

**都市計画公園・緑地（市町村公園）  
見直しの基本的な考え方**

**【資料編】**

平成 25 年 3 月  
大阪府都市計画協会

# 目次

<b>1. ケーススタディ公園①（街区公園・未着手公園・密集市街地）</b> .....	<b>2</b>
○諸元.....	2
○評価結果フロー .....	3
○評価カルテ .....	4
○評価図.....	7
<b>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）</b> .....	<b>12</b>
○諸元.....	12
○評価結果フロー .....	13
○評価カルテ .....	14
○評価図.....	17
<b>3. ケーススタディ公園③（地区公園・未着手公園・市街化調整区域）</b> .....	<b>22</b>
○諸元.....	22
○評価結果フロー .....	23
○評価カルテ .....	24
○評価図.....	27

# 1. ケーススタディ公園①（街区公園・未着手公園・密集市街地）

## ○諸元

### ◆基礎情報の整理

公園名称	ケーススタディ公園①	用途地域	第二種住居地域・近隣商業地域
公園種別	街区公園	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	共同住宅、露天駐車場
計画面積	0.30 ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	0.00 ha	(市街地係数等)	(0.46)
事業認可面積	0.00 ha	不燃領域率等	38.5%
未着手面積	0.30 ha	建築制限の状況	店舗付共同住宅1棟
(うち市街化調整区域)	( 0.00 ha)	みどりの目標値	25.00%
誘致圏域内人口	5,000 人	誘致圏域内の類似の社会資本	・児童遊園(5ヶ所) ・保育所(1ヶ所) ・コミュニティセンター(1ヶ所)
誘致圏域内将来人口	4,000 人		
誘致圏域の高齢化率	15.0 %		
その他	昭和30年代後半の高度経済成長期に形成された密集市街地内に街区公園として昭和40年代に計画されて以降、当該区域全体が未着手のまま現在に至っている。		

### ◆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】…市民が自然とふれあえる場、スポーツ・レクリエーションの場、災害時の避難場所として、公園・緑地の整備を推進する。
【都市計画マスタープラン】…都市計画公園の整備に努める中で、市民に身近な住区基幹公園等において、新たな整備計画を検討する場合は、ワークショップなどによる市民との協創による取り組みを推進する。
【緑の基本計画】…誘致圏、規模、避難困難圏域、浸水被害地を考慮した公園整備の推進を図る。
【まちづくり構想】…駅周辺の都市計画公園の整備
都市計画を定めた理由(当初求められていた機能)
急激な市街地拡大に伴う児童の遊び場及び運動広場の提供
最新の施設計画内容
・園路広場(運動広場、芝生広場) ・遊戯施設(砂場、ブランコ、鉄棒等) ・修景施設(植栽地) ・休養施設(ベンチ)

○評価結果フロー

【諸元】

公園名称	ケーススタディ公園①	用途地域	第二種住居地域・近隣商業地域
公園種別	街区公園	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×年〇月△日	現況の土地利用	共同住宅、露天駐車場
計画面積	0.30 ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	0.00 ha	(市街地係数等)	(0.46)
事業認可面積	0.00 ha	不燃領域率等	38.5%
未着手面積 (うち市街化調整区域)	0.30 ha ( 0.00 ha)	建築制限の状況	店舗付共同住宅1棟
誘致圏内人口	5,000 人	みどりの目標値	25.00%
誘致圏内将来人口	4,000 人	誘致圏内の 類似の社会資本	・児童遊園(5ヶ所) ・保育所(1ヶ所) ・コミュニティセンター(1ヶ所)
誘致圏域の高齢化率	15.0 %	その他	昭和30年代後半の高度経済成長期に形成された密集市街地内に街区公園として昭和40年代に計画されて以降、当該区域全体が未着手のまま現在に至っている。

都市計画決定当初に求められていた機能(○囲み)			
存在	防災	避難地	延焼危険度
		避難路等	避難危険度
	環境	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	福祉	憩い・癒し	自然的景観
		市民活動	地域コミュニティ
	教育	交流	

### 総合評価

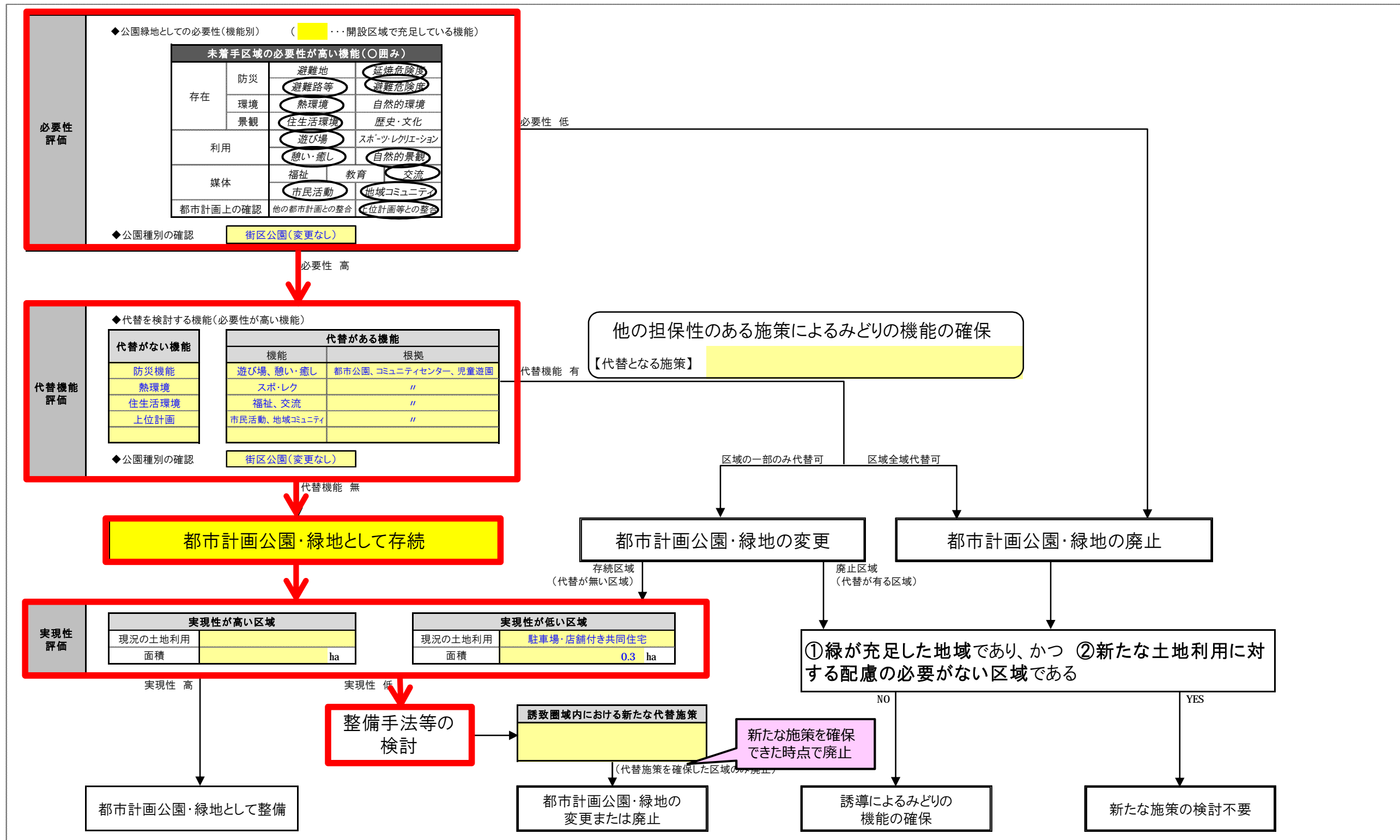
◎必要性評価において、防災、環境、景観機能ともに必要。利用、媒体効果についても必要性が認められ、上位計画にも位置づけあり。

◎代替機能において、利用、媒体効果については、代替可能。、防災、環境、景観機能並びに上位計画の位置づけについては代替不可。

◎実現性において、鉄道駅に近く地価が高いため、買収コスト面から整備の実現性は低い。

以上より、都市計画は存続するが、新たな代替施策を含めた整備手法の検討が必要。

◎新たな代替施策については、関係者等と調整を図りながら検討をすすめる。



○評価カルテ (必要性評価カルテ)

