

## 6. 都市基幹公園等の評価の進め方

### 6-1 見直しの流れ（フロー）

#### ○都市基幹公園等の見直し手順

##### 手順（1）建築制限がかかっている未開設区域の抽出

- 都市計画決定面積が概ね 10ha 以上の未着手、未完成公園・緑地を抽出
- そのうち、民有地に建築制限がかかっている未開設区域を抽出  
※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）事業認可区域の確認

- 手順（1）で抽出した区域のうち、すでに事業認可を受けている区域は、必要性が高いことを精査した上で事業を行っており、事業完了の見通しがたっていると判断  
→ **都市計画公園・緑地として整備**
- 上記以外の未着手区域  
→「手順（3）見直し対象区域の抽出と評価単位の設定」に進む

##### 手順（3）見直し対象区域の抽出と評価単位の設定

- 手順（2）で抽出した未着手区域を、さらに、求められる機能に応じて地形地物等により分けられるブロックごとに区分 → **見直し対象区域**
- 一つの公園・緑地内で未着手区域が複数に分かれている場合でも同様に、求められる機能に応じて地形地物等で分けられるブロックごとに評価

##### 手順（4）必要性評価

- 対象ブロックの「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
  - ①必要性が高いと判断された機能がある場合 →「手順（5）代替機能評価」に進む
  - ②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・緑地区域の廃止**に進む  
※同時に、「手順（8）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）代替機能評価

- 必要性が高いと評価された機能のみ、機能ごとに評価対象ブロックにおける代替機能の有無を確認
  - ①代替機能が無い区域 → **都市計画公園・緑地区域として存続**し、続く手順「（6）実現性評価」に進む
  - ②代替機能がある区域 → **都市計画公園・緑地区域の廃止**に進み、同時に「手順（8）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) 評価対象ブロック **0.5ha** のうち、**0.2ha** 分のみ代替が無く、広域避難地機能の確保が必要で、その他は代替機能がある場合。

→ 代替機能が無い **0.2ha** 分の区域は **都市計画公園・緑地区域として存続** に進み、代替機能がある残りの **0.3ha** 分の区域は **都市計画公園・緑地区域の廃止** となり、細分化して評価することとする

### 手順（6）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（7）整備手法等の検討」に進む

### 手順（7）整備手法等の検討

● 対象ブロック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

◎ 新たな代替手法が確保できる場合 → **都市計画公園・緑地区域の廃止**  
(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て、必要性評価から再検証

### 手順（8）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）

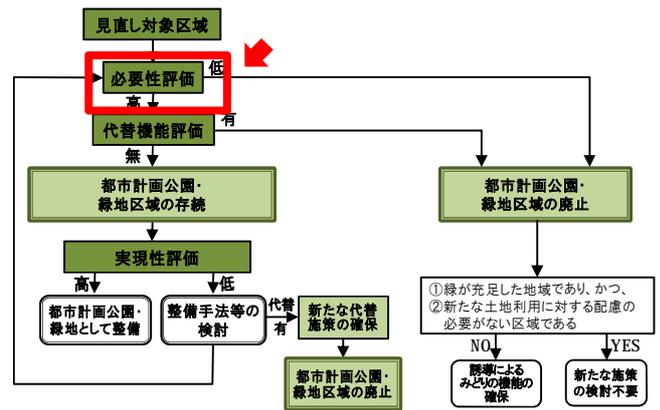
② 緑が充足した地域であり、かつ、将来的に想定される土地利用による環境低下の恐れが無い場合 → 都市計画公園・緑地の廃止に際し、**新たな施策の検討不要**



## 6-2 必要性の評価

P.47 の見直し検討フローに基づき、抽出した見直し対象区域について必要性評価を行います。

必要性の評価は、求められる機能に応じて地形地物等で分かれているブロックごとに行います。  
(都市基幹公園等の見直し検討フロー—手順(4))



### ○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・緑地の都市計画面積や開設面積、対象ブロックの都市計画決定年月日、土地利用規制等の基礎情報を整理します。また、一人あたりの都市公園面積等について、該当する都市計画区域の平均値や行政区域内の平均値、参考として大阪府平均値を整理します。

|                      |             |                                    |           |  |
|----------------------|-------------|------------------------------------|-----------|--|
| 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)     |  |
| 開設面積                 | ha          | 対象ブロック計画決定                         | 〇〇年〇〇月〇〇日 |  |
|                      |             | 土地利用規制                             |           |  |
| 事業認可面積               | ha          | 一人あたり面積(m <sup>2</sup> /人) 参考(府平均) |           |  |
| 未着手面積<br>(うち市街化調整区域) | ha<br>( ha) | 〇〇大阪<br>都市計画<br>区域<br><br>(〇〇市)    | 都市公園      |  |
|                      |             |                                    | 広域公園・国営公園 |  |
| 圏域人口                 | 人           |                                    | 都市公園      |  |
|                      |             |                                    | 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         |            |
| 市町村総合計画・・・        | 市町村景観計画・・・ |
| 市町村都市計画マスタープラン・・・ | 地域防災計画・・・  |
| 市町村緑の基本計画・・・      | その他関連計画・・・ |
| 対象ブロックの施設計画       |            |
| 当初の施設計画・・・・・・・・・・ |            |
| 現在の施設計画・・・・・・・・・・ |            |

