

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

令和7年11月11日

神奈川県

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域は、近隣都市と連携しながら開かれた都市機能の強化を図り持続的に活力を創造し、また、自然環境の保全と創出に努め、脱炭素型都市構造の構築により地球環境と共生する等、自立するネットワーク都市を目指しているものです。

本区域における以上のような都市の将来像について、令和２年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び令和17年を目標年次とした将来の見通し等を勘案し、主要な土地利用、都市施設及び市街地開発事業についてのおおむねの配置、規模等を定め、一体の都市として整備、開発及び保全を図るため、本案のとおり変更するものです。

第1章 神奈川の都市計画の方針

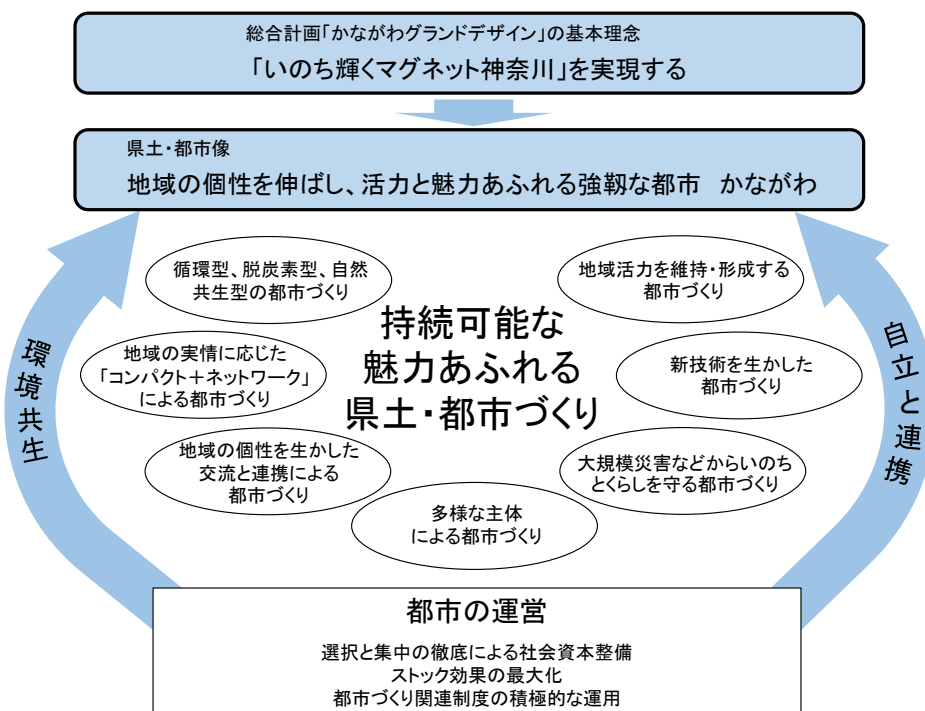
1 県全域における基本方針

(1) 県土・都市像

将来(2040 年代前半)を展望した県土・都市像を「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」とし、県民一人ひとりが生き生きとくらすことのできる活動の場にふさわしい価値・持続性を高めた魅力あふれる機能と空間を備える県土・都市づくりをめざす。

県土・都市像の実現に当たっては、「環境共生」と「自立と連携」の2つの県土・都市づくりの方向性を定め、県民・市町村との協働のもとに、総合的かつ計画的な都市づくりを展開する。

その際、SDGs の理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、民間活力の活用、特区制度※との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進める。また、地域の個性を生かし、選択と集中の徹底による社会資本整備、ストック効果の最大化※、都市づくり関連制度の積極的な運用といった“都市を運営する”といった観点から進めることで、次の世代に引き継げる持続可能な魅力あふれる県土・都市づくりを実現する。



※ 特区制度：区域を限定して規制の特例措置を認める制度。本県では、国家戦略特区、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区、さがみロボット産業特区の3つの特区が指定されている。また、「スーパーシティ」構想を実現するための「国家戦略特別区域法の一部を改正する法律」が令和2年9月に施行されている。

※ スtock効果の最大化：第4次社会資本整備重点計画で示された考え方。ここでは、持続可能な社会資本整備に向けて、集約・再編を含めた既存施設の戦略的メンテナンス、既存施設の有効活用(賢く使う取組み)といったマネジメントの徹底、PPP/PFIの積極活用などを指す。

(2) 「環境共生」の方向性

利便性が高くにぎわいのある都市環境と個性ある豊かな自然的環境がともに存在し、調和している神奈川の魅力を維持・向上させるため、自然や地形などを考慮して水やみどりの適切な保全と活用を図る。

さらに、地域の実情に応じた土地利用と、地域資源や既存ストックを有効活用することにより、神奈川らしさを生かし、環境と共生した安全性の高い県土・都市づくりを進める。

そこで、県土の土地利用状況などを踏まえて3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン、自然的環境保全ゾーン)と「水とみどりのネットワーク」を設定する。

ゾーンごとに環境共生の方向性を定めることで、それぞれの特性に応じ、都市環境と自然的環境が調和したメリハリのある県土の形成を図る。また、ゾーン間での連携により様々な環境問題への対応を図る。

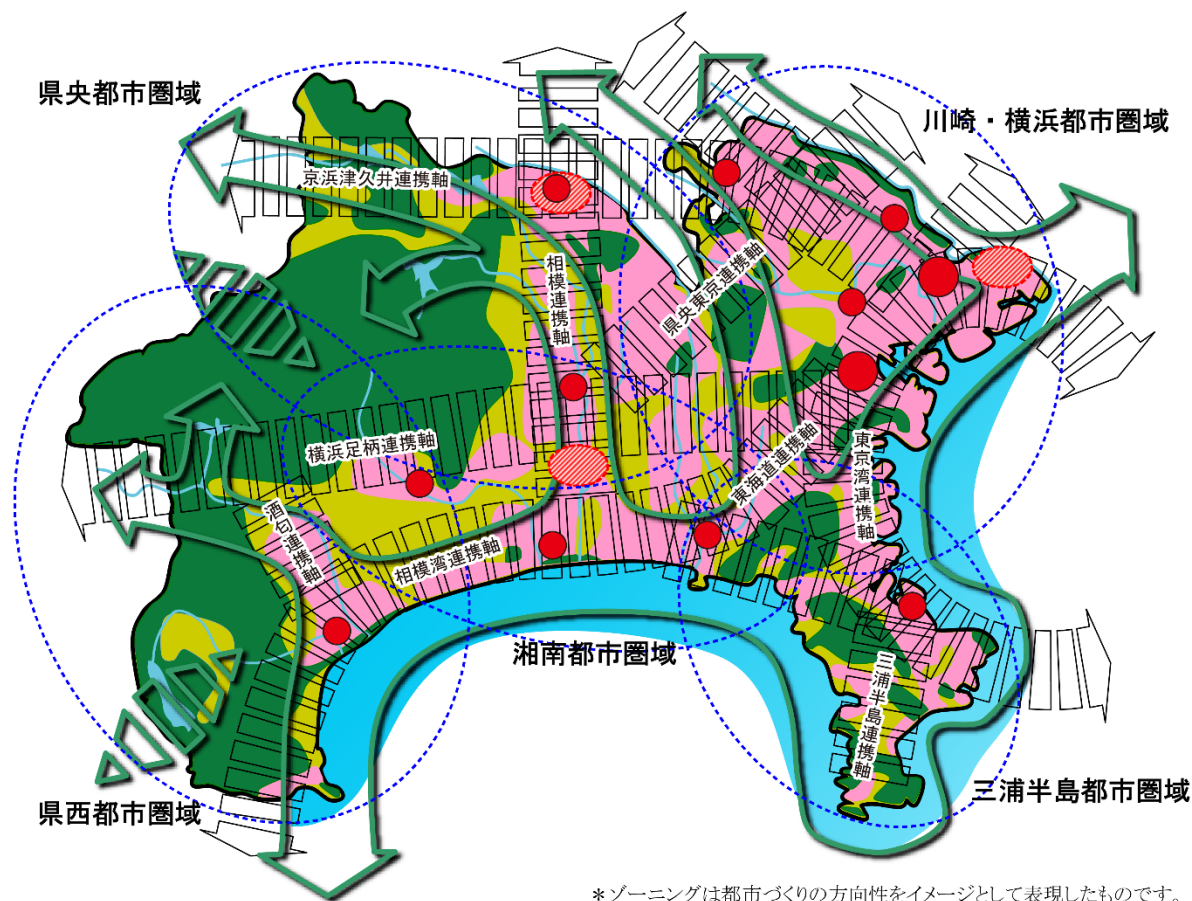
(3) 「自立と連携」の方向性

自立と連携による活力と魅力あふれる県土の形成を図るため、県土の骨格をなす地形や人、モノ、情報の集積と流動状況や地域政策圏などを踏まえて、5つの都市圏域を設定し、将来の県土・都市づくりの方向性を共有する。

それぞれの都市圏域では、地域の特性を生かして地域力を高めることで、個性的で自立的な発展を図るとともに、県外や都市圏域相互における人、モノ、情報の円滑な連携を支えるネットワークの充実により、より魅力的で活力ある県土・都市づくりを進める。

