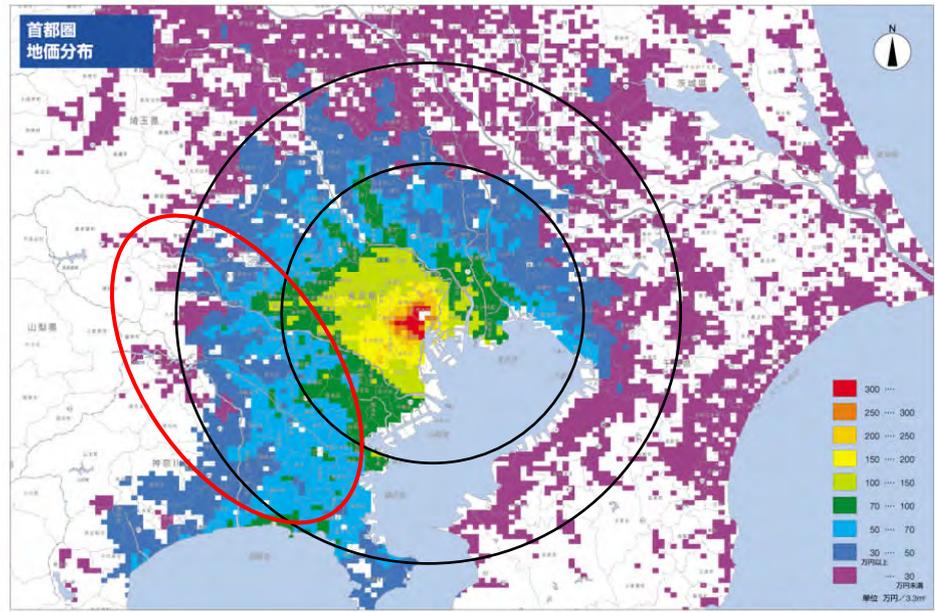


(4) 地価

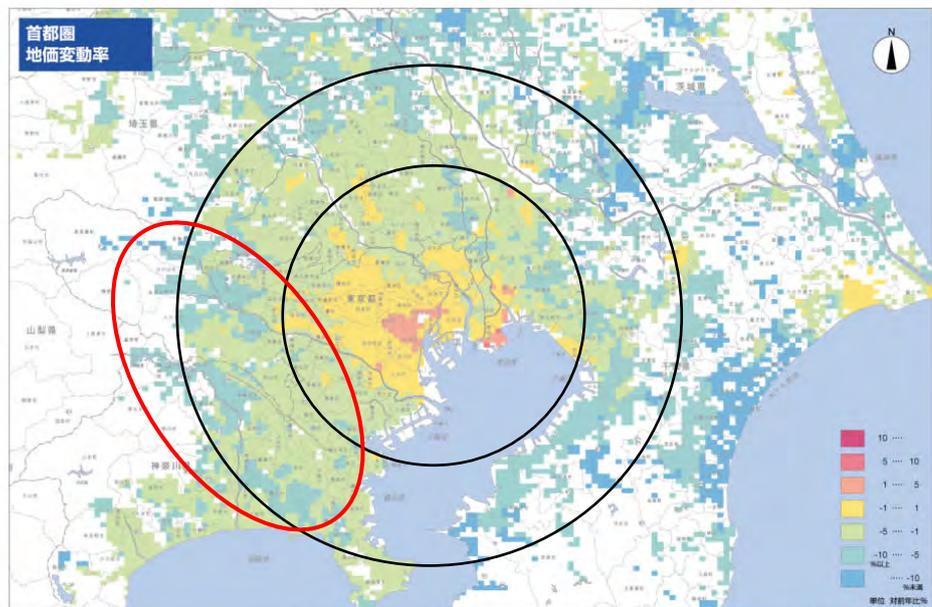
- 東京近郊で地価が上昇している地域（1%超/年）は、東京都心、臨海部、浦安市の他、大田区、千葉県内の数カ所程度となっている。
- 検討対象地域の地価は、東京都心から等距離圏地域と比べてやや高めとなっているが、等距離帯の他地域と同様に地価は下落している。

◆地価分布（2005年）



この地図の作成にあたっては、国土交通省国土地理院において作成されたFDマップの内容のうち、行政区、道路、鉄道、及び市町村名を使用した。

◆地価変動率
(2004-2005年)



この地図の作成にあたっては、国土交通省国土地理院において作成されたFDマップの内容のうち、行政区、道路、鉄道、及び市町村名を使用した。

出典：ミサワエムアールディ株式会社「MISAWA-MRD 地価分析（平成17年版）」

(5) 農業分野における動向

- 全国的に販売農家戸数(*1)、耕地面積ともに減少傾向にあり、首都圏南西部では全国水準よりも減少傾向が強い。
- 対象地域では、湘南において総面積(*2)に占める耕地面積の割合が相対的に高くなっている。なお、総世帯数(*2)に占める農家数の割合は、湘南、西多摩、県央・津久井の順に高くなっている。

