

# 松戸市公園整備ガイドライン

---

令和8年5月



# 松戸市公園整備ガイドライン

## 目次

<b>序章 公園整備ガイドライン策定の背景と目的</b>	<b>1</b>
1. 公園整備ガイドライン策定の背景と目的	1
2. 公園整備ガイドラインの位置づけと構成	2
(1) 公園整備ガイドラインの位置づけ	2
(2) 公園整備ガイドラインの構成	3
<b>第1章 松戸市の公園の現状・課題</b>	<b>4</b>
1. 公園・緑地の配置状況等の整理	4
(1) 都市公園等の整備概要	4
(2) 都市公園以外のパブリックスペース	7
2. 都市の現況	9
(1) 公園・緑地に係る上位関連計画での位置づけ	9
(2) 本市及び地域別の概況	15
3. 都市計画法に基づく市街化区域（都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域）内 における都市公園等の配置状況の整理	27
(1) 本ガイドラインにおける公園充足区域の定義	27
(2) 誘致圏を考慮した都市公園の配置状況	34
4. 市民意識の把握・分析	35
5. 公園空白地域の現状・課題	37
(1) 公園空白地域の定義	37
(2) 公園空白地域の分布状況	38
(3) 公園空白地域の主な特徴	41
(4) 公園空白地域の主な課題	48
(5) 公園空白地域カルテ	49
6. 長期未着手都市計画公園の現状・課題	81
(1) 長期未着手都市計画公園の一覧	81
(2) 各公園の概要	83

## 第2章 公園整備の基本的な考え方 ----- 107

1. 公園空白地域の解消-----	107
(1) 公園空白地域の解消の考え方-----	107
(2) 公園空白地域の整備優先度の評価-----	108
2. 長期未着手都市計画公園の見直し-----	113
(1) 見直しの考え方-----	113
(2) 各公園における具体的な見直しの方向性-----	114
3. 公園整備の実現に向けた方針-----	122
(1) 都市レベルでの公園整備の方針-----	122
(2) 地域レベルでの公園整備の方針-----	125

## 第3章 今後の公園整備に向けて ----- 135

1. 公園整備に向けた検討の流れ-----	135
2. 公園整備に向けた検討内容-----	136
(1) 公園整備に活用可能な資源-----	136
(2) 資源活用の考え方-----	137
(3) 公園設置候補地の検討・抽出-----	139
(4) 公園設置候補地の評価-----	142

## 第4章 官民連携による公園整備・管理運営 ----- 146

1. 指定管理者制度の活用-----	147
2. 地元団体や市民による計画・管理運営-----	149

### ■本ガイドライン策定にあたっての主な参照資料

- ・都市公園のストック効果向上に向けた手引き(平成28年、国土交通省)
- ・松戸市みどりの基本計画(令和4年)
- ・松戸市宅地開発事業等に関する条例、同施行規則、事前協議事務取扱要領
- ・都市計画法による開発許可の手引き、同参考資料\_細則・細目的基準等集(令和5年)
- ・令和3年松戸市都市計画基礎調査      ・令和2年国勢調査      ・国土数値情報
- ・松戸市公園台帳(令和7年3月末)

# 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

松戸市（以下「本市」とする）の都市公園等の整備状況は、令和6年度末現在、404箇所、173.09haで、人口で除した住民1人あたりの公園面積は3.46㎡/人となっている。

しかし、法令（都市公園法施行令第1条の2）で定められた住民1人あたりの都市公園面積は、5㎡/人以上（市街地）及び10㎡/人以上（全域）となっており、本市もこれを参酌しているが、都市公園面積はこれに及ばない。また、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、そうした地域からの新規整備に関する要望を例年受けている。

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いる。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おり、都市づくりの方向性や地域の特性を踏まえながら、都市公園等の不足地域での新規整備や長期未着手都市計画公園の整備のあり方等を含めた、都市公園等の適正配置に関する方針の策定を行うものである。

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、松戸市公園整備ガイドライン（以下「本ガイドライン」とする）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。

なお、本ガイドラインは今後の人口動向や社会情勢を考慮して、必要に応じて見直しを行うものとする。

## 2. 公園整備ガイドラインの位置づけと構成

### (1) 公園整備ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、松戸市みどりの基本計画（令和4年策定）において、「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、松戸市総合計画や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。

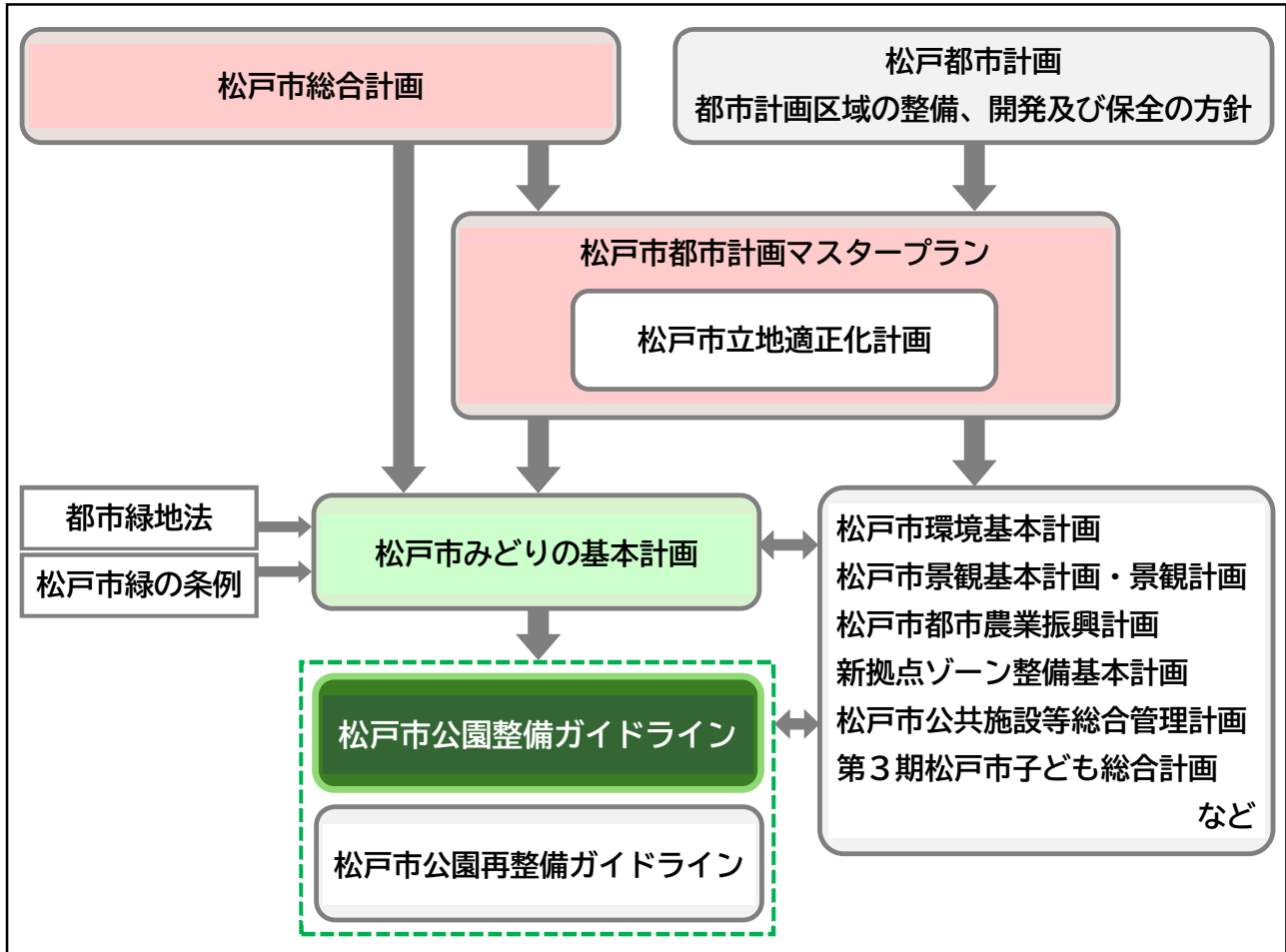


図 本ガイドラインの位置づけ

## (2) 公園整備ガイドラインの構成

本ガイドラインの構成は、以下のとおりである。

<b>序章 公園整備ガイドライン策定の背景と目的</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 公園整備ガイドライン策定の背景と目的</li><li>2. 公園整備ガイドラインの位置づけと構成</li></ol>
<b>第1章 松戸市の公園の現状・課題</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 公園・緑地の配置状況等の整理</li><li>2. 都市の現況</li><li>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</li><li>4. 市民意識の把握・分析</li><li>5. 公園空白地域の現状・課題</li><li>6. 長期未着手都市計画公園の現状・課題</li></ol>
<b>第2章 公園整備の基本的な考え方</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 公園空白地域の解消</li><li>2. 長期未着手都市計画公園の見直し</li><li>3. 公園整備の実現に向けた方針</li></ol>
<b>第3章 今後の公園整備に向けて</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 公園整備に向けた検討の流れ</li><li>2. 公園整備に向けた検討内容</li></ol>
<b>第4章 官民連携による公園整備・管理運営</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 指定管理者制度の活用</li><li>2. 地元団体や市民による計画・管理運営</li></ol>

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

## 1. 公園・緑地の配置状況等の整理

### (1) 都市公園等の整備概要

都市公園等の整備概要として、都市公園の面積・箇所数や面積別の分布状況、面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園の整備状況等を以下に示す。

#### 【都市公園等の整理にあたって】

以下では、面積 1,000 m<sup>2</sup>の都市公園について整理している箇所があるが、面積 1,000 m<sup>2</sup>の根拠は、都市計画法施行規則第 21 条第 1 項第 2 号に示す開発行為に際しての公園等の設置基準において、一定規模の市街地で求められる、公園機能を充足するための必要敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上と示されていることによる。(詳細は P27-28 を参照)

#### ■都市公園等の整備概要

令和 6 年度末において、本市の都市公園(告示しているもの)は 404 箇所、173.09ha であり、住民 1 人当たりの公園面積は 3.46 m<sup>2</sup>/人となっている。このうち、街区公園は 301 箇所、近隣公園は 13 箇所、地区公園は 1 箇所であり、街区公園のうち、面積 1,000 m<sup>2</sup>未満は 141 箇所、面積 1,000 m<sup>2</sup>以上は 160 箇所となっている。

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 m <sup>2</sup> 未満	141 箇所	5.95 ha	1 箇所	0.04 ha	142 箇所	5.99 ha
				1,000 m <sup>2</sup> 以上	160	45.23	-	-	160	45.23
		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箇所と重複	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 箇所	173.09 ha	26 箇所	8.65 ha	430 箇所	181.74 ha	
住民一人あたり公園敷地面積(m <sup>2</sup> /人)				3.46	m <sup>2</sup> /人	0.17	m <sup>2</sup> /人	3.63	m <sup>2</sup> /人	
東京都	特殊公園	墓園		-	-	1 箇所	104.40 ha	1 箇所	104.40 ha	
全体	都市公園等の総計			404 箇所	173.09 ha	27 箇所	113.05 ha	431 箇所	286.14 ha	
住民一人あたり公園敷地面積(m <sup>2</sup> /人)				3.46	m <sup>2</sup> /人	2.26	m <sup>2</sup> /人	5.72	m <sup>2</sup> /人	

### ■街区公園の面積別の分布状況

街区公園のうち、面積 500 m<sup>2</sup>未満は 97 箇所、面積 500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満は 44 箇所、面積 1,000 m<sup>2</sup>以上 2,500 m<sup>2</sup>未満は 80 箇所、面積 2,500 m<sup>2</sup>以上は 80 箇所である。

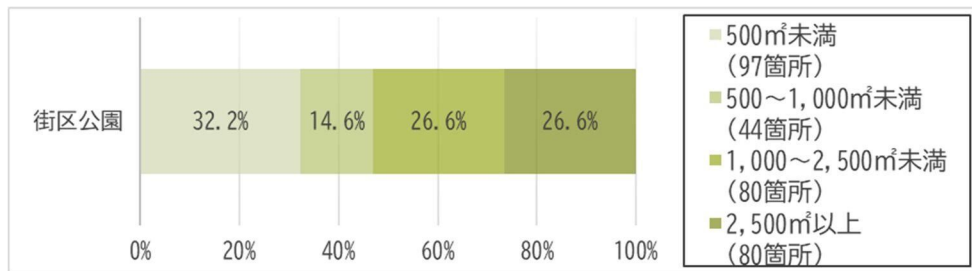


図 街区公園の面積別公園数

### ■面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園の整備状況

居住誘導区域内の敷地面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園は、古ヶ崎一帯や高塚新田一帯をはじめ、五香駅南側一帯、北小金駅周辺、みのり台駅周辺、松戸駅南側一帯等において、整備がほとんど進んでいない状況にある。これらの場所は、都市基盤整備が不十分なまま市街化が進んでいることで、公園の整備が追い付いていないためと考える。

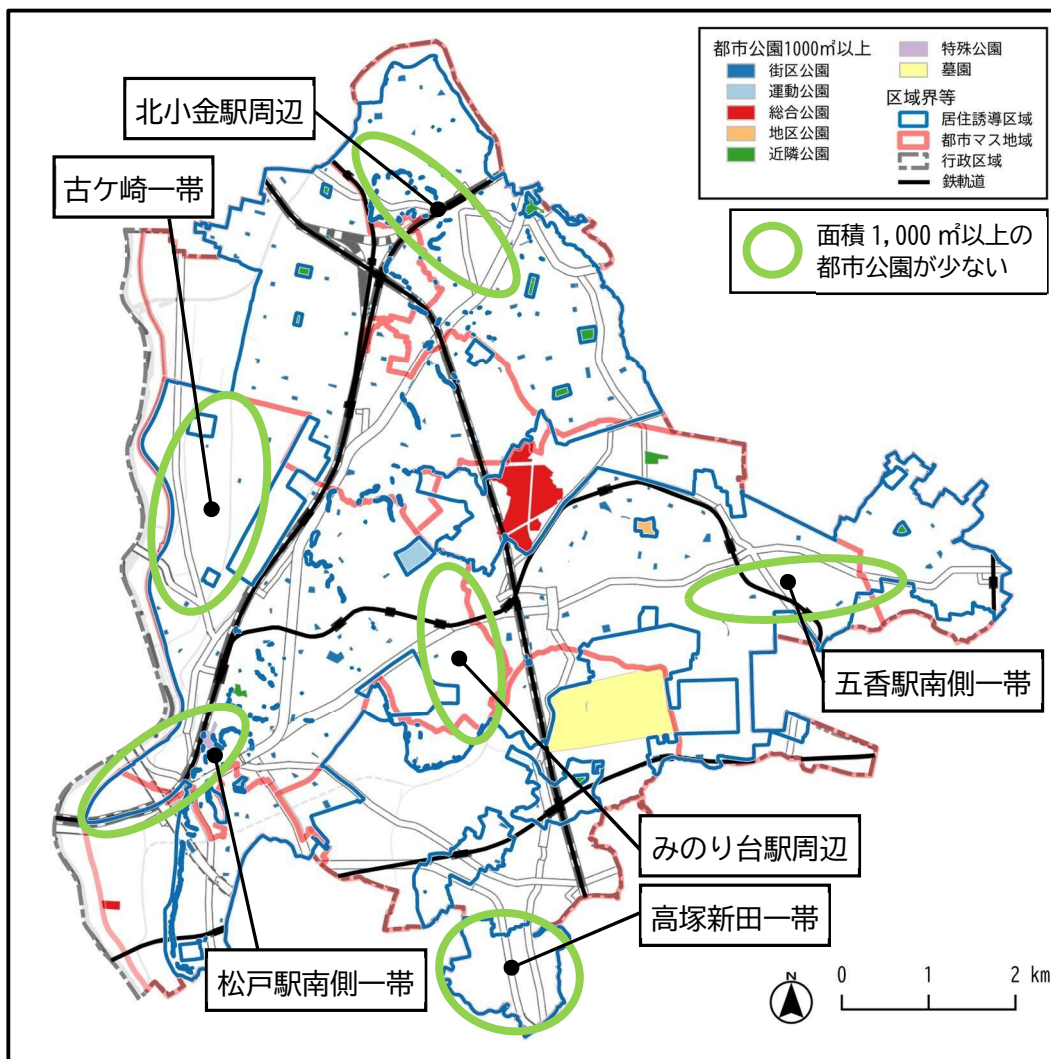


図 都市公園等の分布状況

出典：松戸市公園配置図・松戸市公園台帳（令和7年3月末）

## ■都市計画公園

都市計画公園の内訳は、約9割を街区公園が占め、次いで、近隣公園が多くなっている。また、長期未整備となっている公園のほとんどが、60年以上前に都市計画決定された街区公園であり、一部開設している公園もあるが、多くは整備が進んでいない状況である。

表 松戸市の都市計画公園の概要（令和5年）

種別	都市計画決定		うち開設済み※	
	公園数	面積(ha)	公園数	面積(ha)
街区公園	93	26.48	89	25.53
近隣公園	8	13.36	7	11.20
地区公園	1	4.00	1	4.00
総合公園	2	52.50	2	52.11
運動公園	1	10.00	1	10.00
特殊公園	1	3.00	1	3.00
小計	106	109.34	101	105.84
緑地	2	196.70	2	196.70
合計	108	306.04	103	302.54

※一部開設済み、他の場所に開設済みを含む  
出典：松戸市の都市計画（令和5年10月）

表 長期未整備の都市計画公園

	公園名	カテゴリ	番号	都市計画決定日	計画決定面積(ha)	供用済み面積(ha)	公園種別
1	坂上公園	長期未整備	2・2・2	昭和30年12月26日	0.25		街区公園
2	拓野公園	一部開設	2・2・13	昭和30年12月26日	0.25	0.09	街区公園
3	天神公園	長期未整備	2・2・15	昭和30年12月26日	0.25		街区公園
4	稔台公園	一部開設(他の場所)	2・2・20	昭和30年12月26日	0.25	0.20	街区公園
5	大作公園	長期未整備	2・2・33	昭和36年6月12日	0.25		街区公園
6	古ヶ崎第1公園	長期未整備	2・2・82	昭和58年11月14日	0.20		街区公園
7	胡録台公園	一部開設(他の場所)	3・3・2	昭和30年12月26日	2.00 (近隣公園)	0.24 (街区公園)	近隣公園 (一部開設: 街区公園)
8	松戸公園	長期未整備	3・3・3	昭和30年12月26日	2.16		近隣公園

## ■1人あたりの都市公園面積

1人あたりの都市公園面積は、国平均のおよそ3分の1、千葉県平均の約半分となっており、整備が進んでいないことがわかる。また、松戸市都市公園条例の指標である市街化区域5㎡/人、市町村区域内10㎡/人にも及ばない状況である。

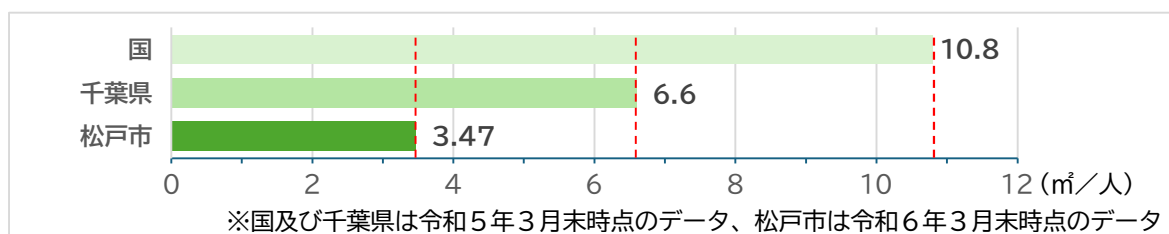


図 人口1人あたりの都市公園面積

### 【松戸市都市公園条例第2条の3】

住民1人あたりの都市公園の敷地面積の標準（市町村区域内）⇒ 10㎡/人以上

同（市街化区域）⇒ 5㎡/人以上

## (2) 都市公園以外のパブリックスペース

都市公園以外のパブリックスペースとして、こどもの遊び場の概要、河川親水施設の概要を以下に示す。

### 1) こどもの遊び場

こどもの遊び場は、こどもの健全育成を目的として、土地の有償又は無償提供により整備されている。

本市のこどもの遊び場は、以下のとおり約半数が民有地であり、半数以上が面積 1,000 m<sup>2</sup>に満たない大きさとなっている。

表 こどもの遊び場の概要（令和7年4月1日時点）

	名称	面積(m <sup>2</sup> )	面積(ha)	所在地	土地所有者
1	小山高架橋下	398.00	0.04	小山堤際	国県等
2	浅間下	3610.00	0.36	小山670	市
3	矢切高架橋下	1036.80	0.10	上矢切1749	国県等
4	下矢切	104.00	0.01	下矢切108の2	市
5	坂下ほんでん	1566.00	0.16	下矢切606他	民有地
6	稔台／みのり神社	343.96	0.03	稔台1の39の13	市
7	上葛飾橋下	321.20	0.03	古ヶ崎地先	国県等
8	浜野	553.00	0.06	竹ヶ花140の4	市
9	胡録台大畑	594.00	0.06	胡録台68の1	民有地
10	稔台八柱	617.63	0.06	稔台2の54の17	市
11	紙敷	3853.00	0.39	紙敷1573他	民有地
12	高塚新田	586.39	0.06	高塚新田160	国県等
13	八幡腰	426.00	0.04	高塚新田501の1の一部	民有地
14	馬橋	179.89	0.02	馬橋2515の1	市
15	新作	998.00	0.10	新作608	民有地
16	幸谷観音	220.00	0.02	幸谷179の一部	寺社
17	八ヶ崎住宅	484.00	0.05	八ヶ崎5の16	市
18	児沼	1533.00	0.15	西馬橋2の16の17他	民有地
19	岩崎	1021.00	0.10	西馬橋1の34の3	民有地
20	三村新田第2	510.00	0.05	西馬橋4の525他	市
21	虹の街	3975.00	0.40	西馬橋5の257他	民有地
22	常盤平3丁目	601.00	0.06	常盤平3の17の8	市
23	柳町	1930.00	0.19	常盤平柳町21の6他	市
24	金ヶ作	1026.00	0.10	金ヶ作247の8他	民有地
25	西ヶ沢	2550.00	0.26	金ヶ作404の13	民有地
26	八景台	211.00	0.02	千駄堀1476	市
27	高柳新田	189.00	0.02	六高台5の142の1	市
28	松飛台第3	327.40	0.03	松飛台572の9他	民有地
29	五香西町	1878.00	0.19	五香西3の15の2	民有地
30	大谷口大金平	933.00	0.09	大金平3の153他	民有地
31	根木内辻	173.00	0.02	根木内353の43	市
32	栗ヶ沢第2	153.00	0.02	栗ヶ沢775	民有地
		32,902.27	3.29		

出典：松戸市 HP「こどもの遊び場一覧」

## 2) 河川親水施設

市民等が河川に親しめる広場・緑地や湧水池、親水護岸、散策路として、以下の33箇所が整備されている。この中には、坂川親水広場や富士川親水広場など、公園的に利用できるものも見られる。

表 河川親水施設の概要（令和3年4月1日時点）

	No	施設名	場所	面積(m <sup>2</sup> )	面積(ha)
川の一里塚: 4施設	1	川の一里塚(矢切)	下矢切地先	9,190	0.92
	2	川の一里塚(樋野口)	樋野口地先	9,666	0.97
	3	川の一里塚(古ヶ崎)	古ヶ崎地先	5,050	0.51
	4	川の一里塚(主水新田)	主水新田地先	4,556	0.46
広場・緑地: 8施設	1	坂川親水広場	上矢切地先	5,853	0.59
	2	柳原親水広場	下矢切地先	4,462	0.45
	3	富士川親水広場	東平賀地先	2,443	0.24
	4	旭町水辺広場	旭町二丁目地先	1,517	0.15
	5	大金平親水緑地	大金平地先	862	0.09
	6	坂川分派親水緑地	小金飛地地先	1,282	0.13
	7	春雨橋親水広場	松戸地先	834	0.08
	8	新松戸親水施設	新松戸三丁目地先	186	0.02
湧水池: 5施設	1	秋山湧水	秋山地先	119	0.01
	2	上本郷宮の下湧水	上本郷地先	101	0.01
	3	千駄堀湧水広場	千駄堀地先	1,449	0.14
	4	幸田湧水	幸田地先	110	0.01
	5	竹ヶ花雷電湧水	竹ヶ花地先	27	0.00
親水護岸: 7施設	1	新松戸多目的護岸	新松戸六丁目地先	60	0.01
	2	栄町多目的護岸	栄町四丁目地先	100	0.01
	3	中根親水護岸	中根地先	750	0.08
	4	新松戸親水護岸	新松戸三丁目地先	350	0.04
	5	北松戸親水護岸	上本郷地先	250	0.03
	6	坂川緑化護岸	下矢切地先	1,960	0.20
	7	横須賀親水施設	新松戸北二丁目地先	2,976	0.30
散策路: 9施設	1	新坂川緑道(桜並木)	新松戸地先	1,600	0.16
	2	坂川・遊歩道	松戸地先	48	0.00
	3	坂川放水路・花桃並木	新松戸地先	445	0.04
	4	六間川プロムナード	古ヶ崎地先	900	0.09
	5	国分川桜並木	和名ヶ谷地先	7,052	0.71
	6	小山親水水路	小山地先	304	0.03
	7	ふれあい松戸川・散策路	樋野口地先	2,656	0.27
	8	坂川・四季の道休憩施設	下矢切地先	370	0.04
	9	坂川・富士川遊歩道	幸田地先	2,922	0.29
計	33			70,450	7.05

出典：松戸市の河川概要

## 2. 都市の現況

### (1) 公園・緑地に係る上位関連計画での位置づけ


公園・緑地に係る上位関連計画での位置づけとして、松戸市総合計画、松戸市都市計画マスタープラン、松戸市みどりの基本計画等における主な記載内容を以下に示す。

#### 1) 松戸市総合計画（令和4年4月）


項目	計画での主な記載内容
第2章 将来ビジョン	<p>■目指すべき将来の方向</p> <p>松戸市の持つ魅力、潜在能力をフル活用し、良好な居住環境の整備、経済の活性化により、人口規模を維持していく。</p>
第3章 施策展開の 方向	<p>基本目標3 まちの再生・リニューアル</p> <p>3-3 みどりと暮らす豊かさを実感できるまちづくりの推進</p> <p>(1) みどりのあるライフスタイルを楽しむ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●21世紀の森と広場の魅力向上</li> <li>●公園の整備と利用促進</li> </ul>

#### 2) 松戸市都市計画マスタープラン（令和4年4月）

項目	計画での主な記載内容
第2章 都市づくりの ビジョン	<p>4. 都市づくりの目標</p> <p>目標1：安心して住める住まいと地域がある都市</p> <p>目標2：都市の魅力を感じるまちなかと多様な働く場がある都市</p> <p>目標3：水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市</p> <p>目標4：誰もが楽しく快適に移動できる都市</p> <p>目標5：災害から守られた安全な都市</p>
第3章 都市づくりの 方針	<p>3. 水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市</p> <p>(1) 多様な公園・緑地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・街区公園などの身近な公園については、バリアフリー化や施設の更新、健康遊具の整備を進めるとともに、市民ニーズを踏まえた多様な利活用を図ります。なお、<u>公園が不足する地域においては、用地買収や借地方式、こどもの遊び場の都市公園の編入、生産緑地の活用のほか、公園と同等の機能を有する市民緑地の設置などの手法を活用し、公園・緑地の整備を図ります。</u>さらに、住民による公園の維持・管理や、公園をはじめとする公共施設での花壇づくりの活動を支援します。</li> <li>・市内の特色のある公園については、市民や民間事業者などとの連携により、公園の特性に合わせた整備と管理運営を目指します。</li> <li>・矢切地区では、江戸川や坂川の河川、斜面林、農地、矢切の渡しや野菊の墓文学碑などの観光資源を生かした、「川のレクリエーション交流拠点」の形成を図ります。</li> </ul>

項目	計画での主な記載内容																
	<p data-bbox="448 248 962 275">■水・みどり・歴史に囲まれて生活できる都市の方針図</p>  <table border="1" data-bbox="448 1288 1390 1444"> <tr> <td data-bbox="448 1288 598 1332">江戸川沿い斜面林ゾーン</td> <td data-bbox="598 1288 901 1332">みどりのネットワーク</td> <td data-bbox="901 1288 1141 1332">花の拠点</td> <td data-bbox="1141 1288 1390 1332">歴史的・文化的資源の保全・活用(指定・登録文化財)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1332 598 1377">農のみどり保全ゾーン(市街化調整区域)</td> <td data-bbox="598 1332 901 1377">歴史文化のネットワーク(旧水戸街道)</td> <td data-bbox="901 1332 1141 1377">特徴のある主な公園緑地など</td> <td data-bbox="1141 1332 1390 1377">里やま活動拠点</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1377 598 1422">江戸川のみどり</td> <td data-bbox="598 1377 901 1422">歴史的景観拠点</td> <td data-bbox="901 1377 1141 1422">地域公園(再整備済)</td> <td data-bbox="1141 1377 1390 1422">特別緑地保全地区</td> </tr> <tr> <td data-bbox="448 1422 598 1444">水辺の回廊</td> <td data-bbox="598 1422 901 1444">みどりの交流景観拠点</td> <td data-bbox="901 1422 1141 1444">地域公園(再整備予定)</td> <td></td> </tr> </table>	江戸川沿い斜面林ゾーン	みどりのネットワーク	花の拠点	歴史的・文化的資源の保全・活用(指定・登録文化財)	農のみどり保全ゾーン(市街化調整区域)	歴史文化のネットワーク(旧水戸街道)	特徴のある主な公園緑地など	里やま活動拠点	江戸川のみどり	歴史的景観拠点	地域公園(再整備済)	特別緑地保全地区	水辺の回廊	みどりの交流景観拠点	地域公園(再整備予定)	
江戸川沿い斜面林ゾーン	みどりのネットワーク	花の拠点	歴史的・文化的資源の保全・活用(指定・登録文化財)														
農のみどり保全ゾーン(市街化調整区域)	歴史文化のネットワーク(旧水戸街道)	特徴のある主な公園緑地など	里やま活動拠点														
江戸川のみどり	歴史的景観拠点	地域公園(再整備済)	特別緑地保全地区														
水辺の回廊	みどりの交流景観拠点	地域公園(再整備予定)															

### 3) 松戸市みどりの基本計画（令和4年4月）

項目	計画での主な記載内容
<p>第2章 計画が目指す 姿と基本方針</p>	<p>2. 松戸のみどりの将来イメージ (2) みどりの配置方針</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 江戸川沿い 斜面林ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 農のみどり 保全ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px; border-radius: 50%;"></span> 特色のある公園</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px; border-radius: 50%;"></span> 主な公園・緑地など</li> </ul> </div> <div style="width: 45%;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px solid orange; border-radius: 50%;"></span> 地域公園</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px dashed purple; border-radius: 50%;"></span> 花の拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 2px dashed red; border-radius: 50%;"></span> 新拠点ゾーンの みどり</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black; margin-right: 5px; border-radius: 50%;"></span> 里やま活動拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px dotted green; margin-right: 5px;"></span> みどりの ネットワーク</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px solid blue; margin-right: 5px;"></span> 江戸川のみどり</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> 水辺の回廊</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #D3D3D3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 緑化重点地区</li> </ul> </div> </div>  <p style="text-align: right;">0 0.5 1 2 (km)</p>
<p>第3章 みどりの 施策の展開</p>	<p>■施策の体系</p> <p><b>基本方針①：暮らしを支えるみどりを築く</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1-1 公園を整備・管理する</li> <li>1-2 樹林地を保全する</li> <li>1-3 花いっぱいのもちづくりを推進する</li> <li>1-4 道路・河川のみどりを整備・管理する</li> <li>1-5 都市農地を保全する</li> <li>1-6 公共施設や民有地のみどりを整備する</li> </ul> <p><b>基本方針②：ワンランク上のみどりをつくる</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2-1 地域に愛され、まちづくりに貢献する公園をつくる</li> <li>2-2 松戸駅周辺のみどりを再生・活用する</li> <li>2-3 里やまのみどりの新たな価値を創造する</li> <li>2-4 多様なニーズに応えるオープンスペースを確保・活用する</li> <li>2-5 事業所や団地のみどりを活用する</li> </ul> <p><b>基本方針③：「みどりの市民力」を豊かにする</b></p>

項目	計画での主な記載内容																		
	3-1 各主体の「みどりの市民力」を高める 3-2 「みどりの市民力」のネットワークをつくる <b>基本方針④：みどりのあるライフスタイルを楽しむ</b> 4-1 みどりのある多様なライフスタイルを実践する 4-2 みどりのシティプロモーションを展開する																		
第3章 みどりの 施策の展開	<b>基本方針①：暮らしを支えるみどりを築く</b> 1-1 公園を整備・管理する／（1）公園の適切な配置 公園不足地域では、多様な手法を活用して公園の適正な配置に努める。 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 街区公園を主体とした公園の配置の考え方や優先条件、機能分担などの考え方を整理した指針（ガイドライン）を策定する。</li> <li>● 用地買収や借地方式、こどもの遊び場の都市公園への編入、生産緑地の活用、公園と同等の機能を有する市民緑地の設置などの手法を活用する。</li> <li>● 建築物の上部や人工地盤を利用するなど、他の施設との複合的な空間利用を図る立体都市公園の整備を検討する。</li> <li>● 借地方式で確保した場合の税制優遇措置を検討する。</li> </ul> <div data-bbox="555 981 1305 1585"> <p>■公園配置・整備方針図</p> <p>公園が不足している地域への公園の配置        ・誘致圏外（250m（歩いて5分程度）の範囲外）        ・市街化区域内（工業専用地域を除く）</p> <p>地域公園の整備</p> <p>● 街区公園から250mの範囲        ● 近隣公園・地区公園・運動公園・総合公園から250mの範囲        ● 都市緑地から250mの範囲（江戸川左岸河川敷を除く利用効果が高い緑地）        ● こどもの遊び場から250mの範囲        ※0.1ha以上の公園・緑地を対象（R2.3）</p> <p>矢切の渡し公園の整備</p> </div> <div data-bbox="555 1608 1305 2063"> <p>■公園配置のイメージ</p> <p>■公園等の種別</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>街区公園</td> <td>街区内に住む人が容易に利用できるような配置された小規模な公園</td> </tr> <tr> <td>近隣公園</td> <td>近隣に住む人が容易に利用できるような配置された中規模の公園</td> </tr> <tr> <td>地区公園</td> <td>徒歩圏内に住む人が容易に利用できるような配置された大規模な公園</td> </tr> <tr> <td>総合公園</td> <td>市民全体の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的な利用を目的とした公園</td> </tr> <tr> <td>運動公園</td> <td>陸上競技場、野球場等を配置した、主に運動に利用することを目的とした公園</td> </tr> <tr> <td>特殊公園</td> <td>歴史公園や植物園などの特殊な利用を目的とした公園</td> </tr> <tr> <td>都市緑地</td> <td>都市の自然環境の保全・改善及び景観の向上を目的とした緑地</td> </tr> <tr> <td>こどもの遊び場</td> <td>主に子どもが遊ぶ広場（都市公園を補完する役割がある。）</td> </tr> </tbody> </table> </div>	種別	内容	街区公園	街区内に住む人が容易に利用できるような配置された小規模な公園	近隣公園	近隣に住む人が容易に利用できるような配置された中規模の公園	地区公園	徒歩圏内に住む人が容易に利用できるような配置された大規模な公園	総合公園	市民全体の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的な利用を目的とした公園	運動公園	陸上競技場、野球場等を配置した、主に運動に利用することを目的とした公園	特殊公園	歴史公園や植物園などの特殊な利用を目的とした公園	都市緑地	都市の自然環境の保全・改善及び景観の向上を目的とした緑地	こどもの遊び場	主に子どもが遊ぶ広場（都市公園を補完する役割がある。）
種別	内容																		
街区公園	街区内に住む人が容易に利用できるような配置された小規模な公園																		
近隣公園	近隣に住む人が容易に利用できるような配置された中規模の公園																		
地区公園	徒歩圏内に住む人が容易に利用できるような配置された大規模な公園																		
総合公園	市民全体の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等の総合的な利用を目的とした公園																		
運動公園	陸上競技場、野球場等を配置した、主に運動に利用することを目的とした公園																		
特殊公園	歴史公園や植物園などの特殊な利用を目的とした公園																		
都市緑地	都市の自然環境の保全・改善及び景観の向上を目的とした緑地																		
こどもの遊び場	主に子どもが遊ぶ広場（都市公園を補完する役割がある。）																		

項目	計画での主な記載内容																																												
第3章 みどりの 施策の展開	<p><b>基本方針①：暮らしを支えるみどりを築く</b></p> <p>1-1 公園を整備・管理する／（2）地域の核となる公園の整備 重点地域の核となる公園の整備・再整備を推進する。</p> <p>【地域公園の整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 前計画（平成21年3月）において、地域のレクリエーション、防災、コミュニティ育成の拠点となる公園を「地域公園」として位置づけ、「公園再整備ガイドライン」（平成25年10月）に基づき、15公園について順次再整備を行っている。</li> <li>● 地域公園は、「地域に愛され、地域とともに成長する公園」を理念として、以下の基本方針に基づき再整備を進める。</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域特性を生かし、街とつながった魅力ある公園</li> <li>・ 誰もが快適に安心して利用できる公園</li> <li>・ 自然とふれあい、くつろげる地域の憩いの空間</li> <li>・ 地域防災力を向上させる公園</li> </ul> </div> <table border="1" style="margin-top: 10px; width: 100%; border-collapse: collapse;"> <caption>■ 地域公園の整備</caption> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">地域</th> <th style="width: 60%;">地域公園</th> <th style="width: 25%;">種別</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>松戸</td> <td>松戸中央公園</td> <td>近隣公園</td> </tr> <tr> <td>矢切</td> <td>柿ノ木台公園</td> <td>近隣公園</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">明</td> <td>南花島公園 ●</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td>旭ヶ丘第3公園 ●</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">古ヶ崎</td> <td>古ヶ崎第2公園</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td>栄町第1公園</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td>新松戸</td> <td>新松戸中央公園</td> <td>近隣公園</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">小金</td> <td>小金公園 ●</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td>浅間公園 ●</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">馬橋</td> <td>とのやま公園 ●</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td>八ヶ崎公園 ●</td> <td>街区公園</td> </tr> <tr> <td>小金原</td> <td>小金原公園</td> <td>近隣公園</td> </tr> <tr> <td>常盤平</td> <td>金ヶ作公園 ●</td> <td>地区公園</td> </tr> <tr> <td>六実</td> <td>六実中央公園</td> <td>近隣公園</td> </tr> <tr> <td>東部</td> <td>東松戸中央公園</td> <td>近隣公園</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">※●は整備完了した公園（R3.3）</p>	地域	地域公園	種別	松戸	松戸中央公園	近隣公園	矢切	柿ノ木台公園	近隣公園	明	南花島公園 ●	街区公園	旭ヶ丘第3公園 ●	街区公園	古ヶ崎	古ヶ崎第2公園	街区公園	栄町第1公園	街区公園	新松戸	新松戸中央公園	近隣公園	小金	小金公園 ●	街区公園	浅間公園 ●	街区公園	馬橋	とのやま公園 ●	街区公園	八ヶ崎公園 ●	街区公園	小金原	小金原公園	近隣公園	常盤平	金ヶ作公園 ●	地区公園	六実	六実中央公園	近隣公園	東部	東松戸中央公園	近隣公園
地域	地域公園	種別																																											
松戸	松戸中央公園	近隣公園																																											
矢切	柿ノ木台公園	近隣公園																																											
明	南花島公園 ●	街区公園																																											
	旭ヶ丘第3公園 ●	街区公園																																											
古ヶ崎	古ヶ崎第2公園	街区公園																																											
	栄町第1公園	街区公園																																											
新松戸	新松戸中央公園	近隣公園																																											
小金	小金公園 ●	街区公園																																											
	浅間公園 ●	街区公園																																											
馬橋	とのやま公園 ●	街区公園																																											
	八ヶ崎公園 ●	街区公園																																											
小金原	小金原公園	近隣公園																																											
常盤平	金ヶ作公園 ●	地区公園																																											
六実	六実中央公園	近隣公園																																											
東部	東松戸中央公園	近隣公園																																											

#### 4) 第3期松戸市子ども総合計画（令和7年3月）

項目	計画での主な記載内容
<p>第5章 施策の展開</p>	<p><b>基本施策5-1：こどもの遊びや体験活動の機会を確保・創出する</b>  <b>◆</b>地域や関係機関と連携して、こどもの年齢や発達段階に応じた、多様な遊びや体験活動の機会を確保・創出し、その充実を図ります。</p> <p><b>基本施策5-2：こどもの体験や交流、生活の場となる居場所づくりを推進する</b>  <b>◆</b>こども一人一人が、自分に合った居場所を持てるよう、こどもの意見を聴きながら、こども目線による多様な居場所づくりを推進します。  <b>◆</b>こどもが放課後を安全・安心に過ごし、多様な体験活動を行うことができるよう、放課後のこどもの遊びと生活の場である放課後児童クラブについて、安定的な運営と施設の確保、育成の質の向上を図るとともに、放課後 KIDS ルームとの連携・交流を図ります。</p> <p><b>基本施策5-3：こどもや子育てにやさしいまちづくりを推進する</b>  <b>◆</b>こどもたちの遊ぶ場所の確保や、親同士・地域住民の交流機会を創出するため、<u>多様な手法を活用し、公園が不足している地域に、こどもや保護者にとって魅力的な公園を計画的に整備</u>していきます。あわせて、既存の公園の老朽化した遊具を、こどもがより楽しめて、体力や創造力等の向上にもつながる遊具に更新を図るとともに、誰もが遊べるいわゆるインクルーシブな遊具の整備を推進します。  <b>◆</b>こどもたちの遊ぶ場所や子育て支援施設等へのアクセスを確保するため、公共交通機関や公共施設等のバリアフリー化や安全対策、利便性の向上等を図ります。また、妊婦、乳幼児連れの方、ベビーカー使用者等、配慮が必要な方に対する地域の理解や協力を啓発するなど、こどもや子育てにやさしい移動環境の整備を推進します。  <b>◆</b>こどもや若者、子育て当事者が、公民問わず様々な支援や制度、施設等を気兼ねなく利用できるよう、地域や社会全体でこどもや子育てを応援し支えるという気運の醸成を図ります。</p> <p><b>【主な事業】</b>          ・都市公園の整備            <b>(実施目標・成果目標)</b>              <u>公園整備ガイドラインを策定し、計画的に拠点を整備</u>します。          ・都市公園の老朽化した遊具の更新          ・都市公園のバリアフリー化 等</p>

## (2) 本市及び地域別の概況

本市及び地域別の基礎状況の把握として、人口や土地利用現況、公共施設の配置や市街地整備、都市基盤の状況等を以下に示す。

### 1) 人口

#### ■町丁目別人口

居住誘導区域のうち、上本郷一帯では人口 8,000 人以上の区域が目立ち、新松戸駅周辺や松戸駅周辺、松飛台一帯、高塚新田周辺においても、人口が 6,000 人以上の区域が多い。

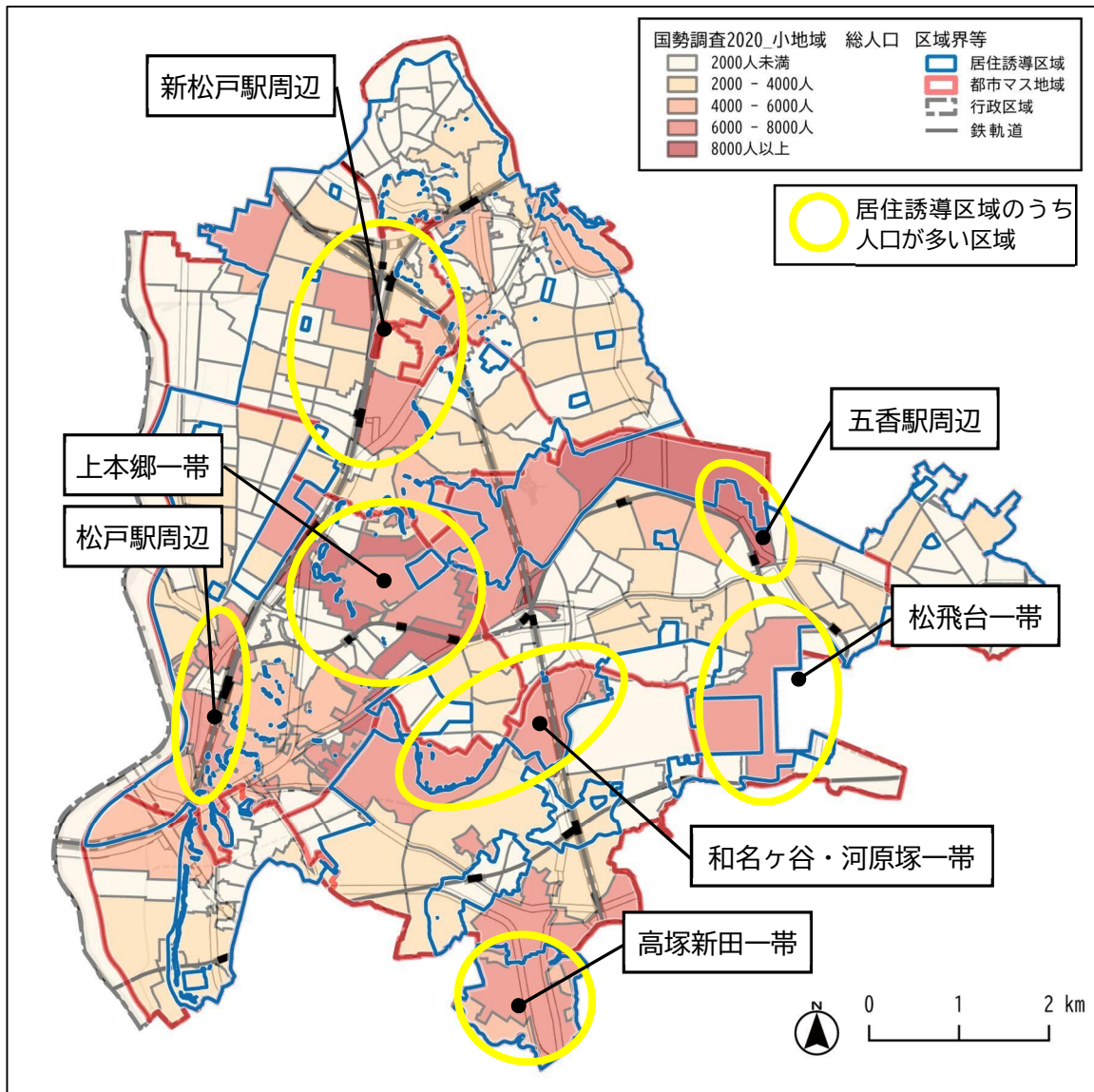


図 令和2年の町丁目別人口

出典：令和2年国勢調査

## ■人口増減（平成22年～令和2年）

平成22年から令和2年までの人口増加率は、北総線沿線の区画整理地や高塚新田一帯といった市街地の縁辺部、上本郷一帯・松戸駅北側一帯・新松戸駅東側一帯の鉄道駅周辺等では市の平均よりも高いが、小金原団地一帯や常盤平団地一帯等では市の平均よりも低い。

