

## 藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針（素案）について

### 1. 見直しの背景（本編 P 1（はじめに））

本市の都市計画公園・緑地は、1957年（昭和32年）に『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、今日の公園・緑地配置計画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、都市計画決定（当初）から20年以上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**」が本市には多数存在しており、長期的な建築制限等の課題を抱えています。

このような状況の中、平成26年度末に神奈川県が『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、本市では、平成27年度末に『**藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方**』を策定しました。平成28年度からは、「長期未着手都市計画公園・緑地」の具体的な見直し作業を進め、平成29年度末に見直しの過程及び見直し結果等を示した『藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針』を策定する予定です。

※ 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。

### 2. 見直しの進め方（本編 P 1（はじめに）、参考資料 P20～21）

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、本審議会に『**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。

平成28年度及び平成29年度の主な検討状況は表1のとおりです。

表1 - 見直しの主な経過

平成28年度		
名 称	開催年月日	議 題 等
第155回 藤沢市都市計画審議会	2016年(平成28年) 5月27日	藤沢市都市計画公園・緑地の見直しについて【諮問】 (見直し専門部会の設置及び委員の指名)
第1回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2016年(平成28年) 6月27日	本部会の運営について 見直し対象公園・緑地の現況について 見直しの進め方について
第2回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2016年(平成28年) 7月26日	現地視察について
第157回 藤沢市都市計画審議会	2016年(平成28年) 8月26日	都市計画公園・緑地見直しの取組状況について【報告】
第3回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2016年(平成28年) 9月7日	様々な観点における公園・緑地の配置について 見直しカルテ(案)について

第4回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2016年(平成28年) 11月17日	見直しカルテ(案)について
第159回 藤沢市都市計画審議会	2016年(平成28年) 11月25日	都市計画公園・緑地見直しの取組状況について【報告】
第5回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2017年(平成29年) 1月24日	見直しカルテ(案)について
第160回 藤沢市都市計画審議会	2017年(平成29年) 2月28日	都市計画公園・緑地見直しの取組状況について【報告】
第6回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2017年(平成29年) 3月30日	見直しの方向性(案)等について

平成29年度

名 称	開催年月日	議 題 等
第7回 都市計画公園・緑地見直し専門部会	2017年(平成29年) 7月28日	都市計画公園・緑地見直し方針(素案)について
第162回 藤沢市都市計画審議会	2017年(平成29年) 8月31日	都市計画公園・緑地見直し方針(素案)について【中間報告】

### 3. 見直し対象公園・緑地(本編P3~4)

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(墓園を含む。)※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。

見直し対象公園・緑地は市域南部を中心に55箇所、面積約24.34haとなります。

(※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。)

### 4. 見直しの基本方針(本編P5)

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きました。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<sup>\*</sup>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。

(<sup>\*</sup>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。)

## 5. 見直しの過程（本編 P 6～33、参考資料 P1～16）

次の(1)から(6)の検証を行い、これらを総合的に勘案し、(7)総合評価を実施します。また、見直し対象公園・緑地ごとに、カルテを作成し、見直しの過程等を取りまとめるものとします。

### (1)上位計画における位置付け（本編 P6～9）

- ・「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」

### (2)見直し対象となる区域の選定（本編 P10）

- ・ 55 箇所の都市計画公園・緑地における「長期未着手区域」が見直し対象（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ないため、現状の公園利用に影響は与えません。）