*1 販売農家：農家のうち、自給的農家を除く農家

*2 世帯数・総面積：対象地域の世帯数及び市町村域の総面積

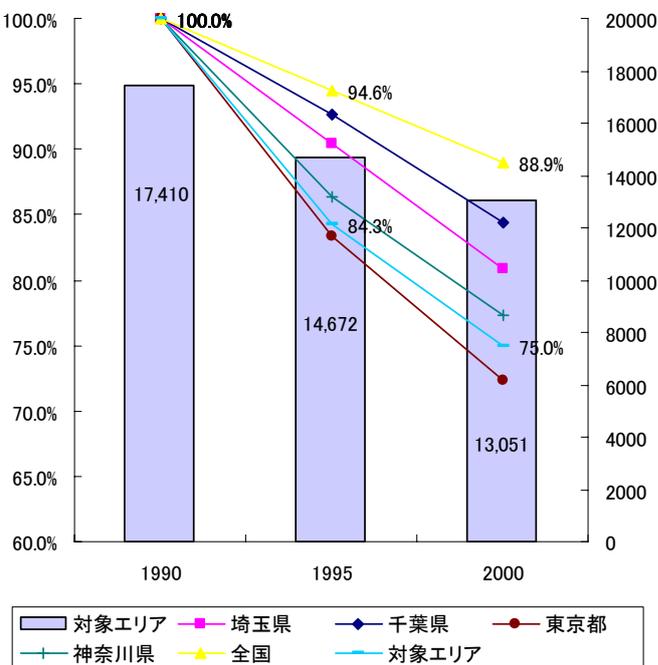
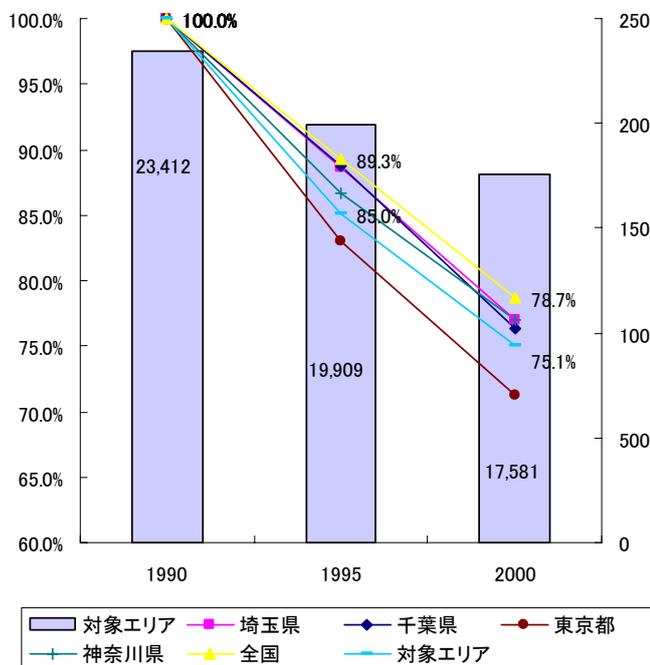
◆農家数・耕地面積の推移

農家戸数（販売農家）（単位：戸）

	1990	1995	2000
全国	2,970,527	2,651,403	2,336,909
埼玉県	81,814	72,552	63,030
千葉県	99,631	88,396	76,042
東京都	12,676	10,527	9,033
神奈川県	25,160	21,796	19,377
対象エリア	23,412	19,909	17,581

経営耕地面積（販売農家）（単位：ha）

	1990	1995	2000
全国	4,198,732	3,970,051	3,734,288
埼玉県	80,804	73,055	65,287
千葉県	114,834	106,427	96,942
東京都	8,685	7,240	6,287
神奈川県	19,297	16,665	14,923
対象エリア	17,410	14,672	13,051

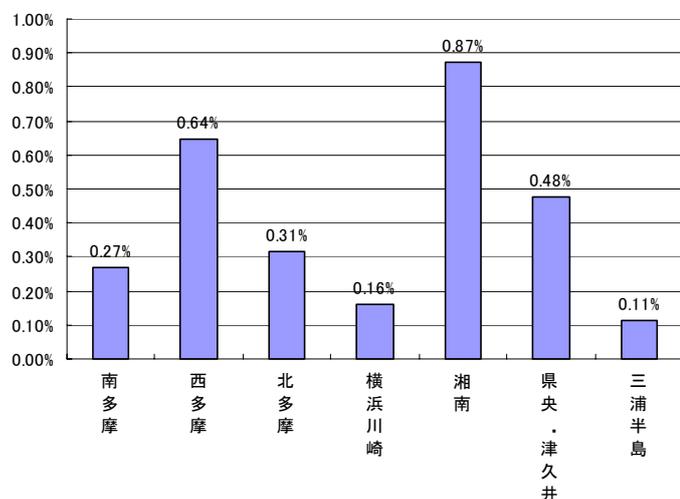


※%は1990年を100%としたときの値

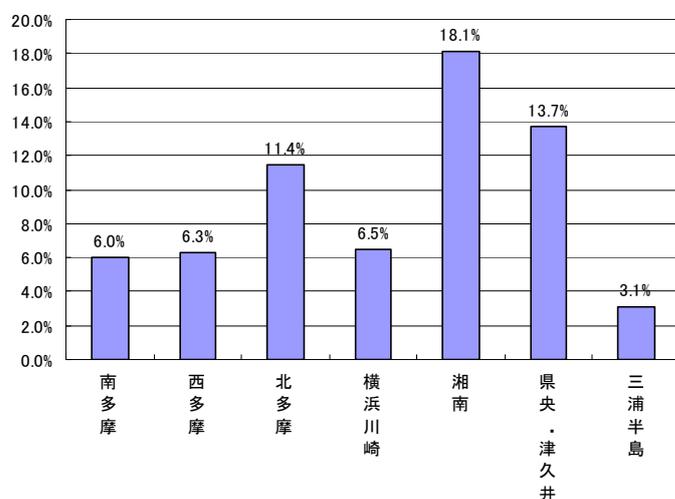
(データ出典：農業センサス)

