

## 5. 住区基幹公園等の評価の進め方

### 5-1 見直しの流れ（フロー）

#### ○住区基幹公園等の見直し手順

##### 手順（1）未着手、未完成公園・緑地の抽出

- 都市計画決定面積が概ね 10ha 未満の未着手、未完成公園・緑地を抽出
- そのうち、未着手区域が公有地（または公有地に準ずるもの）の公園・緑地は除く  
※基本的に未着手区域が民有地の公園・緑地を対象とするが、建築制限がかかる区域と一体となった道路や先行買収地等、必要に応じて公有地も含む

##### 手順（2）見直し対象公園・緑地の抽出（評価単位の確認）

- 手順（1）で抽出した公園・緑地全体 → **見直し対象公園・緑地**
- 一つの公園・緑地区域内で未着手区域が複数に分かれている場合、原則として一体評価  
※地区公園レベル等、比較的規模の大きな公園・緑地で、各ブロックにより機能が分かれると考えられる場合は、個別に検討が必要

##### 手順（3）必要性評価

- 【一次評価】  
対象公園・緑地全体の「みどりの効果」と「都市計画上の確認」について、必要機能を抽出
- 【二次評価】※未着手公園の場合は不要  
一次評価で必要と評価された機能について、次に開設区域での充足度を確認し、未着手区域の整備の必要性を評価
  - ①二次評価（未着手公園の場合は一次評価）で必要性が高いと判断された機能がある場合 → 「手順（4）代替機能評価」に進む
  - ②二次評価（未着手公園の場合は一次評価）で**すべての機能について**必要性が低いと判断された場合  
→ **都市計画公園・緑地の廃止**に進み、「手順（7）緑の充足度および将来的な土地利用に対する配慮」について確認を行う

#### 手順（４）代替機能評価

- 必要性が高いと評価された機能のみ、機能ごとに誘致圏域内での代替機能の有無を確認

①未着手区域全域に求められる機能が代替できない場合

（全域整備が必要な場合） → **都市計画公園・緑地として存続**に進む

②未着手区域の一部のみ代替機能が有り、その他の区域に代替機能が無い場合

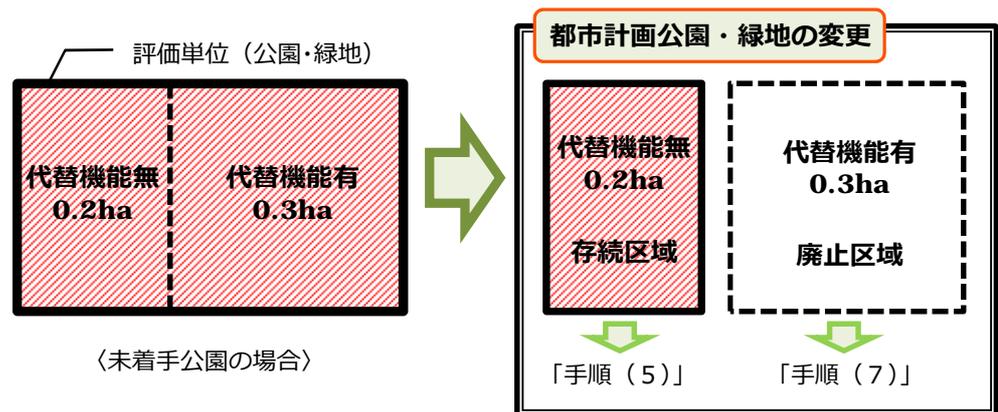
→ **都市計画公園・緑地の変更**に進み、続いて

存続区域（代替が無い区域）については「手順（５）実現性評価」に進み、  
廃止区域（代替が有る区域）については、「手順（７）緑の充足度および  
将来的な土地利用に対する配慮」について確認を行う

