

第188回 藤沢市都市計画審議会  
資料2-1

## 報告事項1

# 第8回線引き見直しについて

1. 第8回線引き見直しについて
2. 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
3. 区域区分の変更について
4. 都市再開発の方針の変更について
5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について
6. 今後のスケジュールについて

# 1. 第8回線引き見直しについて

2. 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

3. 区域区分の変更について

4. 都市再開発の方針の変更について

5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について

6. 今後のスケジュールについて

## ○線引き見直しとは

### 線引き見直し

神奈川県決定

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

区域区分の変更

都市再開発の方針の変更

住宅市街地の開発整備の方針の変更

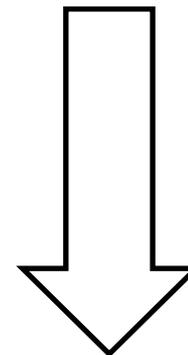
## ○神奈川県の線引き見直し

当初線引き : 昭和45年

⋮

第7回線引き見直し(前回) : 平成28年

第8回線引き見直し(今回)



おおむね5年ごとに  
県内一斉で行う

1. 第8回線引き見直しについて
2. 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
3. 区域区分の変更について
4. 都市再開発の方針の変更について
5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について
6. 今後のスケジュールについて

### ○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針とは

都市計画法第6条の2に規定され、一体の都市として整備、開発及び保全すべき区域として定められる都市計画区域全域を対象として、長期的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、都市計画の基本的な方針を定めるもの

都市計画法(抜粋)

(都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

第六条の二 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

### ○ 藤沢市都市マスタープランとの関係

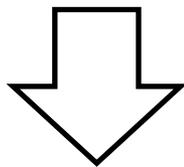
神奈川県が定める

#### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン)

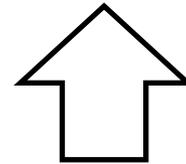
都市計画法第6条の2

都市計画区域全体を対象とした都市計画の基本的な方針

即する



反映する



藤沢市が定める

#### 市町村の都市計画に関する基本的な方針 (藤沢市都市マスタープラン)

都市計画法第18条の2

藤沢市の都市計画に関する基本的な方針

### ○ 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の構成

#### 第1章 神奈川の都市計画の方針

##### 1 県全域における基本方針

— 主に県が素案を作成

##### 2 湘南都市圏域における基本方針

— 主に市が素案を作成

#### 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

##### 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

##### 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

(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

(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

(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

##### 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

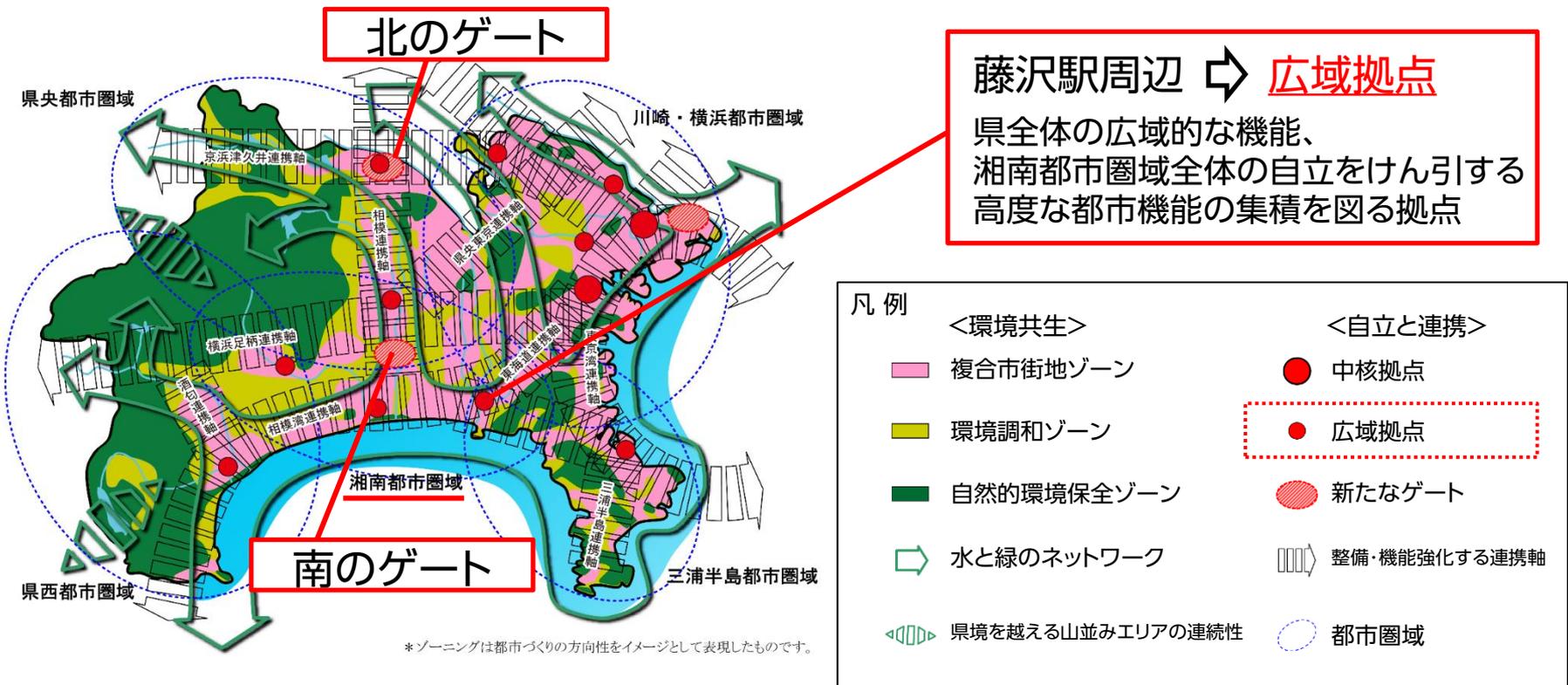
## 第1章 神奈川の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P6~