そこで、県土・都市づくりの要となる拠点および連携軸を設定し、自立と連携の方向性を定める。

(4) 将来の県土・都市像



*ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例

<環境共生>



複合市街地ゾーン

- ◇鉄道駅や公共交通の利便性を生かした「歩いて暮らせるまちづくり」
- ◇多様な機能を持った質の高い市街地の実現



環境調和ゾーン

- ◇都市と自然の調和・つながりを育む土地利用
- ◇地域特性に応じた魅力の創造・発揮



自然的環境保全ゾーン

- ◇まとまりのあるみどりの保全、周辺環境との一体的なうおいの創造
- ◇価値ある環境を生かして伸ばす交流の促進



水とみどりのネットワーク

- ◇特色ある風土・環境・景観を生かし育み、都市と自然との調和・共生を促進
- ◇山・川・海の連続性を踏まえた循環・自然共生型のうおある県土の創造



県境を越える山なみエリアの連続性

<自立と連携>



中核拠点

- ◇首都圏の中核的な拠点として、複合的な都市機能を集積



広域拠点

- ◇県全体の広域的な機能、都市圏域全体の自立をけん引する高度な都市機能の集積



新たなゲート

- ◇全国や世界との交流連携の窓口として、交通基盤の整備と拠点を形成



整備・機能強化する連携軸

- ◇自立した地域の機能を支えあう交通ネットワークの整備と既存ストックの機能強化
- ◇防災、環境、産業・観光といった広域的な課題への対応



都市圏域

- ◇地域の個性を生かした自立ある発展
- ◇人、モノ、情報の円滑な流れを促す連携軸による活力ある都市づくり

(5) 目標年次

2035(令和17)年とする。

(6) 都市計画の目標

将来の県土・都市像である「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市かながわ」の実現に向けて、これまでに整備されてきた既存ストックを賢く使うとともに、AI、IoTなど技術の進展を生かし、脱炭素化にも配慮しながら、地域の個性を磨きつつ地域の実情に応じてコンパクトで安全性が高い都市づくりと交流と連携による活力と魅力あふれる都市づくりを進め、安定・成熟した持続可能な社会とするため、次の目標を掲げて取り組んでいくこととする。

その際、アフターコロナにおける働き方・暮らし方の多様化やデジタル技術の進展などの様々な社会の変化を都市づくりにおいても柔軟に受け止めて対応するとともに、脱炭素、流域治水プロジェクトの取組など県土で共通する広域的な課題についても共有しながら、都市づくりを進める必要がある。

① 集約型都市構造の実現に向けた都市づくり

本県では、これまで市街地の無秩序な拡大を防止してきており、市街地の人口密度は比較的高く維持されていることから、直ちに人口減少による都市構造の再編を要する段階にはない。しかしながら、今後さらに進行する少子高齢化や本格化する人口減少社会に備え、長期的な視点に立って、集約すべき拠点の明示や市町による立地適正化計画などにより、引き続き、地域の実情に応じた集約型都市構造化に向けた取組を進める。

集約型都市構造の実現にあたっては、中心市街地を含めた既成市街地の活力維持が必要となっていることから、地域の実情に応じた様々な手法を活用しながら、拠点となる既成市街地の魅力向上を図るとともに、その効果を高めるために拠点間や拠点と周辺地域を結ぶ交通ネットワークの確保を常に意識しながら、脱炭素化にも資するまちづくりを進める。

また、県全体の人口減少の進行が見込まれる中であっても、人口や産業の伸びが見込まれる地域等においては、災害ハザードエリアを考慮しながら、集約型都市構造化に寄与する区域に限定して新市街地の創出を図る。

② 災害からいのちと暮らしを守る都市づくり

激甚化・頻発化する災害に対応するため、市町による立地適正化計画の策定過程などを通じて災害リスクの評価・分析を行い、集約型都市構造化の取組とあわせて、災害リスクを踏まえたまちづくりを目指すものとする。そのため、都市計画を定めるにあたっては、常に最新の災害ハザード情報を十分に把握しておくことが重要である。

さらに、各法令に基づく行為規制が行われている災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とし、県民のいのちと暮らしを守るため、防災対策工事や避難体制の整備等のこれまでのハード対策・ソフト対策に加えて、土地利用の面からも防災・減災に取り組む。

③ 地域の個性や魅力を生かした活力ある都市づくり

今後、人口減少社会が本格化する中であっても、地方創生の観点から、地域の活力を維持・形成していくことが求められていることから、豊かな自然や歴史・文化、景観など地域の様々な個性や魅力を生かすとともに、ライフスタイルの多様化など社会情勢の変化にも対応した活力ある都市づくりに向けて、都市計画制度を活用しながら柔軟に対応していくものとする。

④ 循環型、脱炭素型、自然共生型の都市づくり

本県の豊かな自然は、地域の個性や魅力を形づくっているものの、気候変動の影響や都市化の進展などにより、本来自然が有する浄化や循環などの機能の低下が懸念され、地球温暖化対策などへの対応や自然的環境の整備・保全の必要性が高まっている。このため、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、グリーンインフラの考え方も踏まえながら、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適切に整備・保全する。

⑤ 広域的な視点を踏まえた都市づくり

都市計画に関する決定権限が市町へ移譲され、広域的な課題に県と市町が連携して取り組むことの必要性が高まっていることから、広域的な緑地の配置や流域治水プロジェクトの取組など都市計画区域を超える課題や、災害ハザードエリアにおける土地利用、脱炭素など各都市計画区域で共通する課題については、広域的な都市の将来像を共有しながら、対応していくものとする。

2 湘南都市圏域における基本方針

湘南都市圏域は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町)で構成され、県土の中央南部に位置している。

(1) 都市づくりの目標

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

湘南のなぎさや相模川、丹沢のやまなみの遠景などの自然資源や相模湾沿岸に広がる旧別荘などの歴史・文化的資源に恵まれた「湘南都市圏域」では、貴重な地域資源を広域的に保全・活用し、県土のうるおいの軸として育むとともに、広域的な交通基盤の整備と合わせた都市機能の集積などにより、地域の価値や魅力を一層高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりをめざす。

(2) 基本方向

湘南都市圏域は、湘南海岸のなぎさや丹沢大山のやまなみなどの特色を生かして、より強い地域ブランドを構築することが重要であり、相模湾や相模川沿いに点在する貴重な地域資源を連携させ、一体的に保全・活用することで、魅力ある景観や質の高い環境を形成していくことが必要である。

また、地域ブランドを積極的に活用しながら都市圏域内外での交流連携を活発化させるとともに、新たな生活文化や産業などを生み出す付加価値の高い都市づくりを進める必要がある。

さらに、SDGsの理念を共有し、人口減少社会の本格化などを踏まえて、「質的向上・県土の適切な利用と管理」、「スマートシティ」、「ダイバーシティ(多様性)」、「レジリエンス(強靱性)」といった観点を重視しつつ、ヘルスケア・ニューフロンティア、さがみロボット産業特区との連携なども図りながら、人を引きつける魅力あふれる都市づくりを進めることが必要である。

(3) 「環境共生」の方向性

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力あふれる都市空間の形成<複合市街地ゾーン>

ア 相模湾岸における地域では、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成、景観の保全を図り、バス・鉄道・路面電車など環境に優しい公共交通機関を積極的に活用して、都市型のライフスタイルを支える市街地を創造するとともに、大学や研究所などとの協働のもと、研究開発や新たな産業などの活動が展開できる都市的環境を形成する。

イ 既存ストックの有効活用、地域の実情に応じて人口減少を踏まえた居住の適切な誘導や鉄道駅周辺など拠点となる地区への都市機能の誘導により、市街地の利便性や活力の維持を図る。また、高齢化が進む中でも安心してらせるまちづくりを推進する。

ウ 大磯地域では、国とも連携し、自然や邸園文化、史跡などの地域資源を生かし、歴史的建造物や緑地の保全・活用、良好な景観の形成などに取り組む。

エ 山、川、海の連続性を踏まえた海岸侵食対策、海浜利用や周辺環境にも配慮した津波、高潮対策を進める。最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組みと連携し、減災の考え方を基本とした逃げやすい市街地の形成を図る。また、境川・引地川などの流域では、都市型水害の発生・被害を抑制する治水対策と連携した土地利用により、安全で快適な、景観にも配慮した住環境の形成を図る。

オ 大規模地震による建築物の倒壊や火災の延焼を抑制するため、耐震診断、耐震改修、不燃

化などを促進する。特に防災拠点となる建築物、緊急輸送道路沿いの建築物、不特定多数の人が利用する建築物については、重点的に耐震化に取り組む。

カ 内陸側においては、ゆとりある住環境を形成するとともに、大学・研究機関の立地や工業団地などの産業集積、幹線道路の整備による広域連携の機能を生かして、京浜臨海部ライフイノベーション国際戦略総合特区やさがみロボット産業特区などの産業施策と連携を図りながら、新たな企業の立地を誘導することで、産業活力のある市街地の形成を図る。

キ 大磯港などの港を拠点とした地域の個性ある発展のため、イベントなどの活動を通じ、港の資産を生かした地域の活性化や魅力の向上を図る。

② 海と山の魅力を融合させる土地利用<環境調和ゾーン>

ア 丹沢の「山」の魅力と湘南の「海」の魅力が接し、融合する地域として、新たな幹線道路の整備などに伴う環境への影響に配慮しつつ、農地の保全やモビリティの確保などにより、畜産、施設園芸など生産性の高い都市農業などを活発化させるとともに、インターチェンジ周辺においては産業・物流系機能などの計画的な集積を誘導するなど、都市圏域全体の魅力向上につながる土地利用を図る。

イ 農林水産業の振興などの観点から、既存集落の活力や生活環境の維持が必要な場合には、周辺地域の市街化を促進しない範囲で、地区計画に基づく土地利用の整序誘導や、地域の実情に応じたモビリティの確保などを図る。

ウ 大磯丘陵や丹沢山地の麓などに広がるやまの辺の里地里山などの自然的環境は、うるおいや憩いなどといった地域の価値を発揮させるための貴重な資源であり、多様な主体により保全・再生を図るとともに、身近な自然とのふれあいの場や公園として活用を図る。

③ 新たな魅力を生み出す山や森林、歴史的まちなみなどの保全・活用<自然的環境保全ゾーン>

ア 丹沢大山のやまなみのみどりは、多様な生態系の維持や土砂災害などに対する防災機能の向上に配慮しながら、良好な景観形成を図るとともに、水や清涼な空気などの供給源として、適切な保全を図る。