（例）未着手区域 **0.5ha** のうち、**0.2ha** の避難地機能分のみ代替が無く、その他は代替機能がある場合

→ 存続区域（例示の場合、**0.2ha** 分の区域）は「手順（５）実現性評価」に進み、

廃止区域（例示の場合、**0.3ha** 分の区域）は、「手順（７）緑の充足度および将来的な土地利用に対する配慮」について確認



③未着手区域に求められる機能が全て代替できる場合

→ **都市計画公園・緑地の廃止**に進み、「手順（７）緑の充足度および将来的な土地利用に対する配慮」について確認を行う

#### 手順（５）実現性評価

- 存続する区域について、市町村域の整備優先順位等を考慮して、実現性を総合的に評価

①実現性が高い区域は、**都市計画公園・緑地として整備**する

②実現性が低い場合は、「手順（６）整備手法等の検討」に進む

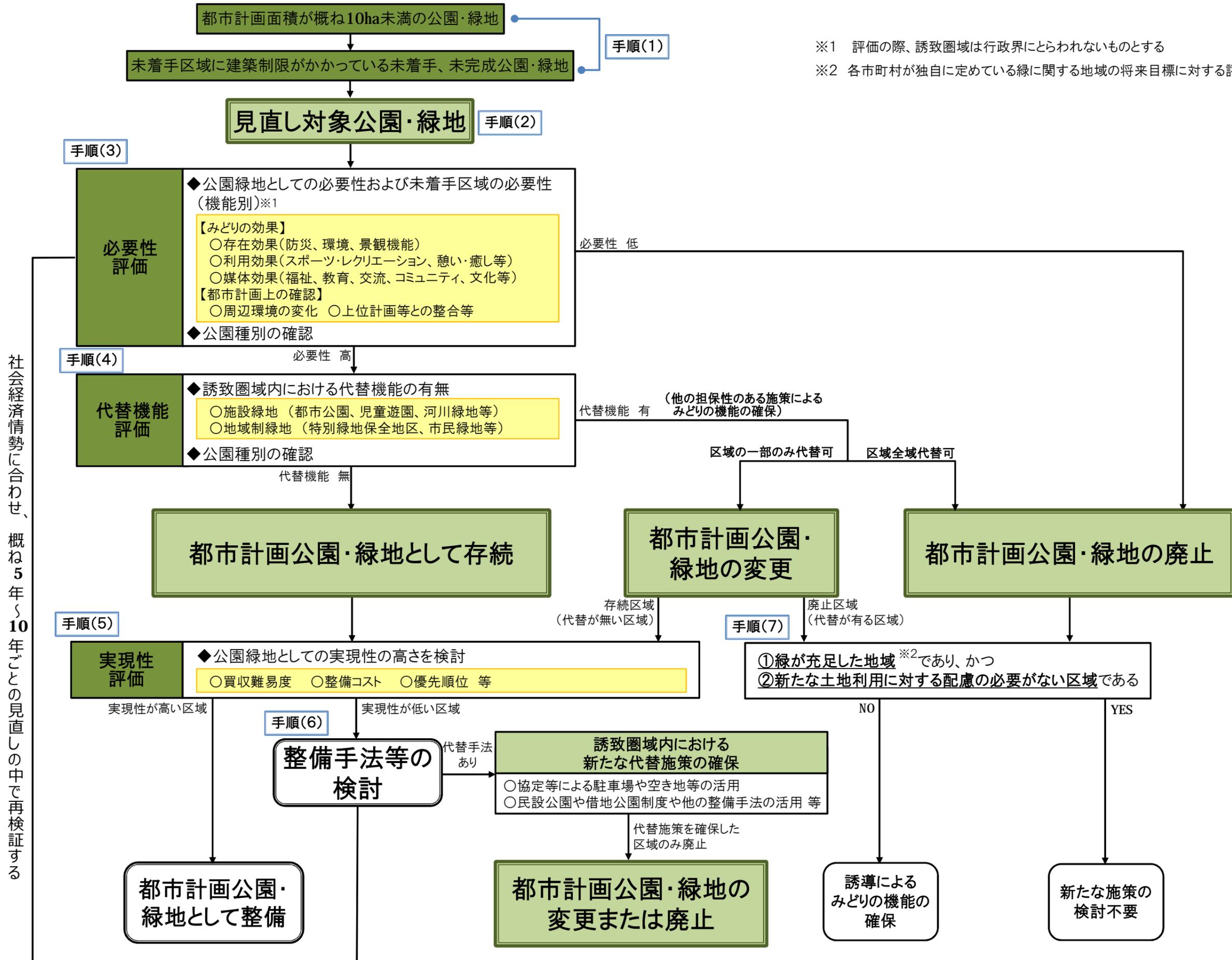
### 手順（6）整備手法等の検討

- 誘致圏域内において新たな代替施策の検討や都市計画事業以外での整備等、みどりの早期実現に向けた代替手法を検討し、新たな代替施策が確保できる場合  
→ **都市計画公園・緑地の変更または廃止**（代替施策を確保した区域のみ廃止）
- 社会経済情勢の変化に応じて概ね5年から10年ごとに見直しを行い、都市計画公園・緑地としての必要性和建築制限期間とのバランスを考慮し、必要性評価から再検証

### 手順（7）緑の充足度および将来的な土地利用に対する配慮

- 廃止した場合の地域の緑の充足度（緑量）について確認  
※ 廃止後、著しく地域の緑量が低下しないように配慮することが望ましい
- 廃止した場合の新たな土地利用に対する配慮の要否について確認  
※ 廃止後の土地が荒廃し、市街地環境が著しい環境低下を誘発しないよう配慮することが望ましい
  - ① 何らかの配慮が必要な場合 → **誘導によるみどりの機能の確保**
    - ・ 地域の緑が少ない場合・・・緑の保全・創出策の推進
    - ・ 市街地環境低下が懸念される場合・・・望ましい土地利用に導くための誘導手法を検討（関係者との十分な合意形成必要）
  - ② 緑が充足した地域であり、かつ、将来的に想定される土地利用による環境低下の恐れが無い場合 → 都市計画公園・緑地の廃止に際し、**新たな施策の検討不要**

○住区基幹公園等の見直し検討フロー

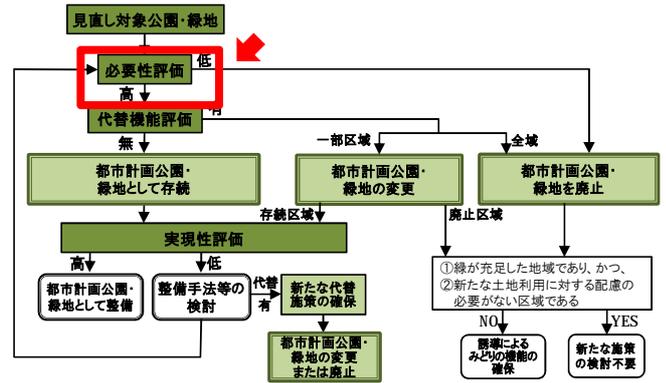


※1 評価の際、誘致圏域は行政界にとられないものとする

※2 各市町村が独自に定めている緑に関する地域の将来目標に対する評価

## 5-2 必要性の評価

P.25 の見直し検討フローに基づき、抽出した見直し対象公園・緑地についての必要性評価を行います。  
 (住区基幹公園等の見直し検討フロー「手順(3)」)



### ○諸元

評価を進めるにあたり、諸元として、対象公園緑地の基礎情報等について整理します。

#### ◆基礎情報の整理

対象公園・緑地の都市計画決定年月日や都市計画面積、開設面積、誘致圏域内人口、土地利用規制やみどりの目標値などの基礎情報を整理します。

公園名称	〇〇公園	用途地域	
公園種別		土地利用規制	
計画決定年月日	〇〇年〇〇月〇〇日	現況の土地利用	
計画面積	ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	ha	(市街地係数等)	( 0.00 )
事業認可面積	ha	不燃領域率等	0.0%
未着手面積	ha	建築制限の状況	
(うち市街化調整区域)	( ha)	みどりの目標値	
誘致圏域内人口	人	誘致圏域内の類似の社会資本	
誘致圏域内将来人口	人		
誘致圏域の高齢化率	%		
その他	(計画決定当初からの社会情勢の変化や地元のニーズ等、特記事項を記載)		

#### ◆上位計画等の整理

上位計画や関連計画での位置づけ、都市計画決定当初に求められていた機能や最新の施設計画内容等を整理します。

上位計画の位置づけ(関連する記述を記載)
・市町村総合計画・・・
・市町村都市計画マスタープラン・・・
・市町村緑の基本計画・・・
・市町村景観計画・・・
・地域防災計画・・・
・その他関連計画・・・
都市計画を定めた理由(当初求められていた機能)
最新の施設計画内容

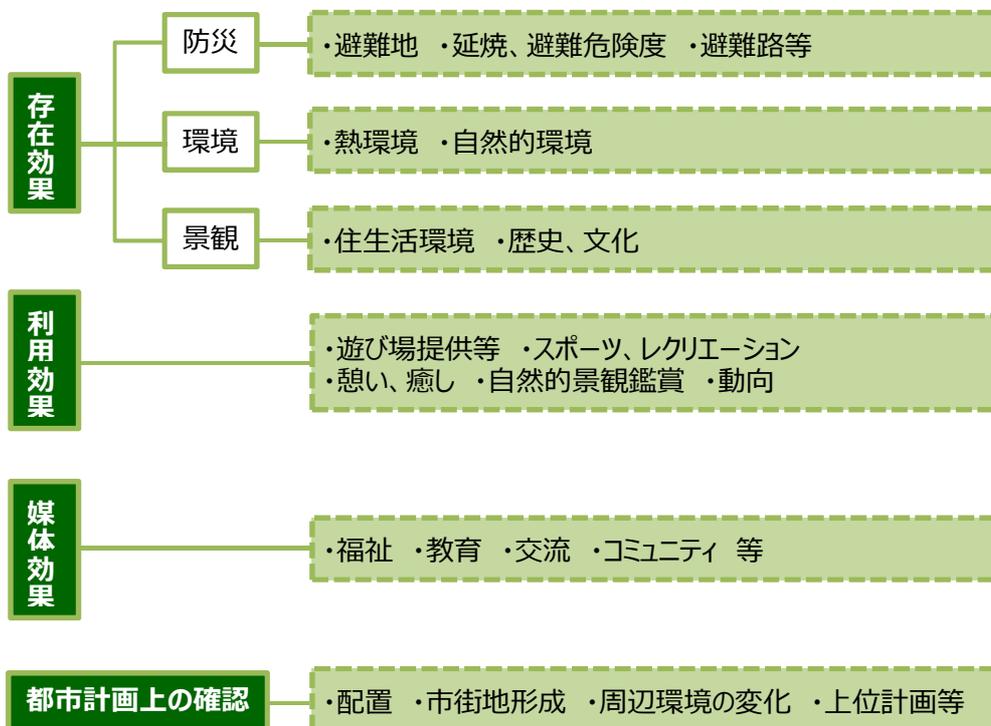
## ○必要性評価の考え方

対象の公園・緑地について、P.17 でまとめた公園・緑地に求められる機能をもとに、以下の主な項目について、公園・緑地全体の必要性を検討していきます。この評価は開設区域も含めて検討し、これを一次評価とします。

