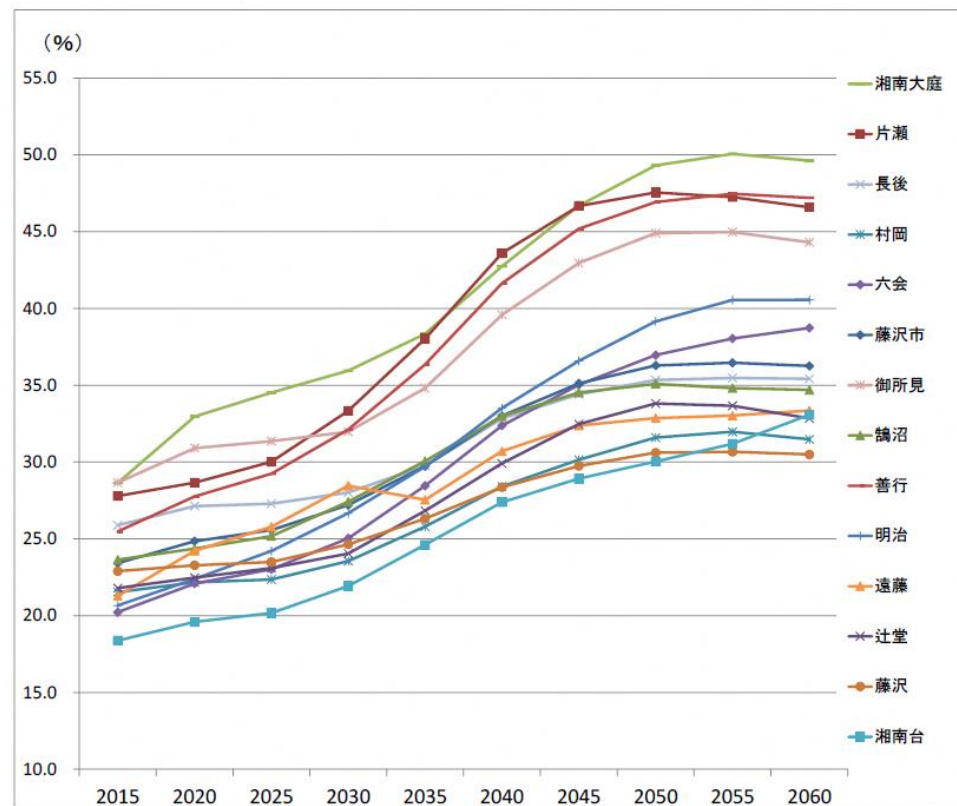


図 13地区別高齢化率の推移（推計）

出典：藤沢市将来人口推計（令和4年）

2. 都市づくりの課題認識 II 地域レベルの課題

2. 活力あるコミュニティと活動の場や居場所の確保

地域の活力の観点で様々なサポートや居場所ニーズから見られる特性と課題を整理する項目です。

地域
共生

- 高齢化の進行による地域の担い手の確保
- 子ども達の居場所の確保
- 地域単位での相互サポートの仕組みの不足
- 身近な生活サービスや交流・活動の場の確保



(考えるべき事項)

- 地域のサポートをいかに実現するか
- 高齢者や子ども達のサポートをいかに実現するか
- 身近な拠点や居場所の特性や確保のあり方は

(現状データ)

- 高齢化の推移と地域別高齢化率 ⇒ 資：p 35、37
- 地域の単位（13地区、中学校、小学校区） ⇒ 資：p 62
- 都市拠点の位置づけ ⇒ 参：p 51
- 自治会の加入状況 ⇒ 資：p 63
- 市民団体の実態 ⇒ 資：p 64
- ライフ・ワークスタイルの変化 ⇒ 資：p 26



<学校>
● 小学校
◆ 中学校
▲ 特別支援学校
<学校区>
— 小学校区
— 中学校区

小学校：35校・児童数約23千人
中学校：19校・生徒数11千人
(令和6年5月時点)



