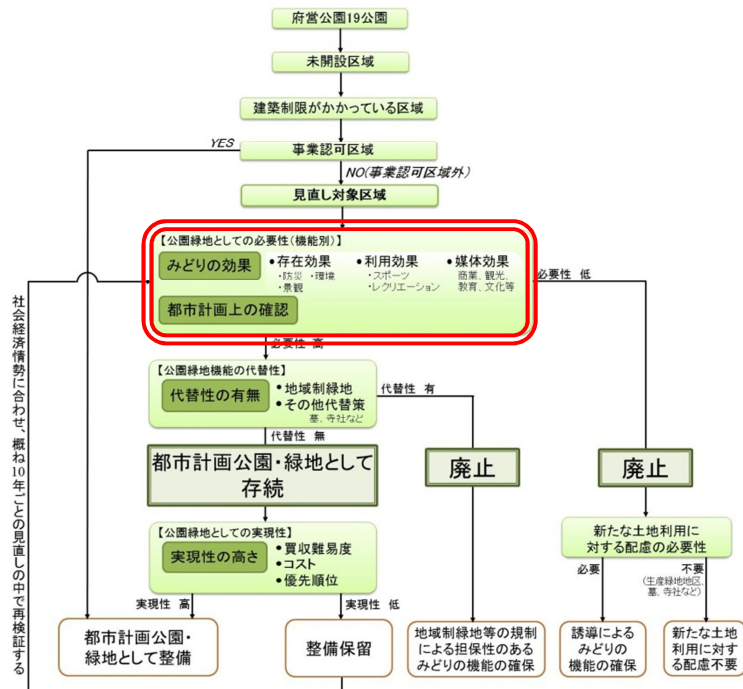


第6章 評価の進め方

1 公園緑地としての必要性の評価

フローに基づき、具体的な公園緑地としての必要性の評価について、以下のような進め方で評価を行います。

評価は一つの公園内の「見直し対象区域」において、地形地物等により分かれているブロックごとに評価します。



(1) 諸元

対象公園の都市計画決定面積、開設面積、圏域人口、一人当たり面積、対象ブロックの都市計画決定年次、交通アクセス、土地利用規制などの基礎情報に加え、対象公園の上位計画の位置づけや計画コンセプト、対象ブロックの施設計画など、対象ブロックを取り巻く条件を整理します。

(2) 評価の視点

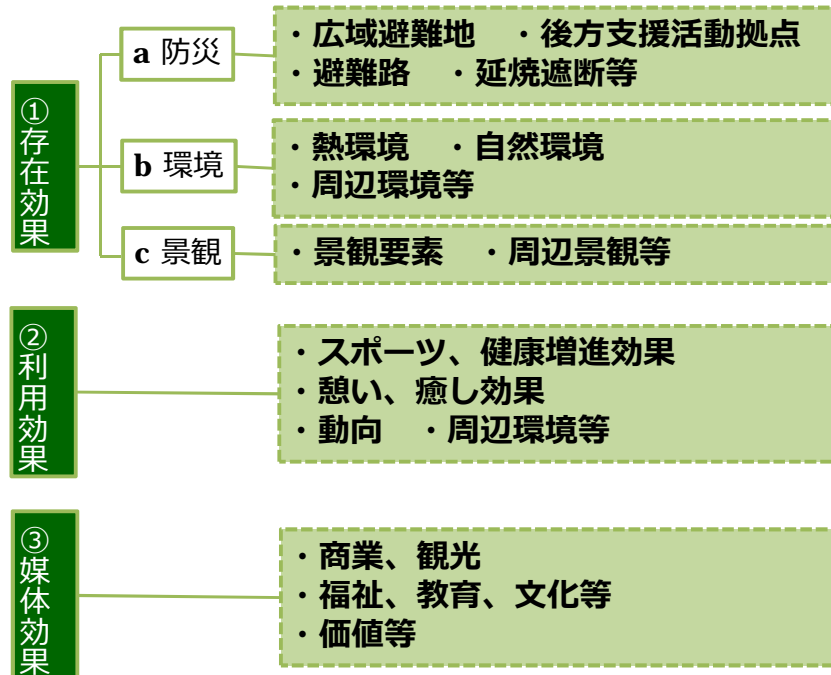
「みどりの効果」及び「都市計画上の確認」について、対象ブロックにおける以下の視点についてそれぞれ評価内容を設定します。

また、それぞれの対象ブロックは、諸元にまとめたような立地特性や施設計画など特性がありその特性に基づいた評価を行うべきであることから、各評価内容において、評価する必要のない項目については評価を行わないこととし、特性に応じた必要な評価内容について評価していく

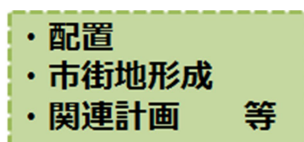
こととします。

ただし、施設計画については、そのブロックの施設計画が最近見直されている場合や長期間見直されていない場合が見受けられることから、個別の評価の中で、公園全体の計画の中でそのブロックが現時点でどのような機能を付与されるべきかの再検証を行うこととします。

