

- 23 議第4333号
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

- 24 議第4334号
藤沢都市計画区域区分の変更

- 25 議第4335号
藤沢都市計画都市再開発の方針の変更

- 26 議第4336号
藤沢都市計画住宅市街地の開発整備の方針の変更

議第 4333 号

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

都計第 1 1 2 7 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会
会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

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について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

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、低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、平成22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、産業の現状及び平成37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。

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

■ 都市計画区域マスタープランとは

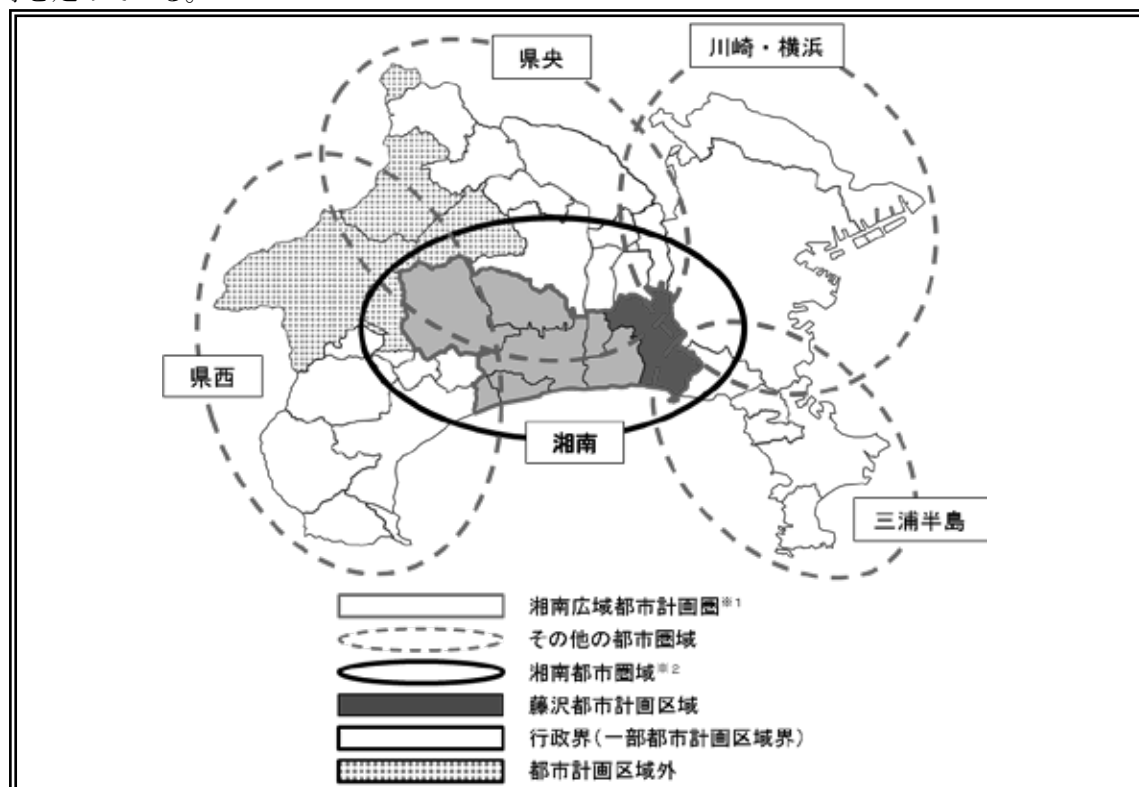
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

藤沢都市計画区域は、藤沢市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成 37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック*の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成 37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{※1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン 2050 等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

2 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、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いっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(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、大規模地震による津波や集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 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。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、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。

カ 境川、引地川など流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

キ 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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、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。

ク 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、既存の大学・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振興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。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 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、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

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、地区計画を用いた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 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 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、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・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等の保全・活用 〈自然的環境保全ゾーン〉

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、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、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 景観域： 「神奈川景観づくり基本方針」(平成 19 年 8 月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 新たなゲート

(ア) 「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て、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

ウ 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」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、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 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、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「ＪＲ相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道 246 号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

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 低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 鵜沼地区

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、本市の中心市街地や、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鵜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

新しい都市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

当初の開発計画に従い、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、全国への繋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。

本区域西北部においては、新たな都市環境を形成するため、住宅地及び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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口		約 410 千人
市街化区域内人口		約 389 千人	おおむね 402 千人

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」（神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会）における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	生産規模	工業出荷額	10,709 億円
卸小売販売額		おおむね 7,254 億円	おおむね 7,407 億円
就業構造	第一次産業	2.0 千人 (1.1%)	おおむね 1.8 千人 (1.0%)
	第二次産業	42.8 千人 (24.0%)	おおむね 34.8 千人 (19.7%)
	第三次産業	133.3 千人 (74.9%)	おおむね 140.4 千人 (79.3%)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 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	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 4,754ha

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

都市拠点のうち 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都市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、公共サービス、教育・文化機能及び生活支援サービス施設の集積された、地域の拠点として位置づける。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、横浜市営地下鉄 1 号線、相模鉄道いずみ野線の乗り入れにより拠点機能が充実しており、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都市拠点として位置づけ充実を図る。
- ・ (仮称)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の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、今後とも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、(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの整備を見据え、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おり、今後とも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、長後駅周辺地区、湘南台駅周辺地区、片瀬江ノ島駅周辺地区及び(仮称)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 J R 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 既存住宅市街地の更新、整備に関すること

既存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。

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) 住居系用途地域においては、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一定規模以上の地区は、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) 辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換がおおむね図られたことから、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

- (キ) 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。
- (ク) 村岡地区の(仮称)村岡新駅周辺については、旅客新駅の誘致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。
- (ケ) 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。
- (コ) 市街地整備により、良好なまちが形成されている地区においては、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、過密地にあっては日照、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。

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、今後ともその維持・保全を図る。

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地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、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) 本区域西北部については、住宅地及び工業地として、人口フレーム及び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。

(ウ) 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。

(エ) 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、都市拠点間、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、低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低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立地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、都市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

本区域の都市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、都市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、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・5・3小袋谷藤沢線、3・5・5辻堂停車場辻堂線、3・5・9鶴沼奥田線、3・5・10鶴沼海岸線、3・5・16藤沢村岡線、3・5・23高山羽鳥線及び3・5・28上谷台山王添線等を配置し、(仮称)遠藤葛原線は計画の具体化を図る。

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

相模鉄道いずみ野線のJR相模線方面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)新南北軸線への新たな交通システム導入の計画の具体化を図る。また、大船～藤沢駅間における(仮称)村岡新駅周辺地区は、旅客新駅の誘致について、計画の具体化を図る。

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

JR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 3.5km/km² 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・5・27 高倉下長後線

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、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、引き続き下水道整備を進める。

また、流域関連公共下水道においては、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るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、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る。

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

二級河川境川、引地川、柏尾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。

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、河川の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、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、引地川及び柏尾川については、河川整備計画に基づき、護岸や遊水地等の整備を行う。

一級河川目久尻川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河川蓼川については、河川の整備計画に基づき、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、市街化区域における人口動態及び市民ライフスタイルの変化並びに産業の発展等について長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。また、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。

なお、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。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町(湘南東ブロック地域)における広域化計画(広域連携による計画)に基づき、ごみ処理施設を配置する。

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、工業専用地域に指定された地域に配置する。今後も周辺環境との調和を図りながら、引き続き、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。周辺環境と調和を図りながら、現在の火葬場としての機能を有する範囲の保全を図る。

(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号をほぼ境とする以南の地域及び長後・御所見地区の中心市街地等の比較的古くより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近年になって市街化形成が図られた地域に大分され、併せて第二・三次産業の集積、発展も高度に進んでいる。

一方、旧来からの市街地形成を呈している既成市街地の多くにおいては、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、都市機能の確保・回復と併せ商業・業務活動の活性化、居住環境の確保に向けた土地の合理的高度利用を進めるとともに、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今後とも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 市街化進行地域では、無秩序な市街化を抑制し、居住環境を重視した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による計画的な面的整備を行うとともに、地区計画制度の導入により宅地の有効的利用増進を図る。

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宅地の有効的利用促進を図る。

オ 市街地整備を予定している区域のうち、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
土地区画整理事業	柄沢特定 北部第二(三地区) 羽鳥一丁目地区 (仮称)村岡新駅周辺地区

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 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくりに向けて、自然環境の保全・創造に努めるとともに、多様な生物の生息環境に配慮する等、自然と共生した都市整備を進めるものとする。また、環境負荷軽減を図ったまちづくりや環境アセスメントの適宜実施等により、自然や地球環境との共生を図る。

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むよう、保全・活用を進める。西北部地域では、公共交通を充実しながら、貴重な自然・田園環境と居住環境等が調和した、都市機能の集約化に向けてクラスター型のまちづくりを進める。

植物による二酸化炭素の吸収、固定効果など温室効果ガスの吸収源としての機能による地球温暖化防止のため、緑地の保全を図る。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(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 レクリエーションシステムの配置の方針

(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 防災システムの配置の方針

- (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 景観構成システムの配置の方針

- (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、城南地区の保全に加え、川名清水、石川丸山及び遠藤笹窪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

優れた緑地機能等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 遠藤笹窪谷(谷戸)
公園緑地等 総合公園	(仮称)境川遊水地公園 (仮称)下土棚遊水地公園
運動公園	6・5・2秋葉台公園
特殊公園	7・4・1片瀬山公園
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す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す都市の形成をめざすことが重要である。

そこで、高齢者・障害者等の区別なく、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今後の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。

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 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 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。

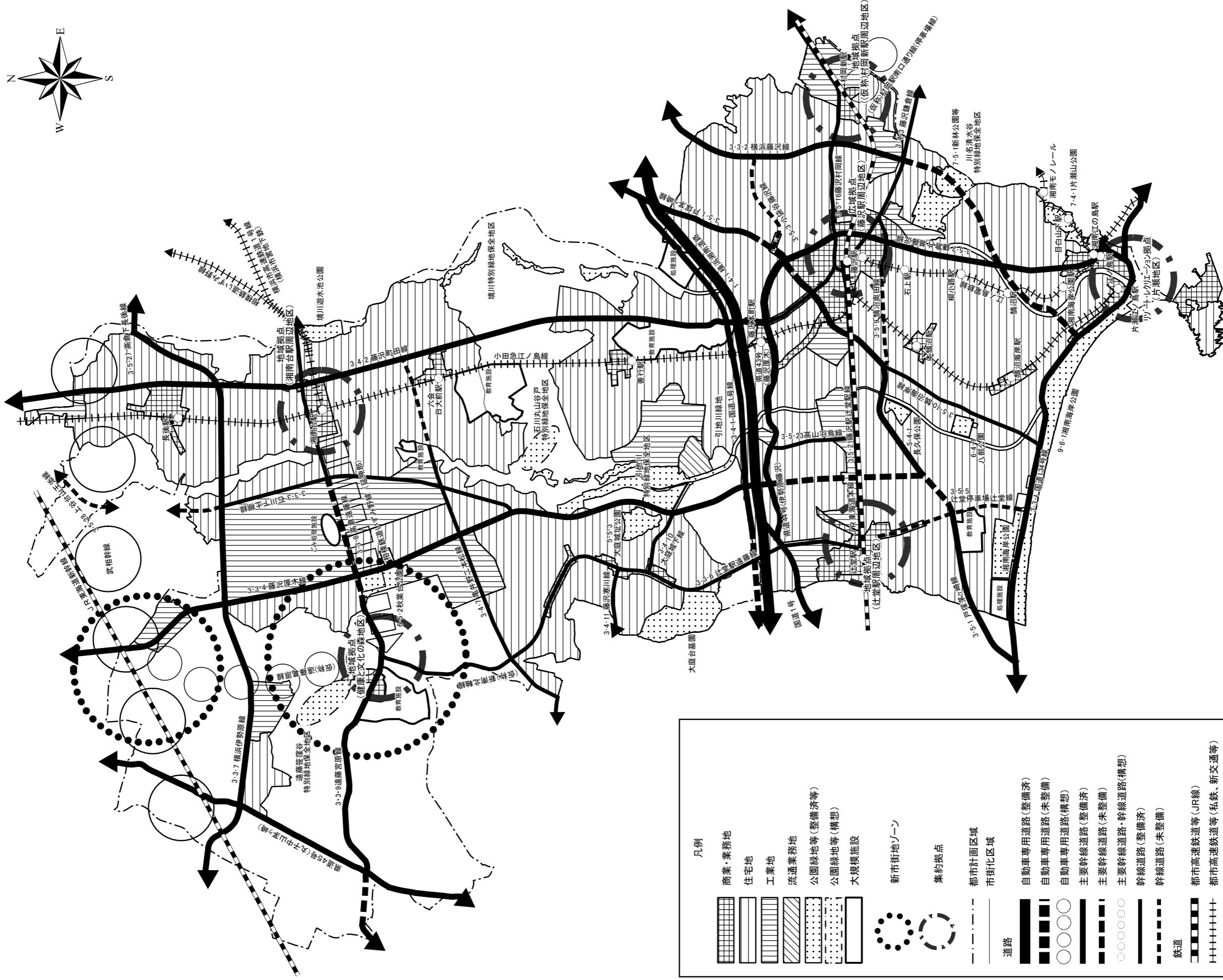
津波災害に関連して、津波災害特別警戒区域や津波災害警戒区域の指定の検討や津波避難施設及び防災施設の整備の検討を行う。

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。

オ その他

急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒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图(藤沢市)



方針附图は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の内容を分かりやすく説明するための構想的な図面であり、市街地の範囲、主要な用途等の土地利用の方針、広域的、根幹的な交通体系の配置の方針、自然環境や保全すべき地域等の方針などを示すために示したものです。
道路等の構想路線(○)で表示)及び都市高速鉄道等の構想路線(□)で表示)については、おむねのネットワークを示すものであり、位置を示したものではありません。
道路及び都市高速鉄道等(未整備)には整備中のものも含まれます。

藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

新旧対照表

—序—

■ 都市計画区域マスタープランとは

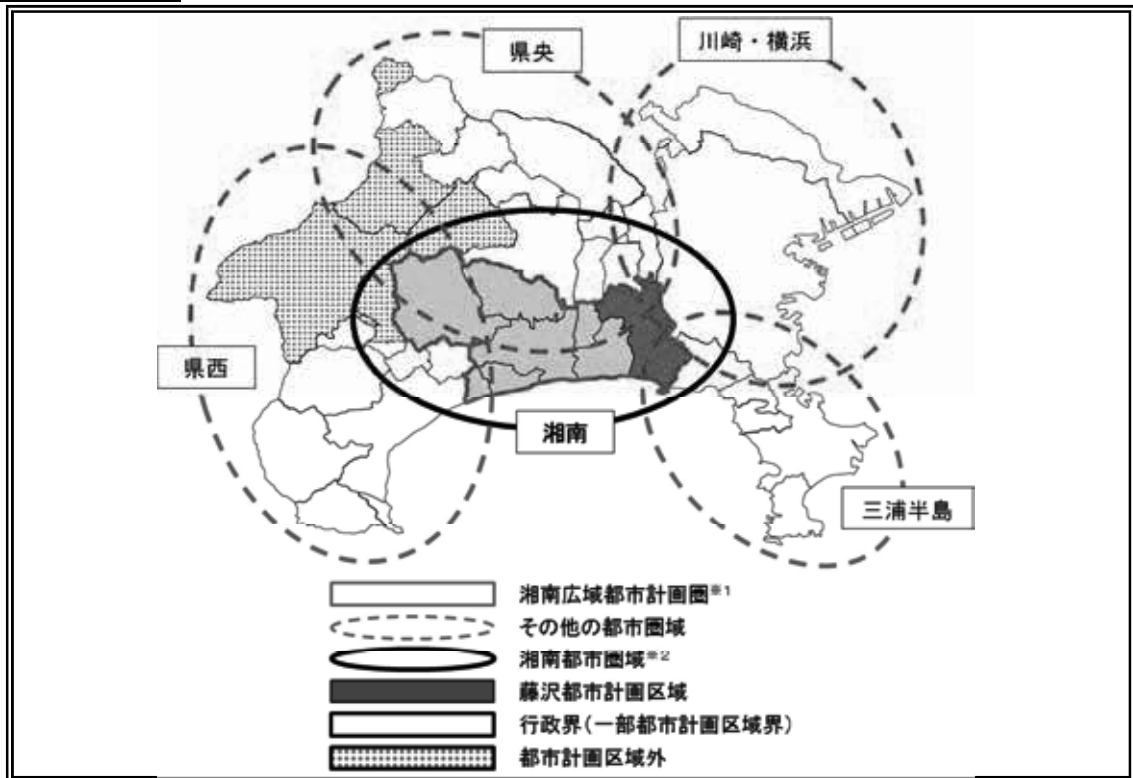
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(以下「都市計画区域マスタープラン」という。)は、都市計画法第6条の2の規定に基づき、都道府県が、当該都市の発展の動向、当該都市計画区域における人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、広域的な見地から、中長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするものである。

都市計画区域マスタープランは、広域的な土地利用、都市施設等について、将来のおおむねの配置、規模等を示すもので、都市計画区域について定められる個々の都市計画は、都市計画区域マスタープランが示す都市の将来像及びその実現に向けた大きな道筋との間で齟齬がないよう定めることになる。

本県では、清川村を除く 19 市 13 町に 31 の都市計画区域を指定しており、また、土地利用、流域等の自然的条件、通勤・通学や商圈等の生活圏、交通ネットワーク等を踏まえ、複数の都市計画区域からなる 5 つの広域都市計画圏を設定している。

藤沢都市計画区域は、藤沢市の行政区域を範囲としており、県土の中央南部に位置する湘南広域都市計画圏の一部を構成している。

なお、本県における都市計画区域は、おおむね行政区域に等しく定めているが、隣接・近隣する都市計画区域や行政区域等の広域的な課題に対応するため、第1章では、都市計画区域外を含む県全域を5つに分割した各都市圏域の都市づくりの方針等を定め、第2章では、各都市計画区域における方針等を定めている。



※1 湘南広域都市計画圏は、5市3町(平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町)の都市計画区域で構成されている。

※2 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、大磯町及び二宮町)の行政区域で構成されている。

(旧)

(新)

第1章 湘南都市圏域の都市計画の方針

1 県全域における基本方針

(1) 都市づくりの基本方向

① 県土・都市像

本県は、2025(平成37)年を展望した県土・都市像を『地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 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機能と空間を備えた県土・都市づくりを目指す。

県土・都市像の実現にあたっては、「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、少子高齢化の進行や将来の人口減少社会の到来などに備え、従来の「開発基調・量的拡大」から「質的向上・県土の利用と保全」を重視する方向へと転換し、地域の個性を生かし、社会経済の動向や環境・生活の質の向上に配慮し、選択と集中による社会資本整備、既存ストック※の有効活用、都市づくり関連制度の積極的な運用等の“都市を運営していく”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県土・都市づくりを実現する。

特に、東日本大震災等大規模な災害を踏まえ、これからの都市づくりの新たな課題として、「大規模災害からいのちを守る都市づくり」を加え、防災力と減災力を高める取組を強化する。



※ 既存ストック： これまで整備された施設等、現在に蓄積された資源のこと。

(旧)

(新)

② 「環境共生」の方向性

県土の土地利用状況などを踏まえ、3つのゾーン(複合市街地ゾーン、環境調和ゾーン及び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。

③ 「自立と連携」の方向性

県土や都市圏域の自立的な発展をリードする拠点を位置づけ、県内外の連携や、自立した地域の機能を支えあう地域間連携を促進するため、連携軸を設定する。

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、モノ及び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。

(2) 目標年次

2025(平成37)年とする。

(旧)

(新)

(3) 都市計画の目標

「地域の個性を伸ばし、やすらぎと活力を感じる都市 かながわ」を実現するために、選択と集中により効率的かつ効果的に都市基盤の充実・強化を図るとともに、総合的なネットワークの充実・強化を図り、自立と連携による活力ある県土の形成を目指す。

また、地形をはじめ、人、モノ及び情報の集積と流動状況や地域政策圏を踏まえた広域都市計画圏を設定し、広域的な課題への対応方針と将来の自立した都市づくりに向けた方針を共有する。

各広域都市計画圏では、地域の特性を生かし、人を引きつける魅力ある都市づくりを進めるとともに、県外や広域都市計画圏相互、拠点相互の人、モノ及び情報の円滑な流れを促す連携軸の整備・機能強化や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、国家戦略特区といった新たな産業施策等との連携により、にぎわいのある利便性の高い活力ある都市づくりを目指すものとする。

2025(平成37)年を目標年次とする段階は、地域の活力維持を進めている段階にあることから、集約型都市構造^{※1}化の取組としては、具体的な都市計画制限による措置を講じる段階ではなく、まずは、広域的視点に基づく拠点を示し、その方向性を県民に広く知らしめて、都市機能の集約化により着実に進めていくこととする。

また、都市機能の集約化とあわせて、自然的環境と調和したゆとりある土地利用、地域資源や既存ストックの有効活用、再生可能エネルギーの導入による都市の低炭素化等、環境への負荷が少ない、環境と共生した持続可能な都市づくりを関連施策と連携しつつ推進するものとする。

さらに、大規模な地震による家屋等の倒壊や火災、最大クラスの津波による被害、突発的・局地的な集中豪雨による洪水や土砂災害等の自然災害から、県民のいのちを守るため、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^{※2}等を今後の都市づくりに活用するとともに、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。

※1 集約型都市構造： 人口減少や高齢社会に対応するため、人や公共公益施設等の都市構造を利便性の高い、基幹的な公共交通沿い等の地域に集約させた都市構造をいう。

なお、国土交通省は「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を目指すこととし、改正都市再生特別措置法や国土のグランドデザイン2050等にこの考え方を反映している。

※2 ハザードマップ： 自然災害による被害を予測し、その被害の範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害拡大範囲及び被害程度、さらには、避難経路、避難場所等の情報が既存の地図上に図示されている。

(旧)

2 湘南都市圏域における基本方針

(1) 都市づくりの目標

山なみをのぞみ、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いっそう高め、優れた環境と地域力を備えた都市づくりを目指す。

(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、大規模地震による津波や集中豪雨による洪水等に対して、その危険性と隣り合っているという現実を直視し、より減災を重視した都市づくりに取り組んでいくことが求められる。

(3) 「環境共生」の方針

① 地域ブランドを構築・発揮する魅力ある都市空間の形成 〈複合市街地ゾーン〉

ア 相模湾沿岸地域の旧別荘地などにみられる、低密度でみどり豊かなゆとりのある住宅地においては、風致地区や景観地区等によりその景観を保全するとともに、地区計画などにより敷地の細分化を防ぎ、建て替え時には防災上必要な道路空間を確保するなど、湘南の海に近接する良好な生活環境の維持・形成を図る。

イ 地域の拠点をはじめとする鉄道駅周辺に、住宅、商業・業務施設、公共公益施設などの都市機能を集約するとともに、郊外における市街地の拡大を抑制することで、中心市街地の利便性を高める。

ウ 大学や研究所などの集積を生かし、さらなる学術研究機関の立地誘導を進めるとともに、これらと連携した企業の研究開発や、新たな産業の創出などを行うことができる都市的環境の形成を図る。

エ 鉄道・バスなど環境に優しい公共交通機関や自転車を積極的に活用することで、交通渋滞の緩和を図るとともに、環境負荷の少ない交通体系の構築を目指す。

オ 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。また、最大クラスの津波に対しては、自助・共助の取組と連携し、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。

(旧)

(新)

カ 境川、引地川など流域の都市化が進んだ河川において、河道や洪水調節施設の整備とあわせ、雨水貯留浸透施設の整備などの流域対策や、水害を軽減するためのソフト施策を促進する。

キ 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、不燃化等を促進する。特に、災害拠点となる建築物、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。

ク 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、既存の大学・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振興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。

ケ 既存の産業用地において、産業構造の転換などにより発生した企業跡地については、住宅などへの転換による土地利用の混在により、操業環境が悪化しないよう、地域の実情に応じ、用途地域の純化や地区計画などを活用することで、操業環境の維持、保全を図る。

コ 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、新東名高速道路、厚木秦野道路(国道246号バイパス)などの新たな自動車専用道路については、周辺環境への影響に配慮しながら整備を進めるとともに、新設されるインターチェンジ周辺においては、計画的に産業用地を創出し、企業の集積を誘導する。

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、地区計画を用いた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 畜産、施設園芸など、生産性の高い都市農業を活性化させるとともに、多様な担い手による耕作放棄地の解消や、都市と交流するふれあい農業を展開することで、農地の保全、活用を図る。

エ 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、人々にうるおいや憩いを与える貴重な地域資源として、所有者、地域住民、企業など多様な担い手により保全・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等の保全・活用 <自然的環境保全ゾーン>

ア 丹沢大山の山なみのみどりは、「丹沢山麓景観域[※]」を形成し、人々を魅了するだけでなく、水や清涼な空気などを供給する重要な自然的資源である。このため、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、県民、企業との協働により保全を図る。

イ 山から河川や里地里山などを経て海に至る豊かで多様な自然と、大山や江の島などの多彩な観光スポットに恵まれた本都市圏域の特徴を生かして、アクセスや回遊性の向上を図ることなどにより、周遊型・体験型の観光・レクリエーションの場としての活用を促進する。

※ 景観域：「神奈川景観づくり基本方針」(平成19年8月策定)において、地域の特性を踏まえた目標景観像を共有するため、地勢等を踏まえて設定された地域区分のこと。

(旧)

(4) 「自立と連携」の方針

① 自立に向けた都市づくり

ア 新たなゲート

(ア) 「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て、首都圏や全国との交流連携を実現するゲート機能を備えた新たな拠点の形成を進め、環境と共生する湘南都市圏域へと導く。

イ 広域拠点

(ア) 「藤沢駅周辺」、「平塚駅周辺」及び「秦野駅周辺」では、それぞれの地域特性を活かして、湘南広域都市計画圏全体の自立をけん引する拠点づくりを進める。

ウ 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」では、湘南都市圏域全体の自立を支え、地域における日常生活のニーズにきめ細かく対応する拠点づくりを進める。

エ 新たな地域の拠点

(ア) 「村岡・深沢地区」においては、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 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、南北方向の連携軸「相模軸」を構成する「ＪＲ相模線」の複線化に取り組むことで、「北のゲート」との有機的な交流連携を図る。

(イ) 横浜方面との連携を強化するとともに、「南のゲート」による全国との交流連携を県土の東西方向へと拡大させていくために、「横浜県央軸」を構成する「相鉄いずみ野線」の延伸に取り組むとともに、「県央足柄軸」を構成する「新東名高速道路」及び「厚木秦野道路(国道246号バイパス)」の整備、「相模湾軸」を構成する「新湘南バイパス」の整備や「東海道貨物線」の本格的な旅客線化などに取り組む。

(ウ) 横浜方面との交流連携を強化するとともに、広域拠点「藤沢駅周辺」における交通渋滞の緩和を図るため、「横浜藤沢軸」を構成する「(都)横浜藤沢線」の整備を進める。

(旧)

(新)

(5) 将来都市構造(イメージ図)



凡例	<環境共生>	<自立と連携>	
	複合市街地ゾーン	広域拠点	黒土運賃軸
	環境調和ゾーン	新たなゲート	
	自然的環境保全ゾーン	地域の拠点	

(旧)

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 低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、本市の中心市街地や、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。

1 都市計画の目標

(1) 都市づくりの基本理念

本区域の将来都市像「自立するネットワーク都市」を実現化するため、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の上にたち、きたるべき成熟社会にふさわしいより質の高い都市の形成を基本理念として、次の基本目標により都市づくりを進めるものとする。

