



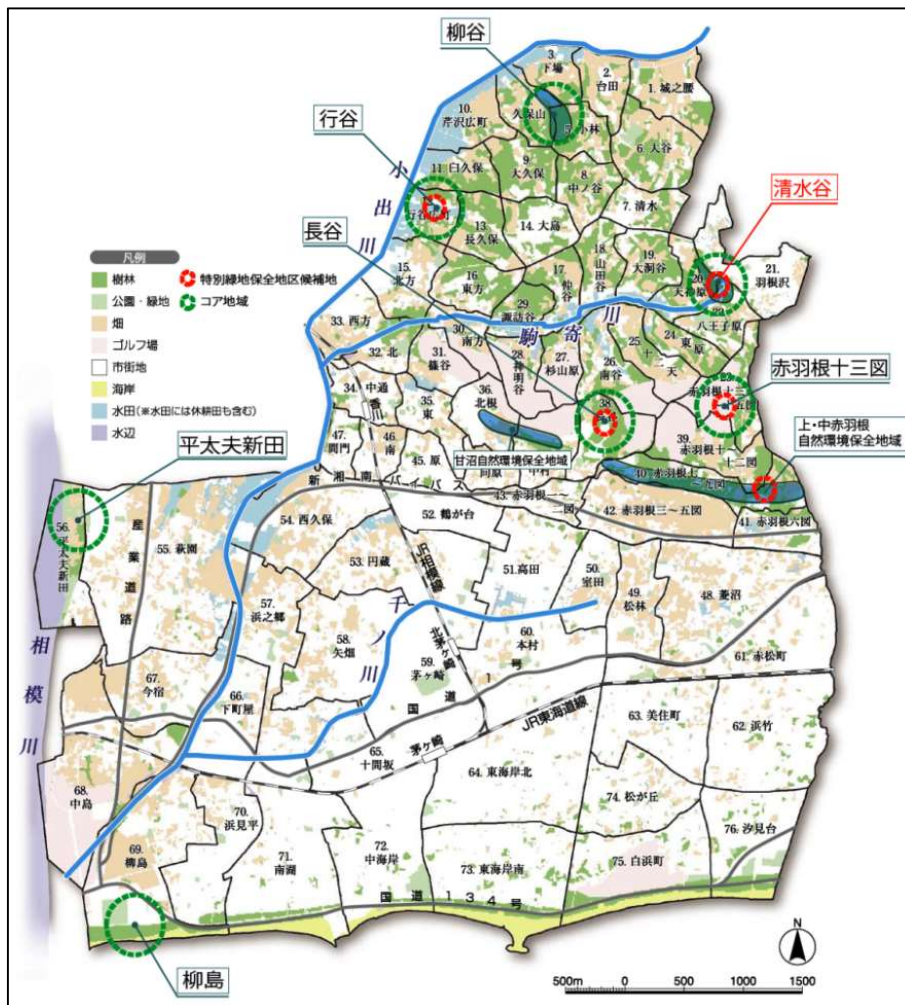
清水谷特別緑地保全地区保全管理計画(資料編)

1. 清水谷の自然環境について

清水谷特別緑地保全地区は、茅ヶ崎市北部に位置し、JR茅ヶ崎駅から北東に約4.5kmの市街化調整区域に位置しています。

北側には県道47号が通り、これより東側には住宅地の湘南ライフタウンが広がっています。南側には遊具等の設置された市民の森、東側には小出暫定スポーツ広場があり、西側は農地が広がっています。

対象区域の北側にはわき水があり、駒寄川の源流部の一つとなっており、その下流に向かって流れる細流、湿地や樹林等が一体となって、多様な生きものの生育・生息地となっています。このような自然環境が、市内全域を対象に行った「茅ヶ崎市自然環境評価調査」において、市の特に重要な自然環境として評価され、市として、清水谷を生態系ネットワークの核(コア)の1つとして位置付けています。



【図 1 市内の生態系ネットワークの核(コア)】



(1) 周辺環境の変化

平成22(2010)年に撮影した清水谷周辺の状況は、昭和32(1957)年撮影時に比べて、畑、水田や樹林は大幅に減少し、宅地やゴルフ場が広がっています。そのなかでも、清水谷は、水田や畑、樹林地などの割合が若干変化しているものの、まとまった谷戸環境が残された、市内でも貴重な場所であることがわかります。



【図 2 清水谷周辺航空写真（平成 22（2010）年）】



昭和32(1957)年当時の清水谷とその周辺地域は、畑や水田、樹林地で占められていました。樹林はパッチ状に区切られた林齢の異なる林で構成されており、里山林として利用されていたことがわかります。

