

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

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。

【土地利用現況図】

凡例

	田(農振外)		河川、水面、水路		店舗併用住宅用地		商業系用途複合施設
	田(農振内)		荒地、海浜、河川敷		店舗併用集合住宅用地		公共用地
	畑(農振外)		耕作放棄地(農振外)		作業所併用住宅用地		文教厚生用地
	畑(農振内)		耕作放棄地(農振内)		業務施設用地		運輸倉庫用地
	平坦地山林		住宅用地		商業用地		重化学工業用地
	傾斜地山林		集合住宅用地		宿泊娯楽施設用地		軽工業用地
	広場・運動場等用地(民間空地)		道路用地(幅員22m以上)		鉄道用地		
	その他空き地(未建築宅地)		道路用地(幅員12~22m)				
	その他空き地(改変工事中の土地)		駅前広場				
	その他空き地(駐車場)		道路用地(幅員6~12m)				
	その他空き地		道路用地(幅員4~6m)				
	道路用地(自動車)		道路用地(幅員4m未満)				

(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】

凡例

	自動車専用道路		幅員15m以上22m未満		幅員10m以上12m未満
	幅員22m以上		幅員12m以上15m未満		幅員8m以上10m未満
	幅員6m以上8m未満		幅員4m未満		
	幅員4m以上6m未満		駅前広場		

(都市計画基本図：2014年(平成26年)時点)
(道路幅員別現況図：平成22年度 都市計画基礎調査)

長期未着手都市計画公園・緑地見直しカルテ(1/2)

名称	2・2・45	計画面積(A)	約 0.11 ha	当初決定年月	1957年(昭和32年)12月	用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	50%
	蛙池公園	供用済面積(B)	約 0 ha	最終決定年月	1970年(昭和45年)11月		その他の地域地区	—	容積率
種別	街区公園	事業中面積(C)	約 0 ha	経過年数	約 60年	土地利用関連	津波浸水想定区域	有・無	その他1
位置	辻堂新町3丁目	長期未着手面積	約 0.11 ha	13地区	明治地区		洪水浸水想定区域	有・無	()
		開設率((B+C)/A)	約 0%	人口集中地区(DID)	有・無		急傾斜地崩壊危険区域	有・無	その他2
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	当該公園は、JRF「辻堂駅」から約1.2km北東側に位置している。周辺は、戸建て住宅や集合住宅が建ち並ぶ住宅エリアとなっており、約200m西側に中学校、約300m東側にショッピングセンターがある。未着手区域は主に住宅地や一部集合住宅の駐車場となっている。								

No. 29
2017年(平成29年)4月1日時点

当初都市計画決定理由
【昭和32年に102箇所の小公園を同時に都市計画決定した際の理由】
災害防止等の点を考慮するなか、誘致距離250mを標準として、面積約0.18ha程度の児童公園を配置する。そのうち、市街地構成の位置等から0.5ha以上の少年公園や近隣公園程度の公園を計画した。

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、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。
・当初決定の際は、周辺の街路と一体で公園整備を行うことが想定されていたが、整備事業が行われることなく、現道を生かした形で周辺に建築物等が建築されていた。
・現在まで公園整備には至っていない。