- 地区を主体とする13地区別まちづくり
- 活力を生み出す都市づくり
- 環境と共生する都市づくり
- 安全・安心の都市づくり
- 広域的に連携するネットワークづくり

(2) 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。

区分	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)

(3) 地域毎の市街地像

① 13地区別市街地像

ア 片瀬地区

「高齢社会に対応するまちづくり」「災害に強いまちづくり」「自然環境を生かすまちづくり」をまちづくりの方針とし、美しさと住み良さを次の世代に引き継げるよう、低層による良好な住宅市街地を形成する。

イ 鵜沼地区

住む人・来る人がほっとするまちをめざし、風格ある環境資産を次世代に残し、「誰にでもやさしいまちづくり」「災害に強いまちづくり」を進め、旧別荘地から発達した沿岸部住宅地を中心に、低層による良好な住宅市街地を形成する。

ウ 辻堂地区

「恵まれた自然環境」「潤いのある居住環境」「暮らしやすい都市環境」とが互いに調和を図られ、誰もが、安心・快適・安らぎが感じられる、新しい発想にとんだまちをめざし、低層による良好な住宅市街地を形成する。

(新)

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、安心して快適に暮らし、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

新しい都市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

当初の開発計画に従い、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。

エ 村岡地区

「すこやかに、より安全にくらせる居住環境整備」「守るべきみどりを都市の一部として、他施設との調和を図った保全」「安全と調和を考えた交通体系の確立」「コミュニティづくり」をまちづくりのテーマに、住宅市街地及び生産機能・研究開発機能の高い市街地を形成する。

オ 藤沢地区

「人と車が共存する地域交通」「くらしに息づくみどりや公園」「安全安心にくらせる地域」「住みよい住宅地の保全」をまちづくりのテーマに、古くから受け継いだ文化や商業、業務等がおりなすにぎわいや、安全で居心地の良い居住環境のある市街地を形成する。

カ 明治地区

「個性的な魅力」「元気」「うるおい」「安心」があるまちづくりとともに、「広域交通の環境影響に対処するまちづくり」をまちづくりのテーマに、藤沢の西のゲートとして、居住・産業・商業機能が共存する市街地を形成する。

キ 湘南大庭地区

「活気のあるまちづくり」「みどりのあるまちづくり」「いつまでも安心してくらせるまちづくり」をまちづくりのテーマに、市街地開発事業によって形成された生活基盤の整った良好な住宅市街地を維持する。

ク 善行地区

「丘のまち善行」の坂の多い地形をまちの特徴として活かし、自然と人が調和する、特色あるまちづくりを進め、住宅市街地や生産機能、研究開発機能の高い市街地を形成する。

ケ 六会地区

「人」「自然」「文化」が調和し、人々が安心して、地域のふれあいを感じながら暮らせるまちをめざし、集落地と共存し、低層による良好な住宅市街地を形成する。

コ 湘南台地区

「良好な住環境の保全」「駅を中心とした周辺地域の発展」をまちづくりのテーマに、駅周辺中心部を交流の拠点として発展を図るとともに、市街地開発事業によって計画開発された住宅地と工業地が複合する市街地形態を維持する。北部工業団地は本区域の生産拠点として、一層の産業高度化を図り、安定的な工業市街地を形成する。

サ 長後地区

「長後地区の歴史的・社会的特性の尊重」「駅周辺における拠点性の充実」「地区の重要な骨格として農地の保全」をまちづくりのテーマに、集落地と共存し、低層による良好な住宅市街地を形成する。

シ 遠藤地区

「健康と文化の森と地域との融合」「森・水・土といった自然資源を共有財産として継承」「まちの活力、賑わいを広げる新たな交通ネットワークの実現」「生活環境の向上」をまちづくりのテーマとし、夢のあるまちとして、居住・教育文化・研究・工業・田園機能等が共生する地区を形成する。

(新)

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、全国への繋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。

本区域西北部においては、新たな都市環境を形成するため、住宅地及び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。

ス 御所見地区

「田園空間が都市空間を包み込み、ゆとりある環境の形成」「多様な交流拠点とネットワークづくり」「循環型のまちづくり」「生活環境の向上」をまちづくりのテーマに、本区域の活力を生み出す新たな産業ゾーンとして、農・工・住が共存する環境共生型の地域を形成する。

セ 新市街地ゾーン

市域北部においては、企業等の計画的な誘導を図るため、産業系土地利用の検討を行っている。

市域西北部においては、住宅等の計画的な誘導を図るため、住居系土地利用の検討を行っている。

② 拠点像

ア 都市拠点地区

(ア) 藤沢中心市街地

本区域の都心部として、広域にわたるサービスを提供する業務、商業、文化等、市民の多様なニーズに応え得る中心市街地を形成する。また、単身世帯や高齢者世帯を含む多様な居住ニーズに応える都市型住宅の供給を促進する。

(イ) 副次的中心市街地(辻堂地区、湘南台地区)

交通ターミナル機能を生かし、住宅地に近接した就業の場や、一部隣接都市へもサービスを提供する業務、商業、文化、アミューズメント等の機能が集積する市街地を形成する。

また、単身世帯や高齢者世帯を含む多様な居住ニーズに応える都市型住宅の供給を促進する。

(ウ) 特定機能集積型市街地(片瀬・江の島地区、健康と文化の森地区)

片瀬・江の島地区は、首都圏を対象とする広域海洋レクリエーションリゾート、観光需要に対応する商業機能が集積するとともに、景観も含め周辺自然環境と調和する市街地を形成する。

また、健康と文化の森地区は、大学キャンパスを中心に、広域にわたる教育、学術、文化、高度医療、健康・福祉、研究開発機能等の集積及び周辺における支援機能の集積を推進する。

イ 交通拠点

村岡地区は、旅客新駅の誘致により広域性を有する交通拠点として位置づけ、鎌倉都市計画区域との連携を図りながら、研究開発、生産、業務及び地域サービス機能等の集積を促進し、良好な市街地を形成する。

(4) 見直しの目標年次

見直しにあたっては、基準年次を平成 12 年(2000 年)、目標年次を平成 27 年(2015 年)とする。

(新)

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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	都市計画区域内人口	約 <u>410 千人</u>	おおむね <u>423 千人</u>
市街化区域内人口	約 <u>389 千人</u>	おおむね <u>402 千人</u>	

平成 37 年の都市計画区域内人口については、平成 26 年 3 月に示された「社会環境の変化に伴う課題について」(神奈川県総合計画審議会計画推進評価部会)における地域政策圏別の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、平成 22 年の国勢調査データを基に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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。

区 分	年 次	平成 22 年	平成 37 年
	生産規模	工業出荷額	<u>10,709 億円</u>
卸小売販売額		おおむね <u>7,254 億円</u>	おおむね <u>7,407 億円</u>
就業構造	第一次産業	<u>2.0 千人</u> (<u>1.1%</u>)	おおむね <u>1.8 千人</u> (<u>1.0%</u>)
	第二次産業	<u>42.8 千人</u> (<u>24.0%</u>)	おおむね <u>34.8 千人</u> (<u>19.7%</u>)
	第三次産業	<u>133.3 千人</u> (<u>74.9%</u>)	おおむね <u>140.4 千人</u> (<u>79.3%</u>)

平成 37 年の工業出荷額については、本県の平成 22 年から平成 24 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基に推計を行った。

平成 22 年及び平成 37 年の卸小売販売額については、本県の平成 14 年から平成 19 年までの商業統計調査における年間商品販売額の伸びの実績を基に推計を行った。

2 区域区分の決定の有無及び市街化区域を定める際の方針

(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人口の推計及び産業の規模

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。

区分	年次	平成 12 年	平成 27 年
	都市計画区域内人口		約 <u>379 千人</u>
市街化区域内人口		約 <u>359 千人</u>	おおむね <u>388 千人</u>

平成 27 年の都市計画区域内人口については、神奈川県総合計画「神奈川力構想」(平成 19 年 7 月策定)における県人口の平成 27 年の推計を踏まえ、平成 12 年国勢調査データを基本に推計を行った。なお、市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

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。

区分	年次	平成 12 年	平成 27 年
	生産規模	工業出荷額	<u>16,187 億円</u>
卸小売販売額		<u>7,667 億円</u>	おおむね <u>7,694 億円</u>
就業構造	第一次産業	<u>2.5 千人 (1.3%)</u>	おおむね <u>1.6 千人 (0.9%)</u>
	第二次産業	<u>54.9 千人 (29.6%)</u>	おおむね <u>43.2 千人 (23.8%)</u>
	第三次産業	<u>128.1 千人 (69.1%)</u>	おおむね <u>136.3 千人 (75.3%)</u>

平成 27 年の工業品出荷額については、本県の平成 14 年から平成 18 年までの工業統計調査における製造品出荷額の伸びの実績を基本に推計を行った。

(新)

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、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 22 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 37 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	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 4,754ha

市街化区域面積は、保留フレームを含まないものとする。

(旧)

② 市街化区域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、平成 12 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し平成 27 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	平成 27 年
市街化区域面積	おおむね 4,686ha

市街化区域面積は、保留フレームに対応する市街化区域面積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

都市拠点のうちJR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都市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、公共サービス、教育・文化機能及び生活支援サービス施設の集積された、地域の拠点として位置づける。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、横浜市営地下鉄1号線、相模鉄道いずみ野線の乗り入れにより拠点機能が充実しており、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てさまざまな主体が連携し、地域の活力が創造される都市拠点として位置づけ充実を図る。

- ・ (仮称)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の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。

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

都市拠点のうちJR東海道本線駅や鉄道結節点等周辺を拠点商業・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。

辻堂駅周辺においては、駅前の大規模工場跡地の土地利用転換により新たに創出される交流ゾーンの一部を、近隣都市圏の拠点商業地として位置づけ、充実を図る。

横浜市営地下鉄1号線、相模鉄道いずみ野線の乗り入れにより拠点機能が充実した湘南台駅周辺地区は、生活圏の拠点商業・業務地として位置づけ、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号線、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を、リゾート・レクリエーション拠点の中心として位置づけ、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。

(新)

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、今後とも都市基盤の充実した良好な工業環境の維持を図る。
- (イ) JR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、(仮称)綾瀬スマートインターチェンジの整備を見据え、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おり、今後とも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、長後駅周辺地区、湘南台駅周辺地区、片瀬江ノ島駅周辺地区及び(仮称)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。

イ 工業地

桐原工業団地を中心とする北部の工業地及び善行地区中部の工業地は、今後とも都市基盤の充実した良好な工場環境の維持を図る。

J R 東海道本線沿線に立地する南部の工業地については、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 流通業務地

善行地区稲荷の地方卸売市場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。

また、六会地区石川の藤沢卸売団地は、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、維持する。

エ 住宅地

本区域南部の片瀬地区、鵜沼地区及び辻堂地区は、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おり、今後ともその居住環境の維持を図る。

また、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図る。

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、長後駅周辺地区、湘南台駅周辺地区及び片瀬江ノ島駅周辺地区の商業・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 工業地

本区域内の工業地は低中密度利用とする。

ウ 流通業務地

本区域内の流通業務地は低中密度利用とする。

エ 住宅地

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。

また、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 J R 東海道本線北側住宅地、辻堂駅北側の国道 1 号線沿い住宅地、善行地区亀井野団地周辺住宅地、北部の工業地に隣接した住宅地等については、中密度の住宅地として生活環境の向上を図る。

(新)

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 既存住宅市街地の更新、整備に関すること

既存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。

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) 住居系用途地域においては、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一定規模以上の地区は、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) 辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換がおおむね図られたことから、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

③ 市街地における住宅建設の方針

ア 住宅地整備の推進

本区域におけるすべての世帯が、その時々¹の家族構成やライフステージの変化、地区の特性等に応じて、良好な居住環境の下に安定した生活を営むに足りる住宅の確保を図る。

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推進していく。

イ 良好な住宅地の保全と景観形成

神奈川を代表する湘南のうおいとゆとりのある住宅地として、環境保全、良好な景観形成を進める。

ウ 中心部における市街地開発と連動した都市型住宅づくりの推進

市街地整備に寄与し、中心部における商業、文化施設等と複合した新しい都市型集合住宅の建設を促進する。また、駅前地区での再開発等にあわせて都市型集合住宅の供給を図るとともに周辺の密集住宅地での居住環境整備を進める。

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する。

イ 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

良好な住環境を形成、維持すべき住宅地については、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。

中心商業地における住商混在に対しては、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。

住工混在地区については、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。

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。

住居系用途地域において、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一定規模以上の街区については、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。

辻堂駅北口地区については、再開発等促進区を定める地区計画を定め、都市拠点の形成に向けた商業・業務、工業、住宅等の複合的な土地利用への転換を進めており、土地利用転換がおおむね図られた際には、市街地環境の保全に配慮しながら、計画的にその土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

(新)

- (キ) 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。
- (ク) 村岡地区の(仮称)村岡新駅周辺については、旅客新駅の誘致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。
- (ケ) 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。
- (コ) 市街地整備により、良好なまちが形成されている地区においては、地区計画等を利用して、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。

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、今後ともその維持・保全を図る。

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地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。

(旧)

長後駅東口地区については、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、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。

村岡地区の旧国鉄湘南貨物駅跡地及び周辺地区において、旅客新駅の誘致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。

また、計画的に市街地整備を図る地区については、良好な市街地を形成するため、土地区画整理事業により、一体的に整備を進めていくとともに、市街地環境の保全に配慮しながら、御所見中心地区は良好な住宅地として、葛原地区は、良好な工業地としての土地利用にふさわしい用途への転換を図る。

ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

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、過密地にあっては日照、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。

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

市街化区域内の農地、緑地等は貴重なオープンスペースとして、また、防災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。

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、今後ともその維持・保全を図る。

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

新鮮で安心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、谷戸環境など農地を支える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。

(新)