未着手公園のため評価不要

◆必要性評価(機能別)【例】

必要性  
高い 必要性  
低い

必要性  
低い 必要性  
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	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、一時避難場所・避難路としての活用は可能。		
		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	木造賃貸住宅が密集しており、空地率が低いため延焼危険度が高い			
		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	市街地係数Φ≒0.5と高く、密集市街地内に存する			
		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	公園整備がなされると避難路・一時避難場所としての活用が可能			
	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	密集市街地における緑陰空間の創出が期待できる		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。	
		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。施設計画においても関連施設は計画されていない。			
	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	密集市街地における住生活環境の向上が期待できる		対象区域の整備は周辺の住生活環境の向上に必要。	
		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	区域内には、歴史・文化等の景観を有していない			
	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		施設計画内容として、運動広場や遊戯施設等を計画しており、児童の遊び場及び運動広場の提供を目的としている。	対象区域の整備は、近隣住民の遊び場提供や健康増進、自然的景観の創出に寄与する。
			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	施設計画内容として、休養施設(ベンチ)や芝生広場・植栽等を計画しており、憩いや癒し効果を有する施設計画となっている。			
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	公園外周には高木や植栽を計画しており、密集市街地及び駅周辺における自然環境の創出に寄与する			
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	〃	YES	NO	H17国勢調査における老年人口15%(市域全体22%)から、利用者層の傾向に対応した計画となっている			
媒体効果	福祉教育交流コミュニティ等	福祉施設	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	対象区域の整備は、コミュニケーションの場提供や、地域コミュニティ活動の活性化に寄与する。		
		自然とのふれあいの場	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			
		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	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	施設計画内容として、遊戯施設等に休養施設(ベンチ)や芝生広場等を配置する計画となっており、地域住民のコミュニケーションの場としての効果が期待される。			
		市民活動等を活性化するため必要なものか	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	施設計画内容として、運動広場や芝生広場等を配置する計画となっており、市民活動の活性化に寄与することが期待される。			
		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	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	施設計画内容として、運動広場や芝生広場等を配置する計画となっており、地域コミュニティ活動の活性化に寄与することが期待される。			
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	市洪水ハザードマップにおいて、2m~5mの浸水が想定されている。	「まちづくり構想」に市街地環境整備の施策として位置づけられている。			
	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	〃	YES	NO	未開設区域は、既に共同住宅が立地している				
	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	〃	YES	NO	関連する都市計画道路の見直し動向はない。				
	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	本公園を利活用した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	地域住民等との協働により策定した「まちづくり構想」がある。				

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	近隣公園の誘致圏域と一部重複	近隣公園の誘致圏域と一部重複。また、該当区域の用途地域は一部、近隣商業地域がかかっており、同様の土地利用規制となっている周辺エリアではマンションが立地している
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	公園区域内外で周辺市街地との整合はとれている。	
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	当該区域の用途地域は、一部近隣商業地域に指定されており、同様の土地利用規制がかかる周辺エリアではマンションが立地している。	
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	必要機能や規模等を踏まえた結果、児童の遊び場や休養施設が求められることから、公園種別の変更を要しない	

○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	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、一時避難場所・避難路としての活用は可能。	NO	YES	近接するコミュニティセンターは、地域防災計画において災害時避難場所として指定されており、避難スペースとしての代替可能。延焼遮断機能については、誘致圏内の適切な位置に代替できる施設がないため、代替不可。
	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。	NO	YES	当該公園の誘致圏域内において、緑の必要量を確保できないため代替不可。
	景観	対象区域の整備は周辺の住生活環境の向上に必要。	NO	YES	当該公園の誘致圏域内において、適切な代替施設がないため代替不可。
	利用効果	対象区域の整備は、近隣住民の遊び場提供や健康増進、自然的景観の創出に寄与する。	NO	YES	当該公園の誘致圏域は、近隣公園や複数の児童遊園の誘致圏域で概ねカバーされているため、代替可能。
	媒体効果	対象区域の整備は、コミュニケーションの場提供や、地域コミュニティ活動の活性化に寄与する。	NO	YES	当該公園の誘致圏域は、コミュニティセンターや近隣公園、複数の児童遊園の誘致圏域で概ねカバーされているため、代替可能。
都市計画上の確認	「まちづくり構想」に市街地環境整備の施策として位置づけられている。	NO	YES	地域住民等との協働により策定した「まちづくり構想」に市街地環境整備の施策として都市計画公園の整備を掲げており、他に適切な代替計画がないため代替不可。	

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
-------------------------------	----	-----

すべての項目について判断根拠を記載

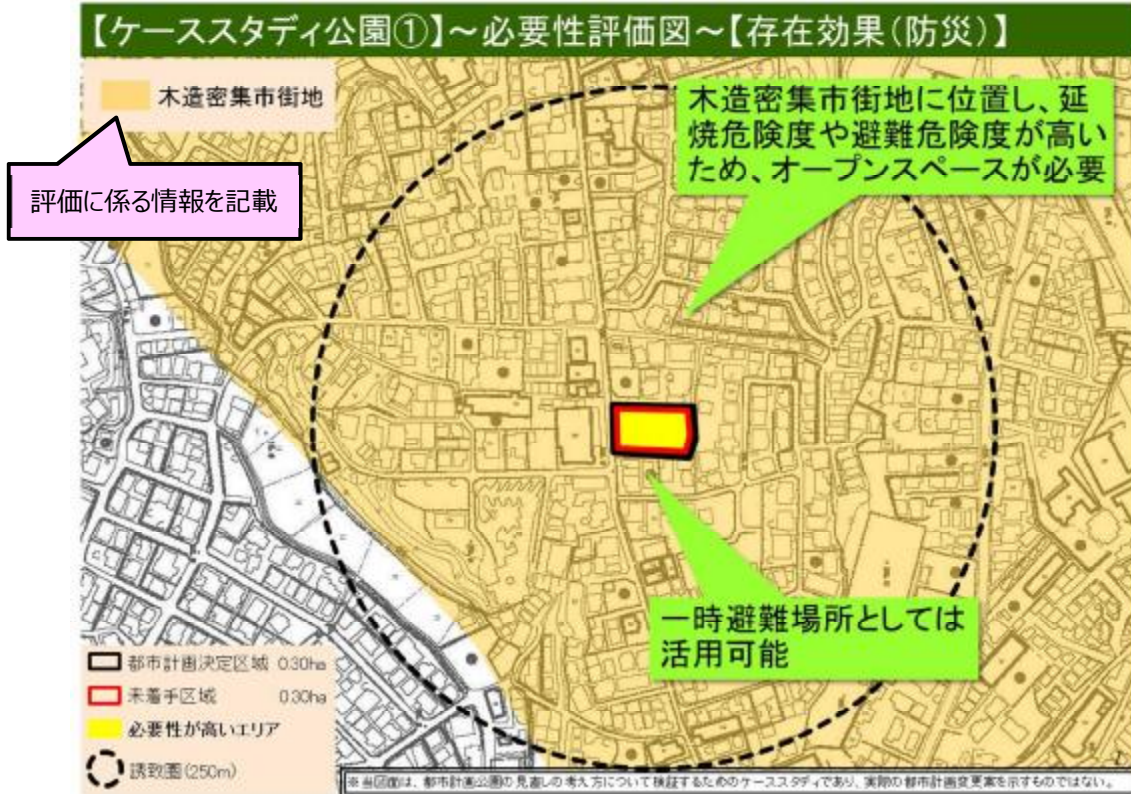
○実現性評価カルテ

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	
駐車場	民有地	比較的容易	大	小	高い	低い	鉄道駅に近く地価が高いため、買収コスト面から整備の実現性は低い
店舗付き共同住宅	民有地	比較的容易	大	小	高い	低い	〃