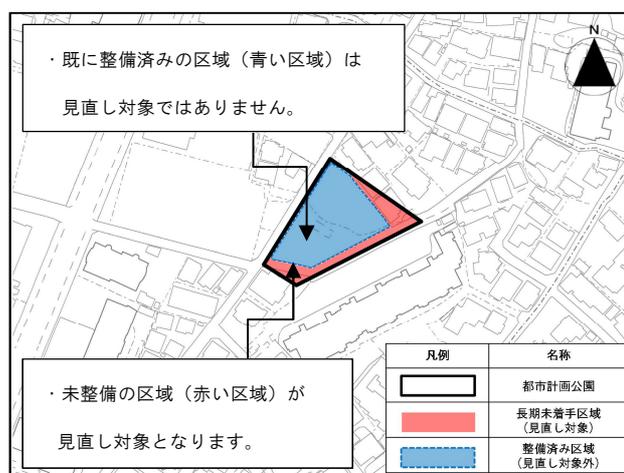


図 1 - 見直し対象区域

### (3) 機能と周辺まちづくりとの整合性の検証（本編 P11～20）

#### 1) 公園・緑地の機能

- ・「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14の評価項目を設定

表2 - 公園・緑地の機能に係る評価項目

機能	内容	評価項目
① 防災	A 避難場所、避難経路	a 延焼危険度の高い地域
		b 行き止まり道路の解消
	B 自然災害からの防御	a 津波浸水想定区域及び洪水浸水想定区域
		b 土砂災害警戒区域及び洪水浸水想定区域
② 景観	A 湘南の風致の形成と歴史文化の継承	a 文化財及び良好な景観要素
	B 地域の優れた景観形成	a 良好な樹林地
	C 市街地の景観演出	a 良好な街なみ形成
③ 環境 保全	A 快適な生活環境の形成	a 住生活環境の向上
	B 生きものの生息環境の形成	a 自然環境の実態調査(希少な生きもの)
	C 自然の水循環の維持	a 地下水涵養
④ レク	A 日常的なレクリエーションの場の形成	a 遊び場、憩いの場
		b 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、老人ホーム等)
	B 自然とのふれあいの場の形成	a 環境教育フィールド等
	C 観光レクリエーションの場の形成	a 観光振興

#### 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では、3つの評価項目を設定

表3 - 周辺まちづくりとの整合性に係る評価項目

	評価項目
まちづくり との 整合性	a 周辺土地利用との連続性の阻害
	b 大規模な土地利用轉換等の新たなまちづくり
	c 周辺の都市計画(用途地域、道路等)の見直し

#### (4) 実現性の検証（本編 P21）

- ・「①個別計画の位置付け」、「②周辺都市計画事業等」、「③整備に係る懸念事項」

#### (5) 代替性の検証（本編 P22～23）

- ・「①当該公園・緑地に求められる整備水準」、「②当該公園・緑地の整備状況」、「③周辺類似施設の状況」

#### (6) 都市計画制限（本編 P24）

- ・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

#### (7) 総合評価（本編 P25～26）

- ・ここまでの検証過程をふまえ、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」に分類

## 6. 見直し結果（本編 P 34～36（P 26））（カルテ／本編 P42～263）

「5. 見直しの過程」に沿って見直しを行った結果、表 4 及び図 4 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」とします。

『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、図 2 で示すような、全域が未整備の公園計画を単に廃止出来るものは存在せず、図 3-①②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、原則として図 3-③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。

