

---

## 藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針

---

2018年（平成30年）3月

藤 沢 市



---

## 目次

---

### 第1章 見直しの基本方針について

1	はじめに	1
2	見直し方針の位置付け	2
3	見直し対象公園・緑地	3
4	見直しの基本方針	5

### 第2章 見直しの過程及び見直し結果について

1	見直しの過程	6
2	長期未着手都市計画公園・緑地の見直し結果	34
3	公園・緑地を追加する必要性	37
4	都市計画変更手続き	39

### 第3章 今後の見直しのあり方について

1	今後の課題	40
2	適時適切な都市計画公園・緑地の見直し	41

### 見直しカルテ

No. 1	2・2・1	州花公園	44	No. 2	2・2・2	西行公園	48
No. 3	2・2・3	西原公園	52	No. 4	2・2・6	鎌倉道公園	56
No. 5	2・2・7	宮畑公園	60	No. 6	2・2・8	原川名公園	64
No. 7	2・2・9	市場公園	68	No. 8	2・2・10	前河内公園	72
No. 9	2・2・11	通町公園	76	No.10	2・2・12	賀来公園	80
No.11	2・2・13	下藤ヶ谷公園	84	No.12	2・2・15	一木公園	88
No.13	2・2・16	高根公園	92	No.14	2・2・17	柳原公園	96
No.15	2・2・18	本鵜沼公園	100	No.16	2・2・19	下沢公園	104
No.17	2・2・20	中井公園	108	No.18	2・2・21	大東公園	112
No.19	2・2・22	花沢公園	116	No.20	2・2・27	柳小路公園	120
No.21	2・2・29	中岡公園	124	No.22	2・2・32	北浜見山公園	128
No.23	2・2・33	勘久公園	132	No.24	2・2・34	堺田公園	136
No.25	2・2・37	熊ノ森公園	140	No.26	2・2・39	北町公園	144
No.27	2・2・43	堂面公園	148	No.28	2・2・44	出口公園	152

No.29	2・2・45	蛙池公園・・・156	No.30	2・2・46	後山公園・・・160
No.31	2・2・52	桜新道公園・164	No.32	2・2・57	東横須賀公園・168
No.33	2・2・60	西宮越公園・172	No.34	2・2・65	中横須賀公園・176
No.35	2・2・66	吉野町公園・180	No.36	2・2・67	本藤公園・・・184
No.37	2・2・68	入町公園・・・188	No.38	2・2・69	南仲町公園・192
No.39	2・2・76	遊行寺公園・196	No.40	2・2・77	大門公園・・・200
No.41	3・2・2	西方公園・・・204	No.42	3・2・3	太平台公園・208
No.43	3・2・4	桜花公園・・・212	No.44	3・2・6	柏山公園・・・216
No.45	3・2・9	御所ヶ谷公園・220	No.46	3・2・11	落合公園・・・224
No.47	3・3・2	翠ヶ丘公園・228	No.48	3・3・3	外原公園・・・232
No.49	3・3・4	宮前公園・・・236	No.50	3・3・5	桜小路公園・240
No.51	5・4・1	長久保公園・244	No.52	7・4・1	片瀬山公園・248
No.53	1	伊勢山緑地・・・・・・252	No.54	3	境川緑地・・・・・・256
No.55	4	引地川緑地・・・・・・260			

## 参考資料

1	見直し関連図集	・・・・・・	参	1
2	策定に係る主な経過	・・・・・・	参	20
3	用語の解説	・・・・・・	参	22

## 第1章 見直しの基本方針について

### 1 はじめに

藤沢市の公園・緑地配置計画は、1957年（昭和32年）、『藤沢総合都市計画<sup>※</sup>』に基づき、都市計画決定（変更）された公園・緑地がその原型を形成しています。その後は、都市計画公園・緑地の追加とともに、土地区画整理事業等と相まって、着実に都市計画公園・緑地の整備を推進してきたものの、未だに長期間事業に着手していない、いわゆる「長期未着手都市計画公園・緑地」が多数存在しています。

長期未着手都市計画公園・緑地については、全国規模での課題となっているため、国や県においても見直しに関する取組を行っています。

このような状況の中、2015年（平成27年）3月に神奈川県が『都市計画公園・緑地見直しのガイドライン』を策定したことを受け、本市でも見直しに対する基本的な考え方を示すため、2016年（平成28年）3月に『藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方（以下「基本的な考え方」という。）』を策定しました。

基本的な考え方に基づき、長期未着手都市計画公園・緑地の具体的な見直しを進めるため、2016年（平成28年）5月に藤沢市都市計画審議会へ諮問を行い、「より専門的な見地からの詳細な見直し検討作業を行う必要がある」とのことから、当審議会に『都市計画公園・緑地見直し専門部会』が設置され、学識経験者を交えた調査検討を進めてきました。

この度、本部会での検討経過等を取りまとめたことから、『藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針（以下「見直し方針」という。）』を策定するものです。

※ 藤沢総合都市計画は、1957年（昭和32年）に策定した最初の藤沢市都市マスタープランというべきものであり、本市の法定都市計画は、これをもとに進められてきました。なお、1992年（平成4年）の都市計画法改正により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市マスタープラン）」が都市計画法に位置付けられるとともに、2014年（平成26年）8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が公表されたときは、当該計画の一部事項が、都市マスタープランの一部とみなされることとなりました。

【参考】1999年（平成11年）2月 藤沢市都市マスタープラン 策定

2011年（平成23年）3月 藤沢市都市マスタープラン 改定

2017年（平成29年）3月 藤沢市立地適正化計画 策定

2018年（平成30年）3月 藤沢市都市マスタープラン 部分改定

## 2 見直し方針の位置付け

見直し方針は『藤沢市都市マスタープラン』及び『藤沢市緑の基本計画（2011年（平成23年）7月改定）』に即した『基本的な考え方』に基づき、策定するものです（図-1）。

見直し方針には、長期未着手都市計画公園・緑地の具体的な見直しの過程及び見直し結果等を記載しています。なお、見直し方針に特段、記載のない事項は、基本的な考え方に基づくものとします。

今後は、本方針を踏まえ、「（仮称）藤沢市都市計画公園・緑地の整備に関する方針」を策定し、都市計画公園・緑地の整備や、長期未着手区域の解消に向けた取り組み等を示していくものとします。

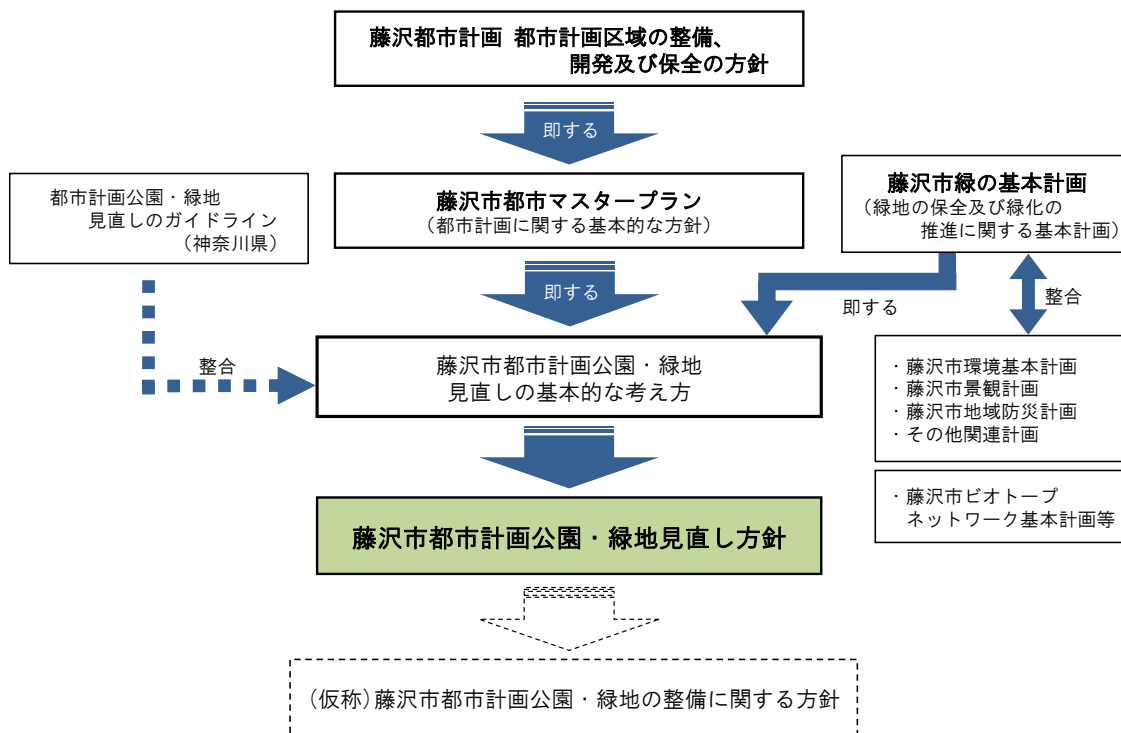


図-1 上位計画との関連性

### 3 見直し対象公園・緑地

2017年（平成29年）4月1日現在、本市には197箇所、面積約249.26haの都市計画公園・緑地（墓園）※があり、このうち、142箇所、面積約224.92haが整備済み（事業中含む。）となります。見直し対象は原則として都市計画決定（当初）から20年以上事業に未着手な区域を有する公園・緑地（長期未着手都市計画公園・緑地）とします。本市における見直し対象公園・緑地は次の55箇所、面積約24.34haとなります（表-1、図-2）。

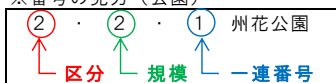
※9・6・1 湘南海岸公園は神奈川県が主体的に見直しを進めるため、除いています。

表-1 見直し対象公園・緑地

管理No.	名称			種別	開設状況※	管理No.	名称			種別	開設状況※		
	番号※	公園名					番号※	公園名					
1	2	2	1	州花公園	街区	未	29	2	2	45	蛙池公園	街区	未
2	2	2	2	西行公園	街区	未	30	2	2	46	後山公園	街区	一部
3	2	2	3	西原公園	街区	一部	31	2	2	52	桜新道公園	街区	未
4	2	2	6	鎌倉道公園	街区	未	32	2	2	57	東横須賀公園	街区	一部
5	2	2	7	宮畑公園	街区	未	33	2	2	60	西宮越公園	街区	未
6	2	2	8	原川名公園	街区	未	34	2	2	65	中横須賀公園	街区	一部
7	2	2	9	市場公園	街区	未	35	2	2	66	吉野町公園	街区	未
8	2	2	10	前河内公園	街区	一部	36	2	2	67	本藤公園	街区	未
9	2	2	11	通町公園	街区	未	37	2	2	68	入町公園	街区	一部
10	2	2	12	賀来公園	街区	未	38	2	2	69	南仲町公園	街区	未
11	2	2	13	下藤ヶ谷公園	街区	一部	39	2	2	76	遊行寺公園	街区	未
12	2	2	15	一木公園	街区	一部	40	2	2	77	大門公園	街区	未
13	2	2	16	高根公園	街区	一部	41	3	2	2	西方公園	近隣	一部
14	2	2	17	柳原公園	街区	未	42	3	2	3	太平台公園	近隣	一部
15	2	2	18	本鶴沼公園	街区	未	43	3	2	4	桜花公園	近隣	一部
16	2	2	19	下沢公園	街区	一部	44	3	2	6	柏山公園	近隣	一部
17	2	2	20	中井公園	街区	未	45	3	2	9	御所ヶ谷公園	近隣	一部
18	2	2	21	大東公園	街区	未	46	3	2	11	落合公園	近隣	未
19	2	2	22	花沢公園	街区	未	47	3	3	2	翠ヶ丘公園	近隣	一部
20	2	2	27	柳小路公園	街区	未	48	3	3	3	外原公園	近隣	一部
21	2	2	29	中岡公園	街区	未	49	3	3	4	宮前公園	近隣	未
22	2	2	32	北浜見山公園	街区	一部	50	3	3	5	桜小路公園	近隣	一部
23	2	2	33	勤久公園	街区	一部	51	5	4	1	長久保公園	総合	一部
24	2	2	34	堺田公園	街区	未	52	7	4	1	片瀬山公園	風致	一部
25	2	2	37	熊ノ森公園	街区	未	53			1	伊勢山緑地	緑地	一部
26	2	2	39	北町公園	街区	一部	54			3	境川緑地	緑地	一部
27	2	2	43	堂面公園	街区	未	55			4	引地川緑地	緑地	一部
28	2	2	44	出口公園	街区	未							

