

# 藤沢市立地適正化計画 (素案)



## 目次

1	計画の役割及び策定の目的	1
(1)	計画の役割	
(2)	藤沢市のまちづくりの経過	
(3)	藤沢市における策定の目的	
(4)	計画の位置付け	
2	現状及び課題	6
(1)	人口	
①	人口推計	
②	人口集中地区（D I D）	
③	高齢化率	
④	人口増減	
(2)	土地利用	
①	土地利用状況	
②	開発許可の動向	
③	空き家の動向	
(3)	都市交通	
①	公共交通のサービス圏域	
②	パーソントリップの状況	
(4)	経済活動	
①	商業	
②	工業	
③	農業	
④	観光	
(5)	地価公示・地価調査	
(6)	災害対策	
①	津波対策	
②	土砂災害対策	
③	洪水浸水対策	
(7)	公共施設等	
①	公共施設等の更新	
②	公共建築物の現状	
(8)	財政状況	

3	まちづくりの方針	35
	(1) 都市拠点	
	(2) 地区拠点	
	(3) 交通体系	
	(4) ハザードエリア	
4	立地適正化計画の基本的な考え方	38
	(1) 立地適正化計画の区域	
	(2) 計画期間	
	(3) 立地の適正化に関する基本的な方針	
	(4) 居住誘導区域	
	(5) 防災対策先導区域（藤沢市独自設定）	
	①急傾斜地崩壊危険区域	
	②土砂災害警戒区域	
	③洪水浸水想定区域	
	④津波浸水想定区域	
	(6) 都市機能誘導区域	
	(7) 誘導施設	
	(8) 地区ごとのまちづくりの方向性（誘導方針）	
	①藤沢駅周辺都市拠点	
	②辻堂駅周辺都市拠点	
	③湘南台駅周辺都市拠点	
	④片瀬・江の島都市拠点	
	⑤健康と文化の森都市拠点	
	⑥（仮）村岡新駅周辺都市拠点	
	⑦片瀬地区拠点	
	⑧鵜沼地区拠点	
	⑨辻堂地区拠点	
	⑩村岡地区拠点	
	⑪藤沢地区拠点	
	⑫明治地区拠点	
	⑬湘南大庭地区拠点	
	⑭善行地区拠点	
	⑮六会地区拠点	
	⑯湘南台地区拠点	

⑰長後地区拠点	
⑱遠藤地区拠点	
⑲御所見地区拠点	
⑳各拠点の都市機能誘導施設一覧	
(9) 公共交通に関する事項	
①基本的な方向性	
②めざす交通体系	
③具体的な施策	
5 立地適正化計画の策定に伴う建築物等の届出及び誘導施策	・ ・ 108
(1) 届出の必要な建築等の行為	
①居住誘導区域外で行う行為	
②都市機能誘導区域外で行う行為	
(2) 誘導施策	
①市が行う施策	
②国等が行う施策	
6 目標	・ ・ ・ ・ ・ 111
7 進行管理及び見直し	・ ・ ・ ・ ・ 112
参考	・ ・ ・ ・ ・ 113
「都市機能の配置状況」	
①公共交通	
②商業施設	
③医療施設	
④福祉施設	
⑤幼稚園保育所	
⑥児童クラブ	
⑦コミュニティ施設	
⑧公園	
「都市再生特別措置法、同法施行令、同法施行規則 抜粋」	
「立地適正化計画概要パンフレット(国土交通省)」	



## 1 計画の役割及び策定の目的

### (1) 計画の役割

日本の都市における今後のまちづくりは、少子超高齢社会に対応するため、高齢者や子育て世代にとって、健康で安心できる快適な生活環境を実現することが求められるとともに、財政面や経済面を考慮した持続可能な行政サービスの提供を可能とすることが必要であり、その対策が急務となっています。

そのため、2014年（平成26年）8月に「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」が施行され、立地適正化計画の策定が都市再生特別措置法第81条に定められました。

立地適正化計画は、福祉施策や交通インフラなどを含めて都市全体の構造を見直し、医療・福祉施設や商業施設、住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする地域住民が徒歩や公共交通により、これらの生活利便施設等に容易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」の考え方で今後のまちづくりを進めていくことが重要であることから、行政や住民、民間事業者等が一体となって、持続可能なコンパクトなまちづくりを推進することを目的として制度化されたものです。

#### 「立地適正化計画の主なポイント」

- 人口減少が進む都市において、経済成長期の人口の増加に合わせ拡大した市街地を、将来的な人口構成を見据え、緩やかな市街地の集約化を図り、一定の人口密度を維持する。
- 超高齢化が進む都市において、福祉や医療といった都市機能のコンパクト化と公共交通によるネットワーク形成を図る。
- 都市の集約化に当たっては、短期間の強制的な集約ではなく、届出勧告制度による緩やかな誘導を図る。
- 居住や都市機能を誘導すべき区域とその誘導に向けた施策を設定し、具体的な取組を推進する。
- 居住を誘導すべき区域の設定に当たっては、将来的な人口動態や災害等に対する安全性を考慮する。
- 都市機能を誘導すべき区域の設定に当たっては、都市の中心的な拠点だけの一極集中ではなく、市民の身近な生活拠点も含めた多極ネットワーク型のコンパクト化を図る。
- 都市全体を見渡したマスタープランとしての性質を持つものであることから、都市計画法に基づく市町村マスタープランの一部とみなす。

## (2) 藤沢市のまちづくりの経過

藤沢市のまちづくり（法定都市計画）は、最初の藤沢市都市マスタープランというべき、1957年（昭和32年）に策定された「藤沢総合都市計画」を基本に、「北部開発事業」「西部開発事業」等により推進され、湘南の海やみどり等恵まれた自然を活かし、門前町や東海道の宿場町から発展したまちの成り立ちを踏まえ、住みやすく、働きやすいまちをめざしたまちづくりを進めてきました。

1992年（平成4年）には、都市計画法の改正により、都市計画区域を有する市町村において、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」、いわゆる都市マスタープランを定めるものとする都市計画法第18条の2に位置づけられました。

そして、21世紀を目前にした1999年（平成11年）に、都市計画法の改正及び少子高齢化・情報化・地方分権化・産業構造の変化等の社会状況の変化を受け、市民と行政が協働して、きめ細かなまちづくりを進める13地区別まちづくり等を基本方針とした「藤沢市都市マスタープラン」を策定しました。

（図表1-2-1）

2011年（平成23年）には、策定から10年以上が経過し、都市計画法や本市条例等の制度面での改正、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」との新たな役割分担、そして各種事業の進捗や見直し、新たなプロジェクト等を踏まえた整合等を図る必要があるとともに、少子高齢社会の進展や大規模工場等の土地利用転換による産業構造変化、地球環境問題への取組等、都市を取り巻く社会状況の変化に対応するため、「藤沢市都市マスタープラン」の改定を行い、これを基本に現在のまちづくりを進めています。

また、2011年（平成23年）の改定以降、東日本大震災の発災や2025年問題の顕在化など、社会経済情勢が大きく変化しており、それら変化に対応したまちづくりを進めるため、本計画の考え方も踏まえ、うえて、「藤沢市都市マスタープラン」の平成29年度改定に向けた検討を進めています。



図表 1-2-1 13地区別まちづくりの方針図



資料：藤沢市都市マスタープラン

### (3) 藤沢市における策定の目的

本市では現行の「藤沢市都市マスタープラン」において、少子超高齢社会や低炭素社会等への対応として、コンパクトな都市構造の実現、都市経営の視点を持った土地利用の誘導等による都市計画の必要性を示しています。

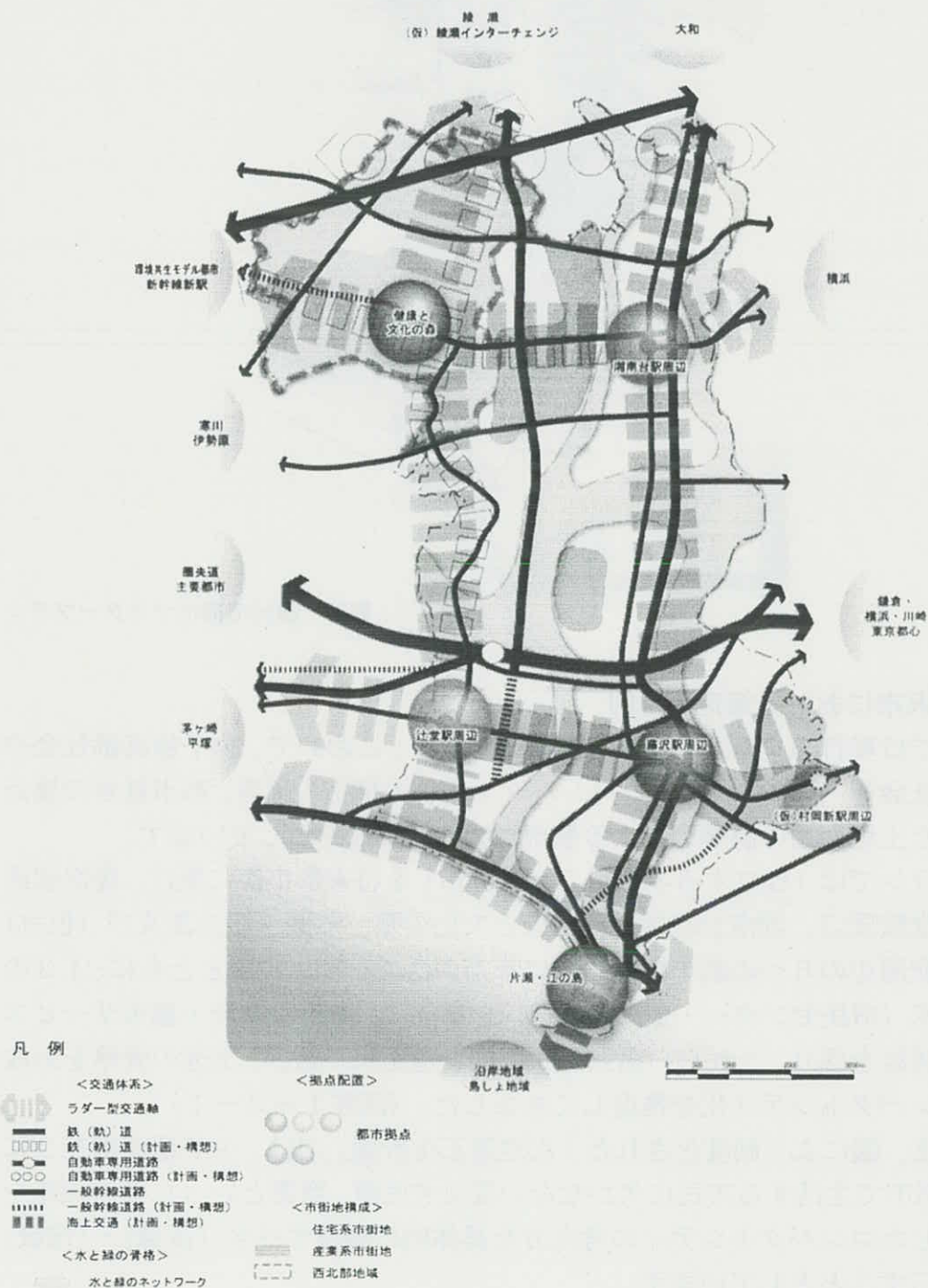
同プランでは「自立するネットワーク都市」を将来都市像に掲げ、藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、湘南台駅周辺、健康と文化の森、片瀬・江の島及び（仮称）村岡新駅周辺の6つの都市拠点を中心に都市の活力を創出するとともに、13の地区拠点（市民センター・公民館周辺）を単位に、身近な交流・都市サービス機能の誘導を図り、これらの拠点を鉄道網と道路網で結び、交通の骨格を形成し、コンパクトシティ化を推進してきました。（図表1-3-1）

この度、国により制度化された「立地適正化計画」では、少子超高齢社会に向け、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も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「区域」・「施設」として示すこととしています。

そこで、防災・医療・福祉・子育て・商業・環境・交通・住宅などの様々な

課題、現状施策を踏まえたうえで、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することを目的に、「藤沢市立地適正化計画」を策定します。