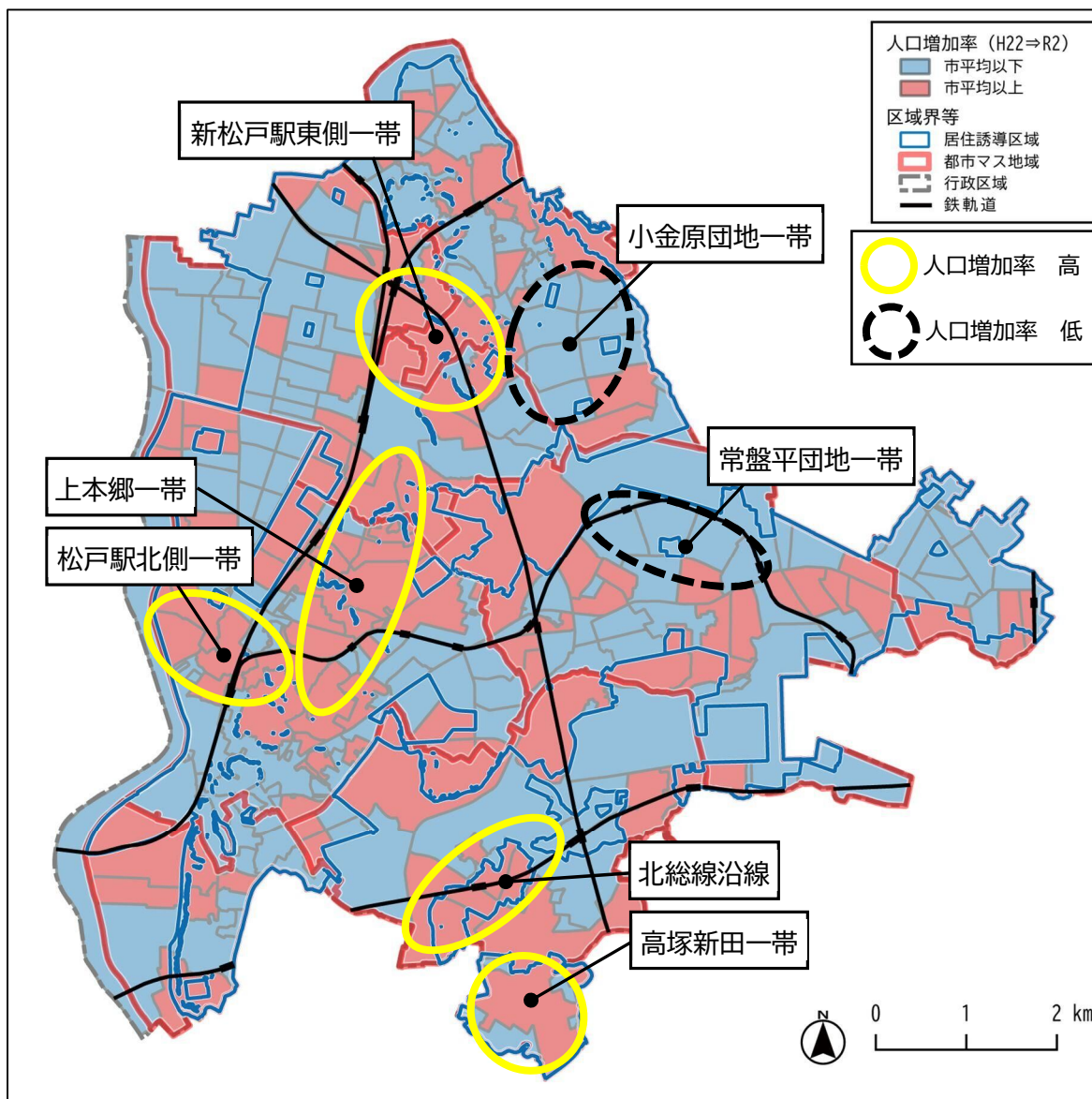


図 人口増加率（平成22年～令和2年）

出典：平成22年、令和2年国勢調査

### ■年少人口（15歳未満）比率（令和2年）

新松戸駅東側一帯や上本郷一帯、五香一帯、高塚新田一帯、小金原団地の周辺、北総線沿線では、年少人口比率が市の平均よりも高い。

北総線沿線は土地区画整理事業により住宅立地が進んでいることや、新松戸駅東側一帯や上本郷一帯等では新たな宅地開発が進んでいることから、年少人口比率が高いと想定される。

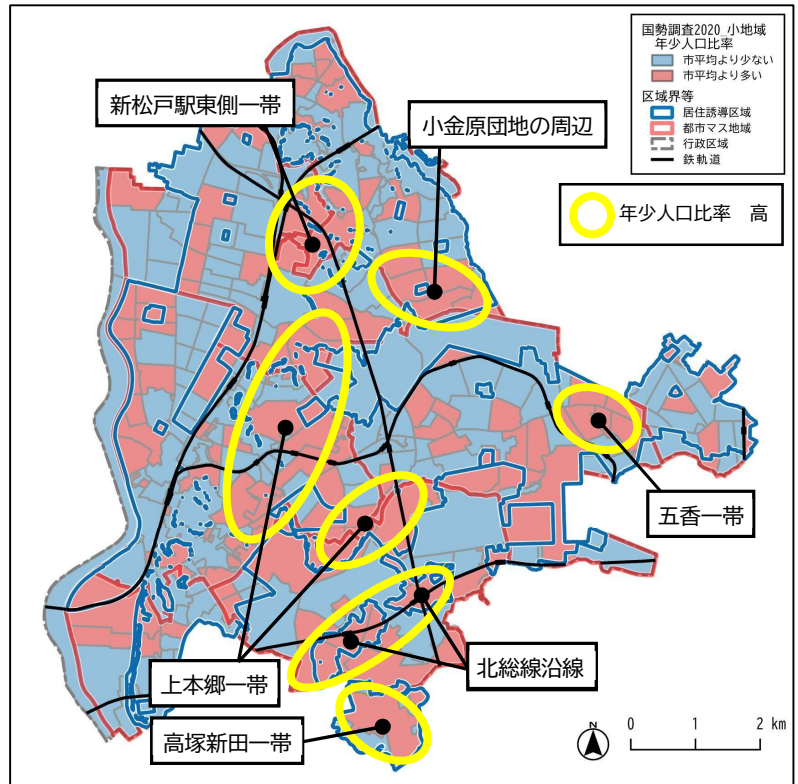


図 年少人口（15歳未満）比率（平成22年～令和2年）  
出典：令和2年国勢調査

### ■高齢者人口（65歳以上）比率（令和2年）

小金北一帯や小金原団地一帯、常盤平団地一帯、古ヶ崎一帯、五香松飛台一帯、高塚新田一帯では、高齢者人口比率が市の平均より高い。

小金北一帯や小金原団地一帯、常盤平団地一帯は都市基盤の整備年数が経過していることや、古ヶ崎一帯や五香松飛台一帯、高塚新田一帯では早い段階で市街化が進んだことから、高齢者人口比率が高いと想定される。

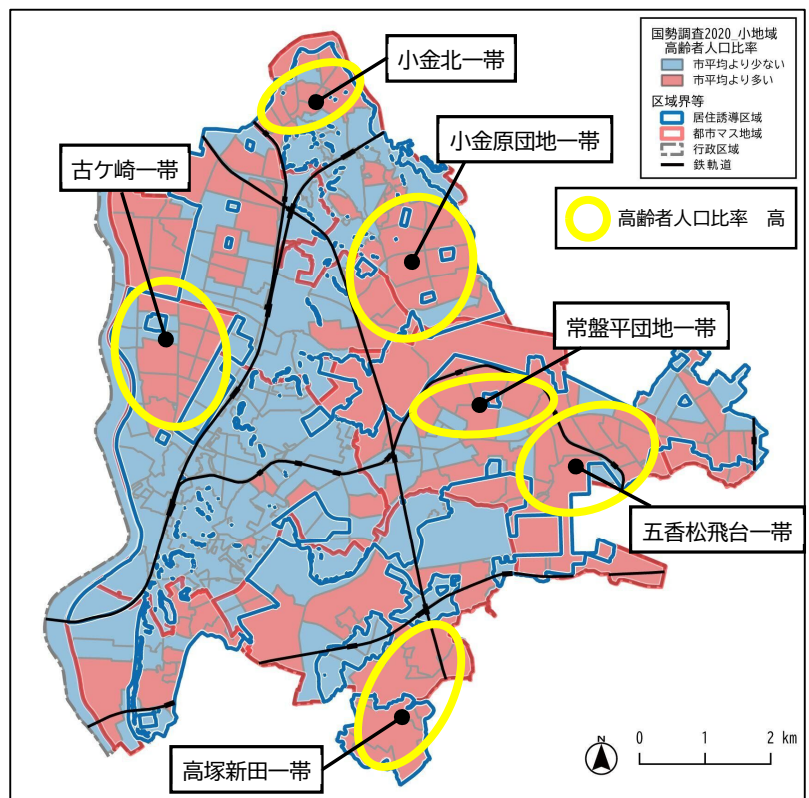


図 高齢者人口（65歳以上）比率（平成22年～令和2年）  
出典：令和2年国勢調査

## 2) 土地利用現況

居住誘導区域内では、住宅用地としての利用が大半を占めている。

鉄道駅周辺では、商業用地としての利用が多く、鉄道駅の規模に応じた商業の規模となっている。また、市街化調整区域では、主に田畑としての利用となっている。

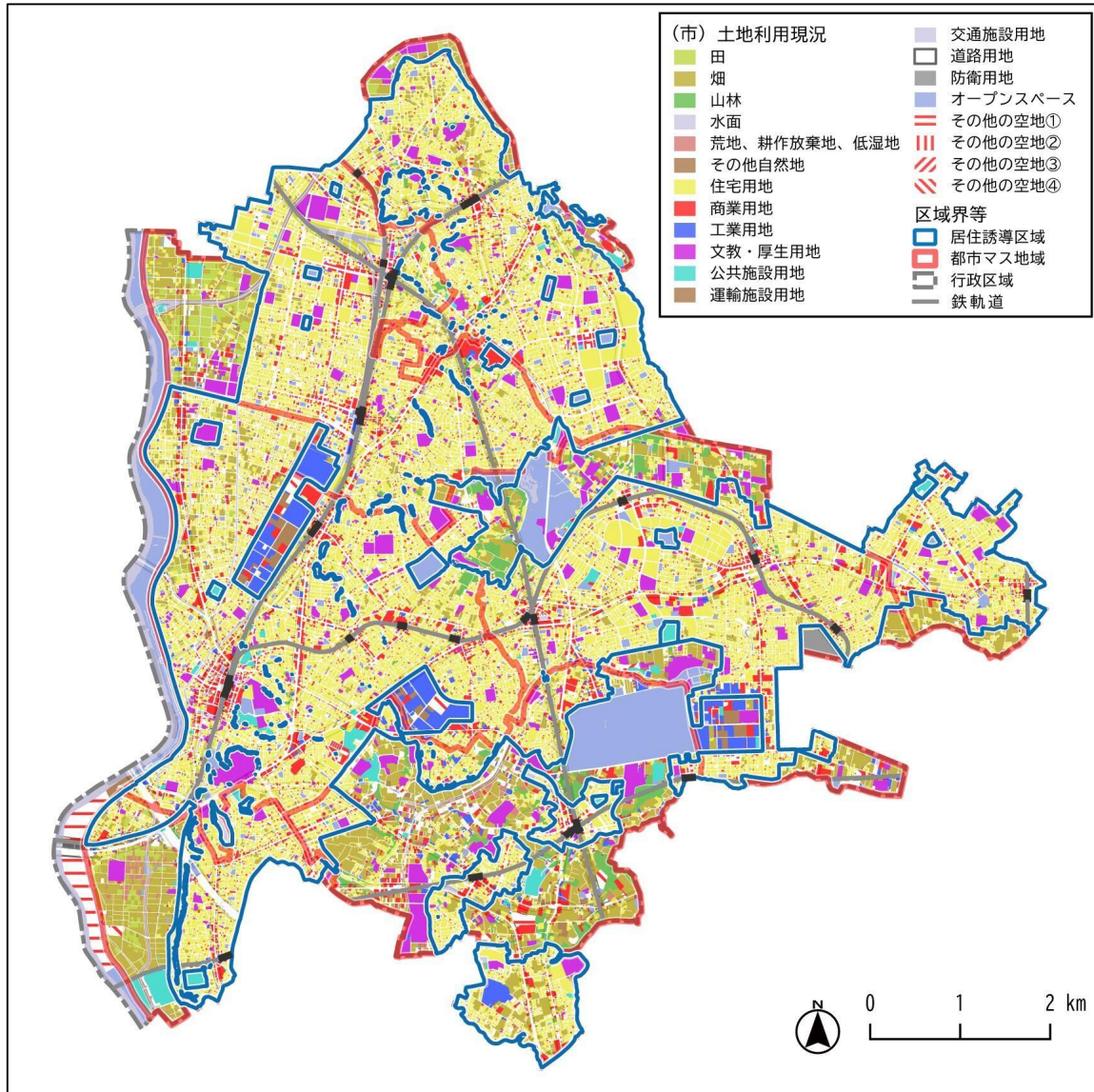


図 土地利用現況図

出典：令和3年都市計画基礎調査

### 3) 公共施設の配置状況

学校、保育園・幼稚園や高齢者福祉施設等の公共施設は、居住誘導区域内に多く立地している。都市基盤整備が不十分なまま市街化が進んだ地域の一部では、公共施設の立地が少ない場所も見られる。

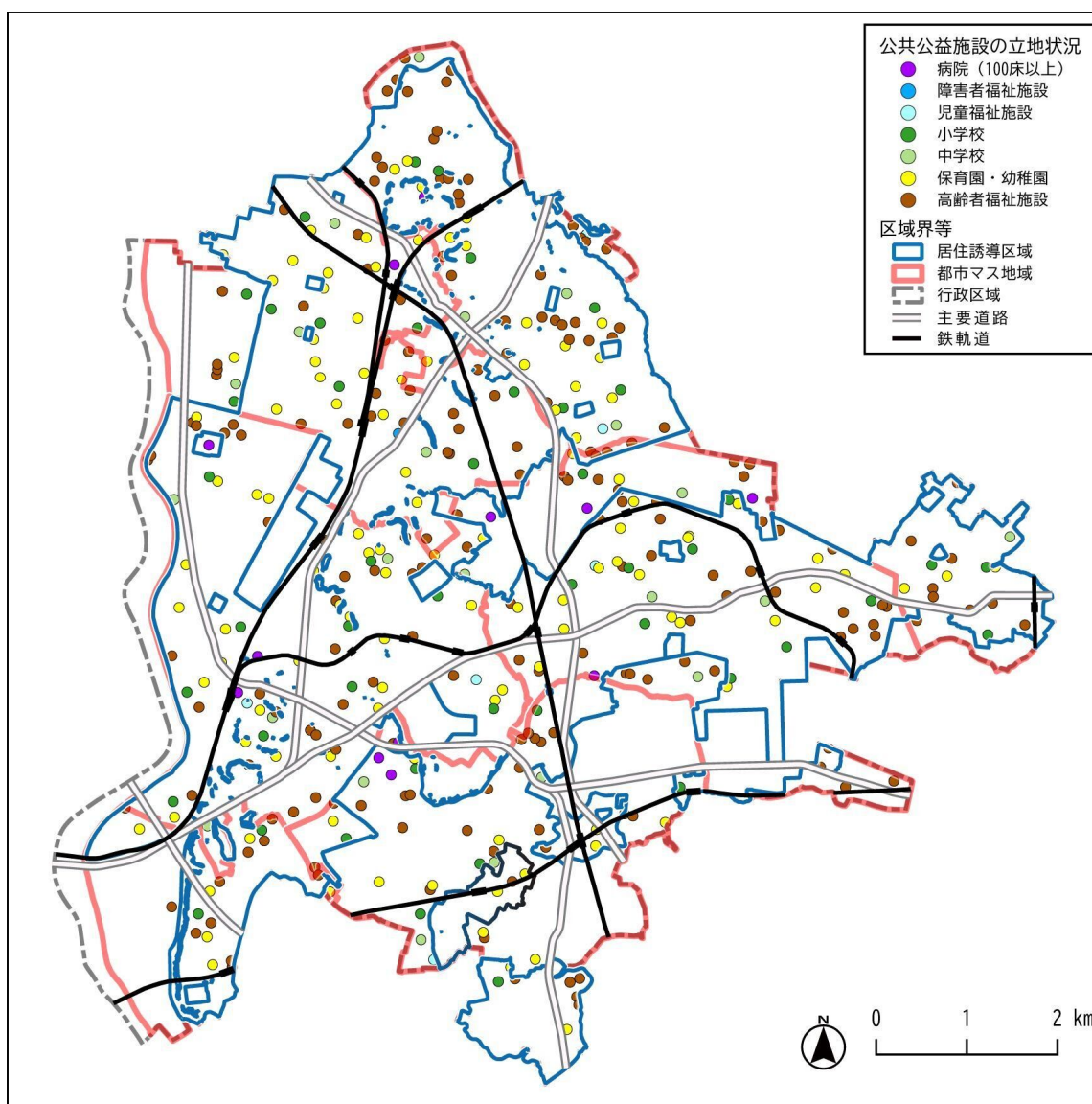


図 公共施設の配置状況

出典：令和3年都市計画基礎調査

#### 4) 市街地整備等の状況

土地区画整理事業は、新松戸駅西側一帯や北総線沿線といった各鉄道駅周辺を中心として多くの場所で実施されており、その多くが住宅供給を目的としたものとなっている。

その他、UR都市機構により、小金原団地、常盤平団地、牧の原団地等の住宅団地の整備が行われている。

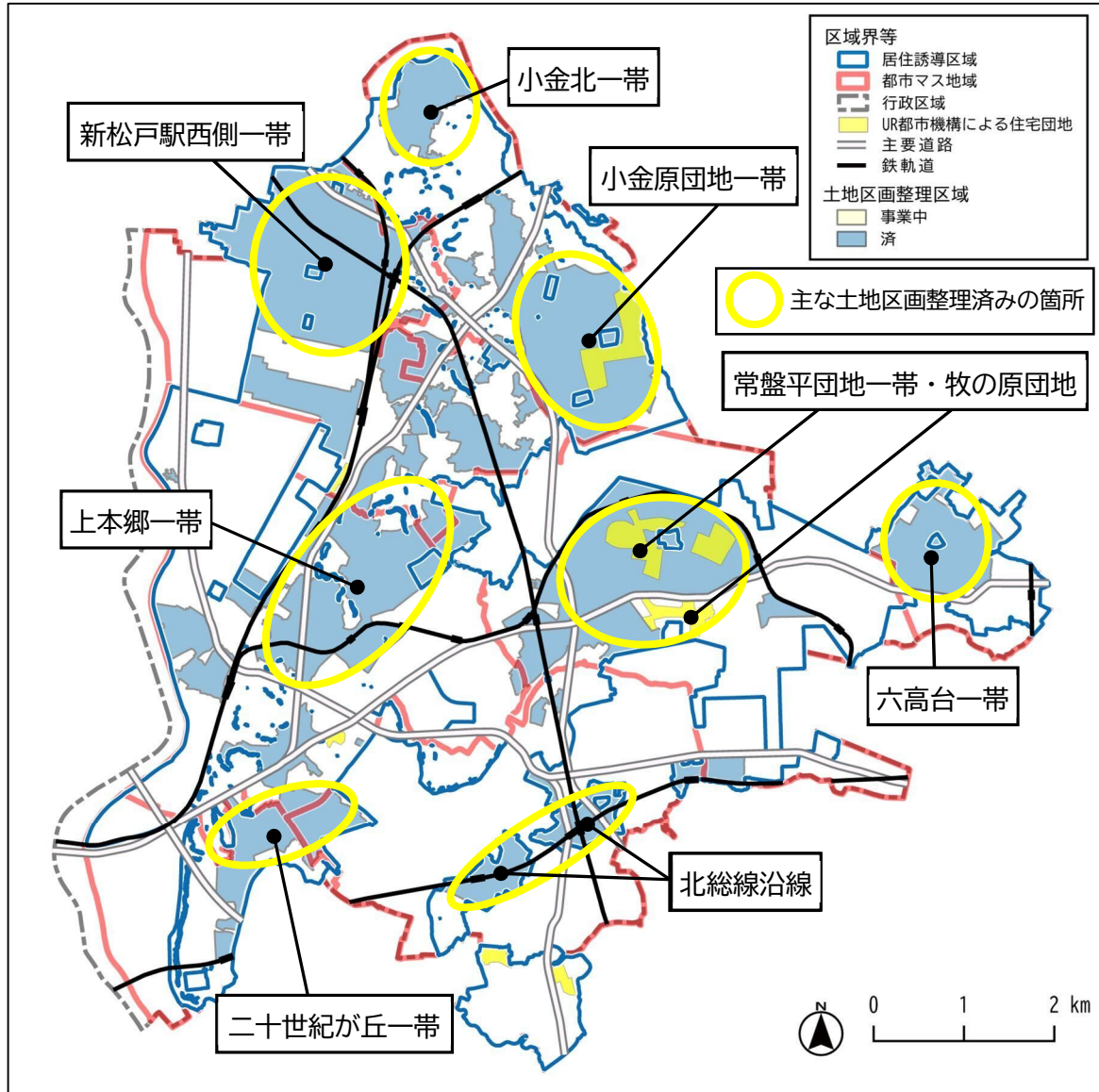


図 市街地整備等の状況

出典：都市計画情報、松戸市資料

## 5) 都市基盤の状況

### ■建築物の構造

住宅用地のうち、戸建住宅の多い場所は木造が多く、住宅団地やマンションの大半はS造又はRC造・SRC造である。また、商業用地や工業用地でも、S造又はRC造・SRC造の建築物が大半を占めている。

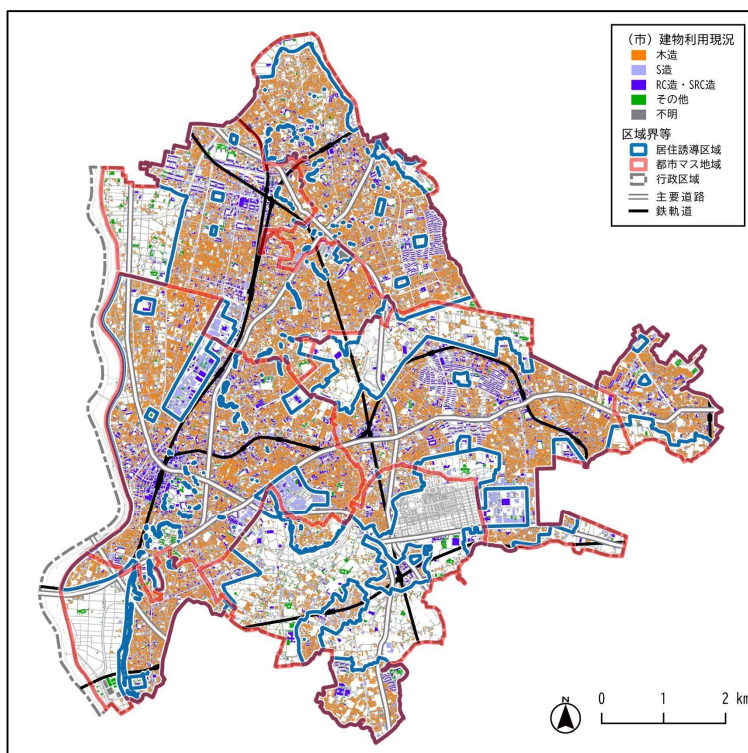


図 建築物の構造

出典：令和3年都市計画基礎調査

### ■道路幅員

耕地整理や土地区画整理事業が実施された住宅地では、幅員6m以上の道路が多く、碁盤の目状に整備されている。その他の場所では、土地区画整理事業等の都市基盤整備が進んでおらず、幅員6m未満の道路が多い。

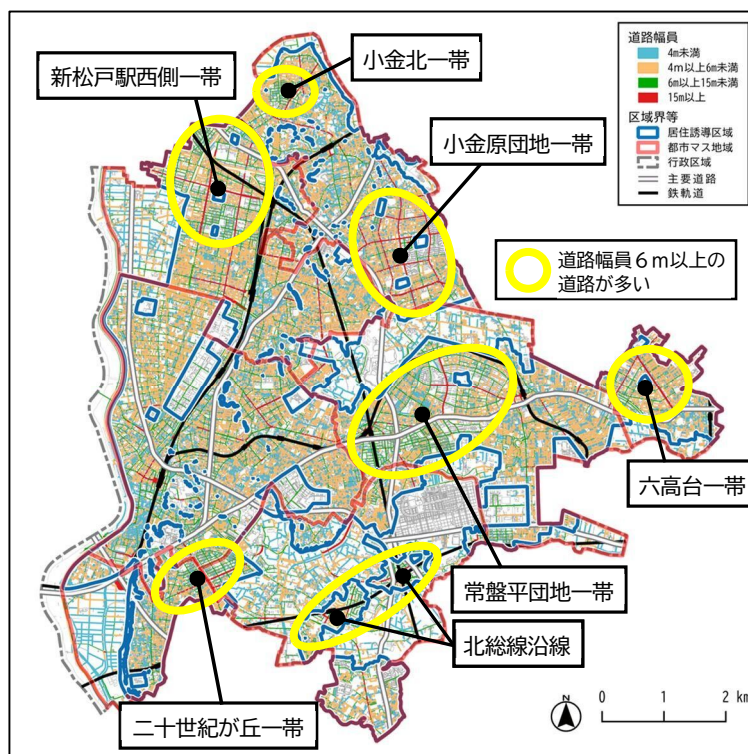


図 幅員別道路現況

出典：令和3年都市計画基礎調査

## ■建築物の築年数

住宅用地の建築物の築年数は、小金原団地一帯や常盤平団地一帯においては、住宅団地の整備年数が経過していることから、築44年以上経過した旧耐震基準の建築物が多いが、住宅団地周辺の戸建住宅は築30年未満の比較的新しい建築物が多く見られる。

北総線沿線では、近年の土地区画整理事業により住宅立地が進んでいることから、築30年未満の比較的新しい建築物が多く見られる。

高塚新田一帯では、近年、市街化区域内の農地が宅地開発され住宅立地が進んでいることから、築30年未満の比較的新しい建築物が多く見られる。

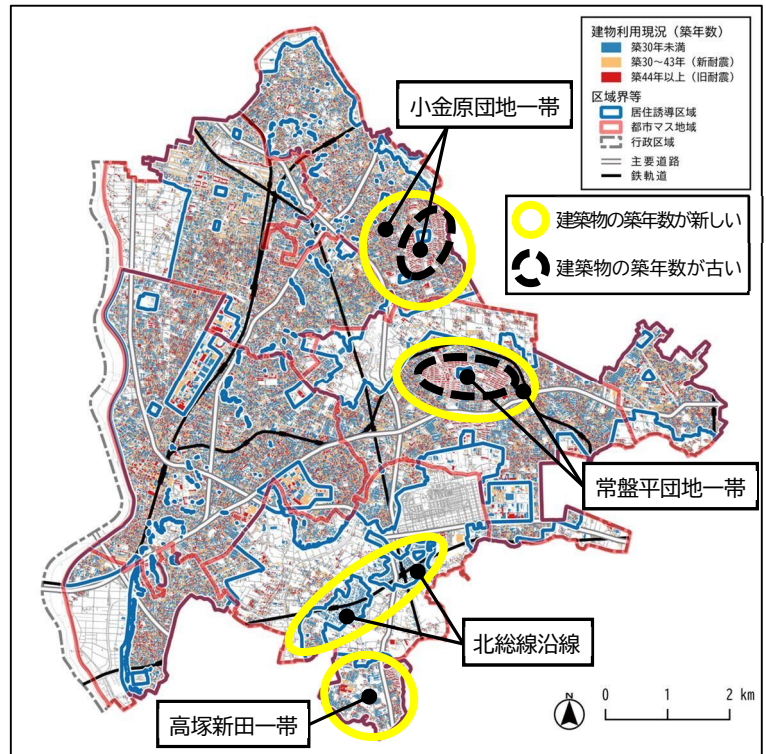


図 建築物の築年数

出典：令和3年都市計画基礎調査

## 6) 防災

### ■洪水浸水想定区域（江戸川・真間川）

江戸川の想定最大規模の洪水は、常磐線西側の低地で浸水深が5m以上となる範囲が広がり、特に栄町西周辺などでは浸水深が7.5m以上となる旨が、松戸市地域防災計画に記載されている。

真間川の想定最大規模の洪水では、国分川、国分川分水路、春木川及び紙敷川周辺の浸水深が3.0m以上となることが予想される。

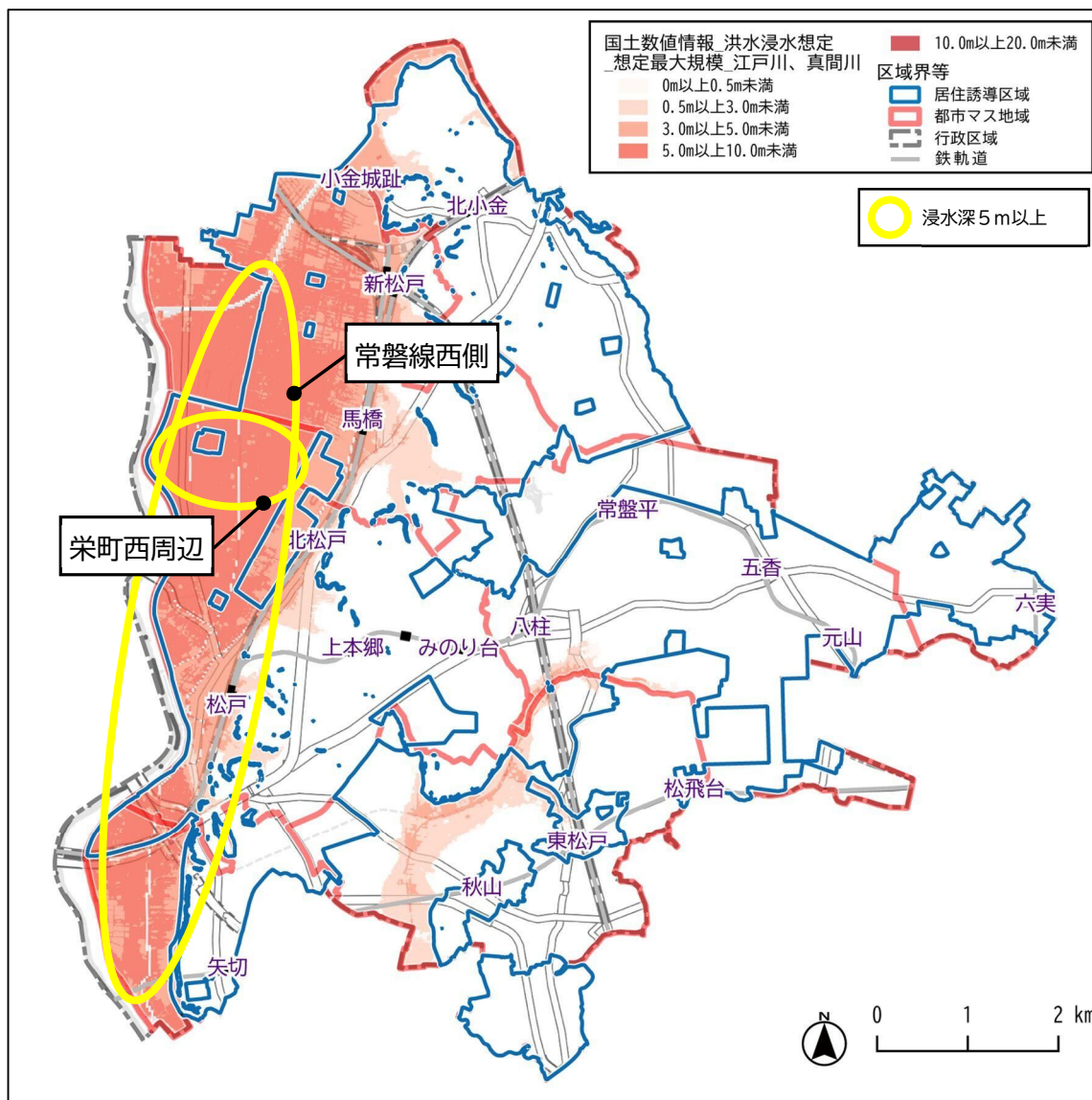


図 洪水浸水想定区域

出典：国土数値情報「洪水浸水想定区域データ（河川単位）」  
2023年度（令和5年度）版

## ■高潮浸水想定区域

東京湾に最大規模の台風が来た場合に高潮による氾濫が発生すると、常磐線西側や矢切一帯といった低地で浸水が想定される。浸水深は概ね3m未満であるが、矢切一帯の低地部では3mを超える場所も多くなっている。

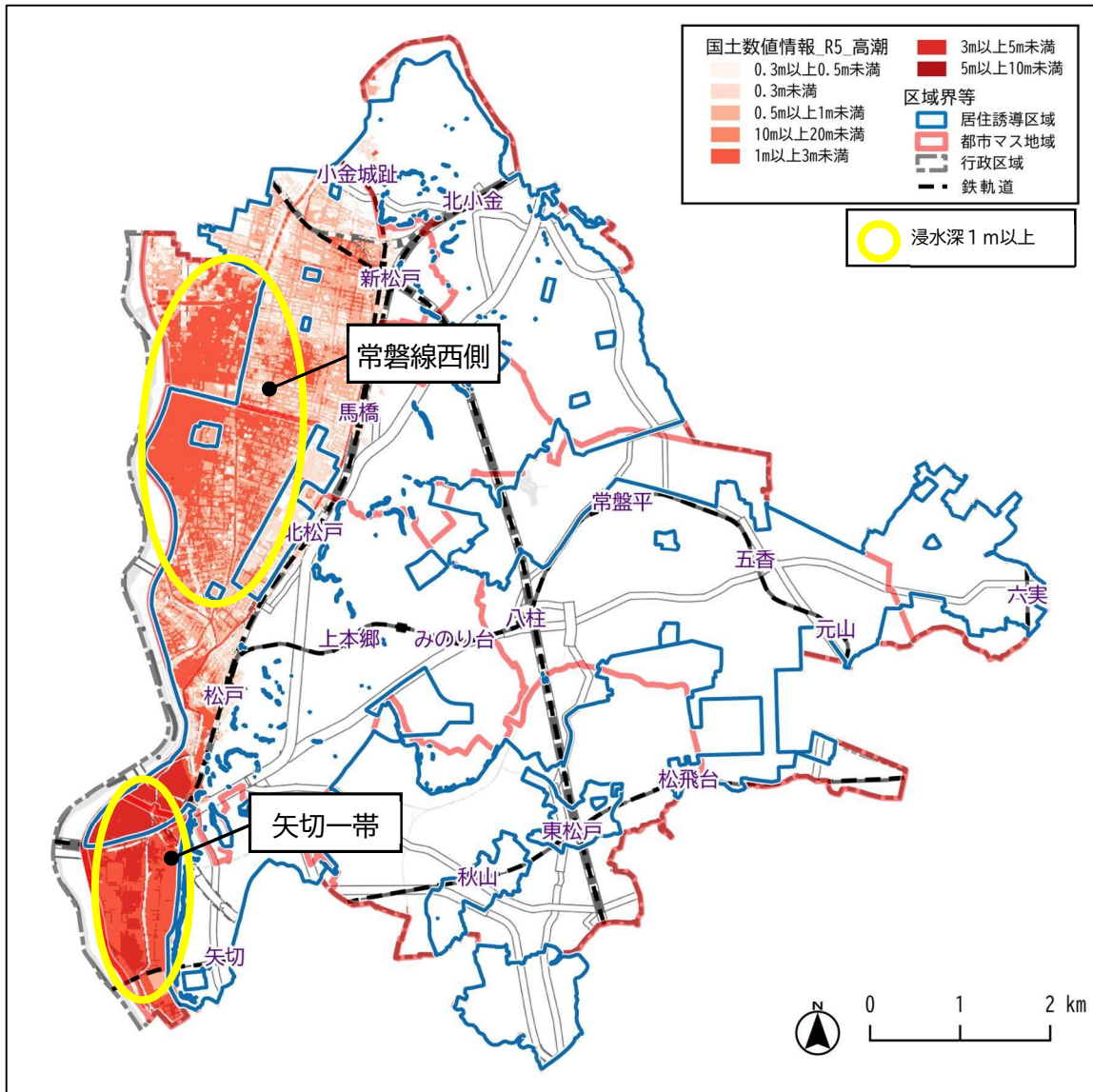


図 高潮浸水想定区域

出典：国土数値情報「高潮浸水想定区域データ」  
2023年度（令和5年度）版

### 【高潮浸水想定区域とは】

高潮浸水想定区域は、過去の記録を基に東京湾に最悪のコースを台風が通過し、堤防の決壊及び排水施設が機能しない状況下で満潮と重なった場合という最悪のシナリオを想定して、千葉県が平成30年11月にシミュレーションにより浸水を予測したものである。

なお、前提を越える台風による氾濫や、内水氾濫等を考慮しておらず、高潮浸水想定区域に指定されていない区域においても浸水が発生する場合や、想定される水深が実際の浸水深と異なる場合がある。

## ■土砂災害警戒区域

常磐線の東側に位置する斜面林ゾーンでは、高低差があるため、土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域に指定されている箇所が多い傾向にある。

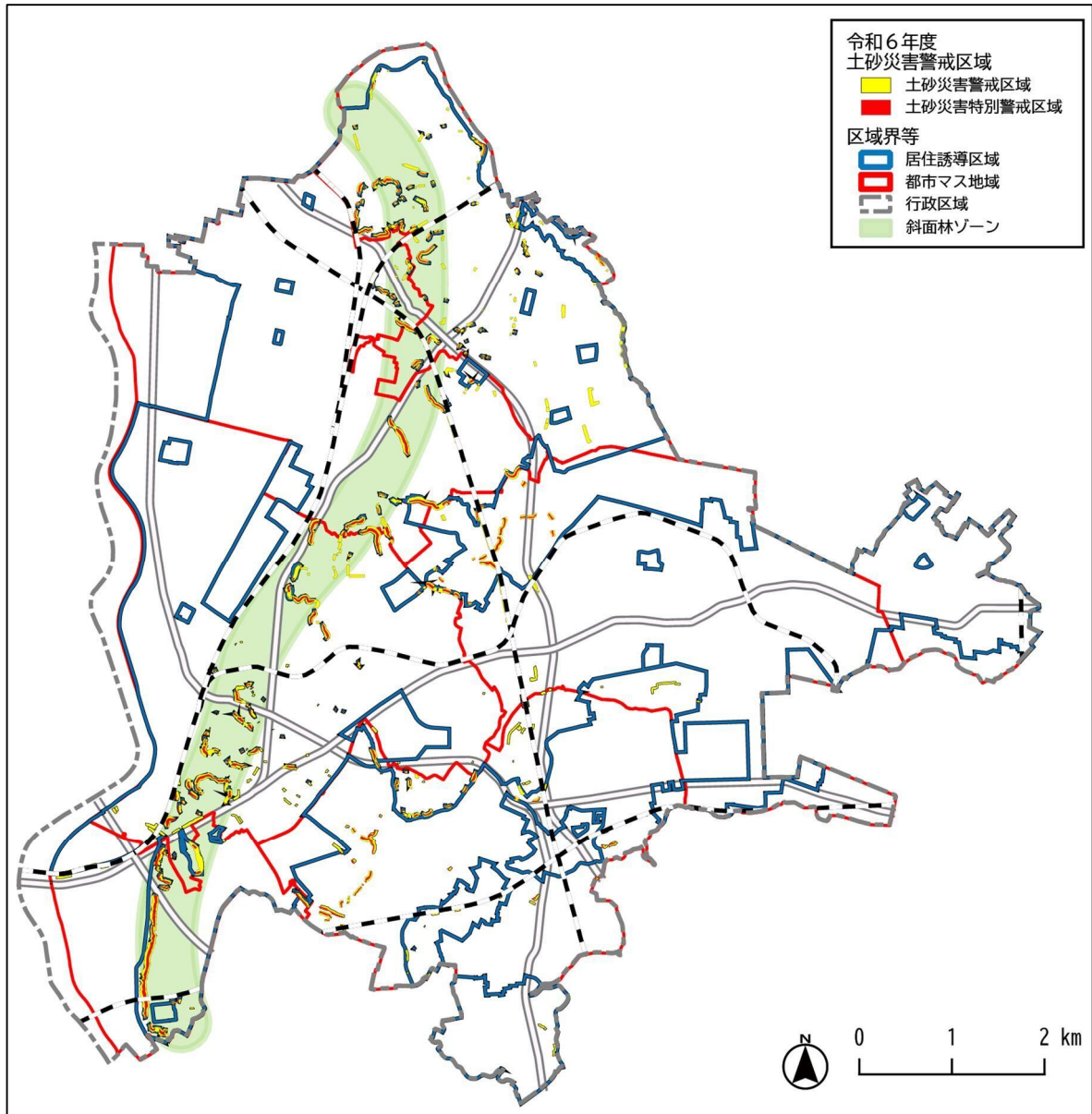


図 土砂災害警戒区域

出典：2024 年度（令和6年度）「土砂災害警戒区域データ」  
東葛土木事務所、葛南土木事務所、柏土木事務所提供  
国土数値情報「土砂災害警戒区域データ」  
2023 年度（令和5年度）版

## 7) 地域別の特徴

都市計画マスタープランの地域別の特徴として、7地域におけるまちづくりの方向性や方針の概要を以下に示す。

### 【新松戸・馬橋地域】

#### 〈利便性とゆとりある暮らしが共存するまち〉

- ・土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境の保全・充実。
- ・新松戸と馬橋の駅周辺市街地において、基盤整備による交通結節機能の強化や都市機能の誘導、良好な景観づくり等の推進による拠点としての魅力向上。
- ・地域の魅力向上を目指した多様な河川や歴史的資源の活用。

### 【小金・小金原地域】

#### 〈宿場町の風情を残すまち並みと

#### みどり豊かでゆとりあるまち〉

- ・北小金駅周辺のバス交通の結節機能改善と本土寺と調和した魅力づくりやさらなる高度利用の推進。
- ・都市基盤整備された低層住宅地等の良好な環境を保全及び鉄道駅へのアクセスや生活利便性の向上。
- ・小金原団地のストックの活用による、多様な世代が安心して住み続けられるまちへの再生。
- ・地域の魅力向上に向けた多様な歴史的資源や樹林地・街路樹・河川等の水・みどりの資源の活用。

### 【本庁・明地域】

#### 〈歴史と伝統を大切に、新しい文化を育むまち〉

- ・松戸駅周辺での新拠点ゾーンの整備を契機に、自然・歴史の資源や既存のストックを活用し、産学官民連携で市街地全体の魅力づくりの推進。
- ・日常生活の拠点となる駅周辺市街地における都市機能の充実や歩行者空間の改善等。
- ・松戸駅周辺における新たな都市型住宅の誘導、既存住宅地の防災性の向上、住環境の改善等。
- ・2つの工業団地の生産・研究開発機能の維持・充実。

### 【矢切地域】

#### 〈川と農の景色が広がる情緒あふれるまち〉

- ・矢切駅周辺や主要地方道市川松戸線沿道における生活サービス機能の充実、生活利便性の向上。
- ・低地部の農地、河川、斜面林の豊かな自然環境を活用し、周辺の歴史・文化的資源と連携した快適な回遊空間づくりによる地域の魅力の向上。
- ・基盤未整備市街地の住環境の改善。

### 【東部地域】

#### 〈利便性と自然の豊かさを兼ね備えた新しいまち〉

- ・2つの鉄道が交差するほか、今後整備予定の北千葉道路がもたらす交通利便性の高さを活用し、拠点の機能の充実等。
- ・特色ある公園や農地等の豊かなみどりの資源と歴史的資源の活用及び保全。
- ・交通ネットワークの強化に向けた幹線道路整備の推進。

### 【常盤平・五香松飛台地域】

#### 〈並木道やみどりのオープンスペースが

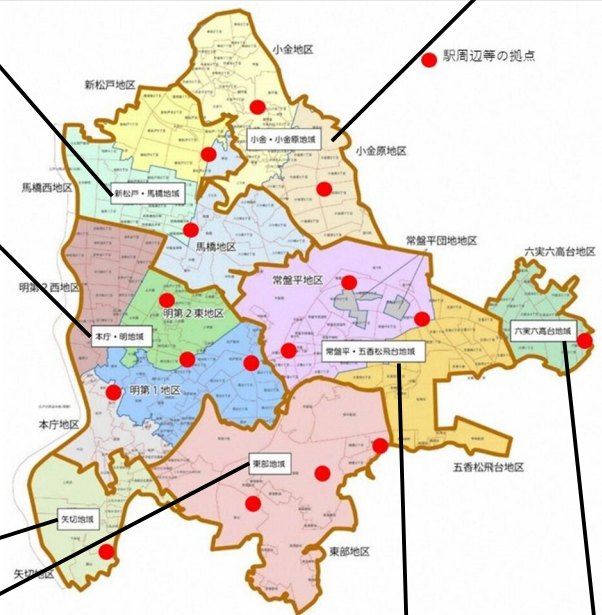
#### 豊かなゆとりあるまち〉

- ・常盤平団地や牧の原団地のストックの活用による、多様な世代が安心して住み続けられるまちへの再生。
- ・駅周辺の交流拠点や生活拠点の機能の維持・充実や魅力づくりの推進。
- ・21世紀の森と広場や街路樹等の豊かなみどりの資源の活用及び保全。
- ・交通ネットワークの強化に向けた幹線道路整備の推進。

### 【六実六高台地域】

#### 〈みどり豊かでのどかな住宅地が広がるまち〉

- ・六実駅周辺の市街地における土地の高度利用と都市基盤整備による地域生活拠点の形成。
- ・土地区画整理事業により整備された良好な市街地環境の保全・充実。
- ・移動のしやすい環境を目指したバス交通の維持・拡充や道路整備等。
- ・交通ネットワークの強化に向けた幹線道路整備の推進。



### 3. 都市計画法に基づく市街化区域（都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域）内における都市公園等の配置状況の整理

#### (1) 本ガイドラインにおける公園充足地域の定義

本ガイドラインにおける、都市公園が充足している地域（以下、公園充足地域とする）の定義を、以下のとおり示す。

##### 【公園充足地域とする視点】

- ・市民が徒歩で利用できる範囲に、一定機能を発揮できる公園がある地域  
⇒徒歩で利用できる範囲として、最も身近な都市公園である**街区公園の誘致圏（250m）を基準**とする。
- ⇒一定機能を発揮できる公園の規模は、**面積 1,000 m<sup>2</sup>以上**とする（都市計画法施行規則での一定規模の市街地で求められる公園面積規模、防災機能に必要な面積を勘案）。