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、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) 本区域西北部については、住宅地及び工業地として、人口フレーム及び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。
- (ウ) 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。
- (エ) 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。

ウ 自然環境の形成の観点から必要な保全に関する方針

自然的環境が多く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。

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。

エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

御所見中心地区(約 14ha)は住宅地として、葛原地区(約 23ha)は工業地として、計画的市街地整備を予定しており、その事業の実施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。

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ものとする。

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。

(新)

(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、都市拠点間、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、低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低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立地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、都市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

本区域の都市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) 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 基本方針

ア 交通体系の整備の方針

「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、都市拠点間、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、高齢社会や地球環境問題等を見据え、ユニバーサルデザインにより誰もが安心して安全に移動できる、環境負荷に配慮した交通体系の形成をめざす。

(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立地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) 5核格子型都市構造実現のためのラダー(梯子)型交通体系の整備

鉄道、主要な幹線道路の梯子型配置と整備により、都市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

本区域の都心地区をはじめ、都市拠点地区の鉄道駅等において必要に応じた駅舎や駅前広場の改良を進める一方、それらへのアクセス用幹線道路の整備も進める。同時に需要量や特性等を考慮し、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

鉄道利便性の高い本区域内であるが、一部サービス圏域から外れる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に資する。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、誰もが安全で快適な移動ができる施設整備をめざす。

(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、その必要性や配置、構造の検証など見直しを行い、地域の実情や社会経済状況の変化を踏まえ、良好な交通ネットワークの形成に資するように配置する。

イ 整備水準の目標

(ア) 道路

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

(イ) 駐車場

藤沢駅周辺、辻堂駅周辺地区において需給バランスがとれるよう、施設整備を促進する。

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、都市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、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・5・3小袋谷藤沢線、3・5・5辻堂停車場辻堂線、3・5・9鶴沼奥田線、3・5・10鶴沼海岸線、3・5・16藤沢村岡線、3・5・23高山羽鳥線及び3・5・28上谷台山王添線等を配置し、(仮称)遠藤葛原線は計画の具体化を図る。

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

相模鉄道いずみ野線のJR相模線方面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經由し、健康と文化の森地区に至る(仮称)新南北軸線への新たな交通システム導入の計画の具体化を図る。また、大船～藤沢駅間における(仮称)村岡新駅周辺地区は、旅客新駅の誘致について、計画の具体化を図る。

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

JR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。

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、都市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を図るため、自動車専用道路、主要幹線道路、幹線道路等からなるラダー(梯子)型の体系的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、区域北部の武相幹線は計画の具体化を図る。また、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・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、県道45号(丸子中山茅ヶ崎)等を配置し、(仮称)湘南台寒川線は計画の具体化を図る。また、(仮称)丸子中山茅ヶ崎線は計画の具体化に向けて調整する。

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・5・9鶴沼奥田線等を配置する。

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

イ 都市高速鉄道等

相模鉄道いずみ野線のJR相模線方面への延伸については計画の具体化を図り、鉄道不便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新南北軸への新たな交通システム導入の計画の具体化を図る。また、大船～藤沢駅間においては、新たな交通拠点の形成にむけた、旅客新駅の誘致について、計画の具体化を図る。

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、必要に応じた駅舎改良等に呼応し、JR各駅等では既存駅前広場の再整備を図る。

エ 駐車場

JR各駅周辺地区において、都市活動支援の中核的施設としての駐車場を、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、駐車場案内システムの運用と併せ、既存ストックの有効利用を図る。また、駅端末交通手段としての二輪需要に対応するため、自転車駐車を配置する。

(新)

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3.5km/km²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
	<u>3・3・8 高倉遠藤線</u>
	<u>3・3・9 遠藤宮原線</u>
	<u>3・5・27 高倉下長後線</u>

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。

(旧)

③ 主要な施設の整備目標

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・7 横浜伊勢原線 <u>(仮称)湘南台寒川線</u>
駅前広場	<u>辻堂駅北口駅前広場</u>

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。

(新)

(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、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、引き続き下水道整備を進める。

また、流域関連公共下水道においては、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るとともに、引き続き相模川流域別下水道整備総合計画との整合を図りながら、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る。

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

二級河川境川、引地川、柏尾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。

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、河川の整備計画に基づく整備や、適切な維持管理を行う。

(2-2) 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

① 基本方針

ア 下水道及び河川の整備の方針

公共下水道については、都市の健全な発展及び公衆衛生の向上、公共用水域の水質の保全を図り、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、引き続き下水道整備を進めるとともに、流域関連公共下水道においても、相模川流域別下水道整備総合計画と整合を図りながら、下水道整備を進める。

近年、都市化の進展と流域の開発による雨水流出量の増加に伴い、浸水被害を受けやすい区域については、今後ともその解消に向け河川改修等の整備を積極的に進めるとともに、河川、下水道、流域が一体となって、総合的な治水対策を段階的に進め、各河川流域における保水・遊水機能の強化、開発時における適正確保を行う。

イ 整備水準の目標

(ア) 下水道

おおむね20年後には、都市計画を定めた区域全域の整備を図る。

(イ) 河川

小出川等の一・二級河川については、当面、時間雨量50mm程度の降雨に対応できるように整備を進める。

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、流域関連公共下水道についても相模川流域下水道と整合を図りながら、下水道整備を進める。

イ 河川

都市化の進展に伴う雨水流出量の増大に対処するため、一級河川小出川や二級河川柏尾川等については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

また、一級河川目久尻川や、二級河川引地川、境川については、河川整備を行うとともに、流域での治水対策として雨水貯留浸透施設などの流出抑制対策を行うものとする。

(新)

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 年間に計画期間として、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、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、引地川及び柏尾川については、河川整備計画に基づき、護岸や遊水地等の整備を行う。

一級河川目久尻川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

二級河川蓼川については、河川の整備計画に基づき、護岸の整備を行う。

③ 主要な施設の整備目標

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は、次のとおりとする。

ア 下水道

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ため、分流化等の改善を行うとともに、雨天時における浸水被害の軽減を図るため、貯留浸透施設の整備を進める。

流域関連公共下水道については、相模川流域下水道の整備に合わせて、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

一級河川小出川及び目久尻川、二級河川境川及び引地川については、河川の整備計画に基づき整備を進める。

(新)

(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、市街化区域における人口動態及び市民ライフスタイルの変化並びに産業の発展等について長期的展望に立ち、ごみ処理施設等の整備を図る。また、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。

なお、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。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

近隣市町(湘南東ブロック地域)における広域化計画(広域連携による計画)に基づき、ごみ処理施設を配置する。

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、工業専用地域に指定された地域に配置する。今後も周辺環境との調和を図りながら、引き続き、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。周辺環境と調和を図りながら、現在の火葬場としての機能を有する範囲の保全を図る。

(2-3) その他の都市施設の都市計画の決定の方針

① 基本方針

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、市街化区域における人口動態及び市民ライフスタイルの変化並びに産業の発展等について長期的展望に立ち、それぞれの機能を担うべく施設の整備・充実を図る。また、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。

② 主要な施設の配置の方針

ア ごみ処理施設等

排出ごみの減量化に努めるとともに、資源循環型のシステムづくりに向け、近隣市町(湘南東ブロック)とのごみ処理広域化実施計画に基づき、ごみ処理施設を配置する。

③ 主要な施設の整備目標

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は、次のとおりとする。

ア ごみ処理施設等

ごみ処理広域化実施計画に基づき、焼却施設やバイオマス施設の整備を進めるとともに、リサイクル施設の整備を図る。

(新)

(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号をほぼ境とする以南の地域及び長後・御所見地区の中心市街地等の比較的古くより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近年になって市街化形成が図られた地域に大分され、併せて第二・三次産業の集積、発展も高度に進んでいる。

一方、旧来からの市街地形成を呈している既存市街地の多くにおいては、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、都市機能の確保・回復と併せ商業・業務活動の活性化、居住環境の確保に向けた土地の合理的高度利用を進めるとともに、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今後とも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 市街化進行地域では、無秩序な市街化を抑制し、居住環境を重視した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による計画的な面的整備を行うとともに、地区計画制度の導入により宅地の有効的利用増進を図る。

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宅地の有効的利用促進を図る。

オ 市街地整備を予定している区域のうち、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
土地区画整理事業	柄沢特定
	北部第二(三地区)
	<u>羽鳥一丁目地区</u>
	<u>(仮称)村岡新駅周辺地区</u>

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。

(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号線をほぼ境とする以南の地域及び長後・御所見地区の中心市街地等の比較的古くより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近年になって市街化形成が図られた地域に大分され、併せて第二・三次産業の集積、発展も高度に進んでいる。

一方、旧来からの市街地形成を呈している既存市街地の多くにおいては、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 中心市街地は、都市機能の確保・回復と併せ商業・業務活動の活性化、居住環境の確保に向けた土地の合理的高度利用を進めるとともに、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今後とも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 市街化進行地域では、無秩序な市街化を抑制し、居住環境を重視した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による計画的な面的整備を行うとともに、地区計画制度の導入により宅地の有効的利用増進を図る。

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宅地の有効的利用促進を図る。

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する主要な事業は、次のとおりとする。

事業の種類	地区の名称
土地区画整理事業	柄沢地区 <u>菖蒲沢境地区</u> 北部第二(三)地区 <u>辻堂神台地区</u> <u>葛原地区</u> <u>御所見中心地区</u>

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 自然が有する機能・魅力を生かした都市づくりに向けて、自然環境の保全・創造に努めるとともに、多様な生物の生息環境に配慮する等、自然と共生した都市整備を進めるものとする。また、環境負荷軽減を図ったまちづくりや環境アセスメントの適宜実施等により、自然や地球環境との共生を図る。

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。西北部地域では、公共交通を充実しながら、貴重な自然・田園環境と居住環境等が調和した、都市機能の集約化に向けてクラスター型のまちづくりを進める。

植物による二酸化炭素の吸収、固定効果など温室効果ガスの吸収源としての機能による地球温暖化防止のため、緑地の保全を図る。

② 主要な緑地の配置の方針

ア 環境保全システムの配置の方針

(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 レクリエーションシステムの配置の方針

(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。

(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 基本方針

ア 緑地・オープンスペース等の整備・保全の方針

本区域の地域特性を特徴づける、江の島、湘南海岸、引地川、境川、目久尻川等河川の水辺と樹林地、農地、六会地区から大庭地区にかけて東西に広がる中央部市街化調整区域、西北部市街化調整区域の樹林地、農地は、区域の自然空間体系の骨格として位置づけ、また、次世代に引き継ぐ資産として保全・継承する。さらに、この骨格に大規模公園等、主要な施設緑地を連担するよう配置し、隣接都市計画区域と連携しながら、広域にわたる自然的環境のネットワークを形成する。

イ 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 35% (約 2,412ha) を、樹林地、農地、公園、緑化地などにより、緑のオープンスペースとして確保する。

② 主要な緑地の配置方針

ア 環境保全システムの配置方針

都市環境要素では、市街化調整区域内農地、山林等大規模空間は無秩序な市街化の防止及び都市の自然環境を守る区域として配置する。市街地内に点在する斜面緑地等は緑の核として配置する。

自然環境要素では、遊水地や河川等の水辺は、多様な生物が生息・生育する空間として保全を図る。河川に沿った湿地帯、水田地帯、樹林地等を緑の拠点として配置する。小規模な緑地は、小動物や昆虫類の生息場として配置する。

イ レクリエーションシステムの配置方針

スポーツ拠点として南部、北部に運動公園を配置する。

境川や引地川では、河川沿いに多様なレクリエーションを連携するよう、緑地及び境川遊水池公園等の拠点、自転車道・歩行者道、良好な水辺空間等を配置する。

また、首都圏の海洋リゾートゾーンとして、湘南海岸の保全・活用を図る。

ウ 防災システムの配置の方針

- (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 景観構成システムの配置の方針

- (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、鶴沼、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、城南地区の保全に加え、川名清水、石川丸山及び遠藤笹窪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
優れた緑地機能等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 防災システムの配置方針

防災空間として市中央部及び西北部地域の市街化調整区域内農地及び延焼遮断帯として残存する斜面緑地をそれぞれ保全するほか、避難場所として都市計画公園及び生産緑地地区を確保する。

また、境川・引地川への遊水池配置により水害防止を図るとともに、河川緑地整備による避難路確保を図る。

エ 景観構成システムの配置方針

市街地景観要素としての市街化区域内の小規模点在緑地の保全を図る一方、自然景観要素としての市街化調整区域内農地や連担する樹林地、斜面山林を保全するほか、市内7河川に河川緑地を配置する。また、湘南海岸や江の島の水辺、樹林地を維持・保全する。

オ 地域の特性に応じた配置方針

本区域の緑の骨格となる2つの南北軸、2つの東西軸を中心に、市全体に広がる緑の繋がりを強化するため、地域の特性、状況に応じ、都市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) 特別緑地保全地区

引地川、境川、城南特別緑地保全地区に加え、川名、大庭、用田松葉、下滝谷、遠藤松原、石川丸山地区等の斜面林等の保全を図る。

(イ) 風致地区

片瀬山、江の島、鵠沼、湘南海岸、太平台地区の指定を継続する。

イ 農地の保全と活用

(ア) 生産緑地地区

優れた緑地機能を有する市街化区域内農地の計画的な保全に向け、一定条件のもと維持・継続する。

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、また防火、避難等災害の防止に資するよう地域特性を考慮しながら、街区公園、近隣公園、地区公園などを、人口密度、誘致圏等から適正に配置する。

(イ) 都市基幹公園等

多様化するレクリエーション需要に応え、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、総合公園として、長久保公園、大庭城址公園を配置する。また新林公園は隣接緑地と連携して配置し、保全する。また、運動公園として、区域の南部に八部公園、北部に秋葉台公園を配置する。

(新)