### 1 県全域における基本方針

#### 将来の県土・都市像

「地域の個性を伸ばし、活力と魅力あふれる強靱な都市 かながわ」

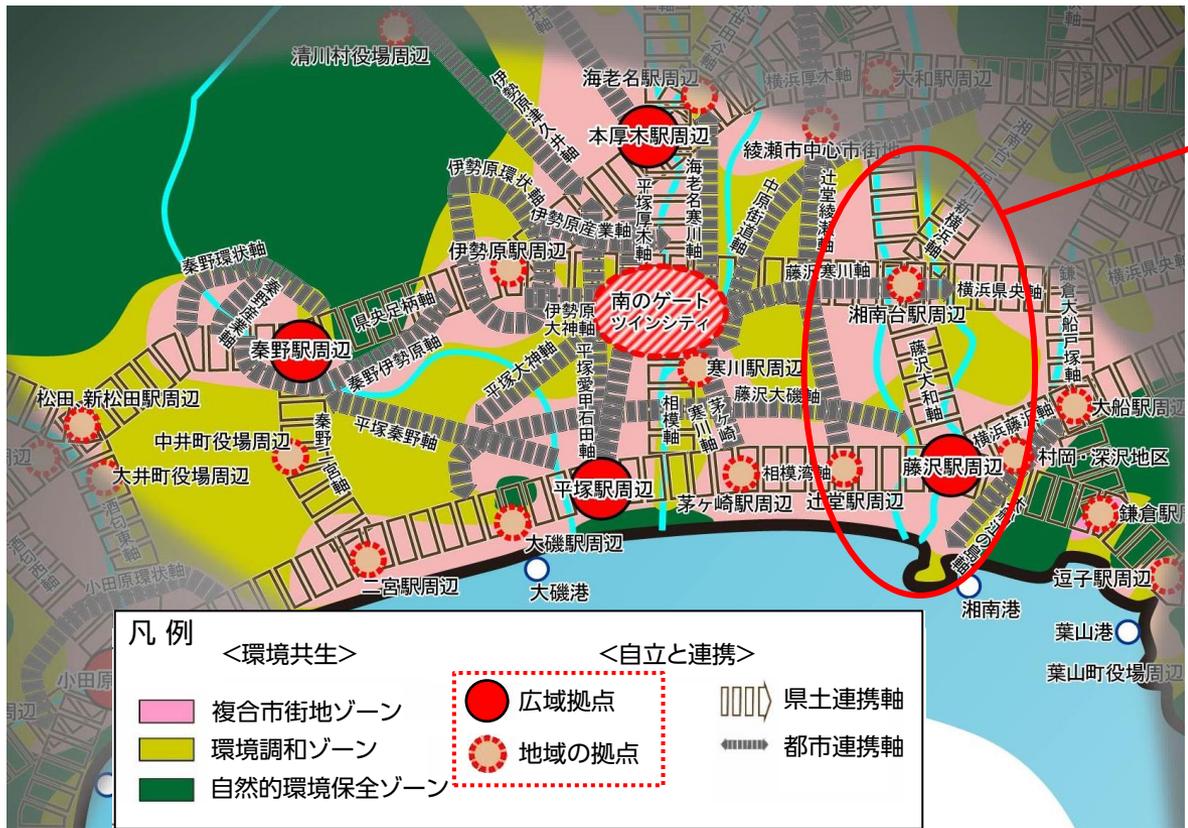


第1章 神奈川の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P16~

2 湘南都市圏域における基本方針

湘南都市圏域ー都市づくりの方向性ー



**藤沢市域**

藤沢駅周辺 ⇨ **広域拠点**

辻堂駅周辺

湘南台駅周辺

村岡(・深沢)地区

⇨ **地域の拠点**

※ゾーニングは都市づくりの方向性をイメージとして表現したものです。

### 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P26～

#### 1 都市計画区域における都市計画の目標

#### 主な変更点

○市街化区域への編入を予定する区域を新市街地ゾーンとして新たに設定

#### (3) 地域毎の市街地像

##### 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。

※前回の第7回線引き見直しでは「健康と文化の森地区」及び「新産業の森第二地区」を新市街地ゾーンとして設定し、令和6年3月29日に市街化区域へ編入  
今回は「新産業の森西部地区」を新市街地ゾーンとして設定