イ 「海」と「山」の多様な楽しみ方ができる湘南都市圏域ならではの複合的な魅力づくりに向けて、大山詣と結びついたハイキングや登山など、山の自然と人とのコミュニケーションの場、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場として活用を図るとともに、森林資源の有効活用などによる生産の場としての機能強化によって、管理・保全を進める。

ウ 自然的環境の保全に加えて、大山街道の歴史的まちなみなどを生かした魅力ある観光の振興に取り組む。

(4) 「自立と連携」の方向性

① 自立に向けた都市づくり

ア 「環境共生」のモデルとなる都市拠点の形成<新たなゲート>

(ア) 新たな「南のゲート」では、東海道新幹線新駅誘致地区を中心とした環境共生モデル都市ツインシティを整備し、県土の新たな窓口にふさわしい都市機能の集積によって新たな拠点の形成を進める。「北のゲート」との連携、周辺都市や新たな産業・研究拠点との連携によって地域活力を高めるとともに、環境への負荷を低減する基盤整備を推進し、都市圏全体を環境と共生する都市圏へと導く。

イ 「湘南ブランド」を生かした活力増進と情報発信<広域拠点>

- (ア) 藤沢駅周辺において、交通利便性を生かし、既存の都市基盤や商業・業務、文化機能などの集積を図る。また、辻堂駅周辺における機能集積とあわせ、にぎわいと活力のある都市づくりを進める。
- (イ) 平塚駅周辺において、商業・業務機能の充実とともに、土地の高度利用・有効利用などを図りながら、中心市街地の魅力と集客力を強化する。また、「南のゲート」のツインシティ整備と連携し、広域的な交流を生かした都市づくりを進める。
- (ウ) 秦野駅周辺において、商業・業務機能や生活サービス機能などの充実による交流とにぎわいの創出を図る。また、内陸側の産業集積などを生かし、新たな産業を育む多様な連携の結節点として活力を生み出すとともに、安全・安心・快適な生活を支える医療などの拠点となる都市づくりを進める。

ウ 都市圏域の自立を支える拠点の維持・育成<地域の拠点>

- (ア) 「湘南台駅周辺」、「辻堂駅周辺」、「茅ヶ崎駅周辺」、「伊勢原駅周辺」、「寒川駅周辺」、「大磯駅周辺」及び「二宮駅周辺」において、地域的なニーズにきめ細かく対応し、生活に密着したコミュニティレベルでの便利で快適な暮らしを支える商業・業務・サービスなどの都市機能の集積を図る。
- (イ) ヘルスケア・ニューフロンティアなど最先端の新たな地域の拠点として、「村岡・深沢地区」において、ＪＲ藤沢駅～ＪＲ大船駅間の新駅設置に向けた取組みと新たな都市拠点の形成を進める。

② 連携による機能向上

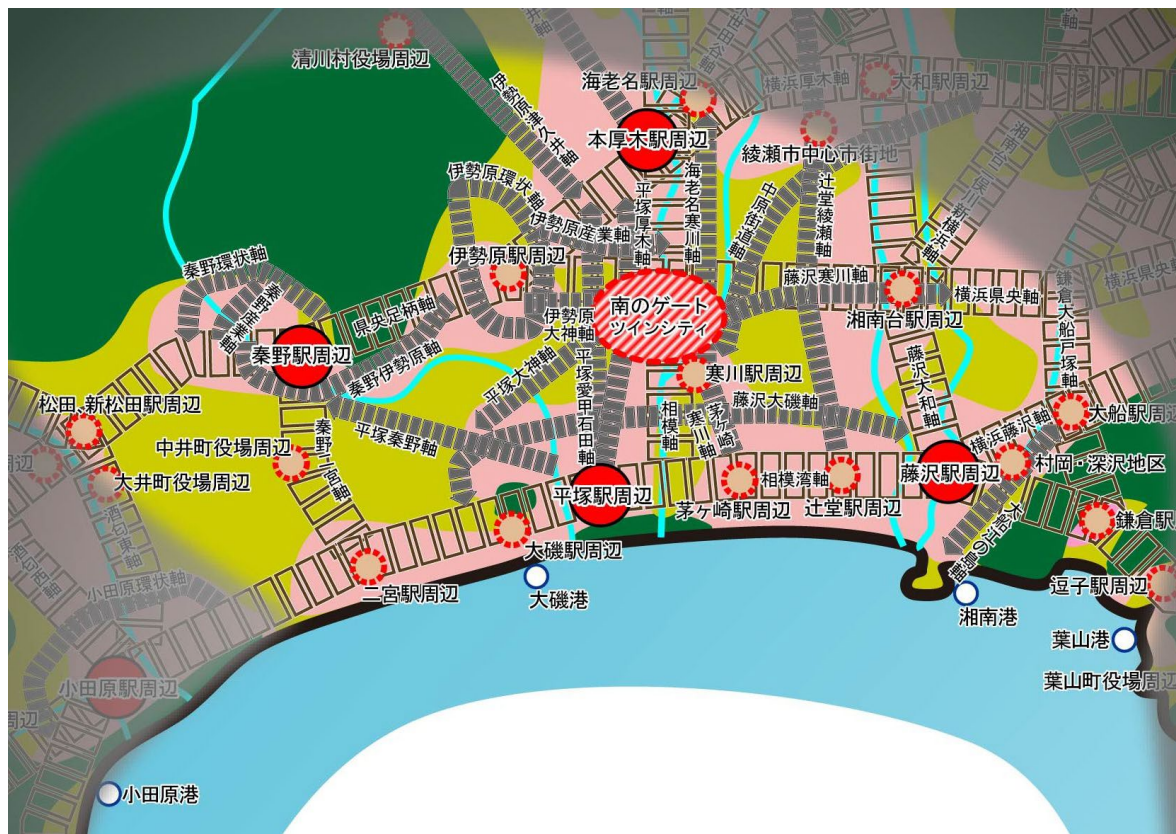
ア 広域的な交通利便性の向上に伴う交通連携効果の拡大<県土連携軸>

- (ア) 「南のゲート」を生かした全国との交流連携をインパクトとして都市圏域内外の経済・産業を活性化させるため、「北のゲート」と有機的に連携する「相模軸」の整備・機能強化を図る。
- (イ) 中核拠点の波及効果を取り込むとともに市場の拡大を見込み、また、「南のゲート」による全国との交流連携を県土東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」や「県央足柄軸」、「相模湾軸」などの整備・機能強化を図る。

イ 地域の特性を踏まえ都市づくりを支える連携軸<都市連携軸>

- (ア) 主に都市圏域内外の交流を補完する軸として「平塚厚木軸」、「平塚愛甲石田軸」、「伊勢原大神軸」、「平塚大神軸」、「海老名寒川軸」、「藤沢寒川軸」、「辻堂綾瀬軸」、「中原街道軸」、「大船江の島軸」及び「伊勢原津久井軸」、また、主に都市圏域内の交流を支える軸として「藤沢大磯軸」、「相模軸」、「平塚秦野軸」、「秦野伊勢原軸」、「茅ヶ崎寒川軸」、「秦野環状軸」、「伊勢原環状軸」、「秦野産業軸」及び「伊勢原産業軸」について、拠点間の連携強化や多様な都市機能の交流連携などを図る。
- (イ) 連携による機能向上の実現のため、ＪＲ相模線複線化、相鉄いずみ野線延伸に取り組むとともに、新東名高速道路、横浜湘南道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)、新湘南バイパス、(都)湘南新道の整備促進などを図る。

(5) 湘南都市圏域—都市づくりの方向性—



＊ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

凡 例	<環境共生>	<自立と連携>	
	 複合市街地ゾーン	 広域拠点	 県土連携軸 (都市連携軸)
	 環境調和ゾーン	 地域の拠点	 都市連携軸
	 自然的環境保全ゾーン		

第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

1 都市計画区域における都市計画の目標

(1) 都市計画区域の範囲

本区域の範囲は、次のとおり藤沢市の全域である。

都市計画区域の名称	市 町 名	範 囲
藤沢都市計画区域	藤沢市	行政区域の全域 (地先公有水面含む)

(2) 都市計画区域の都市づくりの目標

本区域の将来都市像「自立するネットワーク都市」を実現するため、これまで市民共有の財産として蓄積してきた都市基盤や都市機能等の上にたち、成熟社会にふさわしいより質の高い都市の形成を目標として、次の6つの基本方針により都市づくりを進めるものとする。

- ① 13地区別まちづくり
- ② 活力を生み出す都市づくり
- ③ 脱炭素社会構築にむけた都市づくり
- 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

(3) 地域毎の市街地像

本区域における地域毎の市街地像は、それぞれの地域の立地特性を踏まえ、次のとおりとする。

① 片瀬地区

地域の歴史や湘南の自然環境を活かした、首都圏有数の広域海洋リゾート・レクリエーション拠点として、片瀬・江の島の観光交流機能の充実をはかりつつ、日常の住民のくらしが息づき、共存する地区をめざす。

② 鵠沼地区

自然や公共交通に恵まれた環境のもと、住宅地におけるゆとりある風致の維持と安心・安全の向上を進めると共に、市の中心市街地や、東海道線沿いの産業系土地利用等、多様なまちが共存し、海・川・緑の自然に恵まれた格調のある鵠沼の居住環境を次世代に残せる地区をめざす。