図表 1-3-1 藤沢市都市マスタープランにおける将来都市構造

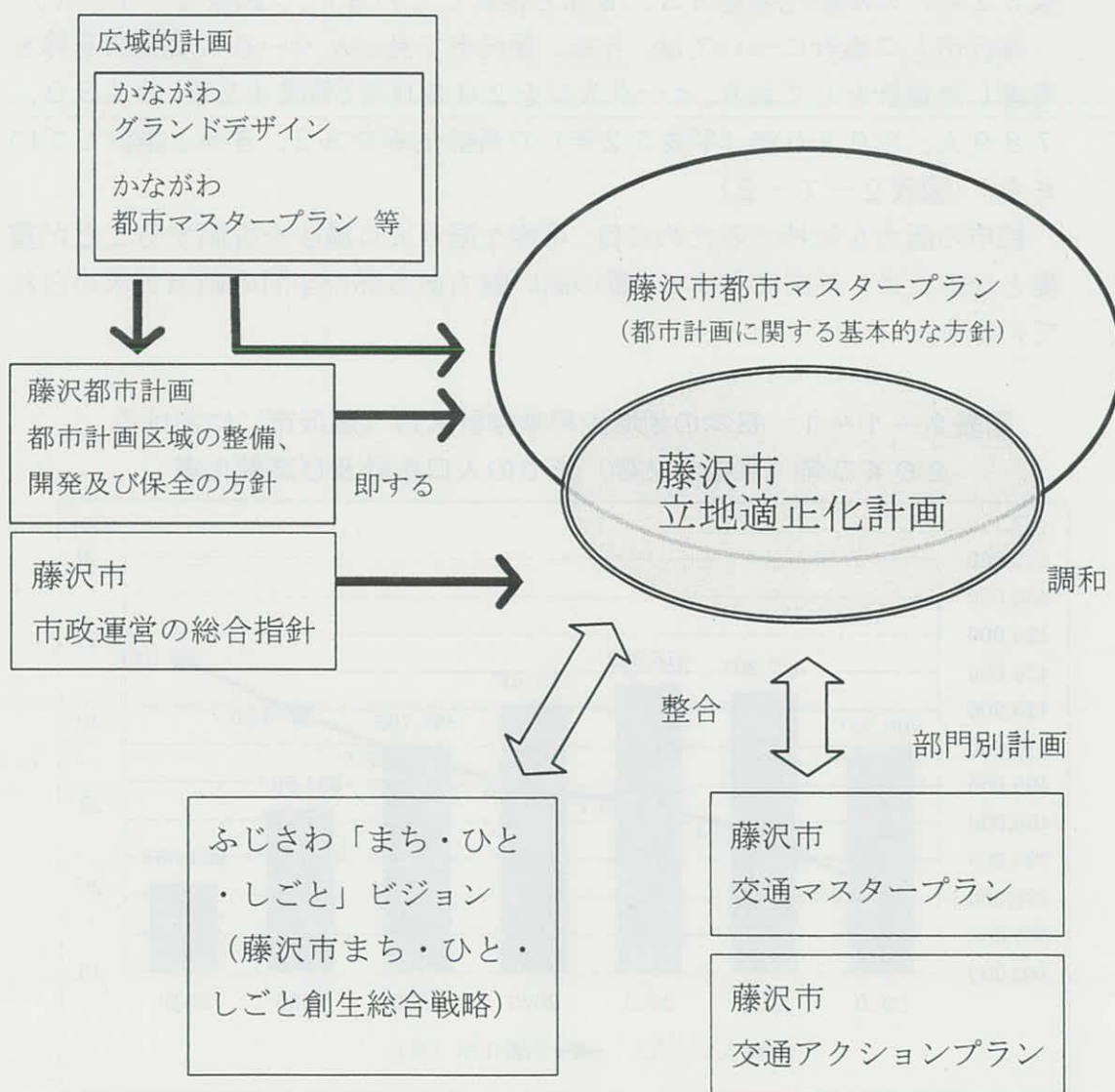


資料：藤沢市都市マスタープラン

#### (4) 計画の位置付け

都市再生特別措置法等では、立地適正化計画を都市マスタープランとの調和が保たれたものでなければならないとされるとともに、都市マスタープランの一部とみなすとされていることから、「藤沢市都市マスタープラン」の改定に合わせ、本計画の一部を位置付けるとともに、「藤沢市市政運営の総合指針」に即しながら、他の個別計画等と整合を図りつつ、まちづくりを進めます。(図表1-4-1)

図表 1-4-1 計画相関図



## 2 現状及び課題

### (1) 人口

#### ①人口推計

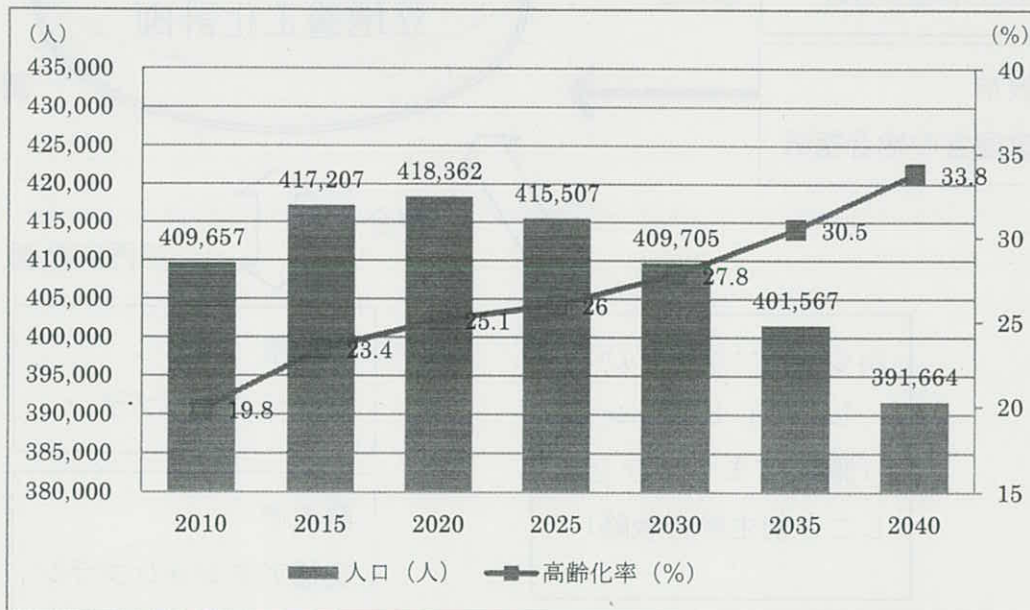
藤沢市の人口を推計した指標としては、国立社会保障・人口問題研究所が行った「日本の地域別将来推計人口」（以下「社人研人口推計」という。）と本市が行った「平成25年度藤沢市将来人口推計」（以下「藤沢市人口推計」という。）の2つがあり、どちらの推計も2010年（平成22年）の国勢調査を基に行っています。

社人研人口推計については、全国的な傾向を加味した推計となっており、ピーク人口を2020年（平成32年）の418,362人、2040年（平成52年）の高齢化率を33.8%と推計しています。（図表2-1-1）

藤沢市人口推計については、今後、藤沢市で見込んでいる大規模開発等を考慮した推計をしており、ピーク人口を2030年（平成42年）の430,789人、2040年（平成52年）の高齢化率を32.6%と推計しています。（図表2-1-2）

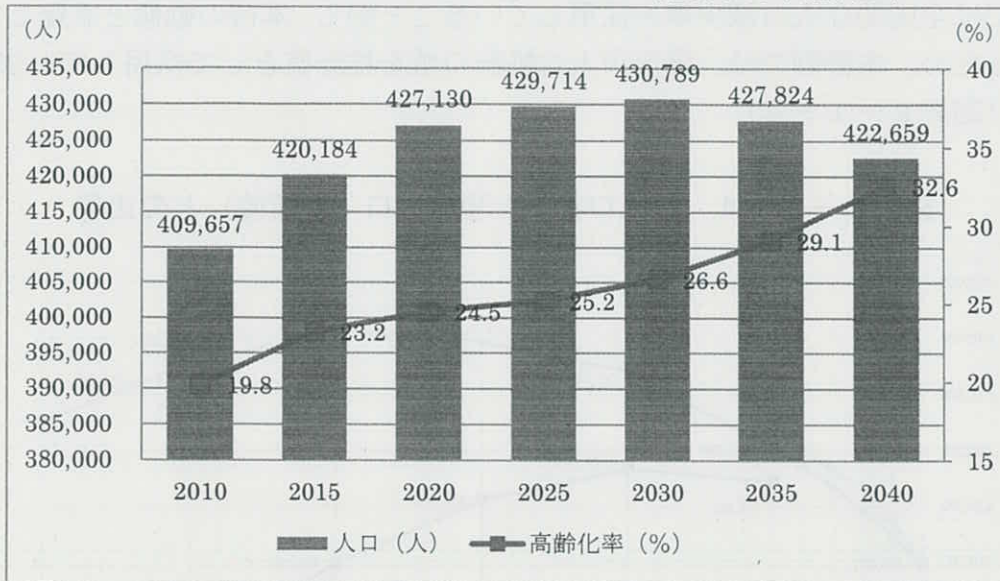
都市の活力を維持するためには、可能な限り人口減少を抑制することが重要となるため、将来に向けて、質の高い魅力ある都市空間の創出が求められています。

図表2-1-1 日本の地域別将来推計人口（藤沢市）における  
2040年（平成52年）までの人口推計及び高齢化率



資料：日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

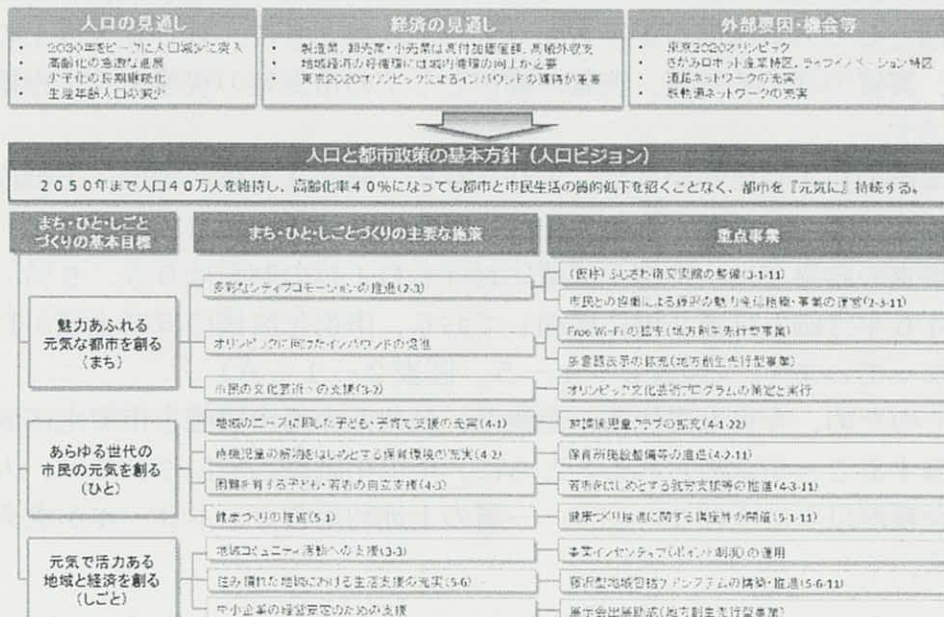
図表 2-1-2 平成 25 年度藤沢市将来人口推計における  
2040年（平成 52年）までの人口推計及び高齢化率



資料：平成 25 年度藤沢市将来人口推計

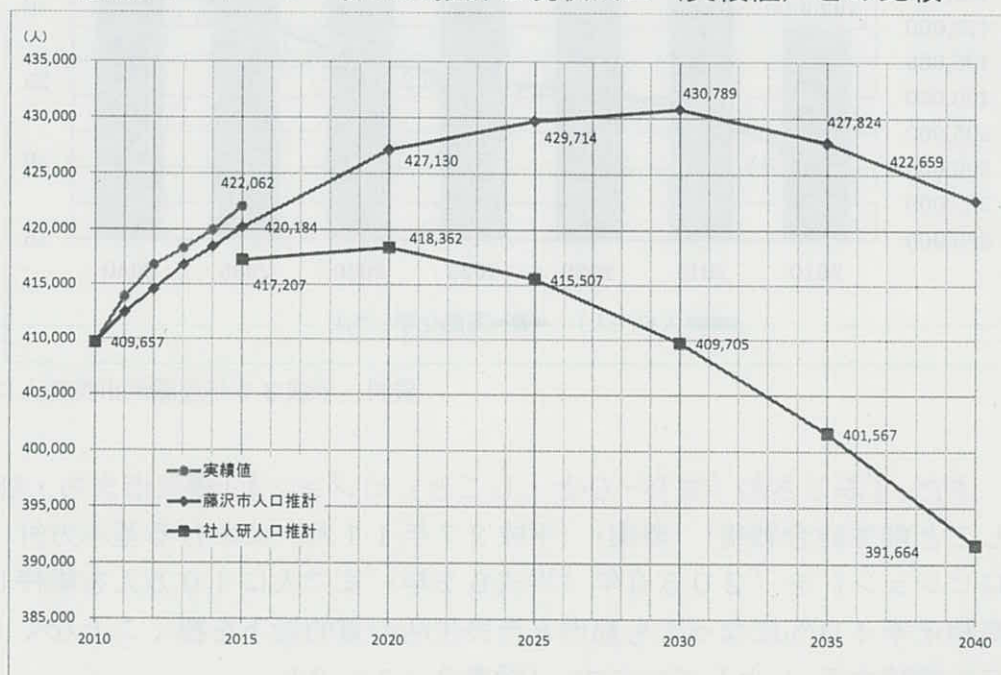
また、『ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン』（藤沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略）（素案）（平成 27 年 11 月）における基本方針（人口ビジョン）を「2050年（平成 62年）まで人口 40 万人を維持し、高齢化率 40%になっても都市と市民生活の質的低下を招くことなく、都市を持続する。」としています。（図表 2-1-3）

図表 2-1-3 ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョンの概要



なお、2010年（平成22年）からの実際の人口動態についても、大規模開発等を含めた藤沢市人口推計と近似しているとともに、社人研人口推計では全国的な人口減少率を採用していることから、本市の動態と乖離しているため、本計画では、藤沢市人口推計の値を推計値として採用しています。（図表2-1-4）

図表2-1-4 各人口推計と現状人口（実績値）との比較



## ②人口集中地区（DID（Densely Inhabited District））

人口集中地区（以下、「DID」という。）とは、国勢調査結果を基に、原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の地域で、実質の都市的地域、狭義の都市としての市街地の規模を示す指標のことです。

本市のDIDについては、1970年（昭和45年）では、市街化区域の約50%である約23平方kmでしたが、2010年（平成22年）の国勢調査の結果では、市街化区域におけるDIDの割合は95.9%、面積約46平方kmとほぼ2倍に増加しており、市街化区域のほぼ全域がDIDとなっています。（図表2-1-5、図表2-1-6）

