

第3回
都市計画公園・緑地(市町村公園)
見直し検討委員会

大阪府都市計画協会

次 第

1. 開会
2. 第2回委員会でのご意見
3. 見直し検討フロー(案)について
4. ケーススタディによる見直し検討フロー(案)の検証
5. 「府営公園見直しの基本方針」適用可否のケーススタディ
6. 今後のスケジュール
7. 閉会

2. 第2回委員会でのご意見

見直しのスタンスについて

広域的な見地として求められているものは何か、委員会で再度認識を共有し、各市町村が有機的に活用できるガイドラインを作成すべき



●本ガイドラインの目的

- ・事業見込みがない都市計画公園区域内で建築制限が長期化
- ・府域のみどりが足りない中、みどり施策の実現手法を見出す必要性

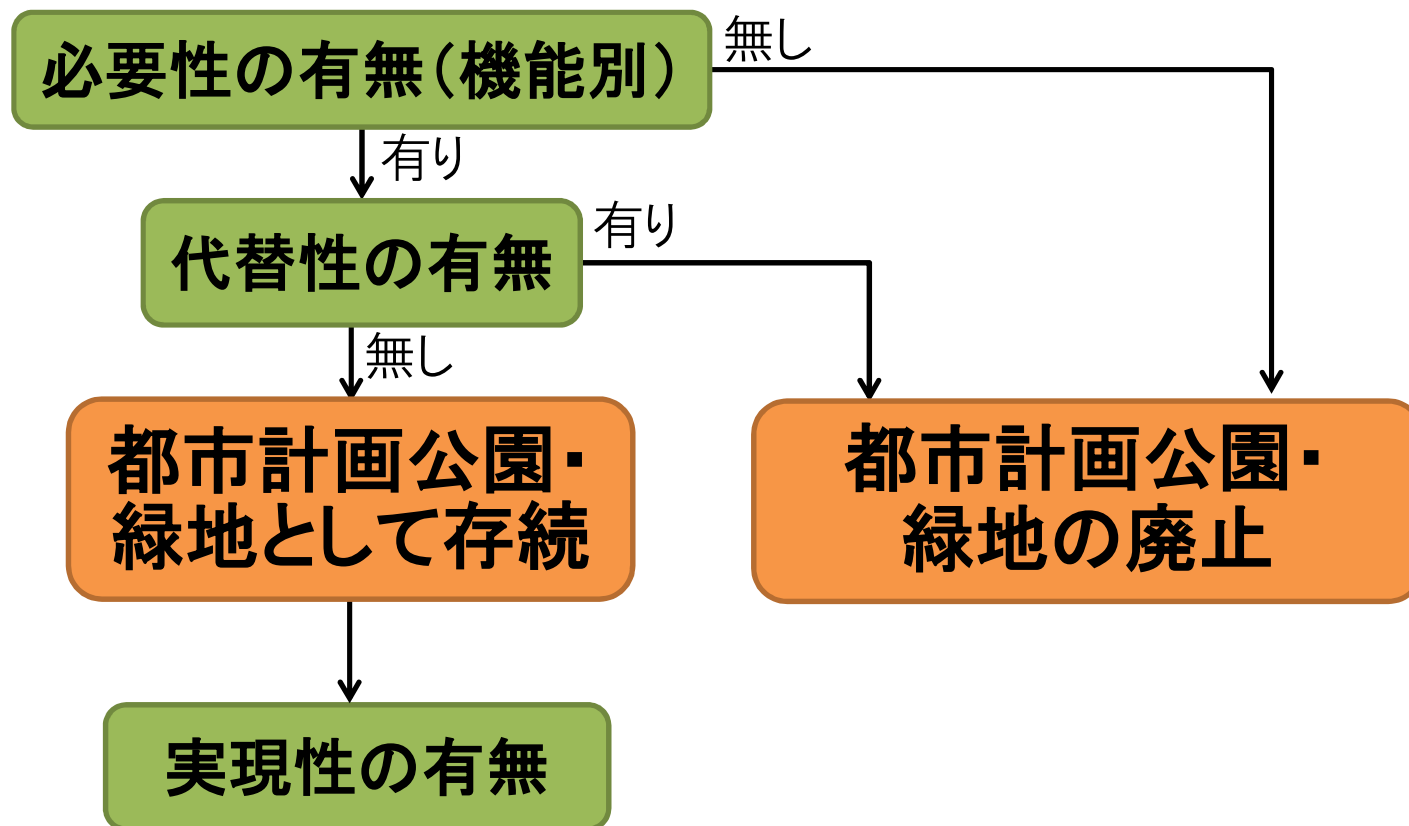
2つの相反する課題の解消

●見直しの視点

- ・必要機能が既に満足しているか
- ・社会情勢や周辺環境の変化に伴い、求められる必要機能が変化していないか

第2回委員会でのご意見

●見直しの大きな流れ



本日の議題

「3. ケーススタディによる見直し検討フロー(案)の検証」で検討

第2回委員会でのご意見

対象区域について①

公園の廃止、存続の判断は、対象とする未着手区域のみではなく残りの区域も含めて検討をすべき。「対象区域」とは何の対象であるのか。

見直しの対象区域は「民有地に建築制限がかかっている未着手区域」とするが、検討する際は開設済みの区域も含めた必要性の評価を行う

対象区域について②

あえて未着手区域が狭小な場合を対象外にする必要はないのではないか

見直し対象に含めるかどうかは、地域特性に応じて、行政が適宜適切に対応

対象区域について③

未着手区域が分かれている場合に原則一体評価とする意図は何か。部分的に存続とする評価があってもよいのではないか。

- ➡ ○住区基幹公園の標準規模が比較的小規模で、機能が分かれる可能性が低いことから原則一体評価とする
- 評価については未着手区域の点在の仕方等を考慮して、ケースバイケースで判断する