③ 辻堂地区

湘南海岸に面し水と緑が豊かな環境のもと、平坦な地形を活かし、ユニバーサルデザインに配慮した地区をめざす。

④ 村岡地区

歴史・自然・産業等の地域の豊かな資源を活かしながら、安心して快適にくらし、働き続けられる地区をめざす。

⑤ 藤沢地区

これまで育んできた歴史・文化・自然を身近に感じながら、利便性と活気、あるいはくらしやすさ等多様性のある地区をめざす。

⑥ 明治地区

新しい地域拠点と既存の商店街が共存し、住む人、働く人がくらしやすく、楽しめる地区をめざす。

⑦ 湘南大庭地区

西部開発計画により、今日まで形成されてきた質の高い生活環境の維持・保全、さらなる質の向上をはかるため、市民が主体となった地区をめざす。

⑧ 善行地区

豊かな自然と優れた眺望を活かし、緑と水につつまれた閑静な住宅地の整備をめざすとともに、自然と人と文化・歴史、産業等がうまく調和し、交流のある地区をめざす。

⑨ 六会地区

地区内に立地する大学や高校等文教施設との協働のもと、恵まれた豊かな自然環境を活かし、誰もが安心して住むことのできる地区をめざす。

⑩ 湘南台地区

計画的に整備された市街地とともに、地区の骨格である境川・引地川と湘南台駅を中心に地区全体の水と緑のネットワークを形成し、地区東西の一体感や都市的空間と自然的空間の連携・融合のもと、活力、やすらぎ、文化があふれる地区をめざす。

⑪ 長後地区

長後駅周辺を地区の中心として、これまで地区を育んできた歴史・文化を継承し、また、近隣市等のターミナルとしての充実を図るとともに、地区の骨格をなす河川や農地・緑地等自然的環境を維持・保全し、歴史と自然、活力があふれる一体的な繋がりのある地区をめざす。

⑫ 遠藤地区

「健康と文化の森」を中心とした新たな都市環境を形成し、魅力あるまちの創造を目標に、周辺都市や地域との連携を強化し、公共交通導入の実現によりまちのにぎわいと活気のある地区をめざす。

⑬ 御所見地区

良好な田園環境の維持とくらしやすさの向上を目標に、全国へとつながる広域交通の更なる連携向上を活かした活気と活力ある地区をめざす。

⑭ 新市街地ゾーン

本区域北部においては、企業等の計画的な誘導を図るとともに、産業業務施設集積地の整備について、農林漁業との調整を図りながら、検討を行っていく。

2 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

(1) 区域区分の有無

本区域は、首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に指定されていることから、都市計画法第7条第1項第1号イの規定に基づき、区域区分を定めるものとする。

(2) 区域区分の方針

① 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるべきおおむねの人口及び産業の規模

ア 人口の推計

本区域の将来における人口の推計を次のとおり想定する。

年 次 区 分	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口	約437千人	おおむね445千人
市街化区域内人口	約417千人	おおむね426千人

令和17年の都市計画区域内人口については、令和5年8月に示された本県の将来推計人口及び地域政策圏別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえ、推計した。

イ 産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

年 次 区 分	令和2年	令和17年
工業出荷額	約13,933億円 (約39,252億円)	おおむね16,863億円 (おおむね49,329億円)
流通業務用地※	約125.8ha (約417.8ha)	おおむね176.4ha (おおむね590.1ha)

令和17年の工業出荷額については、平成27年から令和元年までの工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に推計した。

令和17年の流通業務用地については、平成22年、平成27年及び令和2年の都市計画基礎調査の結果を基に推計した。

()内は湘南広域都市圏域の値を示す。

※ 令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

研究施設用地については、県の企業誘致施策に基づき、過去の立地動向から将来必要となる研究施設用地の敷地面積を推計した。

② 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、令和 2 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し令和 17 年までに優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の規模を次のとおり想定する。

年 次	令和 17 年
市街化区域面積	おおむね 4,799ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要用途の配置の方針

ア 商業・業務地

(ア) 拠点商業・業務地

J R 東海道線の駅周辺等を拠点商業・業務地として位置づけ、その充実を図る。

- ・ 藤沢駅周辺地区においては、行政サービス機能や商業機能のこれまでの集積を生かして、市域及び広域における拠点的な商業・業務地として都心機能の充実を図る。

また、にぎわいを創出するため、この地区にふさわしい用途の利便の増進等の充実を図る。

さらに、建物の機能更新の際には、藤沢都心部の再生をけん引するような機能集積や広域拠点としての一体的な都市空間の誘導を図る。

- ・ 辻堂駅周辺地区においては、産業関連機能、医療健康増進機能、広域連携機能、複合都市機能等の集積・維持を進め、多様な交流を育む拠点として位置づけ、充実を図る。周辺地域への交通ターミナルとしての位置づけを維持していく。
- ・ 湘南台駅周辺地区においては、小田急江ノ島線、横浜市営地下鉄 1 号線、相模鉄道いずみ野線が結節する交通ターミナル機能を活用し、本区域北部における拠点商業・業務地として位置づけ、充実を図る。
- ・ 健康と文化の森地区においては、豊かな自然や田園空間を背景に、大学や研究所の集積による学術研究機能を核とし、周辺地域農業など地域の強みを活かしさまざまな主体が連携し、地域の活力が創造される地域拠点として位置づけ、充実を図る。
- ・ 村岡新駅周辺地区においては、広域交流を育む拠点の形成とともに、身近な商業サービス機能、コミュニティ機能、研究開発機能、業務機能等の新たな地域拠点として位置づけ、充実を図る。

(イ) 地区中心商業地

地域の拠点を担う鉄道駅周辺等を地区中心商業地として位置づけ、充実を図る。

(ウ) 近隣商業地

善行駅等のその他の私鉄各駅周辺や湘南大庭地区、藤沢地区の国道 467 号、中学通り線沿道等を、周辺住民に対し利便性の高い商業地として位置づけ、充実を図る。

(エ) 観光商業地

江の島を含む片瀬地区においては、リゾート・レクリエーション拠点として位置づけ、片瀬漁港と併せ海岸文化を創出すべき地区として充実を図る。

また、首都圏の観光地としての継続的な発展と、湘南地域のさらなる活力創出に向けて、湘南江の島の地域資源を活かした、自然と歴史、海辺や街並みなど多彩な魅力が織りなすまちとなるよう充実を図る。

イ 工業・流通業務地

- (ア) 桐原工業団地を中心とする本区域北部の工業地及び善行地区中部の工業地においては、都市基盤の充実した良好な工業環境の維持を図る。

- (イ) J R 東海道本線沿線に立地する南部の工業地においては、土地利用の混在防止を図り、周辺地区の環境と調和する工業地として充実を図る。

- (ウ) 善行地区稲荷の地方卸売市場においては、市民の日常生活に欠かせない生鮮食料品の安定供給と、円滑な流通を確保するため、卸売の中核的拠点として位置づけ、維持を図る。
- (エ) 六会地区石川の藤沢卸売団地においては、市民に安定した日常物資の供給を行うための拠点として位置づけ、維持を図る。
- (オ) 新産業の森地区においては、東名高速道路綾瀬スマートインターチェンジに接続する幹線道路に隣接した広域交通機能を有する立地特性を活かし、産業交流を導く新たな産業の集積地として位置づけ、計画的な土地利用の誘導を図る。

ウ 住宅地

- (ア) 本区域南部の片瀬地区、鵜沼地区及び辻堂地区においては、比較的低層低密で閑静な住宅地として土地利用が図られていることから、その居住環境の維持を図る。
- (イ) 本区域中部及び北部の小田急江ノ島線各駅を中心として広がる住宅地、並びに湘南大庭地区及び村岡地区の住宅地についても、戸建住宅を中心とする良好な生活環境の形成に向け維持を図るとともに、未整備区域においては整備を進める。

② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針

ア 商業・業務地

藤沢駅周辺地区、辻堂駅周辺地区、湘南台駅周辺地区、片瀬江ノ島駅周辺地区及び村岡新駅周辺地区の商業・業務地については、土地利用の状況、道路、広場等都市施設の整備状況等を総合的に勘案し、建物の更新、共同化等にあわせて道路や広場等のオープンスペースの一体的整備に配慮しつつ適正な範囲で高密度利用を図る。

上記以外の商業・業務地については、中密度利用を図る。

イ 工業・流通業務地

本区域内の工業・流通業務地は低中密度利用とする。

ウ 住宅地

- (ア) 本区域内の住宅地については、日照、採光や緑に恵まれた良好な居住環境を確保するため低密度利用を基本とする。
ただし、湘南大庭地区内の中高層住宅地や善行地区、藤が岡地区、辻堂西海岸地区の辻堂団地等の公団住宅地等の既存の集合住宅については、住棟空間にゆとりのある優れた居住環境を形成する中密度利用を図る。
- (イ) 藤沢駅周辺の商業地に隣接した既成住宅地、鵜沼地区鵜沼神明のＪＲ東海道本線北側住宅地、辻堂駅北側の国道１号沿い住宅地、善行地区亀井野団地周辺住宅地及び北部の工業地に隣接した住宅地等においては、中密度の住宅地として生活環境の向上を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 適切な土地利用の実現、良好な居住環境の整備改善、維持保全に関すること

国道１号以南の海岸までの一帯、本区域北部方面の小田急線沿線一帯及び西部のライフタウン周辺という現在の配置を基本とする。

また、土地区画整理事業を基本とした新たな住宅地整備の推進により、都市施設や学校等公共公益施設の適正配置、水や緑の保全が図られた戸建住宅を中心とした良好な住宅地形成を進める。

イ 既成住宅市街地の更新、整備に関すること

既成住宅市街地の計画的再生・再編の検討を行い、都市基盤施設の総合的・計画的な維持

管理と長寿命化対策等により適切な施設更新を進めるほか、市街地における居住の促進や生活環境の向上等のため、空家や空地の分布状況等を踏まえつつ、それらの有効的な活用の推進を図る。

また、市街地の更新機会等における地区計画等の活用を進める。

ウ 新住宅市街地の開発に関すること

土地区画整理事業を基本とした新たな住宅地整備の推進により、都市施設や学校等公共公益施設の適正配置、水や緑の保全が図られた戸建住宅を中心とした良好な住宅地形成を進める。