※一部：都市計画公園・緑地の一部が整備済みであるもの（26箇所）  
未：都市計画公園・緑地の全域が長期未着手であるもの（29箇所）

※番号の見方（公園）



【区分】

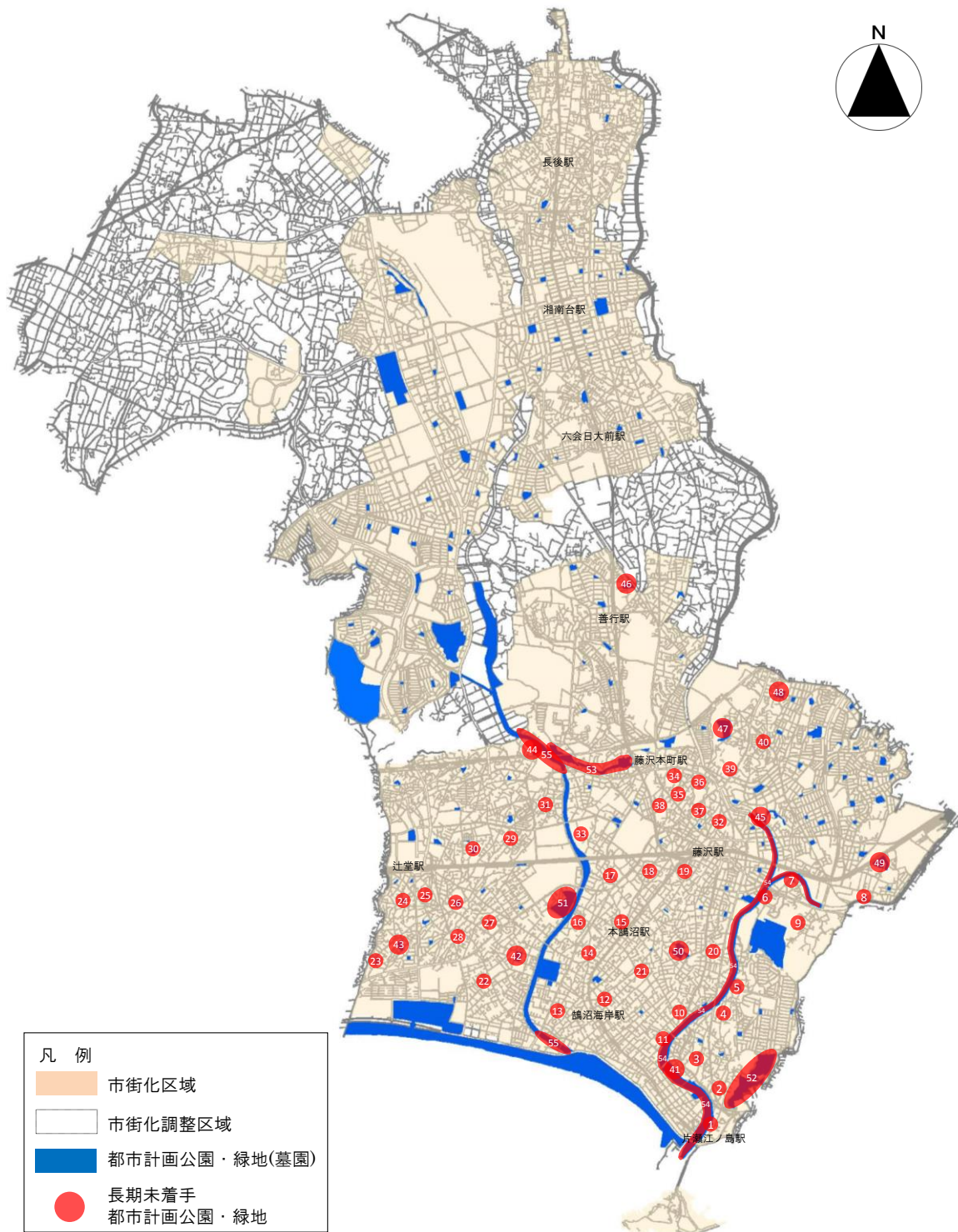
- 2 街区公園
- 3 近隣公園
- 4 地区公園
- 5 総合公園
- 6 運動公園
- 7 特殊公園（風致公園）
- 8 特殊公園（動物公園等）
- 9 広域公園

【規模】

- 2 面積1ha未満のもの
- 3 面積1ha以上 4ha未満のもの
- 4 面積4ha以上 10ha未満のもの
- 5 面積10ha以上 50ha未満のもの
- 6 面積50ha以上 300ha未満のもの
- 7 面積300ha以上のもの

【一連番号】

区分、規模別の通し番号



※ 図中の数字は、表-1 の管理 No. の公園・緑地を示します。

図-2 見直し対象公園・緑地位置図 (2017年(平成29年)4月1日現在)



## 4 見直しの基本方針

本市では、1957年（昭和32年）に『藤沢総合都市計画』を策定し、市域南部に110箇所の公園・緑地を計画的に配置した都市計画決定がなされました。その当時、我が国は高度経済成長期に入っており、東京50km圏域に位置する本市では、人口の流入超過が続き、企業誘致の受け皿となる都市開発や良好な住宅地供給が時代の要請となりました。それを受け、『北部工業開発計画』、『西部開発計画』の策定とともに、職員や財源も北部地域や西部地域への分散化が求められていきました。一方で、公園配置計画の水準が高い南部地域では、人口流入と開発圧力による土地価格の高騰や土地の細分化等と相まって、公園・緑地整備が計画どおり進められなくなっていました。このような経過から現在に至って、南部地域を中心として「長期未着手都市計画公園・緑地」が多数存在する状況となっています。

近年の公園・緑地を取り巻く社会環境は、社会生活の高度化や都市居住の快適性の確保とともに大規模災害等により、公園・緑地の防災面での活用がこれまで以上に期待されるなど、公園・緑地に対するニーズがより高まっていることから、今後も公園・緑地の整備を引き続き推進するものです。しかしながら、「長期未着手都市計画公園・緑地」は、整備事業費の確保や長期的な建築制限などの課題をかかえています。したがって、『藤沢総合都市計画』が本市の発展に寄与してきた役割を踏まえ、長期未着手都市計画公園・緑地の個々の計画の必要性を再確認するため見直しを行うものです。

今回の見直しでは、住宅地や商業地などの地域性に配慮するとともに、都市計画公園の全域が未整備のものは、配置計画を十分に考慮するものとします。また、一部未整備の区域が残る都市計画公園・緑地は、周辺の公園・緑地の整備状況等も勘案した上で、一定の機能・整備水準が確保されているものについて、今後の拡張を行わないことも合わせて検討することとします。以上のことを勘案しつつ、次の「見直しの主な視点」により検討を進めるものとします。

### 見直しの主な視点

1. 公園・緑地の未到達区域※の解消に配慮する。
2. 公園・緑地における機能のうち、特に防災機能に配慮する。
3. 公園・緑地の周辺にあるコミュニティ関連施設（市民センター・公民館、小学校、病院等）の立地状況に配慮する。
4. 公園・緑地の代替地として既存ストックである市有地を積極的に活用する。

※「未到達区域」とは、半径250m（徒歩5分程度）以内に公園が配置されていない区域をさします。

## 第2章 見直しの過程及び見直し結果について

### 1 見直しの過程

#### (1) 上位計画における位置付け

見直し対象公園・緑地について、「①藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」「②藤沢市都市マスタープラン」「③藤沢市緑の基本計画」における位置付けを確認しました。

#### ①藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

神奈川県が2016年(平成28年)11月に都市計画変更を行った『藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』には、公園・緑地の都市計画決定の方針が、次のとおり示されています。

#### □藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(抜粋)

##### 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

##### ③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

##### 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。

## ②藤沢市都市マスタープラン

本プランの全体構想では、6つの「都市づくりの基本方針」を示すなか、緑（公園・緑地）に関連する項目を次のとおり位置付けています（表-2）。

また、地区別構想（13地区）における「まちづくりの基本方針」のなかでも、それぞれの地区に応じた公園・緑地の方針を示しています。

表-2 藤沢市都市マスタープラン（全体構想）における公園・緑地関連項目

都市づくりの基本方針（6つのテーマ）	項 目
3 低炭素社会構築にむけた都市づくり	湘南海岸と引地川、境川を中心とした水と緑の軸線と拠点の整備
	市街地における緑の回廊づくり
	ビオトープネットワークの形成
	斜面緑地の保全
	里山の活性化と三大谷戸（川名清水、石川丸山、遠藤笹窪）における特性に応じた計画的な保全
	農地の自然的空間・交流空間としての保全・活用
	身近な生活空間の緑化促進と都市緑化の推進
4 災害に強く安全な都市づくり	公園・緑地等の整備・保全
5 美しさに満ちた都市づくり	緑と水の繋がりによる5つのベルトと「みどりの景観拠点」の景観形成の充実
	公園その他公共公益施設におけるバリアフリー化の推進
	長寿命化対策等の適切な施設更新の推進
	適正配置をめざした都市計画公園の見直しの検討

【出典】藤沢市都市マスタープランをもとに作成

## ③藤沢市緑の基本計画

本計画では、緑（公園・緑地）の有する機能に着目し、4つの系統別に配置計画を示しています。

また、住区基幹公園、都市基幹公園及び特殊公園等について、個別に整備の方針等を示しています。

### □藤沢市緑の基本計画（抜粋）

第5章 緑地の配置計画 5-3 系統別の配置計画

緑のもつ防災機能、景観機能、環境保全機能、レクリエーション機能に着目し、その機能を効果的に発揮できるように、地域の特性や社会状況なども踏まえ、緑を系統的に配置します。

## 第6章 緑地の保全及び緑化の施策

### 6-2 公園緑地などの整備・保全の推進

公園緑地の整備は、未供用の都市計画公園のあり方や、各々の現状、課題などを考慮して、より実効性を重視して進めていきます。

また、既設の公園緑地は、各々の質や魅力の向上をめざして、適切に維持管理を行うとともに、老朽化の進んだ施設については、市民のニーズに合わせた改修を進めます。

#### (1) 都市公園

##### ① 住区基幹公園

##### ①-1 街区公園・近隣公園

地域コミュニティ形成の場や災害時の一時避難場所などの役割を担うとともに市民に潤いと安らぎを与える身近な緑の空間として、未供用の都市計画公園の整備、公園が不足している地域及び1人当たりの住区基幹公園面積が少ない地区での優先的な整備につとめます。

##### ①-2 地区公園

周辺の公園配置や利用形態を考慮しつつ、地域の核となるべく、必要な箇所に配置を検討します。

既設の長久保公園及び引地川親水公園については、質の向上、魅力づくりに引き続き取り組みます。特に、長久保公園については、都市緑化植物園の機能を有しており、緑の情報発信源として、機能の充実をはかります。

##### ③ 特殊公園

##### ③-1 風致公園

片瀬山公園は本市で唯一の風致公園であり、約9.5haの計画面積のうち、約2.9haを供用開始しています。公園の周辺は、江の島や歴史ある社寺が近接し、鎌倉市の緑と一体となって湘南海岸や国道134号などからの良好な景観形成の一端を担っており、観光資源としても魅力が大きいことなどから、今後も全面供用に向けて、整備につとめます。

##### ④ その他の公園緑地

##### ④-3 都市緑地

伊勢山緑地は、約4.3haの計画面積のうち約0.9haを供用開始しています。相模野台地の崖線の緑で、市街地の中でその存在意義は大きく、環境保全、景観保全の観点からも重要なため、全面供用に向けて整備につとめます。

#### ④-4 緑道

緑道については、都市計画緑地として位置づけられている引地川緑地と境川緑地については引き続き整備を継続し、その他の区域は河川事業や道路事業などと連携し、実質的な緑道空間の確保につとめます。

##### □引地川緑地（緑道）

藤沢市のほぼ中央を南北に流れる引地川においては下流の鵜沼橋から大庭鷹匠橋の区間、約6.4km、約36.4ha（河川部を含む）を都市計画決定し、一部を除き、おおむね整備が完了しています。今後は、県の下土棚遊水地事業との連携や、大和市との引地川を活用した都市連携をはかるなかで、大庭鷹匠橋から上流、大和市境までの間の都市計画決定を行い、順次施設整備をはかります。

##### □境川緑地（緑道）

都市計画決定区域約38.17ha（河川部を含む）のうち、約0.4ha（河川部を除く）が整備済みです。今後も河川事業、道路事業などと連携しつつ、整備につとめます。

## (2)見直し対象となる区域の選定

前述（第1章-3）のとおり、55箇所の都市計画公園・緑地における「長期未着手区域」を見直し対象としました（図-3、4）。

なお、今回の見直しは、既に整備済みの区域について、廃止や統合等の検証を行うものではありません。このため、一部整備済みの公園・緑地については、現状の利用方法に影響を与えるものではありません。