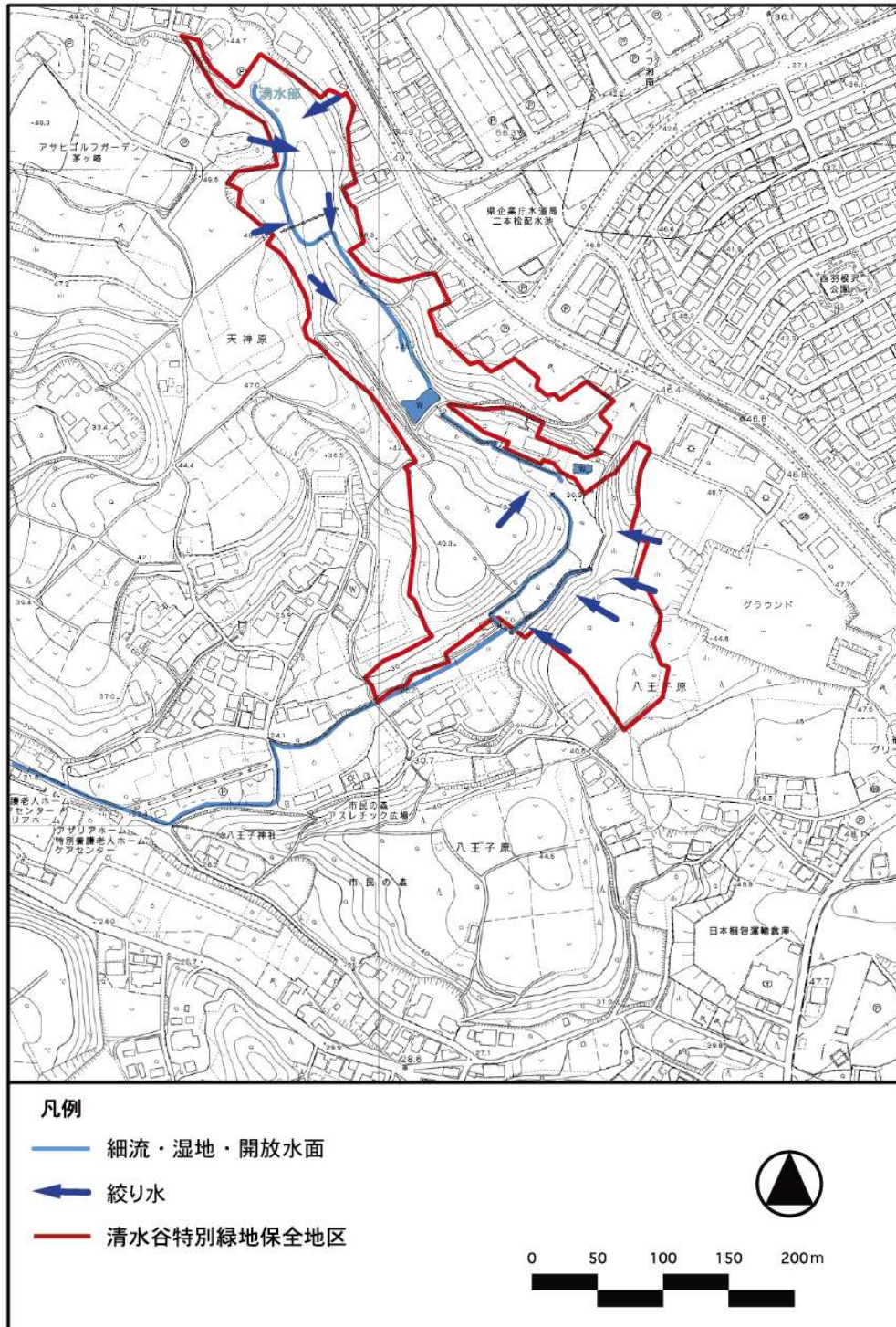


【図 3 清水谷周辺航空写真（昭和 32（1957）年）】



(2) 水環境

清水谷は、谷戸の北側に駒寄川の源流となっている湧水部があり、小規模な流れを形成しています。また、斜面林に蓄えられた水が斜面裾からわき出した「絞り水」も複数個所存在し、湿地、水田など、多様な水環境が存在します。



