

# 松戸市公園整備ガイドライン(案)

---

松戸市 街づくり部 公園緑地課

# 序章 松戸市公園整備ガイドライン策定の背景と目的

## ■松戸市公園整備ガイドライン策定の背景

・本市の都市公園等（緑地含む）の整備状況は、令和6年度末現在、**404か所**、**173.09ha**であり、人口で除した住民一人あたりの公園面積は**3.46 m<sup>2</sup>/人**となっている。

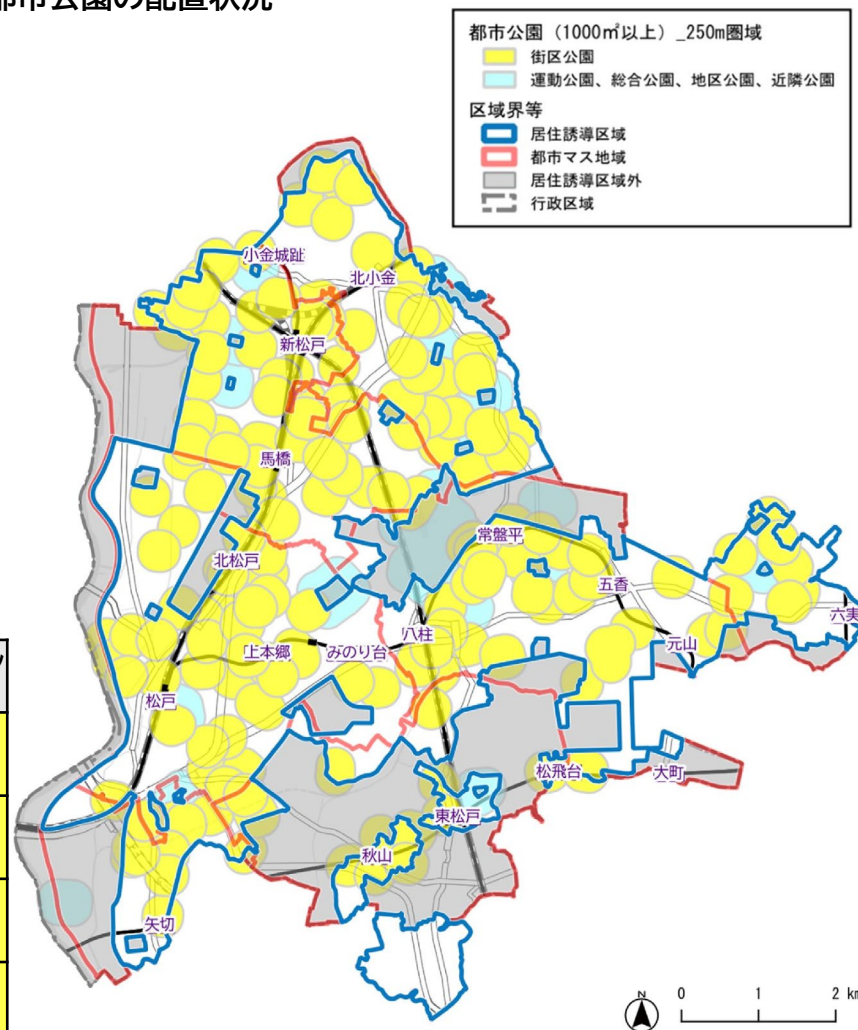
・法令(都市公園条例第2条の3)で定められた住民一人あたりの都市公園面積は、5m<sup>2</sup>/人以上（市街地）及び10m<sup>2</sup>/人以上（全域）となっており、本市の都市公園面積はこれに及ばない。

・量的な不足に加えて、都市公園等の不足地域（誘致圏に基づく空白地域）が市街地の各所に見られるなど、**配置の偏りも課題**となっており、そうした地域から公園の新規整備に関する要望を例年受けている。

表 都市公園の種類・種別と内容

種類	種別	内容	本ガイドラインでの誘致圏
公園 住区基幹	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で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。	250m
	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で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。	250m
	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で1箇所当たり面積4haを標準として配置する。	250m
公園 都市基幹	総合公園	都市住民全般の休息、観賞、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で都市規模に応じ1箇所当たり面積10～50haを標準として配置する。	250m
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積15～75haを標準として配置する。	250m

## 都市公園の配置状況



## ■松戸市公園整備ガイドライン策定の目的

- ・ コロナ禍を経て、密を避けるライフスタイルの定着から、日常の憩い・レクリエーションの空間となる、身近な公園等に対する要請は高まっており、市街地において都市公園等のオープンスペースを適正に配置していくことがこれまで以上に重要となっている。
- ・ こうしたことから街づくりの方向性や地域の特性を踏まえながら、本ガイドラインは都市公園等の不足地域での新規整備や都市計画決定後長期未着手（以後、長期未着手公園）となっている公園の整備のあり方などを含めた、**都市公園等の適正配置に関する方針を定める**ものである。
- ・ 方針の策定に際しては、松戸市みどりの基本計画において、「公園の適正な配置」や「公園機能の充実」が謳われており、公園整備の方向性が示されていることから、その実現に向けて、**公園の整備に関するガイドラインの策定を行い、計画的に公園を整備していくことを目的とする。**





## ■ガイドラインの位置づけ

・松戸市みどりの基本計画では、「公園の適正な配置」「身近な公園の機能の充実」を施策の1つとして位置づけている。本ガイドラインは、松戸市みどりの基本計画や松戸市総合計画、松戸市都市計画マスタープラン等の上位計画に即し、関連計画との整合を図りながら策定していくものである。

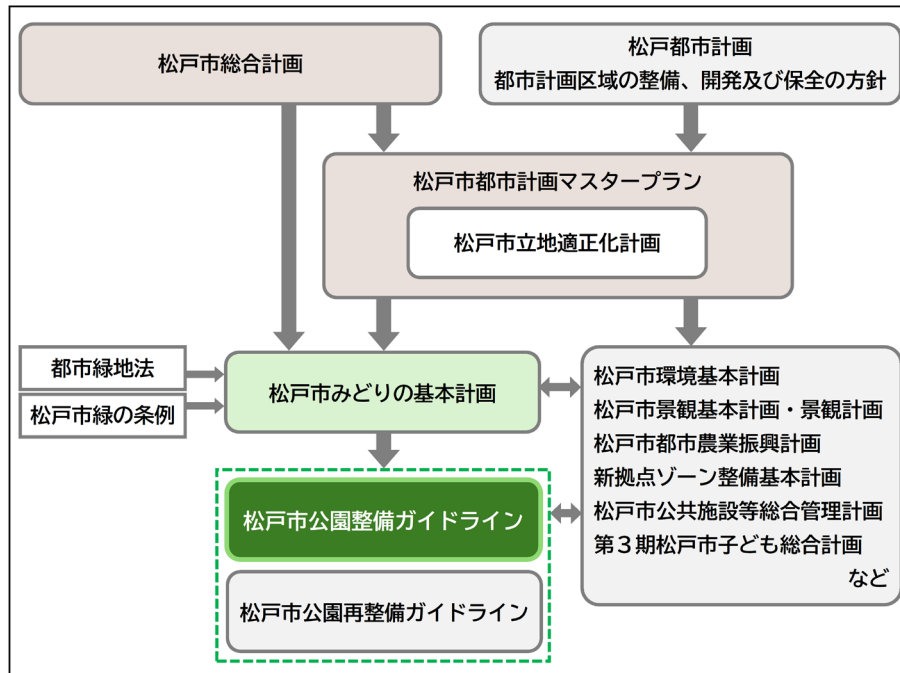


図 本ガイドラインの位置づけ

## ■ガイドラインの構成

### 序章 公園整備ガイドライン策定の背景と目的

1. 公園整備ガイドライン策定の背景と目的
2. 公園整備ガイドラインの位置づけと構成

### 第1章 松戸市の公園の現状・課題

1. 公園・緑地の配置状況等の整理
2. 都市の現況
3. 都市計画法に基づく市街化区域内における都市公園等の配置状況の整理
4. 市民意識の把握・分析
5. 公園空白地域の現状・課題
6. 長期未着手都市計画公園の現状・課題

### 第2章 公園整備の基本的な考え方

1. 公園空白地域の解消
2. 長期未着手都市計画公園の見直し
3. 公園整備の実現に向けた方針

### 第3章 今後の公園整備に向けて

1. 公園整備に向けた検討の流れ
2. 公園整備に向けた検討内容

### 第4章 官民連携による公園整備・管理運営

1. 指定管理者制度の活用
2. 地元団体や市民による計画・管理運営

図 本ガイドラインの構成



# 第1章 松戸市の公園の現状・課題

## ■公園・緑地の配置状況

- 本市の都市公園は、令和6年度末時点で404カ所が整備されており、うち約7割、301カ所が街区公園となっている。
- これらの街区公園をはじめとした住区基幹公園の多くは、土地区画整理事業等の計画的な基盤整備に伴い整備されてきたものである。

## ■街区公園の面積別分布状況

- 街区公園のうち、約3割が面積500㎡未満、約5割弱が面積1,000㎡未満の公園となっている。

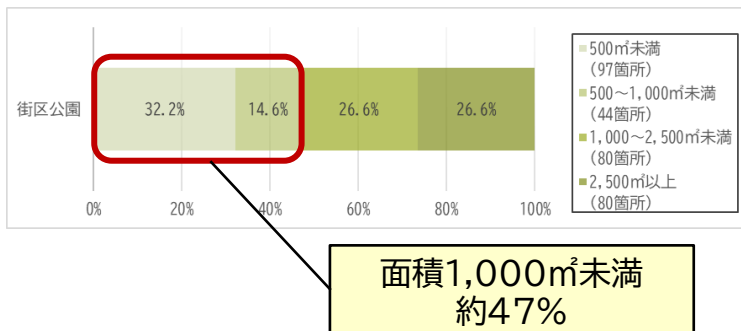


表 都市公園等の整備概要（令和7年3月31日現在）

所有者 および 管理者	公園・緑地の区分			都市公園(告示しているもの)		その他管理している公園および緑地		合計(都市公園・その他)		
	種類	種別	細別	公園緑地数	面積	公園緑地数	面積	公園緑地数	面積	
松戸市	基幹公園	住区	街区公園	1,000㎡未満	141 ヶ所	5.95 ha	1 ヶ所	0.04 ha	142 ヶ所	5.99 ha
				1,000㎡以上	160	45.23	-	-	160	45.23
		基幹公園	計	301	51.18	1	0.04	302	51.22	
			近隣公園		13	24.38	-	0.33	13	24.71
		地区公園		1	4.05	-	-	1	4.05	
		計	315	79.61	1	0.37	316	79.98		
		都市基幹公園	総合公園		2	52.43	-	-	2	52.43
			地区公園		1	10.00	-	-	1	10.00
			計	3	62.43	-	-	3	62.43	
	小計	318	142.04	1	0.37	319	142.41			
	特殊公園	歴史公園		2	3.07	左記歴史公園1ヶ所と重複	0.74	2	3.81	
		動物園		1	1.00	-	-	1	1.00	
		計	3	4.07	-	0.74	3	4.81		
	都市緑地	河川敷緑地		1	22.00	-	-	1	22.00	
		その他の緑地		82	4.98	25	7.54	107	12.52	
		計	83	26.98	25	7.54	108	34.52		
合計		404 ヶ所	173.09 ha	26 ヶ所	8.65 ha	430 ヶ所	181.74 ha			
住民一人あたり公園敷地面積(㎡/人)		3.46	㎡/人	0.17	㎡/人	3.63	㎡/人			
東京都	特殊公園	墓園		-	-	1 ヶ所	104.40 ha	1 ヶ所	104.40 ha	
全体	都市公園等の総計			404 ヶ所	173.09 ha	27 ヶ所	113.05 ha	431 ヶ所	286.14 ha	
	住民一人あたり公園敷地面積(㎡/人)			3.46	㎡/人	2.26	㎡/人	5.72	㎡/人	

## ■一定規模以上（1000㎡以上） の都市公園の整備状況

- ・居住誘導区域内における一定規模以上の都市公園の分布状況を見ると、市内の多くの地域では均一に配置されている一方、北小金駅周辺・古ヶ崎一帯・松戸駅南側一帯等、いくつかの地域では一定規模以上の公園が不足しており、**配置が偏在**している。