次に、未完成公園の場合は、一次評価で必要と評価された機能について、開設区域で充足しているかの評価を行います。これを二次評価とし、段階的な評価を行うことにより、都市計画決定当時からの必要性の変化や、整備状況による必要機能の充足度を明確にします。なお、全域が未開設の未着手公園の必要性評価は一次評価のみとなります。

また、都市計画公園・緑地の必要性に直接起因するものではないものの、都市計画上の課題要因となり得るもの等についても確認を行います。

### ◆住区基幹公園等の必要機能カテゴリー



### ◆その他確認（必要性に直接起因しない）

・配置計画 ・市街地形成 ・建築制限の状況 ・公園種別変更の要否

また、住区基幹公園のなかでも公園種別により目的、求められる機能が異なるため、必要性の評価内容は一律ではありません。（次頁「図表 23 公園種別ごとに求められる主な機能」参照）

さらに、立地特性や施設計画内容もさまざまであり、評価はその特性に応じて行うべきであることから、それぞれの特性を十分に勘案し、必要性のない項目については評価を行わないこととします。

また、最新の施設計画内容を基に評価しますが、長期にわたりその内容が見直されていない場合も見受けられます。評価の際には、現時点でどのような機能が付与されるべきか、施設計画見直しの要否も含めて検討を行います。

図表 23 公園種別ごとに求められる主な機能

種別	利用対象 圏域	特徴的な機能	
街区公園	半径 250m 圏域	<p>【存在】(防災)</p> <p>(環境)</p> <p>(景観)</p> <p>【利用】</p> <p>【媒体】</p> <p>【都市計画】</p>	<p>◇住民の一時避難場所</p> <p>◇延焼遮断（※密集市街地は特に重要）</p> <p>◇ヒートアイランド現象の緩和</p> <p>◇都市における生き物の生息・移動空間</p> <p>◇住生活環境の向上</p> <p>◇空間の心理的効果 等</p> <p>◇遊び場提供（遊具、小グラウンド）、健康増進（ラジオ体操や健康遊具） 等</p> <p>◇コミュニケーション（子育て世代、高齢者等）の場提供</p> <p>◇自主防災訓練等による地域防災力の向上 等</p> <p>◇浸水、土砂災害等の危険回避</p> <p>◇市街地整備の候補地 等</p>
近隣公園	半径 500m 圏域	<p>【存在】(防災)</p> <p>(環境)</p> <p>(景観)</p> <p>【利用】</p> <p>【媒体】</p> <p>【都市計画】</p>	<p>◇住民の一時、一次避難場所</p> <p>◇延焼遮断（※密集市街地は特に重要）</p> <p>◇ヒートアイランド現象の緩和（クールアイランド）</p> <p>◇都市における生き物の生息・移動空間（ビオトープ）</p> <p>◇地域シンボルの創出 （シンボルツリーや並木景観、モニュメント等）</p> <p>◇住生活環境の向上 ◇空間の心理的効果 等</p> <p>◇遊び場提供（コンビネーション遊具）、健康増進（ラジオ体操や健康遊具）</p> <p>◇近隣住民のスポーツ・レクリエーション（芝生広場・自由広場）</p> <p>◇散策・ウォーキング等の健康増進（散策路・周回園路）</p> <p>◇樹林地・野原等の自然的景観や花・みどりの鑑賞</p> <p>◇憩いや癒し 等</p> <p>◇コミュニケーション（子育て世代、高齢者等）の場提供</p> <p>◇自主防災訓練等による地域防災力の向上</p> <p>◇地域コミュニティの集会、市民活動の場 （連合自治会イベント、NPO活動、盆踊り等） 等</p> <p>◇浸水、土砂災害等の危険回避</p> <p>◇市街地整備の候補地 等</p>
地区公園	半径 1km 圏域	<p>【存在】(防災)</p> <p>(環境)</p> <p>(景観)</p> <p>【利用】</p> <p>【媒体】</p> <p>【都市計画】</p>	<p>◇地域防災拠点（一次避難場所） ◇延焼遮断</p> <p>◇ヒートアイランド現象の緩和（クールスポット）</p> <p>◇都市における生き物の生息・移動空間 （エコジカルネットワークの拠点）</p> <p>◇地域シンボルの創出（大木の育成等）</p> <p>◇住生活環境の向上 ◇緑陰の創出</p> <p>◇美しい景観による地域への愛着醸成 等</p> <p>◇遊び場提供（児童遊戯場）、健康増進（ラジオ体操や健康遊具）</p> <p>◇近隣住民のスポーツ・レクリエーション（野球場、テニスコート等）</p> <p>◇散策・ウォーキング等の健康増進 ◇自然とのふれあいの場</p> <p>◇樹林地・野原等の自然的景観の鑑賞 ◇憩いや癒し 等</p> <p>◇コミュニケーション（子育て世代、高齢者等）の場提供</p> <p>◇自主防災訓練等による地域防災力の向上</p> <p>◇地域コミュニティ、市民活動の活性化（自治会活動、NPO等）</p> <p>◇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</p> <p>◇教養・文化施設（図書館・美術館等） 等</p> <p>◇浸水、土砂災害等の危険回避 等</p>

○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、**すべての項目において、根拠となる計画や調査結果など、評価の具体的内容や評価理由を明らかにします。**

また、**評価理由については客観性を確保するため、可能な限り定量化することとし、定量化が困難な項目については、できる限り判断根拠を詳細に記述することとします。**個別の評価をした後、各機能のウェイトを地域特性に応じて勘案し、カテゴリごとに総合評価のとりまとめを行います。

さらに、評価カルテの補足として、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、必要性の高い機能およびエリアを絞り込みます。

評価カルテの作成イメージおよび図化作業については、別冊の資料編をご参照ください。

評価は「公園緑地そのものに求められている機能」と「開設区域における必要機能の充足度」を明確化するため、以下の2段階に分けて行います。

一次評価：開設区域も含めた公園緑地全体の必要機能について評価します

二次評価：一次評価で必要と評価した項目について、開設区域の充足度を確認し、未着手区域の必要性を評価します（未着手公園の場合は不要）

<未完成公園のカルテ例>

◆必要性評価(機能別)(抜粋)

必要性  
高い

必要性  
低い

必要性  
低い

必要性  
高い

項目	機能	一次評価(未着手公園は一次評価のみでOK)				二次評価(一次評価で必要性が高い項目(YES)のみ評価)			
		評価内容		評価		評価内容		評価	
みどりの効果	防災	避難地	1-1	住民の避難場所(一次避難地、一時避難場所)等として必要か	YES	NO	左記の内容について開設区域ですでに機能が充足しているか	YES	NO
		延焼危険度	1-2	周辺に延焼危険度(不燃領域率(耐火率、空地率)、木防建べい率、消防活動困難区域等)の高い地域があるか	YES	NO	〃	YES	NO
		避難危険度	1-3	周辺に木造住宅密集地域など、避難危険度(道路閉塞確率、一次避難困難区域等)の高い地域があるか	YES	NO	〃	YES	NO
		避難路等	1-4	避難路、避難地として活用可能か(施設内容も考慮。修景池等は不可)	YES	NO	〃	YES	NO
	環境	熱環境	2-1	新たな緑陰空間(クールスポット)の創出や、ヒートアイランド現象の緩和に寄与するものか	YES	NO	〃	YES	NO
		自然的環境	2-2	生き物の生息・生育空間や移動空間の保全・創出に寄与するものか	YES	NO	〃	YES	NO
	景観	住生活環境	3-1	周辺の住生活環境の向上に必要なものか	YES	NO	〃	YES	NO
		歴史・文化	3-2	公園区域内に地域の歴史・文化等守るべき景観があるか	YES	NO	〃	YES	NO