第2回委員会でのご意見

対象公園について

未着手と未完成では大きく違うが、未着手公園の箇所数はどれくらいか

住居系用途の未着手・未完成公園数

【単位：箇所】

	街区公園	近隣公園	地区公園
合計	1 0 4 (0)	1 0 2 (1 1)	2 3 (3)
未着手	8 2 (0)	5 2 (1 1)	1 0 (2)
未完成	2 2 (0)	5 0 (0)	1 3 (1)

※ () 内はうち市街化調整区域内の箇所数

平成20年3月末現在

必要性の評価について①

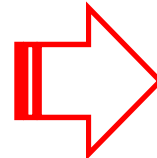
利用圏域の検討だけで、全体の必要量について確認する必要はないのか

 市町村が独自に設けている目標値との整合についてチェック

第2回委員会でのご意見

必要性の評価について②

利用圏域の考え方について、行政界にとらわれず、住民の利用実態にあった圏域で検討すべき

 **本ガイドラインにおいて評価する利用圏域は行政界にとらわれないものとする旨を定義**

必要性の評価について③

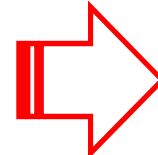
公園種別による利用圏域の重複や施設内容による利用圏域の範囲を組み込んだ評価とすべき

 **代替性の評価において、利用圏域内での代替施設の有無を評価し、利用圏域の重複等を確認**

第2回委員会でのご意見

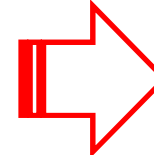
必要性の評価について④

代替施設の有無や計画当初に求められた機能の達成状況、あるいは社会情勢の変化等について、道路見直しのように明確に説明できる指標は作成できるのか

 類似の社会資本などを評価諸元で確認できるように整理

必要性の評価について⑤

住居系の細分化について、防災機能のみではなく、他の利用効果等にも着目して分類してはどうか

 住居系の細分化は行わない
必要性評価の中で、防災以外の機能についても検証

第2回委員会でのご意見

評価項目について①

一般市街地と密集市街地について、空地率や建物に着目した耐火建築物、木造率等の指標を用いてはどうか

 必要性評価の中で空地率、耐火建築物等を指標の一つとしてカルテを作成

評価項目について②

代替機能を評価する上で、諸元整理の項目に既存の社会資本(学校、保育所、児童館等)をチェックする項目が必要

 諸元の中に、誘致圏域内の類似の社会資本について確認する項目を追加

第2回委員会でのご意見


評価項目について③

商業系、工業系の特異な事情等に配慮した公園の整備の仕方もある。そのような特殊事例については何らかの注記が必要。

 **特殊事例についても対応できるよう注記**

検討の進め方について

市街化調整区域のあり方や生産緑地に求められる機能など、近年変化してきた情勢を踏まえた検討が必要

 **社会情勢や周辺環境の変化を踏まえて、真にその公園に求められている機能を検証できるよう諸元等で整理し、必要性評価の中で検証する**

ケーススタディについて

- ◆市街地状況や社会情勢の変化等、明確な論点で議論できるケースを抽出
- ◆住居系の一般市街地と密集市街地の2つのサンプルを抽出
- ◆現況の建築制限の状況や周辺市街地の状況を十分に議論できるデータを提示
- ◆機能的に重要であるものの代替機能が考えられにくい地区公園について議論できるケースを抽出
- ◆市街化の見込みがない市街化調整区域の公園についても検討が必要
- ◆代替機能としての満足度や単に代替されているということをどのように評価するのが重要な視点。それらを検証できるケースを抽出

住区基幹公園のケーススタディ(案)