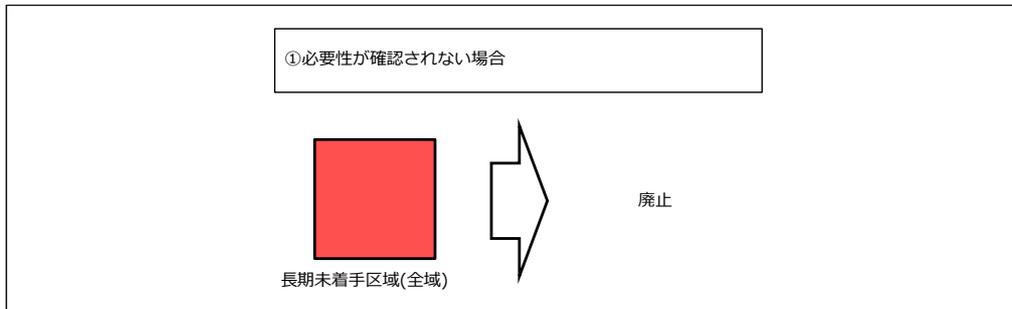


図 2 - 「廃止候補」となるケース

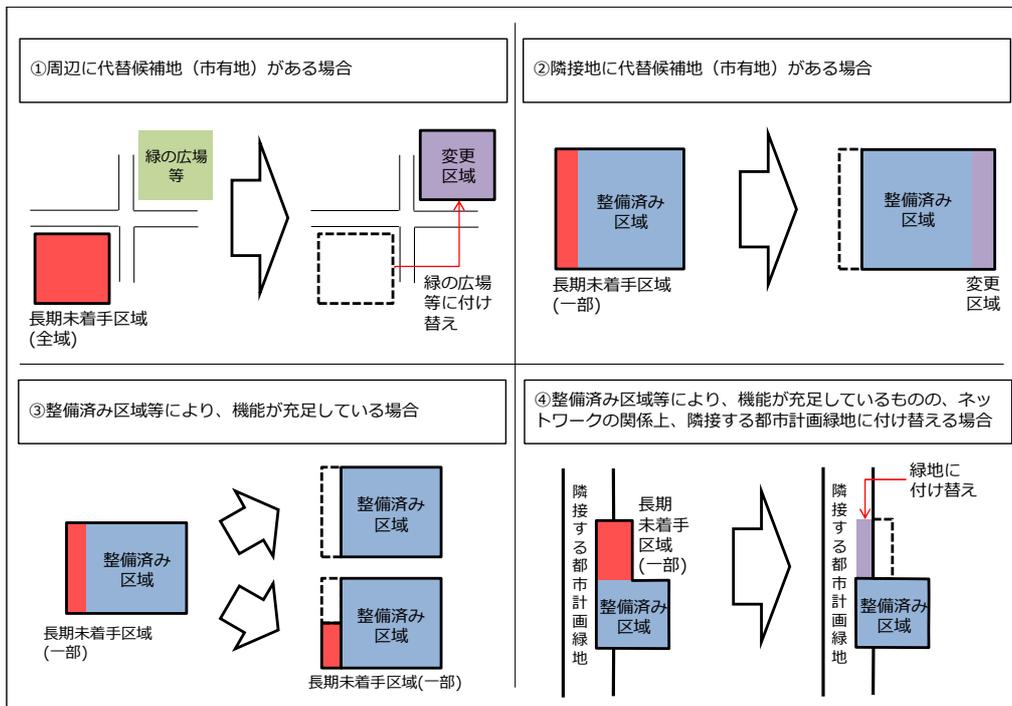


図 3 - 「変更候補」となるケース

表 4 - 見直し結果一覧

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

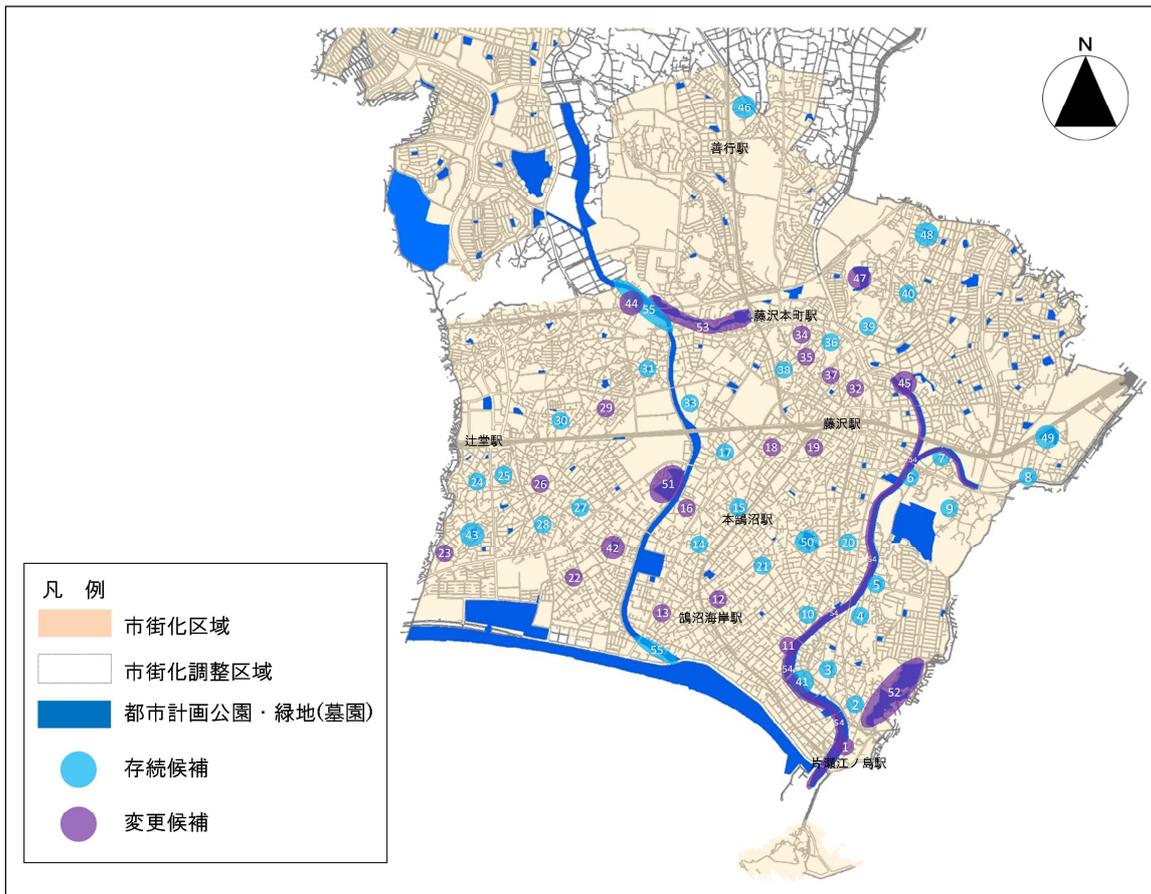


図 4 - 見直し結果位置図

## 7. 追加の必要性（本編P37～38）

本市全体の公園配置計画を再検証したところ、「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、周辺に都市公園が存在せず、公園整備の計画もない地区を確認しました。

当該地区では、今後、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。

## 8. 今後の見直しのあり方（本編P40～41）

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す。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。

---

### 今後のスケジュール（予定）

平成29年	9月	市議会	素案報告
	9月～10月		パブリックコメント・市民説明会
	11月	都市計画審議会	最終案報告（答申）
平成30年	2月	市議会	最終案報告
	3月		見直し方針 策定

以 上