未着手区域の必要性が高い項目  
(未完成公園の場合、二次評価で NO の機能)

◆必要性評価カルテ

◆諸元

公園名称	〇〇公園	用途地域	
公園種別		土地利用規制	
計画決定年月日	〇〇年〇〇月〇〇日	現況の土地利用	
計画面積	ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	ha	(市街地係数等)	( 0.00 )
事業認可面積	ha	不燃領域率等	0.0%
未着手面積	ha	建築制限の状況	
(うち市街化調整区域)	( ha)	みどりの目標値	
誘致圏域内人口	人	誘致圏域内の類似の社会資本	
誘致圏域内将来人口	人		
誘致圏域の高齢化率	%		
その他	(計画決定当初からの社会情勢の変化や地元のニーズ等、特記事項を記載)		

上位計画の位置づけ(関連する記述を記載)	<p><b>※必要性評価カルテ活用にあたっての注意点</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●すべての項目において、根拠となる計画や調査結果など評価の具体的内容や評価理由をできる限り明らかにする必要があります。</li> <li>●評価理由は可能な限り定量化することとし、定量化が困難な項目については、できる限り判断根拠を詳細に記述してください。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市町村総合計画…</li> <li>・市町村都市計画マスタープラン…</li> <li>・市町村緑の基本計画…</li> <li>・市町村景観計画…</li> <li>・地域防災計画…</li> <li>・その他関連計画…</li> </ul>	
都市計画を定めた理由(当初求められていた機能)	
最新の施設計画内容	

◆必要性評価(機能別)

項目	機能	一次評価(未着手公園は一次評価のみでOK)				二次評価(一次評価で必要性が高い項目(YES)のみ評価)				評価理由(※必須)	総合評価	
		評価内容		評価		評価内容		評価				
存在効果	防災	避難地	1-1	住民の避難場所(一次避難地、一時避難場所)等として必要か	YES	NO	左記の内容について開設区域ですでに機能が充足しているか	YES	NO	市町村防災計画等の位置づけ 必要面積に満たない場合は不足面積を算出する		
		延焼危険度	1-2	周辺に延焼危険度(不燃領域率(耐火率、空地率)、木防建べい率、消防活動困難区域等)の高い地域があるか	YES	NO	〃	YES	NO	災害危険度判定調査手引き(平成14年3月大阪府)参照		
		避難危険度	1-3	周辺に木造住宅密集地域など、避難危険度(道路閉塞確率、一次避難困難区域等)の高い地域があるか	YES	NO	〃	YES	NO	〃		
		避難路等	1-4	避難路、避難地として活用可能か(施設内容も考慮。修景池等は不可)	YES	NO	〃	YES	NO			
	環境	熱環境	2-1	新たな緑陰空間(クールスポット)の創出や、ヒートアイランド現象の緩和に寄与するものか	YES	NO	〃	YES	NO			
		自然的環境	2-2	生き物の生息・生育空間や移動空間の保全・創出に寄与するものか	YES	NO	〃	YES	NO			
	景観	住生活環境	3-1	周辺の住生活環境の向上に必要なものか	YES	NO	〃	YES	NO			
		歴史・文化	3-2	公園区域内に地域の歴史・文化等守るべき景観があるか	YES	NO	〃	YES	NO			
	みどりの効果	利用効果	遊び場提供等	4-1	近隣住民の遊び場提供(児童遊戯場)や健康増進(健康遊具)等、地域の需要に寄与するものか	YES	NO	〃	YES	NO	地域需要の把握は、住民意向調査や地元要望等による	
			スポーツレクリエーション	4-2	近隣住民のスポーツ・レクリエーション等を目的としたものであり、地域需要に貢献するものか	YES	NO	〃	YES	NO	街区公園の場合は【4-3】に進む	
憩いや癒し			4-3	憩いや癒し効果を目的としたものであり、対象公園の整備は、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(遊歩道、休憩施設等)として、地域需要に貢献するものか	YES	NO	〃	YES	NO			
自然的景観鑑賞			4-4	花木や樹林地等の自然的景観の鑑賞等、自然景観が少ない周辺地域の需要に貢献するものか	YES	NO	〃	YES	NO			
動向		4-5	現在の施設計画は、住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					転換が必要な場合は、転換後の施設計画内容で評価を行う		
媒体効果	福祉教育交流コミュニティ等	5-1	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	YES	NO	左記の内容について開設区域ですでに機能が充足しているか	YES	NO	街区公園の場合は【5-3】に進む			
		5-2	自然とのふれあいの場提供など環境教育フィールドとしての整備に貢献するものか	YES	NO	〃	YES	NO	街区公園の場合は【5-3】に進む			
		5-3	地域住民(子育て世代や高齢者等)のコミュニケーションの場として、地域の需要に寄与するものか	YES	NO	〃	YES	NO				
		5-4	市民活動等を活性化するため必要なものか	YES	NO	〃	YES	NO				
		5-5	防犯や地域防災力の向上や地域コミュニティ活動の活性化に必要なものか	YES	NO	〃	YES	NO				
都市計画上の確認	配置	6-1	公園区域は津波や浸水、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	YES	NO	〃	YES	NO	未着手区域の現況が比較的人口が集中している用途の場合は公園整備の必要性が高いと判断する			
	市街地形成	6-2	未着手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	YES	NO							
	周辺環境の変化	6-3	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見直しの動向があり、その場合にも本公園緑地の必要性は低下しないか	YES	NO							
	都市計画	6-4	本公園を活用した市街地再整備等の計画があるか	YES	NO	左記の内容について開設区域ですでに機能が充足しているか	YES	NO				
	上位計画等	6-5	上位計画や関連計画等との整合を図るために必要なものか	YES	NO	〃	YES	NO				

◆その他確認(※都市計画公園・緑地の必要性の高低に起因するものではない項目)

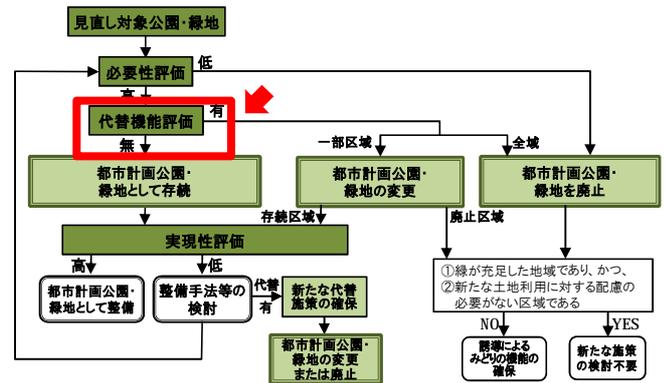
項目	確認内容	評価		評価理由	総合評価
配置計画	7-1 本公園の誘致圏域は、他の開設済みの都市計画公園の誘致圏域と重複しているか	YES	NO		
市街地形成	7-2 未着手区域を見直した場合、道路の移設など公園を取り巻く周辺市街地との整合を図る必要性があるか	YES	NO		
建築制限の状況	7-3 未着手区域内の建築構造は圏域内の他の建築構造に比して著しく制限がかかっている状況か	YES	NO		
公園種別変更の可否	7-4 必要性評価(1-1~6-5)を踏まえ、都市計画公園種別の変更は必要か	YES	NO		

### 5-3 代替機能の評価

必要性評価において必要性が高いと評価された機能について、代替機能の有無の評価を行います。

代替機能の評価は、代替する機能により評価方法が異なるため、機能ごとに適切に評価する必要があります。

(住区基幹公園等の見直し検討フロー「手順(4)」)