1) みどりの効果



2) 都市計画上の確認



(3) 評価方法

評価内容ごとに必要性の高さを判定します。評価にあたっては、根拠となる計画や調査結果など、できるだけ根拠を明らかにし、評価の具体的内容や評価理由を明記します。

その上で、以下の各機能のカテゴリーごとに、そのカテゴリーとして何が必要であるかをとりまとめた総合評価を行います。

また、適宜図化し、各機能について重複も含めた効果的・効率的なゾーニングを検討し、評価内容を補足し、必要性の高い機能及びエリアを絞り込みます。

機能力テゴリー

- 存在効果-防災
- 存在効果-環境
- 存在効果-景観
- 利用効果-スポーツ・レクリエーション
- 媒体効果-商業・観光・教育・文化等
- 都市計画上の確認

諸元

公園名称		対象ブロック名	
計画面積	ha	対象ブロック面積	ha
		(うち市街化調整区域)	(ha)
		対象ブロック計画決定	〇〇年〇〇月〇〇日
開設面積	ha	土地利用規制	
		一人あたり面積(m ² /人)	参考(府平均)
事業認可面積	ha	〇〇大阪都市計画区域	都市公園
未着手面積	ha		広域公園・国営公園
(うち市街化調整区域)	(ha)	行政区域(〇〇市)	都市公園
圏域人口	人		住区基幹公園
交通アクセス			都市基幹公園
			市街化区域の緑被率

上位計画の位置づけ
大阪地方計画(s42)……………
みどりの大阪推進計画……………
大阪府公園基本構想……………
市町村緑の基本計画 等……………
当該ブロックの施設計画
当初の施設計画……………
現在の施設計画……………

存在効果（防災）

項目	評価内容		評価	備考(根拠等)
みどりの効果 存在効果 防災	広域避難地	1-1 広域避難地としての位置づけはあるか	NO YES	【NOであれば「1-2」に進む】
		1-1 現開設区域及び事業認可区域の避難可能面積は必要面積を満たしているか	YES NO	
		1-1 現開設区域及び事業認可区域は概ね10ha以上のまとまりを形成しているか	YES NO	
	後方支援活動拠点	1-2 後方支援活動拠点としての位置づけはあるか	NO YES	【NOであれば「1-3」に進む】
		1-2 現開設区域及び事業認可区域の活用可能面積は必要面積を満たしているか	YES NO	
		1-2 現開設区域及び事業認可区域は概ね50ha以上のまとまりを形成しているか	YES NO	
	避難路	1-3 対象区域の整備は避難路を確保するために必要か	NO YES	
	延焼遮断	1-4 対象区域の整備は延焼遮断に必要な幅員の確保に寄与するものか	NO YES	
	周辺環境	1-5 周辺に木造住宅密集地域など、避難危険度の高い地域があるか	NO YES	
	関連計画	1-6 防災上、上位計画や関連計画との整合を図るために対象区域の整備は必要か	NO YES	

存在効果（環境・景観）

項目		評価内容		評価		備考(根拠等)			
みどりの効果	存在効果	環境	熱環境	2-1	対象区域の整備は新たなクールスポットの創出に寄与するものか	NO	YES		
				2-2	対象区域を整備することで、みどりの風促進区域とのつながりがうまれるか	NO	YES		
				2-3	熱環境マップでは類型2-③以下の熱負荷か	YES	NO		
		環境	自然環境	2-4	対象区域に守るべき自然環境があるか	NO	YES		
				2-5	現開設区域及び事業認可区域は目標とする生物多様性を保全する規模を満たしているか	YES	NO	【YESであれば「2-6」に進む】	
					現開設区域及び事業認可区域、さらに対象区域を合わせて、目標とする生物多様性を保全する規模を満たすものか	YES	NO		
		環境	周辺環境	2-6	対象区域の整備は河川や農地、その他のみどりと一体性・ネットワーク性を確保するために必要か	NO	YES		
		環境	関連計画	2-7	環境上、上位計画や関連計画との整合を図るために対象区域の整備(保全)は必要か	NO	YES		
		景観	景観の要素	3-1	対象区域の整備は、現開設区域及び事業認可区域と合わせて一団のまとまりとして景観を高めるものか	NO	YES		
				3-2	対象区域に守るべき貴重な景観や地域の歴史・文化等があるか	NO	YES		
				3-3	対象区域の整備は、鉄道や主要道路等からの眺望に資するものか	NO	YES		
			景観	周辺景観	3-4	対象区域の整備は、周辺の貴重な景観や地域の歴史・文化等の資源との一体性、ネットワーク性を確保するために必要か	NO	YES	
					3-5	対象区域を廃止した場合に想定される新たな土地利用形態が、現在の周辺景観を阻害する可能性はあるか	NO	YES	
			景観	関連計画	3-6	景観上、上位計画や関連計画との整合を図るために対象区域の整備あるいは保全が必要か	NO	YES	

