

用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	40	%
その他の地域地区	風致地区	容積率	80	%
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	( )	

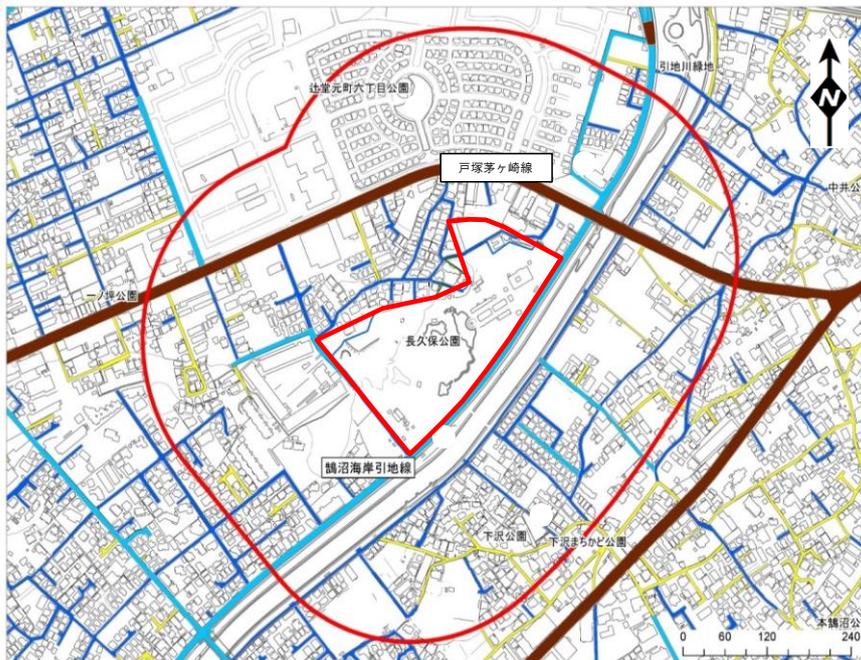
No. 51  
2017年(平成29年)4月1日時点

大規模な土地利用転換が行われ、戸建て住宅や商業・福祉施設等の新たなまちづくりが行われている。

【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

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、現況の確認のため、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	・藤沢市緑の基本計画では、当該公園について、「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。」としている。 ・当該公園を含む周辺地域では土地区画整理事業等が予定されていない。 ・当該公園の長期未着手区域に、道路があるため、道路の移設に多額な費用を要すると想定される。		
4 代替性	・当該公園は、都市計画決定理由である「樹林地保全」「砂丘からの展望」等の機能確保が求められている。 ・当該公園の一部が供用されており、上記機能は確保されている。 ・当該公園は藤沢市緑の基本計画計画において「緑の普及・啓発の拠点」として位置付けられている。		
5 都市計画制限	・容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置している。		

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	「藤沢市災害危険度判定調査」における当該公園周辺地区の延焼危険度ランクは2であり、比較的危険度が低い地区であると想定される。
ある	ない	戸塚茅ヶ崎線から当該公園まで6m以上の道路幅員で接続している。当該公園の整備により、行き止まり道路の解消には寄与しない。
ある	ない	津波浸水想定区域等に近接しており、避難場所等としての利用が想定されるものの、現状の供用区域で一定の機能を果たすことが可能である。
ある	ない	(土砂災害警戒区域等及びその周辺区域に該当しない。)
ある	ない	長期未着手区域内に良好な景観要素等は存在しない。
ある	ない	長期未着手区域内に良好な樹林地は存在しない。
する	しない	当該公園の一部供用開始区域等が良好な街なみ形成に寄与している。
する	しない	当該公園の誘致圏域における緑被率は約28%であり、現状では樹林地等が多い区域である。
いる	いない	(過去に自然環境実態調査は行われていない。)
いない	いる	当該公園の誘致圏域における農地・樹林地等の割合は約9%であり、周辺の地下水涵養機能は高くない。
される	されない	当該公園の供用区域により、十分な施設規模が確保されている。
される	されない	当該公園の周辺には、大規模病院等が立地しているものの、既に一定規模の都市公園等が確保されている。
ある	ない	(当該公園(長期未着手区域)に既存樹林は存在しない。)
ある	ない	「るぶ藤沢2016」に当該公園内のフジの花が紹介されているものの、現状で一定の機能を果たしている。
いる	いない	長期未着手区域内は低層住宅等に利用されているため、周辺土地利用との連続性を阻害している可能性は低い。
される	されない	(当該公園周辺において、現時点では、大規模土地利用転換は予定されていない。)
される	されない	(当該公園周辺において、現時点では、都市計画の見直しは予定していない。)

供用済面積割合	約77%
事業中面積割合	約17%
長期未着手面積割合	約6%

他の都市計画事業との関連	土地区画整理事業等	なし
	都市計画道路	3・5・19 鶴沼海岸引地線(整備済)
	都市計画公園・緑地	4 引地川緑地(整備済)

周辺の都市公園	あり
類似施設	—

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該公園及び周辺地域については、主に環境保全機能に課題があるものの、防災機能に大きな課題は見受けられない。</li> <li>・周辺まちづくりとの整合が図られており、当該公園の必要性が確認される。</li> <li>・当該公園を含む周辺地域では、土地区画整理事業や大規模な土地利用転換等が予定されていないため、長期未着手区域と周辺街路等との一体的な整備は困難である。</li> <li>・当該公園の一部供用区域により、当該公園配置の主目的である「砂丘からの展望」、「緑の相談所—都市緑化植物園—」等の機能が確保されている。</li> <li>・長期未着手区域を廃止した場合、当該公園の誘致圏域内における未到達区域の拡大に影響しない。また、誘致圏域内に一定規模の都市公園が確保されている。</li> </ul>
変更候補	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これらを総合的に勘案した結果、当該公園の一部供用区域により、一定の公園整備水準が確保されていることから、当該公園の長期未着手区域を、これ以上の拡張は行わない「変更候補」とする。</li> </ul>

長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(1/2)

名 称	7・4・1	計 画 面 積 (A)	約 9.5 ha	当初決定年月	1957年 (昭和32年) 3 月
	片瀬山 公園	供用済面積 (B)	約 2.75 ha	最終決定年月	1970年 (昭和45年) 11 月
種 別	特殊公園(風致公園)	事業中面積 (C)	約 1.34 ha	経 過 年 数	約 60 年
位 置	片瀬字猪ヶ谷、竜口下	長期未着手面積	約 5.41 ha	13 地 区	片瀬 地区
		開設率((B+C)/A)	約 43 %	人口集中地区(DID)	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 当該公園は、湘南モノレール「湘南江の島駅」から約50m東側及び「目白山下駅」すぐに位置している。周辺は、戸建て住宅が建ち並ぶ住宅エリアとな