エ 集約型都市構造に関すること

公共交通の充実、歩行者や自転車の環境改善といった交通施策の取組と併せて、集約型都市構造への移行が円滑に行えるよう備える。

④ 市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア 土地の高度利用に関する方針

鉄道主要駅周辺の商業地等においては、商業・業務機能や居住機能等の集積とともに、基盤施設の整備を進め、地区の特性に応じた土地の合理的な高度利用を図る。

また、中高層建築物の立地においても適正に誘導を図る。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

(ア) 良好な住環境を形成、維持すべき住宅地区においては、地区計画等の活用により居住環境に影響を及ぼす無秩序な用途混在の防止を図る。

(イ) 中心商業地における住商混在地区においては、土地の高度利用に合わせ建物の用途転換等良好な都市環境の確保に努め、各街区にふさわしい土地利用の適正化を図る。

(ウ) 住工混在地区においては、地区特性に応じた用途の転換、街区単位の用途の純化等土地利用調整を行い、都市環境の向上を図る。

(エ) 一定規模以上の既存工業地では、周辺環境との調和を図りながら、工業地として維持を図る。

(オ) 指定されている用途地域と実態の土地利用現況が異なる地区においては、長期的展望にたち、周辺環境との調和を図りながら適切な用途地域への見直しを行うことにより、良好な市街地環境の維持・保全を図る。

(カ) 長後駅東口地区においては、土地区画整理事業により基盤整備が整ったことから、駅前地区にふさわしい良好な市街地を形成するため、周辺の土地利用の現況や動向を踏まえ、適切な用途地域への見直しを行うことにより土地利用の増進を図る。

(キ) 村岡地区の村岡新駅周辺については、旅客新駅の設置や幹線道路等の都市施設整備を行うにあたっては、周辺環境と調和を図りながら、市街地整備等により土地利用の再編を図る。

(ク) 菖蒲沢・石川地区周辺においては、秋葉台公園をシンボルとし、周辺環境と調和を図りながら、市街地整備等により土地利用の再編の検討を図る。

(ケ) 市街地整備により、良好なまちが形成されている地域において、将来の土地利用の変化が予測される地区については、地区計画等を利用し、適正な用途地域への見直しを行うことにより、土地利用の増進を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

- (ア) 無秩序に宅地化が進行した既成市街地においては、道路、公園等の都市基盤施設の整備を進める一方、過密地にあつては日照、通風等の環境改善に配慮し、良好な住宅地の形成を図る。また、一部の街区においては、不燃化・高度利用を促進し、地域の特性に見合った良好な住宅地形成を図る。
- (イ) 地域特性と用途地域に応じて、日照や通風など居住環境の維持・保全を行い、秩序ある良好な街並みの形成を図るため、高さに関して、適正な建築物の誘導を図る。
- (ウ) 災害ハザードエリアにおいては、被害想定周知と意識啓発を図るとともに、減災・防災対策を重点的に行う区域として、安心安全な居住環境づくりを図る。

エ 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

- (ア) 市街化区域内の緑地、農地等は貴重なオープンスペースとして、また、防災機能や生態系維持の観点からも、保全・活用を図る。これらの緑地、農地等が都市的土地利用に転換される場合には、周辺土地利用との調和が図られるよう誘導する。
特に市街地に残る大規模な緑地は、貴重な自然景観地であることから、優先的な保全を図る。
- (イ) 長年にわたり育まれた自然的資源や歴史・文化資源などは地域の特性として保全・活用し、魅力あるまちづくりを図る。特に良好な風致を形成する地区においては、その維持・保全を図る。

オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

災害リスクの評価・分析の結果、災害ハザードエリアにおいて、今後も都市的土地利用を行う必要がある区域は、地域の実情に応じて、ハードやソフトの防災・減災対策を通じて災害リスクの低減を図る。

災害レッドゾーンについては、都市的土地利用を行わないことを基本的な考え方とする。また、市街化調整区域に接する市街化区域内において、災害レッドゾーンが含まれ、かつ、計画的な市街地整備の予定がない土地は、逆線引きに向けた検討を行う。

⑤ 市街化調整区域の土地利用の方針

ア 優良な農地との健全な調和に関する方針

新鮮で安全な農産物供給の場となる優良な農地は、農業振興地域への指定等農業振興施策により保全するとともに、農地を支える谷戸など周辺環境への配慮を図る。

イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

浸水等から都市を守るため、樹林地や農地等の保水・遊水機能が高い土地利用を保全・維持する。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

- (ア) 自然的環境が多くを占めている市街化調整区域は、生物多様性や健全な水循環を保全・形成するとともに、身近な自然環境体験・環境教育の場として、また、景観資源として、基本的には開発を抑制し、保全・活用を図る。保全にあたっては、農地や樹林地、河川・水辺等が水と緑のネットワークを形成できるよう、連携への配慮を図る。
- (イ) 六会地区から大庭地区へと東西に繋がる斜面樹林地及び農地は、広範な可視領域を有する自然景観地としてとらえ、都市化を防止し、環境空間の整備・保全を図る。引地川流域に広がる自然的環境は、本区域を南北に縦貫する緑と水系の緑地帯として、整備・保全を

図る。

- (ウ) 健康の森については、周辺の都市機能との調整を図り、貴重な谷戸環境や緑地空間を保全しつつ、自然環境の再生、活用を進める。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

- (ア) 本区域北部については、工業地として、主に産業フレームの範囲内で計画的市街地整備の検討を進め、その事業の見通しが明らかになった段階で、農林漁業との必要な調整を行ったうえ、市街化区域へ編入するものとする。
- (イ) 都市的土地利用と農業的土地利用の混在、幹線道路沿道における無秩序な施設立地、農村集落の活力の低下や自然環境の喪失などの課題がある若しくは課題が発生すると予測される地域については、あらかじめ区域を設定し、地区計画の活用により、農地や緑地等の自然的環境の保全と市街化調整区域の性格の範囲内での一定の都市的土地利用を一体的に図っていくなど、地域の実情に応じた、きめ細かな土地利用の整序を図る。
- (ウ) 住宅市街地の開発やその他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域等については、周辺の市街化を促進しないなど周辺の土地利用と調和した良好な住環境等の創出を図るために地区計画の策定を行う。

(2) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

(2-1) 交通施設の都市計画の決定の方針

① 交通体系の整備・保全の方針

「自立するネットワーク都市」の具体化に向け、本区域内住民の内外にわたる自由な交流・連携を支えるとともに、活力を創造するべく、集約拠点間、都市機能相互間を結び、また広域と緊密に連携する交通体系の形成をめざす。

さらに、超高齢社会や地球環境問題等に対応するため、ユニバーサルデザインにより誰もが安心・安全に移動しやすい、脱炭素型交通環境の形成をめざす。

また、環境と都市活力が共存する脱炭素社会にふさわしい交通環境づくりに向け、ラダー型(梯子型)交通網の形成を目指すとともに、交通需要マネジメントの導入やマルチモーダルを促進し、環境に優しい交通基盤・交通手段の充実を図るものとする。

これらを実現するために本区域の交通体系は、次のような基本方針の基に整備や保全を進める。

ア 広域交通ネットワークへのアクセシビリティの改善

首都圏構造に組み込まれる一方、湘南広域都市圏の中核都市である本区域の特性を活かした都市機能集積に向け、課題となっている首都圏広域交通ネットワークや全国高速自動車道路網や新幹線鉄道、空港へのアクセシビリティ向上を図る。

イ ラダー型交通体系の整備

鉄道及び主要な幹線道路のラダー型配置と整備により、集約拠点間を連絡する一方、近隣都市との連絡を強化し、区域内の均衡ある都市機能集積と交通利便性の向上を図る。

ウ 交通結節点整備の推進

本区域の集約拠点の鉄道駅等においては、必要に応じ、駅舎や駅前広場の改良を進める一方、これらへのアクセス用幹線道路の整備も進める。また、あわせて需要や特性等を考慮し、実情に即した駐車場対策を進める。

エ モーダルシフトと公共交通不便地域の解消

本区域は鉄道利便性が比較的高いが、サービス圏域から外れる一部地域への鉄道等の延伸、導入のほか、バス網の充実等により、公共交通不便地域の解消と公共交通のモーダルシフトを促進し、自動車交通総量の抑制と環境負荷軽減を進める。また、公共交通機関及び関連施設のユニバーサル化を進め、誰もが安心・安全に移動しやすい施設整備をめざす。

オ 良好な交通ネットワークの形成

都市計画道路等については、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、その優先度や配置、構造の検証等の見直しを行い、良好なネットワーク形成に資するように配置する。

カ 地域特性に応じた移動しやすい交通まちづくり

人口、地形、交通サービス状況、施設立地などの地域特性に応じ、誰もが移動しやすい交通体系の構築を進める。

キ 災害に強い交通まちづくり

避難路として有効な道路ネットワークの形成を図るため、都市計画道路等の整備を進める。また、既存の交通施設の耐震化など災害に強い交通環境づくりを進める。

② 主要な施設の配置の方針

ア 道路

本区域がおかれている地理的、社会的条件により、区域外からの通過交通や観光関連交通の円滑な処理と、集約拠点間を相互に連絡し、都市機能集積を進めるため、また、首都圏や全国交通へのアクセシビリティ向上、災害に強い交通まちづくりを図るため、自動車専用道路、主要幹線道路及び幹線道路等からなるラダー型の交通ネットワークを構成する。

そのため、自動車専用道路として、本区域北部の武相幹線は計画の具体化を図るとともに、本区域南部に1・4・1横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)を配置する。

主要幹線道路として、3・3・1国道134号線、3・3・2横浜藤沢線、3・3・4藤沢厚木線、3・3・7横浜伊勢原線、3・3・8高倉遠藤線、3・3・9遠藤宮原線、3・4・1国道1号線、3・4・2藤沢町田線、3・5・1戸塚茅ヶ崎線、3・5・2鎌倉片瀬藤沢線、3・4・24高倉下長後線、国道1号、国道467号、県道43号(藤沢厚木)、県道44号(伊勢原藤沢)、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)等を配置する。