## 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P30~

### 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

#### 主な変更点

#### ○時点による人口の推計の変更

目標年次を令和17年として令和5年8月に示された神奈川県及び地域政策圏別の将来推計人口や国立社会保障・人口問題研究所の推計人口等を踏まえて推計

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

※神奈川県が推計した人口となり、本市が推計した人口とは異なります。

## 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P30~

### 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

#### 主な変更点

#### ○時点による産業の規模の変更

- ・区域区分の方針に関係しない卸小売販売額、就業構造の記載を削除し、市街化区域への編入枠(フレーム)の算定に用いる流通業務用地※を記載
- ・目標年次を令和17年として  
工業統計調査等における製造品出荷額の実績を基に工業出荷額を推計  
都市計画基礎調査の結果等を基に流通業務用地の面積を推計

区分 \ 年次	令和2年	令和17年
工業出荷額	約13,933億円 (約39,252億円)	おおむね16,863億円 (おおむね49,329億円)
流通業務用地※	約125.8ha (約417.8ha)	おおむね176.2ha (おおむね585.1ha)

※ ()内は湘南広域都市圏域の値を示す。

※令和17年の流通業務用地には、研究施設用地を含む。

## 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P34~

### 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

#### 主な変更点

#### ○災害に関する追記 (立地適正化計画の考え方や逆線引き※の観点について)

※逆線引き＝市街化調整区域への編入

#### 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

##### ウ 居住環境の改善又は維持に関する方針

(ウ) 災害ハザードエリアにおいては、被害想定<sup>①</sup>の周知と意識啓発を図るとともに、減災・防災対策を重点的に行う区域として、安心安全な居住環境づくりを図る。

##### オ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針

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

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

## 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P42~

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (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

#### 主な変更点

#### ○時点による道路の整備目標の変更

道路についてはおおむね10年以内の整備・供用や都市計画の決定・変更を予定している路線(自動車専用道路・主要幹線道路・幹線道路)を記載

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

# ○施設の整備目標について

(仮称) 遠藤葛原線

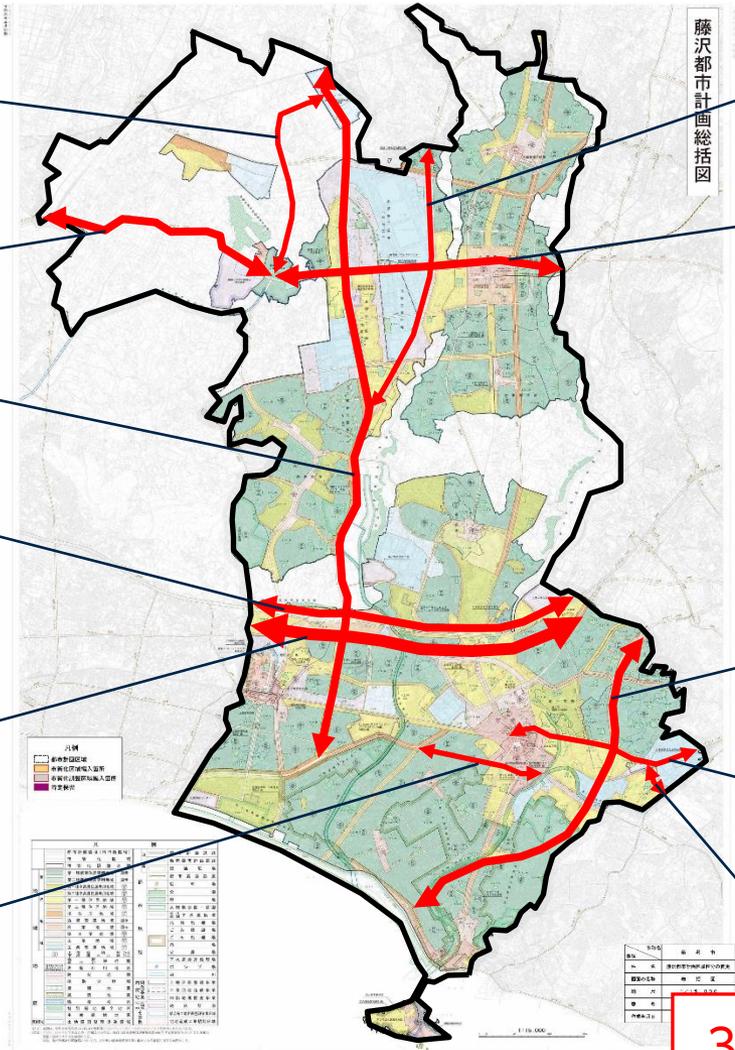
3・3・9遠藤宮原線

3・3・4藤沢厚木線

3・4・1国道1号線

1・4・1横浜湘南道路  
(首都圏中央連絡自動車道)