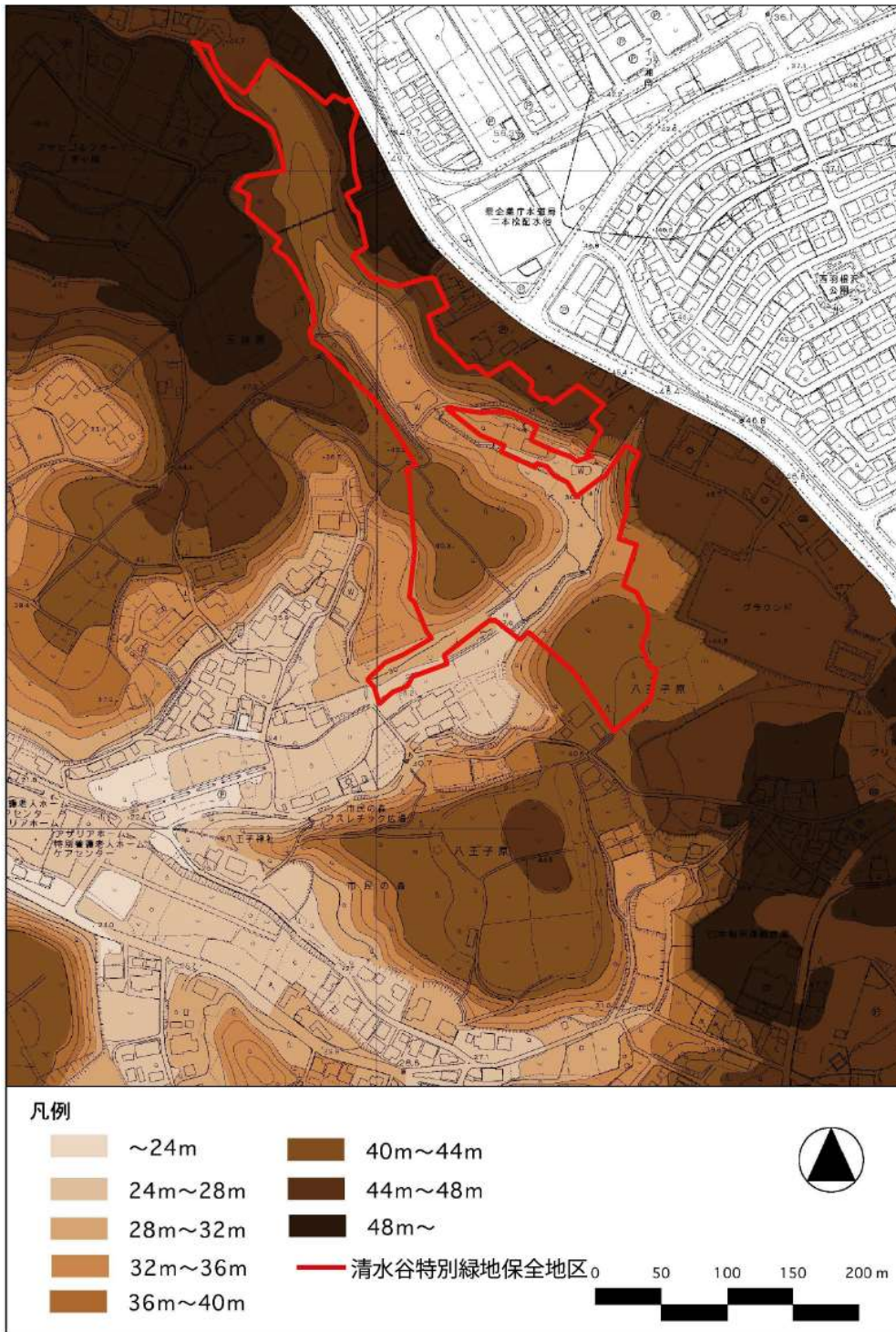
【図 4 水環境の状況図】

[平成 21 年度清水谷周辺地域の保全等に関する基礎調査業務 報告書より引用(一部修正)]



(3) 地形状況

清水谷全体が谷戸地形であり、谷戸低地の幅が約50m程度で、南部から北西部に向かって逆L字状に伸びています。標高は、斜面上部で48m、谷戸低地で24mとなっており、高低差は約24mあります。



【図 5 比高図（平成 17（2005）年測量図 1/2500）】

[平成 21 年度清水谷周辺地域の保全等に関する基礎調査業務 報告書より引用（一部修正）]



(4) 清水谷の多様な環境



入口の水田と谷戸



入口の止水城



湿地と木道



谷戸中央の草地



谷戸中央の池



谷戸底の細流



源流部



2. 清水谷の自然環境評価調査及び再調査の結果について

(1) 第1回自然環境評価調査 概要報告(発行:平成18(2006)年3月)

茅ヶ崎の自然環境を適切に保全・再生する施策を実施する上での基礎資料とするため、茅ヶ崎らしい自然の状態を分かりやすく示した共通の「ものさし」として、「茅ヶ崎市自然環境評価マップ」を作成しました。樹林、草地、水辺、海岸ごとに「指標種」を選定し、地域の専門家や市民参加等による調査チームを編成して、市内全域で指標種の生育・生息状況を調べました。

本調査において清水谷は、わき水に起因する良好な水辺環境があり、周りの湿地、樹林地等が一体となり存在することで、多様な動植物が生育・生息できる場所となっていることから特に重要な地域として位置づけられています。

(2) 第2回自然環境評価調査(再調査) 報告書(発行:平成24(2012)年11月)

第2回の調査は、特に重要な地域として評価された7地域等について、自然環境の最新の状況を把握することを目的に行いました。この調査では、一部の指標種を見直したほか、今後の各地域におけるモニタリングエリアを設定しました。

清水谷における調査結果は、草地の評価については場所により指標種の増減が認められたが、その他については、特に大きな変化はないとの評価になっています。

(3) 第3回自然環境評価調査(再調査) 報告書(発行:平成30(2018)年3月)

第3回の調査は、前回と同様に市内でも特に重要度の高い自然環境を有する地域等の状況を把握することを目的として行いました。

清水谷における調査結果は、第1回調査時の指標種の確認状況を比べると、樹林指標種、草地指標種及び水辺指標種の確認種数が増加しています。これは、市民団体(清水谷を愛する会)による保全活動の効果が現れている可能性があります。

その一方で、第1回調査では確認されていたカワヂシャ、シブイロカヤキリ、ジャノメチヨウといった種が、確認されていないことに留意が必要であるという評価になっています。