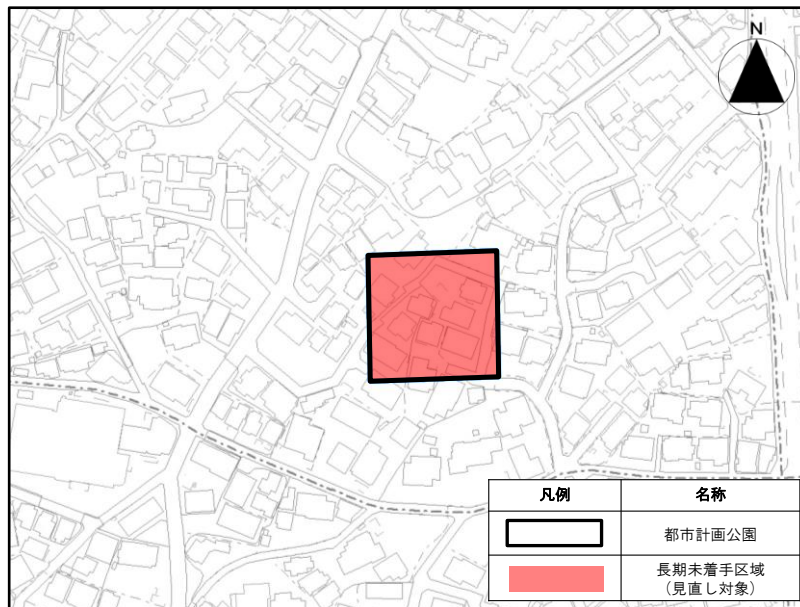


図-3 都市計画公園の全域が見直し対象である事例

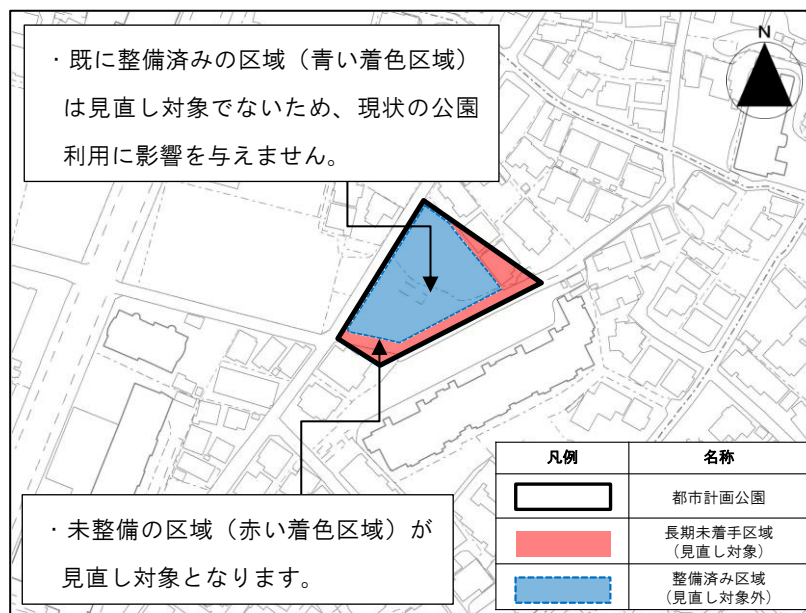


図-4 都市計画公園の一部区域が見直し対象である事例

(3)機能と周辺まちづくりとの整合性の検証

1)公園・緑地の機能

公園・緑地の機能を検証するにあたり、「藤沢市緑の基本計画」で整理されている「防災」「景観」「環境保全」「レクリエーション」の「4つの機能とその役割」に基づき詳細な評価項目を設定しました（表-3）。

表-3 みどりの機能と役割

機 能	内 容
① 防 災	A 避難場所、避難路
	B 自然災害からの防御
② 景 観	A 湘南の風致の形成と歴史文化の継承
	B 地域の優れた景観形成
	C 市街地の景観演出
③ 環 境 保 全	A 快適な生活環境の形成
	B 生きものの生息環境の形成
	C 自然の水循環の維持
④ レクリエーション	A 日常的なレクリエーションの場の形成
	B 自然とのふれあいの場の形成
	C 観光レクリエーションの場の形成

【出典】藤沢市緑の基本計画をもとに作成



## ①防 災

評価項目の設定にあたり、本市の地形上の特性を勘案し、主に「火災」「津波」「土砂災害」の観点に着目しました。

### A 避難場所、避難路

a 見直し対象の公園・緑地が延焼危険度の高い地域にある場合、当該公園・緑地を整備することにより、新たに空地を確保することができるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。延焼危険度の高い地域にある場合、避難場所確保の観点から公園・緑地を整備する効果が高いといえます。

評価にあたり、「藤沢市災害危険度判定調査（2015年（平成27年）3月）」における延焼危険度ランク※を活用しました（図-5、参考図-1）。

b 見直し対象の公園・緑地に接続する道路の幅員等を確認するとともに、当該公園・緑地を整備することにより、「行き止まり道路」が解消される可能性があるかという観点により、次のとおり評価項目を設定しました。行き止まり道路が解消される可能性がある場合、避難路確保の観点から公園・緑地整備の効果が高いと考えたものです（図-6、参考図-2）。

※ 「延焼危険度ランク」とは市域を502地区（都市計画基礎調査における小ゾーンの区分）に分け、1から5の5段階で地区レベルの危険度を判定するものです。なお、ランクが1の場合、相対的に危険度が低いとされ、ランクが5に上がるにつれ、相対的に危険度が高いということが示されています。

#### 【評価項目】

- a 当該公園・緑地の周辺において、「延焼危険度の高い地域」があるか
  
- b 当該公園・緑地の整備により行き止まり道路が解消される可能性があるか



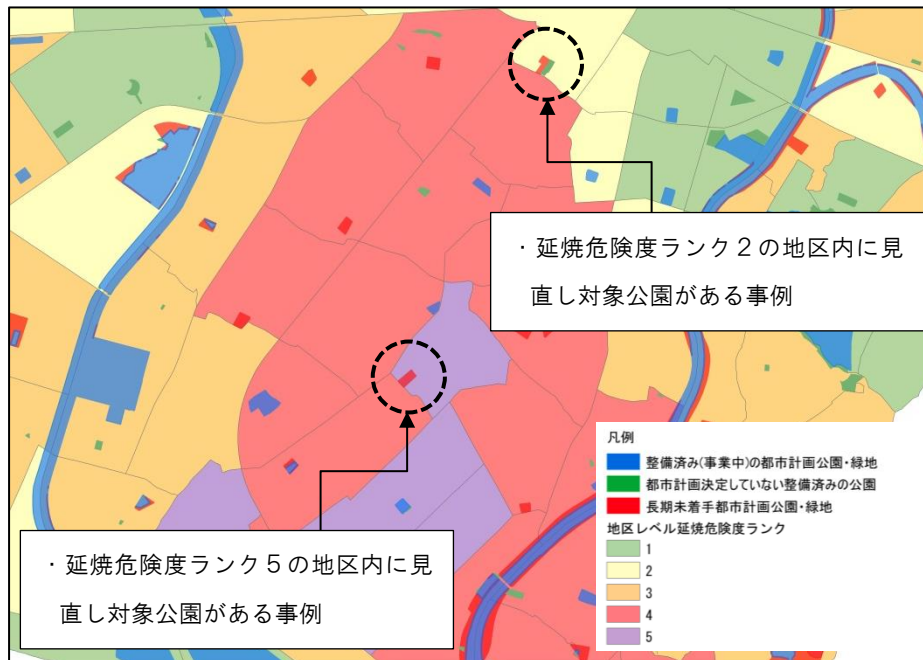


図-5 延焼危険度ランクの事例

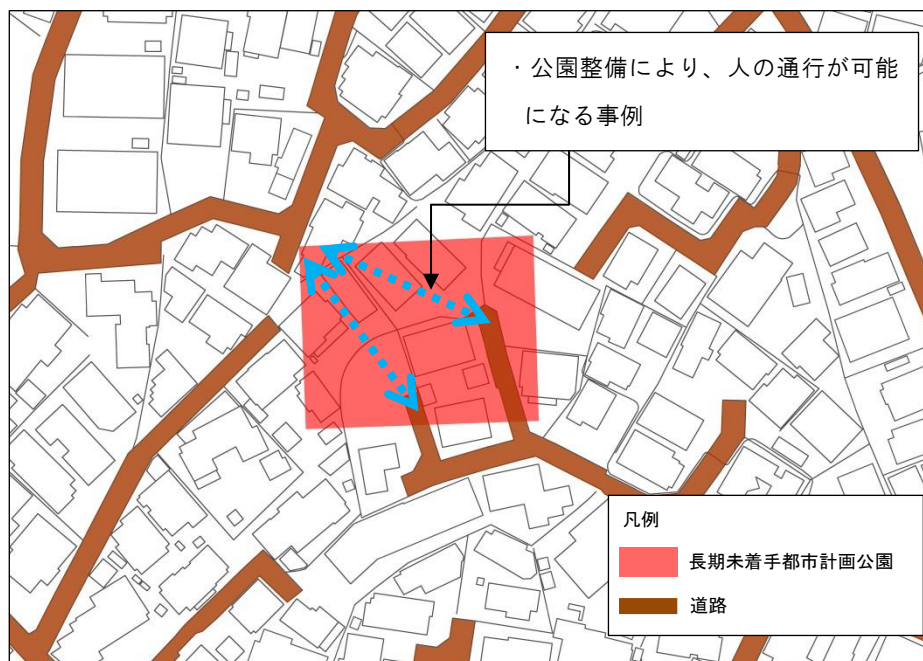


図-6 行き止まり道路が解消される可能性がある事例

## B 自然災害からの防御

a 見直し対象の公園・緑地が津波浸水想定区域（神奈川県公表）又は洪水浸水想定区域に近接している場合、避難場所等としての利用が想定されるため、公園・緑地整備の効果が高いという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。

また、沿岸部の自治会・町内会が作成している「津波避難 MAP」において、当該公園・緑地周辺が津波避難経路のゴール付近に設定されている場合、特に公園・緑地整備の効果が高いものと想定しました（図-7）。

なお、当該公園・緑地が津波浸水想定区域又は洪水浸水想定区域に位置する場合又は近接していない場合、本項目の評価は行っていません（参考図-3、4）。

b 見直し対象の公園・緑地が土砂災害警戒区域又は急傾斜地崩壊危険区域内及びその周辺区域にある場合、当該公園・緑地が住宅地等とのバッファゾーンになりうる機能（減災機能）を有するケースが想定されるため、このような観点から、次のとおり評価項目を設定しました。

なお、当該公園・緑地が土砂災害警戒区域内等に位置していない場合又は近接していない場合、本項目の評価は行っていません（参考図-5）。

### 【評価項目】

- a 当該公園・緑地が津波浸水等の想定区域に近接している場合（浸水想定区域内を除く）、津波災害等の想定時に避難場所等として、利用される可能性があるか
- b 当該公園・緑地が土砂災害警戒区域等及びその周辺区域にある場合、住宅地等とのバッファゾーンになりうる可能性があるか



【出典】津波避難マップ（堀川郷友会）を一部加工

図-7 津波避難 MAP の事例

## ②景 観

評価項目の設定にあたり、景観における「保全」と「創出」の観点に着目しました。

### A 湘南の風致の形成と歴史文化の継承

a 見直し対象の公園・緑地（長期未着手区域）内に、文化財や良好な景観要素がある場合、公園・緑地と一体で保全することにより、文化財等の担保性が高まるとともに、これらと相まって当該公園・緑地の魅力も高まるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。

なお、文化財は、都市計画基礎調査から国県市指定の有形文化財等を中心に抽出しましたが、これにあてはまらない地域に根付いた文化財なども、既往資料等から抽出しました（参考図-6）。

また、良好な景観要素は、都市計画基礎調査から、「河川」「斜面緑地」等を抽出しました（参考図-7）。

#### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地（長期未着手区域）内に「文化財」や「良好な景観要素」があるか

### B 地域の優れた景観形成

a 見直し対象の公園・緑地（長期未着手区域）内に良好な樹林地（植生）があり、適切に保全が図られていない場合、公園・緑地と一体で保全することにより、樹林地の担保性が高まるとともに、これらと相まって当該公園・緑地の魅力も高まるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました（参考図-8）。

#### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地（長期未着手区域）内に「良好な樹林地」があるか

### C 市街地の景観演出

a 見直し対象の公園・緑地周辺に、一定規模の都市公園や樹林地などの緑が少ない場合、当該公園・緑地の整備により自然的な景観要素を創出するとともに良好な街なみ形成に寄与するという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。（参考図-8、9、10）

#### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地（長期未着手区域）は自然的な景観要素として、「良好な街なみ形成」に寄与するか

### ③環境保全

評価項目の設定にあたり、環境に関する「人」「動植物」「水」の観点に着目しました。

#### A 快適な生活環境の形成

a 見直し対象の公園・緑地周辺に一定量の樹林地等が存在しない場合、公園・緑地を整備することにより、住生活環境のなかで貴重な緑の空間を創出できるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。評価にあたり、本市における市街化区域内の緑被率約 18%※に着目し、当該公園・緑地の誘致圏内（半径 250 m）の緑被率がこれより低い場合、比較的緑の空間が少ない地域であるものとして、公園を新たに創出する効果が高いものと想定しました（図-8、参考図-10）。