利用効果・媒体効果

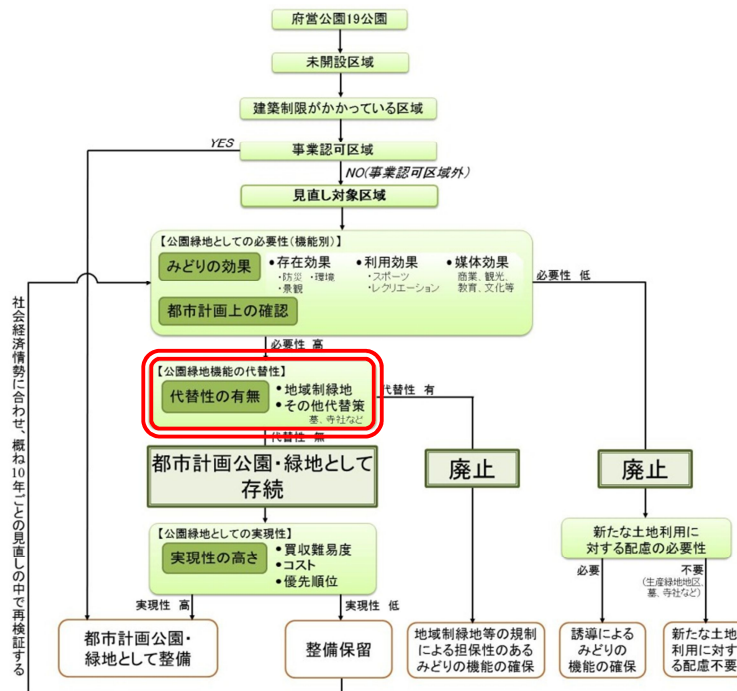
項目	評価内容		評価	備考(根拠等)			
みどりの効果	利用効果	スポーツ・健康増進効果	4-1	対象区域の施設計画はスポーツ・健康増進等を目的としたものであるか。	NO	YES	【NOであれば「4-4」に進む】
			4-2	現開設区域のスポーツ施設(陸上競技場、テニスコート、プールなど)は広域的に利用されているか	NO	YES	
			4-3	対象区域の整備は、スポーツ施設(陸上競技場、テニスコート、プールなど)の広域需要に対して貢献するものか 周辺地域に圏域利用者の需要を満たす程度のスポーツ施設が存在する、あるいは設置計画が期待できるか	NO	YES	
		憩い・癒し効果	4-4	対象区域のコンセプトは憩いや癒し効果を目的としたものであるか。	NO	YES	【NOであれば「4-6」に進む】
			4-5	対象区域の整備は、圏域の少子高齢化動向や利用者層の傾向に対応した施設(遊具、バーベキュー広場、遊歩道、芝生等)として、利用者の満足度上不可欠なものか	NO	YES	
		動向	4-6	対象区域の施設計画は、府民のニーズや社会経済情勢の変化において方向性の転換は必要か	YES	NO	【YESであれば転換すべき利用効果の項目に戻る スポーツ・健康増進「4-2」「4-3」へ、憩い・癒し効果は「4-5」へ】
		周辺環境	4-7	対象区域の整備は周辺緑地との歩行者系みどりのネットワーク形成に寄与するか	NO	YES	
		関連計画	4-8	対象区域の廃止により、現在の計画(ゾーニング、動線計画、施設計画等)に影響があるか	NO	YES	
			4-9	本機能上、上位計画や関連計画との整合を図るために対象区域の整備は必要か	NO	YES	
	媒体効果	商業・観光	5-1	対象区域の整備は歴史・文化・観光振興などに貢献するものか	NO	YES	
			5-2	対象区域は、集客イベント等の開催誘致にふさわしい環境であり、かつ整備により集客向上などに貢献するものか	NO	YES	
			5-3	対象区域において、大規模公園としてふさわしい集客施設(花の名所などアピール要素の高い目玉となる施設)を整備する計画があるか	NO	YES	
		福祉・教育・文化等	5-4	対象区域の整備は、圏域の福祉施設入所者や高齢者等の心身の健康増進や生きがいづくりに貢献するものか	NO	YES	
			5-5	対象区域の整備は、圏域の子どもたちの自然体験や環境教育フィールドとしての環境整備に貢献するものか	NO	YES	
5-6			対象区域の整備は、市民活動などによる活動人数の増加、あるいは市民活動の活発化に効果が期待できるものか	NO	YES		
価値		5-7	対象区域の整備は、現開設区域及び事業認可区域の機能向上や公園へのアクセス性の向上など公園利用者の利便性の向上に貢献するものか	NO	YES		
		5-8	対象区域の整備は、周辺環境と一体となって地域のブランド力向上や経済効果をもたらすなど地域活性化につながるものか	NO	YES		
関連計画		5-9	本機能上、上位計画や関連計画との整合を図るために対象区域の整備は必要か	NO	YES		

都市計画上の確認

項目	評価内容		評価		備考(根拠等)	
			NO	YES		
都市計画上の確認	配置	6-1	対象区域の廃止は、公園の配置計画に影響をもたらすものか	NO	YES	
		6-2	対象区域は津波や浸水、土砂災害など自然災害の危険度が高い区域に位置するか	NO	YES	
	市街地形成	6-3	対象区域の都市計画を廃止することで市街地のスプロール化や環境低下を誘発する恐れがあるか	NO	YES	
		6-4	対象区域を見直した場合、道路の移設など公園を取り巻く周辺市街地との整合を図る必要があるか	NO	YES	
		6-5	対象区域の整備は、市街地の骨格を形成するなど、市街地を形成する上での重要な役割を担っているか	NO	YES	
	関連計画	6-6	対象区域に隣接する都市計画道路が廃止されるなど、周辺の都市計画の変更により、未着手区域の必要性を低下させる動向があるか	YES	NO	
		6-7	都市計画上、上位計画や関連計画との整合を図るために対象区域の整備あるいは保全が必要か	NO	YES	

