



参考資料

目次

1. 関連計画の整理	2
2. 考慮すべき社会状況の整理	13
3. 都市の現状課題の整理	30

1. 関連計画の整理

- (1) 関連計画の概要
- (2) 都市マスタープランの進捗状況

1. 関連計画の整理

1) 関連計画の概要

赤字：改定方針に関連するキーワード

藤沢市都市マスタープランの役割と位置づけ

神奈川県の広域計画

かながわ都市マスタープラン (R3)

【湘南都市圏の目標】
やまなみをのぞみ、海と川が出会い、
歴史を生かし文化を創造する都市づくり

【自立と連携の方向性】
新たなゲート：南のゲート ツインシティ
広域拠点：藤沢駅周辺等
地域の拠点：辻堂駅周辺、湘南駅周辺、村岡・深沢地区



藤沢市の上位計画

市政運営の総合指針2024 (R3)

【目指す都市像】 郷土愛あふれる藤沢
【3つのコンセプト】
・ **サステナブル／インクルーシブ／スマート**
【まちづくりテーマ】
1 安全な暮らし／2 文化・スポーツ／3 自然、豊かな環境／4 子どもたちの守り育て／5 健康で安心な暮らし／6 地域経済循環／7 都市基盤の充実／8 市民自治・地域づくり

まち・ひと・しごと創生総合戦略 (R6)

【基本方針】 人口40万人、**市民生活の質**の維持、都市を『元気に』持続
【主な目標】
・ 災害に強く、**誰もが集いやすく移動しやすい都市基盤**
・ 職住近接で子育てしやすい町 / 全世代の身体活動・運動の促進
・ 働き方の変化に対応した**豊かなライフスタイル**実現
・ 商工業中心都市としての持続性 / シビックプライドを持てる協働
・ **市民中心のスマートシティ**

藤沢都市計画都市計画区域の整備・開発・保全の方針 (H28)

- 強い地域ブランドの構築・活用
- 魅力ある景観や質の高い環境の形成
- 都市圏圏域内外の交流連携
- 新たな生活文化や産業を生み出す都市づくり
- 減災の重視

藤沢市都市マスタープラン (H23)

1. 13地区別まちづくり
2. 活力を生み出す都市づくり
3. 低炭素社会構築に向けた都市づくり
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

藤沢市立地適正化計画 (R6)

- ・ 自宅から最寄り駅まで15分圏域の拡大
- ・ 路線バス再編・**新たな地域公共交通導入**・鉄道新駅の検討等
- ・ 地区拠点を中心とした**地域コミュニティの維持・形成**
- ・ **藤沢型地域包括ケアシステム実現**の仕組みづくり
- ・ ハザードエリア等の**防災・減災対策**
- ・ 6都市拠点、13地区**拠点とそれらをつなぐ交通体系**



特定エリアの課題・施策

藤沢駅周辺

- ・ 交通混雑・輻輳に対応するための交通ネットワークの改善・充実
- ・ 既存ストックの更新を見据えた適切な機能維持・配置
- ・ 商業地の方向性検討を踏まえた活力向上
- ・ 回遊及び交流の核づくり
- ・ 湘南の玄関口、藤沢市の顔となる特性づくり

辻堂駅周辺

- ・ 交通処理機能の改善・周辺の道路基盤整備
- ・ C-1街区（市有地）の土地利用誘導
- ・ 周辺への波及効果の適切な誘導

村岡新駅周辺

- ・ 新駅設置に伴う基盤整備、歩行快適性の確保、公共交通網の再編
- ・ 深沢地区と連携した新しい都市拠点の構築
- ・ 持続性のある新しい産業拠点の都市基盤の構築
- ・ 個性あるまちづくり

湘南大庭

- ・ 外部への交通利便性の維持、安全性の向上・地区内交通の充実
- ・ 時代のニーズに即した団地再生、機能誘導
- ・ 緑環境の保全と小糸川の親水性の創出
- ・ 中央けやき通りの魅力づくり

個別計画

地域福祉計画 (R6)

趣旨：藤沢型地域包括ケアシステムの推進

1. 全世代・全対象型地域包括ケア
2. **地域の特性や課題・ニーズに応じたまちづくり** (13地区ごと)
3. 地域を拠点とした相談支援体制



分野別計画

都市交通計画 (R6)

将来像：持続可能な交通が つながる 市民の幸せな未来

- ・ **ラストワンマイルの新モビリティの充実** (モビリティハブ、シェアモビリティ等)
- ・ バリアフリー化など安全な歩行・自転車利用環境整備
- ・ 都市拠点における交通結節機能の強化、乗り換え利便性・回遊性の向上



環境基本計画 (R4)

生活環境：快適な環境が将来にわたって適切に保全されるまち
自然環境：地域資源を活用し自然とふれあえるまち
(**緑と里山 生物多様性 新たな緑 農水産業**)
資源循環：資源を持続可能な形で循環し利用していくまち
環境教育・協働：次の世代の中心となって活躍する人が育つまち
地域環境：環境にやさしく地域環境の变化に適切に対応したまち
(**持続型ライフスタイル 環境負荷を低減する都市システム エネルギーの地産地消等**)

産業振興計画 (R5)

基本目標：地域経済の循環

【基本方針】

- ・ 中小企業支援
- ・ 研究開発拠点や企業の立地促進
- ・ 産学官連携と広域連携による創業支援と新産業創出
- ・ **地域コミュニティの核となる商店街の発展支援**
- ・ **拠点駅周辺の商業の活性化**

国土強靱化地域計画 (R4)

基本目標：人命の保護、機能の維持、財産・公共施設の被害最小化、迅速な復旧復興

【分野別55の施策】
行政機能・消防／住宅・都市・交通・国土保全／保健医療・福祉／産業・物流／環境・農業水産・エネルギー／情報通信／リスクコミュニケーション



景観計画 (H25)

基本理念：湘南の自然と文化に育まれた住み続けたい「わがまち藤沢」

- ・ 緑や水の骨格
- ・ 生活環境の景観
- ・ 景観資源の活用
- ・ 感性による街並みづくり
- ・ 市民・事業者の身近な場所からの景観づくり



緑の基本計画 (H23)

将来像：湘南のみどりと共にくらすまち・ふじさわ

- ・ 保全・創造・連携・普及・共生の5観点
- ・ 三大谷戸 (川名清水・石川丸山・遠藤笹窪)の具体施策展開
- ・ 250m圏内の公園配置
- ・ 片瀬・村岡と辻堂の2つの緑化重点地区



① 藤沢都心部の再活性化

- 藤沢駅周辺は、駅前広場や連絡通路のリニューアル工事やエリアマネジメントの取組が進捗
- 駅周辺のまちの活力の再活性化には、引き続き民間事業者と連携した推進が重要

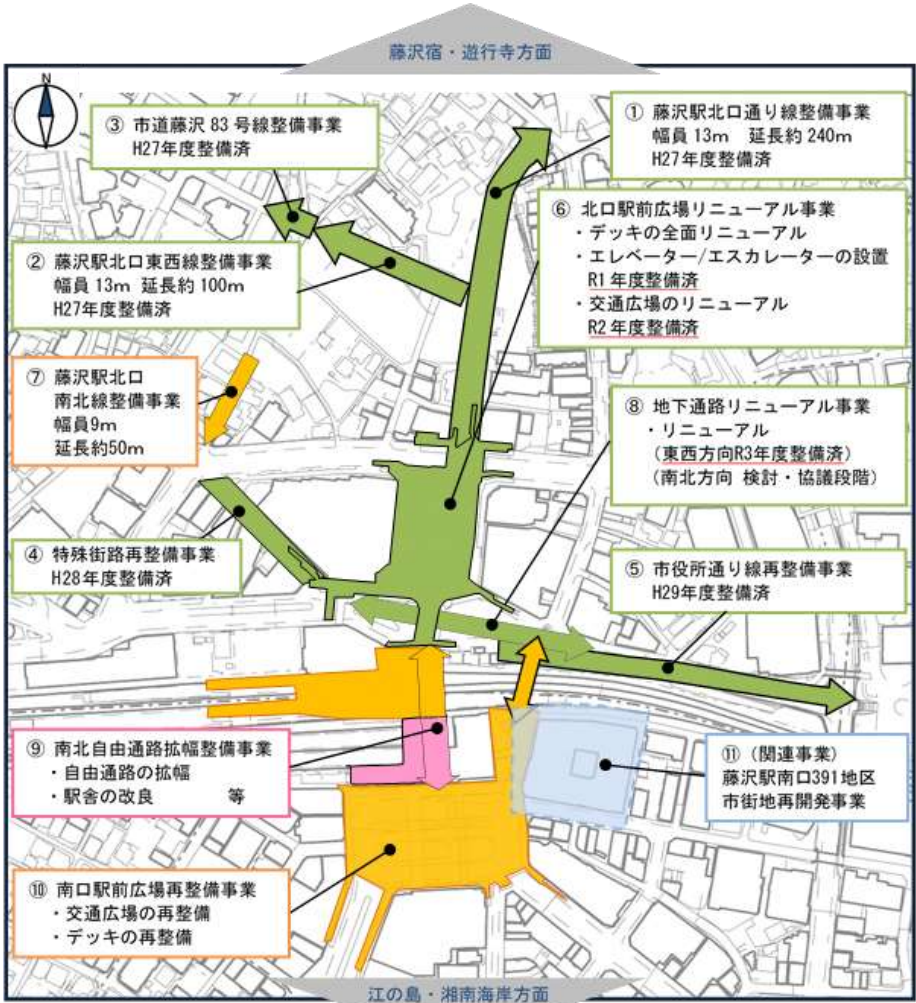
<短期に取り組む事項>

- ・ 藤沢駅周辺地区再整備構想・基本計画に基づくガイドラインの策定
- ・ 藤沢駅南北自由通路、駅前広場・デッキ整備の検討・推進

- ・ 「藤沢駅周辺地区整備構想・基本計画」に基づく事業計画案に沿って事業を推進。
- ・ 藤沢駅北口デッキのリニューアル工事（R1完成）
- ・ 地下通路リニューアル工事（R3完成）



- R5年報告時点整備済
- R5～R6年の進捗
- 今後の予定(整備中含む)



② 村岡新駅周辺地区の整備

- 新駅開業に合わせ土地区画整理事業による道路・駅前広場整備等が進捗
- 隣接する鎌倉市深沢地区（市庁舎移転予定）と連携したまちづくりを推進

<短期に取り組む事項>

- ・都市計画道路藤沢村岡線、村岡新駅南口道路線の整備
- ・都市計画公園十二天公園、宮前公園の整備
- ・村岡新駅南北自由通路、公民館等複合施設の整備

- ・村岡・深沢地区土地区画整理事業（R5～R21）
- ・村岡公民館等再整備事業（公民館、図書室、地域包括支援センター等、R7完成）
- ・村岡新駅整備（R14開業予定）



村岡新駅イメージ

※バスは現時点でのイメージであり実際と異なる場合があります



出典：村岡新駅周辺地区まちづくりコンセプトブック

③ 西北部地域総合整備

- 今後も（仮称）遠藤葛原線や2地区の土地区画整理事業、相鉄線新駅など基盤整備の予定
- 周辺の市街化調整区域の交流促進や活性化につながるまちづくりの展開が重要

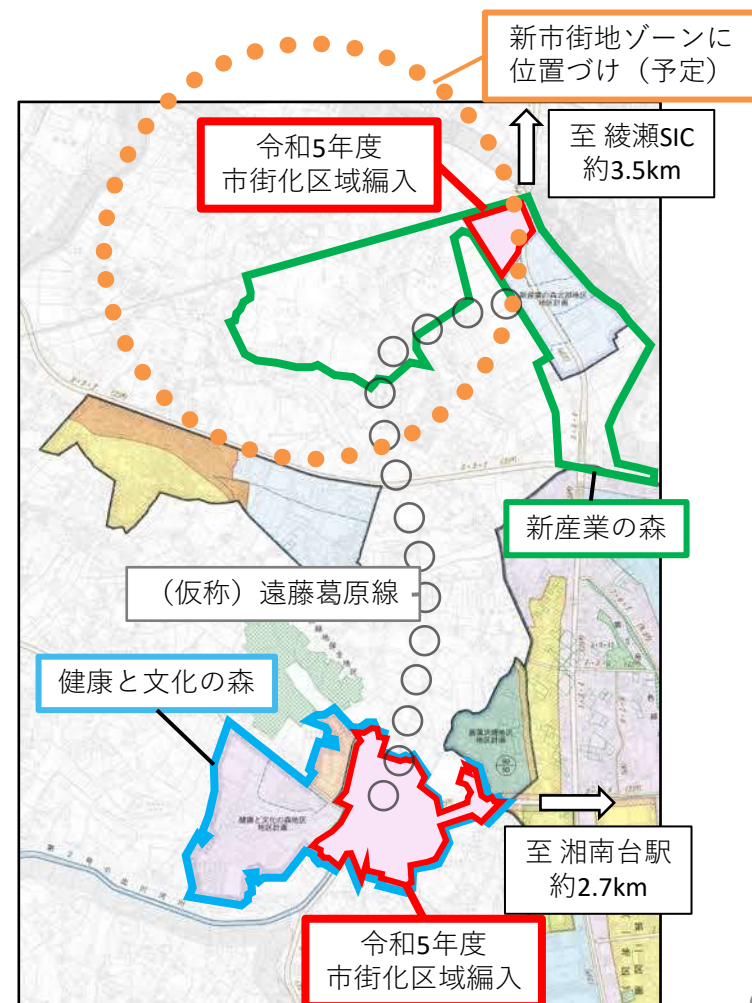
<短期に取り組む事項>

- ・ 新産業の森地区の整備
- ・ 健康と文化の森の整備
- ・ （仮）湘南台寒川線整備の促進
- ・ （仮）遠藤葛原線の整備
- ・ 健康と文化の森地区調整池の整備

- ・ 新産業の森第二地区市街化区域編入
同地区土地区画整理組合設立認可（R6）
- ・ 健康と文化の森地区市街化区域編入
同地区土地区画整理組合設立認可（R6）
- ・ 遠藤葛原線（第1工区）整備工事（R3年度～）



令和3、4年度施工区間



- R5～R6年の進捗
- 今後の予定（整備中含む）

④ 水とみどりのネットワークづくり

- 緑地の保全と活用のための地区指定や公園整備が進捗
- 市街地の緑や市街化調整区域の農地などと合わせてグリーンインフラとして整備・活用が重要

< 短期に取り組む事項 >

- ・ 特別緑地保全地区等の法制度を活用した三大谷戸の保全
 - ・ 遊水地整備の促進
 - ・ 引地川緑地の遊歩道整備
- ・ 遠藤笹窪特別緑地保全地区の都市計画決定（令和元年）
 - ・ 遠藤笹窪谷公園が開園（令和4年）
 - ・ 下土棚遊水地の一部開園（A池）（令和6年）

※神奈川県提供



下土棚遊水地 A池開園



遠藤笹窪谷公園 開園

□ R5～R6年の進捗

□ 今後の予定（整備中含む）



⑤ 広域交通体系の整備

- 西部や北部の交通体系の強化が進捗
- 交通体系の整備進捗を活かし、交流や拠点への外出を促すまちづくりの展開が重要

< 短期に取り組む事項 >

- ・ いずみ野線延伸の促進
- ・ 横浜藤沢線整備の促進
- ・ (仮) 新南北軸線の形成に向けた取組の推進 (連節バスの導入等)

- ・ いずみ野線 A 駅周辺まちづくり連絡会における検討
- ・ いずみ野線 B 駅周辺 (健康と文化の森地区) の市街化区域編入
- ・ 国土交通省による横浜湘南道路トンネル工事の整備の進捗
- ・ 辻堂駅から湘南ライフタウン間へ連節バスの導入 (平成30年)



- ・ 綾瀬スマートインターチェンジの開通 (令和3年)

- R5～R6年の進捗
- 今後の予定 (整備中含む)



⑥ 公共施設等の適切な維持管理と更新

- 公共施設の再編、再整備による複合化が進捗
- 将来的な地域の生活利便性の維持や市民の活動支援に必要な拠点や施設のあり方の模索が必要

< 短期に取り組む事項 >

- ・ 公共施設等の計画的な維持管理による長寿命化の推進（予防保全等）
 - ・ 公共施設の機能集約・複合化等による再整備の推進
- ▼
- ・ 都市基盤（公園、道路、下水道）の長寿命化計画等の策定
 - ・ 公共施設再整備プランの策定
 - ・ 公共施設の複合化による利便性向上、機能連携の強化、整備コストや維持管理費の削減



辻堂市民センター
5施設の複合化、令和3年供用開始



善行市民センター
4施設の複合化、令和4年供用開始



藤-teria(PFI事業)
4施設の公共施設と 民間施設の複合化
令和3年供用開始

① 人口密度と都市の生活利便性

- 市街化区域内のDID（人口集中地区）の割合、交通利便性の高い地域に暮らす人口の割合ともに上昇している。
- ただし、地区ごとの特性や傾向をふまえた対応が必要。

<指標>
市街化区域内におけるDID（人口集中地区）の割合

2011年
改定時

93.9%
(2000年国勢調査)



2023年
現況値

94.5%
(2015年国勢調査)



2036年
目標値

95%
(2036年)

<指標>
最寄り駅まで15分圏域の人口割合（%）

2015年

72%
(2014年国勢調査)



2023年
現況値

74%
(2022年)



2036年
目標値

90%
(2030年)

- ・ 産業系用途の市街化編入による影響を受ける
 - ・ 13地区の特性や傾向にも留意が必要
- ・ 交通利便性の高い地域に暮らす市民の割合は上昇傾向

② 都市の活力、吸引力

- 年間観光客数はコロナ禍による影響を受けながらも改定時から増加
- 昼夜間人口比率は減少しており、働く場、学ぶ場としての活力については注視が必要

< 指標 >
年間観光客数（万人）

2011年
改定時

1194万人
(2011年)

2011年
改定時

▲ 増加

2023年
現況値

1700万人
(2022年)

2023年
現況値

▲

2036年
目標値

2000万人

< 指標 >
夜間人口・昼間人口の比率（％）

94.9%
(2005年国勢調査)

▼ 減少

92.3%
(2020年国勢調査)

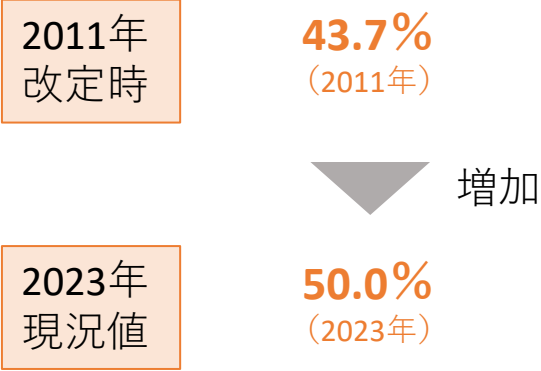
- ・ 藤沢市に入ってくる従業・通学者よりも
藤沢市から出ていく従業・通学者が多くなる
傾向

- ・ 新型コロナウイルス感染症の影響を受けたが
各観光施設、湘南海岸や江の島への来訪者が
増加

③ 地域づくり・都市づくりに対する市民の評価

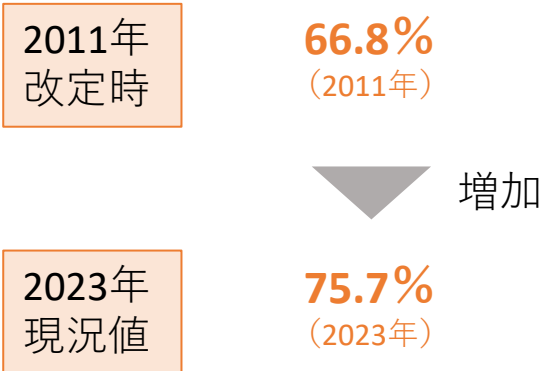
- 市民参加型の地域づくりや、まちと自然環境の調和に対する市民の評価は高まっている
- 自立的な活動・交流等が創出する活力や都市の美しさの実現を目指した推進が重要

<指標> 市民意識調査
市民の意識が高く、市民参加型の地域づくりが進んでいること（％）



- ・ 各種公共施設再整備や市街地整備を進めるにあたり、市民や団体の意見を取り入れるよう努めており、市民の評価は高まっている。
- ・ 地域づくりに寄与する市民活動も多い。

<指標> 市民意識調査
まちと自然環境の調和がとれていること（％）



- ・ 湘南海岸や境川、引地川などの水辺空間や谷戸などの緑豊かな空間、自然景観が市内各所に点在していることから評価が高く、近年も高まっている
- ・ ただし、緑地の確保率は、土地利用転換に伴う緑地の減少により微減傾向にある

2. 考慮すべき社会状況の整理

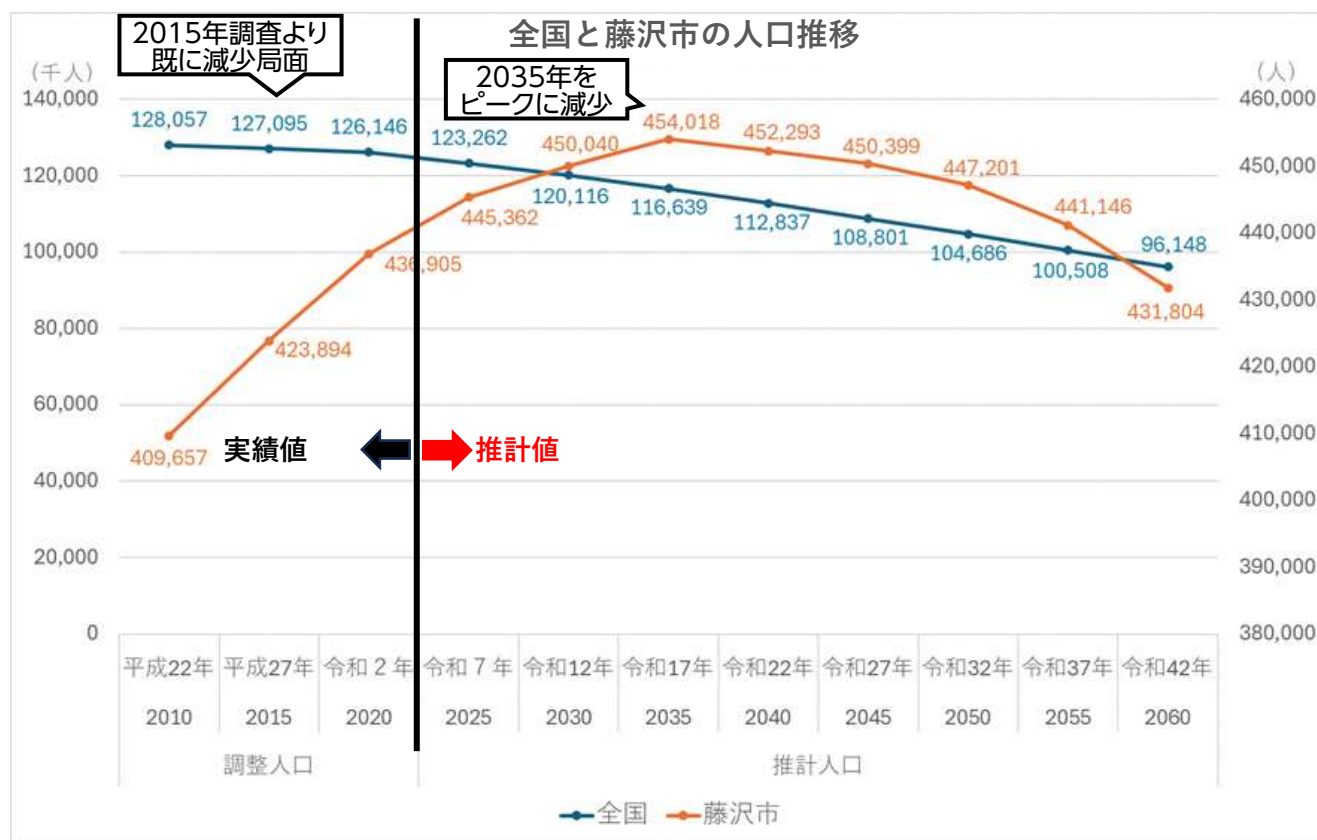
- (1) 人口
- (2) 都市基盤・交通
- (3) 土地利用
- (4) 産業・商業
- (5) 自然・環境
- (6) 社会・ライフスタイル

2. 考慮すべき社会状況の整理

① 人口減少・超高齢化社会の進行

- 全国的には既に人口減少局面に入っているが、藤沢市では、2035年より減少に転じる予測
- 平成29年度推計に比べピークが後ろ倒しとなっており、市内で続く大規模開発などにより人口流入が続いている状況によるものとみられる