市街化区域

- ◆一般市街地・・・ケース①（社会情勢の変化は概ねなし）
・・・ケース②（ // あり）

- ◆密集市街地・・・ケース③

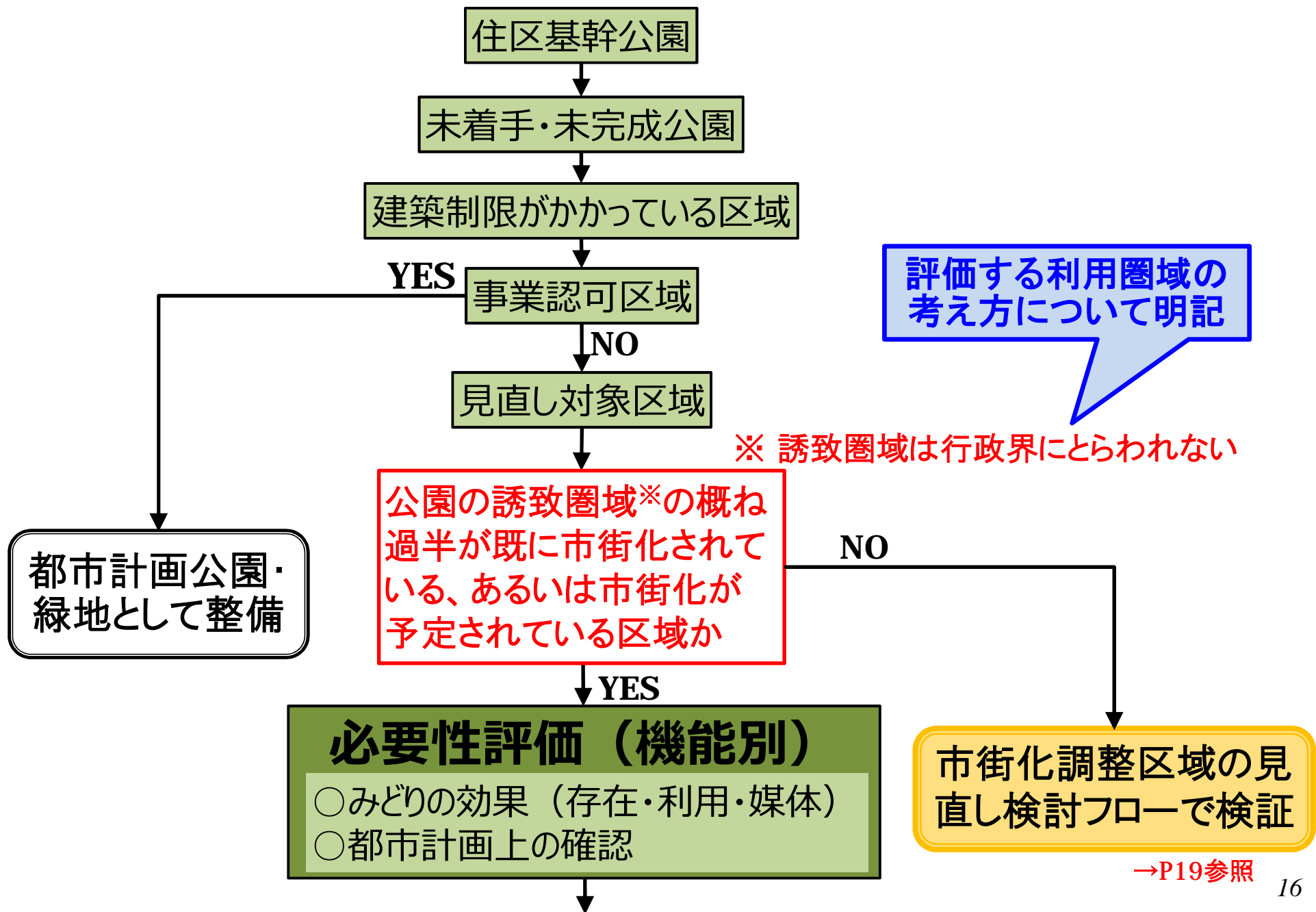
※公園種別を織り交ぜる。

市街化調整区域

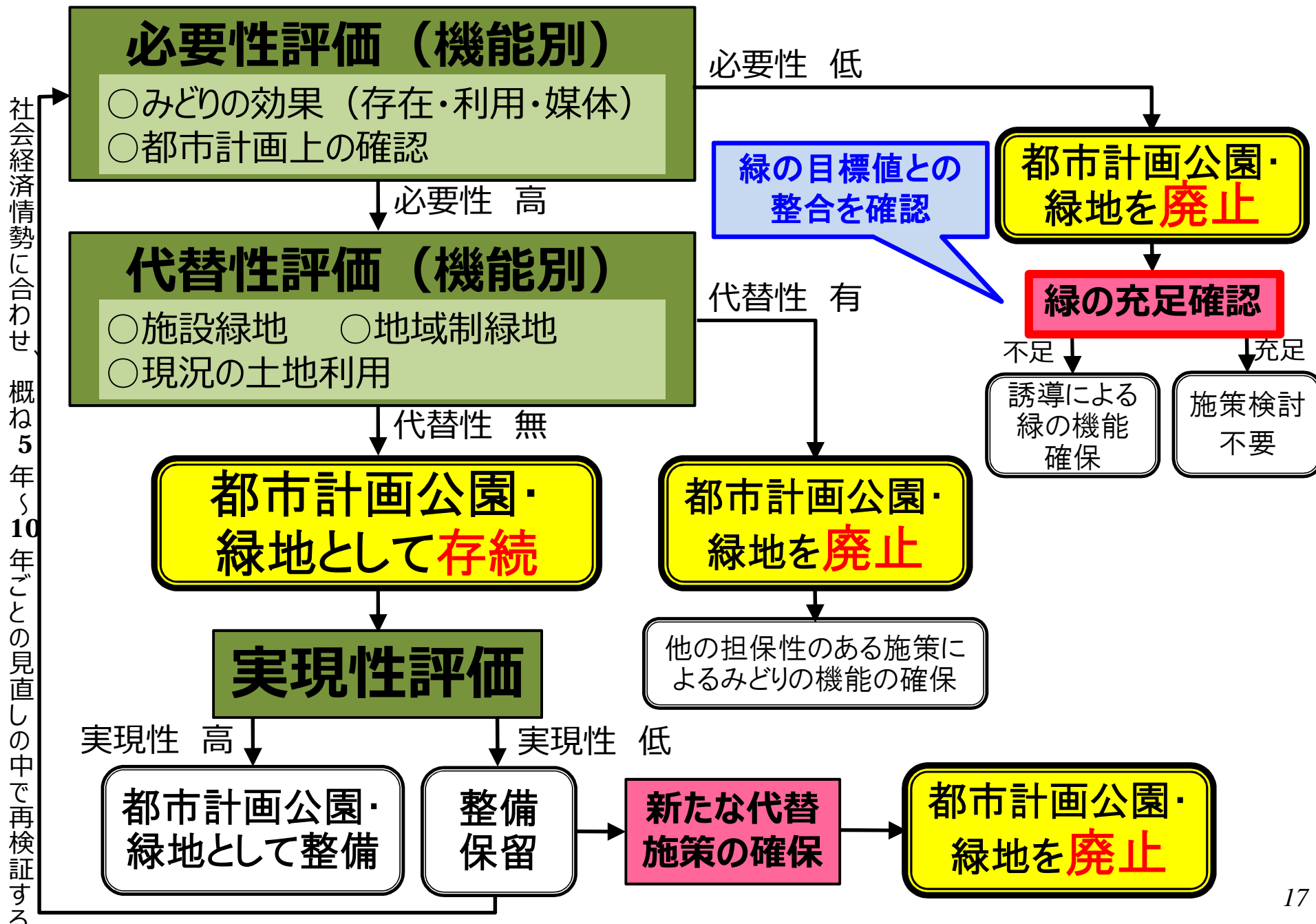
- ◆市街地の見込みあり（市街化区域と同等の評価）・・・ケース④
- ◆市街地の見込みなし

