

「市街地周辺部における「開発緑地」に関する指導の実態と効果について」

—神奈川県内の市町村を対象として—

関東学院大学大学院 学生会員 ○山岸 求
関東学院大学 正会員 昌子 住江

1. 研究の背景と目的

「市街地周辺部」は都市計画の理念上市街化を抑制，自然環境との調和を積極的に進める地域である。本研究は神奈川県内の市町村を調査対象とし，開発指導要綱・まちづくり条例を収集，「開発緑地」に関する指導基準・規定の分析，担当課へのアンケート調査などを行い，市町村の「市街地周辺部」における「開発緑地」に関する指導実態とその効果，及び今後の課題について検討することを目的とする。

なお，「市街地周辺部」とは用途地域が指定されている区域以外の区域を指し，「開発緑地」とは要綱や条例によって開発に伴い保全される緑地または植栽などを指す。

2. 開発緑地に関する指導の実態

現在，いわゆる，開発指導要綱またはまちづくり条例によって，開発緑地に関する何らかの指導を行っている神奈川県内の市町村は33市町村である（関連要綱・条例収集済みの市町村全て）（表1）。

表1 調査対象（色付きは収集*はアンケート回収市町村）

横浜市*	三浦市*	寒川町	湯河原町*
川崎市	秦野市*	大磯町*	愛川町
横須賀市	厚木市*	二宮町*	清川村*
平塚市*	大和市*	中井町	城山町*
鎌倉市*	伊勢原市*	大井町	津久井町*
藤沢市	海老名市*	松田町*	相模湖町*
小田原市	座間市*	山北町*	藤野町*
茅ヶ崎市*	南足柄市*	開成町*	
逗子市	綾瀬市*	箱根町*	
相模原市*	葉山町	真鶴町*	

また，開発緑地に関する指導を，どのような体系で行っているか（開発指導要綱・まちづくり条例・

線引き市町	非線引き市町村	主な内容は，緑化率の強化（10），その他（3）
10	3	

表4 市街地周辺部の相対的強化（数字は該当する市町村数）

開発指導要綱で	18市町
まちづくり条例で	6市町
その他の要綱・条例で	2市町
要綱とその他で	6市町村
まちづくり条例とその他で	1市町

表2 指導の体系

その他）を分類したものが表2（上）である。また，指導の対象区域を分類したものが表3であり，要綱などを収集した市町村のうち，23の線引き市町，7の非線引き町村が「市街地周辺部」を指導の対象としていた。

表3 指導の対象区域（数字は該当する市町村数）

	線引き市町	非線引き町村
市街化区域と調整区域（用途地域と白地）	23	3
市街化区域のみ（用途地域のみ）	1（大磯）	1（箱根）
市街化区域と調整区域と都計外（用途地域と白地と都計外）	1（松田）	3
都計外のみ	—	1（清川）
市町村計	25	8

しかし，開発緑地に関する基準・規定をみると，「市街地周辺部」における指導について市街地に比べ相対的に強化しているのは13市町村にとどまる。なお，強化しているその内容は，緑化率の強化が大半である（表4）（左下）。このように，「市街地周辺部」であっても，これによって開発緑地の基準などを強化する理由にはなっていないようである。

3. 開発緑地に関する指導の内容

指導の内容を，開発区域内の「緑地の保全」・「緑化」，

	「理念的」な基準・規定のみ	「具体的」な基準・規定	計
「保全」に関して	22	2	24
「緑化」に関して	1	31	32

表5 指導の内容（数字は該当する市町村数）

キーワード 市街地周辺部，緑地保全・緑化，アンケート調査，開発指導要綱，まちづくり条例

連絡先 〒236-8501 横浜市金沢区六浦東1-50-1 関東学院大学土木工学科 昌子研究室 TEL 045-786-7753（直通）

「理念的」・「具体的」で分類した結果は表 5 のとおりである。「保全」に関しては、事業者の採算性などの関係で保全を求めることが難しいことや、市町村における開発可能地が関わっているため、具体的な基準を定めている自治体が少ないと考えられる。

