

# 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)

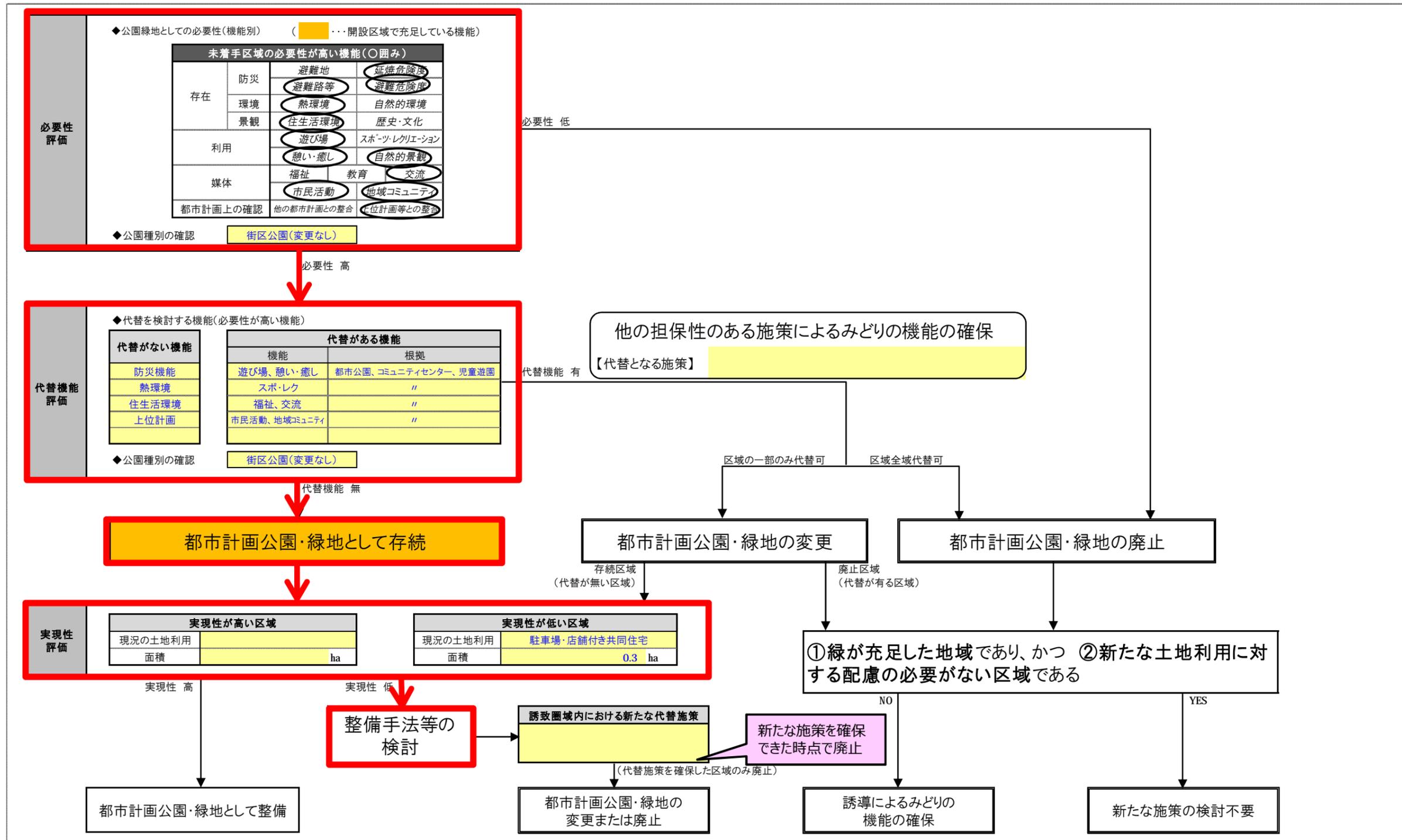
○評価結果フロー

【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	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。		

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。	
以上により、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 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	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	〃	m	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、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(散歩道、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	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	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。		
		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			
		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。			
		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。			
		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	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

