

大阪府都市計画審議会 常務委員会

【第2回 都市計画公園・緑地(府営公園)見直し検討委員会】

大阪府都市整備部総合計画課

【第2回 都市計画公園・緑地(府営公園)見直し検討委員会】

本日の進め方

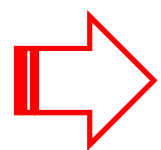
1. 前回の指摘事項および修正案
2. ケーススタディ検討結果(大泉緑地)
3. // (蜻蛉池公園)
4. // (久宝寺緑地)
5. 代替性 評価軸(案)
6. 実現性 評価軸(案)
7. 今後のスケジュール

1. 前回の指摘事項および修正案【見直しフローに係る修正】

見直しフローに係る修正

指摘事項①

未着手区域の土地利用状況(公民)の考え方、河川敷や他部局用地などの府有地についてどう整理するのか

 「権利制限がかかっている公園」を抽出するフローを追加

- ・・・権利制限の解消が見直しの大きな目的であることから、制限がかかる土地がない公園は見直し対象から外す

指摘事項②

他の都市計画との関係性や上位計画における位置づけの確認が必要

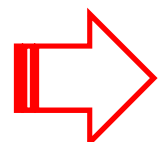
 見直しフローの必要性の検討に「都市計画上の確認」を追加

1. 前回の指摘事項および修正案【見直しフローに係る修正】

見直しフローに係る修正

指摘事項③

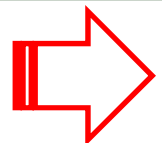
未着手の時間経過(権利制限期間)について整理が必要

 フローの修正なし

- ・・・府営公園の場合、特定の時期に集中した都市計画決定は見られないことから、時期による検討の差は行わない

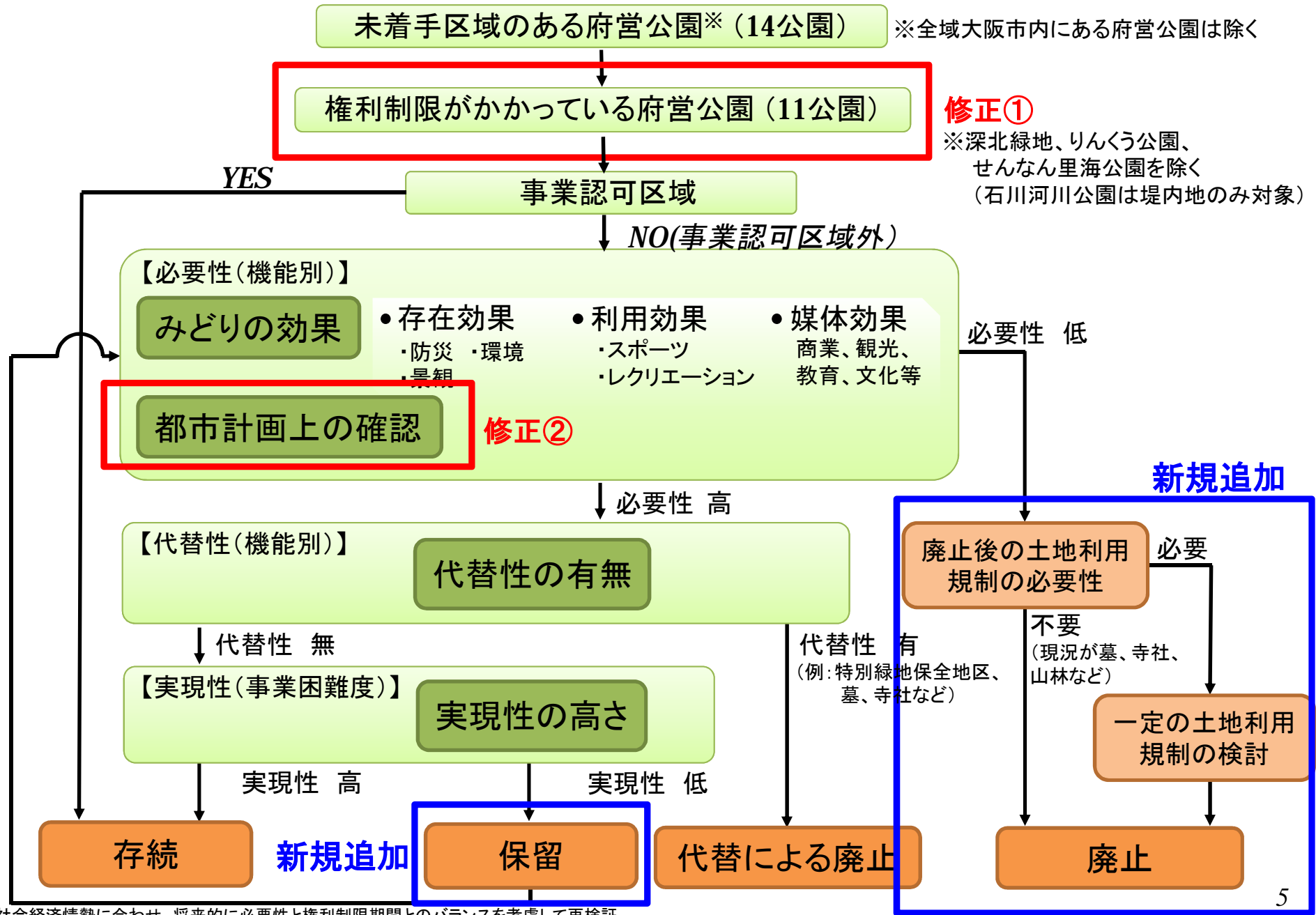
指摘事項④

事業認可区域についても検討がいるのではないか

 フローの修正なし

- ・・・事業認可区域は必要性が高いことを精査したうえで認可を取得し事業を行っており、概ね20年～30年以内に事業完了見込であることから、原則対象外とする

見直しフロー(案)