3・5・9鶴沼奥田線



3・3・3石川下土棚線

3・3・8高倉遠藤線

3・3・2横浜藤沢線

3・5・16藤沢村岡線

3・4・23村岡新駅南口通り線

## 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P48～

### 3 主要な都市計画の決定の方針

#### (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

#### 主な変更点

#### ○時点による市街地整備の目標の変更

市街地整備についておおむね10年以内に実施する予定としている主要な事業(市街地再開発事業・土地区画整理事業)を記載

事業の種類	地区の名称
市街地再開発事業	藤沢駅南口391地区
土地区画整理事業	北部第二(三地区) 村岡・深沢地区 健康と文化の森地区 新産業の森第二地区

# ○市街地整備の目標について

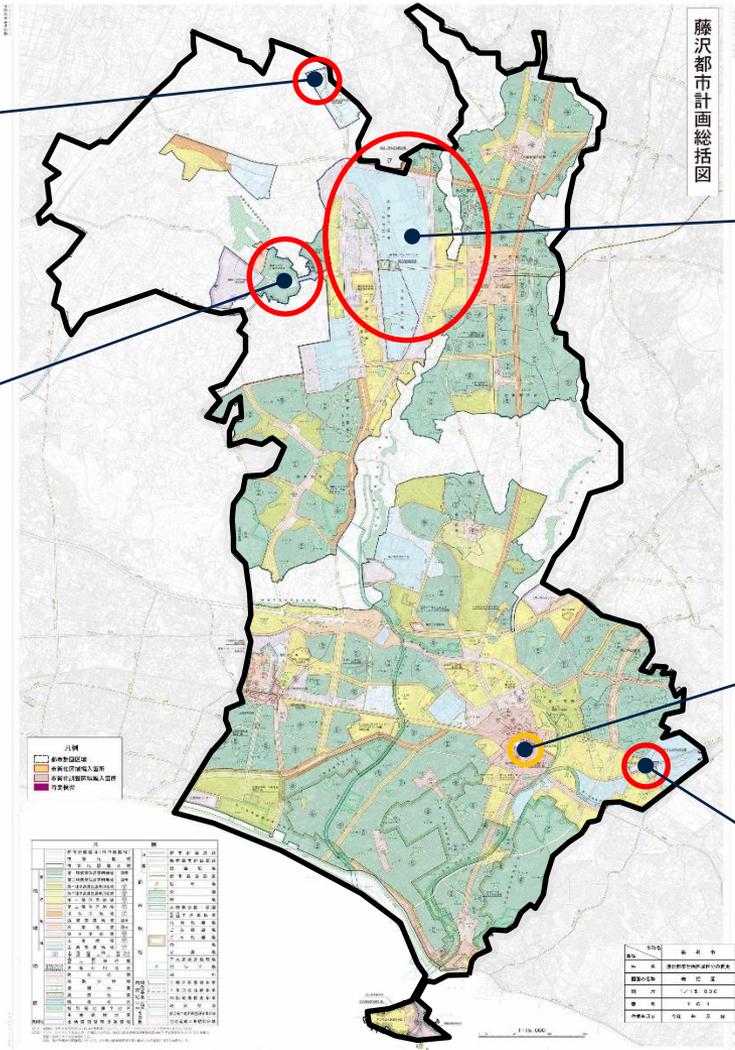
新産業の森第二地区  
(土地区画整理事業)

健康と文化の森地区  
(土地区画整理事業)

北部第二(三地区)  
(土地区画整理事業)

藤沢駅南口391地区  
(市街地再開発事業)

村岡・深沢地区  
(土地区画整理事業)