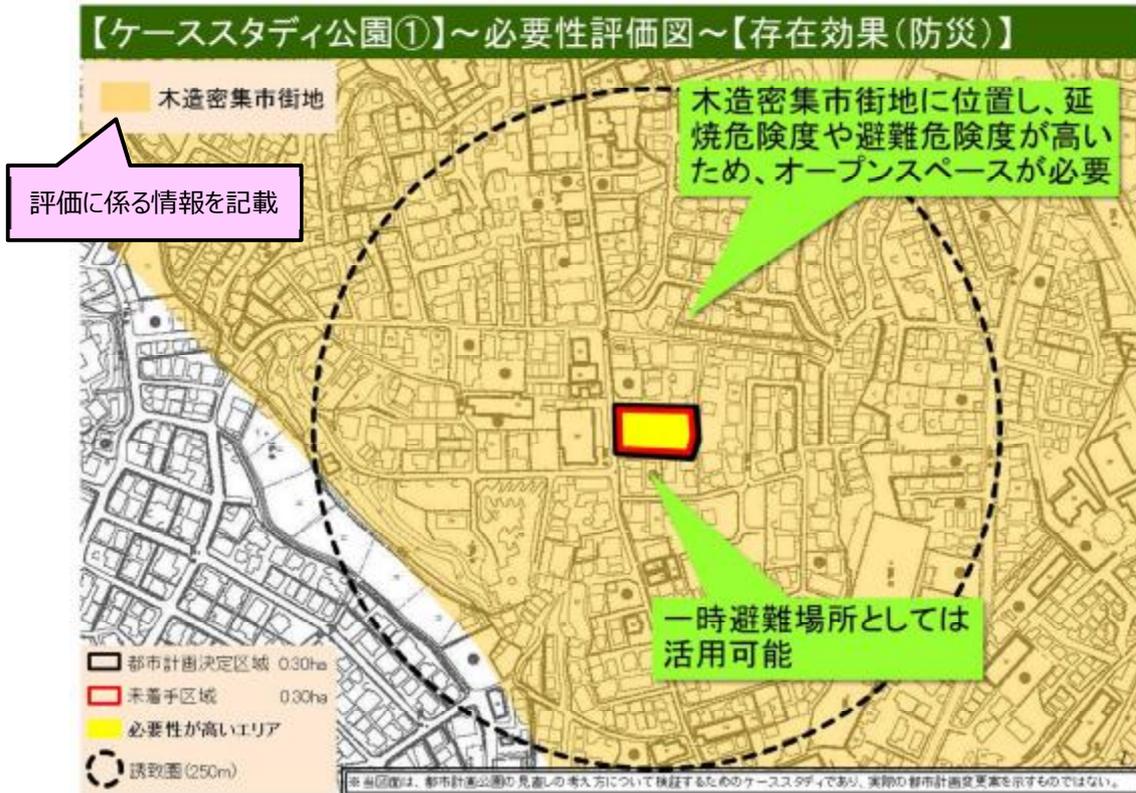
○実現性評価カルテ

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	”
			大	小	高い	低い	
			大	小	高い	低い	
			大	小	高い	低い	
			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。