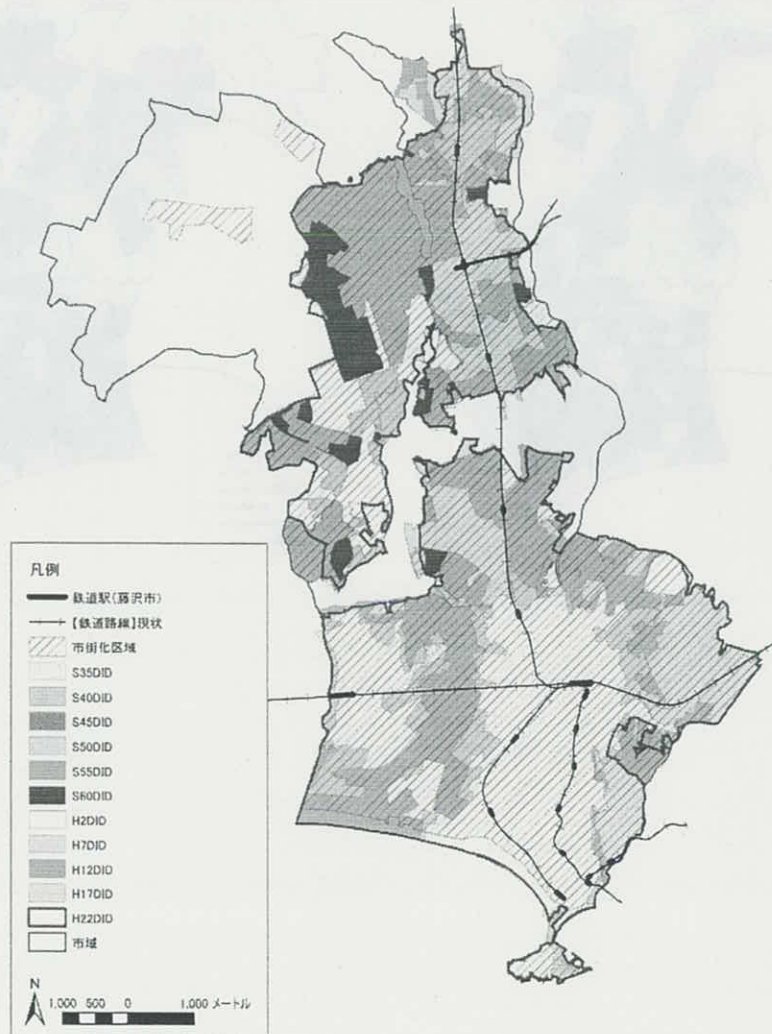
そのため、今後も居住系、産業系、公共系の都市機能を市街化区域内に誘導することが求められるとともに、市街化調整区域については、人口密度を現況以上に上げないよう、一層の土地利用のコントロールが求められます。

図表 2-1-5 市街化区域とD I Dの変遷

	市街化区域			D I D				市街化区域内 におけるD I Dの割合 (%)
	面積 (平方km)	人口 (人)	密度 (人/平方km)	面積 (平方km)	うち市街 化区域内	人口 (人)	密度 (人/平方km)	
1970年	46.78	—	—	22.97	21.93	172,723	7,519.2	46.9%
1980年	46.85	278,577	5,946.1	40.44	38.85	274,386	6,785.2	82.9%
1990年	46.85	328,930	7,020.9	45.69	44.16	322,920	7,067.9	94.3%
2000年	46.86	359,065	7,662.5	45.37	43.99	353,673	7,795.0	93.9%
2010年	46.86	388,965	8,300.6	46.30	44.92	381,951	8,250.4	95.9%

資料：都市計画基礎調査

図表 2-1-6 D I Dの変遷



資料：都市計画基礎調査、国土数値情報

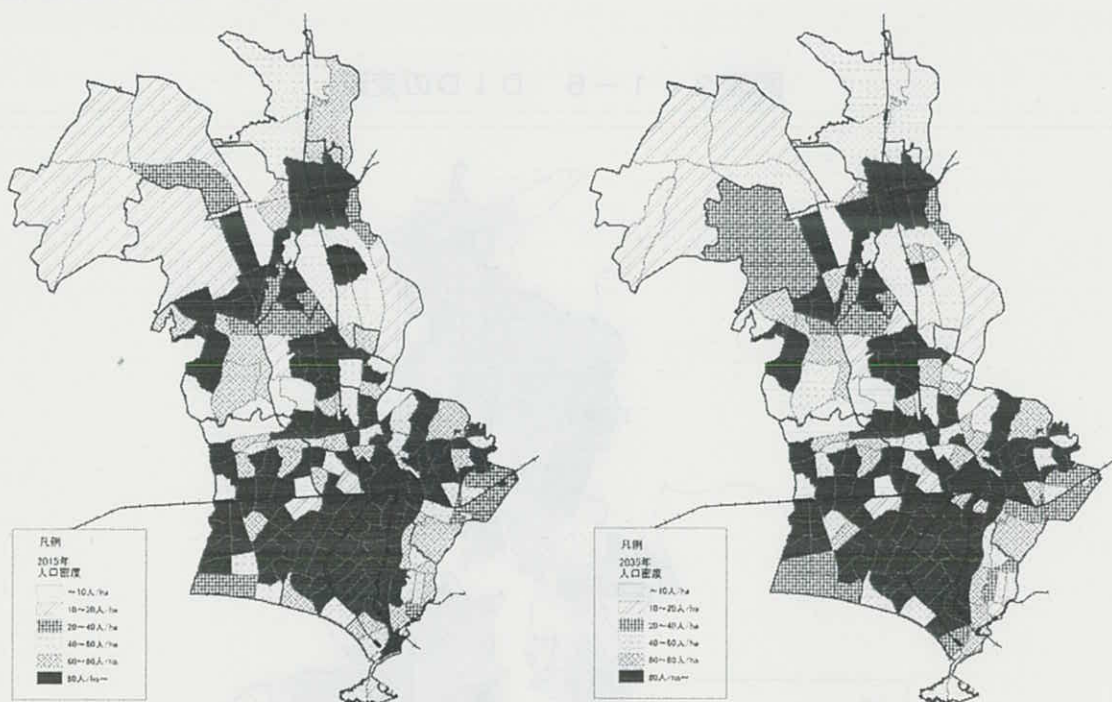
また、人口推計における町丁目別の人口密度については、2015年（平成27年）と2035年（平成47年）とを比較しますと、市街化区域では若干減少している区域はありますが、概ね横ばいとなっています。

地区別にみますと、湘南台地区、遠藤地区、善行地区が増加傾向となっており、片瀬地区、湘南大庭地区、長後地区が減少傾向となっています。（図表2-1-7）

図表2-1-7 町丁目別の人口密度

2015年（平成27年）

2035年（平成47年）





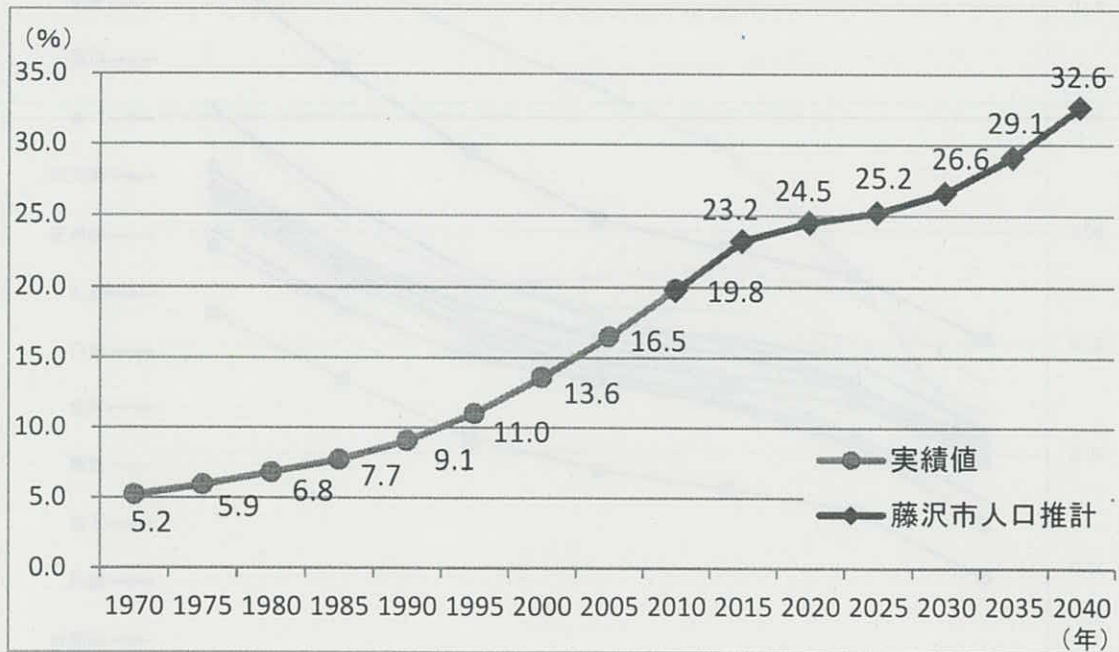
### ③高齢化率（65歳以上の割合）

本市の高齢化率については、1970年（昭和45年）に約5%でしたが、1995年（平成7年）には10%（10人に1人）を超え、2010年（平成22年）には約20%（5人に1人）となっています。

また、藤沢市人口推計では、2025年（平成37年）には約25%（4人に1人）、2040年（平成52年）には約33%（3人に1人）と高い高齢化率を示しています。（図表2-1-8）

そのため、超高齢社会に対応した健康、福祉、医療の視点を踏まえたまちづくりが求められます。

図表2-1-8 高齢化率の推移及び推計

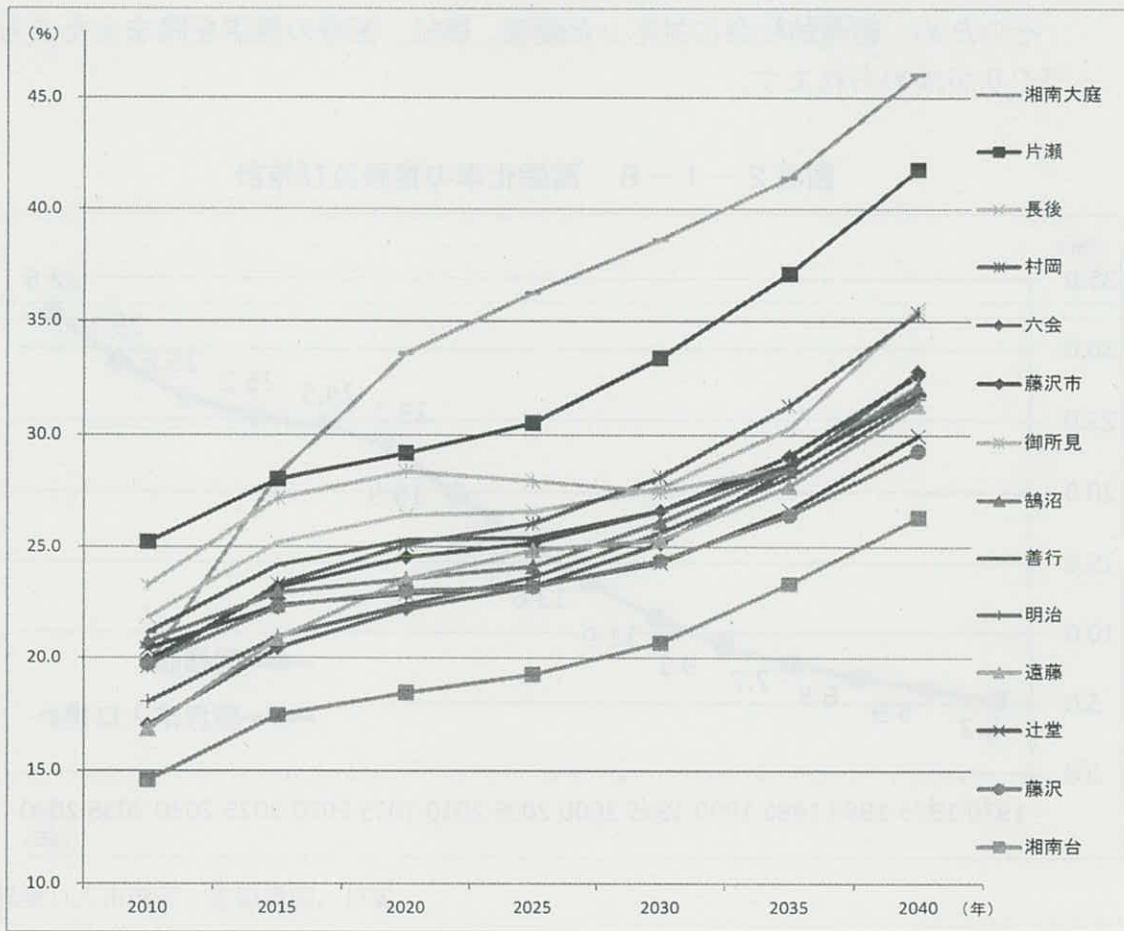


資料：国勢調査・藤沢市人口推計

13地区別にみると2020年（平成32年）に湘南大庭地区が、2030年（平成42年）に片瀬地区が高齢化率33%（3人に1人）を超える推計となっています。（図表2-1-9）