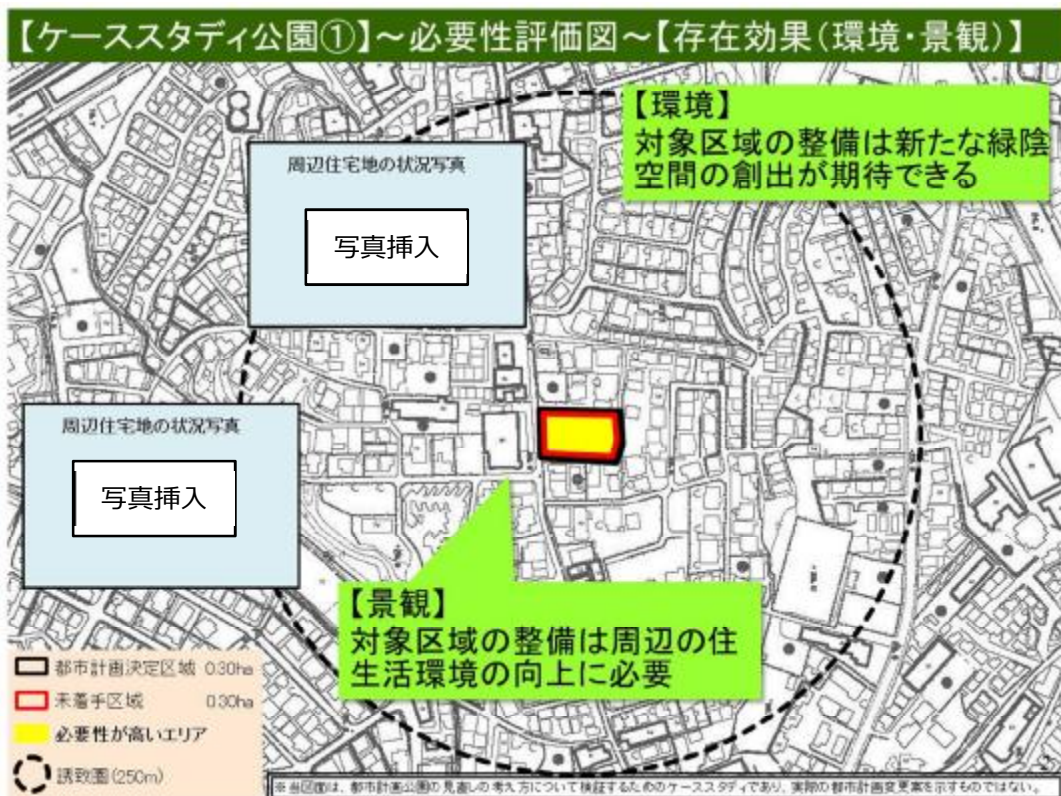
○評価図

- ◎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）】

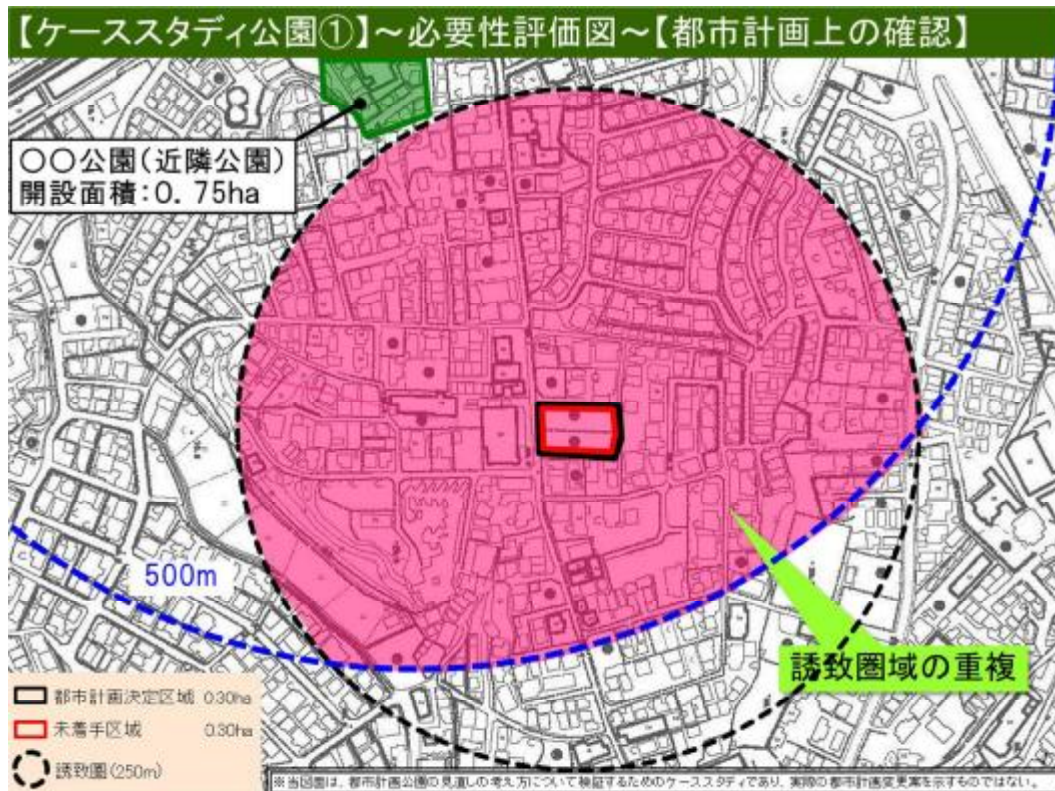




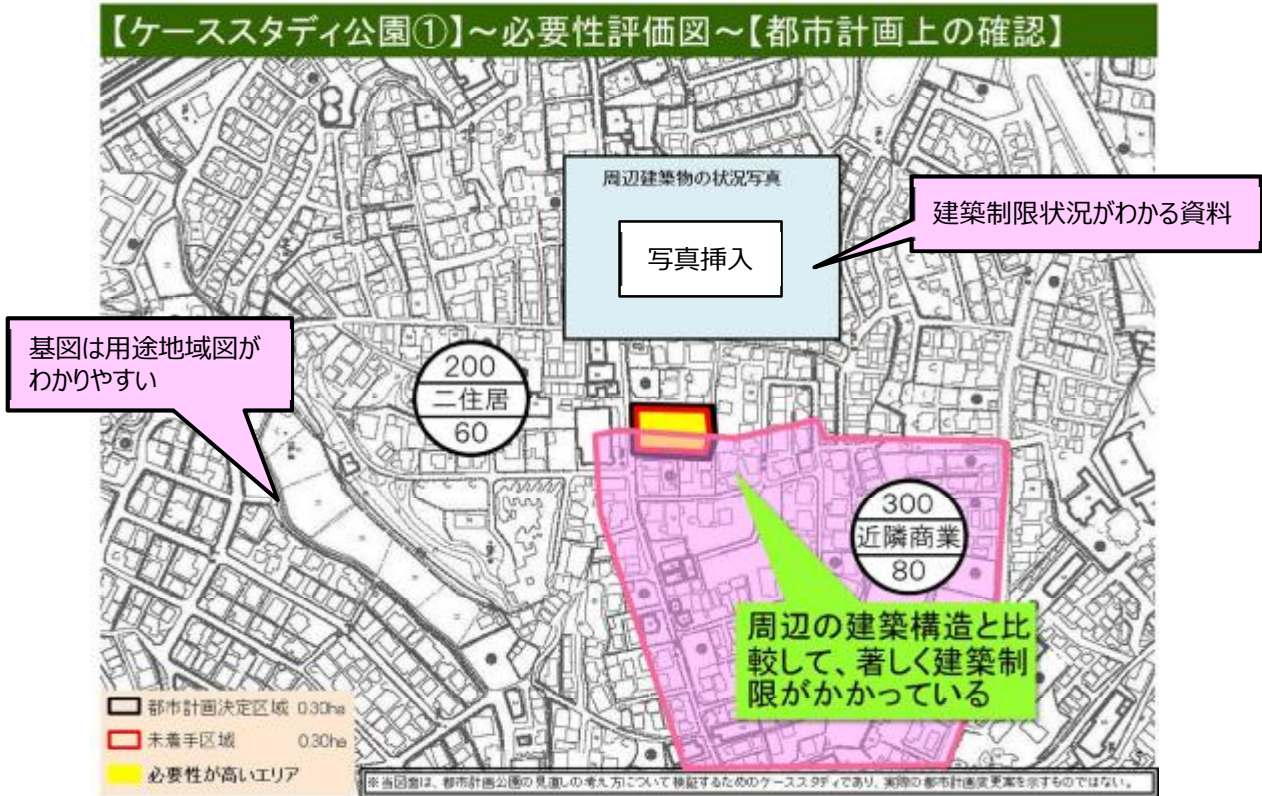
◆必要性評価図【利用効果・媒体効果】



◆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）



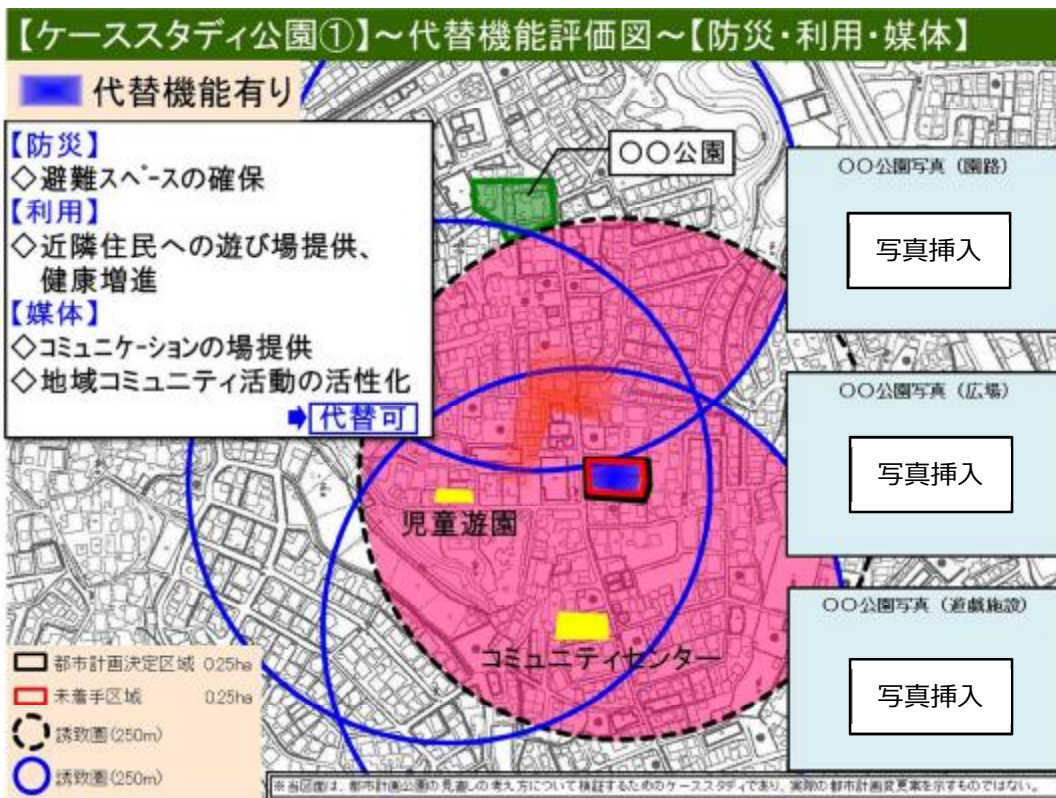
◆必要性評価図とりまとめ



◆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）



◆代替機能評価図【利用、媒体効果】★利用者の視点からの代替（本編 P.32 参照）



◆実現性評価図



◆総合評価図



## 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	0.60 ha	建築制限の状況	53条申請:32件
(うち市街化調整区域)	( 0.00 ha)	みどりの目標値	10%(市街化区域)
誘致圏内人口	11,000 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
誘致圏内将来人口	10,000 人		
誘致圏内の高齢化率	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、現在高架下は駐車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。		

都市計画決定当初に求められていた機能(○囲み)			
存在	防災	避難地	延焼危険度
		避難路等	避難危険度
	環境	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
		憩い・癒し	自然的景観
媒体	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

◆公園種別の確認 **近隣公園(変更なし)**

◆公園緑地としての必要性(機能別) (黄色...開設区域で充足している機能)

**未着手区域の必要性が高い機能(○囲み)**

存在	防災	避難地	延焼危険度
		避難路等	避難危険度
	環境	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
		憩い・癒し	自然的景観
媒体	福祉	教育	交流
	市民活動	地域コミュニティ	
都市計画上の確認	他の都市計画との整合 上位計画等との整合		

・現在求められている機能(黄着色機能+○囲み機能)  
・開設区域で充足している機能(黄着色機能)  