※都市計画基本図作成業務による算出

#### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地（長期未着手区域）は緑地空間として、「住生活環境の向上」に寄与するか

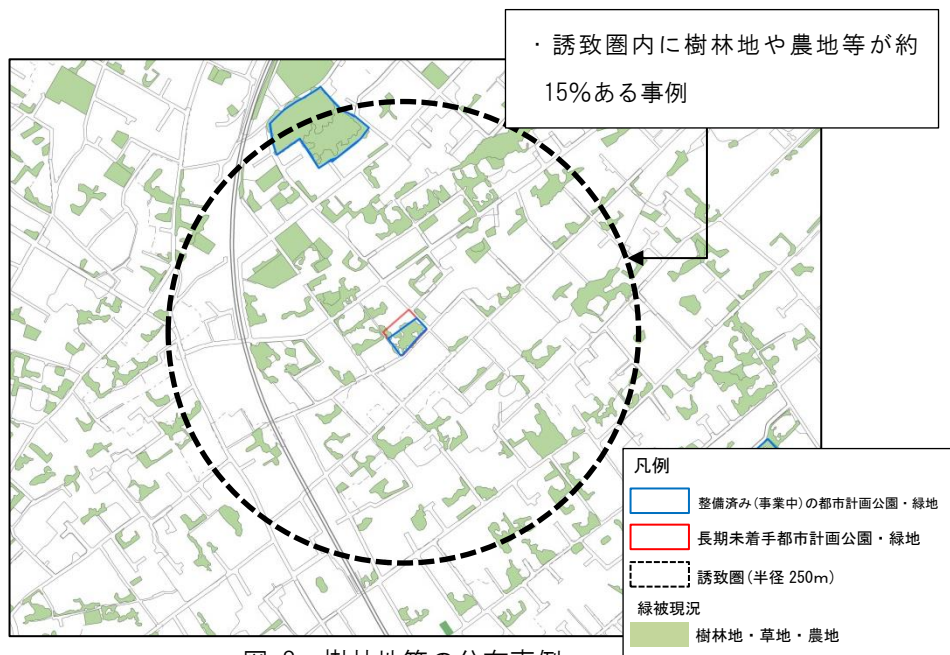


図-8 樹林地等の分布事例



## B 生きものの生息環境の形成

a 見直し対象の公園・緑地内で希少な生きもの等が発見されている場合は、公園・緑地と一体で保全することにより、生息環境の担保性が高まるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。評価にあたり、「藤沢市の自然環境調査結果の概要（平成 23 年度～平成 25 年度 藤沢市自然環境実態調査）」を活用しました（参考図-11）。

なお、過去に当該調査が行われていない場合、本項目の評価は行っていません。

### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地の区域内において、過去に自然環境の実態調査等が行われた場合、希少な生きもの等が確認されているか

## C 自然の水循環の維持

a 見直し対象の公園・緑地周辺に、地下水を涵養する一定規模の農地や樹林地等がない場合、公園整備により水循環の環境を創出できるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。評価にあたり、当該公園・緑地の誘致圏内（半径 250m）の農地や樹林地を抽出しましたが、都市計画基礎調査における市街化区域内の農地・樹林地等の割合約 9.4%に着目し、当該公園・緑地の誘致圏内（半径 250m）の割合がこれより低い場合、比較的農地等の空間が少ない地域であるものとして、公園を新たに創出する効果が高いものと想定しました（参考図-12）。

### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地の周辺において、「地下水涵養」が期待される農地や樹林地等が存在しているか

#### ④レクリエーション

評価項目の設定にあたり、日常的な遊びや地域交流に加え、周辺施設との関係性など、主に公園・緑地の「利活用」の観点に着目しました。

##### A 日常的なレクリエーションの場の形成

a 見直し対象の公園・緑地周辺に、都市公園や緑の広場がない場合、公園・緑地を整備することにより遊び場や憩いの場を創出できるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました（参考図-9、13）。

b 見直し対象の公園・緑地周辺に、当該公園・緑地を利用する可能性が高いと想定されるコミュニティ関連施設（市民センター・公民館、小学校、幼稚園・保育園、老人ホーム、大規模病院等）がある場合、公園整備により地域活動の拠点機能を創出できるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。

なお、周辺に当該施設が立地していない場合、本項目の評価は行っていません（図-9、参考図-14、15、16）。

##### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地（長期未着手区域）は近隣住民の遊び場や憩いの場として、地域住民の需要が想定されるか
- ・当該公園・緑地周辺に「コミュニティ関連施設（市民センター・公民館、小学校、幼稚園・保育園、老人ホーム、病院等）」が立地している場合、施設利用者の高い需要が想定されるか

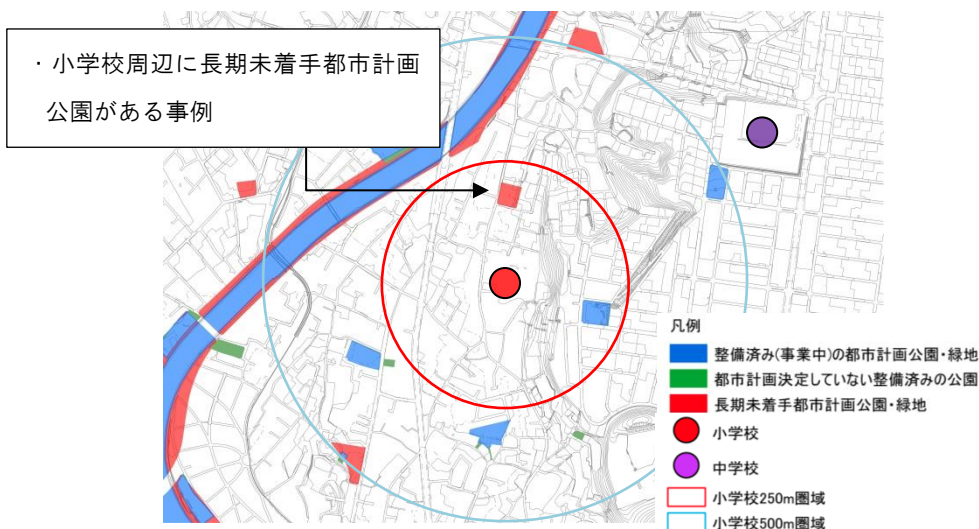


図-9 小学校周辺に長期未着手都市計画公園がある事例

## B 自然とのふれあいの場の形成

- a 見直し対象の公園・緑地（長期未着手区域）内に、利活用が想定される樹林地がある場合、樹林地を生かした「自然とのふれあいの場」を整備することにより、公園・緑地の魅力が高まるという観点から、次のとおり評価項目を設定しました。
- また、本項目では、保全すべき良好な樹林地に限らず、利活用が想定される樹林地等があるかを確認しました（参考図-10）。
- なお、樹林地が存在しない場合、本項目の評価は行っていません。

### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地（長期未着手区域）内に既存樹林がある場合、これを生かした自然とのふれあいの場など、「環境教育フィールド等」になりうる機能があるか

## C 観光レクリエーションの場の形成

- a 見直し対象の公園・緑地が、観光振興に寄与する機能を有すると想定される場合など、市内外へのPR効果等の観点から、評価項目を設定しました。
- なお、当該機能が想定されない場合、本項目の評価は行っていません。

### 【評価項目】

- ・当該公園・緑地の独自性が著しく高い場合など、「観光振興」に寄与する機能があるか

## 2) 周辺まちづくりとの整合性

周辺まちづくりとの整合性については、次の観点により、3つの評価項目を設定しました。

- a 当該公園・緑地の長期未着手区域内における土地利用形態が、周辺土地利用との連続性を阻害している可能性も想定されるため、このような観点から、評価項目を設定しました。
- b 見直し対象の公園・緑地周辺地域で大規模なまちづくり事業や土地利用転換などが想定される場合、当該公園・緑地の再編も含めた一体的な検討を行うことが効果的であるケースが考えられます。これとともに、その後の土地利用によって、当該公園・緑地の必要性が高まるかという観点から、評価項目を設定しました。  
なお、大規模な土地利用転換等が想定されない場合、本項目の評価は行っていません。
- c 見直し対象の公園・緑地周辺地域で、用途地域や道路等の都市計画を見直す場合、当該公園・緑地の再編も含めた一体的な検討を行うことが効果的であるケースが想定されます。これとともに、その後の土地利用等によって、当該公園・緑地の必要性が高まるかという観点から、評価項目を設定しました。  
なお、都市計画の見直しを予定していない場合、本項目の評価は行っていません。

### 【評価項目】

- a 当該公園・緑地の長期未着手区域内における土地利用形態が、周辺土地利用との連続性を阻害しているか
- b 大規模な土地利用転換等の新たなまちづくりにともない、当該公園・緑地の必要性が高まることが想定されるか
- c 周辺の都市計画（用途地域、道路等）の見直し等にもともない、当該公園・緑地の必要性が高まることが想定されるか



#### (4)実現性の検証

---

実現性の検証では、「個別計画の位置付け」、「周辺都市計画事業等」、「整備に係る懸念事項」について、検証を行いました。

##### 1)個別計画の位置付け

公共施設計画や開発計画など、まちづくりに関連する個別計画に、見直し対象の公園・緑地の具体的な方針等が示されている場合は、当該計画を基に実現性を検証しました。

また、個別計画に具体的な位置付けがない場合は、上位計画である「藤沢市緑の基本計画」における「都市公園の整備の方針（6-2 公園緑地などの整備・保全の推進）」を中心に、各公園・緑地の実現性を検証しました。

##### 2)周辺都市計画事業等

見直し対象の公園・緑地を含む周辺地域または近接地域において、都市計画事業（土地区画整理事業、道路、河川等）や大規模な土地利用転換が想定されるかを確認し、現状の都市計画公園・緑地の区域と周辺都市基盤との一体的な整備の可能性を検証しました。

##### 3)整備に係る懸念事項

見直し対象の公園・緑地（長期未着手区域）内において、既存道路が存在する場合は公園整備費のほか、道路の移設等に多額な費用を要することも想定されることから、懸念事項として検証しました。

## (5)代替性の検証

---

代替性の検証では、「当該公園・緑地に求められる整備水準」、「当該公園・緑地の整備状況」、「周辺類似施設の状況」について、検証を行いました。

### 1)当該公園・緑地に求められる整備水準

都市計画決定の理由などから、当該公園・緑地に求められている機能などを整理しました。

なお、本市においては、長期未着手都市計画公園の多くがまとめて都市計画決定されており、都市計画公園ごとの詳細な決定理由が確認できないものが多いため、この場合は街区公園や近隣公園の標準的な整備水準が求められているものとししました。ここでいう標準的な整備水準とは、「広場（防災機能）」、「遊具（レクリエーション機能）」、「植栽（景観機能・環境保全機能）」といった施設を想定しました。

### 2)当該公園・緑地の整備状況

一部整備済みの長期未着手都市計画公園・緑地については、現在の整備状況で当該公園・緑地に求められている整備水準を満たしているかを検証しました。

また、公園・緑地関係法令による継続性・担保性を確認しました。

### 3)周辺類似施設の状況

見直し対象の公園周辺に類似施設等が存在する場合、類似施設の規模や位置等を考慮するなか（表-4 参照）、見直し対象公園の代替候補地になり得るかを確認するとともに、代替候補地の速やかな都市計画変更の可能性を検証しました。

なお、検証にあたり、周辺に都市公園等が存在する場合、地形地物（崖地、河川等）の影響を考慮しました。

表-4 都市計画公園・緑地に類する制度

項目	土地の権原	機能				継続性 担保性	代替の 可能性	
		防災	景観	環境保全	レク			
施設 緑地	都市計画公園・緑地	市有地	○	○	○	○	○	
	都市公園・緑地	市有地	○	○	○	○	○	
	借地公園	民有地	○	○	○	○	×	△※1
	市民農園	民有地	○	△※2	○	○	×	△※1
	緑の広場	民有地・市有地	○	△※2	△※2	△※2	△	△※1
	憩いの森	民有地・市有地	○	○	○	△※2	△	△※1
地域 制 緑地等	特別緑地保全地区	民有地・市有地	○	○	○		○	○
	生産緑地地区	民有地	○	△※2	○		×	△※1
	風致地区	民有地・市有地		○	△※2		△	×
	保存樹林	民有地	○	○	○		△※1	×
	保安林	民有地・市有地	○	○	○		△	△
そ の 他	学校	民有地・市有地	○			○	△	△※3
	子どもの家	民有地・市有地				○	△	△
	寺社	民有地	○	○	○		△	△※1