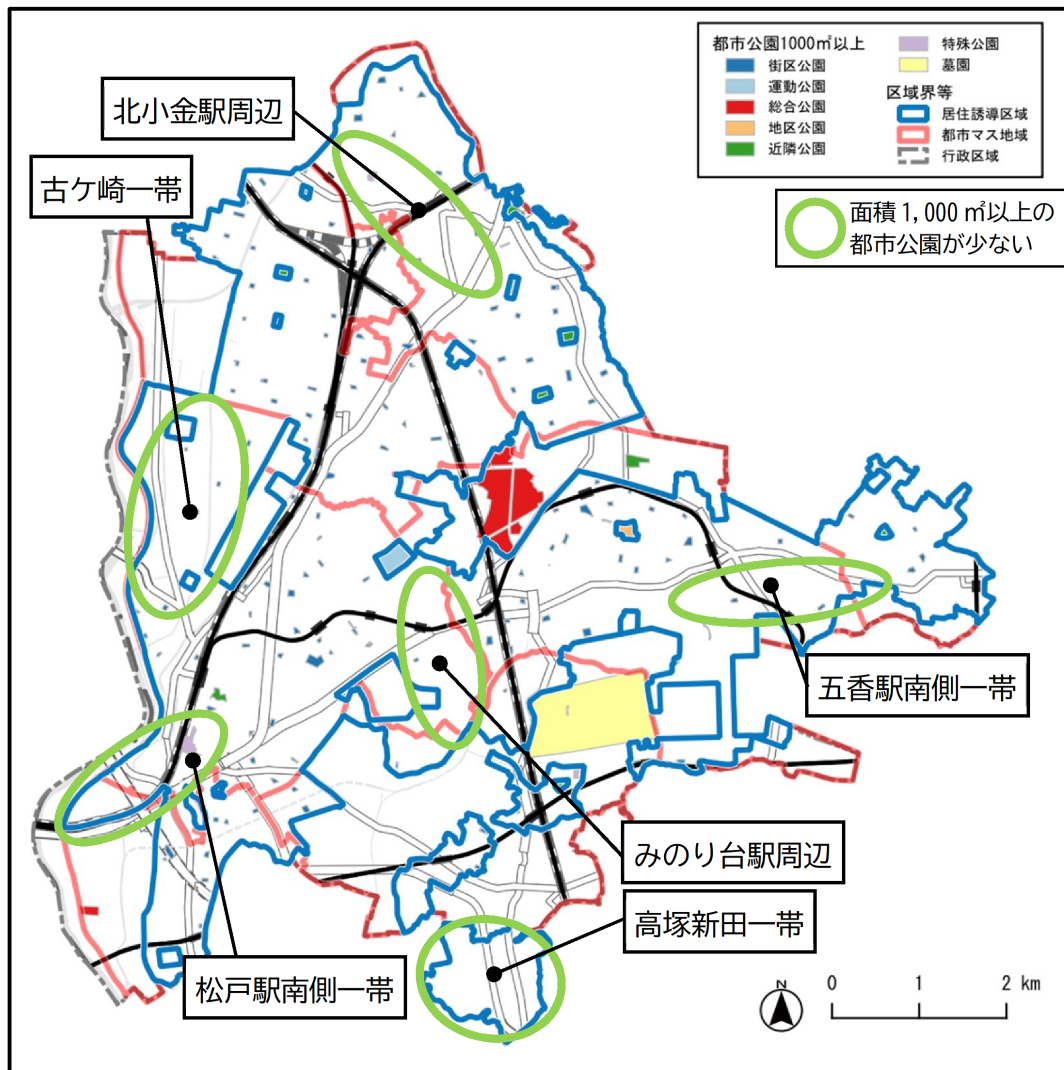


図 都市公園等の分布状況

出典：松戸市公園配置図・松戸市公園台帳（令和7年3月末）

## ■都市の現況

### 都市公園以外のパブリックスペース

- ・ こどもの遊び場
- ・ 河川親水施設

### 市全域地域別基礎データ

- ・ 人口
  - 人口増減・年少人口・高齢者人口
- ・ 土地利用現況
- ・ 公共施設の配置状況
- ・ 市街地整備の状況
- ・ 都市基盤の状況
  - 建築物の構造・道路幅員・建築物の築年数

### 防災基礎データ

- ・ 洪水浸水想定区域
- ・ 高潮浸水想定区域
- ・ 土砂災害警戒区域

### 地域特性

- ・ 都市マスにおける地域特性
- ・ まちづくりの方向性

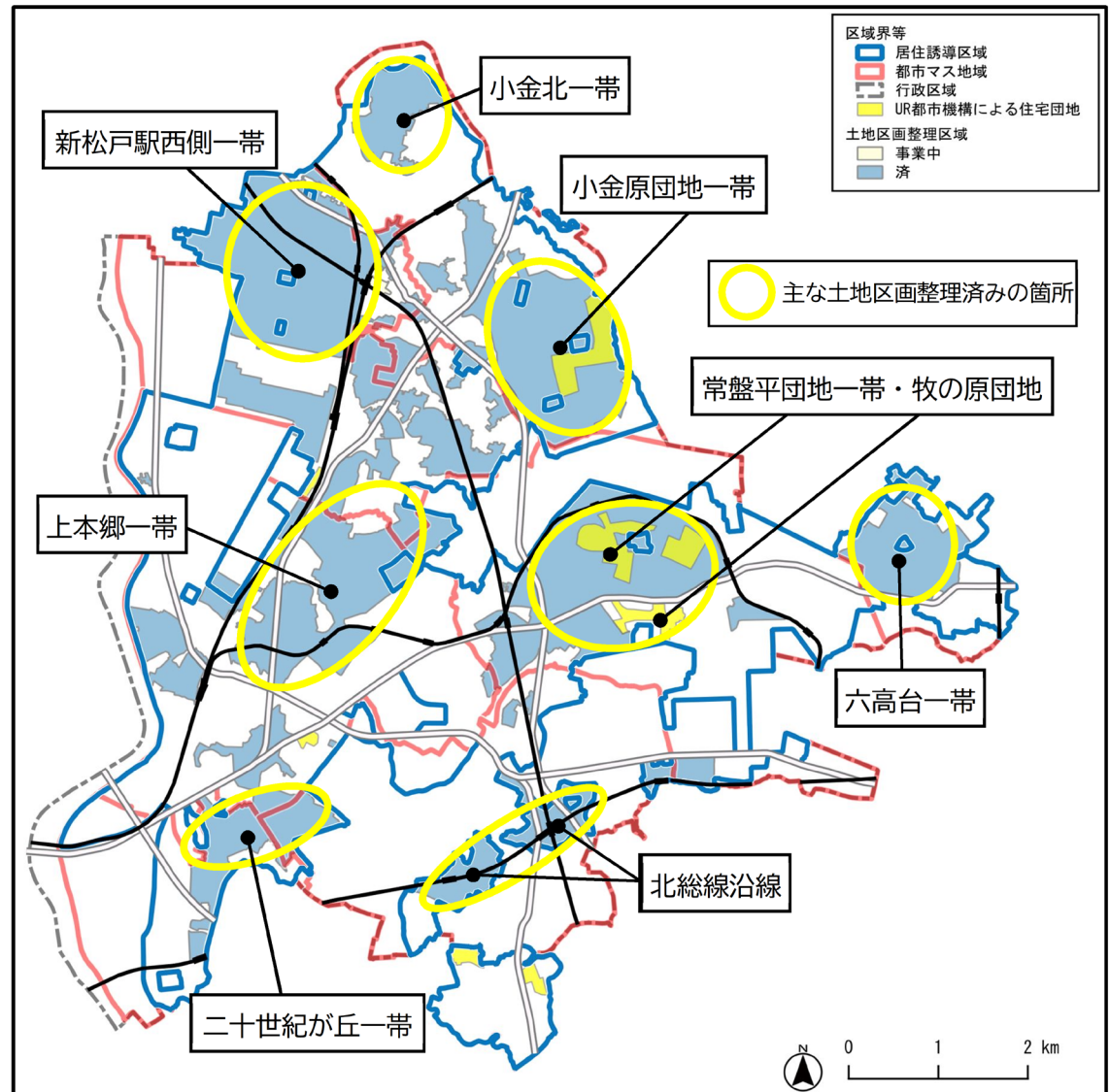


図 市街地整備等の状況

出典：都市計画情報、松戸市資料



## ■都市の現況

### 市全域地域別基礎データ

- ・人口：町丁目別人口・人口増減率

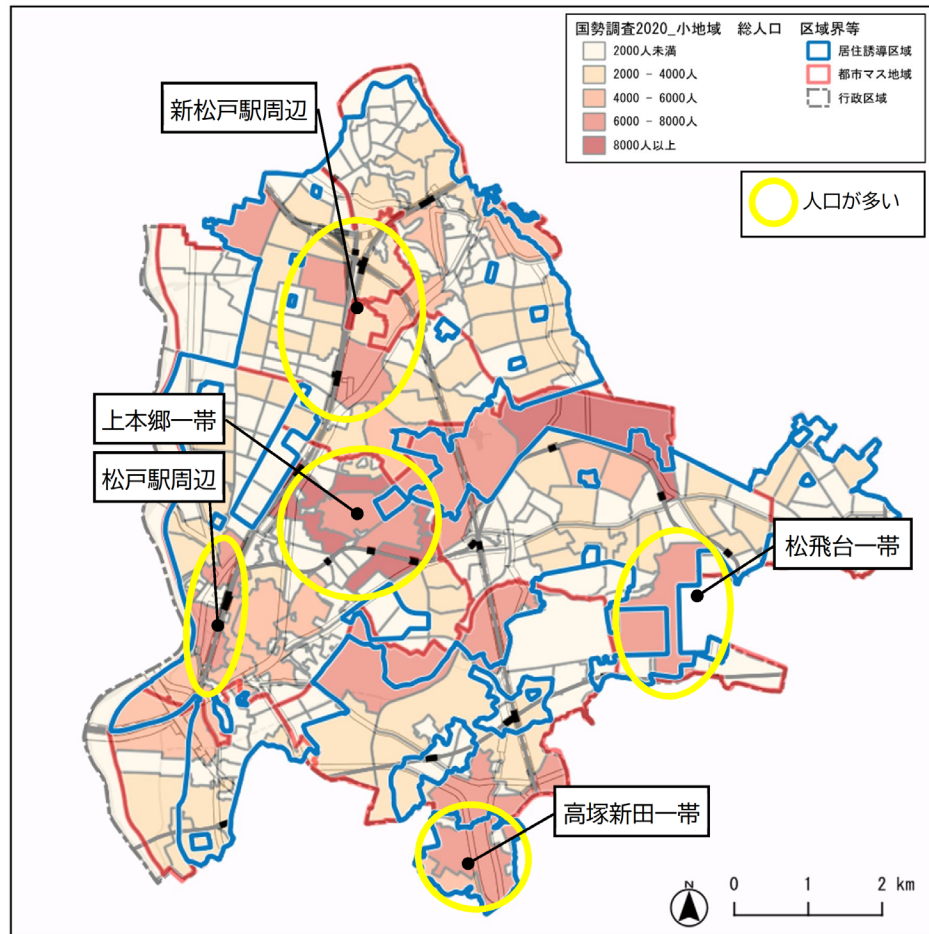


図 令和2年の町丁目別人口

出典：令和2年国勢調査

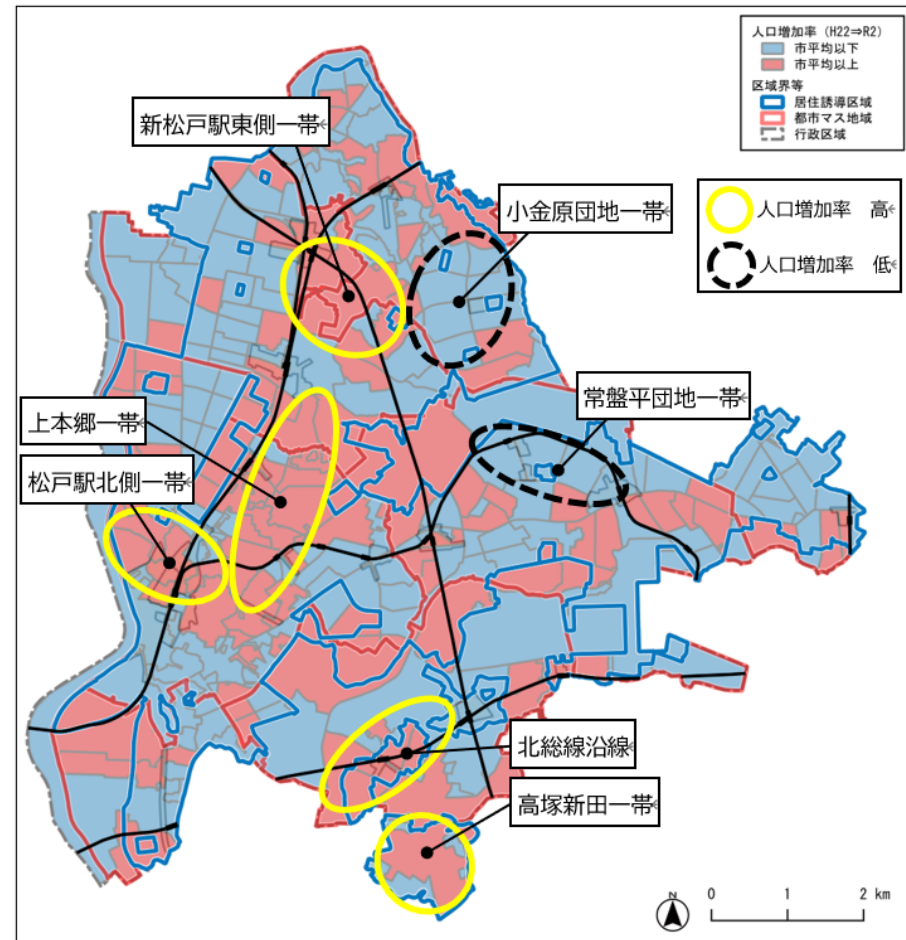


図 人口増加率（平成22年～令和2年）

出典：平成22年、令和2年国勢調査

## ■市民意識の把握・分析

### ■松戸市みどりの基本計画策定に伴うアンケート調査の実施概要

実施期間	平成30年11月～12月
調査対象・回収数	満18歳以上の市民3,000人・回収数770票（回収率25.7%）

### ■公園の利用について

○多くの地域で、公園の利用が少ないとする回答が多く、ほとんどの地域で、年に数回程度以下の利用が半数以上となっている。

○公園の数が足りていない・広さが不十分とする回答があった地域の、公園の利用・利用頻度が特に低い。

出典：松戸市みどりの基本計画策定に伴う市民アンケート調査（平成30年）

### ■都市計画マスタープランの7地域別の主な結果

○新松戸・馬橋……………公園の数は足りており、広さも十分である。また、公園の利用が多く、利用頻度も高い。

○常盤平・五香松飛台…市内でもみどりは多いとの評価になっている。公園の数は足りており、広さも十分である。  
また公園の利用が多く、利用頻度も高い。

○矢切…みどりは多く、公園の数も足りている。公園の利用は少ないが、一部の利用者による利用頻度が高い。

○小金・小金原…公園の広さは十分であるが、利用が少ない。

○本庁・明…みどりは少なく、公園の広さも十分ではなく、利用も少ない。

○東部……………公園の数は足りておらず、広さも十分ではない。また、利用も少ない。

出典：松戸市みどりの基本計画策定に伴う市民アンケート調査（平成30年）

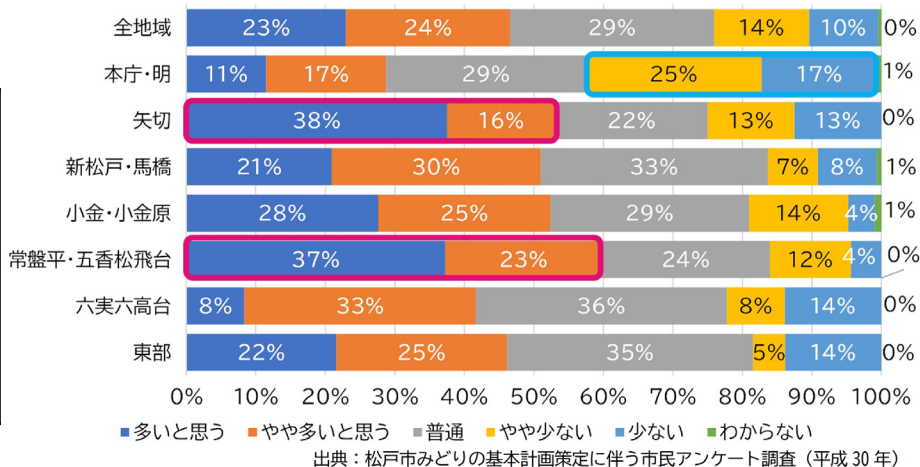
# ■市民意識の把握・分析

## ■都市計画マスタープランの7地域別の公園・緑の充足状況に関する結果

### ①住まいの近くに「みどり」は多いと思うか。

- ・ **みどりは多い** : 常盤平・五香松飛台は **6割**、矢切は **5割を超えており**、特に、「多いと思う」の回答が他の地域に比べて多くなっている。
- ・ **みどりは少ない** : 本庁・明が **4割を超えて最も多く**、7地域の中で、みどりは少ないとする回答の方が唯一多く、他の地域と約2割近く差がついている。

