

2 立地の適正化に関する基本的な方針（抜粋）

2024年3月 作成

本市では、今後20年間で少子化、高齢化がさらに進行していくため、都市拠点及び地区拠点を中心に、現在の市街地環境の維持・向上を図ります。立地適正化計画策定の本来の趣旨の一つに、人口の増加に併せ拡大した市街地を今後の人口動向に併せ緩やかに集約していくということがあります。本市においては、今後も現在の人口規模が維持されることが想定されることから、市街地の集約という観点ではなく、各拠点における都市機能の維持・向上及び大規模自然災害に対する安全性の向上を図っていきます。

3 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、次の指標を設定します。

指標	当初	現在	2036年
市街化区域内の人口集中地区(DID)の面積(人口密度の一定の確保)	4,492ha (2010年(H22))	4,492ha (2015年(H27))	現状維持
最寄り駅まで15分圏域の人口割合の増加	72% (2014年(H26))	80.9% (2020年(R2))	82%
誘導施設の施設数(誘導施設の維持・誘導)	55施設		60施設
防災指針(ホームページ)の閲覧数(災害リスクの周知)	7,000以上(毎年度)		
地区防災マップの作成(更新)(地域防災力の向上)	3地区(毎年度)		

4 届出制度の概要

○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㎡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㎡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

○都市機能誘導区域内における届出対象行為

- ・都市機能誘導区域に指定されている誘導施設を休止し、又は廃止する場合

※上記は届出対象行為の一例となりますので、詳細については、「都市再生特別措置法に基づく届出のしおり(藤沢市ホームページ)」をご覧ください。

藤沢市立地適正化計画

【概要版】

まちづくりの方針

『市民の誰もが、住み慣れた地域で、安全・安心に暮らせる
少子超高齢社会等に向けた持続可能なまちづくり』

都市構造：・コンパクトな都市構造の核となる6の「都市拠点」
・市民の身近なまちづくりの単位としての13の「地区拠点」
・それら拠点を結ぶ、交通・連携の骨格となる「交通体系」

■ 2024年(令和6年)3月に災害ハザードエリアの更新等に伴い、次の区域を居住誘導区域から除外しました。

- 更新した災害ハザードエリア
 - ・土砂災害特別警戒区域 ・土砂災害警戒区域
 - ・急傾斜地崩壊危険区域(未整備) ・洪水浸水想定区域
 - ・津波災害警戒区域(策定時：津波浸水想定区域)
- 新たに追加した災害ハザードエリア
 - ・家屋倒壊等氾濫想定区域 ・高潮浸水想定区域
 - ・内水浸水想定区域(浸水深0.3m以上)

藤沢市 計画建築部 都市計画課

電話：0466-50-3537 (直通)

藤沢市立地適正化計画及び届出様式等は、藤沢市ホームページからご覧ください。

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/tosikei/rittitekiseikakeikaku.html>

