

報告事項2

都市計画公園・緑地見直しの取組について

1. はじめに

1

・ 藤沢市の都市計画公園・緑地は、1957年（昭和32年）に策定した『藤沢総合都市計画』に基づき、大公園（現在の総合公園等）5箇所、小公園（現在の街区・近隣公園）102箇所が都市計画決定（変更）され、現在の公園配置計画の原型を形成

・ 土地区画整理事業等と相まって、着実に公園・緑地の整備を推進してきたものの、未だに長期間（都市計画決定から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」が多数存在

・ 将来に向けた人口減少、少子・超高齢化の到来及び大規模自然災害等、都市を取り巻く社会経済情勢が大きく変化しており、都市計画公園・緑地に求められる機能が大きく変化している可能性

・ このような状況をふまえるなか、「長期未着手都市計画公園・緑地」の見直しの取組みを具体化するにあたり、まずは本市の基本的な考え方を示すため、今年度に『藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方』を策定予定

(1) 国土交通省の取組

- ・『都市計画運用指針』が2011年（平成23年）11月に改定され、新たに、「マネジメント・サイクルを重視した都市計画」という項目を追加
- ・長期にわたり事業に着手されていない都市施設について、定期的に見直し候補を抽出するための検討を行うことが望ましい

(2) 神奈川県取組

- ・2015年（平成27年）3月に神奈川県都市計画審議会から答申がなされ、『都市計画公園・緑地見直しのガイドライン』を公表

(3) 藤沢市の取組

- ・2011年（平成23年）3月に改定した『藤沢市都市マスタープラン』において、都市づくりの基本方針の一つに「適正配置をめざした都市計画公園の見直しの検討」を位置づけ

(4) 社会経済情勢等の変化

① 人口減少及び少子・超高齢化

→本市人口が2030年（平成42年）にピークを迎え、その後ゆるやかに減少。人口ピーク時の65歳以上の人口は約27%

② 公園新設費の減少

→平成25年度の公園新設費は約1.4億円。ピーク時である平成5年度に比べ、約66分の1程度に減少

③ 大規模自然災害

→東日本大震災による津波災害 等

④ 生物多様性

→『生物多様性国家戦略2012-2020』の閣議決定 等

⑤ 都市における低炭素化

→『都市の低炭素化の促進に関する法律』の施行 等

⑥ 都市の集約化

→『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方 等

- ・本市では、これまで大規模な公園・緑地や土地区画整理事業の面整備にともなう公園・緑地の整備を優先的に実施
- ・その結果、1957年（昭和32年）に旧市街地を中心に都市計画決定した公園・緑地の整備が遅れ、これにともない、公園・緑地の区域内に宅地が建ち並び、さらに公園整備が難しくなるという悪循環の状況
- ・また、公園・緑地等の都市計画施設の区域内では、都市計画法第53条に基づき、建築物の階数や構造に一定の制限がかかっており、公園・緑地の必要性等の検証を行わないまま、長期にわたり、制限をかけ続けることが課題

※都市計画法第53条に係る許可基準

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（本市では3階以下に緩和）。
- ・ 主要構造部が木造、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。

(1) 都市計画公園・緑地とは

- ・都市計画公園・緑地とは、都市計画法に規定されている都市施設の一つであり、都道府県知事または市町村長が都市計画決定した「公園」「緑地」

- ・公園・緑地は市民の安全で快適な生活を支えるとともに、都市における貴重なオープンスペースであること等、多くの機能を有しており、『藤沢市緑の基本計画』では、緑（公園・緑地）の有する機能を「防災」「景観」「環境保全」「レクリエーション」の4つに整理

機能	内容
防災	避難場所や避難経路の確保
	自然災害から市民を守る
景観	風致の形成と歴史文化の継承
	地域の優れた景観形成
	市街地景観の演出
環境保全	市民の快適な生活環境の形成
	生きものの生活環境の形成
	自然の水循環の確保
レクリエーション	日常的なレクリエーションの場の形成
	自然とのふれあいの場の形成
	観光レクリエーションの場の形成