◆調査対象エリアにおける農家数・耕地面積の状況

販売農家戸数／総世帯数



耕地面積／総面積



エリア※		農家数 (戸)	耕地面積 (ha)	農家数 ／総世帯数	耕地面積 ／総面積	(参考) 世帯数	(参考) 総面積 (km ²)	対象市町村
東京都	南多摩	1,516	1,941	0.27%	6.0%	563,952	325	八王子市、日野市、多摩市、稲城市、町田市
	西多摩	1,012	1,525	0.64%	6.3%	157,111	242	青梅市、羽村市、瑞穂市、福生市、あきる野市、日の出町
	北多摩	2,752	2,687	0.31%	11.4%	873,845	235	武蔵村山市、東大和市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市、昭島市、立川市、国分寺市、国立市、小平市、小金井市、府中市、調布市、狛江市
神奈川県	横浜川崎	3,423	3,764	0.16%	6.5%	2,142,530	580	横浜市、川崎市
	湘南	3,624	4,391	0.87%	18.1%	414,635	242	平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、伊勢原市、寒川町
	県央・津久井	2,912	4,546	0.48%	13.7%	611,681	332	相模原市、大和市、綾瀬市、座間市、海老名市、厚木市、愛川町、城山町
	三浦半島	84	122	0.11%	3.1%	75,611	40	鎌倉市

※エリアはそれぞれ、東京都環境白書 2000、かながわ都市マスタープラン・地域別計画を参考に区分。

※各データの出典は、以下の通り。

農家戸数 (2005年農林業センサス (平成17年2月1日現在))

耕地面積 (関東農政局資料 (平成17年7月15日現在))

世帯数 (住民基本台帳 (平成18年3月31日現在))

総面積 (平成17年国勢調査)

§ 4 郊外部の整備の方向性と視点

1. 行政計画における整備の方向性

○ 国、自治体における行政計画や、国土形成計画に関する議論等を踏まえると、首都圏郊外部の整備の基本的な方向性について、以下のように整理できる。

- (1) 経済社会活動の活性化、効率化のための土地利用の集約化、適正化
- (2) 安全・安心な都市圏形成に向けた災害対応性能等の向上
- (3) 美しく快適な循環型、自然共生型地域の形成
- (4) 新しい空間マネジメントによる環境空間の保全と育成

2. 市街地環境、地域発展等に関する視点

○ 水、緑等自然環境の消失・改変から拡充への転換、高齢化が進む居住者の新たな生活像の具体化など、首都圏郊外の望ましい将来を創造していくためには、以下のような視点が整理される。

- (1) 水・緑等環境資源の保全
- (2) 不足機能の拡充
- (3) 安全、癒しなどの新たな価値の充実
- (4) 郊外部における生きがいの創出

1. 行政計画における整備の方向性

国、自治体における行政計画や、国土形成計画に関する議論等を踏まえると、首都圏郊外部の整備の基本的な方向性について、以下のように整理できる。

(1) 経済社会活動の活性化、効率化のための土地利用の集約化、適正化

- ・ 無秩序な市街地の拡大を抑制し、土地利用の集約化を進めることにより、コンパクトな都市圏を形成し、経済社会活動の活性化、効率化を図る必要がある。
- ・ 広域的観点から都市圏全体の経済社会活動の活性化、効率化に資する機能は、周辺土地利用や基盤整備の状況を勘案して、適正な場所に立地させることが必要である。

(2) 安全・安心な都市圏形成に向けた災害対応性能等の向上

- ・ 国民生活の安全・安心に資する視点に立ち、都市圏整備を進める必要がある。
- ・ その際、ハード、ソフトの双方を充実させるとともに、都市圏構造全体を災害等に強いものに改編していく必要がある。

(3) 美しく快適な循環型、自然共生型地域の形成

- ・ 循環型、自然共生型の都市圏の形成を目指して、水と緑のネットワークの保全、再生を図るとともに、公共交通が成り立つような都市構造を維持誘導していく必要がある。
- ・ 森林や農業の多面的な効果を重視するとともに、景観にも配慮した美しい都市圏を形成する必要がある。

(4) 新しい空間マネジメントによる環境空間の保全と育成

- ・ 「国土の国民的経営」、「新たな公」を基軸とする地域づくりのシステム」など、地域全体への影響を与える土地利用について、土地所有者だけでなく、みんなで考え、みんなでマネジメントしていくというスタンスが必要となっている。

■ 参考：新たな公

国土審議会 計画部会中間とりまとめ（平成18年11月）における「新たな公」の考え方である。

- ・ 「新たな公」については、中間とりまとめの「はじめに」において、「とりまとめにあたって強く留意した点」の一つとして以下のように記述されている。

「③地域づくりに向けた地域の結集

計画実現に向け、行政のみならず、地縁型のコミュニティやNPO、企業なども含めた多様な主体が担い手となり、これらが従来の公の領域に加え、公と私の中間的な領域で協働することへの期待を示し、これを「新たな公」として明確に位置付けたこと」

2. 市街地環境、地域発展等に関する視点

(1) 水・緑等環境資源の保全

1) 健全な水循環・生物多様性・地球環境

- ・ 都市における水・緑等の整備・保全に関する歴史的な変遷をたどってみれば、それぞれの時代的な要請に応じた役割が求められてきた。(表参照)
- ・ 明治の近代化とともに、封建ストックを名所旧跡等として公園化したことに始まり、都市化の進展や人口集中に応じて、日常的レクリエーションの場としての都市公園や、風致地区等による自然環境の保全、都市の形態整序のための緑地地域等の時代を経て、現在では、地球環境問題や生物多様性の保全、豊かな都市生活への貢献等の観点から、特に次のような役割が強く求められてきている。
 - － 健全な水循環の回復
 - － 生物多様性の保全
 - － ヒートアイランドの抑止・地球環境保全への貢献 等