地区によって、高齢化の推移に特徴があるため、地区の特性に合わせたまちづくりが求められます。

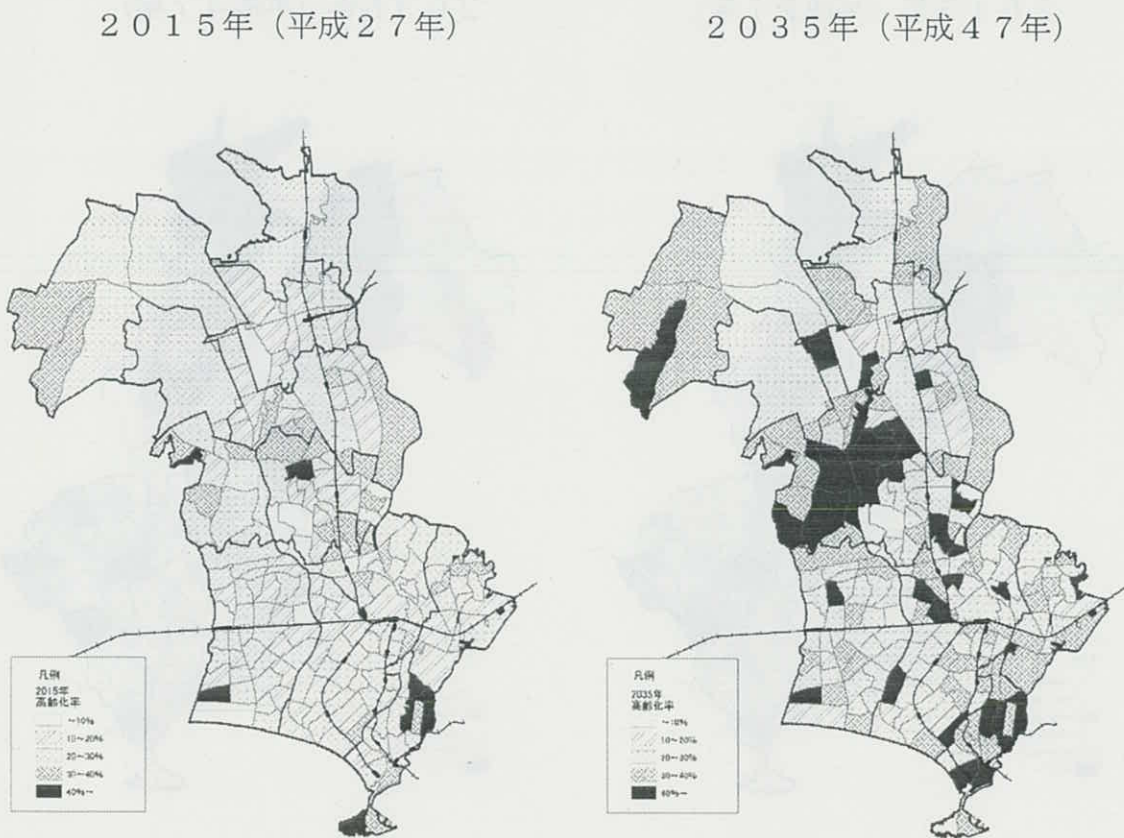
図表2-1-9 13地区別の高齢化率の推計



資料：藤沢市人口推計

また、人口推計における町丁目別の高齢化率について、2015年（平成27年）と2035年（平成47年）とを比較しますと、全体的に増加傾向にあり、特に湘南大庭地区、片瀬地区については、15%以上増加している区域が複数あります。（図表2-1-10）

図表2-1-10 町丁目別の高齢化率



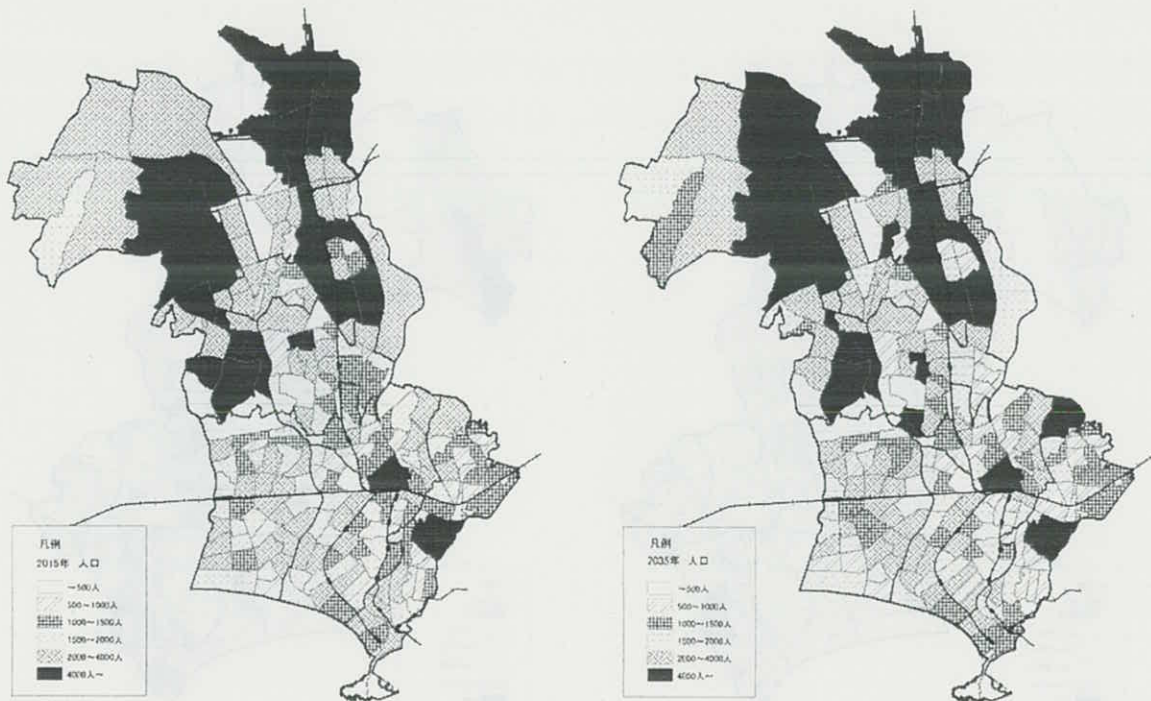
#### ④人口増減

人口推計における町丁目別の人口増減について、2015年（平成27年）と2035年（平成47年）を比較しますと、湘南台地区、遠藤地区、善行地区については増加傾向となっており、片瀬地区、辻堂地区、湘南大庭地区については減少傾向となっています。（図表2-1-11）

図表2-1-11 町丁目別の人口数

2015年（平成27年）

2035年（平成47年）

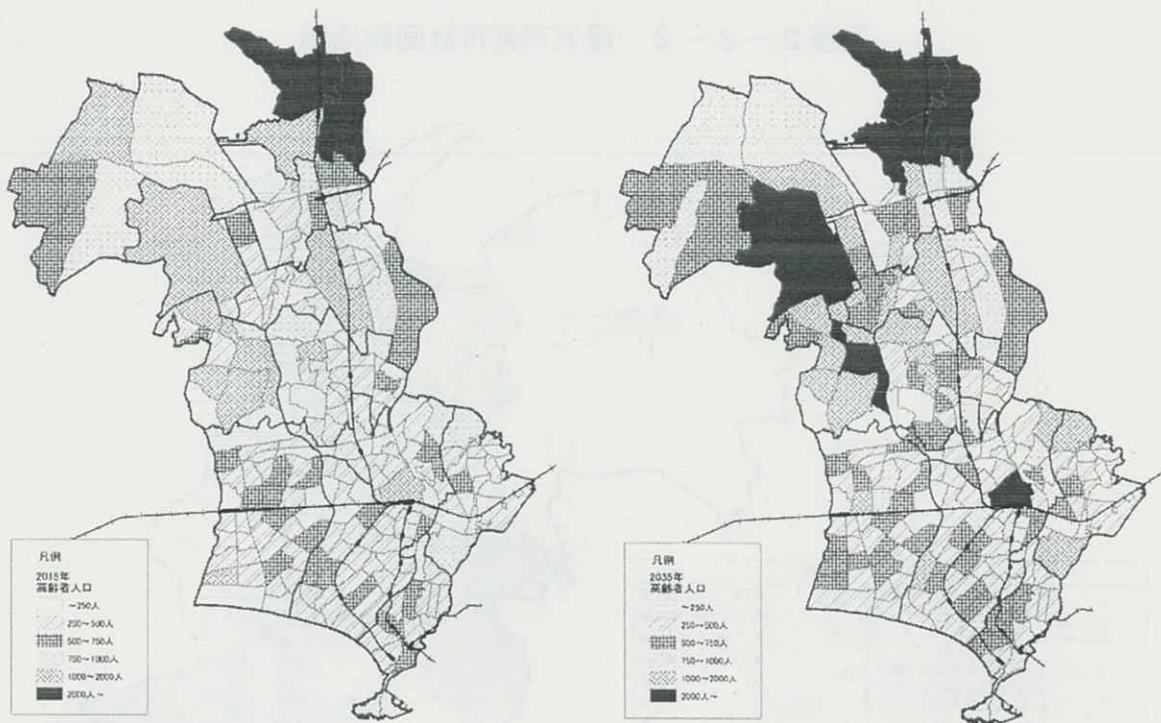


また、高齢者人口の増減の推移では、市域全体では増加傾向となっておりますが、六会地区や湘南大庭地区、御所見地区の一部では、人口の減少に合わせ高齢者人口も10%以上減少しています。一方、湘南台地区や善行地区、藤沢地区の一部では40%以上増加するなど、地区による偏りが出ています。  
 (図表2-1-12)

図表2-1-12 町丁目別の高齢者人口数

2015年(平成27年)

2035年(平成47年)



(2) 土地利用

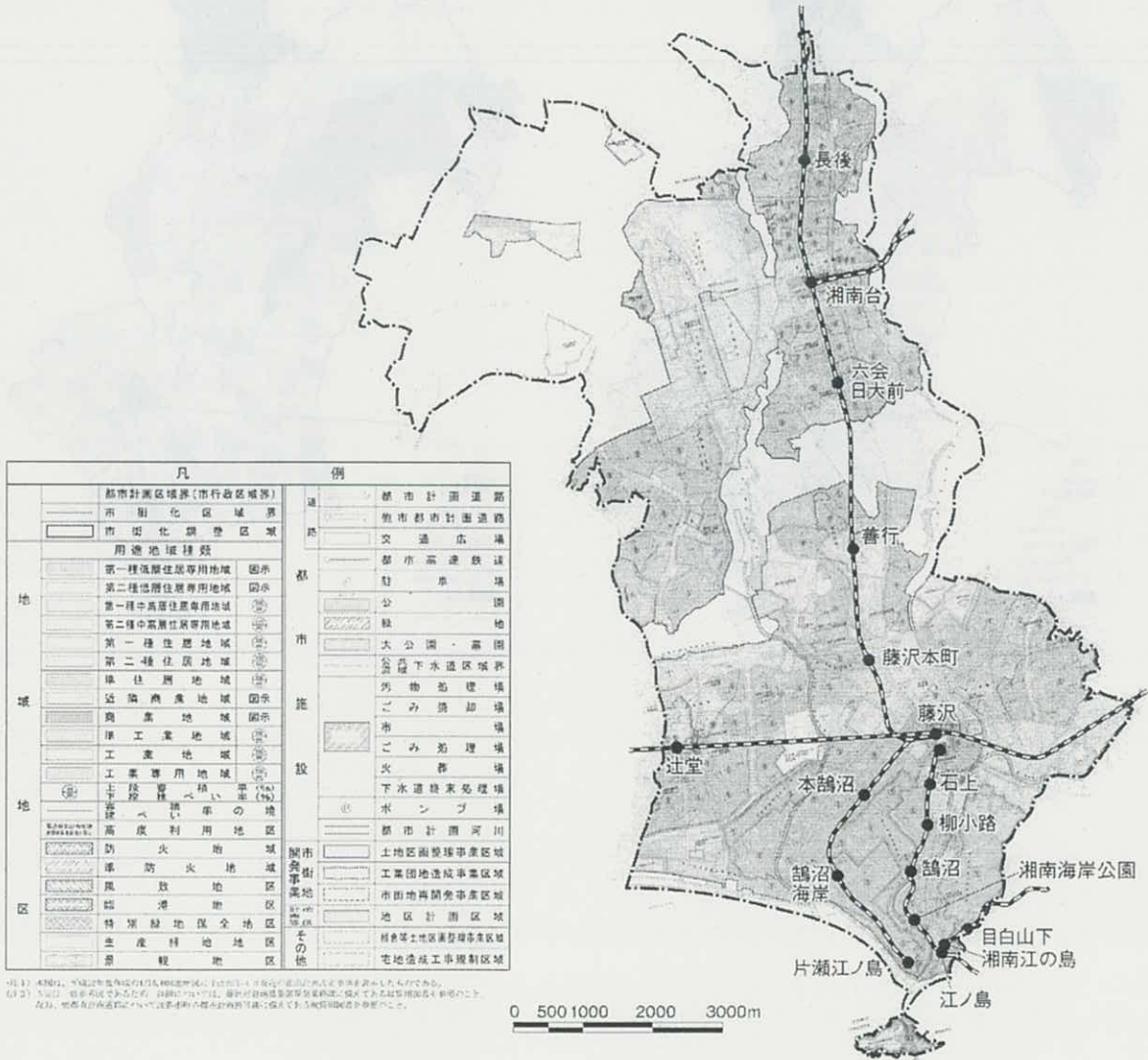
①土地利用状況

本市の用途地域の状況については、次のとおりです。市街化区域のうち、約8割が住居系用途となっています。(図表2-2-1、図表2-2-2)

図表2-2-1 用途地域状況

市域面積	市街化区域		用途地域内訳			市街化調整区域	
			住居系	商業系	工業系		
6,957ha	4,709ha	(67.7%)	77.3%	6.7%	16.0%	2,248ha	(32.3%)

図表2-2-2 藤沢市都市計画総括図



また、土地利用状況については、2000年（平成12年）と2010年（平成22年）とを比較すると、農地・山林・商業工業が10%程度減少し、本市の人口の増加に合わせ、住宅が5%程度増加していますが、この10年では、全体としては大きな土地利用の変化はありません。

なお、2000年（平成12年）の調査時は4m未満の道路をその他に計上していましたが、2010年（平成22年）の調査では道路鉄道に計上したため、道路鉄道の大幅な増加が生じたものです。（図表2-2-3）

今後の少子超高齢社会等に対応し、都市活力の維持・創出を図るために、産業系土地利用を維持するとともに、住居系土地利用、公共系土地利用との調和を図ることが求められるとともに、都市と自然との共生を図るため、都市的土地利用と自然的土地利用の調和を図ることが求められています。