■全国と藤沢市の人口推移



出典：

全国＝日本の将来人口推計 令和5年版

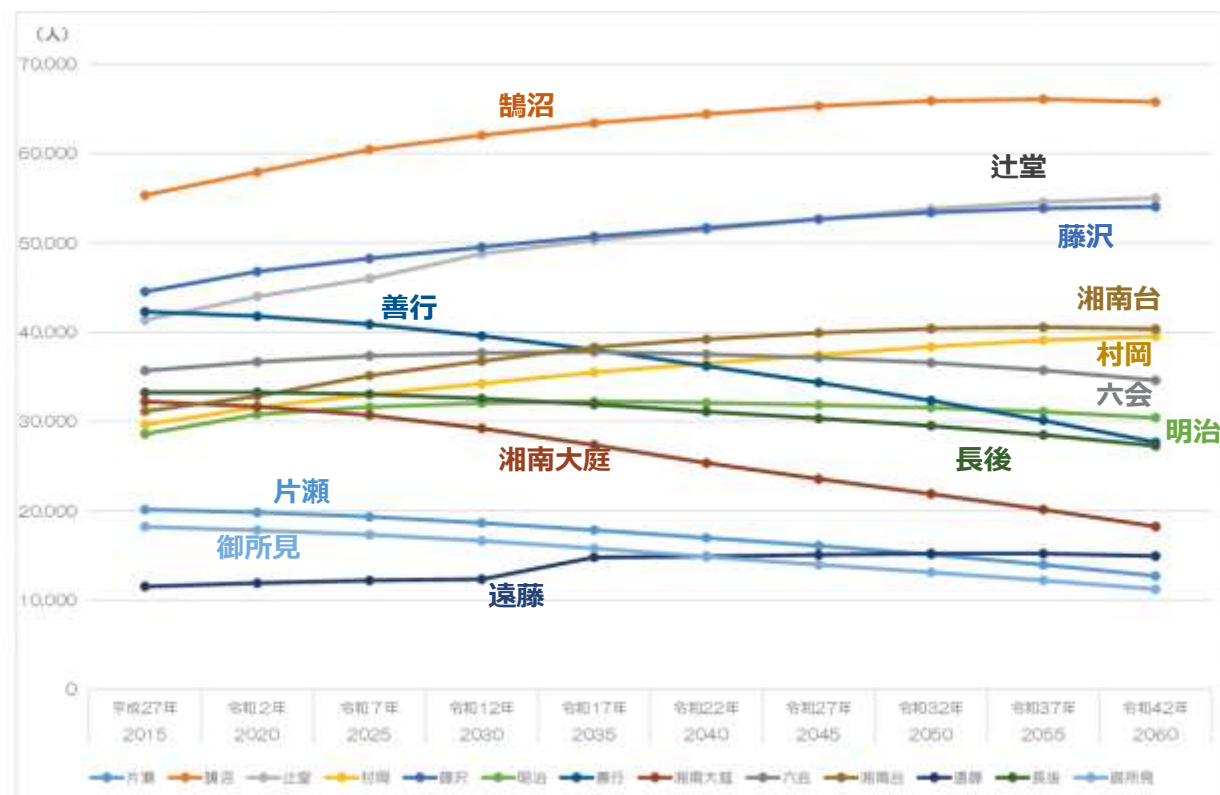
藤沢市＝藤沢市将来人口推計調査報告書（2023年）。平成27年（2015年）

2. 考慮すべき社会状況の整理

① 人口減少・超高齢化社会の進行

- 地区により将来人口動向に大きな違いが生じている。
- 5地区（善行、長後、湘南大庭、片瀬、御所見）で人口減少が始まっており、他2地区（六会、明治）も2035年をピークに人口減少、他の6地区（遠藤、鵜沼、辻堂、村岡、藤沢、湘南台）はさらに増加傾向にある
- 今後、南部を中心とした人口増加を続ける地区と、人口減少地区それぞれの趨勢を見据えたうえで、各地区の特性に基づく、その地区らしい「暮らしやすさ」の追求した施策の展開が必要と考えられる

■ 地区別将来人口推計



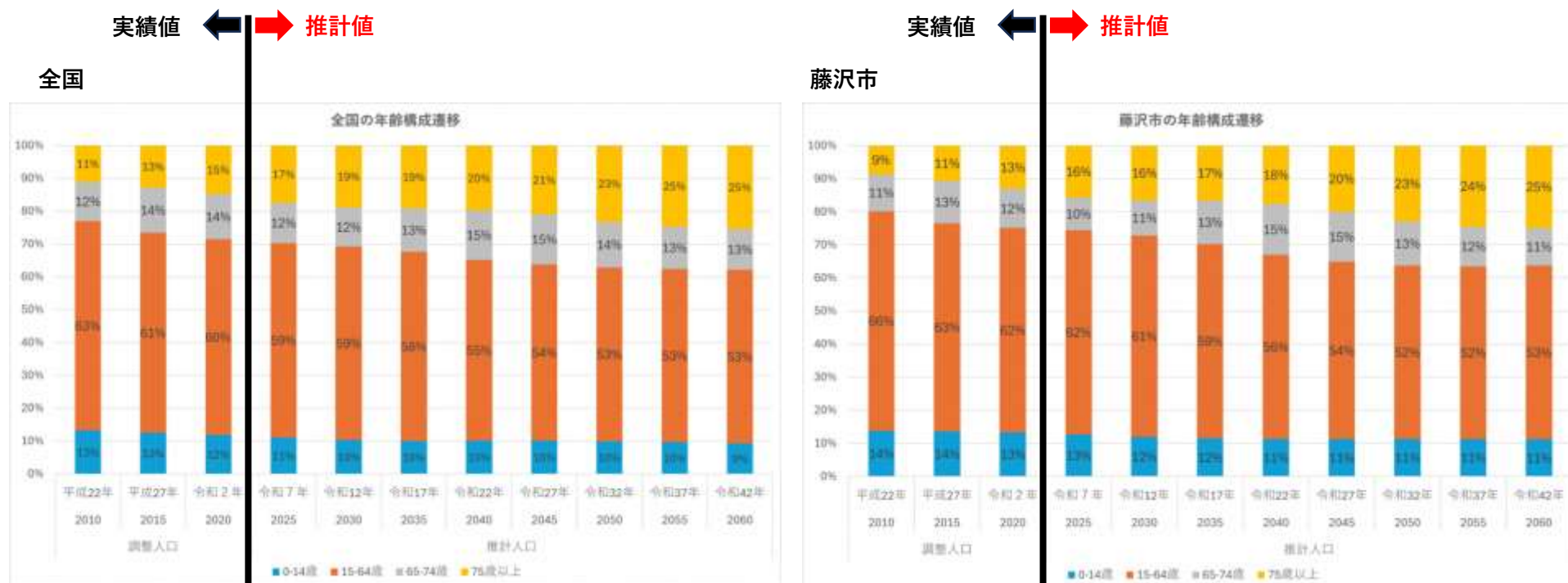
資料：藤沢市将来人口推計調査報告書（2023年）

2. 考慮すべき社会状況の整理

② 超高齢社会の進行

- 藤沢市の高齢化率は、2020年の25%から2060年には36%まで増加、全国とほぼ同水準で推移。特に75歳以上の人口割合が急速に高まる。
- 人口増加局面においても、生産年齢人口の割合は減少傾向にある。
- 今後、超高齢化に備えた施策展開が求められると考えられる。また、市税収入の減少が見込まれるため、既存ストックの有効活用の重要性が高まる。（cf.将来人口推計報告書）

■年齢4区分別人口割合の推移(全国及び藤沢市、想定)



2. 考慮すべき社会状況の整理

2) 都市基盤・交通

① 都市基盤の老朽化

- 高度成長期以降に整備された道路橋、トンネル、河川、下水道、港湾等について、今後20年で建設後50年以上経過する施設の割合が加速度的に高くなる
- 全ての都市基盤施設を長期にわたり維持することは不可能なため、都市のコンパクト化を視野に、効率的な維持管理が必要と考えられる

■建設後50年以上経過する社会資本の割合

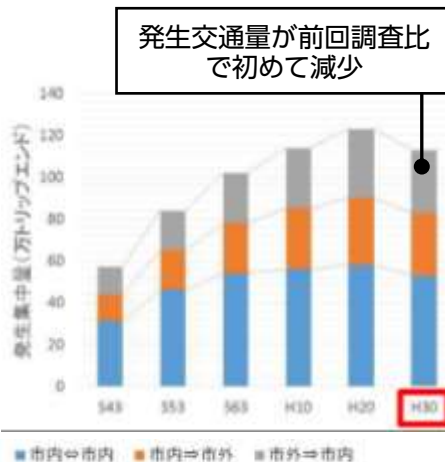
インフラ種別	2020年3月	2040年3月
道路橋 [約73万橋（橋長2 m以上の橋）]	約30%	約75%
トンネル [約1万1千本]	約22%	約53%
河川管理施設（水門等） [約4万6千施設]	約10%	約38%
下水道管きょ [総延長：約48万km]	約5%	約35%
港湾施設 [約6万1千施設（水域施設、外郭施設、係留施設、臨港交通施設等）]	約21%	約66%

出典：国土交通省「インフラメンテナンス情報」

② 移動の質・量の変化

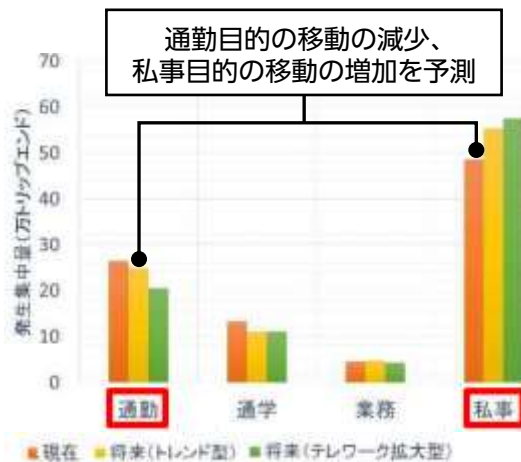
- 東京都市圏パーソントリップ調査(2018年)において、発生集中量が前回調査比で初めて減少
- 高齢化の進行やテレワークの普及とともに通勤目的の移動が減少し、比較的移動距離の短い私事目的が増加すると予測
- 今後は、居住区域を中心とした生活空間の快適さや、円滑な地区内移動の手段確保のニーズ・重要性が高まるとみられ、近距離レベルの道路・交通環境の改善・充実が必要と考えられる

■移動の総量(発生交通量)の推移



■市内の目的別発生集中用(将来・現在)

トレンド型…2040(令和22)年時点の将来人口を想定し、東京PT調査の交通行動が続くと想定した場合
テレワーク拡大型…テレワーク等の定義により東京・横浜への就業者の人口集中が正し、通勤ニーズ等が大きく変化すると想定した場合



出典：藤沢市都市交通計画

③ 広域交通体系の整備等の推進

- 藤沢市は鉄道6線、新湘南バイパス等の幹線道路に加え、2021年に東名高速綾瀬スマートICが開通し、広域からのアクセス性が向上しつつある
- 今後は横浜湘南道路やいずみ野線延伸等により、さらなる広域連携強化が期待される
- 特に上記2路線は市南部・北部それぞれにおける東西方向の移動のしやすさを改善させ、広域でのヒト・モノの流れを大きく変える可能性がある

■藤沢市内及び周辺域交通体系図



2. 考慮すべき社会状況の整理

④ モビリティの進展

- 自動運転技術の発展を背景として、パーソナルモビリティをはじめ多様なニーズに対応した新たなモビリティの開発・普及が進展しつつある
- 藤沢市では、「Fujisawa SST」にて住民向けにワンストップのモビリティサービスを提供している
- モビリティの進展は、地域の移動手段を大きく変え、高齢者など人々の外出を促す可能性がある
- 新たなモビリティに対応した公共交通のあり方、道路空間のあり方の検討が求められる

■多様なモビリティの例



出典: 国土交通省「新たなモビリティと道路空間」

■「Fujisawa SST」におけるモビリティサービス

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月の街びらぎよりサービス提供

-電動キックボードや車いすのシェアリングを拡充

「SQUARE Mobility」による最適なモビリティの案内等、ワンストップでのモビリティサービスを提供

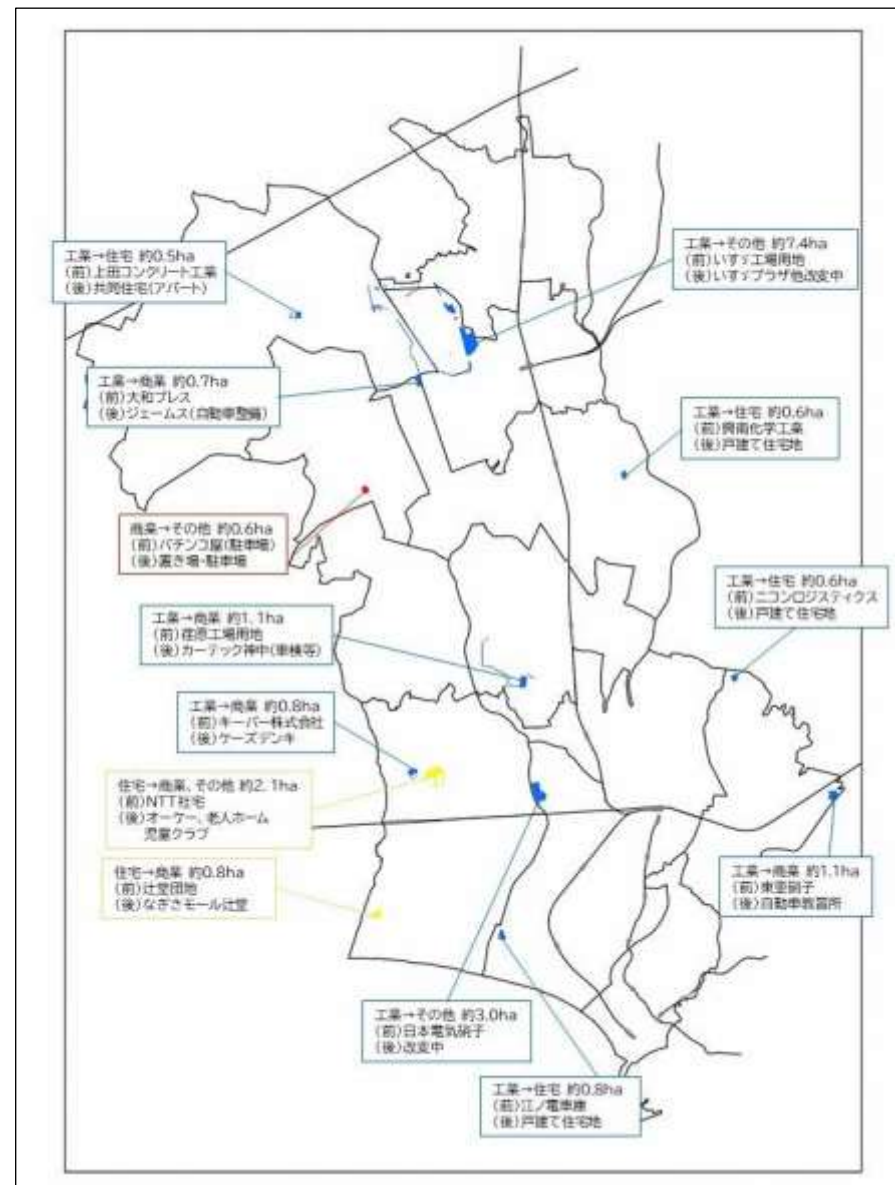
① 土地利用の転換

- 郊外工業系用地の住宅地等への転換が進むが、大規模な土地利用転換の総量は減少傾向にある
- 藤沢駅周辺商業地において共同住宅の立地が進み、商業地としての活力低下が懸念される
- 将来の人口減少局面においては、商業地の適正な規模を踏まえた土地利用誘導が必要と考えられる

■商業地から住宅地への転換状況(藤沢駅周辺、2010年→2020年)



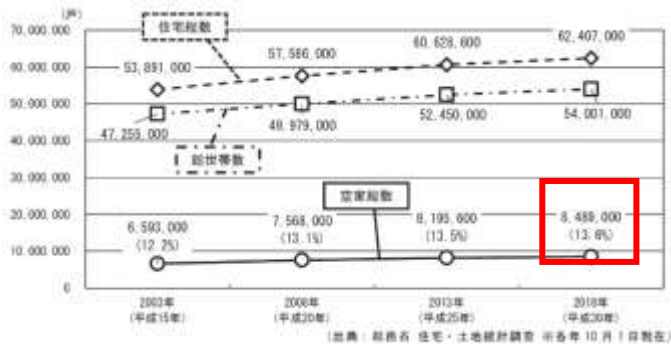
■大規模土地利用転換の位置図(0.5ha以上、2010年-2020年)



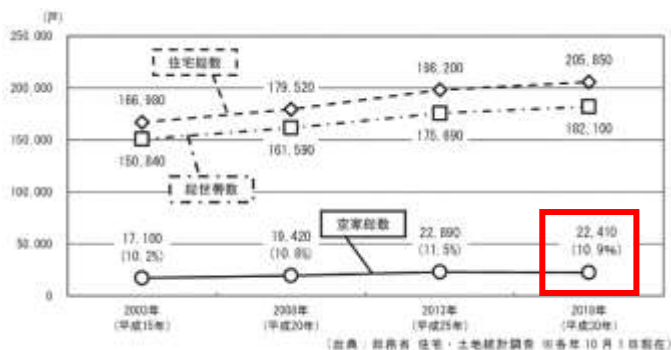
② 空き家

- 空き家率は10.9%、全国平均より低く、15年間で横ばい
- 鶴沼・藤沢地区を中心に良好な状態の空き家ストックがみられる
- 地域の居場所など、新たなまちづくりの取り組みに向けたストックとなる可能性がある

■全国の住宅総数・総世帯数・空家総数



■藤沢市の住宅総数・総世帯数・空家総数



■良好 (利用可能と思われる) 物件の地区区分

鶴沼地区	43
藤沢地区	40
片瀬地区	35
辻堂地区	26
善行地区	21
村岡地区	15
明治地区	14
長後地区	13
湘南大庭地区	10
六会地区	8
遠藤地区	7
御所見地区	3
湘南台地区	2
計	237

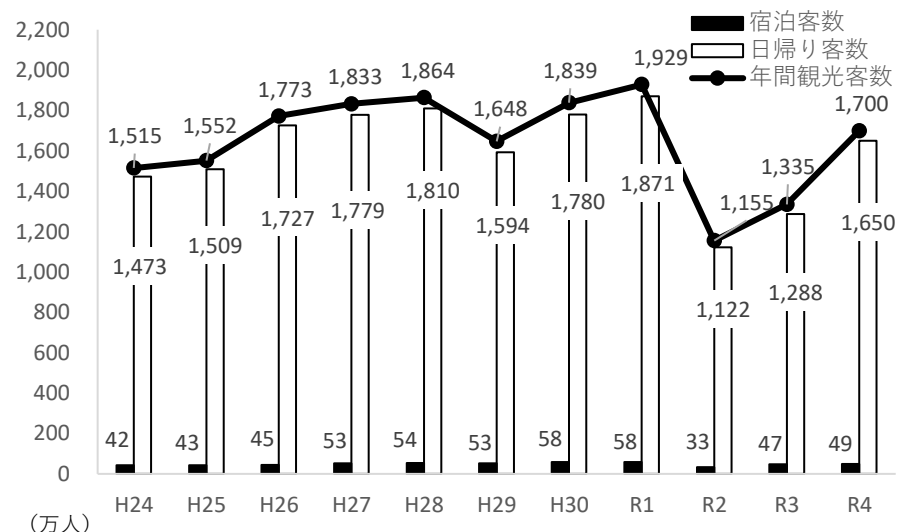


出典：藤沢市空家等対策計画

① 産業構造の変化

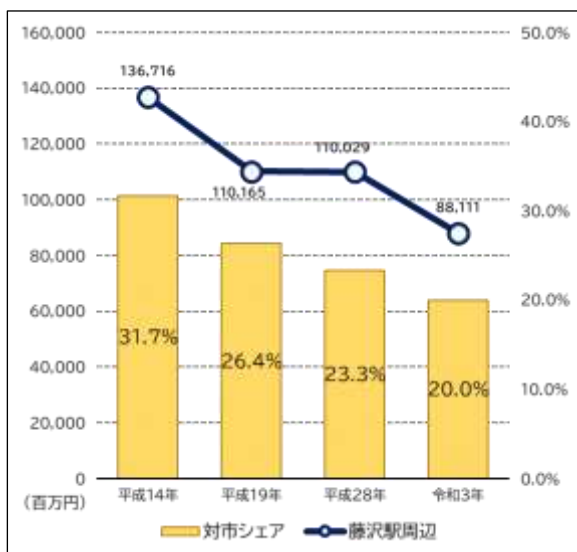
- 藤沢駅周辺を中心に小売販売額の減少、商業地域内の住宅地化が進み、商業の衰退が懸念される
- 一方、インバウンド客を中心に観光客は増加傾向にあり、オーバーツーリズムの懸念もある。観光が今後の市の産業におけるより大きな柱となる可能性がある
- なお、2020年(令和2年)以降の年間観光客数は、観光エリアが本市と連続する鎌倉市を上回っている。

■入込み観光客数の推移



出典: 藤沢市観光統計

■小売販売額の推移(藤沢駅周辺)



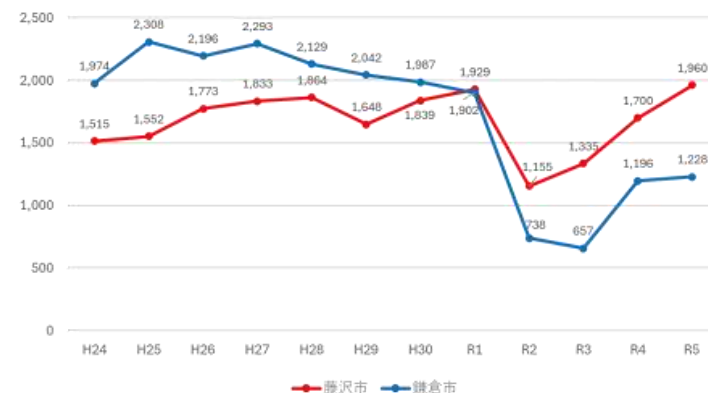
出典: 商業統計調査、経済センサス

■商業地域内の人口(藤沢駅周辺)



出典: 都市計画基礎調査

■入込み観光客数の推移・鎌倉市との比較



出典: 藤沢市観光統計、鎌倉市ウェブサイト

② 産業基盤の創出

- 市内3カ所に産業系土地利用を中心とした計画が完成又は進捗しており、市の新たな産業基盤となる
- これらの整備を契機に、経済のみならず、ひとの生活の安全や豊かさに繋げていくことが今後の産業政策上重要となると考えられる
- 特に大学など研究機関との連携は、まちの発展にとって大きな力となることが期待される

■健康と文化の森地区



出典:「藤沢市健康と文化の森地区 まちづくりのご紹介」

※遠藤地区・慶應義塾大学SFCキャンパスに隣接した、「学術文化新産業拠点」の一つ。いずみ野線延伸計画を見据えつつ、研究・開発機能の立地を図る。2024年3月末に、市街化区域への編入及び土地区画整理組合の設立認可。

■湘南ヘルスイノベーションパーク



※村岡新駅周辺地区に隣接して2018年に誕生した、日本最大級のライフサイエンス研究施設。製薬企業、バイオベンチャー、大学など128社が入居(2024年11月現在)。

■新産業の森



出典: 藤沢市ウェブサイト

※綾瀬スマートICなどの広域交通を活かした新たな産業系市街地の創出・立地誘導を図るため、土地区画整理事業により段階的に整備を進めている。現在、西部地区(約67.8ha)の市街化区域編入に向け検討中。

2. 考慮すべき社会状況の整理

① 低炭素社会から脱炭素社会への転換

- 環境省では2050年カーボンニュートラルの実現を目標に取り組を進めている
- 都市行政においても、脱炭素に資する都市・地域づくりが求められる

○コンパクト・プラス・ネットワークや居心地が良く歩きたくなる空間づくりの推進



都市機能の集約による公共交通の利用促進等によるCO2排出量の削減を推進

- グリーンインフラの社会実装の推進
- 官民連携による公園の整備・管理運営の推進



都市部における緑地の確保やヒートアイランド現象の緩和によるCO2吸収・排出抑制を推進

- エネルギーの面的利用の推進
- 環境に配慮した民間都市開発の推進等



複数建築物をエネルギー導管でつなぎ、面的利用を図ること等により、エネルギー利用を効率化

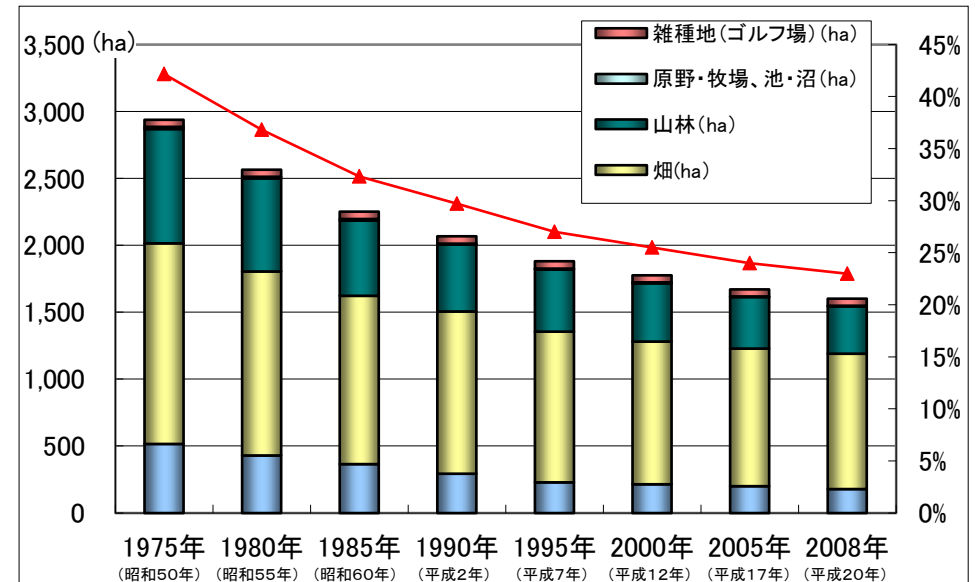
出典:国土交通省「都市行政におけるカーボンニュートラルに向けた取り組み事例集」

② 土地利用転換による緑の減少

- 自然的土地利用は1975年(昭和50年)の42%→2008年(平成20年)の23%に減少している
- 減少の著しいのは山林、田で、宅地開発などの土地利用転換が原因とみられるが、将来の人口減少局面においては、こうした土地利用転換は減少すると考えられる
- 今後は開発行為等における緑の創出を促しつつ、自然資源の適切な保全が必要と考えられる