・一般的に公園は規模や配置等により次の種別に分類

種別	規模	配置
街区公園	0.25haを標準とする。	誘致距離≦250mを標準とする。
近隣公園	2haを標準とする。	誘致距離≦500mを標準とする。
地区公園	4haを標準とする。	誘致距離≦1kmを標準とする。
総合公園	おおむね10ha以上とする。	原則として、一の市町村の区域を対象として、住民が容易に利用できる位置に配置する。
運動公園	おおむね15ha以上とする。	原則として、一の市町村の区域を対象として、住民が容易に利用できる位置に配置する。
広域公園	おおむね50ha以上とする。	一の市町村の区域を超える広域の圏域を対象として、交通の利便の良い土地に配置する。
特殊公園 (風致公園)	—	樹林地、湖沼等良好な自然的環境を形成する土地を選定して配置する。
特殊公園 (動物公園、 植物公園、 歴史公園)	—	動物公園、植物公園にあつては、気象、地形、植生等の自然的条件が当該公園の立地に適した土地を選定して配置する。歴史公園にあつては、遺跡、庭園、建築物等の文化的遺産の存する土地若しくはその復元、展示等に適した土地又は歴史的意義を有する土地を選定して配置する。

(2) 藤沢市の都市計画公園・緑地

- ・2015年（平成27年）4月1日現在、9・6・1湘南海岸公園（面積約90.5ha）を除く197箇所、面積約249.26haの公園・緑地を都市計画決定
- ・このうち、129箇所、面積約151.51haの公園・緑地が整備済み（箇所数については、一部に「事業中」「未着手」の区域を有する都市計画公園・緑地は含みません。）

うち 長期未着手
約 24.34 ha



※1「整備済」とは、一般の用に供されているもの

※2「事業中」とは、事業に着手しているもの（用地取得及び事業認可の取得等）また、実質的に整備を要しない河川水面等を含む

※3「未着手」とは、整備済、事業中以外のもの

※4「長期未着手」とは、「未着手」のうち、都市計画決定から20年以上経過しているもの

- ・公園種別における長期未着手について、箇所数に着目すると街区公園・近隣公園の合計が全体の90%を占めるなど、身近な公園の未着手割合が多い

種 別	都市計画決定		長 期 未 着 手			
	面 積 (約/ha)	箇所数	面 積		箇所数	
			(約/ha)	構成比		構成比
街区公園	38.06	159	7.06	29%	40	73%
近隣公園	31.4	26	6.29	26%	10	18%
総合公園	16.2	2	0.25	1%	1	2%
運動公園	19.1	2	0	0%	0	0%
特殊公園(風致)	25.7	2	5.41	22%	1	2%
緑 地	81	5	5.33	22%	3	5%
墓 園	37.8	1	0	0%	0	0%
合 計	249.26	197	24.34	100%	55	100%

- ・都市計画決定状況を年代別に整理すると、昭和30年代に多くの公園・緑地を計画決定
- ・長期未着手の多くがこの年代に都市計画決定されたもの

都市計画決定年代	箇所数	都市計画決定 面積(約/ha)	長期未着手面積 (約/ha)	長期未着手面積に おける割合(約/%)
～1954年 (～昭和29年)	0	0	0	0
1955年～1964年 (昭和30年～39年)	106	163.70	24.13	99.1
1965年～1974年 (昭和40年～49年)	20	48.29	0.17	0.7
1975年～1984年 (昭和50年～59年)	33	19.98	0	0
1985年～1994年 (昭和60年～平成6年)	27	12.49	0.04	0.2
1995年～2004年 (平成7年～16年)	10	4.54	—	—
2005年～ (平成17年～)	1	0.26	—	—
合 計	197	249.26	24.34	100