第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P54~

3 主要な都市計画の決定の方針

(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

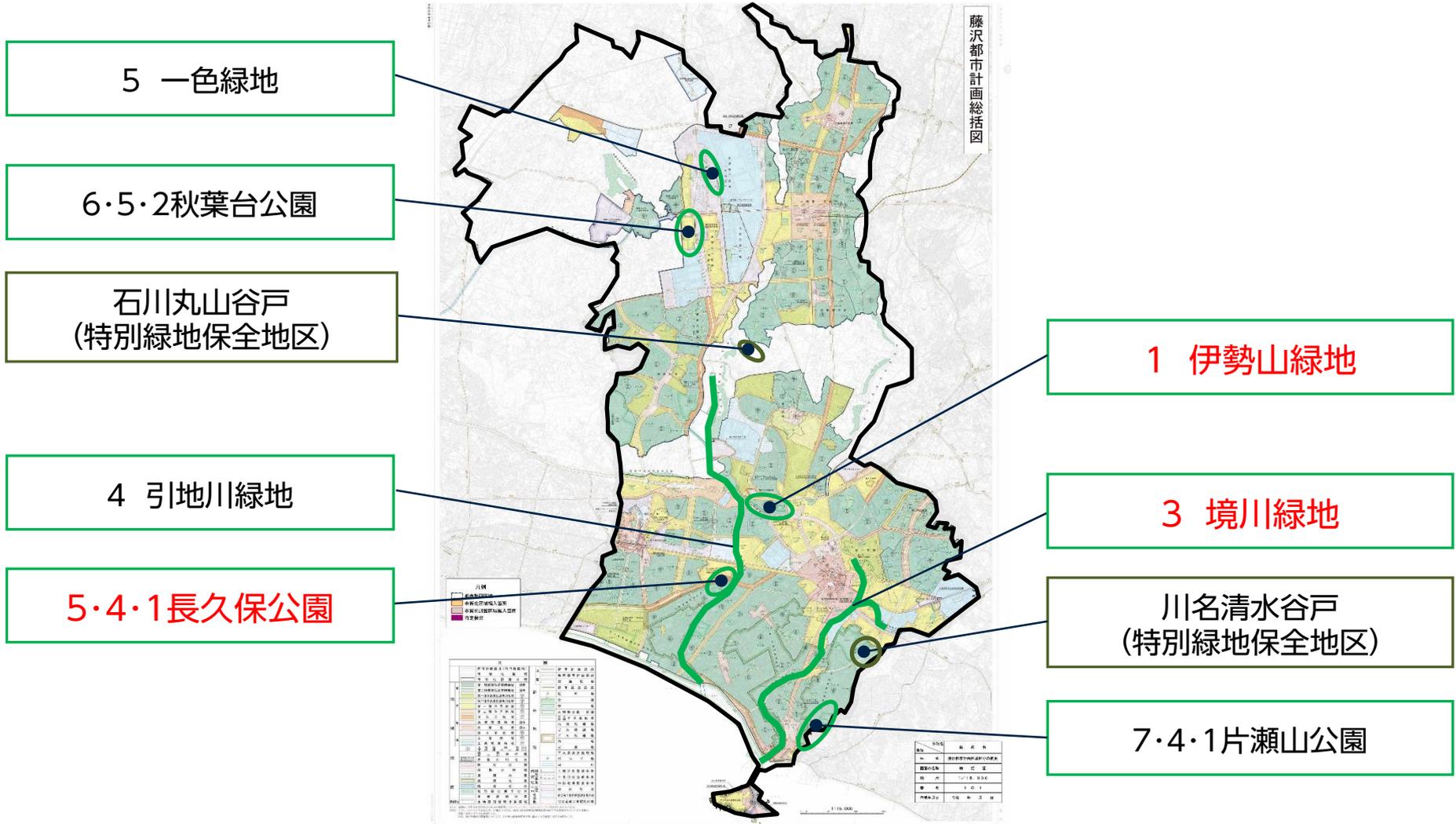
主な変更点

○時点による主要な緑地の確保目標の変更

特別緑地保全地区・公園緑地についておおむね10年以内の整備・供用や都市計画の決定・変更を予定している地区及び施設を記載

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

# ○主要な緑地の確保目標について



## 第2章 藤沢都市計画区域の都市計画の方針

資料2-2 新旧対照表 P62~

### 4 都市防災に関する都市計画の決定の方針

#### 主な変更点

#### ○災害復興に向けた事前取組に関する追記

##### (1) 基本方針等

##### ① 基本方針

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

#### ○土砂災害対策に関する追記

##### (1) 基本方針等

##### ② 都市防災のための施策の概要

##### ウ 土砂災害対策

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

1. 第8回線引き見直しについて

2. 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

**3. 区域区分の変更について**

4. 都市再開発の方針の変更について

5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について

6. 今後のスケジュールについて

# 3. 区域区分の変更について

## ○区域区分とは

資料2-2 新旧対照表 P72~

都市計画法第7条に規定するもので、都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分を定めることができる。