■自然的土地利用の推移

※「固定資産概要調査」(藤沢市資産税課)を基に作成



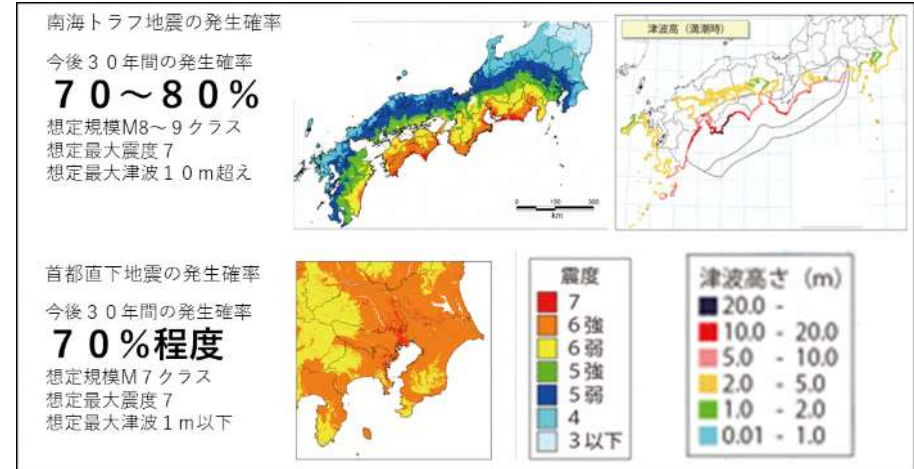
出典:藤沢市緑の基本計画

2. 考慮すべき社会状況の整理

③ 自然災害の激甚化・頻発化

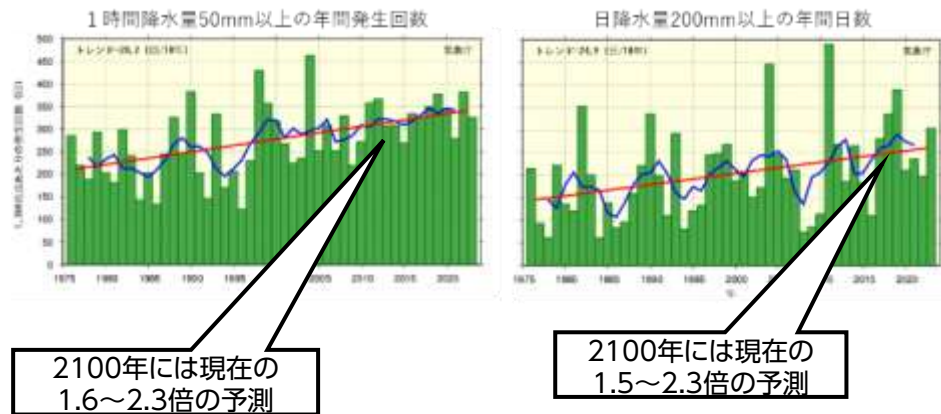
- 近年、激甚な水災害やそれに伴う土砂災害が全国各地で頻発している
- 気候変動による降雨量の増加、南海トラフ地震や首都直下地震の切迫などにより、更なる激甚化・頻発化が懸念されている
- 藤沢市では特に沿岸部の津波被害、密集市街地における大規模延焼火災の被害が想定され、着実な対応が求められる

■大規模地震の発生確率



出典:国土交通白書2020

■全国アメダスによる降雨量の推移



出典:気象庁「日本の気候変動2020」

2. 考慮すべき社会状況の整理

6) 社会・ライフスタイル

① 働き方・ライフスタイルの多様化

- 新型コロナウイルス感染症拡大を契機に在宅勤務・テレワークの普及や副業・ワーケーション希望者の増加が進み、働き方・生活様式が多様化しつつある
- 地方居住や二拠点居住の関心が高まりつつあるなど、住まい方も多様化の傾向にある
- 活力ある社会の維持のため、多様なライフスタイルを受け入れる社会づくりが求められる

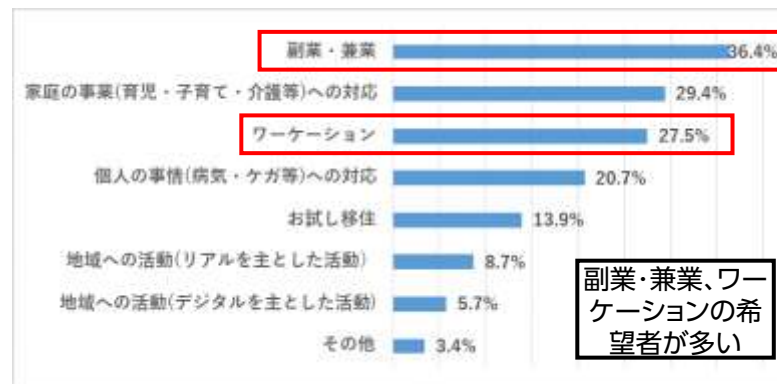
■民間企業におけるテレワークの導入状況



※1 営業活動などで外出中に作業する場合。移動中の交通機関やカフェでメールや日報作成などの業務を行う形態を含む。
 ※2 テレワークなどを活用し、普段の職場や自宅とは異なる場所で仕事をしつつ、自分の時間過ごすこと。
 ※3 導入形態の無回答を含む形で集計。

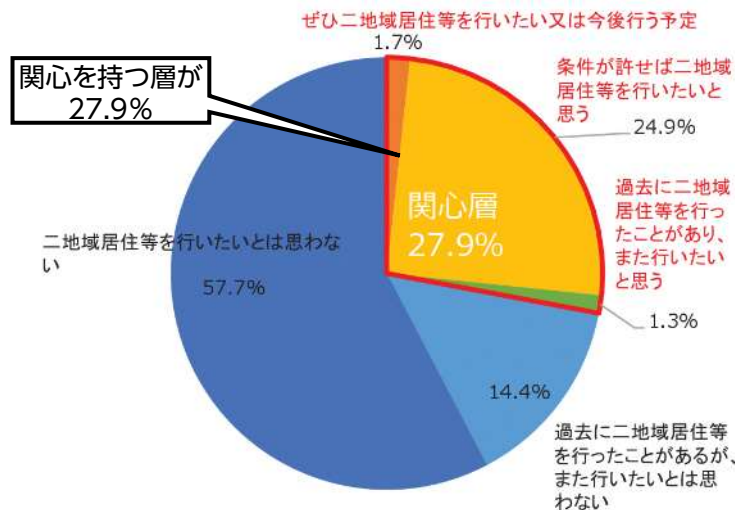
出典：総務省「通信利用動向調査」

■テレワークをきっかけに実施したい活動(複数回答)



出典：国土交通省「令和4年度 テレワーク人口実態調査」

■二地域居住等への関心について



出典：国土交通省「二地域居住に関するアンケート」

- クオリティ・オブ・ライフ(QOL)、ウェルビーイング(well-being)といった考え方がさまざまな分野で注目され、生活の質の向上を目指した施策が求められている
- 将来の人口減少をふまえ、生活サービスの量的供給から質的充実への転換が必要となる

【相対的に広範囲からの利用が見込まれる都市機能の確保】
・相対的に広範囲からの利用が見込まれる一般病院や市役所、中央図書館等の各都市機能の拠点の施設や国定公園におけるリハビリテーション病院、商店街や商業施設、広場等の都市機能については、都市内において公共交通によるアクセスがしやすい位置に機能を確保する。

- ・鉄道駅やバス停等から施設に繋がるまでの安全な歩行ネットワークを確保する。
- ・都市の賑わいを創出する施設の周辺には、自動車交通を抑制して歩行者優先となるエリアを確保し、歩行者が集まる空間（イベントや市場等が開かれる広場）を創出する。



■スマートウェルネスシティのイメージ



※「この『まち』に住むと自然と歩いてしまい、知らない間に健康になれる、そんなSmart Welless Cityを創りたい」
(パンフレットより)

出典:「スマートウェルネスシティ」パンフレット

③ 地域への関わり方の多様化

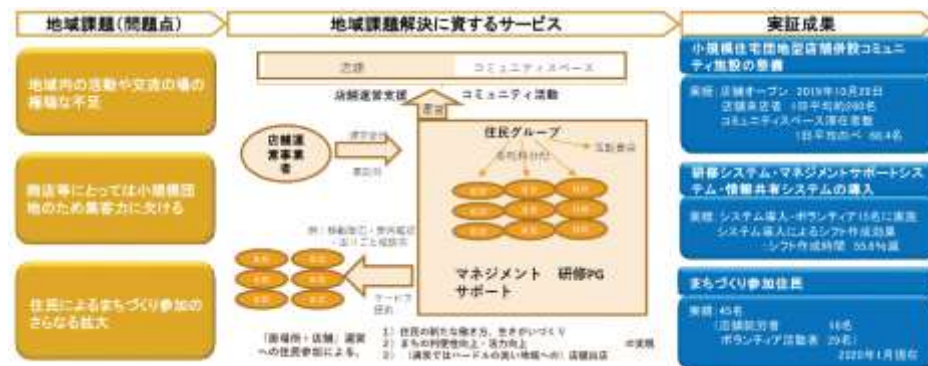
- 藤沢市における自治会・町内会への加入率は2015～2022で8ポイント減少、コミュニティの衰退が顕著になりつつある
- 国内各地では、エリアマネジメントの取組みにより、地域に関わる多様な主体による活動を通じ、コミュニティの再生に寄与する事例がみられる
- コミュニティを担う、新たな主体の活動を支援する仕組みづくりが求められる

■藤沢市における自治会・町会加入率の変遷(2015年～2022年)



出典:市民自治推進課資料

■上郷ネオポリス(横浜市栄区)における取組事例



出典:大和ハウス工業(株)資料

※1970年代に開発され、現在は高齢化が著しい戸建住宅地における取組。開発に携わった住宅メーカーと自治体等が「横浜ネオポリスマちづくり協議会」を設立。プロジェクトとしてコンビニとコミュニティスペースを併設し、運営を住民が行う「野七里テラス」、近距離モビリティやテレビ電話による生活支援の実証実験等を実施。

2. 考慮すべき社会状況の整理

6) 社会・ライフスタイル

④ 人が楽しめる都市の魅力づくり

- まちなかウォーカブル(居心地がよく歩きたくなるまちづくり)の取組と、推進のための各種制度の整備が進んでいる
- 地域住民が気軽に交流できる場所として、まちの居場所づくりの取組が各地で進んでいる

■まちなかウォーカブルの例(横浜市中区・元町パークレット)



※路上停車帯の一部をパークレット(滞留空間)に転用

出典:国土交通省・ウォーカブルポータルサイト

■まちの居場所づくりの例(藤沢市亀井野・ノビシロハウス)



※アパート+カフェ+ランドリー+地域医療拠点の複合施設

出典:SUUMOジャーナル

⑤ 都市インフラのスマート化・デジタルネットワーク社会化

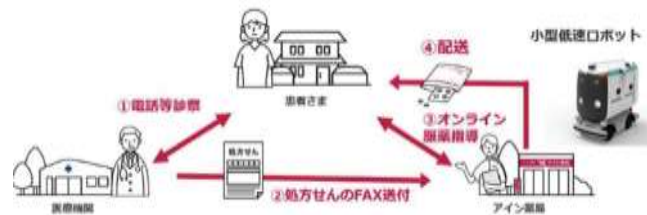
- 情報社会(Society4.0)に続く新たな社会ビジョンとしてSociety5.0が提唱されており、藤沢市でもロボットやAIを活用した実証実験を実施している
- デジタル技術の進展により、生活およびコミュニケーションのあり方が大きく変わることが予想され、これに対応した取組みが求められる

■「Society 5.0」が実現する社会



出典:内閣府HP

■Fujisawa SSTでのロボット配送サービスの実証実験



■AI観光案内の実証実験



3. 都市の現状課題の整理

- (1) 人口及び世帯の動向
- (2) 土地利用動向
- (3) 自然環境及び自然資源
- (4) 道路・交通
- (5) 都市機能と公共施設
- (6) 災害リスク
- (7) 産業動向
- (8) コミュニティと地域資源

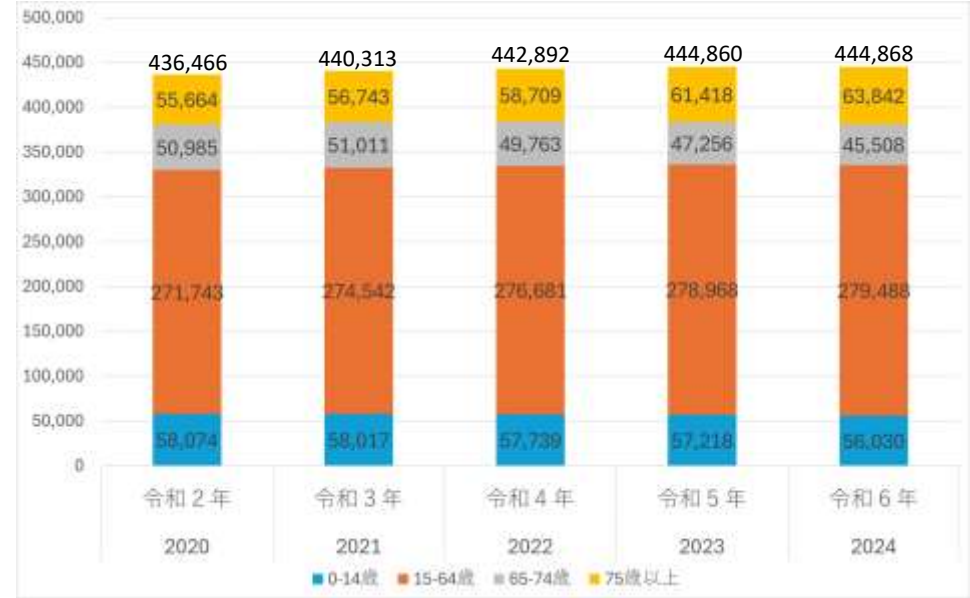
3. 都市の現状課題の整理

1) 人口及び世帯の動向

①人口及び世帯

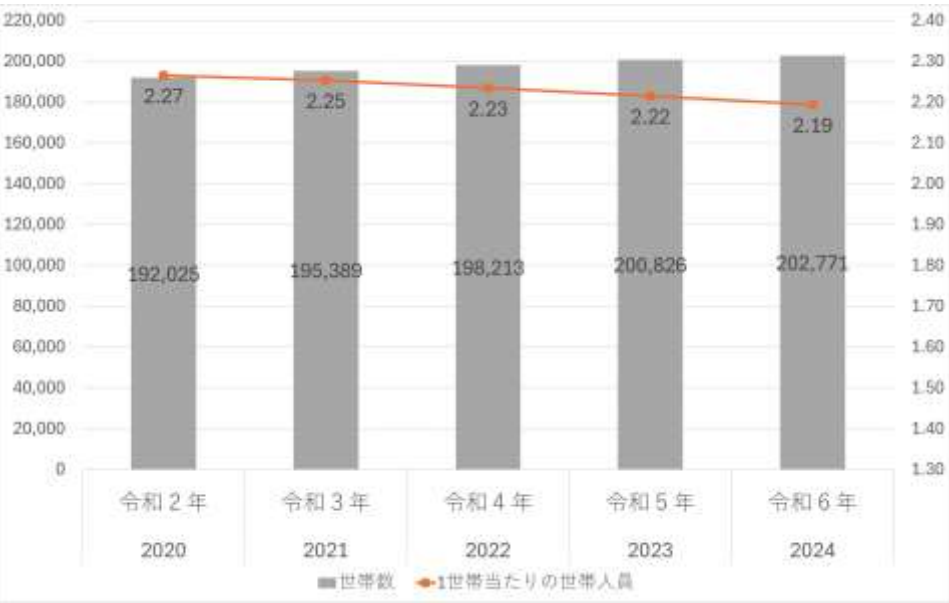
- 全国的には減少傾向だが、一貫して人口・世帯数とも増加傾向だが、年少人口（0-14歳）は減少傾向
- 1世帯当たり世帯人員は減少傾向
- 湘南エリアは、近隣自治体とともに人口増が続く

図 人口の推移



出典：住民基本台帳による（各年4月1日）

図 世帯数の推移



出典：令和2年国勢調査を基準とした推計値

図 神奈川県内市区町村別 人口増減の状況



出典：令和2年国勢調査 神奈川県人口等基本集計結果

3. 都市の現状課題の整理

1) 人口及び世帯の動向

②人口動態

- 2020年(令和2年)より自然減となるが、それを上回る社会増により人口増となる
- 社会増については平成12年以降の変化が大きい
- 神奈川県全体では自然減が社会増を上回り人口減少傾向だが、近隣の平塚市・茅ヶ崎市では近年の社会増が著しく、人口増の波が西に移動している可能性がある
- 近年における社会増減の変動が大きいため、今後の傾向について注視が必要

図 藤沢市・人口動態の推移



出典：総務省住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数

図 神奈川県・人口動態の推移

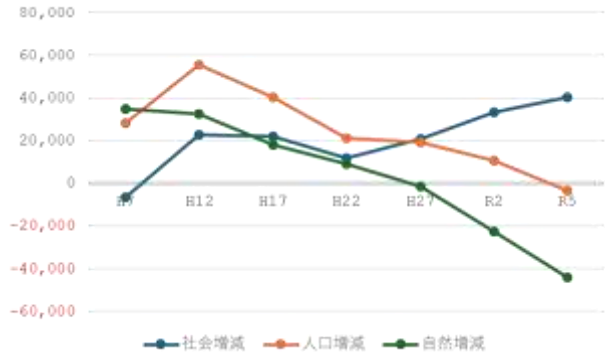
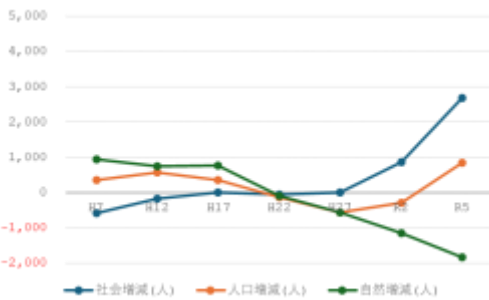
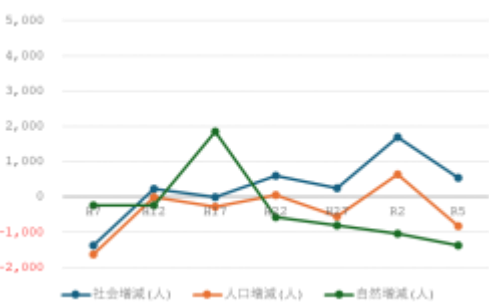