→未着手区域の整備を必要とする機能(○囲み機能)

◆代替を検討する機能(必要性が高い機能)

代替がない機能	代替がある機能	
	機能	根拠
	熱環境	小中学校、公共施設緑化等
	住生活環境	〃

◆公園種別の確認 **街区公園に変更**

他の担保性のある施策によるみどりの機能の確保  
【代替となる施策】 ◎小中学校、公共施設緑化、都市公園の現況施設で代替可能

都市計画公園・緑地として存続

都市計画公園・緑地の変更

都市計画公園・緑地を廃止

◆実現性評価

実現性が高い区域		実現性が低い区域	
現況の土地利用		現況の土地利用	
面積	ha	面積	ha

①緑が充足した地域であり、かつ ②新たな土地利用に対する配慮の必要がない区域である

実現性 高 → 都市計画公園・緑地として整備

実現性 低 → 整備手法等の検討 → 誘致圏内における新たな代替施策 → 都市計画公園・緑地の変更または廃止

NO → 誘導によるみどりの機能の確保

YES → 新たな施策の検討不要

○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。		
		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。		
		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
			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・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）

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	地域防災計画上の避難地としての位置づけは無く、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地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、代替性評価を踏まえ、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）

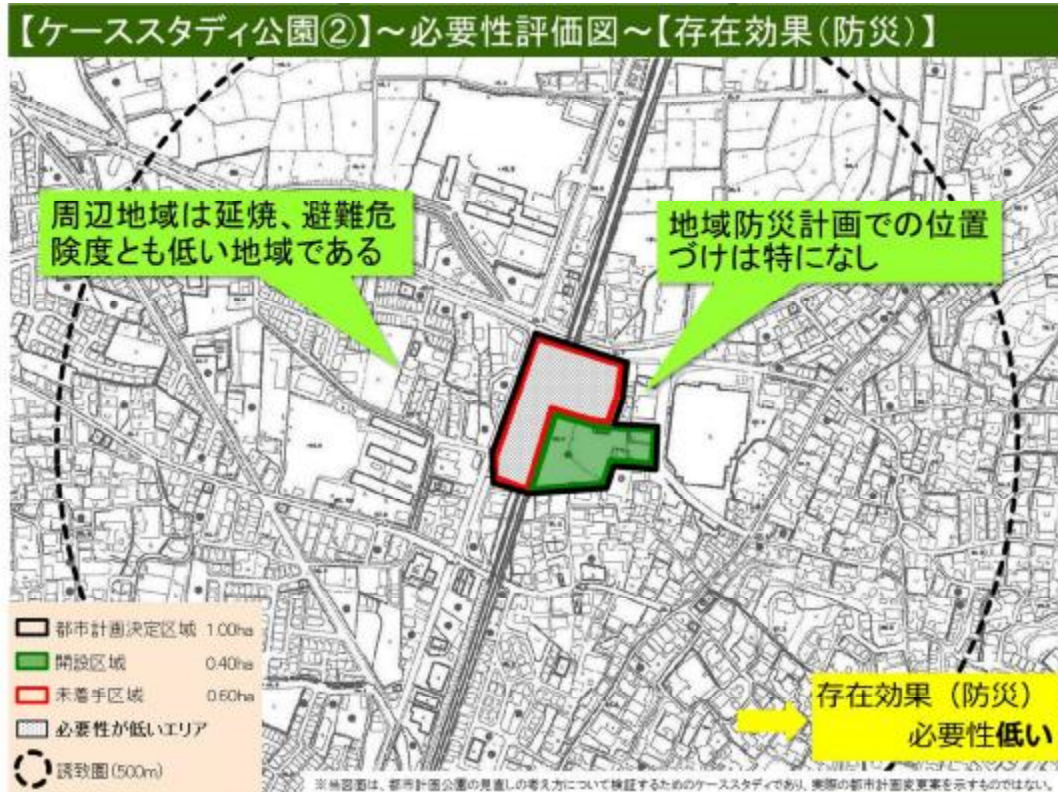
対象区域 (現況土地利用により区分)	配慮の要否		理由	配慮が必要な場合の 対策案	備考 (対策案の選定理由、クリアすべき 課題等)
	要	否			
高架下	要	否	公共施設用地として使用する協定あり。	・福祉施設等の公共施設利用 ・駐輪場 ・自歩道の整備 等	関係者等と調整を図りながら検討を進める
北側住宅地	要	否	道路に面しており、隣接する住宅地と同様の宅 地化が予想される。用途地域による規制等によ り特に配慮の必要なし。		
	要	否			
	要	否			
	要	否			