【代替の可能性】○：可能性は高い △：条件次第では可能性あり ×：可能性は低い

※1 公園・緑地として都市計画決定するなど、継続性・担保性を確保した場合は、機能代替が可能と考えられます。

※2 地区や施設の状況により、一部機能が確保されていると考えられます。

※3 災害時の避難所として利用されることが多いことから、公立学校であれば代替可能と考えられます。

## (6) 都市計画制限

都市計画制限では、見直し対象の公園・緑地がある用途地域の建築制限に比べて、都市計画法第53条に基づく制限（建築物の階数等）※の方が著しく厳しい状況にあるかを検証しました。

なお、商業地域において、容積率が400%である長期未着手都市計画公園・緑地については、特に配慮する必要があると考えました。

※都市計画法第53条による建築制限について（図-10）

都市計画施設（都市計画公園、緑地、道路等）の区域内において建築物の建築をしようとする際は、都市計画法第53条第1項の規定に基づき、都道府県知事等（藤沢市においては藤沢市長）の許可を受ける必要があります。本市では都市計画法第54条に規定する許可基準を緩和しており、階数が3以下で、かつ、地階を有しない等の建築物を建築することができます。

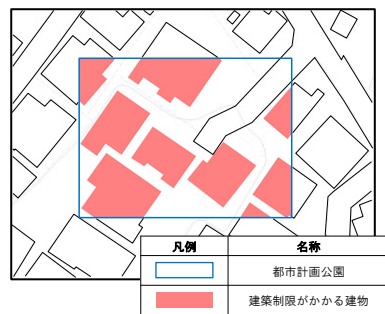


図-10 建築制限のイメージ

許可基準（都市計画法第54条第3項）

当該建築物が次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。

- ・ 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
- ・ 主要構造部（建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。

## (7)総合評価

総合評価では、これまでに検証してきた(3)から(6)をふまえたうえで、見直し対象の公園・緑地ごとに「存続候補」、「変更候補」、「廃止候補」という見直し結果に分類するものとししました。

なお、総合評価にあたり、第1章-4「見直しの基本方針」における「見直しの主な視点」等を取り入れました。

見直し結果の区分は次のとおりとしますが、「変更候補」と「廃止候補」については区分されるケースが複数の事例に限られるため、図-11、12にて、その事例を示します。

存続候補：	見直し対象公園・緑地（区域）の必要性等が確認されるものの、 周囲に代替先の適地（公有地）が見込まれない場合
変更候補：	見直し対象公園・緑地（区域）の必要性等が確認される中、周囲 に代替先の適地（公有地）が見込まれる場合 見直し対象公園・緑地の一部整備済み区域の機能充足や周囲に存 在する都市公園が代替性を有している場合
廃止候補：	周辺の公園整備状況により、当該公園・緑地の必要性が確認され ない場合

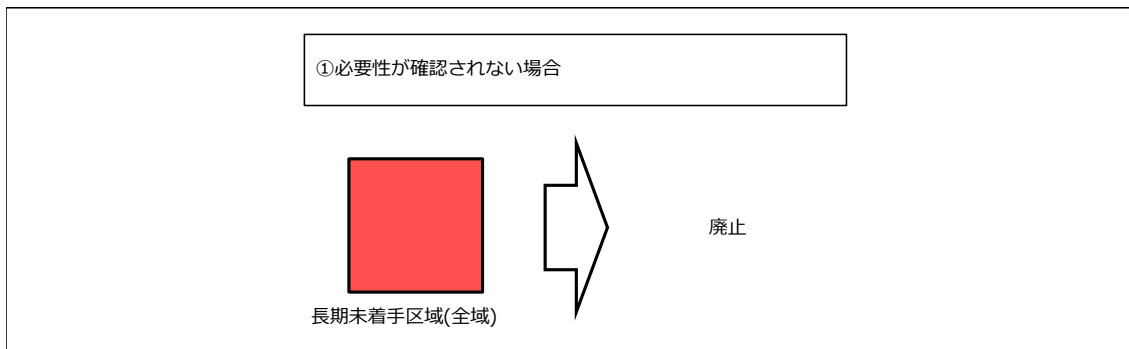


図-11 「廃止候補」となるケース

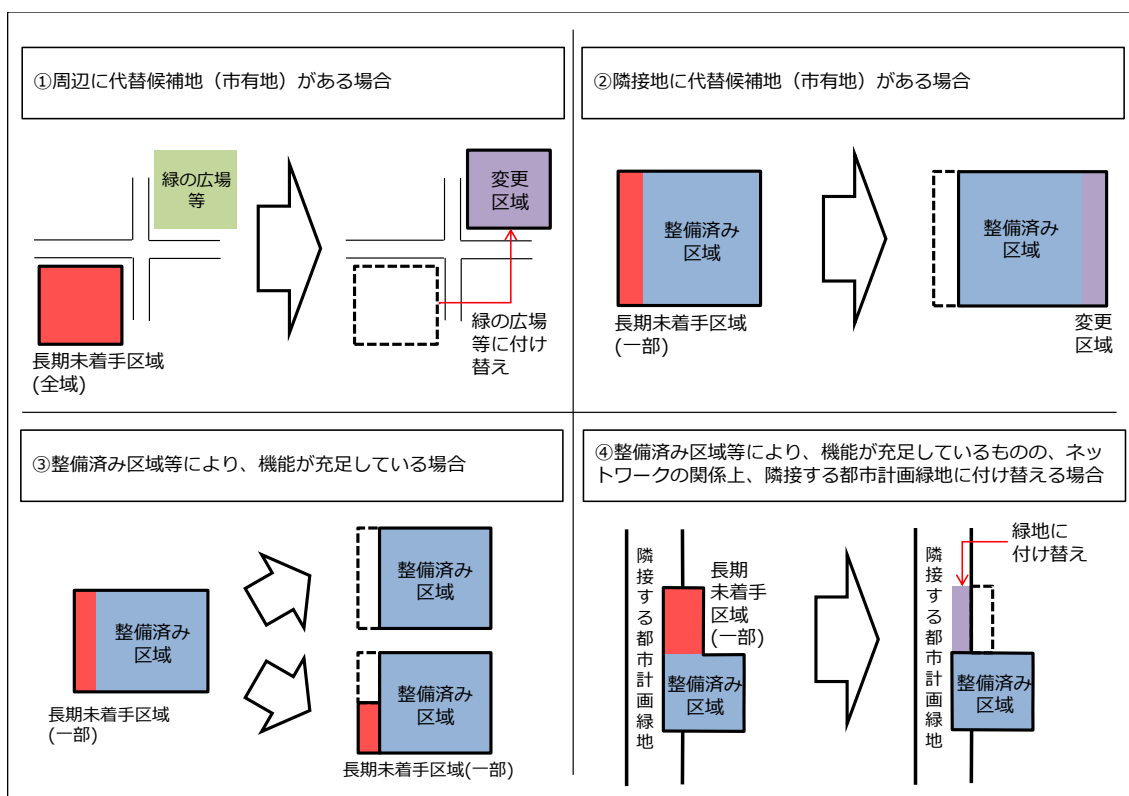
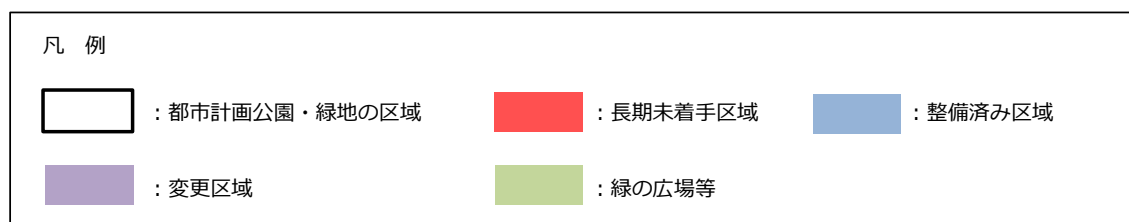


図-12 「変更候補」となるケース



(8)見直しのフロー

第2章-1(1)から(7)見直しのフローは次のとおりです(図-13)。

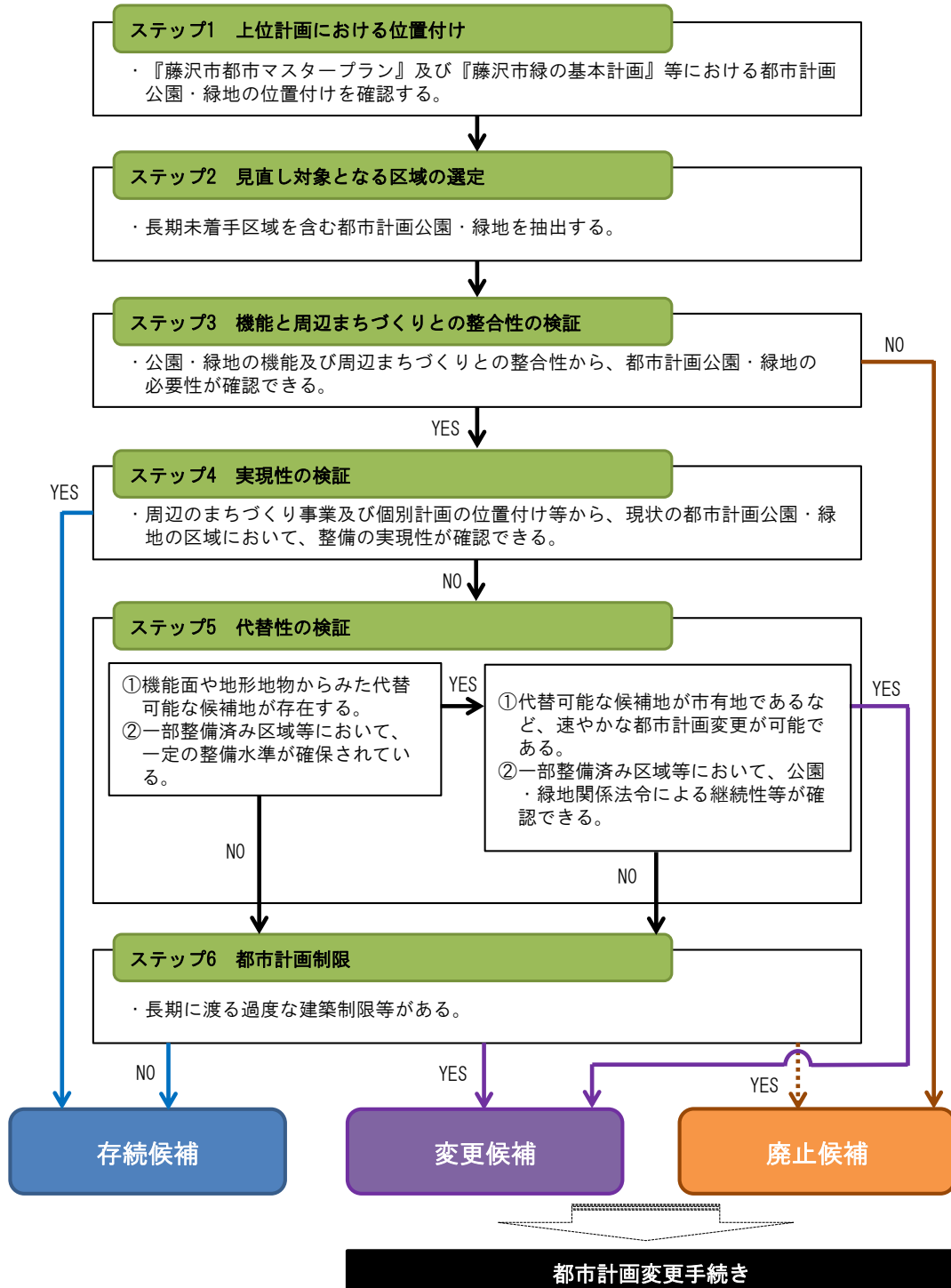


図-13 見直しフロー

※都市計画公園・緑地見直し専門部会での検討の結果、「基本的な考え方」と一部異なる点があります。

## (9)見直しカルテ

見直しカルテの様式は 30 ページから 33 ページに示すものとし、見直し対象の公園・緑地ごとにカルテを作成しました。

カルテの表面では、見直し対象の公園・緑地について、都市計画決定年月日や面積、関連する都市計画等の「基本情報」や周辺土地利用や道路幅員等の「周辺状況」、当該公園・緑地の「誘致圏域等に関する情報」など、次に示す情報等を整理し、カルテの裏面では、第 2 章-1(3)から(7)の検証に係る事項を整理しました。

### ■カルテ表面 (30・31 ページ)

#### ・基本情報

当該公園・緑地の都市計画決定に係る情報(名称、面積、都市計画決定年月日、理由等)のほか、用途地域等の地域地区や土地利用関連として浸水想定区域、景観関連の指定地区の状況等を整理します。