また、幹線道路として、3・3・3石川下土棚線、3・3・6辻堂駅遠藤線、3・4・3藤沢鎌倉線、3・4・7亀井野二本松線、3・4・10大庭城下線、3・4・11藤沢寒川線、3・4・23村岡新駅南口通り線、3・5・3小袋谷藤沢線、3・5・5辻堂停車場辻堂線、3・5・9鵜沼奥田線、3・5・10鵜沼海岸線、3・5・16藤沢村岡線、3・5・23高山羽鳥線、3・5・28上谷台山王添線及び(仮称)遠藤葛原線等を配置する。

歩行者と自転車のための専用交通空間として、また、市街地内の快適なオープンスペースとして、自転車歩行者専用道路及び歩行者等専用道路を適宜配置する。

イ 都市高速鉄道等

いずみ野線の湘南台から倉見への延伸については、計画の具体化を図り、鉄道を利用するにあたり不便な地域の縮小を目指すほか、辻堂駅から湘南ライフタウンを経由し、健康と文化の森地区に至る(仮称)新南北軸線については、周辺地域における人口の変化など、需要の変化に応じて、新たな交通システムの導入等も視野に入れ、計画の具体化を図る。また、大船～藤沢駅間における村岡新駅周辺地区は、旅客新駅を配置する。

ウ 駅前広場

交通結節点において、交通機関相互の連絡を改善強化するとともに、良好な都市景観や安全で快適な空間を確保するために、鉄道各駅の駅舎改良等が必要な場合は、改良の規模に応じ、既存駅前広場の再整備に努める。

エ 駐車場

J R各駅周辺地区においては、都市活動支援の中核的施設の駐車場を、需給動向を見極め公共と民間の役割分担のもと配置するほか、既存ストックの有効活用を図る。また、駅端末交通手段としての二輪需要に対応するため、自転車駐車場を配置する。

オ 港湾

臨港地区として指定されている湘南港については、各分区に応じた土地利用規制を引き続き行うことで適切に港湾機能の維持保全を図る。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

道路網については、将来的にはおおむね $3.5\text{km}/\text{km}^2$ となることを目標として整備を進める。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

交通施設の種類	交通施設の名称
自動車専用道路	1・4・1 横浜湘南道路(首都圏中央連絡自動車道)
主要幹線道路	3・3・2 横浜藤沢線 3・3・4 藤沢厚木線 3・3・8 高倉遠藤線 3・3・9 遠藤宮原線 3・4・1 国道 1 号線
幹線道路	3・3・3 石川下土棚線 3・4・23 村岡新駅南口通り線 3・5・9 鶴沼奥田線 3・5・16 藤沢村岡線 (仮称)遠藤葛原線

おおむね 10 年以内に都市計画を定める施設、着手予定、整備中及び供用する施設を含む。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 下水道及び河川の整備・保全の方針

ア 下水道

公共下水道においては、引き続き境川等流域別下水道整備総合計画及び相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図るとともに、都市の健全な発展、公衆衛生の向上及び公共用水域の水質の保全並びに浸水被害を防除するため、河川整備との連携を図りながら、下水道整備を進める。

既存の施設については、適時適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策

を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

イ 河川

河川については、都市の安全性を高めるため、河川整備や適切な維持管理により、治水機能の向上等を図るとともに、自然環境や社会環境、景観や水質、親水などに配慮した、人と自然に優しい河川づくりを推進する。

また、特定都市河川流域については、河川、下水道及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策を図り、総合治水対策に取り組む流域については、河川及び流域の自治体が一体となって浸水被害対策に努め、流域治水プロジェクトに取り組む流域については、河川管理者、下水道管理者及び流域に関わるあらゆる関係者が協働し、流域全体で水害を軽減させる治水対策に取り組む。

② 主要な施設の配置の方針

ア 下水道

本区域の公共下水道については、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。また、相模川流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合を図りながら、適正に施設を配置し下水道の整備を進める。

イ 河川

一級河川目久尻川については、河川の整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

一級河川小出川については、河川整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川引地川及び蓼川については、河川整備計画及び流域水害対策計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

二級河川境川及び柏尾川については、河川整備計画及び流域整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

③ 主要な施設の整備目標

ア 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね 20 年間を計画期間として、下水道の都市計画を定めた区域全域の整備を進め、整備済みの区域については、管理の改善・効率化に努める。

(イ) 河川

一級河川小出川、目久尻川については、時間雨量 50mm、二級河川境川、引地川、柏尾川及び蓼川については、時間雨量おおむね 60mm の降雨に対応できるよう、河川整備や適切な維持管理を行う。

イ おおむね 10 年以内に整備することを予定する主要な施設

おおむね 10 年以内に整備することを予定している主要な施設は、次のとおりとする。

(ア) 下水道

本区域の公共下水道については、引き続き市街化区域内の未整備区域の整備を進める。また、老朽化した施設については、適切な維持管理に努めるため、改築及び耐震化等による機能更新を図り、合流式下水道においては、公共用水域への汚濁負荷の削減に努める。さらに、雨天時における浸水被害の軽減を図るため、雨水貯留浸透施設の整備を進める。

相模川流域関連公共下水道については、相模川流域下水道との整合をはかりながら、引

き続き市街化区域内の未整備区域の整備を行う。

(イ) 河川

一級河川小出川、二級河川境川及び引地川については、河川整備計画に基づき、護岸や遊水地等の整備を行う。

二級河川蓼川については、河川整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① その他の都市施設の整備・保全の方針

健康で文化的な都市生活及び機能的都市活動の向上を図るため、将来の人口動態及び市民ライフスタイルの変化並びに社会経済状況の変化について長期的展望に立ち、その他の都市施設の整備・保全を図る。また、脱炭素社会の実現に向け、省資源・省エネルギー型の施設整備を図るとともに、再生可能エネルギーや未利用エネルギーなどの有効活用に努める。大規模災害時等においても、都市活動が継続できるよう適切な防災対策を図る。

なお、既存の施設については、適切な維持管理により長寿命化を図るとともに、耐震化対策を進める。また、老朽化した施設については、改築等により機能更新を図る。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

ごみ処理施設等については、近隣市町における湘南東ブロックごみ処理広域化実施計画に基づき配置する。引き続き、周辺環境との調和を図りながら、維持・保全を図る。

イ 卸売市場

卸売市場においては、施設を運営していくために必要な交通が、多く見込まれることから、良好な操業環境の維持・保全を図るため、基盤整備の充実した地域に配置する。また、施設の管理状況を踏まえ、必要に応じて、都市計画施設としての位置づけの見直しを図る。

ウ 汚物処理場

汚物処理場においては、周辺への影響の少ない区域に立地している必要があるため、工業専用地域に配置する。引き続き、周辺環境との調和を図りながら、維持・保全を図る。

エ 火葬場

火葬場においては、周辺の環境の調和に配慮した緑豊かな自然に囲まれた地域に配置する。引き続き、周辺環境との調和を図りながら、維持・保全を図る。

(3) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

本区域は、国道1号以南の地域及び長後・御所見地区の中心市街地等の従来から市街化が進行した地域と、善行・六会・湘南台・遠藤地区等の土地区画整理事業等により市街化形成が図られた地域に大別され、産業の面でも第二次・第三次産業の集積、発展が高度に進んできた。

一方、従来から市街化が進行した地域の多くは、商業・業務機能等の集積による都市活動の高まりに対し都市基盤整備が立ち遅れ、交通渋滞や居住環境の悪化等の問題が生じてきている。

このような状況を踏まえ、本区域においては次の基本方針により、計画的な市街地整備を進めていくものとする。

- ア 中心市街地においては、都市機能の維持・保全と併せ商業・業務機能の活性化及び居住環境の適正な配置に向けた土地の合理的高度利用を促進するとともに、幹線道路、駅前広場等の都市基盤の充実を図る。
- イ 周辺市街地においては、土地区画整理事業等の面的整備を進めていくとともに、地域・地区間の連携を強化するための幹線道路、公共交通機関等の整備・充実を図る。
- ウ 市街化が進行している地域では、無秩序な市街化を抑制し、良好な市街地の形成に向け、市街化区域内に残る未利用地について土地区画整理事業等の面的整備により計画的に市街地の整備を進めるとともに、地区計画制度を導入する。
- エ 新市街地においては、土地区画整理事業等の面的整備事業により計画的な市街地の整備を図るとともに、地区計画制度の導入により良好な市街地環境の形成等を図る。
- オ 市街地整備を予定している地区のうち、長期間事業に着手していない地区においては、根幹的公共施設の整備に重点を置き、事業区域の見直しを図る等、地域の実情に応じた公共施設整備手法の検討を進める。

② 市街地整備の目標

おおむね 10 年以内に実施することを予定している主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	藤沢駅南口 3 9 1 地区
土地区画整理事業	北部第二(三地区) 村岡・深沢地区 健康と文化の森地区 新産業の森第二地区

おおむね 10 年以内に都市計画を定める地区、着手予定、施行中及び完成を予定する事業を含む。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

ア 本区域は、区域中央を南北に貫流する引地川と境川、本区域南部の海浜景観を形成する湘南海岸、六会地区から大庭地区へ東西に繋がる本区域中央部の農地や樹林地を、次世代へ引き継ぐ資産として緑の構造の基本となる骨格に位置づけ、保全・継承する。

この骨格に河川沿いの緑や台地の崖線の斜面緑地、本区域西北部の緑や主要な都市公園を結び、公園・緑地、特別緑地保全地区などの均衡のとれた配置を行うとともに、ビオトープネットワークや隣接する市町などの緑のネットワークの視点にも配慮した配置を行い、本区域の緑の骨格を形成する。

