

2. ケーススタディ公園②（近隣公園・未完成公園・一般市街地）

○諸元

◆基礎情報の整理

公園名称	ケーススタディ公園②	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
公園種別	近隣公園	土地利用規制	都市計画(地域地区等)による
計画決定年月日	昭和4×年○月△日	現況の土地利用	戸建、駐車場
計画面積	1.00 ha	市街地状況 (市街地係数等)	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	0.40 ha		-
事業認可面積	0.00 ha	不燃領域率等	64.3%
未着手面積 (うち市街化調整区域)	0.60 ha (0.00 ha)	建築制限の状況	53条申請:32件
誘致圏域内人口	11,000 人	みどりの目標値	10%(市街化区域)
誘致圏域内将来人口	10,000 人	誘致圏域内の 類いの社会資本	近隣公園(1か所) 街区公園(1か所) 児童遊園(10か所)
誘致圏域の高齢化率	22.0 %		中学校(2か所)、小学校(1か所)等
その他	公園計画区域の一部は高架道路と重複しており、現在高架下は駐輪場として利用されている。平成10年代に高架の南側0.4haが一部開設された。		

◆上位計画等の整理

上位計画の位置づけ(関連する記述を記載)
【総合計画】・・・都市公園については市域全体のバランスを考慮した上、利用者ニーズに応じて、計画的に新設・改修していく。(個別の公園に係る記述はなし)
【都市計画マスタープラン】・・・長期間事業に未着手の都市計画公園については、必要性・実現性を検証し、継続して必要な都市計画公園は計画的に整備を進め、適切な公園の配置を目指す。(個別の公園に係る記述はなし)
【緑の基本計画】・・・既存都市計画公園等の早期整備を推進することで、地域の人々が日常的に利用する身近な緑の拠点を確保する。(個別の公園に係る記述はなし)
都市計画を定めた理由(当初求められていた機能)
急激な人口増加や市街化傾向に対処するため、公園配置計画の再検討を行ったもの。憩い空間や遊び場の提供を目的とする。
最新の施設計画内容
・休養施設・修景施設(フラワーポット)・遊戯施設・園路広場・植栽(樹林地)

○評価結果フロー

【諸元】

公園名称	ケーススタディ公園②	用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
公園種別	近隣公園	土地利用規制	都市計画(地域地区等)による
計画決定年月日	昭和4×年○月△日	現況の土地利用	戸建、駐車場
計画面積	1.00 ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	0.40 ha	(市街地係数等)	-
事業認可面積	0.00 ha	不燃領域率等	64.3%
未着手面積 (うち市街化調整区域)	0.60 ha (0.00 ha)	建築制限の状況	53条申請:32件
誘致圏内人口	11,000 人	みどりの目標値	10%(市街化区域)
誘致圏内将来人口	10,000 人	誘致圏内の類似の社会資本	近隣公園(1か所) 街区公園(1か所) 児童遊園(10か所) 中学校(2か所)、小学校(1か所)等
誘致圏域の高齢化率	22.0 %	その他	公園計画区域の一部は高架道路と重複しており、現在高架下は駐輪場として利用されている。平成10年代に高架の南側0.4haが一部開設された。

存在	防災	避難地	延焼危険度
	環境	避難路等	避難危険度
		熱環境	自然的環境
利用	景観	住生活環境	歴史・文化
	遊び場	スポーツレクリエーション	
媒体		憩い・癒し	自然的景観
	福祉	教育	交流
	市民活動	地域コミュニティ	