## ○必要性評価の考え方

**P.18** でまとめた公園に求められる機能をもとに、以下の主な項目について、評価対象ブロックの必要性を検討していきます。

一つの公園・緑地内であっても、都市基幹公園は規模が大きいため、対象ブロックごとに求められる機能が異なる場合があります。評価の際は、対象ブロック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。

### ◆都市基幹公園等の必要機能カテゴリー



## ○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、地域特性に応じて各機能のウェイトを勘案し、カテゴリーごとに総合評価のとりまとめを行います。

なお、評価カルテの作成イメージおよび図化作業については、別冊の資料編の他、「8. 参考資料」に記載の資料を参考にしてください。

◆【参考】必要性評価カルテ（府営公園見直しの基本方針）

|             |       |                            |           |
|-------------|-------|----------------------------|-----------|
| 公園名称        |       | 対象区域名                      |           |
| 計画面積        | ha    | 対象区域面積                     | ha        |
|             |       | (うち市街化調整区域)                | ( ha)     |
|             |       | 対象区域計画決定                   | 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 <sup>2</sup> /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    | 〇〇市                        | 広域公園・国営公園 |
| (うち市街化調整区域) | ( ha) |                            | 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(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…      |  |
| 市町村線の基本計画…           |  |
| 市町村景観計画…             |  |
| 市町村地域防災計画…           |  |
| その他計画…               |  |
| 対象ブロックの施設計画          |  |
| 当初の施設計画…             |  |
| 現在の施設計画…             |  |

※必要性評価カルテ活用にあたっての注意点

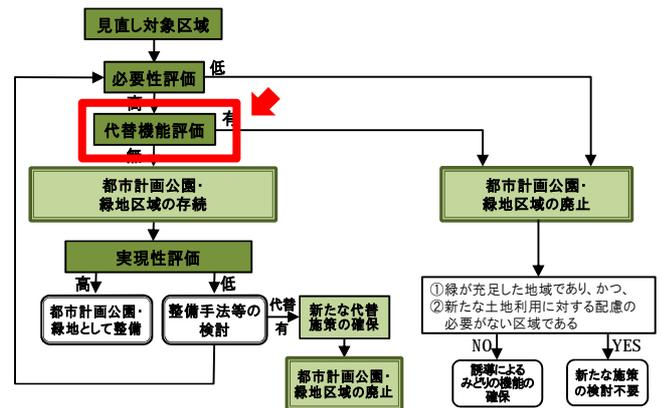
- すべての項目において、根拠となる計画や調査結果など評価の具体的な内容や評価理由をできる限り明らかにする必要があります。
- 評価理由は可能な限り定量化することとし、定量化が困難な項目については、できる限り判断根拠を詳細に記述してください。
- 本カルテは府営公園見直し基本方針での必要性評価カルテです。設問内の「広域避難地」等の表現については、市町村の関連計画等の内容に合わせて適宜変更してください。

| ◆必要性評価(機能別)             |             |                                     |  | 必要性<br>低い  | 必要性<br>高い                          | 根拠等   | 評価理由              | 総合評価             |  |
|-------------------------|-------------|-------------------------------------|--|--|------------------------------------|---|-------------------|------------------|--|
| 項目                      | 機能          | 評価内容                                |  | 評価   |                                    |   |                   |                  |  |
| みどりの効果                  | 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】  |                  |  |
|                         |             |                                     |  | 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  |                   |                  |  |
|                         |             |                                     |  | 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】 |  |
|                         |             |                                     |  | 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  |                   |                  |  |
|                         |             |                                     |  | 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  |                   |                  |  |
|                         |             | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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                                  | 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               |                  |  |
|                         |             |                                     |  |  | 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               |                  |  |
|                         |             |                                     |  |  | 熱環境マップでは類型2-③以下の熱負荷か               | YES   | NO                |                  |  |
|                         |             |                                     | 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               |                  |  |
|                         |             |                                     |  | 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    | NO                                 | YES   |                   |                  |  |
|                         |             | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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   |                   |                  |  |
|                         |             |                                     | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             |                                     | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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   |                   |                  |  |
|                         |             |                                     | 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<br>(スポーツ・レクリエーション) | 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                        | NO   | YES                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 4-3                                 | 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                            | YES  | NO                                 |   |                   |                  |  |
|                         | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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<br>スポーツ・健康増進「4-2」「4-3」へ、憩い・癒し効果は「4-5」へ】 |                   |                  |  |
|                         |             | 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                                |   |                   |                  |  |
|                         |             | 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<br>(商業・観光・教育・文化等)  | 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、圏域の子どものため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                                |   |                   |                  |  |
|                         | 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                | 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性があるか                              | 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                                |   |                   |                  |  |

### 6-3 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、対象ブロックの現位置における代替機能の有無を評価します。

(都市基幹公園等の見直し検討フロー 手順(5))