#### ○代替機能評価の考え方

公園・緑地として必要性が高いと判断された機能およびエリアについては、都市計画公園・緑地の整備以外による代替施策の評価を行います。

代替施策については、施設緑地だけでなく、一定の担保性がある地域制緑地も一体的に評価することとし、現況の土地利用も含めて代替機能となり得る施策等について検討していきます。

また、評価の際には、対象となる公園種別や必要とする機能によって、誘致圏域を適切に設定し評価する必要があります。

図表 24 代替機能のイメージ



P.33 より、代替機能として考えられる施策メニューを提示していますが、地域の状況、特性等により担保性が異なる施策もあります。評価を進める際は、「代替機能の評価における注意点」(P.35) に十分に留意し、適切に評価を行う必要があります。

◆機能ごとの評価方法

住区基幹公園等の代替機能有無の考え方は、機能によって①空間計画としての代替可否 と ②利用者の視点からの代替可否 の大きく2つに分かれます。

①【空間計画としての代替】

緑量やオープンスペースの必要量を評価（環境機能、景観機能、一部の防災機能（延焼遮断機能等））

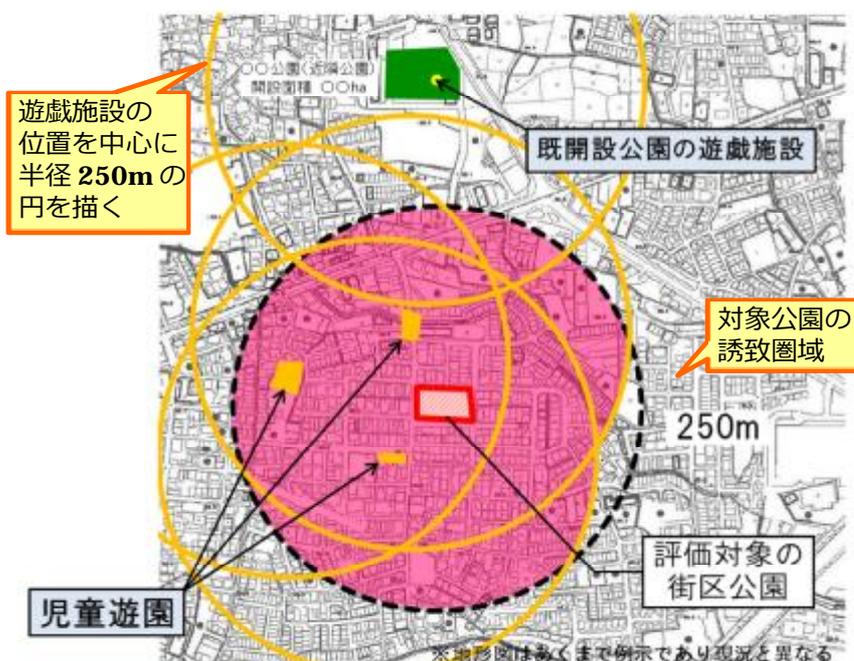


例) 緑陰空間機能が必要な場合

- ①対象公園の誘致圏域内における代替可能地を確認（生産緑地、都市公園等）
- ②対象公園に求められる緑の総量を概ね確保できれば代替可能と評価  
（施設計画の緑量〇〇ha> 代替可能地の緑の総量△△ha）

②【利用者の視点からの代替】

利用者の視点から利用圏域的に代替可能か評価（利用効果、媒体効果、一部の防災機能（避難地等））



例) 利用効果の遊び場提供機能が必要な場合

- ①周辺の代替可能施設（児童遊園、都市公園等）を中心として機能に応じた誘致圏※を描く
- ②対象公園の誘致圏が概ねカバーできれば代替可能と評価

※機能に応じた誘致圏域については、P.28の「図表23 公園種別ごとに求められる主な機能」を参考にしてください。

例えば左図の場合、既開設公園は近隣公園ですが、街区公園レベルの遊具が設置されているため代替可能圏域は250mとします。

## ○代替機能のメニュー

「みどりの大阪推進計画」では、「緑地」として位置づけられているものを、さらに「施設緑地」と「地域制緑地」に分類しています。(P.12 参照)

また、状況によっては代替機能が有るものとみなせられる現況の土地利用状況もあります。これらを含め、代替機能として考えられる「施設緑地」、「地域制緑地」について、以下に示します。

## ●代替可能と考えられる施設緑地

図表 25 代替可能と考えられる施設緑地一覧

【公園緑地マニュアルを参照し改編】

種別			代替性の有無		
			存在	利用	媒体
都市公園等	都市公園	都市計画公園・緑地	○	○	○
		その他の都市公園			
	都市公園以外の公園緑地に準じる機能を持つ施設	その他の公園（上記以外） 開発行為に伴い設置された公園又は広場等を含む			
		道路緑地（緑道）			
		河川緑地	○	○	○
		港湾緑地			
		児童遊園			
		青少年グラウンド等			
公共公益施設	道路緑地（植樹帯・環境施設帯・駅前広場等）※				
	下水処理施設等の付属緑地				
	その他公共公益施設における緑地				
	官公庁施設の緑化空間	○	△	△	
	学校等の緑化空間				
	公営住宅の緑化空間				
	その他公共公益施設の緑化空間				
準公共施設	寺社				
	墓地	○	△	△	
	ため池				
	村落有林				
民間施設	公開空地				
	企業グラウンド等	○	△	△	
	その他民間施設の緑化空間				

※利用に関する規制緩和が必要

注) △は公開性があるものに限り代替可能とする

●代替可能と考えられる地域制緑地

図表 26 代替可能と考えられる地域制緑地（法によるもの）一覧

【公園緑地マニュアルを参照し改編】

主たる法令等	制度等	主旨	権限等	代替性の有無		
				存在	利用	媒体
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 (都市計画)			
	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。	市町村 (都市計画)			
	市民緑地	土地所有者等と地方公共団体が契約を締結し、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。	府、市町村			
	管理協定	土地所有者と地方公共団体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	○	△	△
	緑化施設整備計画認定制度	民間の建築物の屋上、空地など敷地内を緑化する計画(緑化施設整備計画)について、市町村長の認定を受け、計画に従って整備された緑化施設に課する固定資産税が減額される制度。	市町村			
	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			
	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 (都市計画)	○	—	—
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 (都市計画)			
景観法	景観地区・準景観地区	景観行政団体となった市町村が、景観形成に関する基本方針等を景観計画を策定、景観計画地域において「建築物の形態意匠の制限」、必要に応じ「建築物の高さの最高限度」等、行為の規制誘導により良好な景観形成を図る。	市町村			
	景観協定	景観行政団体が定めた景観計画に基づき、その区域内の住民らが自主的に遵守するルールであるが、協定締結にはも自治体の許可が必要。景観計画より細かく制限することができる。	市町村			
	景観形成樹木	景観行政団体が定めた景観計画に即し、良好な景観の形成を図る地域にある優れた外観の樹木を「景観重要樹木」として指定できる。指定樹木の伐採や外観変更により、良好な景観が損なわれることのないよう、行為の許可制をとるなど樹木の保全を図るもの。	市町村	○	—	—
樹木保存法	保存樹・保存樹林	都市における美観風致の維持を図るため、都市計画区域内の樹木又は樹木の集団について指定される。所有者は、当該樹木の枯損の防止その他保存に努める。・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			
森林法	保安林等※	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。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			
近畿圏整備法	近郊緑地保全区域※	無秩序な市街化の防止、緑地等の保全などを目的として指定され、伐採や土地の形質の変更等に制限が課せられる。特に必要とされる土地の区域については、都市計画に近郊緑地特別保全地区を定め、一定の行為について制限が課せられる。	国・府			
自然公園法	国定公園※	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。	国			
自然環境保全法	自然環境保全区域	自然環境の保全や生物の多様性の確保のために指定された地域。土地の形質の変更等、自然生態系に影響を与える行為は原則禁止される。	国	○	△	△
文化財保護法	史跡・名勝・天然記念物等	古墳、城跡等の遺跡で歴史上価値の高いもの、庭園等の名勝地で観賞上価値の高いものうち重要なものを指定。現状変更、またはその保存に影響を及ぼす行為が制限される。	国・府・市町村			
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・特定市民農園)	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。20年以上貸付の場合、相続税の評価が3割減。借地方式により地方公共団体が設置するものと地方公共団体の条例で設置され契約期間が20年以上のものに分けられる。	府、市町村	○	○	△
工場立地法	工場緑地	工場立地に伴う環境の保全を図るため、敷地面積に対する緑地の割合を定めた制度。一定規模以上の工場を新設又は増設する際に義務付けられる。	市町村	○	—	—