総合評価

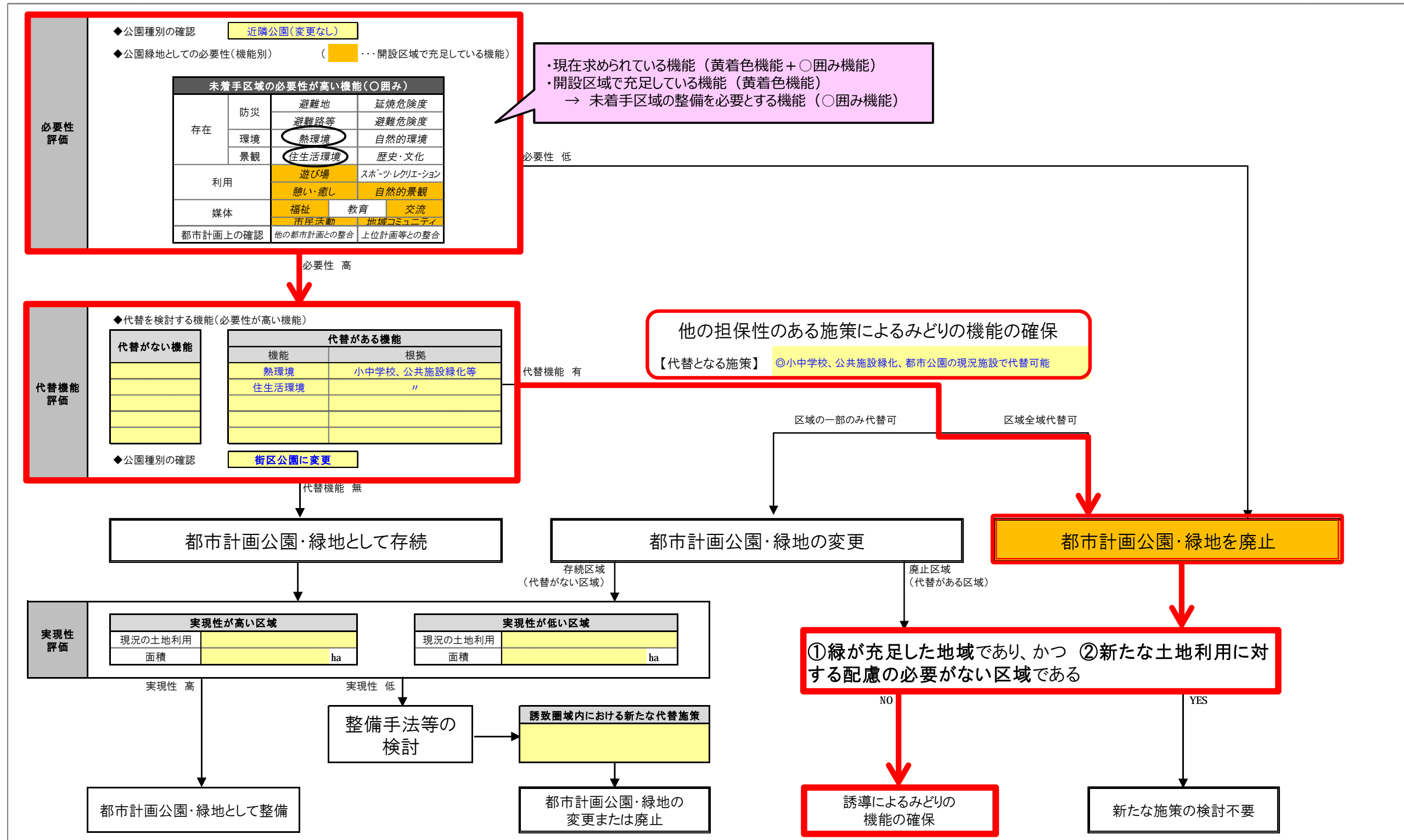
◎必要機能において、防災機能は必要性なし、利用、媒体効果については開設区域で充足

◎代替機能において、必要性の高い環境、景観機能については、周辺の現況施設(公共施設緑化、都市公園等)により必要な緑量の確保が可能

以上により、未着手区域を廃止する都市計画公園区域の変更を行うとともに、公園種別を街区公園に変更する

◎廃止後の高架下の土地利用や環境空間の確保については、関係者等と調整を図りながら検討をすすめる。

当初求められていた機能



○評価カルテ (必要性評価カルテ)

◆必要性評価(機能別)【例】

必要性 必要性
高い 低い

必要性 必要性
低い 高い

一次評価:開設区域も含めた評価。公園そのものの必要機能について評価する
二次評価:本公園の必要機能について、開設区域の充足度を確認し、未着手区域の必要性を評価する