図表2-2-3 土地利用状況の比較

(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
2000年	1,321.7	427.3	2,152.9	802.1	492.2	271.6	821.0	662.2	6,951.0
2010年	1,136.6	392.3	2,233.4	725.4	496.1	290.2	972.0	705.0	6,951.0

資料：都市計画基礎調査

## ②開発許可の動向

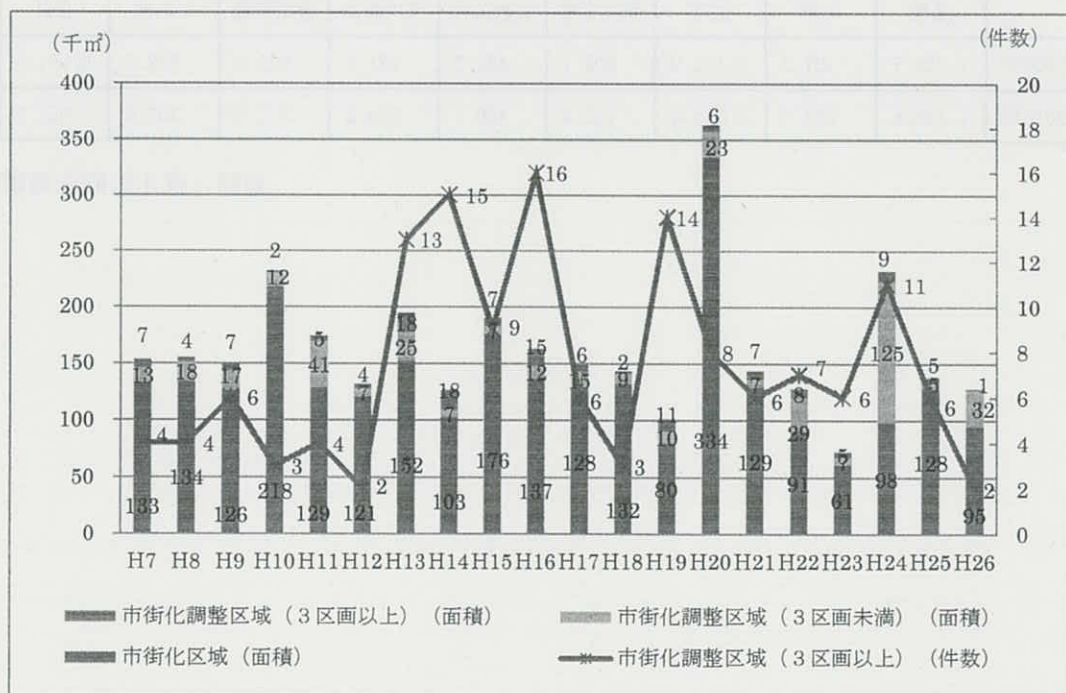
平成7年度から20年間の開発許可の推移を見てみますと、開発面積は市街化区域で年平均13万5千㎡、市街化調整区域（3区画以上）で年平均7千㎡、市街化調整区域（3区画未満）で年平均2万1千㎡となっており、各年度に若干の増減はありますが、概ね各年度とも同程度の実績となっています。

また、市街化調整区域内における3区画以上の開発許可の件数については、平成26年度は2件のみですが、年平均では7件と、こちらも各年度同程度の実績となっております。

本市の人口需用に合わせ、開発許可面積の5%程度ではありますが、現在も市街化調整区域での開発行為が行われています。

開発に当たっては、望ましい土地利用を実現するための適切な誘導を図ることが求められています。

図表2-2-4 開発許可面積の推移



※開発許可の件数・面積については受付年度ごとに算出

資料：開発許可台帳

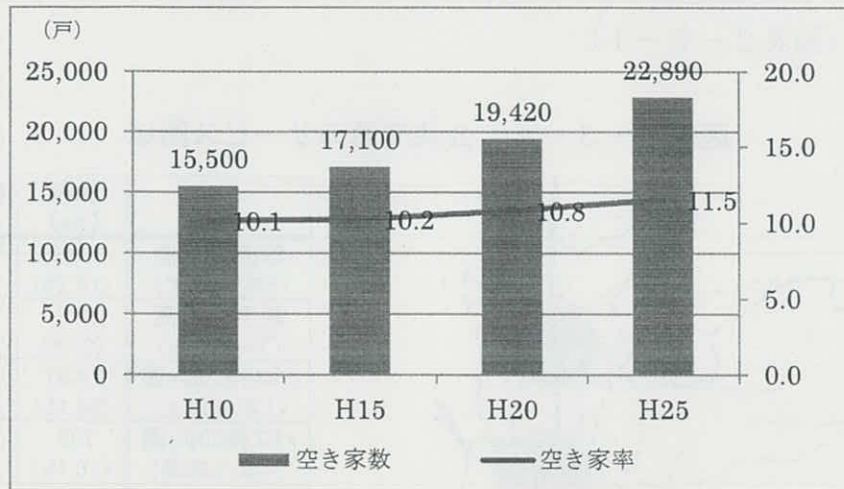


### ③空き家の動向

平成10年度から平成25年度までの推移を見てみますと、空き家数、空き家率ともに年々増加しており、概ね神奈川県全体の平均と同等の数値となっています。(図表2-2-5、図表2-2-6)

増加する空き家に対しては、望ましい土地利用の観点から、適切な対策が求められています。

図表2-2-5 空き家数と空き家率の推移



※空き家には、二次的住宅（別荘等）や賃貸用、売却用の住宅を含む。

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

図表2-2-6 神奈川県内の空き家の動向

	H10			H25		
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
横浜市	1,373,070	136,680	10.0%	1,764,870	178,050	10.1%
川崎市	547,680	59,380	10.8%	753,660	78,460	10.4%
相模原市	246,240	24,310	9.9%	337,640	35,920	10.6%
横須賀市	164,200	18,460	11.2%	196,300	28,830	14.7%
鎌倉市	67,620	7,670	11.3%	81,950	9,630	11.8%
茅ヶ崎市	83,280	6,580	7.9%	105,970	12,820	12.1%
藤沢市	152,710	15,500	10.1%	198,200	22,890	11.5%
神奈川県	3,409,100	349,100	10.2%	4,350,800	486,700	11.2%

※空き家には、二次的住宅（別荘等）や賃貸用、売却用の住宅を含む。

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

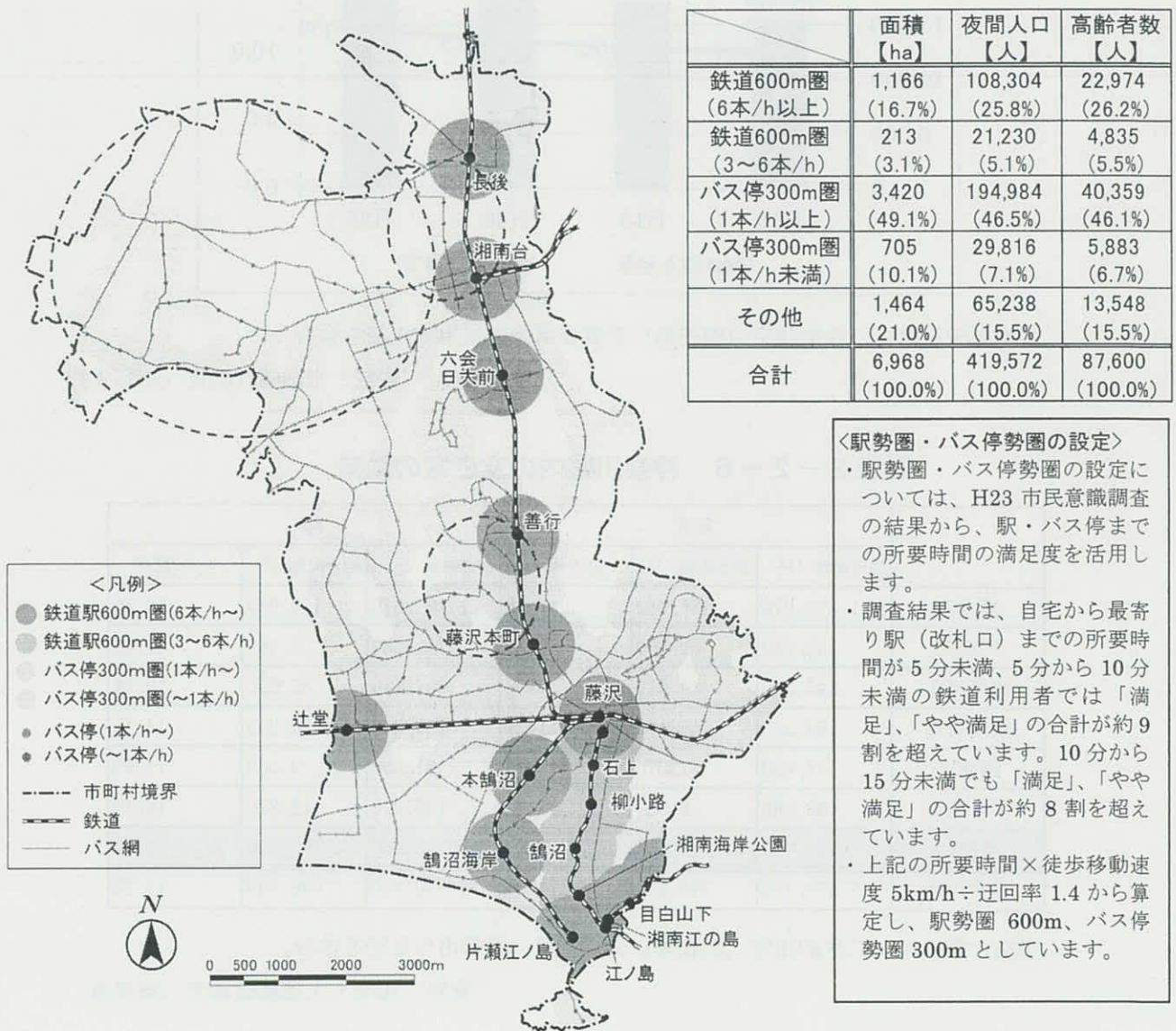
### (3) 都市交通

#### ①公共交通のサービス圏域

鉄道については、南部地域の東西方向に JR 東海道本線、東側の南北方向に小田急江ノ島線、北部地域の湘南台駅に相模鉄道、横浜市営地下鉄が接続し、骨格的な交通ネットワークを形成しています。また、藤沢駅から江ノ島電鉄線、湘南江の島駅から湘南モノレールが運行しています。

バスについては、主に藤沢駅、辻堂駅、湘南台駅、長後駅を起点として、バス網が形成されています。南部地域、小田急江ノ島線善行駅以北の駅間の一部や、西北部地域など、鉄道、バスのサービス圏域から外れる地域があります。(図表 2-3-1)

図表 2-3-1 公共交通のサービス圏域

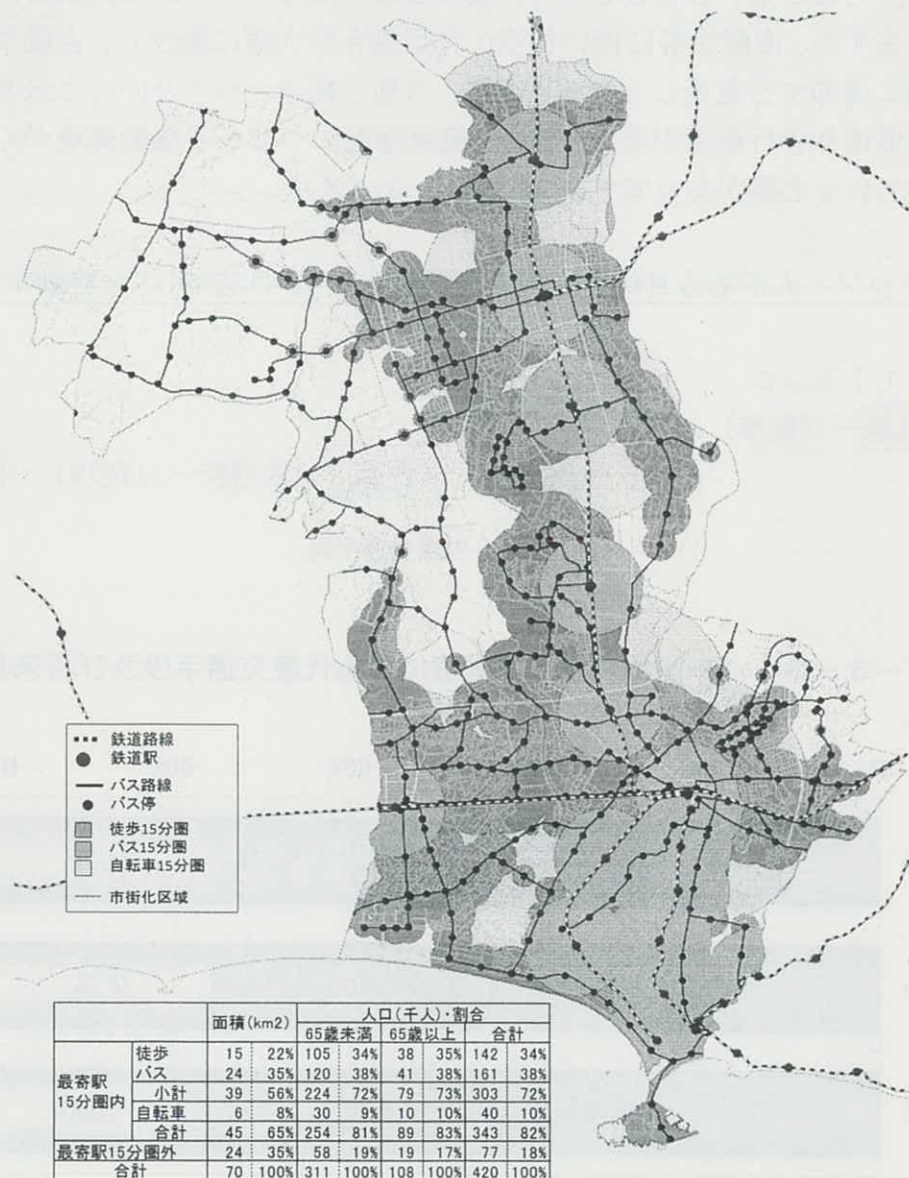


資料：藤沢市交通マスタープラン

また、現在、バス・徒歩によって最寄り駅まで15分で行ける圏域の人口割合は、約7割となっています。バス・徒歩に自転車を加えると約8割を超えます。(図表2-3-2)