(4) 清水谷で見られる主な生きもの

<植物>



ツリフネソウ



カサスゲ



ダイコンソウ



フサザクラ

<昆虫>



ヤマトタマムシ



シマアメンボ



オニヤンマ



トゲナナフシ

<鳥類>



ルリビタキ



ヤマガラ



エナガ



モズ

<両生・は虫類>



アズマヒキガエル



シュレーゲルアオガエル



ヒバカリ



ヤマカガシ

<甲殻類>



サワガニ

3. 特別緑地保全地区の指定候補区域の設定

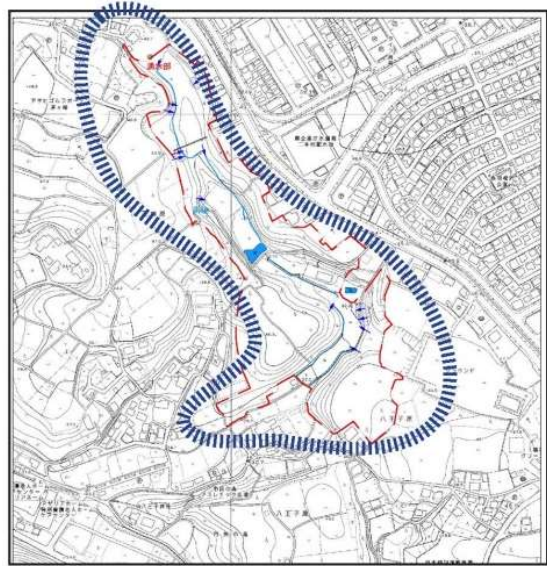
(1) 自然環境保全面からの区域の検討

動植物の生育・生息地としてのみどりの連続性及び一団としてまとまった規模のみどりが確保できるエリアを対象としました。

- ① 水田、斜面林、畑といった谷戸としてまとまった植生環境が形成されている区域
- ② 河川源流部として、水系保全を図るための斜面林と丘陵上部を含めた区域
- ③ 市指定の指標種及び希少種が集中して確認されている範囲
- ④ 地形的景観的に谷戸の景観が確保される区域