当初都市計画決定理由

当該地は、松樹及び常緑広葉樹に覆われ、湘南の江の島、相模湾から、さらに伊豆の連山、富士の霊峰を望む絶好の眺望台である。風致を保存し、観光資源を開発する目的のため「片瀬山公園」を計画した。

当初都市計画決定からの経過

・昭和32年に都市計画決定が行われ、同年に番号の変更、昭和45年に建設省通達に基づき、名称(番号)・種別の変更を行った。  
 ・公園用地の一部借地等を行い、昭和48年に部分的に開設をした。

誘致圏域関連等

誘致圏域内における未到達区域の割合	約12%
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5%
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当無

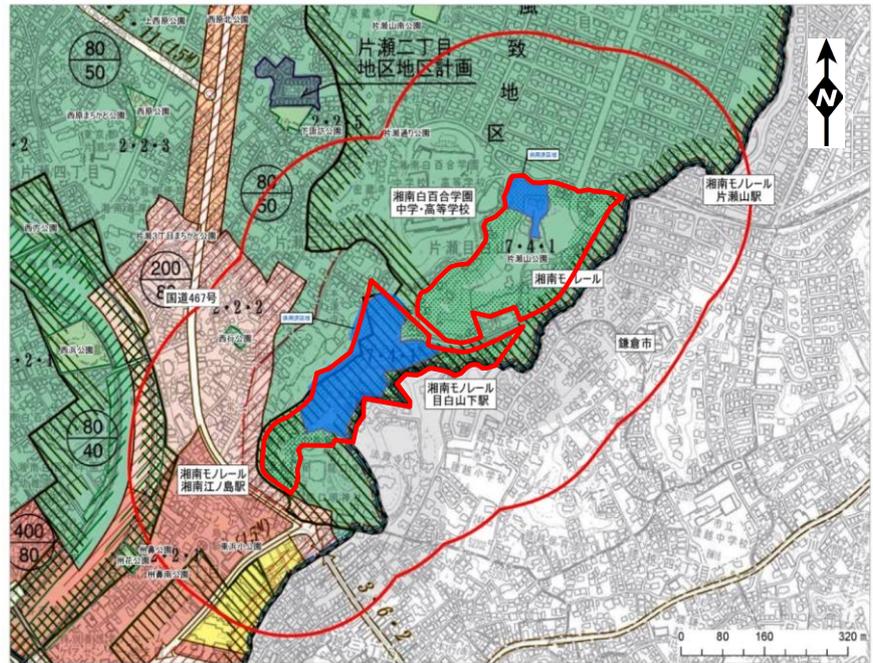
公園・緑地に類する機能を有する周辺施設

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

【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】



【公園及び周辺の特徴】

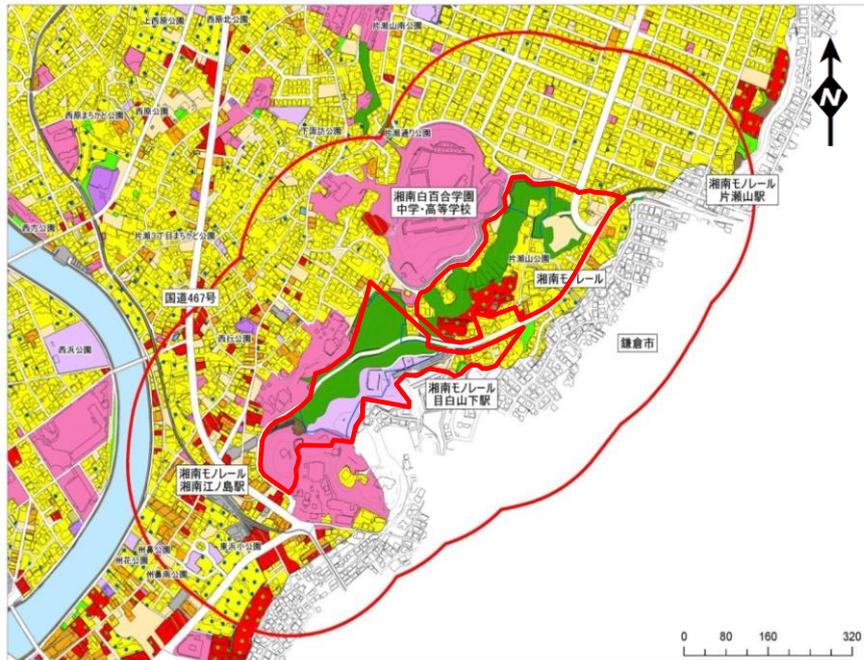


用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	40	%
その他の地域地区	風致地区	容積率	80	%
土地利用関連	津波浸水想定区域	有	無	その他1
	洪水浸水想定区域	有	無	(埋蔵文化財包蔵地)
	急傾斜地崩壊危険区域	有	無	その他2
	土砂災害警戒区域	有	無	(建築協定区域)