15分圏域から外れている地域としては、村岡地区、湘南大庭地区、遠藤地区、御所見地区などにあり、15分圏域の拡大が課題となっています。

図表2-3-2 最寄り駅まで15分圏の状況



資料：藤沢市交通アクションプラン

## ②パーソントリップの状況

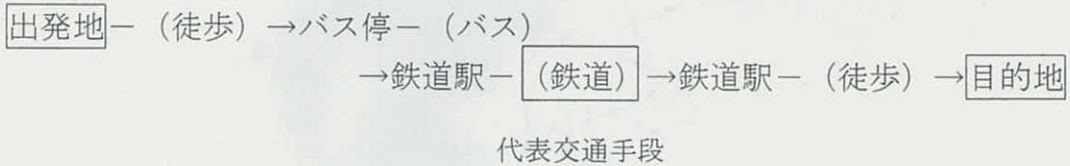
2008年（平成20年）のパーソントリップ\*調査における代表交通手段の構成は、鉄道25.9%、バス3.1%、自動車29.6%、自転車13.8%、徒歩24.6%となっております。

1998年（平成10年）のパーソントリップ調査の結果と比べ、鉄道、バス、自転車の利用割合が上昇する一方で、自動車の利用割合が約5%低下しています。

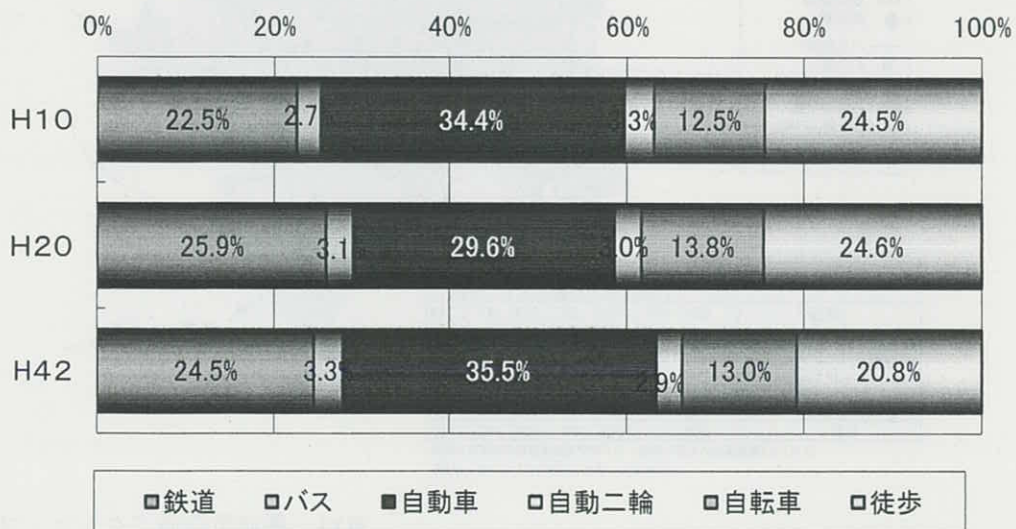
しかしながら、2030年（平成42年）には、バスの利用割合は若干上昇しますが、高齢化等に伴い徒歩の利用割合が大幅に減少し、自動車割合が大幅に増加する見通しとなっており、今後、鉄道・バスといった公共交通の利用促進や歩行環境の整備・改善、健康増進につながる移動環境づくり等を進めていく必要があります。（図表2-3-3）

※トリップ：人がある目的をもって「出発地」から「目的地」へと移動する単位

### 【例】 1トリップ



図表2-3-3 パーソントリップ調査による代表交通手段及び将来見通し



資料：藤沢市交通マスタープラン

#### (4) 経済活動

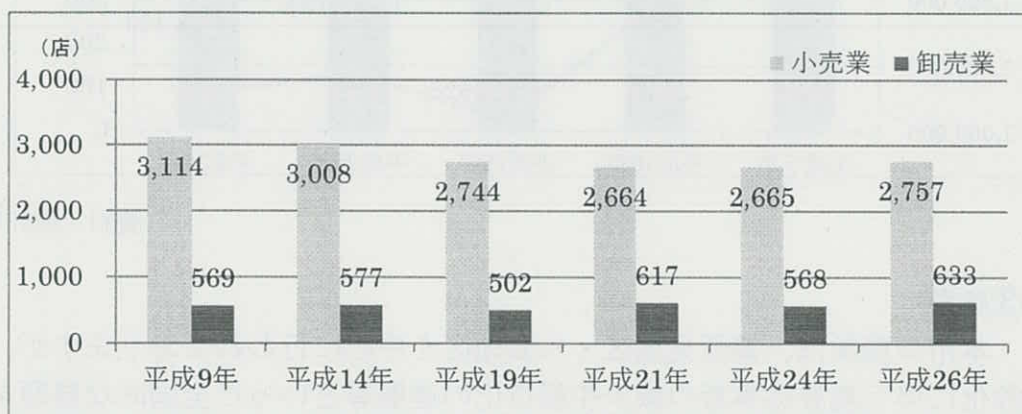
##### ①商業

近年の大型店の進出やインターネットによる通販の拡大等により、消費者の選択肢が非常に幅広くなっている中、本市の卸売業・小売業の事業所数は、ほぼ横ばいとなっています。(図表2-4-1)

一方、近年は郊外にも専門店、コンビニエンスストア、スーパーが多数進出して、買い物客の流れが変化しており、商店会連合会に加入している商店街の数や店舗数が減少しているのが現状です。(図表2-4-2)

さらに、藤沢駅をはじめとする駅周辺商業施設の集客力が低下しており、周辺都市の商業施設との都市間競争の中で、事業者も含めた魅力あるまちづくりが課題となっています。

図表2-4-1 卸売業と小売業の推移



資料：平成9年～19年（商業統計） 平成21年～（経済センサス）

図表2-4-2 商店会連合会の推移



資料：統計年報

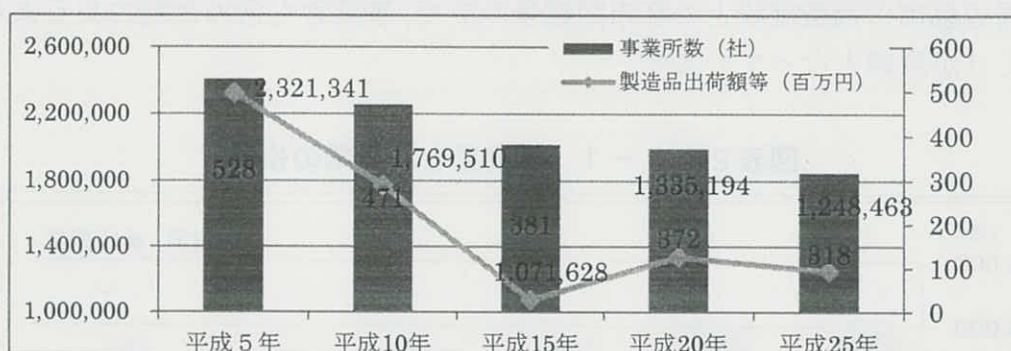
## ②工業

本市の工業は、大規模・近代的設備工場が主力となり、製造品出荷額等の約7割を従業員1,000人以上の工場が占めています。

また、事業所数については減少傾向にあります。製造品出荷額等については近年横ばいとなっており、平成25年度の製造品出荷額等は、川崎市、横浜市に次ぐ県内第3位となっています。(図表2-4-3)

安定的な都市運営を持続するためにも、工業の立地の維持を図ることが求められています。

図表2-4-3 事業所数及び製造品出荷額等の推移



資料：統計年報

## ③農業

本市の農業は、御所見地区・六会地区を中心に行われておりますが、高齢化に伴う農業従事者の減少や都市化の進展等といった全国的な課題を同様に抱え、農家数、経営耕地面積はともに減少傾向にあり、1990年(平成2年)から2010年(平成22年)の20年間で約半数になっています。(図表2-4-4)

湘南のブランドを活かし、地域の消費者と結びつけた藤沢の農業の維持を図ることが求められています。

図表2-4-4 農家数と経営耕地面積の推移



資料：統計年報

#### ④観光

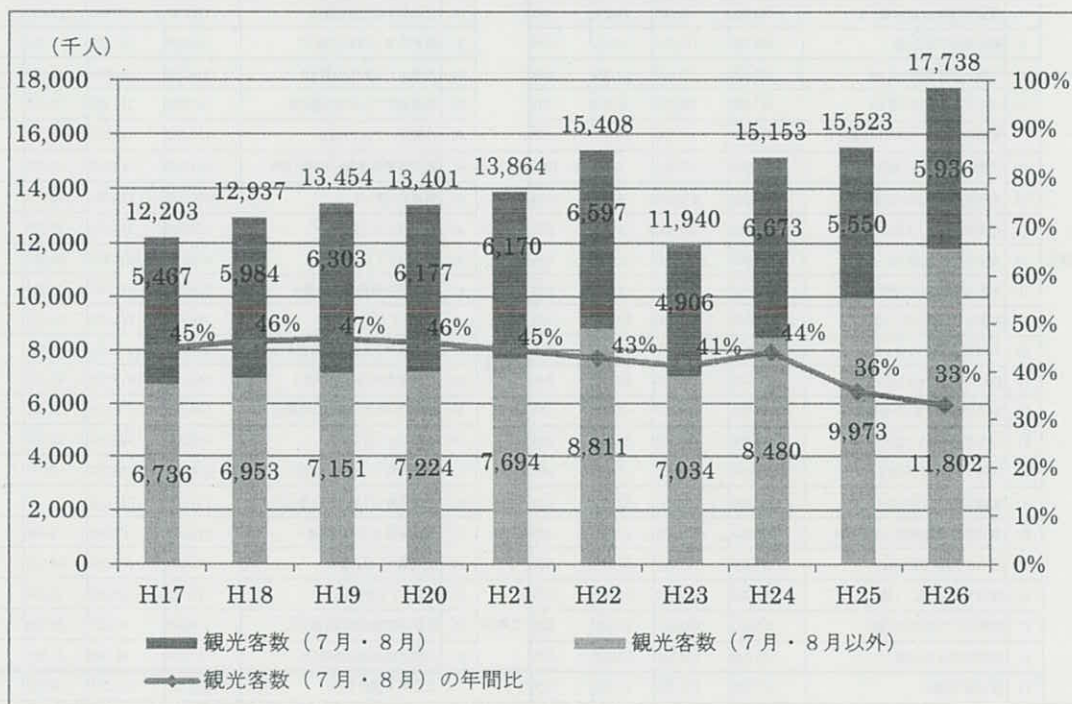
本市の観光は、江の島を中心に海水浴客等で賑わっていましたが、近年は秋や冬のイベントの充実を図り、通年観光地化が図られるとともに、北部の豊かな自然を活かしたイベントの実施など、北部観光にも力を入れています。

また、遊行寺、旧藤沢宿のエリアでは、歴史と景観を踏まえた街なみ継承と連携した観光も推進しています。

平成26年の年間観光客数は、前年からおよそ2,200千人上回る17,738千人で、前年比14.2%増となりました。

今後は、さがみ縦貫道（圏央道）の全面開通、上野東京ラインの開通など新たな公共交通網の整備に対応した観光誘客への展開が課題です。

図表2-4-5 観光客数の推移



資料：統計年報

(5) 地価公示・地価調査

本市の地価公示については、2005年(平成17年)と2015年(平成27年)との10年間で、各標準地の地価が84%~112%の幅で増減しており、平均では約96%とほぼ横ばいとなっています。(図表2-5-1)

図表2-5-1 地価公示の比較(両年にデータがある標準地を対象)