土地利用状況ごとに評価

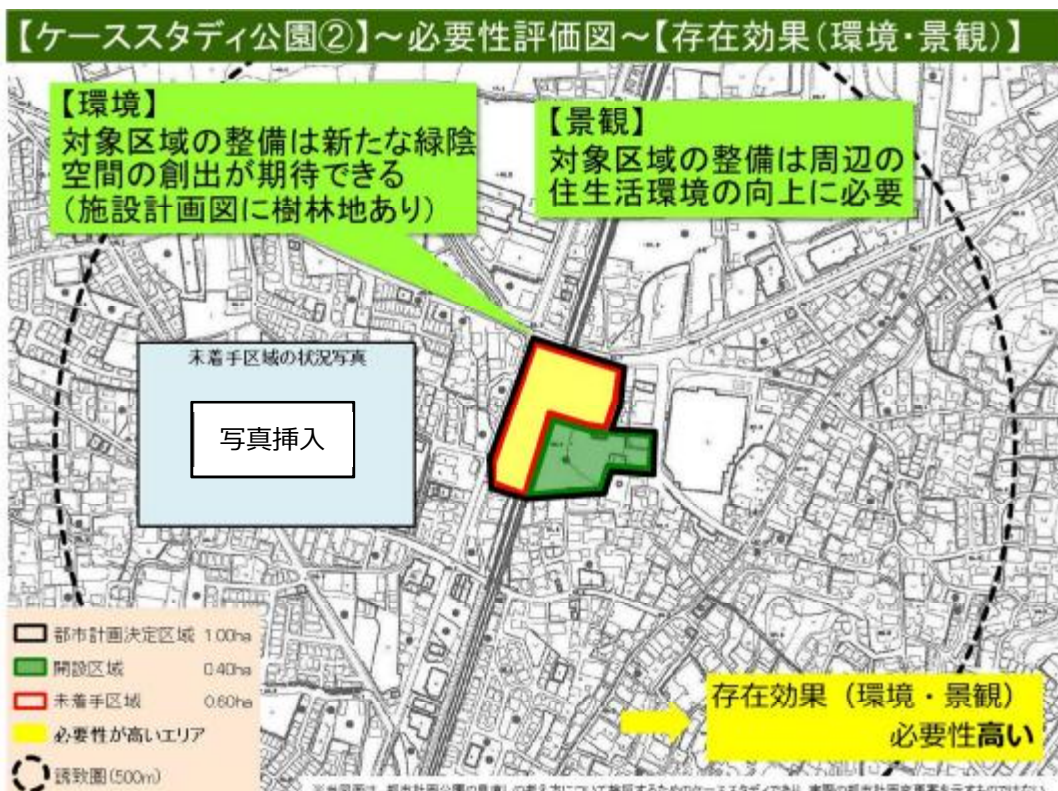
○評価図

- ◎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。

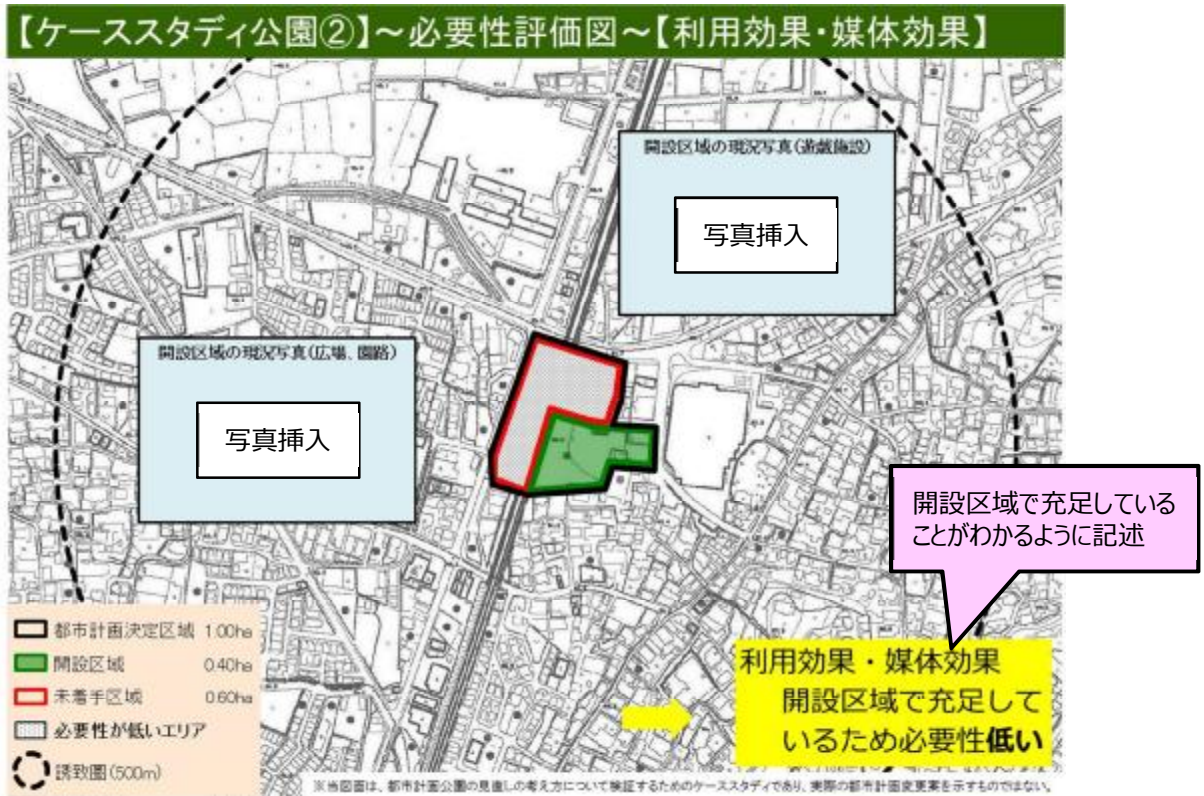
◆必要性評価図【存在効果（防災）】



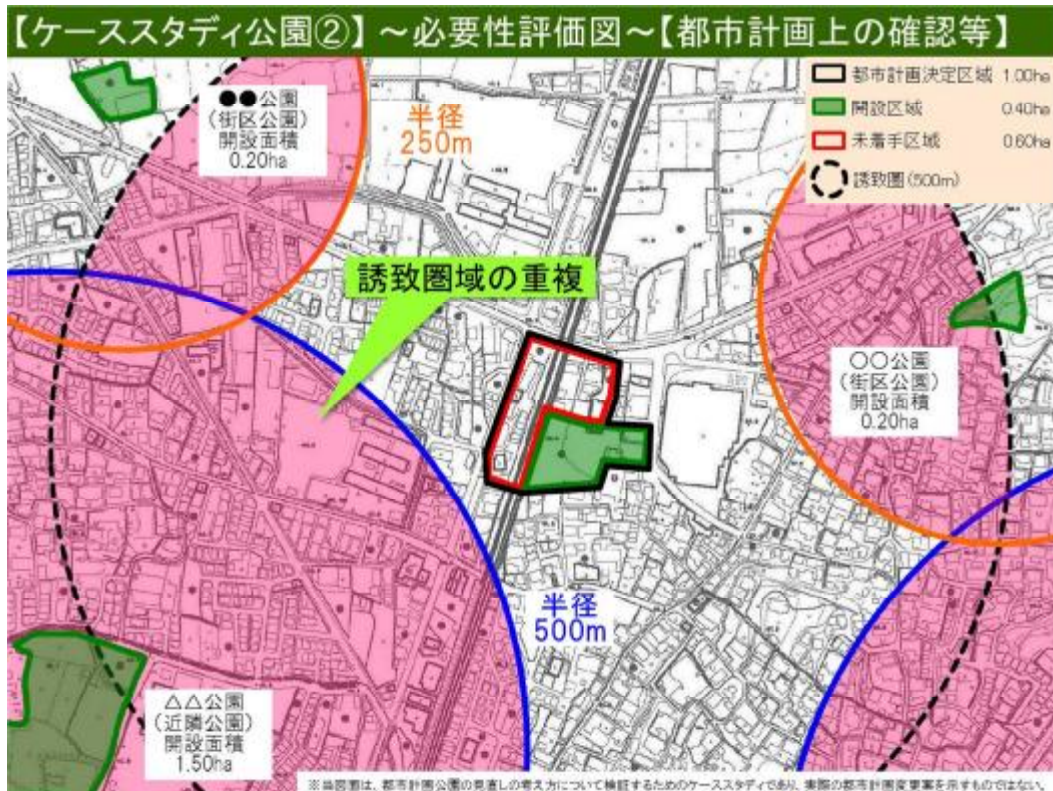
◆必要性評価図【存在効果（環境・景観）】



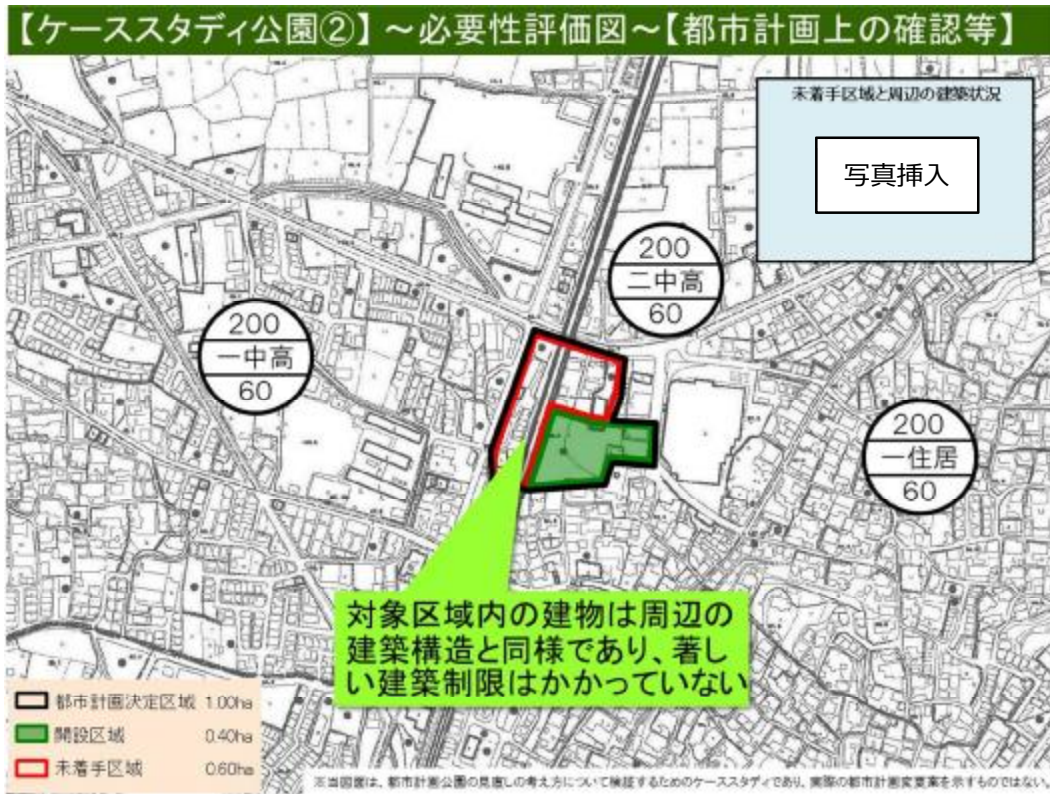
◆必要性評価図【利用効果・媒体効果】



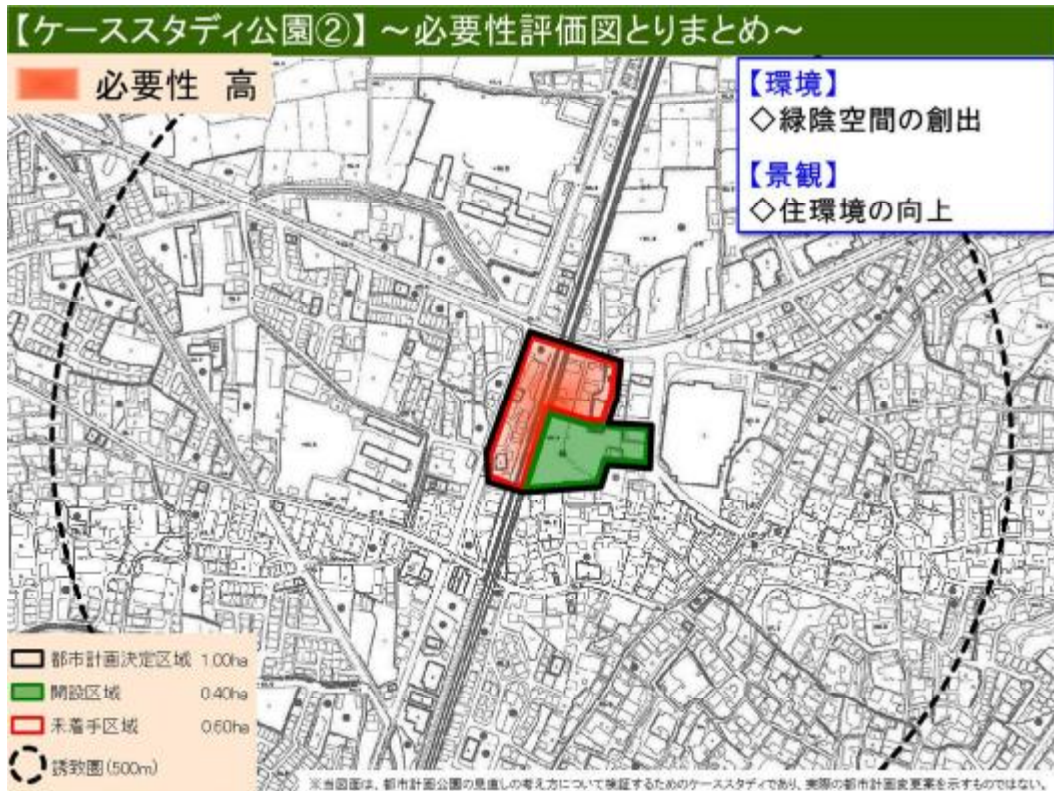
◆必要性評価図【都市計画上の確認】（誘致圏域の重複）



◆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



## 3. ケーススタディ公園③（地区公園・未着手公園・市街化調整区域）

### ○諸元

#### ◆基礎情報の整理

公園名称	ケーススタディ公園③	用途地域	—
公園種別	地区公園	土地利用規制	市街化調整区域
計画決定年月日	昭和4×年○月△日	現況の土地利用	ため池
計画面積	6.00 ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
開設面積	0.00 ha	(市街地係数等)	(0.45)
事業認可面積	0.00 ha	不燃領域率等	46.0%
未着手面積	6.00 ha	建築制限の状況	なし
(うち市街化調整区域)	(6.00 ha)	みどりの目標値	25.00%
誘致圏域内人口	25,000 人	誘致圏域内の類似の社会資本	都市公園2ヶ所 小規模公園13ヶ所 児童遊園10ヶ所 学校5ヶ所 幼稚園3ヶ所 保育所3ヶ所
誘致圏域内将来人口	20,000 人		
誘致圏域の高齢化率	25.0 %		
その他	計画決定当初より、周辺地域の市街化が著しく、それに伴い、近隣に規模の大きい住区基幹公園が整備されている。また、河川緑道や広域公園の整備等、周辺の公園・緑地に関する都市基盤の整備状況は大きく進展している一方、東側には農空間保全地域に指定されている一団の農地が広がる。		