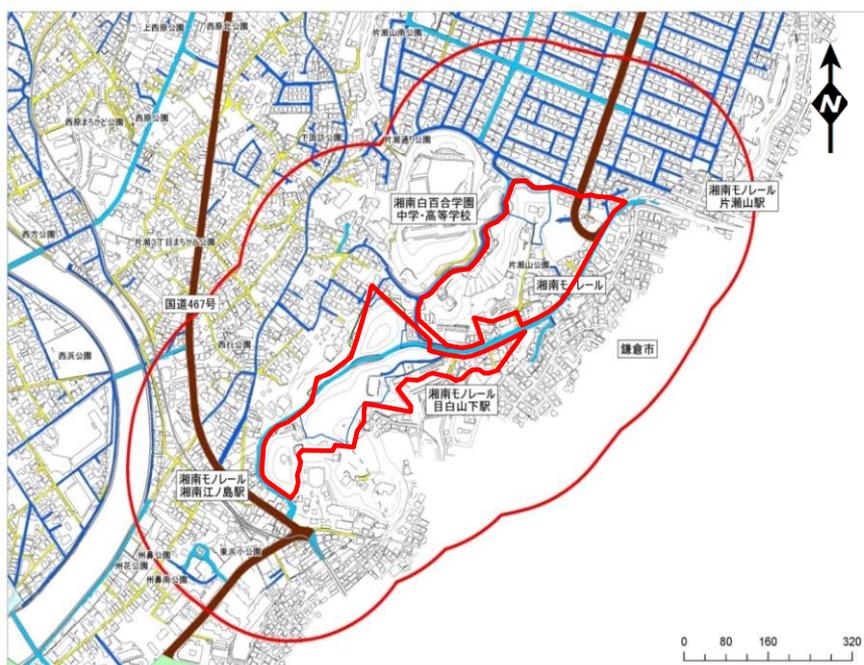
No. 52  
2017年(平成29年)4月1日時点

っており、周辺に中学・高校等がある。未着手区域は、主に住宅地や樹林地となっている。

【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

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、現況の確認のため、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	
3 実現性	<p>・藤沢市緑の基本計画では、当該公園について、「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、今後もその機能の維持・向上をはかります」としている。</p> <p>・当該公園を含む周辺地域では土地区画整理事業等が予定されていない。</p> <p>・当該公園の長期未着手区域に、道路があるため、道路の移設に多額な費用を要すると想定される。</p>		
4 代替性	<p>・当該公園は、風致公園として、樹林地保全(景観・環境保全)のほか、一定の広場(防災)や遊具(レク)等の施設整備が想定される。</p> <p>・当該公園の一部が供用されており、一定の樹林地保全がなされているものの、面積規模等から想定される整備水準が確保されているとは言い難い。</p> <p>・当該公園は藤沢市緑の基本計画計画において「風致景観を形成する拠点」等として位置付けられている。</p>		
5 都市計画制限	容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置している。		

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	「藤沢市災害危険度判定調査」における当該公園周辺地区の延焼危険度ランクは3及び4であり、比較的危険度が高い地区であると想定される。
ある	ない	国道467号線から当該公園まで6m以上の道路幅員で接続している。当該公園の整備により、行き止まり道路の解消には寄与しない。
ある	ない	津波浸水想定区域に近接しており、避難場所等としての利用が想定される。
ある	ない	当該公園の一部が土砂災害警戒区域等に該当するものの、公園内に法面が存在するため、バッファゾーンとしての機能は想定されにくい。
ある	ない	長期未着手区域内に一団の斜面樹林が存在するとともに、周辺区域が建築協定区域に該当する。
ある	ない	長期未着手区域内にタブノキ等の樹林地が見受けられる。
する	しない	当該公園の一部供用開始区域等が良好な街なみ形成に寄与している。
する	しない	当該公園の誘致圏域における緑被率は約20%であり、現状では樹林地等が多い区域である。
いる	いない	「片瀬山公園周辺」で自然環境実態調査が行われており、良好な樹林環境等の指標種が確認されている。
いない	いる	当該公園の誘致圏域における農地・樹林地等の割合は約6%であり、周辺の地下水涵養機能は高くない。
される	されない	当該公園の供用区域等では、十分な施設規模が確保されているとは言い難い。
される	されない	当該公園の周辺には、中学校等が立地しており、施設利用者の需要が想定される。
ある	ない	当該公園(長期未着手区域)に既存樹林が存在するものの、大半が急傾斜地にあるため利活用は想定し難い。
ある	ない	(当該機能は想定されていない。)

いる	いない	長期未着手区域内は樹林地及び低層住宅等に利用されているため、周辺土地利用との連続性を阻害している可能性は低い。
される	されない	(当該公園周辺において、現時点では、大規模土地利用転換は予定されていない。)
される	されない	(当該公園周辺において、現時点では、都市計画の見直しは予定していない。)

供用済面積割合	約29%
事業中面積割合	約14%
長期未着手面積割合	約57%

他の都市計画事業との関連	土地区画整理事業等	なし
	都市計画道路	3・5・2鎌倉片瀬藤沢線(概成)(整備済)
	都市計画公園・緑地	なし

周辺の都市公園	あり
類似施設	—

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該公園及び周辺地域については、各機能に課題が見受けられる。</li> <li>・周辺まちづくりとの整合が図られており、当該公園の必要性が確認される。</li> <li>・当該公園を含む周辺地域では、土地区画整理事業や大規模な土地利用転換等が予定されていないため、長期未着手区域と周辺街路等との一体的な整備は困難である。</li> <li>・当該公園の一部供用区域では、当該公園配置の主目的である「樹林地保全」の担保が図られていない区域がある。</li> <li>・長期未着手区域を廃止した場合、当該公園の誘致圏域内における未到達区域の拡大に影響する。なお、誘致圏域内に一定規模の都市公園が確保されている。</li> </ul>
変更候補	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これらを総合的に勘案した結果、都市計画決定の主目的である「樹林地保全」等を図るため、施設整備水準及び規模等を考慮するなか、樹林地等を中心とした地形地物等による区域設定等を検討する「変更候補」とする。</li> </ul>

長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(1/2)

名称	1	計画面積(A)	約 4.27 ha	当初決定年月	1957年 (昭和32年) 12月
	伊勢山 緑地	供用済面積(B)	約 0.87 ha	最終決定年月	1957年 (昭和32年) 12月
種別	緑地	事業中面積(C)	約 1.78 ha	経過年数	約 60年
位置	藤沢、稲荷の各一部	長期未着手面積	約 1.62 ha	13地区	藤沢地区
		開設率((B+C)/A)	約 62%	人口集中地区(DI)	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	当該緑地は、小田急電鉄「藤沢本町駅」から西側すぐに位置している。周辺は、戸建て住宅が建ち並び住宅エリアとなっており、約300m南側に中学校				

当初都市計画決定理由

樹木に富む傾斜地を整備し、市街地の環境整備及び市民の散策等の利用に供するため、「伊勢山緑地」を計画した。

当初都市計画決定からの経過

・昭和32年に都市計画決定が行われた。  
 ・緑地用地の一部借地等を行い、都市計画決定前の昭和26年に部分的に開設をした。

誘致圏域関連等

誘致圏域内における未到達区域の割合	—
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)	—
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当有