用途	No	標準地の所在及び地番	地価公示(円/㎡)		10年間の増減(円)	10年間の対比率	用途	No	標準地の所在及び地番	地価公示(円/㎡)		10年間の増減(円)	10年間の対比率
			2005年(平成17年)	2015年(平成27年)						2005年(平成17年)	2015年(平成27年)		
住居系	1	辻堂東海岸1丁目7239番542	219,000	232,000	13,000	106%	住居系	30	大庭宇小糸5112番17	176,000	150,000	-26,000	85%
	2	湘南台4丁目2番17	235,000	252,000	17,000	107%		31	片瀬2丁目2320番8	186,000	171,000	-15,000	92%
	3	鰭沼神明2丁目1013番3	176,000	156,000	-20,000	89%		32	羽鳥5丁目901番159	193,000	196,000	3,000	102%
	4	辻堂元町2丁目2989番	212,000	216,000	4,000	102%		33	花の木5437番28	190,000	177,000	-13,000	93%
	5	辻堂3丁目6353番17	231,000	253,000	22,000	110%		34	鰭沼神明4丁目364番3	187,000	171,000	-16,000	91%
	6	下土棚字新屋敷538番18	161,000	139,000	-22,000	86%		35	石川3丁目8番15外	173,000	152,000	-21,000	88%
	7	長後字宿中分904番10	169,000	148,000	-21,000	88%		36	西俣野字北窪62番6	172,000	150,000	-22,000	87%
	8	藤が岡2丁目20番7	201,000	188,000	-13,000	94%		37	亀井野字土橋401番17	180,000	167,000	-13,000	93%
	9	白旗2丁目2231番26	192,000	170,000	-22,000	89%		38	片瀬山1丁目650番26	213,000	202,000	-11,000	95%
	10	立石1丁目3257番12	181,000	162,000	-19,000	90%		39	本鰭沼5丁目3289番2外	207,000	210,000	3,000	101%
	11	鰭沼松が岡5丁目6340番31	273,000	287,000	14,000	105%		40	村岡東1丁目11番8	199,000	181,000	-18,000	91%
	12	片瀬4丁目2201番98外	226,000	227,000	1,000	100%		41	藤沢字東横須賀575番16外	344,000	326,000	-18,000	95%
	13	本鰭沼2丁目3640番5	223,000	232,000	9,000	104%		42	南藤沢2番1外	1,380,000	1,420,000	40,000	103%
	14	村岡東4丁目13番3	181,000	157,000	-24,000	87%		43	鰭沼石上2丁目3番2	369,000	344,000	-25,000	93%
	15	善行1丁目10番46	200,000	188,000	-12,000	94%		44	湘南台2丁目4番8	652,000	632,000	-20,000	97%
	16	藤沢4丁目6263番69	192,000	179,000	-13,000	93%		45	下土棚字新屋敷468番9	256,000	237,000	-19,000	93%
	17	打戻字上ノ原1860番5	147,000	124,000	-23,000	84%		46	藤沢3丁目5729番1	238,000	226,000	-12,000	95%
	18	天神町1丁目17番20	181,000	168,000	-13,000	93%		47	鰭沼海岸2丁目6599番41外	301,000	302,000	1,000	100%
	19	弥勒寺4丁目681番17	203,000	190,000	-13,000	94%		48	藤沢字東横須賀532番4	552,000	512,000	-40,000	93%
	20	鰭沼海岸4丁目20番6	215,000	212,000	-3,000	99%		49	鰭沼桜ヶ岡3丁目6032番2	268,000	273,000	5,000	102%
	21	川名字通町592番2外	173,000	153,000	-20,000	88%		50	湘南台1丁目9番2	436,000	404,000	-32,000	93%
	22	本町1丁目1306番3	201,000	192,000	-9,000	96%		51	辻堂元町1丁目2152番8	249,000	251,000	2,000	101%
	23	大観3丁目820番28	191,000	168,000	-23,000	88%		52	辻堂元町5丁目5315番2外	237,000	237,000	0	100%
	24	亀井野字上屋敷浜1358番3	173,000	151,000	-22,000	87%		53	長後字宿上分1062番4	210,000	194,000	-16,000	92%
	25	石川5丁目25番35外	183,000	164,000	-19,000	90%		54	鰭沼橋1丁目2番4	433,000	409,000	-24,000	94%
	26	鰭沼石上2丁目11番6	261,000	292,000	31,000	112%		55	石川4丁目8番15	136,000	120,000	-16,000	88%
	27	本藤沢7丁目4462番3	195,000	182,000	-13,000	93%		56	弥勒寺字前河内92番1外	110,000	92,000	-18,000	84%
	28	柄沢字大上566番11	176,000	153,000	-23,000	87%		57	大庭宇持瀬8200番1外	107,000	96,000	-11,000	90%
	29	朝日町19番9	227,000	245,000	18,000	108%			上記標準地の平均	248,281	238,281	-10,000	96%

資料：地価公示(国土交通省土地鑑定委員会)



また、神奈川県の実施している地価調査の結果によると本市の住宅地における地価は2004年（平成16年）から2014年（平成26年）の10年間で減少率約97%とほぼ横ばいであり、神奈川県全体の約92%より減少率が少なくなっているとともに、地価・減少率とも川崎市・横浜市に次いで三番目の数値となっています。（図表2-5-2）

図表2-5-2 地価調査の比較

	地価(千円)		減少率
	H16	H26	
横浜市	217.4	214	98.4%
川崎市	233.7	249.5	106.8%
相模原市	163.8	130.7	79.8%
藤沢市	208.3	202.5	97.2%
横須賀市	149.1	122.6	82.2%
鎌倉市	209.3	192.6	92.0%
茅ヶ崎市	204.9	185.8	90.7%
大和市	186.4	167.5	89.9%
神奈川県	186.8	171.8	92.0%

資料：かながわ地価レポート（神奈川県）

## (6) 災害対策

### ①津波対策

本市の海岸線の延長は約7kmあり、沿岸地域は市街化が進み、幹線道路沿いを除き、ほとんどが低層住宅地となっています。また、海水浴シーズンには約365万人(2009年(平成21年)から5年間の年平均)が訪れるなど、一年を通して観光客をはじめ大勢の人々が利用しています。

東日本大震災以前の地震による津波想定は、「南関東地震(関東大震災の再来型)」を想定し、津波高さは2mから3mとしてきましたが、東日本大震災以降、想定される最大規模の地震による津波想定に見直され、現在は「相模トラフ沿いの海溝型地震(西側モデル)」(最大津波高さ11.5m、到達時間12分)による津波を想定としています。(図表2-6-1)

津波対策については、これまで避難に必要な橋りょうの耐震化や津波避難場所の確保、ふじさわ防災ナビ等を活用した意識啓発や津波避難訓練等、ハード・ソフトの両面から対策を講じています。

新たな津波想定に対しては、これまでの対策を一層推進するとともに、浸水区域が南部の低層住宅地に広がることから、津波避難場所の確保とともに、都市計画と連携した取組が求められます。

図表2-6-1 津波浸水予測図



※「津波防災地域づくりに関する法律」に基づく津波災害警戒区域の指定は現在されていない。

資料：相模トラフ沿いの海溝型地震(西側モデル)による津波浸水想定図

(神奈川県(平成27年))

## ②土砂災害対策

本市は、平坦部と丘陵部からなる地勢で、台地及び丘陵部は市域の約60%を占め、丘陵末端部はすべて崖状となっており、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域に指定されています。（図表2-6-2）

土砂災害対策として、急傾斜地崩壊危険区域に関しては、県と連携し、崩壊防止対策を進めてきました。今後は、ハザードマップによる情報の周知を行うとともに、自然災害を回避した土地利用の促進や、危険箇所の工事を計画的に進めている神奈川県との連携、指定した土砂災害警戒区域等における警戒避難体制の整備等を進め、安全対策を推進することが求められます。

図表2-6-2 急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒区域の指定状況

	区域名	面積 (ha)	延長 (m)	指定時の家 屋数 (戸)	崩壊防止工事 施工延長 (m)	進捗率 (%)
急傾斜地 崩壊危険 区域	藤沢	2.29	213.4	53	213.4	100.0%
	大鋸	1.47	189.2	13	60.6	32.0%
	大鋸B	1.62	318.4	31	278.4	87.4%
	江の島	0.43	123.2	42	123.2	100.0%
	大庭	3.54	219.0	19	219.0	100.0%
	江の島B	0.85	130.0	22	86.1	66.2%
	片瀬	1.90	250.0	25	224.9	90.0%
	大鋸C	1.35	316.4	32	316.4	100.0%
	江の島C	1.49	256.7	47	212.2	82.7%
	片瀬目白山	1.24	160.6	14	160.6	100.0%
	江の島D	0.39	83.7	23	83.7	100.0%
	藤沢四丁目	1.32	243.8	33	149.9	61.5%
	片瀬一丁目	1.39	155.8	24	150.3	96.5%
	川名	0.60	125.0	21	125.0	100.0%
	江の島二丁目	0.55	177.6	27	177.6	100.0%
	伊勢山辺	0.22	88.6	16	88.6	100.0%
	西富二丁目	0.19	63.6	6	63.6	100.0%
	みその台	0.05	20.0	53	20.0	100.0%
18地区	20.89	3135.0	501	2753.5	87.8%	
土砂災害 警戒区域	186箇所指定（平成25年度末）、土砂災害特別警戒区域の指定なし					

資料：市政の概要

## ③洪水浸水対策

本市では、人口増加に伴い、都市的土地利用が増える一方で、自然的土地利用が減少し、本来流域の持っている保水・遊水機能の減少に伴う都市型水害が増加しています。

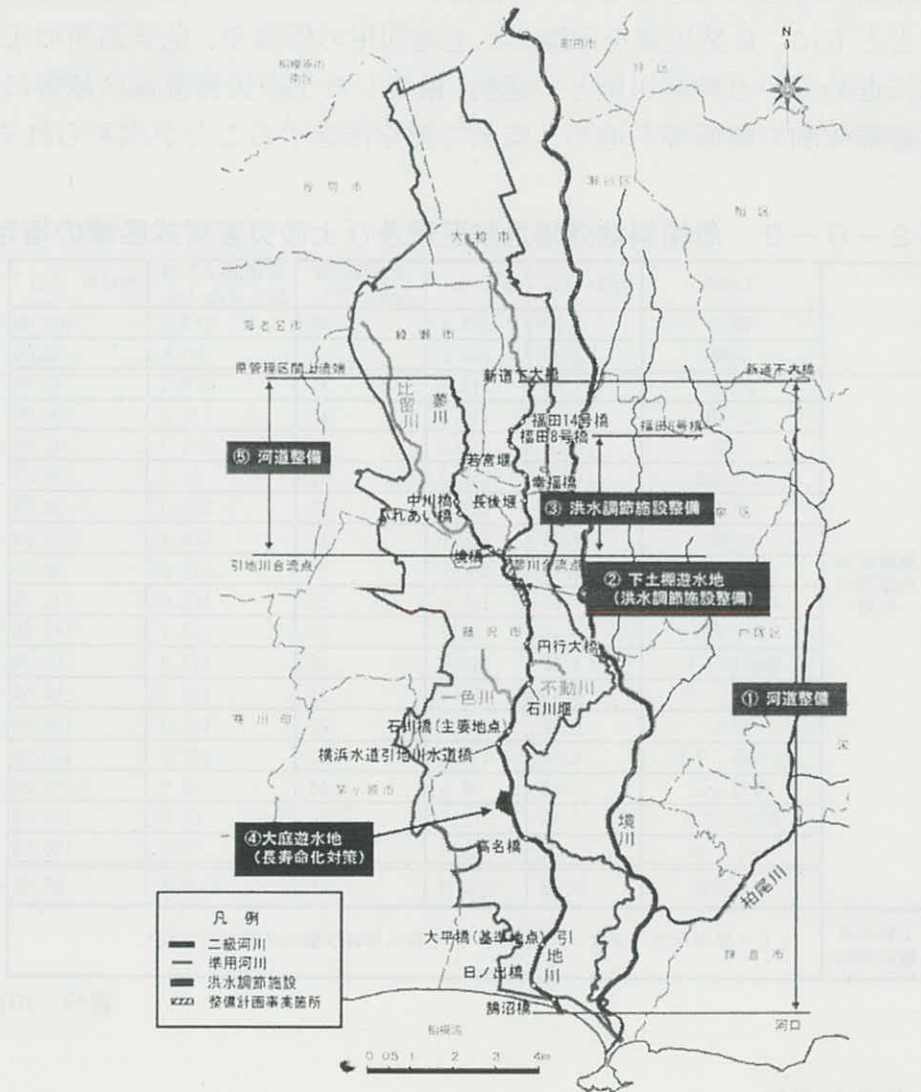
そのため、都市河川の整備を推進するとともに、雨水貯留施設や遊水地等の整備による流域の保水・遊水機能の確保を図ることが重要です。

二級河川である境川及び引地川については、特定都市河川に指定され、特に引地川は、神奈川県や流域内の地方公共団体と共同で策定した「引地川流

域水害対策計画」(平成27年6月)に基づき、さらなる浸水対策を進めることが求められます。(図表2-6-3)

また、境川についても、流域水害対策計画を策定中です。

図表2-6-3 河道整備及び洪水調節施設整備位置図(引地川)



資料：引地川流域水害対策計画

## (7) 公共施設等

### ① 公共施設等の更新

公共施設等の多くは昭和30年代から昭和50年代における人口増加に合わせ整備拡充を行ったことから、施設の老朽化、施設更新時期の集中など課題が多くあり、公共建築物、道路、橋りょうを現在の規模のまま更新すると仮定した場合における今後40年間で必要な更新経費は約4,274億円、年平均約106億円と試算しています。(図表2-7-1、図表2-7-2)

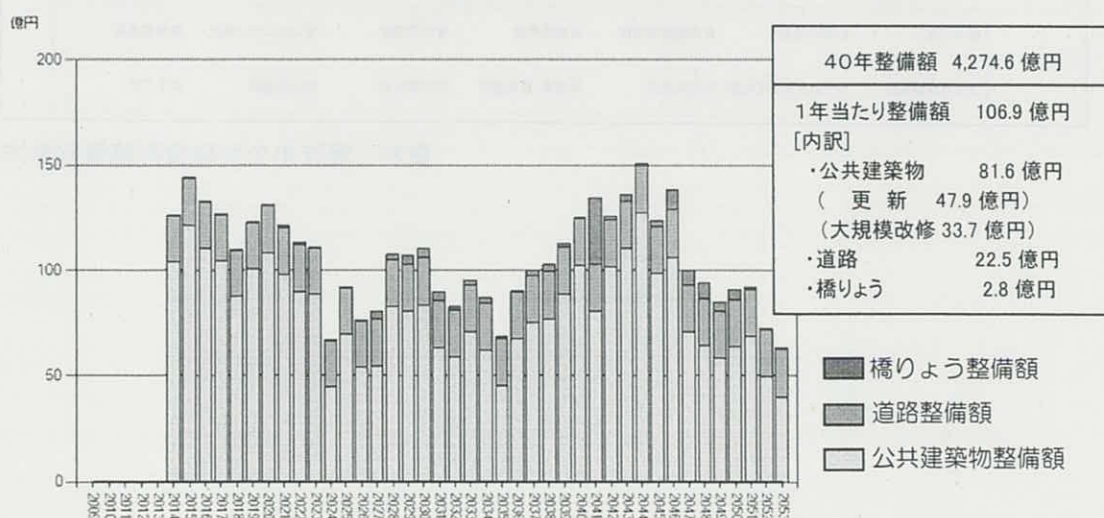
今後の財政状況や単年度に一斉に施設更新を迎える年度があることなどを踏まえると、公共施設等を単純に更新していくことは、極めて困難な状況であり、公共施設等の適正な維持管理、長寿命化、機能集約等を推進する必要があります。