社会経済情勢に合わせ、将来的に必要性和権利制限期間とのバランスを考慮して再検証

1. 前回の指摘事項および修正案【必要性評価軸に係る修正】

必要性評価軸に係る修正

指摘事項(1)

必要性評価の上で、公園が本来持っている性格、目的、特徴を考慮した評価が必要

➡ (1)－1: 「現在における上位計画の位置づけ」および「計画のコンセプト」を整理する項目を諸元に追加

(1)－2: 利用効果において計画のコンセプトを確認し、該当項目を中心とした検討を行う

指摘事項(2)

他の都市計画との関係性や上位計画における位置づけの確認が必要

➡ 「関連計画」との整合を評価する項目を追加

1. 前回の指摘事項および修正案【必要性評価軸に係る修正】

必要性評価軸に係る修正

指摘事項(3)

都市計画決定当初の必要性(施設配置計画)と、社会経済情勢の変化を受けた現在における必要性を整理して検討すべき

指摘事項(4)

時代によって必要性は変わるので、今後求められる必要性を予測することも必要

➡ (3)(4)－1: 諸元の「計画のコンセプト」に、「当初の施設計画」および「現在の施設計画」を追加し、現在の施設計画を基に評価を行う

➡ (3)(4)－2: 利用効果において、社会経済情勢に合わせてコンセプトの転換要否を評価する項目を追加

必要性評価軸(案)

名称	大泉緑地			
計画面積	〇〇 ha (〇〇市 ha、△△市 ha)	一人あたり面積 (㎡/人)		
開設面積	〇〇 ha (〇〇市 ha、△△市 ha)	諸元追加		参考(府平均)
事業認可面積	〇〇 ha	南大阪都市計画区域	都市公園	〇〇 > 5.28
未事業面積	〇〇 ha (うち市街化調整区域)	10ha以上の公園		〇〇 > 1.31
計画決定(未事業区域)	〇〇年〇月〇日	都市公園		〇〇 > 5.28
圏域人口	〇〇 人	行政区画(〇〇市)	住区基幹公園	〇〇 > 1.81
交通アクセス	公共交通機関: 〇〇線 〇〇駅 道路: 〇〇線、〇〇ICより〇km	緑被率	〇〇%	> 14.0%
		他の土地利用規制		〇〇