図 小中学校及び学区

2. 都市づくりの課題認識 II 地域レベルの課題

3. 地域の資源（財産）の発掘と有効活用

地域の資源（ものや人）の実態から見られる特性と課題を整理する項目です。

資源
活用

- 多様な地域資源（自然資源、歴史文化資源、サービス、人材や組織など）の共有が不十分
- 多様な市民活動団体・人材の存在
- 地域資源が十分に活用されていない



（考えるべき事項）

- 地域の資源（財産）市民が共有する方法は
- 資源（財産）を有効に活用するための方法やプロセスは
- 資源の活用を通じて市民の誇りや愛着を育むためには

（現状データ）

- 地域資源図 ⇒ 資：p 68

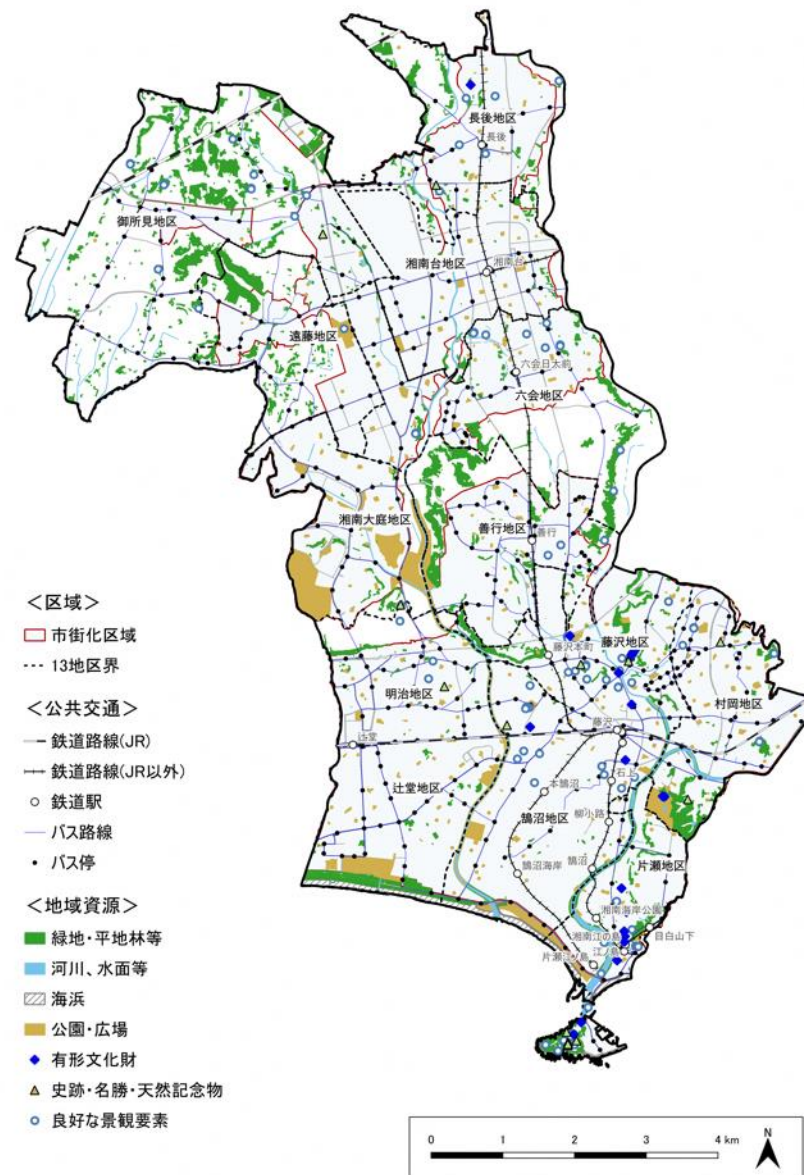


図 地域資源図

出典：都市計画基礎調査（平成28年、令和2年）

2. 都市づくりの課題認識 III 実現手段・プロセスの課題

1. 人材の活用と市民活動の多様性への対応

人材や地域組織の実態から特性と課題を整理する項目です。

市民
協働

- 豊富な人的・組織的資源の存在と活動（特徴）
- 地域課題解決のための地域アクションとそれへのバックアップの必要性
- 地域まちづくりの実績および経験の存在
- 地域特性と地域課題の多様性
- 専門的支援組織の存在（大学、病院、研究機関等）



（考えるべき事項）

- 地域のまちづくりアクションをサポートする方法は
- 多様な地域性、地域課題に対応した専門的サポートのあり方は
- まちづくり教育からまちづくりの実践へ繋げて行く仕組みは