誘致圏域関連等

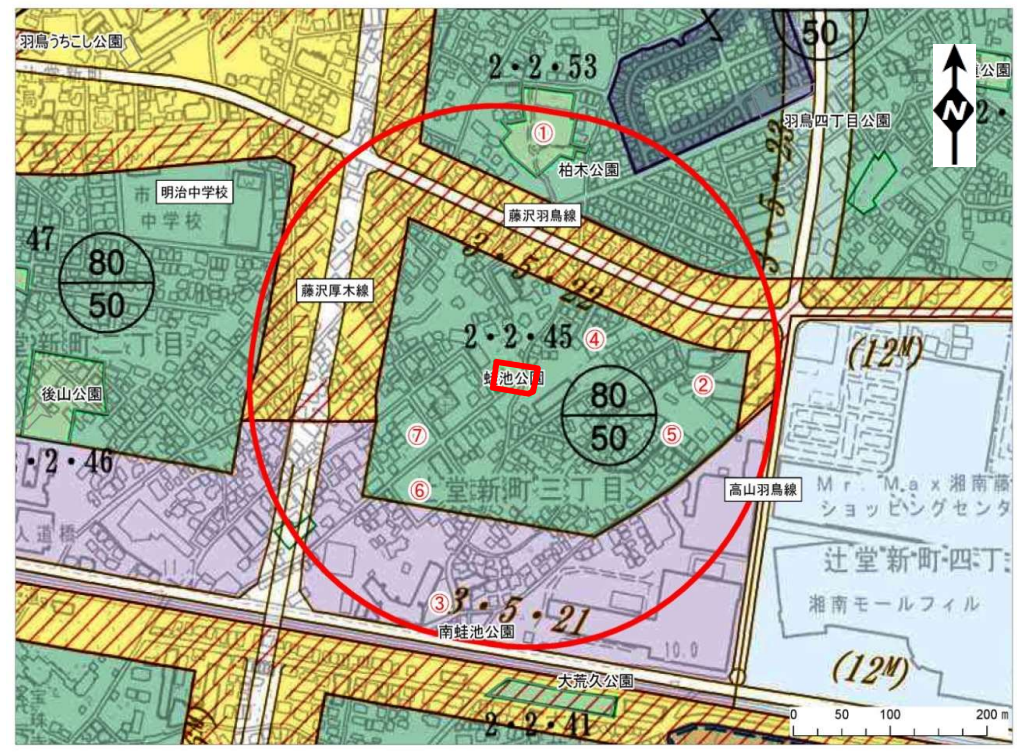
誘致圏域内における未到達区域の割合	約2%
誘致圏域内における都市公園面積の割合(周辺の都市公園含む)	約2%
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当無

公園・緑地に類する機能を有する周辺施設

① 2・2・53柏木公園(都市公園)	約 0.39 ha
② がる池東公園(都市公園)	約 0.03 ha
③ 南蛙池公園(都市公園)	約 0.09 ha
④ 第309号線の広場	約 0.03 ha
⑤ 第409号線の広場	約 0.02 ha
⑥ 第6号市民農園	約 0.06 ha
⑦ 第17号市民農園	約 0.09 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

