

(2) 健康の森における緑地保全手法

1) 緑地保全の方向性

平成22年に策定した「健康の森基本構想」¹⁾では、植生・景観・生物生息状況などの現況特性と課題を踏まえた上で、自然環境の保全と利活用の方針を示している。また、自然環境の保全と利活用の方針ならびに将来土地利用計画を踏まえ、ゾーン毎の保全方針と利用方針を定めたゾーニング図を策定した。本計画においては、健康の森基本構想における緑地保全の方針を前提として、緑地を含む谷戸環境の保全を図るものである。

2) 緑地保全の手法

緑地保全の手法は、自然環境の保全と自然環境を活かした地域活性化策をバランス良く発揮し、かつ実効性の高い計画とするために、法令等にもとづく複数の手法を組み合わせることを検討します。

【考えられる主な施策】* 藤沢市緑の基本計画(2011年7月)から抜粋

特別緑地保全地区²⁾(都市緑地法)

緑地保全地域³⁾(都市緑地法)

緑の保全地域⁴⁾(市条例)

保存樹林(市条例)

都市公園⁵⁾(都市公園法)

都市緑地⁶⁾(都市公園法)

憩いの森(憩いの森開設規程)

「神奈川県里地里山の保全、再生及び活用の促進に関する条例」(県条例)

みどり基金事業(市条例)

緑の広場(市要綱)

() 特に自然環境を保全する必要のあるエリア

特に自然環境を保全する必要のある 樹林部(約17.9ha)、湿地(源頭部)(約1.3ha)、湿地(横断道下部)(約0.5ha)については、都市計画に基づいた緑地保全措置を検討していく。具体的には、特別緑地保全地区(都市緑地法第12条)の指定を目標とする。

しかしながら、特別緑地保全地区を都市計画に定める場合は、原則、地権者の同意が前提となる。また、これまでのケースでは面積が10ha以上の場合は神奈川県による買取り事案として協議を行ってきたが、法改正により面積に関わらず用地取得は原則市が行うこととなったため、神奈川県における用地取得の了解を得ることは、かなり困難と考える。

そのため、特別緑地保全地区の指定に至るまでの間、市条例による緑の保全地域(藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例第12条)の区域指定の検討や、県条例による里地里山保全等地域あるいは保存樹林制度の活用など、2段階での対応が考えられる。

特別緑地保全地区の指定による緑地保全上の効果、課題

(効果)

- ・緑地における建築や樹木の伐採などの一定の行為は現状凍結的に制限されることから、緑地を永久的に保全することができる。
- ・土地所有者は相続税や固定資産税などの税制の優遇を受けるメリットがある。

(課題)

- ・将来的な行為不許可に対する土地所有者等からの買取り請求に伴う、緑地買取りのための財源負担が懸念される(国庫補助制度あり)。
- ・建築や木竹の伐採などの行為が許可制となる。

() 自然環境を活かした地域活性化を検討するエリア

自然環境と調和し、施設等の配置により利活用を促進する 造成部(上部)(約 1.2ha)、旧グラウンド(約 1.0ha)及び、樹林部(約 17.9ha)の一部についても、都市計画にもとづいた利活用の促進を検討していきます。具体的には、都市公園(都市緑地など)の指定を検討します。

() エリア区分

別添「緑地保全及び都市緑地区分図」のとおり

3) 民有地の管理について

() 特別緑地保全地区及び緑地保全地域内における管理

特別緑地保全地区及び緑地保全地域内では、市と土地の所有者等との間で、区域や管理方法などのルール等を定めた上で管理協定(都市緑地法第24条)を締結することが考えられます。管理協定を締結した場合、緑地の公開に必要な施設の整備が国の補助対象となり、土地所有者は、土地を所有した状態で、ルールに基づいた管理支援を受けて管理の負担が軽減されます。一方、管理協定を締結する際には土地の所有者等の全員の合意が必要となります。

