

飯田都市計画公園見直しガイドライン

令和7年2月

飯田市

目 次

1 見直しの背景・目的	
(1) 見直しの背景	1
(2) ガイドラインの目的	1
2 都市計画公園・緑地について	
(1) 公園・緑地の役割	2
(2) 都市計画公園とは	2
(3) 公園・緑地を都市計画に定める意義	3
(4) 都市計画公園・緑地の種別	3
(5) 標準的な都市計画公園・緑地の配置方針	4
3 都市計画公園の現状	
(1) 都市公園等の整備状況	6
(2) 未整備公園の整理	8
(3) 都市計画公園見直しの必要性	9
未開設、未整備区域を含む都市計画公園一覧	10
4 長期未着手の都市計画公園の課題	
(1) 長期未着手の問題点	11
(2) 飯田市特有の課題	11
5 見直しの進め方	
(1) 基本的な考え方	13
(2) 事前に行う事	13
(3) 見直しの進め方	14
見直し評価フロー	16
6 評価・検証方法	
(1) 検証にあたっての整理	17
(2) 評価項目と基準	18
(3) 変更の際の参考例	20
7 参考資料	22

1 見直しの背景・目的

(1) 見直しの背景

都市計画公園は、都市住民の健康増進やレクリエーションの場であると同時に、都市環境にうるおいをもたらし、災害時には避難地になるなど、健康・快適・安全な都市づくりにおいて必要不可欠な都市施設の1つであり、今後も計画的に整備及び維持・管理を進める必要があります。しかし、近年の人口減少・少子高齢化、経済の低成長や財政状況の悪化、市街地拡大傾向の抑制等に伴い、都市計画公園を取り巻く社会経済情勢は大きく変化してきています。そのため、都市計画決定後、長期末供用である都市計画公園については、役割や機能を検証し、その在り方を見直す必要性が高まっています。

長期にわたり整備の見通しが立たない都市計画施設が存在が全国的に問題視されるなか、国土交通省の技術的な助言となる『都市計画運用指針』では、「長期にわたり事業に着手されていない都市施設に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、(中略)都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい」とされています。

飯田市(以下、「本市」という。)においても都市計画公園の整備に順次取り組んでおり、本市では、合計42箇所、面積193.24haの公園・緑地を都市計画決定し、現在は、38箇所、144.23ha、74.6%の整備が完了しています。しかし、未開設公園の中には都市計画決定から既に60年以上経過しても未整備のままの公園や、開設済公園の中にも一部未開設部分の残る公園が存在しており、これらの公園の開設には今後も一定の年月を要する事が予想されます。

都市計画決定された都市計画施設の区域内では、都市計画法第53条の規定に基づき建築制限が課せられることから、未整備の状況が長期間に及ぶと周辺住民や地権者に対して様々な問題(建築の制限や、売買・建替え等の将来設計など。)を生じさせる可能性があり、都市計画に対する信頼性を損なうことも懸念されます。

このような状況を踏まえ、本市においても、長期にわたり未開設・未整備となっている都市計画公園について、その必要性を確認するなど都市計画の検証を行い、将来にわたり持続可能な公園整備を行うために、都市計画公園の見直しガイドラインを策定します。

(2) ガイドラインの目的

本ガイドラインは、今後の都市計画公園の効果的な整備及び維持管理に資することを目的として、未供用(一部未供用を含む)の都市計画公園について、社会経済情勢の変化等を踏まえた上で、必要性、実現性、代替性等の総合的な評価を行い、「存続」「変更」「廃止」の見直しを検討するための手順を示すものとなります。

今後はこのガイドラインに基づき、都市計画公園の見直し方針を定め、順次見直しを進めていきます。なお、都市計画公園が廃止となり公園面積が減少した分に関しては、適正な公園面積が確保されるよう新たに都市公園の追加を行う等の手続きを進めます。

2 都市計画公園・緑地について

(1) 公園・緑地の役割

公園・緑地の効果は、市民のレクリエーションや休息の場としての利用効果、都市の防災拠点、ヒートアイランド現象の緩和などの環境保全、そして魅力ある景観を形成するなどの存在効果があり多様です。公園・緑地の果たす役割は極めて大きく、その整備に対する人々の期待は年々、高まっています。

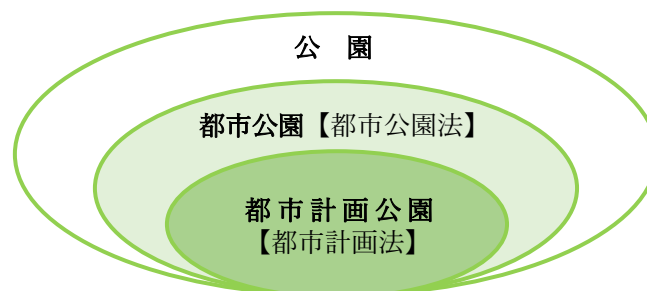
表－1 公園・緑地の機能

機 能	内 容
環 境 保 全	・気温調節に優れ、ヒートアイランド現象を緩和します ・汚染物質の吸収・吸着による大気浄化や水質浄化、騒音振動の防止に寄与します ・生物の生息地や移動の回廊となるなど、都市における生物の多様性を確保します
防 災	・延焼を防止し、災害時の避難路・避難場所となり、人命や財産を守ります ・水源の涵養や雨水の浸透により、水害を未然に防ぎます
レクリエーション	・市民生活に休息、散策、スポーツ、遊びなど健康活動や野外レクリエーションの場を提供します
景 観 形 成	・人工的で硬いイメージになりがちな都市景観に、うるおいと美しさをもたらします ・地域の自然条件や歴史・文化に応じて個性的な景観を生み出し、ふるさと意識の醸成やコミュニティの形成に寄与します

(2) 都市計画公園とは

都市計画公園とは、都市計画法に基づき、都市の健全な発展と機能的な都市活動を確保することを目的に、都市計画において定められるべき都市施設の中の公園のことをいいます。都市施設を都市計画に定めるには、都市計画決定の手続きを行わなければなりません。都市計画決定に基づき整備された公園は、都市公園として位置づけられます。

図－1 都市計画公園の位置付け



(3) 公園・緑地を都市計画に定める意義

公園・緑地や道路を始めとする都市施設は、円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するために必要な施設ですが、都市施設を都市計画に定めることについては、以下のような意義があります。

- ①都市施設の整備に必要な区域をあらかじめ都市計画で明確にすることにより、長期的視点から計画的な整備を展開することができます。
- ②都市内の土地利用や、各都市施設相互の計画の調整を図ることにより、総合的、一体的に都市の整備、開発を進めることができます。
- ③将来の都市において必要な施設の規模、配置を広く市民の皆さまに明確に示すとともに、開かれた手続きにより地域社会の合意形成を図ることができます。

(4) 都市計画公園・緑地の種別

都市計画公園・緑地は、その機能に応じて表－２に示すような種別に分類されます。

表－２ 都市計画公園・緑地の種別

施設の種類		種別	機能の内容	標準規模
公園	住区基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園	0.25ha を標準
		近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園	2ha を標準
		地区公園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園	4ha を標準
	都市基幹公園	総合公園	主として一の市町村の区域内に居住する者の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園	おおむね 10ha 以上
		運動公園	主として運動の用に供することを目的とする公園	おおむね 15ha 以上
	広域公園		一の市町村の区域を超える広域の利用に供することを目的とする公園で、休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園	おおむね 50ha 以上
	特殊公園		(ア)主として風致の享受の用に供することを目的とする公園 (イ)動物公園、植物公園、歴史公園、その他特殊な利用を目的とする公園	
緑 地		主として自然的環境を有し、環境の保全、公害の緩和、災害の防止、景観の向上、及び緑道の用に供することを目的とする公共空地		

(5) 標準的な都市計画公園・緑地の配置方針

公園・緑地の配置は、各公園・緑地の機能が総合的に発揮されるように定めることが望ましく、また、配置にあたっては自然地の分布や土地利用、交通系統等の現況及び計画を勘案し、以下(図-2、表-3、表-4)に掲げるような配置の考え方に基づいて行っています。