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	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	地域防災計画上の一次避難地としての位置づけはなく、周辺地域は延焼、避難危険度とも低い地域である。 未着手区域の施設計画は広場であり、整備することで一時避難場所として活用可能であるが、開設区域で機能は充足しているため、必要性は低い。
		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	延焼危険度は5段階中2である。(不燃領域率64.3%)	
		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	不燃領域率64.3%>50%であるため、木造住宅密集地域に該当しない。	
		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	本公園は避難路、一時避難場所としての活用が期待されるが、現開設区域のオープンスペースが避難路・一時避難場所として活用可能なため、すでに必要機能は充足している。	
	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	未着手区域の整備により、新たな緑陰空間の創出が期待できる。	未着手区域の整備により、新たな緑陰空間の創出が期待できるため、必要性は高い。
		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	緑の基本計画において、「水と緑のネットワーク」としての位置づけがなされていない	
	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	未着手区域の整備により、周辺の住生活環境の向上に寄与する。	未着手区域の整備により、周辺の住生活環境の向上に寄与するため、必要性は高い。
		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	公園区域内に、地域の歴史・文化等の守るべき景観は存在しない。	
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	本公園は遊び場の提供等の地域需要に寄与することが期待されているが、公園利用実態調査によれば、現開設区域について児童の利用数は少なく、既存遊具や遊戯スペースの占有率も低かったことから、開設区域ですでに機能は充足していると考えられる。新たな遊具や健康遊具についての要望も見当たらない。	開設区域の施設(広場、遊戯施設、園路等)で充足しているため、必要性は低い。
		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	本公園は、形状等を踏まえスポーツ・レクリエーション等を目的としていない。	
		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	本公園は憩いや癒しに関する地域需要に貢献することが期待されているが、現開設区域に園路、休養施設等が整備され、公園利用者満足度アンケート調査でも憩いや癒し機能についての苦情や要望がなかったことから、すでに機能は充足していると考えられる。	
		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	本公園は自然的景観に関する地域需要に貢献することが期待されているが、現開設区域で修景を目的としたプランター植栽や外周植栽が整備済(現況写真)で、公園利用者満足度アンケート調査でも花木や樹林地についての苦情や要望はなかったことから、すでに機能は充足していると考えられる。	
	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	〃				施設計画の方向性の転換が必要な住民ニーズや社会情勢の変化はない。	
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	本公園は健康増進や生きがいづくりに貢献することが期待されているが、現開設区域が地域の老人会の健康体操等の場として活用されているため、すでに機能は充足していると考えられる。	開設区域の施設(広場、園路等)で充足しているため、必要性は低い。	
		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	本公園は、環境教育を目的とした施設計画(別添施設計画平面図)としていない。		
		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	本公園はコミュニケーションの場として地域需要に寄与することが期待されているが、現開設区域が近隣保育所等の屋外遊びの場として活用されているため、すでに機能は充足していると考えられる。		
		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	本公園は市民活動等の活性化に寄与することが期待されているが、現開設区域が市民活動の場として活用可能であり、また圏域内近隣公園にて活発に活動されていることから、すでに機能は充足していると考えられる。		
		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	本公園は地域コミュニティ活動の活性化等に寄与することが期待されているが、現開設区域で一定面積確保され、また夏祭り等の地域活動の場として圏域内近隣公園が活用されていることも鑑み、すでに機能は充足していると考えられる。		
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	自然災害の危険度が低い区域である。	未着手区域の廃止により都市計画上の問題が生じる恐れはないため、必要性は低い。	
	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	〃			未着手区域は都市計画の廃止によるスプロール化や環境低下の恐れは少ない。		
	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	〃			関連する都市計画について、見直しの動向はない。		
	都市計画	6-4	本公園を利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	市街地再整備等の計画はない。		
	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	上位計画等には、本公園に関する固有の位置づけはなく、不整合は生じない。		