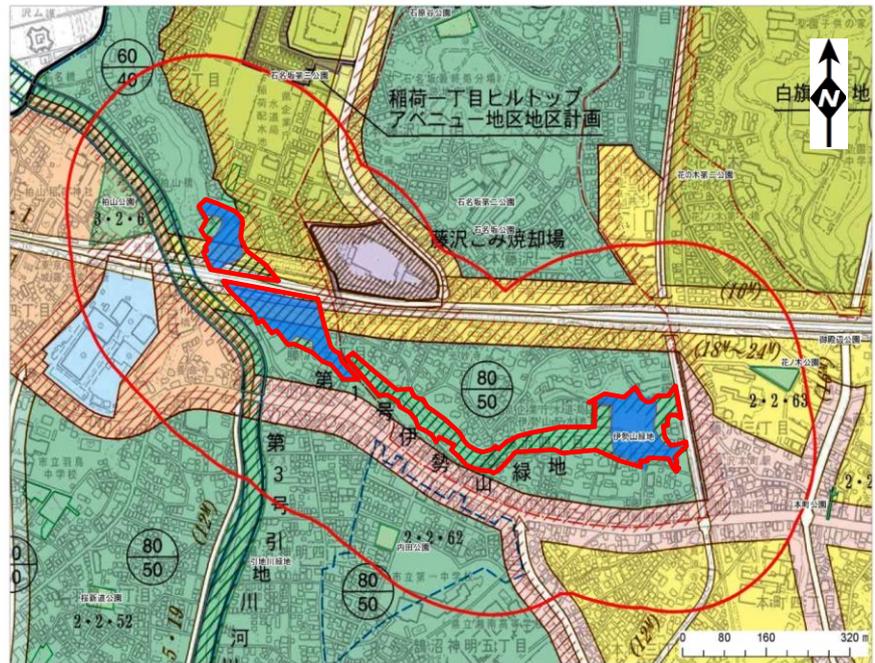
公園・緑地に類する機能を有する周辺施設

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

【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】



【公園及び周辺の特徴】





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	・藤沢市緑の基本計画では、当該緑地について、「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る」としている。 ・当該公園を含む周辺地域では土地区画整理事業等が予定されていない。		
4 代替性	・当該緑地は、樹林地保全(景観・環境保全)のほか、一定の広場(防災)や遊具(レク)等の施設整備が想定される。 ・当該緑地の一部が供用されており、一定の樹林地保全がなされているものの、面積規模等から想定される整備水準が確保されているとは言い難い。 ・当該緑地は藤沢市緑の基本計画において、「緑地ベルトを構成する主な拠点」等として位置付けられており、隣接地には、当該緑地と一体的な斜面樹林地(市有山林)が存在する。		
5 都市 計画 制限	・大半が容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置している。		

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	「藤沢市災害危険度判定調査」における当該緑地周辺地区の延焼危険度ランクは4であり、比較的危険度が高い地区であると想定される。
ある	ない	国道1号線及び県道43号線から当該緑地まで6m以上の道路幅員で接続している。当該緑地の整備により、行き止まり道路の解消には寄与しない。
ある	ない	(津波浸水想定区域等に近接していない。)
ある	ない	当該緑地の大半が土砂災害警戒区域に該当するものの、緑地内に法面が存在するため、バッファゾーンとしての機能は想定されにくい。
ある	ない	長期未着手区域内に一団の斜面樹林が存在するとともに、街なみ継承地区に該当する。
ある	ない	長期未着手区域内にタブノキ等の樹林地が見受けられる。
する	しない	当該緑地の一部供用開始区域等が良好な街なみ形成に寄与している。
する	しない	当該緑地の誘致圏域における緑被率は約23%であり、現状では樹林地等が多い区域である。
いる	いない	「伊勢山周辺」で自然環境実態調査が行われているが、良好な樹林環境等の指標種は確認されていない。
いない	いる	当該緑地の誘致圏域における農地・樹林地等の割合は約15%であり、周辺の地下水涵養機能は高い。
される	されない	当該緑地の供用区域等により、一定の施設規模が確保されている。
される	されない	(当該公園の周辺には、当該施設が立地していない。)
ある	ない	当該緑地(長期未着手区域)には既存樹林が存在するものの、傾斜地にあるため、利活用は想定し難い。
ある	ない	(当該機能は想定されていない。)
いる	いない	長期未着手区域内は樹林地及び低層住宅等に利用されているため、周辺土地利用との連続性を阻害している可能性は低い。
される	されない	(当該緑地周辺において、現時点では、大規模土地利用転換は予定されていない。)
される	されない	(当該緑地周辺において、現時点では、都市計画の見直しは予定していない。)

供用済面積割合	約20%
事業中面積割合	約42%
長期未着手面積割合	約38%

他の都市計画事業との関連	土地区画整理事業等	なし
	都市計画道路	1・4・1横浜湘南道路(事業中)
	都市計画公園・緑地	なし

周辺の都市公園	あり
類似施設	—

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該緑地及び周辺地域については、主に景観機能とともに、防災機能に課題が見受けられる。</li> <li>・周辺まちづくりとの整合が図られており、当該緑地の必要性が確認される。</li> <li>・当該緑地を含む周辺地域では、土地区画整理事業や大規模な土地利用転換等が予定されていないため、長期未着手区域と周辺街路等との一体的な整備は困難である。</li> <li>・当該緑地の一部供用区域では、当該緑地配置の主目的である「樹林地保全」の担保が図られていない区域がある。また、隣接地には連続した斜面樹林(市有山林)が存在する。</li> </ul>
変更候補	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これらを総合的に勘案した結果、都市計画決定の主目的である「樹林地保全」を図るため、樹林地が存在しない長期未着手区域の一部を隣接する「斜面樹林(市有山林)」に付け替える「変更候補」とする。</li> </ul>

長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(1/2)

名称	3	計画面積(A)	約 38.17 ha	当初決定年月	1957年 (昭和32年) 12月
	境川 緑地	供用済面積(B)	約 0.55 ha	最終決定年月	1966年 (昭和41年) 1月
種別	緑地	事業中面積(C)	約 33.59 ha※	経過年数	約 60年
位置	小塚、川名、片瀬、藤沢、鵜沼の各一部	長期未着手面積	約 4.03 ha	13地区	片瀬、鵜沼、村岡、藤沢地区
		開設率((B+C)/A)	約 89%	人口集中地区(DID)	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((駐車場))				
周辺状況	当該緑地は、境川河口から藤沢駅北側及び柏尾川の鎌倉市境までの区域に位置している。周辺は、低層・中高層住宅から工場、商業施設等、幅広				

当初都市計画決定理由

河川の両岸は市街地の発展に伴い、浸蝕汚損されつつあるため、河岸の整理、植栽・休憩所等の施設を整備し、都市の美観と防災保健衛生等の効果を保持し、健全な都市発展に寄与させるため、境川緑地を計画した。

当初都市計画決定からの経過

・昭和32年に都市計画決定が行われ、昭和34年、37年及び41年に部分的な変更を行った。  
・緑地用地の一部取得等を行い、昭和45年に部分的に開設をした。

誘致圏域関連等

誘致圏域内における未到達区域の割合	—
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)	—
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当有