図-2 都市計画公園・緑地の配置モデル図

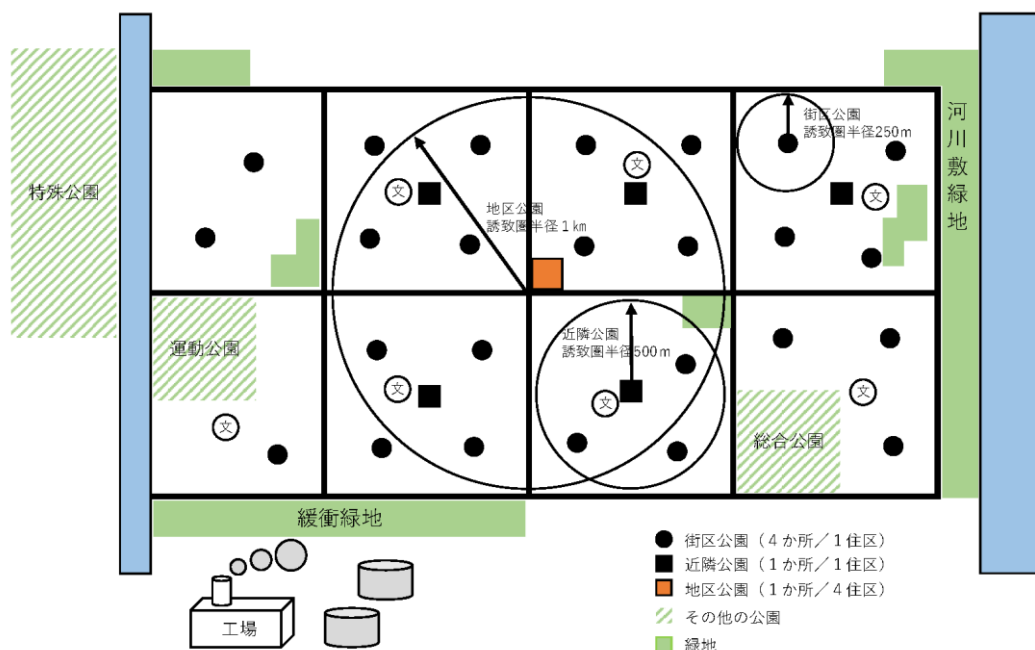


表-3 公園の配置の考え方（参考：誘致距離標準(H15に廃止)）

種別	配置の考え方	
街区公園	誘致距離 250m を標準	
近隣公園	誘致距離 500m を標準	
地区公園	誘致距離 1 km を標準	
総合公園	原則として、一の市町村の区域を対象として住民が容易に利用できる位置に配置	
運動公園	原則として、一の市町村の区域を対象として住民が容易に利用できる位置に配置	
広域公園	一の市町村の区域を超える広域の圏域を対象として、交通の利便の良い土地に配置	
特殊公園	風致公園	樹林地、湖沼、海浜等の良好な自然的環境を形成する土地を選定して配置
	動物公園 植物公園	気象、地形、植生等の自然的条件が当該公園の立地に適した土地を選定して配置
	歴史公園	遺跡、庭園、建築物等の文化的遺産の存する土地若しくはその復元、展示等に適した土地又は歴史的意義を有する土地を選択して配置

表－４ 緑地の配置の考え方

緑地の機能分類	配置の考え方
主として都市景観の向上に資する緑地	市街地内の道路、鉄軌道の沿線、公共公益施設、歴史的建造物等の周辺並びに景観構成上必要とされる丘陵地、傾斜地等顕著な土地を選定して配置
現に存する樹林地等の保全を目的とする緑地	良好な自然環境を形成する樹林地、水域及び水辺地、草地、湿原、岩石地、貴重な動植物の自生地、生息地、飛来地、分布地及び文化的遺産の分布地等の土地に配置
主として緩衝の用に供する緑地	工業地、幹線道路、鉄軌道、空港、供給処理施設等と住宅地、商業地等が隣接する地域において、公害の緩和、災害の防止等の目的に応じた緩衝地帯として有効に機能しうよう配置
主として遮断の用に供する緑地	市街地の周辺及び市街地間において市街地の無秩序な拡大若しくは連担の防止に資するよう配置
河川の区域を対象とする緑地	都市における緑地の系統的な配置の一環となる河川、又は良好な自然的環境を有する河川及びレクリエーション利用が可能な河川等を選定して配置
緑 道	公園、広場、駅及び学校、商業地及び避難地等を相互に連絡し、又は河川、水路及び道路等に沿った快適安全な通行・散策路等として、併せて災害時における避難誘導路として有効に機能するように配置

3 都市計画公園の現状

(1) 都市計画公園等の整備状況

本市では、合計 42 箇所、面積 193.24ha の公園を都市計画決定しています。
このうち、38 箇所、144.23ha の公園が、令和 6 年 3 月末現在、開設されています。
開設率は面積比で 74.6%となっています。

表－5 都市計画公園の状況

種 別		計 画		開 設		整備率 (%)	未整備区域 を含む公園 の箇所数
		箇所数	面積 (ha)	箇所数	面積 (ha)		
住区 基幹 公園	街区公園	28	6.14	24	4.82	80.9	8
	近隣公園	5	8.30	5	7.50	90.3	2
	地区公園	3	22.20	3	13.91	62.6	3
都市 基幹 公園	総合公園	2	56.90	2	33.30	58.5	2
	運動公園	1	27.70	1	14.50	52.3	1
特殊 公園	風致公園	1	15.50	1	13.70	88.3	1
	歴史公園	0	0	0	0	0	0
広域公園		1	53.80	1	53.80	100.0	0
緑 地		1	2.70	1	2.70	100.0	0
合 計		42	193.24	38	144.23	74.6	
合 計 (広域公園を除く)		41	139.44	37	90.43	64.8	

令和 6 年 3 月 31 日現在

【 整備目標 】

※飯田市都市公園条例

(公園の配置及び規模の基準)

第 4 条の 2 法第 3 条第 1 項の規定により条例で定める基準は、次に定めるところによる。

(1) 市の区域内の公園(国又は県が設置するものを含む)の市民 1 人当たりの敷地面積の目標は、15 平方メートル以上とし、市の市街地の公園の当該市街地の市民 1 人当たりの敷地面積の目標は、5 平方メートル以上とする。

※飯田市緑の基本計画

都市公園は、人々のレクリエーションの空間となるほか、良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくりに資する交流空間など多様な機能を有する都市の基本的な施設です。住民 1 人あたりの敷地面積 15 m²を目標に整備を進めます。

表－6 市民一人当たりの都市公園面積

	人口（人）	市民一人当たり都市公園面積（㎡）
市の区域内	98,164 人	14.20 ㎡（9.21 ㎡）
市街地内	42,909 人	10.91 ㎡（9.00 ㎡）

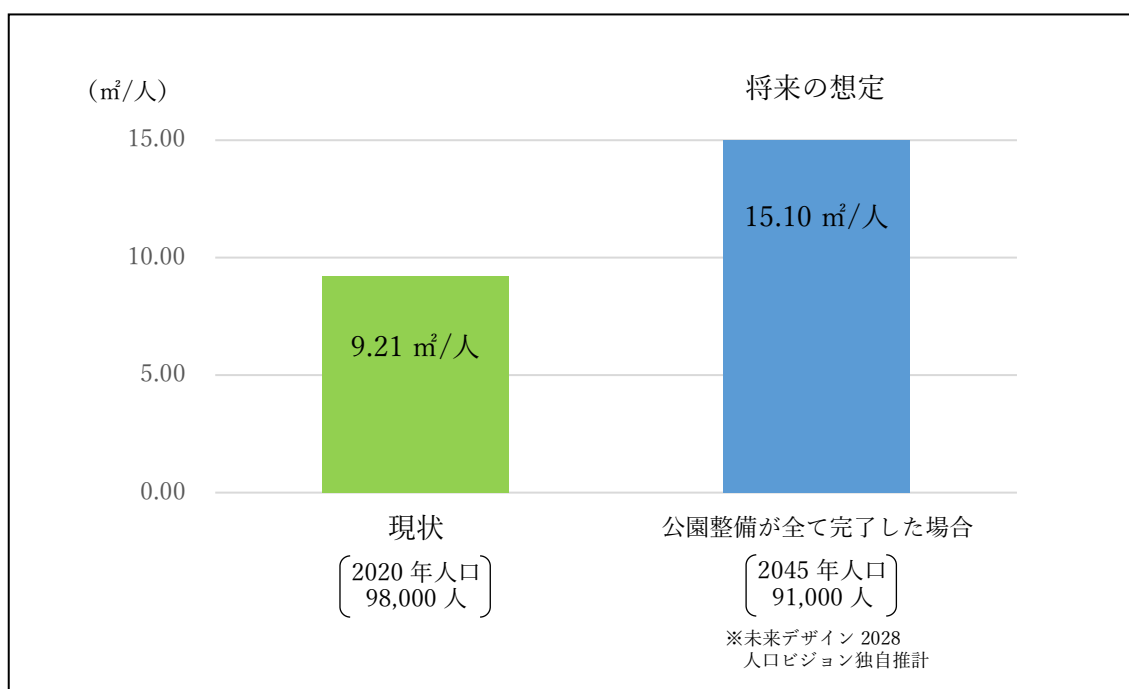
（ ）内は開設済面積で計算

令和 6 年 3 月 31 日現在 飯田市人口 98,164 人（R 2 国勢調査）
 市街地人口 42,909 人（R 2 国勢調査 用途地域内）
 計画公園面積 139.44 ha（市街地 46.84 ha）
 開設済公園面積 90.43 ha（市街地 38.62 ha）

※市街地の考え方について

- ・「市街地」とは、「家屋が密集し、連たんしている地域」をいうものである。
 （都市公園法解説（一般社団法人 日本公園緑地協会）から抜粋）
 - ・「市街地」とは、「家屋が密集し、連たんしている地域」をいうものであり、計算上は「市街化区域等（市街化区域又は用途地域）」を対象としている。
 （都市公園法運用指針参考資料（国土交通省）から抜粋）
- 上記記述より、市街地については用途地域を対象として算出している。

