

長期未着手都市計画公園・緑地（尼崎市決定）の見直しについて

1 背景

都市計画公園・緑地は、安全で安心な都市の形成や、快適な都市環境の創出を図る上で、都市の根幹となる施設として都市計画決定され、地域の状況や土地権利者の意向等を勘案しながら、事業の実施に鋭意取り組んできた。

一方、都市計画公園・緑地の中には、都市計画決定後、長期間を経ても事業化に至らないものが多く存在しており、時間の経過の中で、公園の必要性や周辺の状況等が変化しているものもあると考えられる。

こうした長期未着手の都市計画公園・緑地については、地権者への長期間にわたる権利制限が問題となっており、国の都市計画運用指針においても、必要性等の検証を行い適時適切な見直しを行うことが望ましいという考え方が示される中で、その見直しの動きが全国的なものとなっている。

このような中、平成25年8月には、兵庫県が策定した「都市計画公園・緑地（市町決定）の検証に関する基本的な考え方」が、県下市町に示され、また、平成26年7月に改定した本市「緑の基本計画」において、都市計画決定されたものの事業化に至っていない都市計画公園・緑地の適切な見直しを進めていくとしていることから、この度、市決定の長期未着手都市計画公園・緑地の見直しを行うものである。

2 本市の都市計画公園・緑地の整備状況

（平成29年4月1日現在）

種 別		計 画	供 用	未供用	供用率 (%)
都市計画公園	箇所数（箇所）	206	191	55	58
	面積（ha）	176.02	102.26	73.76	
都市計画緑地	箇所数（箇所）	10	10	4	44 (89)
	面積（ha）	166.61 (81.61)	72.61 (72.61)	94.0 (9.0)	

※ 県立公園（1箇所）を含む

※ 都市計画緑地の括弧内は、計画決定区域に武庫川河川敷緑地の水面図（85ha）を含まない場合の数値

※ 箇所数は、一部供用の公園・緑地が「供用」と「未供用」に重複して計上されている

※ 面積は、四捨五入による表示のため合計が合わないところがある

3 見直しの対象

都市計画決定されたものの事業化に至っていない都市計画公園・緑地のうち、概ね10年以内に整備計画が示されているものなどの見直し対象外を除いた48公園・3緑地（以下「長期未着手公園・緑地」という。）を対象とする。

4 見直しの手順

対象となる長期未着手公園・緑地について、県の「都市計画公園・緑地（市町決定）の検

証に関する基本的な考え方」を参考に、緑の基本計画に示す本市独自の視点を加えて、その必要性、代替性、実現性、地域固有の要素などを総合的に検証し、個々の長期未着手公園・緑地について、「存続」、「面積縮小」又は「廃止」の方針を示していく（別紙1参照）。

5 これまでの経緯

平成27年11月に都市計画審議会に見直しを行っていく旨を報告した後、庁内で検討を進め、平成29年4月には見直し方針の素案（たたき台）を作成し、熟度が低い段階で市民説明会を実施した。

市民説明会の開催状況

期間：平成29年4月17日～4月20日までの4日間

参加者：3名

素案（たたき台）に対する意見：特になし

6 検証結果（素案）

種別	検証結果（見直し方針）（箇所）				見直し前（ha）			見直し後（ha）	
	存続	面積縮小 （未供用の 一部）	面積縮小 （未供用の 全部）	廃止	計画面積	供用面積	未供用面積 （見直し対象）	未供用面積の うち存続面積	未供用面積の うち廃止面積
街区公園	5	4	14	5	11.19	4.60	6.59	1.63	4.96
近隣公園	1	1	8	2	25.1	14.7	10.4	0.5	9.9
地区公園	3	1	0	0	20.8	15.3	5.5	2.6	2.9
総合公園	1	1	0	0	26.4	7.5	18.9	17.2	1.7
運動公園	0	0	0	1	27.2	0.0	27.2	0.0	27.2
特殊公園	0	1	0	0	3.4	0.1	3.3	2.8	0.5
小計	10	8	22	8	114.09	42.24	71.85	24.69	47.16
都市計画緑地	1	2	0	0	143.3	51.1	92.2	91.9	0.3
合計	11	10	22	8	257.39	93.34	164.05	116.59	47.46