(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	<u>川名清水谷戸</u> <u>石川丸山谷戸</u> <u>遠藤笹窪谷(谷戸)</u>
公園緑地等 総合公園 運動公園 特殊公園 緑地	<u>(仮称)境川遊水地公園</u> <u>(仮称)下土棚遊水地公園</u> <u>6・5・2秋葉台公園</u> <u>7・4・1片瀬山公園</u> 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。

(旧)

(ウ) 特殊公園

南部海岸沿い高台に、風致公園として片瀬山公園を配置する。

(エ) 広域公園

湘南海岸部に湘南海岸公園を配置する。

(オ) 緑地等

河川沿いに引地川緑地、境川緑地を配置する。また良好な斜面緑地を有する樹林地等を緑地として配置し、保全を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

ア 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	<u>川名地区</u> <u>石川丸山地区</u>
公園緑地等 総合公園	<u>6・5・2 秋葉台公園</u>
特殊公園	<u>7・5・1 新林公園</u>
緑地	4 引地川緑地

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。

(新)

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	<u>105ha</u>
住区基幹公園	<u>162ha</u>
都市基幹公園	<u>75ha</u>
特殊公園	<u>47ha</u>
広域公園	<u>71ha</u>
緑地	<u>89ha</u>

(旧)

イ 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	584 ha
特別緑地保全地区	<u>83 ha</u>
<u>生産緑地地区</u>	<u>105 ha</u>
住区基幹公園	<u>88 ha</u>
都市基幹公園	<u>48 ha</u>
特殊公園	<u>42 ha</u>
広域公園	<u>38 ha</u>
緑地	<u>37 ha</u>

(新)

4 環境共生型等都市整備の方針

① 環境共生型都市整備の目標

環境への負荷軽減するまちづくりや、人と自然の共生及びアメニティの創出により、市民や自然、生態系にやさしく、持続可能な環境共生都市の形成をめざす。

本市の規模、地形、特性等を踏まえ、また、地区や都市、地球全体など多様な視点を持ちながら、都市としての利便性や快適性の向上と、地球環境への負荷軽減、自然環境の保全等とのバランスを図り、かつ総合的に都市環境の質を高める都市整備を進める。

② 施策の概要

ア 自然環境と共生する都市づくり

自然が有する機能・魅力を生かした都市づくりに向けて、自然環境の保全・創造に努めるとともに、多様な生物の生息環境に配慮する等、自然と共生した都市整備を進める。また、環境負荷軽減を図ったまちづくりや環境アセスメントの適宜実施等により、自然や地球環境との共生を図る。

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。西北部地域では、公共交通を充実しながら、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推進する。

イ 資源循環型のまちづくり

地球環境への配慮したくらしの創造に向け、省エネ・省資源を図るとともに、再生可能エネルギーの有効利用や資源化などの都市システムの形成を図り、資源循環型のまちづくりを進める。

ウ 環境とのバランスを図った交通環境づくり

環境と都市活力が共存する低炭素社会にふさわしい交通環境づくりに向け、ラダー状交通網の形成をめざすとともに、交通需要マネジメント手法の導入やモーダルミックスを促進し、環境に優しい交通基盤・交通手段の充実を図る。

エ 良好な地域環境の保全・創造

健康で快適な暮らしのできる良好な地域環境の保全・創造に向けて、適正な土地利用・都市施設配置や、道路整備、公共交通の充実、水質改善等により、大気汚染等の公害防止及び環境改善を進める。

湘南地域の穏和な気候や陽光、海や山、あるいは活力や便利さを備えた市街地・田園環境によって育まれた藤沢の都市景観を、各地域の特性を活かし地域アメニティを創出しながら、次代へと繋ぐよう配慮したまちづくりを進める。

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・障害者等の区別なく、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、具体的な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今後の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。

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情報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。

5 都市防災に関する都市計画の方針

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す都市の形成をめざす。

防災、減災に向けては、浸水や震災、火災延焼等の防止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・誘導を図ることとする。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。

② 都市防災のための施策の概要

ア 災害に強い都市づくり

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・誘導や、浸水への対策として河川整備、下水道整備、防災調節池の設置、崖地の開発規制及び崩壊防止工事の推進等を進めるとともに、降雨の地面への浸透機能を向上させるような都市づくりを促進する。また、海浜部では、背後地の土地利用計画と合わせた防潮対策を図る。

イ 災害を拡大させない都市づくり

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・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。

ウ 地域の防災まちづくり

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・向上等を進める。

(新)

ウ 浸水対策

河川整備と下水道整備の連携にあわせ、雨水流出量を抑制するため、流域対策として、公共施設等への雨水貯留浸透施設整備、各戸貯留・浸透対策及び開発に伴う雨水貯留浸透施設設置を推進し、総合的な浸水被害対策を図る。

エ 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や津波災害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。

オ その他

急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害警戒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。

(旧)

議第 4334 号

藤沢都市計画区域区分の変更

都計第 1 1 2 8 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

藤沢都市計画区域区分の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

藤沢都市計画区域区分の変更（神奈川県決定）

都市計画区域区分を次のように変更する。

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分
「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

区 分 \ 年 次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口	410千人	423千人
市街化区域内人口	389千人	402千人
保留人口（うち特定保留人口）	—	2.7千人（－）

理 由 書

区域区分に関する都市計画は、昭和45年の当初決定以来、6回の見直しを行ってきたところですが、今回、平成22年に実施した都市計画基礎調査結果等を踏まえ、当該都市計画区域において適正で合理的な土地利用の実現と効率的で質の高い都市整備の推進を図るため、区域区分の区域、目標年次、人口フレームを本案のとおり変更するものです。

慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス地区については、既に開発整備された地区で地区計画等による環境保全が認められることに伴う市街化区域への編入を行います。

また、石川292地区等については、道路整備及び河川改修等による区域区分境界の地形地物等の変更に伴う市街化区域又は市街化調整区域へ編入を行います。

藤沢都市計画区域区分

新旧対照表

(新)

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次 区 分	<u>平成22年</u>	<u>平成37年</u>
都市計画区域内人口	<u>410千人</u>	<u>423千人</u>
市街化区域内人口	<u>389千人</u>	<u>402千人</u>
<u>保留人口（うち特定保留人口）</u>	<u>二</u>	<u>2.7千人（-）</u>

(旧)

I 市街化区域及び市街化調整区域の区分

「計画図表示のとおり」

II 人口フレーム

年次 区 分	平成12年	平成27年
都市計画区域内人口	<u>379千人</u>	<u>409千人</u>
市街化区域内人口	<u>359千人</u>	<u>388千人</u>
<u>保留人口（特定保留）</u>	二	<u>1.1千人</u>

新旧対照表（面積増減表）

種類	面積		面積増減の内訳	
	新	旧		
市街化区域	<u>4,754ha</u>	<u>4,709ha</u>	+44.5ha	市 → 調 △0.01ha 調 → 市 44.5ha
市街化調整区域	<u>2,203ha</u>	<u>2,242ha</u>	△38.5ha	市 → 調 0.01ha 調 → 市 △44.5ha 国土地理院精査 6.0ha
都市計画区域	<u>6,957ha</u>	<u>6,951ha</u>	+ 6.0ha	国土地理院精査

議第 4335 号

藤沢都市計画都市再開発の方針の変更

都計第 1 1 2 9 号
平成 28 年 9 月 6 日

神奈川県都市計画審議会

会 長 岸 井 隆 幸 殿

神奈川県知事 黒 岩 祐 治

藤沢都市計画都市再開発の方針の変更について

このことについて、都市計画法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 18 条第 1 項の規定により、次のように審議会に付議する。

藤沢都市計画都市再開発の方針の変更（神奈川県決定）

都市計画都市再開発の方針を次のように変更する。

都市再開発の方針

「別添のとおり」

理 由 書

本区域において、健全な発展と秩序ある整備を図る上で、望ましい土地利用の密度に比して現況の土地利用の密度が著しく低く、土地の高度利用を図るべき一体の市街地の区域及び都市構造の再編や防災上の観点から土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地の区域等について、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針等を定め、適切な規制・誘導を図るため、本案のとおり変更するものです。

辻堂駅周辺地区及び長後駅東口地区については、市街地再開発事業完了に伴い、都市機能の充実が図られたことから、再開発促進地区から削除するものです。

村岡地区については、市街地整備の完了等に伴い、都市機能の充実が図られたことから、区域を縮小するものです。

藤沢都市計画都市再開発の方針

平成 年 月

神 奈 川 県

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地については、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図るものとする。

(1) 既成市街地の再開発の方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している既成市街地については、居住の場として、また、サービス提供の場として、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

(2) 集約型都市構造に向けたまちづくりに関する方針

本区域においては、湘南広域都市圏の中核都市としての機能強化及び区域のバランスある発展をめざし、都市拠点の育成・充実を図るとともに、拠点間の機能分担と連携をはかることにより、集約型都市構造の実現に向けた検討を進め、都市全体の活力創出をめざす。

(3) 良好な都市環境を有する市街地の形成に向けた方針

多様な自然の恵みとの共生や循環型社会の形成と連携した低炭素型都市構造の構築をめざすとともに、災害に強い都市構造の形成、ユニバーサルデザインに配慮した良好な都市環境を有する市街地の形成をめざす。

2 計画的な再開発が必要な市街地

本区域においては成熟段階にある市街地が拡大してきているが、既成市街地のうち、鉄道主要駅の周辺や、社会状況変化に伴い土地利用の改変が見込まれる地区等で都市基盤施設の整備と、土地の合理的な利用や高度利用を促進すべき市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定め、各地区にふさわしい土地利用の適正化を進める。

「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

- ・ 藤沢駅北口周辺地区(約10ha)
- ・ 藤沢駅南口地区(約5ha)
- ・ 片瀬江ノ島駅周辺地区(約4ha)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 藤沢駅北口地区	2 藤沢駅南口地区
面 積		約 48ha	約 42ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標)		本地区の都心商業業務地として、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備やオープンスペースの整備と併せ、商業業務機能を中心とする土地の合理的な高度利用を促進することにより、都心交通の円滑化、防災性の向上、商業業務機能の活性化等、都市機能向上を図る。	本地区の都心商業業務及び文化活動拠点として、ターミナル機能の強化に向けた駅前広場等の再整備、駅前商業ビルの建て替えに併せ、土地の高度利用を図る。併せて、一体的にオープンスペースの充実と歩行空間及び防災機能を確保することで、都心にふさわしい都市環境の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業業務施設を中心とする土地の合理的な高度利用を図るため、周辺のまちづくり及び都市環境との整合性、調和を見定めながら、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的、立体的整備と併せ、必要により総合設計制度等個別建築誘導策を利用して、公開空地の創出を図る。	駅前広場の接する街区の再整備にあたっては、商業業務地として土地の合理的な高度利用を図る。また、市民会館周辺については、文化施設等の公共公益施設を中心とし複合的な都市機能の集積強化を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	藤沢駅北口通り線に加え、補助幹線道路や公園等オープンスペースの整備を図る。	駅改良、駅前広場の再整備を図るとともに歩行者デッキ、公園、多目的広場等の施設を整備し、オープンスペースのネットワーク化を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	壁面線の位置指定等と併せ、公開空地を創出することにより、オープンスペースの確保と、良好な市街地景観の形成を図る。	商業、娯楽、文化、レクリエーション施設及び広場等オープンスペースを結ぶ歩行者ネットワークの形成に向けて、プロムナード事業等、都心地区にふさわしい市街地形成及び景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		・藤沢駅北口周辺地区 約 10ha	・藤沢駅南口地区 約 5 ha
二項再開発促進地区の名称、面積		—	・市民会館周辺地区 約 5 ha

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		3 辻堂地区	4 湘南台地区
面積		約 129ha	約 17ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本区域の都市拠点にふさわしい都市施設整備の充実と併せ、駅周辺地区の都市環境の向上を図る。	鉄道3線が乗り入れる本市北部の都市拠点として、ターミナル機能強化及び土地の高度利用により商業・業務機能の充実を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	地区計画等や必要により総合設計制度の活用や共同建築、協調建築を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。辻堂南部地区については、地区計画を導入することにより、低層住宅地としての良好な市街地形成を図る。	適正な容積率の消化と併せ、地区計画等による建物形態の規制及び共同化、必要により総合設計制度等の活用による公開空地の確保等を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	辻堂駅より西北部方面へ向かう本市西部における南北方向の新たな交通システム等の具体化を行う。	都市施設の再整備にあわせユニバーサルデザインに配慮する。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	総合設計制度、地区計画制度等の導入により、本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	湘南台駅を中心とした緑の基幹軸である、境川と引地川及び文化、教育施設、公園等を結ぶプロムナード整備を推進する。また、地区計画及び景観法に基づく制度導入により本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		5 長後地区	6 片瀬地区
面積		約46ha	約4ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		駅を中心とする地区中心商業地として幹線道路等の都市施設整備と併せ、老朽建築物の建て替え、用途混在の解消等により、駅周辺の商業地にふさわしい都市環境の向上を図る。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい、個性・魅力のある都市空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地の合理的な高度利用と用途純化を図るため、土地区画整理事業、街路事業等に加え、優良建築物等整備事業等の実施を促進する。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい土地利用と防災力向上の視点も踏まえた土地の合理的な高度利用を図るため、都市基盤施設整備を進める。
	主要な都市施設の整備に関する事項	土地区画整理事業、街路事業等により、東口駅前広場、東口駅前通り線、西口の善行長後線等の都市施設整備を推進する。	片瀬江ノ島駅の改築、駅前広場及び駅前通り線の再整備、境川緑地の整備等を行う。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅周辺地区にふさわしいまち並みの形成を図るべく、都市施設等の整備と土地利用、建築物の誘導等を一体的に推進する。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい都市景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	・片瀬江ノ島駅周辺地区 約4ha
二項再開発促進地区の名称、面積		—	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		7 村岡地区	8 円行地区
面積		約 130ha	約 16ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		公共交通体系の強化のため、旅客新駅の実現を図り、それに必要な駅前広場、幹線道路等の都市施設整備を行うことにより、本区域の新たな広域性を有した交通拠点を形成する。	産業リノベーションによって土地利用転換される工業地を次世代型あるいは、都市型産業基盤として再整備し産業活動の継続と魅力ある就業空間、都市空間の形成を進める。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	駅前地区については、新たな交通拠点形成にふさわしい土地利用を図り、周辺地区については、現在の良好な住宅地としての土地利用を保全する。	土地の合理的かつ高度な利用と建物配置密度に配慮しオープンスペースを確保するため、地区計画制度等を活用する。
	主要な都市施設の整備に関する事項	旅客新駅の設置及びそれに関連する駅前広場、幹線道路等の整備を進める。	オープンスペースとしての公園、緑地確保と併せ地区幹線プロムナードを進める。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅前地区については、拠点地区にふさわしいまち並みの形成を図り、周辺地区については、現在の良好な市街地環境の保全を図る。	インダストリアルパーク及びリサーチパークとして整備することにより、周辺工業地内でアメニティー空間となる市街地環境形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—	—
要整備地区の名称、面積		—	—
二項再開発促進地区の名称、面積		・村岡地区 約 10ha	—