すべての項目について判断根拠を記載

◆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	近隣公園及び街区公園の誘致圏が重複している。	未着手区域を廃止する場合、新たな土地利用への配慮として、高架下の土地利用や環境空間の確保が可能な土地利用への検討が必要。
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	未着手区域を廃止した場合、高架下の土地利用の検討や環境空間確保の検討が必要。	
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	著しい制限はかかっていない。	
公園種別変更の要否	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	未着手区域の必要性が高いため、公園種別の変更はしない。	

○評価カルテ（代替機能評価カルテ）

◆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	地域防災計画上の一次避難地としての位置づけはなく、周辺地域は延焼、避難危険度とも低い地域である。未着手区域の施設計画は広場であり、整備することで一時避難場所として活用可能であるが、開設区域で機能は充足しているため、必要性は低い。	NO	YES	必要性が高い機能についてのみ評価
	環境	未着手区域の整備により、新たな緑陰空間の創出が期待できるため、必要性は高い。	NO	YES	
	景観	未着手区域の整備により、周辺の住生活環境の向上に寄与するため、必要性は高い。	NO	YES	周辺の小中学校や公共施設緑化、都市公園等により代替可能。 代替施設の緑量 約0.8ha > 未着手区域の施設計画の緑量 約0.3ha
	利用効果	開設区域の施設（広場、遊戯施設、園路等）で充足しているため、必要性は低い。	NO	YES	数値根拠を示す
	媒体効果	開設区域の施設（広場、園路等）で充足しているため、必要性は低い。	NO	YES	
	都市計画上の確認	未着手区域の廃止により都市計画上の問題が生じる恐れはないため、必要性は低い。	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	街区公園に変更

○評価カルテ（誘導によるみどりの機能確保の確認カルテ）

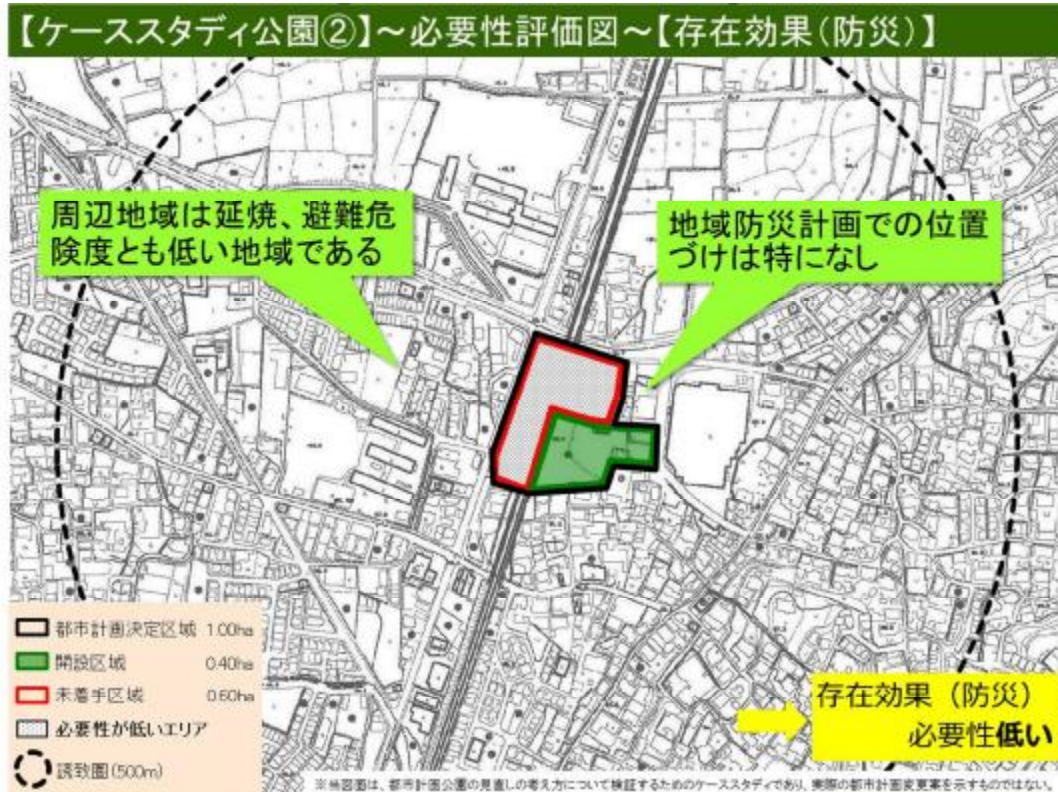
対象区域 (現況土地利用により区分)	配慮の要否		理由	配慮が必要な場合の 対策案	備考 (対策案の選定理由、クリアすべき 課題等)
高架下	要	否	公共施設用地として使用する協定あり。	・福祉施設等の公共施設利用 ・駐輪場 ・自歩道の整備 等	関係者等と調整を図りながら検 討を進める
北側住宅地	要	否	道路に面しており、隣接する住宅地と同様の宅 地化が予想される。用途地域による規制等によ り特に配慮の必要なし。		
	要	否			
	要	否			
	要	否			