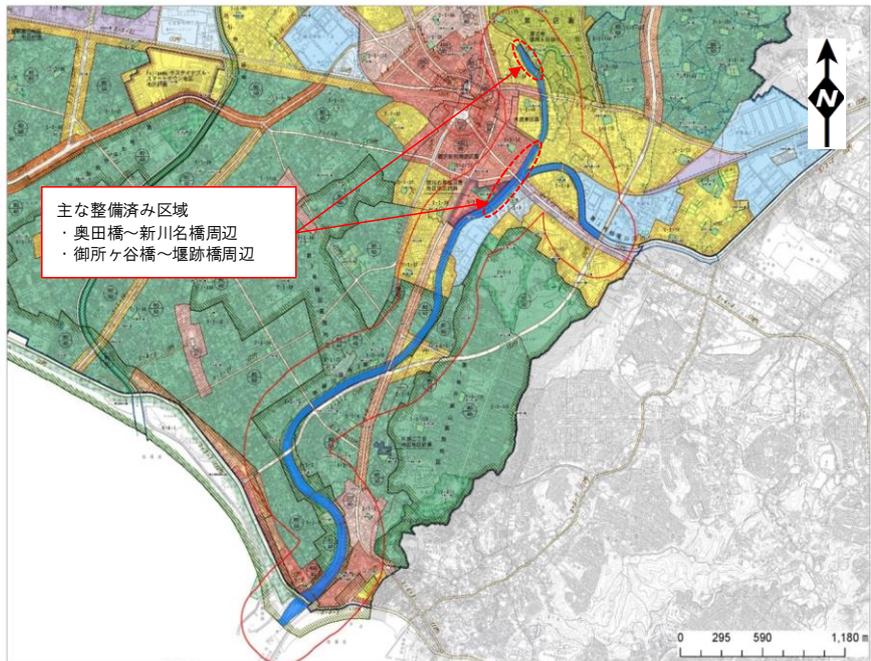
公園・緑地に類する機能を有する周辺施設

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

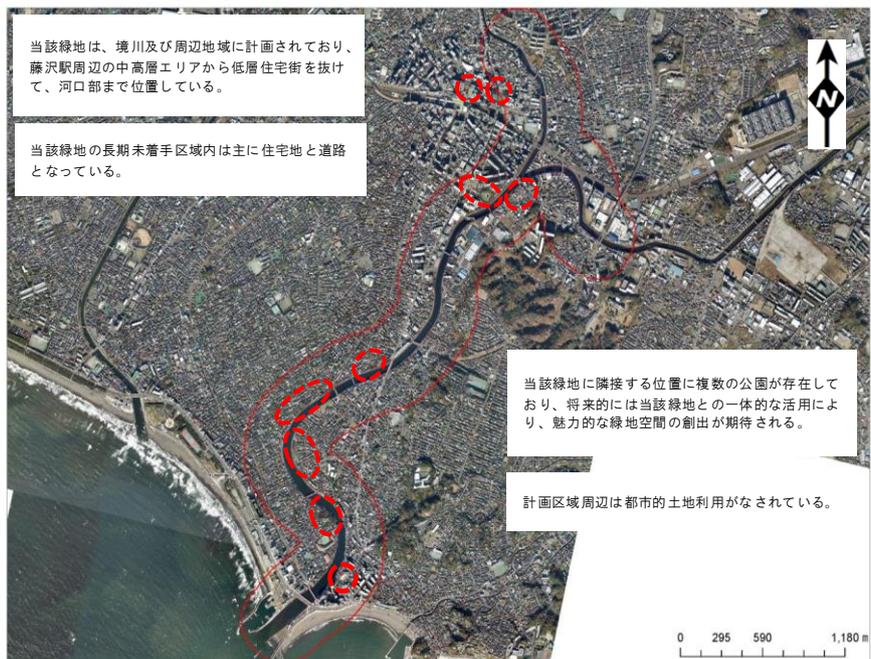
公園・緑地の周辺状況

参考図のとおり

【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】



【公園及び周辺の特徴】



用途地域	第一種低層住居専用地域 ほか	建ぺい率	—	%	
その他の地域地区	準防火地域・生産緑地地区・風致地区	容積率	—	%	
土地利用関連	津波浸水想定区域	<input checked="" type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	その他1
	洪水浸水想定区域	<input checked="" type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	(埋蔵文化財包蔵地 )
	急傾斜地崩壊危険区域	<input checked="" type="checkbox"/> 有	・	<input checked="" type="checkbox"/> 無	その他2
	土砂災害警戒区域	<input checked="" type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	(景観計画 湘南海岸なぎさベルト)