イ 長期にわたり事業に着手していない都市計画公園・緑地については、社会情勢等を勘案しつつ、見直しを進め、身近な公園への未到達区域の解消をめざし、公園・緑地の整備に努める。

ウ 自然が有する浄化や循環などの機能を維持し、環境負荷の少ない循環型、脱炭素型の社会の実現への寄与を目指すとともに、自然と共生する持続可能で魅力ある都市づくりに向けて、防災・減災、地域振興、環境など多面的な機能を有する都市内の農地や緑地等を適

切に整備・保全する。

特に、多くの人々が訪れ親しまれている海沿いでは、貴重な自然資源をこれからも楽しめるよう、保全・活用を進める。また、西北部地域では、公共交通を充実しながら、都市機能の集約化に向けて、貴重な自然・田園環境と居住環境等が調和したクラスター型のまちづくりを進めるとともに、集約型都市構造の実現への寄与に努める。

また、地球温暖化防止等の観点からも、本区域が有する自然環境を保全しつつ、緑地等の整備を積極的に行う。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全系統の配置の方針

- (ア) 引地川、境川及び幹線道路の緑化等により、風の道を形成することで市街地のヒートアイランド現象の緩和を図る。
- (イ) 湿地帯、水田地帯、市街地の樹林地及び市街地周辺の里山等は生物多様性の観点から、一体的な保全を図る。また、生きものの移動空間として重要な河川や緑化された道路等、ネットワークとなる緑を配置する。
- (ウ) 自然の水循環を支える緑については、ヒートアイランド現象の緩和や生きものの生息環境の確保の観点から、保全に努める。

イ レクリエーション系統の配置の方針

- (ア) 市民が日常的に利用できる範囲(居住地から半径 250m以内)に公園などのレクリエーションの場となる緑を1箇所以上配置することに努める。
- (イ) 豊かな自然の残る樹林地や谷戸においては、保全していくことを前提に、自然観察や自然との触れ合いの場としての利用について検討する。
- (ウ) 片瀬海岸西浜から茅ヶ崎市境まで続く湘南海岸公園においては、広域的なレクリエーションの緑として配置し、さらなる魅力の向上について検討する。

ウ 防災系統の配置の方針

- (ア) 災害時の一時避難場所として活用できる住区基幹公園を、身近な公園が不足している地域を中心に配置する。また、防災機能の充実した公園を確保するとともに、広域避難場所に指定されている公園については、災害応急対策施設の設置などにより、機能の強化を図る。
- (イ) 主要な幹線道路を中心に延焼防止や安全な避難路の確保に資するよう、緑化に努める。
- (ウ) 引地川、境川への遊水地の設置により、水害防止を図るとともに、その上部については、オープンスペースとして、保全・活用を検討する。
- (エ) 市街地に残る農地は、公園などと同じく貴重なオープンスペースとして、総合的な防災空間として位置づけ、保全に努める。また、標高の高い樹林地についても、保全を検討する。

エ 景観構成系統の配置の方針

- (ア) 風致地区内及びその周辺一帯では、歴史と文化の薫る景観を形成するため、既存樹林の保全に努める。
- (イ) 引地川、境川沿いの斜面林、相模野台地の崖線の斜面林などは、本区域の自然景観を構成する重要な緑として保全に努める。
- (ウ) 鉄道駅周辺、幹線道路沿線及び商業施設など、多くの人が集まるエリアにおいては、良

好な緑を確保することで、市街地景観の向上を図る。

オ 地域の特性に応じた配置の方針

本区域の緑の骨格となる引地川、境川の2つの南北軸及び本区域南部の海浜景観を形成する湘南海岸、六会地区から大庭地区へ東西に繋がる区域中央部の農地や樹林地により構成される2つの東西軸を中心に、区域全体に広がる緑の繋がりを強化するため、地域の特性等を考慮し公園や緑地等をバランスよく配置する。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

ア 樹林地の保全と活用

(ア) 風致地区

片瀬山、江の島、鵜沼、湘南海岸、太平台地区の指定を継続する。

(イ) 特別緑地保全地区

引地川、境川、城南、遠藤笹窪地区の保全に加え、川名清水及び石川丸山地区等の指定の検討を図る。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

多面的な機能を有する市街化区域内農地の計画的な保全に向け、一定条件のもと追加を図る。

ウ 公園緑地等の整備

(ア) 住区基幹公園

徒歩圏内に居住する者が容易に利用することができ、また、災害の防止等の各公園機能に資するよう誘致圏及び地域特性等を考慮しながら、街区公園、近隣公園、地区公園等を適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園等

それぞれの利用目的に応じた機能を十分に発揮するとともに、都市における分布の均衡を図り、水と緑のネットワークの核となるように配置する。

(ウ) 特殊公園

南部海岸付近沿いの高台に、風致公園として7・4・1片瀬山公園を配置する。

(エ) 広域公園

9・6・1湘南海岸公園は、本区域の観光レクリエーションの核となる公園であり、さらなる魅力づくりを行う。

(オ) 緑地・緑道

本区域の南北軸として引地川緑地及び境川緑地を配置する。また、本区域に残る良好な樹林地のうち、自然的環境の保全や改善、都市景観の向上等が期待されるものについて、その樹林地の特性や周辺状況等を考慮し、保全を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 緑地の確保目標水準

おおむね20年後までに、都市計画区域の約30%(約2,103ha)を、風致地区や特別緑地保存地区などの地域地区、公園や施設緑地などの都市施設及び樹林地や農地などのその他の緑地により、緑のオープンスペースとして確保するものとする。

イ おおむね 10 年以内に指定することを予定する主要な地域地区、または整備することを予定する主要な公園緑地等

おおむね 10 年以内に指定することを予定している主要な地域地区、または整備することを予定している主要な公園緑地等は、次のとおりとする。

地域地区、公園緑地等の種別	地域地区、公園緑地等の名称
地域地区 特別緑地保全地区	川名清水谷戸 石川丸山谷戸
公園緑地等 総合公園 運動公園 特殊公園 緑地	5・4・1 長久保公園 6・5・2 秋葉台公園 7・4・1 片瀬山公園 1 伊勢山緑地 3 境川緑地 4 引地川緑地 5 一色緑地

地域地区については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更する地区を含む。また、公園緑地等については、おおむね 10 年以内に都市計画決定、変更、整備予定、整備中及び供用する施設を含む。

ウ 主な地域地区・公園緑地等の確保目標

主な地域地区・公園緑地等の確保目標面積(既指定分を含む)は、次のとおりとする。

風致地区	584ha
特別緑地保全地区	105ha
住区基幹公園	162ha
都市基幹公園	75ha
特殊公園	47ha
広域公園	71ha
緑地	89ha

4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

(1) 基本方針等

① 基本方針

災害や事故、犯罪から市民の生命や財産を守り、安全に安心してくらせる都市の形成をめざす。

本区域は、首都直下地震対策特別措置法に基づく首都直下地震緊急対策区域に指定された地域であり、また、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく、南海トラフ地震防災対策推進地域及び南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域にも指定されているなど、地震、津波、浸水、がけ崩れ又は火災の延焼等による被害の発生が予測されることから、災害から市民の生命や財産を守り、安全に安心してくらせる都市の形成をめざすことが重要である。

そこで、高齢者・障がい者等の区別なく、だれもが安心して居住することのできる、災害に強い都市づくりをめざして、「災害危険を軽減する都市空間の創造」、「災害を防御し安全な避難地、避難路を確保する都市構造の創造」及び「安全で快適な都市環境の創造」を図る。

なお、具体の施策を進めるにあたっては、大規模災害からいのちを守るため、災害リスク情報として既に整備されている各種ハザードマップ等を土地利用、防災基盤施設、市街地整備といった都市づくりに反映するとともに、自助・共助の取組と連携し、防災と減災を明確に意識した都市づくりを推進する。

防災、減災に向けては、浸水や震災、火災延焼の防止や津波等の被害の低減に向けた都市整備を、市民、事業者等と協働しながら進めるとともに、土地利用による規制・誘導を図る。また、災害時の円滑な避難、救助に向け、幹線道路や河川、緑地など、都市基盤施設の整備を進める。

防災上、安全な住環境形成に向け、幹線道路や公園緑地等を整備し、延焼遅延・阻止及び避難路・避難地の確保、バリアフリー化を図る。さらに、協働により、木造密集市街地等の解消、家屋の耐震化、沿道建築物の不燃化、計画的市街地の防災性の維持・向上等に努める。

災害復興に向けた事前取組の推進については、災害復興への迅速な対応に備えた沿岸部の地籍調査を実施するとともに、復興段階におけるまちづくり手法と地域住民との情報共有等に向けた検討を進める。

② 都市防災のための施策の概要

ア 火災対策

安全で快適な居住環境を保全・創出するために、用途地域を適正に配置するとともに、災害危険を軽減する都市空間の創造に向け、都市の不燃化及び延焼の拡大防止に向けた土地利用の規制・誘導を促進する。

イ 地震対策

被災時に災害を拡大させず、安全に避難・救助ができる都市づくりに向け、避難路機能を確保するため整備を要する路線・避難地となる橋梁を含む主要な道路、公園・緑地等の整備と共に、その沿道もしくは近接地の既存施設の耐震化や耐火・耐震建築の促進、ライフラインの耐震・耐火性の確保を図る。

また、区域内の地形地質の性状等から、地震による揺れやすさ、液状化、斜面崩壊の被害想定を提供することによって、住民の防災意識の向上を図り、適正な土地利用を誘導

する。

ウ 土砂災害対策

対策工事等のハード整備や避難対策、居住機能の誘導などのソフト施策に取り組むなど、ハード・ソフトの両面から対応するとともに、計画的な土地利用の推進などにより、土砂災害による被害を未然に防止する対策を推進するものとする。