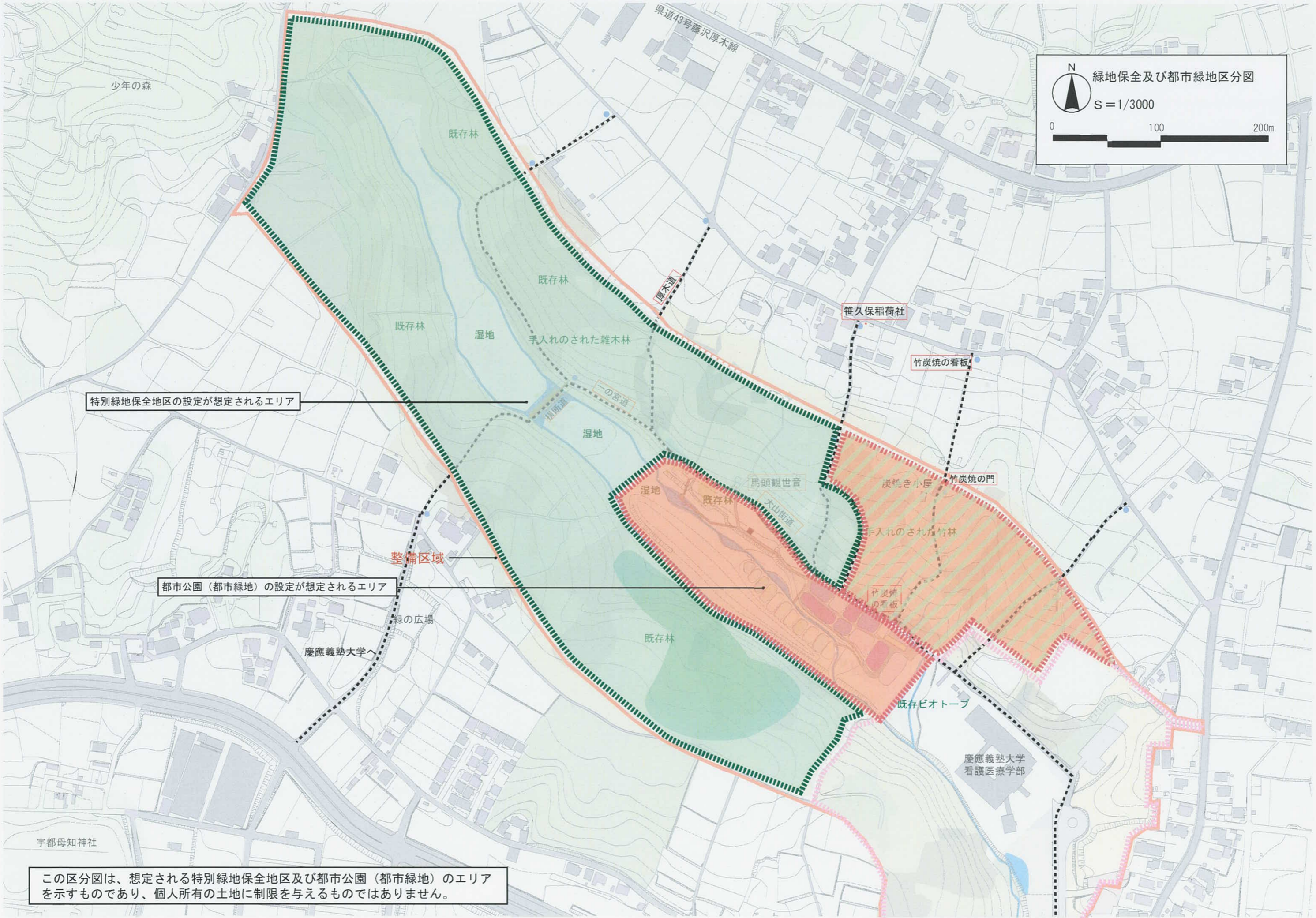
() その他緑地における管理

特別緑地保全地区及び緑地保全地域以外の緑地においては、市民団体等と土地所有者等との間で、区域や管理方法などのルール等を定めた上で市条例に基づく市民管理協定⁷⁾(藤沢市緑の保全及び緑化の推進に関する条例第21条)を締結することが考えられます。市民管理協定を締結した場合、市の支援を受けることができます。また、土地所有者等は、土地を所有した状態で、ルールに基づいた管理支援を受けて管理の負担が軽減されます。一方、市民管理協定を締結する際には土地所有者等の全員の合意が必要となります。