3. 見直し検討フロー(案)について

住区基幹公園の見直し検討フロー(案)



住区基幹公園の見直し検討フロー(案)



住区基幹公園【市街化調整区域】の見直しフロー(案)

市街化調整区域

見直し対象区域

都市計画公園・緑地を廃止した場合、新たな土地利用により環境低下が懸念されるか

YES

良好な自然環境を担保できる施策はあるか

NO

YES

都市計画公園・緑地の廃止により、他の都市計画との整合に影響をもたらすか

NO

他の都市計画との整合確保が可能か

NO

YES

都市計画公園・緑地を廃止

整備保留

(都市計画公園・緑地として存続)

4. ケーススタディによる見直し検討 フロー（案）の検証

必要機能の評価カルテ(案)

◆ 諸元の整理

公園名称		用途地域	
公園種別		土地利用規制	
計画面積	ha	現況の土地利用	
開設面積	ha	市街地状況	一般市街地 or 密集市街地
事業認可面積	ha	(市街地係数)	()
未着手面積	ha	(空地率)	
(うち市街化調整区域)	(ha)	(建築制限の状況)	
誘致圏域内人口	人	みどりの目標値	
誘致圏域内将来人口	人	誘致圏域内の類似の社会資本	
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)

- ・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

最新の施設計画内容

住区基幹公園に求められる主な機能【第2回委員会議事内容】

市街地 類型	利用者	特徴的な機能	
一般市街地	住民	【存在】(防災)	◇住民の避難場所（一次避難、一時避難等） ◇延焼遮断
		(環境)	◇ヒートアイランド現象の緩和 ◇生き物の移動空間
		(景観)	◇地域シンボル ◇美しい景観による地域への愛着醸成 ◇住生活環境の向上 等
		【利用】	◇遊び場提供および健康増進（健康遊具、散策、ウォーキング等） ◇近隣住民のスポーツ・レクリエーション ◇遊歩道や休憩施設の憩い・癒し ◇花木や樹林地等の自然的景観の鑑賞 等
	【媒体】	◇コミュニケーション（子育て世代、高齢者等）の場提供 ◇地域コミュニティの活性化 ◇市民活動の活性化 ◇福祉施設入所者や高齢者等の心身の健康増進及び生きがいづくり ◇自主防災訓練等による地域防災力の向上 ◇自然とのふれあいの場 等	
	【都市計画】	◇浸水、土砂災害等の危険回避 ◇市街地整備の候補地 等	

必要機能の評価カルテ(案)