現在における上位計画の位置づけ
みどりの大阪推進計画…… 大阪府公園基本構想…… 市町村緑の基本計画 等……
計画のコンセプト
大阪緑地計画(s16)…… 大阪地方計画(s38)…… 当初の施設計画…… 現在の施設計画……

修正(1)-1
「上位計画の位置づけ」、
「コンセプト」追加

修正(3)(4)-1
当初および現在の「施設計画」
追加

◆必要性評価(機能別)(案)

項目		評価内容	
みどりの効果	利用効果	スポーツ・健康増進効果	4-1 当公園のコンセプトははスポーツ・健康増進等を目的としたものであるか。 「NO」であれば4-4へ
			4-2 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
			4-3 未事業区域の施設計画は広域需要(要望や圏域における希少性)に対して貢献するものか
			4-4 未事業区域の整備は、スポーツ施設(陸上競技場、テニスコート、プールなど)の需要に対して貢献するものか
			4-5 未事業区域の整備は、周辺地域に圏域利用者の需要を満たす程度の公営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
		憩い・癒し効果	4-6 未事業区域のコンセプトは、府民のニーズや社会経済情勢の変化においても方向性の転換は必要ないか
			4-7 未事業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」であれば4-6へ
			4-8 未事業区域の整備は、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、利用者の満足度の向上に貢献するものか
			4-9 未事業区域の整備は、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
			4-10 未事業区域の廃止により、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
媒体効果	商業・観光・文化等	商業観光	5-1 未事業区域の整備は、地域活性化や観光振興などに貢献するものか
			5-2 未事業区域は、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
			5-3 未事業区域において、広域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
		福祉教育文化等	5-4 未事業区域の整備は、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
			5-5 未事業区域の整備は、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
			5-6 未事業区域の整備は、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
			5-7 未事業区域の整備は、現開設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
		価値	5-8 未事業区域の整備は、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ものか
			5-9 未事業区域の廃止は、公園の配置計画に影響をもたらすものか
			5-10 未事業区域の整備は、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ものか
都市計画上の確認	配置	6-1 未事業区域の廃止は、公園の配置計画に影響をもたらすものか	
		6-2 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	
		6-3 未事業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	
		6-4 未事業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、未事業区域の必要性を低下させる動向があるか	
		6-5 都市計画上、上位計画や関連計画との整合を図るために未事業区域の整備は必要か	

修正(1)-2
コンセプトの確認

修正(3)(4)-2
コンセプトの転換要否
の評価を追加

「YES」であれば転換すべき項目に戻る
(4-2 or 4-5)

修正(2)
「関連計画」との整合を評価する
項目を追加

その他、
「延焼遮断の幅員確保に寄与するか」(防災)、
「アクセス性の向上」や「地域のブランド力向上、経済効果に貢献するか」(商業・観光等)
などの項目を追加

修正(2)
「都市計画上の確認」項目を
追加

2. ケーススタディ【候補公園の絞り込み】

◎候補公園の絞り込み

タイプ別		対象となる府営公園例
全域市街化区域	市街地	久宝寺緑地、服部緑地
市街化区域 +市街化調整区域	市街地縁辺部	大泉緑地、寝屋川公園
全域市街化調整区域	現況樹林地	蜻蛉池公園
	現況農地	—

様々なフローのパターンを検証できるよう、
現況土地利用等を一定加味して選定

2. ケーススタディ検討結果(大泉緑地)