図－3 市民一人当たりの都市公園面



(2) 未整備公園の整理

本市において、都市計画決定後、未整備（一部未整備を含む）のままとなっている公園の内訳を表－７、表－８に示します。

※「未整備」とは、民有地が未買収であり公園として整備されていない状態や、公園としての整備が進まず、公園として開放されていない状態をいいます。この「未整備」の公園の中には、公園区域全体が未整備であるもののほか、公園の一部が未整備である公園も含まれます。

飯田市の未整備の都市計画公園は、

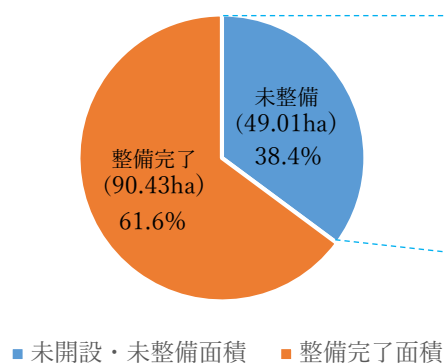
- ・ 未開設部面積の 9 割を、地区公園、総合公園、運動公園が占めている。
- ・ 未開設、一部未整備の公園の内、9 割の公園が計画決定から 30 年以上経過している。

公園が長期間未整備となっている背景としては、用地買収が困難であったものや、ある程度公園整備が進み概ね公園の機能を果たしているために、残った区域の整備の優先度が下がり事業着手が滞ってしまったもの、事業費の総額が大きいため事業になかなか着手できなかったものなど、様々な理由があります。

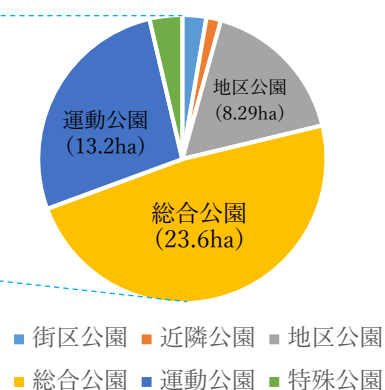
表－７ 公園種別による整理【未開設、未整備区域を含む公園】

	箇所数	計画面積 (ha)	未開設部面積 (ha)	未開設部の割合 (%)
街区公園	8	1.84	1.32	71.7
近隣公園	2	3.50	0.80	22.9
地区公園	3	22.20	8.29	37.3
総合公園	2	56.90	23.60	41.5
運動公園	1	27.70	13.20	47.7
特殊公園	1	15.50	1.80	11.6
合計	17	127.64	49.01	38.4

都市計画公園整備率（面積（ha））



公園種別未開設面積（面積（ha））

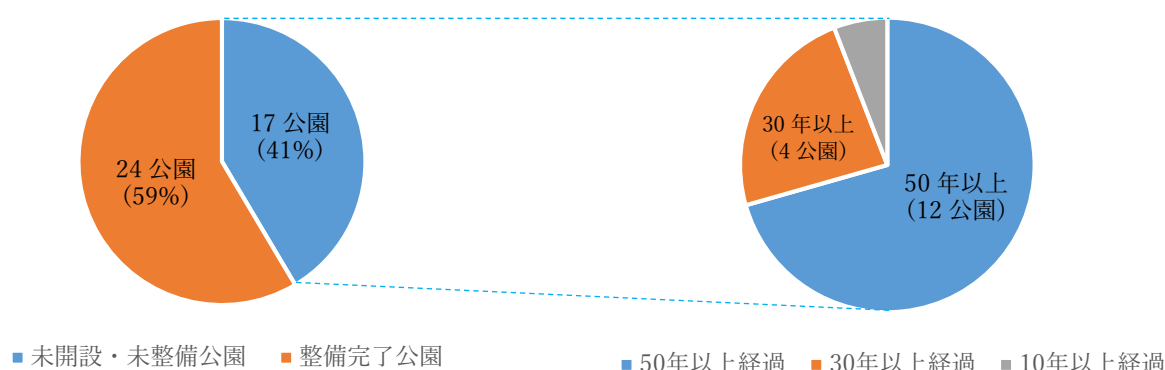


表－８ 未開設、未整備区域を含む都市計画公園の決定年代の内訳

計画決定年	小規模な公園 (街区・近隣公園)	大規模な公園 (地区・総合・運動公園)	合計 (箇所数)	未開設部面積 (ha)
昭和 28 年～昭和 40 年	6	1	7	6.43
昭和 41 年～昭和 50 年	3	2	5	2.55
昭和 51 年～昭和 60 年	0	2	2	21.49
昭和 61 年～平成 20 年	1	2	3	18.54
合計	10	7	17	49.01

都市計画公園整備率（箇所）

未開設・未整備公園の都市計画決定からの経過年数



（３）都市計画公園見直しの必要性

人口減少と少子高齢化による人口構造の変化に伴い、インフラに求められる役割が変化しており、上位計画はこれらを捉えるよう都市づくりの視点を変化させています。今後、新たなインフラ整備に充てる財源の確保は一層厳しさを増すものと予測され、公園整備についても、新たな公園を整備するより、既にある公園の質を向上することが求められています。

当市の土地利用基本方針においても都市づくりの理念として、「拡大から維持へ」、「量から質へ」、「つくるからいかすへ」と今後の都市づくりに関して、既存ストックをいかしつつ、現状を維持し、質を向上させる持続可能な都市づくりを掲げています。

そのような中、あらためて都市計画公園の整備状況を見ると、都市計画決定してから長期間にわたり未着手・未完成の状態であることが、新たな課題を生じさせています。

これらを踏まえ、豊かで住みよい生活環境の確保に向け、都市公園の既存ストックの活用と機能向上に重点を置きつつ、必要なストックの確保を進めるため、「つくる・ふやす」から「いかす・まもる」の考え方のもと、未開設・未整備の都市計画公園について、目指す都市の将来像や公園整備の必要性、実現性などを考慮し、客観的かつ合理的な検証に基づく見直しを進める必要があります。

表－９ 未開設、未整備区域を含む都市計画公園一覧

番号	種別	公園名	設置	計画決定		開設		課題
				年月日	面積(ha)	年月日	面積(ha)	
2.2.5	街区	江戸町公園	市	S31.12.17	0.20	S46.4.1 R 5.4.1	0.20 0.10	民地を含む
2.2.8	街区	丸山1号公園	市	S62.1.22	0.17	H14.4.1	0.13	
2.2.11	街区	神明公園	市	S45.7.29	0.14	S46.4.1 R 5.4.1	0.14 0.10	民地を含む
2.2.13	街区	砂払公園	市	S31.12.17	0.18	未開設		墓地
2.2.14	街区	宮の上公園	市	S31.12.17	0.30	未開設		墓地
2.2.15	街区	浜井場公園	市	S31.12.17	0.37	未開設		墓地
2.2.16	街区	箕瀬公園	市	S31.12.17	0.28	未開設		墓地
2.2.19	街区	城東3号公園	市	S43.9.26	0.20	S45.4.1 R 5.4.1	0.20 0.19	
3.2.3	近隣	滝の沢公園	市	S40.3.19	1.00	S46.4.1 S54.4.1	0.50 0.50	民地を含む
3.3.4	近隣	矢高中央公園	市	S48.10.1	2.50	S61.4.1	2.20	民地を含む
4.4.1	地区	扇町公園	市	S31.5.30 S48.6.25	1.88 4.80	S46.4.1 S57.10.20	3.20 4.40	民地を含む
4.4.2	地区	八幡公園	市	S36.3.17	5.50	S46.4.1	0.80	民地を含む
4.5.3	地区	松尾鈴岡公園	市	S36.3.17 S53.6.29	5.65 11.90	S46.4.1 H23.7.1	1.40 8.71	民地を含む
5.5.1	総合	風越山麓公園	市	S28.8.5 H4.11.30	26.10 37.50	S46.4.1 H14.4.27	20.00 32.20	民地を含む
5.5.2	総合	元善光寺公園	市	S36.3.17 S55.9.22	19.40	S47.4.1	1.10	民地を含む
6.5.1	運動	飯田運動公園	市 県	S56.11.30 H20.6.16	27.70 27.70	H 1.4.1 H 7.7.15	4.80 14.50	民地を含む
7.5.1	特殊	風越公園	市	S48.6.25	15.50	S49.4.1 S50.3.31	4.20 13.70	民地を含む

※令和6年3月31日現在

※年月日が2段書きのものは当初と最終を表示

4 長期未着手の都市計画公園の課題

(1) 長期未着手の問題点

ア 長期にわたる建築制限

将来の都市施設整備の円滑な施工を確保するため、都市計画施設の計画区域内においては、都市計画法第53条により建築制限を課しています。この建築制限は、当該土地の権利者が公共の福祉のために受忍すべき社会的拘束に基づくもので財産権に本来内在する制約であるとされています。しかし、都市計画決定後、長期間を経過し、事業実施時期が明確になっていないことにより、将来の土地利用計画、土地の有効利用及び地域の活性化が阻害されている可能性があるとともに、地権者にとっても将来の生活設計を行うにあたり支障をきたしていることも考えられます。