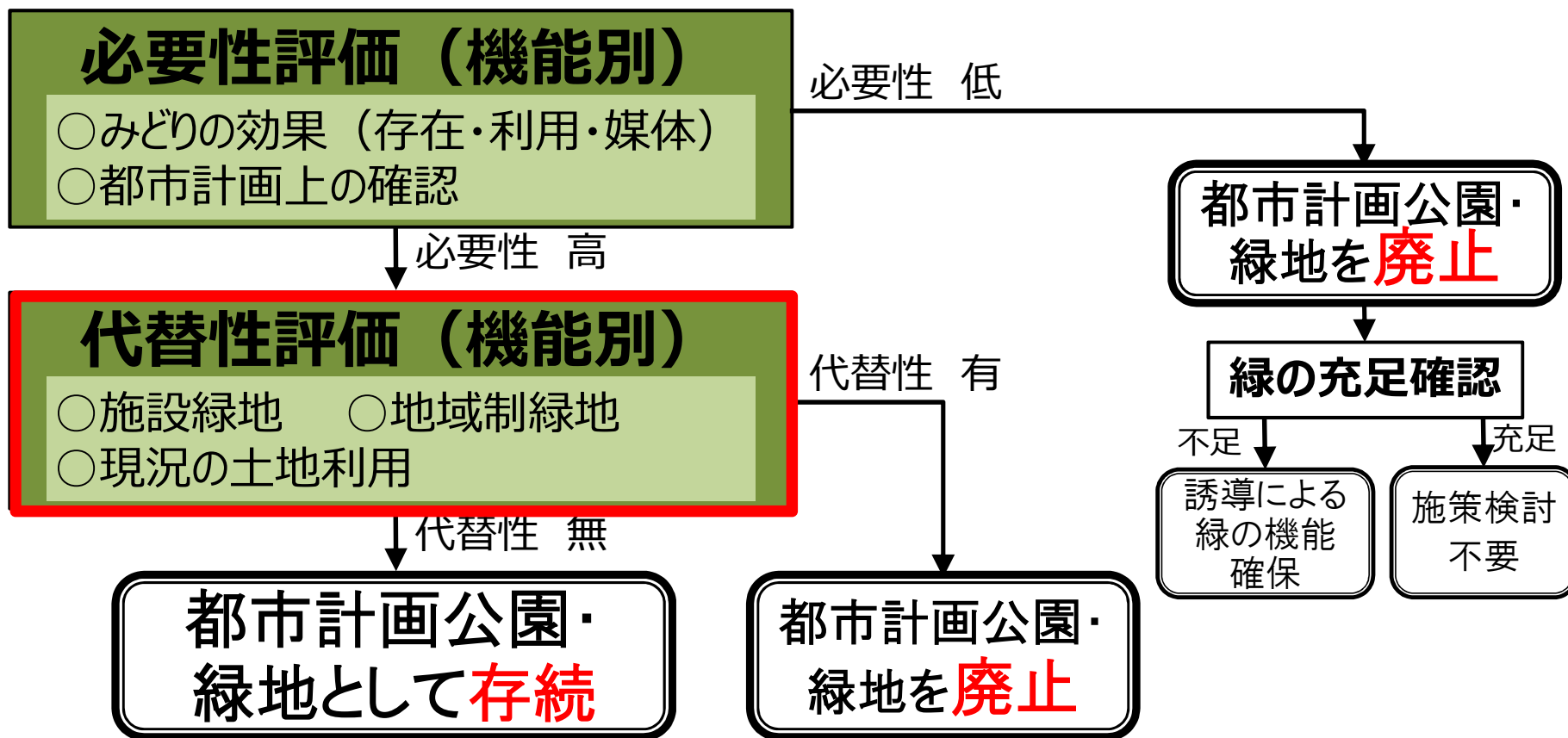
◆必要機能の評価項目

効果	機能	主な評価項目
存在効果	防災	<ul style="list-style-type: none"> ・避難地、防災拠点等としての位置づけ ・延焼、避難危険度エリアの有無 ・避難路等としての活用 等
	環境	<ul style="list-style-type: none"> ・緑陰空間の創出 ・生き物の移動空間の創出 等
	景観	<ul style="list-style-type: none"> ・住生活環境の向上 ・地域の歴史、文化等の保全 等
利用効果		<ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ、レクリエーション機能 ・憩い、癒し空間 ・遊び場提供、健康増進 ・自然的景観の鑑賞 等
媒体効果		<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者等の生きがいづくり ・自然とのふれあい、コミュニケーションの場提供 ・地域コミュニティの活性化 等
都市計画上の確認		<ul style="list-style-type: none"> ・誘致圏の重複 ・災害危険区域の確認 ・建築制限の状況 ・市街地再整備の候補地 等

必要機能の評価カルテ(案)

項目	機能	評価内容		評価			
みどりの効果	存在効果	防災	避難地	1-1	対象公園は住民の避難場所(一次避難地、一時避難場所)等としての位置づけがあり、 <u>現開設区域</u> では必要面積が不足するか	NO	YES
			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)、木防建ぺい率、消防活動困難区域等)の高い地域があるか	NO	YES
			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	NO	YES
			避難路等	1-4	<u>対象区域</u> を整備した場合、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)	NO	YES
	環境	熱環境	2-1	<u>対象区域</u> の整備は新たな緑陰空間(クールスポット)を創出し、ヒートアイランド現象の緩和に寄与するか	NO	YES	
		自然的環境	2-2	<u>対象区域</u> の整備は生き物の移動空間の創出に寄与するものか	NO	YES	
	景観	景観の要素	3-1	<u>対象区域</u> の整備は周辺の住生活環境の向上に必要か	NO	YES	
			3-2	<u>対象区域</u> に地域の歴史・文化等守るべき景観があり、それらを保全するために対象区域の整備は必要不可欠か	NO	YES	
	利用効果	遊び場提供等	4-1	<u>対象区域</u> の施設計画は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	NO	YES	
		スポーツレクリエーション	4-2	<u>対象区域</u> の施設計画は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	NO	YES	
		憩い癒し	4-3	<u>対象区域</u> の施設計画は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、地域住民の満足度上不可欠なものか	NO	YES	
		動向	4-4	<u>対象区域</u> 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	NO	YES	
		自然的景観鑑賞	4-5	<u>対象区域</u> の施設計画は花木や樹林地等の自然的景観を鑑賞できるものであり、自然景観が少ない周辺地域の需要に貢献するものか	NO	YES	
	媒体効果	福祉教育交流コミュニティ等	5-1	<u>対象区域</u> 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	
			5-2	<u>対象区域</u> の整備は、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	NO	YES	
			5-3	対象区域周辺は地域住民(子育て世代や高齢者等)のコミュニケーションの場が少なく、 <u>対象区域</u> の整備は地域の需要に寄与するものか	NO	YES	
			5-4	<u>対象区域</u> の整備は、市民活動の活性化に効果が期待できるものか	NO	YES	
			5-5	<u>対象公園</u> の整備は、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効果が期待できるものか	NO	YES	
都市計画上の確認	配置	6-1	対象公園の誘致圏域は、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		
		6-2	<u>対象区域</u> 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	<u>対象区域</u> 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	<u>対象区域</u> 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		
	周辺環境の変化	6-5	<u>対象区域</u> 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		
	都市計画	6-6	<u>対象区域</u> を利活用した市街地再整備等の計画があるか	NO	YES		
	建築制限	6-7	<u>対象区域内</u> 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		
	その他	6-8	その他、上位計画や関連計画との整合を図るために <u>対象区域</u> の整備あるいは保全が必要か	NO	YES		