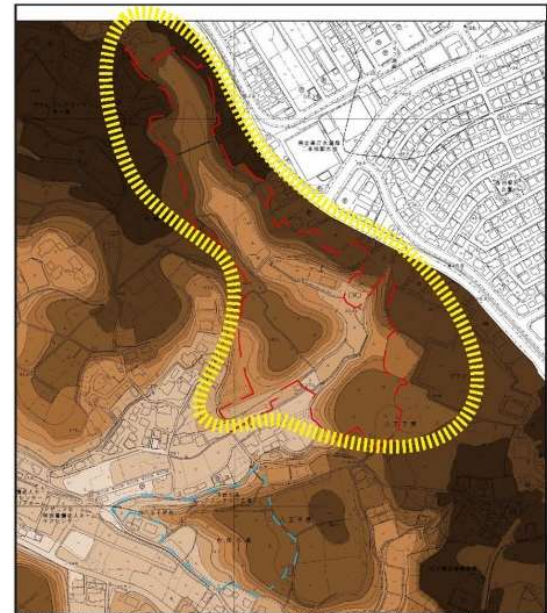
①低地 - 斜面 - 台地のまとまった植生環境区域



②水系保全を図る区域



③市指定の指標種や貴重種の確認区域

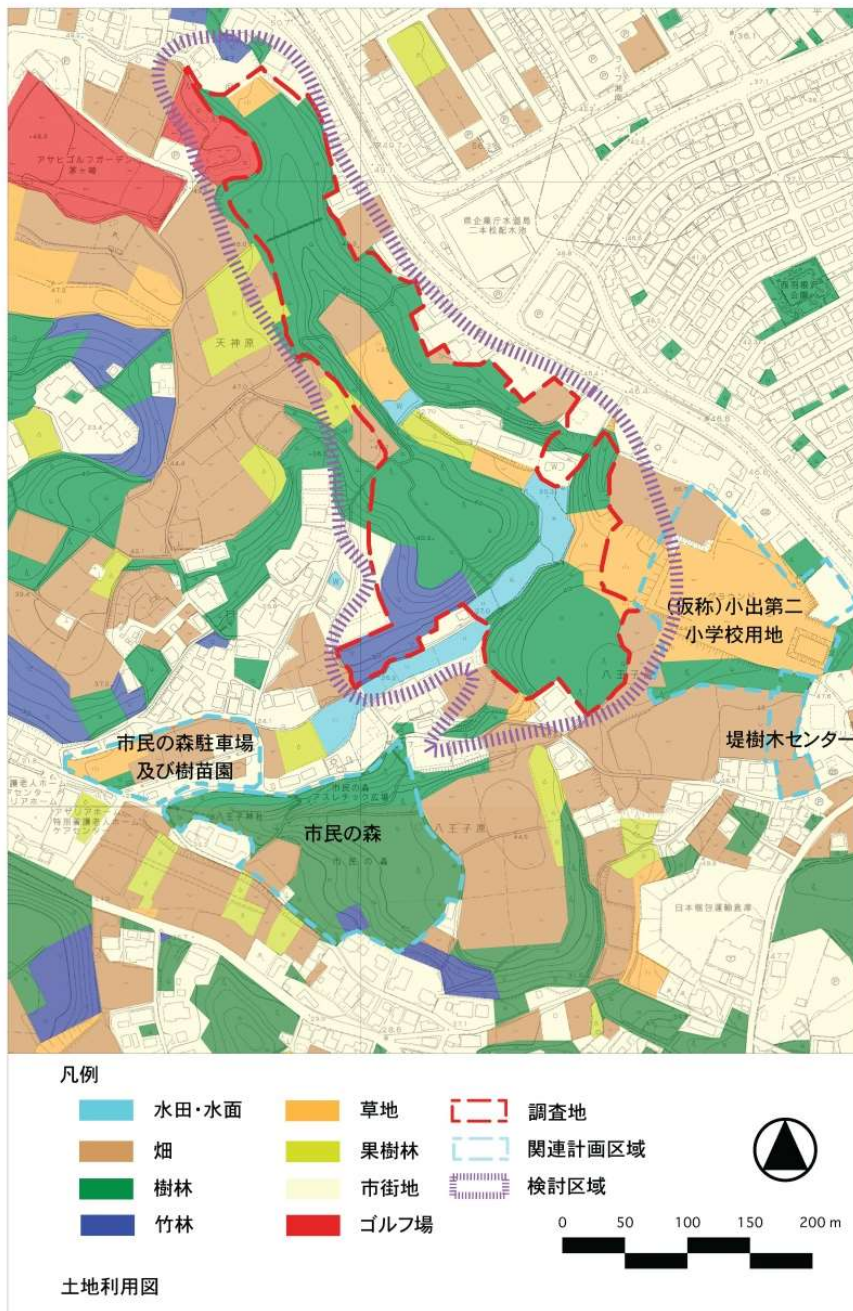


④地形的景観的に谷戸の圍繞空間となる区域

(2) 土地の利用状況を考慮した区域の検討

土地利用状況から、宅地化が進行している清水谷東側や北側、及び現在営農している農地は、特別緑地保全地区の指定は困難であるため、次の考え方で区域設定を行いました。

- ① 谷戸低地を中心として山林で囲まれたエリア
- ② 公簿の地目や境界を基準としたエリア
- ③ 清水谷東側、北側の台地部や、宅地化が進んでいる土地は特別緑地保全地区候補区域から除外
- ④ 山林とする隣接地で、現在畑地として耕作されている区域は除外



(3) 専門家会議による検討

特別緑地保全地区指定候補区域の選定に当たり、区域の妥当性について学識経験者からの助言を得ることを目的とした会議を2回開催しました。主な意見は、次のとおりです。

ア 清水谷エリアの保全

- ・谷戸環境の保全上、集水域の範囲を保全することが望ましい。
- ・景観面の保全を考えると、低湿地—斜面—台地の連続性が重要である。

イ 特別緑地保全地区の指定区域

- ・集水域を中心に考えることはいいが、乾燥地にしか生息することができない種もいるため、尾根の部分を含めることは、乾燥地にいる種を守るためにはよい。
- ・樹林の連続性という観点から考えるのであれば、たとえ果樹園であったとしても生き物の通り道としては機能するので、指定候補区域南側にある市民の森と清水谷を結ぶ山林は特別緑地保全地区に含めたほうがよい。

ウ 指標種等の生き物について

- ・谷戸底を中心に指標種が分布している。

エ 隣接する農地、山林、宅地の担保

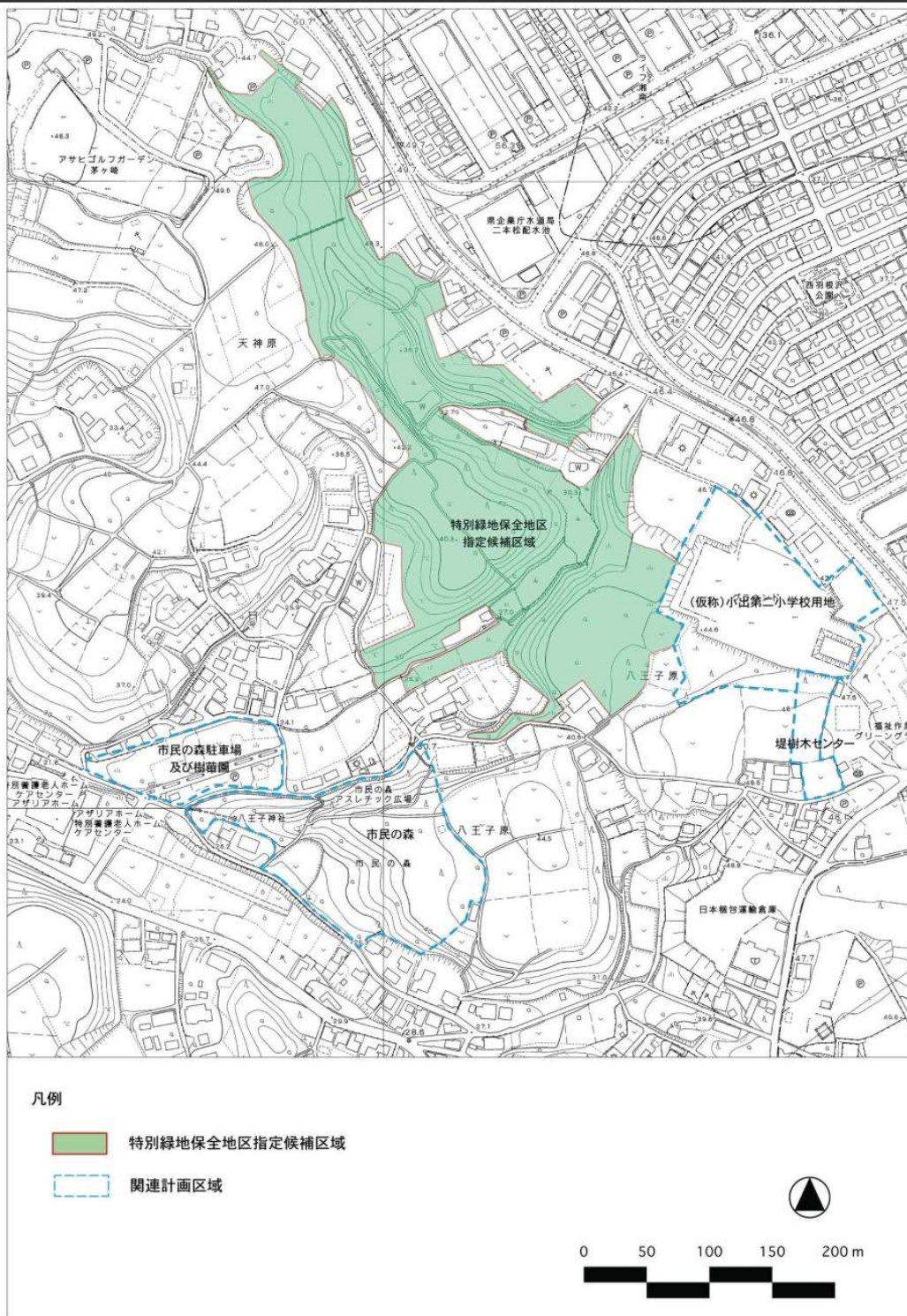
- ・清水谷に隣接する農地や山林の保全対策を行うことが望ましい。
- ・将来的には宅地の担保を検討してはどうか。