- ・各公園・緑地の整備状況及び周辺土地利用等の現況調査をふまえ、都市計画公園・緑地が未整備となっている主な原因を整理

① 財政事情

- ・住宅等が立地して、用地取得等の事業費が膨大になることから、整備の見通しが立たないため

② 類似機能の存在

- ・近傍に都市公園や緑の広場等が存することにより、当該都市計画公園・緑地に求められている機能の一部が確保され、整備の優先度が低下したため

③ 部分開設

- ・用地取得の難航等によって、部分的にしか開設されていないものの、求められる公園・緑地の機能の一部が確保されており、優先度が低下したため

④ 技術的な課題

- ・区域内に斜面地がある等、地形上の制約があるため

⑤ 河川水面等の公共空地の存在

- ・河川水面、公有林等、現状のままでも、当該都市計画公園・緑地が担う機能等の一部が確保されているため

⑥ 関連事業との調整

- ・土地区画整理事業等の関連事業と進捗を合わせる必要があるため

6. 見直しの方向性

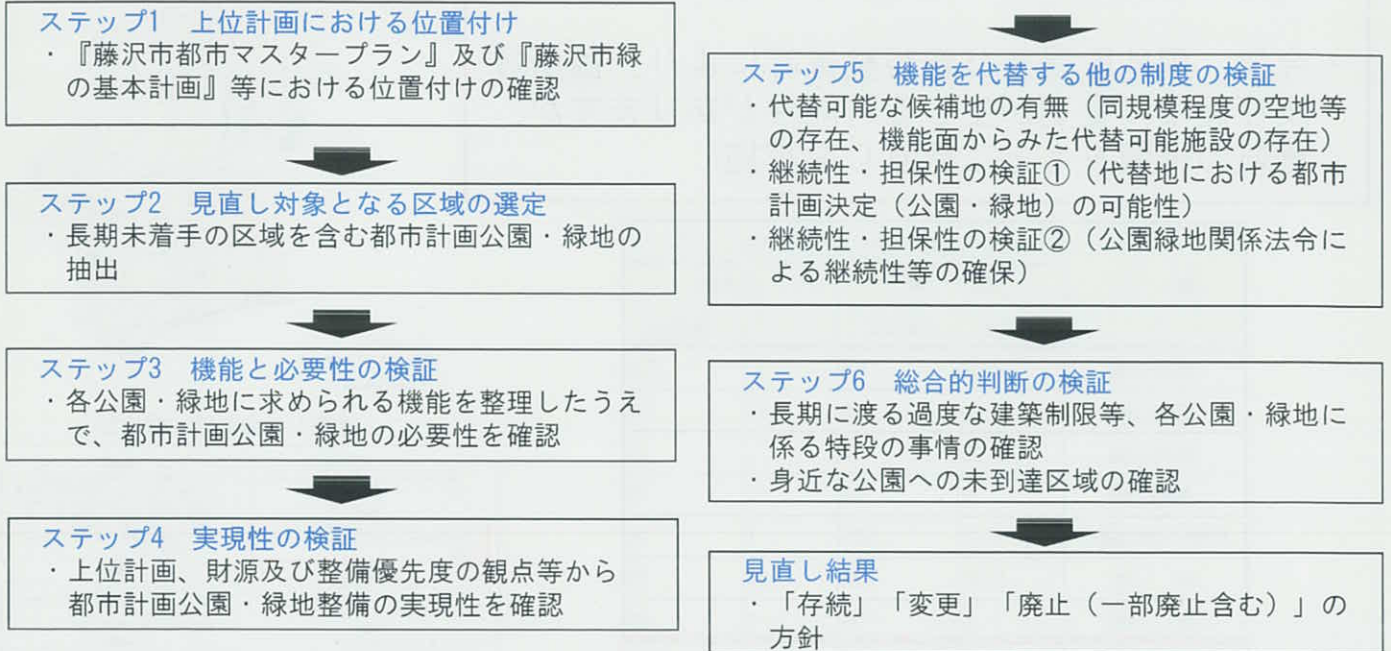
(1) 見直しの基本スタンス

- ・見直しにおいては、その機能及び必要性等を明確化するとともに、既存ストックの活用も視野に入れた検証等を行い、「残す」区域と、「見直す」区域を明らかにしたうえで、必要に応じて都市計画を変更
- ・見直しにあたっては、『藤沢市都市マスタープラン』、『藤沢市緑の基本計画』に即するとともに、本市特有の地域性、歴史的経緯、まちづくりの方針等を踏まえ、概ね20年後の都市の姿を展望したうえで見直しを実施