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

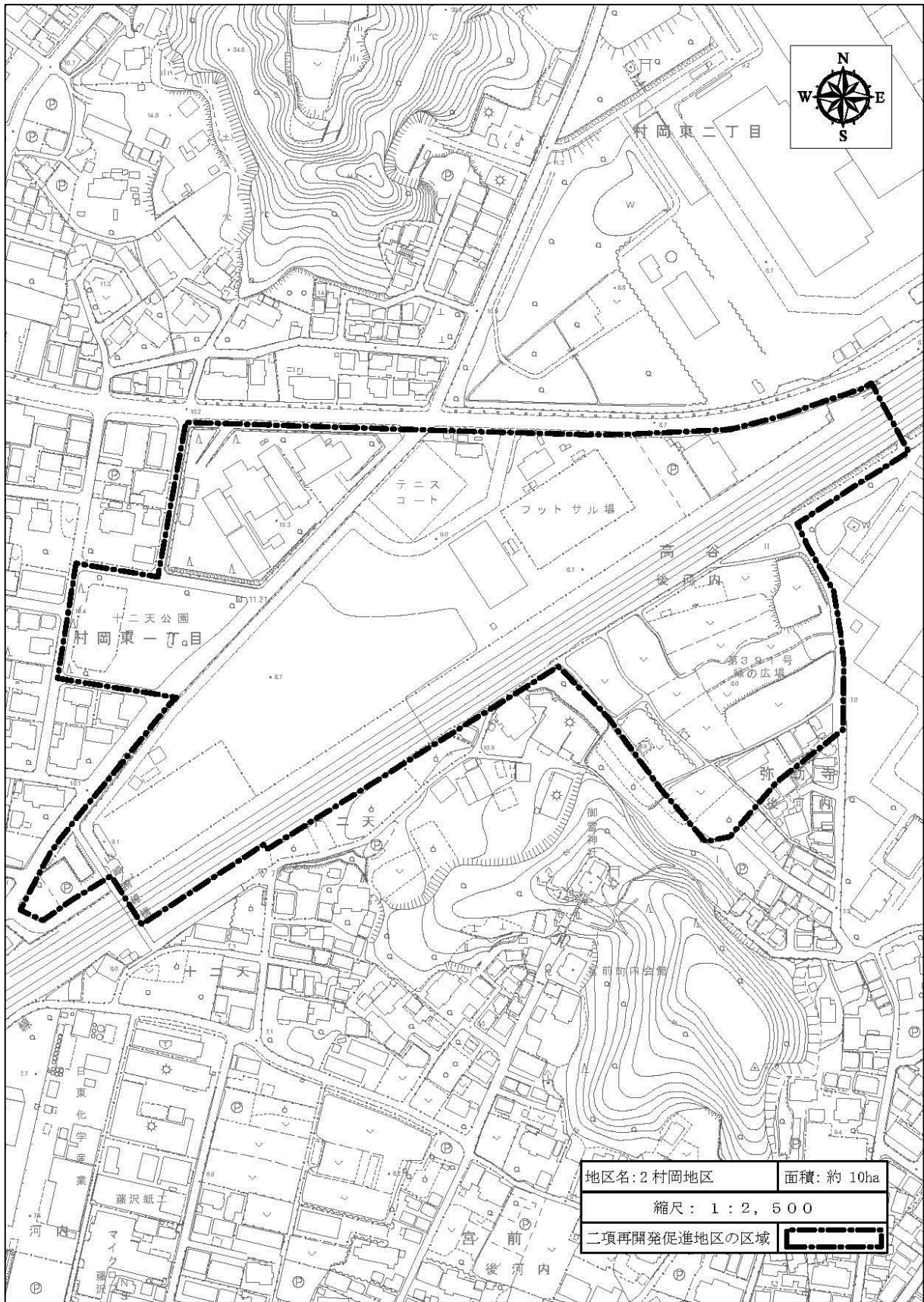
地 区 名		9 辻堂元町地区
面 積		約 19ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		周辺の良い住宅地環境と調和し、また環境や防災に配慮した都市空間形成をめざし、大規模工場跡地において、複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	区画道路整備により適切な街区形成を進めるとともに、ユニバーサルデザインや環境に配慮した施設整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	地区南側の風致地区市街地に配慮し、建物高さ制限のほか、景観形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	—
要整備地区の名称、面積		—
二項再開発促進地区の名称、面積		—

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

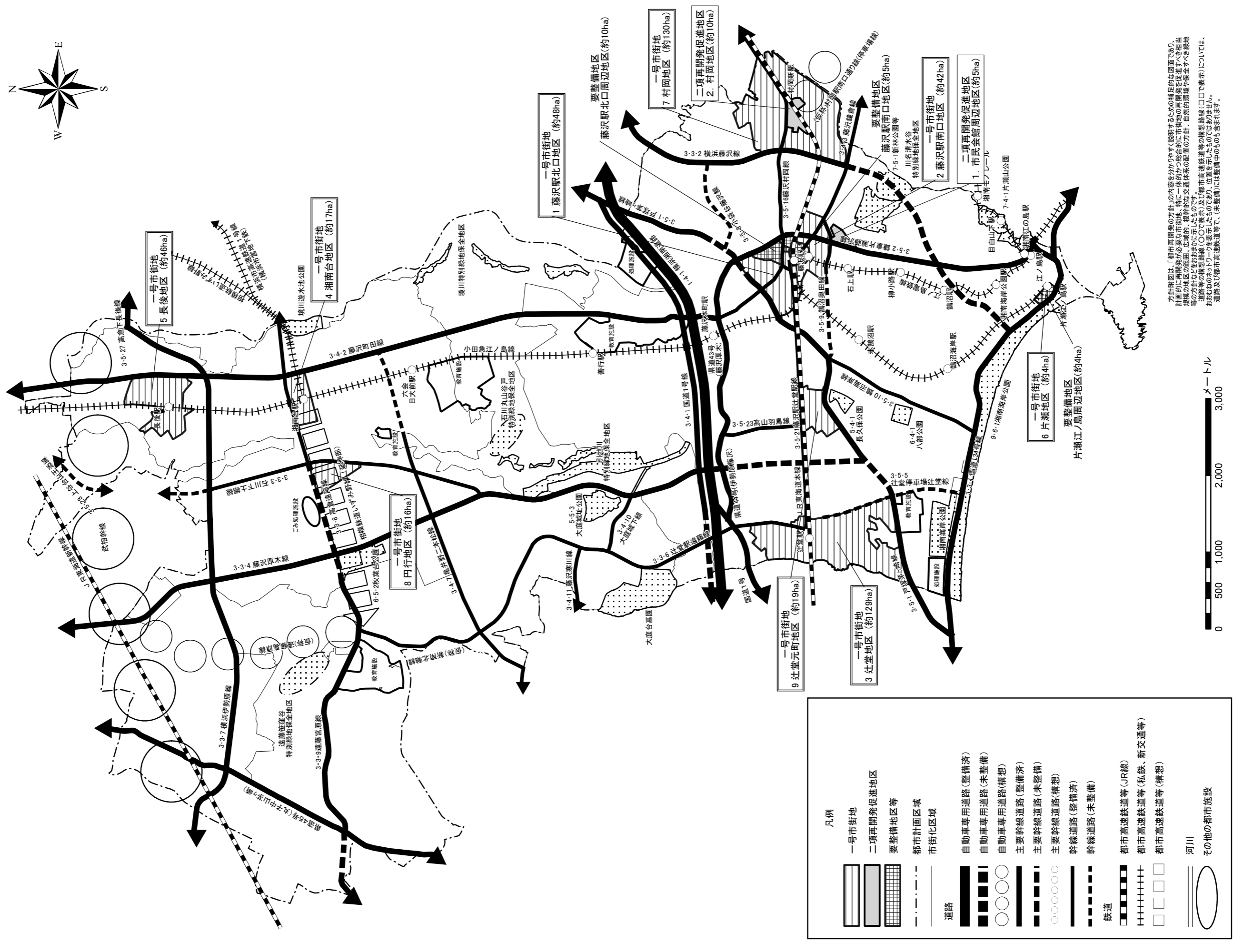
地区名	1 市民会館周辺地区	2 村岡地区
面積	約5ha	約10ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	文化活動拠点にふさわしい文化施設等の機能更新を図るため、土地の高度利用化及びこれと一体になったオープンスペースの確保を図る。	新たな広域性を有する交通拠点の形成に向け、旅客新駅の誘致、及び道路、広場等の都市施設の整備を図り、周辺地域との連携充実をめざす。
ロ 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	文化施設等の公共公益施設を中心とした複合的な都市機能の強化・充実に向け、土地の高度利用や密度配置を図る。	広域交通機能を支えるための旅客新駅の誘致及び駅前広場、幹線道路等を配置するとともに、それらと連携した都市サービス施設の機能的な配置を地区計画等により誘導し、充実した都市空間の形成をめざす。また、周辺環境や景観への配慮・連携により、地域特性を生かしたまちなみを形成する。
ハ 建築物の更新の方針	地区計画等で一体性のある空間形成を誘導しながら、老朽化した公共公益施設の建て替え、機能更新を順次図ることとする。	広域性を有する交通拠点にふさわしい都市サービスの提供に向け、交通施設等と一体となった業務等都市サービス施設の整備を市街地開発事業等により促進する。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	市街地整備事業等により、歩行者デッキ、公園、多目的広場、駐車場等の施設整備を進めるとともに、地区計画等によりオープンスペースのネットワーク化を計画的に図る。	新たな広域性を有する交通拠点にふさわしい、ユニバーサルデザインに配慮した道路、広場等の都市施設の整備を地区計画等により促進する。
ホ その他特記すべき事項	—	—



地区名: 1 市民会館周辺地区 面積: 約 5ha
 縮尺: 1 : 2, 500
 二項再開発促進地区の区域



藤沢都市計画 都市再開発の方針附图(藤沢市)



方針附图は、「都市再開発の方針」の内容を分かりやすく説明するための補足的な図面であり、計画的に再開発が必要な市街地、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区の範囲、広域的、戦略的な交通体系の配置の方針、自然的環境を保全すべき相当の方針などをおおまかに示したものです。

道路等の構想路線(○で表示)及び都市高速鉄道等の構想路線(□で表示)については、おおむねの方向・ルート・方式を示したものであり、位置を示したものではありません。

道路及び都市高速鉄道等、(未整備)には整備中のものも含まれます。

凡例	
	一号市街地
	二項再開発促進地区
	要整備地区等
	都市計画区域
	市街化区域
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)
	主要幹線道路(整備済)
	主要幹線道路(未整備)
	主要幹線道路(構想)
	幹線道路(整備済)
	幹線道路(未整備)
鉄道	
	都市高速鉄道等(JR線)
	都市高速鉄道等(私鉄、新交通等)
	都市高速鉄道等(構想)
	河川
	その他の都市施設

藤沢都市計画都市再開発の方針

新旧対照表

1 基本方針

本区域において、計画的な再開発が必要な市街地については、再開発の目標、土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針を定め、適切な規制・誘導及び市街地の再開発の促進を図るものとする。

(1) 既成市街地の再開発の方針

都市基盤が未整備なまま住宅等が集中している既成市街地については、居住の場として、また、サービス提供の場として、都市防災、都市環境上必要な地区幹線道路や街区公園の整備に努めるなど、安全性の向上と居住環境の改善を図る。

また、老朽化が進む開発住宅地については、周辺の環境整備を含めた更新を地区の実情などを勘案しながら推進する。

(2) 集約型都市構造に向けたまちづくりに関する方針

本区域においては、湘南広域都市圏の中核都市としての機能強化及び区域のバランスある発展をめざし、都市拠点の育成・充実を図るとともに、拠点間の機能分担と連携をはかることにより、集約型都市構造の実現に向けた検討を進め、都市全体の活力創出をめざす。

(3) 良好な都市環境を有する市街地の形成に向けた方針

多様な自然の恵みとの共生や循環型社会の形成と連携した低炭素型都市構造の構築をめざすとともに、災害に強い都市構造の形成、ユニバーサルデザインに配慮した良好な都市環境を有する市街地の形成をめざす。

2 計画的な再開発が必要な市街地

本区域においては成熟段階にある市街地が拡大してきているが、既成市街地のうち、鉄道主要駅の周辺や、社会状況変化に伴い土地利用の改変が見込まれる地区等で都市基盤施設の整備と、土地の合理的な利用や高度利用を促進すべき市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定め、各地区にふさわしい土地利用の適正化を進める。

「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区、(二項再開発促進地区)として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び別図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区として定める。

・藤沢駅北口周辺地区(約10ha)

・藤沢駅南口地区(約5ha)

・片瀬江ノ島駅周辺地区(約4ha)

1 都市再開発の方針

本区域においては、湘南広域都市圏の中核都市としての機能強化及び区域のバランスある発展をめざし、都市拠点の育成・充実を図るとともに、災害に強く、ユニバーサルデザインに配慮した良好な都市環境を有する市街地の形成をめざす。