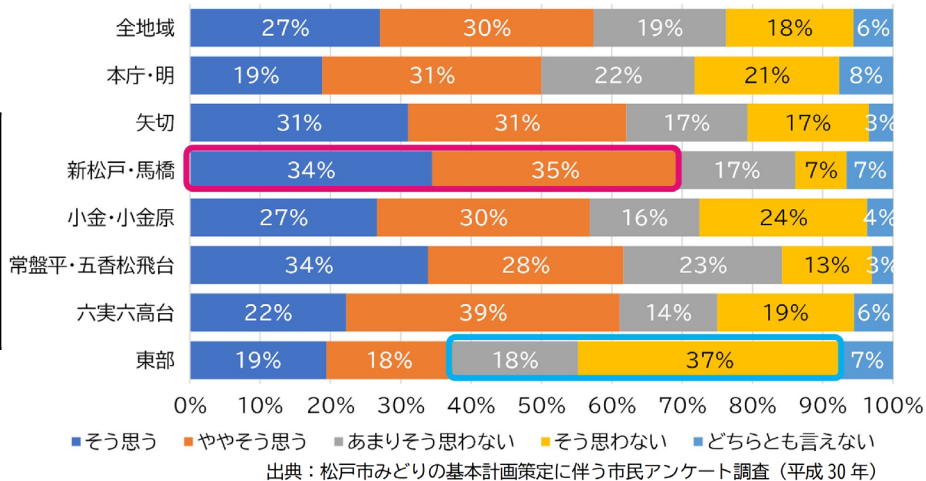
お住いの近くには、「みどり」は多いと思いますか。



### ②近所の公園の数は足りているか。

- ・ **充足** : 新松戸・馬橋の「そう思う」「ややそう思う」を合わせた回答が、**約7割で最も多い**。
- ・ **不足** : 東部の「そう思わない」「あまりそう思わない」を合わせた回答が、**5割超で最も多い**。

近所の公園の数は足りていると思いますか。





## ■公園空白地域の現状・課題【公園空白地域の定義】

本ガイドラインでは、「公園整備の必要性が高い地域」を「公園空白地域」と定義する。

公園空白地域は、以下3つのステップにおいて抽出した地域とする。

### ■STEP1:居住誘導区域のうち、既存の都市公園の誘致圏外の区域を抽出する

居住誘導区域のうち、敷地面積が概ね1,000㎡以上の都市公園の誘致圏外になる区域

- ・敷地面積900～1,000㎡未満の都市公園のうち、区画が整形で地形が平坦であり、遊具・広場等の施設が1,000㎡以上の公園と比べて遜色なく整備可能なものも含む。

…居住誘導区域での開発プロジェクトにより設置が予定されている公園の誘致圏は除く。

### ■STEP2:条件1で設定した区域のうち、計画的な面整備等により公園配置が充足する区域を除外する

以下①、②の区域を除外する

- ①住宅供給事業者により公園機能を充足する区域  
UR都市機構等による住宅団地など
- ②土地区画整理事業の施行済、又は施行中の区域

### ■STEP3:身近な公園の配置の必要性や配置の効果がより高い地域に絞る

STEP1, 2で設定した地域のうち、以下①～③の地域を除外する

#### ①住区基幹公園以外の公園広場の整備が望まれる地域

商業地域は、商業機能の計画的な誘導を図る区域であり、交流広場など住区基幹公園とは性格の異なるオープンスペースを考慮すべきであるため除外

#### ②居住を想定する必要のない地域

- ・今後宅地化される可能性の低い土地で、面積1.7ha以上のものを除外

…大規模公共施設、寺社境内地、教育施設、鉄道用地

- ・特別緑地保全地区…都市計画により、原則として将来にわたり開発が制限

#### ③DID(人口集中地区)区域外

居住人口の集積が進んでいないDID区域外は、相対的な公園需要や公園整備効果が低いことから除外

**公園空白地域(公園整備の必要性が高い地域)**

## ■公園空白地域の現状・課題

### 【公園空白地域の分布状況】

- ・前項の整理により抽出された公園空白地域は右図のとおりで、それぞれの空白地域の特性を分かり易く把握するため、以下の考え方に基き、16 のエリアに区分して示す。

空白地域は約**994.6ha**の区域であり、居住誘導区域の約**23.6%**を占めている。

※公園空白地域：約994.6ha

#### 区域界等

- 公園空白地域検討
- 公園空白地域検討地域以外
- 居住誘導区域
- 行政区域
- 居住誘導区域の公園空白地域外
- 主要道路
- 鉄軌道

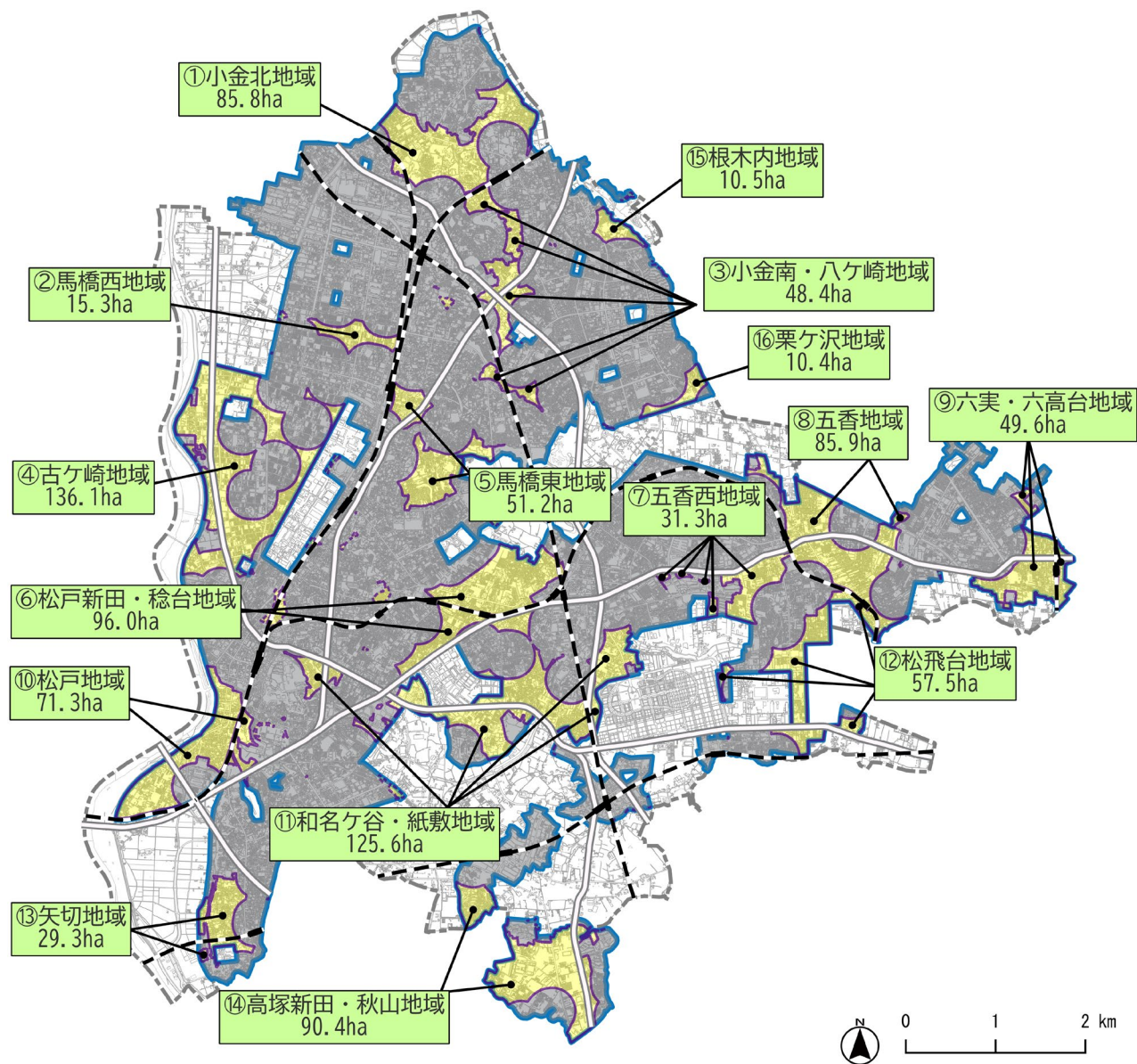


図 公園空白地域のエリア区分



## ■公園空白地域の現状・課題

### 【公園空白地域の主な課題】

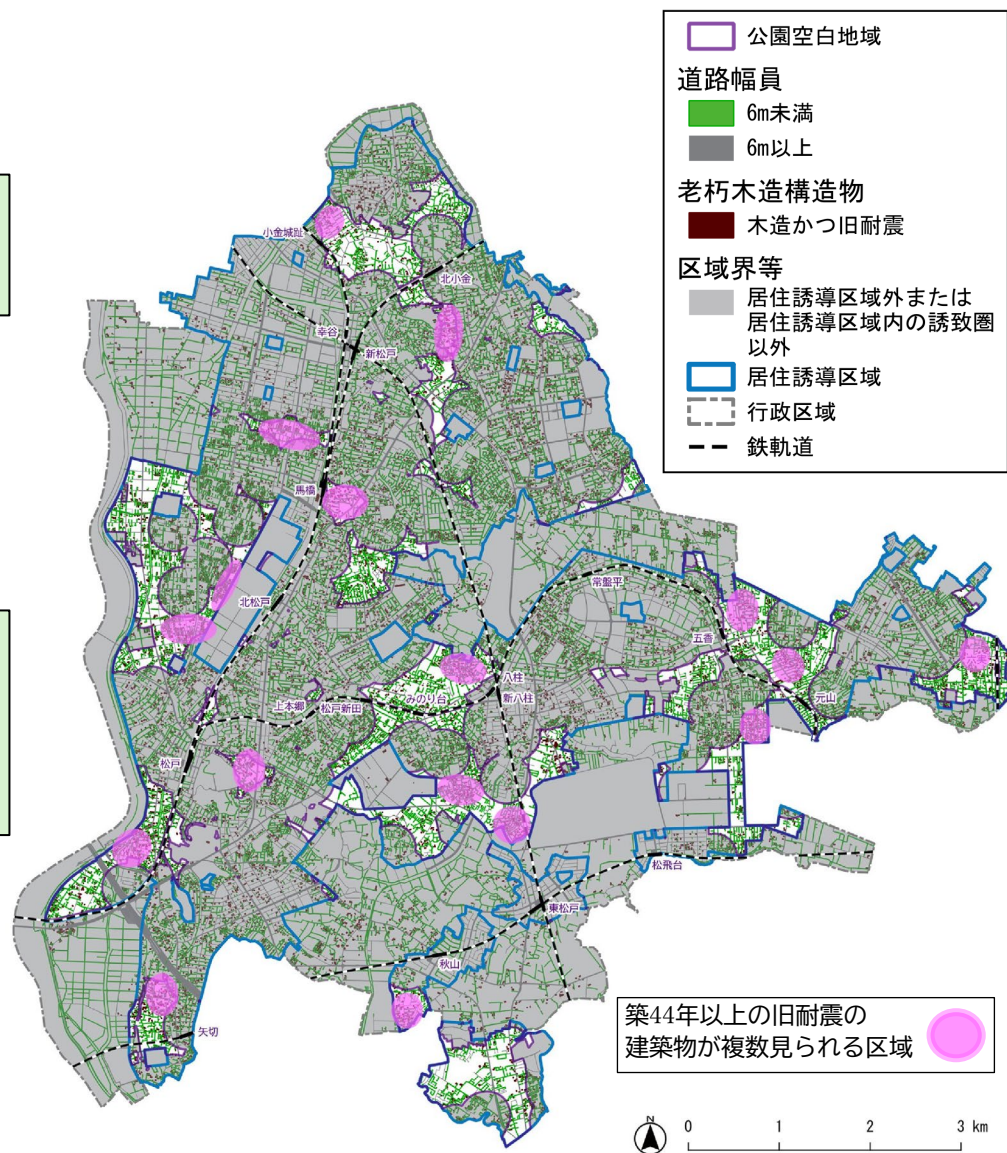
- 都市基盤や都市施設、道路ネットワークが充足していない地域が多い。

⇒道路ネットワークの問題は公園の整備により解消できるものではないものの、公園空白地域での公園整備により、消防活動や一時避難場所、火災時の延焼防止に寄与することができる。