#### ・周辺状況

都市計画総括図や都市計画基礎調査等により、土地利用状況及び公園・緑地に類する機能を有する周辺施設の状況、道路の幅員別現況等を整理します。

また、航空写真等により、公園及び周辺の特徴等を整理します。

#### ・誘致圏域等に関する情報

誘致圏域(当該公園・緑地の半径 250m 圏域)の状況把握として、誘致圏域内における公園への未到達区域の割合と、誘致圏域内における都市公園面積の割合※を指標として示します。また、都市マスタープランの主要プロジェクトに位置付けがある「水とみどりのネットワークづくり」への寄与として、引地川と境川の 2 つの河川沿いにある公園・緑地については、その位置付けを示します。

### ■カルテ裏面 (32・33 ページ)

#### ・評価項目及び評価理由等

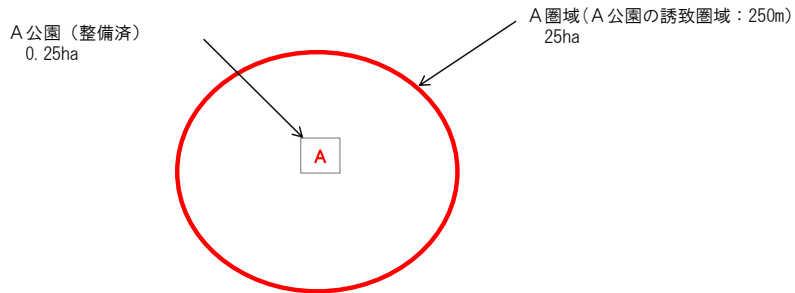
第 2 章-1(3)から(7)の検証に係る事項を示します。



※誘致圏域内における都市公園面積の割合の算出方法

例) 標準的な 2,500 m<sup>2</sup> の公園が1箇所存在した場合、半径 250m の誘致圏は約 25ha となり、周辺に他の公園がなく、誘致圏内に当該公園以外の影響が全くない場合、誘致圏域内における公園面積の割合は約 1% となります。また、周辺に他の公園がある場合は、他の公園の誘致圏と重複するなどの影響もあります (図-14)。未到達区域の指標は周辺の公園の有無を示すのに対し、本指標は、周辺にどれくらいの大きさの公園が存在するかという公園規模を示すものになります。

■周辺に他の公園が存在しないケース

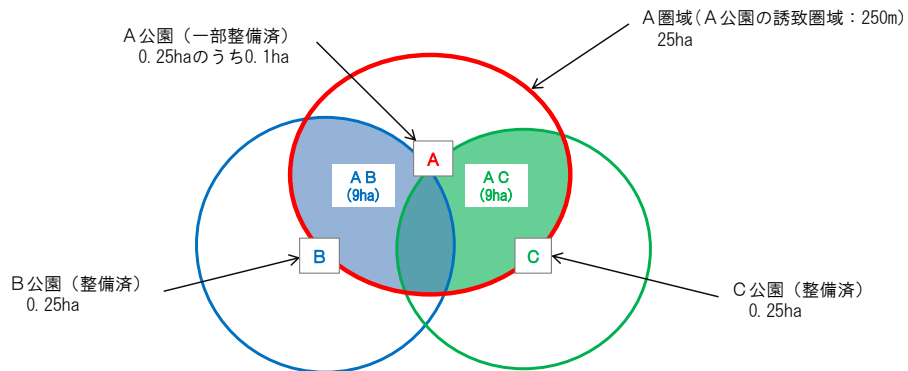


【対象】  
A公園の誘致圏域内における都市公園面積の割合

$$\textcircled{1} (0.25\text{ha}) \div \text{A圏域} (25\text{ha}) \times 100 = 1\%$$

$$\textcircled{1} \text{A公園の都市公園割合面積} (0.25\text{ha}) = \text{A公園} (0.25\text{ha}) \div \text{A圏域} (25\text{ha}) \times \text{A圏域} (25\text{ha})$$

■周辺に他の公園が存在するケース



【対象】  
A公園の誘致圏域内における都市公園面積の割合

$$\textcircled{1} (0.1\text{ha}) + \textcircled{2} (0.09\text{ha}) + \textcircled{3} (0.09\text{ha}) \div \text{A圏域} (25\text{ha}) \times 100 = \text{約}1\%$$

$$\textcircled{1} \text{A公園の都市公園割合面積} (0.1\text{ha}) = \text{A公園} (0.1\text{ha}) \div \text{A圏域} (25\text{ha}) \times \text{A圏域} (25\text{ha})$$

$$\textcircled{2} \text{AB区域における都市公園面積} (0.09\text{ha}) = \text{B公園} (0.25\text{ha}) \div \text{B圏域} (25\text{ha}) \times \text{AB区域} (9\text{ha})$$

$$\textcircled{3} \text{AC区域における都市公園面積} (0.09\text{ha}) = \text{C公園} (0.25\text{ha}) \div \text{C圏域} (25\text{ha}) \times \text{AC区域} (9\text{ha})$$

算出方法を単純化しているため、厳密な計算方法とは異なります。

図-14 「誘致圏域内における都市公園面積の割合(周辺の都市公園含む)」算出の考え方

## カルテ様式（表面）

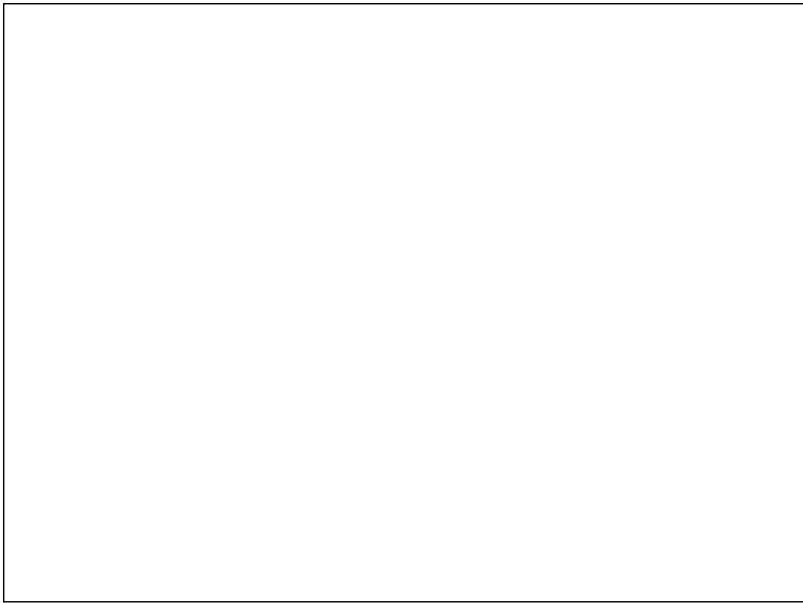
長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(1/2)

名 称	公園	計 画 面 積 ( A )	約	ha	当 初 決 定 年 月	年 ( 年 ) 月
		供 用 済 面 積 ( B )	約	ha	最 終 決 定 年 月	年 ( 年 ) 月
種 別		事 業 中 面 積 ( C )	約	ha	経 過 年 数	約 年
位 置		長 期 未 着 手 面 積	約	ha	13 地 区	地 区
		開 設 率 ( B + C ) / A	約	%	人 口 集 中 地 区 ( D )	有 ・ 無
現 況 土 地 利 用	宅 地 ・ 農 地 ・ 樹 林 地 ・ 道 路 ・ 公 園 ・ 公 園 予 定 地 ・ そ の 他 ( )					
周 辺 状 況						
当初都市計画決定理由		【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】				
当初都市計画決定からの経過						
誘致圏域関連等		【公園及び周辺の特徴】				
誘致圏域内における未到達区域の割合	約 %					
誘致圏域内における都市公園面積の割合(周辺の都市公園含む)	約 %					
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当有無					
公園・緑地に類する機能を有する周辺施設						
①	約 ha					
②	約 ha					
③	約 ha					
④	約 ha					
⑤	約 ha					
⑥	約 ha					
⑦	約 ha					
⑧	約 ha					
⑨	約 ha					
⑩	約 ha					
公園・緑地の周辺状況						
参考図のとおり						

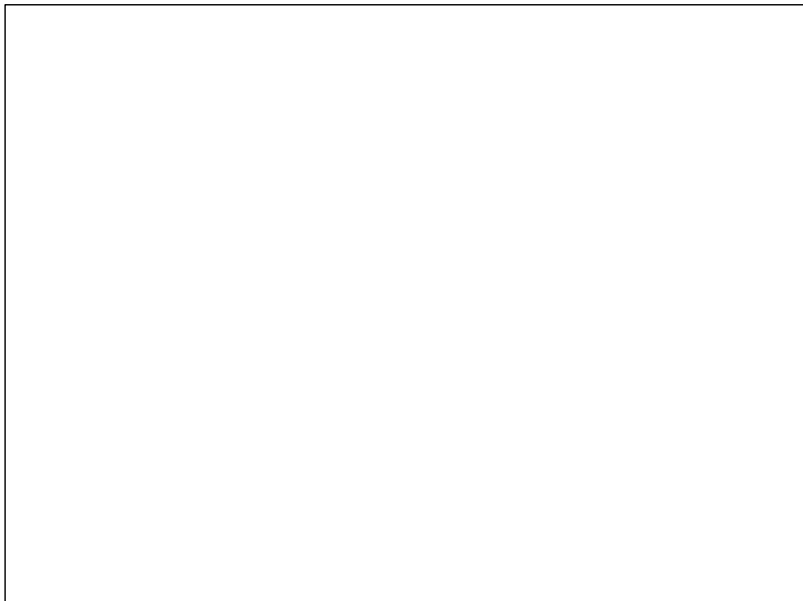
用途地域		建ぺい率		%
その他の地域地区		容積率		%
土地利用関連	津波浸水想定区域	有	・ 無	その他1
	洪水浸水想定区域	有	・ 無	( )
	急傾斜地崩壊危険区域	有	・ 無	その他2
	土砂災害警戒区域	有	・ 無	( )

No.  
2017年(平成29年)4月1日時点

【土地利用状況図(平成22年度都市計画基礎調査)】



【都市計画基本図兼道路幅員別現況図(2014年(平成26年)12月)】



凡例  
 図中の赤い円：  
 当該公園・緑地の標準的な誘致距離（半径250m）  
 図中の赤い区域：  
 当該公園・緑地の都市計画決定区域  
 総括図中の青い区域：  
 当該公園・緑地の供用済区域

## カルテ様式（裏面）

長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(2/2)

評価項目			
1 機能	① 防災	A 避難場所、避難路	a 当該公園・緑地の周辺において、「延焼危険度の高い地域」があるか b 当該公園・緑地の整備により行き止まり道路が解消される可能性があるか
		B 自然災害からの防御	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)が津波浸水等の想定区域に近接している場合(浸水想定区域内を除く)、津波災害等の想定時に避難場所等として、利用される可能性があるか b 当該公園・緑地(長期未着手区域)が土砂災害警戒区域等及びその周辺区域にある場合、住宅地等とのバッファゾーンになりうる可能性があるか
	② 景観	A 湘南の風致の形成と歴史文化の継承	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)内に「文化財」や「良好な景観要素」があるか
		B 地域の優れた景観形成	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)内に「良好な樹林地」があるか
		C 市街地の景観演出	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)は自然的な景観要素として、「良好な街なみ形成」に寄与するか
	③ 環境保全	A 快適な生活環境の形成	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)は緑地空間として、「住生活環境の向上」に寄与するか
		B 生きものの生息環境の形成	a 当該公園・緑地の区域内において、過去に自然環境の実態調査等が行われた場合、希少な生きもの等が確認されているか
		C 自然の水循環の維持	a 当該公園・緑地の周辺において、「地下水涵養」が期待される農地や樹林地等が存在しているか
	④ レク	A 日常的なレクリエーションの場の形成	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)は近隣住民の遊び場や憩いの場として、地域住民の需要が想定されるか b 当該公園・緑地周辺に「コミュニティ関連施設(市民センター・公民館、小学校、幼稚園・保育園、老人ホーム、病院等)」が立地している場合、施設利用者の高い需要が想定されるか
		B 自然とのふれあいの場の形成	a 当該公園・緑地(長期未着手区域)内に既存樹林がある場合、これを生かした自然とのふれあいの場など、「環境教育フィールド等」になりうる機能があるか
		C 観光レクリエーションの場の形成	a 当該公園・緑地の独自性が著しく高い場合など、「観光振興」に寄与する機能があるか
	2 まちづくりとの整合性	a 当該公園・緑地の長期未着手区域内における土地利用形態が、周辺土地利用との連続性を阻害しているか(本項目は、現況の確認であるため、公園・緑地の必要性とは関係ありません。)	
		b 大規模な土地利用転換等の新たなまちづくりにもない、当該公園・緑地の必要性が高まることが想定されるか	
c 周辺の都市計画(用途地域、道路等)の見直し等にもない、当該公園・緑地の必要性が高まることが想定されるか			
3 実現性			
4 代替性			
5 都市計画制限			