● 専門家会議委員

分野	所属	氏名
ランドスケープ	日本大学 短期大学部 生物資源学科 教授	島田 正文
地域自然史	神奈川大学 理学部 生物科学科 特任教授	浜口 哲一
景観生態学 緑地計画	日本大学 生物資源科学部 植物資源科学科 専任講師	大澤 啓志

特別緑地保全地区指定候補区域は、自然環境保全面及び土地利用状況、学識経験者からの意見を踏まえ、次のとおりとしました。

特別緑地保全地区指定候補区域は、自然環境の保全上重要となる谷戸低地、斜面林、また周辺の緑地とのつながりを形成する上で重要となる土地（面積約5.8ha）を対象とする。



(4) 指定区域

約 4.9haを平成24年3月に特別緑地保全地区として指定しました。



4. 保全に至った主な経緯

- 昭和59(1984)年11月 清水谷も活動フィールドとする「茅ヶ崎自然に親しむ会」発足
- 昭和63(1988)年 1月 清水谷に県による建設残土処理場計画の提案
6月 処理場反対運動 市議会への反対陳情が採択 県議会にも陳情
- 平成 2(1990)年 3月 自然調査の会による「清水谷戸自然環境調査報告書」作成
8月 市政策会議にて清水谷を借地し、現状保全する方針が決定
- 平成 3(1991)年 活動フィールドを清水谷に限定した「清水谷を愛する会」発足
(毎週火曜日に保全管理活動を実施)
- 平成 4(1992)年～ 清水谷の借地開始
総合計画、都市マスタープラン、環境基本計画、景観計画等に
清水谷の自然環境の保全等を位置づけ
- 平成18(2006)年 3月 「自然環境評価調査」で特に重要な地域として評価
- 平成21(2009)年 7月 「茅ヶ崎市みどりの基本計画」の策定において、清水谷の特別緑地
保全地区指定を優先施策に位置づけ
9月 地権者に対する制度説明文書送付、アンケート調査
12月 学識経験者から指定区域案の意見聴取
(日本大学:島田教授、大澤専任講師 神奈川大学:浜口教授)
- 平成22(2010)年 3月 基礎調査のとりまとめ、指定の区域案作成
9月 地権者に対する制度説明文書及び意向調査票送付、随時個別説明
- 平成24(2012)年 3月 特別緑地保全地区に指定
- 平成25(2013)年 4月 特別緑地保全地区内地権者と協定書を締結
- 平成 26(2014)年 3月 清水谷特別緑地保全地区保全管理計画を策定
- 令和 5(2023)年〇 月 清水谷特別緑地保全地区保全管理計画を改定

5. 特別緑地保全地区における行為の許可申請に対する処分の審査基準

第1 許可の基準

1 建築物の新築に係る許可基準	17
2 建築物の改築に係る許可基準	17
3 建築物の増築に係る許可基準	17
4 工作物の新築に係る許可基準	18
5 工作物の改築に係る許可基準	18
6 工作物の増築に係る許可基準	19
7 宅地の造成等に係る許可基準	19
8 木竹の伐採に係る許可基準	19
9 水面の埋立て又は干拓に係る許可基準	20
10 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に係る許可基準	20
11 その他	20

第2 都市緑地法における緑地の定義	21
-------------------	----

第1 許可の基準

この審査基準は、都市緑地法(昭和48年法律第72号。以下「法」という。)第14条第1項各号に掲げる行為の許可をしようとするときの基準について必要な事項について定めるものとする。

