

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)
【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)
【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)
【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)
【地域防災計画】…位置づけなし
都市計画を定めた理由(当初求められていた機能)
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。
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
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(ブランコ、すべり台、ジャングルジム、鉄棒)
・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)

○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。		

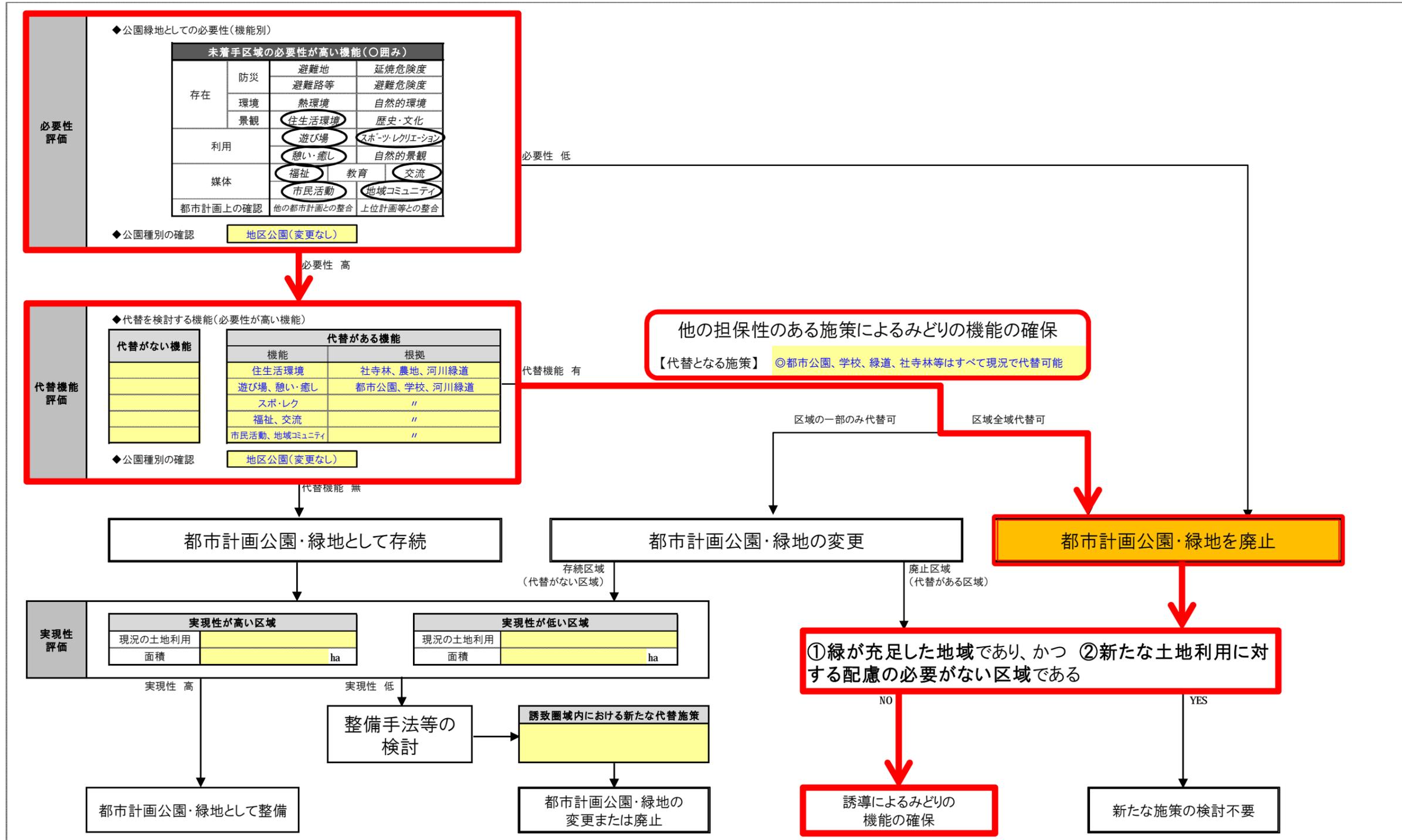
都市計画決定当初に求められていた機能(○囲み)			
存在	防災	避難地	延焼危険度
		避難路等	避難危険度
	環境	熱環境	自然的環境
利用	景観	住生活環境	歴史・文化
		遊び場	スポ・ツレクリエーション
媒体		憩い・癒し	自然的景観
		福祉	教育
		市民活動	地域コミュニティ

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

以上により、**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	一部埋蔵文化財包蔵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	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。
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		
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		
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	

