

(Ⅶ-33) 「(仮称) びゅうフィオーレ喜連川」住宅地開発事業における緑地計画について

東日本旅客鉄道株式会社 東京工事事務所 正会員 中井 勝彦
正会員 高橋 武
浅川 靖之

1. はじめに

「(仮称) びゅうフィオーレ喜連川」は、栃木県塩谷郡喜連川町において当社が推進中の事業であり、図1に示すように、総開発面積 38.7ha、計画区画数 531 区画の大規模住宅地開発事業である。平成 9 年 5 月に都市計画法および森林法等に基づく開発許可を取得、同年 7 月造成工事に着手した。

本事業は、当社の先行事業であり好評を博した「フィオーレ喜連川」の基本コンセプトを踏襲した林間型住宅地開発事業である。その基本コンセプトは「自然の緑地を活かした林間住宅地づくり」であり、その具現化手法として既存の森林を極力残し、公園・緑地・街路等の緑地として確保している。

本文では、緑地計画に関して「(仮称) びゅうフィオーレ喜連川」と「フィオーレ喜連川」の新旧住宅地開発事業を対比しながら、「(仮称) びゅうフィオーレ喜連川」住宅地開発事業の開発計画段階から施工に至るまでの緑地計画概要について述べる。

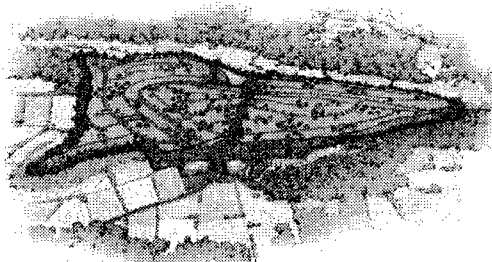


図1 (仮称) びゅうフィオーレ喜連川

2. 「フィオーレ喜連川」住宅地開発事業における緑地の保全方法

「フィオーレ喜連川」住宅地開発事業では、森林法で定める 20%以上の森林率（事業区域内の森林に対する法定緑地（残置森林、造成森林及び緑地）面積の割合）をまとめて確保するのではなく、各宅地内に法定緑地を確保しなければならないルールを設け、その総面積が 20%以上の所定の森林率を確保することで開発許可を取得した。そのルールとは建築協定であり、宅地内の法定緑地の保全に関する項目が盛り込まれている。具体的には、図2に示すように、建築協定により利用の制限を受ける法定緑地と自由に利用可能な一般宅地が一区画内に共存している状態である。

この手法のメリットとしては、緑を活かした住環境の形成が可能であり、法定緑地を宅地と一体販売できる点が考えられる。その反面、建物建築工事の際に支障する樹木の移植工事費が高んだり、法定緑地の管理については購入者によらざるを得ないデメリットもある。

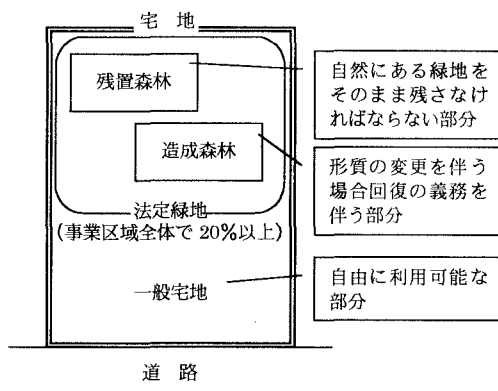


図2 宅地内法定緑地の考え方

3. 「(仮称) びゅうフィオーレ喜連川」住宅地開発事業における森林法の扱い

「(仮称) びゅうフィオーレ喜連川」住宅地開発事業においては、各宅地内に分散する法定緑地ではその
キーワード：森林率、残置森林、造成森林、残存森林

連絡先：JR 東日本 東京工事事務所 事業創造 〒151-8512 東京都渋谷区代々木 2-2-6 Tel03-3378-1748

保全・管理上不十分であることを勘案し、法定緑地を一括確保し保全・管理を行う方法を立案し林地開発許可認可を取得している。具体的には、「(仮称)びゅうフィオーレ喜連川」住宅地開発事業においては、「フィオーレ喜連川」住宅地開発事業において採択した宅地内法定緑地ではなく、下記に示す林地開発許可基準により、法定緑地を公共施設用地として外周部及び中央部に別途確保する手法を採択した。

- ①森林率を概ね 20%以上確保すること。
- ②事業区域内の周辺部に概ね 30m 以上の幅の法定緑地を外周部に設けること。
- ③概ね 20ha 毎に概ね 30m 以上の法定緑地を設けること。

上記の開発許可基準を遵守した結果、図3に示すような土地利用計画になった。

しかしながら、この場合、法定緑地と宅地を土地利用計画で分離することになり、基本コンセプト「自然の緑地を活かした林間住宅地づくり」をいかに実現するかが課題である。

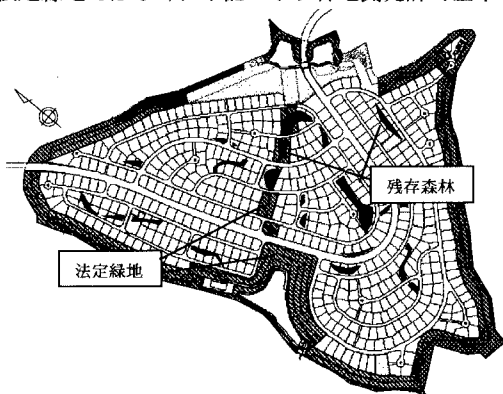


図3 土地利用計画平面図

4. 法定緑地以外の具体的緑地保全方法

法定緑地と宅地が明確に区分され宅地内に緑地を確保する必要はないが、本事業の基本コンセプトである「自然の緑地を活かした林間住宅地づくり」に則るように、森林法に基づき保全すべき法定緑地以外に緑地を確保する必要性が生じた。

そこで、その具現化方法として、以下に示すような項目を実施している。

①約 1,600 本の既存森林の移植

既存の樹木を約 1,600 本仮植し、近隣公園・街区公園及び外周部の造成森林として移植を行っている。当初、購入木も検討したが、樹高 7~8m 以上の樹木となると高価、品薄、運送が困難であること、既存樹木の方が現場の土壌に馴染み易いことを考慮し活用することとした。樹種としては、商品価値の高いヤマザクラ・リョウブ・コナラ等を選択し、スギ・ヒノキや樹齢の若い樹木は移植対象外としている。

②造成土工切盛境界付近における残存森林の確保

図3に示すように、造成土工の切盛境界付近に位置する既存の樹木を極力残し、残存森林として確保している。この場合、区画中央部及び接道部付近を避け、区画の背割付近に残している。

③商品企画としての“桜”の植樹

本住宅地開発事業区域を東から北西方向に U 字状に貫く幹線道路の景観を向上させるため、約 260 本のオオヤマザクラを街路樹として 10m 間隔で植樹する。これは、地元喜連川町の事業計画に則るものであり、樹木自体は町より無償譲渡を受ける。また、福島県三春町の滝桜、山梨県武川村の神代桜、岐阜県根尾村の淡墨桜で知られる日本の三大桜の若木を購入し近隣公園・街区公園への植樹を計画している。

5. まとめ

本論文において、「(仮称)びゅうフィオーレ喜連川」住宅地開発事業の緑地計画について開発計画段階から施工段階に至るまでの概要を述べた。今後、緑に囲まれた住宅環境を提供するために、具体的な樹木の移植箇所について検討を行う必要がある。

○参考文献：戸建住宅地の景観デザイン，景観デザイン研究会，1995 年 9 月