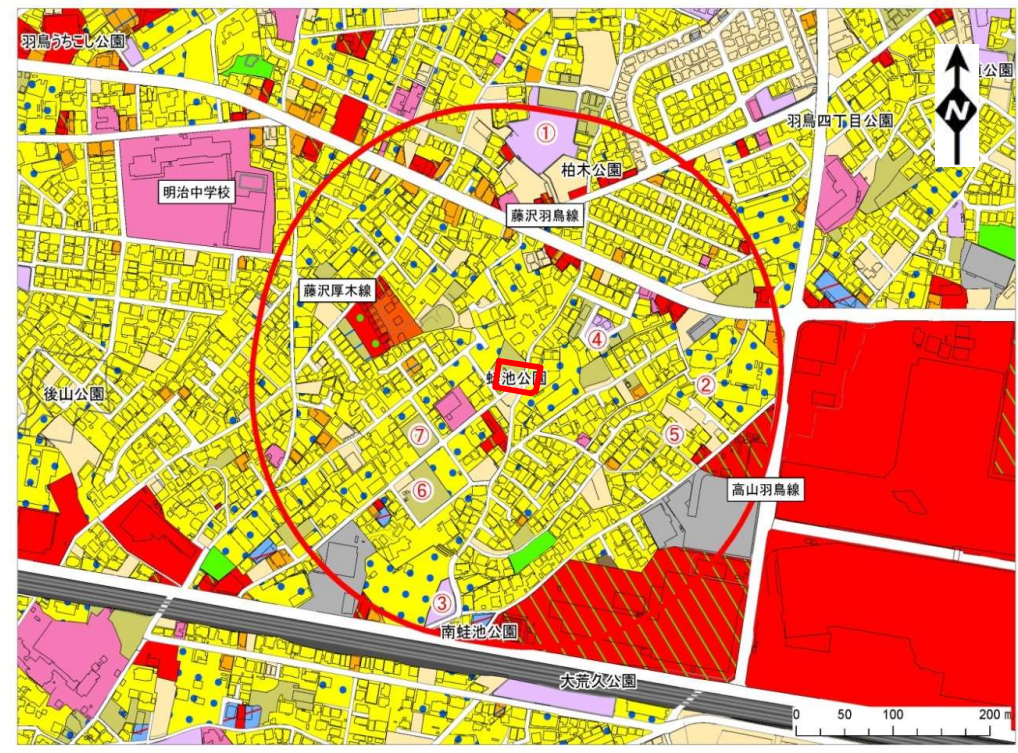
【都市計画総括図(2016年(平成28年)3月)】



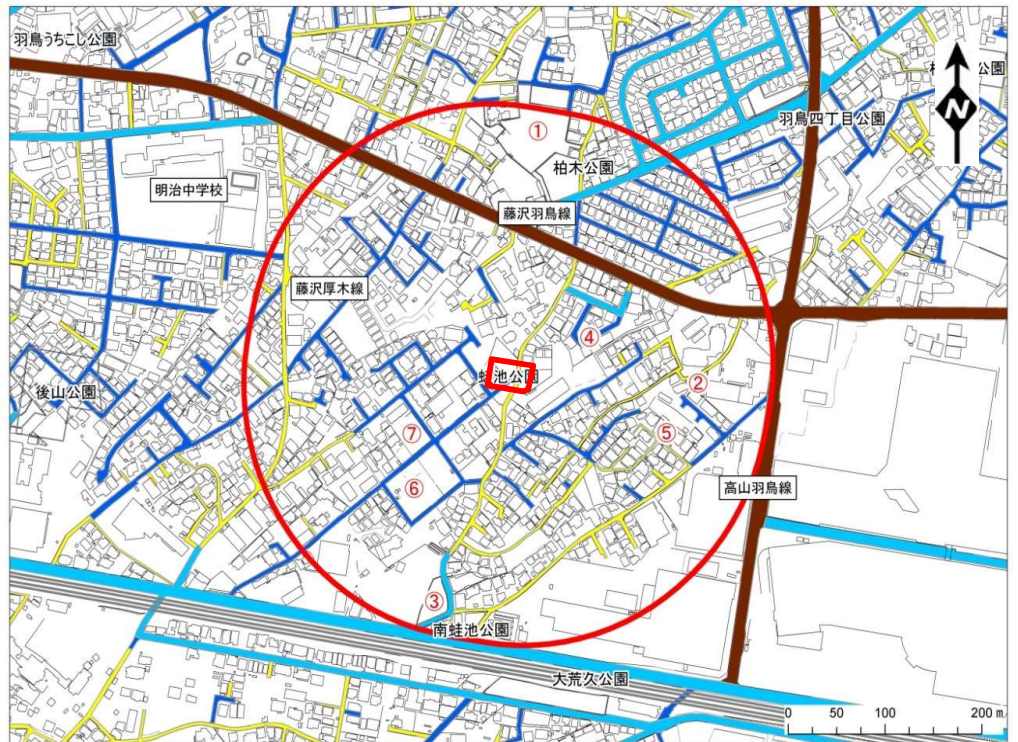
【公園及び周辺の特徴】



【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		

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	藤沢羽鳥線から当該公園まで6m程度の道路幅員で接続していない。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いない。)
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	当該公園の周辺には柏木公園、南蛙池公園等が存在し、これら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8%であり、周辺に樹林地等が少ないため、住生活環境の向上に寄与する。
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4%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	当該公園の周辺には、南蛙池公園、がる池東公園等が存在している。
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	(当該公園(長期未着手区域)に既存樹林は存在しない。)
ある	ない	(当該公園は標準的な街区公園を想定している。)
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。)

3 実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市緑の基本計画では、街区・近隣公園について、「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。」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。
----------	--

供用済面積割合	0%
事業中面積割合	0%
長期未着手面積割合	100%

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・3・4 藤沢厚木線(未着手)
	都市計画公園・緑地	なし

4 代替性	<ul style="list-style-type: none"> ・当該公園は、標準的な街区公園に求められる広場(防災)や遊具(レク)、植栽(景観・環境)等の施設整備が想定される。 ・当該公園は供用されていないため、想定される整備水準は確保されていない。 ・当該公園周辺には、都市公園法に基づく「がる池東公園」、「南蛙池公園」が存在している。また、本市要綱に基づく「緑の広場」等は速やかな都市計画変更が困難である。
----------	--