評 価 (公園・緑地を新規整備する必要性) 高 低		評 価 理 由
ある	ない	
ある	ない	
ある	ない	
ある	ない	
ある	ない	
ある	ない	
する	しない	
する	しない	
いる	いない	
いない	いる	
される	されない	
される	されない	
ある	ない	
ある	ない	
いる	いない	
される	されない	
される	されない	

供用済面積割合	%
事業中面積割合	%
長期未着手面積割合	%

他の都市計画 事業との関連	土地区画整理事業等	(実施済・事業中・未着手)
	都市計画道路	(整備済・事業中・未着手)
	都市計画公園・緑地	(整備済・事業中・未着手)

周辺の都市公園	あり・なし
類似施設	あり・なし

総合評価	
存続 変更 廃止 候補	

## (1)見直しの検証結果

第2章-1に沿って見直しを行った結果、次のとおり、55箇所の公園・緑地のうち32箇所を「存続候補」、23箇所を「変更候補」としました（図-15）。

なお、本フローは、見直しの流れを簡易的に示すものであるため、詳細な内容は見直しカルテによるものとします。

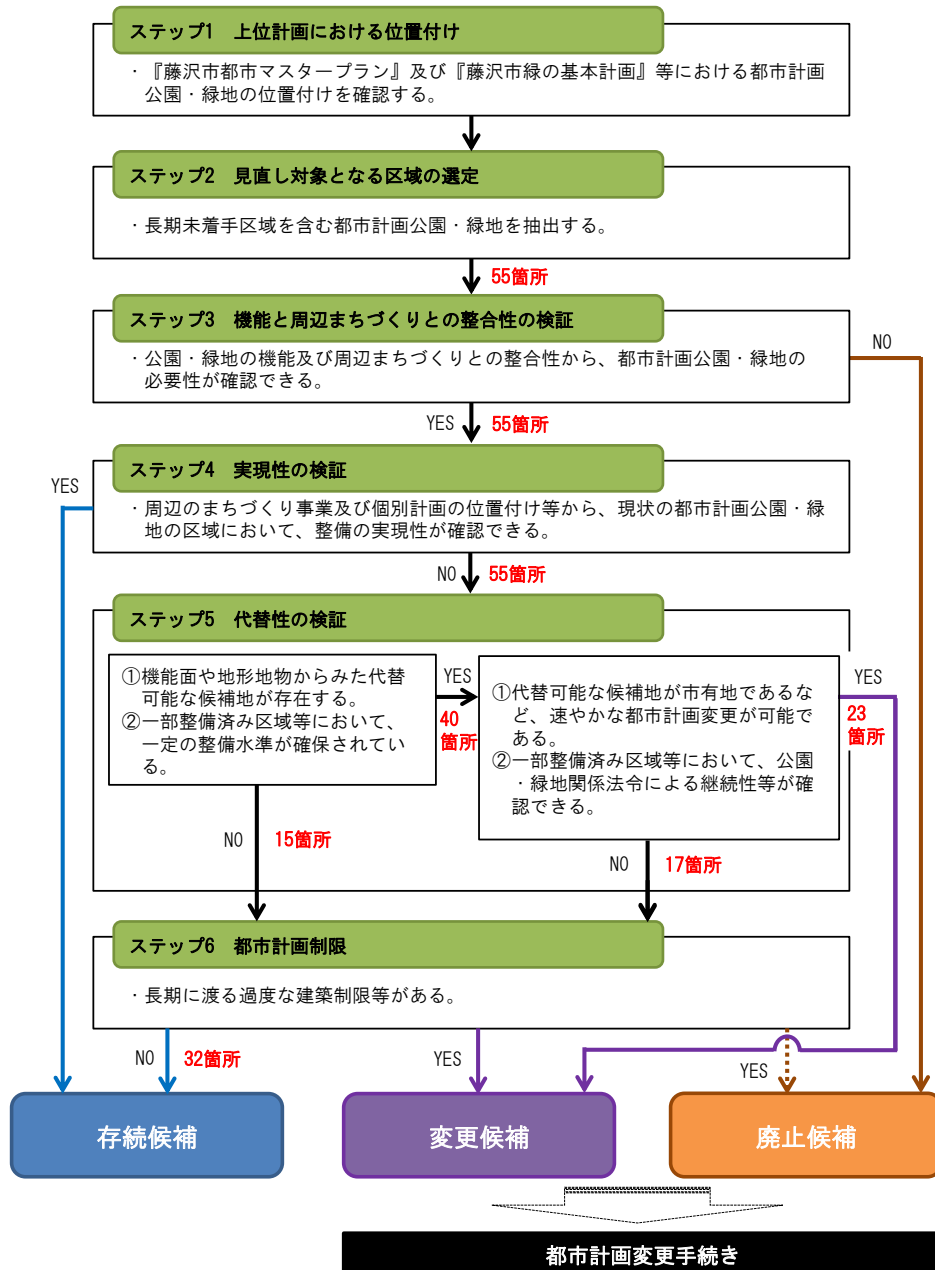


図-15 見直しの検証結果フロー

(2)見直し結果

公園・緑地ごとの見直し結果を表-5 及び図-16 で示すとともに、検証の過程を示す見直しカルテを 42 ページ以降にとりまとめました。

『藤沢総合都市計画』は都市計画公園・緑地の配置が適正に計画されており、今回の見直しにおいて、公園整備により、特に防災上の課題への対応も可能であることを確認しました。したがって、26 ページの図-11 で示すような、全域が未整備の公園計画を単に廃止できるものは存在せず、図-12-①②で示すような、近隣に活用できる市有地がある場合は「変更候補」、ない場合は「存続候補」としました。また、一部未整備区域が残る公園・緑地は、周辺の公園整備状況を考慮し、機能や整備水準が確保されることが確認できたため、原則として 26 ページの図-12-③のように、これ以上の拡張整備は行わない「変更候補」としました。

なお、適正に配置計画がなされている「存続候補」である公園・緑地については、近隣の生産緑地等を活用するなど、地域性に配慮した整備の推進にあたるものとします。

表-5 見直し結果一覧及びカルテ対照表

管理 No.	公園名	種別	カルテ		見直し結果	管理 No.	公園名	種別	カルテ		見直し結果
			番号	ページ					番号	ページ	
1	州花公園	街区	1	44	変更候補	29	蛙池公園	街区	29	156	変更候補
2	西行公園	街区	2	48	存続候補	30	後山公園	街区	30	160	存続候補
3	西原公園	街区	3	52	存続候補	31	桜新道公園	街区	31	164	存続候補
4	鎌倉道公園	街区	4	56	存続候補	32	東横須賀公園	街区	32	168	変更候補
5	宮畑公園	街区	5	60	存続候補	33	西宮越公園	街区	33	172	存続候補
6	原川名公園	街区	6	64	存続候補	34	中横須賀公園	街区	34	176	変更候補
7	市場公園	街区	7	68	存続候補	35	吉野町公園	街区	35	180	変更候補
8	前河内公園	街区	8	72	存続候補	36	本藤公園	街区	36	184	存続候補
9	通町公園	街区	9	76	存続候補	37	入町公園	街区	37	188	変更候補
10	賀来公園	街区	10	80	存続候補	38	南仲町公園	街区	38	192	存続候補
11	下藤ヶ谷公園	街区	11	84	変更候補	39	遊行寺公園	街区	39	196	存続候補
12	一木公園	街区	12	88	変更候補	40	大門公園	街区	40	200	存続候補
13	高根公園	街区	13	92	変更候補	41	西方公園	近隣	41	204	存続候補
14	柳原公園	街区	14	96	存続候補	42	太平台公園	近隣	42	208	変更候補
15	本鶴沼公園	街区	15	100	存続候補	43	桜花公園	近隣	43	212	存続候補
16	下沢公園	街区	16	104	変更候補	44	柏山公園	近隣	44	216	変更候補
17	中井公園	街区	17	108	存続候補	45	御所ヶ谷公園	近隣	45	220	変更候補
18	大東公園	街区	18	112	変更候補	46	落合公園	近隣	46	224	存続候補
19	花沢公園	街区	19	116	変更候補	47	翠ヶ丘公園	近隣	47	228	変更候補
20	柳小路公園	街区	20	120	存続候補	48	外原公園	近隣	48	232	存続候補
21	中岡公園	街区	21	124	存続候補	49	宮前公園	近隣	49	236	存続候補
22	北浜見山公園	街区	22	128	変更候補	50	桜小路公園	近隣	50	240	存続候補
23	勤久公園	街区	23	132	変更候補	51	長久保公園	総合	51	244	変更候補
24	堺田公園	街区	24	136	存続候補	52	片瀬山公園	風致	52	248	変更候補
25	熊ノ森公園	街区	25	140	存続候補	53	伊勢山緑地	緑地	53	252	変更候補
26	北町公園	街区	26	144	変更候補	54	境川緑地	緑地	54	256	変更候補
27	堂面公園	街区	27	148	存続候補	55	引地川緑地	緑地	55	260	存続候補
28	出口公園	街区	28	152	存続候補						



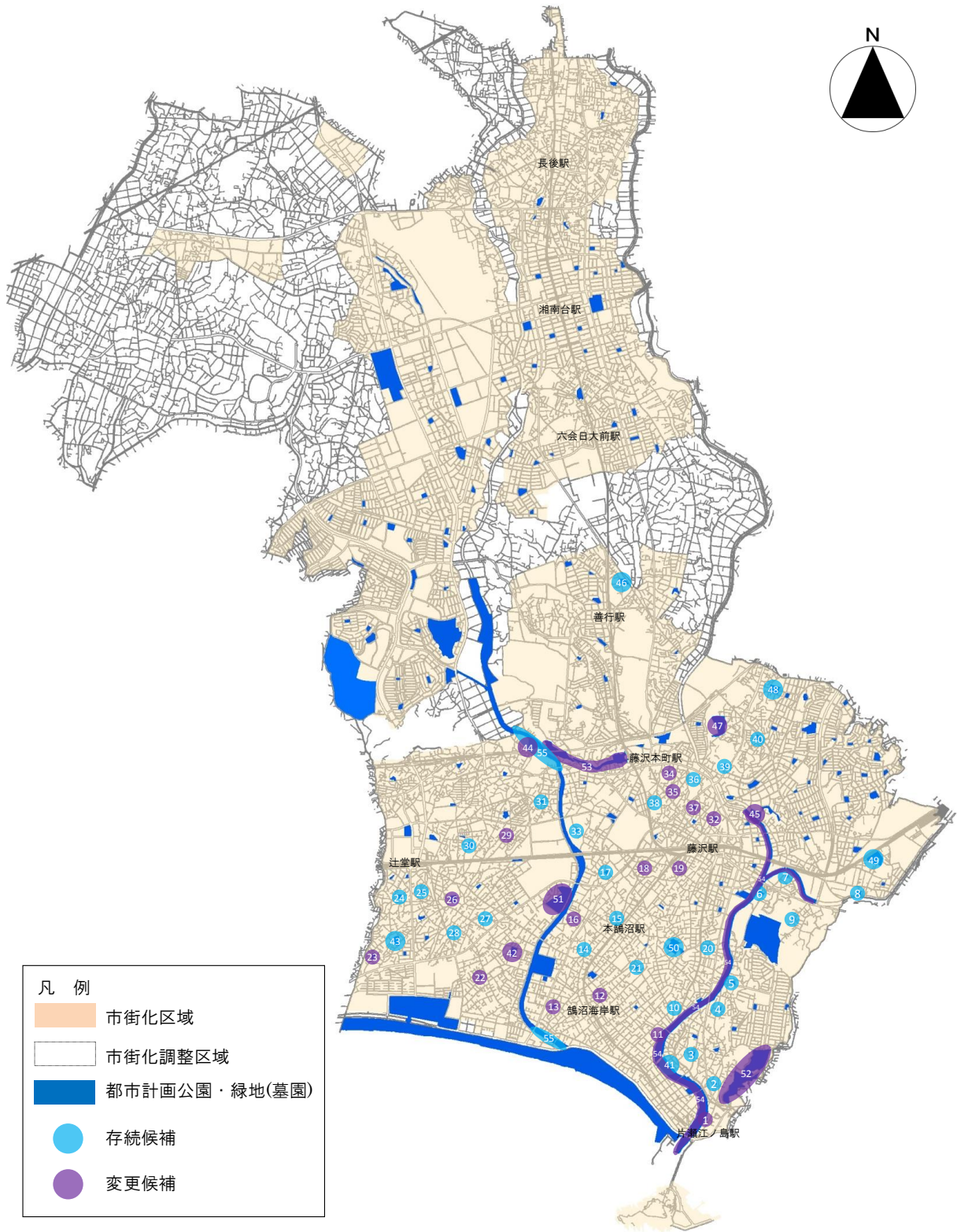


図-16 見直し結果位置図



### 3 公園・緑地を追加する必要性

長期未着手都市計画公園・緑地の見直しのなかで、本市全体の公園配置計画を再検証したところ、「長期未着手都市計画公園・緑地」や「土地区画整理事業にともない設置が予定されている公園・緑地」の整備後も、都市公園が存在しない未到達区域が複数の地区で確認されました（図-17）。