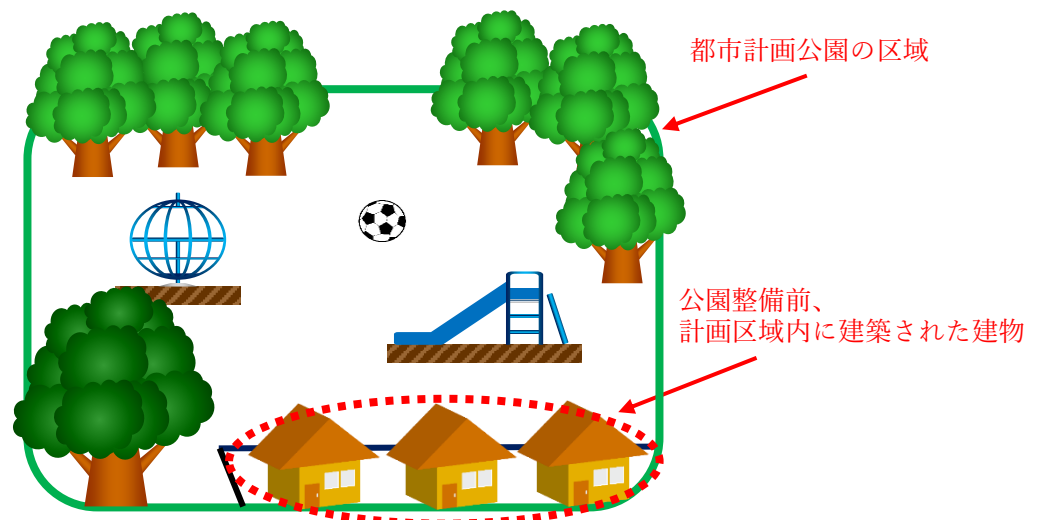
イ 都市計画の信頼性の失墜

都市施設は、長期的視点からその必要性が位置付けられてきたものになりますが、計画的な整備を前提として都市計画決定を行っているにもかかわらず、具体的な整備計画もなく長期にわたり未着手が続くと、都市計画施設の区域内における建築制限の合理性が欠如するとともに、都市計画の信頼性を損なう原因となる可能性もあります。

(2) 飯田市特有の課題

ア 長期未着手（一部未着手を含む）の都市計画公園で進む宅地化

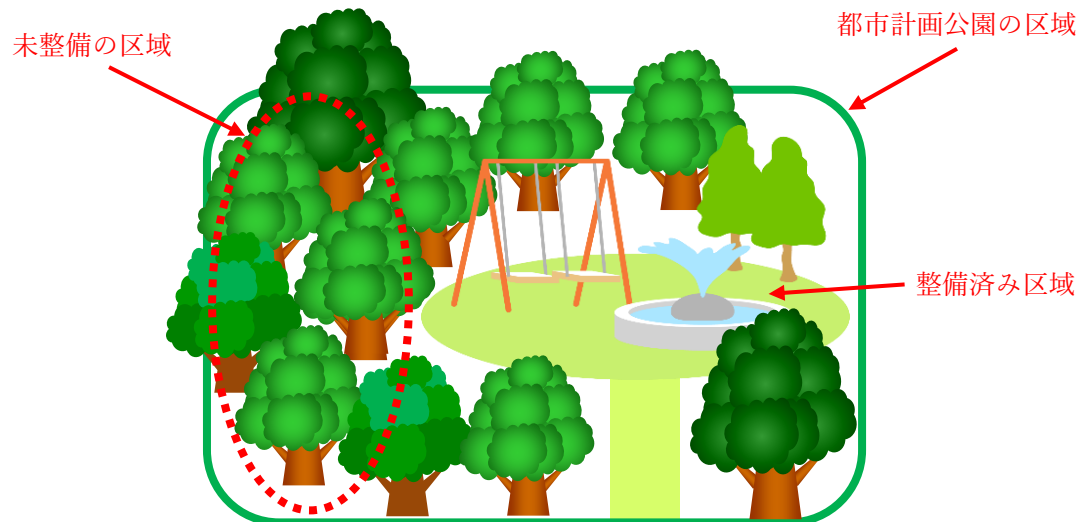
都市計画公園の計画区域内では、建築制限が課せられているものの、2階建ての木造住宅などは許可条件を満たすため、手続きさえ踏めば住居の建築が可能であることから、長期未着手となっている公園の一部で宅地化が進んでいる状況が見られます。宅地化が進展している計画区域では、家屋等の移転補償費がかさむことが懸念され、さらに事業着手に至らない悪循環が生じています。



図－4 宅地化が進んでいる都市計画公園の例

イ 整備済区域のみで供用開始し、未整備区域が残ってしまっている公園

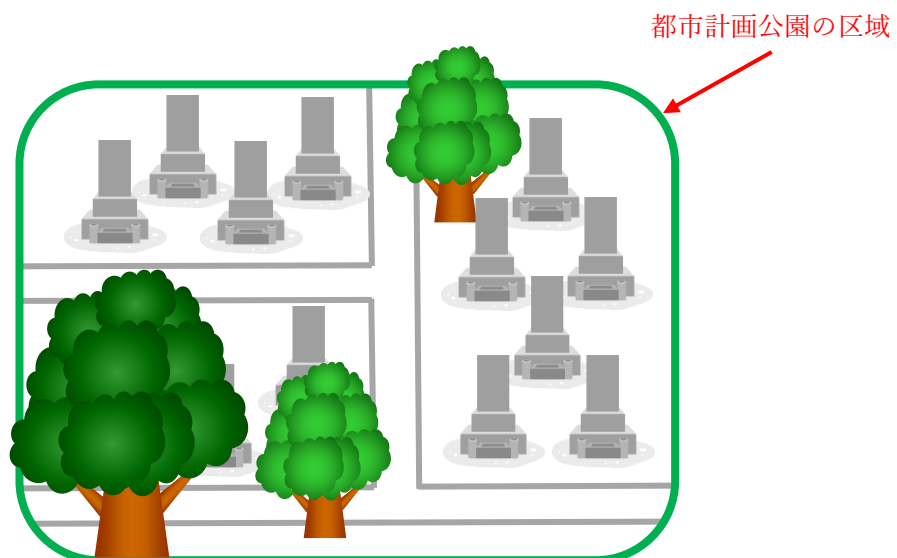
都市計画公園として決定後、一定区域の整備を行い、整備済み区域のみで供用開始したが、未整備区域の整備が進まずそのままとなってしまう公園が存在します。



図－５ 未整備の区域を含む都市計画公園の例

ウ 墓地を都市計画公園として決定してきたもの

飯田大火後の飯田市復興都市計画事業（昭和 22 年）によって、墓地移転後に公園となる計画であったが実現していない公園が複数存在します。



図－６ 墓地を都市計画公園として決定している例

5 見直しの進め方

(1) 基本的な考え方

ア 見直しの対象とする施設

本ガイドラインの見直し対象とする施設は、都市計画決定後に長期未着手（一部未着手を含む）となっている都市計画公園とします。

イ 見直しの方針

「都市計画運用指針」「緑の基本計画」等に基づき、適切な施設規模と配置がなされること及び、都市全体で必要となる公園面積等が確保されることを原則とし、現在の社会経済情勢等を勘案しつつ、公園の機能及び地域特性、住民の意向を踏まえたうえで、計画的に見直しを進めるものとします。見直しに関しては、本ガイドラインに基づき検証を行います。