2) ノーネットロスを目指した展開

- ・ 時代的背景、及び都市に残された自然的環境資源のかけがえのなさ、非代替性を考慮すれば、今後の土地利用に当たっては、環境資源の機能の総量が一定に保たれること、すなわち『ノーネットロス』の考え方を基本におくことが適切と考えられる。
- ・ 郊外部の大規模空間地は、その大規模性、一体性から今後の環境再生の種地・拠点として重要な役割、また先導的モデルとしての役割を果たしうる可能性をもっている。

■ 参考：ノーネットロス原則

ノーネットロス原則とは、もともと、1988年にアメリカの湿地保全についての基本的な考え方として示されたもので、「湿地の喪失総量は、同量・同質の湿地の回復・創出によってあがなう」という「No-Net-Loss Policy」を元にした考え方である。

(2) 不足機能の拡充

1) 広域インフラとリンクしたサービス拠点（防災、物流）

- ・ 緊急物資輸送機能、日常的な物流効率化の観点から、圏央道のやや内側位のエリアについて、広域インフラとリンクしたサービス拠点が手薄。

2) 郊外市街地の環境改善

- ・ 効率を重視して造られた郊外市街地に不足する都市基盤、空間機能、緑・水などを補足、改善していくことが必要。

(3) 安全、癒しなどの新たな価値の充実

1) 土や緑との触れ合い

- ・ 減少しつつある農地の持つ多面的な機能に着目し、都市生活者の癒しとなる、土や緑との触れ合い機能、自然体験の場としての拡充が求められている。

2) ゆとりある郊外生活

- ・ 効率重視、都心通勤といった従来のライフスタイルが変化。都市居住者のゆとりある生活行動として、緑の環境としてだけでなく、自然でのレクリエーション、スポーツ、文化、農作業などの活動へのニーズに応える。