### 主な変更点

#### ○時点による人口フレームの変更

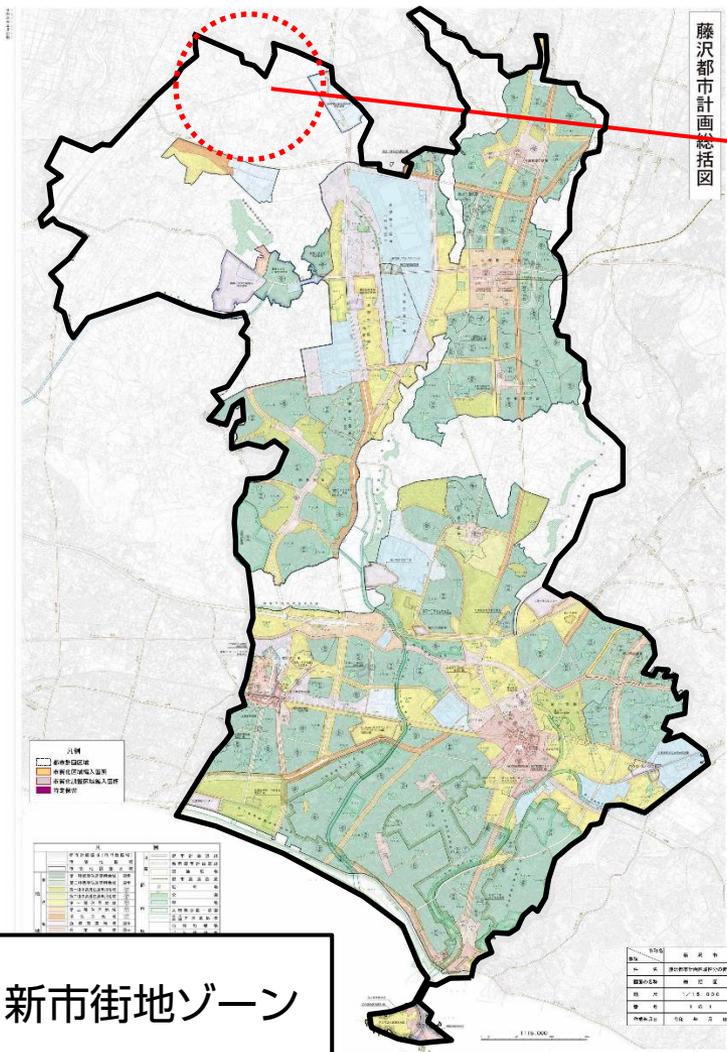
「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」に基づき設定

区 分	年 次	令和2年	令和17年
都市計画区域内人口		437千人	445千人
市街化区域内人口		417千人	426千人
保留人口(うち特定保留人口)		—	—(-)

# 3. 区域区分の変更について

## ○保留区域の設定について

資料2-2 新旧対照表 P68～



### 新産業の森西部地区

【都市計画区域の整備、開発及び保全の方針】  
 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、検討を行っていく区域として  
**新市街地ゾーン(一般保留フレーム)に設定**

## ○保留区域の設定について

### 保留区域

都市計画区域の市街地の目標人口や工業用地に相当する面積の全てを市街化区域として設定せず、その一部を保留し、計画的市街地整備の実施が確実にになった段階で市街化区域に編入する制度。