必要性が高い機能についてのみ評価

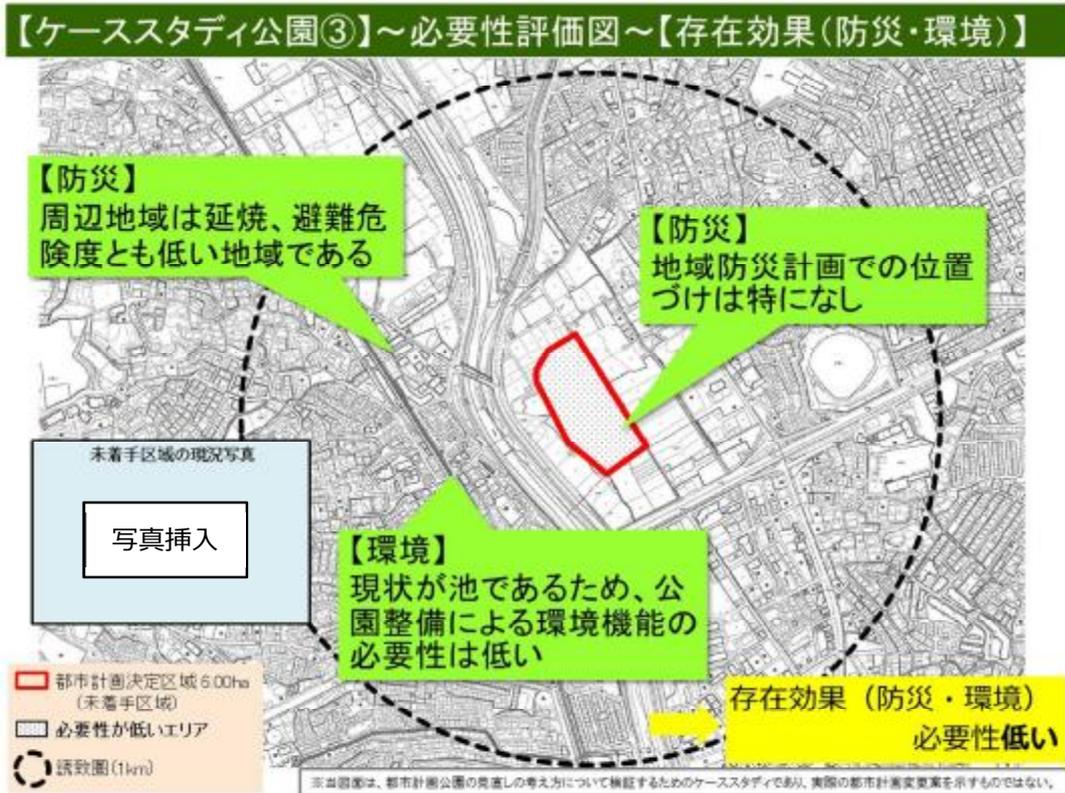
○評価カルテ（誘導によるみどりの機能確保の確認カルテ）

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）】



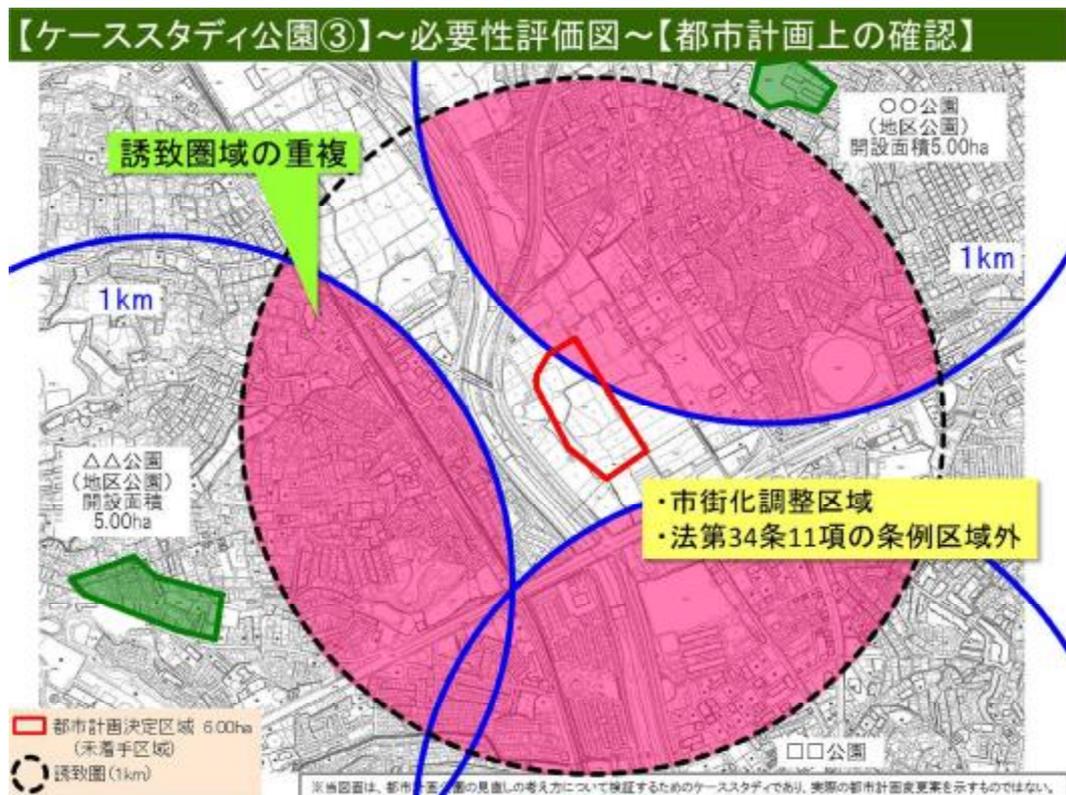
◆必要性評価図【存在効果（景観）】



◆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