3) 市街地の安全性

- ・ 大規模な人口が集積する郊外部では、大規模災害の発生を視野に入れ、安全な市街地の形成、災害発生後における救助活動等に資する取り組みが必要。

(4) 郊外部における生きがいの創出

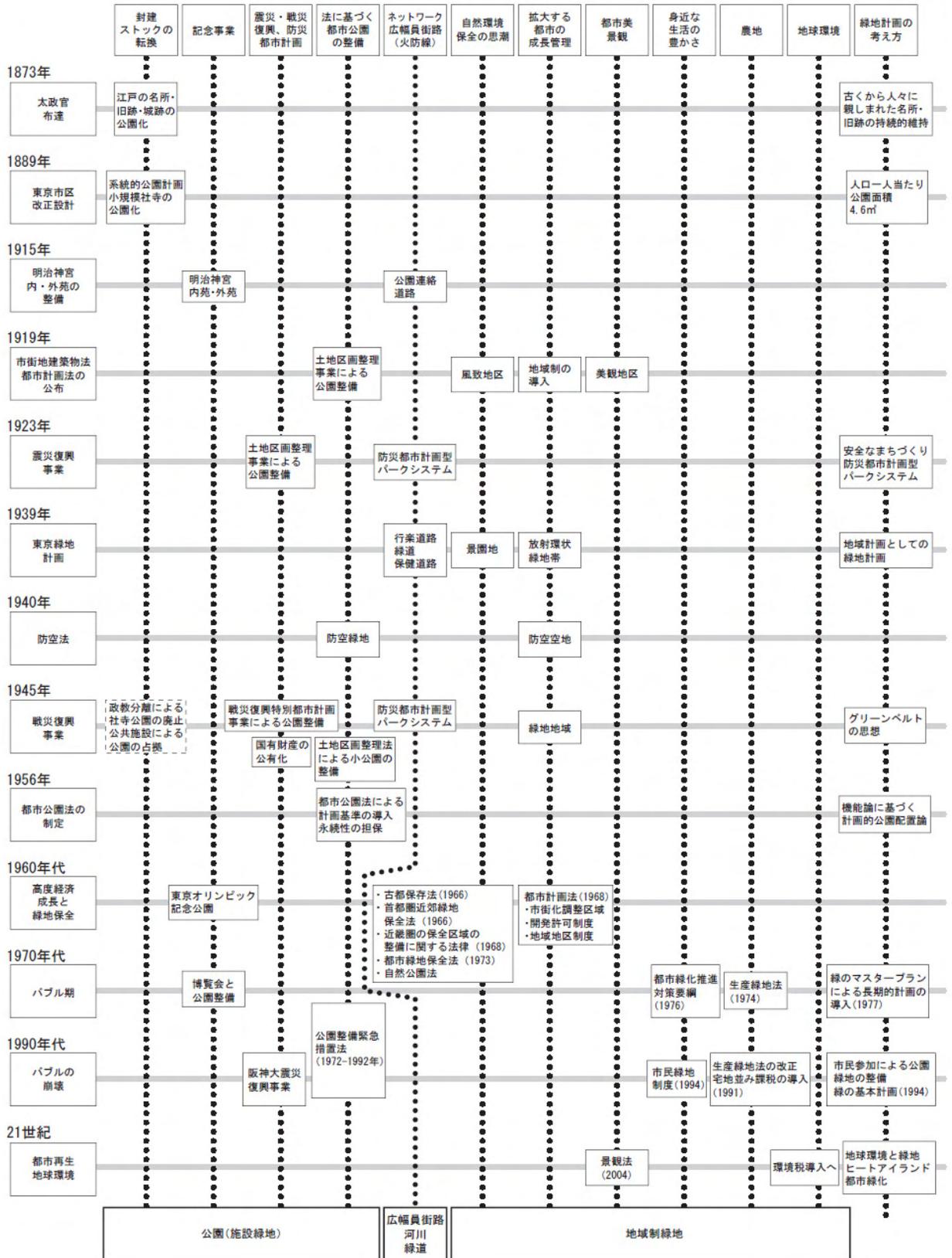
1) 第二の人生における地域参加

- ・ リタイア層の生きがい、郊外の再生において、住民による地域再構築が必要。

2) 高まる環境意識

- ・ 高まる環境意識により、緑・水の保全・活用といったことへの参加意欲は高く、これらニーズを集約し、運動として展開していくことが重要。

■ 都市における公共性の圏域としての公園・緑地の整備・保全に関する歴史的変遷



(資料：慶應義塾大学環境情報学部石川幹子教授提供)

■参考 行政計画等における市街地形成等に関する考え方・位置づけ

1) 国土審議会における問題認識等

◆国土審議会 今後の国土政策の方向と主要な課題に係る論点（平成17年8月）

○今後の国土政策の主要課題として整理されるものから一部抜粋

効率的経済社会活動

- －空間的余裕を活用した都市圏の整備、徒歩生活街区の形成など身近な市街地の再生
- －コンパクトなまちづくり（都市的土地利用の集約化、地方都市におけるスプロール化への配慮など）

豊かで安全な生活

- －国民生活の安全・安心・安定の確保に資する新たな視点に立った国土基盤等の整備
- －総合的なリスク管理の推進、多様な手法の導入による土地利用等のソフト対策とハード整備が一体となった防災・減災体制の確立、自助・共助・公助がバランスよく機能した地域防災力の強化と支援

美しく快適な環境

- －森林・農業の多面的機能の重視（第1次産業拡大の可能性の検討）
- －循環型・自然共生型の国土づくりを目指した自然のエコロジカルネットワークの形成、持続可能な美しい国土の形成

◆計画部会 中間とりまとめ(案)（平成18年11月）

○中間とりまとめ(案)の概要から、新たな計画のねらいと戦略的取組の一部を抜粋

グローバル化や人口減少に対応する国土の形成

- －本格的な人口減少や一層の高齢化が進展する中で、都市から農山漁村までブロック内の各地域が活力と個性を失わず、暮らしの基盤として維持されるために、都市圏構造の再編や産業の活性化、地域間交流等を進めていく必要がある。

安全で美しい国土の再構築と継承

- －人口減少によって生じる国土の余裕を活かして、安全で美しい国土を再構築し、次世代に向けて維持・継承していかなければならない。
- －災害へのハード・ソフトの備えを充実させるとともに、国土の構造全体を災害に強いものへと改変していく取組を進めるべきである。
- －循環と共生を重視した国土管理を進め、持続可能な美しい国土を形成していく必要がある。

◆首都圏整備部会 首都圏整備の現状と課題について（平成 18 年 3 月）

○首都圏の主要課題より

- －我が国の活力創出に資する自由な場の整備
 - ・活力エンジンを担う広域都市圏
- －個人主体の多様な活動の展開を可能とする社会の実現
 - ・業務核都市等の生活拠点としての新たな役割
 - ・高齢者が豊かに暮らす地区の確立
- －環境と共生する首都圏の実現
 - ・首都圏における水と緑のネットワーク形成
 - ・首都にふさわしい景観の形成
- －安全安心で質の高い生活環境を備えた地域の形成
 - ・災害対策に関するより緊密な連携
- －将来の世代に引き継ぐ共有の資産としての首都圏の創造
 - ・郊外部をはじめとする土地利用の広域的修復

2) 社会資本整備審議会における都市構造、市街地形成等に関する問題認識、方向性

◆社会資本整備審議会 新しい時代に対応した都市計画はいかにあるべきか。（第一次答申）（平成 18 年 2 月）

○都市構造改革の方向から一部抜粋

- －集約型都市構造の実現
 - ・超高齢社会にあつて、都市機能へのアクセシビリティを確保する上で、公共交通ネットワークの維持は重要な課題である。そうした観点からは、公共交通が成り立つような都市構造を維持、誘導していくことが必要
 - ・核となる機能集積地における既存ストックを有効活用し、集積のメリットを享受することで、都市経営コストも抑えることが可能
- －広域的都市機能の適正な立地
 - ・既に市街地として道路等の広域的なネットワークが整備（又は予定）されており、市街地環境、インフラ等に想定外の広域的な影響を与えないと見込まれる地域であること。
 - ・周辺地域から鉄道、バス等の公共交通機関の活用が可能である等、自動車利用者以外のアクセシビリティが確保される（又は公共交通機関の再整備によりアクセシビリティの向上が見込まれる）地域であること。
 - ・公共交通ネットワークを維持するためにも、一定程度の都市機能の集積がある（又は見込まれる）地域であること。

3) 首都圏整備計画における位置づけ

首都圏整備計画（平成 18 年 9 月）における首都圏南西部地域に係る記述を以下に抜粋する。

2 近郊地域

横浜市、川崎市等の既成市街地、八王子市、厚木市、千葉市、さいたま市、取手市等の東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県の近郊整備地帯及びそれに隣接するつくば市等の一部の都市開発区域からなる近郊地域は、1日に300万人を超える就業者が東京中心部に通勤している東京の通勤圏と