代替性評価の考え方



必要性の高い機能及びエリアについて、
機能ごとにその代替性の有無について検証する

住区基幹公園で想定される代替手法(案)ー施設緑地ー

- 代替可能な機能については規模や緑化状況、施設内容等に異なるので検討要
- 存在効果は担保性、利用効果については公開性があるものに限り代替する

種別	例示	代替性の有無(※)			
		存在効果	利用効果	媒体効果	
施設緑地	開設済みの公園 (府営公園等の大規模も含む) 開発による提供公園 児童遊園 治水緑地 等	○	○	○	
	駅前広場、ポケットパーク、河川敷 等	○	△	△	
	学校	○	○	—	
	幼稚園、保育所	○	—	—	
	公民館、自治会館 等	—	—	○	
	福祉センター、児童館 等	—	—	○	
	道路、河川 等	○	△	△	
	公営住宅	○	—	—	
	官公庁施設	○	○	—	
	※公共施設で代替する場合は現状の緑被量を把握し、緑化推進に努める				
	民間施設	公開空地 (総合設計制度、特定街区等)	○	○	○
		市民農園	○	○	—
		企業・組合等所有のグラウンド	○	—	—
		駐車場、空地	○	—	—

※ △については利用に関する規制緩和が必要

住区基幹公園で想定される代替手法(案)―地域制緑地―

種 別	例 示	代替性の有無(※)		
		存在効果	利用効果	媒体効果
地域制緑地	緑地保全地域	○	○	—
	特別緑地保全地区	○	○	—
	緑化地域	○	—	—
	地区計画等の緑地保全条例	○	—	—
	地区計画等の緑化率規制条例	○	—	—
	市民緑地	○	○	—
	管理協定	○	—	—
	緑地協定	○	—	—
	風致地区	○	—	—
	生産緑地地区	○	○	—
	景観形成地区等	○	—	—
	保安林区域	○	—	—
現況の土地利用	寺社、墓地、ため池 等	○	○	—
	農地 等	○	○	—

代替性評価カルテ(案)