土地利用状況ごとに評価

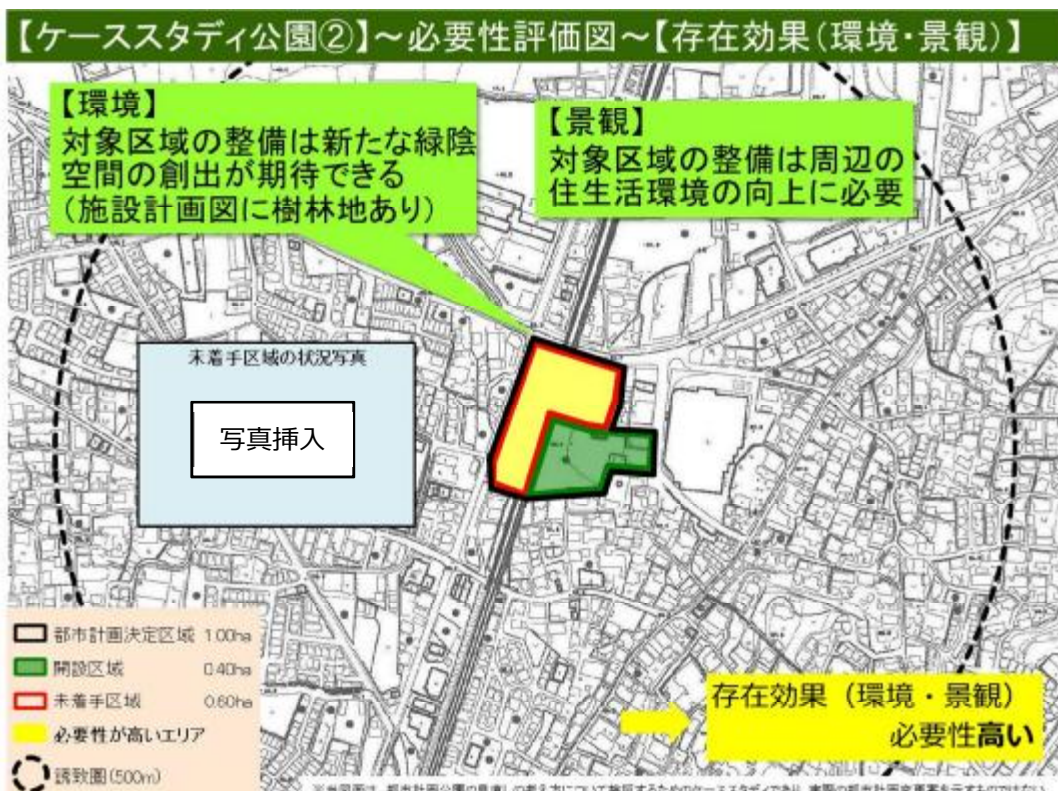
○評価図

- ◎よりわかりやすい図面を作成するため、基図は状況に応じて航空写真や用途地域図等を用いること。
- ◎位置図、周辺市街地の変遷図、施設計画平面図、現況図、都市計画図等、必要に応じて作成。