周辺の都市公園	あり
類似施設	あり

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・当該公園の変更が想定される代替候補地として、都市計画決定していない都市公園(南蛙池公園)が存在する。 ・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大きく影響しない。また、誘致圏域内に一定規模の公園が確保されている。
変更候補	<ul style="list-style-type: none"> ・これらを総合的に勘案した結果、当該公園の長期未着手区域を「南蛙池公園(位置:都市計画総括図③)」に付け替える「変更候補」とし、空地の担保性をより高めるものとする。

5 都市 計画 制限	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置している。
---------------------	---

名称	2・2・77	計画面積(A)	約 0.45 ha	当初決定年月	1957年(昭和32年)12月	用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	50%
	大門公園	供用済面積(B)	約 0 ha	最終決定年月	1970年(昭和45年)11月		その他の地域地区	—	容積率
種別	街区公園	事業中面積(C)	約 0 ha	経過年数	約 60年	土地利用関連	津波浸水想定区域	有・無	その他1
位置	大鋸字牛沢、字丸山	長期未着手面積	約 0.45 ha	13地区	藤沢地区		洪水浸水想定区域	有・無	(埋蔵文化財包蔵地)
		開設率((B+C)/A)	約 0%	人口集中地区(DID)	有・無		急傾斜地崩壊危険区域	有・無	その他2
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))					土砂災害警戒区域	有・無	()	
周辺状況	当該公園は、小田急電鉄「藤沢本町駅」から約1.5km東側の斜面地に位置している。周辺は、戸建て住宅が建ち並ぶ住宅エリアとなっており、約400m西側に翠ヶ丘公園、約500m北西側に大鋸運動公園がある。未着手区域は主に樹林地や住宅地となっている。								

No. 40
2017年(平成29年)4月1日時点

当初都市計画決定理由
【昭和32年に102箇所の小公園を同時に都市計画決定した際の理由】
災害防止等の点を考慮するなか、誘致距離250mを標準として、面積約0.18ha程度の児童公園を配置する。そのうち、市街地構成の位置等から0.5ha以上の少年公園や近隣公園程度の公園を計画した。

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、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。
・当初決定の際は、周辺の街路と一体で公園整備を行うことが想定されていたが、整備事業が行われることなく、現道を生かした形で周辺に建築物等が建築されていた。
・現在まで公園整備には至っていない。

誘致圏域関連等

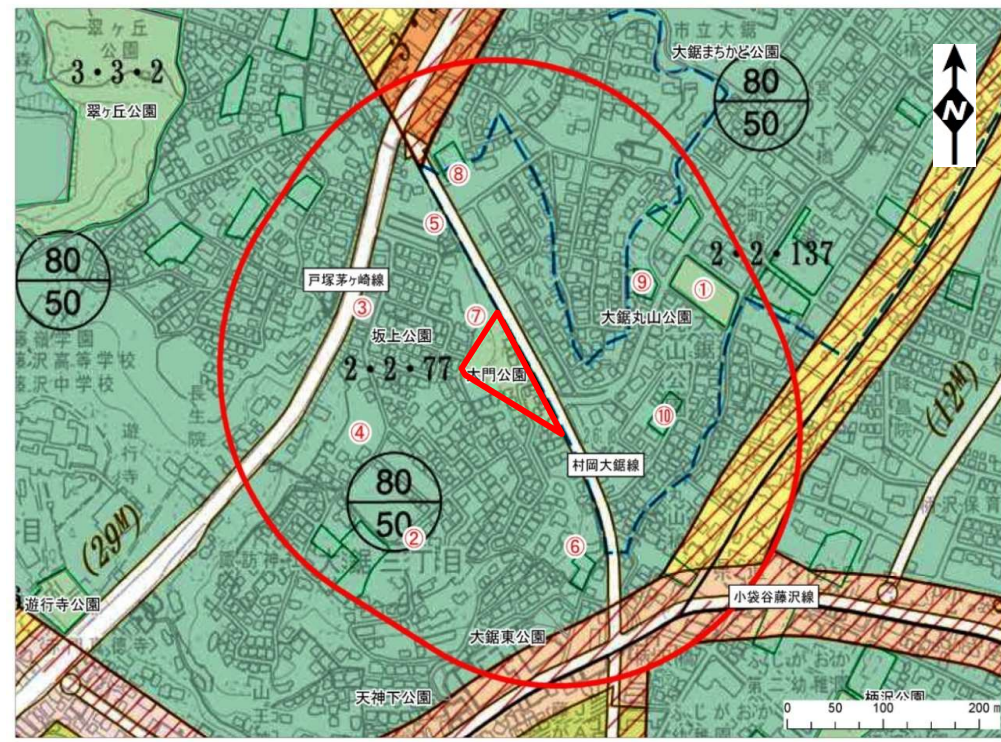
誘致圏域内における未到達区域の割合	0%
誘致圏域内における都市公園面積の割合(周辺の都市公園含む)	約2%
「水とみどりのネットワークづくり」への寄与	該当無