※は主に都市基幹公園等の代替対象

注) △は公開性があるものにより代替可能とする 34

図表 27 代替可能と考えられる地域制緑地（条例等によるもの）一覧

主たる法令等	制度等	主旨	権限等	代替性の有無		
				存在	利用	媒体
府立自然公園 条例	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。	府	○	○	○
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。	府、市町村	○	-	-
	地区計画等の区域内における緑化率の規制	地区レベルの良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、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 (都市計画)			
	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居住環境の確保の観点から地区計画等において小規模な樹林地等の保全に関し、特別緑地保全地区と同等の行為規制を行うことを可能とする制度。	市町村 (都市計画)	○	△	△
府自然環境保全条例	緑地等環境保全地域	貴重な自然環境の保全や動植物の保護のために指定され、建築行為や土地の形質の変更等に制限が課せられる。	府	○	△	△
	協定緑地	開発による自然環境の急激な変化を和らげるため、行為者と緑地を確保する協定を締結し、開発区域内における行為ごとに定める一定割合の緑地を確保。	府	○	-	-
	建築物の緑化促進制度	1,000㎡以上の敷地における建築行為について、緑化基準を定め一定規模以上の緑化を義務付け。	府			

注) △は公開性があるものに限り代替可能とする

なお、上記一覧表は、あくまで考えられるメニューの例示です。代替可否については、以下の項目について十分な検討が必要です。

#### ●代替機能の評価における注意点

- 1) 代替機能の担保性については、地域状況等の諸条件によることが大きいので、担保性の期間等も十分に考慮し、適宜適切に判断すること
- 2) 利用、媒体効果については公開性があるものに限り代替可能とすること
- 3) 公共施設で代替する場合は現状の緑量を把握し、緑化推進に努めること
- 4) より担保性を確保するため、可能な限り複数の施策を連携させること

○代替機能の活用例

前述の様々な制度について、代替機能を検討する区域の現況に応じて「現況樹林保全系」「現況農地保全系」「民有地緑化系」「その他代替系」の4つに分類し、想定される活用パターンを整理すると以下ようになります。

◆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+⑧ ④+⑧ ⑤+⑧ ⑥+⑧
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

このように複数の施策を連携することが望ましい

◆現況農地保全系

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
⑩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	⑩
⑪農空間保全地域	緩やかな規制型	農業基盤整備が可能	市街化調整区域の農地を一定良好に維持する	⑪
⑫景観形成地区等	緩やかな規制型	—	必要な機能が農地を主体とした景観形成等である場合	⑫ ⑩+⑫ ⑪+⑫
⑬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 (買取り申出による廃止リスクあり)	市街化区域で農地を一定期間良好に維持する	⑬
⑭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	⑭ ⑩+⑭ ⑬+⑭
⑮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	⑮ ⑩+⑮ ⑬+⑮

## ◆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
⑯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	⑯
⑰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	⑰
⑱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	⑱
⑲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	⑲

## ◆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
⑳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	㉑
㉑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 担保性を高めるため保護樹林等に指定されていることが望ましい	㉑
㉒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	㉒

○評価方法

代替機能の評価については、前述のような考え方をもとに、必要性が高いと評価された機能について、都市計画公園・緑地以外の代替可能な機能の有無を検討します。

なお、現況代替型以外の代替機能メニューについては、現時点で規制がかかっていなくても、都市計画公園・緑地廃止時にはそれぞれの制度に基づく区域指定等が必要です。**原則として、確実な代替機能の担保性が確保されている場合に「代替機能有り」とみなすものとし、都市計画公園・緑地を廃止できることとします。**

また、評価にあたっては、**必要性が高いと判断された機能すべてについて、代替機能の有無およびその具体的施策や判断根拠を記述**します。

また、評価カルテの補足として適宜図化し、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のうえ、代替可能な機能及びエリアを絞り込みます。図化作業については、別冊の資料編をご参照ください。

◆代替機能評価

項目	機能	必要性の総合評価	代替機能評価		
			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		
みどりの効果	防災	木造密集市街地に位置し、延焼危険度や避難危険度が高いため延焼遮断機能が必要。また、地域防災計画における避難地の位置づけはないが、一時避難場所としての活用は可能。 <b>必要性 高</b>	NO	YES	〇〇神社の社寺林により延焼遮断機能等の代替が可能。また、隣接する児童遊園との一体的活用により一時避難場所の代替が可能。
	環境	対象区域の整備により新たな緑陰空間の創出が期待できる。 <b>必要性 高</b>	NO	YES	施設計画の緑量〇haに対し、誘致圏域内の緑の総量は△haしかないため、代替不可。
	景観	対象区域の整備は周辺の住生活環境の向上に必要。 <b>必要性 高</b>	NO	YES	施設計画の緑量〇haに対し、誘致圏域内の緑の総量は△haしかないため、代替不可。
	利用効果	開設区域で機能が充足しているため、必要性は低い。 <b>必要性 低</b>	NO	YES	必要性が低い機能は評価不要 (開設区域で機能が充足している場合、現状で代替機能有りとなす)
	媒体効果	開設区域で機能が充足しているため、必要性は低い。 <b>必要性 低</b>	NO	YES	
都市計画上の確認	緑の基本計画において〇〇地区の位置づけがあるが、市民とのワークショップを行い、開設区域で充足しているため、必要性は低い。 <b>必要性 低</b>	NO	YES		
上記、代替機能評価を踏まえ、都市計画公園種別の変更は必要か			NO	YES	

以下のような場合に種別変更が考えられる。

例) 都市計画決定面積 **2.0ha** の近隣公園 (未着手公園) の場合

○必要性評価 **2.0ha** 必要

○代替性評価 **0.5ha** 必要

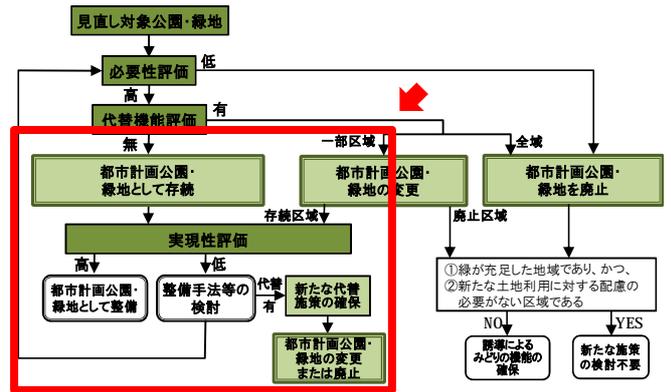
(**1.5ha** 分の機能 or 面積は代替可能)