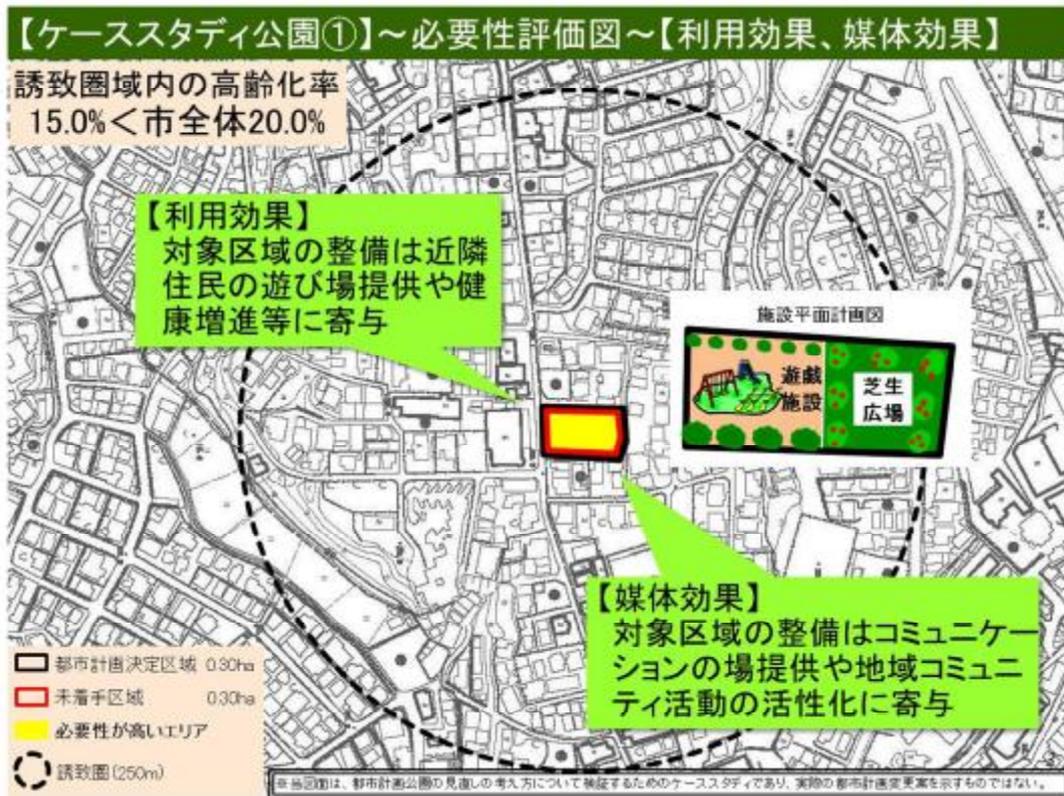
◆必要性評価図【存在効果（防災）】



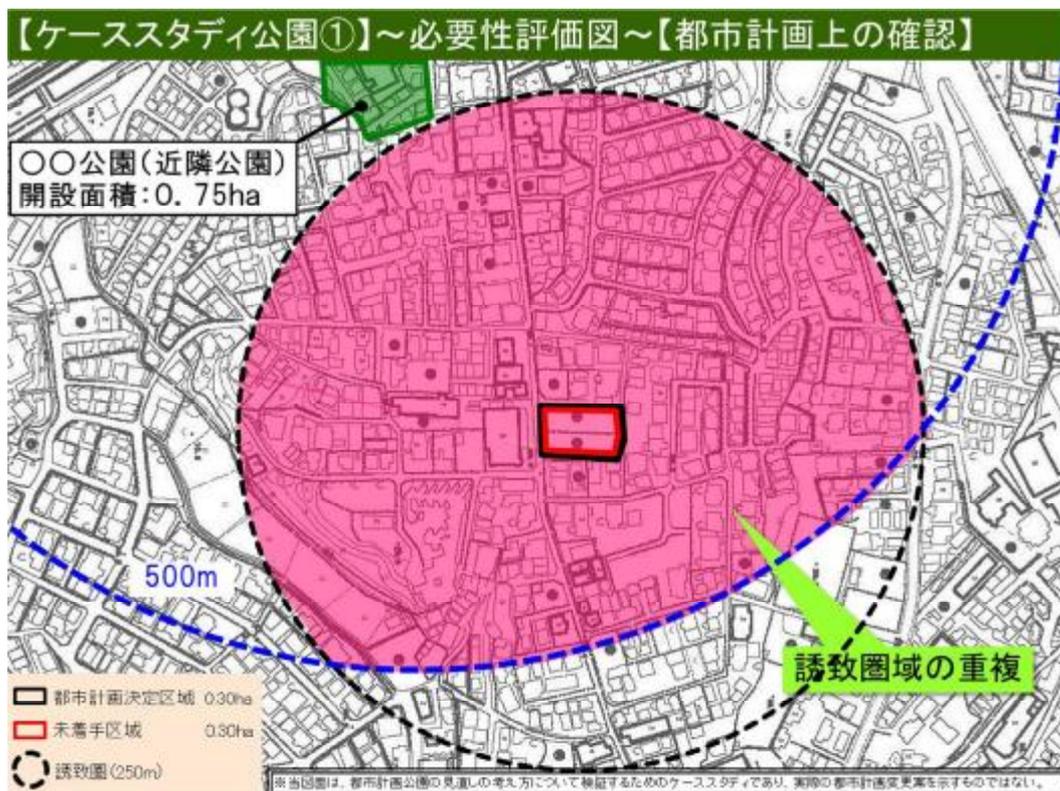
◆必要性評価図【存在効果（環境・景観）】



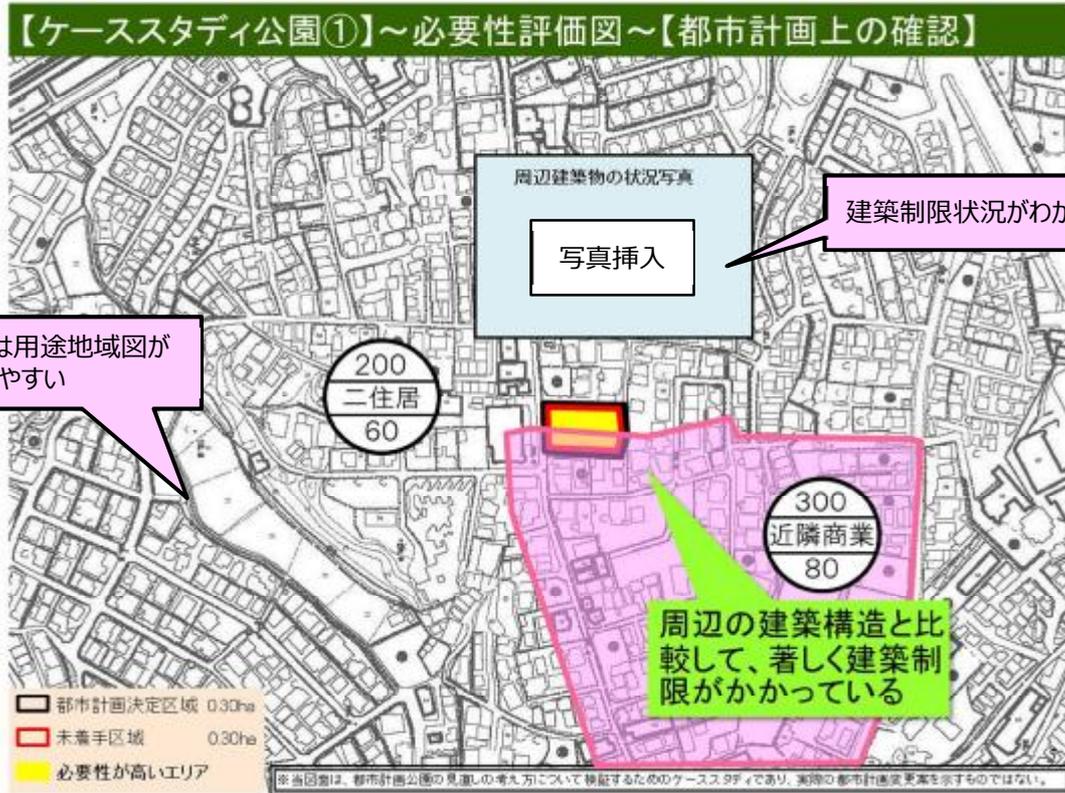
◆必要性評価図【利用効果・媒体効果】