(2) 事前に行うこと

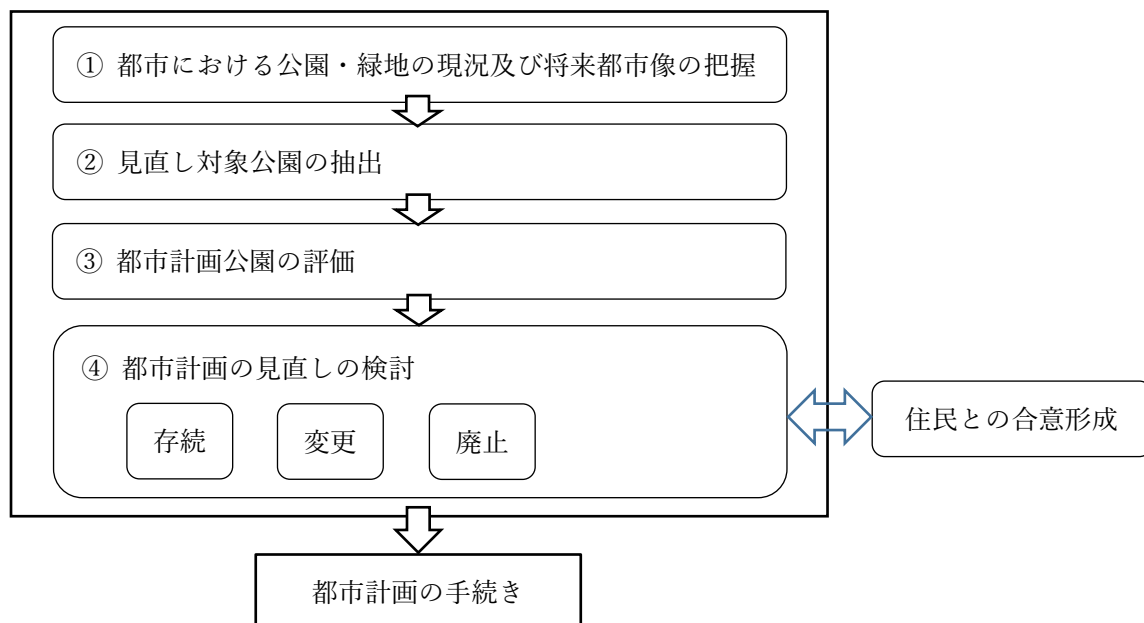
ア 都市計画公園の現状把握

個別の都市計画公園の整備状況を把握します。併せて、市民一人当たりの都市計画公園面積や配置の状況等、都市全体における都市計画公園の現況を把握します。

イ 将来都市像の把握

都市計画区域マスタープラン、土地利用基本方針、緑の基本計画等の上位計画を基に、都市施設の整備計画など将来の都市像を把握します。

図－7 見直しの流れ



(3) 見直しの進め方

ア 見直しの視点

社会情勢が変化し、計画決定当時と状況が異なるなか、整備の見通しが立っていない都市計画公園についての検証にあたっては、各公園の必要性和実現性について十分留意する必要があります。このため、真に必要な公園（「必要性」）を精査したうえで、整備に要する労力（コスト＝「実現性」）を把握し、各公園の目的に応じた代替可能性（「代替性」）に関する検証を実施し、「存続」「変更」「廃止」の方向性を示すものとします。

イ 検証の考え方

個々の都市計画公園の見直しは、求められる機能を踏まえて、必要性、実現性、代替性の観点から行います。

(ア) 必要性の検証

- ・必要性の検証は、実現性が低い又は困難な公園を対象として実施することを考慮し、真に整備が必要なものを抽出する視点で実施します。
- ・社会情勢の変化等を踏まえ、今後求められる機能を整理して必要性を検証します。この際、概ね開設されている公園などは、整備済み区域だけで、既に今後求められる機能（各公園整備の目的を踏まえた上で）を満足しているかを検証して、未開設区域の廃止を検討します。
- ・未開設（一部未開設）であるが必要性の認められる公園については、実現性の検証を行います。
- ・当該公園が担うべき機能が、現状必要ないと判断される場合には廃止を検討します。

(イ) 実現性の検証

- ・実現性の検証は、必要性の認められた公園に対して実施します。
- ・未開設区域の用地取得状況、既存施設（補償物件等）の立地等による用地取得の困難性、地形条件による技術的制約等から、整備を進めるにあたって大きな支障（コスト増大の要因等）がないか検証します。
- ・未開設区域が特殊な条件下にある場合（墓地等）は基本廃止として検討します。
- ・行政による予算化の可能性の観点から、マスタープランにおいて優先的に整備、着手する施設か否かを把握し、整備優先度の観点から実現性を検証します。
- ・実現が可能と判断された場合、当該公園を存続とします。
- ・実現が困難であると判断された場合、代替性の検証を行います。

(ウ) 代替性の検証

- ・周辺に同規模（面積）の空地等があるかを確認し、空地等があれば代替可能かを検討します（都市施設として都市計画決定の可否）。
- ・代替可能な同規模の空地等が存在しない場合には、都市公園法等に係る制度により、現に整備、保全された公園等の施設が周辺にあるか確認し、機能の代替が可能か検討します。

- ・公園は多様な機能を有する施設であることから、多様な代替可能性（代替施設等）があると考えられ、計画通りに公園を整備するより実現が容易で公園整備と同等の効果がある代替施策や類似施設等が認められる場合は、その可能性を積極的に検討します。
- ・代替性が認められる施設が存在する場合、公園の廃止を検討します。

※検証結果の振り分け

- | |
|---|
| <p>I 必要性があり、目標年次(概ね 10 年後)における実現性があると判断できる都市計画公園の都市計画は「存続」とします。</p> <p>II 整備済み区域だけで求められる機能を満足している公園は、「変更（未開設区域の一部廃止）」を行います。</p> <p>III 必要性はあるが目標年次における実現性が乏しいとされるとき、周辺に都市施設として都市計画決定できる代替先がある場合には、これに付替え、都市計画を「変更」します。</p> <p>IV 必要性はあるが目標年次における実現性が乏しく、周辺に都市施設として都市計画決定できる代替先がなくても、公園・緑地関連の法令により継続性・担保性を確保できる代替先がある場合には、都市計画を「廃止」します。</p> <p>V 必要性はあるが目標年次における実現性が乏しく、周辺に適切な代替先がない場合は都市計画を「存続」します。ただし、土地の所有者等に長期にわたり過度な建築制限を課すなど、地域の実情によりやむを得ない場合には、都市計画を「廃止」する選択肢を設けます。</p> |
|---|

ウ 検証結果

(ア) 存続

存続とした都市計画公園のうち、実現性の高い公園については、事業の着手時期を明確にして、事業化に向けた調整を行います。

事業化に時間を要する都市計画公園については、社会経済情勢の変化や事業化の動向に応じ、適時適切に課題解決に係る検討を進めるとともに、長期にわたり建築制限がかかることを考慮し、関係者への説明責任を積極的に果たすよう努めます。

(イ) 変更（付替・一部廃止）

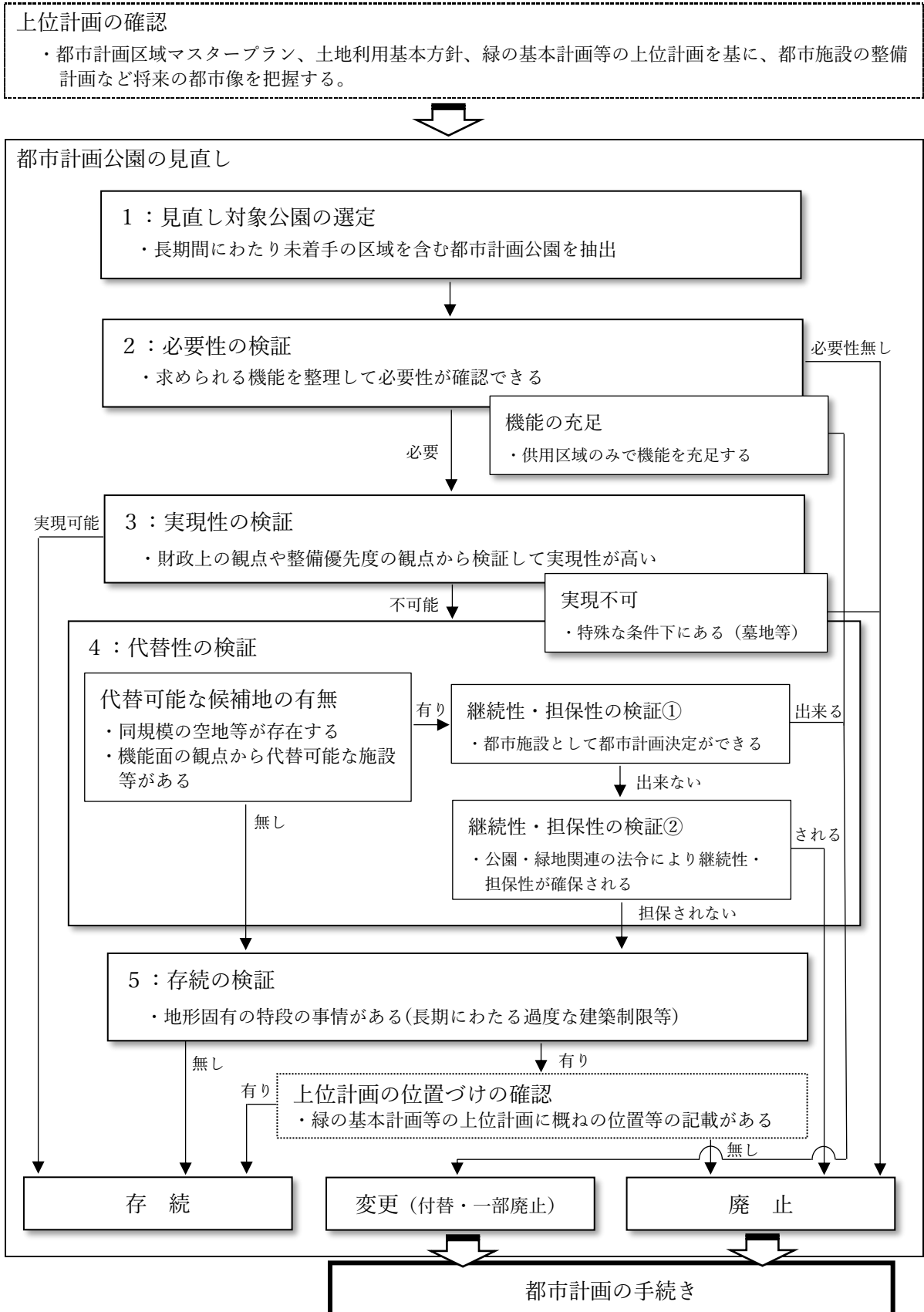
必要性の検証で、供用区域のみで求められる機能を満足している場合は一部廃止を、代替性の検証において代替先が存在する場合には付替の変更を行います。