図表2-7-1 公共施設の施設類型ごとの施設数等

施設類型	施設数等	建設後50年以上経過する施設の割合		
		平成26年10月1日時点	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)	2%	15%	51%
道路	約1,300km	-	-	-
橋りょう	181橋	5%	41%	58%
下水道(管きよ)	約1,564km	3%	20%	36%
公園	285箇所	-	-	-
準用河川	約10km	-	-	-

資料：藤沢市公共施設等総合管理計画

図表2-7-2 公共施設等の更新費用の推計(一般会計)



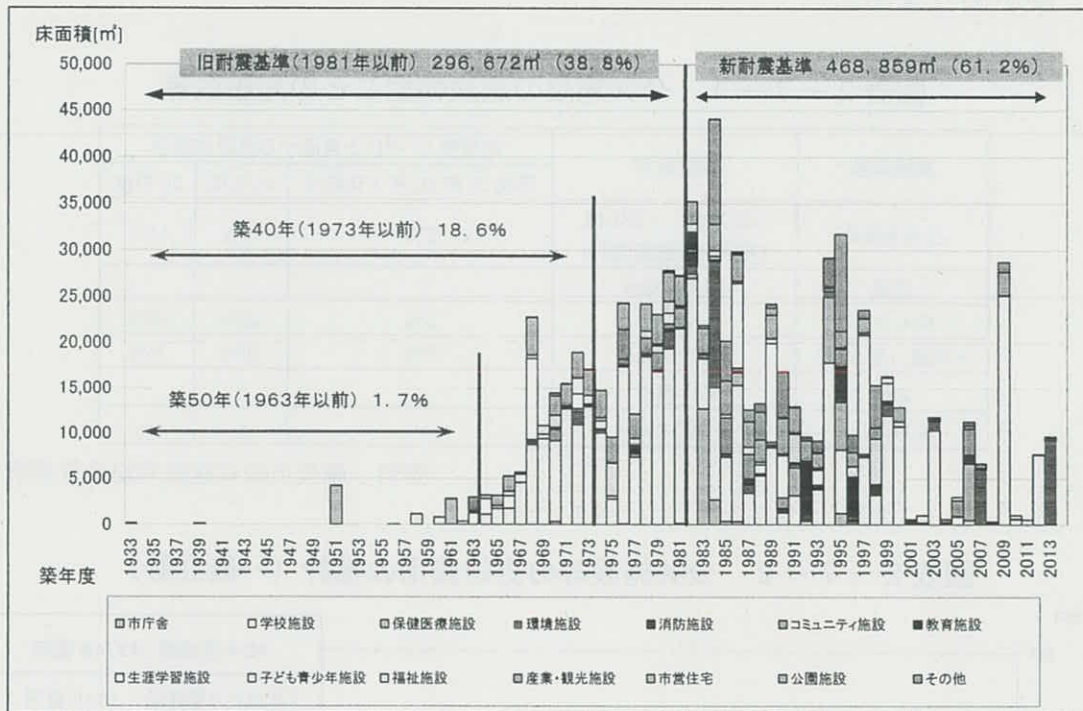
資料：藤沢市公共施設等総合管理計画

## ②公共建築物の現状

本市が一般会計財産として保有している公共建築物は、1,218棟、総延べ床面積約77万㎡となっています。(2013年(平成25年)10月1日時点)

そのうち、1981年(昭和56年)以前の旧耐震基準で建設された公共建築物は、464棟、約30万㎡(全体の約4割)となっており、今後の再整備に当たっては、安全性の確保、長寿命化、機能集約・複合化による施設数の縮減を基本的な考え方として進めていくこととしています。(図表2-7-3)

図表2-7-3 築年別の公共建築物整備状況(一般会計施設)



資料：藤沢市公共施設再整備基本方針

## (8) 財政状況

本市予算規模については、近年、一般会計、特別会計・公営企業会計ともに増加傾向となっています。(図表2-8-1)

また、義務的経費については、人件費は減少傾向、公債費はほぼ横ばいとなっていますが、扶助費については、平成22年度に大幅に増加し、その後も増加傾向となっています。(図表2-8-2)

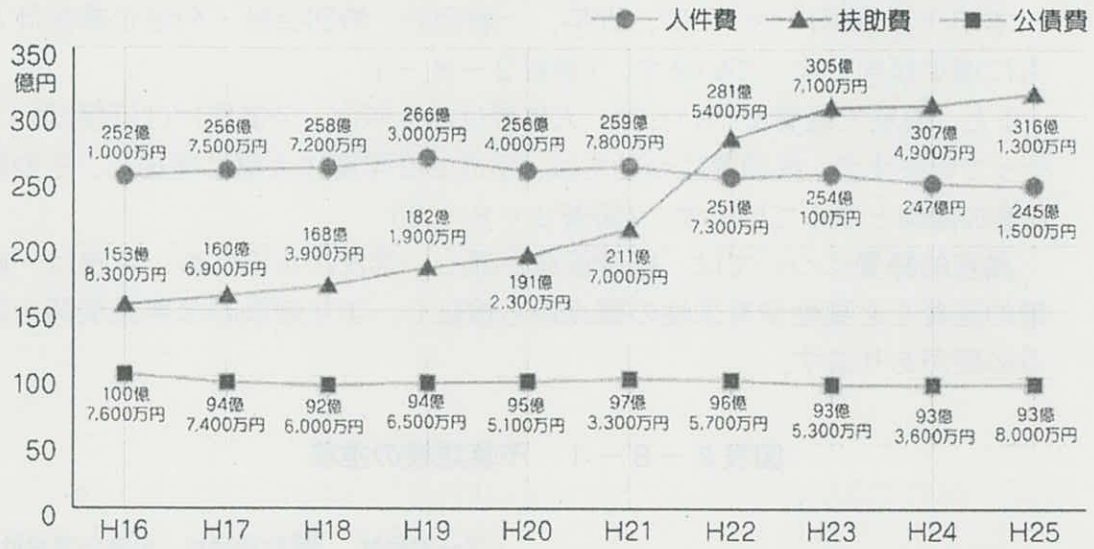
義務的経費については、経費節減が難しい状況にあるため、今後は、政策的経費を必要性や有効性の観点から検証し、より効果的な事業展開を図る必要があります。

図表2-8-1 予算規模の推移



資料：わかりやすい藤沢市の財政2015

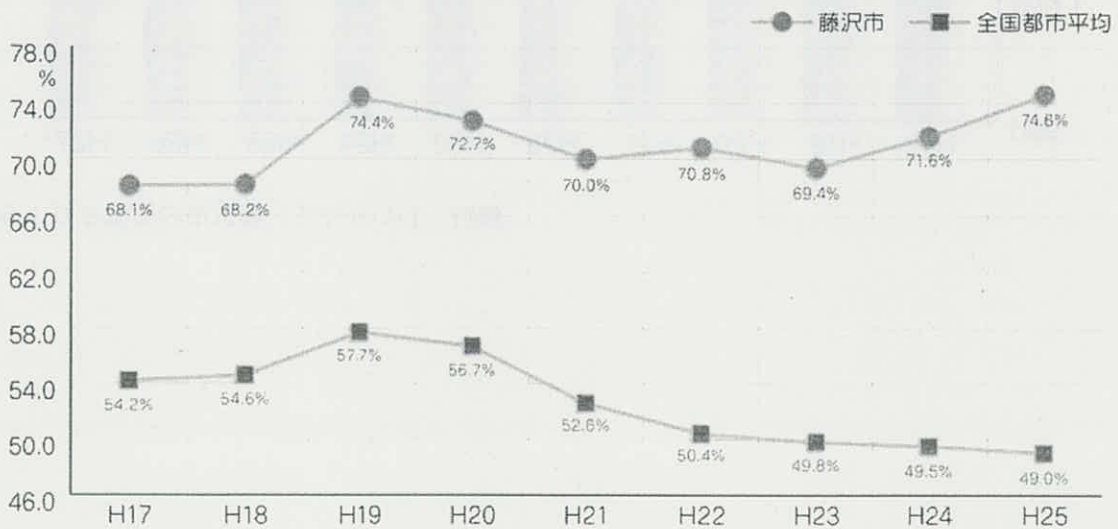
図表 2-8-2 義務的経費の推移（決算）



資料：わかりやすい藤沢市の財政 2015

なお、財政の安定度や健全度を示す指標である自主財源比率（歳入全体に対して市税等の自主財源の割合）については、全国都市平均が平成25年度49.0%まで低下する中、本市は平成25年度74.6%と市民や企業の担税力に支えられ、全国都市平均を上回る高い率となっています。（図表2-8-3）

図表 2-8-3 自主財源比率の推移（決算）



資料：わかりやすい藤沢市の財政 2015



### 3 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、交流・連携の骨格となる「交通体系」

本市のまちづくりについては、「藤沢市都市マスタープラン」において将来都市像を『自立するネットワーク都市』と定め、鉄道等の恵まれた公共交通と交通結節点に形成した都市拠点の形成及び市民の身近なまちづくりの単位としての13地区別のまちづくりを推進し、利便性の高いコンパクトな都市構造の構築を図っています。

藤沢市人口推計では、ピーク人口を2030年（平成42年）とし、高齢化がより一層進んでいくと推計しているとともに、『ふじさわ「まち・ひと・しごと」ビジョン』（藤沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略）における基本方針（人口ビジョン）を「2050年（平成62年）まで人口40万人を維持し、高齢化率40%とになっても都市と市民生活の質的低下を招くことなく、都市を持続する。」としています。また、沿岸部では大規模地震による津波被害が想定されるなど、まちづくりの中で様々な課題に対応する必要があります。

このことから、「藤沢市立地適正化計画」のまちづくり方針を『市民の誰もが、住み慣れた地域で、安全・安心に暮らせる、少子超高齢社会に向けた持続可能なまちづくり』とし、それを実現する都市構造として、藤沢市都市マスタープランで定めている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、交流・連携の骨格となる「交通体系」の形成を進め、多極ネットワーク型のコンパクトシティの構築をさらに推進します。

特に自宅から最寄り駅まで15分圏域の拡大を図るため、既存の路線バスの再編や新たな地域公共交通の導入、鉄道新駅の検討等を進め、高齢者等が活動しやすい交通体系を確立し、誰もが生きがいを持ち、活発に活動出来るまちづくりを進めます。

また、交通体系の整備と並行して地区拠点を中心とした地域コミュニティの維持・形成を図り、災害時はもとより、日常生活時においても地域で支えあう藤沢型地域包括ケアシステムの構築やハザードエリア等への防災・減災対策の

取組を進め、今後の少子超高齢社会や大規模自然災害等に対するまちづくりを推進し、将来に渡り、子どもから高齢者まで、市民の誰もが、住み慣れた地域で安全・安心に暮らせる持続可能なまちづくりをめざします。

### (1) 都市拠点

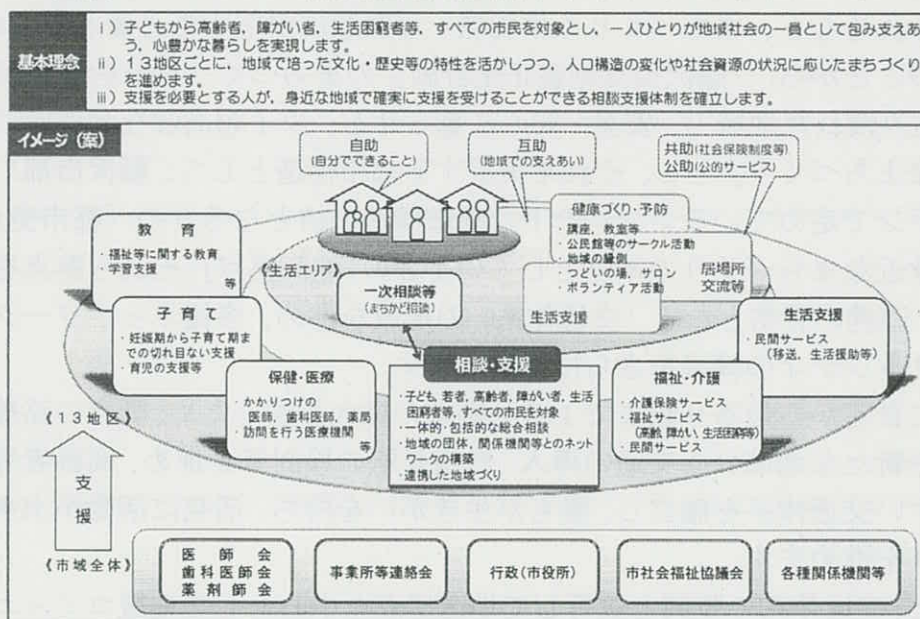
本市の活力の創造をけん引する都市拠点は、多くの市民、来訪者が集まる場所であり、鉄道等を主体とする交通の軸線が交差する箇所、もしくは公共交通相互の結節点であるラダー（はしご）型の交通軸の結節部とし、藤沢駅周辺、辻堂駅周辺、湘南台駅周辺、片瀬・江の島、健康と文化の森、（仮）村岡新駅周辺の6か所とします。

### (2) 地区拠点

超高齢社会に備えた市民の身近なまちづくりの単位となる13地区（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）における地区拠点は、公共交通によるアクセス性があり、市民活動の拠点となる市民センター・公民館等を中心に配置します。

また、市民センター・公民館の再整備の際には、藤沢型地域包括ケアシステムの各地区の拠点となる地域包括支援センターや地区ボランティアセンターといった地区ごとに設置している施設との複合化の検討を進め、公共の利便性を増進させます。（図表3-2-1）

図表3-2-1 藤沢型地域包括ケアシステムのイメージ



資料：福祉総務課資料