(2) 見直しの成果

- 存続**：公園・緑地（区域）の必要性等が確認されるなか、周囲に代替先の適地が見込まれない場合
- 変更**：公園・緑地（区域）の必要性等が確認されるなか、周囲に代替先の適地が見込まれる場合
- 廃止**：公園・緑地（区域）の必要性等が確認されない場合や、周囲に存する担保性の高い都市公園等が代替性を有している場合

・ 今後、進めていく具体的な見直しにおいては、次の6ステップにて、見直しの結果を得るもの



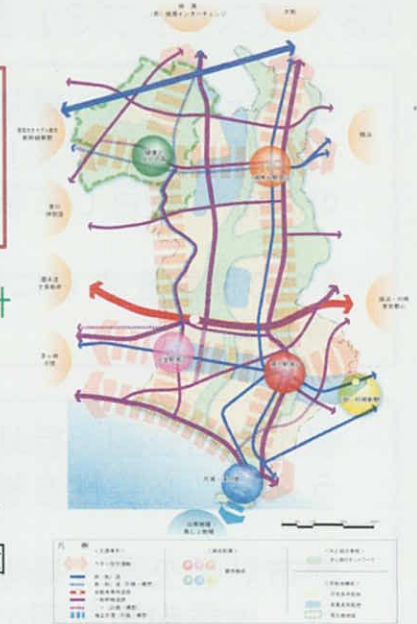
(1) 【ステップ1】上位計画における位置付け

・ 藤沢市都市マスタープラン及び藤沢市緑の基本計画等において、各都市計画公園・緑地の具体的な位置づけの有無を確認

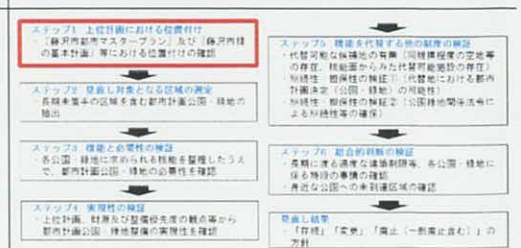
① 藤沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
 ・ 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針において、公園緑地等の整備を位置付け

② 藤沢市都市マスタープラン
 ・ 全体構想及び地区別構想（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て、公園緑地に関する方針を位置付け

③ 藤沢市緑の基本計画
 ・ 緑（公園・緑地）の有する機能に着目し、系統別の配置計画を位置付け
 ・ 各公園・緑地の種別毎に、個別に整備の方針等を位置付け

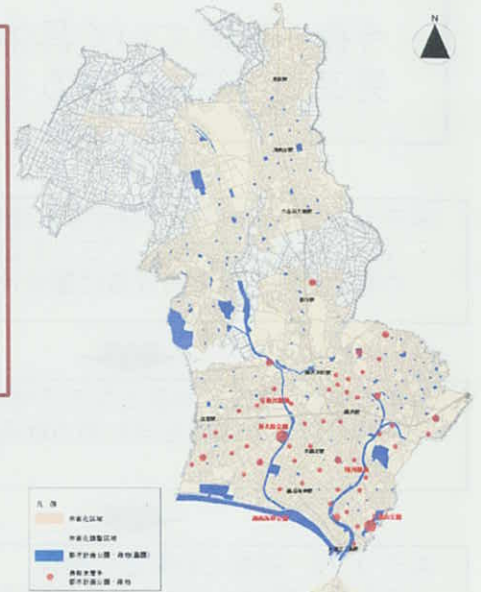


全体構想図（都市マスタープラン）



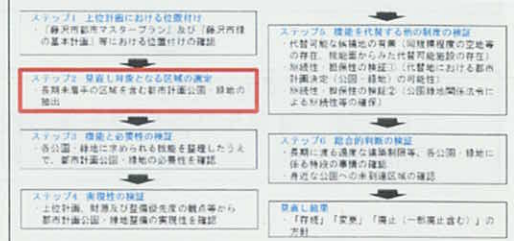
(2) 【ステップ2】 見直し対象となる区域の選定

- ・ 本見直しの対象となる都市計画公園・緑地は55箇所、面積約24.34haの長期未着手都市計画公園・緑地を予定（右図の赤い●）
- ・ 今後、用地取得及び新規整備等により、箇所数及び面積に変更が生じる可能性があります、最新の情報をもとに見直しを実施