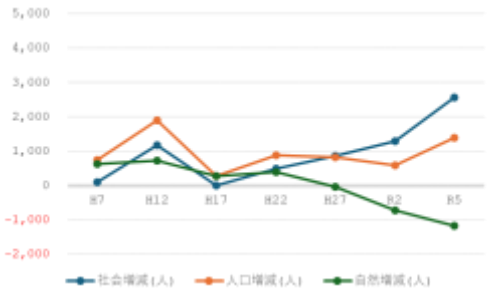
図 周辺自治体・人口動態の推移
【平塚市】



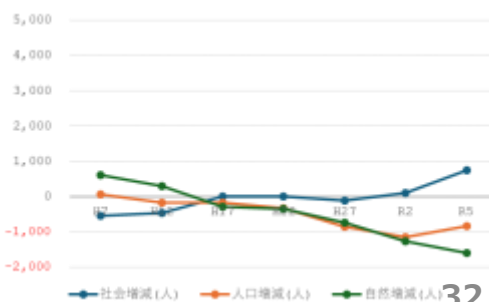
【鎌倉市】



【茅ヶ崎市】



【小田原市】



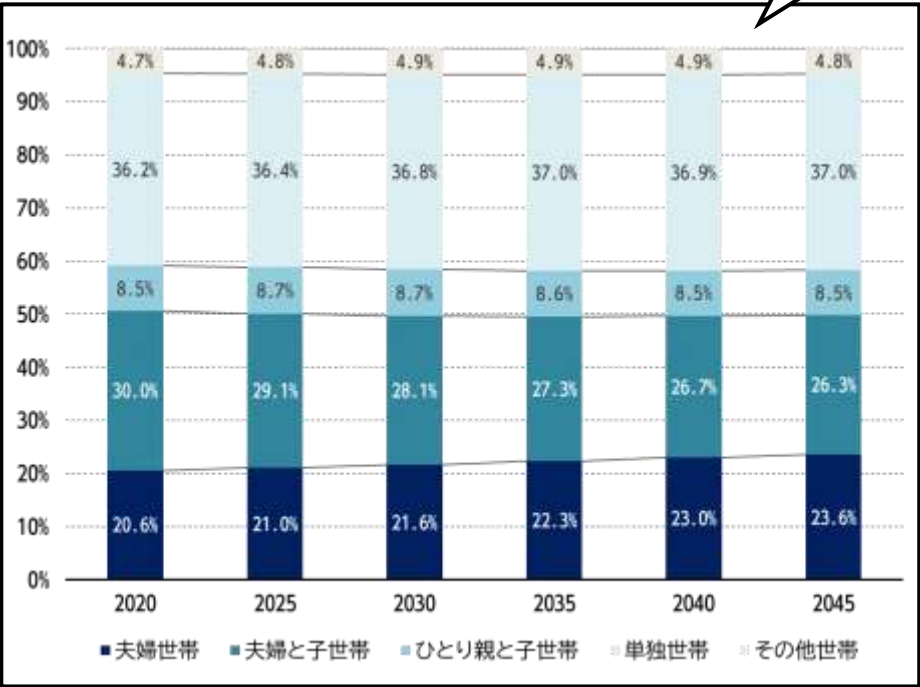
3. 都市の現状課題の整理

1) 人口及び世帯の動向

③世帯類型別推移

- 夫婦と子世帯が減少し、夫婦世帯・単独世帯が増加の予測
- 特に高齢単身世帯の増加が著しい

図 世帯類型別構成比の推移推計



2020年時点で既に単身世帯の割合は最も大きい
そのうち高齢者の占める割合が
年々増加する予測

資料：藤沢市将来人口推計

図 単独高齢世帯の推移推計

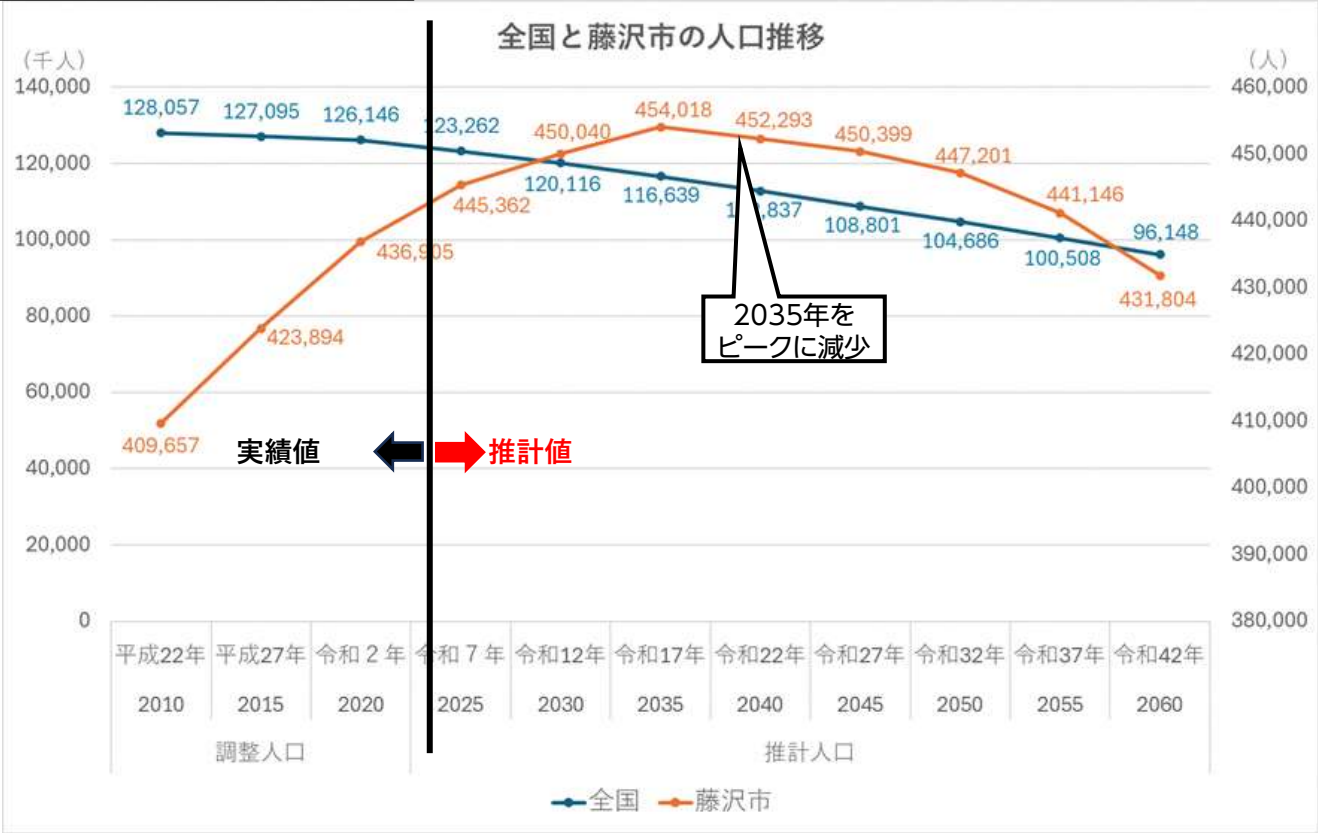


資料：藤沢市将来人口推計

④将来人口推計

- 全国的にはすでに人口減少局面だが、藤沢市は人口ピークが全国より遅れ、2035年がピークと推計
- 人口減少局面を極力先延ばしにできる方策の検討が求められる

図 人口推移及び推計



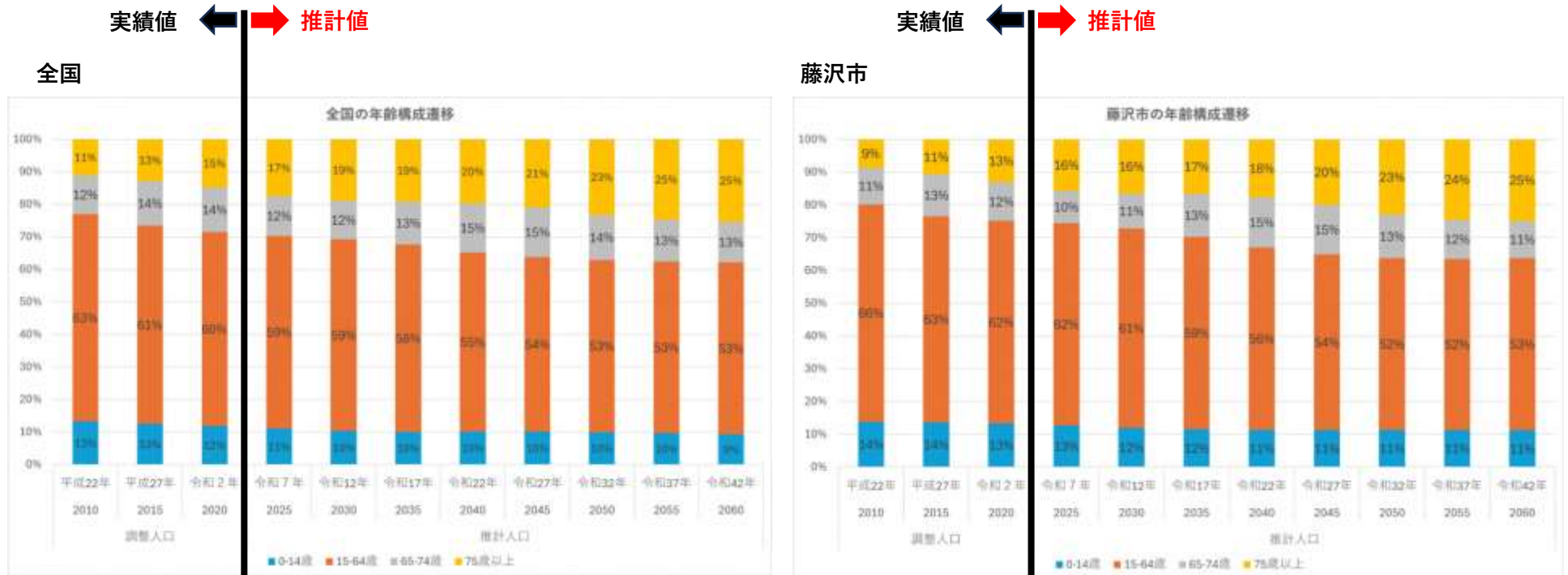
出典：藤沢市将来人口推計調査報告書（2023年）

再掲

④将来人口推計（年齢別）

- 藤沢市の高齢化率は、2020年の25%から2060年には36%まで増加、全国とほぼ同水準で推移。特に75歳以上の人口割合が急速に高まる。
- 人口増加局面においても、生産年齢人口の割合は減少傾向にある。
- 今後、超高齢化に備えた施策展開が求められると考えられる。また、市税収入の減少が見込まれるため、既存ストックの有効活用の重要性が高まる。（cf.将来人口推計報告書）

■年齢4区分別人口割合の推移(全国及び藤沢市、想定)



出典：

全国＝日本の将来人口推計 令和5年版

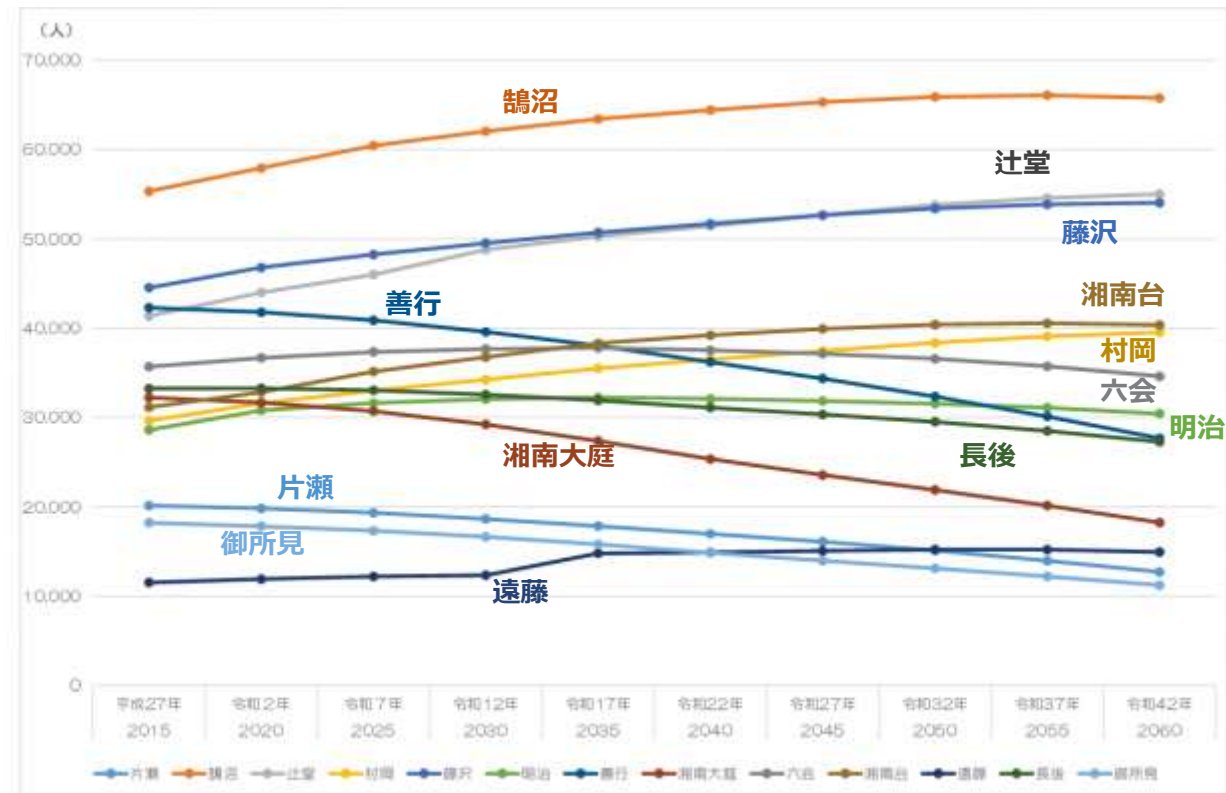
藤沢市＝藤沢市将来人口推計調査報告書（2023年）

再掲

⑤町丁目別人口推移

- 地区により将来人口動向に大きな違いが生じている。
- 5地区（善行、長後、湘南大庭、片瀬、御所見）で人口減少が始まっており、他2地区（六会、明治）も2035年をピークに人口減少、他の6地区（片瀬、鵜沼、辻堂、村岡、藤沢、湘南台）はさらに増加傾向にある。
- 今後、南部を中心とした人口増加を続ける地区と、人口減少地区それぞれの趨勢を見据えたうえで、各地区の特性に基づく、その地区らしい「暮らしやすさ」の追求した施策の展開が必要と考えられる。

図 地区別将来人口推計

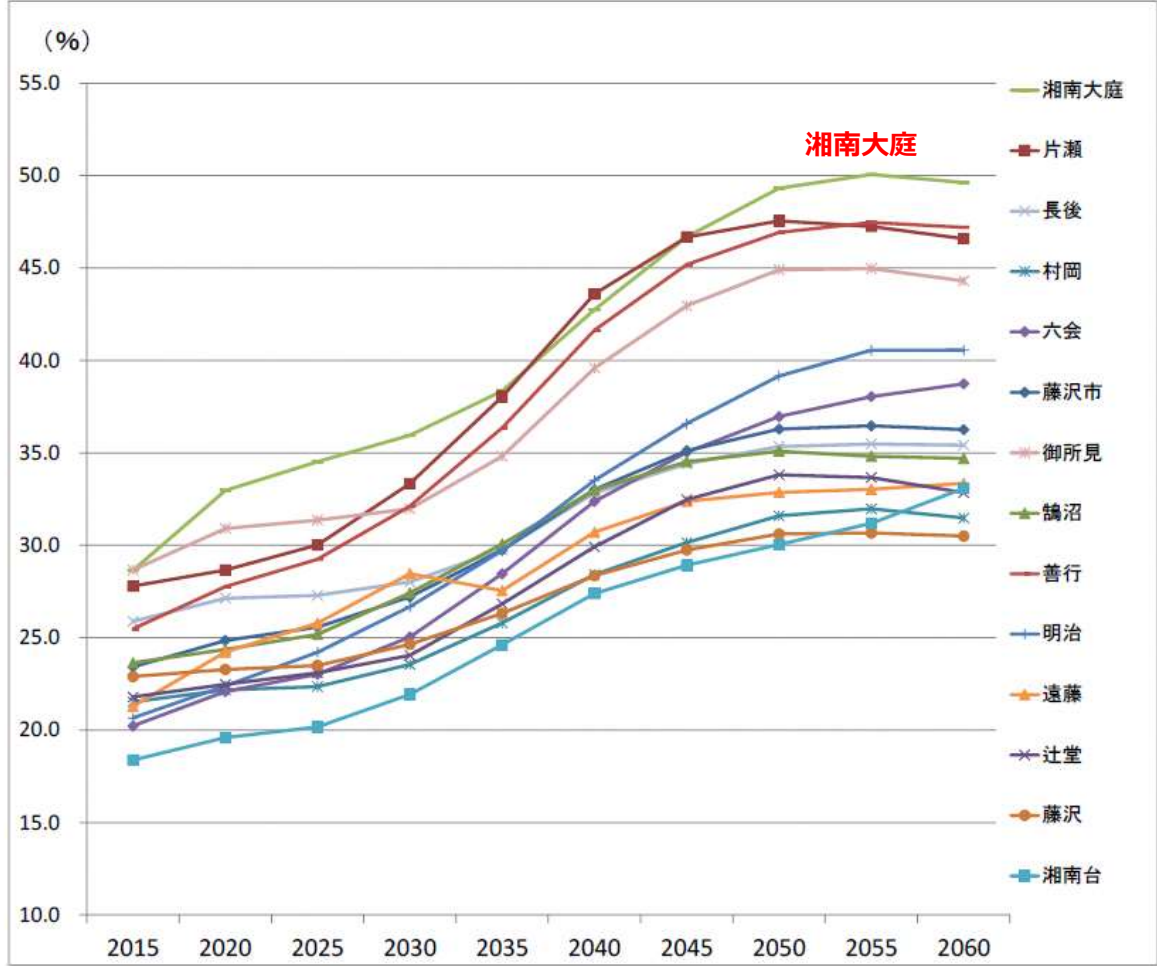


資料：藤沢市将来人口推計調査報告書（2023年）

⑤町丁目別人口推移

- 高齢化は湘南大庭、善行、片瀬、御所見で著しい。特に湘南大庭は高齢化率50%超の予測
- 若年層流入を誘導するとともに、地域コミュニティ運営を円滑に進めるための対策が必要

図 地区別高齢化率推計



出典：藤沢市将来人口推計（令和4年）

3. 都市の現状課題の整理

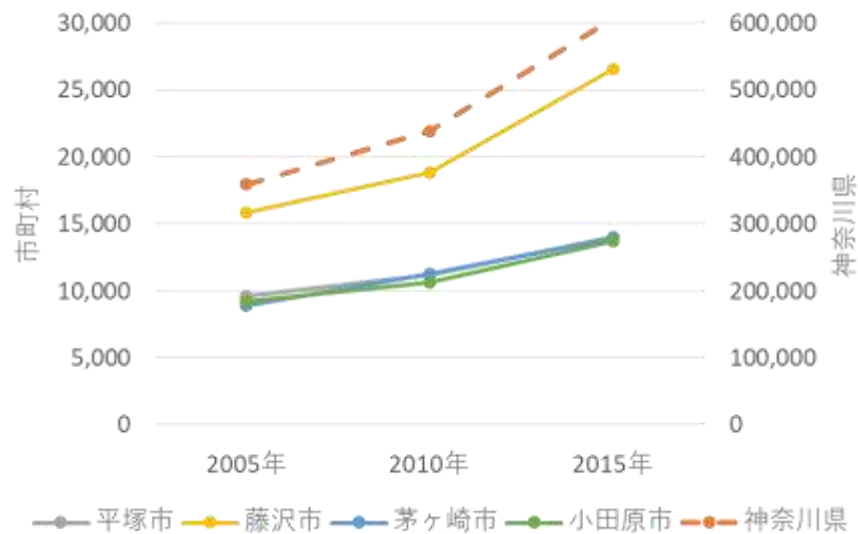
1) 人口及び世帯の動向

⑥高齢者の生活行動

- アクセス困難人口※の増加が周辺自治体に比べ特に藤沢市において著しい。
- また、高齢者の免許保有率は市内全地区において全年齢に比べ低いが、遠藤・御所見地区は約8割と高い
- 将来の超高齢化社会の到来に備え、移動手段の確保が重要課題となる

※アクセス困難人口…店舗まで500m以上かつ自動車利用困難な65歳以上人口

図 アクセス困難人口の推移（神奈川県・藤沢市・周辺自治体）



出典：農林水産政策研究所食料品アクセスマップ

表 藤沢市・13地区別運転免許保有率

地区	年齢層	持っている	返納・持っていない	分からない・未回答
長後地区	全年齢	74.8%	25.2%	0.0%
	高齢者	57.5%	42.5%	0.0%
湘南台地区	全年齢	75.9%	24.1%	0.0%
	高齢者	37.9%	62.1%	0.0%
六会地区	全年齢	71.5%	28.5%	0.0%
	高齢者	48.8%	51.2%	0.0%
善行地区	全年齢	71.4%	26.4%	2.2%
	高齢者	53.5%	41.9%	4.7%
藤沢地区	全年齢	71.9%	28.1%	0.0%
	高齢者	54.5%	45.5%	0.0%
村岡地区	全年齢	82.8%	17.2%	0.0%
	高齢者	69.7%	30.3%	0.0%
片瀬地区	全年齢	79.4%	20.6%	0.0%
	高齢者	57.1%	42.9%	0.0%
鵜沼地区	全年齢	70.7%	29.3%	0.0%
	高齢者	42.1%	57.9%	0.0%
辻堂地区	全年齢	78.4%	21.6%	0.0%
	高齢者	61.0%	39.0%	0.0%
明治地区	全年齢	77.4%	21.4%	1.2%
	高齢者	65.2%	34.8%	0.0%
湘南大庭地区	全年齢	70.5%	27.9%	1.6%
	高齢者	53.1%	43.8%	3.1%
遠藤地区	全年齢	84.9%	15.1%	0.0%
	高齢者	81.5%	18.5%	0.0%
御所見地区	全年齢	86.9%	13.1%	0.0%
	高齢者	78.9%	21.1%	0.0%
不明	全年齢	60.0%	32.0%	8.0%
	高齢者	46.7%	53.3%	0.0%
合計	全年齢	75.2%	24.4%	0.5%
	高齢者	53.0%	45.7%	1.2%

出典：令和4年度 藤沢市の交通に関する市民意識調査

①土地利用現況と推移

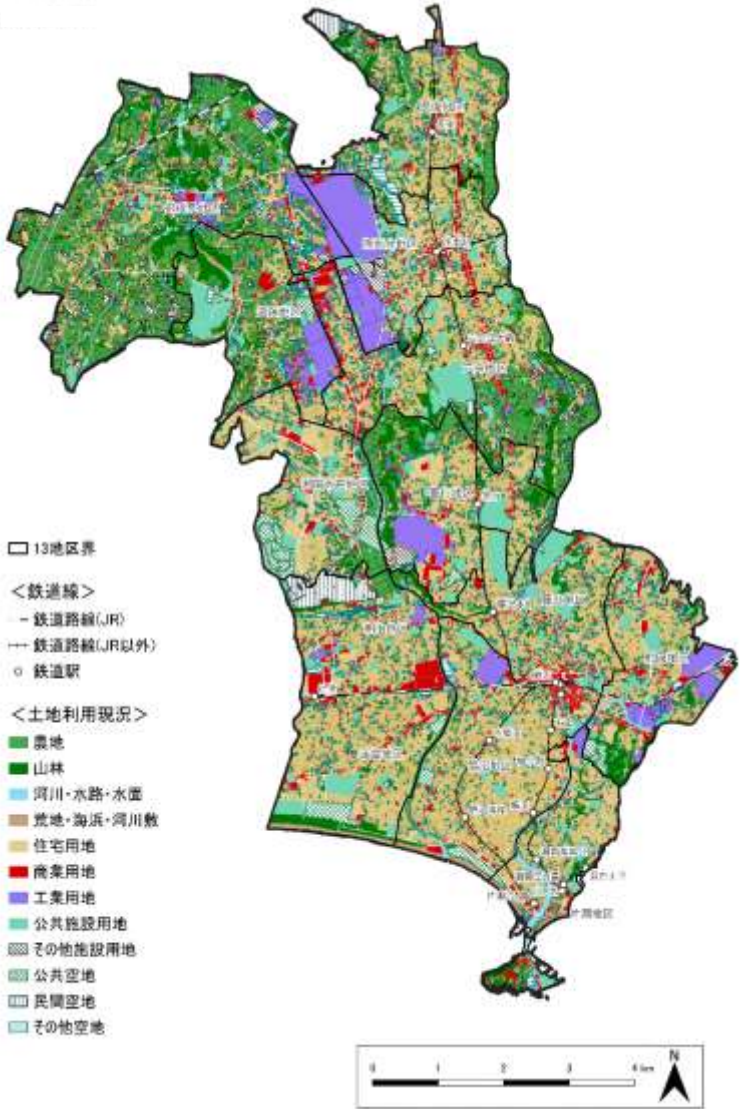
- 農地・山林・河川・海浜など自然的土地利用は、市域の約25%で減少傾向。市の北西部や善行から六会にかけての市街化調整区域に分布している。
- 都市的土地利用は、市域の75%を占め、住宅と道路・鉄道が増加しており、商業・工業、文教公共施設は増減はあるがほぼ横ばいで推移している。

図 土地利用現況の推移 (ha)

	農地	山林	住宅	商業 工業	文教 公共	河川 海浜	道路 鉄道	その他	合計
2005	1235.0 (17.8%)	419.0 (6.0%)	2258.7 (32.5%)	759.6 (10.9%)	532.7 (7.1%)	289.6 (4.2%)	821.1 (11.8%)	635.9 (9.1%)	6,951.0
2010	1136.6 (16.4%)	392.3 (5.6%)	2233.4 (32.1%)	725.4 (10.4%)	496.1 (7.1%)	290.2 (4.2%)	972.0 (14.0%)	705.0 (10.1%)	6,951.0
2015	1089.3 (15.7%)	381.8 (5.5%)	2287.2 (32.9%)	737.6 (10.6%)	542.3 (7.8%)	279.3 (4.0%)	999.6 (14.4%)	633.9 (9.1%)	6,951.0
2020	1060.1 (15.3%)	362.3 (5.2%)	2348.1 (33.8%)	746.3 (10.7%)	471.7 (6.8%)	273.7 (3.9%)	1018.7 (14.7%)	670.1 (9.6%)	6,951.0

出典：都市計画基礎調査

図 土地利用現況図（農地、山林、空地等、住宅地、商業地、工業地、公共施設用地、水面、等）

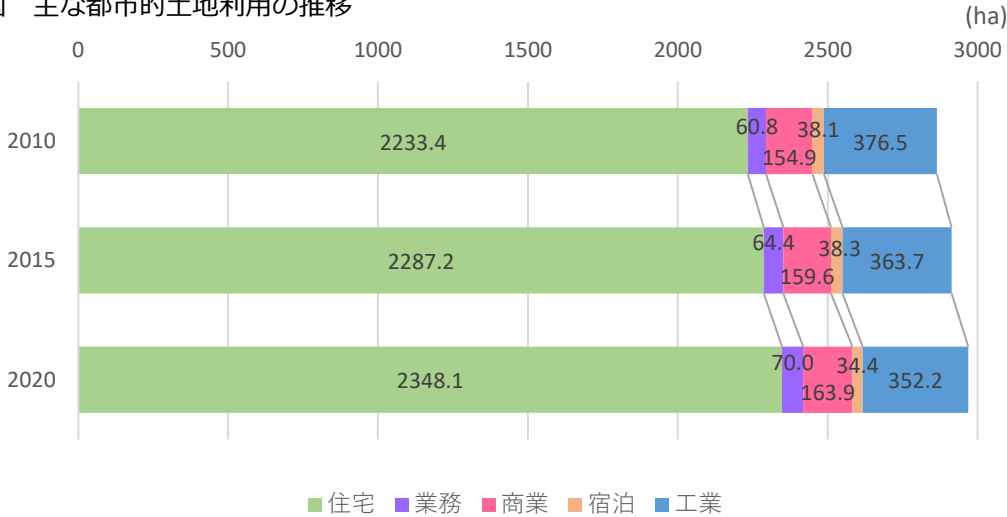


出典：都市計画基礎調査（令和2年）

②大規模な土地利用転換

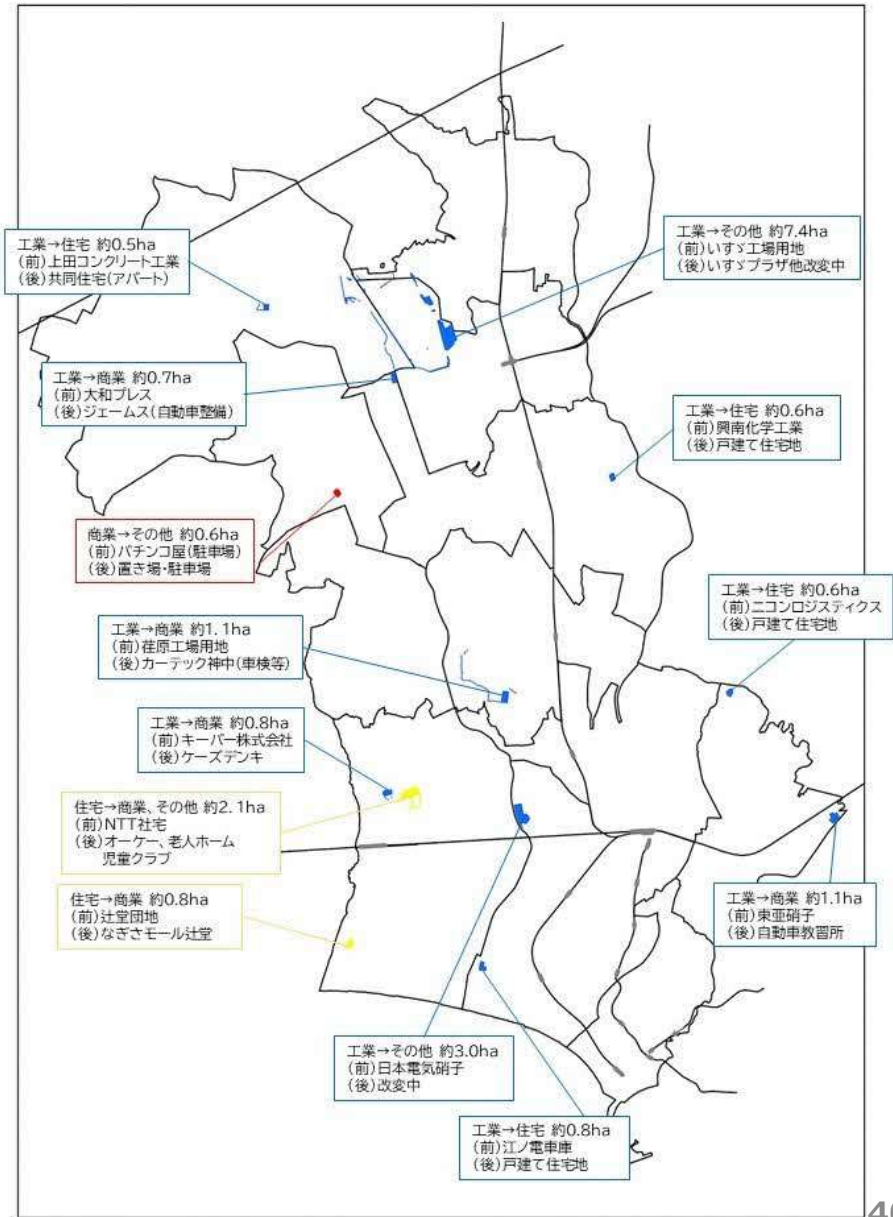
- 大規模な土地利用転換は、工業から住宅、商業、その他への転換が多い。
- 住宅・業務・商業・工業の土地利用面積の推移では、住宅・商業・業務は微増している一方、工業は微減している。