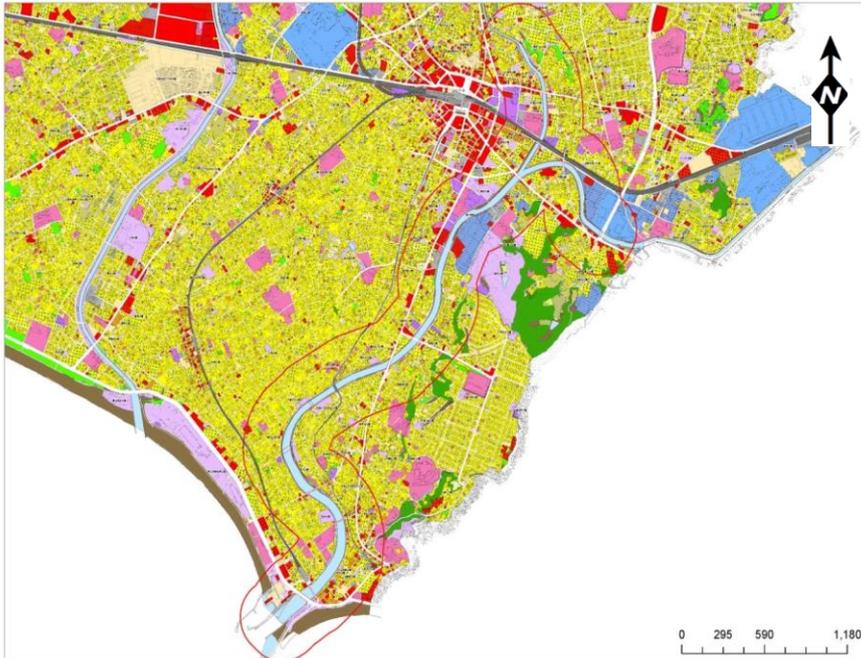
No. 54

2017年(平成29年)4月1日時点

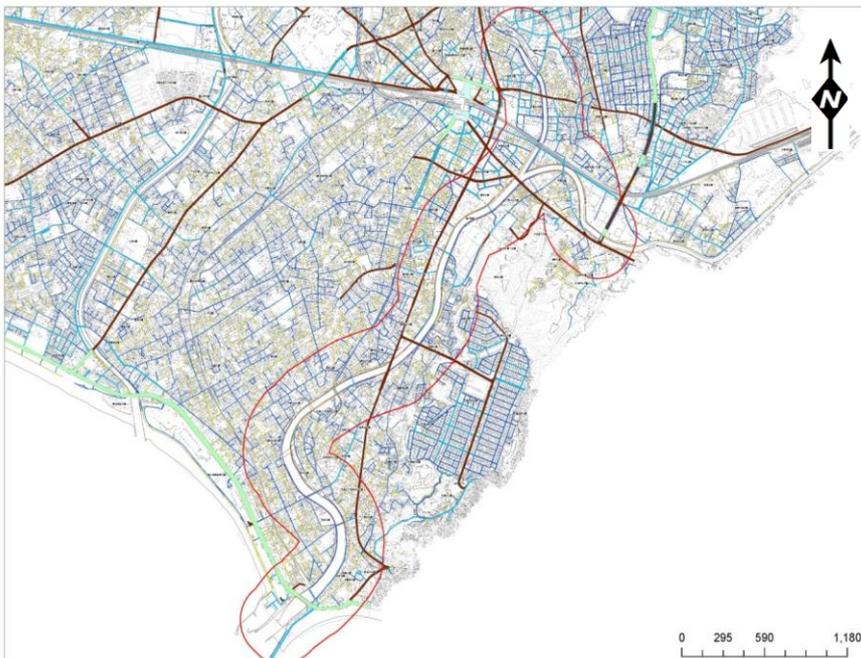
※ 事業中区域には、河川水面等(約33ha)を含む。

い都市的土地利用がなされている。また、当該緑地沿いには、複数の都市公園が位置している。

【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)】



当該緑地の都市計画決定区域は参考図-17を参照

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・事業中区域

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、現況の確認のため、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とまない、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)の見直し等にとまない、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・藤沢市緑の基本計画では、当該緑地について、「河川事業、道路事業などと連携しつつ、整備につとめる」としている。</li> <li>・当該公園を含む周辺地域では土地区画整理事業等が予定されていない。</li> <li>・当該緑地の長期未着手区域の大半は宅地であるため、緑地整備には多額の費用を要すると想定される。</li> </ul>		
4 代替性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該緑地は、河岸の整理、植栽、休憩所等の整備により、都市の景観、防災、衛生等の効果が求められている。</li> <li>・当該緑地の一部が供用されるとともに、隣接する河川、都市公園等により、想定される整備水準が一定程度確保されている。</li> <li>・当該緑地は、本市の南北を貫流する河川及び両岸の緑道区域で構成されており、各種計画において「水・緑・風のネットワーク軸」等として位置付けられている。</li> </ul>		
5 都市 計画 制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大半が容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置しており、一部が、容積率200%の第一種住居地域及び容積率400%の商業地域等に位置している。</li> </ul>		

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	「藤沢市災害危険度判定調査」における当該緑地周辺地区の延焼危険度ランクは南部地域の一部地区で4があるものの、大半が1～3の地区である。
ある	ない	当該緑地は「緑道」として、避難路等の機能を有している。当該緑地の整備により、行き止まり道路の解消には寄与しない。
ある	ない	南部地域においては、津波浸水想定区域内にあるとともに、河川沿いに計画されているため、避難場所・避難路としての利用は想定されにくい。
ある	ない	当該緑地の一部が土砂災害警戒区域に該当するものの、周辺が河川区域であるため、バッファゾーンとしての機能は想定されにくい。
ある	ない	当該緑地の区域内に2級河川の境川が存在する。
ある	ない	当該緑地の区域内に良好な樹林地は存在しない。
する	しない	当該緑地の一部供用開始区域及び河川区域等が良好な街なみ形成に寄与している。
する	しない	当該緑地の誘致圏域における緑被率は約20%であり、現状では樹林地等が多い区域である。
いる	いない	「境川」で自然環境実態調査が行われているが、良好な水辺環境等の指標種は確認されていない。
いない	いる	当該緑地の誘致圏域における農地・樹林地等の割合は約6%であり、周辺の地下水涵養機能は高くない。
される	されない	当該緑地において、散策路、休憩スペース等の確保が想定される。
される	されない	当該緑地の周辺には、複数のコミュニティ関連施設が立地しており、散策路等としての利用が想定される。
ある	ない	(当該緑地(長期未着手区域)に既存樹林は存在しない。)
ある	ない	「るるぶ藤沢2016」に当該緑地が関連する「境川・フジ水辺ロード」が紹介されているものの、現状で一定の機能を果たしている。
いる	いない	長期未着手区域内は低層住宅等に利用されているため、周辺土地利用との連続性を阻害している可能性は低い。
される	されない	(当該緑地周辺において、現時点では、大規模土地利用転換は予定されていない。)
される	されない	(当該緑地周辺において、現時点では、都市計画の見直しは予定していない。)

供用済面積割合	約1%
事業中面積割合	約88%
長期未着手面積割合	約11%

他の都市計画事業との関連	土地区画整理事業等	藤沢駅前南部土地区画整理事業、大道東土地区画整理事業(実施済)
	都市計画道路	3・3・2横浜藤沢線(未着手)
	都市計画公園・緑地	2・2・1州花公園、2・2・8原川名公園、2・2・13下藤ヶ谷公園、2・2・115藤ヶ谷公園、3・2・1西浜公園、3・2・2西方公園等(整備済・未着手)

周辺の都市公園	あり
類似施設	—

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該緑地及び周辺地域については、主にレクリエーション機能等に課題が見受けられるものの、防災機能に大きな課題は見受けられない。</li> <li>・周辺まちづくりとの整合が図られており、当該公園の必要性が確認される。</li> <li>・当該緑地を含む周辺地域では、土地区画整理事業や大規模な土地利用転換等が予定されていないため、長期未着手区域と周辺街路等との一体的な整備は困難である。</li> <li>・当該緑地の一部供用区域のほか、隣接する都市公園や現状の歩行空間により、当該緑地配置の主目的である「休憩スペース」や「避難路」等の一定の機能が確保されている。</li> <li>・当該緑地の一部区域は容積率400%の商業地域内に計画されている。</li> </ul>
変更候補	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これらを総合的に勘案した結果、隣接する都市公園と相まり、都市計画決定の主目的が一定程度果たされていることから、施設整備水準及び規模等を考慮するなか、現状の公共空地を中心とした地形地物等による区域設定等を検討する「変更候補」とする。</li> </ul>

長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(1/2)

名称	4	計画面積(A)	約 36.4 ha	当初決定年月	1957年(昭和32年) 12月
	引地川 緑地	供用済面積(B)	約 13.89 ha	最終決定年月	1990年(平成2年) 1月
種別	緑地	事業中面積(C)	約 22.12 ha※	経過年数	約 60年
位置	鶴沼、辻堂、羽鳥、藤沢、城南、稲荷、大庭の各一部	長期未着手面積	約 0.39 ha	13地区	鶴沼、辻堂、明治、藤沢、善行、湘南大庭地区
		開設率((B+C)/A)	約 99%	人口集中地区(DID)	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(駐車場)				
周辺状況	当該緑地は、引地川河口から大庭鷹匠橋付近までの区域に位置している。周辺は、河口付近から国道1号付近までは低層・中高層住宅から工場、商業施設等、幅				

