

藤沢市立地適正化計画の策定について

1 前回報告時（5月27日）の主な意見と市の考え方

No	意見等の内容	市の考え方
1	津波浸水想定区域について、第一種低層住居専用地域や風致地区により、高さが制限されており、高い建物が建てられない。市民の命を最優先し、建ぺい率・容積率・高さで特別な地域を設けるなど、具体的な対策を考えることが重要である。	用途地域や風致地区を一律に変更していくということは難しい状況にあるため、まずは個別の案件ごとに、公益性、公共性を判断するなかで、必要に応じて高さの緩和を行っていき、津波対策を進めます。
2	障害者差別解消法が施行されたが、この計画に「障がい者」という表現がなく、計画の考え方はどう織り込まれているのか。	今回の計画については、障がい者の方も、もちろん対象となっており、特に誘導施策の一つである藤沢型地域包括ケアシステムについては、高齢者、障がい者はもちろんのこと、子育て世代や若年者までも含めた地域のあり方を検討しています。 計画の表現として、分かりづらい部分があるので、「P1（1）計画の役割」の「高齢者や子育て世代にとって、」を「高齢者や障がい者、子育て世代など誰もが、」に修正します。
3	「災害に強い交通体系の構築をめざす」ということで、例えば緊急避難のときの歩道橋などの耐震補強というのが、もともとのマスタープラン等で同じように書かれているのか、そうでないとすると、「公共交通に関する事項」の中の「災害に強い交通体系」という書き方でいいのか。	「災害に強い交通体系」については、交通マスタープランで定めている「めざす交通体系」の一つになっているとともに、都市マスタープランでは、災害に強く安全な都市づくりの中で、「橋りょうを含め主要な道路の整備」や「幹線道路沿道等における建物の耐火・耐震化の促進」を位置付けています。 また、道路事業も含まれることから、「公共交通に関する事項」を「公共交通等に関する事項」に修正します。
4	村岡と健康と文化の森の都市拠点については、新たな駅ができ、とても重要な拠点となるが、駅設置のスケジュールはどうなっているのか。	いずみ野線の延伸については、まちづくりを藤沢市、鉄道延伸を神奈川県と役割分担をして、連携して進めている。国の交通運輸の審議会の答申に位置づけられ、これから具体的に進むこととなります。 村岡新駅については、神奈川県、鎌倉市と連携しながら、鎌倉市の深沢のまちづくりとセットで進めています。 どちらの駅についても、現在具体的なスケジュールについては決まっていますが着実に進めていきます。

2 前回報告以降の経過及び主な意見とその回答

(1) 関係団体（不動産協会・宅建協会等）への説明（6月）

No	意見等の内容	市の考え方
1	立地適正化計画では、交通が大変重要であるが、交通マス等の記載はあるか。	相関図の記載内容を整理しました。また、「公共交通等に関する事項」として、立地適正化計画の中でも記載しており、その部分については交通マス等と整合しています。
2	駅を中心とした地区拠点の整備については、駅がポイントになる。高齢者などの買い物弱者をどうしていくか、特に高齢者は車に乗らないので、駅に買い物の利便性があると良いので、中小規模の商業施設を誘致すべきでは。	都市拠点に大規模商業施設、地区拠点に中小規模の商業施設を配置するという考え方は、そのとおりであり、中小規模の病院、商業といった施設については、地区の中心に立地されるとともに、さらに、より身近な地域に分散して、地区内に複数立地してあることが望ましいと考えています。
3	届出制度はいつから始まる予定なのか。重要事項説明についても同様のタイミングからとなるのか。	平成29年4月1日からの運用開始をめざしています。重要事項説明についても同様です。工事着手の30日前の届出となるため、5月1日以降の着工分からになります。
4	藤沢駅周辺などに国の交付金を利用していくことになると思われるが、今後、整備を進めていく村岡新駅や健康と文化の森についても、利用できるのか。	都市拠点の整備ということで利用が可能と考えています。
5	高齢化の進むライフタウンの公共交通をどうしていくのか。	まずは、速達性・定時性の向上ということをめざし、バスターミナルの強化、連節バスによる急行運転の導入に向けた検討を進めています。
6	村岡新駅の誘導施設はいつから誘導する予定なのか。	村岡新駅については、現在、神奈川県、鎌倉市と連携して取り組んでおり、誘導施設については、拠点整備が具体的にになった段階からとしています。
7	居住誘導区域外となると建てられないというイメージが広がり、地価に影響するのではないか。	国の本来の趣旨は緩やかに集約を図ることだが、藤沢市はまだ人口が増加しており、ハザード区域の安全性を高める取組として活用していきます。
8	海拔表示などの情報により契約をやめる人もいる。ハザードマップも良いが、津波被害がなくなる取組を進めてほしい。	比較的発生頻度の高い津波に対しては、県と連携した施設整備も視野に入れた対応を進めます。

(2) 13地区郷土づくり推進会議への説明(6月~7月)