- 市街化の時期が早く、築44年以上の旧耐震基準の建築物が多く、世帯単位の人口が減少したことにより、人口が減少している地域が見られる。

⇒人口は減少傾向であっても、依然として人口密度が高く、1人当たりの公園面積が低いため、良好な住環境の整備を図り、新たな住民を誘致するために、公園整備の必要性はあると考える。

⇒火災時の延焼防止の空間や一時避難場所等として、防災性の向上に寄与することができる。





## ■公園空白地域の現状・課題【公園空白地域の主な課題】

- 農地の宅地化により人口が増加する地域では、年少人口(15歳未満)も多く、市街化の時期が早く住宅が密集する地域に比べて、公園整備の必要性が高い。

⇒市街地と農地が共存し、緑豊かな住農混在の地域で宅地化が進行する地域では、公園の整備の必要性が高いと考えられる。

⇒子育て世代が増加していることから、  
子どもの遊び場となる公園の整備の必  
要性が高く、子ども向けの公園の整備  
が望まれる。

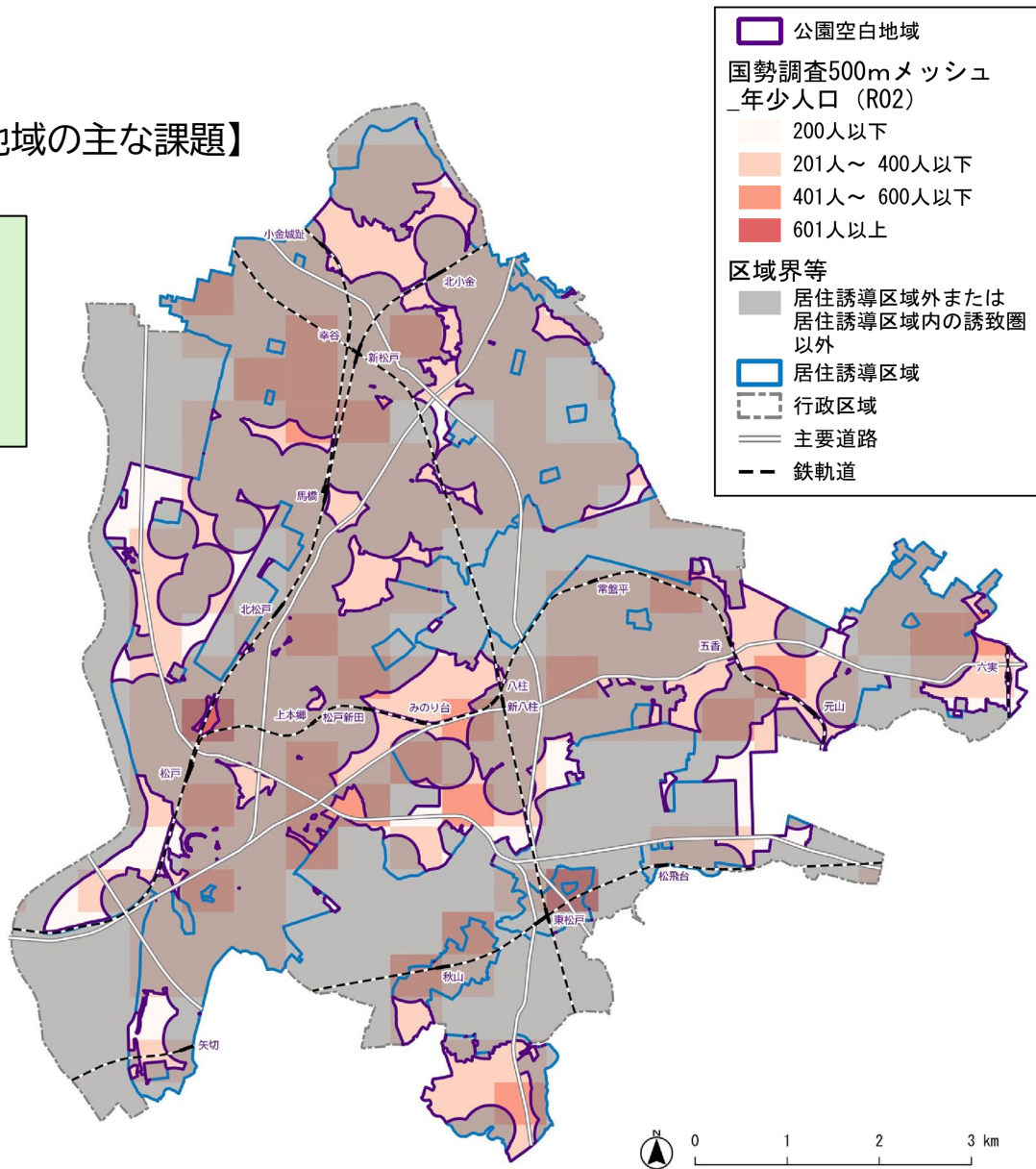


図 公園空白地域と年少人口の分布

## ■公園空白地域の現状・課題

### 【公園空白地域カルテ】16エリアのうち古ヶ崎地域を例にすると

地域名	④古ヶ崎地域
面積 (ha)	136.1ha
空白地域の図	<p>都市計画基礎調査_土地利用現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農地</li> <li>山林</li> <li>住宅用地</li> <li>商業用地</li> <li>工業用地</li> <li>オープンスペース</li> <li>その他空地（駐車場等）</li> </ul> <p>公園空白地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園空白地域</li> <li>居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外</li> </ul> <p>区域界等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政区域</li> <li>居住誘導区域</li> <li>主要道路</li> </ul>
類型	住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
都市計画マスタープラン地域区分	本庁・明地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積136.1haのうち、市平均を上回る地区（栄町西2～5丁目、古ヶ崎、古ヶ崎1・3丁目）が、59.6ha（地域面積の43.8%）に留まることから、地区全域では市平均を下回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積136.1haのうち、市平均を下回る地区（栄町1～8丁目、古ヶ崎2・4丁目）が、56.7ha（地域面積の41.7%）に留まることから、地区全域では市平均を上回っている。</li> <li>・高齢者人口比率は、栄町西1・2・4・5丁目地区、古ヶ崎地区等では市平均を上回り、それ以外の地区では市平均を下回っている。</li> </ul>

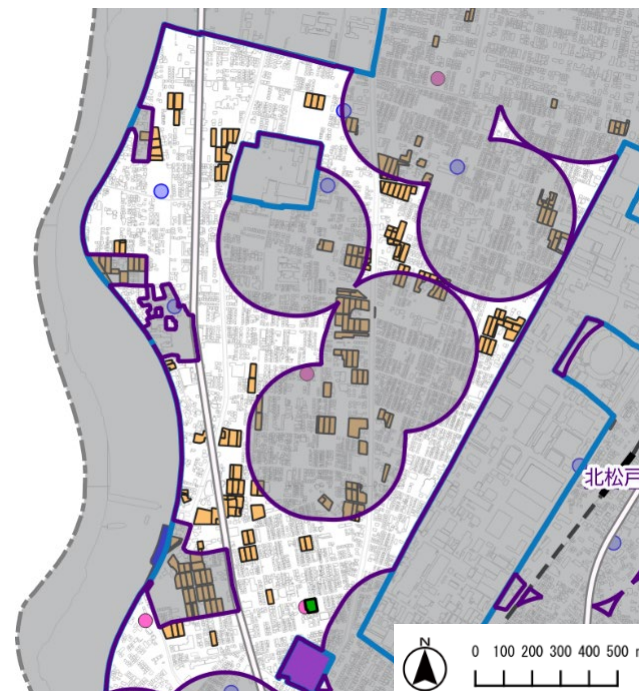
# ■公園空白地域の現状・課題

## 【公園空白地域カルテ】 16エリアのうち 古ケ崎地域を例にすると

地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員6m未満の道路は少ないものの、袋小路が多い。</li> <li>・旧耐震基準の木造建築物が複数存在している。</li> <li>・消防活動に支障のある区域〔0.8ha（地域面積0.6%）〕は、古ケ崎地区にわずかに存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域〔25.1ha（地域面積の18.4%）〕は、地域南側の地区に存在している。</li> </ul> <p>【都市計画マスタープランでの記載】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・震災時の被害が懸念される市街地の防災性や住環境の改善</li> <li>・江戸川の洪水に備えた台地部への避難方法の検討と垂直避難場所の確保</li> <li>・公園が不足している地区への公園の適正な配置</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区全域に浸水深5m以上10m未満の洪水浸水想定区域に指定されている。</li> <li>・土砂災害警戒区域等は存在していない。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：42.0%（7地域中1位）</li> <li>・公園の不足感：43.0%（7地域中2位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：50.0%（7地域中2位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満62.0%（7地域中2位）</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古ケ崎本田町会内に都市計画公園予定地があったが、宅地になってしまったため、代替で公園をつくってほしい。（近隣住民）</li> <li>・旧古ケ崎浄水場の跡地を防災公園等の公園整備に活用してほしい。（古ケ崎本田連合町会）</li> </ul>
公園整備にあたり連携可能な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園・幼稚園：2件（空白地域周辺に3件）</li> <li>・小学校・児童館：0件（空白地域周辺に市立古ケ崎小学校、市立旭町小学校）</li> <li>・福祉施設：6件（空白地域周辺に2件）</li> </ul>

空白地域解消に向けた主な地域資源

- ・こどもの遊び場は空白地域内に2件、空白地域周辺に1件立地している。  
（古ケ崎こどもの遊び場は廃止済）
- ・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に1件、空白地域周辺に5件立地している。
- ・主に空白地域内に、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。
- ・未整備の都市計画公園については、地域南側に古ケ崎第1公園が計画されている。
- ・統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地については、地域南側に旧古ケ崎浄水場跡地が立地している。



- こどもの遊び場
- 敷地面積が1,000㎡未満の都市公園
- 生産緑地地区
- 親水広場
- 公園空白地域
- 公園空白地域
- 居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外
- 区域界等
- 行政区
- 居住誘導区域
- 主要道路



■長期未着手都市計画公園の現状・課題

- 本市の都市計画公園のうち、長期未整備となっている都市計画公園は8箇所、うち5箇所は未整備、3箇所は一部開設済みとなっている。
- 内訳は街区公園6箇所、近隣公園2箇所である。

公園名	カテゴリ	都市計画決定日	公園種別
坂上公園	長期未整備	昭和30年12月26日	街区公園
拓野公園	一部開設	昭和30年12月26日	街区公園
天神公園	長期未整備	昭和30年12月26日	街区公園
稔台公園	一部開設 (他の場所)	昭和30年12月26日	街区公園
大作公園	長期未整備	昭和36年6月12日	街区公園
古ヶ崎第1公園	長期未整備	昭和58年11月14日	街区公園
胡録台公園	一部開設 (他の場所)	昭和30年12月26日	近隣公園 (一部開設：街区公園)
松戸公園	長期未整備	昭和30年12月26日	近隣公園

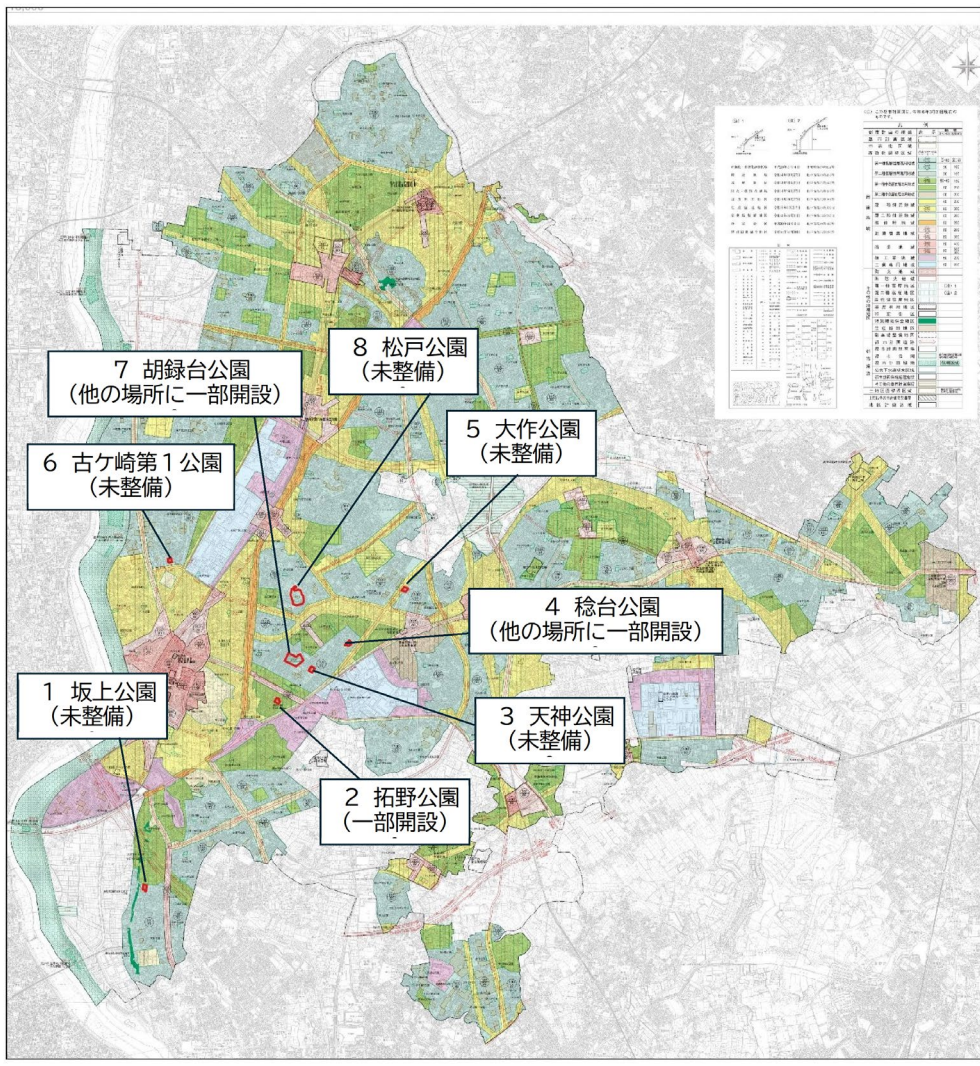


図 長期未着手の都市計画公園

## ■長期未着手都市計画公園の概要

## 稔台公園の例

公園名／番号	稔台公園／2・2・20
計画面積（ha）	0.25ha（うち他の場所に一部開設、約0.20ha）
計画決定時期	昭和30年12月26日
公園種別	街区公園
所在地	松戸市大字松戸新田字惣兵屋敷（都市計画決定時の町丁字名を表記）
決定理由	本市は首都に隣接した衛星都市として近年特に発展しているが、都市の形態の整備と並行して都市施設の充実を図ると共に快適な生活の源泉として、公園を決定するものである。
想定されている公園機能・施設	児童の遊び場（ブランコ）
公園予定地の現況等	・都市計画決定当初資料では畑であったが、現在は宅地化されて住宅地となっている。
長期未着手となっている理由	・都市計画決定当初資料では畑であったが、現在は宅地化されており、用地取得の事業費の確保が困難なため、着手していない。
一部開設されている公園の概況	<p><b>【基本情報】</b>  名称：稔台公園 面積：1,984㎡  種別：街区 開設時期：昭和43年3月31日  設置されている施設：ブランコ、滑り台、鉄棒、ベンチ、防災倉庫</p> <p>・計画決定地より、県道281号（鮮魚街道、幅員15m以上）を挟んで東側に約850m離れた別の場所に、昭和42年に稔台公園として公園が開設されている。</p> <p>・開設されている稔台公園は、滑り台、鉄棒、ベンチ、ブランコと防災倉庫が設置されており、児童の遊び場と防災機能を有している。大きさも1,984㎡で計画決定面積とほぼ同等の大きさが確保されている。</p>