当初都市計画決定理由

河川の両岸は市街地の発展に伴い、浸蝕汚損されつつあるため、河岸の整理、植栽・休憩所等の施設を整備し、都市の美観と防災保健衛生等の効果を保持し、健全な都市発展に寄与させるため、引地川緑地を計画した。

当初都市計画決定からの経過

・昭和32年に都市計画決定が行われ、平成2年に緑の軸線を延伸するため、区域等の変更を行った。  
・緑地用地の一部取得等を行い、昭和45年に部分的に開設をした。

誘致圏域関連等

誘致圏域内における未到達区域の割合	—
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)	—
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当有

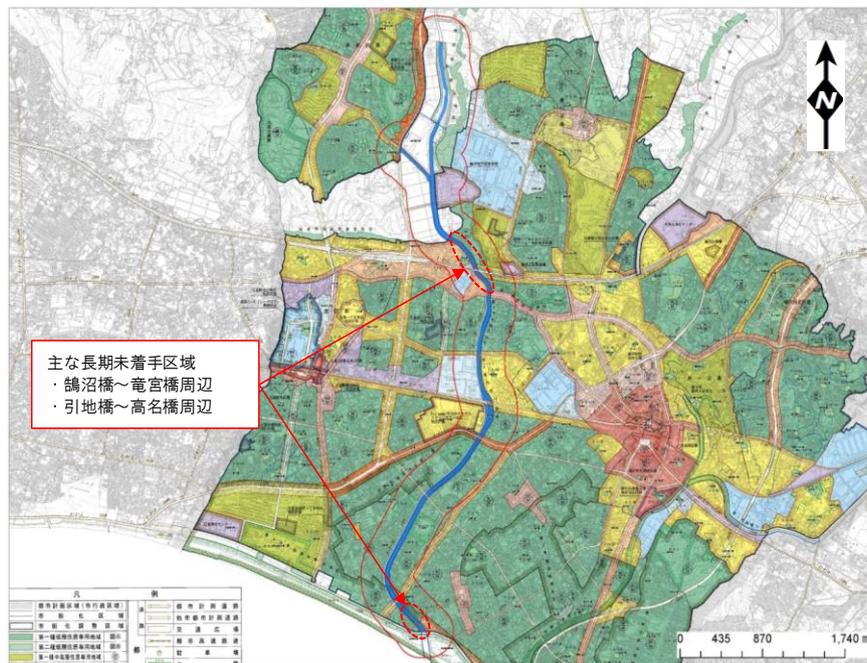
公園・緑地に類する機能を有する周辺施設

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

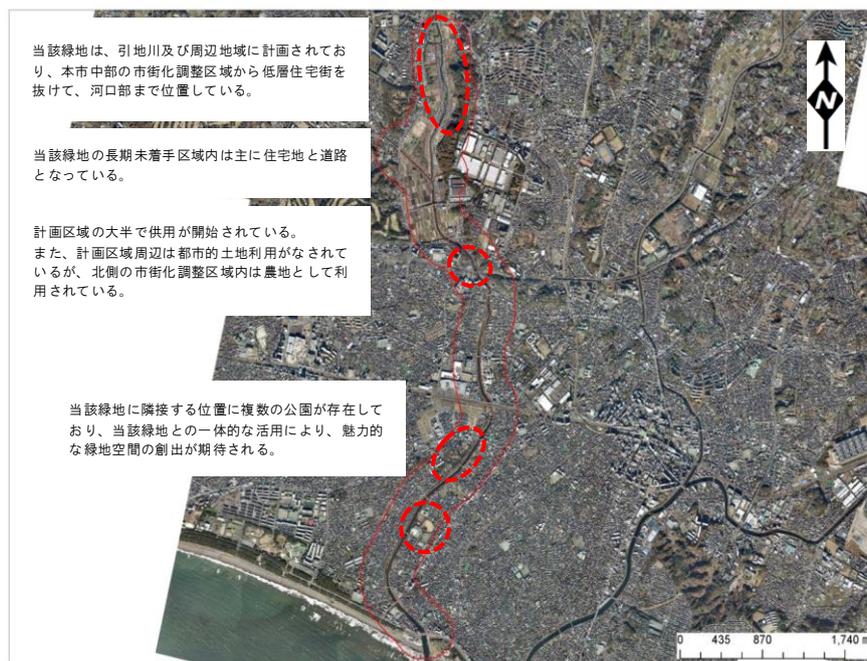
公園・緑地の周辺状況

参考図のとおり

【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】



【公園及び周辺の特徴】



用途地域	第一種低層住居専用地域 ほか	建ぺい率	—	%	
その他の地域地区	準防火地域・風致地区	容積率	—	%	
土地利用関連	津波浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	その他1
	洪水浸水想定区域	<input type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	(埋蔵文化財包蔵地 )
	急傾斜地崩壊危険区域	<input type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	その他2
	土砂災害警戒区域	<input type="checkbox"/> 有	・	<input type="checkbox"/> 無	( )

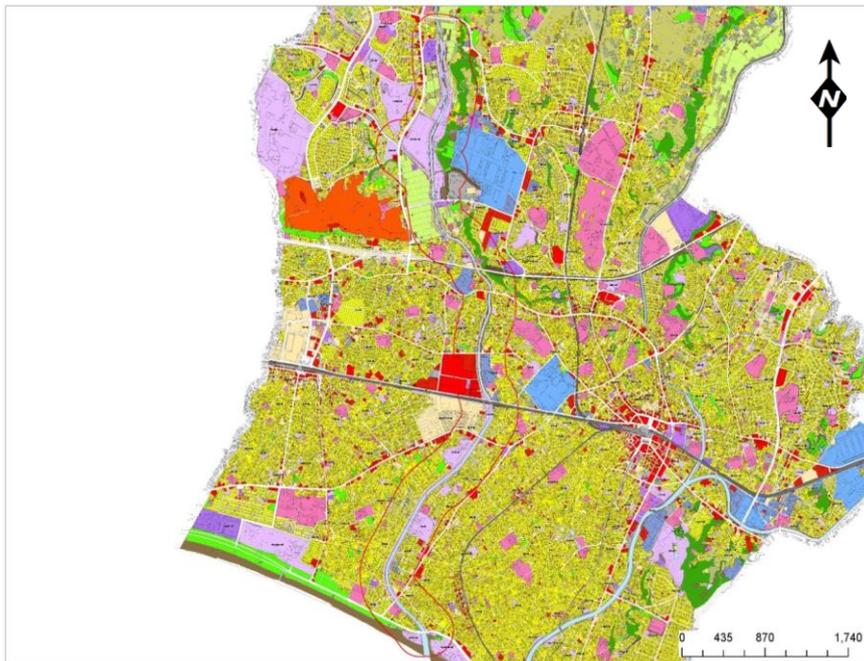
広い都市的土地利用がなされているが、上流部は農地等がある。また、当該緑地沿いには、複数の都市公園が位置している。