##### 【公園充足地域の定義】

- ・**面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園（住区基幹公園、都市基幹公園）の誘致圏（公園の外周から 250m圏内）に含まれる地域**とする。
- ⇒都市公園のうち都市緑地と特殊公園は、公園的に利用できない場合があるため、原則として対象としない。
- ただし、街区公園と都市緑地のうち、面積が 1,000 m<sup>2</sup>に近く、地形が平坦で 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園相当の利用効果を見込むことができる公園は、対象とする。なお、江戸川などの河川区域内にある都市緑地は、対象としない。

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
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
都市基幹公園	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
緩衝緑地等	特殊公園	風致公園、動植物公園、歴史公園、墓園等特殊な公園で、その目的に則し配置する。	—
	都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられている緑地であり、1箇所あたり面積0.1ha以上を標準として配置する。	250m

■一定機能を発揮できる公園（面積 1,000 m<sup>2</sup>以上）の根拠

①都市計画法施行規則第 21 条では、開発区域の面積毎に 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園の設置箇所数が規定されている。このことから、一定規模の市街地において求められる公園機能を充足する面積は 1,000 m<sup>2</sup>以上であるといえる。

都市計画法施行規則

第二十一条（公園等の設置基準）

開発区域の面積が 5 ha 以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園を設けなければならない。

- 一 公園の面積は、一箇所 300 m<sup>2</sup>以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の 3%以上であること。
- 二 開発区域の面積が 20ha 未満の開発行為にあつてはその面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が 20ha 以上の開発行為にあつてはその面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の公園が二箇所以上であること。

②札幌市、仙台市、久留米市、魚津市等、複数の自治体で、1,000 m<sup>2</sup>未満を小規模公園と分類している、又は 1,000 m<sup>2</sup>以上を「地域の核となる公園」と設定している事例が見られる。

③公園の基本的な機能の 1 つに防災機能が挙げられるが、以下資料のとおり、1,000 m<sup>2</sup>以上の面積を有すれば延焼遮断効果があるといえる。

【参考：1,000 m<sup>2</sup>の延焼遮断効果】

1,000 m<sup>2</sup>の根拠は、防災公園の計画・設計・管理運営ガイドラインや阪神・淡路大震災において**実際に公園が延焼防止の機能を果たした面積**として、以下の資料で確認できる。

■防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン

「防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン（改訂第 2 版）」（平成 29 年 9 月／国交省 国土技術政策総合研究所）を確認すると、**1,000 m<sup>2</sup>以下の公園は延焼防止の効果が薄い**との記載がある。

■阪神・淡路大震災の教訓

公益社団法人都市緑化機構の機関誌「都市緑化技術 No.17」（1995 年）では、阪神・淡路大震災の教訓として以下のような内容が掲載されている。

被害及び対応	災害状況及び利用状況等
公園の被害実態	一般的事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定面積以下（1,000m<sup>2</sup>）の公園は延焼防止の効果が薄い</li> <li>・防災機能を持った施設が少なかった</li> <li>・地盤の液状化現象が起きた</li> <li>・公園管理所、集会所が利用された</li> <li>・頑丈な構造物は被害を受けると解体・撤去が困難となる</li> <li>・何も無い広場が最も有効に利用された</li> <li>・防災のための施設は通常は無用である</li> </ul>
	延焼遮断 <ul style="list-style-type: none"> <li>・法面の崩壊が起きた</li> <li>・地割れが起きた</li> </ul>
	園路・広場 <ul style="list-style-type: none"> <li>・隣接家屋倒壊により入口が遮断された</li> <li>・大型車両の進入により舗装が破損した</li> <li>・車止め、段差により緊急車両の出入りが出来なかった</li> <li>・舗装に亀裂が入った</li> </ul>
	移葬・植栽 <ul style="list-style-type: none"> <li>・外周の植栽が延焼防止の役割を果たした</li> </ul>
	管理施設等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁の倒壊、破損が起きた</li> <li>・外柵、擁壁で逃げ込みができなかった</li> <li>・生活給水の遮断（飲料水、生活水の不足）</li> <li>・便所が不足した</li> </ul>

阪神・淡路大震災では**従来の考え方では想定していなかった身近な公園が多様な役割を果たした**。

- ①避難地利用は、街区公園が最も多い。
  - ②救急活動拠点としては、街区公園及び近隣公園が中心である。
- （中略）

⑥**面積 1,000 m<sup>2</sup>程度の公園においても焼止まりの効果が**見られた。

【参考】公園充足地域の対象とする都市公園の一覧

公園名	種別	所在地	面積(m <sup>2</sup> )
相模台公園	街区	岩瀬字相模台473-9他	4,378.00
立身台公園	街区	下矢切字栄町127	1,549.00
平潟公園	街区	松戸字平潟2043	1,817.00
仲台公園	街区	北松戸三丁目3	2,513.00
三矢小台公園	街区	三矢小台二丁目18	2,706.00
北仲町公園	街区	仲井町一丁目90他	4,151.00
つくし公園	街区	吉井町5	1,589.00
しょうぶ公園	街区	常盤平二丁目22	9,520.00
さくら公園	街区	常盤平二丁目30-1	3,953.00
こでまり公園	街区	常盤平二丁目13-3	1,983.00
ひまわり公園	街区	常盤平一丁目23-2	1,963.00
あべりあ公園	街区	常盤平三丁目22-1	2,370.00
ふよう公園	街区	常盤平三丁目4-1	1,421.00
はなみずき公園	街区	常盤平四丁目9-1	2,479.00
くぬぎ公園	街区	常盤平四丁目5-1	1,814.00
やまがき公園	街区	常盤平五丁目5	6,730.00
ぽぷら公園	街区	常盤平六丁目10-3	1,904.00
しらかし公園	街区	常盤平六丁目17-1	2,856.00
つばき公園	街区	常盤平七丁目12-1	3,110.00
さつき公園	街区	常盤平三丁目24-2	2,856.00
つつじ公園	街区	常盤平一丁目1-1	1,133.00
寺沢公園	街区	三矢小台三丁目20他	3,283.00
小金公園	街区	小金きよしヶ丘二丁目12-1	6,504.00
仲井町公園	街区	仲井町三丁目101	1,229.00
つつみ公園	街区	樋野口字堤外563	3,011.00
樋野口公園	街区	樋野口字太郎次畑681	3,160.00
本郷公園	街区	北松戸一丁目4	2,195.00
南花島公園	街区	南花島一丁目13	5,437.00
向町公園	街区	南花島字向町318	2,384.00
カンナ公園	街区	常盤平陣屋前13	2,213.00
新萩公園	街区	三矢小台五丁目27	2,006.00
八光台公園	街区	八ヶ崎一丁目42	3,347.00
下山公園	街区	新松戸一丁目103	2,137.00
上ノ台公園	街区	二ツ木1731-2	5,783.00
寺田公園	街区	馬橋字寺田3122	2,537.00
緑ヶ丘第2公園	街区	緑ヶ丘二丁目378	1,976.00
つばめ公園	街区	小金原二丁目4	4,298.00

公園名	種別	所在地	面積(㎡)
やまばと公園	街区	小金原三丁目10	2,876.00
かもめ公園	街区	小金原七丁目30	4,297.00
ぺんぎん公園	街区	小金原七丁目15	5,986.00
はくちょう公園	街区	小金原九丁目32	3,173.00
ひばり公園	街区	小金原九丁目12	2,481.00
貝の花公園	街区	小金原八丁目14	2,545.00
すずめ公園	街区	小金原五丁目14	3,845.00
うぐいす公園	街区	小金原五丁目35	3,466.00
からす公園	街区	小金原四丁目32	2,509.00
めじろ公園	街区	小金原四丁目5	3,631.00
旭ヶ丘第2公園	街区	松戸字岩瀬境2290	1,792.00
馬橋第2公園	街区	馬橋字北籠房2875	2,483.00
美野里公園	街区	二十世紀が丘美野里町160	2,580.00
さるびや公園	街区	常盤平西窪町12	2,301.00
旭ヶ丘第1公園	街区	松戸字貝台2275	3,229.00
木づくり公園	街区	二十世紀が丘戸山町16	2,509.00
中道公園	街区	西馬橋蔵元町9	3,002.00
中金杉公園	街区	中金杉二丁目48	1,834.00
広田公園	街区	西馬橋広手町9	3,012.00
四ツ久保公園	街区	南花島三丁目49	3,466.00
いちご公園	街区	二十世紀が丘萩町38	2,510.00
旭ヶ丘第3公園	街区	岩瀬字鍛冶塚620	3,942.00
緑ヶ丘第1公園	街区	緑ヶ丘一丁目90	2,506.00
籠益第1公園	街区	六高台四丁目143	3,798.00
新松戸第1公園	街区	新松戸一丁目327	2,715.00
門前公園	街区	日暮一丁目9	2,712.00
宮前公園	街区	日暮五丁目227	2,391.00
花之台公園	街区	上本郷一丁目3310	2,341.00
二三ヶ丘公園	街区	三ヶ月字谷津田1510	2,925.00
新堀公園	街区	上本郷三丁目4221	2,328.00
二十世紀公園	街区	二十世紀が丘梨元町24	7,320.00
六実第2公園	街区	六高台二丁目97	3,833.00
新松戸第2公園	街区	新松戸二丁目66	1,152.00
西ノ下公園	街区	西馬橋幸町9	2,697.00
浅間公園	街区	中金杉四丁目208	6,720.00
胡録台公園	街区	胡録台字小野155-3	2,387.47
柿ノ木台公園	近隣	二十世紀が丘柿の木町99	13,573.00
松飛台公園	街区	松飛台字御立場73-2	4,105.00

公園名	種別	所在地	面積(m <sup>2</sup> )
中根公園	街区	中根長津町89	1,514.00
籠益第2公園	街区	六高台四丁目44	1,746.00
串崎公園	街区	串崎南町305	4,554.00
道合第2公園	街区	八ヶ崎七丁目20	1,725.00
はすだ公園	街区	西馬橋四丁目9	2,334.00
とちのき公園	街区	新松戸四丁目296	1,719.00
やなぎ公園	街区	新松戸三丁目351	2,005.00
さざんか公園	街区	新松戸三丁目74	2,094.00
小鳥の来る公園	街区	新松戸五丁目196	2,174.00
もくれん公園	街区	新松戸六丁目271	2,737.00
あかしあ公園	街区	新松戸七丁目357	4,735.00
あおぎり公園	街区	新松戸七丁目189	2,355.00
あじさい公園	街区	新松戸七丁目79	4,162.00
こぶし公園	街区	新松戸七丁目130	2,042.00
南谷公園	街区	八ヶ崎緑町279	1,787.00
かぶと公園	街区	牧の原二丁目9	7,545.00
一本松公園	街区	小金きよしヶ丘四丁目3-16	1,183.00
ほそめま公園	街区	西馬橋五丁目9	1,772.00
上瀬上公園	街区	六高台八丁目93	2,210.00
矢切ヶ丘公園	街区	上矢切字南台163他	1,405.00
ひよどり公園	街区	五香西四丁目44-2他	3,140.00
しらかば公園	街区	新松戸南一丁目9	1,673.00
西口公園	街区	本町22-3他	2,059.00
日暮公園	街区	日暮四丁目6	6,019.00
相川公園	街区	西馬橋相川町9	3,205.00
水神沼公園	街区	小山字水神沼523-12	1,281.00
けやき公園	街区	新松戸南三丁目9	1,428.00
富士見公園	街区	六高台六丁目79	2,398.00
鐘の下公園	街区	新松戸北一丁目9	2,632.00
北丘第2公園	街区	五香七丁目52-1他3筆	2,800.00
六実第1公園	街区	六高台一丁目20	2,520.00
小山台公園	街区	日暮六丁目9	4,616.00
内海道公園	街区	日暮五丁目249	2,772.00
北通公園	街区	横須賀一丁目26-8	1,164.00
栄町第1公園	街区	栄町六丁目475他	2,286.00
幸田第3公園	街区	幸田五丁目9	3,637.00
栄町第2公園	街区	栄町四丁目231-1他	2,039.00
八ヶ崎公園	街区	八ヶ崎六丁目54	4,407.00

公園名	種別	所在地	面積(㎡)
城町公園	街区	東平賀字城町583-1	1,429.00
高柳公園	街区	六高台九丁目68	1,991.00
一文字公園	街区	五香四丁目56番1、2	3,146.00
大流公園	街区	横須賀二丁目12	3,278.00
つぐみ公園	街区	久保平賀字下宿274-8他	1,745.00
和田公園	街区	八ヶ崎五丁目13	2,024.00
貝ノ花第3公園	街区	八ヶ崎三丁目7-1	1,430.00
幸田第1公園	街区	幸田二丁目9	5,595.00
ふれあい公園	街区	五香五丁目9	2,545.00
川向公園	街区	新松戸七丁目542	1,160.00
溜脇公園	街区	新松戸東33	1,560.00
松戸中央公園	近隣	岩瀬字相模台487-1	21,334.00
ユーカー交通公園	近隣	小金原一丁目25	22,520.00
小金原公園	近隣	小金原六丁目10	30,163.00
栗ヶ沢公園	近隣	小金原八丁目26	22,810.00
常盤平公園	近隣	常盤平松葉町1-1	10,562.00
新松戸中央公園	近隣	新松戸六丁目22	19,429.00
六実中央公園	近隣	六高台三丁目142	16,075.00
金ヶ作自然公園	近隣	金ヶ作字南中348-1	25,952.00
新松戸南公園	近隣	新松戸南二丁目9	10,027.00
横須賀中央公園	近隣	横須賀一丁目5-1、5-2	11,989.00
金ヶ作公園	地区	常盤平三丁目27-1	40,469.00
松戸運動公園	運動	上本郷4434	100,000.00
東平賀公園	街区	東平賀字大門前36-2他	2,500.00
幸田第2公園	街区	幸田四丁目9	1,785.00
栄町西公園	街区	栄町西一丁目800-2他	1,080.00
道合第1公園	街区	八ヶ崎八丁目1-6	2,441.00
中堀込公園	街区	八ヶ崎五丁目35	6,565.00
二十一世紀の森と広場	総合	千駄堀の一部及び八ヶ崎の一部	503,851.00
古ヶ崎第2公園	街区	古ヶ崎三丁目3383-1他	2,594.00
北松戸第2公園	街区	上本郷字花下364	1,379.00
大橋公園	街区	大橋391-1	1,100.00
咲美台公園	街区	河原塚273-1	1,199.00
根木内歴史公園	近隣	根木内字霜田、城ノ内	25,026.00
亀井下公園	街区	中根字亀井下115-6	3,208.00
キラリ公園	街区	秋山三丁目9番11	2,500.00
もえぎの風公園	街区	秋山三丁目24番11	4,504.00
関台公園	街区	紙敷一丁目20番地	2,800.00

公園名	種別	所在地	面積(m <sup>2</sup> )
稔台第2公園	街区	稔台七丁目22番4他	1,891.00
陣ヶ前公園	街区	松戸新田字ジイノ前1番19	1,584.00
栄町第3公園	街区	栄町八丁目702番4他	2,000.00
中内公園	街区	東松戸三丁目16番の5	1,000.00
すすき浦公園	街区	東松戸四丁目17番の1	1,001.00
東松戸中央公園	近隣	東松戸一丁目11番の2	14,334.00
あかつき公園	街区	幸谷1511	1,053.00
もみじ公園	街区	秋山一丁目13番1	2,145.00
いなほ公園	街区	秋山二丁目16番	1,282.00
和名ヶ谷日枝神社公園	街区	和名ヶ谷822番1他	1,070.18
矢切富士見公園	街区	上矢切字富士見台地先他	8,238.00
矢切の渡し公園	総合	松戸市下矢切1167番地 他	20,469.00
拓野公園	街区	胡録台字拓野	900.00
貝の花第2公園	街区	八ヶ崎三丁目23	906.00
やまぼうし公園	街区	小山字浅間台711番10	951.00
大道公園	街区	根本字大道下154-1	970.00
北松戸公園	街区	上本郷395-1他	978.00
中原2号緑地	都市緑地	松飛台字中原286-25	991.00
こすもす公園	街区	秋山一丁目7番4	999.00
八ヶ崎緑地	都市緑地	八ヶ崎二丁目14-2,3	1034.00
泉ヶ丘1号緑地	都市緑地	松飛台字中関710-2	1648.00
牧の原グラウンド緑地	都市緑地	牧の原435-23他	9186.00

## (2) 誘致圏を考慮した都市公園の配置状況

居住誘導区域において、主に都市基盤整備された区域では、面積が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園は充足している傾向にある。一方、都市基盤整備が不十分なまま市街化が進んだ区域では、面積が概ね 1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園は不足している。

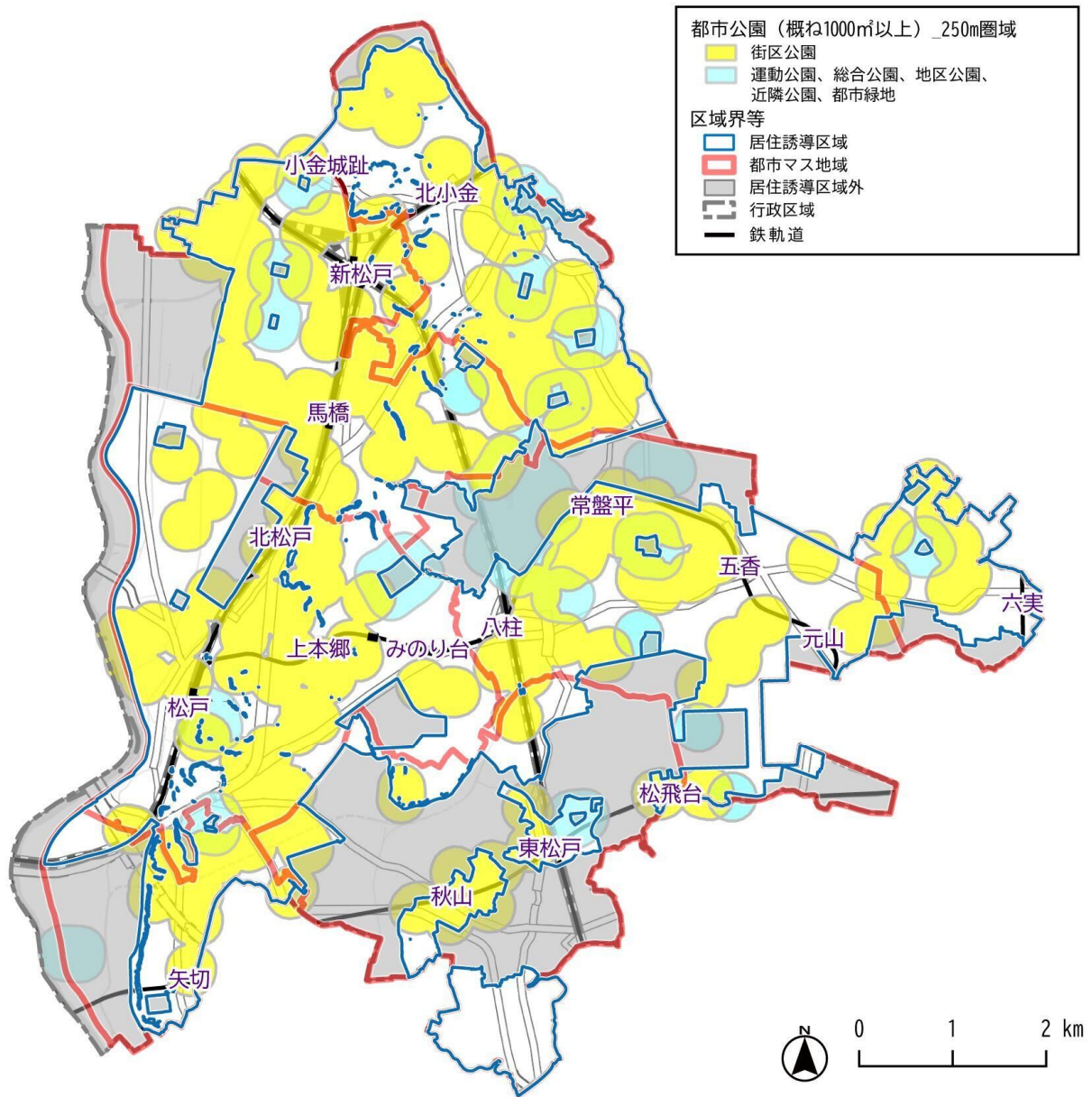


図 都市公園の配置状況

出典：松戸市公園配置図・松戸市公園台帳（令和6年3月末）

## 4. 市民意識の把握・分析

公園・緑地に係る市民意識の把握として、松戸市みどりの基本計画の策定時に実施されたアンケート調査の主な結果を以下に示す。

### ■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）

### ■樹林地・農地・空き地に望まれていること

- 樹林地 ⇒ 概ね、**自然とのふれあい・環境学習の場**としての活用が望まれている。
- 農 地 ⇒ **市民農園・貸し農園や花壇・花づくりの場**としての活用が望まれている。
- 空き地 ⇒ **こどもの遊び場やスポーツ(ボール遊び)のできるグラウンド、災害時の避難場所**に加え、**健康づくりの場、イベント広場**等、様々な活用が望まれている。

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**。
- 六実六高台…公園の数は**足りている**が、**みどりは少なく**、**利用も少ない**。
- 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）

⇒新松戸や常盤平、小金・小金原など、土地区画整理事業やUR都市機構等により計画的な基盤整備が行われ、公園も計画的に整備されている地域では、公園の数や広さが十分であるとの回答が多くなっている。

⇒矢切では、市街化調整区域には農地が多く、みどりが多い印象を受ける一方で、基盤未整備の市街化区域では公園が少ないため、公園の利用が少ないとの回答になったと想定される。

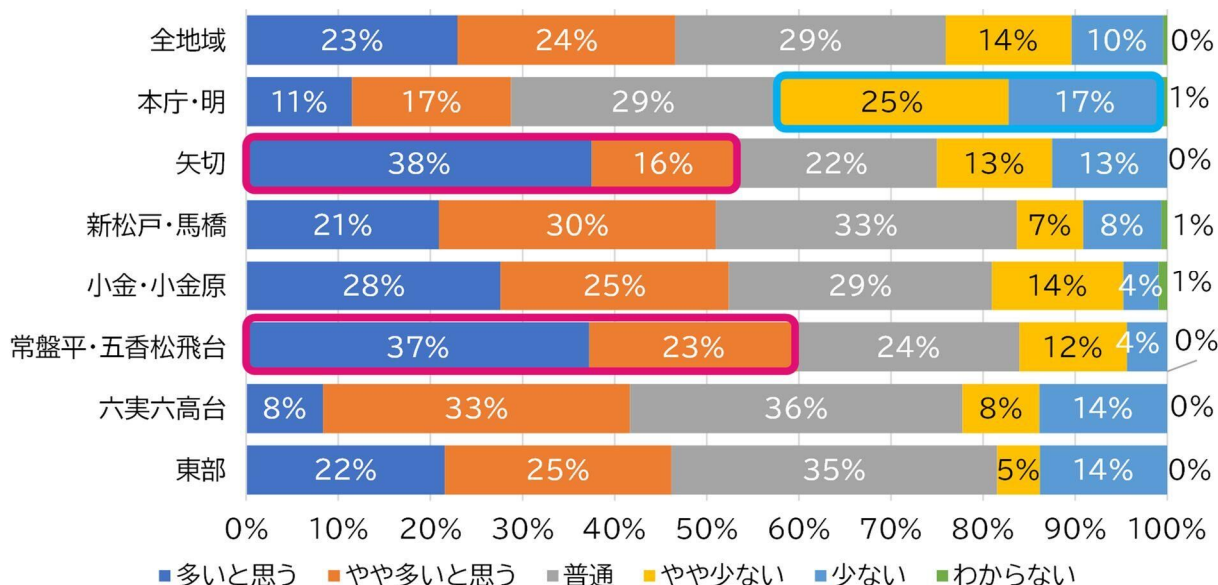
⇒本庁・明や東部など、基盤未整備なまま宅地化が進行している区域では、公園やみどりが少なく、利用も少ないとの回答が見られる。

■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。

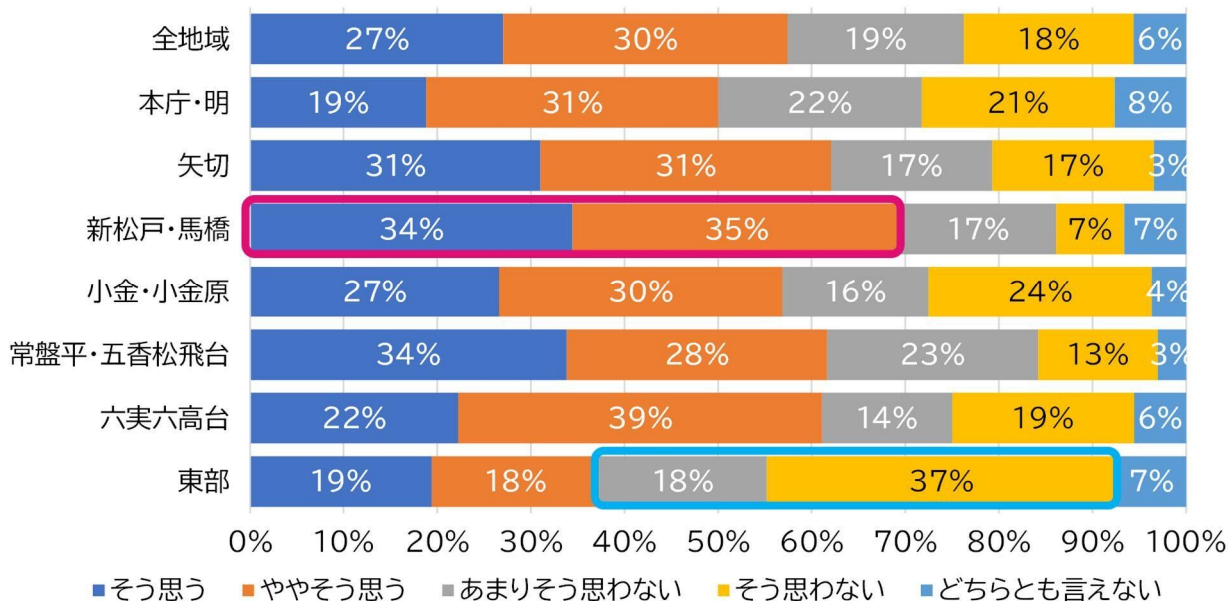


出典：松戸市みどりの基本計画策定に伴う市民アンケート調査（平成30年）

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。



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）

## 5. 公園空白地域の現状・課題

### (1) 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: 松戸市立地適正化計画に基づく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

松戸市立地適正化計画に基づく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(住区基幹公園、都市基幹公園)の誘致圏外となる区域を抽出する。

- ・誘致圏として考慮する公園は、「3. 都市計画法に基づく市街化区域(都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域)内における都市公園等の配置状況の整理」で整理した公園充足地域の定義および公園充足地域の対象とする都市公園の一覧を参照。
- ・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も考慮する。

#### ■STEP2: STEP1で設定した区域のうち、計画的な面整備等により公園が充足する区域を除外する

STEP1で設定した区域のうち、以下①、②の区域を除外する。

- ①住宅供給事業者(UR都市機構等)による住宅団地などの整備区域
- ②土地区画整理事業が施行済、または施行中の区域

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

STEP1, 2で設定した区域のうち、以下①～③の区域を除外する。

- ①住区基幹公園以外で公園的広場の整備が望まれる区域(商業地域など)  
商業地域は、商業機能の計画的な誘導を図る区域であり、住区基幹公園とは性質の異なる交流広場やオープンスペースを設置すべきであるため、区域から除外する。
- ②居住を想定する必要のない区域  
ア) 今後宅地化される可能性の低い土地で、面積1.7ha以上のものを除外する。  
…大規模公共施設、寺社境内地、教育施設、鉄道用地  
イ) 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されるため、除外する。
- 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する

**公園空白地域(公園整備の必要性が高い地域)**

## (2) 公園空白地域の分布状況

### 1) 公園空白地域の分布状況

(1) のステップより抽出された公園空白地域を以下に示す。地域ごとの公園空白地域の特性を分かり易く把握するため、以下の考え方にに基づき、公園空白地域を 16 の地域に区分する。

#### ■公園空白地域の地域区分の考え方

- ・基本的に鉄道や幅員 12m以上の道路を目安に区分するが、町丁目等の地域的な一体性を考慮する場合はこの限りではない。
- ・空白地域エリアの面積が約 10ha 以上の一団のまとまりを目安とし、一体的な活用が難しい区域は1つのエリアと見なさないこととする。

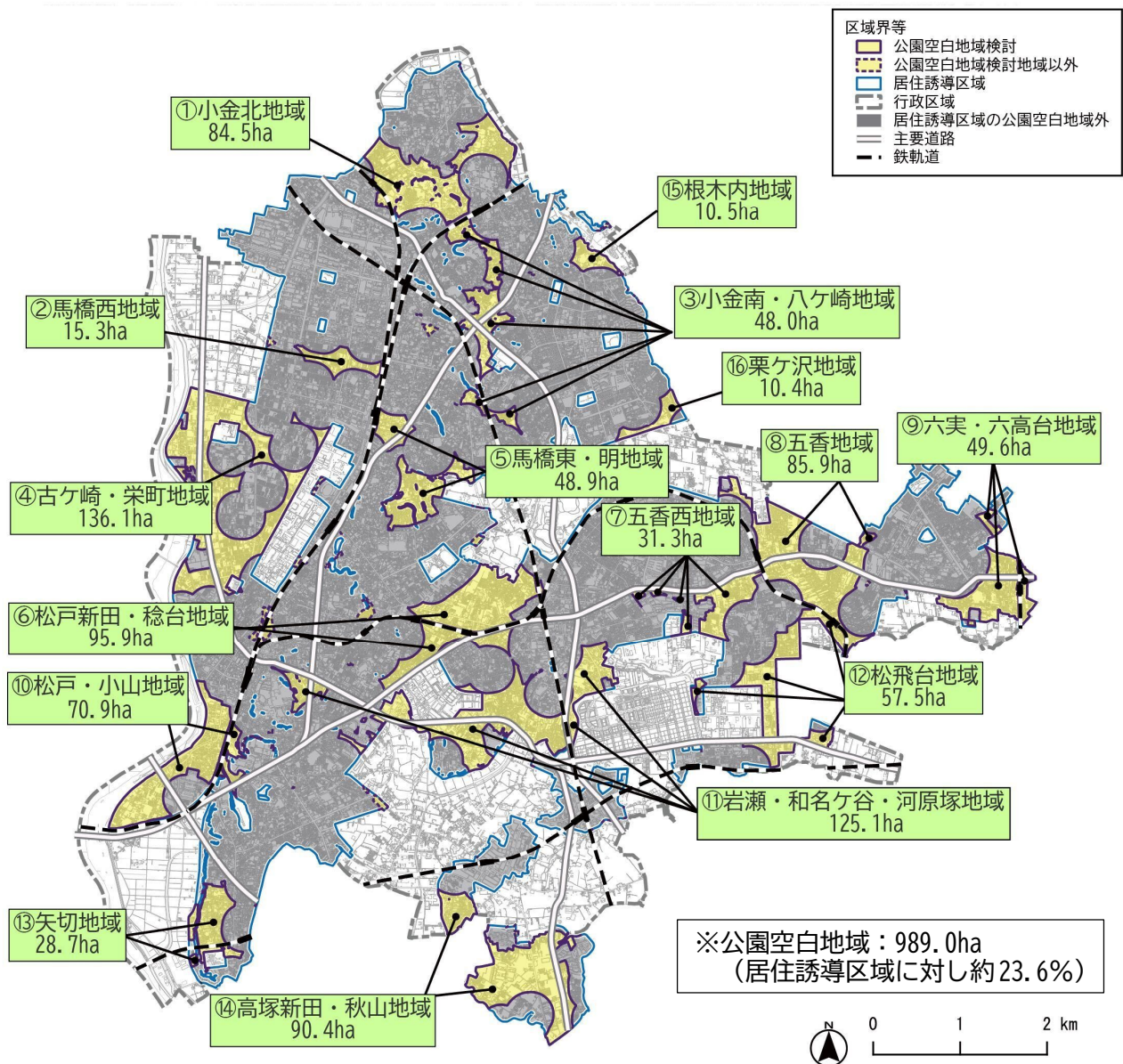


図 公園空白地域のエリア区分

## 2) 公園空白地域の特性整理

前ページで示した 16 箇所の公園空白地域に関する特性整理を、公園空白地域カルテを用いて行う。公園空白地域カルテで整理する項目と、今後の検討において考慮する事項を以下に示す。

### ■公園空白地域カルテでの整理項目と、今後の検討において考慮する事項

公園空白地域カルテでの整理項目		整理に活用 するデータ	今後の検討において考慮する事項	
			空白地域の整備 優先度の評価	空白地域解消に 向けた方策検討
地域名	●●地域	-	-	-
面積 (ha)	●ha	-	-	-
空白地域図	図面	-	-	-
類型	駅周辺／住宅密集地／住 農混在 など	-	△ 類型次第で検討	-
用途地域	第一種低層住居専用地域	令和 6 年度都市 計画情報	○ 住居系用途地域 を優先	-
都市計画マ スタープラン 地域区分	●●地域	令和 4 年松戸市 都市計画マスタ ープラン	-	-
人口動向	① 人口増加率 ② 年少人口比率 ③ 高齢者人口比率	令和 2 年国勢調 査	○ 主に①②が高い 場合は優先	○ 人口構成に応じ た公園整備内容 の検討
地域の課題	① 築 44 年以上の旧耐震 建築物が多い、道路が 狭い、消防活動に支障 のある区域 ② 災害時の避難場所が 不足 参考として、都市計画マ スタープランでの記述等	令和 3 年度都市 計画基礎調査 令和 4 年松戸市 都市計画マスタ ープラン	○ 課題の内容によ り配点	○ 地域の課題解決 に資する公園整 備内容の検討
災害危険	・洪水浸水想定区域 ・高潮浸水想定区域 ・土砂災害警戒区域	国土数値情報 (国土交通省) ・洪水浸水想定 区域データ(河 川単位)、2023 年度(令和 5 年 度)版 ・高潮浸水想定 区域データ、 2023 年度(令 和 5 年度)版 ・土砂災害警戒 区域データ、 2023 年度(令 和 5 年度)版	-	○ 浸水想定区域で は避難場所とな る公園整備内容 の検討

公園空白地域カルテでの整理項目		整理に活用 するデータ	今後の検討において考慮する事項	
			空白地域の整備 優先度の評価	空白地域解消に 向けた方策検討
公園に関する 市民意向	① 緑が少ない地域 ② 公園が不足する地域 ③ 公園の広さが十分で ない地域 ④ 望まれている緑・公園 の機能	平成 30 年 松戸市みどりの 基本計画策定に 伴うアンケート 調査	○ ① ②は考慮 (都市計画マス タープランの7 地域での順位を 記載)	○ ④は公園整備内 容の検討に活用
公園整備に 関する地域 要望	要望箇所がある場合は 記載	公園緑地課資料	○ 加点要素に活用	○
空白地域解 消に向けた 主な地域資 源	・公園機能を代替するこ どもの遊び場、親水広 場 ・1,000 m <sup>2</sup> 未満の都市公 園 ・統廃合や土地利用転換 が予定されている公共 用地 ・生産緑地 ・未整備の都市計画公園	公園緑地課資料	○ 空白地域がどの 程度解消できる か次第で点数化 公有地の場合は 加点要素に活用	○
公園整備に あたり連携 可能な地域 資源	保育園・幼稚園、福祉施 設、小学校、児童館、公民 館や町会施設など	令和3年度都市 計画基礎調査	-	○ 公園設置候補地 の近くにある場 合に、連携可能 な公園機能の検 討に活用

### (3) 公園空白地域の主な特徴

ここまでカルテで示してきた公園空白地域の主な特徴を、代表的な図面により示す。

#### ■都市計画マスタープランの7地域と公園空白地域

- ・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結果（P. 35、36 参照）において、近所の公園の数が足りているといった回答が多い地域ほど、都市計画マスタープラン地域に対する公園空白地域の割合が少ない傾向にある。
- ・公園の数が足りていないという回答が最も多い「東部地域」は、居住誘導区域内に対する公園空白地域の割合が7地域の中で最も高いことから、公園が少ないと感じる地域住民が多いことが伺える。

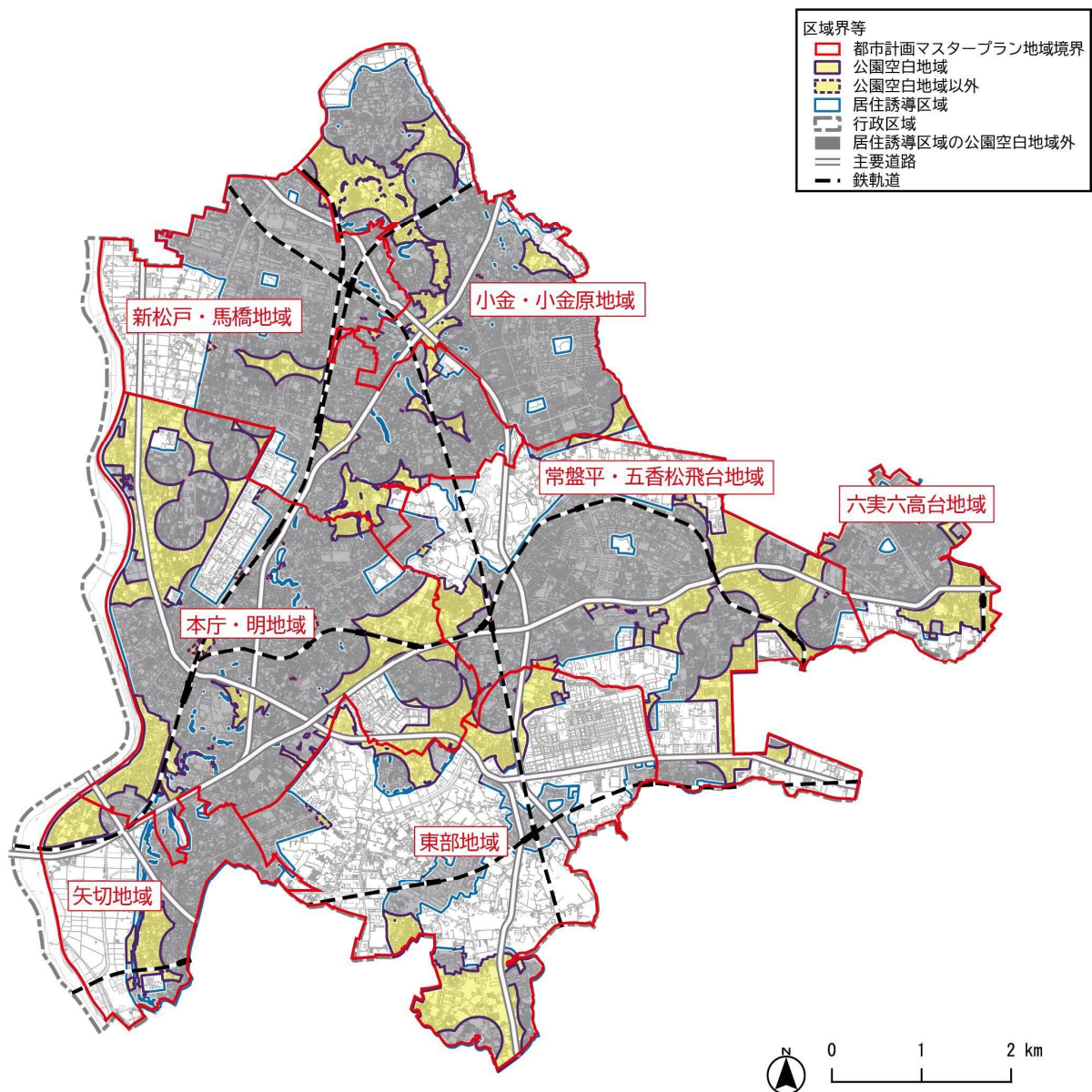


図 都市計画マスタープラン7地域と公園空白地域の分布

## ■道路ネットワークや建築物の築年数

- ・道路ネットワークや道路幅員に着目すると、公園空白地域は幅員 6 m 未満の道路が目立つ地域が多く、行き止まり道路が多く、農地が多く道路が少ないなど、道路ネットワークが不十分な地域が多い傾向にある。
- ・建築物の築年数に着目すると、築 44 年以上の旧耐震基準の建築物が複数見られるため、市街地化された時期が早い地域であることも考えられる。

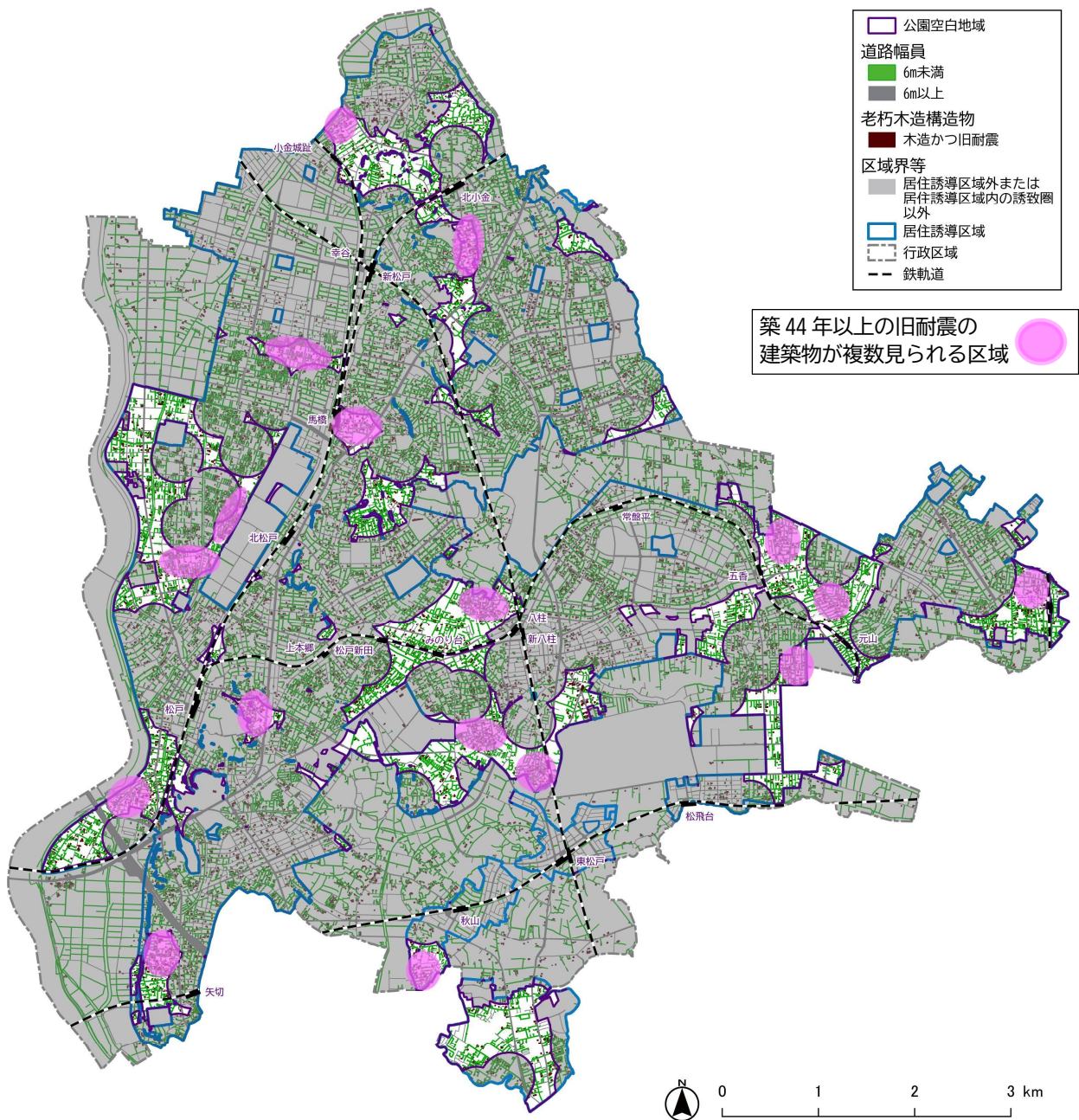


図 公園空白地域と幅員 6 m 未満の道路、築 44 年以上の旧耐震建築物

## ■土地利用現況

- ・土地利用現況に着目すると、公園空白地域は、住宅地が主体の地域か、住農混在の地域に大別される。
- ・住宅地が主体の地域は、前述の建築物の築年数と合わせて見ると、市街地化の時期が早い地域が多い傾向にある。
- ・住農混在の地域は、幹線道路の后背地になっている地域が多く、本市の住宅地としての利便性や幹線道路に近い利便性等を活かして、農地の宅地化が進行している地域と考えられる。

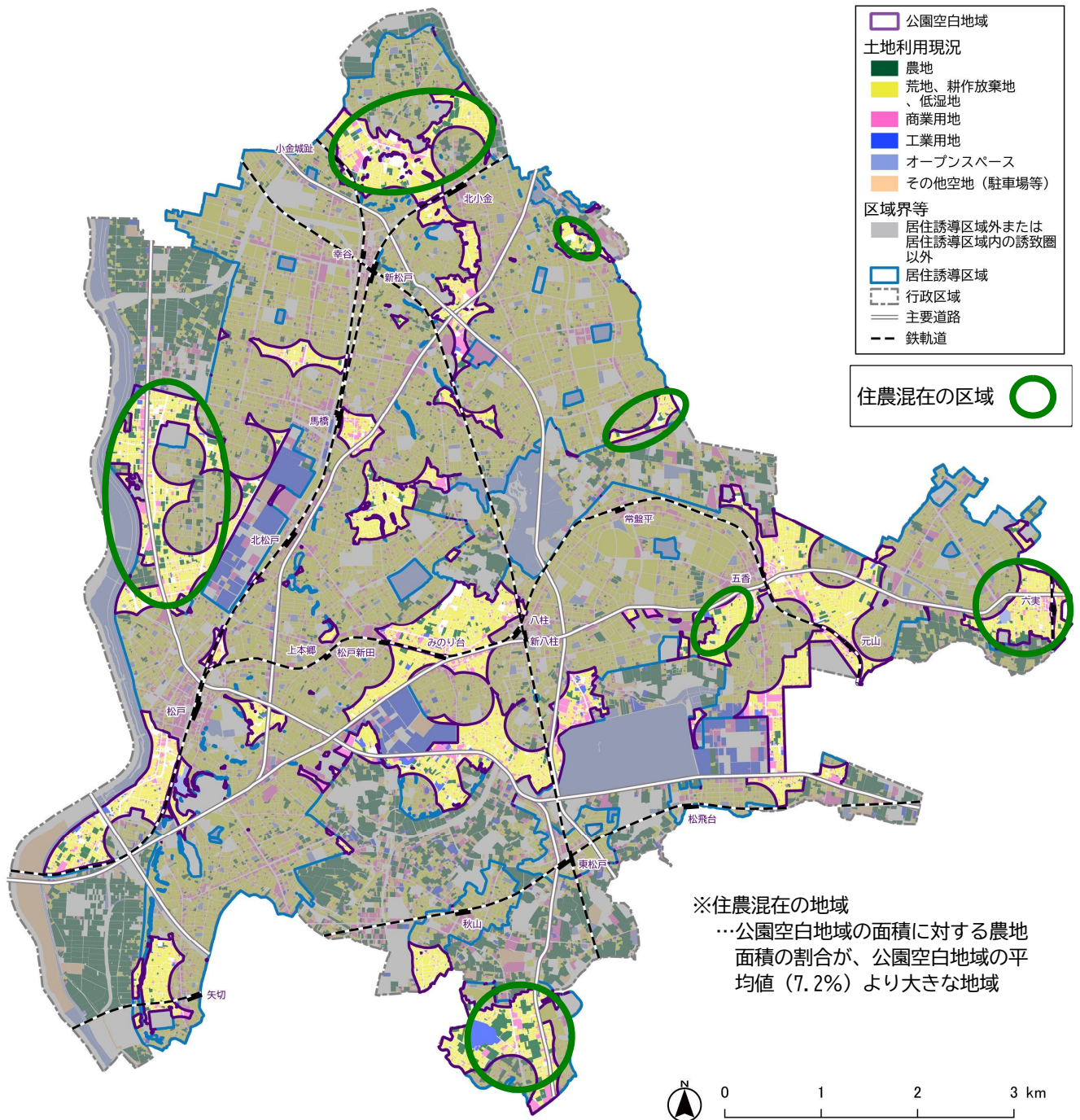


図 公園空白地域と土地利用現況

## ■消防活動に支障のある地域

- ・消防活動に支障のある地域として、連続した幅員6m以上の道路から、消防車のホースの届く距離である140m以遠の地域に着目すると、前述のとおり、公園空白地域には幅員6m未満の道路が多い地域や道路ネットワークが十分でない地域が多いため、消防活動に支障のある地域が多く、防災上の問題を抱えていると言える。
- ・消防活動に支障のある地域の多くは、土地利用現況と合わせて見ると、住農混在の地域に多く見られ、そもそも道路ネットワークが十分でないまま宅地化が進行したことが原因であると考えられる。

