

Fujisawa サステイナブル・スマートタウン地区地区計画の変更に係る都市計画提案に対する評価書

評価項目	評価
<p>第1 藤沢市のまちづくりに 関する方針との整合</p>	<p>「藤沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」では、県全域における基本方針を「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、…地域の個性を生かし、…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。」としています。また、本地区は、湘南都市圏域における基本方針では「複合市街地ゾーン」、方針附図では「住宅地」に位置づけられています。</p> <p>「藤沢都市計画都市再開発の方針」では、「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。」としています。</p> <p>「藤沢市都市マスタープラン」では、将来都市像において、「市民ひとりひとりが、自由に交流連携しながら、自立して、健康にいきいきと暮らせる都市をめざします。」とし、辻堂地区構想では、「高齢者、子育て機能に対応した土地利用も視野に入れ、地域に配慮したまちづくりを進めます。」としています。</p> <p>「藤沢市市政運営の総合指針2024」では、基本目標において「日頃から文化・スポーツを楽しみ、…郷土への誇りや愛着を実感できる都市を目指します。」「住み慣れた地域において、すべての人が、健康で、安心して暮らし続けられるよう、きめ細かな保健、医療、福祉、介護をさらに充実させ、共に支えあう地域社会を築き、心身ともに健やかな暮らしが実感できる都市を目指します。」としています。</p> <p>本提案は、住宅系を中心とした複合市街地を形成する提案となっております。また、高齢者向けの居住施設の立地により、地区内に多様な居住形態を提供することで、住み替えによる世代循環の実現を図り、将来にわたって多世代が共生し続けられるまちをめざしています。また、地区内の福祉施設が充実することで、高齢になっても住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる環境が整備される内容となっております。さらに、身近で手軽に運動ができる場を地域に提供することで、スポーツ・運動を通じた健康づくりが促進されるほか、多世代交流やコミュニティの活性化が地域の互助による地域福祉などにもつながることが期待されるなど、少子超高齢社会等の将来を見据えた「持続可能な都市づくり」をめざす提案となっております。まちづくりに関する方針と整合していると考えます。</p>
<p>第2 環境への影響に対する 配慮</p>	<p>今回の提案は、建物の規模に関する基準を変更する内容ではないことから、周辺への景観、日照等に影響の変化はないものと考えます。想定される建築計画による日照障害、風害等についても、調査等を行い周辺環境に著しい影響がない結果となっております。また、騒音や振動については、現在建築可能な用途との大きな差はなく、影響の変化はないものと考えます。交通面では、「老人ホーム」は、共同住宅と比較すると食材の搬入などサービス車両の増加が見込まれますが、一方で、居住者による自家用車利用は少なくなることから、影響は小さいものと考えます。</p> <p>今後、具体的な建築計画等を検討するに当たり周辺への影響など、現段階で予測し得なかった影響が確認された場合には、適切な措置を講じることが必要です。</p> <p>自然環境や生態系への配慮については、既に宅地造成が完了していることから影響の変化はありませんが、地区内の住環境の保全等を考慮したうえで、本地区北側の緑地帯の保全・再生に努め、周辺施設との緑のネットワークの構築に取り組む必要があります。</p>
<p>第3 まちづくりへの寄与</p>	<p>市全体に対しては、都市マスタープランに示す都市像である「健康にいきいきと暮らせる都市」や「個性ある地域で構成される都市」の実現と、藤沢市がめざす「健康寿命日本一」の実現に寄与していく提案となっております。地域周辺に対しては、本提案では、運動施設を周辺住民も利用可能とすることで、気軽に運動ができるようになるとともに、新たな高齢者向けの居住施設の立地により、住まいの選択肢を増やし状況に応じた暮らし方ができるようになることから、市民生活の質が向上するものと考えます。</p> <p>また、多世代共生や世代循環による持続可能なまちづくりの推進に寄与するほか、施設の運営に必要な職員、調理・清掃スタッフ等の多くの雇用も創出されるなどの地域経済への寄与も期待できます。ただし、介護職員の人材不足の課題もあることから、雇用に当たっては、周辺の介護施設への影響がないよう配慮が必要です。</p>

<p>第4 計画の合理性・実現性</p>	<p>本提案は、世代に偏りがある地区の現状や地区内の要望に加え、長期的な視点を踏まえた内容となっており、合理性があると考えます。また、運動施設については、地域コミュニティの活性化や地域住民の健康寿命の延伸に取り組めるよう、土地利用の方針にも「健康を通じた地域交流」が追加されており、提案内容が担保されるよう配慮されています。</p> <p>また、今回の提案において土地利用が検討される区域内には、景観計画において「風の道」として位置づけられている「緑道」がありますが、地区計画上、地区施設の位置づけは変更しないことから整備の担保性が維持されます。緑道の管理については現在と同様に、引き続き地区のマネジメント組織が携わることとされ、当該地の事業者も連携することが示されています。</p> <p>なお、事業の実現に必要な関係行政機関とは、これまでも市の関係各課等との調整が行われていますが、今後も県の福祉部局をはじめとする関係機関等と引き続き十分な調整を行う必要があります。</p>
<p>第5 周辺住民等との調整</p>	<p>提案者が地区内及び周辺住民を対象とした資料のポスティング及び説明会を実施し、市においても提案書の受理後に提案説明会を実施しています。説明会では、周辺の交通や施設内容に対する意見等がありましたが、提案の趣旨、変更の必要性について基本的な理解は得られていると考えます。</p>
<p>第6 適正な対象区域の設定</p>	<p>本提案には、区域の変更はありません。</p>
<p>総合評価</p>	<p>本提案は、地区の現状を捉えた上で、多世代が共生する将来を見据えた計画の変更を行う内容となっており、世代循環の実現や福祉の充実など、少子超高齢社会における持続可能なまちづくりにつながるものと評価できます。また、身近な運動施設の立地は、地域住民のニーズにも対応するもので、地域住民の生活の質や利便性を向上させるとともに、運動を通じた高齢者のフレイル予防や地域住民の健康づくりに加え、コミュニティの希薄化の課題に対し、多世代交流の促進やコミュニティの活性化も期待できるものと評価できます。ただし、今回提案された内容と市が策定する「Fujisawa サステイナブル・スマートタウンまちづくり方針」における地区の将来像との整合性を図るとともに、提案された内容を地区として将来にわたってめざしていくことを明確に位置づけるため、地区計画の目標については、一部修正する必要があります。</p> <p>以上のことから、提案された都市計画の内容は一部修正を加える必要があるものの適当であると判断します。</p> <p>なお、今後具体的な検討を進めていく際には、地区内の住民や周辺住民等に対し丁寧な説明を行うなど、より理解が得られるように努めてください。また、今回の提案では自動車による地区外からの来訪者が見込まれることから、事業実施に当たっては、住宅地への影響を考慮した動線の誘導や駐車場の配置を検討するとともに、地区周辺の交通状況を踏まえ自転車の利用促進やシャトルバスの運行を検討するなど、交通環境への負担軽減に努めてください。施設の管理・運営においても、地区内の住環境や周辺の交通環境等への十分な対策を検討するほか、風の道や緑のネットワークの維持に努めるとともに、地区内の世代を循環させ多世代が共生できるスキームを検討し、持続可能なまちづくりの実現に取り組んでください。</p>