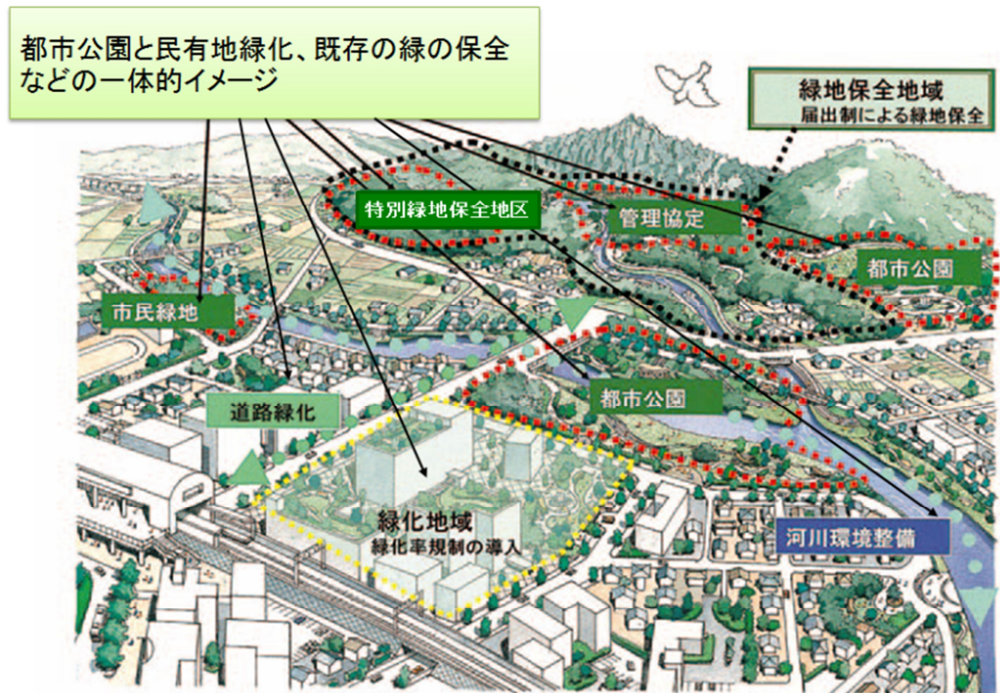
2 公園緑地機能の代替性の評価

次に、対象ブロックの中で、公園緑地として必要性が高いと判断された機能及びエリアについて、都市計画公園・緑地以外の規制的手法による代替性の有無について評価を行います。



代替性の検討イメージは、今回の見直しの方向性が、都市づくりにおいて、みどりの施策を重要視し、「みどり」の充実を一層しっかりと行っていきける現実性のある施策を展開するために、都市計画公園・緑地だけでなく、施設緑地や地域制緑地等を一体的に評価する仕組みについて検討することであることから、緑化地域や特別緑地保全地区など一定の規制力のある地域制緑地等による代替性を検討していきます。

図表 22 代替性の検討イメージ



「みどり」の充実を一層しっかりと行っていける現実性のある施策を展開

➡ 担保性のある地域制緑地等による機能の代替

(1) 代替手法の事例

1) 地域制緑地

都市計画公園・緑地は、「みどりの大阪推進計画」において、「緑地」として位置づけられているもののうち「施設緑地」に分類されますが、他の「施設緑地」は都市計画公園・緑地と実現困難な状況は変わらないため、代替となる手法としては、土地利用を規制、誘導して確保する緑地である「地域制緑地」が相当します。

みどりの中で、担保性がある（将来にわたってみどりが残される可能性が高い）と判断できるものを「緑地」とし、さらに「緑地」を施設緑地と地域制緑地に分類しています。

- 施設緑地 : 都市公園あるいはこれに準じる機能を持つ施設として国、府、市町村が土地を所有している緑地（借地等も含む）
- 地域制緑地 : 森林、農地、交通用地や水辺等のオープンスペース、公共施設、民間の宅地や企業敷地等において、法や条例等により国、府、市町村が土地利用を規制、誘導して確保する緑地