7 今後の予定

平成29年11月 市民意見公募（パブリックコメント）（素案公表・意見募集）

平成30年1月 都市計画審議会（報告）

平成30年3月 見直し方針を策定・公表

平成30年度以降 個々の公園緑地について、地域との合意形成を図った上で、都市計画変更素案を作成し、計画変更手続きを進める。また、存続するものについては、整備の推進に向けて、「（仮称）都市公園整備プログラム（案）」の策定に向けた検討を行う。

8 添付資料

- ・長期未着手都市計画公園・緑地（尼崎市決定）の見直しの考え方 別紙1
- ・長期未着手都市計画公園・緑地（尼崎市決定）の見直し方針（素案） 別紙2
- ・個別公園・緑地カルテ 別紙3

以上

長崎市の公園・緑地（長崎市決定）の現状：長崎公園緑地管理本部より

目 次

長期未着手都市計画公園・緑地（尼崎市決定）

の見直しの考え方

平成 29 年 8 月

尼 崎 市

長期未着手都市計画公園・緑地（尼崎市決定）の見直しの考え方

目 次

1 背景	1
2 見直しの対象及び基本方針	1
(1) 対象	1
(2) 基本方針	1
3 見直しの手順	2
(1) 現状把握	2
(2) 必要性の検証	3
① 上位計画における位置付け	
② 都市公園としての必要性	
表1 都市公園の規模・配置基準	
(3) 代替性の検証	5
① 上位計画で求められる機能の代替性	
② 都市公園の機能の代替性	
表2 代替施設一覧	
(4) 実現性の検証	5
(5) 地域固有の要素を含めた総合的な検証	6
4 見直し後の手続き	6
(1) 面積縮小及び廃止候補の公園・緑地	6
(2) 存続する公園・緑地	6
5 都市計画変更後の良好な住環境の確保について	6

資料

- 別紙1 見直しの対象となる都市計画公園・緑地 一覧表
- 別紙2 見直しの対象となる都市計画公園・緑地 配置図
- 別紙3 見直しフロー

1 背景

都市計画公園・緑地は、安全で安心な都市の形成や、快適な都市環境の創出を図る上で、都市の根幹となる施設として都市計画決定され、地域の状況や土地権利者の意向等を勘案しながら、事業の実施に鋭意取り組んできた。

一方、都市計画公園・緑地の中には、都市計画決定後、長期間を経ても事業化に至らないものが多く存在しており、時間の経過の中で、公園の必要性や周辺の状況等が変化しているものもあると考えられる。

こうした長期未着手の都市計画公園・緑地については、地権者への長期間にわたる権利制限が問題となっており、国の都市計画運用指針においても、必要性等の検証を行い適時適切な見直しを行うことが望ましいという考え方が示される中で、その見直しの動きが全国的なものとなっている。

このような中、平成 25 年 8 月には、兵庫県が策定した「都市計画公園・緑地（市町決定）の検証に関する基本的な考え方」が、県下市町に示され、また、平成 26 年 7 月に改定した本市「緑の基本計画」において、都市計画決定されたものの事業化に至っていない都市計画公園・緑地の適切な見直しを進めていくとしていることから、この度、市決定の長期未着手都市計画公園・緑地の見直しを行う。

2 見直しの対象及び基本方針

（1）対象

都市計画決定されたものの事業化に至っていない都市計画公園・緑地（尼崎市決定のもので、部分供用しているものを含む。）55 公園・3 緑地のうち、見直し対象外（※1）のものを除いた 48 公園・3 緑地（以下「長期未着手公園・緑地」という。）を対象とする（対象一覧：別紙 1、2）。