2 計画的な再開発が必要な市街地(一号市街地)

本区域においては成熟段階にある市街地が拡大してきているが、既成市街地のうち、鉄道主要駅の周辺や、社会状況変化に伴い土地利用の改変が見込まれる地区等で都市基盤施設の整備と、土地の合理的な利用や高度利用を促進すべき市街地を、計画的に再開発が必要な市街地(一号市街地)として定め、各地区にふさわしい土地利用の適正化を進める。

「一号市街地の目標及び方針は別表1のとおり」

3 特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区(二項再開発促進地区)

一号市街地のうち早急に再開発を行うべき地区を、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区として定める。

「二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要は、別表2及び附図のとおり」

4 その他必要な事項(要整備地区)

一号市街地のうち、都市構造の再編、建築物の更新、都市環境の向上を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区を要整備地区とする。

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地 区 名		1 藤沢駅北口地区	2 藤沢駅南口地区
面 積		約 48ha	約 42ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標)		本地区の都心商業業務地として、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備やオープンスペースの整備と併せ、 <u>商業業務機能を中心とする土地の合理的な高度利用を促進することにより</u> 、都心交通の円滑化、防災性の向上、商業業務機能の活性化等、 <u>都市機能向上</u> を図る。	本地区の都心商業業務及び文化活動拠点として、ターミナル機能の強化に向けた駅前広場等の再整備、駅前商業ビルの建て替えに併せ、土地の高度利用を図る。併せて、一体的にオープンスペースの充実と歩行空間及び <u>防災機能を確保</u> することで、都心にふさわしい都市環境の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業業務施設を中心とする土地の合理的な高度利用を図るため、 <u>周辺のまちづくり及び都市環境との整合性、調和を見定めながら</u> 、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的、立体的整備と併せ、 <u>必要により総合設計制度等個別建築誘導策を利用して</u> 、公開空地の創出を図る。	駅前広場の接する街区の再整備にあたっては、商業業務地として土地の合理的な高度利用を図る。また、市民会館周辺については、文化施設等の <u>公共公益施設</u> を中心とし複合的な都市機能の集積強化を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<u>藤沢駅北口通り線に加え、補助幹線道路や公園等オープンスペースの整備</u> を図る。	<u>駅改良、駅前広場の再整備</u> を図るとともに歩行者デッキ、公園、多目的広場等の施設を整備し、オープンスペースのネットワーク化を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	壁面線の位置指定等と併せ、 <u>公開空地を創出することにより</u> 、オープンスペースの確保と、良好な市街地景観の形成を図る。	商業、娯楽、文化、レクリエーション施設及び広場等オープンスペースを結ぶ歩行者ネットワークの形成に向けて、プロムナード事業等、都心地区にふさわしい <u>市街地形成及び景観形成</u> を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	二	二
要整備地区の名称、面積		・藤沢駅北口周辺地区 約 10ha	・藤沢駅南口地区 約 5 ha
二項再開発促進地区の名称、面積		二	・市民会館周辺地区 約 5 ha

■別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		1 藤沢駅北口地区	2 藤沢駅南口地区
面積		約 48ha	約 42ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係わる目標		本区域の都心商業業務地として、地区幹線道路、補助幹線道路等の整備やオープンスペースの整備と併せ、 <u>商業業務機能や都心居住機能等による土地の合理的な高度利用を促進することにより</u> 、都心交通の円滑化、防災性の向上、商業業務機能の活性化等、 <u>都市環境や都市活力の向上を図る。</u>	本区域の都心商業業務及び文化活動拠点として、ターミナル機能の強化に向けた駅前広場等の再整備、駅前商業ビルの建て替えに併せ、土地の高度利用を図る。併せて、一体的にオープンスペースの充実と歩行空間を確保することで、都心にふさわしい都市環境の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項	商業業務施設を中心とする土地の合理的な高度利用を図るため、土地区画整理事業、市街地再開発事業等の面的、立体的整備と併せ、総合設計制度等個別建築誘導策を <u>活用</u> して、 <u>プロムナード等の公開空地の創出</u> を図る。	駅前広場に接する街区の再整備にあたっては、商業業務地として土地の合理的な高度利用を図る。また、市民会館周辺については、文化施設等の <u>公益施設</u> を中心とした複合的な都市機能の集積強化を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<u>藤沢駅北口通り線及び補助幹線道路、路外駐車場等の新設整備を進めるとともに、公園等オープンスペースの整備</u> を図る。	<u>駅舎の改築、駅前広場の再整備</u> を図るとともに歩行者デッキ、公園、多目的広場等の施設を整備し、オープンスペースのネットワーク化を図る。
	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項	壁面線の位置指定等と併せ、公開空地を <u>プロムナード化</u> することにより、オープンスペースの確保と、良好な市街地景観の形成を図る。	商業、娯楽、文化、レクリエーション施設及び広場等オープンスペースを結ぶ歩行者ネットワークの形成に向けて、プロムナード事業等、都心地区にふさわしい <u>市街地形成</u> を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項		
要整備地区の名称、面積		藤沢駅北口周辺地区 約 10ha	藤沢駅南口地区 約 5 ha
二項再開発促進地区の名称、面積			市民会館周辺地区 約 5 ha

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		3 辻堂地区	4 湘南台地区
面積		約 129ha	約 17ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		本区域の都市拠点にふさわしい都市施設整備の充実と併せ、駅周辺地区の都市環境の向上を図る。	鉄道3線が乗り入れる本市北部の都市拠点として、ターミナル機能強化及び土地の高度利用により商業・業務機能の充実を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<u>地区計画等</u> や必要により <u>総合設計制度の活用</u> や <u>共同建築、協調建築</u> を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。辻堂南部地区については、地区計画を導入することにより、低層住宅地としての良好な市街地形成を図る。	適正な容積率の消化と併せ、地区計画等による建物形態の規制及び共同化、 <u>必要により総合設計制度等</u> の活用による公開空地の確保等を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	辻堂駅より <u>西北部方面</u> へ向かう本市西部における <u>南北方向の新たな交通システム</u> 等の具体化を行う。	都市施設の再整備にあわせユニバーサルデザインに配慮する。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	<u>総合設計制度、地区計画制度等</u> の導入により、本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	湘南台駅を中心とした緑の基幹軸である、境川と引地川及び文化、教育施設、公園等を結ぶプロムナード整備を推進する。また、地区計画及び景観法に基づく制度導入により本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	＝	＝
要整備地区の名称、面積		＝	＝
二項再開発促進地区の名称、面積		＝	＝

■別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		3 辻堂地区	4 湘南台地区
面積		約 129ha	約 17ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		本区域の都市拠点にふさわしい都市施設整備の充実と併せ、駅周辺地区の都市環境の向上を図る。	鉄道3線が乗り入れる本市北部の都市拠点として、ターミナル機能強化及び土地の高度利用により商業・業務機能の充実を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	<u>地区計画、総合設計制度等の活用</u> 、共同建築、協調建築を促進することにより、土地の合理的な高度利用を図る。辻堂南部地区については、地区計画を導入することにより、低層住宅地としての良好な市街地形成を図る。	適正な容積率の消化と併せ、地区計画等による建物形態の規制及び共同化、総合設計制度等の活用による公開空地の確保等を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	<u>辻堂駅北口大通り線、辻堂神台東西線、辻堂神台南北線の整備、初タラ線、藤沢駅辻堂駅線、北口駅前広場の再整備のほか、新たな交通システム等の具体化を行う。</u>	都市施設の再整備にあわせユニバーサルデザインに配慮する。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	総合設計制度、地区計画制度及び <u>景観法に基づく制度等の導入</u> により、本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。	湘南台駅を中心とした緑の基幹軸である、境川と引地川及び文化、教育施設、公園等を結ぶプロムナード整備を推進する。また、地区計画及び景観法に基づく制度導入により本区域の都市拠点にふさわしい都市環境・景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項		
要整備地区の名称、面積			<u>湘南台駅周辺地区</u> 約 5 ha
二項再開発促進地区の名称、面積		<u>辻堂駅周辺地区</u> 約 34ha	

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		5 長後地区	6 片瀬地区
面積		約46ha	約4ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標)		駅を中心とする地区中心商業地として幹線道路等の都市施設整備と併せ、老朽建築物の建て替え、用途混在の解消等により、駅周辺の商業地にふさわしい都市環境の向上を図る。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい、個性・魅力のある都市空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地の合理的な高度利用と用途純化を図るため、土地区画整理事業、街路事業等に加え、優良建築物等整備事業等の実施を促進する。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい土地利用と防災力向上の視点も踏まえた土地の合理的な高度利用を図るため、都市基盤施設整備を進める。
	主要な都市施設の整備に関する事項	土地区画整理事業、街路事業等により、東口駅前広場、東口駅前通り線、西口の善行長後線等の都市施設整備を推進する。	片瀬江ノ島駅の改築、駅前広場及び駅前通り線の再整備、境川緑地の整備等を行う。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅周辺地区にふさわしいまち並みの形成を図るべく、都市施設等の整備と土地利用、建築物の誘導等を一体的に推進する。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい都市景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	二	二
要整備地区の名称、面積		二	・片瀬江ノ島駅周辺地区 約4ha
二項再開発促進地区の名称、面積		二	二

■別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		5 長後地区	6 片瀬地区
面積		約46ha	約4ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		駅を中心とする地区中心商業地として幹線道路等の都市施設整備と併せ、老朽建築物の建て替え、用途混在の解消等により、駅周辺の商業地にふさわしい都市環境の向上を図る。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい、個性・魅力のある都市空間の形成を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	土地の合理的な高度利用と用途純化を図るため、土地区画整理事業、街路事業等に加え、優良建築物等整備事業等の実施を促進する。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい土地利用と土地の合理的な高度利用を図るため、都市基盤施設整備を進める。
	主要な都市施設の整備に関する事項	土地区画整理事業、街路事業等により、東口駅前広場、東口駅前通り線、西口の善行長後線等の都市施設整備を推進する。	片瀬江ノ島駅の改築、駅前広場及び駅前通り線の再整備、境川緑地の整備等を行う。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅周辺地区にふさわしいまち並みの形成を図るべく、都市施設等の整備と土地利用、建築物の誘導等を一体的に推進する。	レクリエーション、リゾート、文化、観光交流活動の都市拠点の玄関口にふさわしい都市景観形成を図る。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項		
要整備地区の名称、面積		<u>長後駅周辺地区</u> 約5ha	片瀬江ノ島駅周辺地区 約4ha
二項再開発促進地区の名称、面積		<u>長後駅東口地区</u> 約6ha	

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		7 村岡地区	8 円行地区
面積		約 130ha	約 16ha
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上に係る目標)		公共交通体系の強化のため、旅客新駅の実現を図り、それに必要な駅前広場、幹線道路等の都市施設整備を行うことにより、本区域の新たな広域性を有した交通拠点を形成する。	産業リノベーションによって土地利用転換される工業地を次世代型あるいは、都市型産業基盤として再整備し産業活動の継続と魅力ある就業空間、都市空間の形成を進める。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	駅前地区については、新たな交通拠点形成にふさわしい土地利用を図り、周辺地区については、現在の良好な住宅地としての土地利用を保全する。	土地の合理的かつ高度な利用と建物配置密度に配慮しオープンスペースを確保するため、地区計画制度等を活用する。
	主要な都市施設の整備に関する事項	旅客新駅の設置及びそれに関連する駅前広場、幹線道路等の整備を進める。	オープンスペースとしての公園、緑地確保と併せ地区幹線プロムナードを進める。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅前地区については、 <u>拠点地区</u> にふさわしいまち並みの形成を図り、周辺地区については、現在の良好な市街地環境の保全を図る。	インダストリアルパーク及びリサーチパークとして整備することにより、周辺工業地内でアメニティー空間となる市街地環境形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	＝	＝
要整備地区の名称、面積		＝	＝
二項再開発促進地区の名称、面積		・村岡地区 約 10ha	＝

■別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		7 村岡地区	8 円行地区
面積		約 178ha	約 16ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		公共交通体系の強化のため、旅客新駅の実現を図り、それに必要な駅前広場、幹線道路等の都市施設整備を行うことにより、本区域の新たな広域性を有した交通拠点を形成する。	産業リノベーションによって土地利用転換される工業地を次世代型あるいは、都市型産業基盤として再整備し産業活動の継続と魅力ある就業空間、都市空間の形成を進める。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	駅前地区については、新たな交通拠点形成にふさわしい土地利用を図り、周辺地区については、現在の良好な住宅地としての土地利用を保全する。	土地の合理的かつ高度な利用と建物配置密度に配慮しオープンスペースを確保するため、地区計画制度等を活用する。
	主要な都市施設の整備に関する事項	旅客新駅の設置及びそれに関連する駅前広場、幹線道路等の整備を進める。	オープンスペースとしての公園、緑地確保と併せ地区幹線プロムナードを進める。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	駅前地区については、 <u>広域性を有する交通拠点</u> にふさわしいまち並みの形成を図り、周辺地区については、現在の良好な市街地環境の保全を図る。	インダストリアルパーク及びリサーチパークとして整備することにより、周辺工業地内でアメニティー空間となる市街地環境形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項		
要整備地区の名称、面積			円行地区 約 16ha
二項再開発促進地区の名称、面積		村岡地区 約 3.6ha	

(新)

別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名	9 辻堂元町地区	
面積	約 19ha	
再開発の目標 (都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上に係る目標)	周辺の良好な住宅地環境と調和し、また環境や防災に配慮した都市空間形成をめざし、大規模工場跡地において、複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る。	
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	区画道路整備により適切な街区形成を進めるとともに、ユニバーサルデザインや環境に配慮した施設整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	地区南側の風致地区市街地に配慮し、建物高さ制限のほか、景観形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	二
要整備地区の名称、面積	二	
二項再開発促進地区の名称、面積	二	

■別表1 (一号市街地の目標及び方針)