線引き見直し時に位置及び区域を明示して保留する「特定保留区域」と、区域を明示しない「一般保留フレーム」があり、  
今回は「一般保留フレーム」として設定。

→計画的な市街地整備が確実にになった時点で随時、市街化区域へ編入する

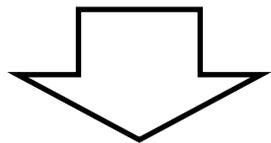
# 3. 区域区分の変更について

## ○新産業の森地区について

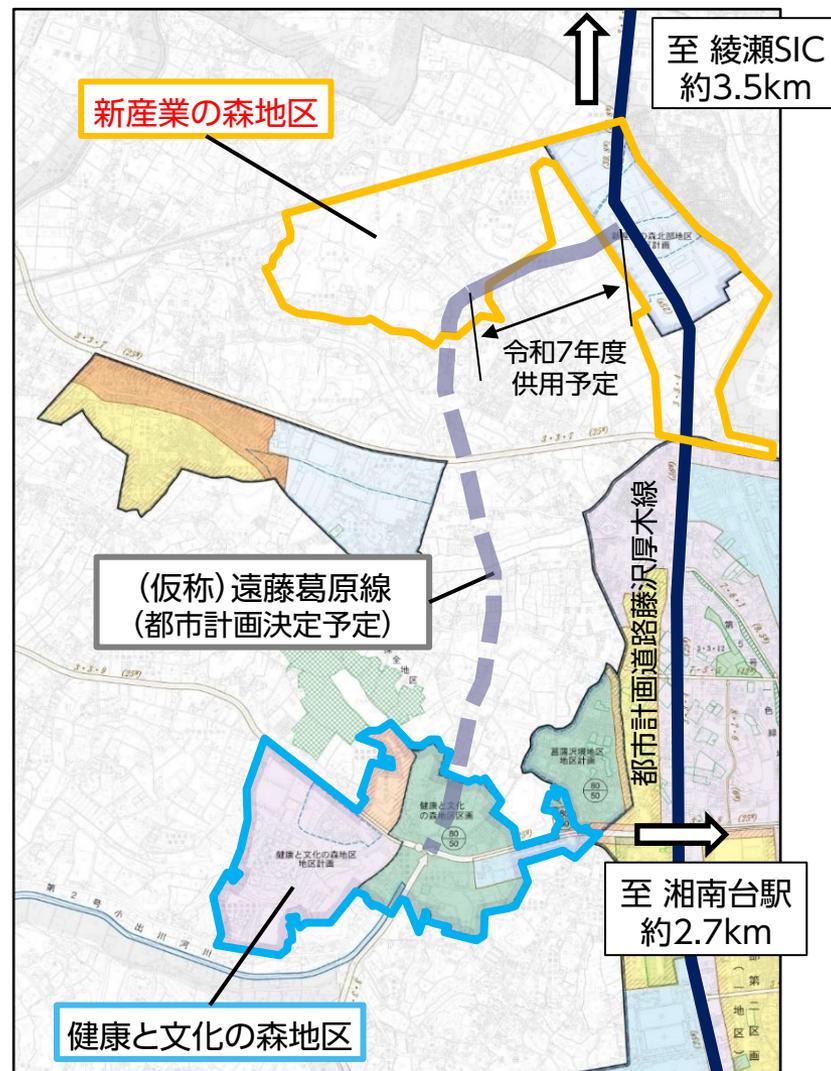
### 【新産業の森地区】

#### 藤沢市都市マスタープラン

産業交流を導く新たな産業拠点として  
周辺環境と調和した効果的な施設緑化等により  
豊かな緑につつまれた「新産業の森」の形成を  
目指す。



段階的に計画的な市街地整備を進め  
産業用地を確保



# 3. 区域区分の変更について

## ○新産業の森地区について

新産業の森地区  
全体 約110ha

新産業の森第二地区 約8.4ha  
令和5年度に市街化区域へ編入

新産業の森北部地区 約23.3ha  
平成24年度、平成26年度に  
市街化区域へ編入

新産業の森西部地区  
新市街地ゾーン(一般保留フレーム)に設定



1. 第8回線引き見直しについて
2. 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
3. 区域区分の変更について
- 4. 都市再開発の方針の変更について**
5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について
6. 今後のスケジュールについて

## ○都市再開発の方針とは

資料2-2 新旧対照表 P75~

都市計画法第7条の2第1号に規定するもので、既成市街地を中心とした市街地における再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めるもの

### 一 号市街地

計画的な再開発が必要な市街地

### 二 項再開発促進地区

計画的な再開発が必要な市街地のうち、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

### 要整備地区

計画的な再開発が必要な市街地のうち、都市環境の向上等を図るうえで、特に効果が大きいと予想される地区

### 主な変更点

- 藤沢駅南口地区 → 再開発機運の上昇等から 要整備地区を二項再開発促進地区に変更
- 村岡地区 → 新駅整備事業の具体化に伴い 二項再開発促進地区の面積、目標等を変更



1. 第8回線引き見直しについて
2. 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
3. 区域区分の変更について
4. 都市再開発の方針の変更について
- 5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について**
6. 今後のスケジュールについて

## ○住宅市街地の開発整備の方針とは

資料2-2 新旧対照表 P103～

都市計画法第7条の2第2号に規定するもので、実現すべき住宅市街地のあり方、住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めるもの

重点地区の整備又は開発の計画の概要

「神奈川県住生活基本計画」に定める重点供給地域※のうち、特に計画的な住宅市街地の整備又は開発が必要な重点地区の位置及び当該地区の整備又は開発の計画の概要を示すもの