図 主な都市的土地利用の推移



出典：都市計画基礎調査

図 大規模土地利用転換の位置図（0.5ha以上、平成22年-令和2年）



出典：都市計画基礎調査

3. 都市の現状課題の整理

2) 土地利用動向

③低未利用地の発生状況

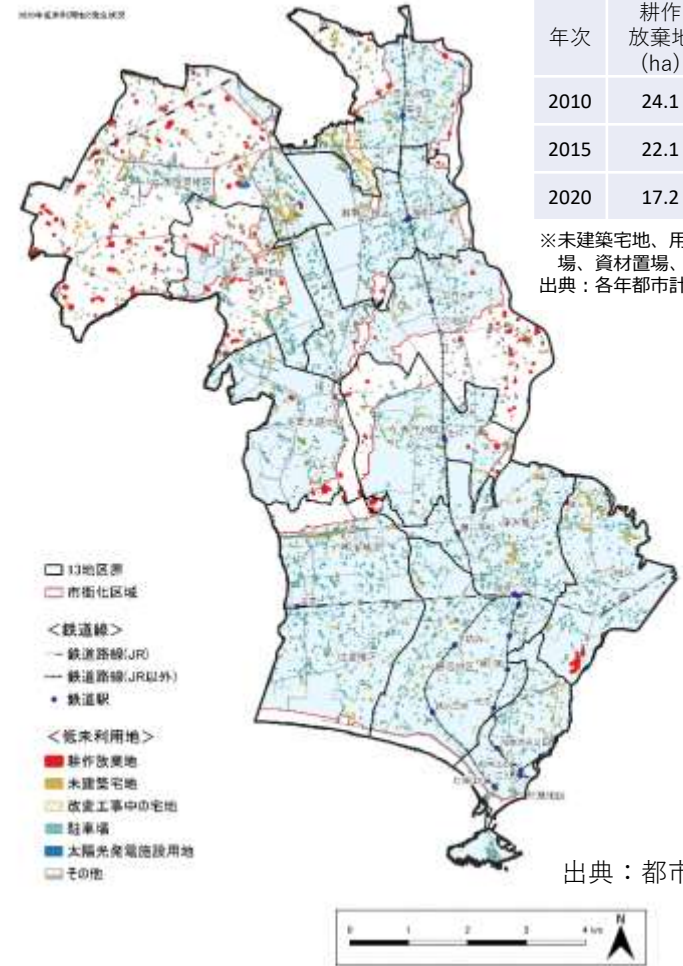
- 耕作放棄地と未建築宅地等の低未利用地は市内全域に点在しており、市街化調整区域では耕作放棄地と駐車場、未建築宅地が混在。
- 面積は、2010年から2020年にかけて減少傾向

図 低未利用地の分布（2020年）

表 低未利用地の推移

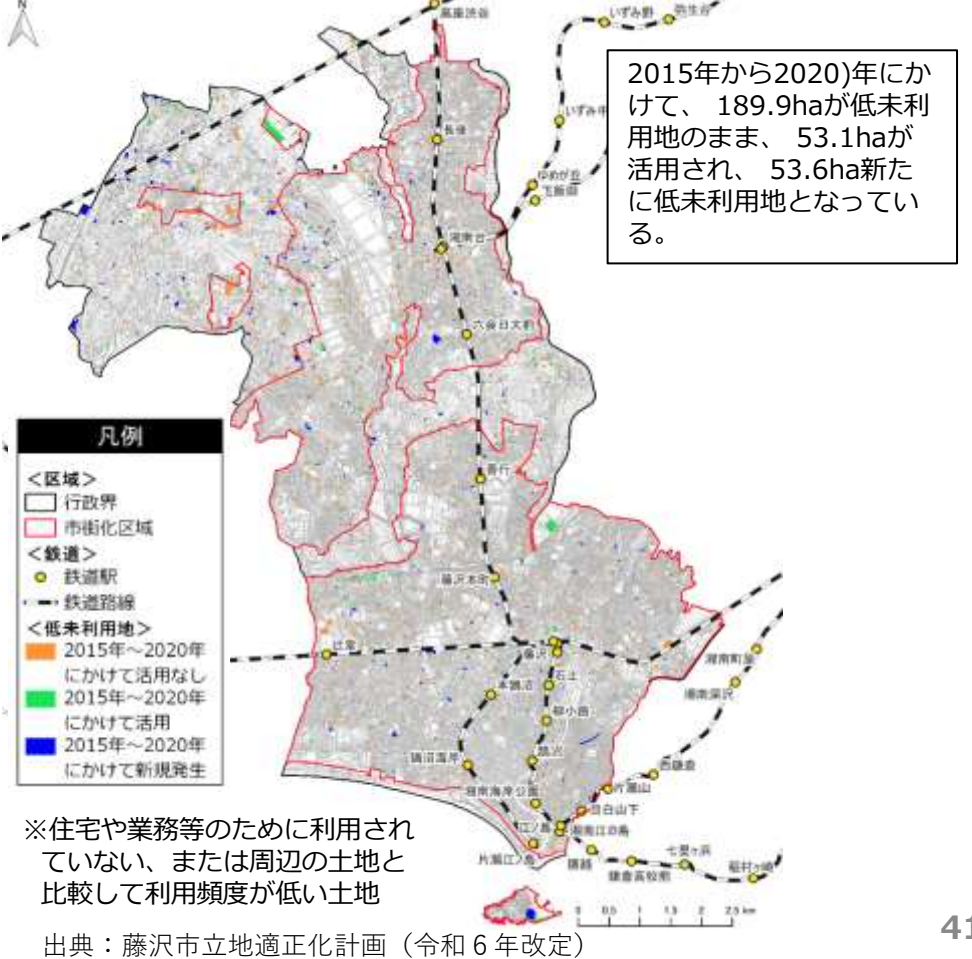
年次	耕作 放棄地 (ha)	その他 の空地 ※(ha)	計 (ha)
2010	24.1	392.1	416.2
2015	22.1	359.3	381.4
2020	17.2	311.9	329.1

※未建築宅地、用途改変中の土地、屋外駐車場、資材置場、太陽光発電施設用地 等
出典：各年都市計画基礎調査土地利用現況



- 都市的土地利用の低未利用地※は243.5haで、辻堂駅周辺や御所見地区に比較的大規模な低未利用地が複数ある。
- 2015(平成27)年時点の242.9haから2020(令和2)年にかけて、50ha 程度の発生・消滅を含み、ほぼ横ばいで推移している。

図 立地適正化計画における低未利用地（屋外利用地）※の分布

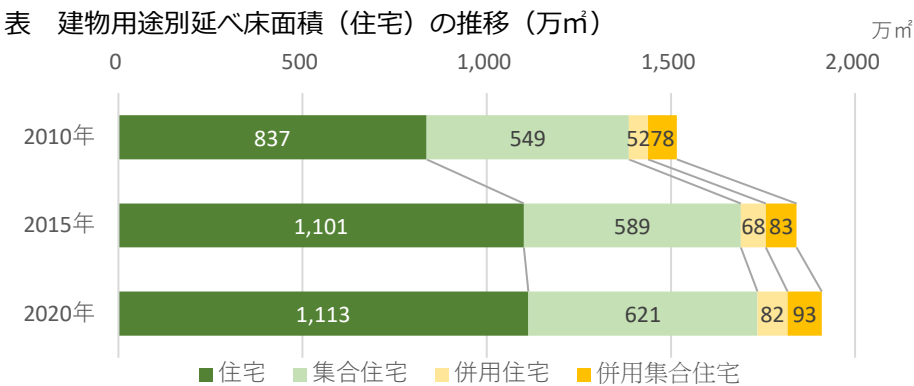


※住宅や業務等のために利用されていない、または周辺の土地と比較して利用頻度が低い土地

出典：藤沢市立地適正化計画（令和6年改定）

④住宅地のタイプ別整理

- 住宅の床面積は、戸建て、集合住宅いずれも増加傾向
- 公的賃貸住宅は、36か所、8,376戸あり、一部に建て替え予定があるが、ストックとして維持される方針の住宅が多い
- 湘南ライフタウンには、分譲集合住宅団地も多い（旧公団による分譲19か所2,147戸）



出典：各年都市計画基礎調査建物用途別床面積

表 公的賃貸住宅と維持・再生に関する方針

公的住宅※	箇所数	戸数	維持・再生の方針※
市営住宅	11か所	1,404	長寿命化等による居住性の向上と活用の推進
県営住宅	13か所	1,911	建替え3か所、維持管理10か所
神奈川県住宅供給公社賃貸住宅	5か所	972	
UR賃貸住宅	7か所	4,089	ストック再生
計	36か所	8,376	

出典：「藤沢市住宅マスタープラン」、「神奈川県県営住宅 健康団地推進計画」「UR賃貸住宅ストック個別団地類型（案）一覧」



湘南ライフタウン

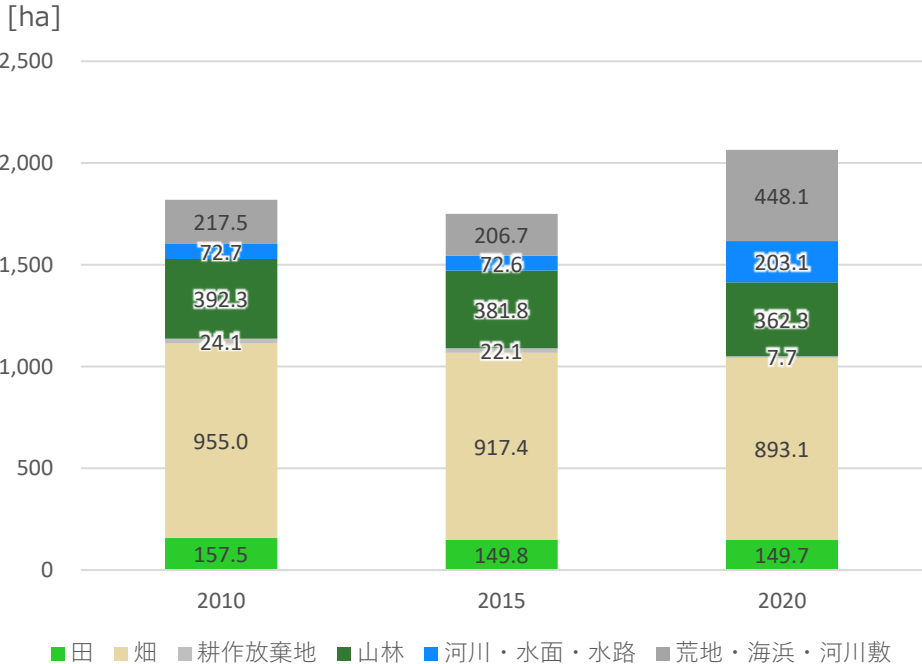


住宅地（鵜沼）

①自然的土地利用の現状

- 大規模な自然的土地利用は市街化調整区域に位置している。
- 緑地や平地林は谷戸や辻堂地区、江ノ島の海岸沿いに分布している。
- 市街化区域内は畑が多く、田は引地川や境川沿いに分布。
- 農地及び山林の面積は減少傾向にある。

図 自然的土地利用の推移



出典：都市計画基礎調査（令和2年）

図 自然的土地利用現況
（山林、田、畑、水面・河川）

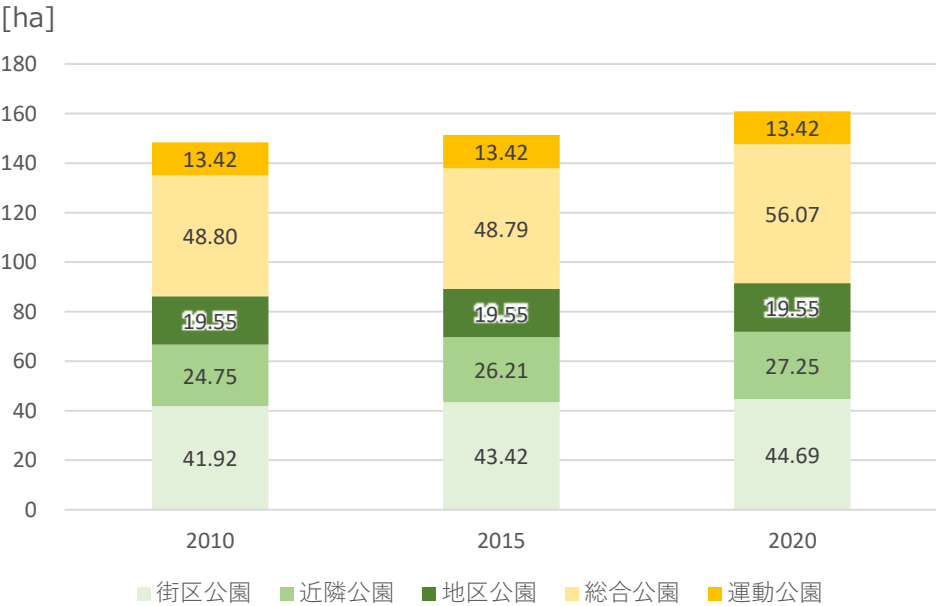


出典：都市計画基礎調査（令和2年）

②緑地と公園の現状

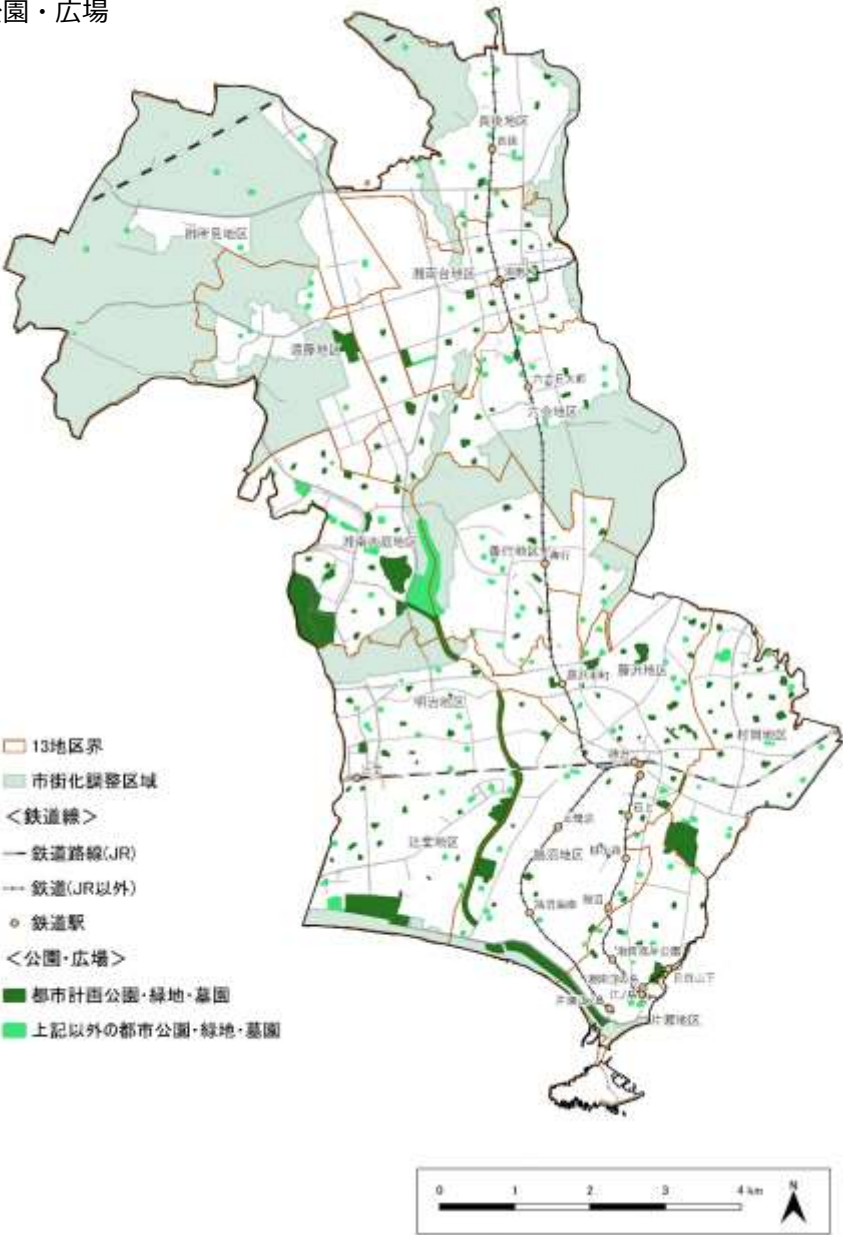
- 大規模な工業用地を除き、市街化区域全体に都市公園・緑地が整備されている。
- 沿岸部や河川沿いに特殊公園が整備されている。

図 都市公園の整備現況の推移



出典：都市計画基礎調査（令和2年）

図 公園・広場



出典：都市計画基礎調査（令和2年）

③農地の現状

- 土地利用現況における農地は1,060ha、農林業センサスによる経営耕地は566haで、ともに減少傾向。
- 農地のうち耕作放棄地の占める割合は2%で、農地全体の傾向と同様に減少しており、転用が進んでいる。
- 市街化区域内農地及び生産緑地はいずれも減少している。特に市街化区域内農地の宅地化により生産緑地よりも減少幅が大きくなっている。

図 農地の現況

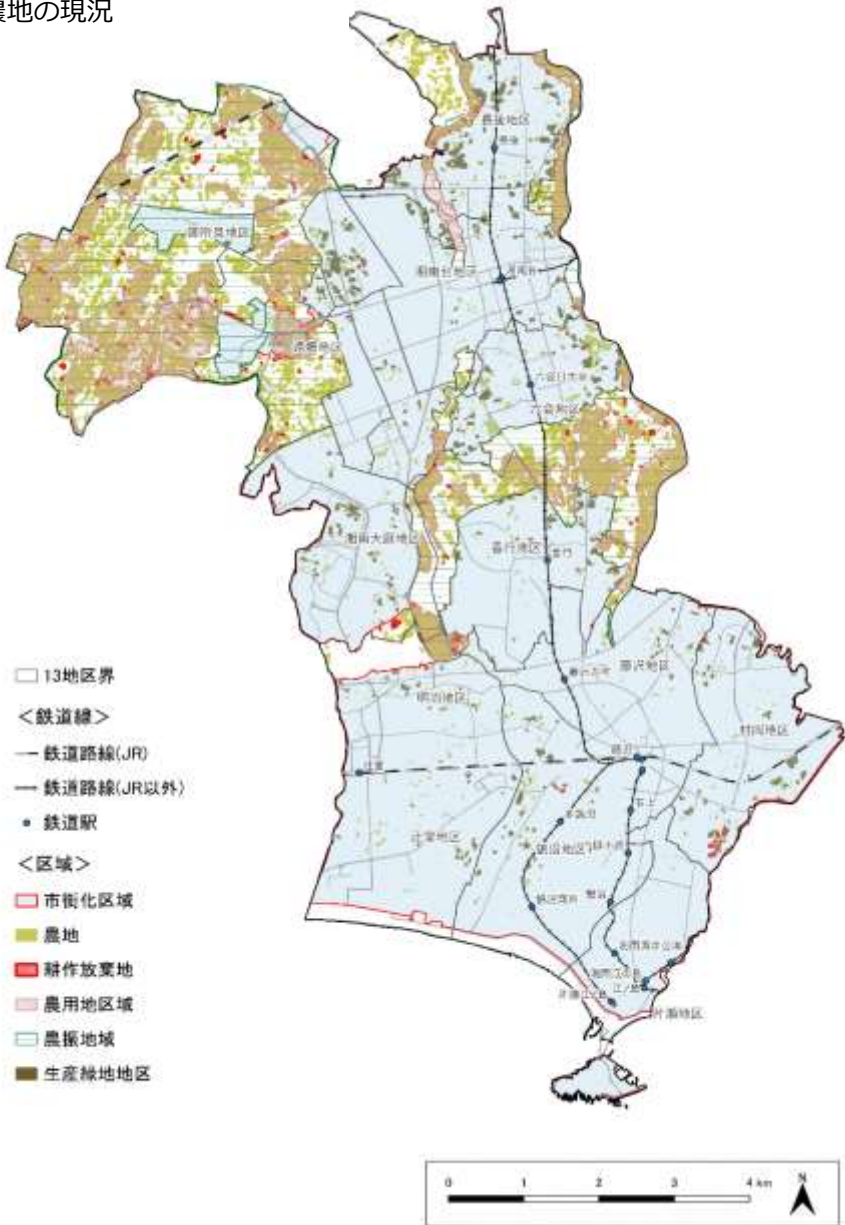


図 農地の推移

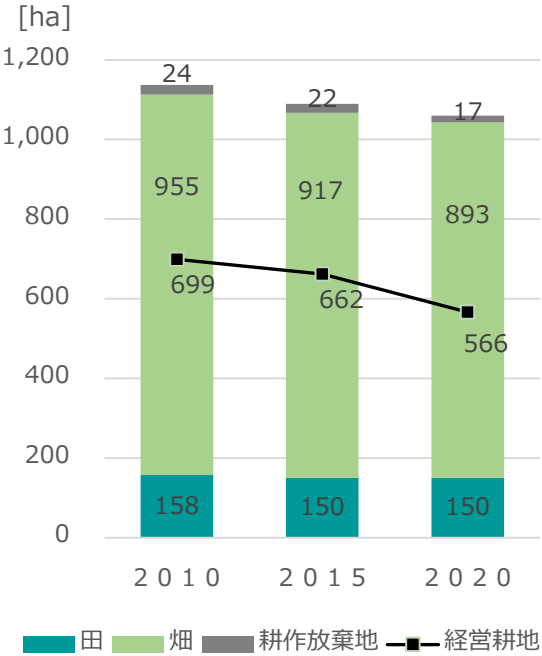
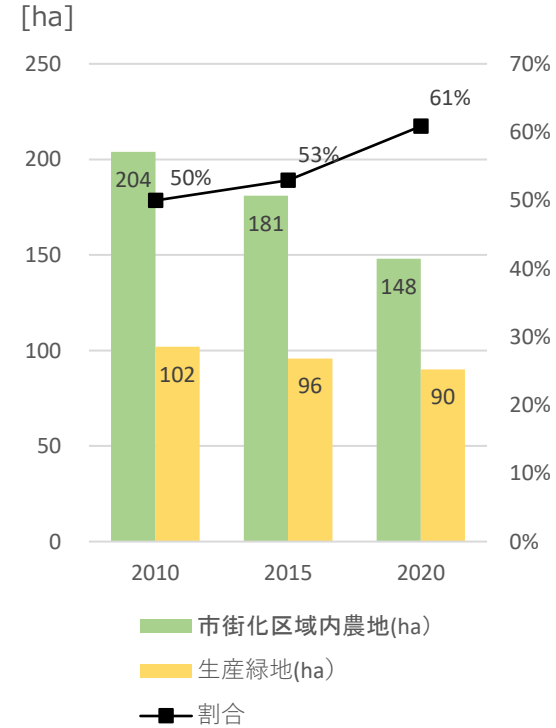


図 市街化区域内農地と生産緑地の推移



出典：農地面積は都市計画基礎調査、経営耕地面積は農林業センサス

出典：都市計画基礎調査

出典：都市計画基礎調査（令和2年）

3. 都市の現状課題の整理

3) 自然環境及び自然資源

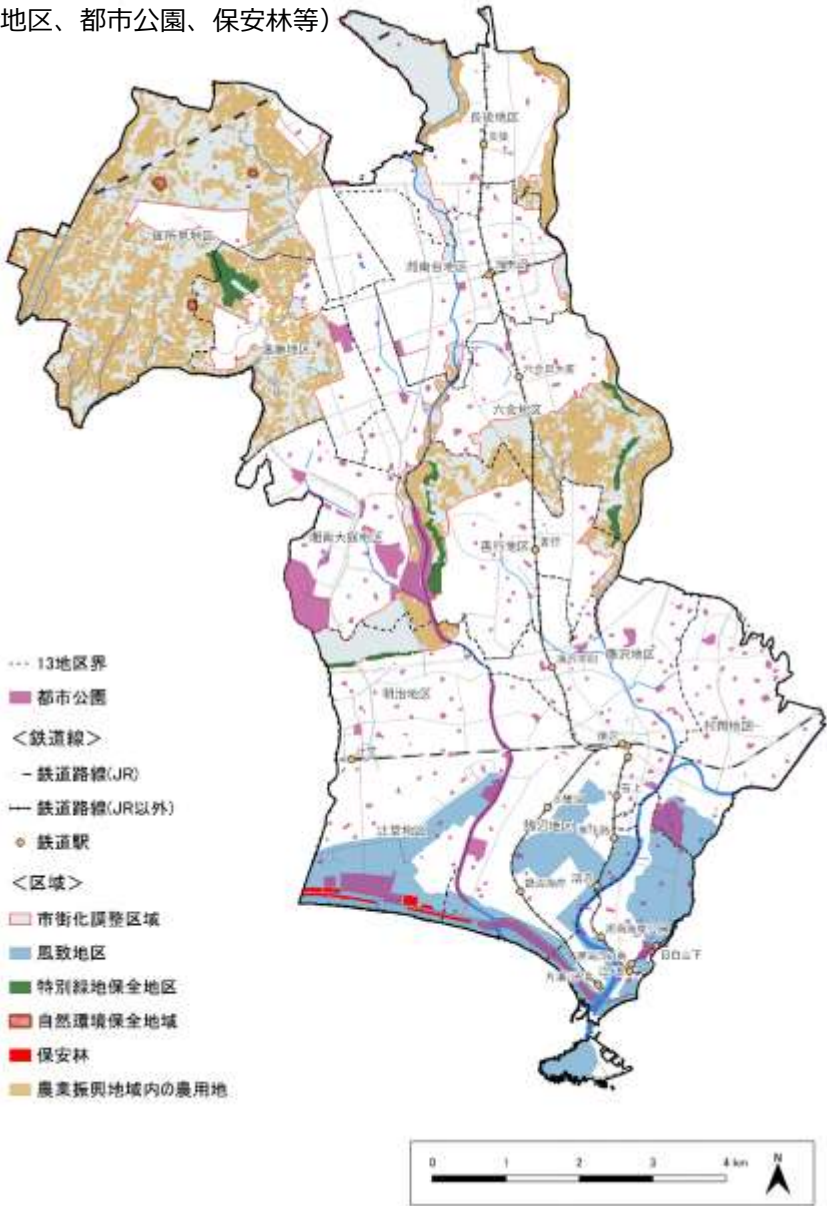
④土地利用規制

- 沿岸部に風致地区や保安林の指定、内陸部の谷戸や河川沿いの斜面緑地に特別緑地保全地区の指定により保全が図られている。
- 市街化調整区域は農用地が広く指定されているが、北西部はその他の土地利用と混在もみられる。
- 善行地区や長後地区北部、湘南台地区北西部は比較的、緑地等の指定が少ない。