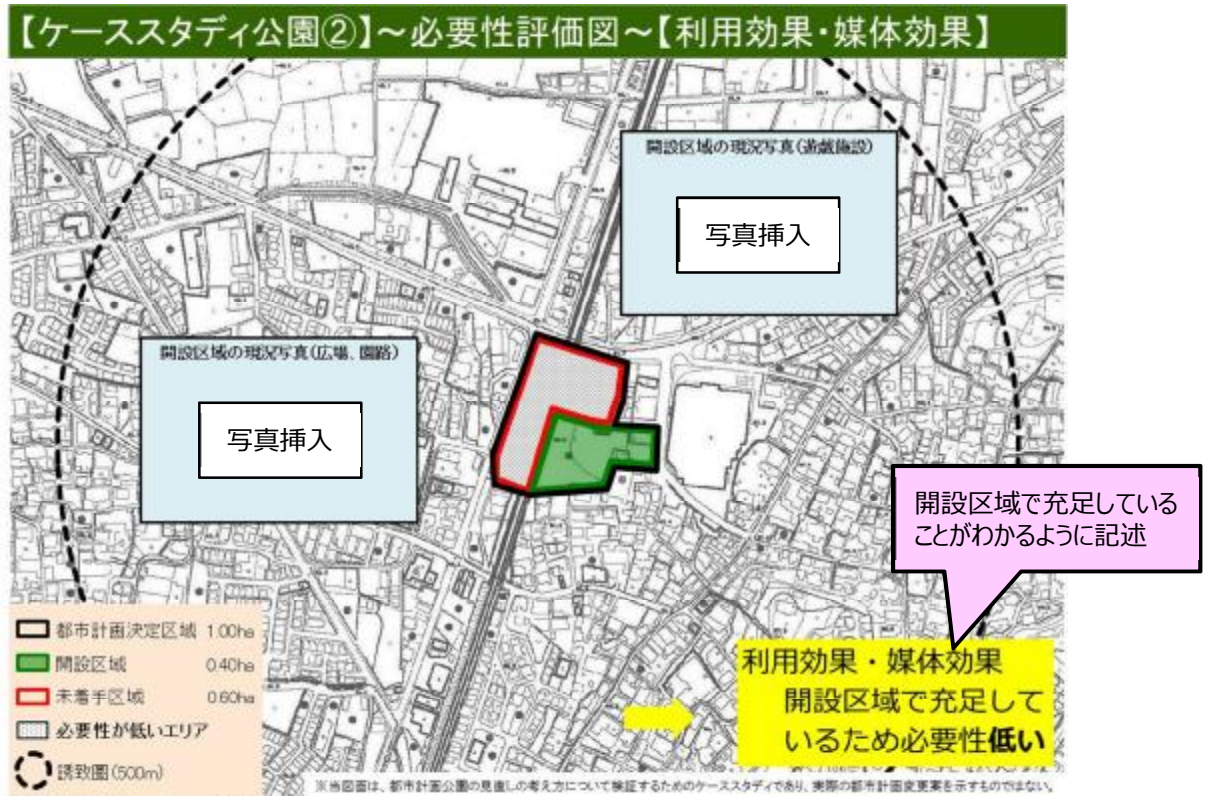
◆必要性評価図【存在効果（防災）】



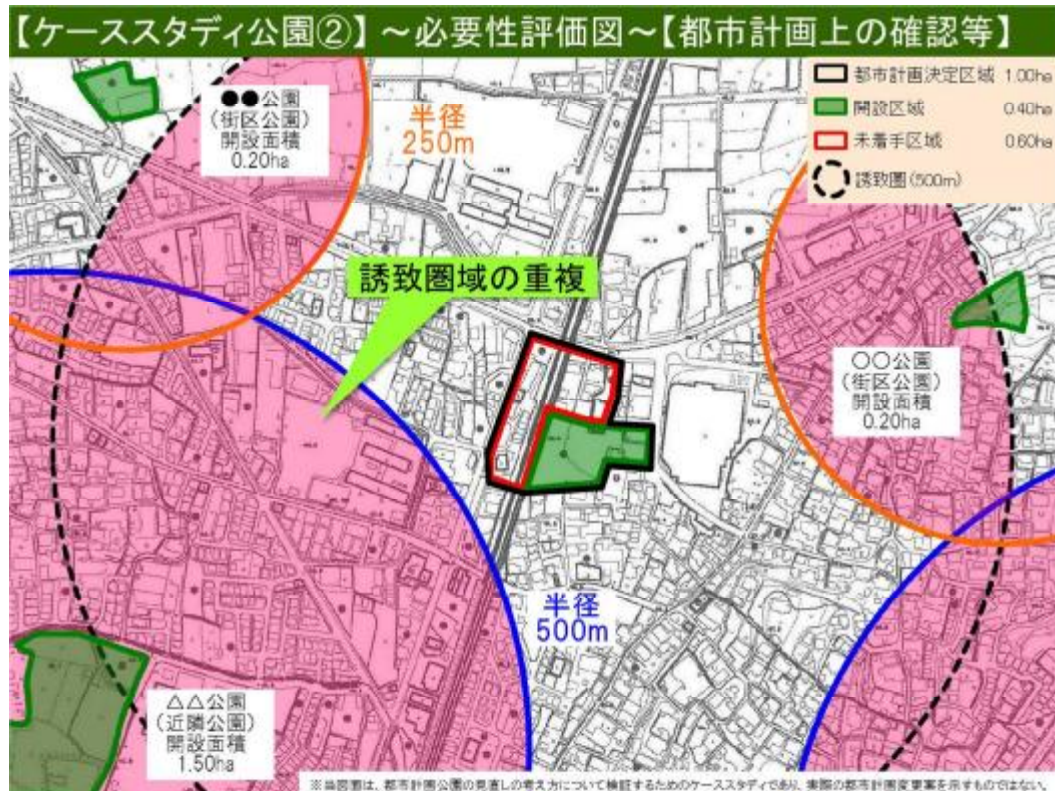
◆必要性評価図【存在効果（環境・景観）】



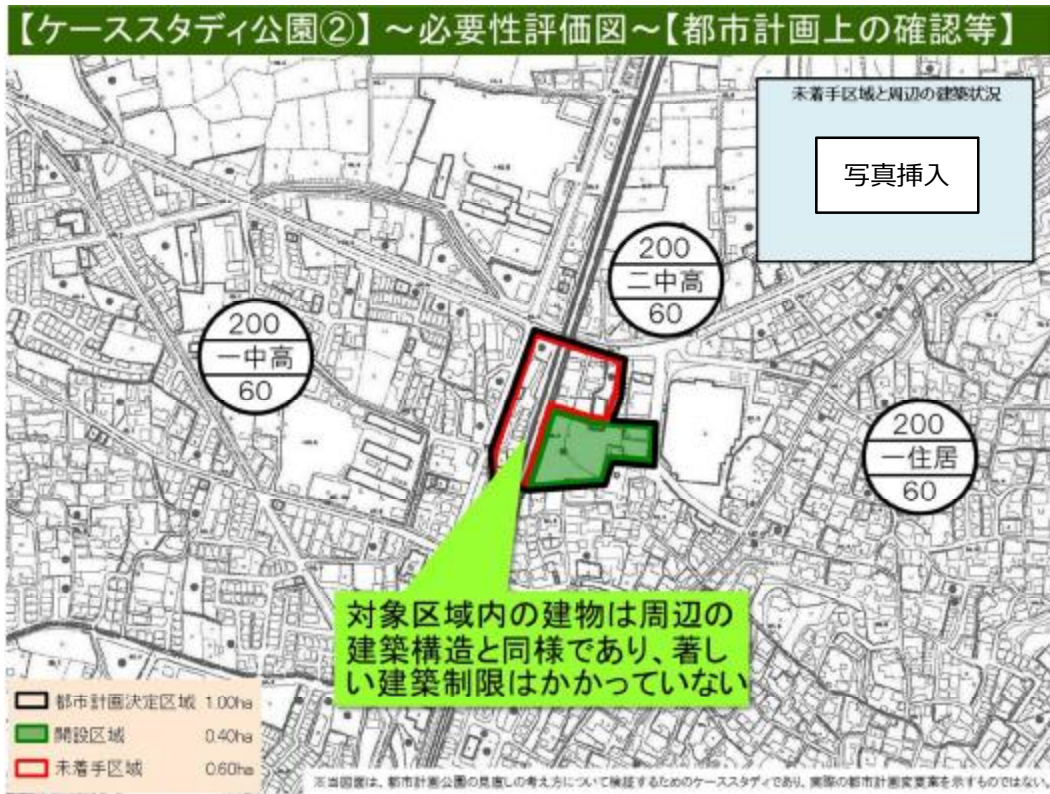