※重点供給地域 → 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域

主な変更点

### ○柄沢特定地区

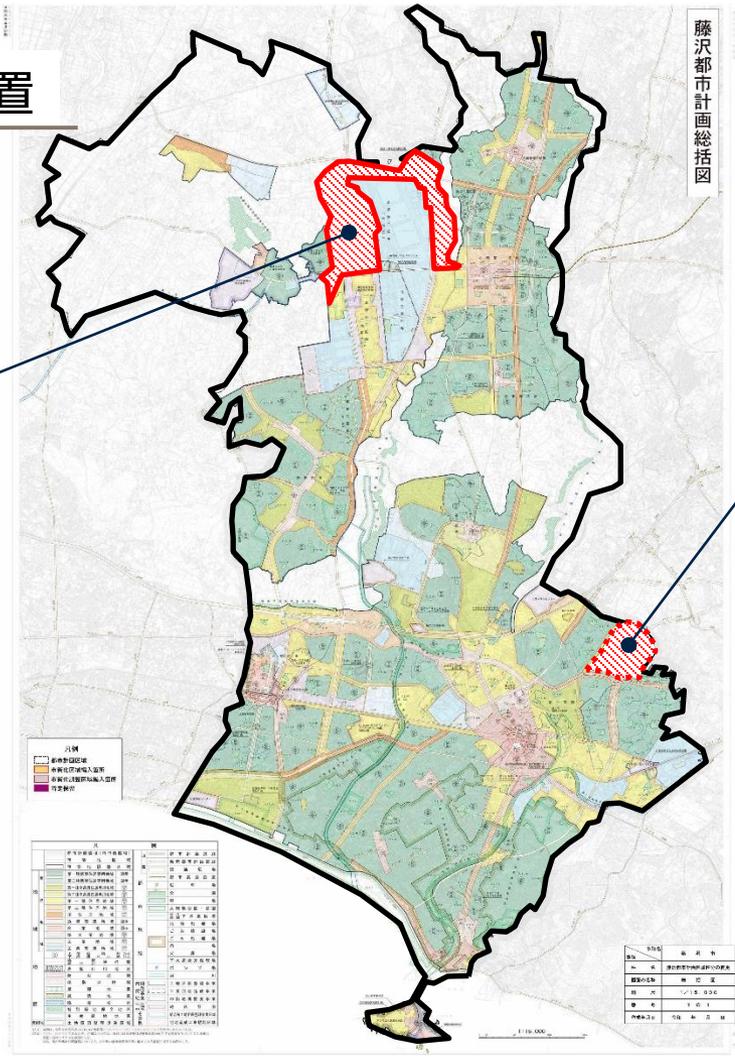
柄沢特定土地区画整理事業完了に伴い重点地区の整備又は開発の計画の概要から削除

## ○住宅市街地の開発整備の方針の変更について

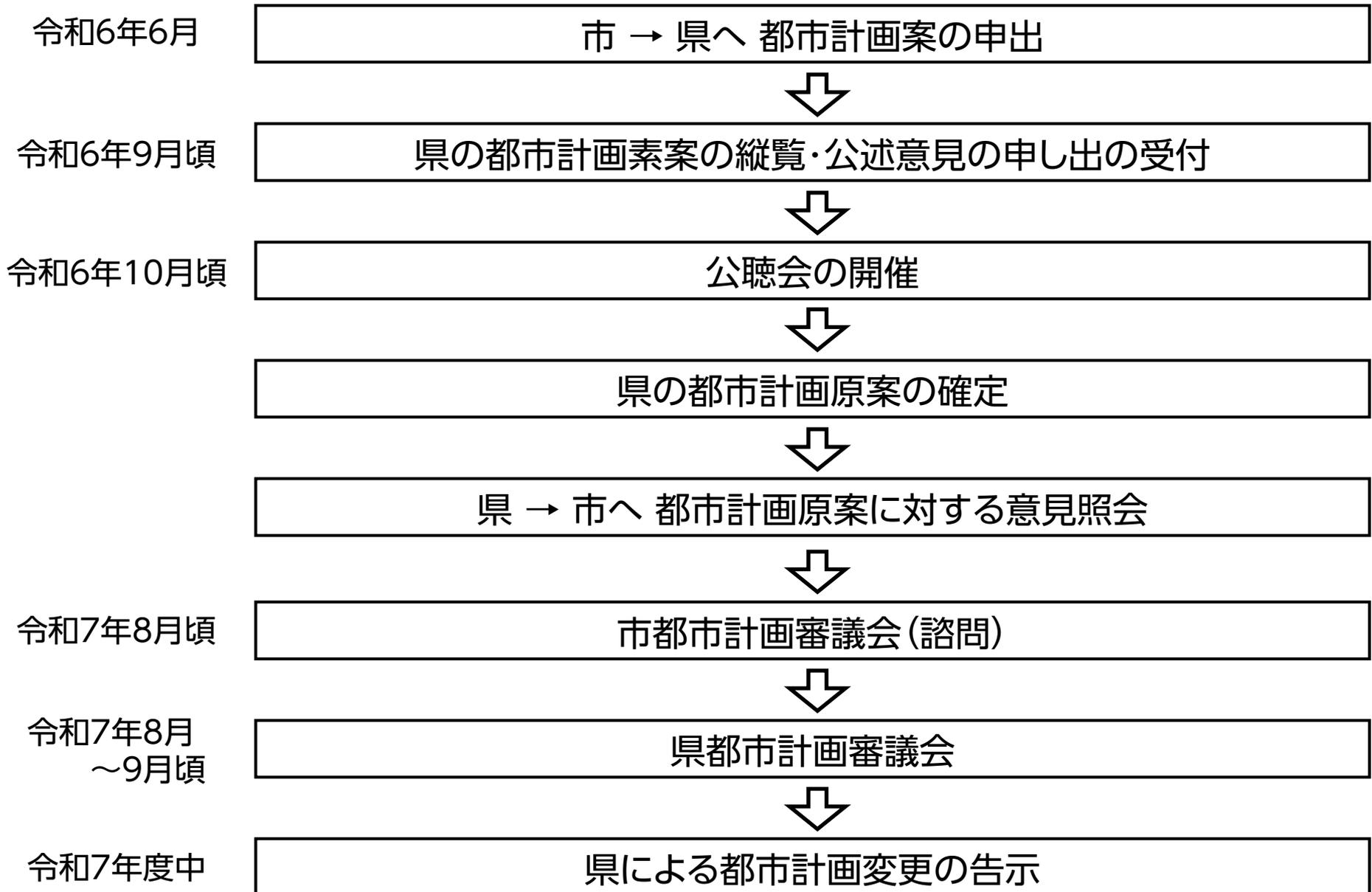
重点地区の位置

北部第二(三地区)地区

柄沢特定地区  
事業完了に伴い削除



1. 第8回線引き見直しについて
2. 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
3. 区域区分の変更について
4. 都市再開発の方針の変更について
5. 住宅市街地の開発整備の方針の変更について
6. 今後のスケジュールについて



## 報告事項1

# 第8回線引き見直しについて