見直し対象公園・緑地図

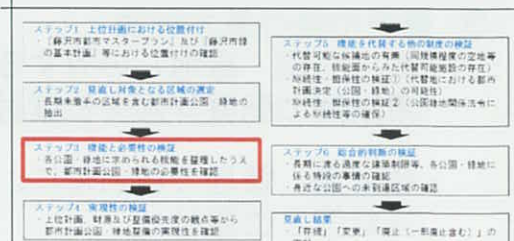
種 別	長 期 未 着 手			
	面 積 (約/ha)	構成比	箇所数	
				構成比
街区公園	7.06	29%	40	73%
近隣公園	6.29	26%	10	18%
総合公園	0.25	1%	1	2%
運動公園	0	0%	0	0%
特殊公園(風致)	5.41	22%	1	2%
緑 地	5.33	22%	3	5%
墓 園	0	0%	0	0%
合 計	24.34	100%	55	100%



(3) 【ステップ3】 機能と必要性の検証

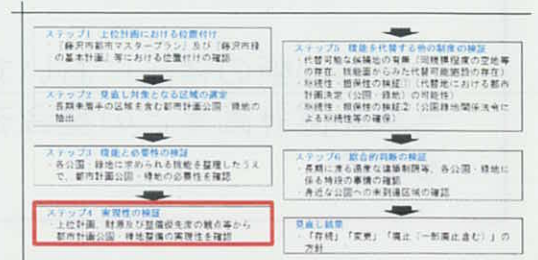
- ・ 都市計画公園・緑地の機能としては、『藤沢市緑の基本計画』にて整理をしている「防災」「景観」「環境保全」「レクリエーション」の4つの機能に着目して検証を実施
- ・ 4つの機能をさらに細分化し、より詳細な機能分析を進めるなか、評価項目を設定

- ・ 都市計画公園・緑地の必要性については、求められる機能を整理したうえで、必要性を検証
- ・ 都市計画公園・緑地の一部が整備されている場合には、「整備済」区域で、当該都市計画公園・緑地に求められる機能を満たしているかを検証



(4) 【ステップ4】 実現性の検証

- ・ 上位計画等により、具体的な整備の位置づけがあるか確認を行うとともに、見直し対象の都市計画公園・緑地の区域内において、宅地化が進行し、用地費及び移転補償費が膨大になることから、整備の見通しが立たない場合などが想定されるため、財源の観点からも実現性を検証
- ・ 財源の検証にあたっては、路線価等を基にした概算事業費を算出
- ・ 周辺において、都市公園や緑の広場等の存在により、整備優先度が低下し、未着手となっている場合は、整備優先度の観点からも実現性を検証

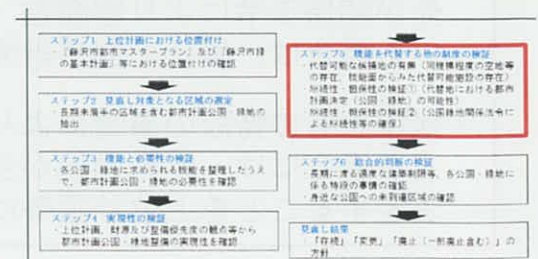


(5) 【ステップ5】 機能を代替する他の制度の検証

- ・ 都市計画公園・緑地と類似機能を有すると考えられる地域制緑地や施設緑地及び本市条例等に基づく制度等を抽出した後、当該制度の担保性、機能性等を検証し、都市計画公園・緑地と同等の担保性を有するかの検証を実施