なっている地域であり、長時間通勤等を始め様々な大都市問題を抱えている。また、郊外部の一部では、人口減少、高齢化による活力の低下が懸念されている。したがって、その解決のためには、業務、商業、文化、居住等の諸機能がバランスよく配置された自立性の高い地域の形成を推進する必要がある。

このため、都市空間の再編整備を図るとともに、業務核都市等への選択的分散及び機能集積の向上等により拠点的な都市の整備と郊外部の住宅団地の再生を推進する。また、首都圏中央連絡自動車道、東京外かく環状道路、東関東自動車道の整備を推進するとともに、核都市広域幹線道路の構想の具体化や東京湾口道路について調査・検討により構想を進め、環状方向の交通ネットワーク形成を図る。この拠点的な都市の整備と拠点的な都市相互の連携の強化により、環状拠点都市群の育成を図る。

また、広域的な連携に資する第二東名高速道路の整備を推進するとともに、小田急線の複々線化等を推進し、拠点的な都市相互の連絡に加え、東京中心部へのアクセスを改善し、重層的な地域構造の形成を目指す。

関東北部地域、関東東部地域、内陸西部地域や首都圏外の都市との連携・交流を深めることにより、東京一極依存構造の是正を図る。

都市近郊の緑地空間の保全・創出や都市近郊型農業の振興を図るとともに、「首都圏の都市環境インフラのランドデザイン」を踏まえ、自然環境の保全・再生・創出を総合的に考慮した水と緑のネットワークの形成を推進する。また、東京中心部も含めた東京湾沿岸域においては、「東京湾再生のための行動計画」に基づき各種施策を推進するとともに、ゼロメートル地帯での高潮対策や、廃棄物処理施設の整備等によるリサイクル体系の構築を含めた良好な環境の創造、自然環境の保全、地域活力の創出、防災拠点の整備等、東京湾のもつ多様な機能をいかした利用と保全を検討する。

(横浜市・川崎市を中心とする地域〔横浜・川崎広域連携拠点〕)

横浜都心、新横浜地区及び川崎都心、小杉地区等既存の市街地においては、既に業務、商業、文化機能等が集積している。今後は、これらの集積をいかしつつ、職住近接都市の実現を図るため、みなとみらい21地区、鶴見駅東口、武蔵小杉駅南口地区東街区・西街区、小杉町三丁目地区等の整備を推進し、国の行政機関等の移転を進めるとともに、業務、商業、居住、文化機能等の集積を図る。特に、緑のオープンスペースを形成する横浜動物の森公園の整備等、生活環境の向上に資する施設の整備を進める。また、返還米軍施設跡地を活用した、広域の防災活動拠点や大規模な緑地等の整備について検討する。

また、両市にまたがる京浜臨海部においては、産業構造の転換に伴う企業の再構築や生産機能の域外移転により停滞している産業活力の活性化を図るため、近年、研究開発拠点の核となる理化学研究所横浜研究所、産学共同研究センター等の施設が相次いで完成しており、また、横浜港、川崎港では横浜港流通センター、かわさきファズ物流センター等の総合物流施設がオープンしている。今後はこれらの集積をいかし、居住機能等を併せ持った国際競争力のある産業拠点として再生していく。

このため、工場跡地等の遊休・低未利用地の有効活用を図るとともに、京浜臨海部研究開発拠点を

中心にもものづくり基盤技術のストックの活用や産学官交流等により、基盤技術の高度化や新産業の創出を推進する。あわせて、既存ストックの活用による交通機能の強化を図るため、東海道貨物支線の旅客線化等について検討を進めるとともに、国際交流拠点としての機能強化等を図るため、横浜港における国際海上コンテナターミナル等の整備や川崎港の整備を推進する。

さらに、横浜環状道路、川崎縦貫道路、横浜環状鉄道等の整備を推進し、都市圏及び広域的なネットワークの形成を図る。

(厚木市を中心とする地域〔厚木広域連携拠点〕)

本厚木駅周辺地区等既存の市街地には、厚木サテライト・ビジネス・パークをはじめ、業務、商業機能等の集積が進展している。

今後は、東海道新幹線の新駅設置に向けた検討等を地域で進めるとともに、これらの集積をいかしつつ、さらに研究開発、情報関連業務拠点の形成を図るため、平塚市及び寒川町にもまたがるツインシティ地区、森の里及び周辺地区の整備を推進する。また、地域に集積する研究開発機関と地域との連携を進め、地域の人材や産業の育成等を図る。あわせて、これらの拠点の育成に資する厚木秦野道路等の整備を推進する。

(横須賀市を中心とする地域)

横須賀リサーチパークにおける研究開発機能の集積を図るとともに、物流機能の集積を図り、地域の拠点として整備する。

このため、横須賀港の整備を推進し、物流拠点としての機能充実を図る。

(町田市・相模原市を中心とする地域〔町田・相模原広域連携拠点〕)

町田駅や橋本駅の周辺地区等においては、職住が近接した広域的な拠点を形成すべく再開発等が進められ、商業、業務、居住機能等の集積が進展している。今後は、これらの集積をいかしつつ、引き続き、相模大野駅西側地区等の整備を推進し、商業、居住機能等の集積を図るとともに、さがみはら産業創造センターを核として情報通信、環境関連等の新産業の創出・育成を図る。また、ほかの拠点との連携を図るため、JR相模線の複線化等について検討を進める。

(八王子市・立川市・多摩市を中心とする地域〔八王子・立川・多摩広域連携拠点〕)