地区名		9 辻堂元町地区
面積		約 19ha
再開発の目標 都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標		周辺の良好な住宅地環境と調和し、また環境に配慮した都市空間形成をめざし、大規模工場跡地において、複合都市機能の導入等、土地利用転換を図る。
土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針	適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	周辺市街地環境と調和する産業市街地、複合市街地形成に向け、地区計画を導入し、ふさわしい建築誘導を図る。
	主要な都市施設の整備に関する事項	区画道路整備により適切な街区形成を進めるとともに、ユニバーサルデザインや環境に配慮した施設整備を図る。
	都市の環境、景観等の維持、改善に関する事項	地区南側の風致地区市街地に配慮し、建物高さ制限のほか、景観形成を進める。
	その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項	
要整備地区の名称、面積		
二項再開発促進地区の名称、面積		

(新)

別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名		1 市民会館周辺地区
面積		約5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標		文化活動拠点にふさわしい文化施設等の機能更新を図るため、土地の高度利用化及びこれと一体になったオープンスペースの確保を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要		文化施設等の公共公益施設を中心とした複合的な都市機能の強化・充実に向け、土地の高度利用や密度配置を図る。
ハ 建築物の更新の方針		地区計画等で一体性のある空間形成を誘導しながら、老朽化した公共公益施設の建て替え、機能更新を順次図ることとする。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針		市街地整備事業等により、歩行者デッキ、公園、多目的広場、駐車場等の施設整備を進めるとともに、地区計画等によりオープンスペースのネットワーク化を計画的に図る。
ホ その他特記すべき事項		二

■別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発の計画の概要)

地区名	辻堂駅周辺地区	市民会館周辺地区
面積	約34ha	約5ha
イ 地区の再開発、整備等の主たる目標	<u>本区域南西部の地域拠点地区にふさわしい、大規模工場跡地の土地利用転換、都市機能の更新を図るため、幹線道路、広場等との施設の整備と、土地の高度利用促進を図る。</u>	文化活動拠点にふさわしい文化施設等の機能更新を図るため、土地の高度利用化及びこれと一体になったオープンスペースの確保を図る。
ロ 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	<u>商業、業務施設、都市型住宅、公共公益施設、研究開発施設等の秩序ある集積立地を進めるため、沿道区画整理型街路事業、土地区画整理事業の実施による適正な公共空間の確保を図るとともに、地区計画により建物用途及び土地利用密度の適正化に努めるものとする。</u>	文化施設等の公共公益施設を中心とした複合的な都市機能の強化・充実に向け、土地の高度利用や密度配置を図る。
ハ 建築物の更新の方針	<u>建築物の更新に当たっては、民間活力を主体として用途の適正化を図るとともに、都市空間・景観等の形成を進めるものとする。</u>	地区計画等で一体性のある空間形成を誘導しながら、老朽化した公共公益施設の建て替え、機能更新を順次図ることとする。
ニ 都市施設及び地区施設の整備の方針	<u>市施行の沿道区画整理型街路事業、土地区画整理事業により、幹線道路、広場、区画道路等の整備を図る。</u>	市街地整備事業等により、歩行者デッキ、公園、多目的広場、駐車場等の施設整備を進めるとともに、地区計画等によりオープンスペースのネットワーク化を計画的に図る。
ホ その他特記すべき事項	<u>一部事業完了</u>	

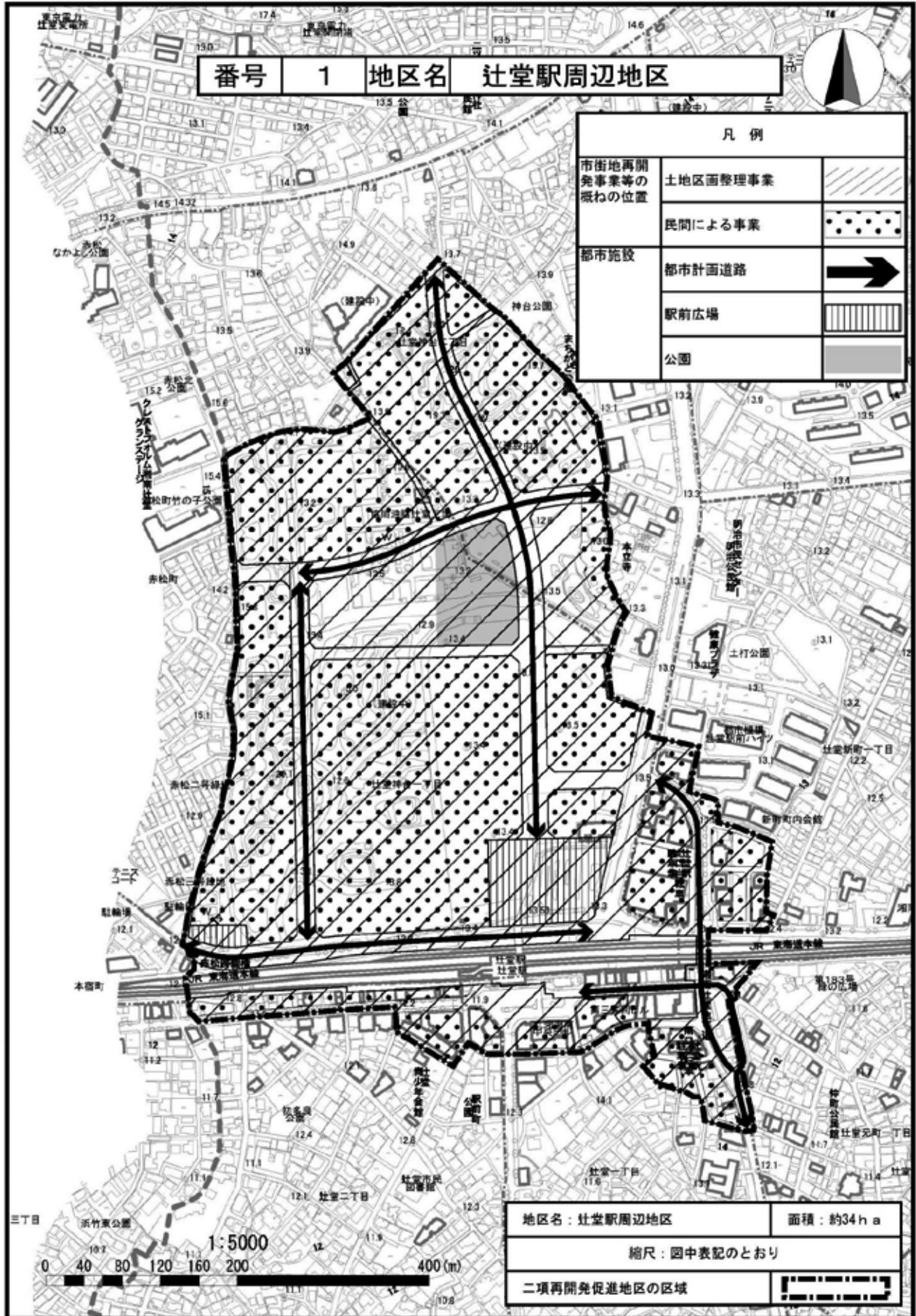
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発計画の概要)

地区名		2 村岡地区
面積		約 <u>10</u> ha
イ. 地区の再開発、整備の主たる目標		新たな広域性を有する交通拠点の形成に向け、旅客新駅の誘致、及び道路、広場等の都市施設の整備を図り、周辺地域との連携充実をめざす。
ロ. 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要		広域交通機能を支えるための旅客新駅の誘致及び駅前広場、幹線道路等を配置するとともに、それらと連携した都市サービス施設の機能的な配置を地区計画等により誘導し、充実した都市空間の形成をめざす。また、周辺環境や景観への配慮・連携により、地域特性を生かしたまちなみを形成する。
ハ. 建築物の更新の方針 (住宅供給と住宅地の環境改善の方針)		広域性を有する交通拠点にふさわしい都市サービスの提供に向け、交通施設等と一体となった業務等都市サービス施設の整備を市街地開発事業等により促進する。
ニ. 都市施設、地区施設の整備方針		新たな広域性を有する交通拠点にふさわしい、ユニバーサルデザインに配慮した道路、広場等の都市施設の整備を地区計画等により促進する。
ホ. その他の特記すべき事項		二

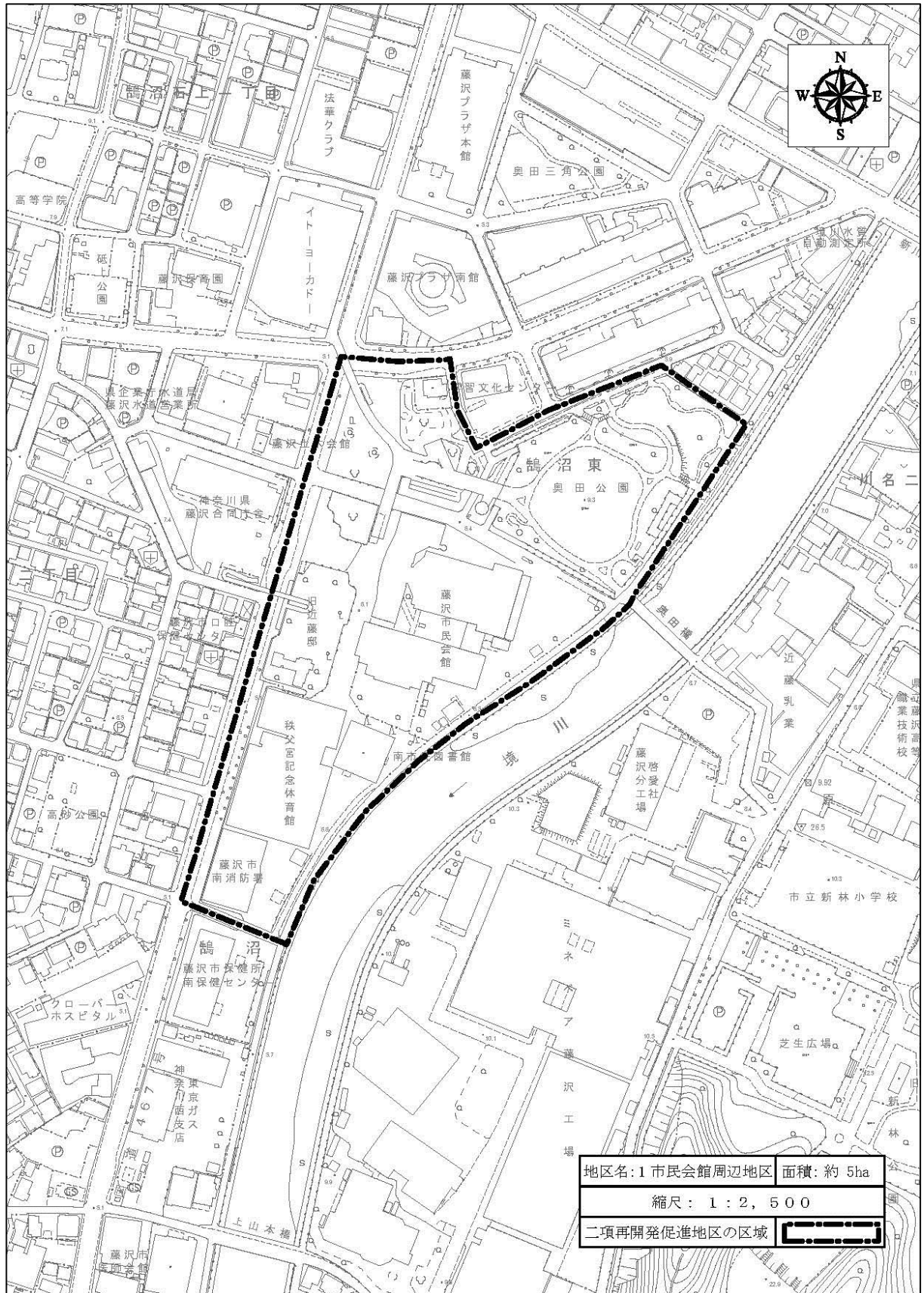
別表2 (二項再開発促進地区の整備又は開発計画の概要)

地区名	長後駅東口地区	村岡地区
面積	約6ha	約3.6ha
イ. 地区の再開発、整備の主たる目標	<u>地域拠点にふさわしい都市機能の更新を図るため、道路、広場等の都市施設の整備と土地の高度利用の促進を図ることを目的とする。</u>	新たな広域性を有する交通拠点の形成に向け、旅客新駅の誘致、及び道路、広場等の都市施設の整備を図り、周辺地域との連携充実をめざす。
ロ. 用途、密度に関する基本の方針、その他の土地利用計画の概要	<u>商業施設等の秩序ある集積を進めるため、土地区画整理事業の実施による適正な公共空間の確保を図るとともに、地区計画制度等により建物用途及び土地利用密度の適正化に努めるものとする。</u>	広域交通機能を支えるための旅客新駅の誘致及び駅前広場、幹線道路等を配置するとともに、それらと連携した都市サービス施設の機能的な配置を地区計画等により誘導し、充実した都市空間の形成をめざす。また、周辺環境や景観への配慮・連携により、地域特性を生かしたまちなみを形成する。
ハ. 建築物の更新の方針 (住宅供給と住宅地の環境改善の方針)	<u>建築物の更新にあたっては、民間活力を主体として用途の適正化を図るとともに、都市空間・景観等の形成を進めるものとする。</u>	広域性を有する交通拠点にふさわしい都市サービスの提供に向け、交通施設等と一体となった業務等都市サービス施設の整備を市街地開発事業等により促進する。
ニ. 都市施設、地区施設の整備方針	<u>市施行の土地区画整理事業により、道路、広場等の整備を進める。</u>	新たな広域性を有する交通拠点にふさわしい、ユニバーサルデザインに配慮した道路、広場等の都市施設の整備を地区計画等により促進する。
ホ. その他の特記すべき事項		

(新)



(新)



(新)

(新)