【みどりの大阪推進計画 平成 21 年 12 月より抜粋】

このうち、府営公園の見直しによる代替手法に活用可能と思われる「地域制緑地」は、以下のようなものが考えられます。

図表 23 代替可能と考えられる地域制緑地一覧

主たる法令等	制度等	主旨	インセンティブ	権限等
都市緑地法	緑地保全地域	里地・里山など都市近郊の緑地を、比較的緩やかな規制により、保全する制度	管理協定制度を併用すると、管理負担が軽減	市町村が都市計画で定める
	特別緑地保全地区	都市における良好な自然環境となる緑地を、一定の行為規制などにより現状凍結的に保全する制度	相続税の評価が8割減、固定資産税は最大1/2まで減免、土地の買い入れ申出が可能等	市町村が都市計画で定める
	市民緑地	土地所有者等と地方公共団体等が契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度	要件に該当する場合、相続税の評価が2割減。地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税等	府、市町村
	管理協定	土地所有者と地方公共団体等が協定を結ぶことにより、土地所有者に代わって地方公共団体が緑地の管理を行う制度	地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税、地方公共団体等が緑地の管理を行うことにより、管理負担が軽減	府、市町村
	緑化地域	緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、一定以上の緑化を義務づける制度	—	市町村が都市計画で定める
	地区計画等の区域内における緑地の保全	地区レベルの良好な都市環境の形成を図るための緑地の推進の観点から、条例を定めることにより、地区計画等で定められた緑化率を、緑化地域と同様に建築物の緑化率規制とするもの	—	市町村が都市計画で定める
	緑地協定	土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度	助成措置を設けている市町村では、支援を受けられる場合あり	市町村
都市計画法	風致地区	樹林地、丘陵地、水辺地等の良好な自然環境に富んでいる区域や、良好な住環境を維持している区域、古墳等の歴史的意義のある区域等を、一定の行為規制により維持する制度	—	市町村が都市計画で定める
景観法	景観形成地区等	景観行政団体となった市町村が、良好な景観形成を図るため、その区域、良好な景観形成に関する基本方針、行為の制限に関する事項等を景観計画に定め、届出勧告制等により、景観上の規制誘導を行っていく制度	—	市町村
森林法	保安林	水源の涵養、災害の防止、生活環境の保全などを図るため、森林法に基づいて指定された森林。伐採や土地の形質の変更等に制限が課せられる	・固定資産税非課税、相続税の評価が30～80%減 ・治山事業として間伐、林道整備等が可能	府
自然公園法 府立自然公園 条例	国立公園 府立自然公園	優れた自然の風景地であって、その保護及び利用の増進を図ることを目的に指定された区域。建築行為や土地の形質の変更等に制限が課せられる	・特別地域 固定資産税非課税 ・その他 —	国、府
農業振興地域の 整備に関する 法律	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律に基づき、今後相当長期にわたり農業上の利用を確保すべき土地として市町村が農業振興地域整備計画で用途を定めて設定する区域	農業基盤整備が可能	市町村
生産緑地法	生産緑地	農林漁業との調整を図りつつ、良好な都市環境の形成に資することを目的として、市街化区域内の農地等を保全するため都市計画に定める地区	固定資産税、都市計画税が農地課税 相続税納税猶予等	市町村
市民農園整備 促進法等	市民農園 (公共団体借地)	借地方式による市民農園のうち、地方公共団体が設置するもの	地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税、相続税の評価が2割減	府、市町村
	市民農園 (特定市民農園)	借地方式による市民農園のうち、地方公共団体の条例で設置され、契約期間が20年以上のもの	地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税、20年以上貸付の場合、相続税の評価が3割減	府、市町村
市町村条例等	樹林地維持管理助成事業等(横浜市他) ※他自治体事例 財源確保要	非公開型の民有樹林地について、所有者の維持管理負担軽減、周辺住民の安全性、快適性向上のため、維持管理費を助成する制度	維持管理費助成	府、市町村

2) その他の代替策

また、地域制緑地に位置づけられていませんが、状況によっては、代替策としてみなせると考えられるものに以下のようなものが考えられます。

図表 24 代替可能と考えられる土地利用一覧

土地利用	考え方
墓地	転用される可能性が低く、眺望等を遮る影響も少なく、緑地等と一体的な景観として阻害要因がない場合は、一定の代替策とみなすことは可能
寺、神社	転用される可能性が低く、敷地内の樹林も担保性が比較的高く、緑地等と一体的な景観を形成している場合や環境保全上も良好な状態である場合は、代替策とみなすことは可能
学校等公共施設	転用される可能性が低く、敷地内の樹林も担保性が比較的高く、緑地等と一体的な景観を形成している場合や環境保全上も良好な状態である場合は、代替策とみなすことは可能

(2) 府営公園で想定される代替手法

前述の様々な制度等のうち、府営公園で想定される代替手法を、樹林保全、農地保全、緑化等のタイプに分類し、さらにそれらの制度の考えられる活用パターンをまとめると、以下のように整理できます。

1) 現況樹林保全系

制度等	タイプ	インセンティブ	考えられる活用パターン	活用制度等
①特別緑地保全地区	樹林等 強い規制型 (地域地区)	・相続税の評価が8割減、固定資産税は最大1/2まで減免 ・土地の買い入れ申出が可能 等	都市部で、開発圧が高く、良好な自然環境の保全等から樹林等を現状凍結的に保全する	①
②保安林区域	樹林(山間部) 強い規制型	・固定資産税非課税、相続税の評価が30～80%減 ・治山事業として間伐、林道整備等が可能	山間部で、水源涵養、災害防止、生活環境保全等から樹林を保全する	②
③国定公園 府立自然公園	樹林等(山間部) 強い規制型	—	山間部で、優れた風景地等を保全する	③
④緑地保全地域	樹林等 やや緩い規制型 (地域地区)	・管理協定制度を併用すると、管理負担が軽減	開発圧が低く、樹林等をその特性に応じて規制する	④
⑤風致地区	樹林、住宅地等 緩い規制型 (地域地区)	—	開発圧が低く、住宅等も許容しつつ樹林等を緩やかに規制する	⑤
⑥景観形成地区等	樹林、住宅地等 緩い規制型	—	開発圧が低く、導くべき景観形成に関する方針に基づき緩やかに規制する	⑥
⑦管理協定	協定型 (保全型)	・地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税 ・地方公共団体等が緑地の管理を行うことにより、管理負担が軽減	樹林等を規制しながら行政が整備管理する	①+⑦ ④+⑦
⑧市民緑地	協定型 (利用型)	・要件に該当する場合、相続税の評価が2割減 ・地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税等	樹林等を規制しながら行政が整備管理し公開する	①+⑦ ④+⑦ ⑤+⑦ ⑥+⑦
⑨樹林地維持管理助成事業等(横浜市他) ※他自治体事例 財源確保要	管理費助成型 (保全型)	維持管理負担の軽減	樹林等を規制しながら土地所有者の管理負担を軽減(助成)する	①+⑨ ④+⑨