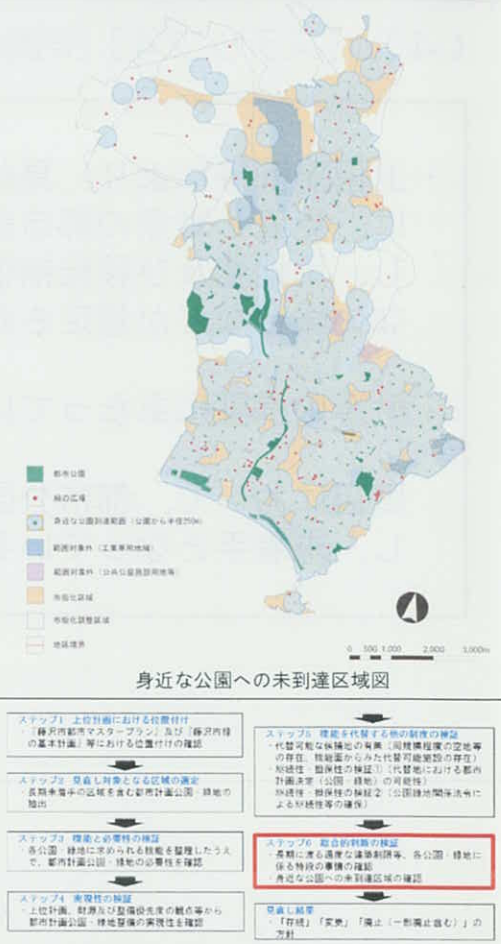
■ 考え方の一例

- ・ 都市計画公園・緑地は、長期的な継続性・担保性を有することが必要
- ・ 都市計画決定していない都市公園（借地公園を除く）や、特別緑地保全地区等は、実質的な継続性、担保性が関係法令により確保されているため、都市施設として、都市計画決定が出来なかったとしても、原則、代替が可能
- ・ 都市計画決定された公園・緑地と類似する機能を有する借地公園や生産緑地地区等は、代替できる可能性があるものの、長期的な継続性・担保性が強いとまではいえないことから、都市施設として都市計画決定を行うなどにより、担保性を確保する必要



(6) 【ステップ6】 総合的判断の検証

- ・ 見直し対象の都市計画公園・緑地が存する用途地域の制限に比べて、都市計画法第53条に基づく制限が著しく厳しく、今後も長期に渡り、この制限が継続される場合や地元要望など、地域の実情を勘案
- ・ 『藤沢市緑の基本計画』では、リーディングプロジェクトの1つとして、「身近な公園への未到達区域の解消」を位置付け、市街化区域内（工業専用地域を除く）において、居住地から半径250m以内に都市公園が配置されていない区域の解消をめざすことを位置付け
- ・ 総合的判断の検証においては、地域の実情や当該配置計画等との整合を意識しながら進めるもの



(7) 見直し結果

① 存続

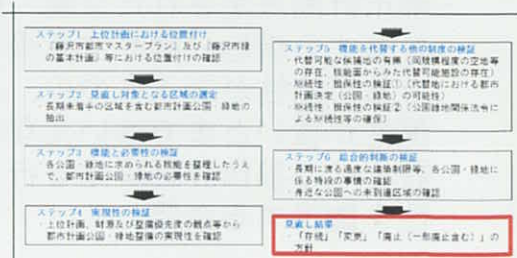
- ・ 実現性の高い都市計画公園・緑地については、事業化に向けた調整
- ・ 事業化に時間を要する都市計画公園・緑地については、長期にわたり建築制限がかかることを考慮し、説明責任が果たせるよう努めるもの