表 地域制緑地の指定状況

緑地種別	指定年月日	名称	面積(ha)	買入面積(ha)	買入率(%)
特別緑地保全地区	昭和63年3月1日	引地川特別緑地保全地区	16.0	4.9	31.46
	平成5年4月23日	境川特別緑地保全地区	15.0	0.7	7.91
	平成9年3月28日	城南特別緑地保全地区	4.8	0.2	3.46
	令和1年9月17日	遠藤笹窪特別緑地保全地区	20.0	13.9	69.25

図 地域制緑地等指定状況
(緑地保全地区、都市公園、保安林等)



出典：都市計画基礎調査（令和2年）

①都市計画道路

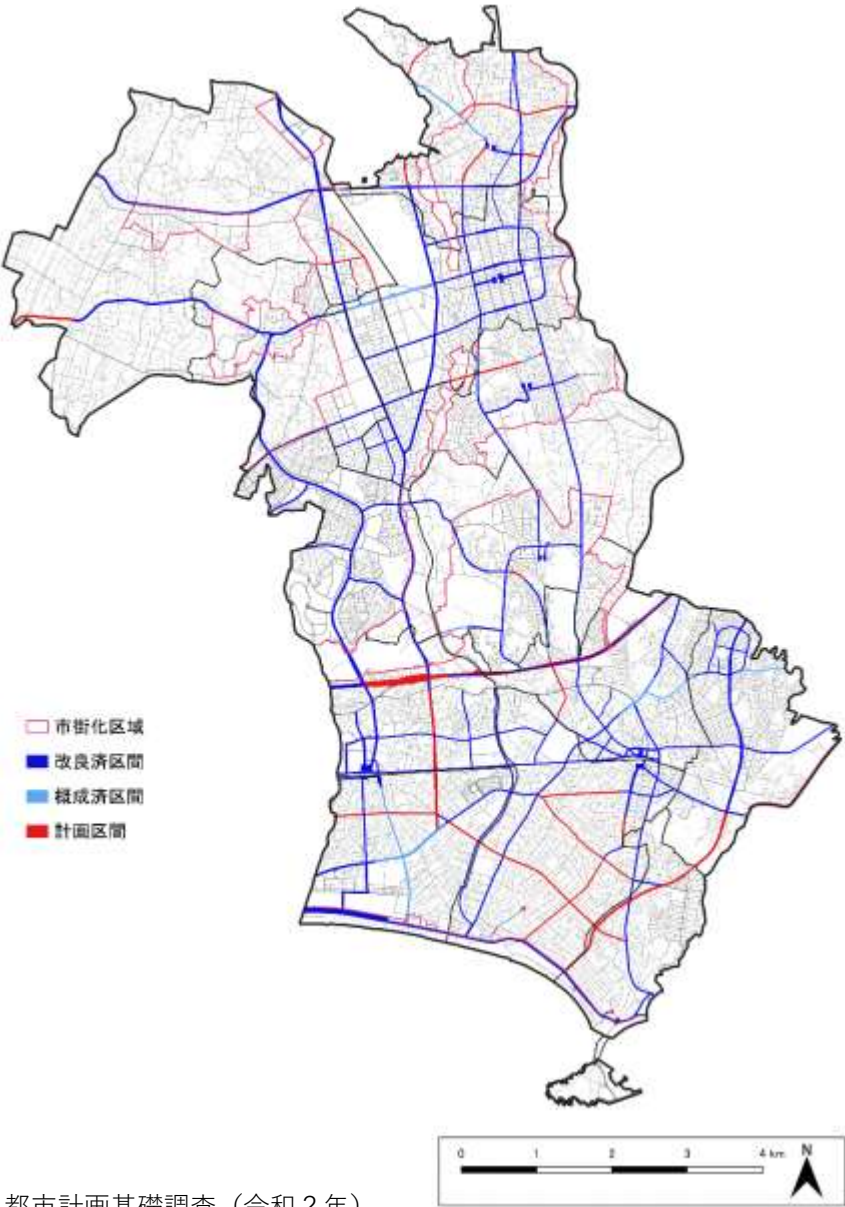
- 国道1号線以北は改良済区間が多い一方で、片瀬、鵜沼、辻堂など国道1号線以南の地域は都市計画道路の整備率が低い。

図 各地区都市計画道路整備率

計算値	整備済延長 (km)	未整備延長 (概成含む) (km)	計画延長計 (Km)	都市計画道路 整備率 (%)
片瀬	3.930	2.973	6.903	56.9
鵜沼	11.824	7.012	18.836	62.8
辻堂	8.556	5.503	14.059	60.9
村岡	9.365	1.457	10.822	86.5
藤沢	13.181	5.113	18.295	72.1
明治	11.354	3.554	14.908	76.2
湘南大庭	9.761	0.287	10.047	97.1
善行	8.560	0.978	9.537	89.7
六会	12.175	1.760	13.935	87.4
湘南台	13.524	1.021	14.545	93.0
長後	8.727	4.311	13.038	66.9
遠藤	6.114	0.096	6.210	98.5
御所見	8.330	2.726	11.055	75.3
市全体	125.400	36.790	162.190	77.3

資料：市資料

図 都市計画道路



出典：都市計画基礎調査（令和2年）

③道路ネットワーク・道路率等

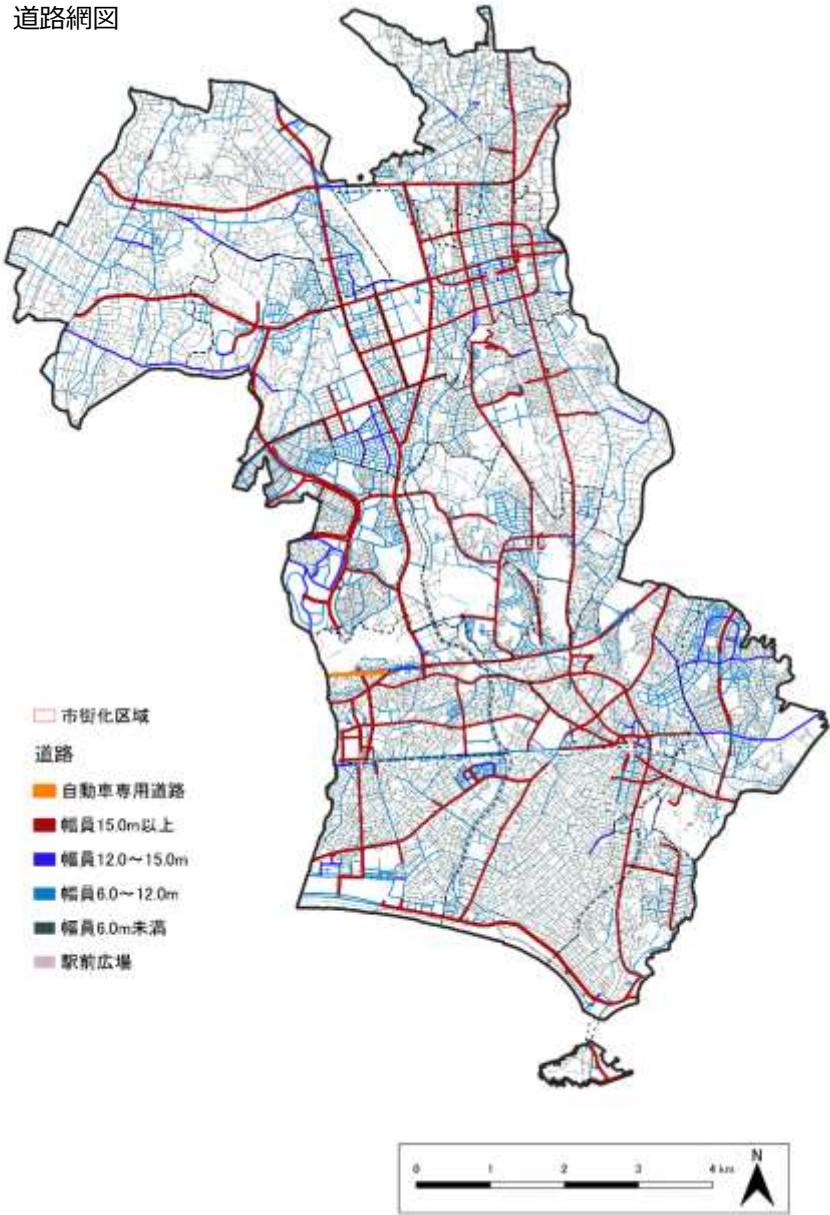
- JR東海道線以北の市街化区域は、幅員15m以上の広幅員道路が格子状に配置されているが、長後地域は東西方向の広幅員道路がない。
- JR東海道線以南は、幅員 6 m以上の道路が少なく、特に東西方向が少ない。
- 片瀬、鵜沼、藤沢、長後は 4 m未満道路率が高い。（遠藤、御所見は市街化調整区域が広く道路率が低い）

表 地区別道路率

	片瀬	鵜沼	辻堂	村岡	藤沢	明治	湘南大庭	善行	六会	湘南台	長後	遠藤	御所見
道路率(%)	15.0	13.9	15.1	14.9	15.8	15.5	20.1	12.1	13.5	16.1	13.5	12.0	10.6
道路網密度	268.9	276.1	273.5	259.2	277.8	251.5	258.5	220.5	239.0	209.3	280.7	187.8	211.1
4m未満道路延長割合(%)	33.1	36.4	26.7	18.0	34.3	29.9	17.1	29.5	31.1	8.2	36.6	32.3	46.1

道路率	市街地状況
10%以下	道路延長・幅員ともに不足している
10～15%	スプロール市街地、補助幹線道路の不足
15～25%	商業・業務市街地として適正な水準
25%以上	道路過剰、住宅市街地では要注意
道路線密度	市街地状況
150以下	市街地としての形状を持たない
150～250	適正な街区を形成できない
250～350	適正な範囲内にある
350以上	宅地の細分化がおきている

図 道路網図



出典：都市計画基礎調査（令和2年）

①拠点の位置づけ

- 都市マスタープランに位置付けた交通軸が交差する拠点、新産業や観光の拠点に都市機能誘導区域を設定。
- 各拠点に、行政、教区文化等の公共施設や大規模商業施設、拠点の性格に応じた研究開発施設や観光商業施設、防災上必要な機能の誘導が図られている。

表 各拠点の誘導施設一覧

拠点名	誘導施設
藤沢駅周辺 都市周辺	大規模商業施設、行政施設(本庁舎、保健所) 教育文化施設(市民会館、図書館、体育館、美術関連施設) 駅一体型生活支援施設(帰宅困難者対策機能) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)
辻堂駅周辺 都市拠点	大規模商業施設、教育文化施設(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) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)
湘南台駅周辺 都市拠点	大規模商業施設、教育文化施設(文化センター、図書館) 大規模病院、駅一体型生活支援施設(保育施設等) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)
片瀬・江ノ島 都市拠点	観光商業施設(津波避難施設)、駅一体型生活支援施設(保育施設等) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)
健康と文化の森 都市拠点	大規模商業施設、大規模病院、研究施設又は研究開発型施設(大学連携) 教育文化施設(中学校、高等学校、大学、図書館、博物館等) 駅一体型生活支援施設(保育施設等) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能)
村岡新駅周辺 都市拠点	研究施設又は研究開発型施設、複合施設(商業、医療、生活利便施設等) 駅一体型生活支援施設(保育施設等) 多目的ホール併設ホテル(帰宅困難者対策機能) 教育文化施設(大学、図書館)

図 都市拠点図(都市機能誘導区域、都市機能調整区域、6拠点の○表示)



②都市機能と公共施設

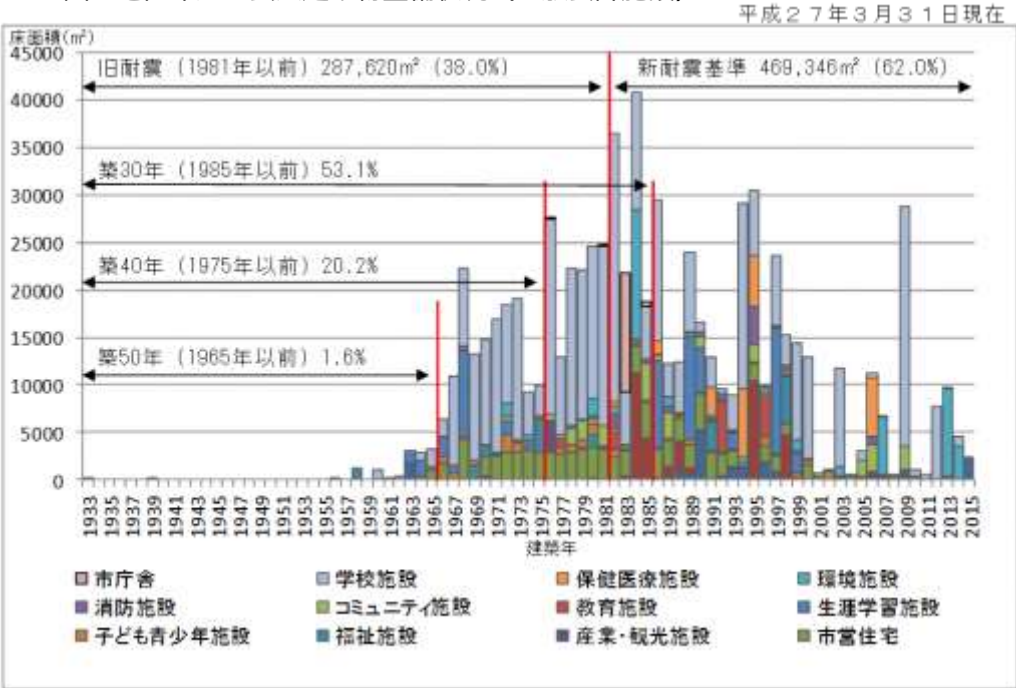
- 1985年以前に建設した公共建築物が多く、建設後50年以上経過する施設が今後急増する見通しがある。

表 公共施設等の施設累計ごとの施設数等

施設類型	施設数等		建設後 50 年以上経過する施設の割合		
	2014 年 (平成 26 年) 3 月	2021 年 (令和 3 年) 3 月	2021 年(令和3年) 3 月 31 日現在	10 年後	20 年後
公共建築物	342 施設／1,281 棟 (特別会計施設含む)	377 施設／1,465 棟 (特別会計施設含む)	7%	35%	66%
道路	約 1,300km	約 1,300km	-	-	-
橋りょう	181 橋	253 橋	17%	36%	53%
下水道(管路)	約 1,564km	約 1615.2km	22%	48%	67%
公園	285 箇所	313 箇所	-	-	-
準用河川	約 10km	約 10km	-	-	-
水路	約 80 km	約 80km	-	-	-

資料：藤沢市公共施設等総合管理計画（2022(令和4)年3月改定）

図 地区年別の公共建築物整備状況（一般会計施設）



資料：藤沢市公共建築物長寿命化（予防保全）指針

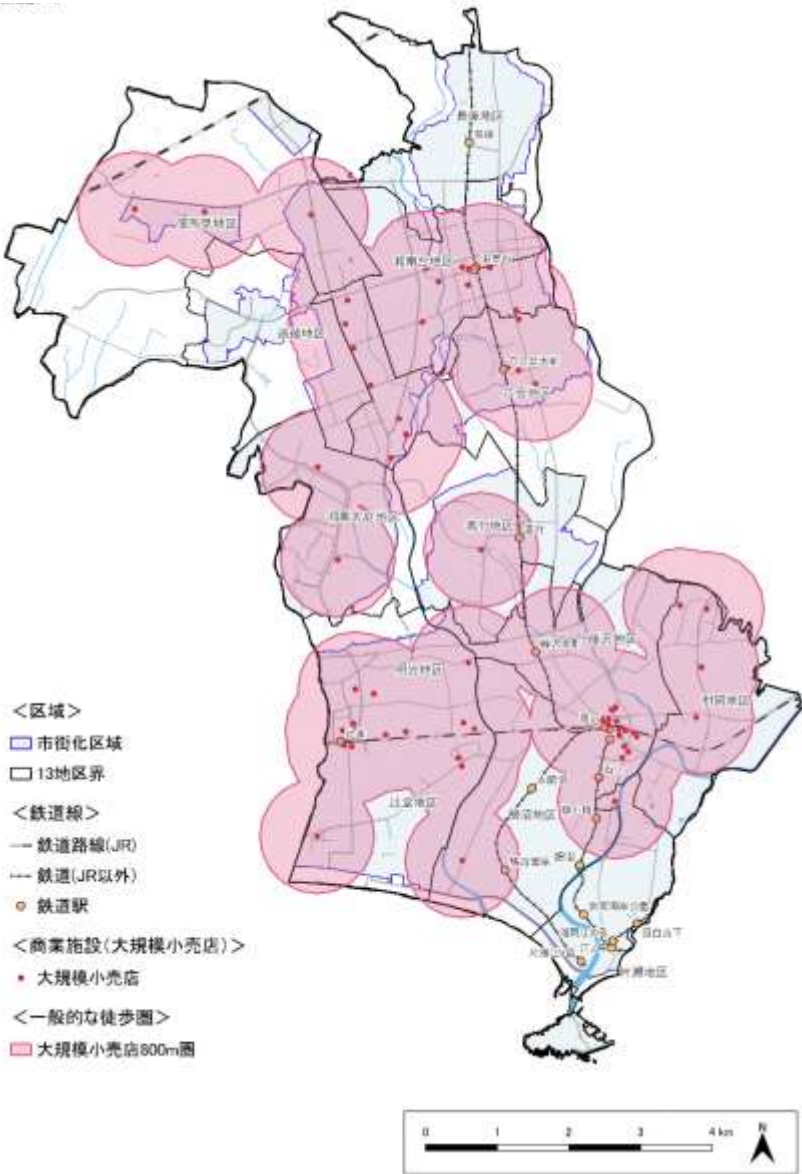
③拠点別の方向性の概要

- 市街化区域は概ね大規模小売店800m圏に含まれているが、長後地区及び片瀬地区の立地が少なく、大規模小売店800m圏に含まれていない場所が広い。
- 大規模小売店は藤沢駅・辻堂駅・湘南台駅といった拠点駅周辺に集中して立地している。



テラスモール湘南

図 商業集積図

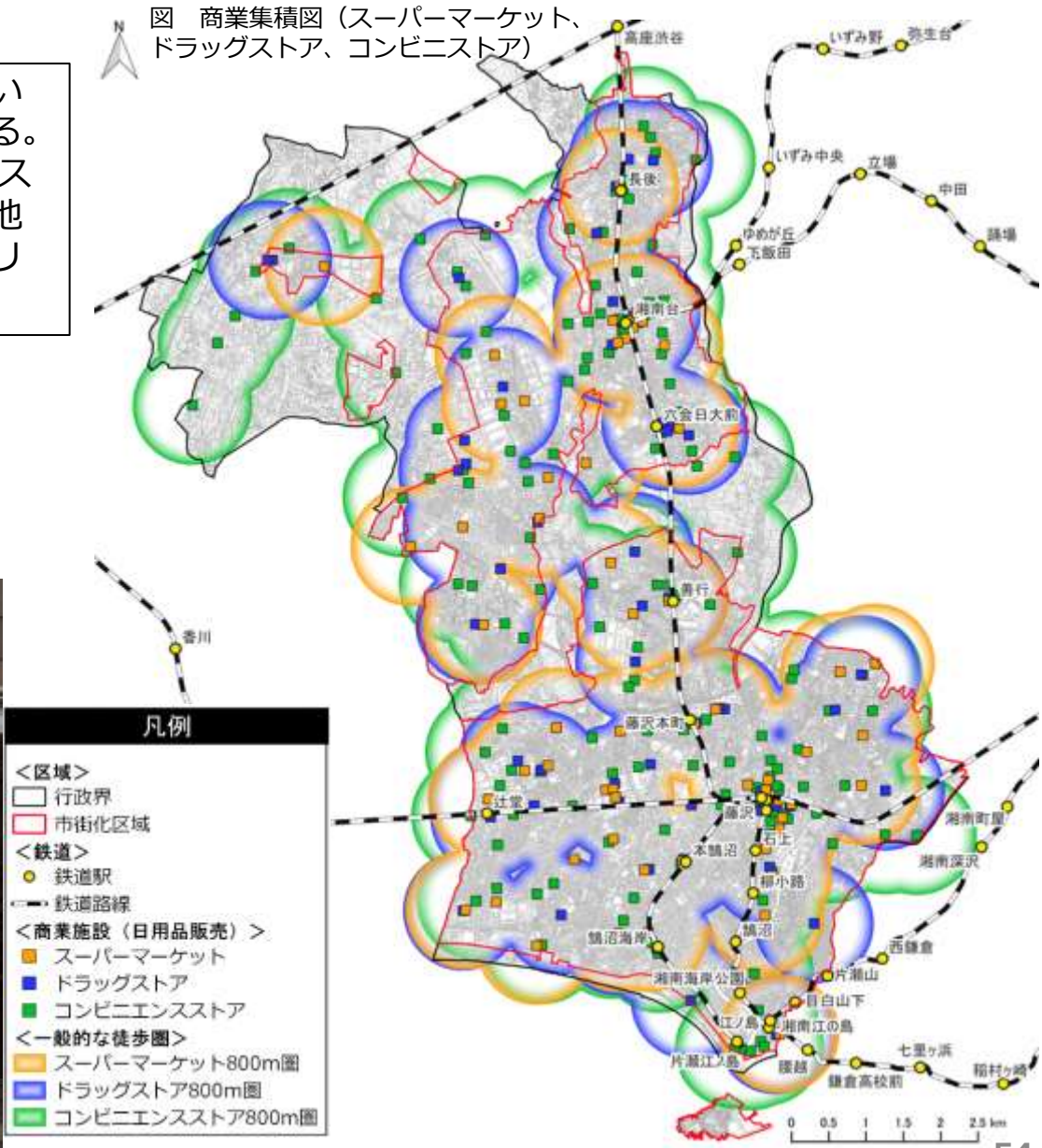


③拠点別の方向性の概要

- 市域全体で日用品販売の商業施設が多く分布している。特に藤沢駅や湘南台駅周辺に多く立地している。
- 御所見地区では、県道45号線沿いにコンビニエンスストアが立地し徒歩圏に含まれているが、御所見地区の南北や長後の北部の一部に含まれていないエリアもみられる。



ドラッグストア（藤沢地区）



①水害リスク

- 鵜沼、片瀬地区を中心に洪水浸水、津波被害が懸念される
- いずれも人口密集が著しい区域であり、着実な対策が必要

図 災害関連区域図 その1・拡大図
(津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域、内水想定区域)