公園・緑地に類する機能を有する周辺施設

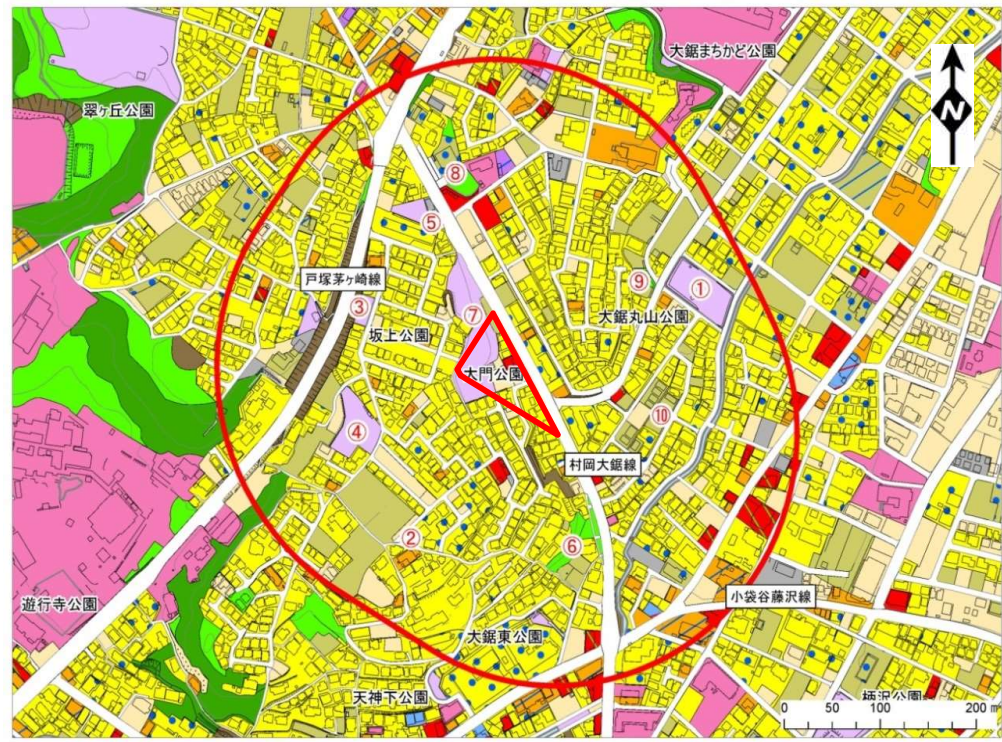
① 2-2-137大鋸丸山公園(都市公園)	約 0.25 ha
② 大鋸天神山公園(都市公園)	約 0.02 ha
③ 坂上公園(都市公園)	約 0.05 ha
④ 第138号線の広場	約 0.20 ha
⑤ 第406号線の広場	約 0.06 ha
⑥ 大鋸三丁目緑地(市有山林)	約 0.05 ha
⑦ 保存樹林(1-20、28)	約 0.53 ha
⑧ 生産緑地地区(401)	約 0.09 ha
⑨ 生産緑地地区(410)	約 0.06 ha
⑩ 生産緑地地区(412)	約 0.06 ha