## 稔台公園の例

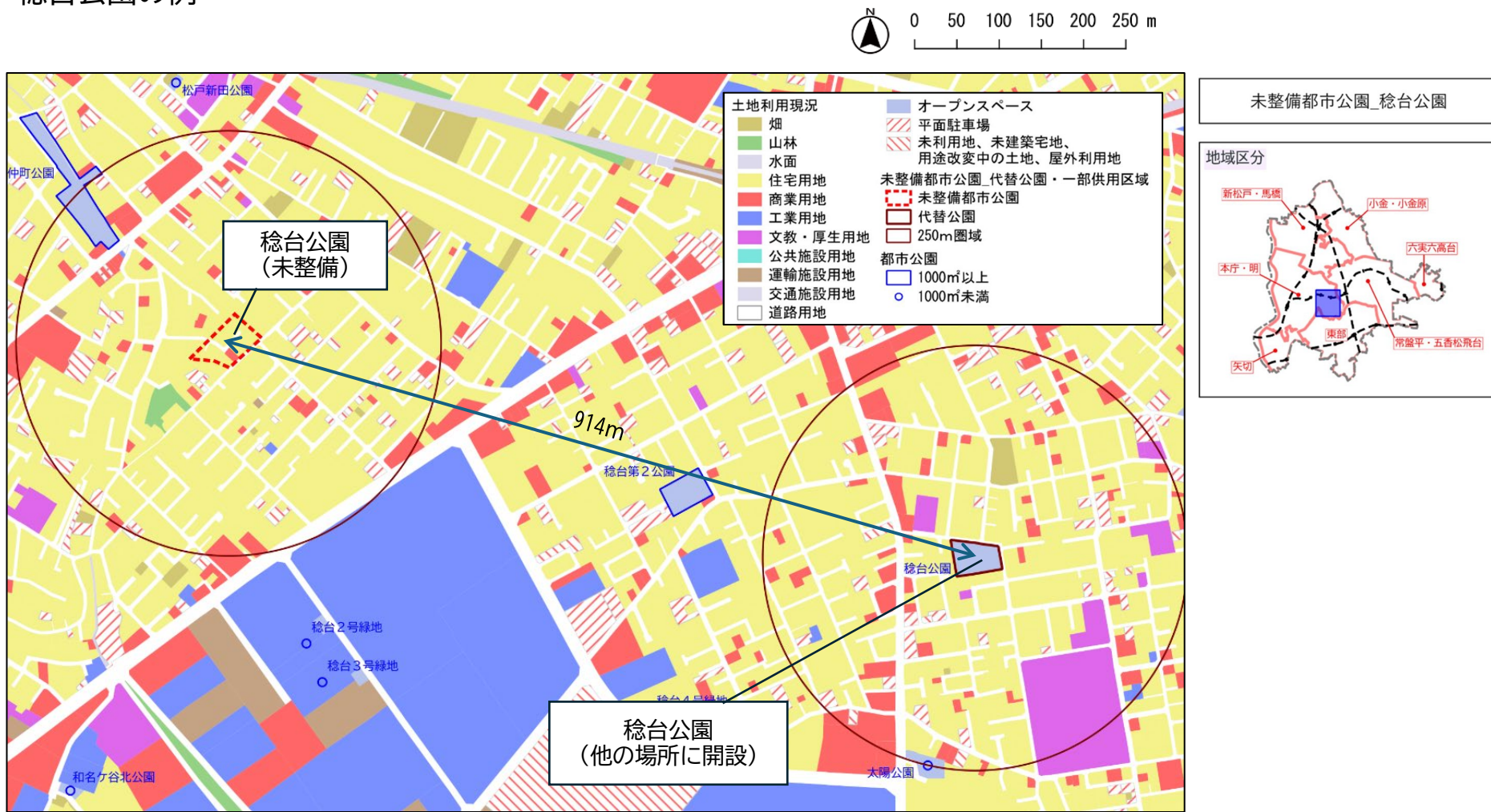


図 未整備都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査



## 第2章 公園整備の基本的な考え方

### ■公園空白地域の解消

#### (1) 公園空白地域の解消の考え方

公園空白地域の解消にあたっての考え方を以下に示す。

- ① 公園整備の必要性に係る客観的な指標により、公園整備の優先度が高い公園空白地域を抽出する

1人あたりの公園面積や人口動向等の客観的な指標を用いた評価により、公平性・透明性を確保した上で、公園整備の必要性の観点から、公園空白地域の中でもより整備優先度の高いエリアを抽出する。

- ② 公園空白地域のうち、人口が増加している地域や公園整備に係る要望が多い地域、地域の課題解決に資する地域を、公園整備の優先度が高い地域とする

公園空白地域のうち、人口が増加している地域は、公園設置の必要性が高いと考える。加えて、公園整備に関する要望が多い地域や、公園整備により地域の課題解決に資すると考えられる地域は、公園整備の優先度が高い地域とし、公園空白地域の整備優先度の評価点に反映することとする。

- ③ 公園空白地域の解消にあたり、複数公園の複合利用や今後整備予定の公園を考慮した上で、より公園整備の必要性が高い公園空白地域を抽出する

公園空白地域の解消にあたっては、面積1,000㎡未満の複数の街区公園が近接し、一体として利用可能な場合は、実質的に面積1,000㎡以上の街区公園を確保した、公園充足地域に準ずる区域（準公園充足地域）とみなすこととする。

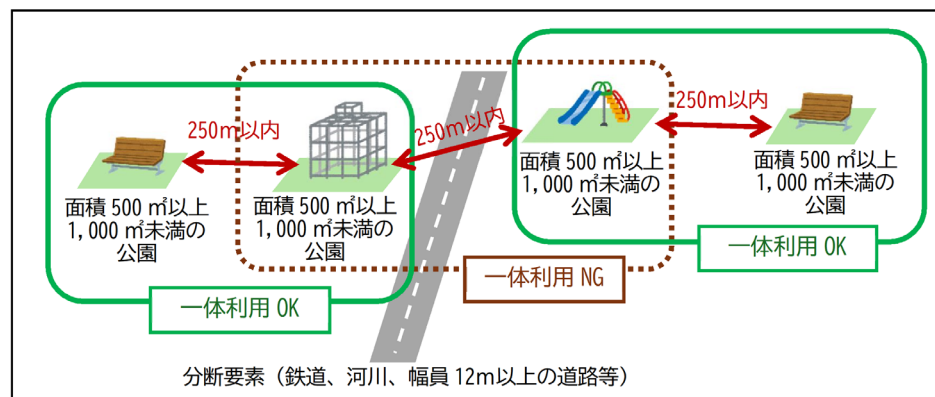


図 面積 500 ㎡以上の都市公園の一体利用イメージ

## 第2章 公園整備の基本的な考え方

### ■公園空白地域の整備優先度の評価

#### 公園空白地域に対する評価

・公園空白地域の優先順位付けのため、以下の項目で公園空白地域を評価し、整備優先度を以下の3ランクに区分する。

#### ■ 公園空白地域における、空白地域解消の必要性・緊急性

① 複数公園の複合利用により、空白地域解消とみなせるか

1-0複数公園の複合利用で公園充足区域に相当するか

NO

② 将来的な公園整備予定により、空白地域解消とみなせるか

1-1今後予定されている開発により、空白地域が解消するか

NO

YES

YES

③ 空白地域解消の必要性・緊急性が高いか

【評価点方式：0～52点】

1-2用途地域 1-3人口動向

1-4 1人当たり公園面積

1-5地域の課題

1-5-1旧耐震基準の建築物が多い、道路が狭い

1-5-2災害時の避難場所が不足 等

1-6災害危険 1-7公園に関する市民意向

1-8公園整備に関する地域要望

実質的な公園充足地域とみなす

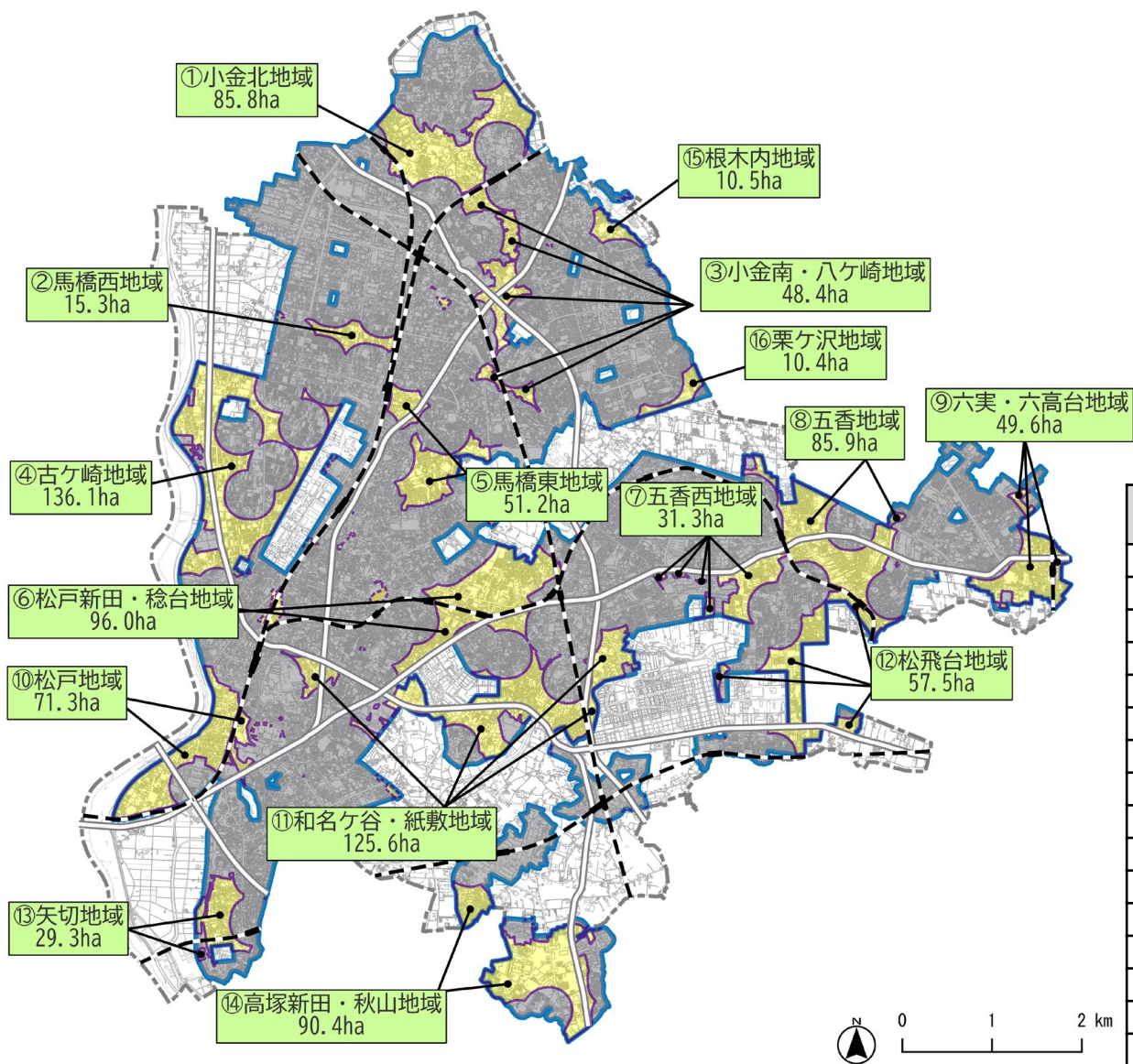
（空白地域解消の必要性のない、公園充足地域に準ずる「準公園充足地域」）

評価点に応じて、公園空白地域の整備優先度を、以下の3ランクに区分

整備優先度ランク	配点
ランク1（非常に高い）	28点以上
ランク2（高い）	20～27点
ランク3	19点以下

図 公園空白地域に対する評価フロー

# ■公園空白地域の整備優先度の評価



## 区域界等

- 公園空白地域検討
- 公園空白地域検討地域以外
- 居住誘導区域
- 行政区域
- 居住誘導区域の公園空白地域外
- 主要道路
- 鉄軌道

表 公園空白地域における公園整備の優先度

順位	地域番号	公園空白地域名	公園整備の優先度
1	4	古ヶ崎	ランク1(非常に高い)
2	6	松戸新田・稔台	ランク1(非常に高い)
3	9	六実・六高台	ランク1(非常に高い)
4	10	松戸	ランク1(非常に高い)
4	13	矢切	ランク1(非常に高い)
6	5	馬橋東	ランク1(非常に高い)
7	1	小金北	ランク2(高い)
8	14	高塚新田・秋山	ランク2(高い)
8	8	五香	ランク2(高い)
10	12	松飛台	ランク3
11	2	馬橋西	ランク3
12	3	小金南・八ヶ崎	ランク3
12	11	和名ヶ谷・紙敷	ランク3
12	15	根木内	ランク3
15	7	五香西	ランク3
16	16	栗ヶ沢	ランク3