（現状データ）

- 市民活動団体の存在・分野別集計 ⇒ 資：p 64
- 大学と地域との連携 ⇒ 資：p 65

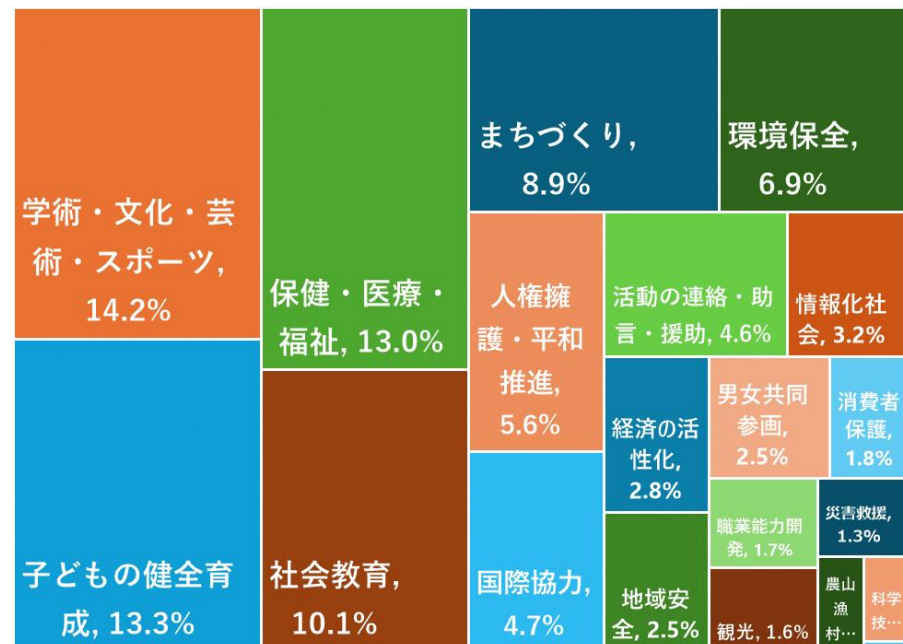


図 市民団体（全376団体）の活動分野別構成比



図 市民団体の活動例

藤沢駅周辺地区エリアマネジメント
県立清流高校と連携した
「CHIKAMICHI プロジェクト」
出典：藤沢駅周辺地区
エリアマネジメントHP

ふじさわこどもまちづくり会議
こどもまちづくりワークショップ（毎年開催）の様子
出典：ふじさわこどもまちづくり会議HP

2. 都市づくりの課題認識 III 実現手段・プロセスの課題

2. 企業によるまちづくりの動きや各種の技術革新等への対応

近年の企業のまちづくりへの参画実態や技術革新の状況から対応すべき課題を整理する項目です。

官民
連携

- 企業による地域貢献やまちづくりの実践事例の増加
- 都市生活の向上にかかる各分野の技術革新
- 広域連携により対応すべき施策課題の存在



(考えるべき事項)

- 地域や企業によるまちづくりや事業をいかに受け止め、オーソライズするか
- 都市計画として見直すべき場面や方法は
- 新しい技術を臨機応変に投入していくには

(現状データ)

- コミュニケーション技術、移動に関する技術革新 ⇒ 資：p 19, 29
- 企業がまちにコミットする事業展開例（交流の場づくり、地域課題解決プログラム等） ⇒ 資：p 28

スマートタウン（Fujisawa SST）サービスの提供

Fujisawa SSTでは、住人向けにワンストップのモビリティサービスを提供



施策の概要

■実施主体

–Fujisawa SST協議会（代表幹事：パナソニックグループ）

■実施内容

–カーシェア、サイクルシェア等のモビリティサービスの提供

–モビリティコンシェルジュによる最適な移動手段の提案等

■目的・期待効果

–利便性を高めながら環境負荷の軽減を促進するモビリティサービスの提供等

■施策の実施状況

–2014年4月の街びらきよりサービス提供

–電動キックボードや車いすのシェアリングを拡充

図 「Fujisawa SST」におけるモビリティサービス



1 次世代健康管理 分科会	2 ヘルスケアMaaS 分科会	3 スポーツ振興 分科会
実現したいこと 最新のテクノロジーやパーソナルデータを有効活用し、行き届いた健康管理ができる。	実現したいこと ヘルスケアを指向したシームレスな移動システムを構築し、人々の健康的な生活を支える。	実現したいこと 運動やスポーツを通じて心も体も健康になる。
ア 健康であることの価値が深く認識され、個人の行動変容によって、未病を改善することができる。	ア 様々な活動とそのための移動を、誰もが自分に合った方法で行える。	ア 運動やスポーツに親しみやすいまちで、運動やスポーツを日常生活に取り入れることで、誰もが心も体も健康になる。
イ 慢性疾患においては、よりの確な自己管理により、医師とともに患者自らも主体的に疾病の治療に取り組むことができる。	イ 健康増進に資する情報・サービスが一体的に提供されることで、歩くことや、走ることが快適になる。	イ 居心地がよいウォーカブルなまちのなかで、歩くことから始める健康づくりをサポートする。
ウ 感染症の疑いや救急搬送歴がある方の異変時、急性疾患の発症時において、医療機関による診療に迅速・的確にアクセスでき、適切な治療につなげることができる。	ウ 非常時においても、健康の維持と回復に必要な移動サービスを無理なく享受できる。	ウ 産学医公民が連携して、様々なステークホルダーの参画のもと、スポーツ科学のテクノロジーを共有し、運動やスポーツを通じたコミュニティの形成、健康の維持・向上に取り組んでいる。
エ 人々の行動が先端技術によって変換されることで、災害や大規模な感染症に対して強くなる。		

入場無料
入場の際は入場券は不要です。
イベントHPはこちら

図 5社の連携協定に基づく湘南イノベーションパークの取組

出典：湘南アイパークHP