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)】



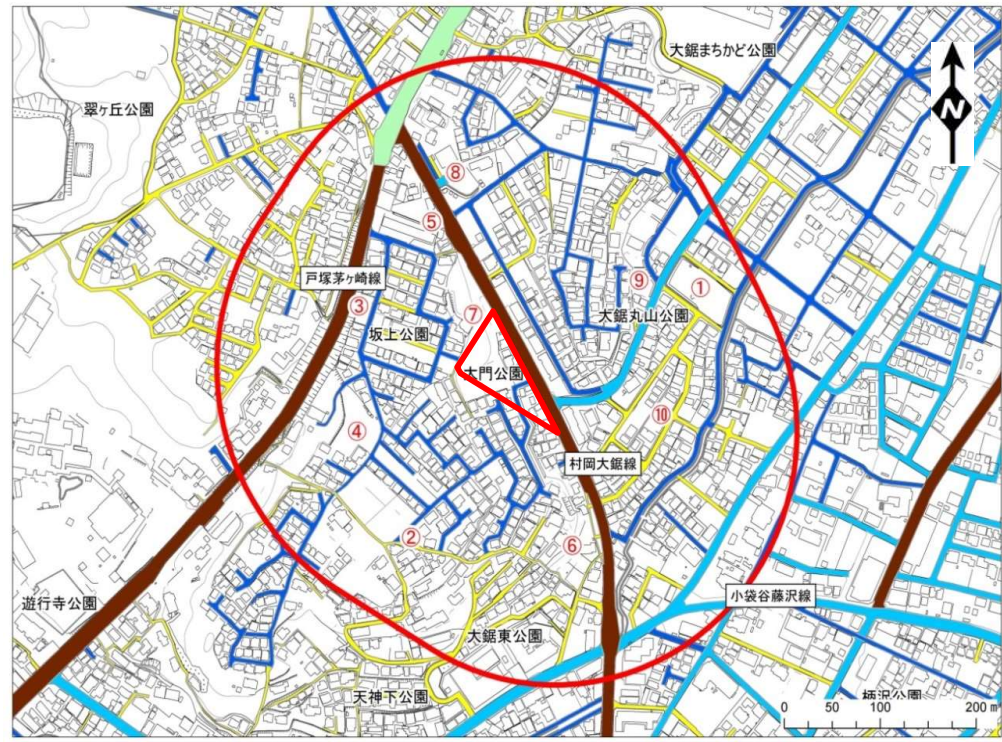
【土地利用状況図(平成22年度都市計画基礎調査)】



【公園及び周辺の特徴】



【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

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		

評価 (公園・緑地を新規整備する必要性)		評価理由
高	低	
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	村岡大鋸線と当該公園が直に接続している。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いない。)
ある	ない	当該公園周辺が土砂災害警戒区域に該当する。
ある	ない	長期未着手区域内に斜面樹林地が存在する。
ある	ない	長期未着手区域内にスギやタブノキ等の樹林地が見受けられる。
する	しない	当該公園の周辺には大鋸丸山公園、保存樹林等が存在し、これら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19%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10%であり、周辺の地下水涵養機能は高い。
される	されない	当該公園の周辺には、大鋸丸山公園、坂上公園等が存在するものの、地形地物による制約を受ける。
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	当該公園(長期未着手区域)に既存樹林が存在するものの、急傾斜地にあるため利活用は想定し難い。
ある	ない	(当該公園は標準的な街区公園を想定している。)
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。)

3 実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・藤沢市緑の基本計画では、街区・近隣公園について、「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。」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	<ul style="list-style-type: none"> ・当該公園は、標準的な街区公園に求められる広場(防災)や遊具(レク)、植栽(景観・環境)等の施設整備が想定される。 ・当該公園は供用されていないため、想定される整備水準は確保されていない。 ・当該公園周辺には、都市公園法に基づく「大鋸丸山公園」、「坂上公園」が存在するものの、地形地物の制約を受ける。また、本市条例に基づく「保存樹林」等は速やかな都市計画変更が困難である。
----------	--

5 都市 計画 制限	<ul style="list-style-type: none"> ・容積率80%の第一種低層住居専用地域に位置している。
---------------------	---

供用済面積割合	0%
事業中面積割合	0%
長期未着手面積割合	100%

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・29村岡大鋸線(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	あり

総合評価	<ul style="list-style-type: none"> ・当該公園及び周辺地域については、主に景観機能に課題があるとともに、防災機能に課題が見受けられる。 ・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。 ・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。 ・当該公園の速やかな変更が想定される代替候補地は存在しない。 ・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公園が確保されているものの、地形地物の影響を受ける。
存続 候補	<ul style="list-style-type: none"> ・これらを総合的に勘案した結果、当該公園の整備により、地形地物を考慮した公園利用に寄与することなどから、当該公園を「存続候補」とする。ただし、現時点では想定出来ない土地利用転換等が周辺で発生する場合や当該公園の事業化にあたっては、オープンスペースを中心とした地形地物等による区域設定等を検討する必要がある。