図 公園空白地域のエリア区分



## ■長期未着手都市計画公園の見直し

本ガイドラインは、都市計画公園自体の見直しを行うものではないが、公園空白地域の解消という視点から、対応可能な公園整備に関わる考え方を示す。

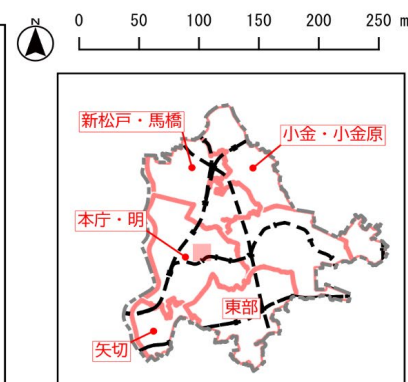
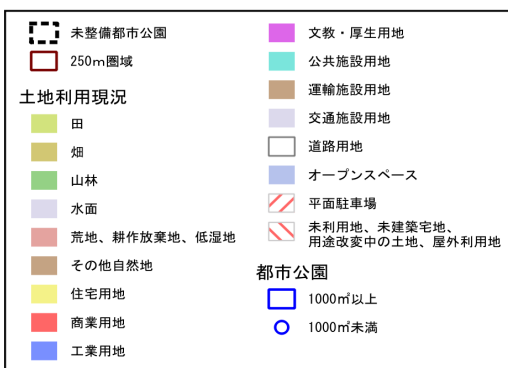
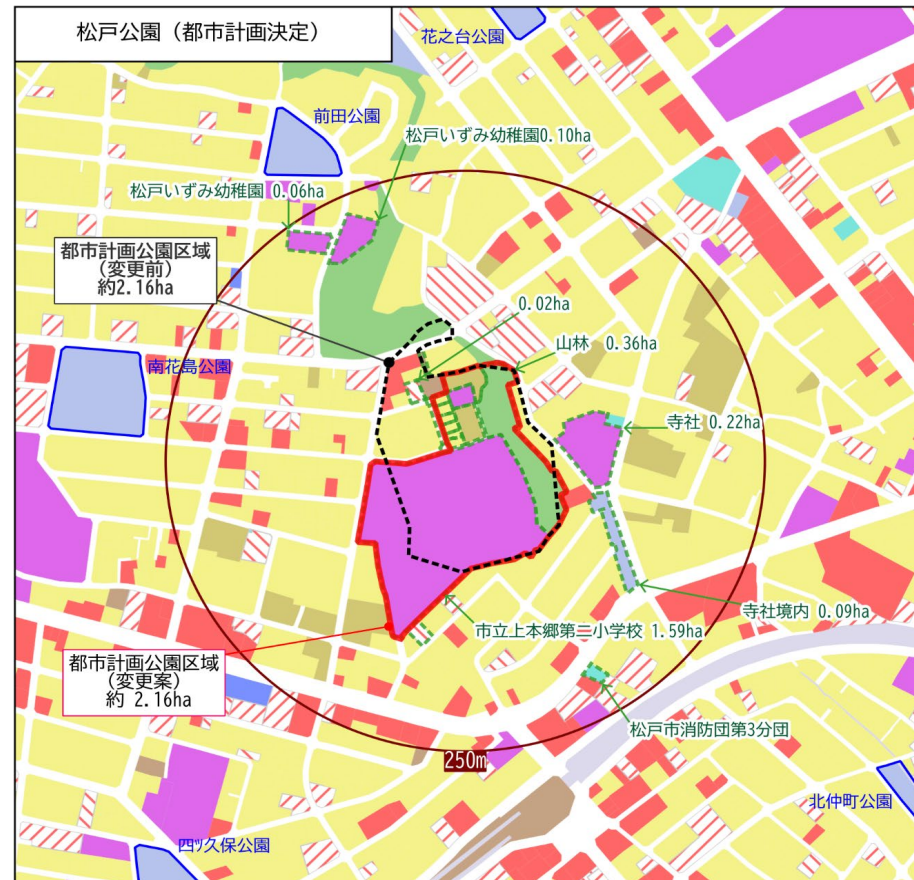
- ① 中長期的な用地確保の確度の点から、隣接・近接する公共用地の区域に合わせて都市計画公園区域を変更する

長期未着手都市計画公園の解消にあたり、近傍の公共用地の活用は最も有効な手段であり、長期的な公共施設の統廃合等の際に用地確保の可能性が高まるよう、都市計画公園の区域を、隣接・近接する公共用地の区域に柔軟に変更する。

- ② 公園空白地域の解消に向けた整備方針で、長期未着手都市計画公園の整備に繋がる場合は整備優先度について考慮する

公園空白地域の解消にあたり、公園設置候補地が長期未着手都市計画公園の解消に繋がる場合は、評価点を上げることで、未着手都市計画公園の整備の優先度を上げる。

例) 松戸公園における具体的な見直しの方向性  
小学校の統廃合があった場合には、変更前の都市計画公園区域と重複している上本郷第二小学校を中心とした2.16haの区域への変更の検討を見直しの方向性のひとつとして考える。



## ■公園整備の実現に向けた方針

### (1) 都市レベルでの公園整備の方針

#### 1) 公園整備の目標

整備の必要性や整備効果の高い地域での「選択と集中」による整備により、市街地内における1人あたり公園面積5㎡/人の達成を目指す

本ガイドラインでは、「選択と集中」により公園空白地域での公園配置に取り組むことで、効果的・効率的に公園整備を進めながら、本市都市公園条例に位置づけられている「市街地内における1人あたり公園面積5㎡/人」の達成を目指すことを目標とする。

本目標及び本ガイドラインの目標年次としては、みどりの基本計画の目標年次である2041年を想定し、本ガイドラインの進捗状況等を踏まえ、概ね10年程度を目安に見直しを行う。

### 2) 公園整備の考え方

公園の整備エリアや公園の種別・規模、公園の確保手法というそれぞれの視点から、公園整備の考え方を以下に示す。

#### 【公園の整備エリア】

- ① 整備効果の高い区域のうち、整備の必要性の高いランク1の公園空白地域を優先して都市公園の整備を目指す

#### 【公園の種別・規模】

- ② 住民に身近な街区公園を優先して確保
- ③ 街区公園の整備にあたっては、都市公園としての機能発揮がしやすい一定規模以上の面積を確保

#### 【公園の確保手法】

- ④ 生産緑地や1,000㎡未満の街区公園など、地域により活用可能な資源の有効活用による、公園の整備を目指す
- ⑤ 公園整備の実現性を高めるため、公園整備財源や用地確保の方法を工夫する

## ■公園整備の実現に向けた方針

### (2) 地域レベルでの公園整備の方針

#### 1) 地域資源の活用

表 公園用地を確保するための地域資源の活用方針

パターン	整備内容
①小規模公園活用型	1,000㎡未満の公園が多く立地しており、これらの拡張整備を優先することにより、空白地域のエリアの解消を図るもの
②生産緑地活用型	公園空白地域の解消に資する位置に生産緑地が位置しており、生産緑地の確保を優先することにより、空白地域の解消を図るもの
③新規用地確保型	新たな公園用地の確保により、空白地域の解消を図るもの

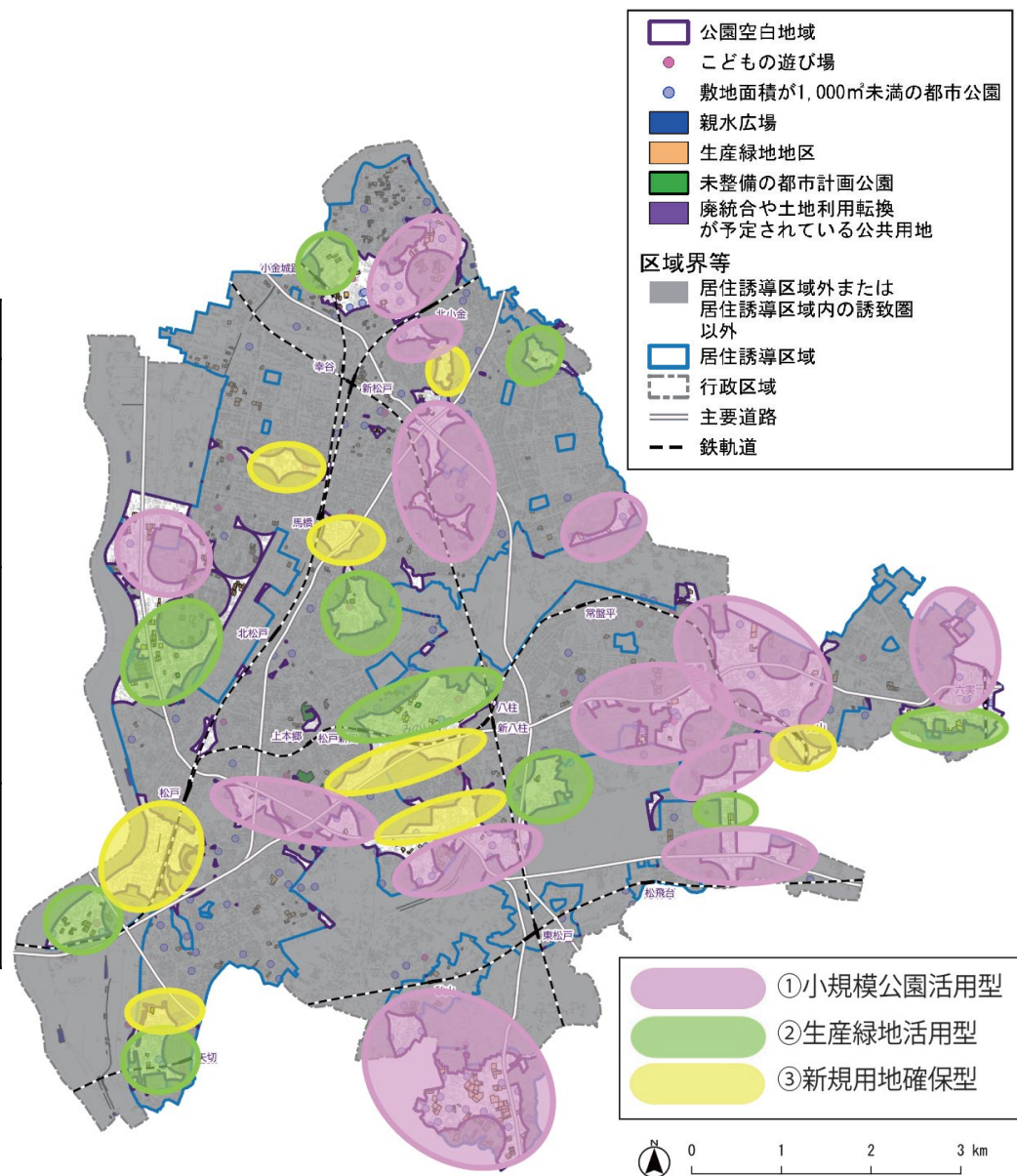


図 公園用地を確保するための地域資源の活用方針



## ■公園整備の実現に向けた方針

### (2) 地域レベルでの公園整備の方針

#### 2) 地域課題に応じた公園機能の確保

表 公園機能に係る整備方針

整備方針	整備内容
①地域の 防災性向上	旧耐震基準の建築物が比較的多い区域において、火災時の延焼防止や災害時の一時避難場所等の、地域の防災性向上に資する機能の公園を整備するもの
②子どもの 遊び機能の確保	人口が増加かつ年少人口が多い区域において、子どもの遊び機能を有する公園を整備するもの