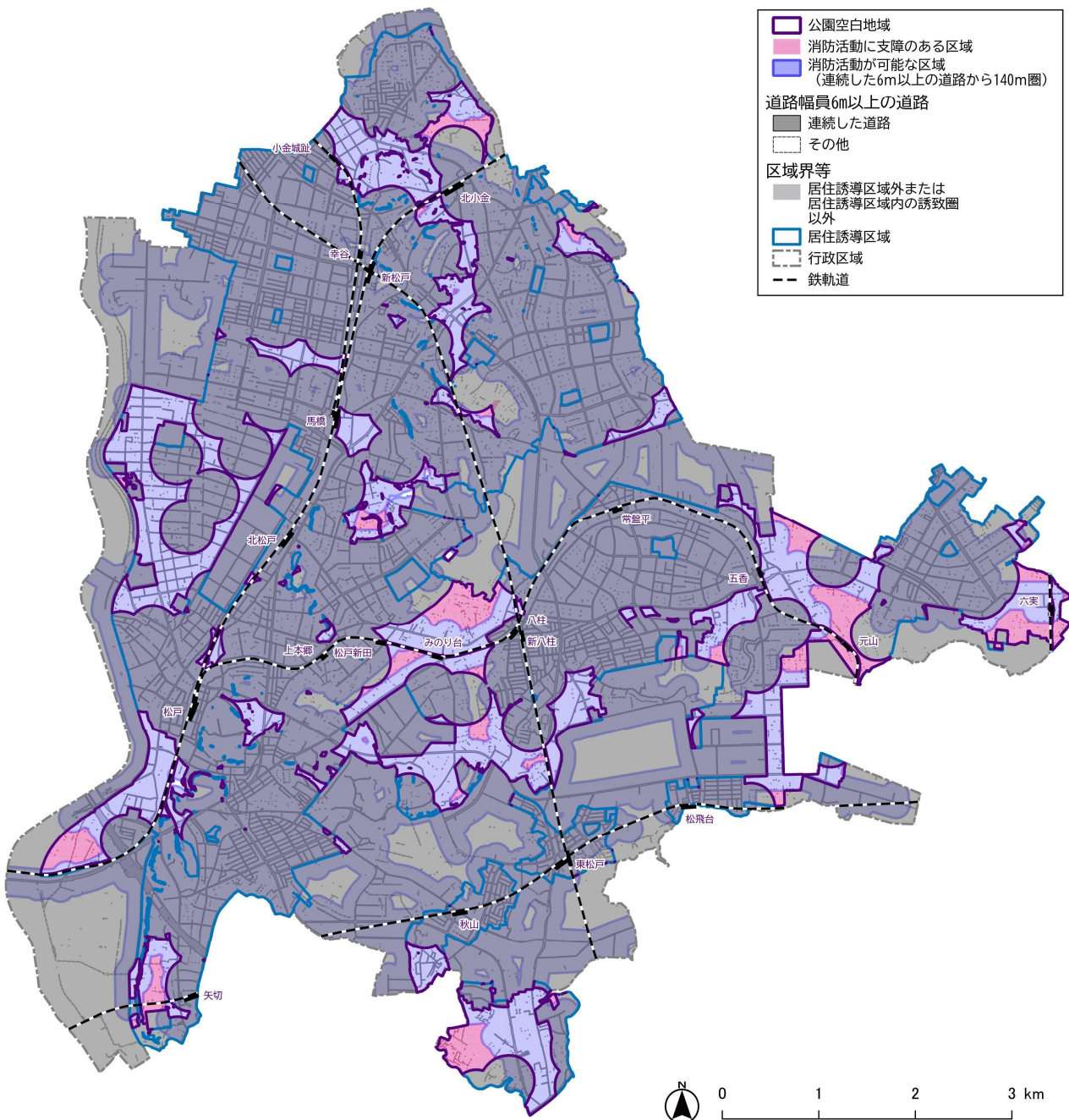


図 公園空白地域と消防活動に支障のある地域

## ■人口増減

- ・人口増減に着目すると、人口が増加している地域は、住農混在の地域が多く、農地の宅地化により人口が増加していると考えられる。
- ・人口が減少している地域は、築44年以上の木造建築物が立地する地域に多く、市街化の時期が早かったが建築物の更新が進まないこと、少子高齢化や子育て世代の減少による世帯規模の低下等によって、人口が減少していると考えられる。

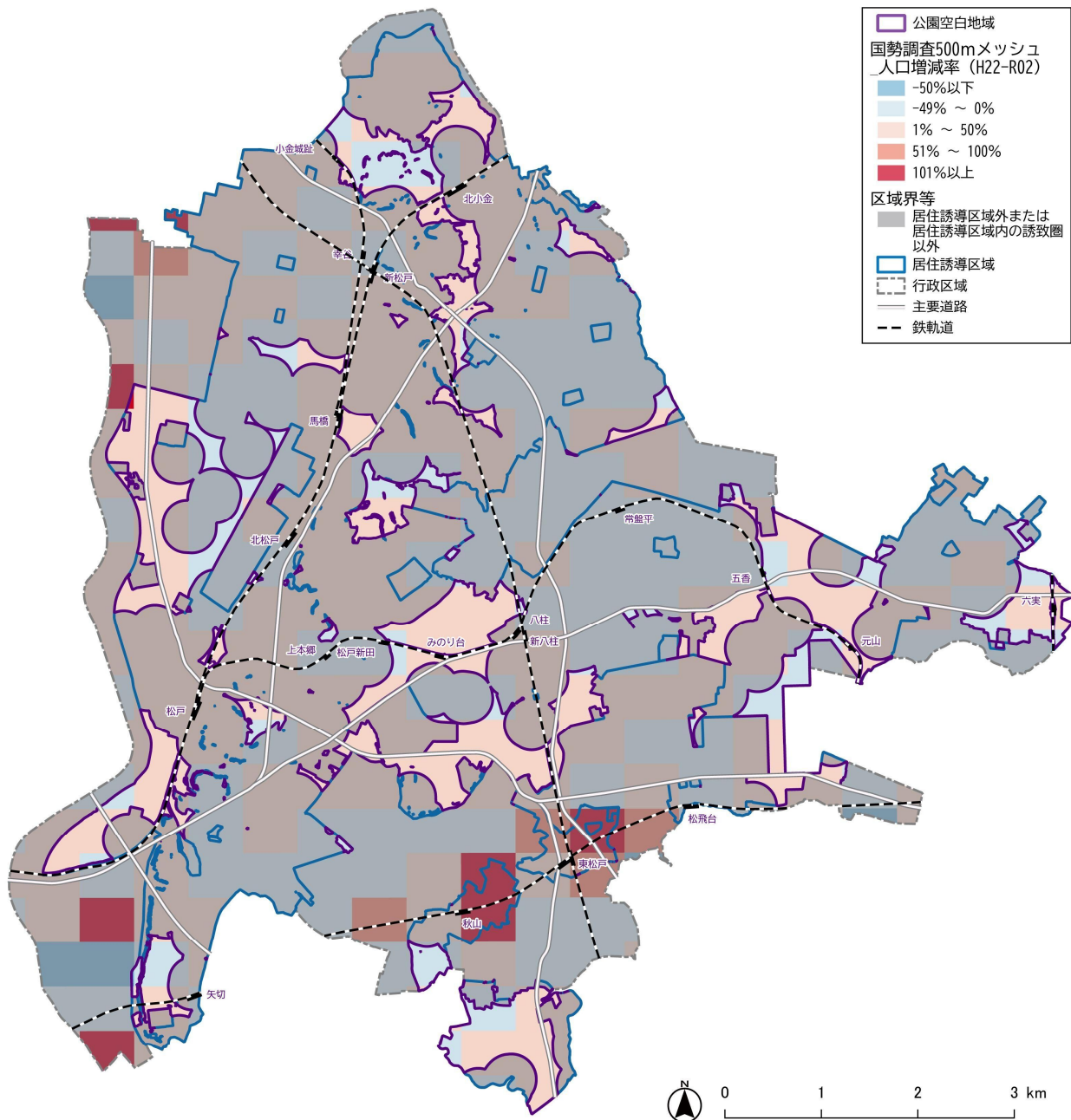


図 公園空白地域と人口増減（平成22年⇒令和2年）

## ■年少人口

- ・年少人口の分布に着目すると、公園空白地域では全体的に 201～400 人以下の地域が多く、みのり台駅周辺、元山駅周辺、高塚新田周辺等では 401～600 人以下と年少人口の多い地域が見られる。
- ・年少人口が 201 人以上の地域は人口が増加している地域であり、子育て世帯の増加等で子ども向けの公園の必要性が高いと考えられる。

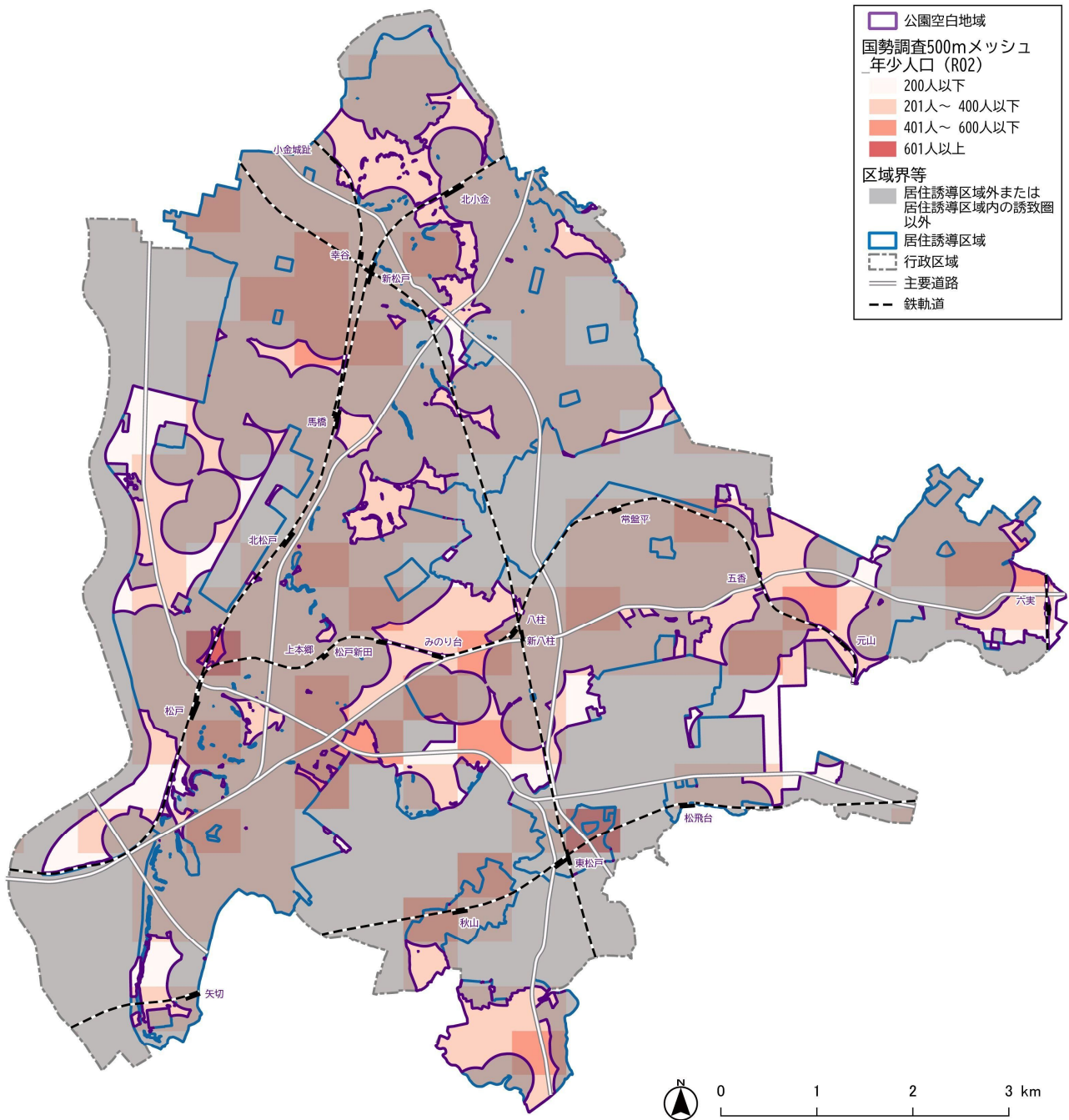


図 公園空白地域と年少人口の分布（令和2年）

## ■ 1人あたりの公園面積

- ・ 1人あたりの公園面積に着目すると、一部を除いて、人口が増加している地域・減少している地域に関わらず、公園空白地域における1人あたりの公園面積は低い現状である。
- ・ 人口が減少している住宅密集地域においては、元々の人口密度が高いために1人あたりの公園面積が低くなっていると考えられるため、公園整備の必要性が高い。

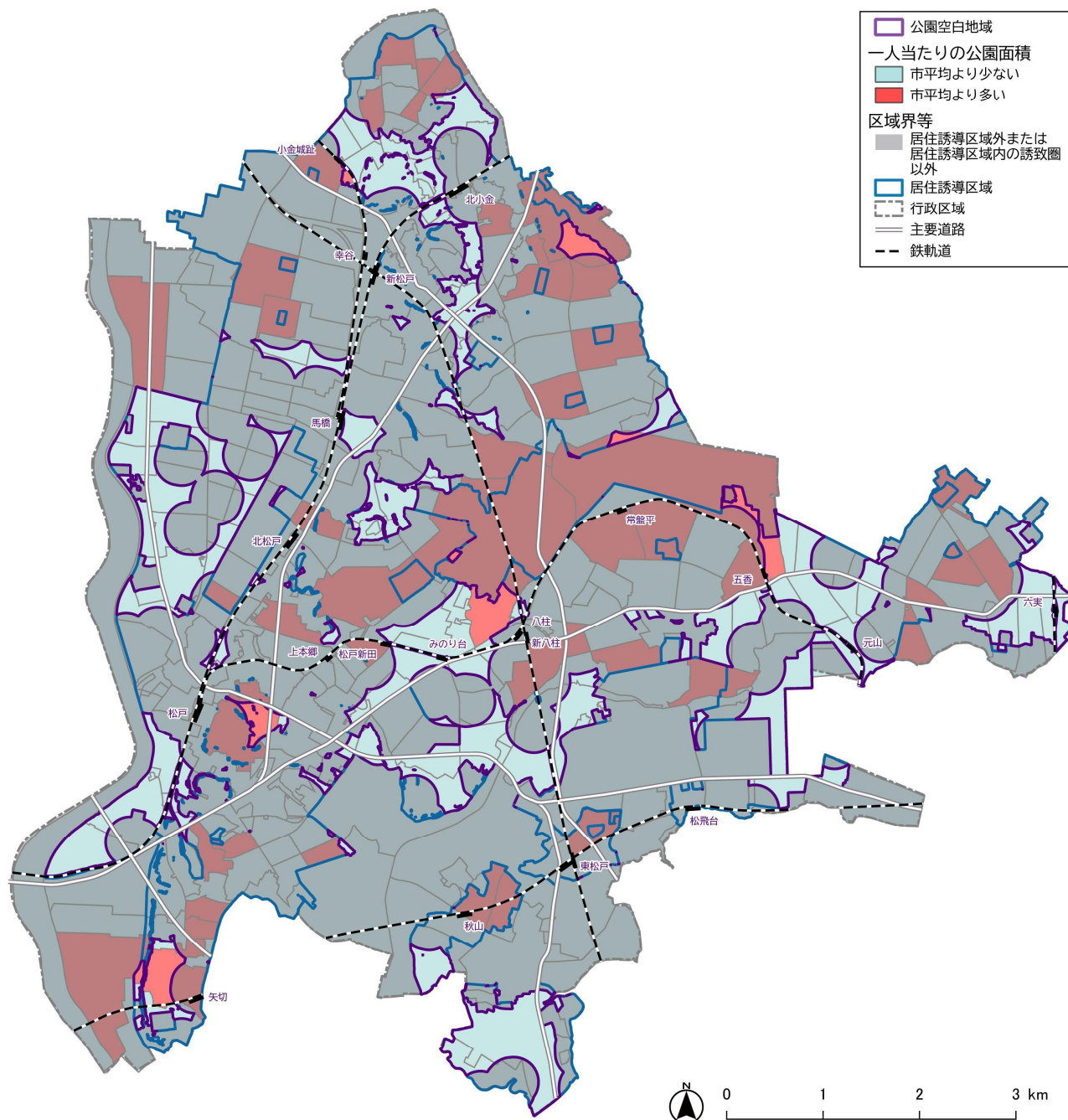


図 公園空白地域と、小地域毎の1人あたり公園面積

#### (4) 公園空白地域の主な課題

(3) 公園空白地域の主な特徴より抽出した、公園空白地域における主な課題を以下に示す。

##### ●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、公園整備の必要性があると考えられる。

⇒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。

##### ●農地の宅地化により人口が増加する地域では、年少人口が多く、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。

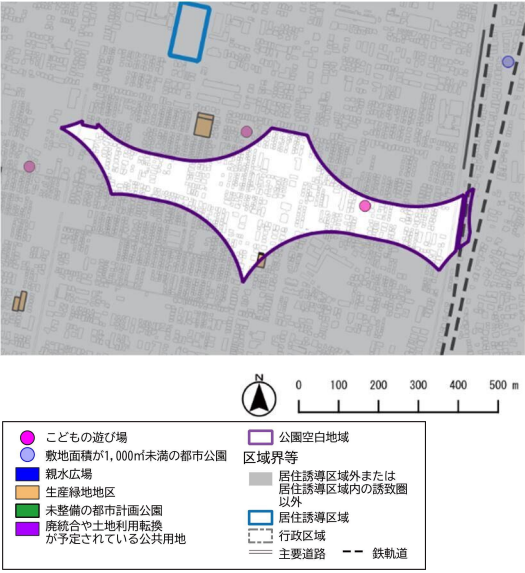
## (5) 公園空白地域カルテ

16箇所ある公園空白地域の特性を、公園空白地域カルテにより、以下のとおり示す。

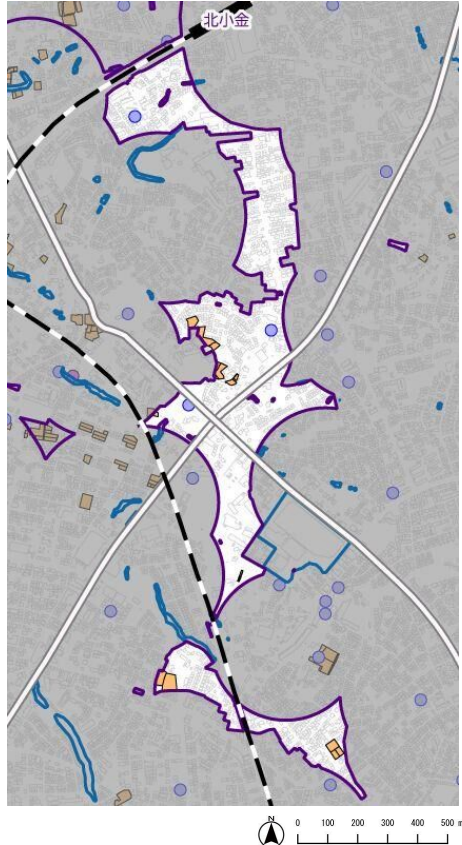
地域名	①小金北地域
面積 (ha)	84.5ha
空白地域の図	<p>都市計画基礎調査_土地利用現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農地</li> <li>山林</li> <li>住宅用地</li> <li>商業用地</li> <li>工業用地</li> <li>オープンスペース</li> <li>その他空地（駐車場等）</li> </ul> <p>公園空白地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園空白地域</li> <li>居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外</li> </ul> <p>区域界等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>行政区</li> <li>居住誘導区域</li> <li>主要道路</li> <li>鉄軌道</li> </ul>
類型	駅周辺型、住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域
都市計画マスタープラン 地域区分	小金・小金原地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 84.5ha のうち、市平均を上回る地区（大金平5丁目、東平賀）が 22.7ha（地域面積の 26.9%）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 84.5ha のうち、市平均を上回る地区（平賀、大金平1・2・5丁目、横須賀1丁目）が 33.5ha（地域面積の 39.6%）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>・高齢者人口比率は平賀地区、大金平3～5丁目地区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>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平賀では、都市基盤整備が不十分なまま農地の宅地化が進行しており、幅員6m未満の道路が多く、大金平では、築44年以上経過した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 [10.4ha（地域面積の 12.3%）] は、東平賀全域・平賀南部地区に存在している。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所の不足地域 [19.5ha (地域面積の 23.1%)] は、東平賀・大谷口・大金平3～5丁目地区に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> <li>・寺社や樹林地、旧小金宿のまち並みなどの歴史的資源や自然的資源を生かした魅力の向上</li> <li>・北小金駅北口の交通広場の整備等による、交通結節機能の強化と、本土寺の玄関口にふさわしい景観の誘導や賑わいづくり</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大金平3～5丁目地区全域に浸水深3m以上5m未満の洪水浸水想定区域が存在している。</li> <li>・大金平1丁目と殿平賀の境に土砂災害警戒区域等が存在している。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：18.0% (7地域中5位)</li> <li>・公園の不足感：40.0% (<b>7地域中3位</b>)</li> <li>・公園の広さが十分でない：40.0% (7地域中4位)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 56.0% (7地域中5位)</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大金平3丁目の子どもの広場がなくなってしまったため、大金平に公園を作してほしい。(近隣住民)</li> <li>・大金平地区に多くの子どもが通学・通園しているが、公園が存在していないため、地区内に公園を設置してほしい。(大金平2丁目町会、大金平4丁目町会)</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に11件、空白地域周辺に4件立地している。</li> <li>・空白地域内及び周辺は、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</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1件)</li> <li>・小学校・児童館：1件 (空白地域周辺に市立殿平賀小学校)</li> <li>・福祉施設：6件 (空白地域周辺に1件)</li> </ul>

地域名	②馬橋西地域
面積 (ha)	15.3ha
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> <li>鉄軌道</li> </ul> <p>0 100 200 300 400 500 m</p>
類型	住宅密集型
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
都市計画マスタープラン 地域区分	新松戸・馬橋地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率及び年少人口比率は、地域面積 15.3ha のうち、市平均を上回る地区 (西馬橋1丁目等) が、5.6ha (地域面積の 36.6%) 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>・高齢者人口比率は、西馬橋2・3丁目地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・袋小路はあるものの、幅員6m未満の道路は少ない。</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と避難場所の不足地域は存在していない。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造建築物が立ち並び、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が求められる。</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全域が浸水深3m以上～10m未満の洪水浸水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><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：15.0% (7地域中7位)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園の不足感：24.0%（7地域中7位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：28.0%（7地域中7位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満54.0%（7地域中6位）</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遊び場や防災避難所等に資するこどもの遊び場が3箇所あるが、廃止や縮小の可能性もあるため、借地である場合は買収を検討してほしい。（寿町会）</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件、空白地域周辺に2件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内及び周辺には立地していない。</li> <li>・空白地域内及び周辺は、ある程度のまとまった生産緑地は存在していない。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</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：1件（空白地域周辺に2件）</li> <li>・小学校・児童館：0件（空白地域周辺に市立馬橋小学校）</li> <li>・福祉施設：0件</li> </ul>

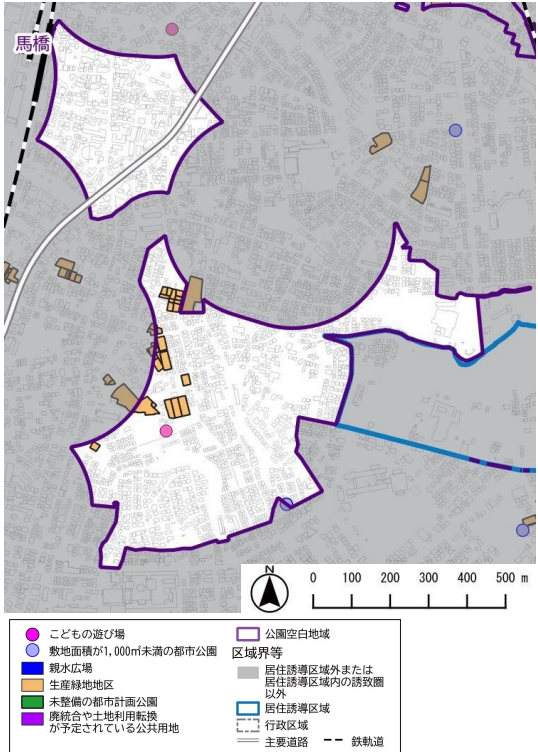
地域名	③ 小金南・八ヶ崎地域
面積 (ha)	48.0ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住農混在型、住商混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域
都市計画マスタープラン地域区分	小金・小金原地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 48.0ha のうち、市平均を下回る地区（小金、小金上総町、八ヶ崎三丁目等）が、21.9ha（地域面積の 45.6%）に留まることから、地区全域では市平均を上回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 48.0ha のうち、市平均を上回る地区（ニツ木、幸谷等）が、18.8ha（地域面積の 39.2%）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>・高齢者人口比率は、主に八ヶ崎 2・3 丁目地区、小金上総町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>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員 6 m 未満の道路や袋小路が、地区全域で多い。</li> <li>・旧耐震基準の木造建築物が複数存在している。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防活動に支障のある区域 [2.7ha (地域面積の 5.6%)] は、南側の八ヶ崎等の一部地区に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [4.0ha (地域面積の 8.3%)] は、地域南側にわずかに存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> <li>・寺社や樹林地、旧小金宿のまち並みなどの歴史的資源や自然的資源を生かした魅力の向上</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水区域は存在していない。</li> <li>・小金消防署入口交差点の周辺に土砂災害警戒区域等がわずかに存在している。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：18.0% (7地域中5位)</li> <li>・公園の不足感：40.0% (<b>7地域中3位</b>)</li> <li>・公園の広さが十分でない：40.0% (7地域中4位)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 56.0% (7地域中5位)</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内及び周辺には立地していない。</li> <li>・1,000 m<sup>2</sup>未満の都市公園は空白地域内に3件、空白地域周辺に6件立地している。</li> <li>・空白地域内にはある程度のまとまった生産緑地が点在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</li> <li>・空白地域 (小金南地域) のすぐ西側に、ボランティア団体による保全活動が行われている特別緑地保全地区 (民有地) がある。</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：1件 (空白地域周辺に1件)</li> <li>・小学校・児童館：0件 (空白地域周辺に市立小金小学校)</li> <li>・福祉施設：1件 (空白地域周辺に3件)</li> </ul>

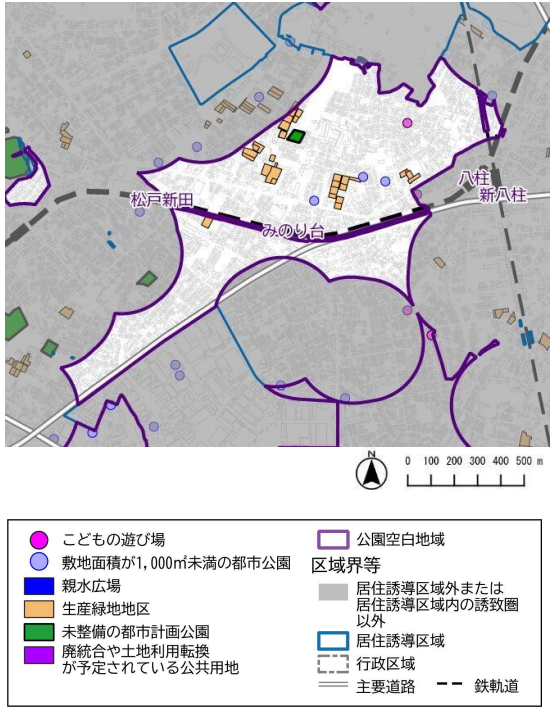
地域名	④古ヶ崎・栄町地域
面積 (ha)	136.1ha
空白地域の図	
類型	住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域
都市計画マスタープラン 地域区分	本庁・明地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 136.1ha のうち、市平均を上回る地区 (栄町西2～5丁目、古ヶ崎、古ヶ崎1・3丁目) が、59.6ha (地域面積の43.8%) に留まることから、地区全域では市平均を下回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 136.1ha のうち、市平均を下回る地区 (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>

<p>地域の課題</p>	<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 (地域面積の0.6%)] は、古ヶ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><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></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>
<p>災害危険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域全域が浸水深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>
<p>公園に関する 市民意向</p>	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></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>
<p>公園整備に関する 地域要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・古ヶ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>・栄町西地域には公園が無いので、公園をつくってほしい。(近隣住民多数)</li> <li>・旧古ヶ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。(古ヶ崎本田連合町会)</li> </ul>
<p>空白地域解消 に向けた主な 地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件、空白地域周辺に1件立地している。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・未整備の都市計画公園については、地域南側に古ヶ崎第1公園が計画されている。</li> <li>・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、地域南側に古ヶ崎浄水場跡が立地している。</li> </ul>
<p>公園整備にあ たり連携可能 な地域資源</p>	<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ヶ崎小学校、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>

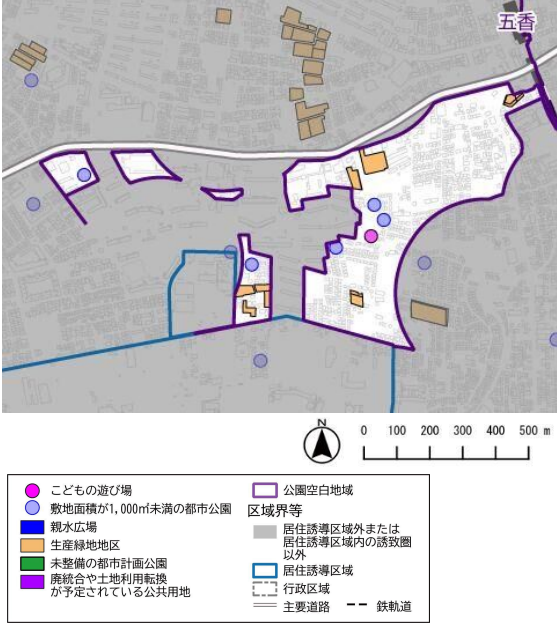
地域名	⑤ 馬橋東・明地域
面積 (ha)	48.9ha
空白地域の図	
類型	駅周辺型、住宅密集型
用途地域	第一種低層住居専用地域、近隣商業地域、第一種住居地域
都市計画マスタープラン 地域区分	新松戸・馬橋地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 48.9ha のうち、市平均を下回る地区（馬橋、八ヶ崎6丁目）が、15.3ha（地域面積の 31.3%）に留まることから、地区全域では市平均を上回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 48.9ha のうち、市平均を下回る地区（馬橋、上本郷の一部）が、18.8ha（地域面積の 38.4%）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、八ヶ崎6丁目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>

<p>地域の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員6m未満の道路が馬橋駅東側に多く、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 [6.5ha (地域面積の13.3%)] は、上本郷地区に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [3.0ha (地域面積の6.1%)] は、上本郷地区にわずかに存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>
<p>災害危険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・馬橋地区の西側に浸水深3m以上5m未満、それ以外の馬橋地区とそれ以外の一部箇所が浸水深0.5m以上3m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、上本郷に多数、中和倉の一部等の斜面林の周辺に存在している。</li> </ul>
<p>公園に関する市民意向</p>	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：15.0% (7地域中7位)</li> <li>・公園の不足感：24.0% (7地域中7位)</li> <li>・公園の広さが十分でない：28.0% (7地域中7位)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満54.0% (7地域中6位)</li> </ul>
<p>公園整備に関する地域要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町会用の倉庫置場やお祭り用の場所がなく、個人所有の土地を借りていたが諸事情により返還することとなった。一町会に1つ公園を整備してほしい。(松郷町会)</li> </ul>
<p>空白地域解消に向けた主な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に1件立地している。</li> <li>・空白地域内には、ある程度のまとまった生産緑地が多数存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</li> </ul> 
<p>公園整備にあたり連携可能な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園・幼稚園：1件 (空白地域周辺に2件)</li> <li>・小学校・児童館：0件 (空白地域周辺に市立上本郷小学校)</li> <li>・福祉施設：2件 (空白地域周辺に1件)</li> </ul>

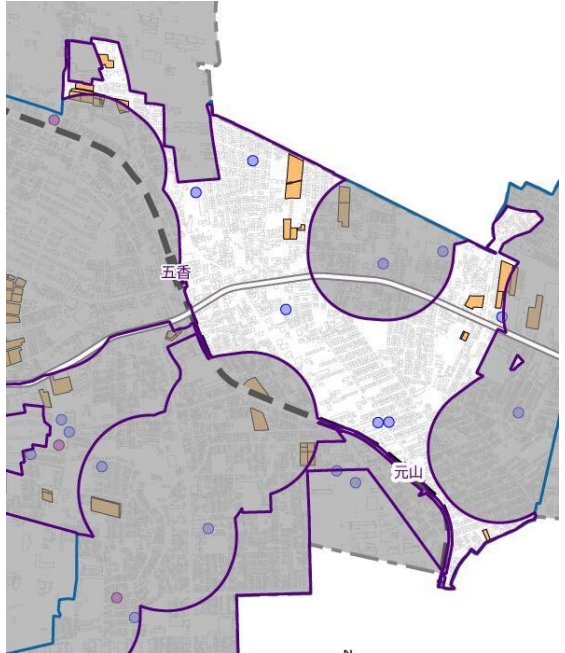
地域名	⑥松戸新田・稔台地域
面積 (ha)	95.9ha
空白地域の図	<p>都市計画基礎調査_土地利用現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農地</li> <li>山林</li> <li>住宅用地</li> <li>商業用地</li> <li>工業用地</li> <li>オープンスペース</li> <li>その他空地 (駐車場等)</li> </ul> <p>公園空白地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園空白地域</li> <li>居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外</li> </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> <li>鉄軌道</li> </ul> <p>0 100 200 300 400 500 m</p>
類型	駅周辺型、住宅密集型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域
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 95.9ha のうち、市平均を上回る地区 (千駄堀や松戸新田の一部等) が、19.6ha (地域面積の 20.4%) 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 95.9ha のうち、市平均を下回る地区 (千駄堀や稔台 1・8丁目等) が、42.8ha (地域面積の 44.6%) 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、千駄堀地区、稔台 8丁目地区、金ヶ作地区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>

<p>地域の課題</p>	<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>・千駄堀や稔台八丁目には避難場所の不足地域が存在している。</li> <li>・消防活動に支障のある区域 [31.0ha (地域面積の32.3%)] は、千駄堀をはじめとした松戸新田北側等の複数の地区に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [24.5ha (地域面積の25.5%)] は、地域の東側・西側地区に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>
<p>災害危険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
<p>公園に関する 市民意向</p>	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：42.0% (<b>7地域中1位</b>)</li> <li>・公園の不足感：43.0% (<b>7地域中2位</b>)</li> <li>・公園の広さが十分でない：50.0% (<b>7地域中2位</b>)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満62.0% (<b>7地域中2位</b>)</li> </ul>
<p>公園整備に関する 地域要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>
<p>空白地域解消 に向けた主な 地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件、空白地域周辺に2件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に3件、空白地域周辺に8件立地している。</li> <li>・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。</li> <li>・未整備の都市計画公園については、地域北側に大作公園が計画されている。</li> <li>・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、存在していない。</li> <li>・空白地域内に、ボランティア団体による保全活動が行われている樹林地(民有地)がある。</li> </ul> 
<p>公園整備にあ たり連携可能 な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園・幼稚園：3件 (空白地域周辺に1件)</li> <li>・小学校・児童館：0件 (空白地域周辺に市立寒風台小学校)</li> <li>・福祉施設：2件 (空白地域周辺に0件)</li> </ul>

地域名	⑦五香西地域
面積 (ha)	31.3ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域
都市計画マスタープラン 地域区分	常盤平・五香松飛台地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 31.3ha のうち、市平均を下回る地区（牧の原、五香西1丁目）が、4.5ha（地域面積の 14.3%）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>・年少人口比率は、地域面積 31.3ha のうち、市平均を下回る地区（牧の原、五香西1丁目）が、4.5ha（地域面積の 14.3%）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、五香西3・6丁目地区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>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員 6 m 未満の道路の周辺に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 [3.7ha（地域面積の 11.8%）] は、全体的には少ないが、南西側の一部に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [6.2ha（地域面積の 19.8%）] は、面積は小さいが、中央部に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存商店街の建物更新と商業機能の維持・充実</li> <li>・駅西側の交差点改良（食い違い十字路）</li> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>

災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：16.0%（7地域中6位）</li> <li>・公園の不足感：36.0%（7地域中4位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：39.0%（7地域中5位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 47.0%（7地域中7位）</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に5件、空白地域周辺に3件立地している。</li> <li>・空白地域内及び周辺には、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</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：0件（空白地域周辺には2件）</li> <li>・小学校・児童館：0件（空白地域周辺には1件）</li> <li>・福祉施設：0件（空白地域周辺には4件）</li> </ul>

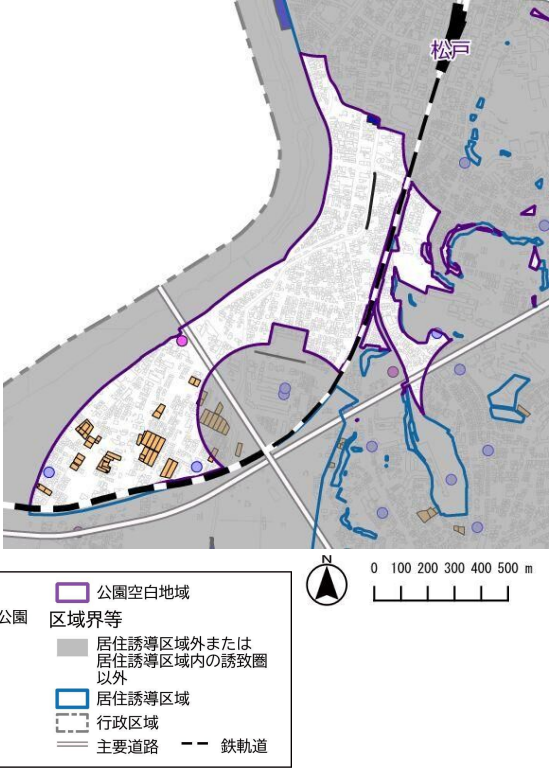
地域名	⑧五香地域
面積 (ha)	85.9ha
空白地域の図	<p>都市計画基礎調査_土地利用現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農地</li> <li>山林</li> <li>住宅用地</li> <li>商業用地</li> <li>工業用地</li> <li>オープンスペース</li> <li>その他空地（駐車場等）</li> </ul> <p>公園空白地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園空白地域</li> <li>居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外</li> </ul> <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> <li>鉄軌道</li> </ul>
類型	住宅密集型、住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、近隣商業地域
都市計画マスタープラン 地域区分	常盤平・五香松飛台地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 85.9ha のうち、市平均を上回る地区（五香 5・6 丁目、五香南 2・3 丁目、六高台西）が、42.2ha（地域面積の 49.1%）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 85.9ha のうち、市平均を下回る地区（五香南 2・3 丁目、五香 6 丁目、金ヶ作等）が、34.5ha（地域面積の 40.2%）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、五香 7 丁目地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>

<p>地域の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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 [30.3ha (地域面積の 35.3%)] は、南側の五香南のほぼ全域、五香2～4・6・7丁目の一部の地区と全体的に多く存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [16.9ha (地域面積の 19.6%)] は、地域北側の一部に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園整備や敷地内の緑化、狭あい道路の拡幅や交通安全対策などによる住環境の改善</li> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>														
<p>災害危険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>														
<p>公園に関する市民意向</p>	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：16.0% (7地域中6位)</li> <li>・公園の不足感：36.0% (7地域中4位)</li> <li>・公園の広さが十分でない：39.0% (7地域中5位)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 47.0% (7地域中7位)</li> </ul>														
<p>公園整備に関する地域要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>														
<p>空白地域解消に向けた主な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内及び周辺には立地していない。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に6件、空白地域周辺に2件立地している。</li> <li>・空白地域周辺も含め、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</li> </ul>  <table border="1" data-bbox="419 1641 842 1787"> <tr> <td>● こどもの遊び場</td> <td>□ 公園空白地域</td> </tr> <tr> <td>● 敷地面積が1,000㎡未満の都市公園</td> <td>□ 区域界等</td> </tr> <tr> <td>■ 親水広場</td> <td>■ 居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外</td> </tr> <tr> <td>■ 生産緑地地区</td> <td>■ 居住誘導区域</td> </tr> <tr> <td>■ 未整備の都市計画公園</td> <td>■ 行政区域</td> </tr> <tr> <td>■ 統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地</td> <td>— 主要道路</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- - 鉄軌道</td> </tr> </table>	● こどもの遊び場	□ 公園空白地域	● 敷地面積が1,000㎡未満の都市公園	□ 区域界等	■ 親水広場	■ 居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外	■ 生産緑地地区	■ 居住誘導区域	■ 未整備の都市計画公園	■ 行政区域	■ 統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地	— 主要道路		- - 鉄軌道
● こどもの遊び場	□ 公園空白地域														
● 敷地面積が1,000㎡未満の都市公園	□ 区域界等														
■ 親水広場	■ 居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外														
■ 生産緑地地区	■ 居住誘導区域														
■ 未整備の都市計画公園	■ 行政区域														
■ 統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地	— 主要道路														
	- - 鉄軌道														
<p>公園整備にあたり連携可能な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園・幼稚園：3件 (空白地域周辺には2件)</li> <li>・小学校・児童館：0件 (空白地域周辺には2件)</li> <li>・福祉施設：4件 (空白地域周辺には2件)</li> </ul>														

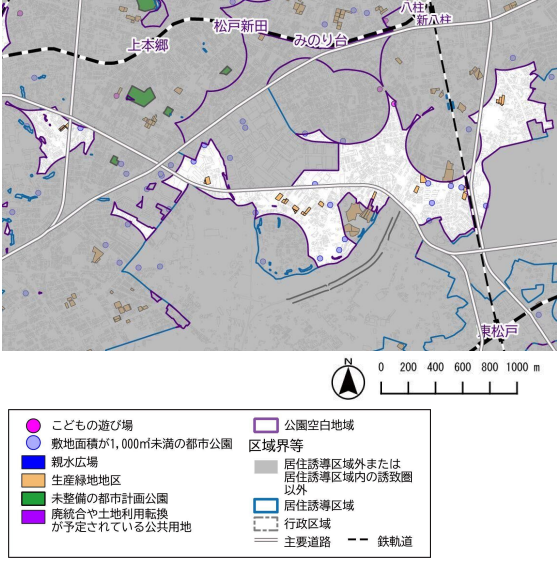
地域名	◎六実・六高台地域
面積 (ha)	49.6ha
空白地域の図	<p>都市計画基礎調査_土地利用現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>農地</li> <li>山林</li> <li>住宅用地</li> <li>商業用地</li> <li>工業用地</li> <li>オープンスペース</li> <li>その他空地（駐車場等）</li> </ul> <p>公園空白地域</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園空白地域</li> <li>居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外</li> </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> <li>鉄軌道</li> </ul>
類型	駅周辺型、住宅密集型
用途地域	第二種中高層住居専用地域、第一種低層住居専用地域、近隣商業地域、第一種住居地域
都市計画マスタープラン 地域区分	六実六高台地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 49.6ha のうち、市平均を上回る地区（六実1・3・4丁目）が、20.1ha（地域面積の 40.6%）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 49.6ha のうち、市平均を上回る地区（六実2・5丁目、六高台5丁目）が、20.1ha（地域面積の 40.6%）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>・高齢者人口比率は、六実5・6丁目、六高台5丁目地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>

<p>地域の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員6m未満の道路が多く、旧耐震基準の木造建築物が存在している。</li> <li>・消防活動に支障のある区域 [24.0ha (地域面積の48.5%)] は、全体的には多く、南側に位置する六実2～5丁目の南側と、北側に位置する六実6丁目の北側に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [11.3ha (地域面積の22.7%)] は、駅周辺や六実5丁目に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園整備や敷地内の緑化、狭あい道路の拡幅や交通安全対策などによる住環境の改善</li> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>
<p>災害危険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
<p>公園に関する 市民意向</p>	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：22.0% (7地域中3位)</li> <li>・公園の不足感：33.0% (7地域中6位)</li> <li>・公園の広さが十分でない：37.0% (7地域中6位)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 57.0% (7地域中4位)</li> </ul>
<p>公園整備に関する 地域要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・六実にある私有地を公共用地として使ってもらいたい。現在、会社・自宅建物が建っているが、市側の意向によっては更地にして貸すこともできる。</li> </ul>
<p>空白地域解消 に向けた主な 地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内及び周辺には立地していない。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に4件立地している。</li> <li>・空白地域内には、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</li> </ul> 
<p>公園整備にあたり連携可能な 地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園・幼稚園：0件 (空白地域周辺に1件)</li> <li>・小学校・児童館：0件 (空白地域周辺に1件)</li> <li>・福祉施設：2件 (空白地域周辺に1件)</li> </ul>