→都市計画面積 **0.5ha** (近隣公園→街区公園) に変更

### 5-4 都市計画公園・緑地を存続する場合

代替機能評価において、代替機能が無い場合は都市計画公園・緑地として存続し、引き続き実現性の評価を行います。また、代替機能が有る場合でも、区域の一部しか代替機能が無い場合は、代替機能が有る区域のみ廃止する都市計画公園・緑地の変更を行い、存続する区域については引き続き実現性の評価を行います。

(住区基幹公園等の見直し検討フロー—手順(5)、手順(6))



#### ○実現性評価の考え方

代替機能評価において、代替機能が無いと判断された機能およびエリアは「都市計画公園・緑地として存続」とし、実現性を評価する必要があります。

実現性評価の視点として、現況の土地利用状況による買収の難易度や整備コスト、社会経済情勢を踏まえた市町村域における整備の優先順位等を考慮し、総合的に判断します。

#### ○評価方法

実現性評価は、現況の土地利用状況ごとに前述の視点を踏まえ、総合的に判断を行います。

実現性を判断する上で基準となる「実現期間」については、行政として説明責任を果たせるよう、市町村が適宜適切に設定することが望ましいと考えます。また、買収難易度についても、必要に応じて強制的な買収という手法も視野にいれたうえで、市町村が総合的に判断することとします。

なお、評価カルテの補足として適宜図化し、実現性の高いエリアを絞り込みます。図化作業については、別冊の資料編をご参照ください。

【実現性評価】 未着手区域 現況土地利用状況別 評価  
※必要性が高く、代替性の無い区域について評価

市町村域における優先順位も考慮した総合評価

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、市町村域における整備優先順位を考慮し、総合評価)		評価理由
			大	小	高い	低い	
			大	小	高い	低い	
			大	小	高い	低い	
			大	小	高い	低い	

土地利用状況の区分例  
・宅地 (一団のまとまり)  
・宅地 (単独 (1, 2筆程度))  
・池・農地・樹林地  
・先行取得用地 等

総合評価の判断理由を記載

## ○実現性が低い場合

### ◆整備手法等の検討

実現性評価において、総合的に実現性が低いと判断された区域については、早期に必要なみどり機能を確保すべく、誘致圏域内における新たな代替手法の検討や都市計画事業以外での整備手法等を検討します。

メニューとしては P.33~の代替施策メニューの他、民間資金を活かした整備手法や次頁のような全国的なみどり施策の事例を参考にしながら、みどりの早期実現に向けて、積極的に検討を図る必要があります。

なお、現時点では実現性が低いと判断された場合でも、社会経済情勢の変化により、将来的に新たな代替機能が生じる場合や必要性に変化が生じる可能性があります。

そのため、都市計画公園・緑地に代わる整備手法等が見つからない場合は、社会経済情勢の変化に応じて概ね 5 年から 10 年ごとの見直しを行い、都市計画公園・緑地としての必要性や建築制限期間とのバランスを考慮して、必要性評価から再検証することが望ましいと考えます。

### ◆新たな代替施策の確保が可能な場合

新たな代替施策を確保した場合は、そのエリアの都市計画公園・緑地区域を廃止しますが、**代替機能の評価と同様に、廃止の際は代替策の担保性が確保されていることが原則**です。

なお、民有地緑化系等の創出型の施策の場合、機能が発現するまでには期間を要するものもあります。そのため、担保性については地権者等と調整を図り、期間等も含めて判断する必要があります。

図表 28 新たな代替施策として考えられるメニュー（全国の事例）

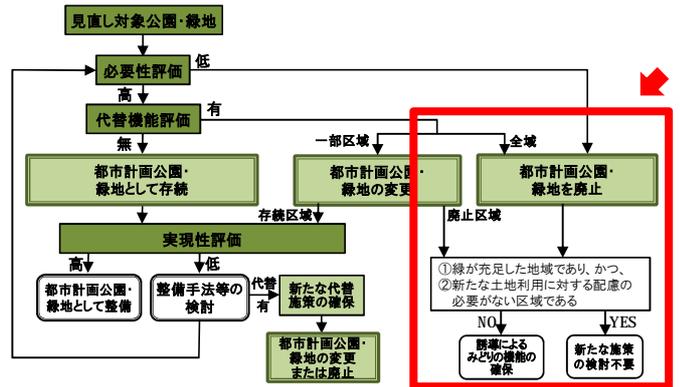
公民種別等	代替施策	全国の事例	代替性の有無		
			存在	利用	媒体
民有地	コミュニティガーデン	・「カシニワ」制度（柏市） コミュニティガーデンとは、地域住民が主体となり、企画・運営から維持管理まで、自主的な活動によって創出された緑化空間。 当事例は、「カシニワ情報バンク」で土地の暫定緑地利用について『使いたい』市民団体側と『提供したい』土地所有者側をマッチング、両者による協定締結後、「カシニワ公開」で企業所有の緑地や個人庭を公開する制度。			
	防災空地	・老朽空家除却と一時避難広場となる公園の整備（長崎市） ・まちかど広場(大阪市)・まちなか防災空地（神戸市） 密集市街地において、空地等を土地所有者から市が無償で借り受け、まちづくり協議会等が整備及び維持管理を行う。災害時は一時避難や消火活動のスペースとして、日常は広場など地域住民の交流の場として利用する。			
	駐車場緑化	・みどりの条例（杉並区） 20台以上の駐車台数を計画する駐車場について、緑化率等を定めた計画書提出を義務付け。 ・フィル・パーク千駄ヶ谷（東京都） 駐車場を立体化し、2階部を空中店舗、屋上部を緑化空間として複層利用するというビジネスモデルを具現化。	○	△	△
	遊休地の活用	・大阪ガス泉北製造所「泉北の杜（もり）」（堺市） 地域の里地・里山の再現と、生態系機能が高い緑地の形成を目指し、ガス製造所構内で、地域本来の生物多様性を有した緑地を育成。			
	「社会・環境貢献緑地評価システム」（SEGES）	・リタケの森（名古屋市） SEGESは、企業などが積極的に保全・維持・活用に取り組む優良な緑地を認定する制度。当事例は工場の一 corner を緑地整備し、一般公開。都会のオアシスとして自然とのふれあいを提供。一時避難場所としても市と協定を締結。			
	「みどりづくり推進事業」による緑地の公開	・みどりづくり推進事業（大阪府） 民間企業等の事業主体が、自ら所有する施設を緑化（接道部緑化、屋上緑化、壁面緑化等）する場合に、府民等の寄附による基金から経費の1/2を助成する。緑化した部分は、公開性を有することが条件。			
	民設公園	・萩山四季の森公園(東京都/近隣公園/東京建物(株)・西武鉄道(株)/マンション・184戸/H21.10) 都市計画区域内の開発等によるオープンスペースの消失を抑制し、公園整備の早期実現と長期の一般公開を目的に、民間が公園空間を整備できる制度。	○	○	○
借地公園	・烏帽子形公園（河内長野市/風致公園/烏帽子形八幡神社/寺社/S32.4） 管理者が土地所有者との貸借契約により権原を借り受け都市公園を開設する制度。				
民有地 公有地	立体公園	・アメリカ山公園(横浜市/風致公園/横浜高速鉄道/駅舎等/H21.8) 緑とオープンスペースの効果・効率的確保を目的とし、民間建物等と都市公園を一体的・立体的に整備することを可能とする制度。			
	ポケットパーク	・23区ポケットパーク（東京都） ポケットパークとは、道路の残地や街区内の空地、建築物の敷地を有効利用した小公園や休憩機能を持った広場。ロードパーキング的なものと公園・緑地的なものに大別される。	○	○	○
農空間 (民有地)	ため池オアシス事業	・地蔵池オアシス共園（枚方市）・副池オアシス公園（大阪狭山市） ため池を農業用施設として活かしつつ、地域の貴重な環境資源として総合的に整備、水利組合・自治会・ボランティア等で構成される「ため池コミュニティ」が維持管理（保全）と活用（ため池文化の継承等）を担う。			
	耕作放棄地対策事業	・耕作放棄地等公有地化事業(埼玉県・さいたま市・川口市) 田圃の荒れ地化の拡大や新たな開発の誘発を防止し、田圃の保全を図るため、土地所有者等から買取り・借受けの申出により、県・市が協調して買取り・借受けを行う。			
	生産緑地（練馬方式）	・農業体験農園（練馬区） 農業経営は農地所有者自らがを行い、利用者は農家に農作業などを教わりながら野菜づくりが体験できる。 農家には賃料収入、利用者には収穫物がメリット化。 農家の営農実態があることから、相続税納税猶予制度も適用可能。	○	△	△
	「農空間づくりプラン」に基づく助成・支援等	・農空間保全地域（大阪府） 「農空間づくり協議会」による「農空間づくりプラン」に基づき、農道や水路の整備、遊休農地復元等の助成・支援等を行うことで、農空間の保全と活用を図る。			