(建築物の新築に係る許可基準)

1 建築物の新築に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 仮設の建築物については、次に掲げる要件を充たすものであること。

ア 当該建築物の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

イ 当該建築物の規模及び形態が、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(2) 地下に設ける建築物については、当該建築物の位置及び規模が、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(3) 公衆便所については、規模、形態及び意匠が、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(4) その他の建築物(以下、この項目において「普通建築物」という。)については、次に掲げる要件を充たすものであること。

ア 当該新築が、次のいずれかの土地において行われること。

(ア) 特別緑地保全地区の指定の日以前において普通建築物の敷地であった土地

(イ) 特別緑地保全地区の指定の際現に新築の工事中の普通建築物の敷地であった土地

イ 当該新築が、次のいずれかに該当すること。

(ア) 現に存する普通建築物の建替えのために行われること。

(イ) 特別緑地保全地区の指定の日の前日から起算して前6月以内に除却した普通建築物の建替えのために行われること。

ウ 当該新築後における普通建築物の高さ及び床面積の合計が、それぞれイの普通建築物の高さ及び16に定める制限床面積を超えないこと。

エ 当該新築後の普通建築物の形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(建築物の改築に係る許可基準)

2 建築物の改築については、次に掲げる要件を充たすものであること。

(1) 当該改築後の建築物の高さが、改築前の建築物の高さを超えないこと。

(2) 当該改築後の建築物の形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(建築物の増築に係る許可基準)

3 建築物の増築に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 仮設の建築物については、次に掲げる要件を充たすものであること。

ア 当該増築部分の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。

イ 当該増築後の建築物の規模及び形態が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(2) 地下に設ける建築物については、当該増築後の建築物の位置及び規模が、増築の行われる土地及びその周辺の区域における緑地の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(3) 公衆便所については、当該増築後の規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(4) 宗教法人法(昭和26年法律第126号)に規定する境内建物である建築物又は旧宗教法人令(昭和20年勅令第719号)の規定による宗教法人のこれに相当する建築物(法第12条第1項の緑地で、同項第2号に該当する土地の区域について定められた特別緑地保全地区内の建築物に限る。)については、当該増築後の建築物の規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(5) その他の建築物(以下、この項目において「普通建築物」という。)については、次に掲げる要件を充たすものであること。

ア 当該増築が、次のいずれかの土地において行われること。

(ア) 特別緑地保全地区の指定の日以前において普通建築物の敷地であった土地

(イ) 特別緑地保全地区の指定の際現に新築の工事中の普通建築物の敷地であった土地

イ 当該増築部分の高さ及び当該増築後における普通建築物の床面積の合計が、それぞれ増築前の普通建築物の高さ及び16に定める制限床面積を超えないこと。

ウ 当該増築後の建築物の形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(工作物の新築に係る許可基準)

4 工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の新築に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 地下に設ける工作物については、当該工作物の位置及び規模が、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(2) 宗教法人法に規定する境内建物である工作物又は旧宗教法人令の規定による宗教法人のこれに相当する工作物(法第12条第1項の緑地で、同項第2号に該当する土地の区域について定められた特別緑地保全地区内の工作物に限る。)については、当該工作物の規模、形態及び意匠が、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(3) その他の工作物については、当該工作物の高さが、5メートル以下であり、かつ、その規模、形態及び意匠が、当該新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(工作物の改築に係る許可基準)

5 工作物の改築については、次に掲げる要件を充たすものであること。

(1) 当該改築後の工作物の高さが、改築前の工作物の高さを超えないこと。

(2) 当該改築後の工作物の形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区

域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(工作物の増築に係る許可基準)

6 工作物の増築に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 地下に設ける工作物については、当該増築後の工作物の位置及び規模が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(2) 宗教法人法に規定する境内建築である工作物又は旧宗教法人令の規定による宗教法人のこれに相当する工作物(法第12条第1項の緑地で、同項第2号に該当する土地の区域について定められた特別緑地保全地区内の工作物に限る。)については、当該増築後の工作物の規模、形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(3) その他の工作物については、当該増築部分の高さが5メートル以下であり、かつ、増築後の工作物の形態及び意匠が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和でないこと。

(宅地の造成等に係る許可基準)

7 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更に係る基準は、次のとおりとする。

(1) 土石の採取又は鉱物の掘採については、当該採取又は掘採の方法が、露天掘りでなく、かつ、当該採取又は掘採を行う土地及びその周辺の土地の区域における緑地の保全に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

(2) その他の土地の形質の変更については、当該土地の形質の変更が、次のいずれかに該当し、かつ、当該変更後の地貌が当該変更を行う土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和とならないこと。

ア 1から6に掲げる建築物その他の工作物の新築、改築又は増築を行うために必要な最小限度の規模の土地の形質の変更

イ 農地又は採草放牧地に接する土地の開墾

ウ 建築物の存する敷地内で行う土地の形質の変更

(木竹の伐採に係る許可基準)

8 木竹の伐採については、当該木竹の伐採が、次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況を損なうおそれが少ないこと。