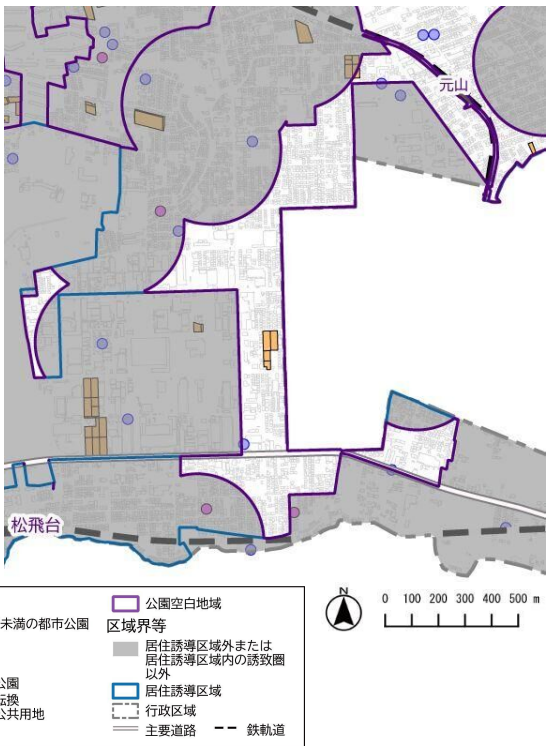
地域名	⑩松戸・小山地域
面積 (ha)	70.9ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住農混在型
用途地域	準工業地域、第一種住居地域、近隣商業地域
都市計画マスタープラン 地域区分	本庁・明地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 70.9ha のうち、市平均を上回る上矢切地区が、23.2ha (地域面積の 32.7%) に留まることから、地区全域では市平均を下回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 70.9ha のうち、市平均を上回る上矢切地区が、25.9ha (地域面積の 36.5%) 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>・高齢者人口比率は、地区全域で市平均を下回る。</li> </ul>

<p>地域の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員6m未満の道路が多く、旧耐震基準の木造建築物が存在している。</li> <li>・消防活動に支障のある区域 [15.7ha (地域面積の22.1%)] は、南側の上矢切地区のほぼ全域に広がり、全体の2割程度存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [19.8ha (地域面積の27.9%)] は、南側の上矢切地区のほぼ全域と北側の松戸地区の一部に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> <li>・江戸川・坂川等の自然的資源や、戸定邸、旧水戸街道沿いの歴史的資源を生かした魅力づくり</li> </ul>
<p>災害危険</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ほぼ全域で浸水深3m以上5m未満、北側の一部で浸水深0.5m以上3m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>
<p>公園に関する市民意向</p>	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：42.0% (<b>7地域中1位</b>)</li> <li>・公園の不足感：43.0% (<b>7地域中2位</b>)</li> <li>・公園の広さが十分でない：50.0% (<b>7地域中2位</b>)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満62.0% (<b>7地域中2位</b>)</li> </ul>
<p>公園整備に関する地域要望</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上矢切地区に中規模程度の公園を整備してほしい。</li> <li>・可能であれば土地を買い取ってほしい。</li> <li>・南部小近辺に子どもが遊べる公園がない。</li> </ul>
<p>空白地域解消に向けた主な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域内に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に3件立地している。</li> <li>・空白地域内及び周辺はともに、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</li> </ul> 
<p>公園整備にあたり連携可能な地域資源</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育園・幼稚園：1件</li> <li>・小学校・児童館：0件 (空白地域周辺に市立南部小学校)</li> <li>・福祉施設：2件</li> </ul>

地域名	⑪岩瀬・和名ヶ谷・河原塚地域
面積 (ha)	125.1ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域
都市計画マスタープラン 地域区分	東部地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 125.1ha のうち、市平均を下回る地区（稔台3丁目、岩瀬、松戸新田の一部等）が、32.2ha（地域面積の 25.7%）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>・年少人口比率は、地域面積 125.1ha のうち、市平均を下回る地区（岩瀬、稔台2丁目、日暮7丁目等）が、20.2ha（地域面積の 16.1%）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、稔台2・4丁目、日暮7丁目地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・稔台3丁目や河原塚等に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 [7.1ha（地域面積の 5.7%）] は、稔台3丁目、河原塚、和名ヶ谷の一部等に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [26.6ha（地域面積の 21.3%）] は、稔台、和名ヶ谷、河原塚、岩瀬の一部等に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>

災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域は存在していない。</li> <li>・土砂災害警戒区域等は、和名ヶ谷と岩瀬の一部に存在している。</li> </ul>
公園に関する 市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：19.0%（7地域中4位）</li> <li>・公園の不足感：55.0%（7地域中1位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：60.0%（7地域中1位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 64.0%（7地域中1位）</li> </ul>
公園整備に関する 地域要望	特になし
空白地域解消 に向けた主な 地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は、空白地域内に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に14件、空白地域周辺に13件立地している。</li> <li>・空白地域周辺に、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</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：0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稔台小学校、市立和名ヶ谷小学校）</li> <li>・福祉施設：4件（空白地域周辺には7件）</li> </ul>

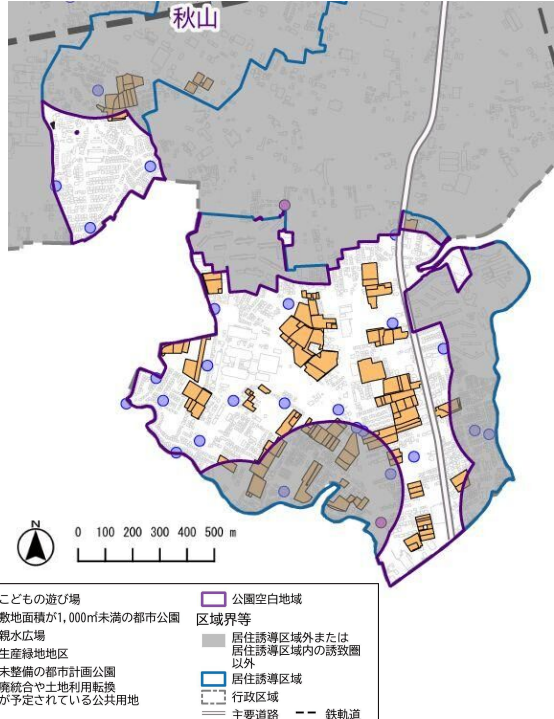
地域名	⑫松飛台地域
面積 (ha)	57.5ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住商工混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域
都市計画マスタープラン 地域区分	常盤平・五香松飛台地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地区全域で市平均を下回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 57.5ha のうち、市平均を下回る地区（五香南1丁目、串崎新田）が、12.2ha（地域面積の 21.2%）に留まることから、地区全域では市平均を上回っている。</li> <li>・高齢者人口比率は、五香南1丁目地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <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 [14.2ha（地域面積の 24.7%）] は、松飛台北側・南側、五香南1丁目が存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [21.2ha（地域面積の 36.9%）] は、松飛台南側、串崎新田地区に存在している。</li> </ul>

	<p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>緑が少ないと感じる：16.0%（7地域中6位）</li> <li>公園の不足感：36.0%（7地域中4位）</li> <li>公園の広さが十分でない：39.0%（7地域中5位）</li> <li>公園の利用頻度：月1回未満 47.0%（7地域中7位）</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>特になし</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>こどもの遊び場は空白地域周辺に2件立地している。</li> <li>1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に3件、空白地域周辺に5件立地している。</li> <li>空白地域内及び周辺には、ある程度のまとまった生産緑地が存在している。</li> <li>未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</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：0件</li> <li>小学校・児童館：0件（空白地域周辺に市立松飛台第二小学校）</li> <li>福祉施設：1件（空白地域周辺に1件）</li> </ul>

地域名	⑬矢切地域
面積 (ha)	28.7ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型
用途地域	第一種低層住居専用地域
都市計画マスタープラン 地域区分	矢切地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地域面積 28.7ha のうち、市平均を上回る地区（栗山、中矢切）が、10.6ha（地域面積の 36.9%）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 28.7ha のうち、市平均を上回る中矢切地区が、2.4ha（地域面積の 8.3%）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>・高齢者人口比率は、栗山地区、中矢切地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幅員 6 m 未満の道路が多く、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は、地域中央部に大きく存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域は、地域南側半分の地区に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> <li>・斜面林の保全</li> <li>・都市計画道路の整備による歩道空間の拡張</li> </ul>

災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側の一部が浸水深 0.5m以上3m未満の洪水浸水想定区域に指定されている。</li> <li>・西側の南北に結ぶように土砂災害警戒区域等に指定されている。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：26.0%（7地域中2位）</li> <li>・公園の不足感：34.0%（7地域中5位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：47.0%（7地域中3位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満60.0%（7地域中3位）</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栗山浄水場跡地の一部を公園として整備してほしい。（近隣住民）</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域周辺に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に2件立地している。</li> <li>・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。</li> <li>・未整備の都市計画公園については、地域北側に坂上公園が計画されている。</li> <li>・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、存在していない。</li> </ul> <div data-bbox="906 645 1433 1400"> </div>
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：1件</li> <li>・小学校・児童館：0件（空白地域周辺に市立矢切小学校）</li> <li>・福祉施設：1件（空白地域周辺に1件）</li> </ul>

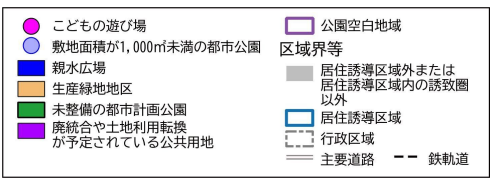
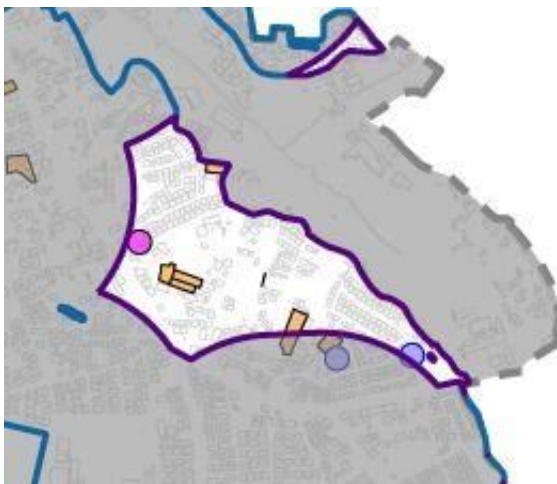
地域名	⑭高塚新田・秋山地域
面積 (ha)	90.4ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準工業地域
都市計画マスタープラン 地域区分	東部地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地区全域で市平均を上回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 90.4ha のうち、市平均を下回る地区（高塚新田の一部）が、14.1ha（地域面積の 15.6%）に留まることから、地区全域では市平均を上回っている。</li> <li>・高齢者人口比率は、秋山地区では市平均を下回り、それ以外の地区では市平均を上回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <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 [21.0ha（地域面積の 23.2%）] は、高塚新田西側に大きく存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [52.8ha（地域面積の 58.3%）] は、北側の秋山地区のほぼ全域、南側の高塚新田南側一体の地区に存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> <li>・生産緑地制度の活用などによる観光梨園の保全</li> <li>・公園整備や敷地内の緑化、狭あい道路の拡幅や交通安全対策などによる住環境の改善</li> </ul>

災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
公園に関する市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：19.0%（7地域中4位）</li> <li>・公園の不足感：55.0%（7地域中1位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：60.0%（7地域中1位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 64.0%（7地域中1位）</li> </ul>
公園整備に関する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</li> </ul>
空白地域解消に向けた主な地域資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>・こどもの遊び場は空白地域周辺に1件立地している。</li> <li>・1,000㎡未満の都市公園は空白地域内に16件、空白地域周辺に3件立地している。</li> <li>・空白地域内及び周辺はともに、ある程度のまとまった生産緑地が複数存在している。</li> <li>・未整備の都市計画公園や、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、存在していない。</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：1件（空白地域周辺に1件）</li> <li>・小学校・児童館：0件（空白地域周辺に梨香台小学校）</li> <li>・福祉施設：0件（空白地域周辺に4件）</li> </ul>

地域名	⑮根木内地域
面積 (ha)	10.5ha
空白地域の図	
類型	住宅密集型、住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域
都市計画マスタープラン 地域区分	小金・小金原地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地区全域で市平均を上回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地区全域で市平均を下回っている。</li> <li>・高齢者人口比率は、地区全域で市平均を下回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防活動に支障のある区域 [2.0ha (地域面積の 19.0%)] は、地域北側に存在している。</li> <li>・避難場所の不足地域 [0.4ha (地域面積の 3.8%)] は、地域北側にわずかに存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
公園に関する 市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：18.0% (7地域中5位)</li> <li>・公園の不足感：40.0% (<b>7地域中3位</b>)</li> <li>・公園の広さが十分でない：40.0% (7地域中4位)</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 56.0% (7地域中5位)</li> </ul>
公園整備に関する 地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</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1件立地している。
- ・ 1,000 m<sup>2</sup>未満の都市公園は空白地域内に1件、空白地域周辺に1件立地している。
- ・ 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や、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、存在していない。



公園整備にあたり連携可能な地域資源

- ・ 保育園・幼稚園：0件
- ・ 小学校・児童館：0件
- ・ 福祉施設：0件（空白地域周辺に2件）

地域名	⑩栗ヶ沢地域
面積 (ha)	10.4ha
空白地域の図	
類型	住農混在型
用途地域	第一種低層住居専用地域
都市計画マスタープラン 地域区分	小金・小金原地域
人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口増加率は、地区全域で市平均を下回っている。</li> <li>・年少人口比率は、地域面積 10.4ha のうち、市平均を下回る金ヶ作地区が、2.7ha（地域面積の 26.0%）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、地区全域で市平均を上回っている。</li> </ul>
地域の課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所の不足地域 [5.8ha（地域面積の 55.8%）] は、地域東側地区にわずかに存在している。</li> </ul> <p><b>【都市計画マスタープランでの記載】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園が不足している区域への公園の適正な配置</li> </ul>
災害危険	<ul style="list-style-type: none"> <li>・洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域等は、どちらも存在していない。</li> </ul>
公園に関する 市民意向	<p><b>【都市計画マスタープランの7地域での順位】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・緑が少ないと感じる：18.0%（7地域中5位）</li> <li>・公園の不足感：40.0%（7地域中3位）</li> <li>・公園の広さが十分でない：40.0%（7地域中4位）</li> <li>・公園の利用頻度：月1回未満 56.0%（7地域中5位）</li> </ul>
公園整備に関 する地域要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特になし</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1件立地している。
- ・ 1,000 m<sup>2</sup>未満の都市公園は空白地域内に3件立地している。
- ・ 空白地域内に、ある程度のもっ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や、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、存在していない。
- ・ 空白地域の南側に松戸市金ヶ作育苗圃やボランティア団体による保全活動が行われている樹林地（民有地）がある。



● こどもの遊び場	□ 公園空白地域
● 敷地面積が1,000㎡未満の都市公園	□ 区域界等
■ 親水広場	■ 居住誘導区域外または居住誘導区域内の誘致圏以外
■ 生産緑地地区	■ 居住誘導区域
■ 未整備の都市計画公園	□ 行政区域
■ 統廃合や土地利用転換が予定されている公共用地	— 主要道路
	--- 鉄軌道

公園整備にあたり連携可能な地域資源

- ・ 保育園・幼稚園：0件
- ・ 小学校・児童館：0件
- ・ 福祉施設：2件

## 6. 長期未着手都市計画公園の現状・課題

### (1) 長期未着手都市計画公園の一覧

本市の都市計画公園のうち、長期未着手となっている都市計画公園は以下の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。

表 長期未着手都市計画公園の一覧

	公園名	カテゴリ	番号	都市計画決定日	計画決定面積(ha)	供用済み面積(ha)	公園種別
1	坂上公園	長期未整備	2・2・2	昭和30年12月26日	0.25		街区公園
2	拓野公園	一部開設	2・2・13	昭和30年12月26日	0.25	0.09	街区公園
3	天神公園	長期未整備	2・2・15	昭和30年12月26日	0.25		街区公園
4	稔台公園	一部開設(他の場所)	2・2・20	昭和30年12月26日	0.25	0.20	街区公園
5	大作公園	長期未整備	2・2・33	昭和36年6月12日	0.25		街区公園
6	古ヶ崎第1公園	長期未整備	2・2・82	昭和58年11月14日	0.20		街区公園
7	胡録台公園	一部開設(他の場所)	3・3・2	昭和30年12月26日	2.00 (近隣公園)	0.24 (街区公園)	近隣公園 (一部開設: 街区公園)
8	松戸公園	長期未整備	3・3・3	昭和30年12月26日	2.16		近隣公園

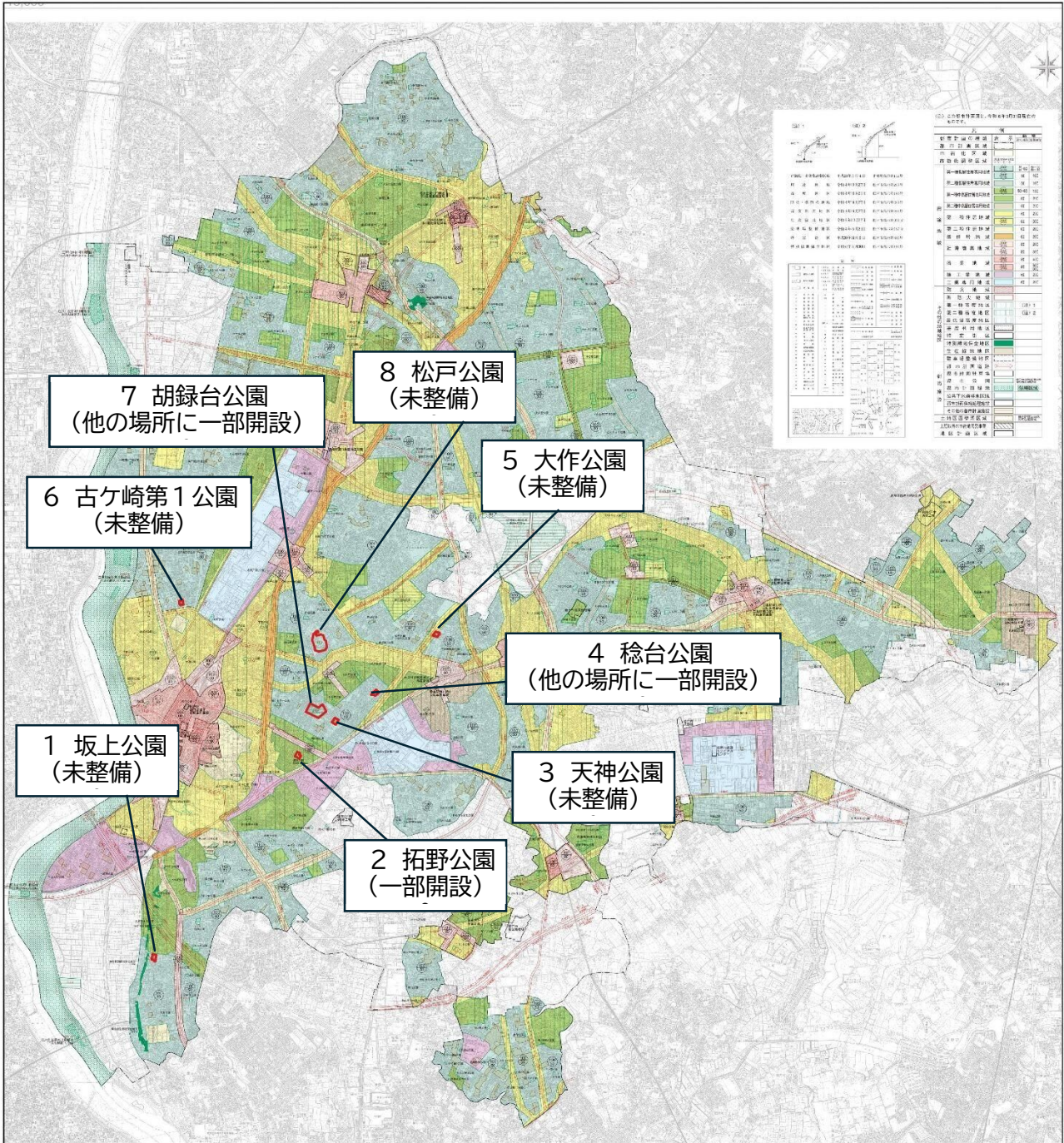


図 長期未着手都市計画公園の分布

## (2) 各公園の概要

8箇所ある長期未着手都市計画公園の概要について、以下に示す。

### 1) 坂上公園

公園名／番号	坂上公園／2・2・2
計画面積 (ha)	0.25ha
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	松戸市大字中矢切字坂上（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
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。



- 【凡例】
- : 長期未着手都市計画公園
  - : 1000㎡以上の都市公園
  - : 1000㎡未満の都市公園
  - : 250m圏域

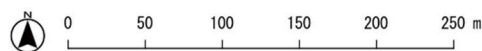


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成

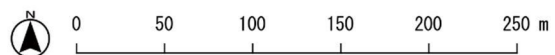
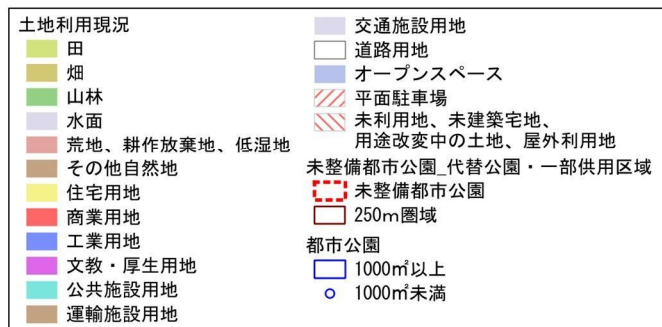
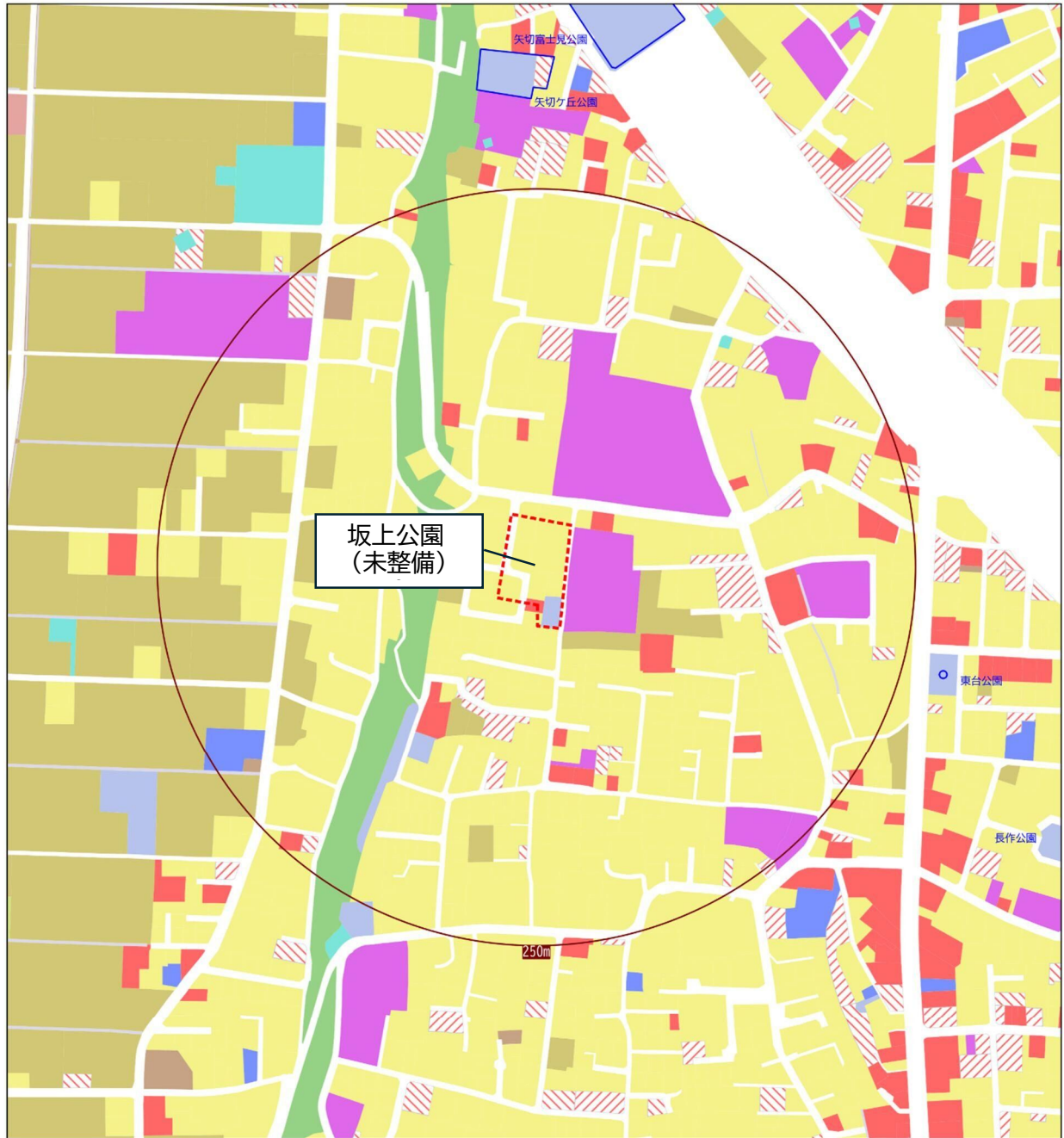


図 長期未着手都市計画公園の様子 (土地利用現況)

出典：令和3年都市計画基礎調査





- 【凡例】
- : 長期未着手都市計画公園
  - : 一部供用
  - : 代替公園
  - : 250m 圏域
  - : 1000㎡以上の都市公園
  - : 1000㎡未満の都市公園

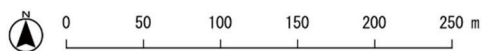


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成

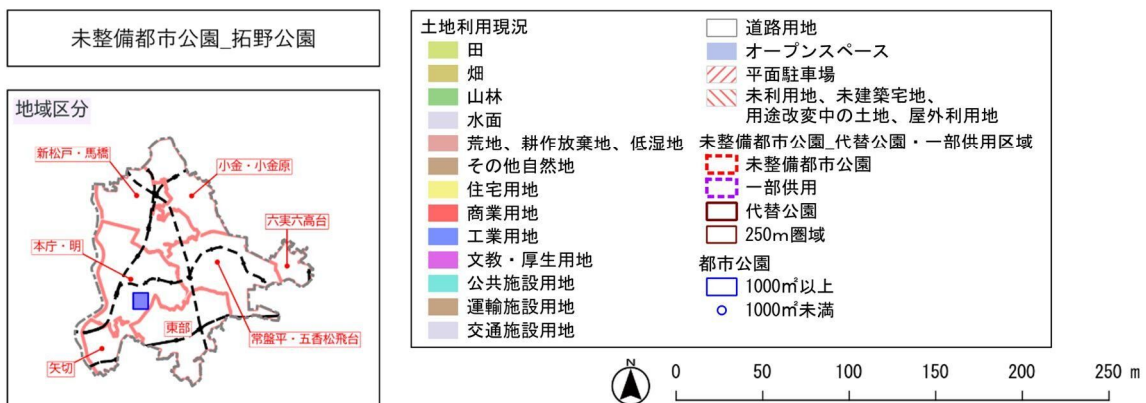
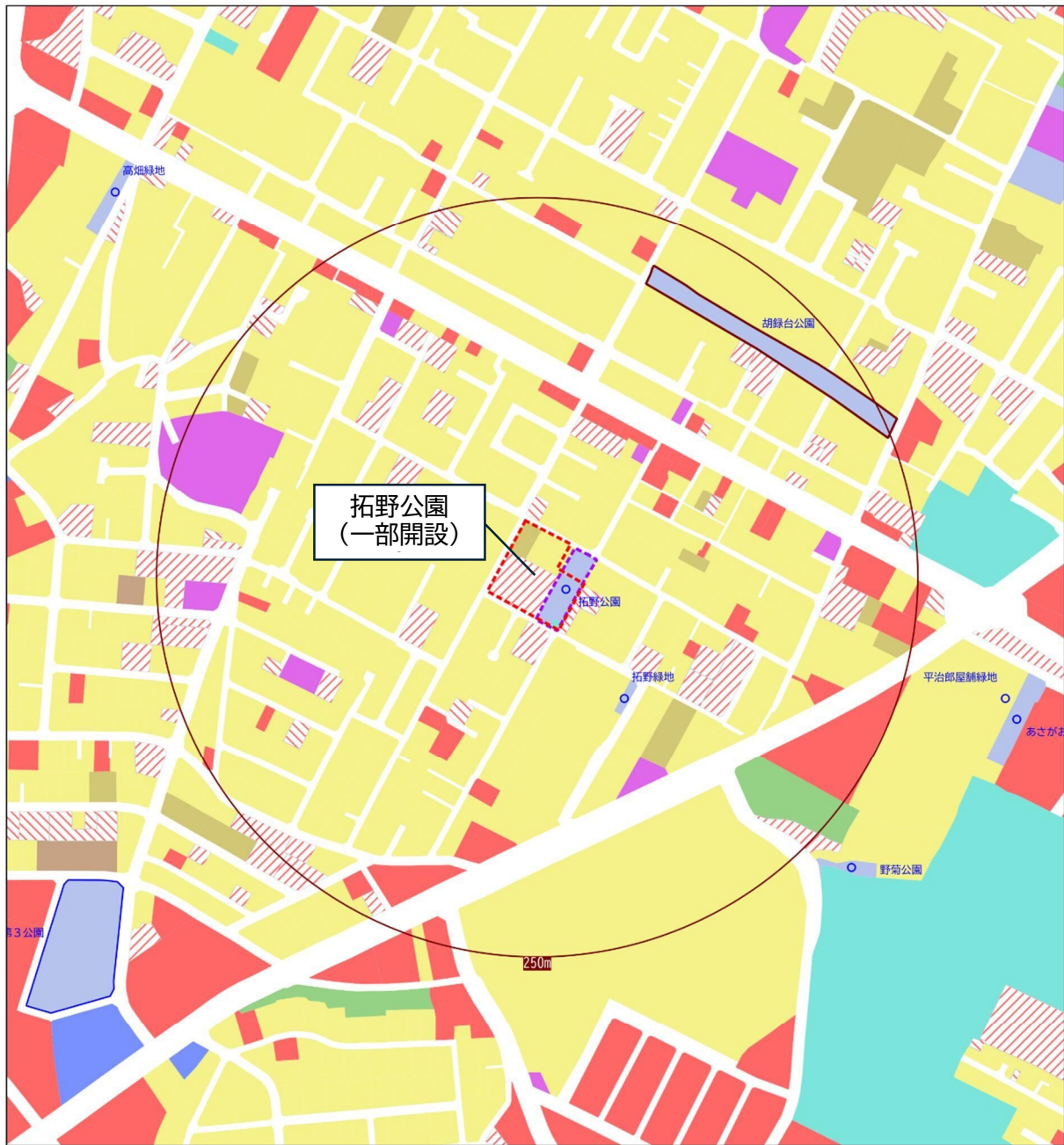
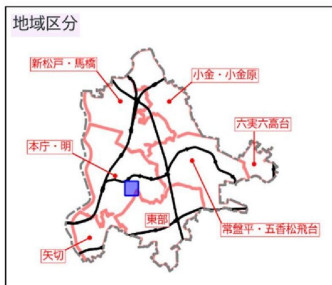


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査

### 3) 天神公園

公園名／番号	天神公園／2・2・15
計画面積 (ha)	0.25ha
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宇天神山（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
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、一部山林は残っているものの、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。



- 【凡例】
- : 長期未着手都市計画公園
  - : 1000 m<sup>2</sup>以上の都市公園
  - : 1000 m<sup>2</sup>未満の都市公園
  - : 250m 圏域

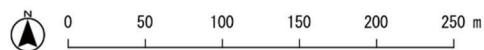
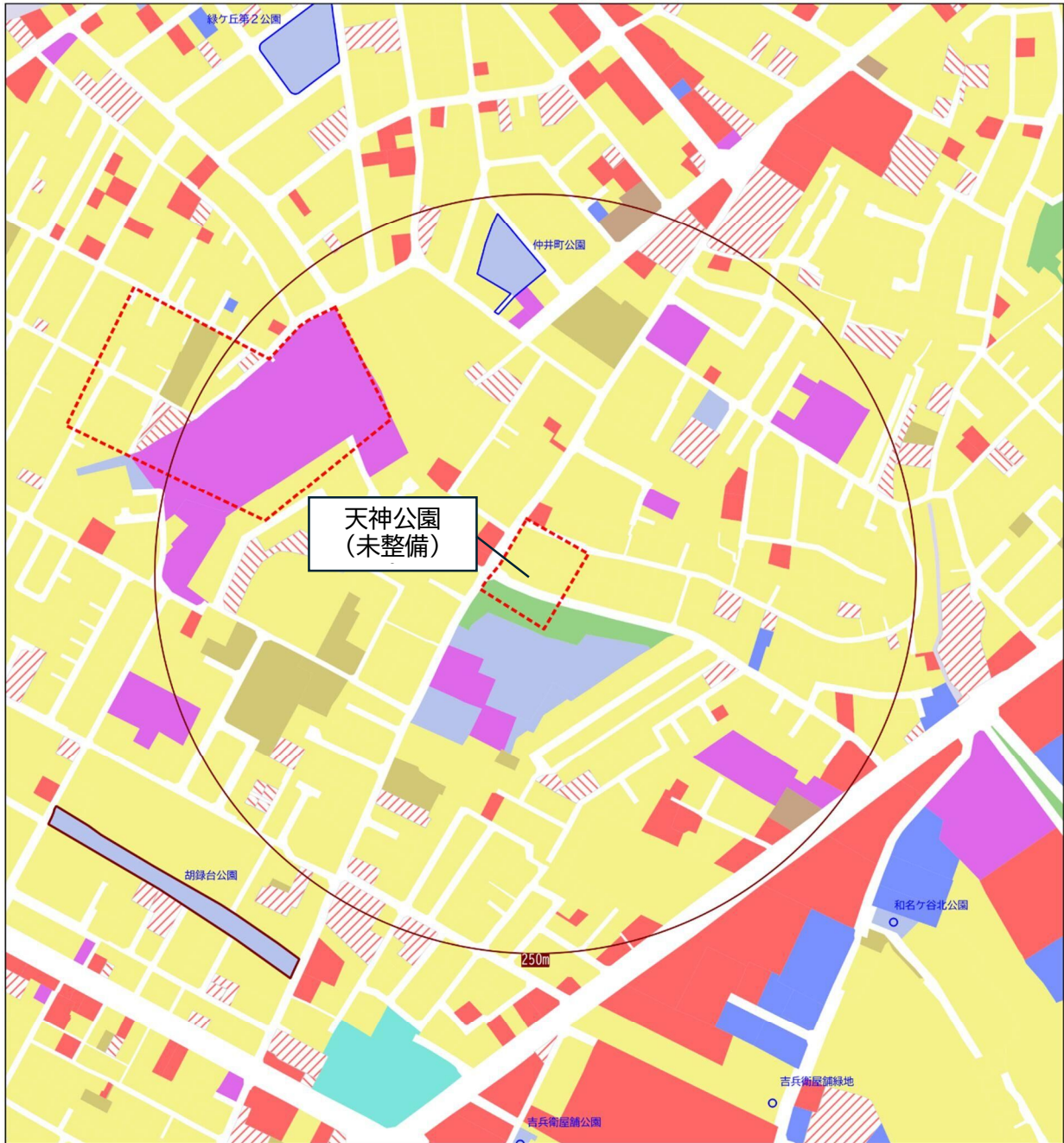


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成



未整備都市公園\_天神公園



土地利用現況	
田	交通施設用地
畑	道路用地
山林	オープンスペース
水面	平面駐車場
荒地、耕作放棄地、低湿地	未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地
その他自然地	未整備都市公園_代替公園・一部供用区域
住宅用地	未整備都市公園
商業用地	代替公園
工業用地	250m圏域
文教・厚生用地	都市公園
公共施設用地	1000㎡以上
運輸施設用地	1000㎡未満

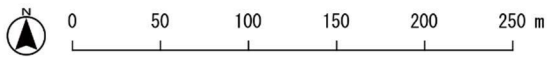
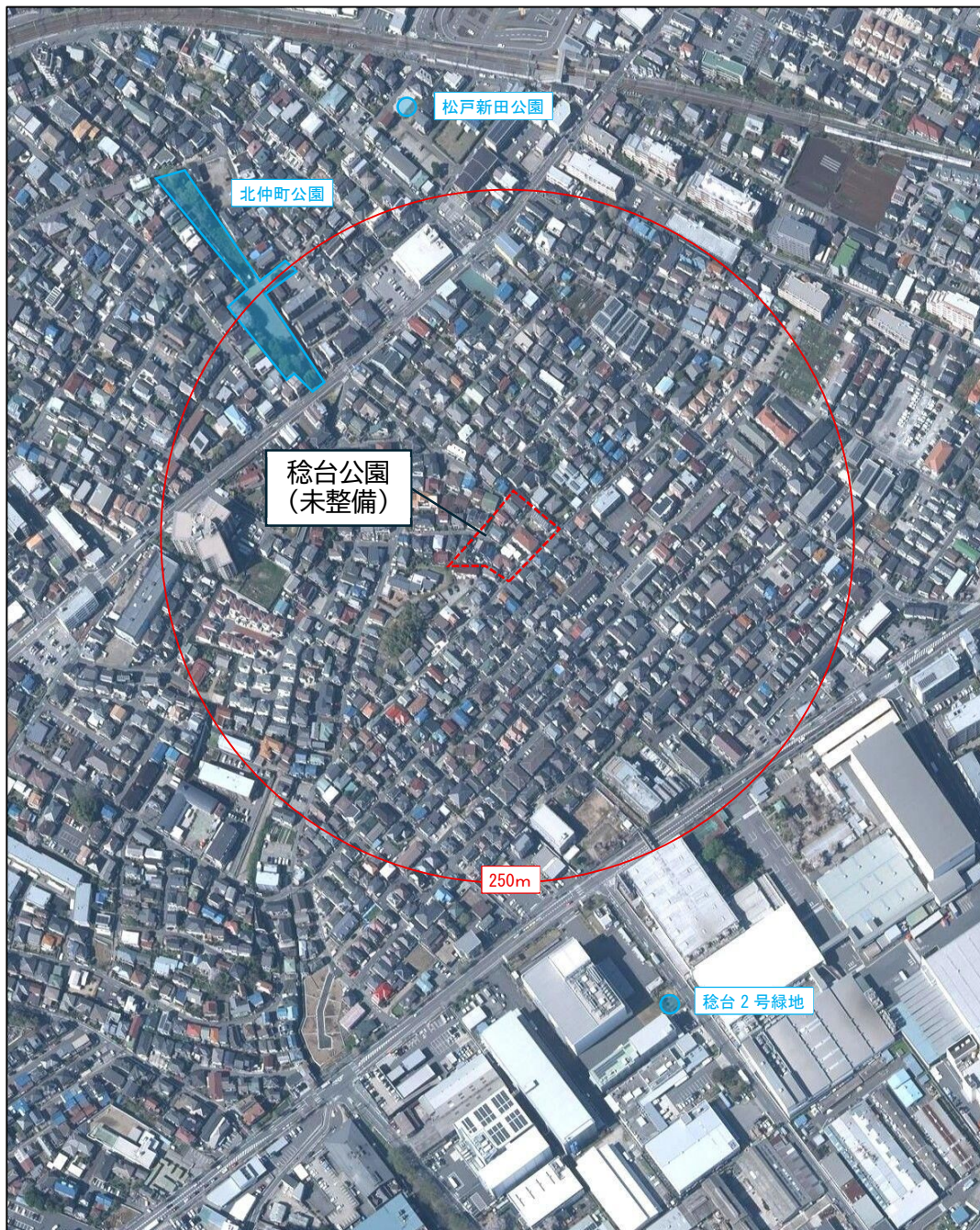


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査





- 【凡例】
- : 長期未着手都市計画公園
  - : 1000 m<sup>2</sup>以上の都市公園
  - : 1000 m<sup>2</sup>未満の都市公園
  - : 250m 圏域

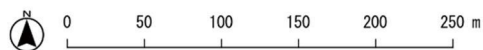
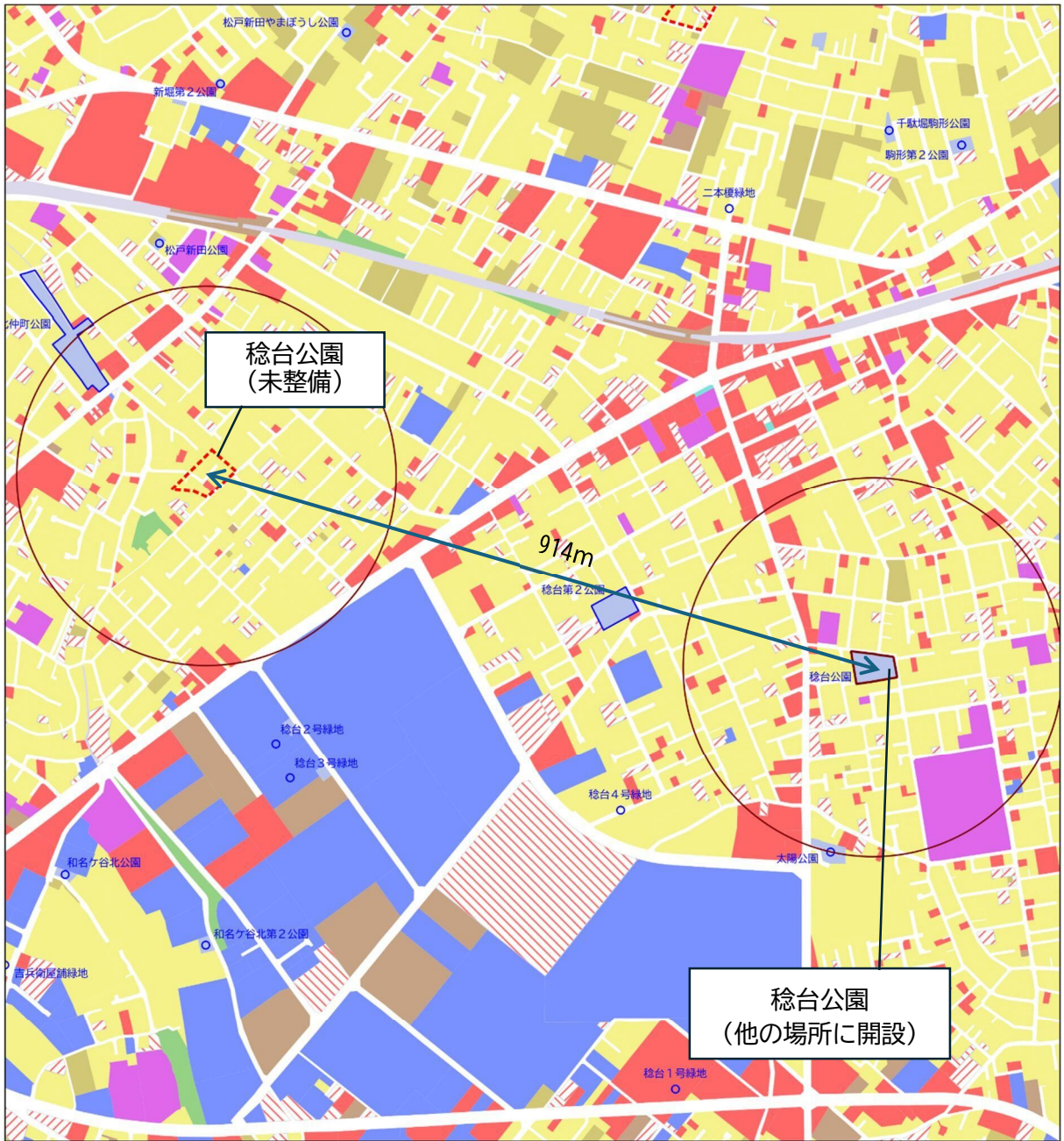


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成



未整備都市公園\_稔台公園



土地利用現況	
畑	オープンスペース
山林	平面駐車場
水面	未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用区域
住宅用地	未整備都市公園・代替公園・一部供用区域
商業用地	未整備都市公園
工業用地	代替公園
文教・厚生用地	250m圏域
公共施設用地	都市公園
運輸施設用地	1000㎡以上
交通施設用地	1000㎡未満
道路用地	

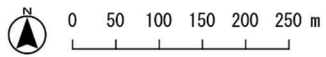


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査

## 5) 大作公園

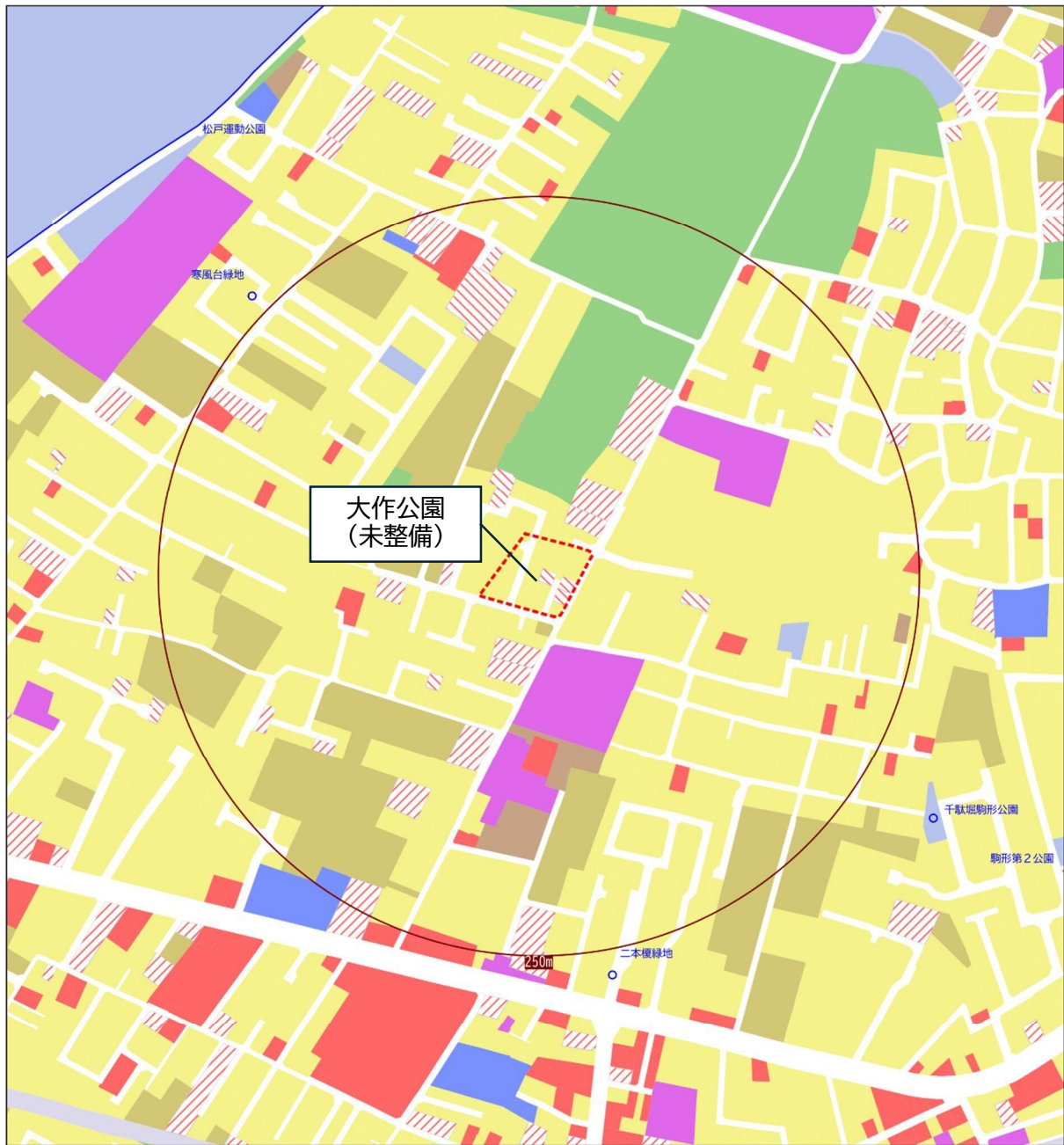
公園名／番号	大作公園／2・2・33
計画面積 (ha)	0.25ha
計画決定時期	昭和 36 年 6 月 12 日
公園種別	街区公園
所在地	松戸市大字松戸新田字大作（都市計画決定時の町丁字名を表記）
決定理由	昭和 35 年 4 月に新用途地域が決定したので同地区の健全な市街地育成のため公園を追加決定しようとするものである。
想定されている公園機能・施設	児童の遊び場（シーソー、ブランコ、滑り台）、ベンチ、水飲み及び足洗場
公園予定地の現況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の沿革は畑で、森林法、河川法、農地法等による公用制限はなし。</li> <li>・環境概要としては、東面・南面に道路があり、畑に囲まれている高燥台地で市街化が進行している。</li> </ul>
長期未着手となっている理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>