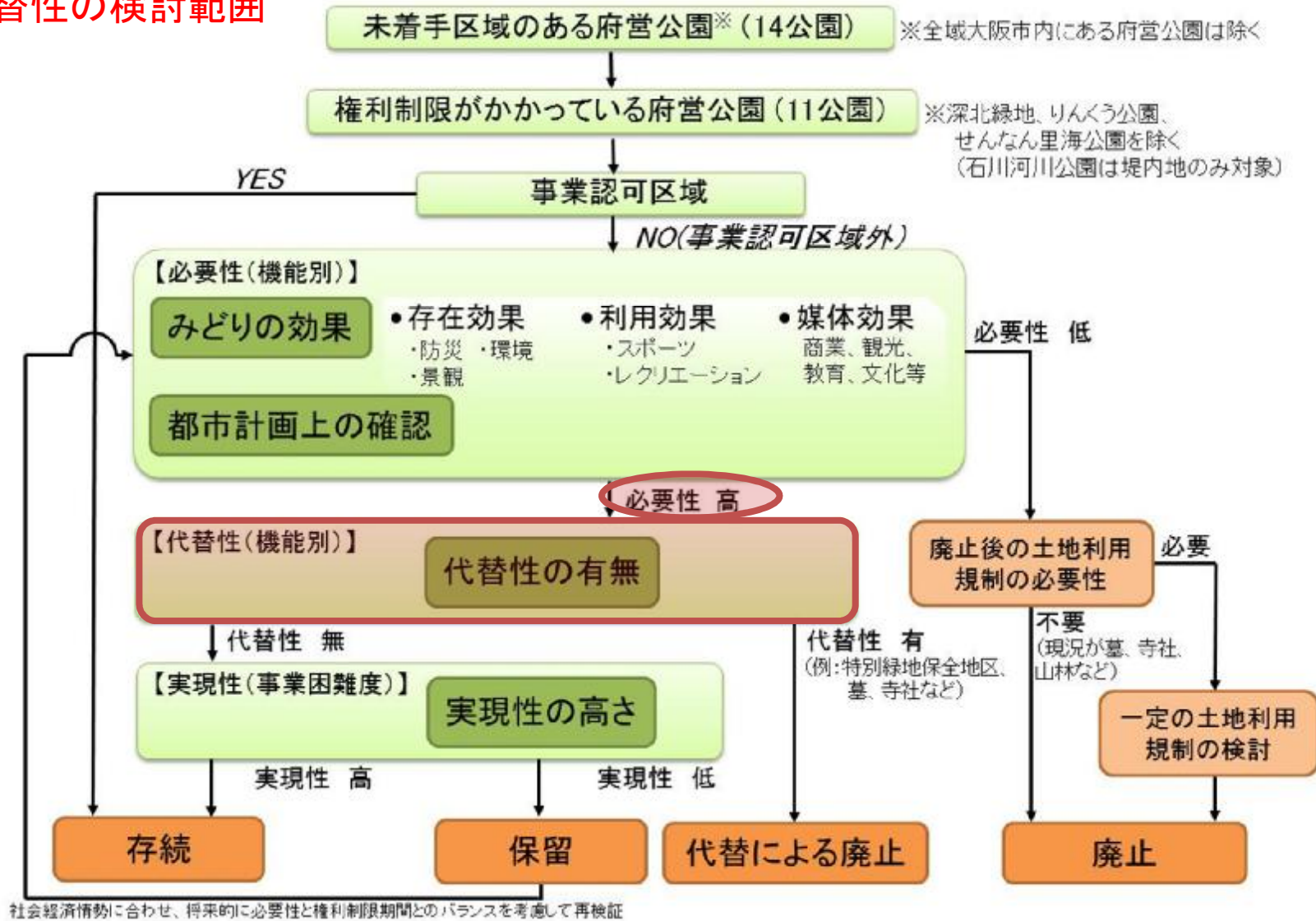
3. // (蜻蛉池公園)

4. // (久宝寺緑地)

別冊

5. 代替性評価軸(案)

◎代替性の検討範囲



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

代替性の検討イメージ

都市公園と民有地緑化、既存の緑の保全
などの一体的イメージ



府営公園で想定される代替手法 1

現況樹林保全系

制度等	タイプ	インセンティブ
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 土地の買い入れ申出が可能 等
②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
③風致地区	樹林、住宅地 等 緩い規制型 (地域地区)	—
④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
⑤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
⑥樹林地維 持管理助成 事業等 (横浜市他)	管理費助成型 (保全型)	維持管理負担の軽減