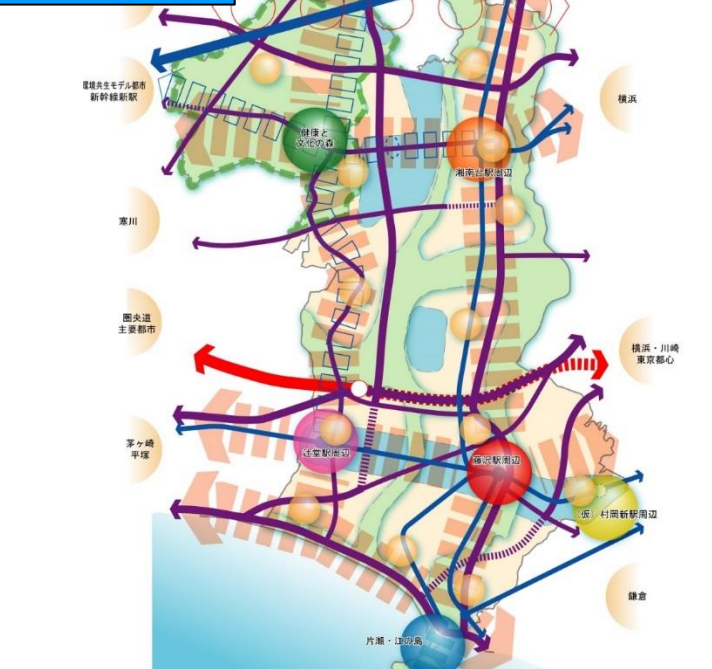


1 藤沢市立地適正化計画の概要

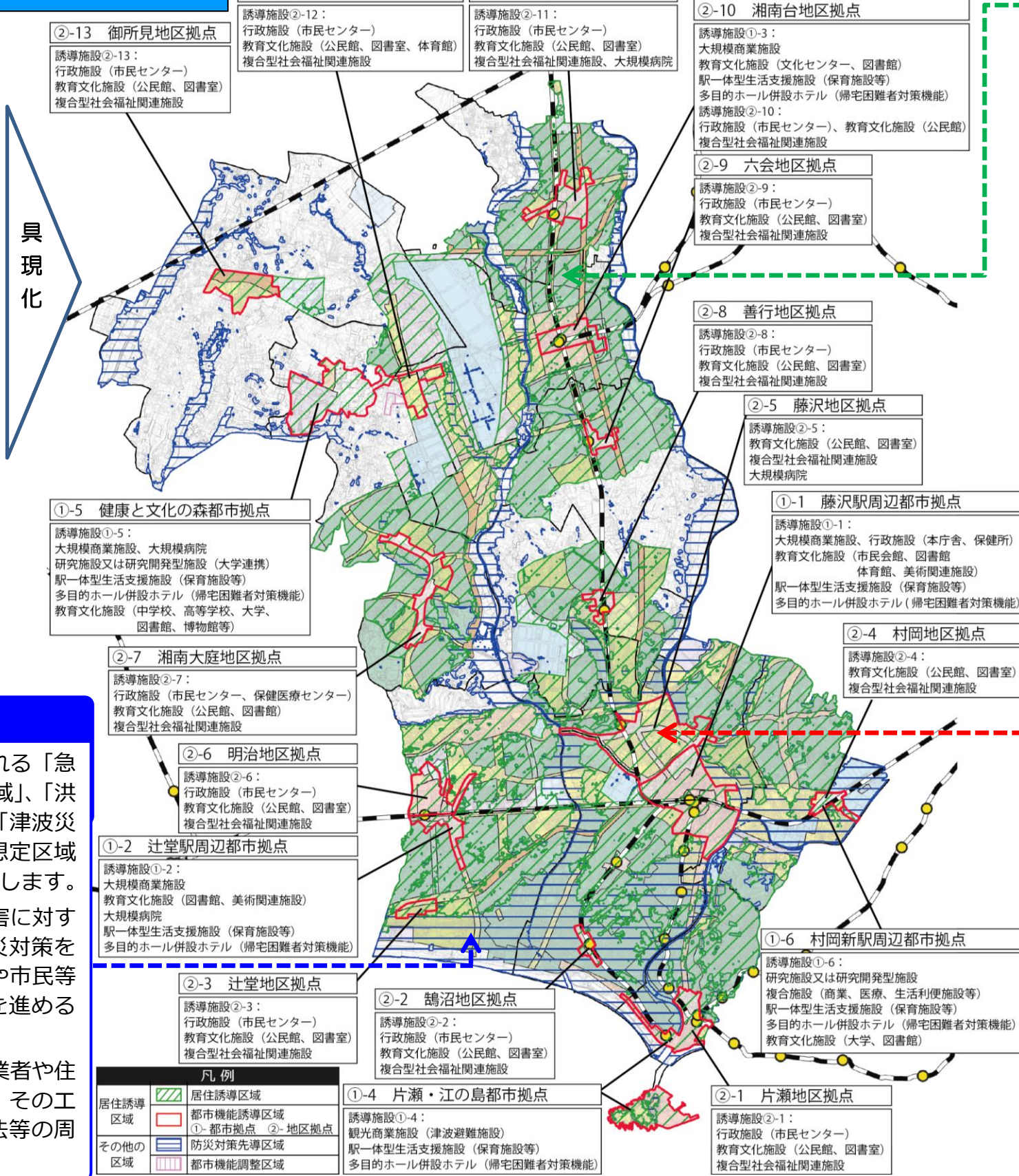
策定の目的

- 少子超高齢社会に対応し、都市で生活する市民に欠かせない福祉や医療、商業といった都市機能を集約したコンパクトシティの考え方を具体的に誘導すべき「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」、「誘導施設」として示します。
- 大規模自然災害により特に多大な被害が想定されるハザードエリアを、災害に対する意識啓発等、防災に関する取組を進める「防災対策先導区域」として示します。
- 公共交通等については、都市拠点、地区拠点間を結ぶネットワークと都市拠点、地区拠点までのネットワークの維持・向上をめざします。
- 少子超高齢社会等への対応や今後も安定的な都市運営が求められる中で持続可能なまちづくりを進めていくとともに、藤沢市都市マスタープランで定めた将来都市構造の具現化に向けた取組を推進します。

藤沢市都市マスタープラン 都市構造図



藤沢市立地適正化計画 区域図



防災対策先導区域（藤沢市独自設定）

- 大規模自然災害により特に多大な被害が想定される「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害（特別）警戒区域」、「洪水浸水想定区域」、「家屋倒壊等氾濫想定区域」、「津波災害警戒区域」、「高潮浸水想定区域」、「内水浸水想定区域（浸水深 0.3m以上）」のハザードエリアを対象とします。
- ハザードエリアであることの再周知を図り、災害に対する地域住民の意識啓発を行うとともに、減災・防災対策を重点的に行っていく区域として設定し、事業者や市民等と連携して、より安全・安心な居住環境づくりを進めることを目的に設定します。
- 届出制度を活用し、区域内で開発行為を行う事業者や住民に対し、区域設定の趣旨を周知するとともに、そのエリアのハザード状況や避難対策の状況、避難方法等の周知を行い、災害に対する意識啓発を図ります。