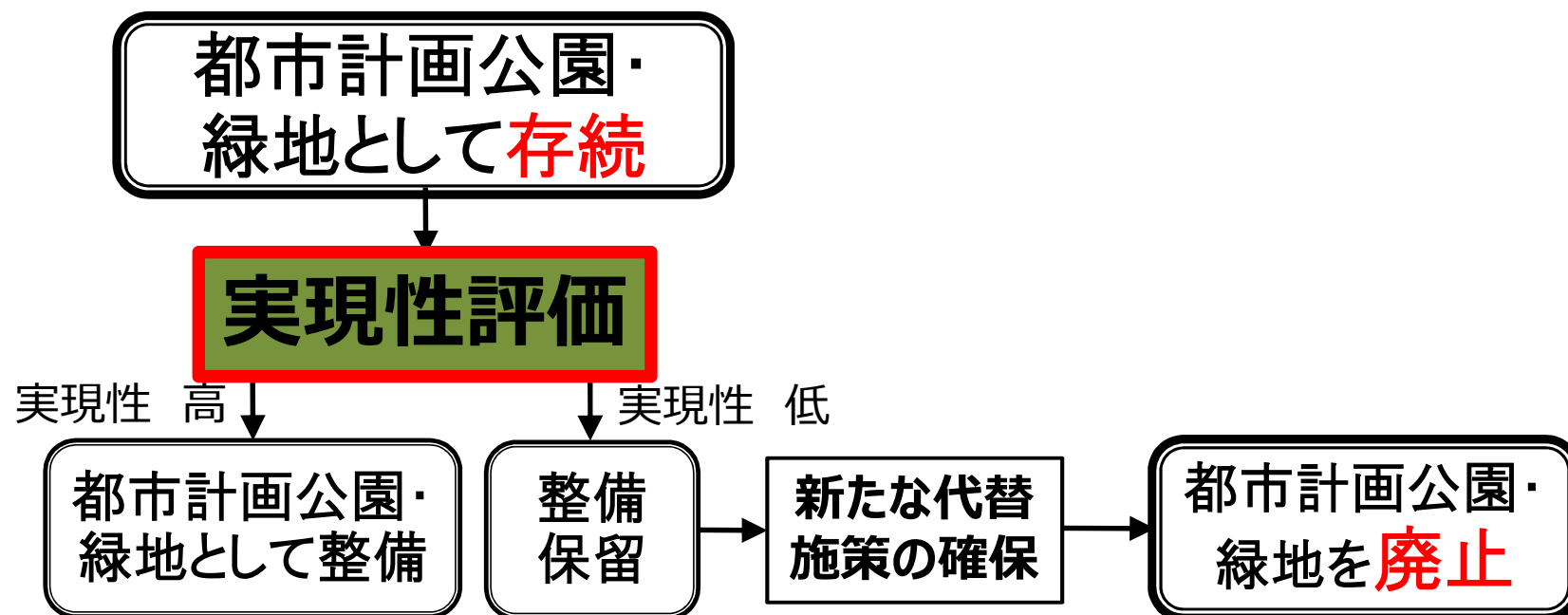
機能ごとの代替性の有無を検討

他機能との関連性も含めた総合評価

項目	機能	必要性の総合評価	代替性評価		
			区域内あるいは誘致圏域内において、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		
みどりの効果	防災		NO	YES	
	環境		NO	YES	
	景観		NO	YES	
	利用効果		NO	YES	
	媒体効果			NO	YES

必要性が高い機能のみ代替性の評価を検討

実現性評価の考え方(案)



実現性の尺度は、**現況の土地利用や社会経済情勢を踏まえた実現までの期間**を考慮して、判断する

【参考】長期の都市計画制限に係る訴訟提起

全国で都市計画制限に係る訴訟提起

○盛岡事件(平成17年11月最高裁判決)

長期未着手の都市計画道路の建築制限に対し、損失補償請求



最高裁判決は棄却

【補足意見】

「建築制限の期間を考慮することなく、損失補償の必要がないとする考えは大いに疑問」

行政として説明責任を果たす必要

※実現性の評価期間については市町村が適宜適切に判断する

【参考】韓国の都市計画事例(根拠法令国土の計画及び利用に関する法律(2011年4月改正))

長期に執行していない都市計画施設決定の解除勧告制度を導入

現在、都市計画施設決定の告示日から20年が経過する時までに都市計画施設事業が施行されない場合には、その決定が失効する

実現性評価カルテ(案)

土地利用別

土地利用等による買収難易度を判断

地価及び面積等から相対的に評価

実現期間も考慮して総合的に評価

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	
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	

総合評価の判断理由を記載

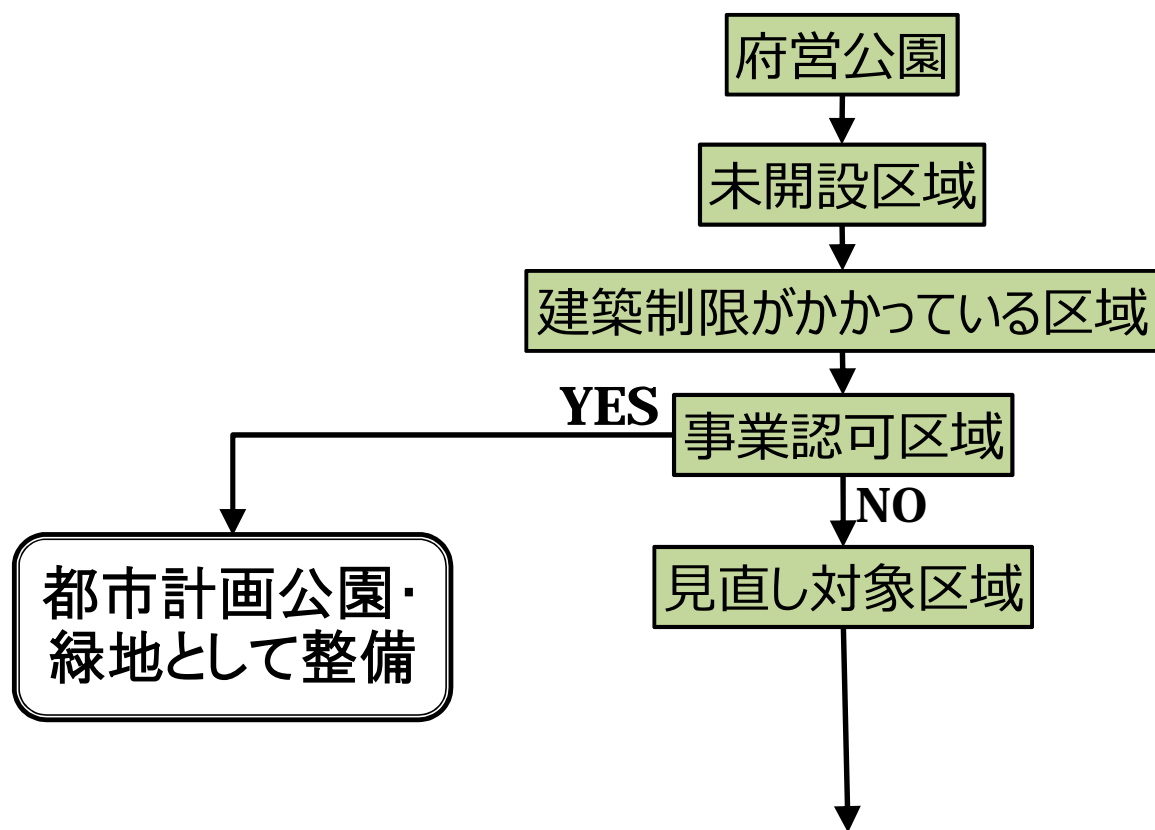
5. 「府営公園見直しの基本方針」適用 可否のケーススタディ

ガイドラインの対象となる公園種別（未着手・未完成公園）【H20年3月末現在】

（政令市除く）

種別		箇所数	代表例
住区基幹公園	街区公園	120	—
	近隣公園	121	—
	地区公園	27	—
都市基幹公園	総合公園 運動公園	19	
特殊公園	風致	6	
	その他特殊 <small>対象外</small>	1	
緑地		18	