考えられる活用パターン

パターン	活用制 度等
開発圧が高く、樹林等を 現状凍結的に規制する	①
開発圧が低く、樹林等を その特性に応じて規制 する	②
開発圧が低く、樹林等を 緩やかに規制する	③
樹林等を規制しながら行 政が整備管理する	①+④ ②+④
樹林等を規制しながら行 政が整備管理し公開す る	①+⑤ ②+⑤ ③+⑤
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+⑥ ②+⑥

府営公園で想定される代替手法 1

現況農地保全系

制度等	タイプ	インセンティブ	備考
⑦農用地区域	強い規制型	農業基盤整備が可能	
⑧生産緑地	一定の規制型 (30年間)	固定資産税、都市計画税 農地課税 相続税納税猶予等	買い取り申し出による解除リスクあり
⑨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	担保性が低い
⑩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	

考えられる活用パターン

パターン	活用制度等
市街化調整区域の農地を長期に渡り良好に維持する	⑦
市街化区域で農地を一定期間良好に維持する	⑧
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	⑨
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	⑩

府営公園で想定される代替手法 2

民有地緑化系

制度等	タイプ	インセンティブ
⑪緑化地域	民有地緑化義務型	—
⑫地区計画 (緑化率規制等)	民有地緑化義務型	—
⑬緑地協定	民有地緑化協定型	—

その他代替策系

土地利用	タイプ
⑭墓地	現況代替型
⑮寺、神社	現況代替型

考えられる活用パターン

パターン	活用制度等
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、公園等と一体となった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	⑪
上記で、セットバック等複合型の誘導が必要な場合	⑫
上記で、土地所有者全員の合意形成が図れる場合	⑬

パターン	活用制度等
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、墓地を代替とみなす	⑭
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、寺社を代替とみなす	⑮

代替性評価軸(案)