多摩都市モノレール等の交通基盤を活用し、職住が近接した広域的な拠点として整備する。

このため、立川駅周辺地区、上野第二地区等の整備を推進し、居住、商業機能等の集積を図る。また、立川基地跡地関連地区においては、国の研究・研修機関の移転を引き続き推進するとともに、これら国の研究機関と地域の連携を進め、文化・情報機能の強化を図る。さらに、この地域に立地している大学、研究機関、産業等による産学官連携により、情報ネットワークの構築、新規創業支援等を行い、情報通信産業、教育産業の集積等を図る。

(青梅市を中心とする地域〔青梅広域連携拠点〕)

医療機能に加え、生活、文化機能等の拠点として整備を推進するため、東青梅駅周辺地区において、官庁施設や民間施設等を含めたシビックコアの形成に向けた調査を行う。

§ 5 大規模用地の保全・活用の視点

1. 新しい環境空間の形成

- 量的充足が優先され、環境面等に課題を残す郊外においては、以下のような点を踏まえた、21世紀型とも呼びうる新しい環境空間形成が望まれる。

- (1) エコロジカル・ネットワークの形成
- (2) 環境空間を軸とした郊外生活の実現
- (3) 郊外住宅地の環境の快適化
- (4) 樹林地や農地との触れ合い

2. 広域的観点からの大規模用地の活用

- 郊外部において発生する大規模用地の利用転換にあたっては、以下のような保全・活用の視点が重要となる。

- (1) 用地の特性、規模を活かした利用
- (2) 周辺市街地、既成市街地の環境改善や再編への寄与
- (3) 広域的視点からの環境空間のネットワーク化

1. 新しい環境空間の形成

地域総体としての自然環境面や居住環境面に課題を抱える首都圏郊外の環境改善に向け、新しい環境空間の創出や既存の緑地の保全等が必要と考えられる。

(1) エコロジカル・ネットワークの形成

- ・ 21世紀における健全な大都市圏づくりには、「エコロジカル・ネットワークの形成」がキーワードとなる。首都圏郊外における環境空間の形成に向け、特に大規模用地の保全・活用において国、自治体、企業、国民が、それぞれの立場から協力して取り組んでいくことが基本的な方向となる。

(2) 環境空間を軸とした郊外生活の実現

- ・ 自然環境と市街地が近接する郊外の特性を活かし、環境空間を軸とした新たな郊外生活の実現に向けた活用を目指すべきである。

- ・ オープンスペースや環境に対する人々の意識、ニーズや考え方は変化しており、積極的に環境への関わりを求める傾向も強くなっている。
- ・ 新たな環境空間を確保、充実し、郊外における生活を豊かなものとしていくため、緑や水の確保、回復に向けた運動として展開していくことが考えられる

(3) 郊外住宅地の環境の快適化

- ・ 20 世紀に造られた郊外住宅地には環境面、防災面で問題を抱える地区が存在するものの、これらを短期間のうちに全面的につくりなおすことは困難である。
- ・ このため、住宅地の近傍等において代替的に空間機能を確保していく等の方策が考えられる。量的拡大の要請の下に確保できなかった環境空間を補完していき、合わせて防災面の機能充実を図るなど、既存の郊外住宅地を環境面から支える機能充実を図ることができる。

(4) 樹林地や農地との触れ合い

- ・ 環境面、防災面で問題を抱える首都圏郊外には多数の人々が暮らし、その近傍で緑が消滅し、山林や農地の荒廃が進んでいる。
- ・ 多くの住宅地の比較的近くに現時点では緑や水も一定程度残され、また展望される大規模用地の利用転換といった状況を活かし、郊外に暮らす人々が良好な環境に触れ合える場を拡大していくことが一つの方向として想定できる。

2. 広域的観点からの大規模用地の活用

首都圏郊外における大規模用地については、用地が持つ資源の保全、活用等に加え、首都圏全体から見た価値や周辺市街地との関係を踏まえ、以下のような広域的な視点で保全・活用していくことが考えられる。

(1) 用地の特性、規模を活かした利用

- ・ 大規模用地は、その希少性から、規模の特性を活かしまとまりある機能を配置することにより、周辺市街地や広域に寄与する役割を担うべきである。
- ・ 生物多様性、ヒートアイランド現象の緩和、防災活動の拠点など、今後求められる環境や安心・安全に寄与する機能には、大規模なスペースを必要とするものも多い。
- ・ 大規模用地は利用転換を放置すると、住宅地などに容易に転用される傾向にあるため、適正にコントロールしつつ、その特性、規模に着目した意義の高い利用を探るべきである。

