

IV - 253

住宅団地における緑地の保全、利用及び管理に関する一考察

清水建設株式会社 正会員 田中 憲二

1. はじめに

経済大国と呼ばれるわが国も国民生活の面では真の豊かさを実感するまでには至っていないが、なかでも良質な住宅・宅地に関する欲求は床面積や居住環境の面で強まってきていると言える。また、「生活大国5か年計画」の大きな柱として住生活の充実として平均年収の5倍程度を目安にした住宅の確保と住環境の整備が目標に掲げられている。

住宅・宅地の供給方式の一つとしてニュータウンと呼ばれる住宅団地が大都市圏域においては主として郊外の丘陵地において供給されており、その造成前の地目は概ね山林と農地である。これにより住宅団地の供給が郊外の自然緑地の減少の原因一つとなっており、自然環境の保全が国民的課題として認識される現在、地域的な広がりを持つ住宅団地の開発は地域の地形、水系、植生、動物等を十分保全できる公園・緑地等の空間の確保と恒常的な管理が求められている。

2. 住宅団地の公園・緑地の配置

住宅団地における緑を「自然の樹林地や植栽地を含む空間」と定義すると、その緑は「公共空間の緑」と「宅地の緑」に分けられる。「公共空間の緑」は公園、緑地、緑道、街路樹等に分けられ、「宅地の緑」は戸建住宅の生垣、庭木及び集合住宅の植栽地等である。

これらのうち公園・緑地は開発面積の3%を確保することが基準の最低限度であるとも言えるが、実際の開発においては市町村の指導要綱や環境アセスメントにより大幅な割り増しを求められており、多摩丘陵地の例では緑地率は施設内緑地も含め30%を超えている。

住宅団地の公園は250m圏に2,500㎡の児童公園を、500m圏に2ha程度の近隣公園を配置することが基本となっているが、緑地は丘陵地造成の産物とも言え、宅地としての利用が困難な急傾斜地が保存緑地として

割り当てられることが多い。郊外の住宅団地の緑地配置を分類すると表-1のようになる。

表-1 郊外の住宅団地の緑地配置分類

緑地の配置パターン	配置理由	パターン模式図
A 計画地外周部に帯状に連続した緑地	地形上急傾斜地で造成が困難	断面図 盛土
B 計画地中央の河川・水路沿いの緑地	計画地内を貫通する水路を埋められない	断面図 水路
C 残地せざるを得ない理由がある緑地	高圧線下敷、保安林、ため地等を残すことによる	平面図 高圧線

3. 住宅団地の緑地の管理の現状と問題点

住宅団地の緑地は開発区域の外周の尾根部あるいは沢部に配置されていることが多く、施設的な利用に適さない斜面緑地（造成法面及び自然緑地）がその大部分を占めている。したがって、これまでは開発許認可上で担保される緑地ではあっても地元市町村が公共緑地として引き取らない例が多く、管理者の不在、緑地の転売等の問題が生じていた。よって、今後の緑地計画はそれらの緑地をどのように保全、利用、管理していくかが課題となってきた。