No. 55

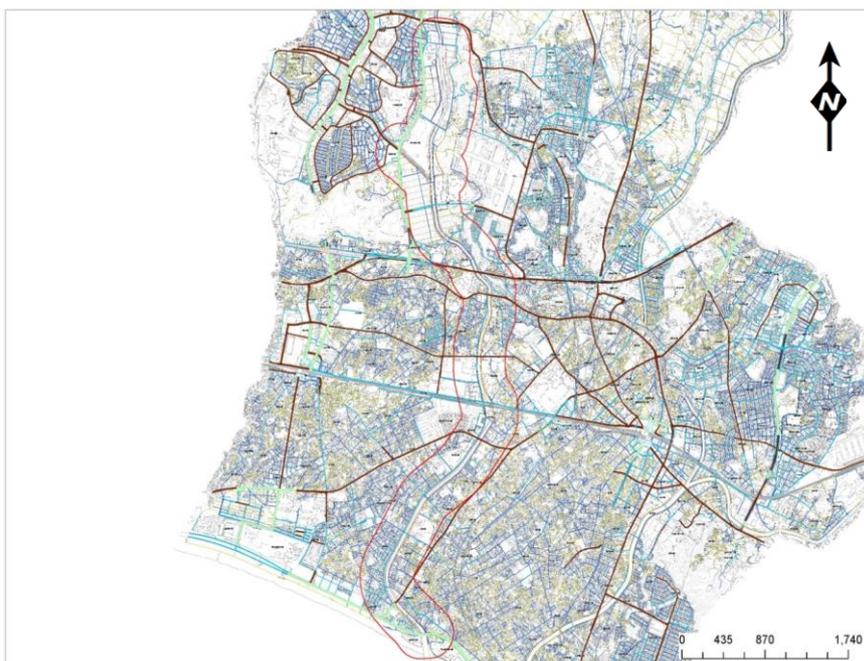
2017年(平成29年)4月1日時点

※ 事業中区域には、河川水面等(約22ha)を含む。

【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)】



当該緑地の都市計画決定区域は参考図-18を参照

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・事業中区域

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			
3 実現性	<p>・藤沢市緑の基本計画では、当該緑地について、「引き続き整備を継続する」とともに、「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る」としている。</p> <p>・当該公園を含む周辺地域では土地区画整理事業等が予定されていない。</p>		
4 代替性	<p>・当該緑地は、河岸の整理、植栽、休憩所等の整備により、都市の景観、防災、衛生等の効果が求められている。</p> <p>・当該緑地の一部が供用されているとともに、隣接する河川、都市公園等により、想定される整備水準が一定程度確保されている。しかしながら、未整備区域は残り少ないものとなっており、全区域で整備済み区域と同水準を確保することが望まれる。</p> <p>・当該緑地は、本市の南北を貫流する河川及び両岸の緑道区域で構成されており、各種計画において「水・緑・風のネットワーク軸」等として位置付けられている。</p>		
5 都市 計画 制限	<p>・大半が容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置しており、一部が、容積率200%の第二種住居地域等に位置している。</p>		

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	「藤沢市災害危険度判定調査」における当該緑地周辺地区の延焼危険度ランクは中部、南部地域の一部地区で4～5があるものの、大半が1～3の地区である。
ある	ない	当該緑地は「緑道」として、避難路等の機能を有している。当該緑地の整備により、行き止まり道路の解消には寄与しない。
ある	ない	南部地域においては、津波浸水想定区域内にあるとともに、河川沿いに計画されているため、避難場所・避難路としての利用は想定されにくい。
ある	ない	当該緑地の一部が土砂災害警戒区域に該当するものの、周辺が河川区域であるため、バッファゾーンとしての機能は想定されにくい。
ある	ない	当該緑地の区域内に2級河川の引地川が存在する。
ある	ない	当該緑地の区域内に良好な樹林地は存在しない。
する	しない	当該緑地の一部供用開始区域及び河川区域等が良好な街なみ形成に寄与している。
する	しない	当該緑地の誘致圏域における緑被率は約39%であり、現状では樹林地等が多い区域である。
いる	いない	「引地川」で自然環境実態調査が行われているが、良好な水辺環境等の指標種は確認されていない。
いない	いる	当該緑地の誘致圏域における農地・樹林地等の割合は約22%であり、周辺の地下水涵養機能は高い。
される	されない	当該緑地において、散策路、休憩スペース等の確保が想定される。
される	されない	当該緑地の周辺には、複数のコミュニティ関連施設が立地しており、散策路等としての利用が想定される。
ある	ない	(当該緑地(長期未着手区域)に既存樹林は存在しない。)
ある	ない	「るるぶ藤沢2016」に当該緑地に関連する「引地川・フジ史跡ロード」が紹介されているものの、現状で一定の機能を果たしている。
いる	いない	長期未着手区域内は低層住宅等に利用されているため、周辺土地利用との連続性を阻害している可能性は低い。
される	されない	(当該緑地周辺において、現時点では、大規模土地利用転換は予定されていない。)
される	されない	(当該緑地周辺において、現時点では、都市計画の見直しは予定していない。)

供用済面積割合	約38%
事業中面積割合	約61%
長期未着手面積割合	約1%

他の都市計画事業との関連	土地区画整理事業等	なし
	都市計画道路	3・5・19鵜沼海岸引地線(整備済)
	都市計画公園・緑地	3・2・6柏山公園、5・4・1長久保公園、6・4・1八部公園(整備済・未着手)

周辺の都市公園	あり
類似施設	—

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該緑地及び周辺地域については、主にレクリエーション機能等に課題が見受けられるものの、防災機能に大きな課題は見受けられない。</li> <li>・周辺まちづくりとの整合が図られており、当該公園の必要性が確認される。</li> <li>・当該緑地を含む周辺地域では、土地区画整理事業や大規模な土地利用転換等が予定されていないため、長期未着手区域と周辺街路等との一体的な整備は困難である。なお、当該緑地は、必要に応じて、適宜、緑地用地の先行取得を行っている。</li> <li>・当該緑地の一部供用区域や現状の歩行空間により、「休憩スペース」や「避難路」等、一定の機能が確保されているものの、当該緑地は大半の区域が整備済みであり、未整備区域は約1%となっている。</li> </ul>
存続候補	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これらを総合的に勘案した結果、残り少ない未整備区域については整備済み区域と同水準を確保するため、引き続き、整備に向けた検討を進める「存続候補」とする。ただし、当該緑地の本格的な事業化にあたっては、施設規模等を考慮するなか、地形地物等による区域設定等を検討するものとする。</li> </ul>