府営公園の見直しフロー



【公園緑地としての必要性(機能別)】

みどりの効果

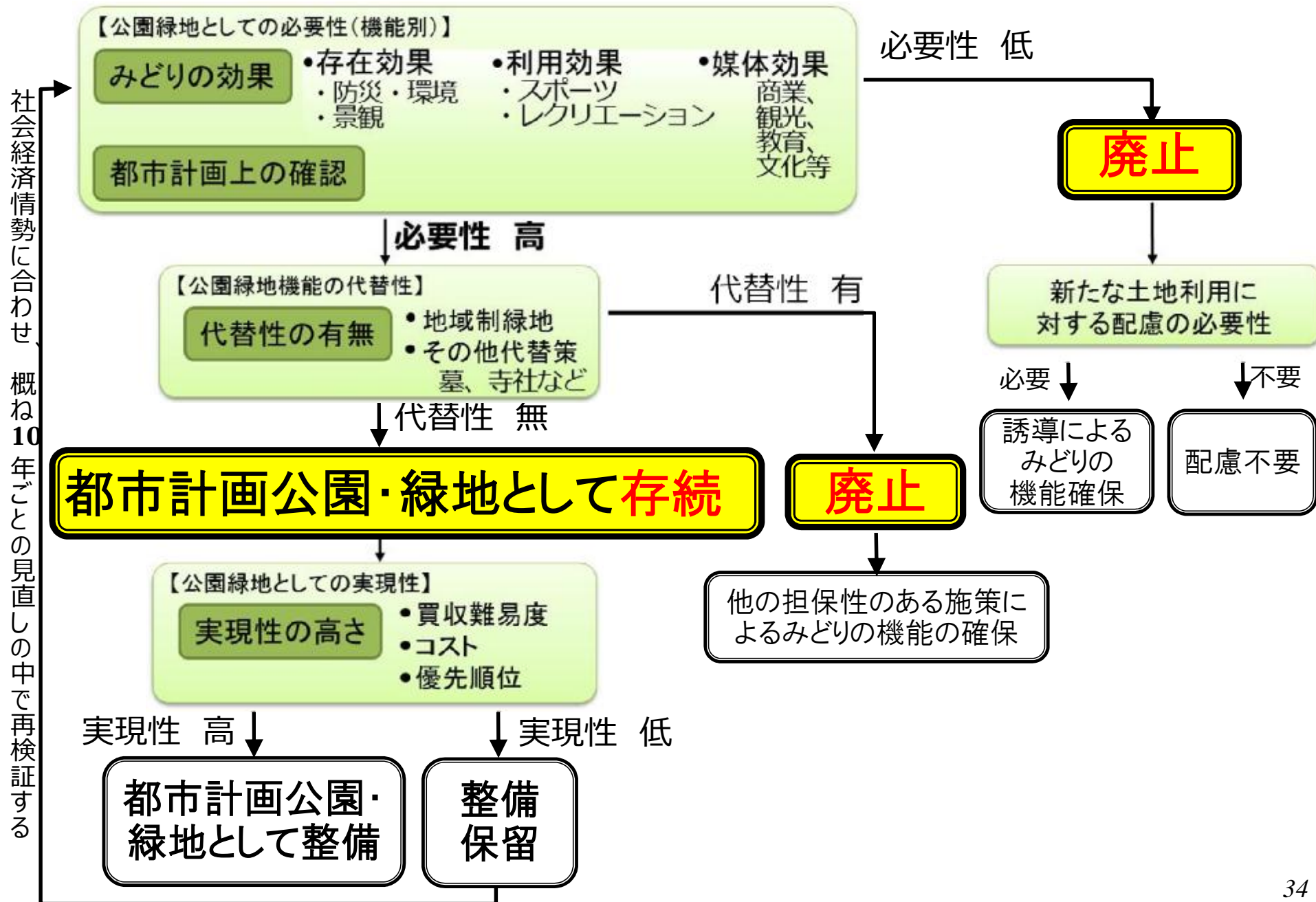
- 存在効果
 - ・ 防災・環境
 - ・ 景観

- 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

府営公園の見直しフロー



6. 今後のスケジュール(案)

今後のスケジュール(案)

公園現地視察（平成24年12月予定）

- 住区基幹公園見直しのケーススタディ公園 現地視察



第4回検討委員会（平成25年1月予定）

- 市町村等との意見交換
- 住区基幹公園見直しのケーススタディ



第5回検討委員会（平成25年3月予定）

- ガイドライン（素案）の作成



市町村への意見照会、パブリックコメントを経て

策定・公表