◆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）



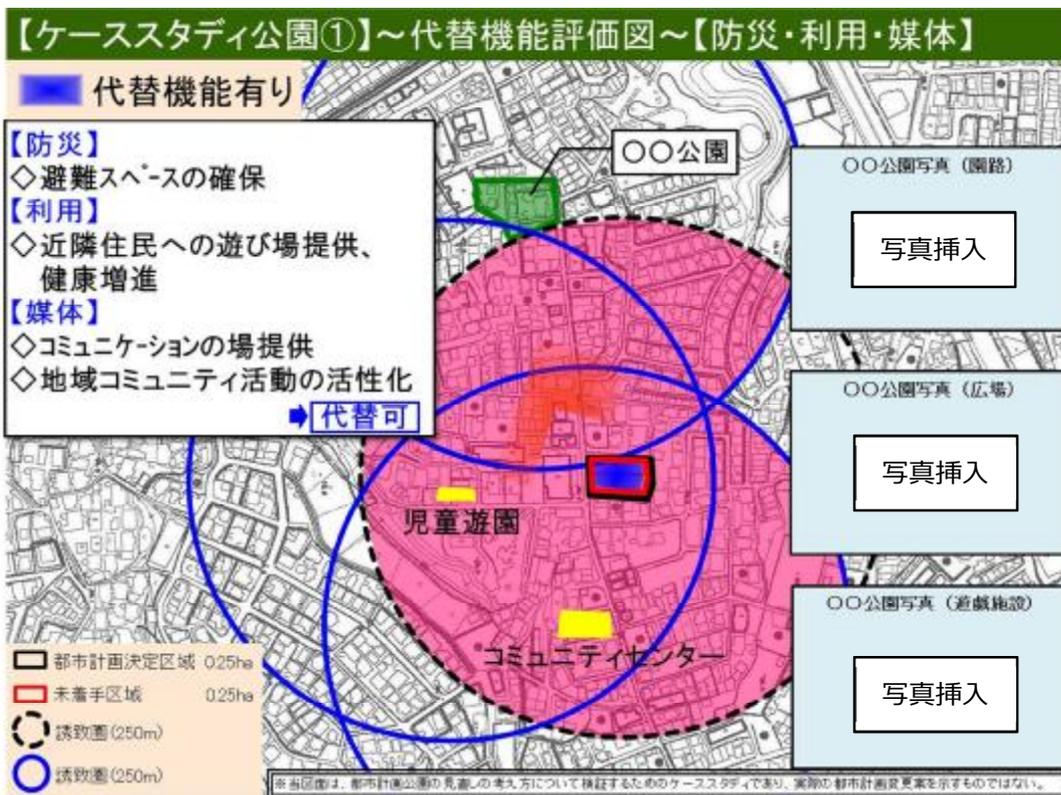
◆必要性評価図とりまとめ



◆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