(ウ) 廃止

必要性の検証で必要性を確認できない場合や、代替性の検証において代替先が公園・緑地関連の法令により継続性・担保性が確保されている場合には、廃止を行います。

代替先が無いものの特段の事情がある場合には、やむを得ず都市計画公園を廃止としますが、将来、適地が生じた段階で改めて都市計画決定をするよう上位計画に位置付けます。

図－8 見直し評価フロー



6 評価・検証方法

(1) 検証にあたっての整理

ア 上位計画の整理（※参考資料に抜粋を掲載）

- ・都市計画運用指針
- ・都市計画区域マスタープラン
- ・飯田市土地利用基本方針
- ・飯田市緑の基本計画

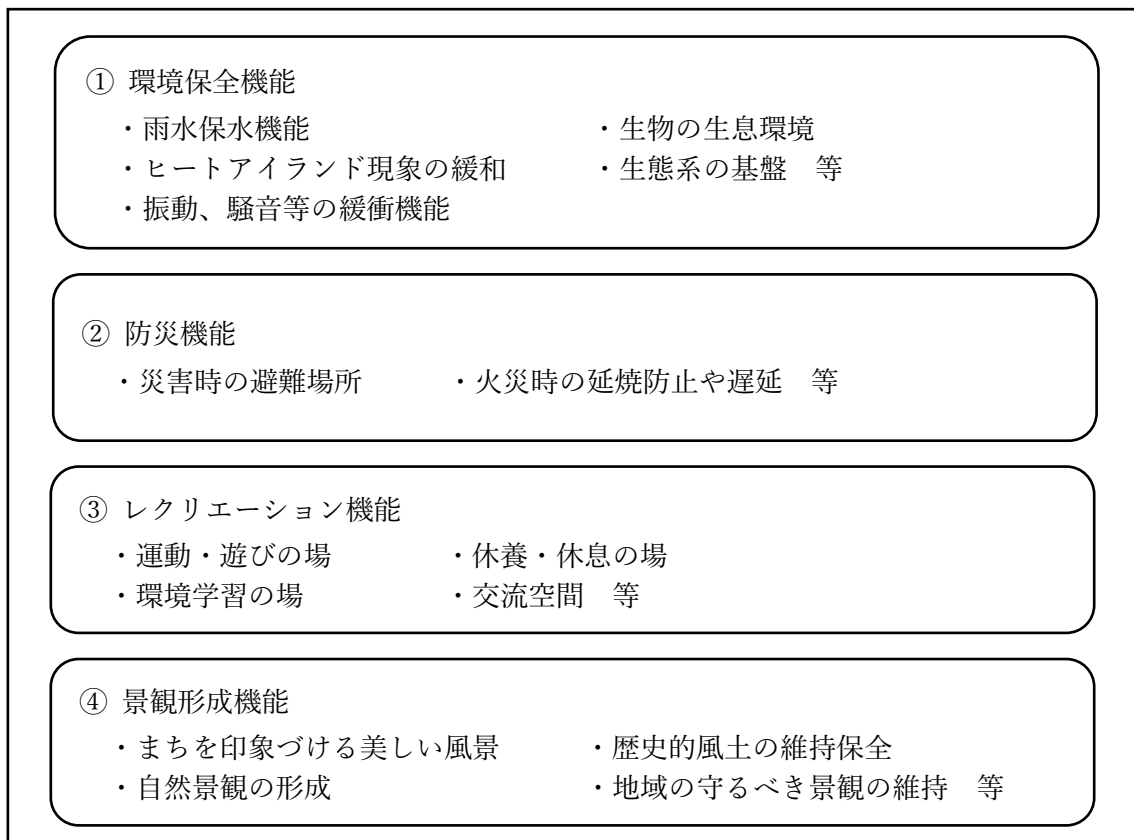
イ 求められる機能の整理

都市計画公園の見直しにあたっては、社会経済情勢の変化等に応じた都市の将来像を見据えた上で、各都市計画公園に求められる機能を整理する必要があります。

公園が担うべき機能は、「緑の基本計画」に示されているとおり、①環境保全機能、②防災機能、③レクリエーション機能、④景観形成機能と大きく4つの機能に整理できるため、これらに着目して見直しを進めることとします。

決定当初の目的、現状求められている機能を整理し検証を進めます。

図ー9 公園の機能と検証項目



(2) 評価項目と基準

ア 必要性の評価

- (ア) 都市計画決定当時の決定理由と、現状の比較
 - ・ 決定当時の目的が現状で求められているか
 - ・ 求められる機能を整理して必要性が確認できるか
- (イ) 公園が求められる機能を満足しているか
 - ・ 現状で整備目的を概ね満たしているか

【環境保全機能】 ・ 自然環境の保全、生物の生育環境を保全する機能を持つ公園である。 ・ ヒートアイランドの緩和など都市の気温の調節、騒音・振動の吸収、防風、防塵、大気汚染防止・改善等の機能を持つ公園である。 ・ 無秩序な市街化の連坦の防止や緑の適切な配置による良好な街並みの形成等、都市の発展形態の規制・誘導する機能を持つ公園である。
【防災機能】 ・ 災害時の避難地、延焼防止、洪水調整、災害危険地の保護等の機能を持つ公園である。
【レクリエーション機能】 ・ 都市住民の多様な余暇活動や健康増進活動の場となるなど、様々なレクリエーション機能をもつ公園である。
【景観形成機能】 ・ 緑による心理的安定効果、うるおいのある都市景観を形成する機能を持つ公園である。

イ 実現性の評価

- (ア) 未開設区域の用地の取得、支障物件の立地状況
 - ・ 用地が既に取得済みとなっているか
 - ・ 未開設区域に住宅、商業施設等の支障物件が立地していないか
 - ・ 未開設区域が特殊な条件下にある場合（墓地等）は基本廃止として検討する
- (イ) 未開設区域の災害危険性や地形上の制約
 - ・ 未開設区域に災害危険箇所、または多額の造成費を有する等の地形上の制約はないか

(ウ) 上位計画において優先的に整備予定の施設となっているか

- ・上位計画で整備の優先性が位置付けられているか

(エ) 地元との調整

- ・地元からの要望があり、関係機関、関係事業との調整が整っているか

ウ 代替性の評価

(ア) 近隣に代替可能な候補地の有無

- ・周辺に同規模(面積)の空地等があるかを確認し、代替可能かを検討

(イ) 近隣に類似施設があるか

- ・近隣に整備済みの公園や類似施設があるか確認し、機能の代替が可能かを検討

※代替性について詳細

ア 代替先が既に整備された都市施設であれば、代替することは可能と考えます。

イ 周辺空地等に代替するための条件の整理

都市計画公園の代替先としては類似機能をもつ公園等が想定されます。しかし、それらには継続性・担保性が必ずしも備わっていないため、代替可能な条件を整理することが課題となります。

(ア) 継続性・担保性の確保

- ・必要性が確認された都市計画公園を変更するには、長期的な継続性・担保性を有することが必要であるため、代替する空地、公園等を都市施設として都市計画決定していくことを基本に考えることとします。
- ・現状において、都市計画決定された公園・緑地と類似した機能を有している公園、公有地などは、代替できる可能性があるものの、長期的な継続性・担保性がないことから、そのまま代替することはできず、何らかの担保性を確保することが必要となります(上位計画への記載等)。

(イ) 将来における整備

- ・近隣に公有地が存在し、将来的に公園・緑地と類似した機能を有する施設として整備が可能である場合、将来的な整備について上位計画へ記載することで代替も可能と考えられます。

ウ 代替先が存在しない場合の対応の検討

都市計画公園としての必要性が高いものの、今後も実現性は低く、周辺に代替先も存在しない場合には、その対応を検討する必要があります。この際、未整備公園によっては、都市計画法第53条による建築制限が既に50年以上に及んでいる公園も存在することから、慎重な対応が求められます。

そのような状況の中でやむを得ず都市計画公園を廃止とするような場合、将来、適地が生じた段階で改めて都市計画決定をするよう上位計画に位置付ける等の対応が考えられます。