必要性評価軸における機能のカテゴリー

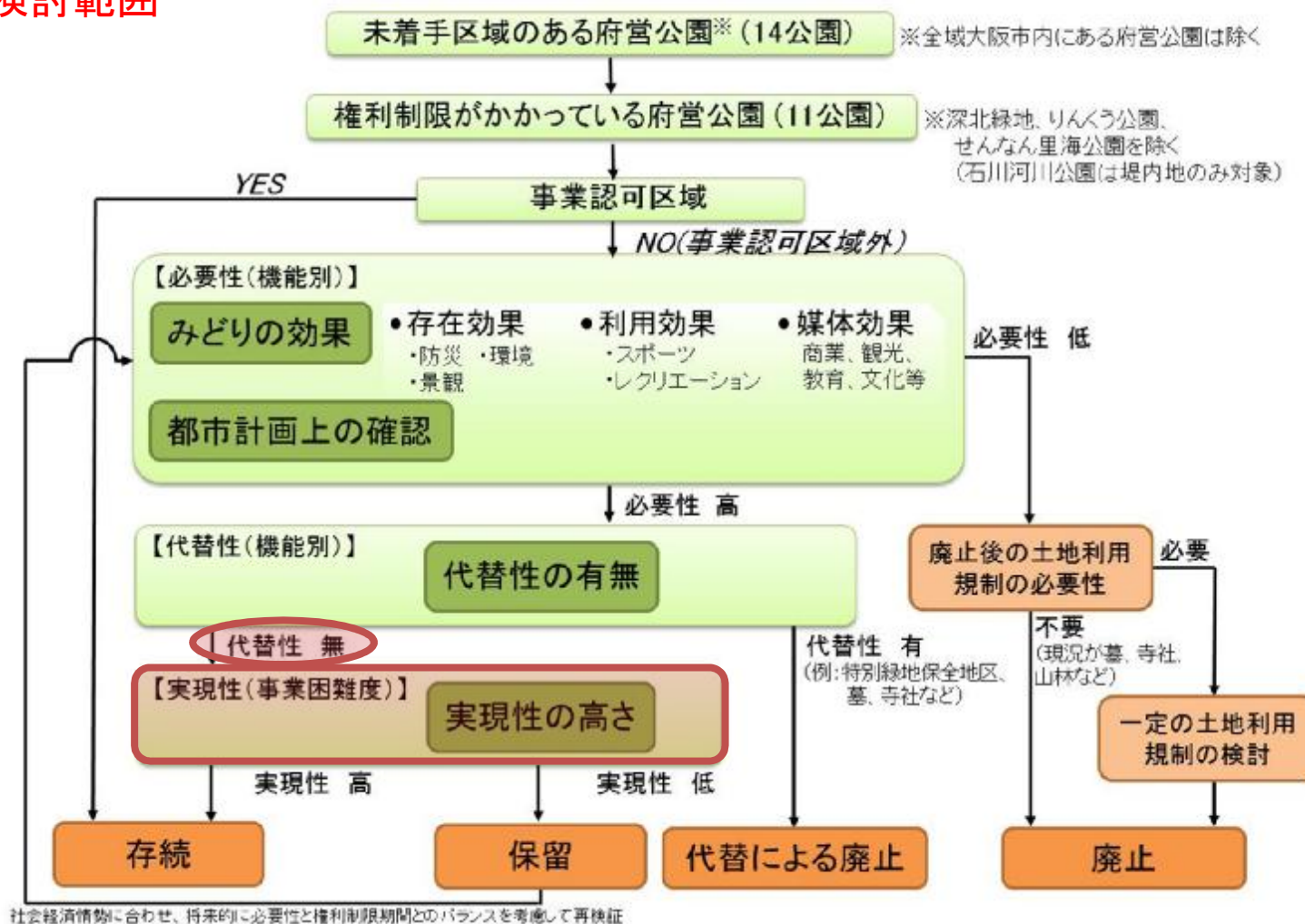
機能ごとの代替性の有無を検討

他機能との関連性も含めた総合評価

効果	項目	必要性の総合評価	代替性評価		代替性の総合評価	高機能評価の要否
			区域内において本機能を満足できる、都市計画公園以外の代替手段があるか	代替性の有無		
存在効果	防災	広域避難地に接続する避難路の確保が必要。	No	Yes	市民緑地あるいは管理協定の緑地等による代替が可能と考えられる。	否
	遊歩	未事業区域は、千早緑地から神崎川につながる広域的なエコロジカルコルダの一部であり、みどりのネットワークの確保が必要。	No	Yes	特別緑地保全地区あるいは緑地保全地域の指定により、代替が可能と考えられる。	否
	景観	未事業区域は、神崎川から千早緑地につながる連続したみどり景観の一部を担っており、保全が必要。	No	Yes	〃	〃
利同効果	スポーツレクリエーション	未事業区域は、竹林等が主体の丘陵地となっており、竹林景観を崩しむための敷集路等の整備は必要。	No	Yes	市民緑地あるいは管理協定の緑地等により代替が可能と考えられる。	否
媒体効果	商業・観光・教育・文化等	未事業区域は、竹林等が主体の丘陵地となっており、園遊体験などの薄着学習フィールドとしての活用が可能。	No	Yes	〃	〃

6. 実現性評価軸(案)

◎実現性の検討範囲



代替性の無い機能及びエリアについて、公園としての実現性について検討

実現性の尺度は、現況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、判断することとする

実現性評価軸(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
から相対評価

実現期間も考慮し、
総合評価

土地利用状況	公民種別	該当	買収難易度(コスト除く) (個別事情により判断が異なる場合は、 修正)	コスト (地価及び面積等 から相対的判断)		総合評価 (買収難易度及 びコストより、実 現期間を考慮し、 総合評価)		評価理由
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