#### ◆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)
<p>【総合計画】…まちの緑化を進めるとともに、身近に自然と親しめる公園をつくる(個別公園の位置づけなし)</p> <p>【都市計画マスタープラン】…長期間未着手となっている都市計画道路・公園などについて見直しを進め、最適な都市計画施設の配置をめざします (本公園の具体的な整備方針については記述なし)</p> <p>【緑の基本計画】…地区公園について市区内面積の標準値1㎡/人を大きく下回っているため、積極的な整備が必要。地区公園については目標年次までに約10か所(40ha)を計画する (現在 地区公園 5か所 20ha計画)</p> <p>【地域防災計画】…位置づけなし</p>
都市計画を定めた理由(当初求められていた機能)
<p>本市は近年市街化傾向が著しく、将来の土地利用等を勘案し、決定しようとするものである。</p> <p>近隣住民の遊び場提供をはじめ、スポーツ・レクリエーション等の健康増進機能、憩い・癒し空間の提供に寄与</p>
最新の施設計画内容
<p>・園路広場(運動広場、芝生広場) ・遊戯施設(ブランコ、すべり台、ジャングルジム、鉄棒)</p> <p>・運動施設(テニスコート) ・修景施設(噴水) ・休憩施設(パーゴラ、ベンチ) ・便益施設(駐車場)</p>

○評価結果フロー

【諸元】

公園名称	ケーススタディ公園③	用途地域	—
公園種別	地区公園	土地利用規制	市街化調整区域
計画決定年月日	昭和4×年○月△日	現況の土地利用	ため池
計画面積	6.00 ha	市街地状況 (市街地係数等)	一般市街地 or 密集市街地 (0.45)
開設面積	0.00 ha	不燃領域率等	46.0%
事業認可面積	0.00 ha	建築制限の状況	なし
未着手面積 (うち市街化調整区域)	6.00 ha ( 6.00 ha)	みどりの目標値	25.00%
誘致圏内人口	25,000 人	誘致圏内の 類似の社会資本	都市公園2ヶ所 小規模公園13ヶ所 児童遊園10ヶ所 学校5ヶ所 幼稚園3ヶ所 保育所3ヶ所
誘致圏内将来人口	20,000 人		
誘致圏内の高齢化率	25.0 %		
その他	計画決定当初より、周辺地域の市街化が著しく、それに伴い、近隣に規模の大きい住区基幹公園が整備されている。また、河川緑道や広域公園の整備等、周辺の公園・緑地に関する都市基盤の整備状況は大きく進展している一方、東側には農空間保全地域に指定されている一団の農地が広がる。		