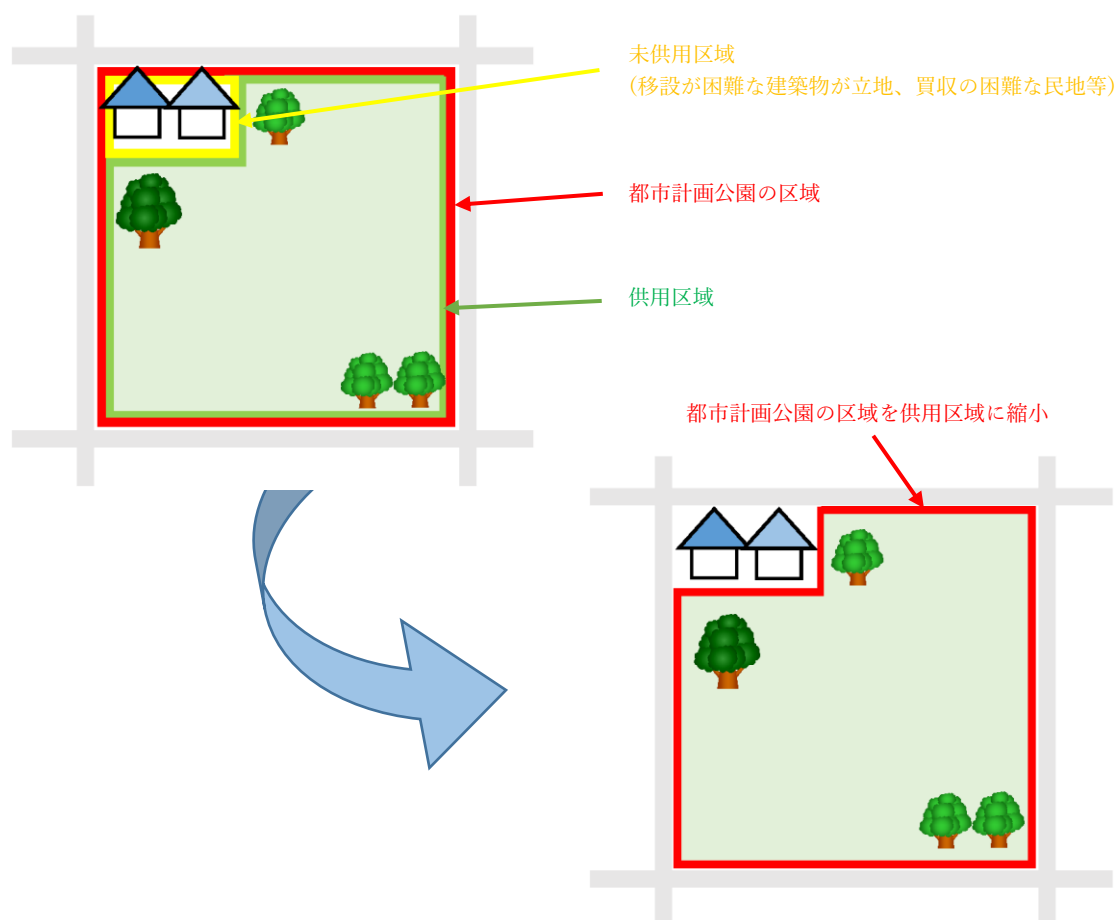
(3) 変更の際の参考例

ア 必要性の評価から、一部廃止の場合

評価方法

次の項目をすべて満たす場合は、供用区域のみで、当該施設が担うべき機能（必要性）を満足していると判定し、都市計画の変更（一部廃止）を検討します。

- I 現時点で必要とされる主要な公園施設が整備済であること
- II 必要な機能を確保できる面積規模が供用済又は供用見込みであること



例：公園の区域の一部が未供用であり、その未供用区域内に移設が困難な建築物が立地している場合又は民地となっていて買収が困難な場合。

- ・現時点で必要とされる主要な公園施設が整備済
- ・必要な面積規模で供用済

⇒上記2点を満足することを確認し、公園区域の一部廃止を検討します。

イ 代替性の評価から、変更（一部廃止）又は廃止の場合

評価方法

次の項目を満たす場合は、代替施設により見直し対象の施設が担うべき機能（必要性）を満足すると判定し、都市計画の変更（一部廃止）又は廃止を検討します。

I 適切な距離圏内に「代替施設」があること

II 代替施設によって、見直し対象公園が担うべき機能が確保されること

「代替施設」の考え方

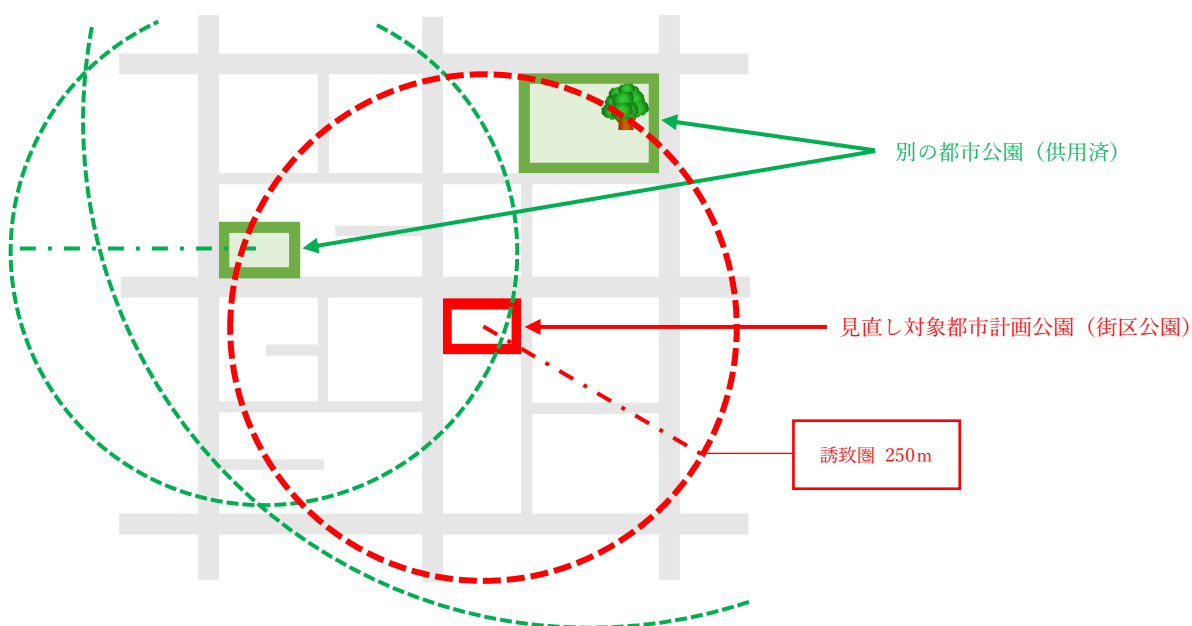
①見直し対象公園以外の都市公園

②都市公園以外の公園及び緑地 などが考えられます。

- ・複数の「代替施設」が見直し対象公園の機能を分担してもよい。
- ・「代替施設」の規模は見直し対象公園に必要な面積規模と同等以上が望ましい。
- ・②を「代替施設」とする場合には、都市公園に求められる永続性や公開性（公共性）を十分考慮する。

[誘致距離の標準]

街区公園：250m 近隣公園：500m 地区公園：1 km



例：見直し対象公園以外の都市公園を代替施設とした場合

- ・適切な距離圏内（街区公園の場合、誘致距離標準 250mを目安とする）に「代替施設」（供用済の都市公園）が存在する。
 - ・代替施設で機能確保に必要な面積規模 $\geq$ 見直し対象公園の機能確保に必要な面積規模
 - ・代替となる施設で機能を充足している。（複数の施設で分担してもよい）
- ⇒上記を満足することを確認し、公園区域の変更、又は廃止を検討します。

参 考 資 料

『第 13 版 都市計画運用指針』（抜粋）令和 6 年 11 月 国土交通省

Ⅲ 都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方

Ⅲ－２ 運用に当たっての基本的考え方

４ 適時適切な都市計画の見直し

都市計画は法第 21 条に、立地適正化計画は都市再生法第 84 条に変更に関する規定があり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、これらは、法第 6 条第 1 項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導居住や都市機能の誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、計画の変更を検討するに当たっては、その性格を十分に踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しのガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の再検討などの見直しを行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい。

なお、法第 21 条の 2 及び第 75 条の 9 に基づく都市計画提案制度及び法第 16 条第 3 項の条例に基づく地区計画の申出制度に基づいて行われる民間主体等からの提案又は申出については、行政側においてもこれを都市計画の見直しの必要性を判断する機会と捉えて積極的に都市計画を見直す体制を整備することが望ましい。

Ⅳ 都市計画制度の運用の在り方

Ⅳ－２ 都市計画の内容

Ⅳ－２－２ 都市施設

１）都市施設全般にわたる事項

２ 都市施設に関する都市計画の見直しの考え方

都市施設の計画については、都市計画基礎調査の結果等を踏まえ、地域整備の方向性を見直しとあわせて、その必要性や配置、規模等の検証を行い、必要に応じて都市計画の変更を行うべきである。