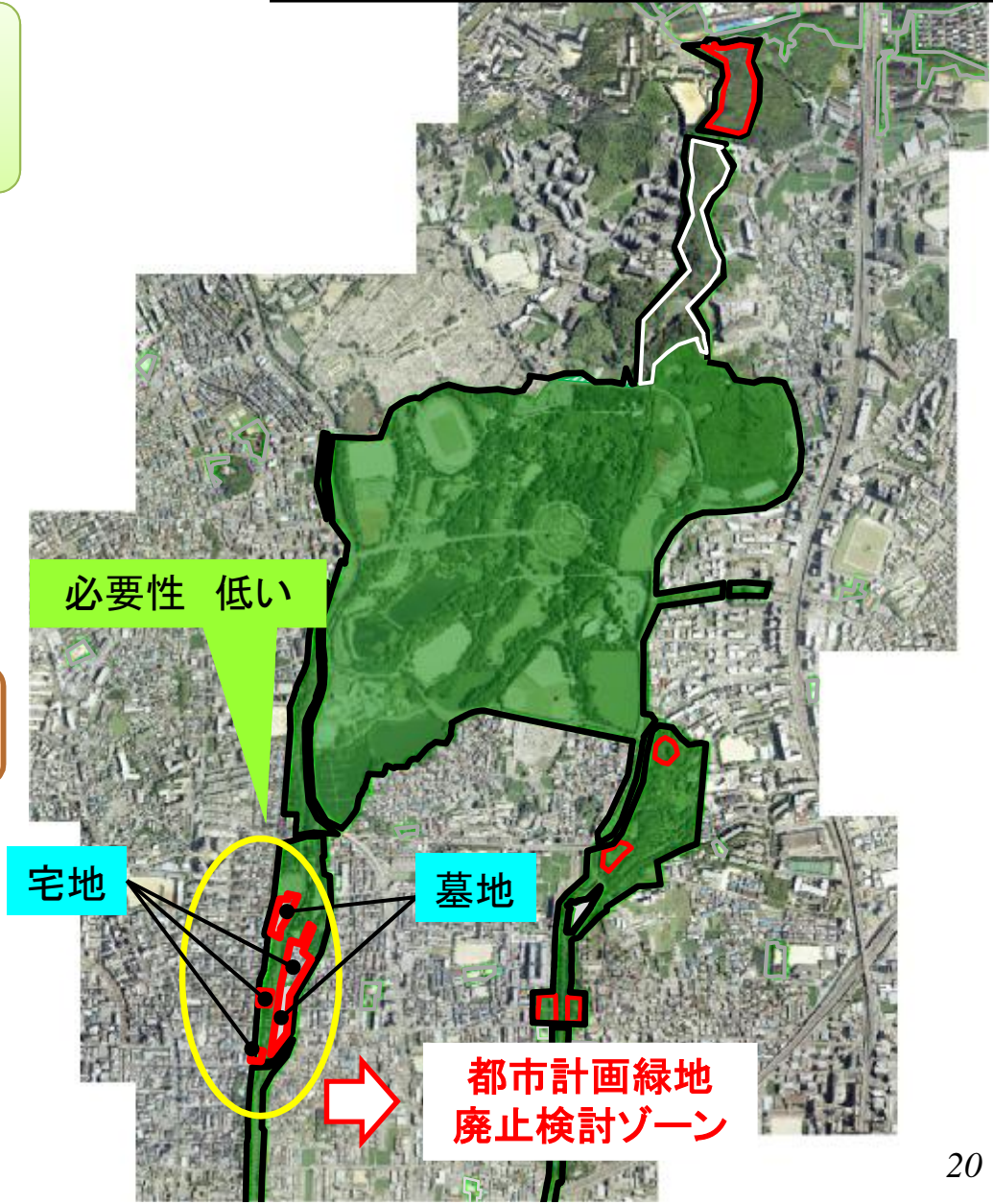
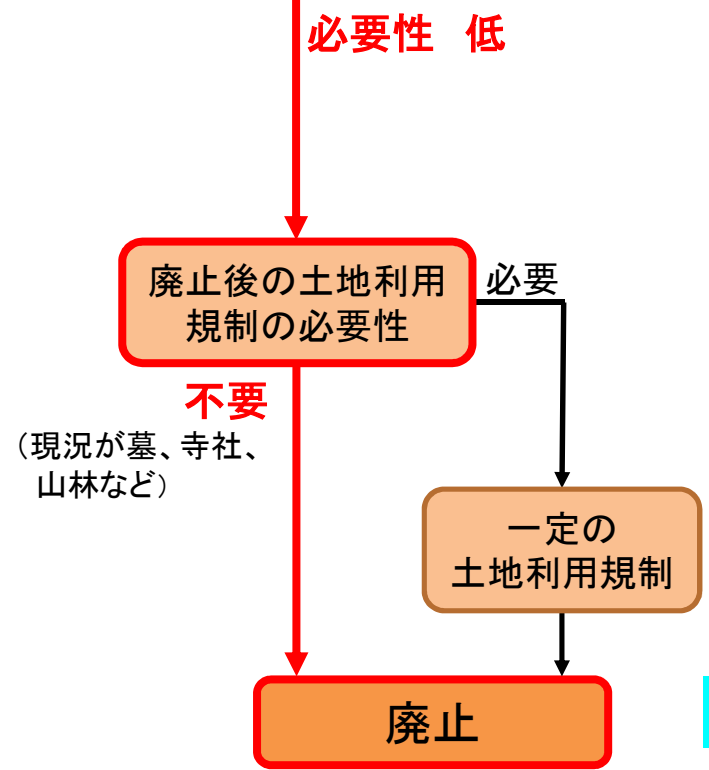
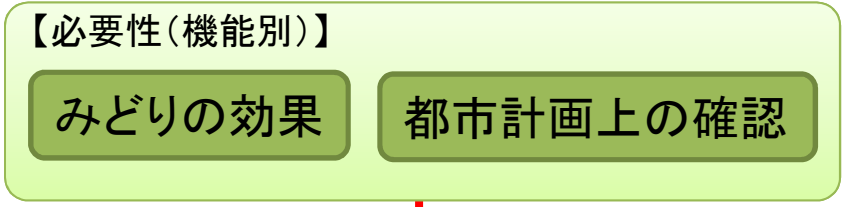
廃止後の土地利用について規制が不要な場合