4. 開発緑地に関する総合的な問題点

市町村の担当者に開発緑地に関する問題点をアンケートで尋ねた。問題点を選択してもらい、その中で3つまで順位をつけてもらった。選択肢は表 6，集計結果は表 7 のとおりである。表から読みとれることは、・ ・ ・ などの問題を挙げている市町村が多い。逆に、あまり選択されていないのは、順に・ ・ ・ などである。また、その他の問題（ ）として、「開発誘導と保全のバランスが難しい」といった意見もあることを付記しておく。

5. 市街地周辺部における「開発緑地」の効果

本稿における「開発緑地」の効果の考え方は、「開発緑地自体の効果」と、「開発緑地に関する指導の効果」という2つの側面から検討している。

5－1. 「開発緑地自体の効果」

以下の ～ の効果について、市街地周辺部に立地する用途毎（指導などの対象になり得る用途について回答）にその効果の度合い付きで、市町村の担当課に認識を尋ねた。

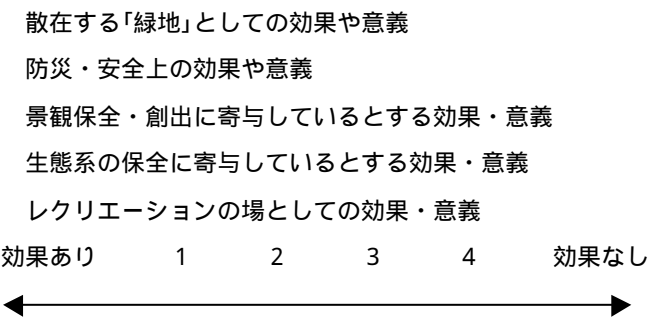


表 6 開発緑地に関する総合的な問題点

いわゆる「要綱・条例逃れ」があり、指導の対象行為や対象規模に該当しない開発が多い	指導の対象行為や対象規模に該当しない開発が多く、開発緑地の絶対量を確保するという点で十分でない	基準（保全率や緑化率）自体が適当でない（強すぎる・緩すぎる）	指導の対象になったが、基準に満たないケース・基準を遵守しないケースがまれにある	従前の緑地（屋敷林や自然林）の状況が十分反映されていない	開発緑地の確保にあたって、補助制度などの誘導手段が欠けている
確保した開発緑地が2次開発される可能性（もしくは実績）がある	緑化協定など維持・管理に関する規定はあるが、その実現が難しい（あまり実績はない）	緑化協定などが実現するが、その後の維持・管理が十分でない場合がある	緑化協定などの施策がない開発ではその後開発緑地が十分維持されないケースがある	上位計画（緑の基本計画など）において、緑化政策上、「開発緑地」に関する指導の位置付けが明確でない	その他（

題点・課題点	1 位	2 位	3 位	計
	5	2	2	9
	1	6	1	8
	3	0	2	5
	3	2	1	6
	4	4	3	11
	1	1	2	4
	0	3	2	5
	2	1	1	4
	1	0	1	2
	6	2	2	10
	0	1	4	5
	5	1	0	6

表 7 開発緑地の総合的な問題点の集計結果（表 6 参照）

その結果を集計し、各効果の高い用途を抽出したものが表 8 ある。その理由について、例を挙げれば、

効果	公共公益施設	住居系小中規模	住居系大規模
効果	工業系施設	公共公益施設	住居小中規模
効果	住居系大規模	商業系施設	住居系小中規模
効果	住居系小中規模	商業系施設	工業系施設
効果	資材置き場・駐車場	住居系小中規模	工業系施設

表 8 （効果 効果 は、効果が低い用途を抽出）

効果 は市街地周辺部内に立地が多いことに依存している（共通）。効果 は周辺への緩衝緑地としての役割（工業）があることによる。効果 は緑地規模が大きいこと（住居系大）や集客上（商業）の利点があることによる。

効果 は、まとまった緑地が確保されないこと（住居系小）や立地場所（商業）による。効果 はまとまった緑地が確保されないこと（住居系小）や利用面による（資材・駐）。

5 - 2. 「開発緑地に関する指導の効果」

前節 4. の問題点としてあまり選択されていない点を、指導による一定の効果であると捉えている。