4. 緑地管理の仕組みづくりの事例

緑地管理の仕組みづくりについて、その作業を現在進めている八王子市「城山手」住宅団地の事例を参考にして検討する。（図-1）

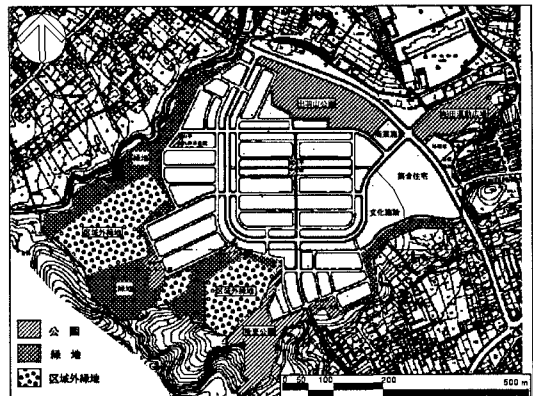


図-1 八王子「城山手」緑地配置図

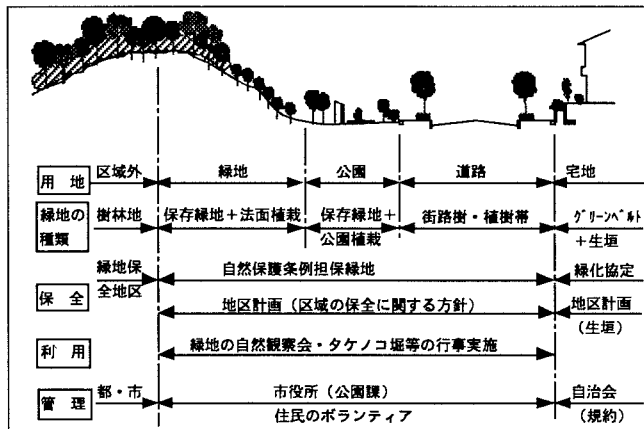
この住宅団地の場合、造成前は、丘陵部がかつて薪炭林として利用されてきたクスギ・コナラ林、低地部が田んぼ跡地のヨシ・ガマ湿地であり、自然度の高い植生であった。よって、公園・緑地の配置計画においても樹林地の保全を優先し、計画地外周部に保存緑地としての既存樹林地及び植栽法面を帯状に残し、公園には既存樹林地を取り込むとともに造成部分からの樹木の移植も行った。

これにより、造成後も保存緑地と植栽緑地を合わせて34%という高率の緑地面積を確保することができた。（表－2）

このようにして残すことができた緑地の保全、利用及び管理の仕組みを宅地内植栽も含め以下につくった。（図－2）

I. 緑地の保全面

- ①毎年の定期的な緑地調査の実施
- 植物相、貴重植物の生育状況、コドランド設置による植生・毎木調査及び土壌分析
- ②緑地調査に基づいた保全対策の実施
- 造成地からの風の吹き込みを防ぐマント植栽
- 立ち入り制限区域の設定
- カタクリ群落のフェンス設置
- ③地区計画・緑化協定による緑の保全
- ④区域外緑地の緑地保全地区指定の推進



図－2 緑地の保全、利用、管理の模式図

表－2 八王子「城山手」緑地面積表

計画地の現況植生			造成後の植生			
植 生	面積 (㎡)	比率 (%)	土地利用	施設面積 (㎡)	緑地面積 (㎡)	
樹林地	245,462.99	80.83	宅 地	127,870.7		
自然林	1,437.50	0.48	一戸建	105,407.82		24,005
二次林	237,336.99	77.70	集合住宅	14,339.53		2,323
植林他	7,687.50	2.65	その他	8,123.35		1,331
草地	53,200	17.52	公共施設	159,919.27		
ヨシ・ガマ湿地	40,812.5	13.59	道 路	63,252.38		2,313
ススキ草地	812.5	0.27	公 園	45,905.58	20,216	7,007
人工草地	11,575.0	3.85	緑 地	44,455.69	38,004	5,088
その他	4,997.0	1.65	水 路	2,569.15		
水 面	875.0	0.29	河川区域	3,736.47		1,868
崩壊地	4,122.0	1.37	公益施設	14,622.26		1,450
			未利用地	1,246.76		
合 計	303,658.99	100.00	合 計	303,658.99	58,220 (19.17%)	45,385 (14.95%)
			緑地比率		103,605 (34.12%)	

II. 緑地の利用面

- ①緑地の公開を前提とした整備
- 散策通路の整備と公園・緑地案内看板設置
- 緑の推進委員をリーダーにした住民への緑地の自然観察会等行事実施（住民主体に移行予定）

III. 緑地の管理面

- ①緑地管理マニュアルの作成（有識者を交えて）
- ②緑地の管理（市と住民のボランティアによる）
- ササタケ等の下草刈りの実施
- 倒木の撤去と新たな植樹
- ②宅地内植栽の管理
- 自治会規約により、費用徴収と共通管理を実施

5. おわりに

今回取り上げた事例のような仕組みづくりによって、住宅団地完成後の緑地管理を公共施設管理者と

しての行政当局（市町村）に加え、団地住民も協力することにより問題意識も高まり、良好な状態で継続して行うことが可能となろう。また、緑地は公園と比較して維持管理や有効活用の方策が十分に開発されていないので、住宅団地開発等においては造成計画、公園・緑地計画と連動した初期段階からの緑地管理計画を立てていく必要がある。今後も良好な事例を多く手がけることにより、緑地の保全、利用、管理の質の向上に寄与したい。