#### ○代替機能評価の考え方

対象ブロックにおいて、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、住区基幹公園等と同様、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検討していきます。

評価は原則として、対象ブロック現位置における代替機能の有無を検討します。

#### ・緑量が必要な場合の代替評価例



## ○代替機能のメニューおよび活用例

規模等により若干異なりますが、基本的に住区基幹公園等の代替機能として挙げているメニュー一覧や活用事例と同じものが考えられます。詳しくは、代替可能と考えられるメニュー一覧（P.33～35）を参照してください。

なお、施設緑地の都市公園等や公共公益施設については、都市計画公園・緑地と同様に実現困難な状況は変わらないため、都市基幹公園等の代替機能からは除外します。

また、代替機能を評価する際は、住区基幹公園等と同様に、以下の点に留意してください。

### ●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いため、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) 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

## ○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、現況代替系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。

評価カルテの作成イメージおよび図化作業については、別冊の資料編の他、「8. 参考資料」に記載の資料を参考にしてください。

## &lt;未完成公園のカルテ記入例&gt;

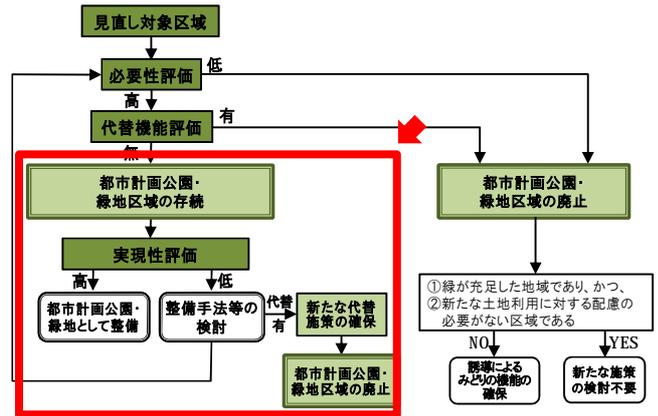
| 効果   | 機能            | 必要性の<br>総合評価  | 代替性評価                                   |     |   |
|------|---------------|---|---|-----|---|
|      |               |   | 対象ブロック内において、都市計画公園・緑地以外で本機能を代替できる手法があるか |     |   |
| 存在効果 | 防災            | 未着手区域は、避難住民に対する避難路としての位置づけがあり、アクセス機能の確保が必要  | No                                      | 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の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<br>候補：風致地区＋市民緑地<br>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 |

## 6-4 都市計画公園・緑地区域を存続する場合

代替機能評価において、代替機能が無いと評価された区域は、都市計画公園・緑地区域として存続し、引き続き実現性評価を行います。

基本的に住区基幹公園等と同様の考え方で検討を進めます。

(都市基幹公園等の見直し検討フロー「手順(6)」、  
「手順(7)」)



### ○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・緑地区域として存続」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。

評価カルテの作成イメージおよび図化作業については、別冊の資料編の他、「8. 参考資料」に記載の資料を参考にしてください。

【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<br>(コスト除く) | コスト<br>(地価及び面積等から判断) |   | 総合評価<br>(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、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「代替機能のメニュー」(P.33~37)の他、「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)」(P.41)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でも、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。

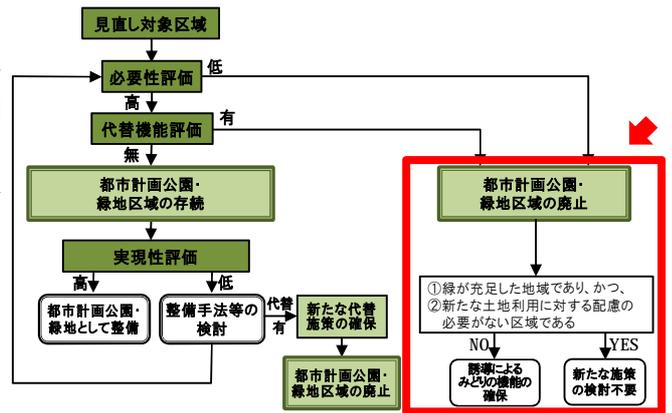
なお、民有地緑化系等の創出型の施策の場合、機能が発現するまでには期間を要するものもあります。そのため、担保性については地権者等と調整を図り、期間等も含めて判断する必要があります。

## 6-5 都市計画公園・緑地区域を廃止する場合

すべての機能において、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区域は都市計画を廃止することとなります。

廃止にあたっては、住区基幹公園等と同様に、公園・緑地区域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、必要に応じて対策を図ります。

(都市基幹公園等の見直し検討フロー—手順(8))



### ○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代替機能有りと評価された場合については、都市計画公園・緑地区域を廃止し、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、現位置においては都市計画公園・緑地区域としての必要性はないものの、広範囲のマクロな視点で見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まれます。

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 31 誘導によるみどりの機能確保の確認カルテ

| 対象区域<br>(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<br>対策案 | 備考<br>(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

## ○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。

施策一覧については、「代替可能と考えられる地域制緑地」(P.34,35)や、「図表 30 全国のみどり施策の取組み事例」(P.43)をご参照ください。

### ●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。**