

§ 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。

- ー 健全な水循環の回復
- ー 生物多様性の保全
- ー 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

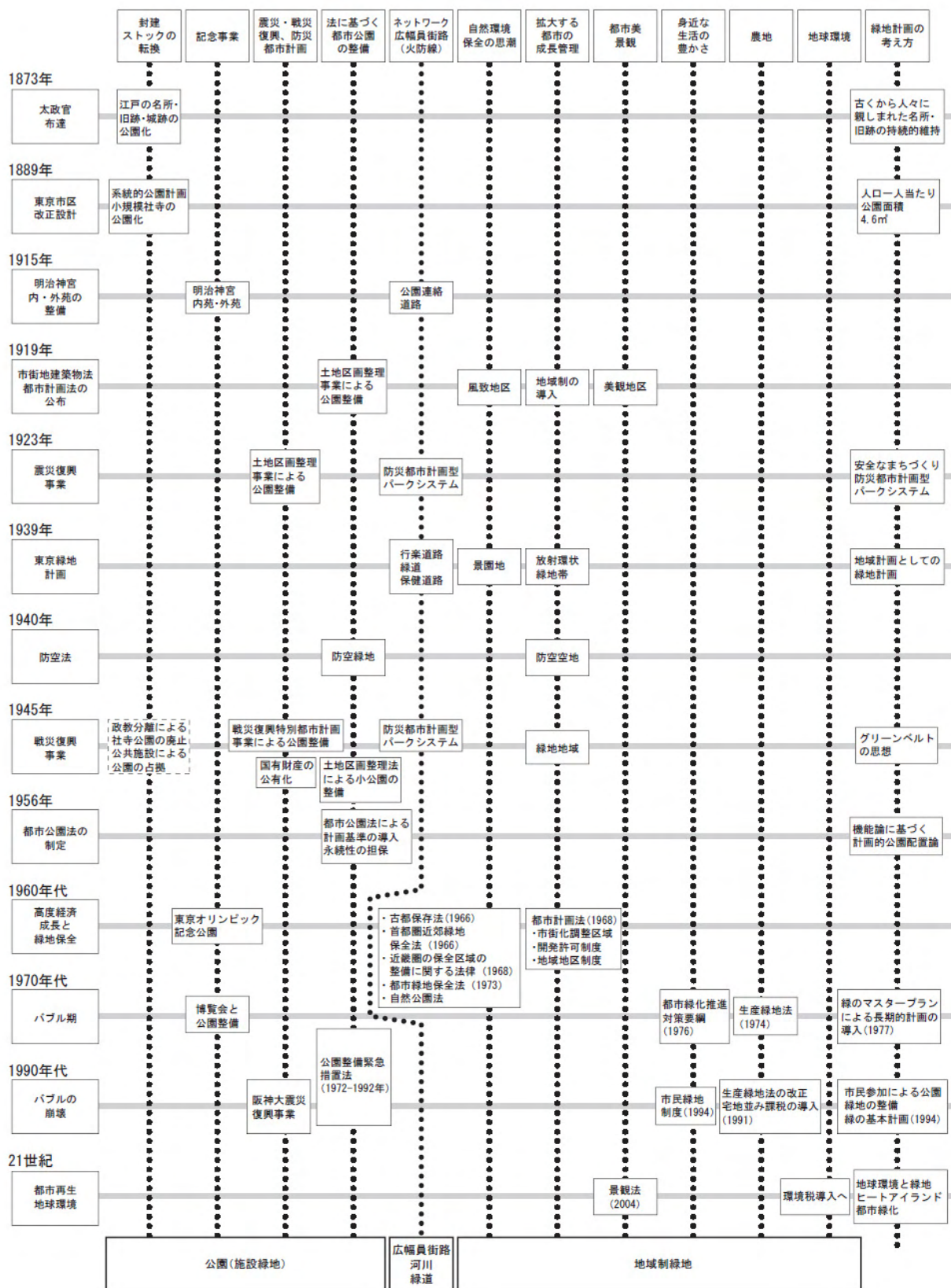
1) 第二の人生における地域参加

- ・ 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)