土地利用規制が不要な場合の例

現況土地利用	市区・調区	考え方
①墓地	市区・調区	転用される可能性が低い
②寺、神社	市区・調区	転用される可能性が低い
③良好な宅地	市区・調区	既に良好に土地利用されている
④樹林地	調区	開発圧が低い

(参考) 土地利用規制が不要な事例(服部緑地)

※当図面は、都市計画公園の見直しの考え方について検証するためのケーススタディであり、実際の都市計画変更案を示すものではない。



廃止後の土地利用について規制が望ましい場合

土地利用規制が望ましい場合とは、

市街化調整区域において、都市計画公園緑地が廃止されると、開発等の圧力が高く土地利用が悪化し、隣接する都市計画公園緑地(存続区域)にも悪影響が及ぶ懸念がある場合

考えられる土地利用

農地



対策例

考え方	手法例
農地として良好に維持すべき場合	農業振興地域指定＋農用地指定
市区縁辺部等で良好な土地利用環境に誘導する必要がある場合	市街化調整区域の地区計画、風致地区など

※本手法は例示であり、個別課題に応じ、市町村等と時期等も含めた協議を行うこととし、これらの手法の付置が必ずしも都市計画公園緑地廃止の条件ではない。

7. 今後のスケジュール

平成23年8月 第1回都市計画審議会

- 《第1回委員会》
- ①現状や背景、現状分析を受けた見直しのスタンスの整理
 - ②社会経済情勢に応じた府営公園として必要な機能とその評価方法の整理

- 《第2回委員会》
- ③代表的な公園における見直しプラン検討(ケーススタディ)
 - ④代替性 評価軸の整理
 - ⑤実現性 評価軸の整理

《第3回委員会》 ⑥府営公園の見直し方針の整理 (見直しフローの整理)

平成24年2月 第2回都市計画審議会 見直し方針(案) 報告

平成24年2月 パブリックコメントの実施

平成24年3月 見直し方針 策定 公表