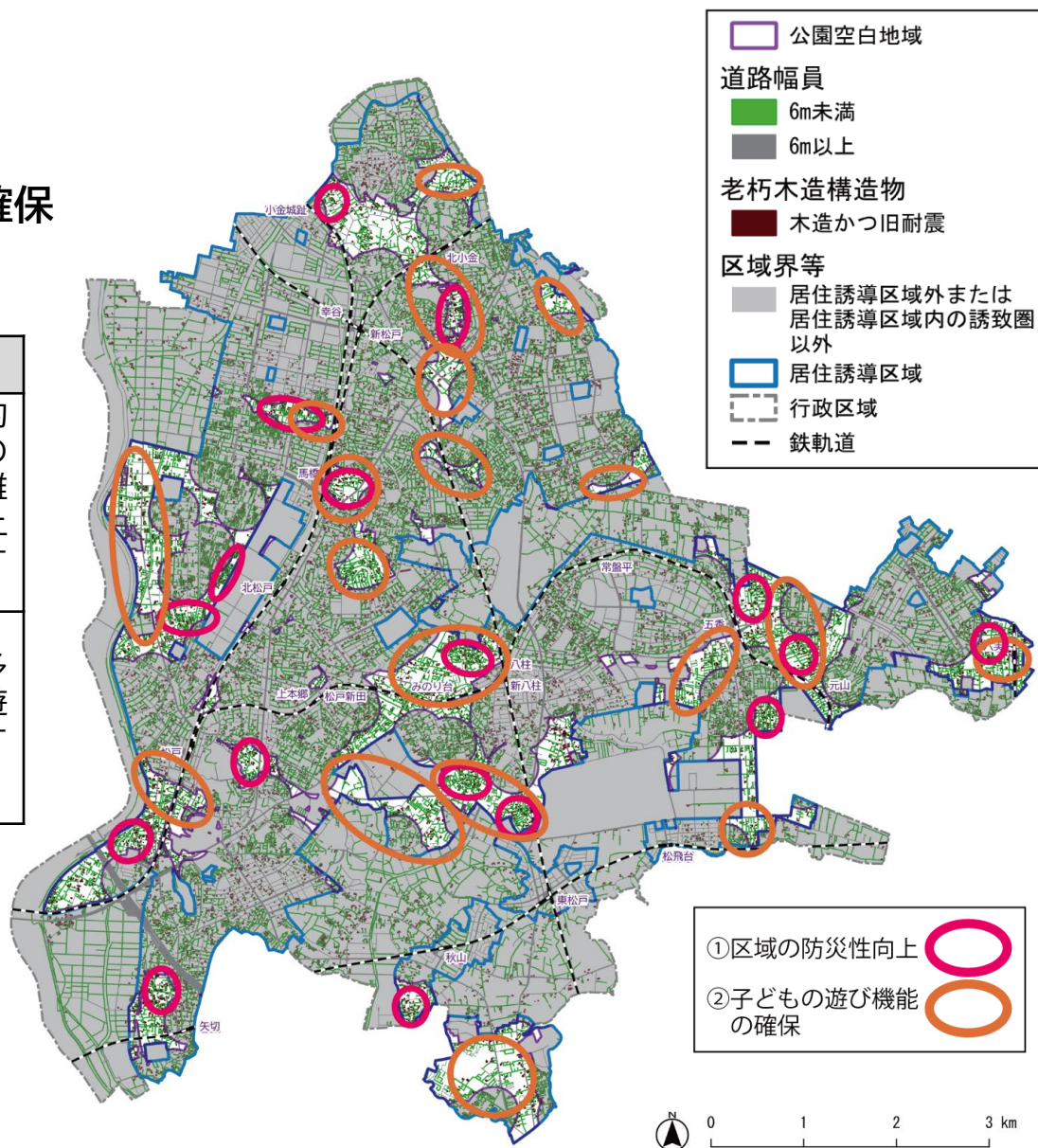


図 公園機能に係る整備方針

## ■公園整備の実現に向けた方針 【２段階での評価】

16箇所ある公園空白地域の整備優先度を踏まえ、各地域内における公園設置候補地を抽出し、実現性や熟度を考慮することで、市民への説明責任を果たしつつ、公園整備の実現性の向上を目指す

### 1. 公園空白地域に対する評価

#### ■ 公園空白地域における、公園整備の必要性の検討

公園空白地域の整備優先度を評価し、ランク1(非常に高い)～ランク3に区分

### 2. 公園空白地域内の公園設置候補地に対する評価

整備優先度が高い公園空白地域において公園設置候補地を抽出し、以下の観点で評価を行い、実現性・熟度の高い候補地を決定する

#### ■ 公園整備の実現性

#### ■ 空白地域解消に向けた方策（地域資源活用）の有効性



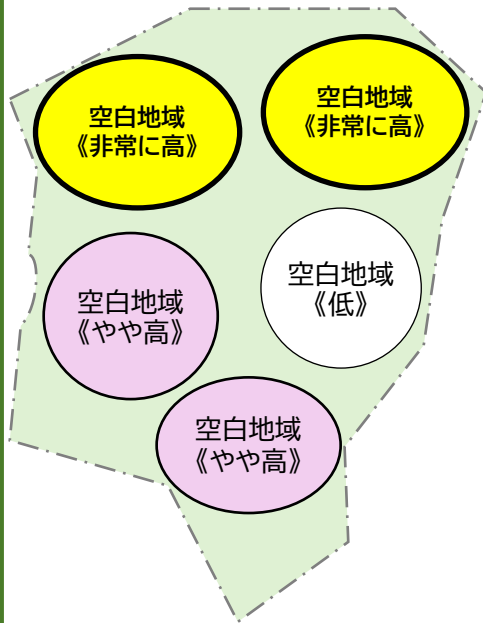
「アクションプラン」を作成  
(第3章 参照)

# ■公園整備の実現に向けた方針

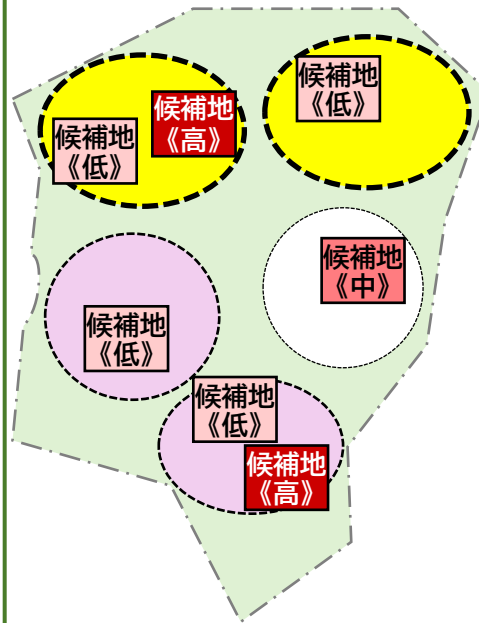
## 【2段階での評価】

### 公園整備に向けた評価手順のイメージ

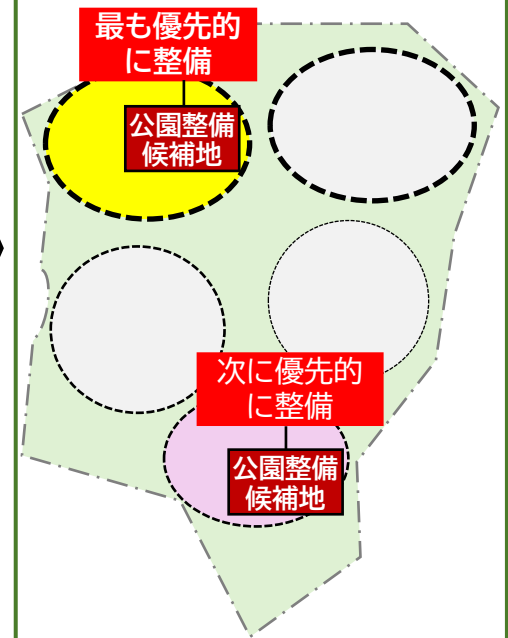
1.  
公園空白地域に対する評価  
(公園空白地域の整備優先度の評価)



2.  
公園空白地域内の公園設置候補地に対する評価  
(設置候補地の実現性・熟度の評価)



- ◎公園設置候補地の  
整備優先度を決定





## ■公園整備の実現に向けた方針

### 【整備手法に係る方針】

#### 方針１：公園としての担保性が高い手法での整備を優先する

基本的に公園としての担保性の高い、用地取得による公園整備を最優先に考えることとする。

用地取得が難しい場合は、借地や市民緑地制度の活用により、公園的な空間の確保を図りつつ、周辺地において用地取得が可能な公園整備を目指す。

#### 方針２：可能な限り公共用地での整備や補助金の活用により、財政負担の少ない公園整備を目指す

統廃合予定のある公共施設の用地など、周辺対策や解体費用などトータルコストを勘案し、新たな用地取得費用のかからない、公共用地の取得による整備を優先して進める。

公共用地以外での整備となり、用地取得費用がかかる場合では、国の補助金を活用することで、できる限り財政負担の少ない公園整備を目指す。

#### 方針３：整備の実現性が高い公園設置候補地を抽出

生産緑地等の「活用可能な資源」やその他の民有地も含めて、土地利用・営農の状況や接道状況、今後の土地利用のほか、土地利用規制等を考慮した上で、整備の実現性が高い公園設置候補地を抽出する。

## 第3章 今後の公園整備に向けて

### ■公園整備に向けた検討の流れ

地域特性に応じた公園設置候補地の決定や整備手法の検討を行う手法として、整備優先度の高い公園空白地域において公園設置候補地の検討・抽出や評価を行う「アクションプラン」を作成する。

アクションプランの検討フローを以下に示す。検討フローは、アクションプランを作成し、実際に権利者との用地交渉等を行った上で、より必要な内容が網羅されるように随時改善・見直しを行っていく。

#### ① 公園設置候補地を抽出

…公園空白地域内の活用可能な資源や、土地利用状況や周囲の公共施設との連携の可能性等を考慮した上で、整備の実現性が高い候補地を抽出する

#### ② 公園設置候補地における公園整備の実現性・熟度を評価

…公園空白地域や長期未着手都市計画公園等を踏まえた整備の実現性の観点から評価する

#### ③ 公園設置候補地の整備優先度を設定

図 公園整備に向けたアクションプランの検討フロー

# 第3章 今後の公園整備に向けて

## ■公園整備に向けた検討内容

アクションプランで公園設置候補地を抽出する際に、以下に示す資源を公園用地として活用できるか検討を行う。

### 【公園整備に活用可能な資源】

- 統廃合や土地利用転換が予想されている公共用地
- 生産緑地
- 面積1,000㎡未満の街区公園
- こどもの遊び場
- 親水広場

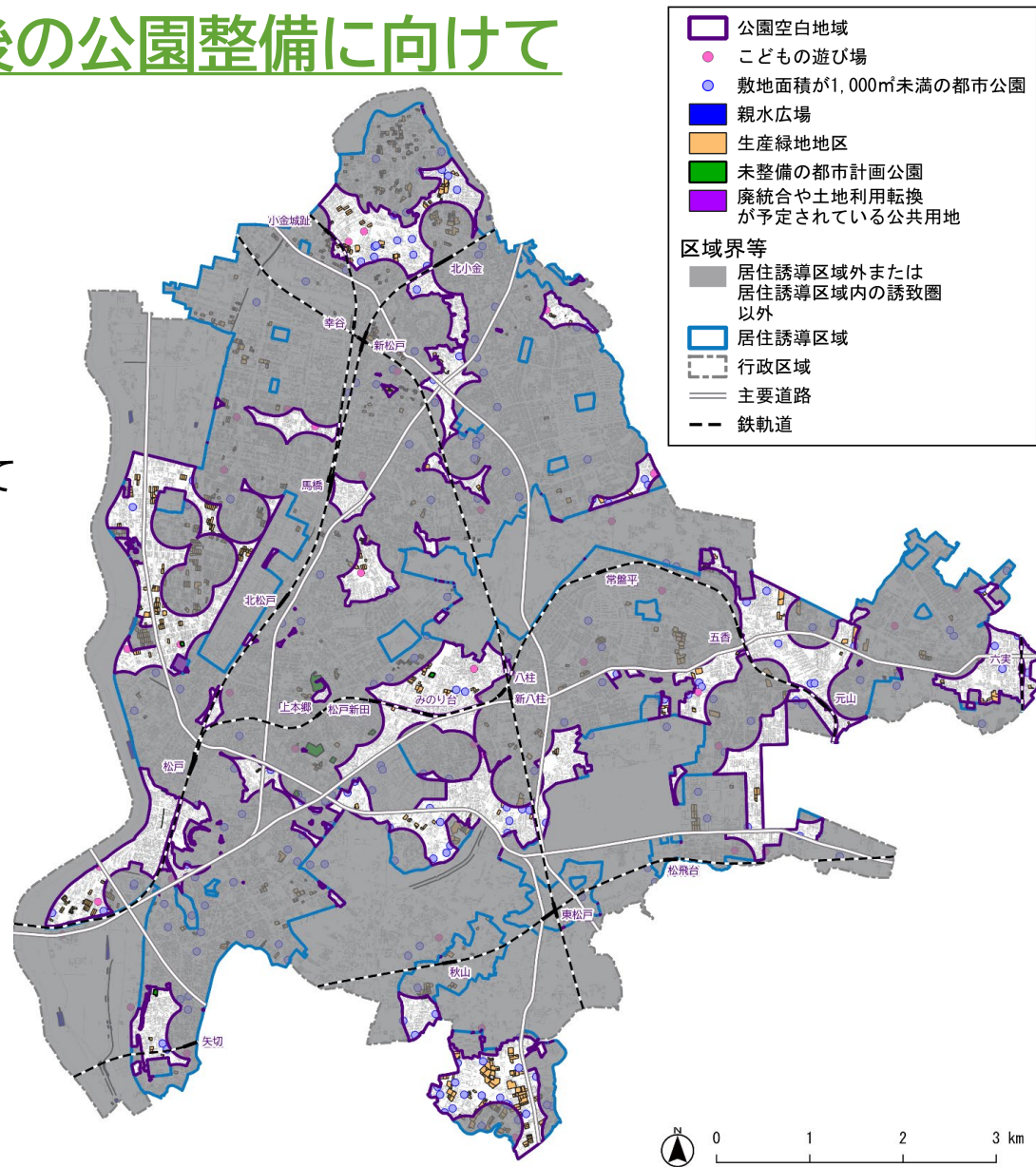


図 公園整備に活用可能な資源



## ■公園整備に向けた検討内容

公園設置候補地の検討・抽出においては、用地取得による公園整備手法と、用地取得によらない公園整備手法について検討する。

表 公園整備手法の概要

	整備手法	概要
用地取得による公園整備手法	1 公共用地、公共施設跡地での整備	・用地取得を要しない手法の中では最も担保性が高い
	2 生産緑地の用地取得による新規整備	・生産緑地の買取による整備
	3 1,000㎡未満の都市公園や緑地、こどもの遊び場、親水広場の拡張整備	・小規模な都市公園やこどもの遊び場、親水広場等を拡張整備し、1,000㎡以上の公園を確保 ・複数公園の複合利用＋一部の拡張整備で面積1,000㎡以上を目指す場合も含む
	4 民有地の取得による公園整備(3、4以外)	・民有地の買取による整備
用地取得によらない公園整備手法	5 市民緑地制度による公園的な整備	・用地取得せず市民緑地での対応
	6 公共用地に準ずる借地での整備＋都市公園として供用	・用地取得しないが、公共用地に準ずる（比較的担保性の高い）借地での対応 ⇒独立行政法人や公社の所有地、寺社境内地等 ・都市公園として供用することで担保性を高める