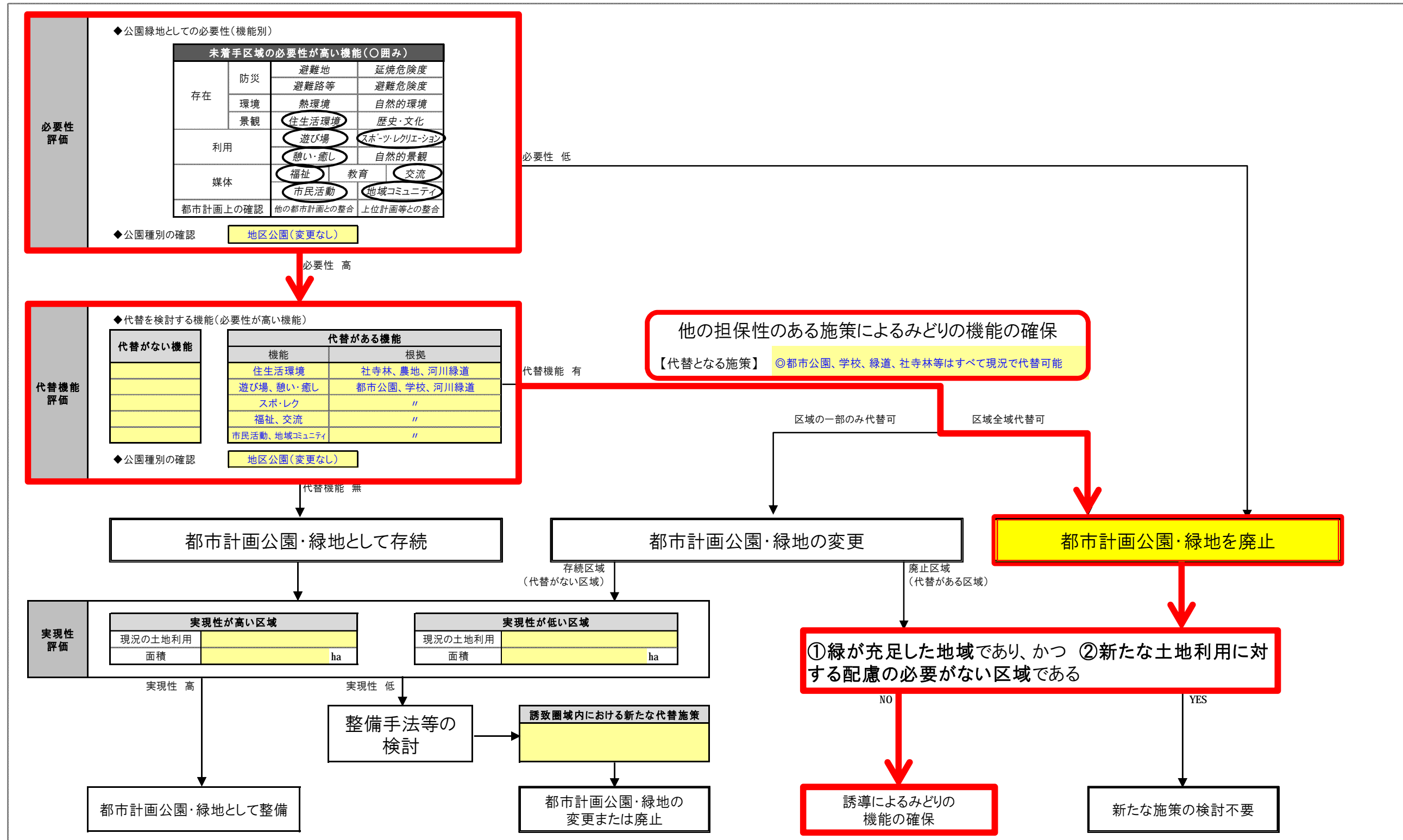
都市計画決定当初に求められていた機能(○囲み)			
存在	防災	避難地	延焼危険度
	環境	避難路等	避難危険度
		熱環境	自然的環境
景観	住生活環境	歴史・文化	
	遊び場	スポーツ・レクリエーション	
利用	憩い・癒し	自然的景観	
	福祉	教育	交流
媒体	市民活動	地域コミュニティ	

### 総合評価

◎必要機能において、防災機能、環境機能は必要性なし、景観機能、利用効果、媒体効果については必要性が高い  
 ◎代替機能において、景観機能については、周辺の社寺林や一団の農地、緑道により必要な緑量の確保が可能  
 利用・媒体効果は周辺の現況施設(都市公園、学校等)により代替可能

以上より、**都市計画公園・緑地を廃止**する

◎廃止後は、新たな土地利用に対する配慮が必要であり、地域住民が主体となったまちづくり実現に向けた検討が必要





○評価カルテ (必要性評価カルテ)

未着手公園のため評価不要

◆必要性評価(機能別)

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	地域防災計画に一次避難地の位置づけはない	対象区域の整備は、避難路・避難地としての活用が可能ではあるが、周辺地域は避難危険度の低い地域であり、また、地域防災計画での位置づけもないため、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	周辺地域の不燃領域率は46%であり、市街地の消失率は低い。	
		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	周辺の市街地係数は0.45であり、比較的耐火建築物が多く密集していない市街地であるため、避難危険度は低い	
		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	施設計画では、運動広場、芝生広場があり、避難路・避難地としての活用は可能	
	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	現況がため池であるため、整備によりヒートアイランド現象の緩和に寄与するものではなく、新たなクールスポットの創出の必要性はない	未着手区域は、現状がため池である為、公園整備による環境機能の必要性は低い。
		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	現況はため池で、周辺には一団の農地が広がっている。さらに、本公園の施設計画は池の埋め立てを前提としているため、生き物の移動空間の創出に寄与するものではない	
	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	対象区域整備することにより、住生活環境の向上に一定寄与する	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	一部埋蔵文化財隠蔽地に指定されている	
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が、施設計画では遊戯施設運動施設が計画されている	未着手区域の整備は、近隣住民の遊び場提供やスポーツ・レクリエーション等を目的としたものであり、必要性は高い。
		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	地域需要の把握は、住民意向調査や地元要望等によるが、施設計画では園路広場運動施設が計画されている	
		憩い癒し	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、園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	地域需要の把握は、住民意向調査や地元要望等によるが、施設計画では修景施設休憩施設が計画されている	
		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	周辺地域は市街化調整区域の農地であり特に必要性が認められない	
		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	園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】に進む公園を利用することにより、心身の健康増進や生きがいづくりに貢献する	施設計画内容は広場や修景施設等であり、周辺福祉施設の生きがいづくりの場や市民活動等の活性化、地域コミュニティ活動の活性化等に寄与するため必要性は高い。	
		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	環境教育に資する施設計画内容ではない。		
		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	地域のコミュニケーションの場としての活用が期待される		
		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	公園清掃等を通じて、市民活動の活性化に寄与する		
		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	災害時の一時避難地の確保及び、地域イベント等の場として、地域コミュニティ活動の活性化に寄与する		
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	公園区域は洪水ハザードマップにおいて浸水想定区域および土砂災害警戒区域に含まれておらず、自然災害の危険度が高い区域ではない。	未着手区域を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				周辺の市街化調整区域は都市計画法第34条11項の条例区域ではないため、一定開発がされる場合は調整区域の地区計画等で良好な市街地が担保される		
	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				周辺部において、都市計画の見直し動向は無い		
	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無い		
	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	上位計画や関連計画等との整合を図る必要性は無い		

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	地区公園(2公園)・街区公園(1公園)の誘致圏域と一部重複	
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		隣接する2地区公園の誘致圏が重複している。また、広域公園が本公園の誘致圏内に一部位置する。
建築制限の状況	7-3 未着手区域内の建築構造は園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		

○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	対象区域の整備は、避難路・避難地としての活用が可能ではあるが、周辺地域は避難危険度の低い地域であり、また、地域防災計画での位置づけもないため、必要性は低い。	NO	YES	
	環境	未着手区域は、現状がため池である為、公園整備による環境機能の必要性は低い。	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	遊歩道として整備されている河川緑道や、保存樹林に指定されている社寺林により代替可能。
	利用効果	未着手区域の整備は、近隣住民の遊び場提供やスポーツ・レクリエーション等を目的としたものであり、必要性は高い。	NO	YES	近隣には広域公園や河川緑道があり、また、開設済みの地区公園、近隣公園、その他都市公園、児童遊園等により代替可能。
	媒体効果	施設計画内容は広場や修景施設等であり、周辺福祉施設の生きがいづくりの場や市民活動等の活性化、地域コミュニティ活動の活性化等に寄与するため必要性は高い。	NO	YES	近隣には広域公園や河川緑道があり、また、開設済みの地区公園、近隣公園、その他都市公園、児童遊園等により代替可能。
都市計画上の確認	未着手区域を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		

必要性が高い機能についてのみ評価

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	
-------------------------------	----	-----	--