エ 浸水対策

河川のはん濫を防ぐための河川整備、内水のはん濫を防ぐための下水道整備及び計画的な土地利用の推進、避難体制の強化などにより、流域治水への転換を進め、流域全体で総合的な浸水対策を図る。

また、浸水による被害を最小限に抑制するために、浸水に関するハザードマップの配布・公表等により、平常時から防災と減災の意識の啓発を行う。

オ 津波対策

海浜部では、背後地の土地利用計画と合わせ、最大クラスの津波に対して、減災の考え方を基本として、ハード施策とソフト施策の適切な組み合わせにより、避難を中心とした対策を図る。

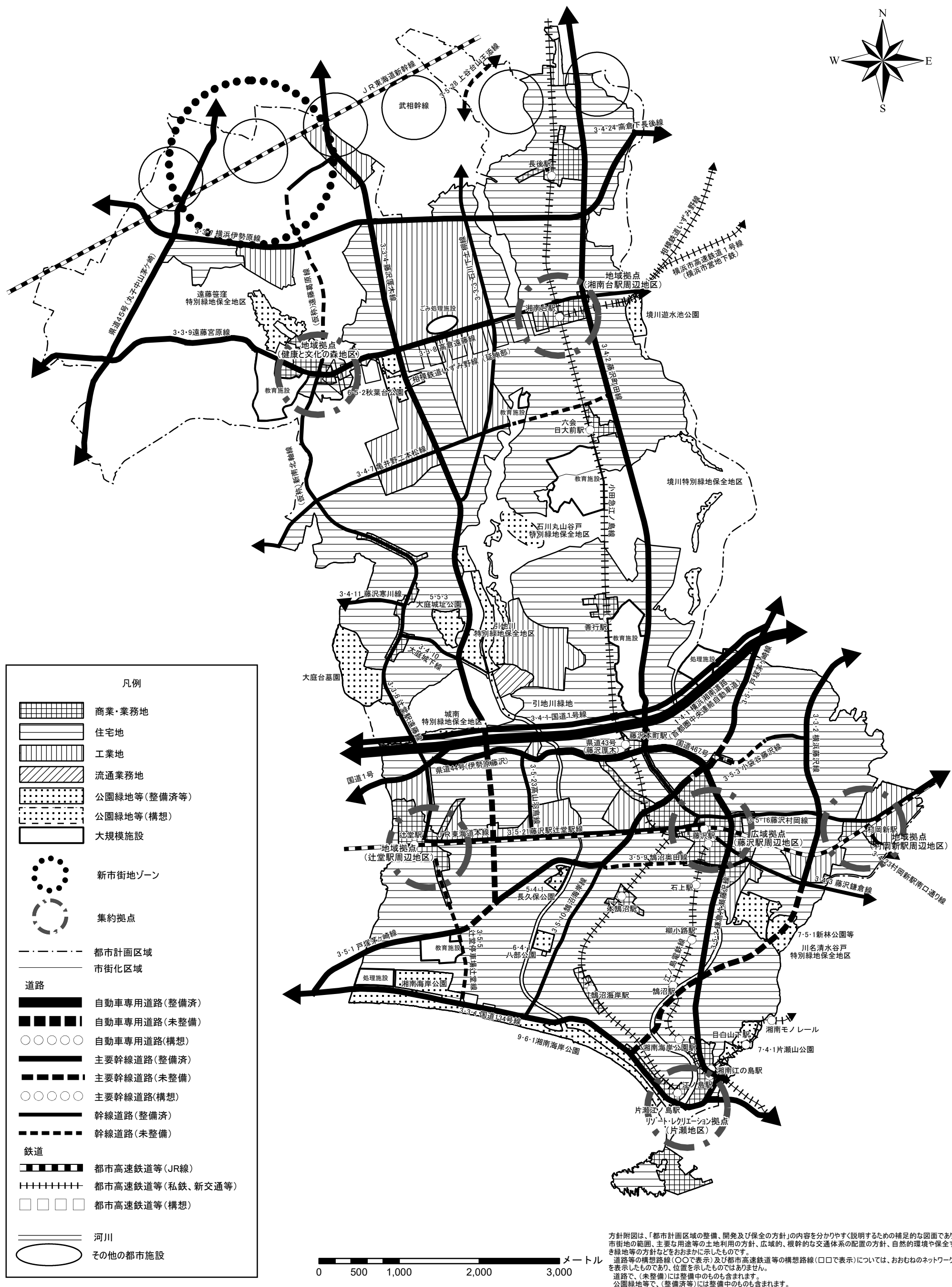
津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。

また、津波による被害を最小限に抑制するために、津波ハザードマップの配布・公表等により、平常時から津波防災意識の啓発を行う。

カ その他

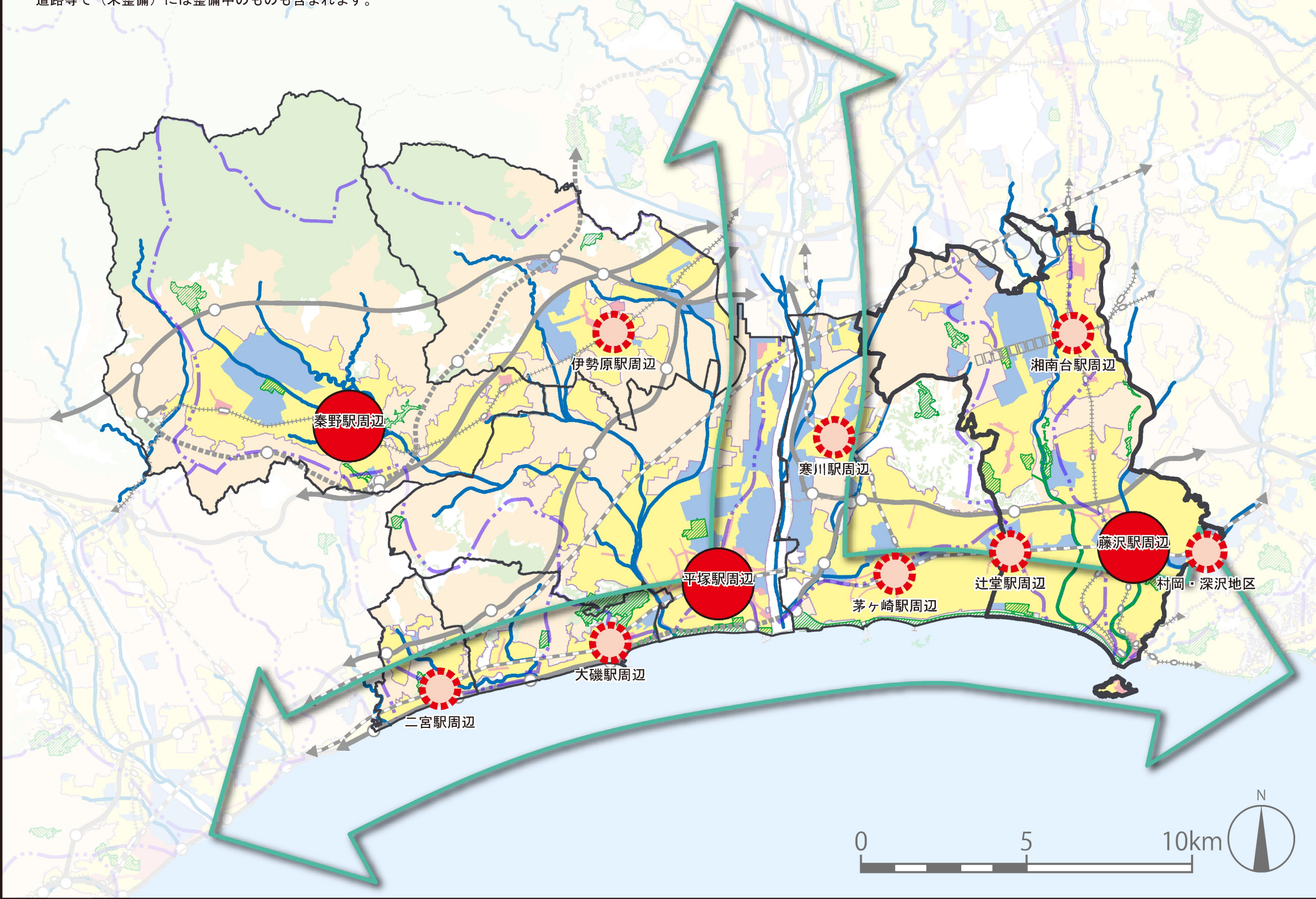
急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域及び高潮浸水想定区域等の情報を含め、自然災害のおそれのある地域における各種ハザードマップ等の周知により、自然災害を回避した土地利用を促進するとともに避難体制の確立を図り、それらの情報を踏まえ、防災と減災を明確に意識した自然災害に強い都市づくりを推進する。

藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針附図(藤沢市)



湘南都市圏域の都市イメージ

※都市圏域の都市イメージは、広域的な都市の将来像を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、広域拠点、土地利用の状況、根幹的な交通体系、自然的環境などをおおまかに示したものです。道路等の構想路線については、おおむねのネットワークを示したものであり、位置を示したものではありません。道路等で（未整備）には整備中のものも含まれます。



凡 例

- 広域拠点
- 地域の拠点
- ⇒ 水とみどりのネットワーク

- 住宅地
- 商業・業務地
- 工業・流通業務用地

- 道路
- 自動車専用道路（整備済）
 - 自動車専用道路（未整備）
 - 自動車専用道路（構想）

- 鉄道
- 都市高速鉄道等（JR線）
 - 都市高速鉄道等（私鉄）
 - 都市高速鉄道等（未整備）
 - 都市高速鉄道等（構想）

- 都市計画公園・緑地等（10ha 以上）
- 森林地域・自然公園地域・自然保全地域
- 農業地域

- 河川（一級・二級）
- 流域界

- 都市計画区域
- 市街化区域
- 県境
- 行政界