## 5-5 都市計画公園・緑地を廃止する場合

すべての機能の必要性が低い、あるいは必要性が高い機能について代替が有る場合は都市計画公園・緑地を廃止することとなります。

廃止にあたっては、公園・緑地としての整備の必要性以外に配慮すべき2つの項目について確認し、必要な場合に対策を図ります。

(住区基幹公園等の見直し検討フロー—手順(7))



### ○都市計画公園・緑地区域を廃止する際の考え方

必要性評価ですべての機能において必要性が低いと評価された場合や、代替機能評価において全域が代替機能有りとして評価された場合については、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。また、一部区域に代替機能が有る場合は、都市計画公園・緑地を変更し、廃止となる区域を他の土地利用に転換することとなります。

しかしながら、大阪府全体ではまだまだ緑が不足している現状において、誘致圏エリアで都市計画公園・緑地としての必要性はないものの、広範囲のマクロな視点でみると緑が不足している場合も考えられ、その場合は緑の充足に向けて何らかの取り組みを行うことが望めます。

また、他の土地利用に転換する際に、現状より環境が低下する恐れもあり、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ます。

そのため、都市計画公園・緑地区域の廃止に際しては、以下の項目について確認を行い、どちらか一方でも満足しない場合は、何らかの誘導によるみどりの機能の確保策を検討することが望ましいものと考えます。

- 確認**
- ① 緑量に対する配慮
  - ② 新たな土地利用に対する配慮

図表 29 誘導によるみどりの機能確保の確認カルテ

対象区域 (現況土地利用により区分)	配慮の要否		理由	配慮が必要な場合の 対策案	備考 (対策案の選定理由、クリアすべき課題等)
	要	否			
	要	否			
	要	否			
	要	否			

土地利用状況の区分例  
 ・宅地 (一団のまとまり)  
 ・宅地 (単独 (1, 2筆程度))  
 ・池・農地・樹林地  
 ・先行取得用地 等

判断理由を記載

対策案の選定理由や現状の課題等をできるだけ詳細に記述

注) △は公開性があるものに限り代替可能とする

## ○検討の内容

## ●緑量に対する配慮

地域の緑の充足については、市町村が定めている緑の基本計画等に基づいた地域の緑に関する将来目標値等に対して評価を行います。廃止対象区域が位置する地域の緑量が、目標に対し著しく満たないと判断される場合は、単に公園・緑地を廃止するだけでなく、地域の緑を保全、創出する何らかの施策を検討することが望まれます。

P.34～の代替施策メニューと重複しますが、参考までに、創出型のみどり施策や維持管理手法の全国の取組み事例を示します。

図表 30 全国のみどり施策の取組み事例

タイプ	制度等	主な現況土地利用	取組み事例
創出型	緑化地域	宅地等	○名古屋市 ○横浜市等
	地区計画等緑化条例	宅地等	○新千里西町 B 団地地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（豊中市）
	緑地協定	宅地等	○西宮名塩さくら台第 1 住宅地区緑地協定（西宮市）
	緑化施設整備計画認定制度	商業地等	○なんばパークス（大阪市）
	市町村条例に基づく緑化率の指定等	宅地等	○堺市 ○豊中市 ○池田市 ○吹田市 ○高槻市 ○守口市 ○八尾市 ○箕面市
	社会・環境貢献緑地評価システム	商業地等	○「ノリタケの森」（名古屋市）
維持管理手法	樹林地維持管理助成事業等	樹林	○樹林地維持管理助成事業等（横浜市）
	管理協定	樹林等	○矢切・栗山地区の斜面林（松戸市）

## ●新たな土地利用に対する配慮

## 【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・緑地区域廃止後の新たな土地利用に対する配慮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) 現況の土地利用状況から不要と判断される場合（例）

現況土地利用	区域区分	考え方※
良好な宅地	市区・調区	既に良好に土地利用されている
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
寺、神社	市区・調区	転用される可能性が低い
墓地	市区・調区	転用される可能性が低い
樹林地	調区	開発圧が低い

※考え方については、地域を取り巻く状況に応じ担保性が異なるため、地域特性を勘案し、個別に十分に検討する必要があります

## 2) 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(例)

主たる法令	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	宅地、農地 樹林地等	一定の行為規制及び協定等により住環境や自然環境が維持されている
都市計画法	風致地区	宅地、農地 樹林地等	一定の行為規制により住環境や自然環境が維持されている
景観法	景観形成地区等	宅地、農地 樹林地等	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られており、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

## 【新たな土地利用に対する配慮が望ましい場合】

都市計画公園・緑地区域廃止後の土地利用に対する配慮が望ましい区域の例として、用途地域が指定されておらず、比較的開発圧が高い穴抜きの市街化調整区域などが考えられます。

このような区域では、市街地環境低下等の問題が発生したとしても、都市計画公園・緑地区域として存続していれば将来的に公園緑地として整備することで解決可能でした。しかしながら、都市計画公園・緑地を廃止することによって解決策がなくなるため、将来的に何らかの配慮を行うことが望ましいと考えられます。

また、誘導によるみどりの機能を確保する際には、地域住民の意向を踏まえながら、必要とされるみどりの機能を検討し、その確保策として望ましい土地利用に導くための誘導的手法を検討する必要があります。

参考までに、一定の配慮が必要と考えられる現況の土地利用および対策例を以下に示します。

## (配慮が必要な例)

現況の土地利用：市街化調整区域内農地

対策例①：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 等

対策例②：農地以外の土地利用が考えられる場合

・・・景観法の適用、まちづくり協議会の設立(協働によるまちづくり)

市街化調整区域の地区計画、風致地区 等

なお、これらについては、市町村と地域住民の方々が主体的に望ましい土地利用に導いていく必要があるため、施策の検討にあたっては、**地域住民との連携を図るとともに、都市計画だけでなく他の施策と連携するなど総合的な取り組みで担保性を高める必要があります。**

また、廃止後に著しく市街地環境の低下が懸念される場合は、廃止の際は、誘導によるみどりの機能が確保されていること(関連計画等への施策の位置づけや法規制等)が原則とします。