2) 現況農地保全系

制度等	タイプ	インセンティブ	備考	考えられる活用パターン	活用制度等
⑦農用地区域	強い規制型	農業基盤整備が可能		市街化調整区域の農地を長期に渡り良好に維持する	⑦
⑧生産緑地	一定の規制型 (30年間)	固定資産税、都市計画税が農地課税 相続税納税猶予等	買い取り申し出による解除リスクあり	市街化区域で農地を一定期間良好に維持する	⑧
⑨市民農園 (公共団体借地)	賃借契約型	地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税 相続税の評価が2割減		市民農園としての代替が望ましく、行政が自ら運営する場合	⑨ ⑦+⑨ ⑧+⑨
⑩市民農園 (特定市民農園)	賃借契約型	地方公共団体に無償貸付けの場合、固定資産税および都市計画税が非課税 20年以上貸付の場合、相続税の評価が3割減		市民農園としての代替が望ましく、行政自らが長期に渡り運営する場合	⑩ ⑦+⑩ ⑧+⑩

3) 民有地緑化系

制度等	タイプ	インセンティブ	考えられる活用パターン	活用制度等
⑪緑化地域	民有地緑化義務型	—	必要な機能が景観形成等であり、宅地であってもかまわないが、緑豊かな街並みであることが望ましい場合※ (緑道の隣接宅地など) 緑化のみ必要な場合	⑪
⑫地区計画 (緑化率規制等)	民有地緑化義務型	—	上記※で、セットバック等複合型の誘導が必要な場合	⑫
⑬景観形成地区 等	民有地緑化義務型	—	上記※で、誘導すべき景観形成に関する方針がある場合	⑬
⑭緑地協定	民有地緑化	—	上記※で、土地所有者全員の合意形成が図れる場合	⑭

4) その他代替系

制度等	タイプ	考えられる活用パターン	活用制度等
⑮墓地	現況代替型	必要な機能が景観形成等であり、墓地であっても阻害要因が少ない場合、墓地を代替とみなす	⑮
⑯寺、神社	現況代替型	必要な機能が景観形成、環境保全であり、現況が良好な場合、寺社を代替とみなす	⑯
⑰学校等 公共施設	現況代替型	必要な機能が景観形成、環境保全であり、現況が良好な場合、学校等公共施設を代替とみなす	⑰

（ 3 ）評価方法

代替性の評価については、このような考え方をもとに、都市計画公園・緑地以外の代替可能な手法の検討を行います。

評価の仕方は、必要性評価における総合評価において「必要」と判断された機能カテゴリーごとに、その代替性の有無を評価します。

評価にあたっては、その具体的手法及び判断根拠を明らかにし、さらに、それらを基に、他の機能との関連性も含めた総合評価（機能カテゴリーごと）を行います。

また、適宜図化し、各機能について重複も含めた効果的・効率的なゾーニングを検討し、評価内容を補足し、代替可能な機能及びエリアを絞り込みます。

機能カテゴリー

- 存在効果-防災
- 存在効果-環境
- 存在効果-景観
- 利用効果-スポーツ・レクリエーション
- 媒体効果-商業・観光・教育・文化等
- 都市計画上の確認

必要性評価軸における機能のカテゴリー

効果	機能	必要性の総合評価	代替性評価		
			対象ブロック内において、都市計画公園・緑地以外で本機能を代替できる手法があるか		
存在効果	防災		No	Yes	
	環境		No	Yes	
	景観		No	Yes	
利用効果	スポーツ・レクリエーション		No	Yes	
媒体効果	商業・観光・教育・文化等		No	Yes	