(参考)

里地里山保全地域等協定(神奈川県里地里山の保全、再生及び活用の促進に関する条例)

N
 緑地保全及び都市緑地区分図
 S = 1/3000
 0 100 200m



特別緑地保全地区の設定が想定されるエリア

都市公園（都市緑地）の設定が想定されるエリア

この区分図は、想定される特別緑地保全地区及び都市公園（都市緑地）のエリアを示すものであり、個人所有の土地に制限を与えるものではありません。

4) 今後の課題

() 方向性の明確化と県との調整

特別緑地保全地区の指定において、これまで面積が10ha以上の場合は神奈川県による買取り事案として協議を行ってきたが、法改正に伴い、神奈川県の運用(取り扱い)が変更され、面積に関わらず用地取得は原則市が行うこととなったことから、広域性や緑地の重要性を考慮した上で、神奈川県における用地取得をお願いすることとなる。その場合、指定検討区域および指定理由等を明確にし、関連計画(市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針(整開保)や、総合計画、都市マスタープラン、緑の基本計画等)への位置づけを行うなど市の方針を明確にした上で、神奈川県と調整することが必要である。

() 市と土地所有者等の協議

特別緑地保全地区および緑地保全地域の指定や管理協定、市民管理協定を締結する際には、土地所有者等の合意が必要であるため、健康の森の方向性を定めた上で、市と土地所有者間での協議を進める必要がある。

() 管理組織・体制の構築

管理協定や市民管理協定を締結するにあたっては、管理者が必要となることから、管理組織・体制を構築する必要がある。

() 予算の確保

里山再生管理の維持管理費と併せ、土地所有者からの相続等による土地の買入れの申出に対応することができるように、予算の確保を行う必要がある。

1) 健康の森基本構想の方針

自然環境の保全と利活用の方針

<自然環境の保全について>

周辺地域とのみどりのネットワークの形成

谷戸環境の保全・再生

オオタカなど貴重な動植物が生息できる環境の保全

<利活用について>

周辺環境と調和した地域活力に資する施設整備

健康的な生活を支える豊かな自然環境の保全・活用

環境教育の場として活用できる森づくり

周辺地域資源の一体的活用

<取り組みの方針～協働・連携による事業推進～>

多様な主体と連携した森づくり

管理に向けた管理体制の構築

ゾーニング

樹林地(約 17.9ha) 農地(約 1.0ha) 造成宅地(約 0.8ha) 湿地(源頭部)(約 1.3ha) 湿地(横断道下部)(約 0.5ha) 造成部(上流)(約 1.2ha) 旧グラウンド(約 1.0ha) 隣接樹林地(約 2.4ha)

- 2) 特別緑地保全地区：都市における良好な自然的環境となる緑地において、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度 例)「引地川特別緑地保全地」、「境川特別緑地保全地区」、「城南特別緑地保全地区」
- 3) 緑地保全地域：里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する制度 例)現在のところ、他地区での事例はない。
- 4) 緑の保全地域：法等の指定を行うまでの間、条例で保全すべき緑地を緑の保全地域として指定し、土地改変しようとする際には届出を義務付けるなどにより緑地の保全を図っていくことを目的とした制度 例)川崎市(緑の保全地域)、三浦市(保護地区)、鎌倉市(緑地保全推進地区)、小田原市(緑の環境保全地区)いずれも条例規定
- 5) 都市公園の設置及び管理に関する基準等を定めて、都市公園の健全な発達を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とした制度 例)「茅ヶ崎里山公園」、「舞岡公園」、「生田緑地」、「新治里山公園」等
- 6) 都市緑地は、都市公園の種別の1つ。主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地である。
- 7) 市民管理協定：規則で定める一団の緑地の管理について市民団体等と土地所有者等が協定を締結し管理を行う制度