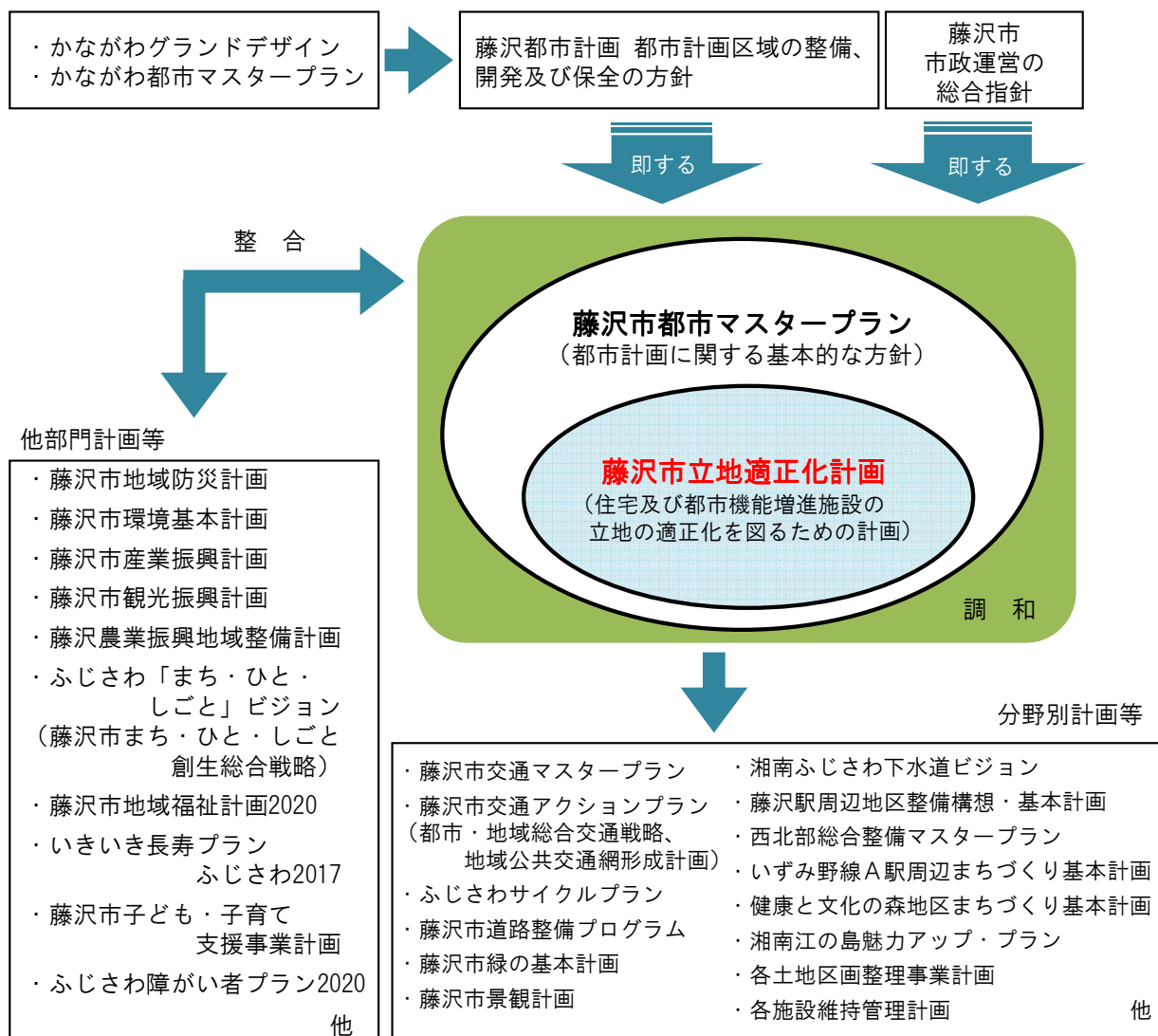
No	意見等の内容	市の考え方
1	都市計画、都市マスタープラン、立地適正化計画の関係性は。	都市マスタープランは都市計画の基本的な方針となるものであり、立地適正化計画は都市マスタープランの一部と見なすとされています。
2	都市機能誘導区域までの交通施策がなければ、集約しても不便になるのではないかと。	市としては、市域のどこからでも、最寄り駅まで15分で行ける街をめざしています。バス網の健全化が基本になるが、地域特性に応じた交通体系の実現に向け、地域で取り組みを進めることが重要になります。
3	最寄り駅まで15分圏域の図に徒歩・自転車15分とあるが、坂が多い地区や高齢者には厳しいのではないかと。	15分圏域図は1つの目安であり、坂や年齢といった情報を考慮しておらず、この圏域が広がることで相対的に交通網が整備されていくと考えています。また、圏域に入っているから何もしないということではなく、個々の地域で課題を考えていく必要があります。
4	超高齢社会への対応としては交通インフラの整備が必要と。	立地適正化計画では、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・向上をめざしており、交通マスタープランや交通アクションプラン等に基づき事業を進めています。
5	医療についても集約していくのか。基本は地域にあった方が良くないかと。	今回の集約は、都市拠点に医療の拠点として大規模な病院を維持していくというもので、中小規模の病院や診療所については地域に配置されるべきと考えています。
6	空き家対策と立地適正化計画の関係は。	現状、市街化区域全域を居住誘導区域としており、人口もまだ増加傾向にある中で、空き家についても有効活用を検討していくことになります。また、少子超高齢社会に向け、空き家については、コミュニティの場としての活用についても検討が必要となります。
7	防災対策先導区域を定めているが、新たな津波避難ビルに候補はあるのかと。	現段階では津波避難ビルの候補はないが、防災対策先導区域で一定規模以上の開発等を行う場合、事前の届出の対象となり、早い段階から計画を把握することができるので、事業者と協議を行うなどして、津波避難ビルを増やしていきたいと考えています。