機能ごとの代替性の有無を検討

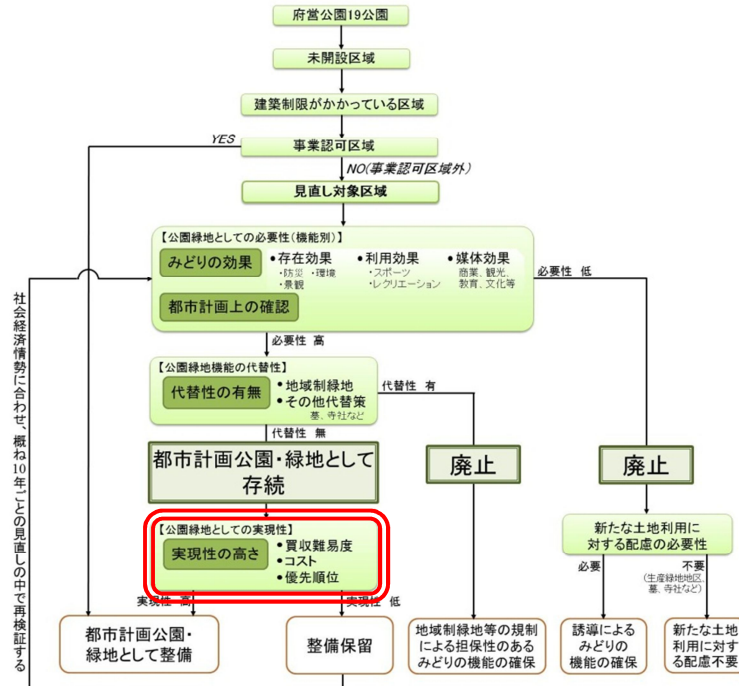
他機能との関連性も含めた総合評価

代替性評価カルテ入力（例）

効果	機能	必要性の 総合評価	代替性評価		
			対象ブロック内において、都市計画公園・緑地以外で本機能を代替できる手法があるか		
存在効果	防災	未着手区域は、避難住民に対する避難路としての位置づけがあり、アクセス機能の確保が必要	No	Yes	一次避難地である〇〇公園等からの安全なアクセス機能を確保するには公園が望ましい
	環境	みどりの風促進区域に該当するため、セミパブリック空間緑化による緑化推進が必要	No	Yes	促進区域に該当する区域は中学校であるため、校内のセミパブリック空間緑化の推進により、環境保全上の代替可
	景観	A池とB池を結ぶ水辺景観の創出が必要。また、市街化調整区域であり眺望上の阻害要因は少ないが、資材置き場等の土地利用上の景観悪化が懸念される	No	Yes	水辺景観の創出及び、現況土地利用の環境改善が必要なため保全系代替手法は困難
利用効果	スポーツ・レクリエーション	良好な景観を有する丘陵地であり、計画区域内でも市街地に近いエリアであるため、樹林を保全しつつ、散策等の歩行者ルートは必要	No	Yes	現況丘陵地を保全する代替手法プラス散策等のルート整備、及び公開管理ができる管理手法が必要 候補：風致地区＋市民緑地 緑地保全地域＋市民緑地
媒体効果	商業・観光・教育・文化等	〇〇沿線等からのアクセス向上による広域需要の促進に加え、府営公園有数の活動実績を誇るボランティア活動を活かした福祉施設等との連携、環境学習フィールドの提供など、公園全体及び周辺地域の活性化が期待できる。	No	Yes	府内有数の府民活動の更なる圏域拡大が期待できる北東部のエントランス機能の確保及び水辺周辺の散策及び環境学習フィールドの充実には整備が必要であり、代替手法は困難

3 公園緑地としての実現性の評価

代替性がないと判断された機能及びエリアは、「都市計画公園緑地として存続」としますが、さらにそれが実現可能であるかについて評価する必要があります。



(1) 実現性の視点

現況土地利用による買収の難易度、コスト、また社会経済情勢を踏まえた府域における整備の優先順位を考慮します。

(2) 評価方法

実現性評価は、現況土地利用別に買収の難易度を判断し、さらに、地価及び面積等からかかるコストを評価し、それらの総合評価として、府域における整備の優先順位を考慮して実現性の高さを判断します。

また、適宜図化し、評価内容を補足し、実現性の高いエリアを絞り込みます。

実現性が高ければ、都市計画公園緑地として整備することになります。

一方、事業予定地がたとえば密集した集落であるなど、事業化が困難な場合や、府域における整備の優先順位が低い場合は、実現性が低いと判断します。ただしこのような場合は、さらなる人口減少等、社会経済情勢の変化により将来新たな代替策が見つかることも考えられます。また、必要性にも変化が生じる可能性があります。

そのため、このような場合は、現時点においては整備保留とし、概ね10年ごとの見直しの中で、今後の社会経済情勢等の変化に合わせて将来的に都市計画公園緑地としての必要性和権利制限期間とのバランスを考慮して、再検証することとします。

地価及び面積等から評価

府域における優先順位も考慮した総合評価

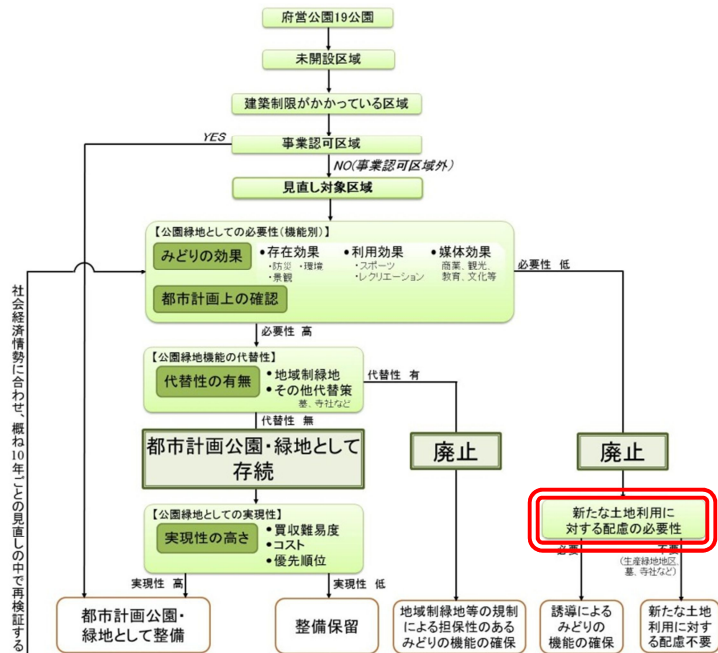
対象ブロック名称		※必要性が高く、代替性の無い区域について評価					
土地利用状況	公民種別	買収難易度(コスト除く)	コスト (地価及び面積等から判断)		総合評価 (買収難易度及びコスト、府域における優先順位を考慮し、総合評価)		評価理由
			大	小	高い	低い	
宅地(一団のまとまり)	民有地	困難	大	小	高い	低い	
宅地(単独(1, 2筆程度))	民有地	比較的容易	大	小	高い	低い	
池	民有地	困難 (水利権がなくなれば容易)	大	小	高い	低い	
農地	民有地	比較的容易	大	小	高い	低い	
樹林地	民有地	比較的容易	大	小	高い	低い	
先行取得用地	公有地	-	-	-	高い	低い	