(1) 森林の択伐

(2) 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐で、伐採区域の面積が1ヘクタール以下のもの

(3) 7に掲げる土地の形質の変更のために必要な最小限度の木竹の伐採で、森林である土地の区域において行うもの

(4) 森林である土地の区域外における木竹の伐採

(水面の埋立て又は干拓に係る許可基準)

9 水面の埋立て又は干拓については、当該水面の埋立て又は干拓後の地貌が埋立て又は干拓を行う土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和とならないこと。

(屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積に係る許可基準)

10 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積については、当該堆積後の土石、廃棄物又は再生資源が、堆積の行われる土地及び周辺の土地の区域における緑地の状況と著しく不調和とならないこと。

(その他)

11 次に掲げる行為については、1から10までの規定にかかわらず、当該行為の行われる土地及びその周辺の土地の区域における緑地の状況を著しく損なわないこと。

- (1) 災害の防止のために必要やむを得ない行為
- (2) 法令に基づく行政庁の勧告に応じて行う行為

12 港湾施設及び漁港施設については、都市緑地法施行令(昭和49年政令第3号)第3条第17号及び第18号に掲げる施設以外の施設に関する工事の施行又は施設の管理に係る事項に伴って必要となる行為についても、その公益性を尊重し、原則として、許可するものとする。

13 鉄道の駅及び軌道の停車場、操車場、車庫その他これらに類するものの建設については、その公益性に鑑み、緑地保全上の配慮をした上で、法第14条第1項の規定を運用するものとする。

14 許可申請が、鉱業権者、租鉱権者、熱供給事業者からあった場合には、できる限り操業に支障を及ぼさないように考慮するものとする。

15 鉱害復旧に係る行為は許可するものとする。

16 この審査基準において「制限床面積」とは、当該普通建築物の敷地における次に掲げる床面積の合計をいう。この場合において、「普通建築物」とは、1の(4)のウの場合においては、1の(4)の普通建築物を、3の(5)のイの場合においては、3の(5)の普通建築物をいう。

- (1) 特別緑地保全地区の指定の際現に存した普通建築物の床面積
- (2) 特別緑地保全地区の指定の際現に新築、改築又は増築の工事中の普通建築物の床面積
- (3) 特別緑地保全地区の指定の日の前日から起算して前6月以内に建替えのために除却した普通建築物の全部又は一部で、その指定の際まだ建替えのための新築又は改築の工事に着手していないものの床面積
- (4) 特別緑地保全地区の指定前に災害により滅失した普通建築物の全部又は一部で、その指定の際まだ復旧のための新築又は増築の工事に着手していないものの床面積
- (5) 次に掲げる普通建築物が、いずれも住宅(住宅と事務所、店舗その他これらに類する用途

を兼ねるものを含む。)又は住宅部分を有するものであるときは、90平方メートル

ア 特別緑地保全地区の指定の際に存した普通建築物、その指定前に最後に存した普通建築物又はその指定の際現に新築、改築若しくは増築の工事中の普通建築物

イ 当該新築に係る1の(4)のイの普通建築物又は当該増築前の普通建築物

ウ 当該新築又は増築後の普通建築物

17 この審査基準における「床面積」には、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第2号に規定する地階の床面積は、算入しないものとする。

第2 審査基準における緑地の定義

法第3条1項において、法における「緑地」の定義を「樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはこれらに類する土地が単独で若しくは一体となって、又はこれらと隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的形態を形成しているもの」と定義しているがその考え方は次による。

(1) 緑地

樹林地、草地、水辺地、岩石地若しくはその状況がこれらに類する土地が、単独で若しくは一体となって、又はこれらと隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものです。

(2) 樹林地

土地の大部分について樹木が生育している一団の土地をいい、樹林には竹林も含まれます。

(3) 草地

土地の大部分が草で被われている土地であり、ゴルフ場のような人工草地も含まれます。なお、農地は原則として含まれません。

(4) 水辺地

池沼、河川、海、湖等の水面を含むそれらの周辺地域をいいます。

(5) 岩石地

土地の大部分が岩石で被われている土地又は岩石が風化して角礫を多く含んだ状態の土地をいい、具体的には、海浜の岩礁地、溶岩台地等をいいます。

(6) その状況がこれらに類する土地

樹林地、草地、水辺地、岩石地には該当しないが、その景観、立地状況等がこれらに類似しているものであり、具体的には、樹林地に類するものとして屋敷林、庭園、街道の並木等、水辺地に類するものとして湿地帯等、岩石地に類するものとして砂丘地等をいいます。なお、農地は原則として含まれません。

(7) これらに隣接している土地

樹林地、草地、水辺地、岩石地等の土地と一体となって良好な自然的環境を形成している土地の範囲をいい、それぞれの地域の土地の状況等を勘案してその範囲が決定されます。なお、この隣接地には、緑地に介在する農地も含まれることがあります。

本文中の写真の一部は、市民活動団体「清水谷を愛する会」の会員の方からご提供いただいたものです。ご協力ありがとうございました。

清水谷特別緑地保全地区保全管理計画(第一次改定版)

令和6年(2024)年3月発行

初版 ●部作成

発行 茅ヶ崎市

編集 都市部景観みどり課

〒253-8686

神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎一丁目1番1号

電話 0467-81-7182

FAX 0467-57-8377