◆必要性評価図【利用効果・媒体効果】



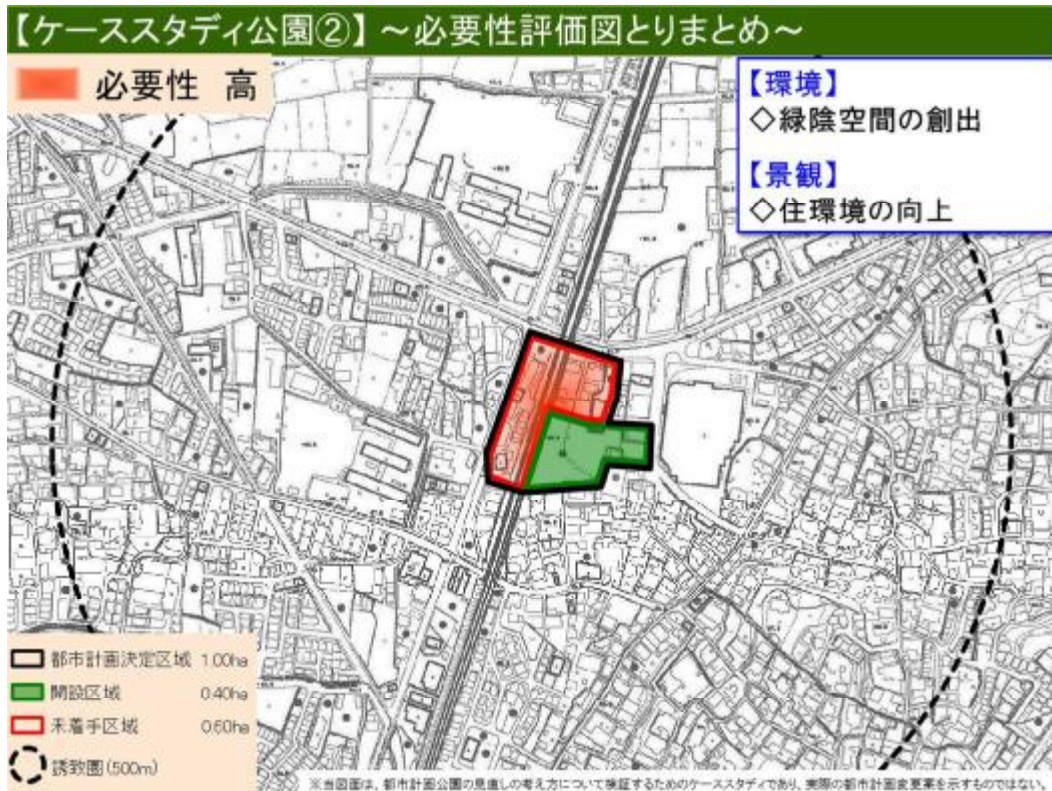
◆必要性評価図【都市計画上の確認】（誘致圏域の重複）



◆必要性評価図【都市計画上の確認】（建築制限の状況等）



◆必要性評価図とりまとめ



◆代替機能評価図【存在効果（防災、環境、景観）】★空間計画としての代替（本編 P.32 参照）



数値的根拠を明確にする

◆緑量に対する配慮



空間としての代替評価と同様に、できる限り定量的な評価をおこない図化する

◆新たな土地利用への配慮



◆総合評価図