§ 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。

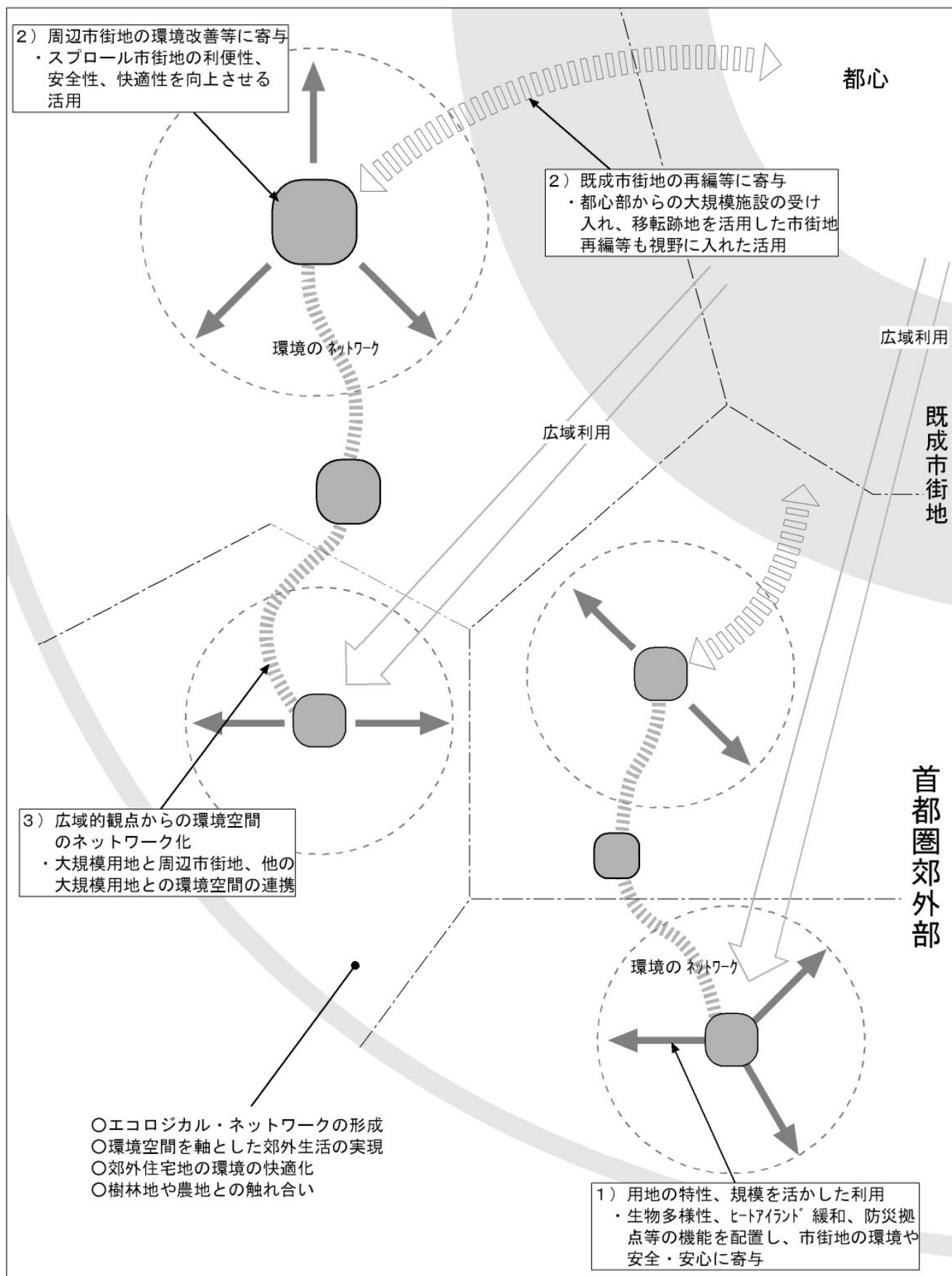
(2) 周辺市街地、既成市街地の環境改善や再編への寄与

- ・ 大規模用地の活用にあたっては、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

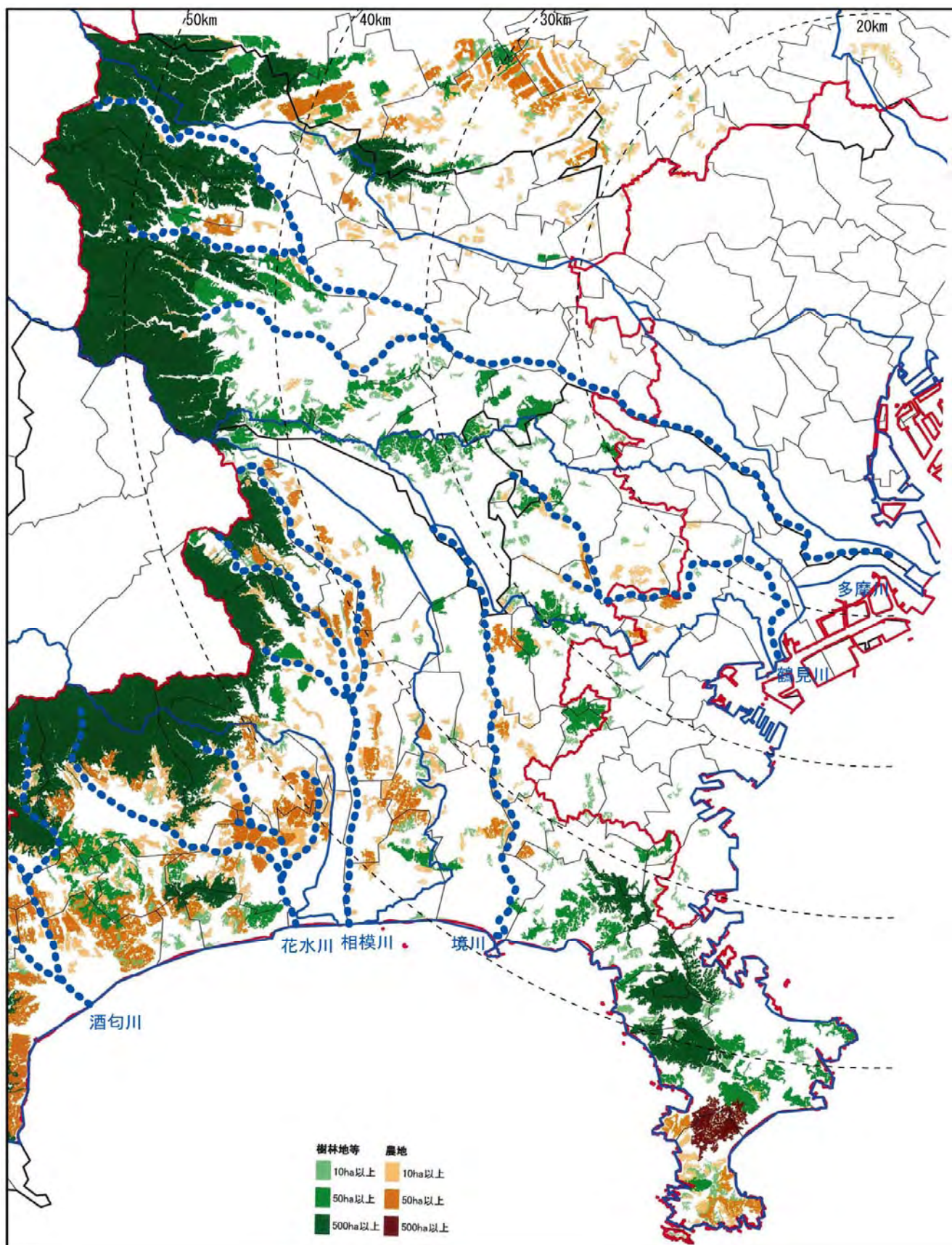
- ・ 今後発生することが見込まれる大規模用地の利用転換、その保全・活用にあたっては、広域的視点からの環境空間としての活用が重要となる。これらの確保にあたっては、広域的視点からのネットワーク化の視点が重要であり、大規模用地と周辺、さらに他の大規模用地へと環境空間の連携を図ることが望ましい。

■ 地域的需要、広域的観点など多層な用地活用のイメージ



■ 首都圏南西部の概況（緑地、農地の分布）

- ・首都圏郊外部は東京、横浜、川崎都心等に対する環境面等での貢献が期待できる。



■ 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