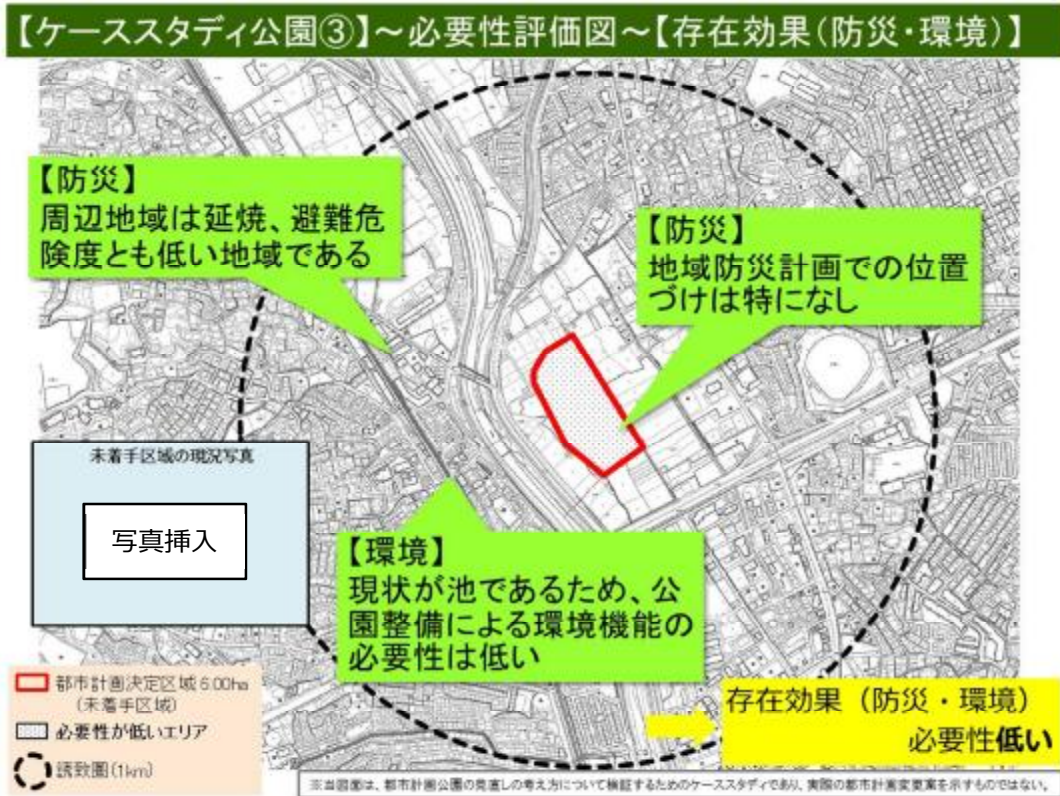
○評価カルテ（誘導によるみどりの機能確保の確認カルテ）

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)
	要	否			
ため池	要	否	資材置き場やごみの不法投棄等、環境 低下の恐れあり。	(周辺の農地と一体となった農空間の保全) ・景観法の適用 ・まちづくり協議会等の設置 等	地域住民が主体となり地域のまち づくりを検討できるよう、行政として の支援策についても検討が必要
	要	否			
	要	否			
	要	否			
	要	否			

○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・環境）】



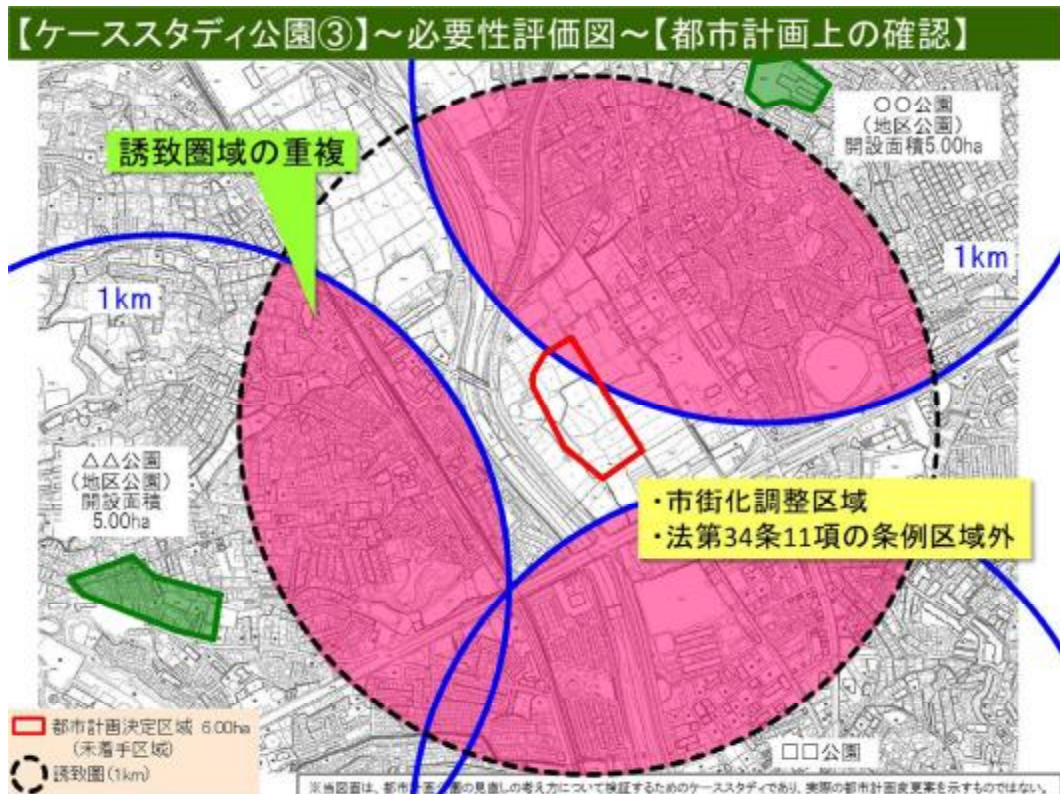
◆必要性評価図【存在効果（景観）】



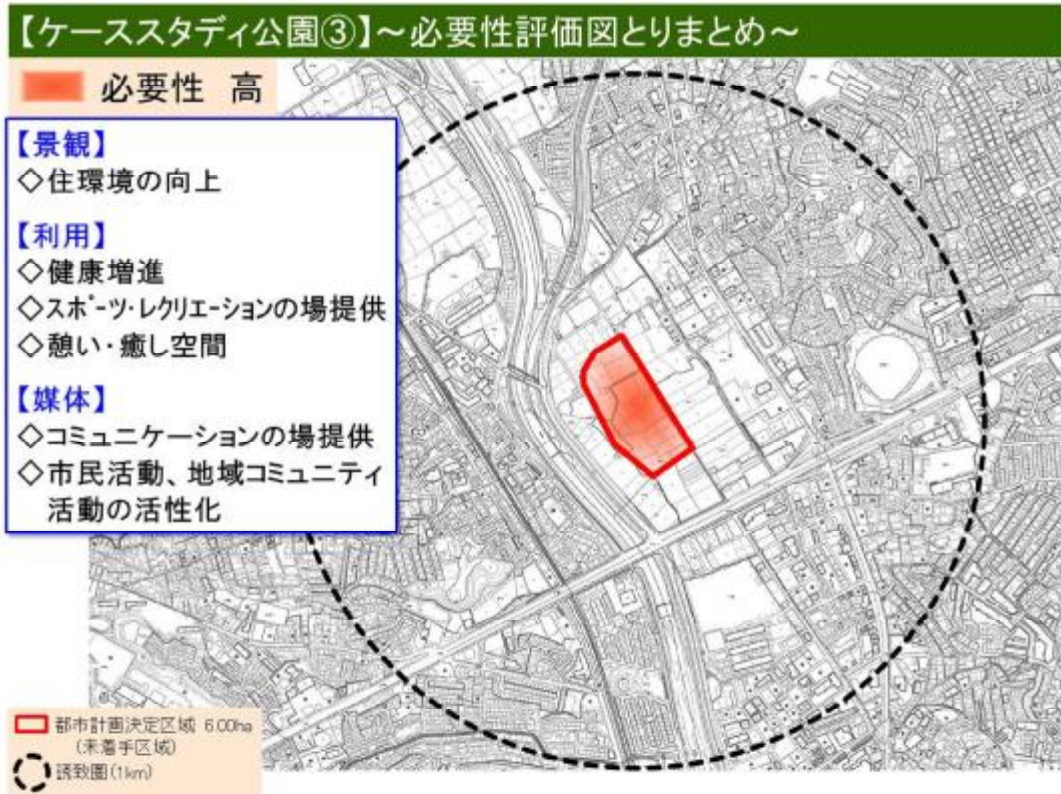
◆必要性評価図【利用効果・媒体効果】



◆必要性評価図【都市計画上の確認】



◆必要性評価図とりまとめ



◆代替機能評価図【景観】★空間計画としての代替（本編 P.32 参照）



◆代替機能評価図【利用、媒体効果】★利用者の視点からの代替（本編 P.32 参照）



◆緑量および新たな土地利用に対する配慮



◆総合評価図