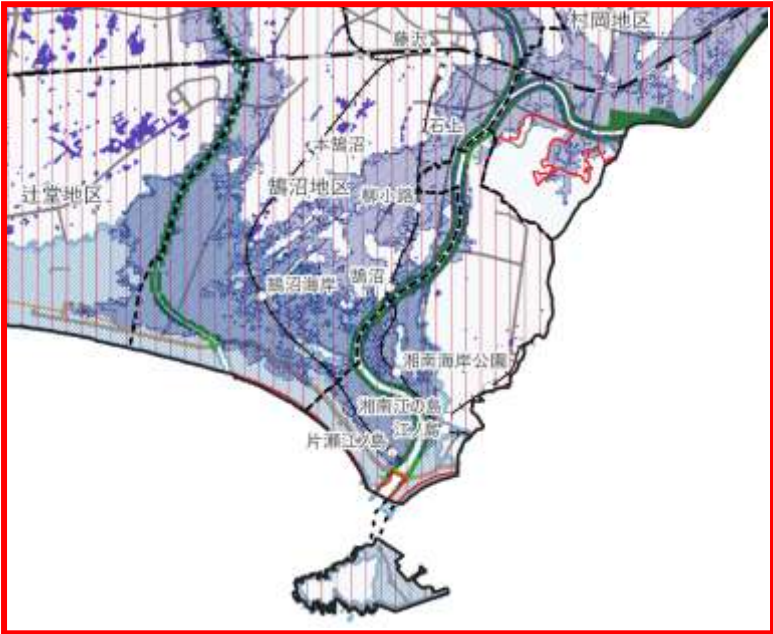
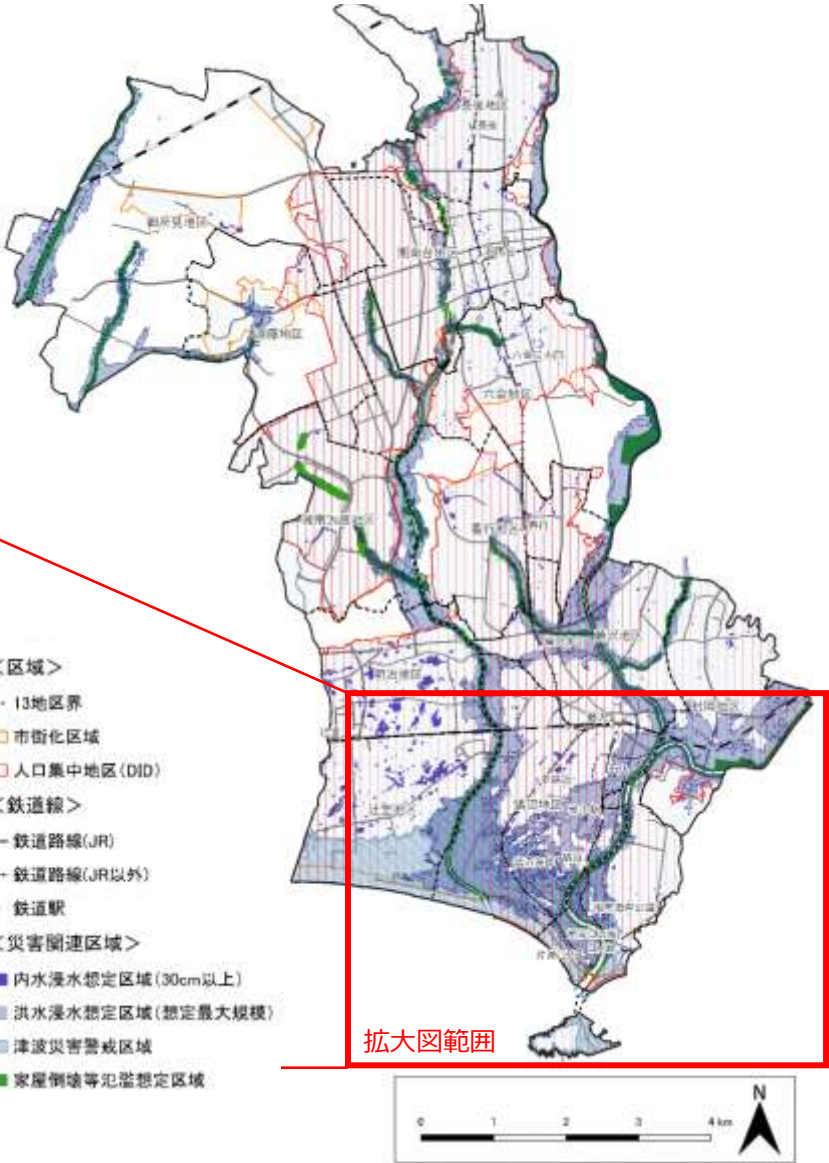


図 災害関連区域図 その1
(津波災害警戒区域、洪水浸水想定区域、内水想定区域)



②土砂災害リスク

- 市南東部の善行・藤沢・村岡の各地区の一部において特に高い
- 村岡地区の丘陵地は風致地区にも指定されており、景観保全への配慮も求められる

図 災害関連区域図 その2・拡大図
(急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、宅造工事規制区域)

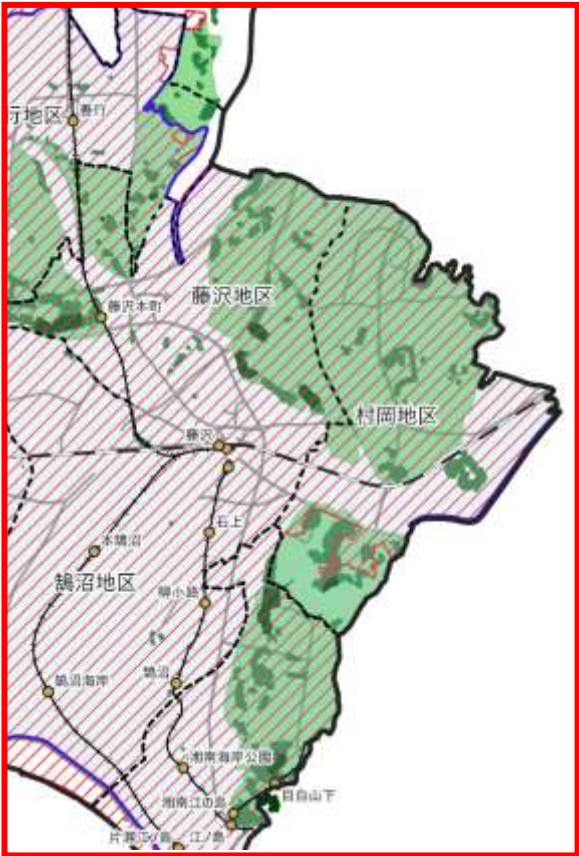
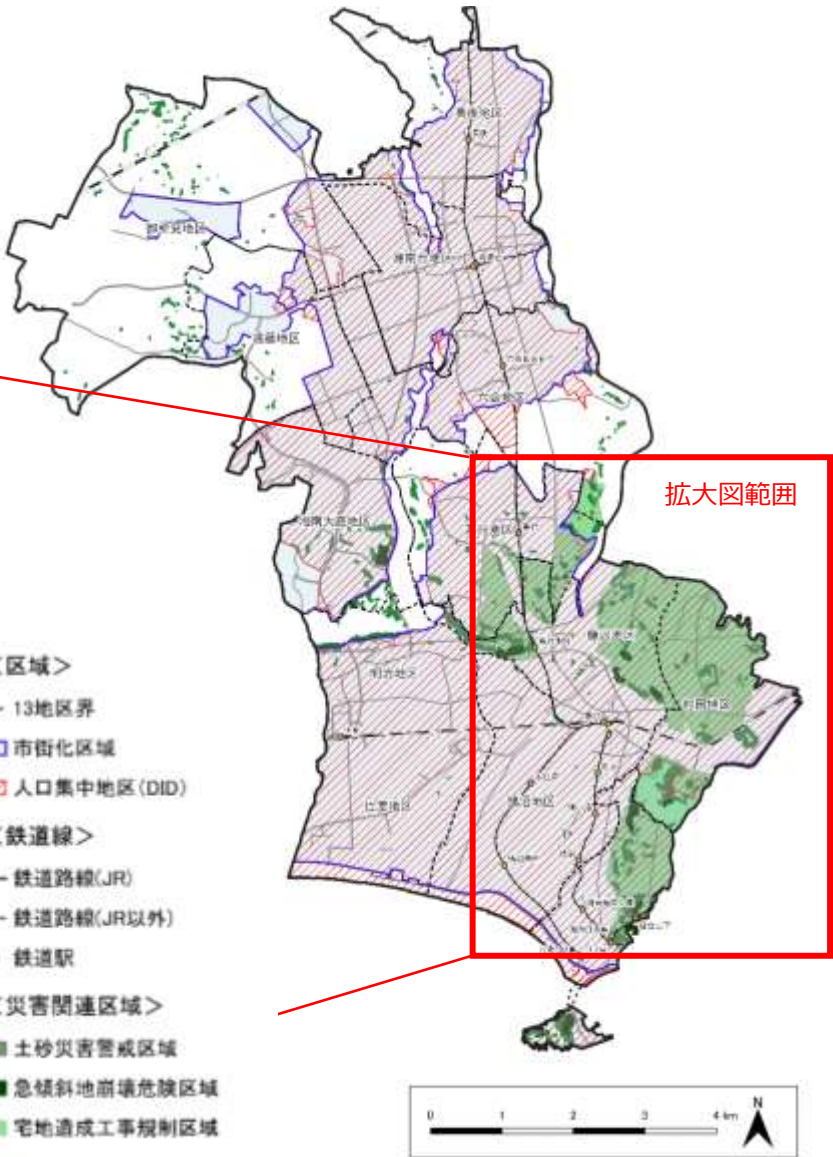


図 災害関連区域図 その2
(急傾斜崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、宅造工事規制区域)



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

③家屋倒壊・火災リスク

- 木造率が高く、かつ人口集中地区であるJR線以南・藤沢・村岡地区で家屋倒壊・火災リスクが高い。
- これらの地区の大部分が防火地域/準防火地域未指定であり、延焼危険建物の再生産が懸念される

図 災害関連区域図 その3（木造率）

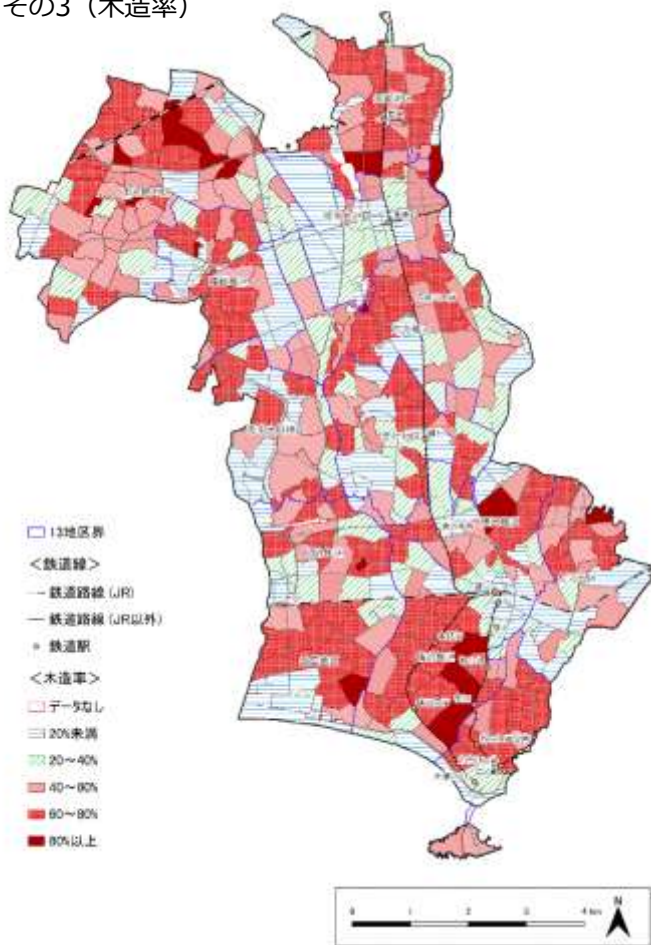
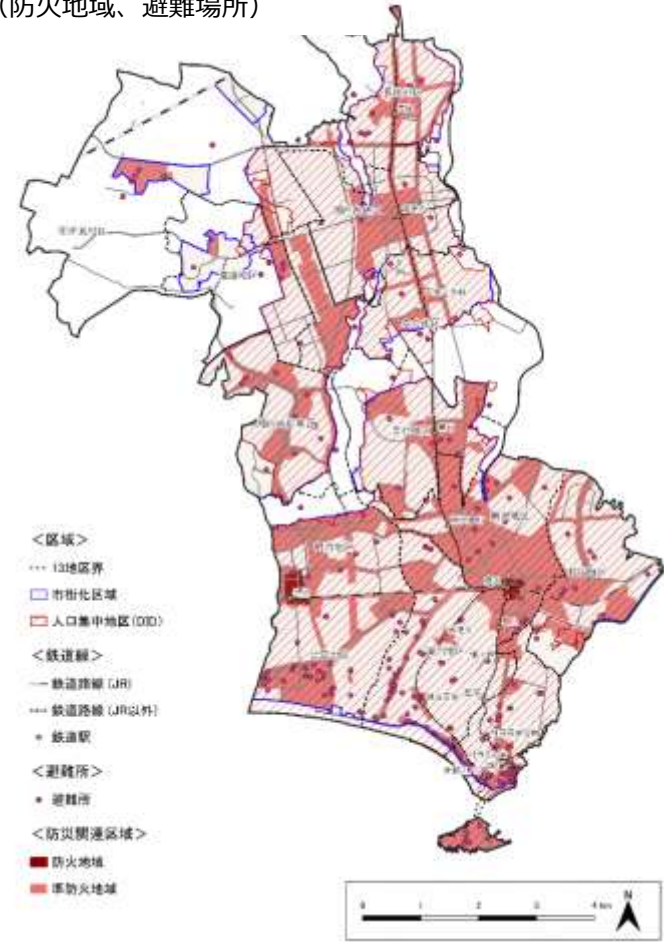


図 災害関連区域図 その4（防火地域、避難場所）



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

①産業大区分別の動向

- 市内産業は第3次産業が中心
- 製造業が強みだが、第2次産業の比率が減少傾向
- 特に近年、観光客数が増加傾向、コロナ以降は鎌倉市をしのぐ。ただし、日帰り客が大部分を占める
- 今後、観光業の市内産業における位置づけについて検討が必要である

図 産業別従業者数の推移

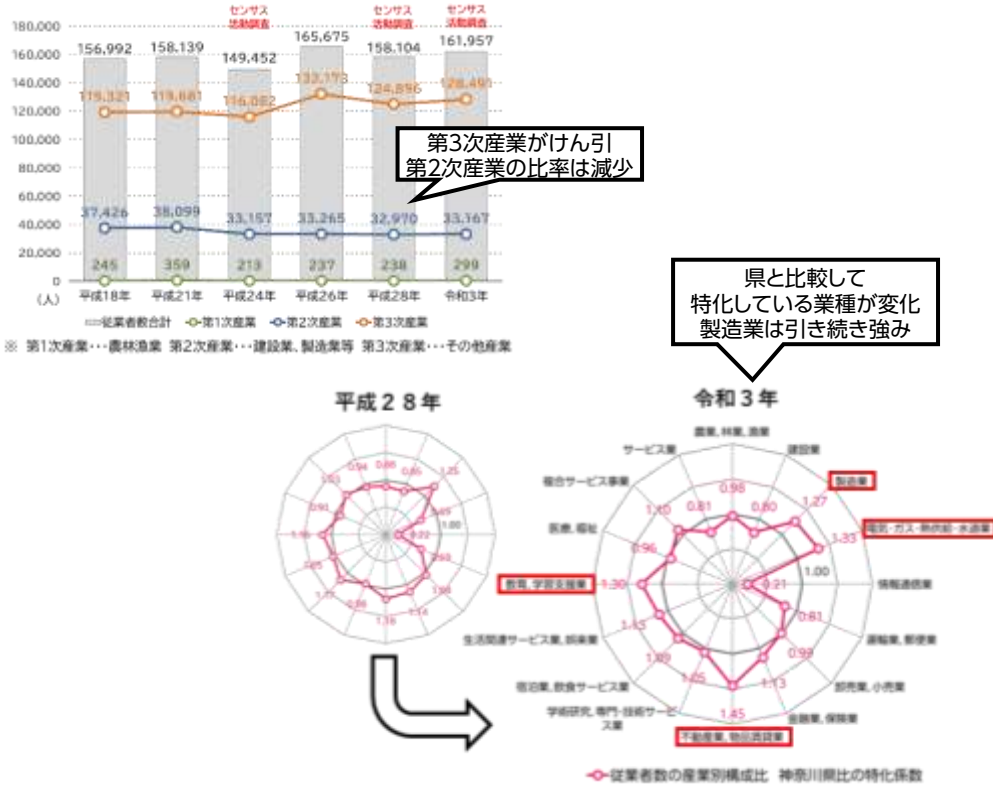
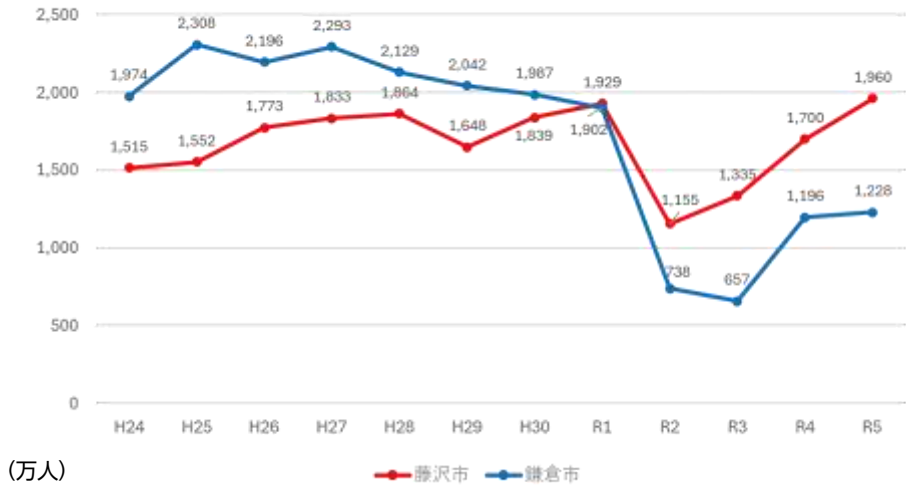
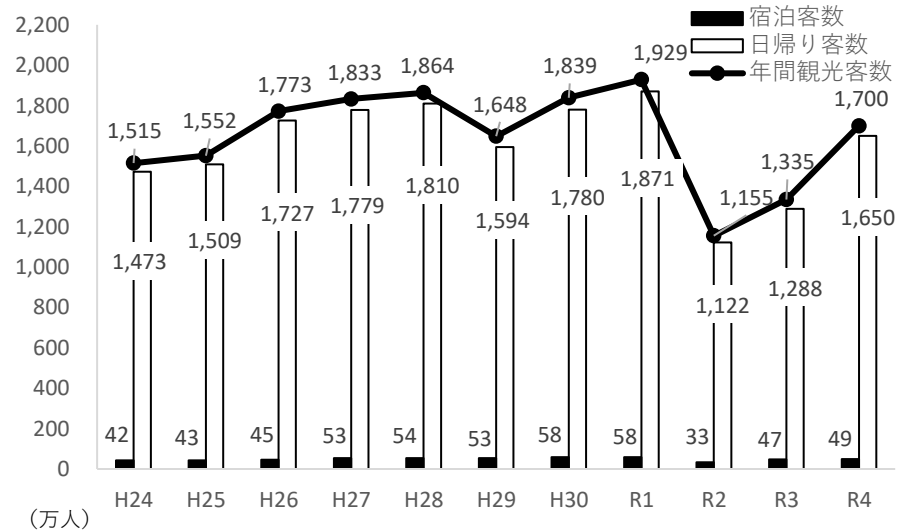


図 入込み観光客数の推移・鎌倉市との比較



出典: 藤沢市観光統計、鎌倉市ウェブサイト

図 入込み観光客数の推移

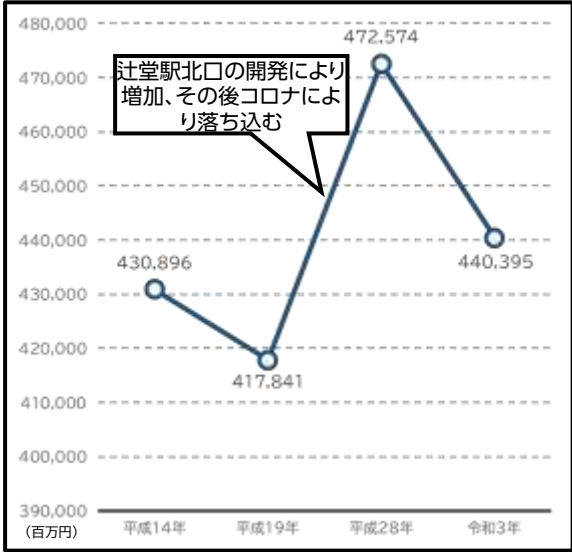


出典: 藤沢市観光統計

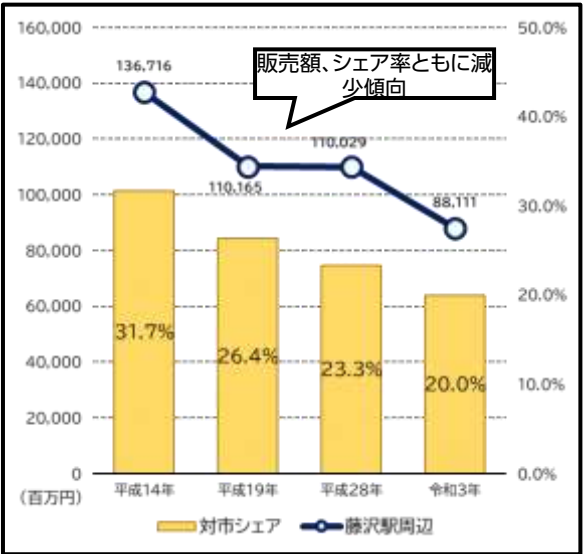
② まちなかの経済動向

- 市全域の小売り販売額は湘南テラスモール開業（2011年（平成23年））大幅に上昇、その後コロナの影響で落ち込む
- 藤沢駅周辺・湘南台駅周辺の活性化が課題（藤沢駅周辺では再整備が進められている）
- 3商業地の適切な役割分担と均衡ある発展が望まれる

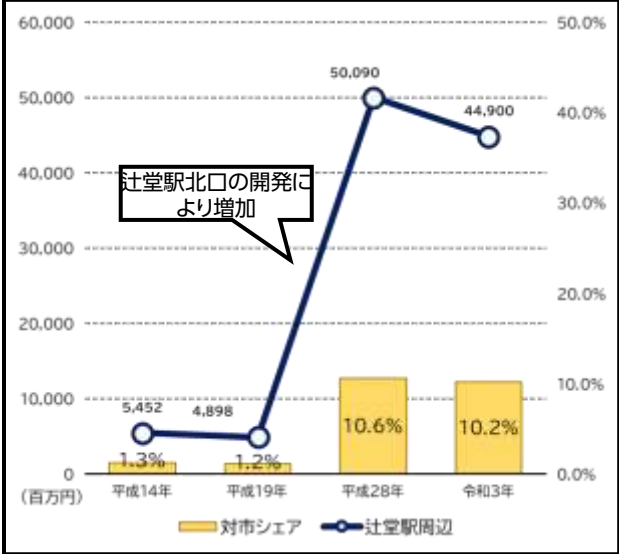
グラフ 小売販売額の推移（藤沢市全域）



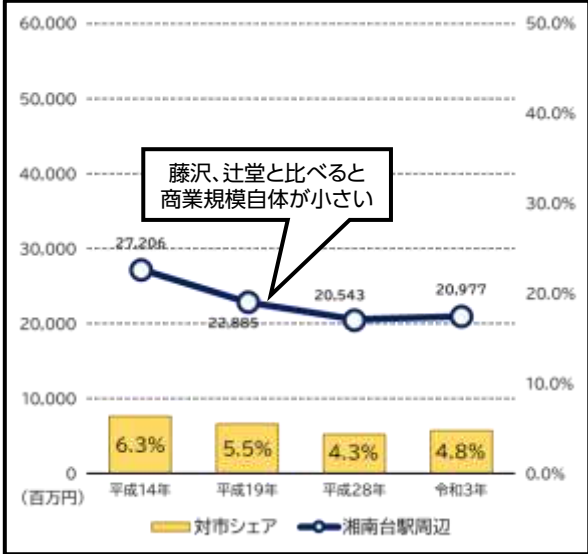
グラフ 小売販売額の推移（藤沢駅周辺）



グラフ 小売販売額の推移（辻堂駅周辺）



グラフ 小売販売額の推移（湘南台駅周辺）

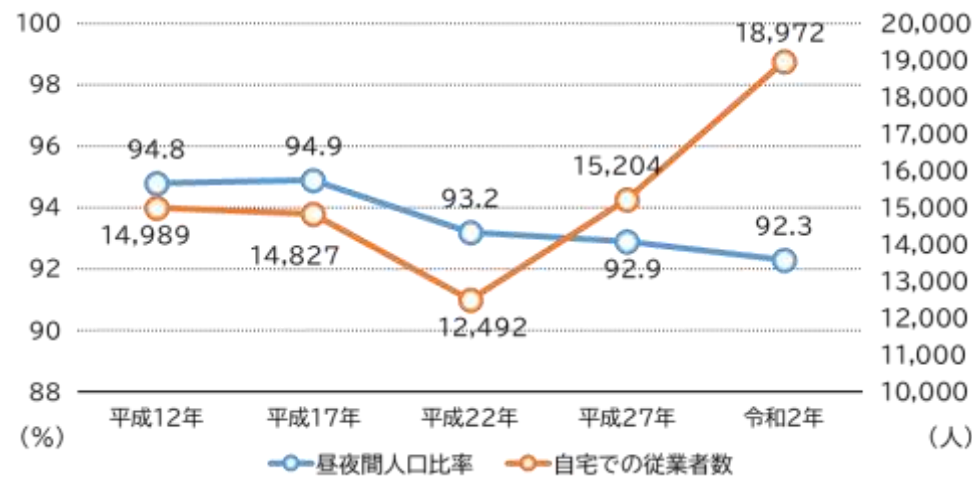


出典：経済センサス-活動調査（卸売業・小売業）（平成28年、令和3年）、商業統計調査（平成14年、19年）

③働き方・場所の変化

- 昼夜間人口比率はコロナ以前より減少傾向
- 自宅での従業者数は2010年(平成22年)以降激増
- 現在、約3割が一定の頻度でテレワークを利用、「今後増える」と答える人がテレワーク利用者の約1割
- 以上より、自宅での就業及びテレワークの増加・定着が推測される