この場合、目指すべき都市像を実現するために都市計画決定された都市施設については、その整備に相当程度長期間を要するものであり、その実現に向け一定の継続性が要請されるものであることから、変更は慎重に行われるべきものである。また、都市内においては個々の都市施設がそれぞれ個別に機能を果たすものではなく、各施設が相互に組み合わさって総体として機能が発揮されるものであることから、見直しに当たっては、そのような総合性、一体性の観点から施設の配置、規模等についての検討を行うことが必要である。

都市の将来像を実現するために都市計画決定されたが、その後長期にわたり事業が行われていない施設の問題については、その計画の変更は慎重に行われるべきものではあるが、これまでの運用においては一度都市計画決定した施設の都市計画の変更についてあまりにも慎重すぎたきらいもある。長期的にみれば都市の将来像も変わり得るものであり必要に応じ変更の検討を行うことが望ましい。

この場合、都市施設の都市計画は都市の将来の見通しの下、長期的視点からその必要性が位置づけられているものであり、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで変更することは適切ではない。都市施設の配置の変更や規模の縮小、廃止は、個別の箇所や区間のみを対象とした検討を行うのではなく、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する地域全体としての施設の配置や規模等の検討を行い、その必要性の変更理由を明らかにした上で行われるべきである。

II) 施設別の事項

B 公園、緑地等の公共空地

2 公共空地の都市計画の変更

公共空地の都市計画は、経済社会情勢の変化に応じた都市の将来像の見直しに対応して都市計画区域全体の緑地（この場合はⅢ－３章末に定義する「緑地」である。）の配置計画を見直した結果として、都市計画を変更した方が公園等の公共空地の適正な配置のためにより有効となる場合、あるいは適正かつ合理的な土地利用を確保する目的で関連する都市計画との整合を図る必要がある場合に、都市に必要な公園等の公共空地の機能を確保しつつ、変更することが望ましい。このことは、単にその整備が長期にわたり着手されないことのみで理由で都市計画を変更することには相当しない。

なお、我が国の公園等の公共空地の整備水準が欧米諸国に比較しても低位であり依然として不足している状況にあるとともに、公園等の機能を有しない施設等により侵食されやすい性格を有する。このため、公園等の公共空地は長期的な視点で必要な水準を確保するべく都市計画決定されている趣旨から高い継続性、安定性が要請されていることに鑑み、区域の一部の変更であってもその見直しの必要性は慎重に検討することが望ましい。

『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』（抜粋）令和5年5月 長野県 （都市計画区域マスタープラン）

3 主要な都市計画の決定の方針

(1) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

② 市街地の土地利用の方針

d. 都市内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

自然景観や寺社地、史跡等の緑地の積極的な保全を図り、住民の集う緑地空間の確保を図る。併せて、全域的な緑化推進の先駆けとして、公共施設や道路の緑化事業、都市内河川での緑化の推進を図る。

防災、景観、騒音防止、大気汚染防止等の観点から良好な環境を確保するため、適切な公共施設の配置・整備を図るとともに、街区公園・都市緑地の整備によるグリーンインフラを推進し、バランスのとれた都市内オープンスペースの整備を図る。

良好な都市環境の創出及び維持・増進を図るため、景観法に基づく景観計画の活用や地区計画の適用、建築協定等の各種協定の活用を行う。

(4) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

① 基本方針

a. 都市公園等の施設として整備する緑地の目標水準

本圏域の都市計画公園は、49箇所（面積 208.32ha）が都市計画決定されており、令和4年3月末現在、45箇所（面積 159.28ha）が開設済みとなっている。また都市計画決定されていない公園は5箇所（面積 8.76ha）である。都市公園全体では50箇所（面積 168.04ha）が開設されており、一人当たりの公園面積は 14.74 m²/人となっている。住民一人当たりの都市公園の敷地面積の標準は長野県都市公園条例において 10 m²/人以上が定められているほか、飯田市都市公園条例では 15 m²/人以上が定められている。本圏域では条例で定める一人あたりの公園面積の標準を目標とする。

なお、今後の人口減少社会において一人当たりの公園面積は更に増加することとなるが、それと同時に一人当たり維持管理コストの増加なども懸念されることから、将来人口を見据え計画的に都市公園の保全に努める。

③ 実現のための具体の都市計画制度の方針

a. 公園緑地等の整備方針

公園緑地等の整備方針として、都市公園施設の適切な維持管理による保全に努め、安心安全な公園運営を図るとともに、公園が持つ住環境の質的向上や、地域の賑わいの拠点など多様なストック効果を十分発揮できるよう整備促進を図る。

また、未供用の都市計画公園区域については、現状での人口分布や当該公園に求められるニーズを捉え、必要に応じて都市計画公園の未供用区域の見直しを行う。

【飯田都市計画区域】

中央公園の整備促進を図る。

④ 主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備または着手することを予定する公園等の公共空地は、次のとおりとする。

都市計画区域	水準
飯田	【近隣公園】都市計画公園3・3・1中央公園 リニア駅前多目的交流広場

『飯田市土地利用基本方針』（抜粋） 令和3年10月

第2編 市全域の都市づくりの構想

第4章 都市施設の整備方針

第2節 公園及び緑地並びに広場の整備方針

1. 公園

飯田都市計画における公園は、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、特殊公園、広域公園の合計41箇所が計画決定されています。市民の憩いの場として整備を進めています。リニア駅北東側一帯に広がる恒川遺跡群は、周辺の歴史・文化資源と一体となった保存・活用を図るため、公園としての整備を進めます。

第6章 緑（緑地）の育成

2. 公園

（1）基本方針

公園は、市民の休息、緩衝、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等に必要な施設であるため、将来都市構造や公共公益施設の配置、その他周辺の土地利用土地利用基本方針の状況などに応じて、必要な機能の公園を計画的に配置し、その整備に努めます。

（2）具体的な内容

○都市公園の整備

- ・都市公園は、都市を構成する重要な都市施設であるため、都市公園条例に定める設置基準に照らし、その整備率の向上に努めます。また都市計画決定され整備できていない都市公園については、都市における緑地の状況、配置及び適正規模などについて総合的に判断し、その見直しの検討を行います。
- ・中心市街地に位置する扇町公園、中央公園、東栄公園の再整備については、中心市街地活性化基本計画と連動して整備を進めていきます。
- ・国史跡恒川官衙遺跡については、保存活用計画・整備基本計画に基づいて史跡公園の整備を進めます。

○公園の適正管理

- ・開設された都市公園は、公園の機能に応じて公園施設長寿命化計画に基づき、園内の施設の補修又は改修に努め、適正に維持管理します。新たな整備又は再整備に関しては、バリアフリー化とユニバーサルデザインに配慮して、誰もが使いやすいものとしします。

○地域の公園づくり（都市公園以外の公園）

- ・地域に必要な公園については、地域の協力を得ながら市民緑地、市民農園や市民の森等として市民が自主的に取り組む憩いの場の整備を支援します。

『飯田市緑の基本計画』（抜粋） 平成 26 年 5 月

第 2 編 緑の育成に関する事項

第 1 章 飯田市緑の基本計画（法定事項）

第 1 節 緑地の保全及び緑化の目標（法第 4 条第 2 項第 1 号関係）

市域景観の特徴である段丘の緑、寺社林、天竜川及びその支流の河川の緑、希少植物の群生している地域を保全地区として指定し保全するとともに、緑の少ない地区の緑化を進め、地域の特性に応じた緑豊かな都市環境の整備を進めます。

またリニア駅北東側一帯に広がる恒川遺跡群は、周辺の歴史・文化資源と一体となった保存・活用を図るため、公園としての整備を検討します。

第 2 節 緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項（法第 4 条第 2 項第 2 号関係）

緑地は、その公益的機能の性格から日常的に市民との係わりが深いものです。したがって、その保全及び推進並びに維持又は管理については、市民との協働を基本とし、次のとおりとします。

1. 都市公園

都市公園は、人々のレクリエーションの空間となるほか、良好な都市景観の形成、都市環境の改善、都市の防災性の向上、生物多様性の確保、豊かな地域づくりに資する交流空間など多様な機能を有する都市の基幹的な施設です。住民 1 人あたりの敷地面積 15㎡を目標に整備を進めます。

（1）飯田市の都市公園

飯田市の都市公園は、街区公園、近隣公園、地区公園、総合公園、運動公園、広域公園、特殊公園（風致公園）、その他都市緑地が指定されています。

都市公園は、都市における必要な公園等の機能に応じた適正な規模を、環境保全、レクリエーション、防災、景観の育成等の観点から適正に配置します。

（2）都市公園の整備

住区基幹公園については、緑の機能に配慮して、子育て支援、超高齢社会への対応、地域コミュニティの育成などの観点から市街地について適正に配置し、整備を推進します。また、時代の変化に対応可能な市民緑地の手法を活用して、地域憩いの場となる緑の確保に努めます。

2. 都市公園以外の広場、緑地等における整備

都市公園以外の広場、緑地等については、その必要に応じて市民緑地などに指定し、適正な維持管理に努めます。なお、市民緑地などに指定されたものから、地域の「手づくり広場」として整備します。