## 公園設置候補地の評価フロー

### ■公園整備の実現性

#### ■1 用地確保

公園整備における用地確保の実現度

#### ■2 接道の状況

公園整備事業区域に至る道路の幅員

#### ■3 公共施設の立地状況

周囲の公共施設との連携の可能性

#### ■4 用地取得の実現性

#### ■5 その他事業への協力度など

公園整備の規模、事業期間、権利者との交渉状況等  
※モデル地域でのアクションプランでは評価を実施せず、実際に権利者との交渉が行われる段階で適宜実施

### ■公園整備に向けた地域資源の有効性

#### ■1 公園空白地域解消への貢献度

公園空白地域がどの程度解消するか

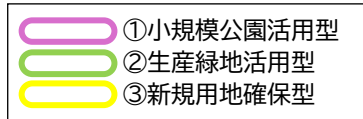
#### ■2 未着手都市計画公園の解消への貢献度

未着手都市計画公園の解消につながるか

公園設置候補地の優先順位を決定

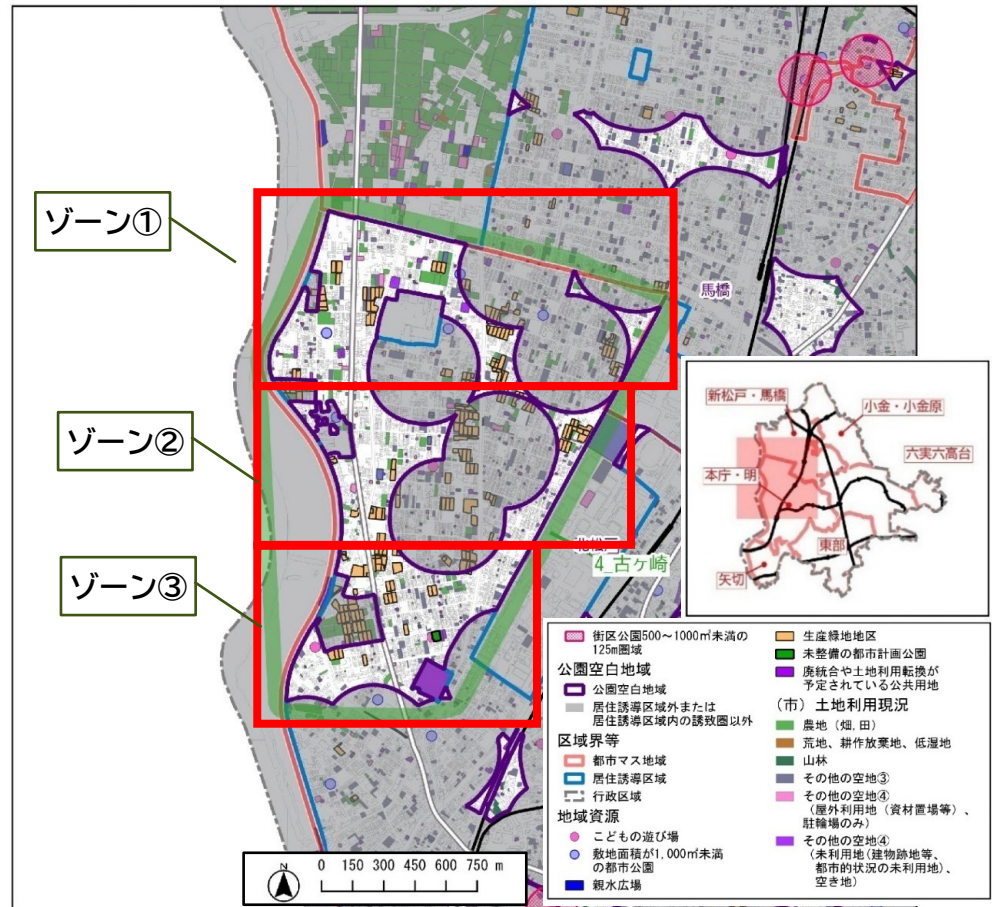
## 1) モデル地域の公園空白地域に対する評価

空白地域エリア名	古ヶ崎
面積 (ha)	136.1
公園空白地域エリアの整備優先度ランク	ランク1 (非常に高い)
整備方針タイプ	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型



## 2) 公園空白地域における、公園空白地域解消ゾーンの設定

古ヶ崎地域では、公園空白地域解消ゾーンを下図のように、ゾーン①、②、③の3箇所に分け、各ゾーン内での候補地の優先順位を検討する。



### 3) 各公園空白地域解消ゾーンにおける公園設置候補地の検討・決定

各公園空白地域解消ゾーンにおける公園設置候補地の検討・決定にあたる一例として、右図上の「公園整備前」で示すように、保育園や小学校等の施設の近傍にある、生産緑地や駐車場等を選定する。

このような候補地選びの効果として、右図下の「公園整備後」に示すように、整備した公園が近隣の施設と連携し、あそびの場等として活用されることで、近隣の施設の利用者の満足度向上に貢献することが期待される。

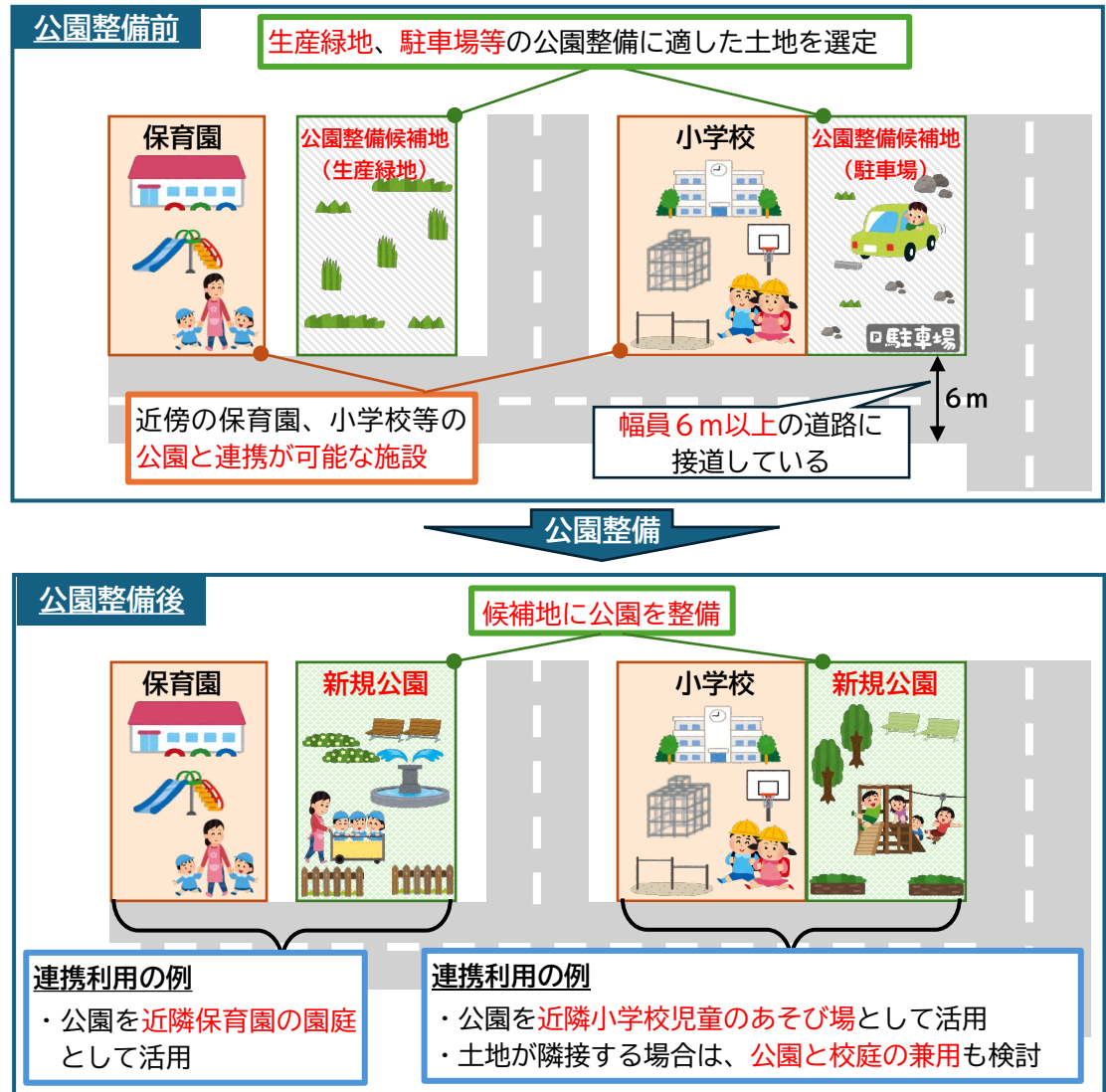


図 公園整備候補地と公園整備前後のイメージ



## 第4章 官民連携による公園整備・管理運営

今後の公園整備や管理運営では、従来の行政による運営体制に加え、官民連携のもと、地域の要望や地域資源を活かしながら公園整備や管理運営を行うことができる体制の構築を目指す。

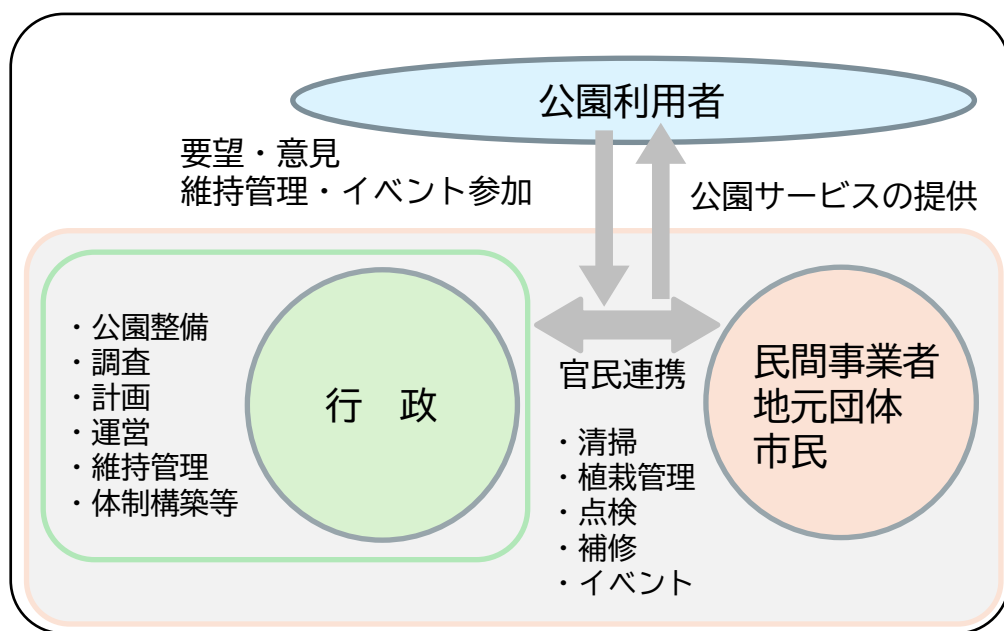


図 官民連携の体制イメージ

### ■指定管理者制度の活用

項目		特徴
概要		公園などの公共施設の管理運営を民間事業者や外部団体に委譲する制度
根拠法		地方自治法
契約期間		約3～5年
主な業務		<ul style="list-style-type: none"> <li>公園内の清掃・植栽の管理</li> <li>公園施設の点検・補修</li> <li>イベントの企画運営</li> <li>利用者の安全管理・対応</li> </ul>
利点	公 園 利 用 者	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者目線のサービスが充実されやすい</li> <li>多様な活動機会の提供が期待される</li> </ul>
	周辺住民	<ul style="list-style-type: none"> <li>景観や環境改善が期待される</li> <li>地域の意見を反映した管理運営が行われやすい</li> </ul>
	行 政	<ul style="list-style-type: none"> <li>コスト削減と効率化、負担の軽減を図れる</li> <li>公園の魅力向上による波及効果が期待される</li> </ul>
	指 管 理 定 者	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業機会の拡大に繋がる</li> <li>地域貢献・社会的評価の向上が図れる</li> <li>収益機会の創出が図れる</li> </ul>
留意事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>公募や選定プロセスの透明性を確保する</li> <li>適切な仕様書(評価水準書)・評価項目の設定</li> <li>公園の公共性・公益性を維持する</li> <li>地域や利用者との連携・関係構築を図る</li> <li>リスク管理・安全対策を徹底する</li> </ul>

# 第4章 官民連携による公園整備・管理運営

## ■地元団体や市民による計画・管理運営

表 地元団体・市民による活動内容（イメージ）

段 階	活動内容・利点・留意事項
計画・整備	<p>■活動内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ワークショップ（意見交換会）の実施</li> <li>・アンケート調査・ヒアリングの実施</li> <li>・ボランティア・地域団体との連携</li> <li>・植栽活動・記念植樹</li> <li>・子どもや周辺の小学校との協働</li> </ul> <p>■利点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や地域のニーズに合った公園整備が可能となる</li> <li>・公園設置候補地における実現度の向上につながる</li> <li>・愛着を醸成することで、管理運営の実施につながる</li> <li>・公園整備後の利用率や満足度の向上、管理運営への協力意識が高まる</li> </ul> <p>■留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専門的知識を補うために、造園・都市計画に関わる専門家と協働で検討する</li> <li>・段階的に参加機会を設け、継続的に関わりやすい方法とする</li> </ul>
管理運営	<p>■活動内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園内の清掃、美化活動</li> <li>・植栽の管理</li> <li>・防災施設の管理・運用</li> <li>・コミュニティ活動やイベント等による公園の活用</li> </ul> <p>■利点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が「地域の間」として活性化することで、地域コミュニティ活動の促進や活性化に繋がる</li> <li>・管理のきめ細やかさや迅速な対応が可能となる</li> <li>・公園への愛着や利用マナーの向上が見込まれる</li> </ul> <p>■留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全面や損害時の責任の所在を明確にする必要がある</li> <li>・専門的な管理（樹木の剪定など）は専門支援が必要である</li> <li>・住民の入れ替わりがあっても活動が継続されるような工夫が必要である</li> </ul>