No	意見等の内容	市の考え方
8	避難の際に危険な狭あい道路の解消を進めてほしい。	迅速な避難のため、狭あい道路の解消は有効な手段と考えており、狭あい道路整備事業については、着実に進めていきます。
9	誘導施設の固定資産税減免の対象範囲は。	誘導施設に付随して、公共空間を整備した場合、その部分が減免となります。
10	誘導施設に公民館が位置づけられているため、整備されると思われるが、その周辺のまちづくりも重要ではないか。	地区拠点拠点は拠点施設のみの空間ではなく、その周辺も含んだ空間と考えており、周辺のまちづくりを含めた地区拠点の整備を進め、地域住民の利便性を高めていきたいと考えています。
11	立地適正化計画の趣旨である、コンパクトシティはスプロール化を防ぐということだが、土地利用を制限していくことということなのか。	国の施策としては、人口減少が進む地方都市において、拡大した市街地をゆるやかに集約していくことを目的としているが、藤沢市では20年後もある程度の人口規模を見込んでいることから、土地利用の制限のための計画策定ではなく、都市拠点、地区拠点の整備、居住地の安全性の確保を図っていくための取組となります。
12	立地適正化計画において、居住誘導区域外となる市街化調整区域の取り扱い。	国の制度上、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為等を行う場合、届出の対象となり勧告が行われる場合がありますが、藤沢市では人口が増加しているため、届出の対象とはなりません。勧告は行わない予定です。

3 前回報告時点からの主な変更箇所

(1) 計画相関図の整理 (本編 P5)

「藤沢市都市マスタープラン」と「藤沢市立地適正化計画」の関係性及び他の行政計画との位置づけを整理しました。



(2) 都市機能誘導区域の範囲の修正 (本編 P51、P58、P84)

明治地区拠点と辻堂駅周辺都市拠点の範囲を同じにしていたましたが、明治地区拠点については、東海道本線より北側のみを対象区域に修正しました。

(3) 誘導施設の追加 (本編 P47、P50)

都市防災機能の強化及び地域活動等の活性化を図るため、「多目的ホール併設ホテル (帰宅困難者対策機能)」を都市拠点 (藤沢、辻堂、湘南台、片瀬・江の島) の誘導施設に追加しました。

また、地区拠点に図書室を追加しました。(湘南台地区、湘南大庭地区を除く。)

誘導施設	詳細	設定理由
多目的ホール併設ホテル (帰宅困難者対策機能)	宿泊者以外も利用可能な多目的ホール(350㎡以上の床面積を有するもの)を併設し、災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として利用可能なホテル(客室数50室以上かつ平均客室面積13㎡以上のもの、又は客室数40室以上かつ平均客室面積18㎡以上のもの)(藤沢市と協定)	各都市拠点の中心部(駅)において、都市防災機能の強化及び地域活動等の活性化を図るため、多目的ホールを併設したホテルを誘導していくことを目的に設定する。

(4) 地区拠点の考え方の追加(本編P47)

都市拠点及び一部の地区拠点に「大規模商業施設」「大規模病院」を誘導施設として設定しており、それと対比できるように、地区拠点の誘導施設の文章に「中小規模の病院、商業といった施設については、地区の中心に立地されるとともに、さらに、より身近な地域に分散して、地区内に複数立地してあることが望ましいと考えています。」を追加しました。

(5) 公共交通等に関する事項の整理(本編P52)

前回の案では、「公共交通に関する事項」として、都市マスタープランや交通マスタープランの記載を引用していましたが、今回の案では、道路事業等も含んだ立地適正化計画としての「公共交通等に関する事項」として記載内容の整理を行い、その具体的な事業として「交通アクションプラン」で定めている事業を引き続き記載しました。

(6) 誘導施策の追加(本編P107)

津波避難に対する支援として、地域からの要望が強い「避難路の安全性の確保に向けた狭あい道路の解消事業」及び今年度9月より開始する「倒壊の危険性のあるブロック塀等の安全対策工事に対する補助」を追加しました。

また、都市拠点・地区拠点の整備等として、「多目的ホール併設ホテルの立地に対する税制の支援」を追加しました。

4 今後のスケジュール(案)

- 2016年 9月 市議会
- 2016年10月 計画の確定
- 2016年10月～2017年3月 制度周知期間
- 2017年 3月 計画公表
- 2017年 4月 運用開始(届出・重要事項説明)