図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成



未整備都市公園\_大作公園



土地利用現況	
田	道路用地
畑	オープンスペース
山林	平面駐車場
水面	未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地
荒地、耕作放棄地、低湿地	未整備都市公園_代替公園・一部供用区域
その他自然地	未整備都市公園
住宅用地	一部供用
商業用地	代替公園
工業用地	250m圏域
文教・厚生用地	都市公園
公共施設用地	1000㎡以上
運輸施設用地	1000㎡未満
交通施設用地	

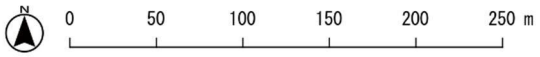


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査

## 6) 古ヶ崎第1公園

公園名／番号	古ヶ崎第1公園／2・2・82
計画面積 (ha)	0.20ha
計画決定時期	昭和58年11月14日
公園種別	街区公園
所在地	松戸市古ヶ崎二丁目の一部の区域
決定理由	急速に市街化している本市では児童の遊び場が不足しているため、当該公園の整備により、住民のレクリエーション利用に供しようとするものである。
想定されている公園機能・施設	児童の遊び場…ブランコ、砂場、滑り台
公園予定地の現況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定当初資料では、水田を盛土した休耕地を年次計画により買収するとのことであったが、現在は宅地化されて住宅地となっている。</li> <li>・北側を幅員8mの市道に面しており、都市基盤が未整備で、近隣に遊び場となる公園が少ない区域となっている。</li> <li>・計画地から南に約90mの場所には古ヶ崎浄水場跡（約2ha）があり、地元から防災公園としての整備要望が上げられている。</li> </ul>
長期未着手となっている理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画決定当初は農地であり、その後は一定期間こどもの遊び場として活用されていたが、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。</li> </ul>



- 【凡例】
- : 長期未着手都市計画公園
  - : 1000㎡以上の都市公園
  - : 1000㎡未満の都市公園
  - : 250m圏域

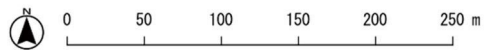


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成

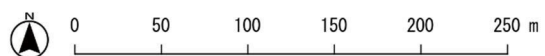
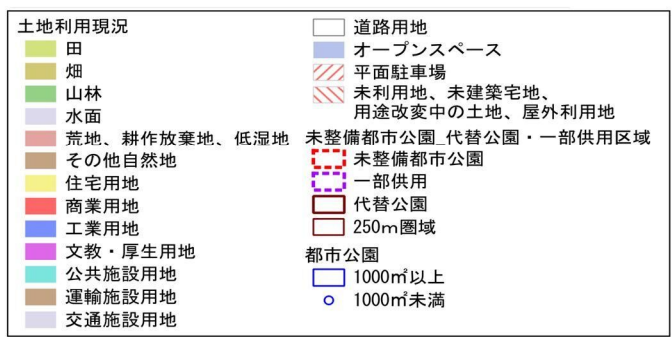
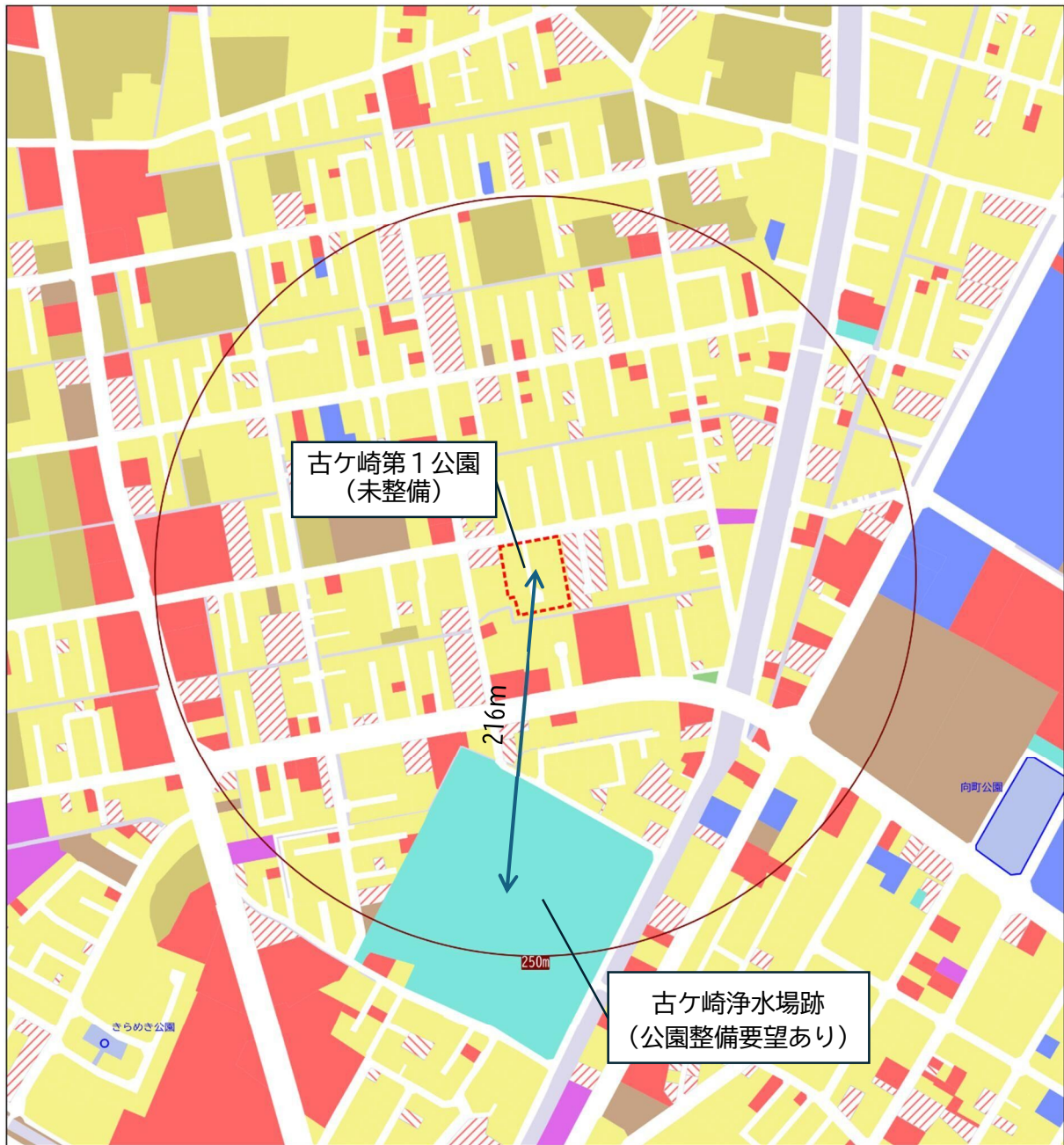
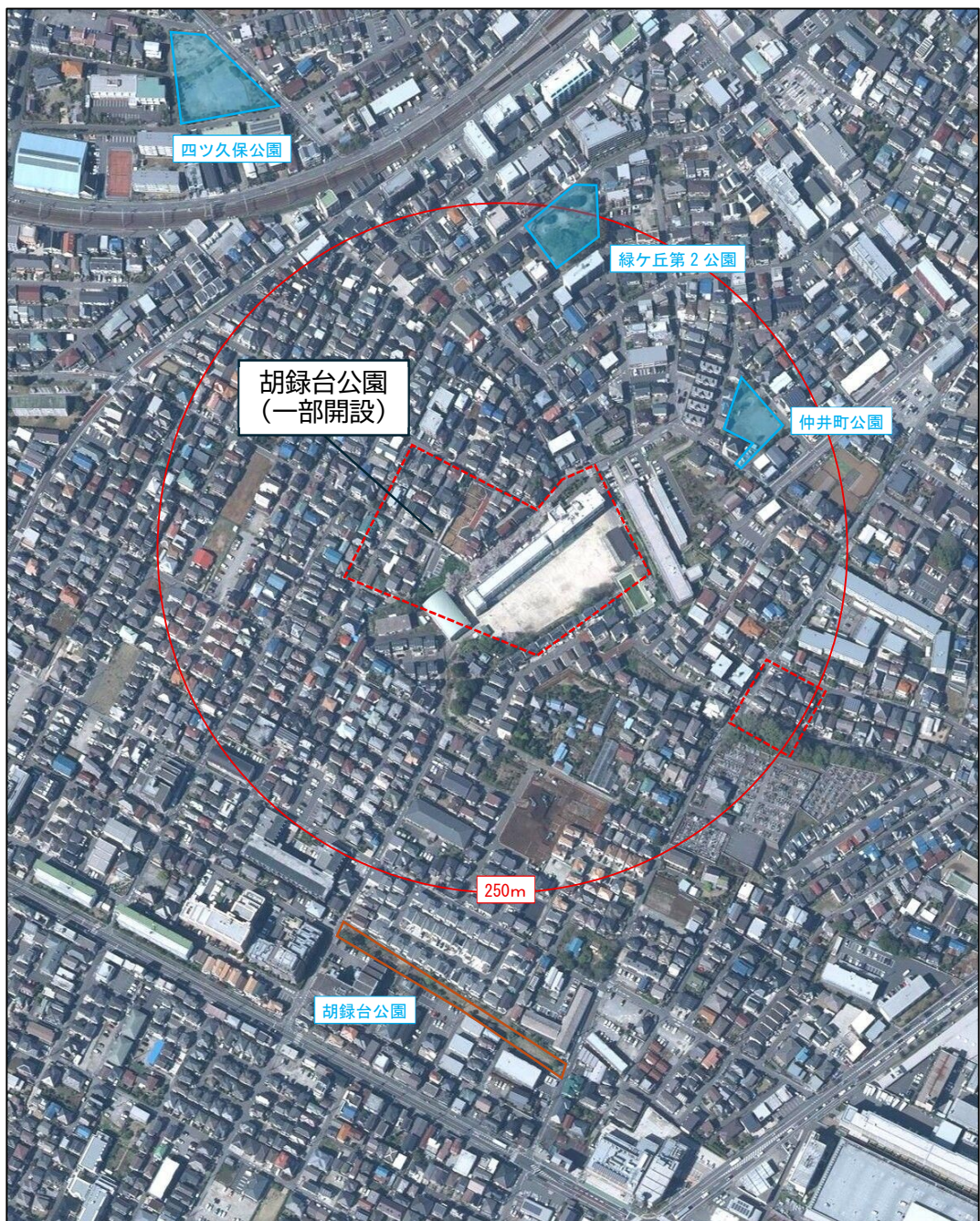


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査





【凡例】

- : 長期未着手都市計画公園
- : 1000㎡以上の都市公園
- : 代替公園
- : 1000㎡未満の都市公園
- : 250m 圏域

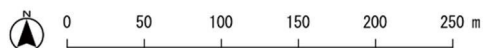


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）

※上記を加工して作成

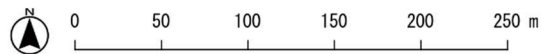
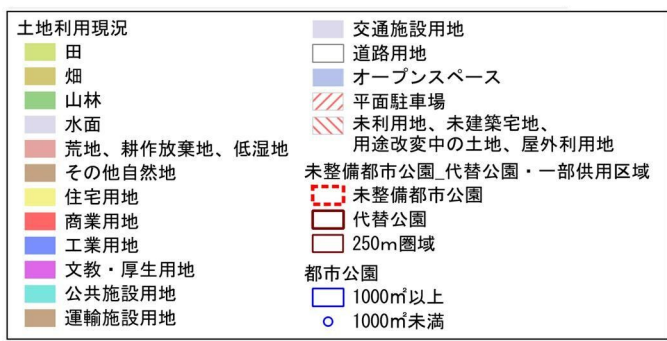
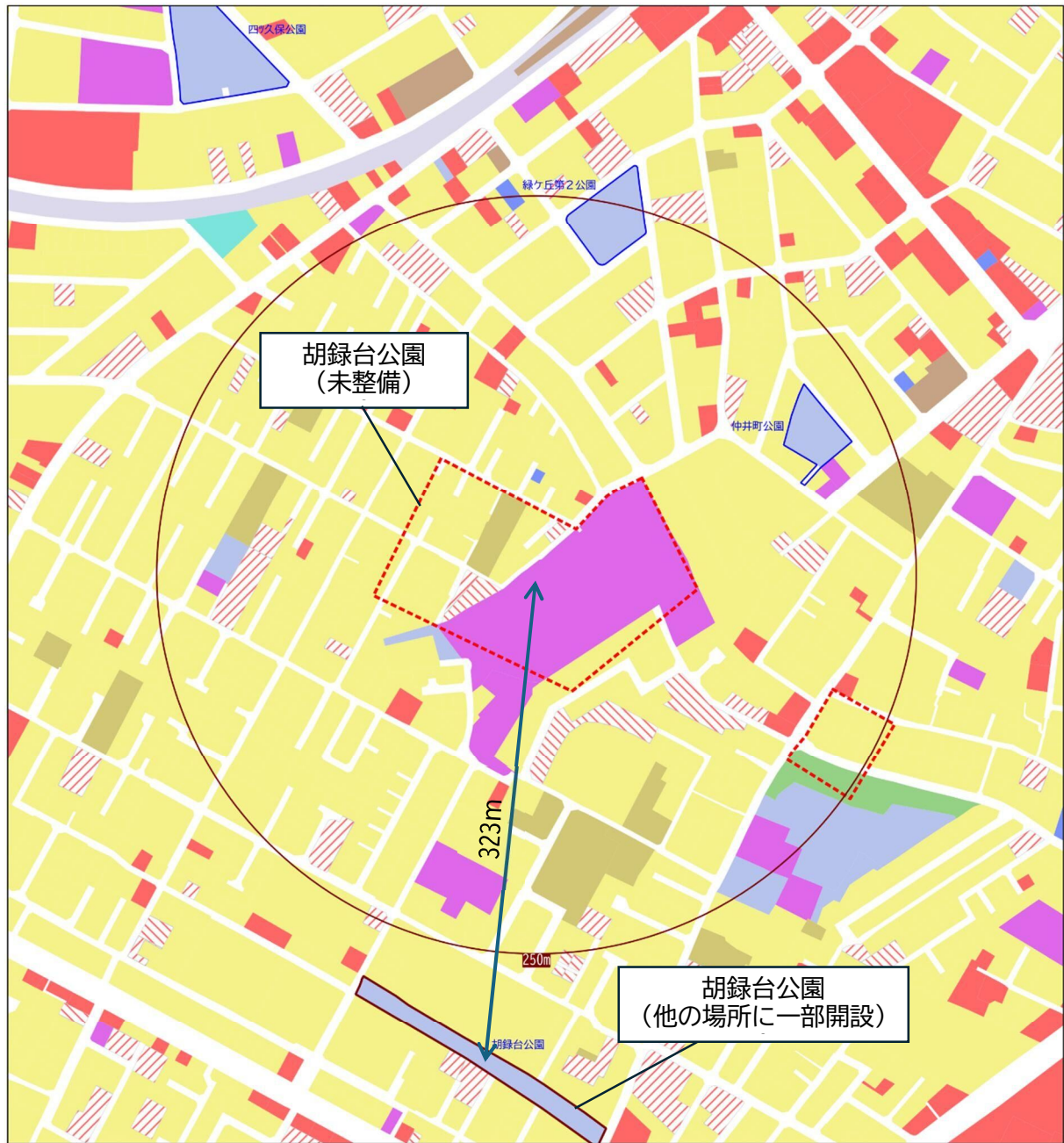


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

出典：令和3年都市計画基礎調査

## 8) 松戸公園

公園名／番号	松戸公園／3・3・3
計画面積 (ha)	2.16ha
計画決定時期	昭和30年12月26日
公園種別	近隣公園
所在地	松戸市大字上本郷字宮の下（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（シーソー、滑り台、ブランコ）、集会所、動物管理舎、ボートハウス、池
公園予定地の現況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本公園は、北・南・東の3方が丘陵に囲まれ、傾斜地は針広混交林であり、中央部の大半は水田となっている。</li> <li>・現在民有地で、上本郷第二小学校あり。</li> </ul>
長期未着手となっている理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>



- 【凡例】
- : 長期未着手都市計画公園
  - : 1000㎡以上の都市公園
  - : 1000㎡未満の都市公園
  - : 250m 圏域

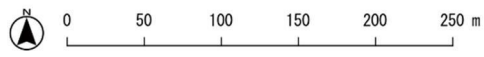
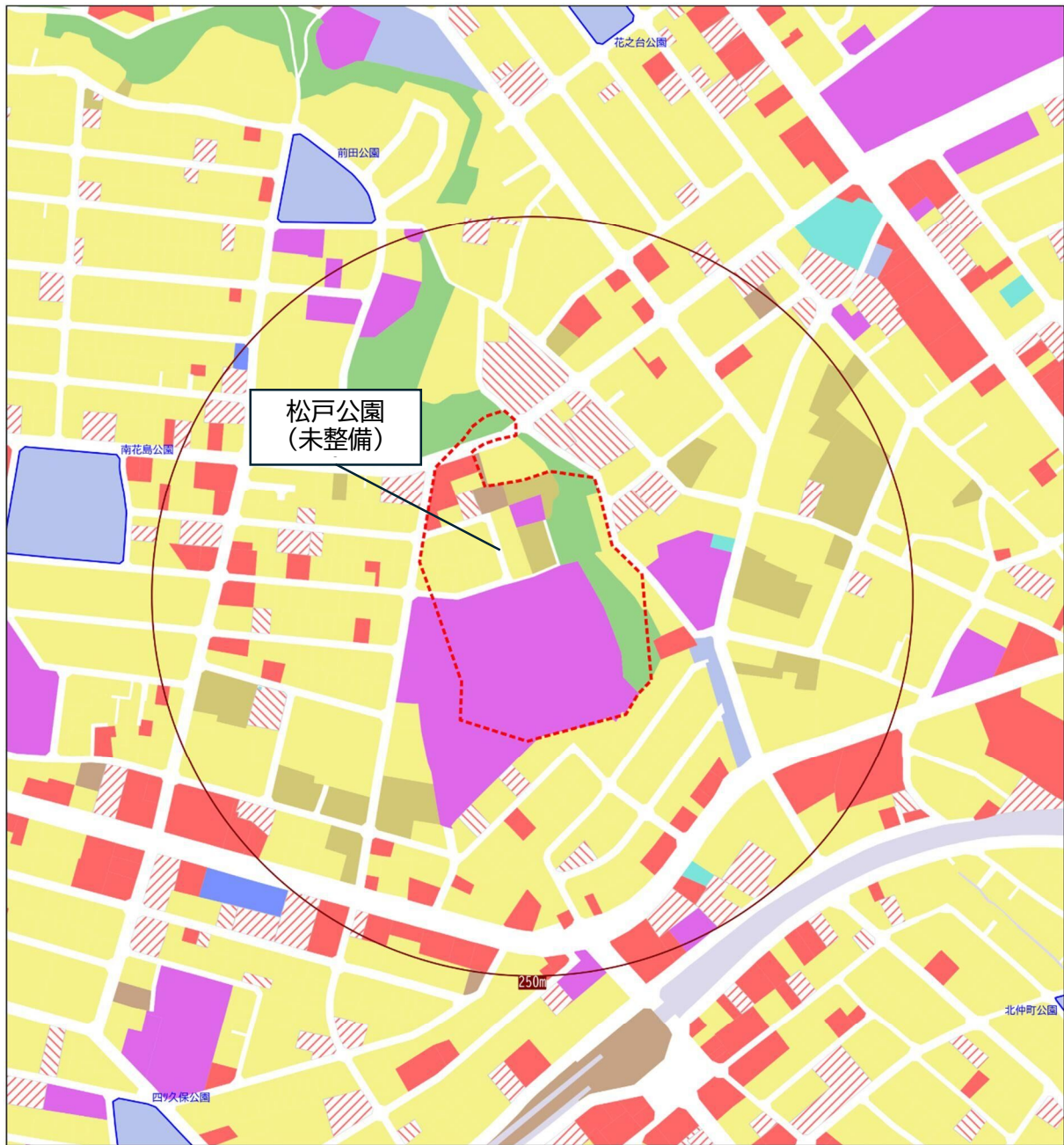


図 長期未着手都市計画公園の様子（航空写真）

出典：国土地理院撮影の空中写真（2024年4月撮影）  
 ※上記を加工して作成



未整備都市公園\_松戸公園



土地利用現況	
田	道路用地
畑	オープンスペース
山林	平面駐車場
水面	未利用地、未建築宅地、用途変更中の土地、屋外利用地
荒地、耕作放棄地、低湿地	未整備都市公園_代替公園・一部供用区域
その他自然地	未整備都市公園
住宅用地	一部供用
商業用地	代替公園
工業用地	250m圏域
文教・厚生用地	都市公園
公共施設用地	1000㎡以上
運輸施設用地	1000㎡未満
交通施設用地	

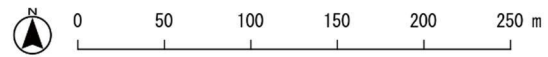


図 長期未着手都市計画公園の様子（土地利用現況）

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

### 1. 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**

第1章で示したとおり、市内には大別して16の公園空白地域があり、全ての公園空白地域の解消に同列に取り組んでいくことは現実的でなく、整備優先度の高い公園空白地域から公園整備を行っていくことが効果的である。

よって、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、公園整備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り、面積1,000㎡未満の複数の街区公園が近接し、一体的に利用可能な場合は、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地域（準公園充足地域）とみなす。

また、今後の計画的な整備の際に新たに設置される公園の誘致圏に含まれる場合も、上記と同様の扱いとし、公園空白地域の整備優先度を評価する際の参考とする。



## 2) 公園空白地域における整備優先度の評価項目・評価基準

公園空白地域における整備優先度の評価にあたり、具体的評価項目や評価基準の考え方を以下に示す。

### 【具体的評価項目や評価基準】

評価項目		評価点や評価基準の考え方
1-0 複数公園の複合利用で公園充足地域に相当するか	1,000 m <sup>2</sup> 未満の都市公園の複合利用により、面積1,000 m <sup>2</sup> 以上の都市公園と同等とみなせる区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・該当する場合は、実質的に空白地域解消の必要性のない「準公園充足地域」と判断</li> <li>・開発許可の手引きを踏まえ、複合利用とみなせる範囲の条件を以下のように仮設定 <ul style="list-style-type: none"> <li>●500 m<sup>2</sup>以上の公園について、500m以内に分布する場合（=半径 250m圏内に分布）は、一体利用可能とみなす。</li> <li>●分断要素となる幅員 12m以上の道路や河川、鉄道がある場合は、一体とみなさない。</li> </ul> </li> </ul>
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	今後の市や民間で予定される開発行為により、空白地域が解消するか	・該当する場合は「空白地域解消の必要性なし」と判断
1-2 用途地域	住居系用途地域か否か	住居系用途地域が区域面積の 50%以上… 3 点 上記以外… 0 点
1-3 人口動向	① 人口増加率 ② 年少人口比率	市平均以上が区域面積の 50%以上… 3 点 上記以外… 0 点
1-4 1人当たり公園面積	公園空白地域での平均（0.65 m <sup>2</sup> /人）より低い	公園空白地域エリアの平均より特に低い（偏差 0.3 以上）… 5 点 公園空白地域エリアの平均より低い（偏差 0.3 未満）… 3 点 公園空白地域エリアの平均より高い … 0 点
1-5 地域の課題	① 旧耐震基準の建築物が多い、道路が狭い	以下「ア、イ、ウ」にてそれぞれ評価する。
	ア 築 44 年以上の木造建築物（築 44 年以上の木造建築物棟数の割合が、空白地域の平均 17.7%より高い）	築 44 年以上の木造建築物の棟数の割合が、空白地域の平均より特に高い（偏差 4%以上）… 5 点 空白地域の平均より高い（偏差 4%未満）… 3 点 空白地域の平均より低い … 0 点
	イ 幅員 6m未満の道路（幅員 6m未満の道路面積の割合が、空白地域の平均 57.6%より高い）	幅員 6m未満の道路面積の割合が、空白地域の平均より特に高い（偏差 10%以上）… 5 点 空白地域の平均より高い（偏差 10%未満）… 3 点 空白地域の平均より低い … 0 点
	ウ 道路が狭く、消防活動に支障のある区域が多い	連続した幅員 6m以上の道路から半径 140m以上の区域の面積 該当区域が 10ha 以上かつ区域面積の 30%以上… 5 点 該当区域が 10ha 以上… 3 点
② 災害時の避難場所が不足	不足地域が 10ha 以上かつ区域面積の 25%以上… 5 点 不足地域が 10ha 以上… 3 点	

評価項目		評価点や評価基準の考え方
1-6 災害危険	① 浸水想定区域	<p>空白地域には浸水深の大きな区域もあるが、居住誘導区域であり、それだけを理由に、平常時の公園の必要性までも否定することは難しいと考える。</p> <p>また、松戸市地域防災計画では、特定の近隣公園・地区公園を除き、洪水被害時の指定緊急避難所として住区基幹公園を指定していないため、災害時の街区公園の必要性には必ずしもつながらないと考える。</p> <p>よって、洪水浸水想定区域の扱いは、具体的な公園設置候補地が決まり、公園に必要な機能を検討する段階で、垂直避難の可能性も含めて考慮することが望ましいため、整備優先度の評価には考慮しない。</p>
	② 土砂災害警戒区域	<p>土砂災害警戒区域は、公園設置に適した場所ではないが、土砂災害警戒区域は点的な指定が多く、具体的な公園設置候補地で考慮することが望ましいため、空白地域エリアの評価では考慮しない。</p>
1-7 公園に関する市民意向	① 緑が少ない地域	<p>みどりの基本計画策定時のアンケート（平成 30 年） 「住まいの近くにみどりは多いと思うか」 「少ない／やや少ない」ワースト 3 地区… 3 点（本庁・明地区／矢切地区／六実・六高台地区）</p>
	② 公園が不足する地域	<p>みどりの基本計画策定時のアンケート（平成 30 年） 「近所の公園の数は足りていると思うか」 「思わない／あまりそう思わない」ワースト 3 地区… 5 点（東部地区／本庁・明地区／小金・小金原地区）</p>
1-8 公園整備に関する地域要望	<p>具体の要望が挙がっている地域か</p>	<p>複数の区域 or 団体からの要望あり… 8 点 要望あり… 5 点</p>

上記の評価項目のうち、「1-0 複数公園の複合利用で公園充足地域に相当するか (= 準公園充足地域)」について、500 m<sup>2</sup>以上 1,000 m<sup>2</sup>未満の都市公園の複合利用により、1,000 m<sup>2</sup>以上の都市公園と同等に見なせる区域を以下に示す。

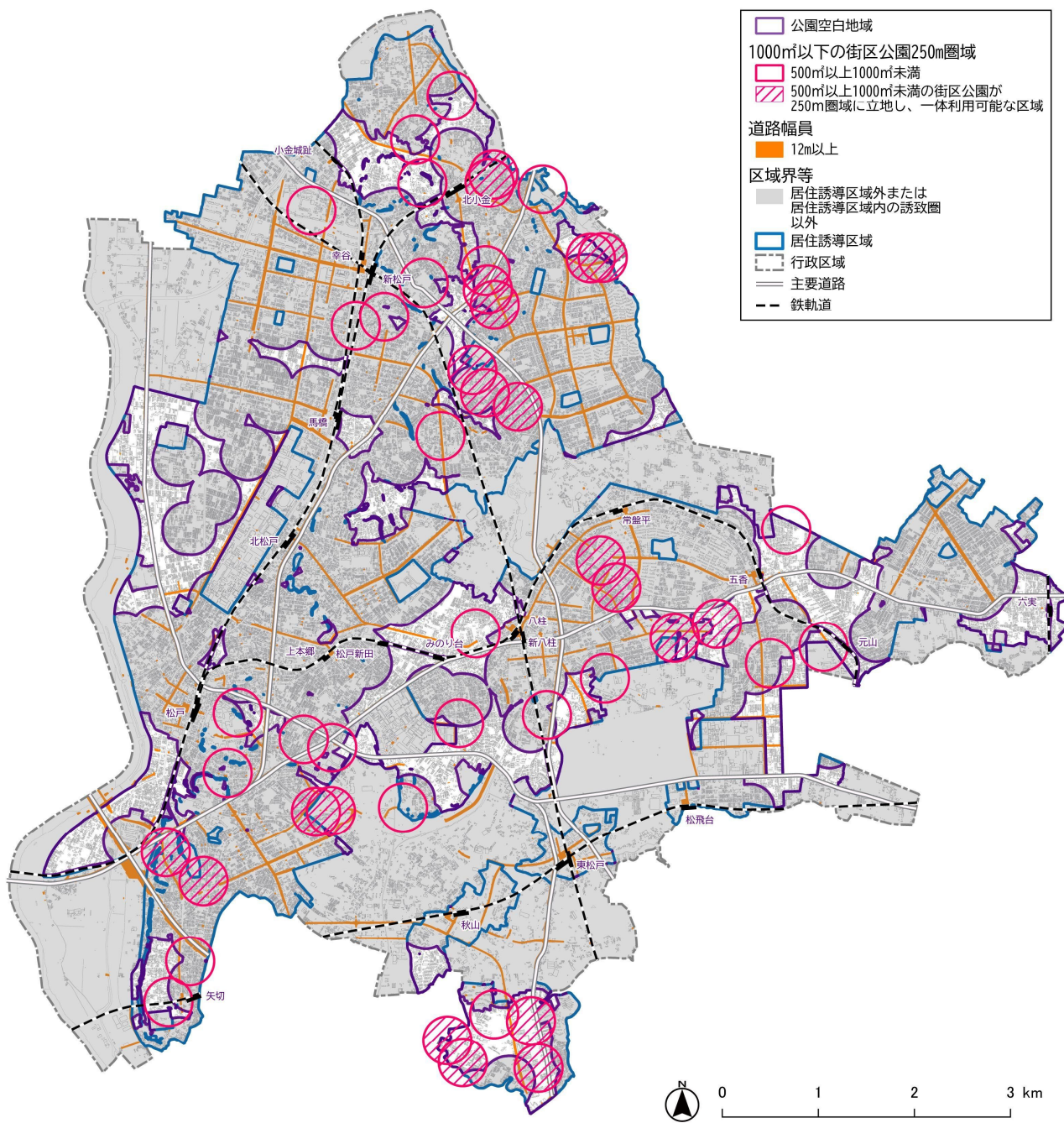


図 複数公園の複合利用により、公園充足区域に相当する区域

### 3) 公園空白地域の整備優先度

全 16 箇所ある公園空白地域の整備優先度を以下に示す。古ヶ崎・栄町地域、矢切地域、松戸新田・稔台地域、六実・六高台地域、松戸・小山地域、馬橋東・明地域の計 6 地域が、整備優先度が高いランク 1 となる。

表 公園空白地域の整備優先度

順位	地域番号	公園空白地域名	面積 (ha)	評価点	公園空白地域の整備優先度
1	4	古ヶ崎・栄町	136.1	38	ランク 1(非常に高い)
2	13	矢切	28.7	34	ランク 1(非常に高い)
3	6	松戸新田・稔台	95.9	32	ランク 1(非常に高い)
4	9	六実・六高台	49.6	30	ランク 1(非常に高い)
5	10	松戸・小山	70.9	29	ランク 1(非常に高い)
6	5	馬橋東・明	48.9	28	ランク 1(非常に高い)
7	1	小金北	84.5	22	ランク 2(高い)
7	14	高塚新田・秋山	90.4	22	ランク 2(高い)
7	8	五香	85.9	22	ランク 2(高い)
10	11	岩瀬・和名ヶ谷・河原塚	125.1	20	ランク 2(高い)
11	3	小金南・八ヶ崎	48.0	19	ランク 3
11	12	松飛台	57.5	19	ランク 3
13	2	馬橋西	15.3	18	ランク 3
14	15	根木内	10.5	17	ランク 3
15	7	五香西	31.3	12	ランク 3
16	16	栗ヶ沢	10.4	11	ランク 3

## 2. 長期未着手都市計画公園の見直し

### (1) 見直しの考え方

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、長期未着手都市計画公園の整備の優先度を上げる。

## (2) 各公園における具体的な見直しの方向性

都市計画公園の周辺における公共用地の分布状況を勘察し、具体の区域見直しの方向性（案）を示す。

### 1) 坂上公園

変更前の都市計画公園区域と重複・隣接していないものの、小学校の統廃合があった場合には、誘致圏内に立地する矢切小学校の一部敷地である約 0.25ha の区域への変更の検討を、方向性の1つとして考える。

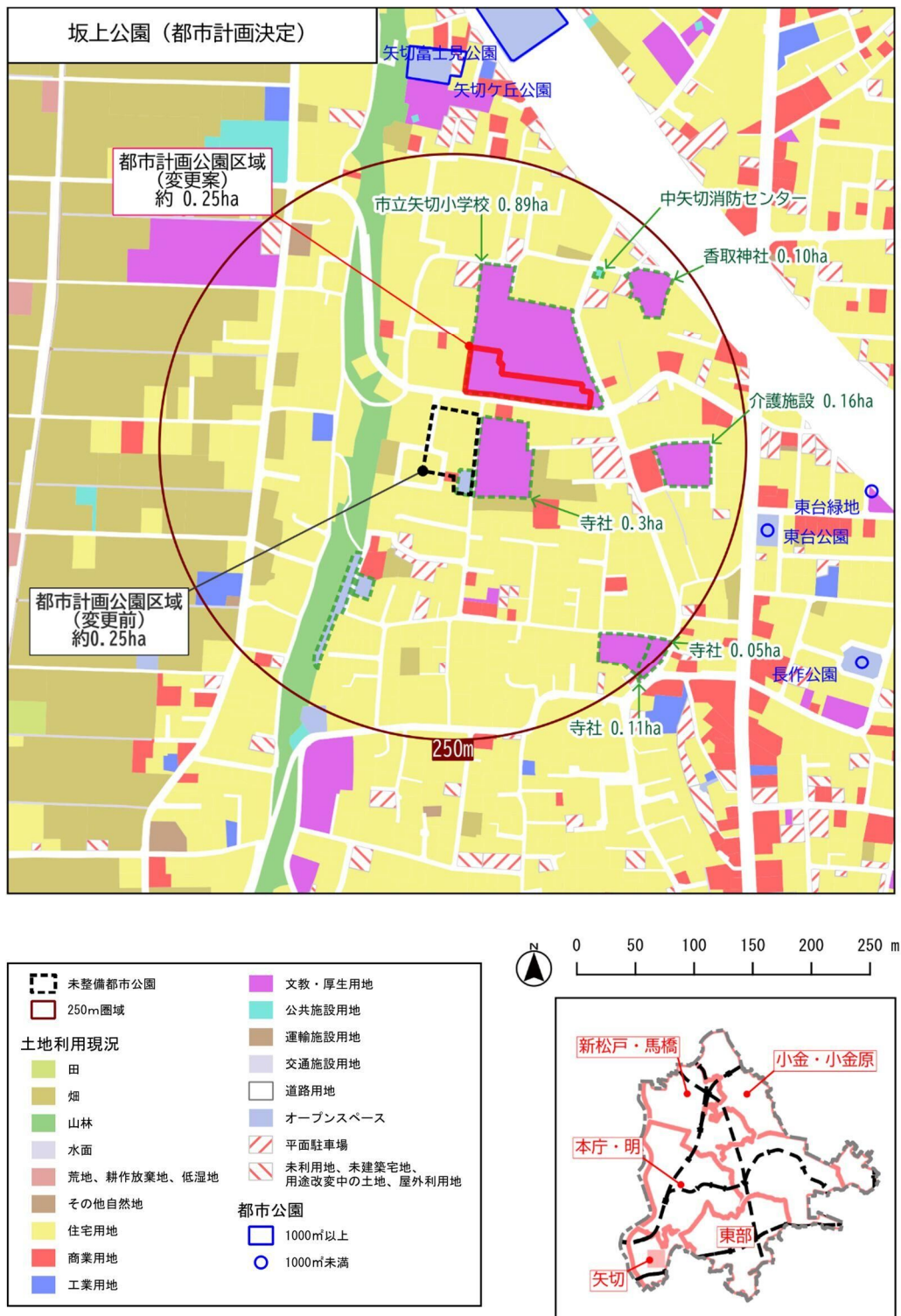


図 長期未着手都市計画公園 区域見直しの方向性（案）

## 2) 拓野公園

変更前の都市計画公園区域に隣接して、一部開設済みの拓野公園を含む約 0.20ha の区域への変更の検討を、方向性の1つとして考える。

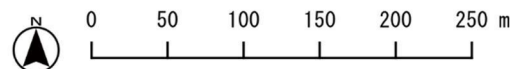
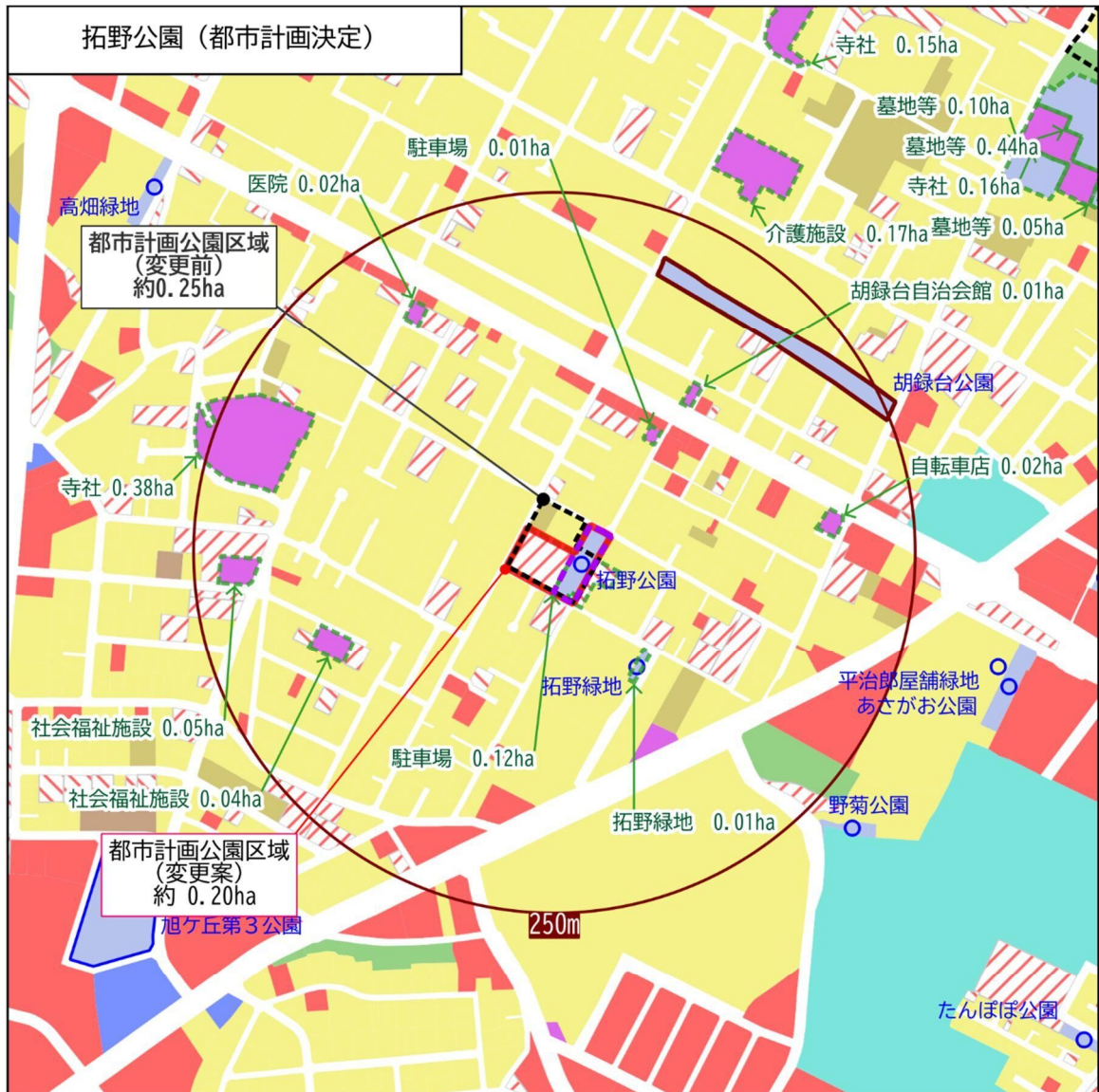


図 長期未着手都市計画公園 区域見直しの方向性 (案)

### 3) 天神公園

変更前の都市計画公園区域と重複・隣接していないものの、保育所の統廃合があった場合には、誘致圏内に立地する市立松ヶ丘保育所の全敷地である約0.20haの区域への変更の検討を、方向性の1つとして考える。

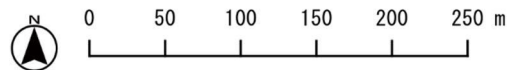
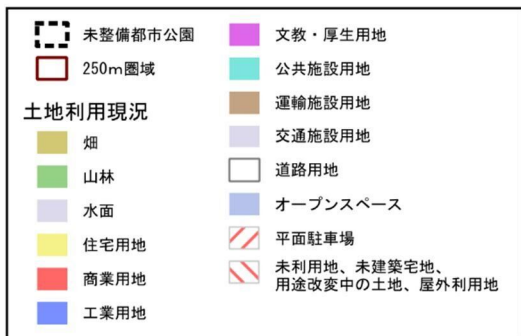
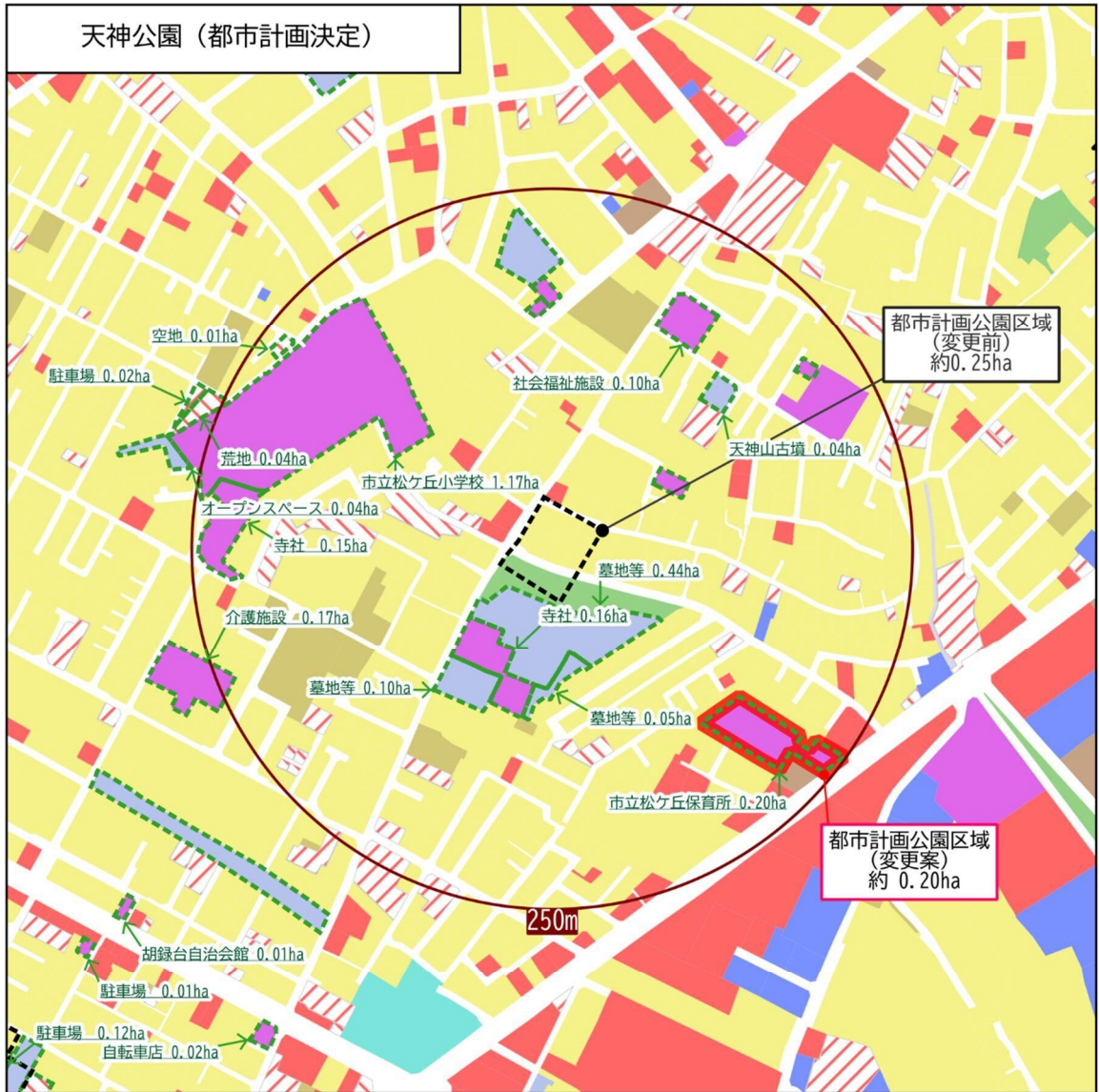


図 長期未着手都市計画公園 区域の見直しの方向性 (案)