特に「長後地区」や「御所見地区」の一部の市街化区域では、一定の人口密度を有するエリアにも関わらず、一団の未到達区域が存在します。

現時点では、これらの区域において、公園・緑地を整備する具体的な計画はありませんが、長期未着手都市計画公園・緑地等の整備状況を考慮するなか、緑の広場や生産緑地地区等の空地を活用し、公園・緑地の整備に向けた検討を進めていく必要があります。

#### □藤沢市緑の基本計画（抜粋）

##### 第7章 緑地の保全及び緑化の施策の重点化 7-2 リーディングプロジェクト

##### (2) 身近な公園への未到達区域の解消

街区公園や近隣公園などは、地域コミュニティ形成の場や災害時の一時避難場所としての役割、高齢者や幼児が容易に利用できる潤いと安らぎの空間としての機能をもっています。

現在、市街化区域内において、居住地から半径250m（徒歩5分程度）以内に公園が配置されていない区域（未到達区域）があり、これを早急に解消する必要があります。

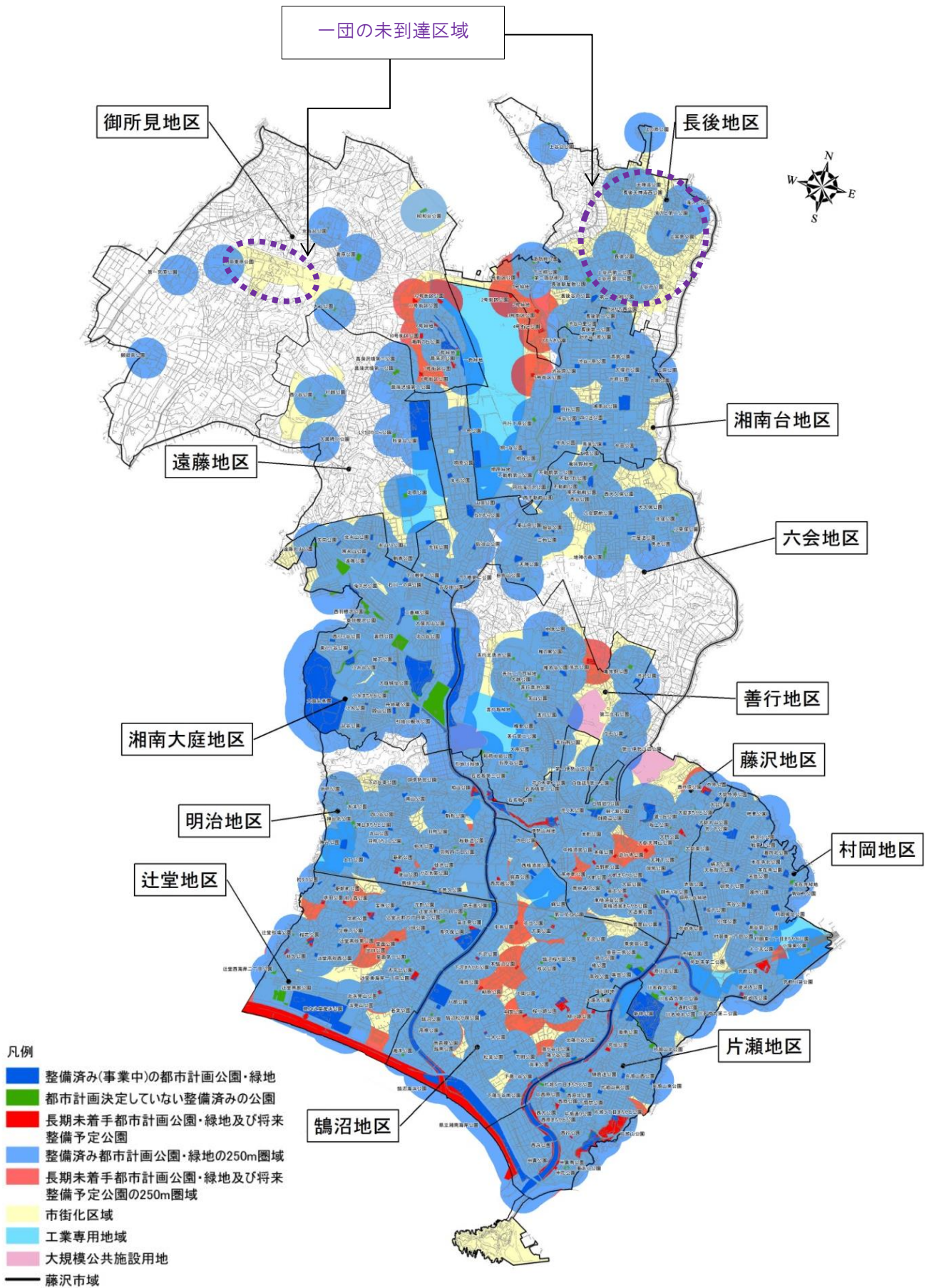


図-17 身近な公園への未到達区域図

## 4 都市計画変更手続き

今回の見直しで「変更候補」に分類した都市計画公園・緑地については、地権者への説明とともに、周辺住民等からの意見を踏まえつつ、都市計画変更の手続きを進めるものとしませんが、手続きにあたり、次の事項に留意するものとしします。

### (1)留意事項

#### ①他の都市計画等への影響

都市計画公園・緑地を「変更」することにより、他の都市計画やその他の計画等への影響を精査し、必要に応じて、これらの調整を図りながら手続きを進めるものとしします。

#### ②面積の乖離

一部の都市計画公園・緑地において、都市計画公園の区域と供用区域が同じであるものの、都市計画決定の面積と都市公園の供用面積とが乖離しているなどの事例が見受けられます（図-18）。乖離の原因を詳細に調査するなか、必要に応じて、都市計画決定されている「面積」等の変更手続きを進めるものとしします。また、見直し対象とならなかった都市計画公園・緑地についても同様の事例が確認された場合は、必要に応じて、変更手続きを行うものとしします。

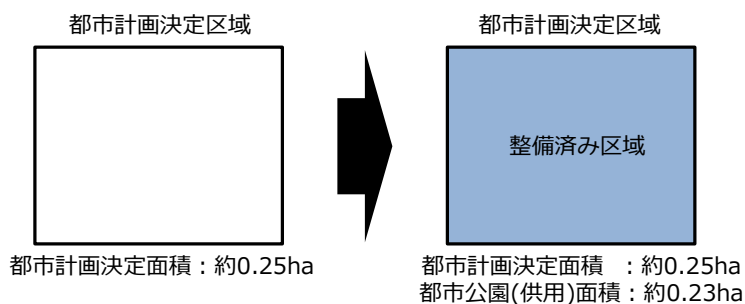


図-18 都市計画決定面積と供用面積とが乖離している事例

#### ③公園種別

今回の見直しの結果、想定される機能や面積等に変更が生じる都市計画公園については、あわせて適切な公園種別に変更するとともに、見直し対象とならなかった一部の都市計画公園・緑地についても必要に応じて都市計画変更を行うものとしします。

(例：近隣公園を街区公園に変更)

## 第3章 今後の見直しのあり方について

### 1 今後の課題

#### (1) 存続候補の取扱い

今回の見直しで「存続候補」となった公園・緑地において、長期未着手区域内に道路があるなど、公園・緑地を単独で整備するのは困難である箇所が多数見受けられます。

また、周辺に生産緑地地区などの空地が存在するものの、想定される代替先が民地であり、権利者調整が必要であるため、今回の見直しのなかでは「存続候補」と取り扱っている公園もあります。

このように、今回の見直しでは「存続候補」となった長期未着手都市計画公園・緑地についても、今後の権利者調整や事業化にあわせて、個別に公園・緑地の見直しを進め、公園・緑地整備の実現性を高めていく必要があります。なお、その際には、周辺の公園・緑地との配置関係に留意するものとします。

#### (2) 未到達区域の解消

「藤沢市緑の基本計画」では、前述（第2章-3）のとおり、原則、市街化区域内における都市公園の未到達区域を解消していくものとしています。

今後、長期未着手都市計画公園・緑地を整備していった場合、南部地域では未到達区域が縮小することになります。

一方で、公園整備計画がない一団の未到達区域等については、長期未着手都市計画公園・緑地等の整備状況を考慮しながら、緑の広場や市有山林等を活用し、新たな公園確保に向けた取組を進める必要があります。

なお、短期間で全ての長期未着手都市計画公園・緑地等を整備するのは予算等の兼ね合いからも困難であるため、今後、公園・緑地整備の優先順位等を示していく必要があります。

#### (3) 緑の広場、市有山林等の取扱い

今回の見直しでは、長期未着手都市計画公園・緑地周辺の類似施設を調査しましたが、そのなかには市が所有権を有する緑の広場や緑地等が見受けられます。

見直しのなかで、緑の広場等を「都市公園」にしていくなどの方向性を示しているケースもありますが、これ以外においても、市が所有権を有する緑の広場や市有山林等について、都市公園法に基づく「都市公園」にしていくなど、未到達区域の解消に向けた取組を進める必要があります。



## 2 適時適切な都市計画公園・緑地の見直し

今回の見直しは、昭和 30 年代に都市計画決定された公園・緑地について、社会経済情勢の変化にあわせ、公園・緑地に求められている機能を整理するなか、実現性や代替性等を考慮したうえで、長期未着手区域を「変更候補」「存続候補」に分類しました。

今後は、「変更候補」である都市計画公園・緑地について、39 ページのとおり、地権者説明とともに、周辺住民等からの意見を踏まえつつ、都市計画変更の手続きを進めるものとし、また、「存続候補」については、周辺の土地利用転換などの機会を捉え、適時適切に都市計画変更等の手続きを実施していきます。

### □【参考】第 8 版 都市計画運用指針（平成 28 年 9 月）（国土交通省）（抜粋）

#### IV. 都市計画制度の運用の在り方

##### IV-2-2 都市施設

##### 1) 都市施設全般にわたる事項

##### 2. 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方

都市の将来像を実現するために都市計画決定されたが、その後長期にわたり事業が行われていない施設の問題については、その計画の変更は慎重に行われるべきものではあるが、これまでの運用においては一度都市計画決定した施設の都市計画の変更についてあまりにも慎重すぎたきらいもある。長期的にみれば都市の将来像も変わり得るものであり必要に応じ変更の検討を行うことが望ましい。

この場合、都市施設の都市計画は都市の将来の見通しの下、長期的視点からその必要性が位置づけられているものであり、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで変更することは適切ではない。都市施設の配置の変更や規模の縮小、廃止は、個別の箇所や区間のみを対象とした検討を行うのではなく、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等の検討を行い、その必要性の変更理由を明らかにした上で行われるべきである。

見直しカルテ 凡例

【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】

凡		例		
		都市計画区域(市行政区域)		
		市街化区域		
		市街化調整区域		
地 域		第一種低層住居専用地域	図示	
		第二種低層住居専用地域	図示	
		第一種中高層住居専用地域	(200/60)	
		第二種中高層住居専用地域	(200/60)	
		第一種住居地域	(200/60)	
		第二種住居地域	(200/60)	
		準住居地域	(200/60)	
		近隣商業地域	図示	
		商業地域	図示	
		準工業地域	(200/60)	
		工業地域	(200/60)	
		工業専用地域	(200/60)	
		上下段容積率(%) 容積率の境		
		蘇沢駅北口市街地 再開発事業区域と同じ		
地 区		高度利用地区		
		防火地域		
		準防火地域		
		景観地区		
		風致地区		
		臨港地区		
		特別緑地保全地区		
		生産緑地地区		
		土地区画整理促進区域		
道 路		都市計画道路		
		他市都市計画道路		
		交通広場		
		都市高速鉄道		
		駐車場		
		公園		
		緑地		
		大規模公園・墓園		
		公共下水道区域		
	都 市 施 設		汚物処理場	
		ごみ焼却場		
		ごみ処理場		
		市場		
		火葬場		
		下水道終末処理場		
		ポンプ場		
		河川		
市 開 街 事 業 地 業			土地区画整理事業	
			工業団地造成事業	
		市街地再開発事業		
		地区計画		
地 区 計 画 等		組合等土地区画整理事業区域		
		宅地造成工事規制区域		

都市計画総括図等に記載されている数字(①、②・・・)については、カルテ表面の「公園・緑地に類する機能を有する周辺施設」の番号に対応しており、当該施設の位置を示しています。