土地利用等による買収難易度を判断

総合評価の判断理由を記載

4 新たな土地利用に対する配慮についての検討

見直しフローにおいて、必要性が低いと判断された場合、都市計画公園・緑地を廃止し、他の土地利用に転換することとなります。その場合に土地利用が悪化する恐れがあるなど、土地利用を望ましい方向へ導く検討が必要な場合も考えられることから、新たな土地利用に対する配慮の必要性について検討します。



(1) 新たな土地利用に対する配慮が不要な場合

都市計画公園・緑地廃止後の新たな土地利用に対する配慮の必要性が不要な場合の例として、次のような事例が考えられます。

1) 既に土地利用規制によりみどりの機能が担保されている場合

主たる法令等	制度等	主な現況土地利用	考え方
都市緑地法	緑地協定、市民緑地等	樹林地、農地、宅地等	一定の行為規制及び協定等により自然環境や住環境が維持されている
都市計画法	風致地区	樹林地、農地、宅地等	一定の行為規制により自然環境や住環境が維持されている
景観法	景観形成地区等	樹林地、農地、宅地等	一定の行為の規制(届出勧告制等)により目指すべき景観に応じた景観形成が図られている
森林法	保安林区域	樹林地	一定の行為規制により樹林地が維持されている
近畿圏の保全区域の整備に関する法律	近郊緑地保全区域	樹林地等	一定の行為規制により樹林地等が維持されている
生産緑地法	生産緑地	農地	市街化区域内農地を保全するため都市計画に定めており一定担保されている
市民農園整備促進法等	特定市民農園等	農地	地方公共団体が設置、または条例で設置されるなど担保性のある市民農園である

2) その他の現況土地利用から不要と判断できる場合

現況土地利用	市区・調区	考え方
①墓地	市区・調区	転用される可能性が低い
②寺、神社	市区・調区	転用される可能性が低い
③良好な宅地	市区・調区	既に良好に土地利用されている
④学校等公共施設	市区・調区	既に良好に土地利用されている
⑤樹林地	調区	開発圧が低い

(2) 廃止後の土地利用に対する配慮が望ましい場合

都市計画公園・緑地廃止後の土地利用に対する配慮が望ましい場合としては、市街化調整区域を中心に、開発等の圧力が高いために土地利用が悪化し、隣接する都市計画公園・緑地の整備区域にも悪影響が及ぶ懸念がある場合が考えられます。

このような土地は、これまでは、都市計画公園・緑地であったため、土地利用の悪化は、都市計画法第53条による建築制限がかかることにより一定抑止されているとともに、悪化したとしても事業段階で解決可能でしたが、都市計画公園・緑地でなくなることにより、一定の配慮が望ましいと考えられます。

この場合、その区域の都市計画公園・緑地の廃止を検討する際に、望ましい土地利用に導くために誘導的手法により対応し、その中で必要とされるみどりの機能を確保することとします。

これに該当する現在の土地利用としては、「農地」である場合が考えられます。

この場合の対策例は、以下のようなものが考えられます。

タイプ	対策例
今後も農地として良好に維持できる場合	農業振興地域指定＋農用地指定
上記以外で良好な土地利用環境を維持すべき場合	市街化調整区域の地区計画、風致地区、景観形成地区、府民協働

これらについては、市町村、当該地域住民の方々が主体的に望ましい土地利用へ導いていく必要があり、都市計画だけでなく総合的な取り組みを進める必要があります。

5 今後の運用について

◆大阪府は、この方針に基づき、対象となる府営公園 11 公園について見直しを行うものとします。

◆本方針に基づき、都市計画公園・緑地を変更するにあたっては、以下のような視点を踏まえ、それぞれの権限を有する市町村や農政部局等と協議を行いながら見直しの手続きを進めます。

- ① 都市計画公園・緑地を代替する他の手法の実現性
- ② 都市計画公園・緑地の変更に関連した道路の移設等周辺市街地との整合
- ③ 都市計画公園・緑地を廃止した後の新たな土地利用に対する配慮が望ましい場合の措置

また、③については、市町村や地域住民の意向によって進めていく必要があるため、個別課題に応じ市町村等と協議を行うこととしますが、都市計画公園・緑地の見直し手続きは、新たな土地利用に対する処置が実施される時期にかかわらず順次進めていきます。

◆今後は、概ね 10 年に一度を目途に見直すものとします。また、それ以外の場合においても、社会経済情勢の急激な変化など都市計画公園・緑地の必要性に変化が生じた場合は、適宜必要な見直しを実施します。

図表 25 見直しのイメージ