#### 4) 稔台公園

変更前の都市計画公園区域の誘致圏内及び周辺に適切な大きさの公共用地が存在しないが、土地利用状況の変化に伴い空地等が生じた場合には、当該空地等への区域の変更の検討を、方向性の1つとして考える。

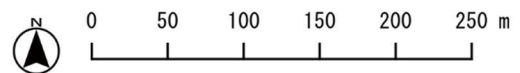
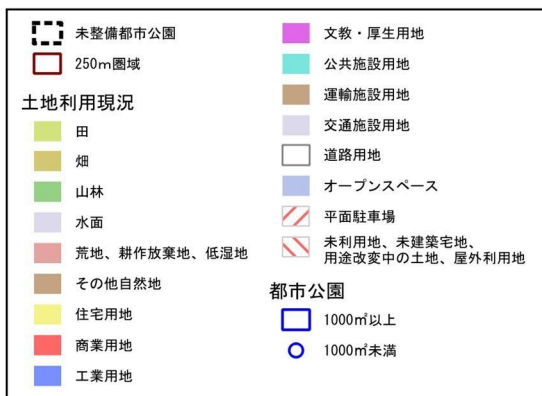
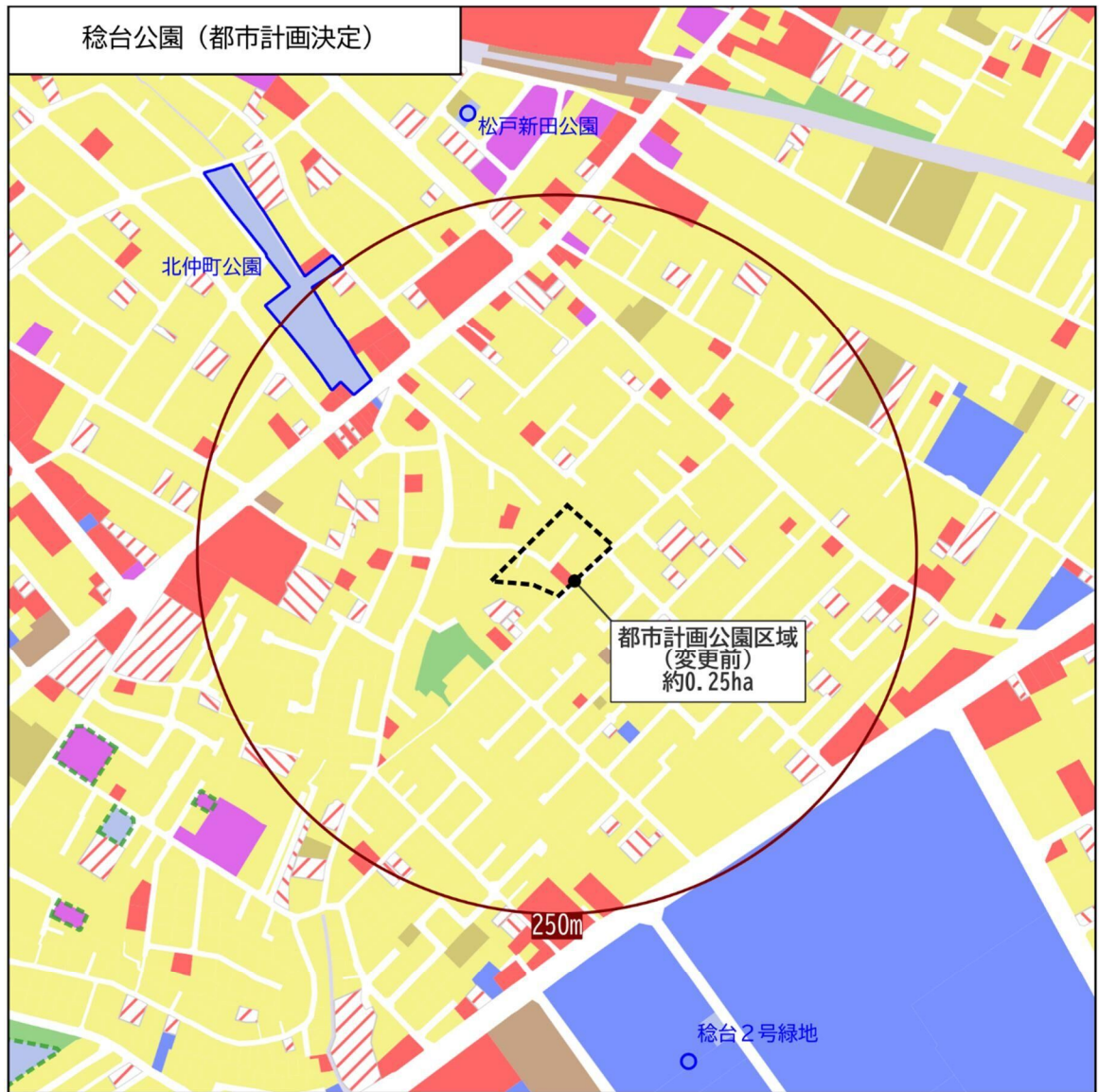


図 長期未着手都市計画公園 区域の見直しの方向性 (案)

## 5) 大作公園

変更前の都市計画公園区域の誘致圏内には適切な公共用地が存在しないため、小学校の統廃合があった場合には、誘致圏の周辺に立地する寒風台小学校の一部敷地への変更を、方向性の1つとして考える。

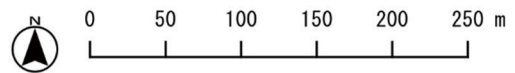
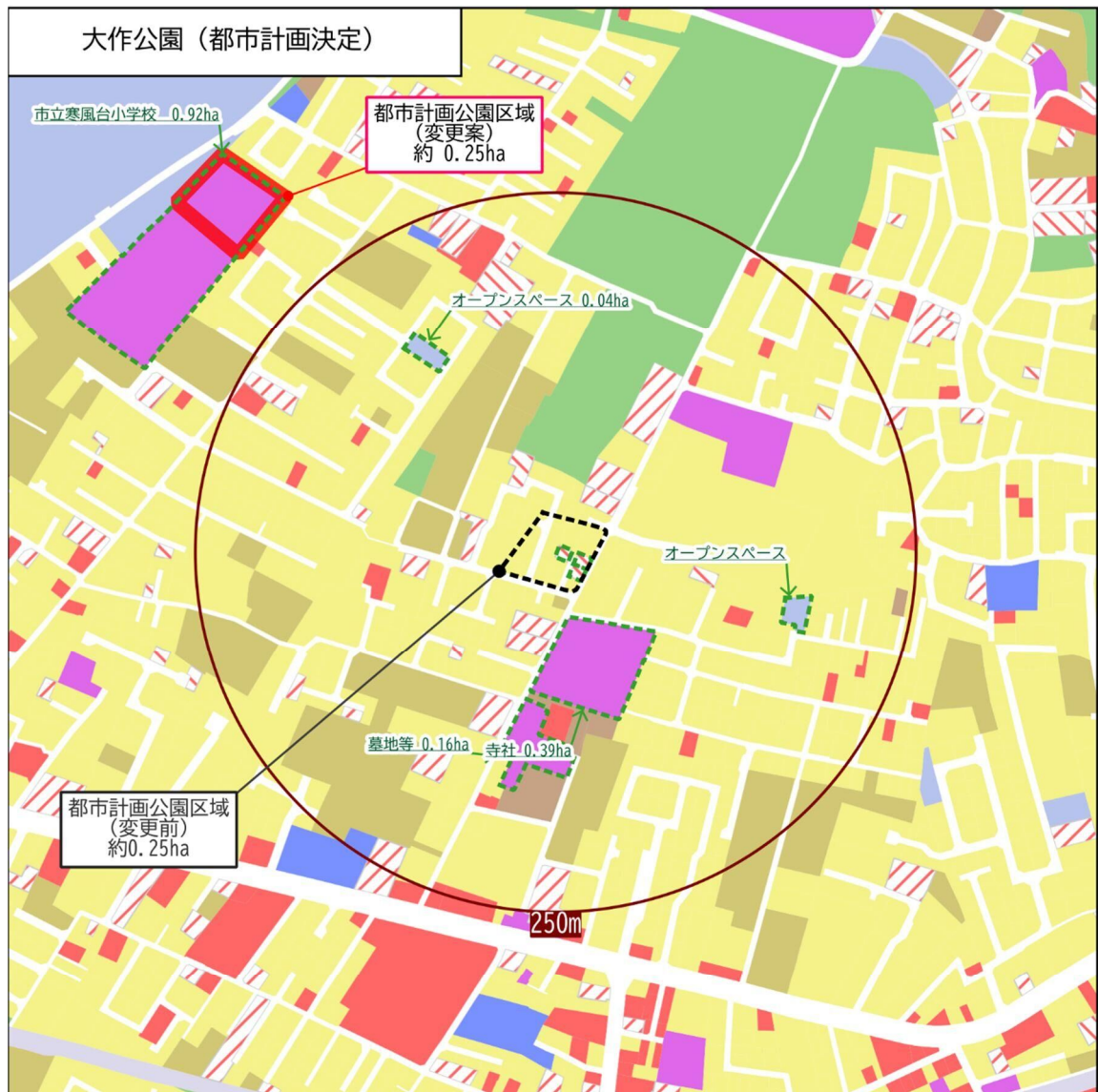


図 長期未着手都市計画公園 区域の見直しの方向性 (案)

## 6) 古ヶ崎第1公園

変更前の都市計画公園区域と重複または隣接していないものの、誘致圏内に立地する古ヶ崎浄水場跡が機能転換等される場合には、当該敷地の一部への変更を、検討の方向性の1つとして考える。

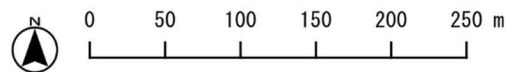
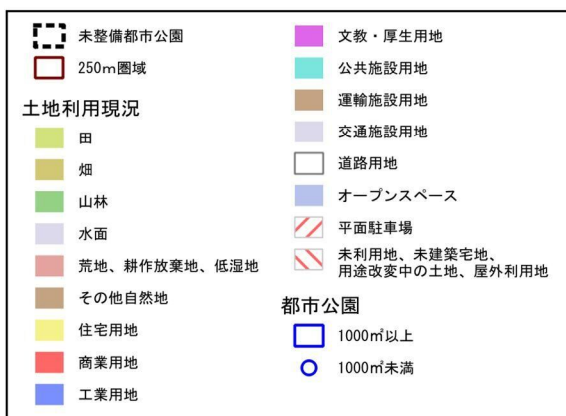
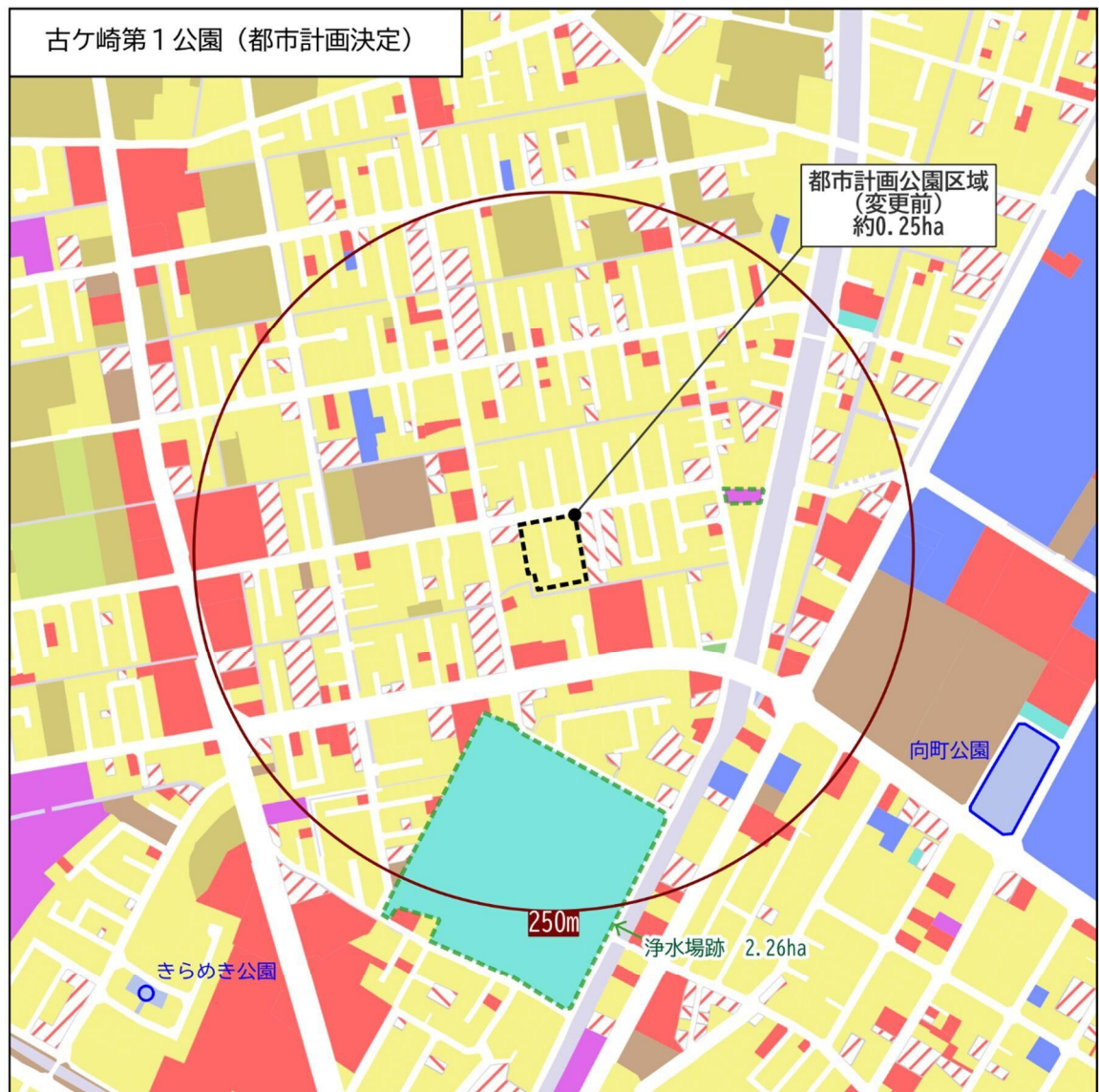


図 長期未着手都市計画公園 区域の見直しの方向性 (案)

## 7) 胡録台公園

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松ヶ丘小学校を中心とした約1.87haの区域への変更を、方向性の1つとして考える。

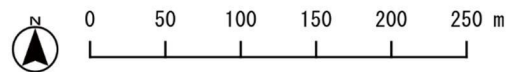
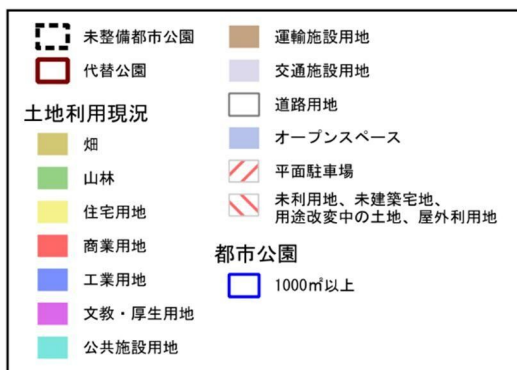
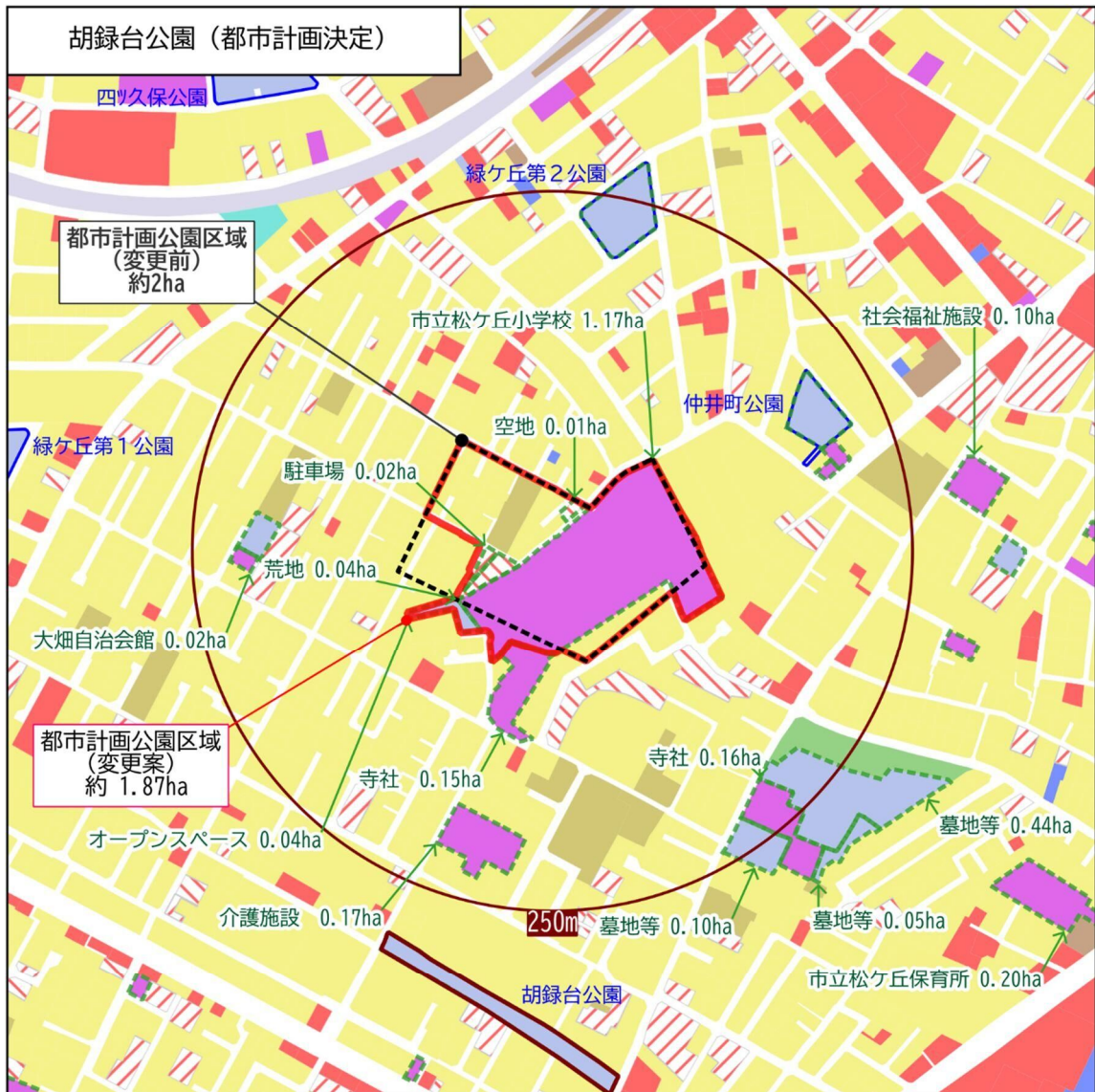


図 長期未着手都市計画公園 区域の見直しの方向性 (案)

## 8) 松戸公園

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の区域への変更を、方向性の1つとして考える。

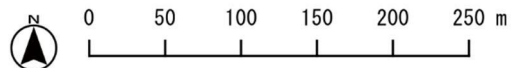
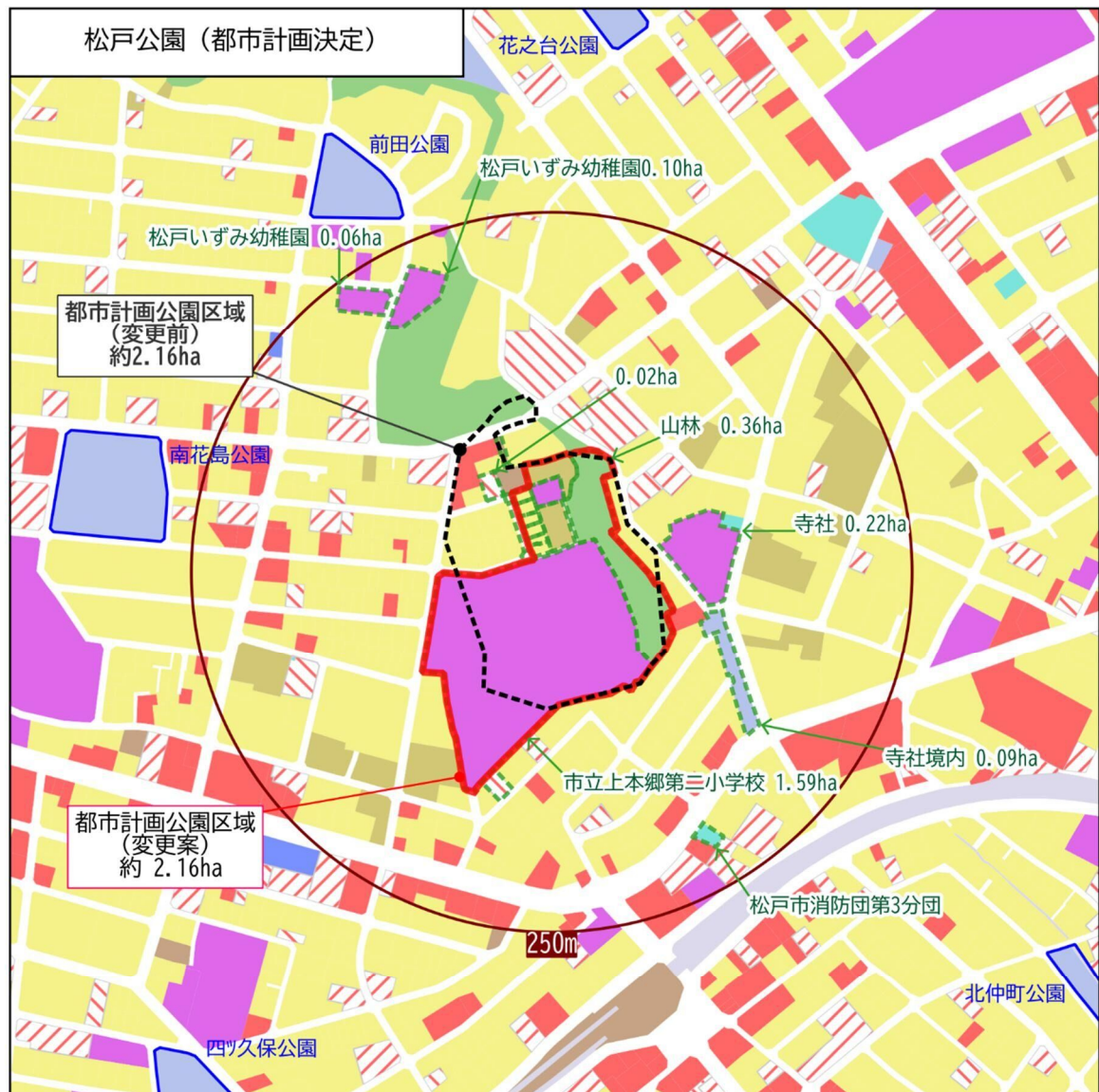


図 長期未着手都市計画公園 区域の見直しの方向性 (案)

### 3. 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

公園整備の目標を以下に示す。

**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**

現況調査のとおり、本市の1人あたりの公園面積は約3.46㎡/人で、国平均の約3分の1、千葉県平均の約半分となっており、住民に身近な都市公園の配置状況についても、市街化区域において優先的に居住誘導を進める居住誘導区域の約24%が、都市公園の空白地域となっている。

こうした状況を踏まえ、限られた財政状況下において効果的・効率的に都市公園の整備を進めるには、より整備の必要性や整備効果の高い地域を抽出し、当該区域での「選択と集中」による整備を行っていくことが有効と考えられる。

本調査では、立地適正化計画における居住誘導区域のうち、既存公園の誘致圏に含まれるエリアや計画的な基盤整備により公園配置が行われているエリア等を除外した、今後とも住宅立地が見込まれる「公園整備の必要性が高い地域」を「公園空白地域」としている。

本ガイドラインでは、「選択と集中」により当該エリア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最終目標とする。ただし、最終目標の達成までには長期にわたる事業期間と多額の事業費を要することが見込まれるため、ひとまず本ガイドラインにおいて整理した公園空白地域の解消を中間目標とする。

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年を中間目標年次とし、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 整備効果の高い地域のうち、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

公園空白地域の整備優先度の評価結果によると、最も整備優先度の高いランク1の公園空白地域として、古ヶ崎・栄町地域、松戸新田・稔台地域など6地域が該当する。

公園空白地域の解消にあたっての都市公園の整備は、本章での評価結果を踏まえ、整備優先度の高いランク1を優先して整備を目指すことを基本とする。

ただ、現在ランクの低い公園空白地域でも、地域からの公園整備要望や宅地開発の進行等で、ランクが入れ替わることも想定されるため、評価に使用している指標の見直し等に応じ、ランクの見直しを適宜行い、地域の実態に応じた公園整備を目指す。

### 【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

都市公園の整備にあたっては、都市公園の体系・種別を考慮し、都市公園の役割に応じて適切な規模・位置に配置することが重要であり、特に近隣に居住する住民向けの住区基幹公園は、街区公園→近隣公園→地区公園のように、都市公園の役割・規模に応じた段階構成を形成することとなっている。

しかし、本市では都市公園が一定程度整備された地域であっても、一部を除いて都市公園の段階構成ができていない状況ではなく、近隣公園等のほか種別の都市公園が、街区公園を補完する状況も見られる。

このように、住民に最も身近な公園である街区公園が著しく不足している現状を鑑み、公園空白地域の解消にあたり、本市ではまず街区公園を優先して確保することとする。

#### ③ 街区公園の整備にあたっては、都市公園としての機能が発揮しやすい一定規模以上の面積を確保

②に基づく街区公園の整備にあたり、複数の公園施設の設置が可能であり、都市公園としての機能が発揮しやすく、多くの人々に利用される質の高い公園を整備するためには、一定規模以上の面積の確保が必要であるため、多くの自治体で採用されている面積1,000㎡以上の公園整備を目指す。

## 【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

公園空白地域の解消にあたっては、生産緑地や面積1,000㎡未満の街区公園など、地域によって活用可能な資源の分布状況が異なっており、こうした地域により異なる活用資源を有効活用することで、地域の実態に合った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

公園空白地域での公園整備の実現性を高めるには、公園用地の確保や公園施設の整備に要する財源確保が必要となる。国・県等の補助金の活用による整備をはじめ、他自治体での事例として見られる基金や、開発行為に際しての公園負担金の導入など、整備財源の確保方法を工夫する。

また、公園整備にあたっては、整備したい場所での用地交渉が整わないケースが多く、生産緑地の買取申出による公園整備の事例は、他の自治体においてもほぼ無い状況である。

これは、買取申出の手続き段階では既に宅地開発の事業者が決まっているケースが多いためであり、さらに前の段階から、生産緑地の所有者に公園用地を探している場所の情報提供を行う等により、公園用地としての買取が実現できるように情報提供の方法を工夫する。

#### ■ 具体の取組イメージ

##### ◎ 生産緑地の公園用地としての確保

整備優先度の高い公園空白地域では、農政部局と連携の上で、生産緑地の営農意向の把握時に、公園用地としての情報提供を行い、生産緑地の公園用地としての確保につなげる。

##### ◎ 開発行為に伴う公園負担金や基金の導入検討

開発行為にあたり設置する開発公園について、開発対象地が既存の都市公園の誘致圏内にある場合や、公園設置を選択しない場合等に、負担金を選択できるよう、開発許可基準を見直し、都市公園の整備財源の確保につなげる。

## (2) 地域レベルでの公園整備の方針

「①地域資源の活用」「②地域課題に応じた公園機能の確保」という2つの視点から、公園整備にあたる地域レベルでの方針を示す。

### 1) 地域資源の活用

地域資源を活用した公園整備を行うこととし、以下3つのパターンで用地の確保を図る。

表 公園用地を確保するための地域資源の活用

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	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

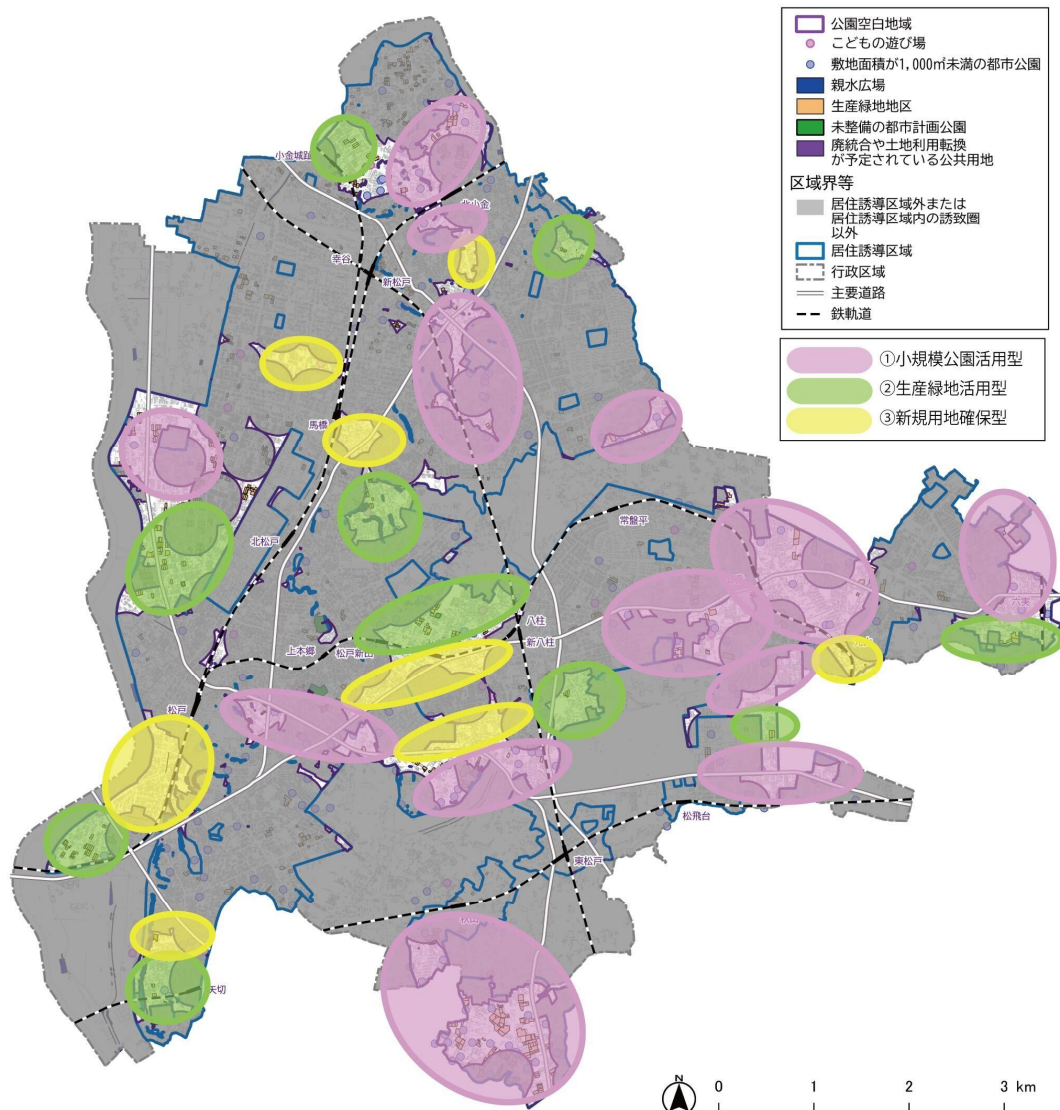


図 公園用地を確保するための地域資源の活用



### 3) 公園空白地域ごとの整備方針

1) 2) の結果を総括し、公園空白地域別の主な整備方針を、以下の表と市内を3区分した図にて示す。

表 公園空白地域の整備優先度と整備方針

	公園空白地域	面積 (ha)	整備優先度	地域資源の活用	公園機能に係る 整備方針
1	小金北	84.5	ランク2 (高い)	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
2	馬橋西	15.3	ランク3	③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
3	小金南・八ヶ崎	48.0	ランク3	①小規模公園活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
4	古ヶ崎・栄町	136.1	ランク1 (非常に高い)	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
5	馬橋東・明	48.9	ランク1 (非常に高い)	②生産緑地活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
6	松戸新田・稔台	95.9	ランク1 (非常に高い)	②生産緑地活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
7	五香西	31.3	ランク3	①小規模公園活用型	②子どもの遊び機能
8	五香	85.9	ランク2 (高い)	①小規模公園活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
9	六実・六高台	49.6	ランク1 (非常に高い)	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
10	松戸・小山	70.9	ランク1 (非常に高い)	②生産緑地活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
11	岩瀬・和名ヶ谷 ・河原塚	125.1	ランク2 (高い)	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
12	松飛台	57.5	ランク3	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
13	矢切	28.7	ランク1 (非常に高い)	②生産緑地活用型 ③新規用地確保型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
14	高塚新田・秋山	90.4	ランク2 (高い)	①小規模公園活用型	①区域の防災性向上 ②子どもの遊び機能
15	根木内	10.5	ランク3	②生産緑地活用型	②子どもの遊び機能
16	栗ヶ沢	10.4	ランク3	①小規模公園活用型	②子どもの遊び機能

## 【市北部の公園空白地域】

### ①小金北地域

- ・整備優先度はランク2で、ランク1に次いで高い。
- ・大金平周辺では生産緑地活用、平賀～大谷口周辺では小規模公園活用による公園整備を図る。
- ・平賀周辺では子どもの遊び機能の確保、大金平周辺では防災性向上に資する公園整備を図る。

### ②馬橋西地域

- ・整備優先度はランク3である。
- ・新規用地確保による公園整備を図る。
- ・人口が増加している西馬橋1丁目では子どもの遊び機能の確保、全体的には防災性向上に資する公園整備を図る。

### ③小金南・八ヶ崎地域

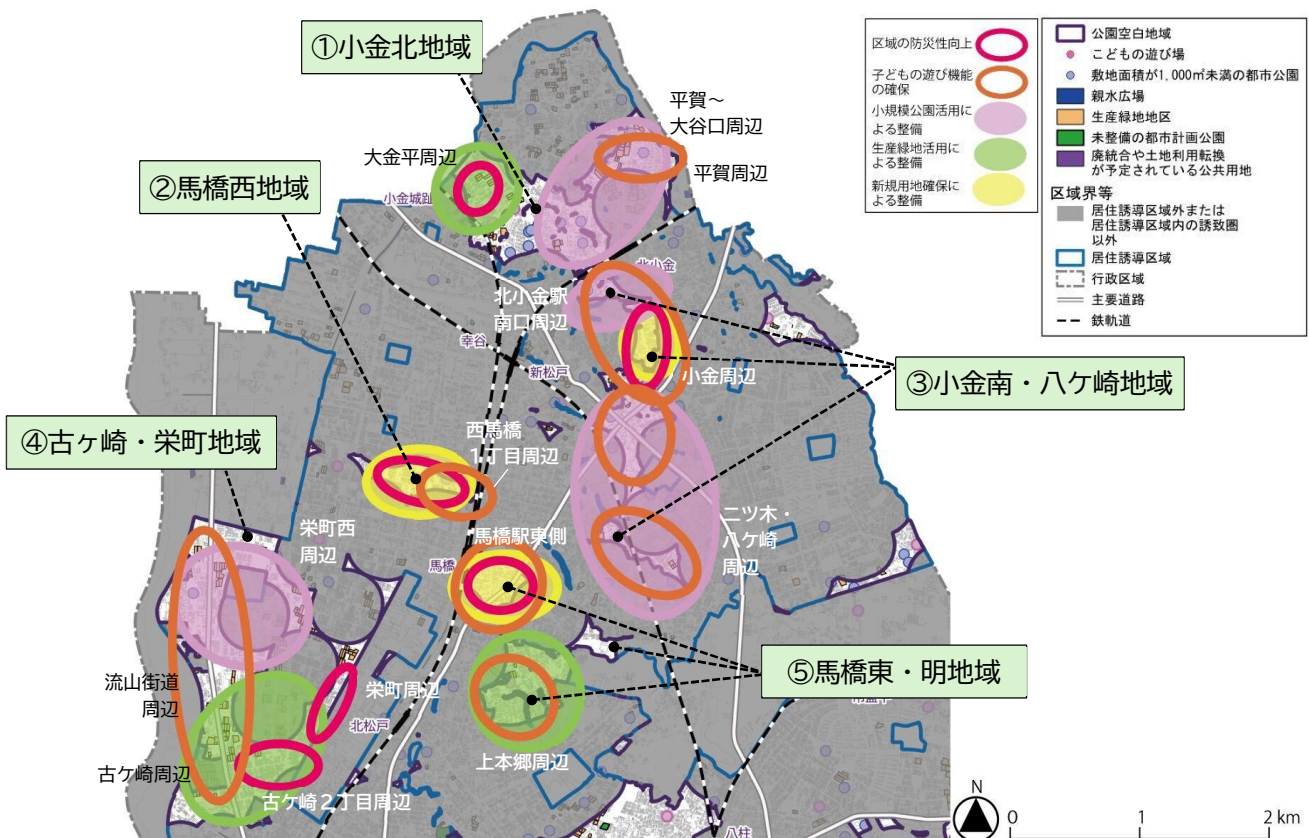
- ・整備優先度はランク3である。
- ・北小金駅南口周辺や南側の二ツ木・八ヶ崎周辺では小規模公園活用、小金周辺では新規用地確保による公園整備を図る。
- ・全体的に人口が増加しており、子どもの遊び機能の確保に資する公園整備を図る。

### ④古ヶ崎・栄町地域

- ・整備優先度はランク1で、最も高い。
- ・栄町西周辺では小規模公園活用、古ヶ崎周辺では生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・人口の増加する流山街道周辺では子どもの遊び機能の確保、栄町周辺や古ヶ崎2丁目周辺では、防災性向上に資する公園整備を図る。

### ⑤馬橋東・明地域

- ・整備優先度はランク1で、最も高い。
- ・馬橋駅東側では新規用地確保、上本郷周辺では生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・全体的に人口が増加しており、子どもの遊び機能の確保に資する公園とともに、馬橋駅東側では、防災性向上に資する公園整備を図る。



【市南部の公園空白地域】

⑥松戸新田・稔台地域

- ・整備優先度はランク1で、最も高い。
- ・京成松戸線北側では生産緑地活用、京成松戸線南側では新規用地確保による公園整備を図る。
- ・八柱駅西側では、防災性向上に資する公園整備を図る。

⑩松戸・小山地域

- ・整備優先度はランク1で、最も高い。
- ・上矢切周辺では生産緑地活用、小山周辺では新規用地確保による公園整備を図る。
- ・年少人口の多い松戸駅南側では子どもの遊び機能の確保に資する公園、南部小北側では防災性向上に資する公園整備を図る。

⑪岩瀬・和名ヶ谷・河原塚地域

- ・整備優先度はランク2で、ランク1に次いで高い。
- ・岩瀬～和名ヶ谷周辺～河原塚では小規模公園活用、稔台3丁目周辺では新規用地確保、武蔵野線東側では生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・年少人口の多い和名ヶ谷周辺や稔台3丁目～河原塚周辺では子どもの遊び機能の確保に資する公園、岩瀬・稔台3丁目・河原塚周辺では、防災性向上に資する公園整備を図る。

⑬矢切地域

- ・整備優先度はランク1で、最も高い。
- ・中矢切周辺では新規用地確保、下矢切周辺では生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・中矢切周辺では、防災性向上に資する公園整備を図る。

⑭高塚新田・秋山地域

- ・整備優先度はランク2で、ランク1に次いで高い。
- ・全体的に小規模公園が多く分布しており、小規模公園の活用による公園整備を図る。
- ・年少人口の多い高塚新田周辺では子どもの遊び機能の確保に資する公園、秋山周辺では防災性向上に資する公園整備を図る。

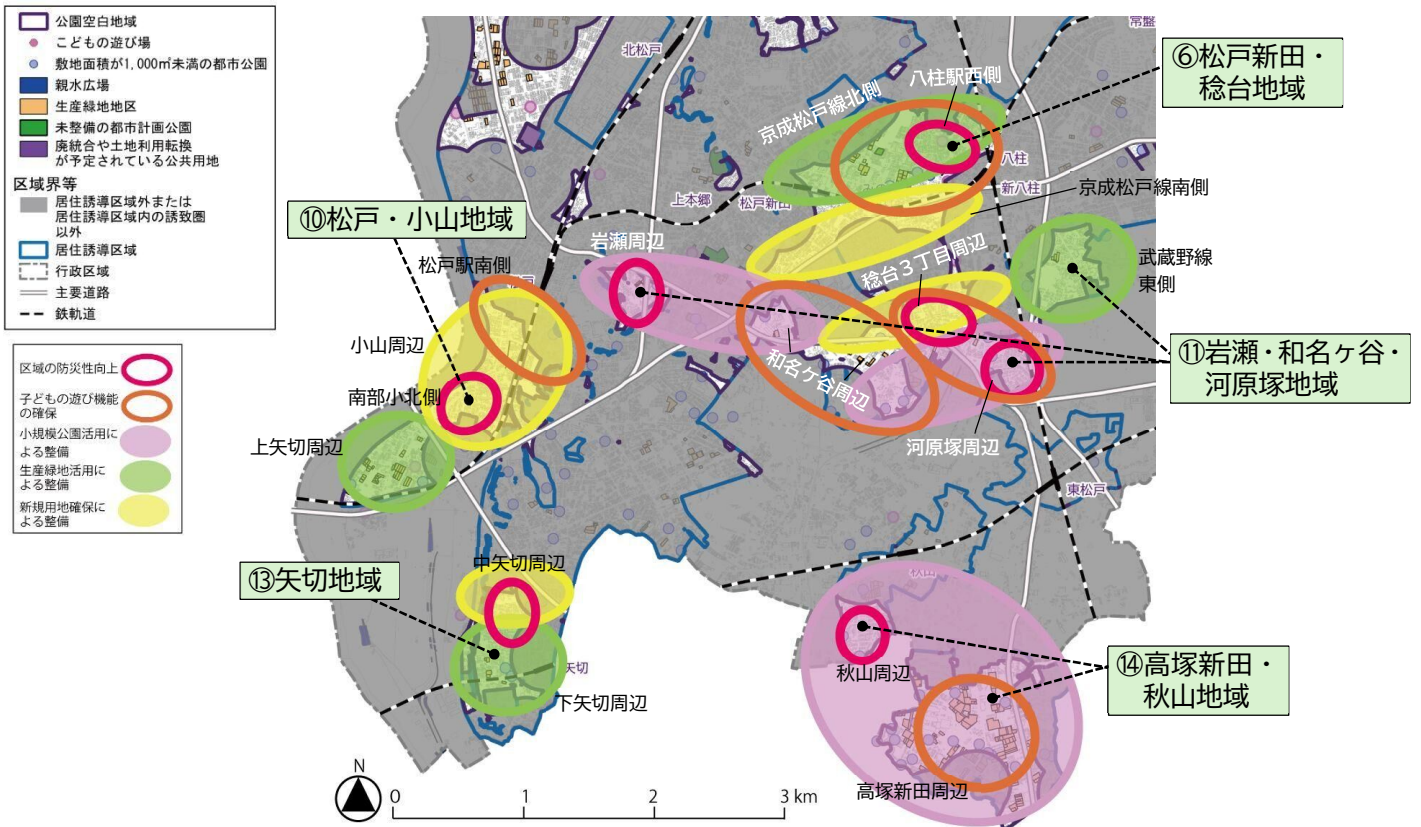


図 公園空白地域別の公園整備方針（市南部）

【市東部の公園空白地域】

⑦五香西地域

- ・整備優先度はランク3である。
- ・小規模公園活用による公園整備を図る。
- ・年少人口が多く、子どもの遊び機能の確保に資する公園整備を図る。

⑧五香地域

- ・整備優先度はランク2で、ランク1に次いで高い。
- ・全体的には小規模公園活用、五香南周辺では新規用地確保による公園整備を図る。
- ・年少人口の多い五香周辺では子どもの遊び機能の確保、五香周辺や五香南2丁目周辺では、防災性向上に資する公園整備を図る。

⑨六実・六高台地域

- ・整備優先度はランク1で、最も高い。
- ・六実北部～六高台周辺では小規模公園活用、六実南部では生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・年少人口の多い六実北部では、子どもの遊び機能の確保とともに、防災性向上に資する公園整備を図る。

⑫松飛台地域

- ・整備優先度はランク3である。
- ・松飛台北部・南部では小規模公園活用、松飛台中部では生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・人口の増加する松飛台南部では子どもの遊び機能の確保、松飛台北部では防災性向上に資する公園整備を図る。

⑮根木内地域

- ・整備優先度はランク3である。
- ・生産緑地活用による公園整備を図る。
- ・年少人口が多く、子どもの遊び機能の確保に資する公園整備を図る。

⑯栗ヶ沢地域

- ・整備優先度はランク3である。
- ・小規模公園活用による公園整備を図る。
- ・人口が増加している区域では、子どもの遊び機能の確保に資する公園整備を図る。

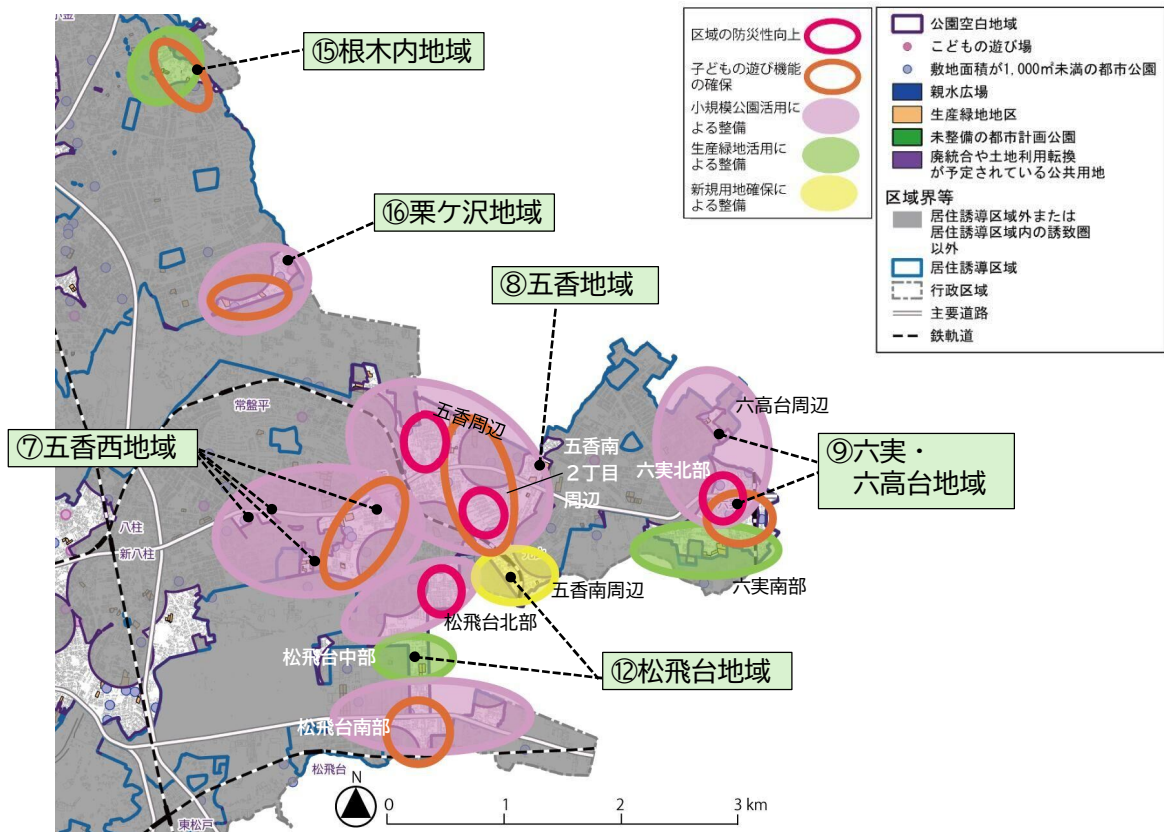


図 公園空白地域別の公園整備方針（市東部）

#### 4) 2段階での評価による効果的な整備

公園空白地域の整備優先度を設定するにあたっては、本章で記載のとおり、公園空白地域解消の必要性・緊急性の観点から立地の特性を評価し、優先度を設定していくこととなるが、公園空白地域の解消に向けた具体的な検討（アクションプランの検討）は、地域住民からの公園整備要望や用地提供の申し出等により、具体の公園設置候補地が挙がってきた場合に行う。