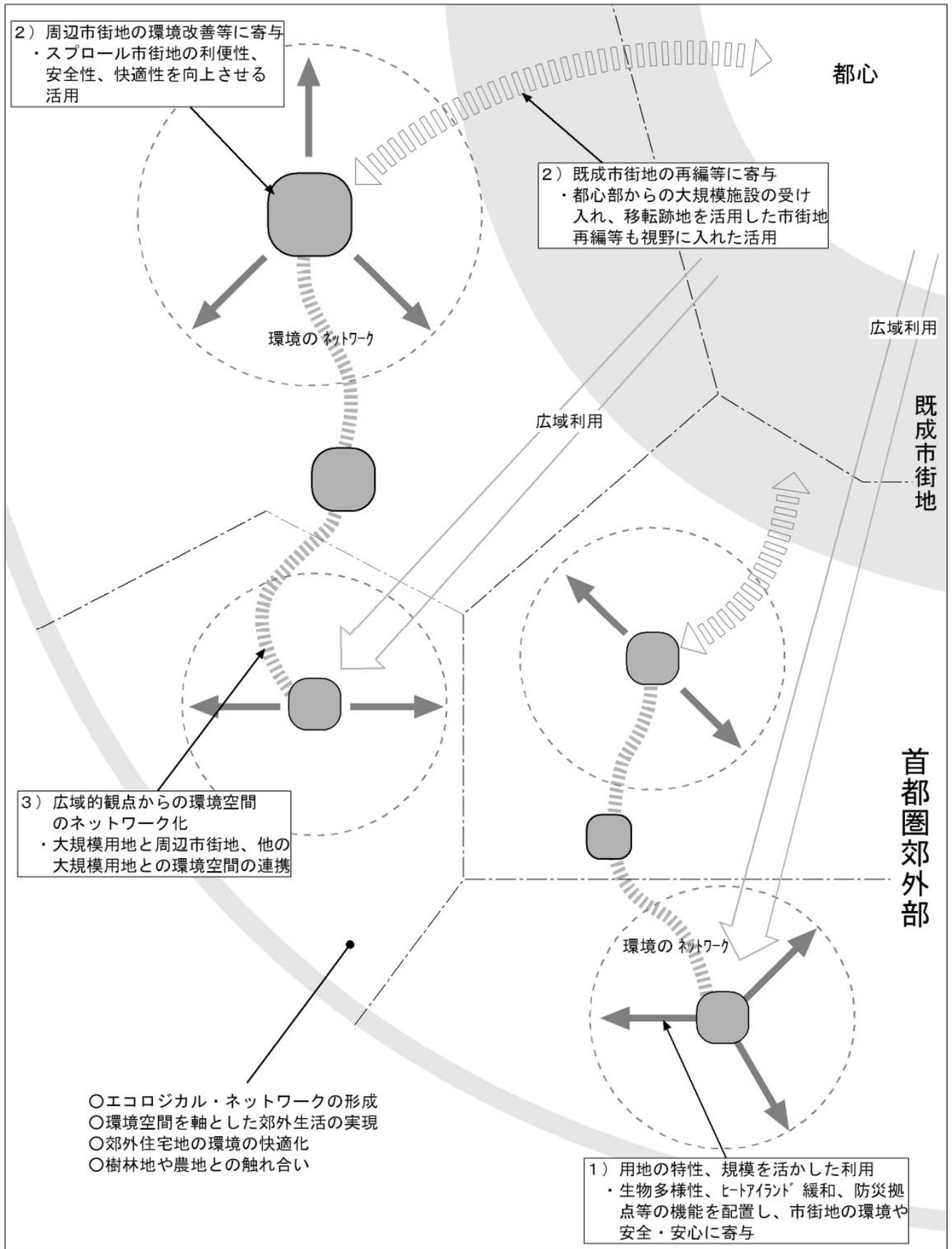
(2) 周辺市街地、既成市街地の環境改善や再編への寄与

- ・ 大規模用地の活用には、敷地内に止まらず、周辺市街地の環境向上への寄与といった視点が重要である。
- ・ 首都圏南西部の郊外は、道路基盤、公園緑地などが十分な水準で確保されておらず、利便性、安全性、快適性などに劣る市街地がスプロール状に広がっている地域もある。
- ・ さらに都心部に立地する大規模空間を必要とする都市機能の受け入れ、その移転跡地を活用した既成市街地の再編など、空間資源を当該敷地から周囲、さらには既成市街地内まで視野にいれ、活用していくことが重要である。

(3) 広域的視点からの環境空間のネットワーク化

- ・ 今後発生することが見込まれる大規模用地の利用転換、その保全・活用に際しては、広域的視点からの環境空間としての活用が重要となる。これらの確保にあたっては、広域的視点からのネットワーク化の視点が重要であり、大規模用地と周辺、さらに他の大規模用地へと環境空間の連携を図ることが望ましい。

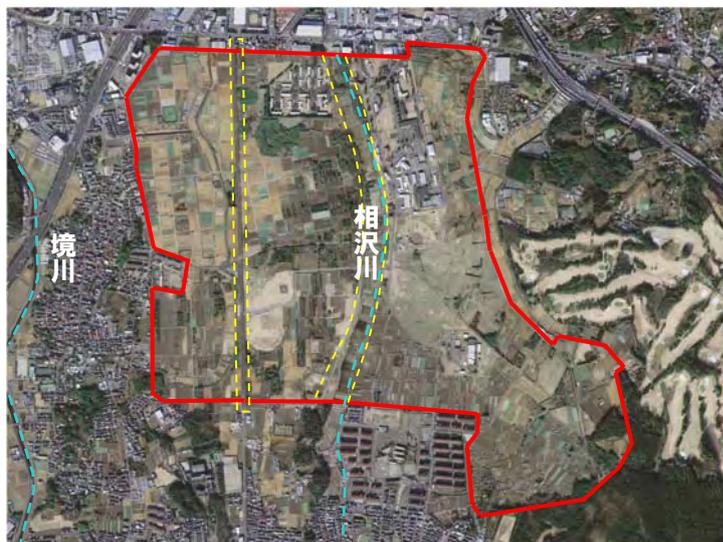
■ 地域的需要、広域的観点など多層な用地活用のイメージ



■ モデル地区（後段参照）周辺の概況

- ・首都圏郊外部の大規模用地は市街地に位置し、周辺に自然環境が残されている等、市街地整序、防災、環境等の面から周辺市街地に貢献することが期待できる。

■ 上瀬谷地区



■ 深谷地区



■ 小柴地区