② 変更

- ・ 代替性の検証結果等に基づき、代替可能な候補地を都市計画公園・緑地に付替える都市計画変更を適切なタイミングで実施

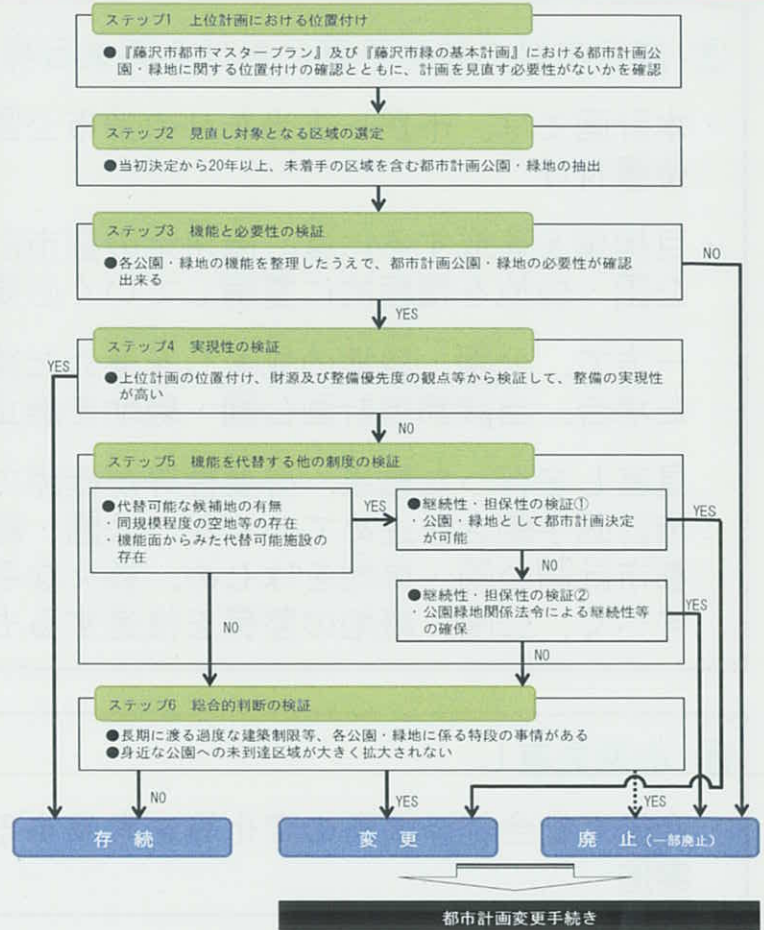
③ 廃止（一部廃止含む）

- ・ 公園・緑地の必要性が確認できない場合や、代替先が関係法令により継続性・担保性が確保されている場合は、廃止の都市計画変更
- ・ 地域固有の特段の事情により、やむを得ず廃止する場合には、将来適地が生じた段階で都市計画決定することを上位計画等に位置づけ



(8) 見直しのフロー

- ・ ステップ1 から見直し結果までの流れをまとめたものが右の図のとおり
- ・ 見直しにあたっては、本フローを経るもの



(9) 見直しを進める際の留意点

① 市民意見の聴取

- ・ 『基本的な考え方(素案)』及び今後、策定を進めていく『(仮称)藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針(素案)』の段階でパブリックコメントを実施

② 都市計画審議会への報告等

- ・ 見直しの取組みにあたっては、進捗にあわせて、適宜、藤沢市都市計画審議会に報告等を行い、専門的な見地から助言をいただき、見直しの取組みの深度化を図る
- ・ 今後、進める公園・緑地毎の具体的な見直しにおいては、より専門的な見地による検討を数多く重ねる必要があると考えられるため、都市計画及び造園等に精通した学識経験者により構成される「専門部会」を都市計画審議会に設置することを検討

③ 藤沢市緑の基本計画における将来目標値との整合等

- ・本計画では、市民一人当たりの都市公園面積を11㎡とする最終目標値を位置付け
- ・目標値を達成するには、既決定の都市計画公園・緑地以外にも、新たな公園・緑地を積極的に整備していく必要性
- ・一方で、公園・緑地の見直しを進めた結果、「廃止」という方針となった場合、当該都市計画公園・緑地を廃止するための都市計画変更
- ・見直しを行った結果、必要性等が確認できないものは順次、廃止等の都市計画手続きを進めていくが、公園・緑地全体の方針としては、今後も、都市計画公園・緑地をはじめ、様々な手法を用いて、将来目標を達成すべく、公園・緑地の整備を推進するもの

④ 次期見直し

- ・今後も社会経済情勢の変化等を考慮するなか、必要に応じて見直しを実施

8. スケジュール

平成27年度：

『藤沢市都市計画公園・緑地見直しの基本的な考え方』の策定

平成27年度の主なスケジュール（11月以降は予定）

- 5月 都市計画審議会 報告（見直しの背景及び必要性、主な原因と課題等）
- 8月 都市計画審議会 報告（見直しの方向性、見直しの進め方等）
- 11月 都市計画審議会 諮問（見直しの基本的な考え方）
- 11月～12月 パブリックコメント
- 2月 市議会（建設経済常任委員会） 報告
- 3月 都市計画審議会 答申

平成28年度～平成29年度：

『（仮称）藤沢市都市計画公園・緑地見直し方針』の策定

→見直し対象の公園・緑地について、具体的な見直しのプロセス及び結果を示すもの