そのため、公園整備にあたっては、公園設置候補地の立地する「公園空白地域間の整備優先度の評価」、と具体の「公園設置候補地の実現性・熟度の評価」の2段階での評価を行い、最終的な候補地を決定していく。

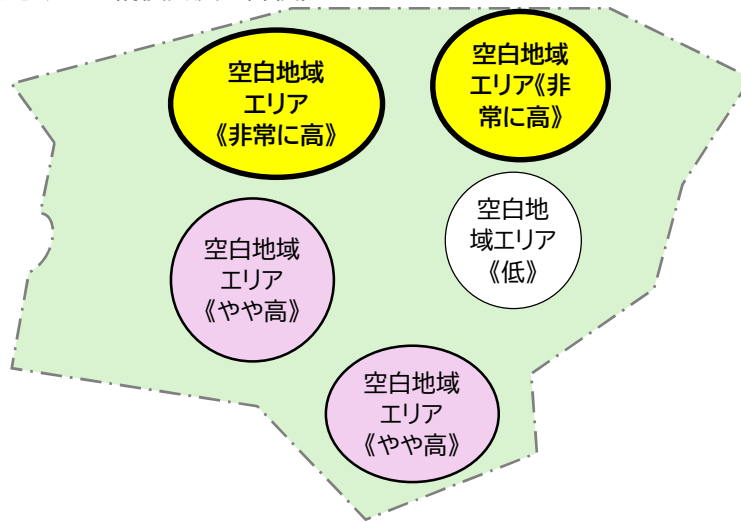
この2段階での評価を以下のように活用し、公園空白地域の解消に向けた都市公園の整備を効果的に進めることとする。

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

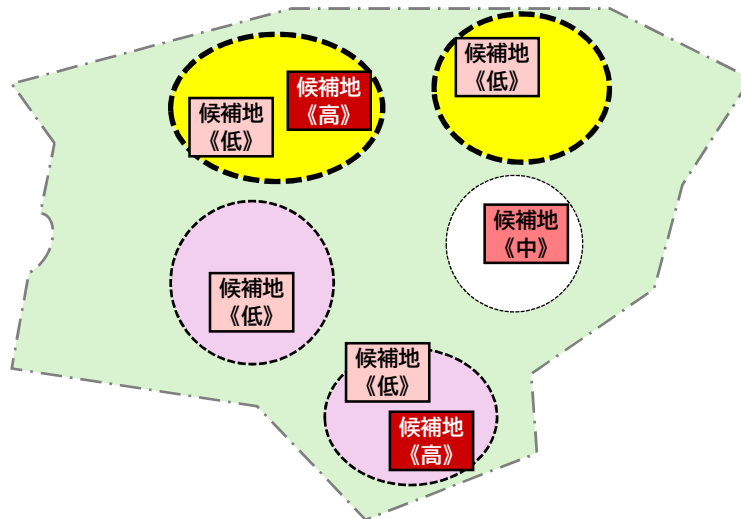
表 公園空白地域の解消に向けた評価の対象・目的とタイミング

評価の段階・対象	評価の目的・意義	評価のタイミング
1. 公園空白地域に対する評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 16 の公園空白地域間での整備優先度を予め決めるもの</li> <li>・ <u>ガイドラインで事前明示</u>することで、<u>整備優先度の高い公園空白地域での用地確保や生産緑地所有者への情報提供、公園整備要望を挙げる市民への説明等</u>に活用</li> </ul>	本ガイドラインにおいて予め評価し、事前明示
2. 公園空白地域内の公園設置候補地に対する評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公園空白地域において具体の公園設置候補地が出てきた場合に、公園設置候補地の実現性・熟度を評価し、最終的な候補地を決めるもの</li> <li>・ 公園空白地域間で<u>複数の候補地が競合した場合に、アクションプランを通じて、より実現可能性の高い候補地を選定</u></li> </ul>	具体の公園設置候補地が複数出てきた時点で、第3章に示す「アクションプラン」を作成して評価

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

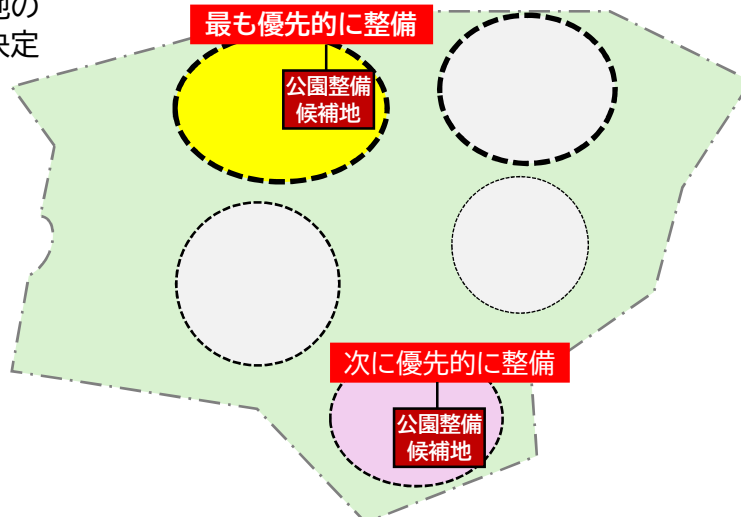


図 公園整備に向けた評価手順のイメージ

## 1. 公園空白地域における評価 (本章で事前明示)

・公園空白地域間での優先順位付けのため、以下の項目で公園空白地域の整備優先度を評価し、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

- 1-0 複数公園の複合利用で公園充足区域に相当するか
- 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
- 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      1-6 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

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

## 2. 公園空白地域内の公園設置候補地における評価 (次章で示すアクションプランにて実施)

・複数の公園設置候補地における優先度を決定するため、「アクションプラン」において、候補地の検討・抽出を行った上で、整備の実現性や整備手法の有効性等の観点から、公園設置候補地の評価を行い、実現性・熟度の高い候補地を決定する。

### ■公園整備の実現性

- 2-1 公園整備における用地確保のしやすさ
- 2-2 公園整備事業区域に至る道路の幅員
- 2-3 周囲の公共施設との連携の可能性
- 2-4 用地取得の実現性
- 2-5 公園整備の規模、事業期間、権利者との交渉状況等

### ■空白地域解消に向けた方策（地域資源活用）の有効性

- 3-1 公園空白地域がどの程度解消するか
  - 3-2 未着手都市計画公園の解消につながるか
- ⇒ 「アクションプラン」を作成  
(第3章 参照)

## 5) 公園整備の実現に向けた方針

公園整備の実現に向けた、整備手法や推進方策に係る方針を以下に示す。

### 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

公園空白地域の解消にあたっては、借地の活用を含めて都市公園を補完する「こどもの遊び場」が、土地利用転換により廃止になるケースが相次いでいることを鑑みると、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

公園用地の取得にあたっては、できる限り公園整備に係る財政負担を軽減できる手法が望ましく、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こととする。

また、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も、公園設置を行う地域の課題や地域資源に応じて、国の補助金の活用による公園整備を目指すことで、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、鉄道や幹線道路、河川等による周辺の分断状況、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

### 1. 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。

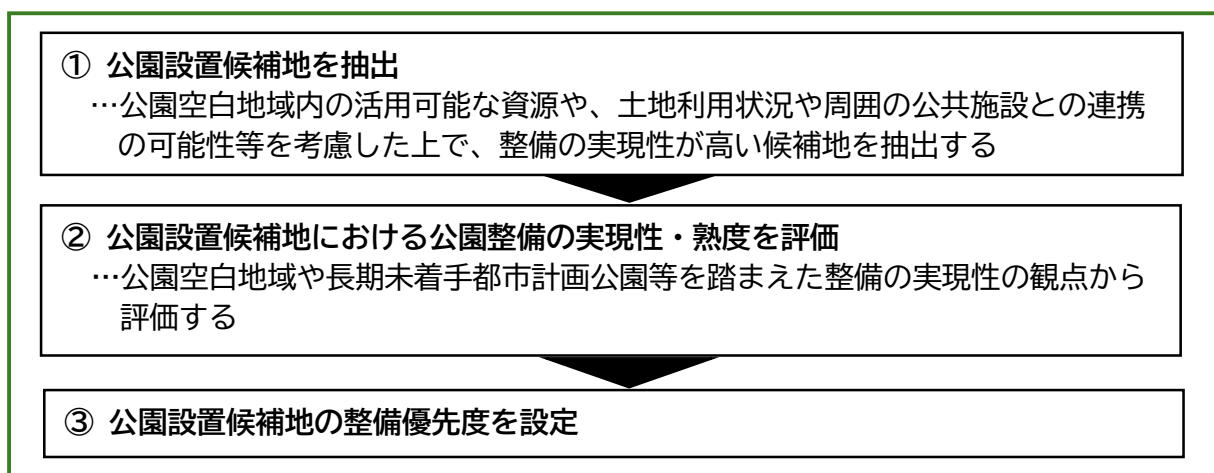


図 公園整備に向けたアクションプランの検討フロー

## 2. 公園整備に向けた検討内容

### (1) 公園整備に活用可能な資源

公園の整備にあたり活用可能な資源として、「統廃合や土地利用転換が予想されている公共用地」のほか、「生産緑地」「面積 1,000 m<sup>2</sup>未満の街区公園」「こどもの遊び場」「親水広場」を想定する。分布状況を以下に示す。

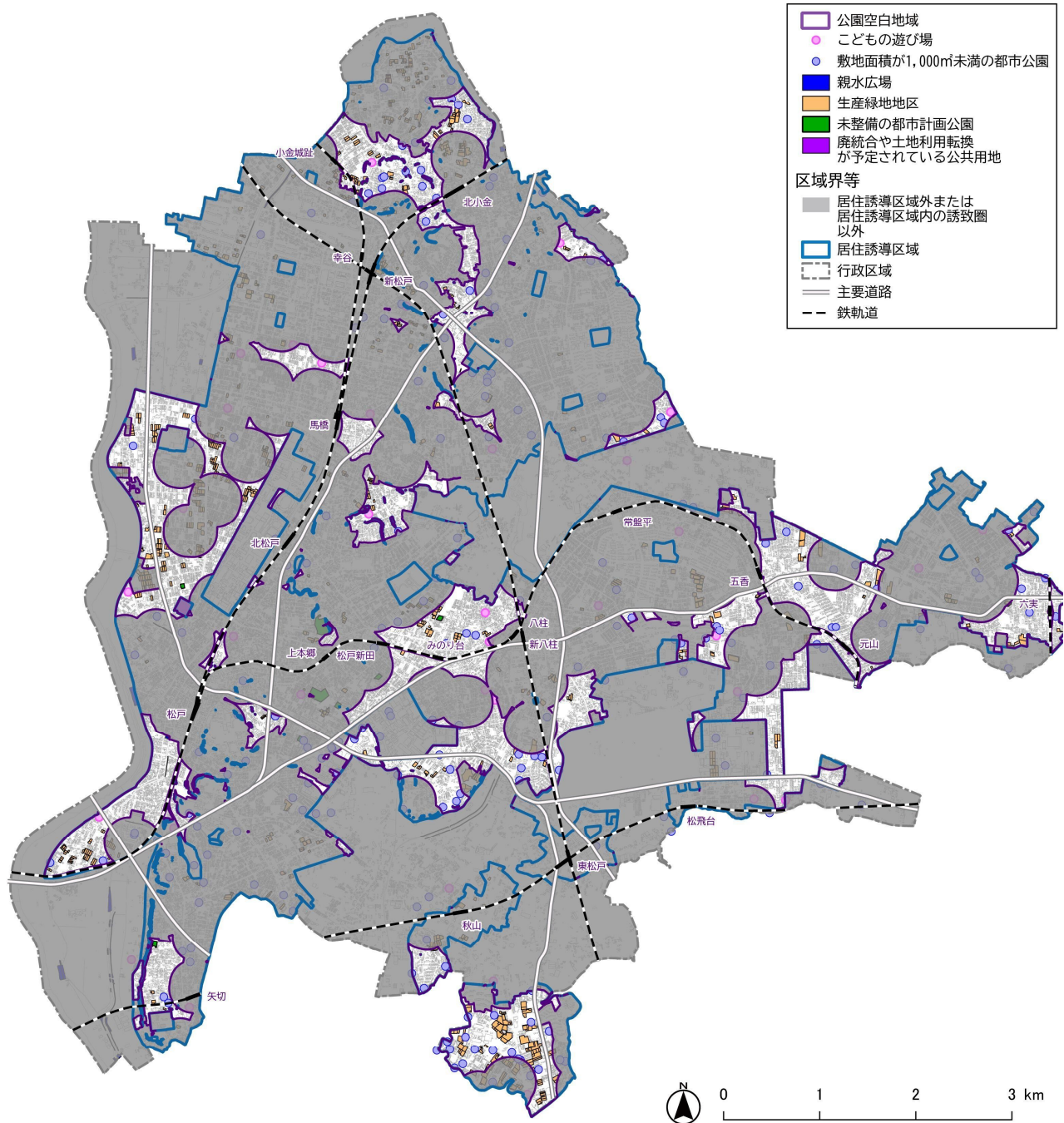


図 公園整備に活用可能な資源



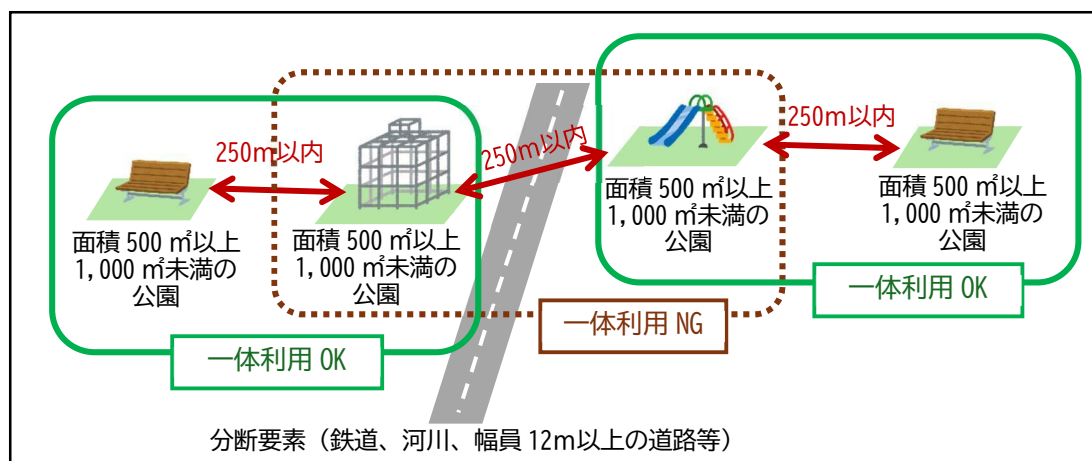


図 面積 500 m<sup>2</sup>以上の都市公園の一体利用イメージ

### （1,000 m<sup>2</sup>未満の街区公園の拡張）

公園空白地域に 1,000 m<sup>2</sup>未満の街区公園がある場合、その拡張整備により 1,000 m<sup>2</sup>以上の街区公園を整備できれば、効率的に公園空白地域を解消することが可能となる。

ただ、拡張のための用地取得が円滑に進むとは限らないため、1,000 m<sup>2</sup>未満の街区公園がある場合はその拡張整備を優先的に検討しつつ、用地取得等の状況に応じて、他の場所での整備も柔軟に検討することが望ましい。

### ■生産緑地、こどもの遊び場、親水広場

生産緑地、こどもの遊び場、親水広場のうち民有地のものについては、公有地化により公園として整備できることが望ましい。

生産緑地を公園用地として活用できるかは、用地取得や整備の財源を確保しつつ、所有者の営農意向や納税猶予の有無、今後の土地活用意向次第であるが、そうした意向についていち早く情報収集を行い、宅地化の動きが具体化する前に用地交渉ができれば、公園用地として確保できる可能性はある。

こどもの遊び場や親水広場については、現に公園的に利用されており、近隣住民の賛同を得られるならば、施設整備等の点でも効率的と考えられる。

### (3) 公園設置候補地の検討・抽出

土地利用の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、公園設置候補地の検討・抽出を行う。公園整備後の担保性の観点から、用地取得による公園整備を優先して検討し、用地取得が困難な場合や、段階的に用地取得を進める場合は、用地取得によらない公園整備手法を検討する。

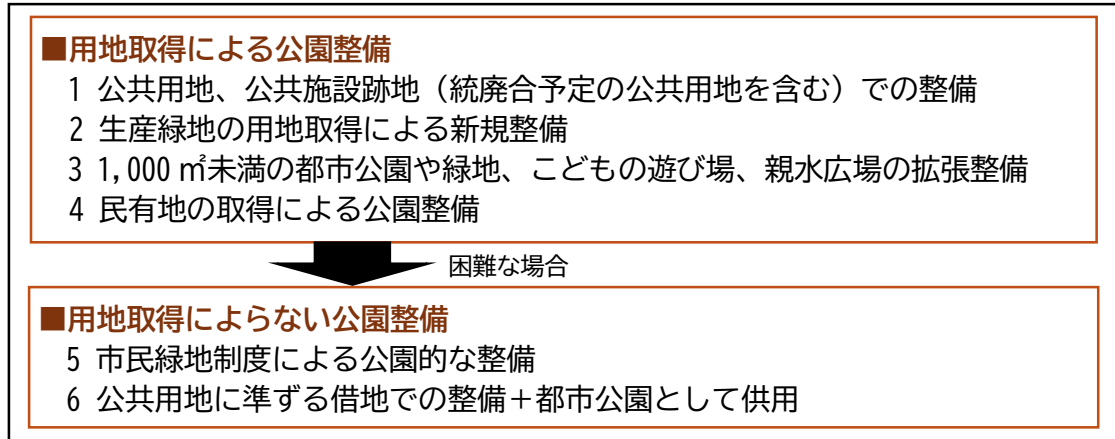


図 用地取得に応じた公園整備手法

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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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(整備手法1、2、3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

## 【参考】市民緑地認定制度の概要

名称	内容
市民緑地認定制度	<p>●<b>制度の概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民緑地認定制度は、緑地やオープンスペースが不足している地域において、<b>NPO 法人や企業等の民間主体により、企業が所有する土地、個人所有地、空き地等民有地を有効活用し、公的な機能を有する緑地空間や公園と同等の空間を創出する制度</b>である。</li> <li>都市緑地法運用指針によると、<b>市民緑地は、都市公園と同等の機能を果たすものとして、住民1人あたりの都市公園面積として算定</b>ことができ、<b>住民1人あたりのオープンスペース面積の増加に資する</b>。</li> </ul> <p>●<b>土地所有や維持管理にあたっての支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>緑地保全・緑化推進法人（みどり法人※）が設置管理する認定緑地にかかる<b>固定資産税・都市計画税について、原則1/3軽減</b>が受けられるほか、<b>植栽やベンチ等の施設整備に対して補助を受けられる。（1/3負担）</b></li> </ul> <p>※みどり法人…地方公共団体以外のNPO法人やまちづくり会社、一般社団法人、一般財団法人等の団体がみどり法人として緑地の保全や緑化の推進を行う制度。これにより、民間団体や市民による自発的な緑地の保全や緑化の推進に対する取組を推進することができる。</p> <p>●<b>公園的な空間としての担保性・永続性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理期間は基本5年以上だが、管理期間を10年以上にすることで、<b>社会資本整備総合交付金の対象とすることができる</b>。</li> </ul> <p>●<b>事例（東京都千代田区 三菱一号館広場／0.32ha）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>「丸の内パークビルディング」と「三菱一号館」に囲まれた人工地盤上にある「一号館広場」は、<b>花木の植栽や噴水の設置により、水と緑が豊かな憩いの中庭となる広場空間を創出</b>することで連日賑わいを見せている。また、街区を通り抜ける<b>公開性の高い通路としての機能</b>のほか、保水性舗装、ドライミストなど<b>都市を冷やすクールスポットとしての機能</b>も備えている。</li> </ul>



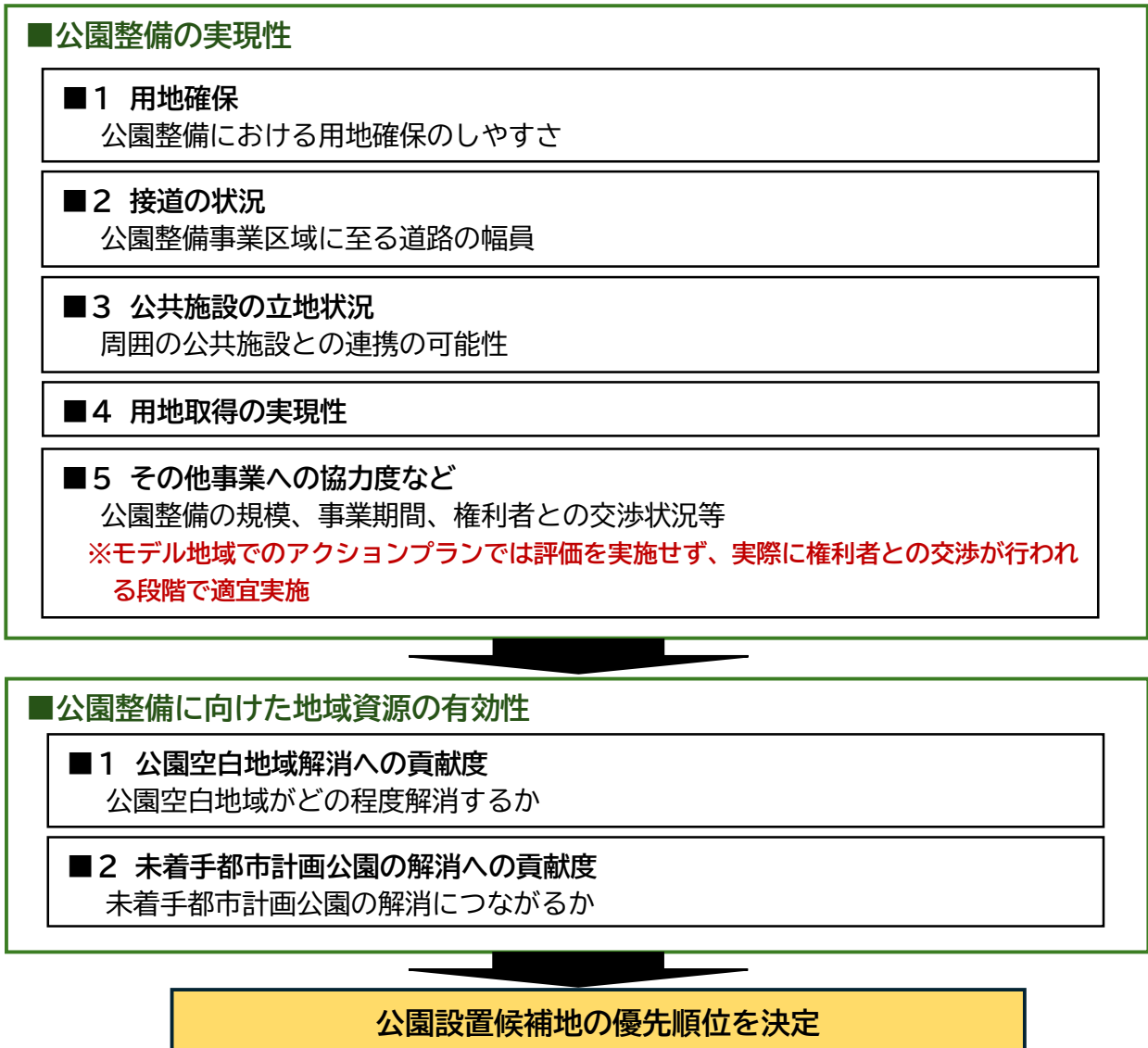
【参考】市民緑地契約制度の概要

名称	内容
市民緑地契約制度	<p>●<b>制度の概要</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市民緑地認定制度による緑の公園スペースの設置管理の主体が、民間主体となっているのに対して、市民緑地契約制度は<b>緑地保全・緑化推進法人（みどり法人）を含む地方公共団体が設置管理の主体</b>となる制度である。</li> <li>都市緑地法運用指針によると、市民緑地は、都市公園と同等の機能を果たすものとして、住民1人あたりの都市公園面積として算定することができ、住民1人あたりのオープンスペース面積の増加に資する。</li> </ul> <p>●<b>土地所有や維持管理にあたっての支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>地方公共団体等が緑地の管理を行うことにより、管理の負担が軽減される。</b></li> <li>地方公共団体に無償で貸し付ける場合、<b>固定資産税・都市計画税が非課税</b>となる。</li> </ul> <p>●<b>公園的な空間としての担保性・永続性</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理期間は<b>基本5年以上</b>だが、管理期間が<b>20年以上の場合、相続税が2割評価減</b>となる場合がある。</li> </ul>
	<p>●<b>事例（東京都杉並区 山葉名いこいの森／0.29ha）</b></p> <p>&lt;取組の概要&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>区内の300平方メートル以上の樹林などを対象に、所有者と区が市民緑地契約を結び、<b>契約期間中は、区民に『いこいの森』として開放することで、公開性のある緑地としての機能を創出</b>している。</li> </ul> <p>&lt;土地所有や維持管理にあたっての支援&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者のメリットとして、<b>固定資産税と都市計画税の免税</b>や、<b>樹木の剪定等の管理を区に任せる</b>ことができる。</li> </ul> <div data-bbox="576 1592 1243 1973" data-label="Image"> </div>

#### (4) 公園設置候補地の評価

抽出した公園設置候補地における、公園整備の実現性や地域資源の有効性について評価を行い、公園設置候補地の優先順位を決定する。評価の流れと具体的評価項目や評価基準について以下に示す。

##### 1) 公園設置候補地の評価フロー



## 2) 具体の評価項目や評価基準

### ■公園整備の実現性

評価項目	評価点や評価基準の考え方
1 公園整備における用地確保のしやすさ	<p><b>【土地の種別】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本市が所有する公共用地は土地取得の必要がないため高く評価</li> <li>・生産緑地は、買取できた場合は公共用地として活用できるため高く評価</li> </ul> <p><b>【補助金の活用】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地確保に当たり、国等の補助金が活用できる場合は高く評価</li> </ul>
2 公園整備事業区域に至る道路の幅員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の所有する公共用地・生産緑地のみ ⇒○ 5点</li> <li>・大部分が本市の所有する公共用地・生産緑地 ⇒△ 3点 ※大部分＝候補地の50%以上に設定</li> <li>・その他の民有地 ⇒× 0点</li> </ul>
3 周囲の公共施設との連携の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・補助金の活用が可能である ⇒○ 5点</li> <li>・補助金の活用は難しい ⇒× 0点</li> </ul>
4 用地取得の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・原則、幅員6m以上だが、事業区域の面積が3,000㎡未満で、通過交通量が少なく、かつ、小区間で通行上支障がない場合は幅員4m以上となる</li> </ul>
5 公園整備の規模、事業期間、権利者との交渉状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の保育園や小学校などの公共施設も含めた、一体的な公園整備が可能であるか</li> <li>⇒○ 8点</li> <li>・連携可能な公共施設が周囲に存在する ⇒△ 4点</li> <li>・連携可能な公共施設が周囲に存在しない ⇒× 0点</li> </ul>
4 用地取得の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・用地取得の際に地権者との交渉が円滑に進む場合は、実現性が高いと考えられる</li> </ul>
5 公園整備の規模、事業期間、権利者との交渉状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記を勘案して配点（5点満点）</li> </ul>
5 公園整備の規模、事業期間、権利者との交渉状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備する公園が小規模等により事業進捗が見込める</li> <li>・権利者の意向等により、事業進捗が見込める</li> <li>・関連事業との連携により、事業が効率的に進められる</li> </ul>
5 公園整備の規模、事業期間、権利者との交渉状況等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・左記を勘案して配点（1項目5点想定）</li> </ul>

### ■公園整備に向けた地域資源の有効性

評価項目	評価点や評価基準の考え方
1 公園空白地域がどの程度解消するか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該公園設置候補地により、該当エリアの公園空白地域がどの程度解消するか</li> </ul>
2 未着手都市計画公園の解消につながるか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園空白地域がどの程度解消できるか次第で点数化</li> <li>8割以上解消 ⇒○ 5点</li> <li>5～8割未満解消 ⇒△ 3点</li> <li>5割未満解消 ⇒× 1点</li> </ul>
2 未着手都市計画公園の解消につながるか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未着手都市計画公園の解消につながる場合⇒○ 5点</li> <li>・それ以外⇒× 0点</li> </ul>
2 未着手都市計画公園の解消につながるか	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該公園設置候補地が、未着手都市計画公園の半径250m圏内に立地するか</li> </ul>

**【参考】アクションプランの検討イメージ**

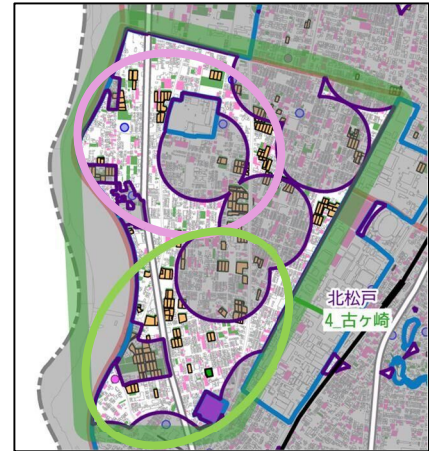
公園空白地域の中でも整備優先度ランクの高い古ヶ崎・栄町地域におけるアクションプランのイメージを示す。

**1) モデル地域の公園空白地域に対する評価**

公園空白地域エリアの整備優先度ランクが非常に高く、面積が最も広い、古ヶ崎・栄町地域をモデル地域とする。

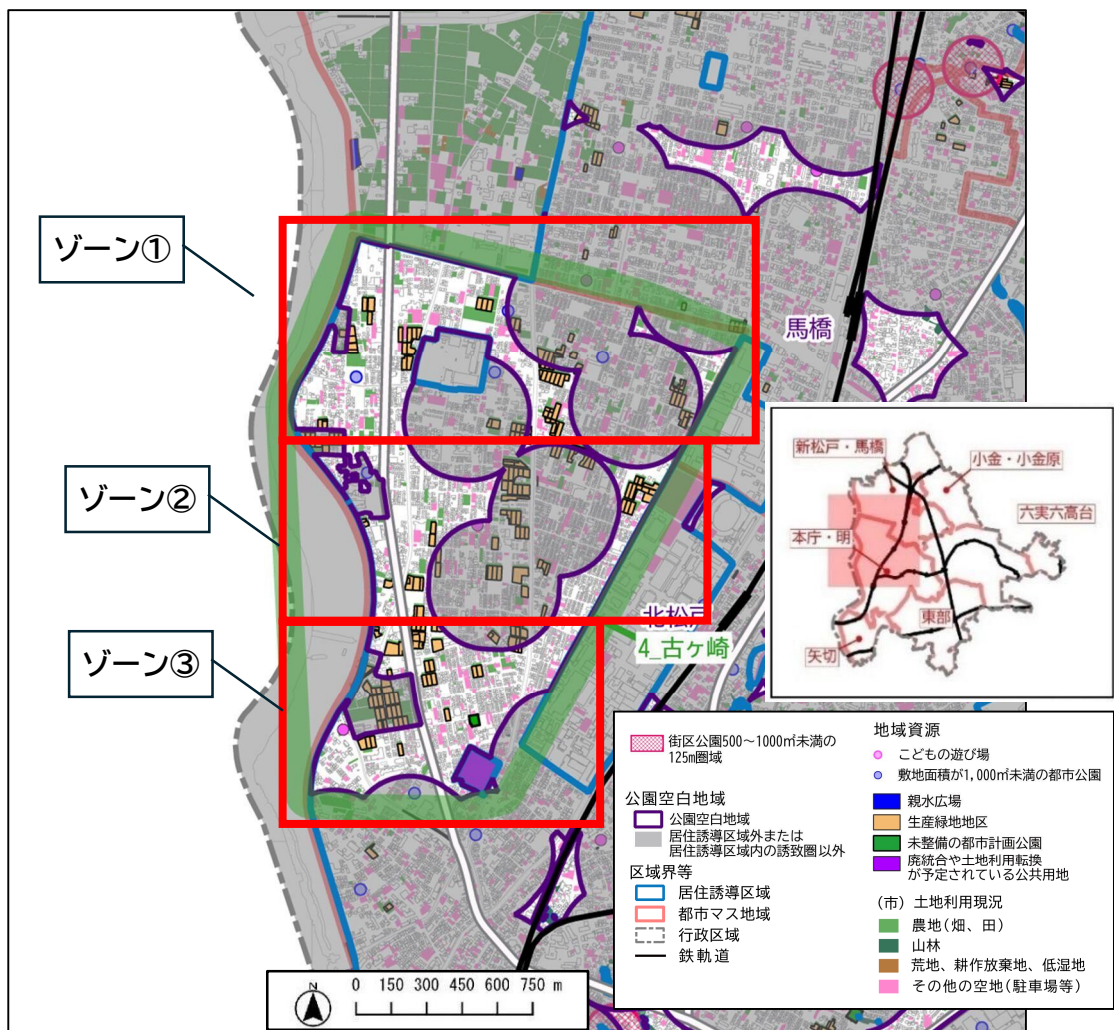
空白地域エリア名	古ヶ崎・栄町
面積 (ha)	136.1
公園空白地域エリアの整備優先度ランク	ランク1 (非常に高い)
整備方針タイプ	①小規模公園活用型 ②生産緑地活用型

- ①小規模公園活用型
- ②生産緑地活用型
- ③新規用地確保型



**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・栄町地域では、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箇所に区分し、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・決定にあたっては、前述した公園設置候補地の評価における公園整備の実現性を基本としつつ、以下の「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、以下の「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、遊び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。

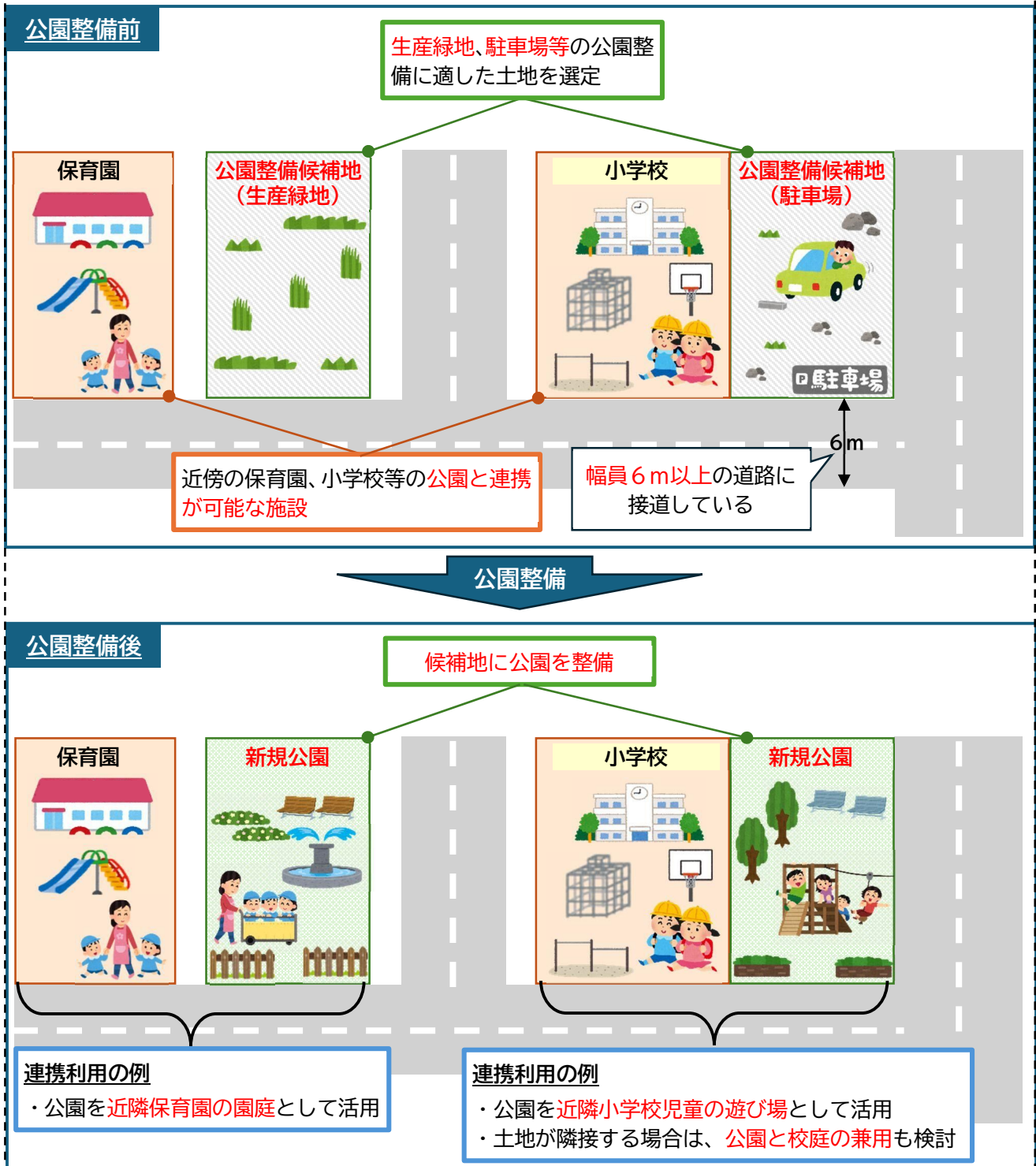


図 公園整備候補地と公園整備前後のイメージ

## 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。民間事業者や地元団体、市民との連携における基本的な考え方を以降に示す。

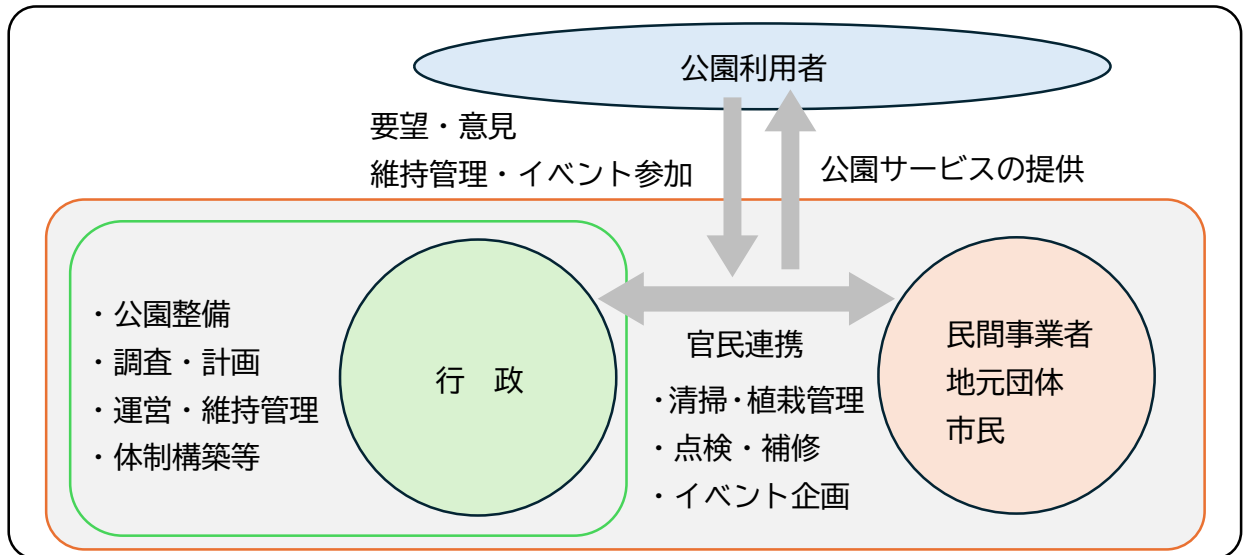


図 管理運営の体制イメージ

## 1. 指定管理者制度の活用

「指定管理者制度」とは、地方公共団体（都道府県や市区町村）が設置した公園などの公共施設の管理運営を、地方公共団体に代わって民間事業者や外部団体に委譲する制度である。指定管理者制度を活用することで、民間や団体のノウハウを活かし、多様化する市民ニーズへ対応した公園機能の向上や行政コストの削減を図ることが可能となるため、本市においても指定管理者制度の活用を検討する。

表 指定管理者制度の概要

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、負担の軽減を図ることができる</li> <li>・公園の魅力向上による波及効果が期待される</li> </ul>
	指定管理者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業機会の拡大に繋がる</li> <li>・地域貢献・社会的評価の向上を図ることができる</li> <li>・収益機会の創出を図ることができる</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>

## 【参考事例】西東京市における指定管理者制度の導入事例

指定管理者制度の導入事例として、東京都西東京市での実施事例を以下に示す。西東京市では約 270 箇所の市立公園を抱えており、その中の大小 54 の公園を一括して指定管理の対象公園としていた。西東京市で導入されていた指定管理者制度の主な特徴は、市民協働を推進することや指定管理者の能力を最大限に引き出すことを目的に、制度の導入段階から以下に示す創意工夫がされたことにある。

### 【指定管理者制度の創意工夫点】

- ・公募・選定の過程から市民に対する説明会を積極的に行い、市民との協働を促進した。
- ・市と指定管理者双方に、市民協働のノウハウをもった人員（市民協働担当者）を配置した。
- ・指定管理者によるイベントの企画力や営業力を発揮できるよう、指定管理者の「自主事業」を充実させた。

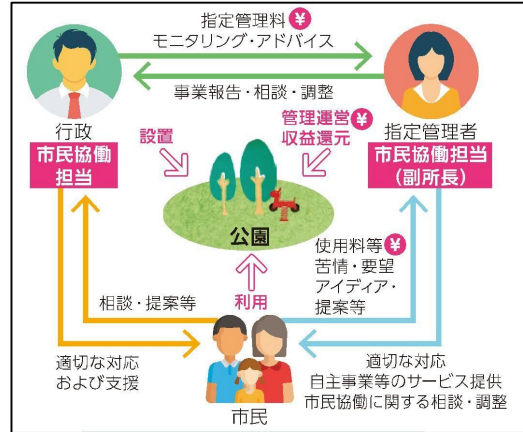


図 指定管理者制度の体制

出典：狭山丘陵パートナーズ HP

		開始前	1年目	2年目	3年目
指定管理者	応募		<p>来園者数44,164名</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼いこいの森公園を中心とした自主事業開始 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動販売機設置(7台)</li> <li>・手ぶらBBQ事業</li> <li>・ケータリングの誘致</li> </ul> </li> <li>▼イベント48回開催 <ul style="list-style-type: none"> <li>・年間4,857名が参加</li> <li>・ドッグフェスタやファーマーズマーケット、パークヨガ等が開始</li> </ul> </li> <li>▼コーディネーター配置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の市民活動をサポート</li> <li>・地域団体や施設等との顔が見える関係づくり</li> <li>・企業協賛の開始</li> </ul> </li> <li>▼公園ポテンシャルを把握</li> </ul>	<p>来園者数51,842名 (約1.2倍!)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼いこいの森公園を中心とした運営基盤を確立 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自主事業収益増(約1.2倍)</li> <li>・自動販売機増設(9台)</li> <li>・物販(パン販売)の開始</li> <li>・手ぶらBBQの収益増</li> </ul> </li> <li>▼イベント75回開催 <ul style="list-style-type: none"> <li>・年間7,256名参加(約1.5倍)</li> <li>・イベント回数増加</li> <li>・ファーマーズマーケット、パークヨガ等の回数増加</li> </ul> </li> <li>▼指定管理者としての認知度や信頼関係の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・各事業や協働団体等の課題を抽出し改善</li> </ul> </li> <li>▼小規模公園への事業展開 <ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模公園のニーズ調査と協働の仕組みづくり</li> </ul> </li> </ul>	<p>来園者数57,998名 (約1.3倍!)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼いこいの森公園を中心とした運営基盤が安定 <ul style="list-style-type: none"> <li>・自主事業収益増(約1.3倍)</li> <li>・自動販売機増設(12台)</li> <li>・手ぶらBBQ・駐車場収益増</li> </ul> </li> <li>▼イベント75回開催 <ul style="list-style-type: none"> <li>・年間10,661名参加(約2.2倍)</li> <li>・集客力の向上</li> <li>・地域主催イベントへの協力増</li> <li>・ガーデニングDAY</li> <li>そらはなパーティ等が開始</li> </ul> </li> <li>▼指定管理者としての認知度や信頼関係の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・協働事業に関する相談増</li> </ul> </li> <li>▼小規模公園への事業展開 <ul style="list-style-type: none"> <li>・「みんなで育てる小さな公園プロジェクト」で、マルシェや社会実験ワークショップを実施</li> </ul> </li> <li>▼新規公園の設計・運営の協議</li> </ul>
	西東京市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園条例の改正</li> <li>・募集要項や仕様書作成</li> <li>・市民団体を含めた選定委員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協働担当の配置</li> <li>・小規模公園の利活用や統廃合について検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民ワークショップ</li> <li>・「公園配置計画」策定</li> <li>・試験的な小規模公園活用事業開始</li> <li>・新規3公園を指定管理に追加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・小規模公園の活用アイデアを市報で募集</li> <li>・新規1公園を指定管理に追加</li> <li>・新規公園の設計・運営に関するワークショップ(指定管理者オブザーバー)</li> </ul>

図 指定管理者制度導入後の効果

出典：狭山丘陵パートナーズ HP

## 2. 地元団体や市民による計画・管理運営

地元団体や市民が公園の整備計画から日常的な管理運営まで主体的に参画し、地域単位かつ利用者目線で公園を利活用できるよう連携の機会を創出する。地元団体や市民が公園運営に関わることで得られる利点や留意事項、想定する活動内容を以下に示す。

なお、地元団体や市民による活動が行われている地域や体制構築が明確な地域では、公園の整備優先度を高めることを考慮する。

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「地域の場」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>