図 昼夜間人口比率および自宅での従業者数の推移



出典：国勢調査

表 テレワークの状況

【現状】		出勤のみ (テレワークしていない)	基本内には勤だが、不定期に でテレワークを利用	出勤中(50%以上)で、 定期的なテレワークも活用	テレワーク中(50%以下) +1、出勤時に出勤も活用	テレワーク(自宅就業を含む) (100%)	その他・不明
市内の就業先		73.2%	5.8%	2.4%	3.4%	8.5%	6.8%
市外の就業先		61.5%	13.2%	6.8%	12.1%	3.0%	1.4%
自宅		7.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	92.6%
合計		64.4%	9.9%	5.7%	7.9%	5.2%	7.3%

【今後の意向(コロナ後における自身の出勤について)】		出勤が増える	変わらない	テレワークが増える	変わらない・不明
テレワークを利用	出勤のみ (テレワークしていない)	2.5%	90.5%	1.4%	5.7%
	基本内には勤だが、不定期に でテレワークを利用	12.3%	73.8%	9.2%	4.6%
	出勤中(50%以上)で、 定期的なテレワークも活用	35.9%	48.7%	12.8%	2.8%
	テレワーク中(50%以下)で、 定期的な出勤も活用	22.2%	51.9%	11.1%	14.8%
	テレワーク(自宅就業を含む) (100%)	5.6%	63.9%	11.1%	19.4%
	その他	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
	不明	2.3%	29.5%	2.3%	65.9%
	合計	7.0%	78.3%	4.1%	10.6%

出典：令和4年度 藤沢市の交通に関する市民意識調査

再掲

④空き家の動向

- 空き家率は10.9%、全国平均より低く、15年間で横ばい
- 鶴沼・藤沢地区を中心に良好な状態の空き家ストックがみられる
- 地域の居場所など、新たなまちづくりの取り組みに向けたストックとなる可能性がある

図 全国の住宅総数・総世帯数・空家総数

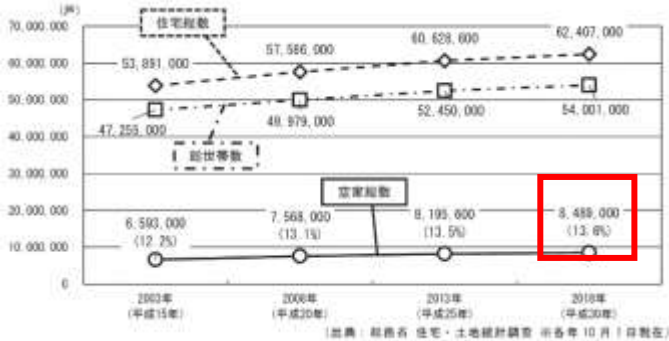


図 藤沢市の住宅総数・総世帯数・空家総数

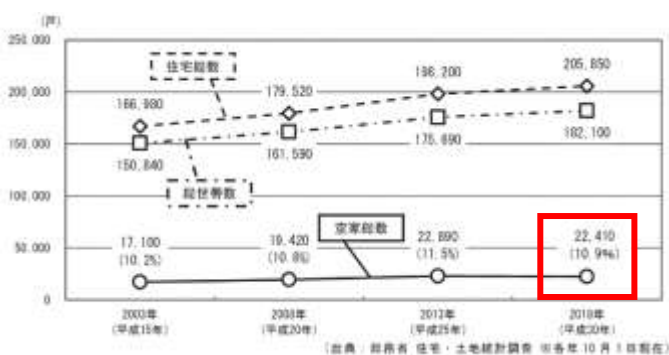


図 良好 (利用可能と思われる)物件の地区区分

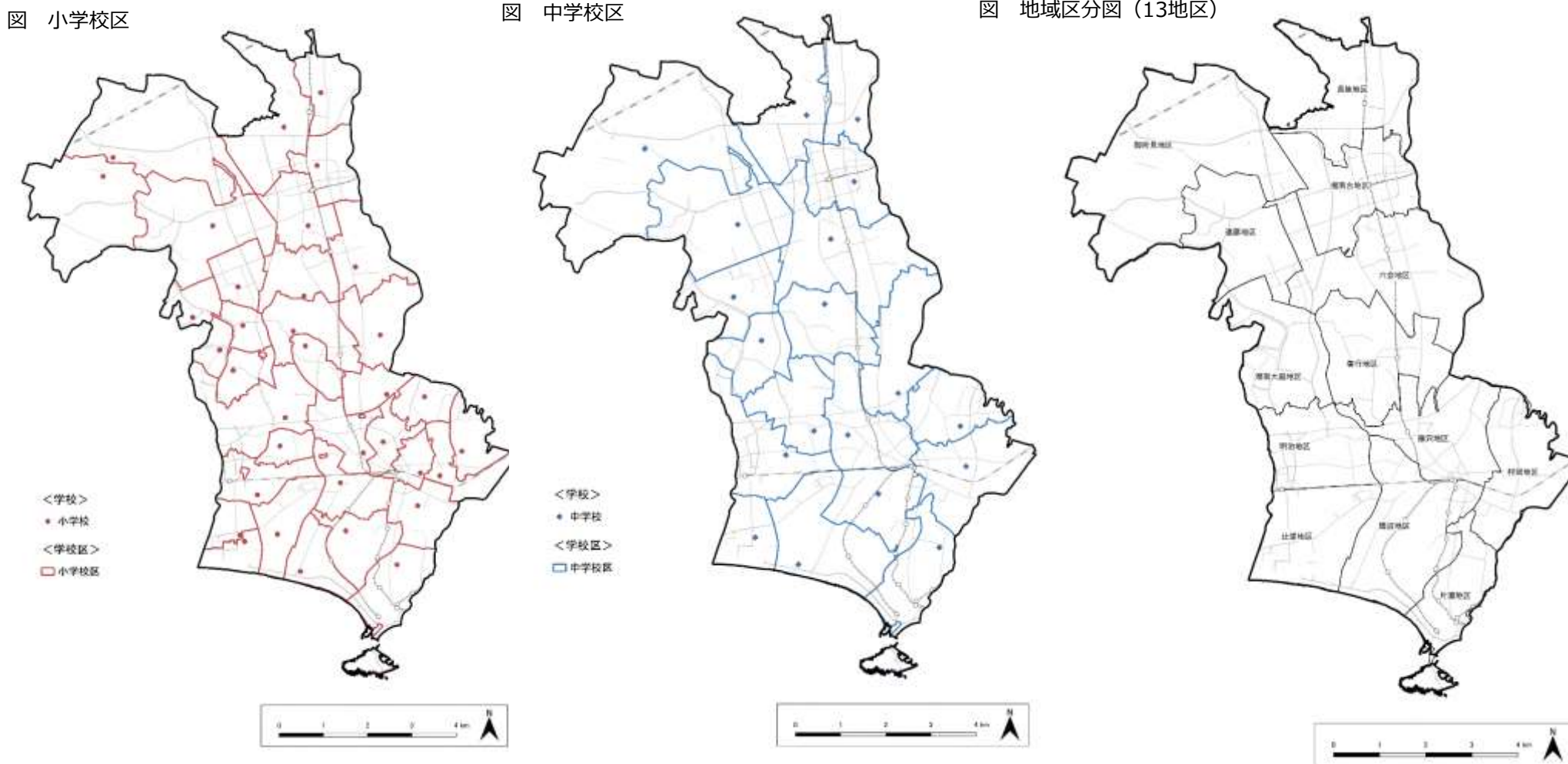
鶴沼地区	43
藤沢地区	40
片瀬地区	35
辻堂地区	26
善行地区	21
村岡地区	15
明治地区	14
長後地区	13
湘南大庭地区	10
六会地区	8
遠藤地区	7
御所見地区	3
湘南台地区	2
計	237



出典：藤沢市空家等対策計画

①地域の単位

- 地域区分は、13地区区分を基本としつつ、小学校区・中学校区等が複雑に重なり合っている。
- 地域別構想の検討に当たり、留意する必要がある



②地域まちづくりの取組

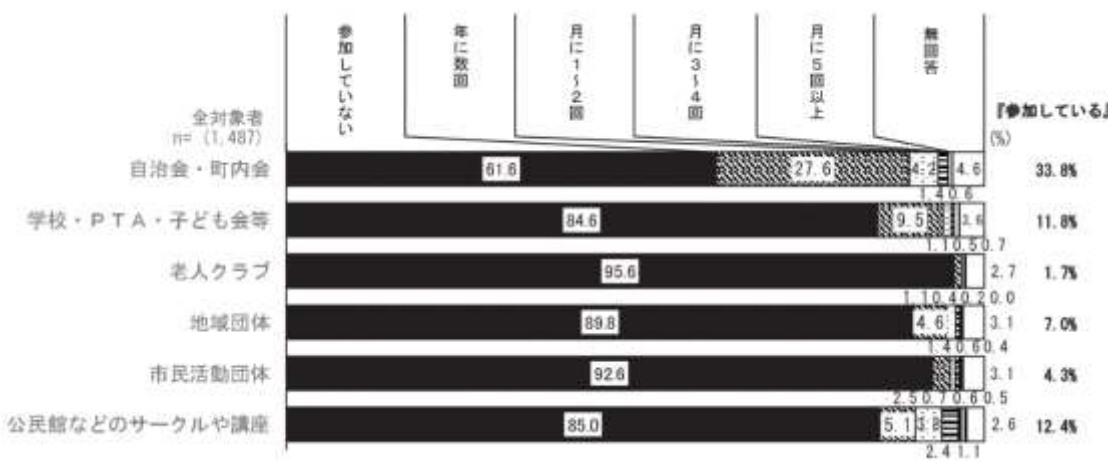
- 藤沢市における自治会・町内会への加入率は2015～2022で8ポイント減少、コミュニティの衰退が顕著になりつつある
- 地域活動の参加頻度について、最も参加率の高い「自治会・町内会」についても6割以上が不参加の状況で、地域活動の担い手が不足している

図 自治会・町内会加入率の変遷



出典：市民自治推進課資料

図 地域活動への参加頻度



出典：藤沢市市民活動に関するアンケート調査報告書

③市民団体の存在及び活動分野

- 13地区の郷土づくり推進会議では、各地区の特性を生かした活発な活動が続けられている
- 市内には多くの市民活動団体が様々な分野で活動している

図 市民活動団体 (376団体)の分野別内訳



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



湘南ふじさわウォーキング協会
円行公園を出発、引地川親水公園へ
出典：湘南ふじさわウォーキング協会HP



大庭自然探偵団
遊水地を散策する様子
出典：「ふじさわ自然通信」HP

④大学における地域連携

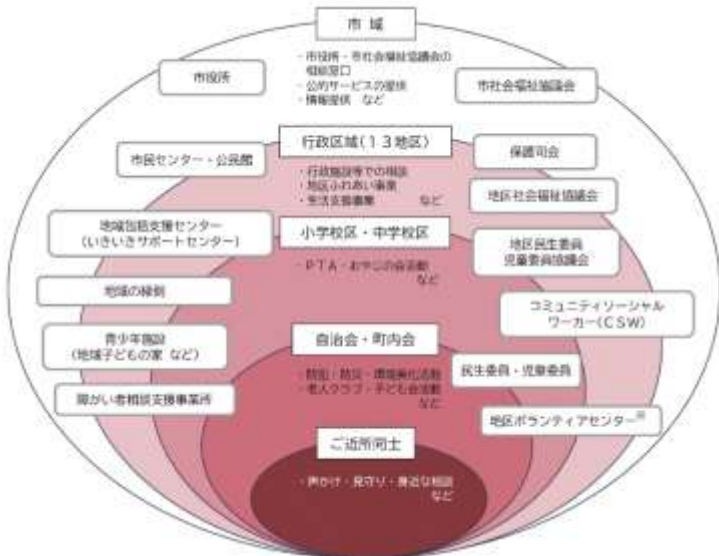
- 市内に慶應義塾大学、湘南工科大学、多摩大学、日本大学がキャンパスを構え、それぞれ藤沢市と協定を締結している
- これらに加え、2023年（令和5年）11月に横浜国立大学が村岡地区にサテライトキャンパスを創設、同12月に市と「地域創生・地域活性化に関する連携協定」を締結
- 各大学の人的・知的資源との連携により、藤沢市のまちづくり推進に大きな力となることが期待される



⑤地域包括ケアの取組

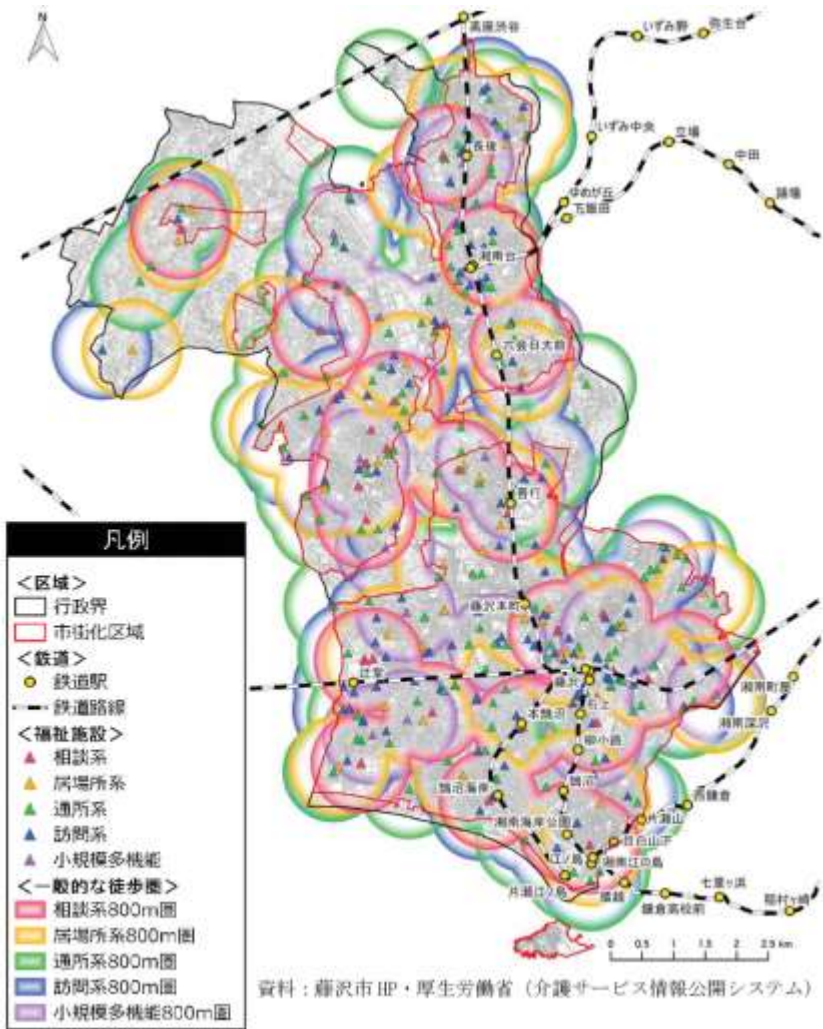
- 地域福祉計画では、市域～ご近所同士の5つの圏域を設定し、圏域ごとの特性を活かした地域福祉の展開を目指しており、都市マスタープラン改定に当たり対応が求められる
- 地域包括支援センター（いきいきサポートセンター）はおおむね13地区区分に準じているが、地域のニーズに応じて、まちづくりとの連携も必要となる

図 地域福祉の圏域イメージ図



出典：藤沢市地域福祉計画

図 福祉施設の立地状況

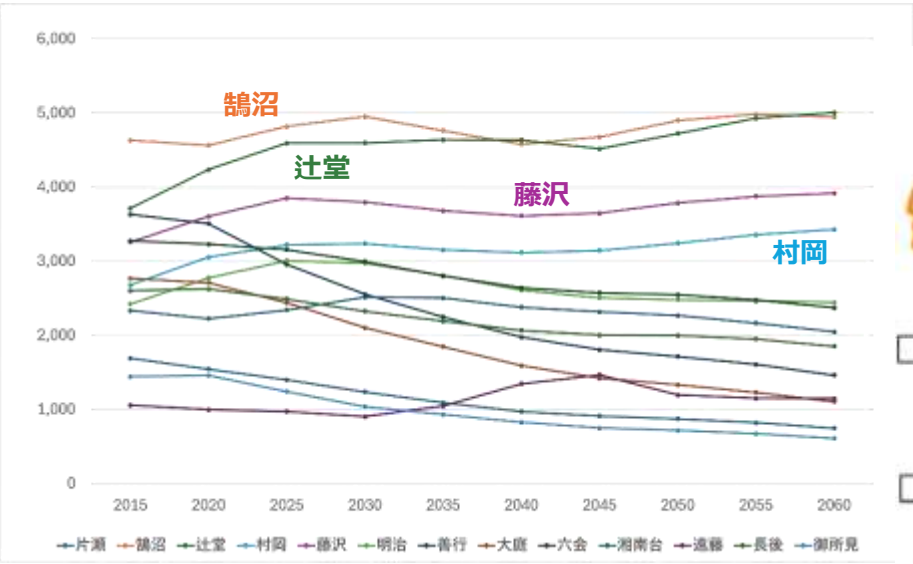


出典：藤沢市立地適正化計画

⑥子どもたちの教育環境

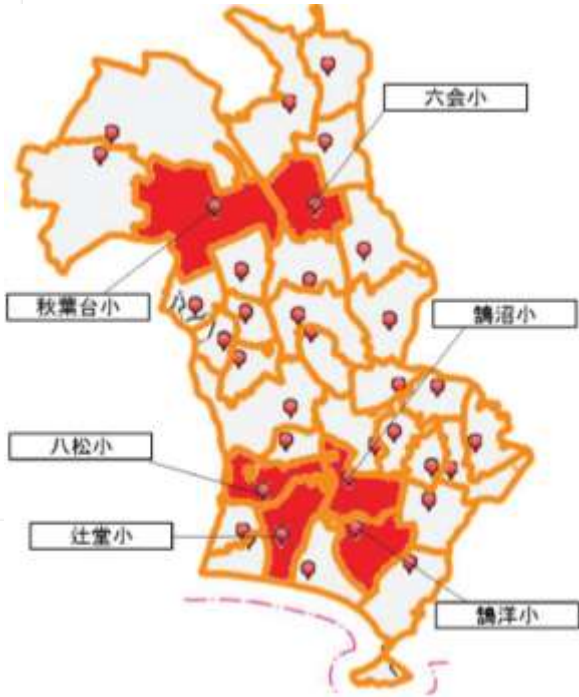
- 藤沢市の小中学生人口は、鵠沼・辻堂・藤沢・村岡の各地区が増加、それ以外の地区は減少が予測される
- 減少に歯止めをかける一方、現在取組を進めている過大規模校解消のための通学区域見直しに対応し、通学路や子どもの居場所整備を適切に進めることが求められる

図 13地区別 児童生徒数の推移推計



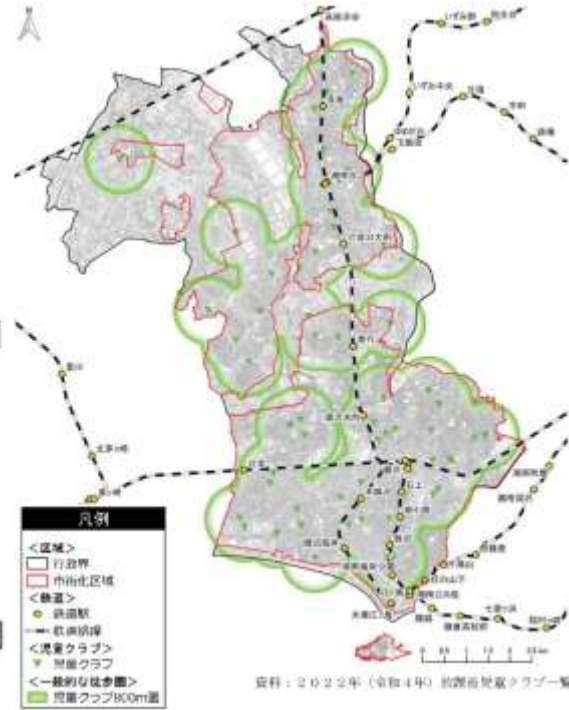
資料：藤沢市将来人口推計

図 過大規模校位置図



出典：藤沢市立学校適正規模・適正配置
第1期実施計画

図 児童クラブの立地状況



出典：藤沢市立地適正化計画

⑦地域資源

- 市内には多様な地域資源が存在している
- これら地域資源の存在を地域の住民が共有し、地域への愛着を醸成することが求められる

写真 地域資源の例



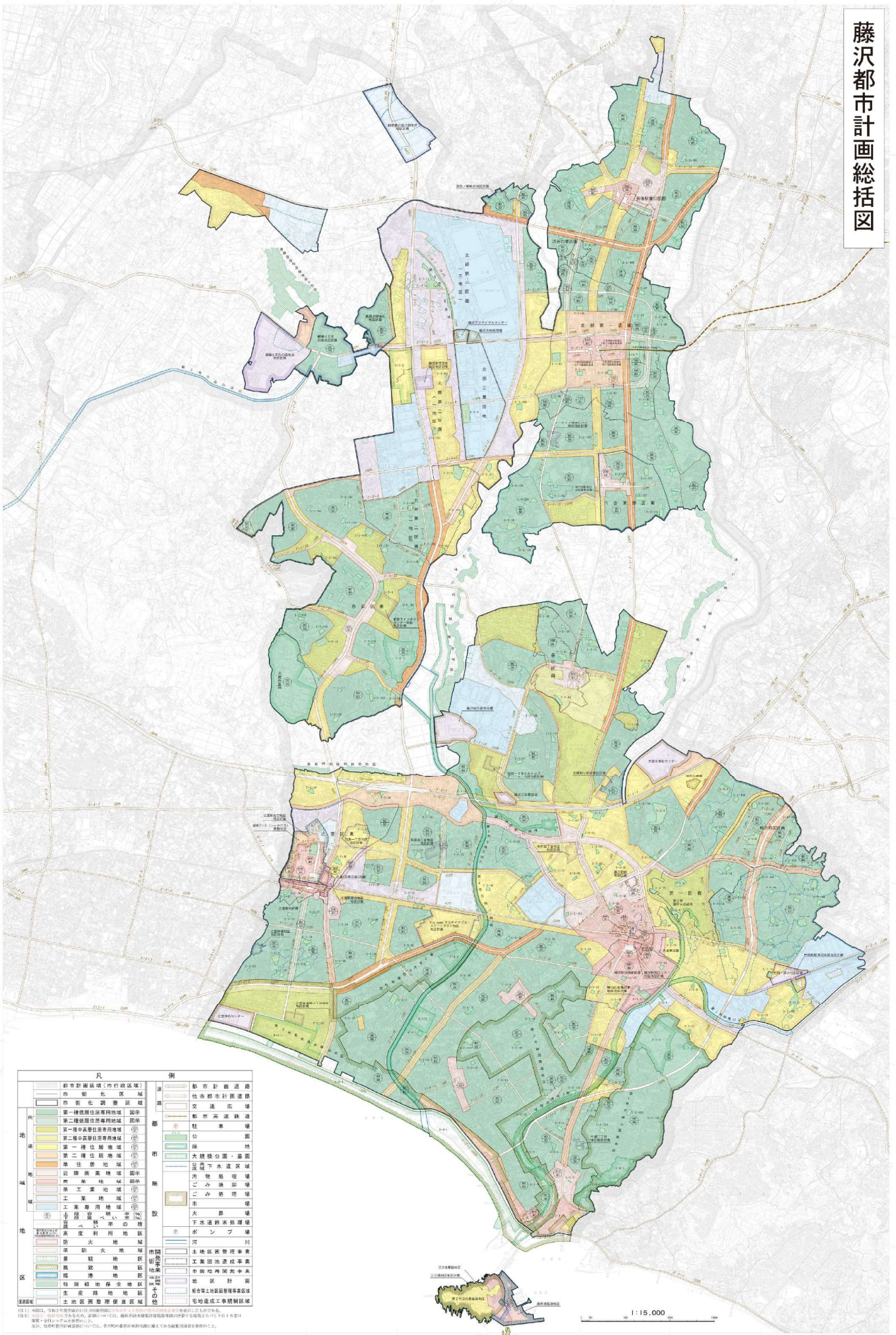
出典：藤沢市観光公式ホームページ

図 地域資源図



出典：都市計画基礎調査（平成28年、令和2年）

藤沢都市計画総括図



凡		例
市界	市界	市界
町界	町界	町界
村界	村界	村界
第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域
第二種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域
第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域
第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域	準工業地域
工業専用地域	工業専用地域	工業専用地域
土壌改良地	土壌改良地	土壌改良地
高度利用地域	高度利用地域	高度利用地域
防火地域	防火地域	防火地域
準防火地域	準防火地域	準防火地域
風防地域	風防地域	風防地域
風防地区	風防地区	風防地区
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区	特別緑地保全地区
生業地区	生業地区	生業地区
土地改良事業地区	土地改良事業地区	土地改良事業地区
市界	市界	市界
町界	町界	町界
村界	村界	村界
第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域
第二種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域
第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域
第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域	第二種住居地域
準住居地域	準住居地域	準住居地域
近隣商業地域	近隣商業地域	近隣商業地域
商業地域	商業地域	商業地域
準工業地域	準工業地域	準工業地域
工業専用地域	工業専用地域	工業専用地域
土壌改良地	土壌改良地	土壌改良地
高度利用地域	高度利用地域	高度利用地域
防火地域	防火地域	防火地域
準防火地域	準防火地域	準防火地域
風防地域	風防地域	風防地域
風防地区	風防地区	風防地区
特別緑地保全地区	特別緑地保全地区	特別緑地保全地区
生業地区	生業地区	生業地区
土地改良事業地区	土地改良事業地区	土地改良事業地区

1:15,000