居住誘導区域

- 人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するとともに、災害の発生する危険のある区域を明確にし、より安全・安心な生活環境を構築することを目的に設定します。
- 本市では、2040年においても、現在の人口規模が維持されることから、原則として市街化区域（工業専用地域・大規模緑地・ハザードエリア等を除く）を設定します。

防災指針

- 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、防災指針に基づく具体的な取組と合わせて立地適正化計画に定めるものです。
- 災害ハザードエリアを含む都市機能誘導区域においては、居住の誘導も兼ねていることから、そのリスクを周知し災害に対する意識啓発を図りつつ、居住や都市機能を維持していくことを目的としています。
- 本市が独自に設定している防災対策先導区域においては、届出制度を活用することで当該地の災害ハザード状況や避難方法等について事業者や市民等へ行っている周知の内容をより充実させることを目的としています。

都市機能誘導区域・誘導施設

- 医療・福祉・商業等の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要な都市機能を誘導し、各種サービスの効率的な提供を図るとともに、一定の機能を集約することにより都市の活力を維持していくことを目的に設定します。
- 都市拠点は、鉄道等を主体とするラダー型の交通軸の結節部である6都市拠点を設定します。地区拠点は、市民の身近なまちづくりの単位として13地区の市民センター・公民館等を中心とした区域を設定します。範囲については、商業地域・近隣商業地域を基本に、駅や市民センター・公民館周辺を設定します。
- 誘導施設は、都市拠点には各拠点の特性に合わせ「大規模商業施設」や「大規模病院」等を設定し、地区拠点には、各地区の拠点となる「市民センター」、「公民館」、「複合型社会福祉関連施設」等を設定します。