※1 見直し対象外

（ア）事実上の全域供用状態にあるもの（面積の不整合等によるもの。今後、面積の精査等を行って整合を図っていく。）

・稲川東公園、久々知川公園、北竹谷公園、稲川公園

（イ）都市計画決定（変更）後概ね 20 年以内のもの、又は概ね 10 年以内の整備計画が示されているもの

・宮の北公園、開明中公園、尼崎城址公園

（2）基本方針

対象となる長期未着手公園・緑地について、県の「都市計画公園・緑地（市町決定）の検証に関する基本的な考え方」を参考に、本市独自の視点（※2）を加えて、その必要性、代替性、実現性、地域固有の要素などを総合的に検証する。

検証の結果、個々の長期未着手公園・緑地について、「存続」、「面積縮小」又は「廃止」の方針を示していく。なお、既に供用されている区域については都市公園の保存規定（※3）が適用されていることから、存続を前提としている。

※2本市独自の視点

緑の基本計画に定められた、本市の都市特性に応じた都市公園の配置基準や標準面積など。

都市公園法による標準的な基準によることなく、住民が最も身近に利用できる「身近な公園（街区、近隣公園）はきめ細やかに、都市の根幹となり複合的な機能を有する「大規模公園（地区、総合公園）も偏りなく適切に配置していくことし、住区基幹公園については適正規模も定めた。詳細は表1参照。

※3都市公園の保存規定（都市公園法）

（都市公園の保存）

第十六条 公園管理者は、次に掲げる場合のほか、みだりに都市公園の区域の全部又は一部について都市公園を廃止してはならない。

- 一 都市公園の区域内において都市計画法の規定により公園及び緑地以外の施設に係る都市計画事業が施行される場合その他公益上特別の必要がある場合
- 二 廃止される都市公園に代わるべき都市公園が設置される場合
- 三 公園管理者がその土地物件に係る権原を借受けにより取得した都市公園について、当該貸借契約の終了又は解除によりその権原が消滅した場合

① 現状把握【STEP1】

個々の長期未着手公園・緑地毎に都市計画の決定内容、上位計画における位置付け、計画区域の状況等を整理する。

② 必要性の検証【STEP2】

上位計画における位置付けや周辺の都市公園の配置状況、既整備面積等から都市公園としての必要性の有無について検証する。

③ 代替性の検証【STEP3】

②で必要とされた機能の代替手法の有無について検証する。

④ 実現性の検証【STEP4】

整備コストや住民の理解等を勘案し、未供用区域の整備が見込めるかどうか検証する。

⑤ 地域固有の要素を含めた総合的な検証【STEP5】

②から④までの必要性や代替性、実現性の検証結果のほか、住民ニーズやまちづくりの観点、都市計画制限の影響等、個々の実情と特性に応じた地域固有の要素などを総合的に検証する。

3 見直しの手順

（1）現状把握

① 都市計画の決定内容

都市計画決定（変更）時の図書を基に、位置、計画区域、面積、目的等、当時の考え方を整理する。

② 上位計画における位置付け

都市計画区域マスタープラン（県）、都市計画マスタープラン、緑の基本計画、地域防災計画等における現在の位置付けを確認する。

③ 計画区域の状況

計画区域の供用状況、概算事業費（※4）、計画区域を含むその周辺についての地理及び土地利用の状況等を整理する。

※4 概算事業費の算出方法

用地買収費、工事費、移転補償費（計画区域内に建築物がある場合）の合計を概算事業費として算出する。

用地買収費：公園の未供用区域の近接地における国土交通省地価公示による評価額に路線価を割戻して算出した価格と未供用区域面積（㎡）（市有地を除く）から算出する。

工事費：近年の公園整備費を参考に算出した㎡あたりの単価（円/㎡）と未供用区域面積（㎡）から算出する。

移転補償費：（市有地以外の用地において建築物が存在する場合）建築物の延床面積（㎡）と再建築単価（円/㎡）から算出する。

（2）必要性の検証

① 上位計画における位置付け

「緑の基本計画（※5）」や「地域防災計画（※6）」などの上位計画において位置付けがある場合、必要性があるものとみなす（→代替性の検証に進む）。

また、位置付けがない場合、都市公園としての必要性の検証を行う（→②に進む）。

※5 緑の基本計画

緑のネットワークの考え方における、「緑の拠点」（環境保全・景観形成・文化レクリエーション・防災の各拠点）または「緑の軸」に位置付けられているか

※6 地域防災計画

「大火災避難場所」または「地域防災拠点」に位置付けられているか

② 都市公園としての必要性

緑の基本計画で定める誘致距離や標準面積（表1）に従い、都市公園としての必要性について検証する。

ア 身近な公園（街区公園・近隣公園）

ⅰ 街区公園

全域未供用で未充足地である場合、又は一部未供用で標準面積未満であり、かつ未充足地である場合は、都市公園としての必要性があるものとみなす（→代替性の検証に進む）。

また、全域未供用で充足地にある場合は、都市公園としての必要性がないものとみなし、廃止候補とする。

一部未供用で標準面積以上である場合、又は一部未供用で標準面積未満であり、かつ充足地である場合は、都市公園としての必要性がないものとみなす。この場合、廃止にあたっての判断材料の一つとして考慮するが、既に一部供用されている公園であることから、未供用区域の存廃にあたっては、その状況を総合的に判断して決定することとする（→実現性の検証に進む）。

ii 近隣公園

以下の場合を除き、街区公園と同様の検証手順とする。

一部未供用で標準面積未満のものについては、公園の機能が十分に発揮できないため、公園の充足状況（※7）に関わらず都市公園としての必要性があるものとみなす（→代替性の検証に進む）。

※7充足地であるかどうかの判断

対象となる未着手公園・緑地が持つ誘致圏の概ねすべての区域が、周辺の他の都市公園の誘致圏域によりカバーされている場合は充足地とする。

イ 身近な公園以外の公園（地区公園・都市基幹公園・都市緑地）

都市計画決定（変更）当時と現在の状況を比較し、必要とされた機能に変化があるかどうか、あるいは供用部分のみで公園の機能が十分に発揮できるかどうかを検証する。

都市計画決定（変更）当時と変わらず必要性がある場合で、供用部分のみで必要とされる機能が十分に発揮できない場合は、都市公園としての必要性があるものとみなす。この場合、当該公園（当該公園の機能）そのものが必要であるということであり、当該公園の代替となるものはありえないため、代替性の検証は行わず、実現性の検証へ進む。

都市計画決定（変更）当時と比べて必要性がなくなったもので全域未供用の場合は廃止候補とする。

供用部分のみで必要とされる機能が十分に発揮できている場合は、必要性がないものとみなす。この場合、廃止にあたっての判断材料の一つとして考慮するが、既に一部供用されている公園であることから、未供用区域の存廃にあたっては、その状況を総合的に判断して決定することとする（→実現性の検証に進む）。

表1 都市公園の規模・配置基準（尼崎市緑の基本計画）

都市公園法による種別		規模（標準）	名 称	配 置	誘致距離				
住 区 基 幹 公 園	街区公園	0.05～1.0ha (0.20ha)	身近な公園 (小規模公園)	児童の利用に加え、高齢者の利用など、住民がもっとも身近に利用できる公園として、「歩いて行ける距離」に適正に配置します	250m				
	近隣公園	1.0～2.0ha (1.5ha)							
	地区公園	2.0ha～ (3.0ha)	大規模公園	都市の根幹となり、身近な公園の機能も併せ持った、複合的な機能を有する公園として、「自転車等で容易に行ける距離」に適正に配置します	2 km				
都 市 基 幹 公 園	総合公園	公園の機能を十分に発揮することが できる面積				運動公園	住民が容易に利用できる位置に、実現性などを考慮して配置します		
緩 衝 緑 地 等	特殊公園※		公園の機能を十分に発揮することが できる面積	特殊公園	既存の価値ある自然などを活かして配置します			—	
	都市緑地	都市緑地				自然的環境が残る場所や、まちかどなど都市景観の向上を図る位置に配置します			
	広場公園						広場公園		駅前や商業・業務系の土地利用が行われている地域など市街地の中心部に配置します
	緑 道								

(3) 代替性の検証

① 上位計画で求められる機能の代替性

長期未着手公園・緑地が上位計画に位置づけられている場合、周辺に上位計画で求められている機能の代替があるかどうか、あるいは供用部分のみでその機能が十分発揮できているかを検証する（→都市公園としての必要性の検証に進む）。

② 都市公園の機能の代替性

身近な公園（街区公園・近隣公園）については、都市公園のもつ機能である、環境・景観・文化レクリエーション・防災の4つの機能の全てが、当該公園の誘致圏域内にある代替施設（表2）により充たされている（標準面積より不足する面積に相当する代替施設がある）場合、代替性が一応あるとみなし、廃止にあたっての判断材料の一つとして考慮する（→実現性の検証へ進む）。

また、都市公園の4つの機能のうち一つでも充たさない場合は、代替性はないとみなす（→実現性の検証へ進む）。

表2 代替施設一覧

○：代替性あり △：代替性はあるが不十分

代替施設	環境・景観機能	文化レクリエーション機能	防災機能
都市公園	○	○	○
親水河川・河川緑地	○	○	○
街路樹	○		
生産緑地	○		△
学校	△	△	○
神社	○	△	△
寺院	△	△	
公民館・地区会館等		△	△
公営住宅	△	△	△

※子ども広場については見直しを行っている（担保性がない）ため対象としない。

なお、身近な公園以外の公園（地区公園・都市基幹公園・都市緑地）については、代替性の検証は行わず、実現性の検証へ進む。

(4) 実現性の検証

土地の取得状況や民有地の土地利用状況等の土地の現状、概算事業費等を勘案し、未供用区域の整備が見込めるかどうか検証する。

なお、公有地であっても現況の土地利用が道路や河川である場合、現況が墓地である場合などで、区域の整備が見込めない場合は、実現性がないとみなす。

（→地域固有の要素を含めた総合的な検証に進む）

（５）地域固有の要素を含めた総合的な検証

ここまでの必要性や代替性、実現性の検証結果のほか、住民ニーズやまちづくりの観点、都市計画制限の影響等、個々の実情と特性に応じた地域固有の要素などを総合的に検証し、「存続」、「面積縮小」又は「廃止」の方針を示す。

４ 見直し後の手続き

（１）面積縮小及び廃止候補の公園・緑地

面積縮小及び廃止候補については、廃止後の当該箇所の利用方針を含めて地域との合意形成を図った上で、都市計画変更手続を行う。

面積縮小及び廃止候補が上位計画等に位置付けられている場合は、都市計画変更手続の終了後、上位計画等への反映を行う。

なお、面積縮小（未供用の全部を廃止）候補のうち、周辺の公園の充足状況や供用部分の面積、形状等から判断し、供用部分のみを都市計画公園として存続する必要性のないものについては、都市公園として存続することを前提に、都市計画公園を廃止することについて検討していく。

（２）存続する公園・緑地

存続するものについては、整備の推進に向けて、（仮称）都市公園整備プログラム（案）の策定に向けた検討を行う。なお、存続する公園・緑地については、その事業計画が示されるまでの間、定期的に検証を実施することとする（検証のフォローアップ）。

また、見直しの結果を受けて、本市が目指すべき都市公園の整備目標（長期的な目標）の設定について、（都市公園条例の一部改正も含めて）検討していく。

５ 都市計画変更後の良好な住環境の確保について

都市計画変更後の良好な住環境を確保するため、尼崎市住環境整備条例や兵庫県環境の保全と創造に関する条例等の規定による敷地緑化による民有地緑化の推進や、地域の要望に応じた地区計画の活用を図っていく。特に、緑の軸（沿線の軸）に位置付けられている幹線道路沿いなどでは、沿道への緑化を誘導していくことで、景観に配慮した魅力的な緑づくりに取り組んでいく。

以 上