
參考資料

参考資料 1: 緑地の保全・緑化に関する主な制度

ふるさとの原風景を守り続ける…守る緑

緑を守るための制度

○特別緑地保全地区制度

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です。これにより、豊かな緑を将来に継承することができる。

(都市緑地法第 12 条)

○管理協定制度

特別緑地保全地区等の土地所有者と地方公共団体などが協定を結ぶことにより、土地所有者に代わって緑地の管理を行う制度。これにより、土地所有者の特別緑地保全地区等の管理の負担を軽減することができる。

(都市緑地法第 24 条)

○風致地区制度

風致地区は、都市における風致を維持するために定められる都市計画法第 8 条第 1 項第 7 号に規定する地域地区である。「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観であり、風致地区は、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上で、都市環境の保全を図るために風致の維持が必要な区域について定めるものである。

○保全配慮地区

都市緑地法に基づき、緑の基本計画で設定する「緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区」として定めるもので、その地区内で講じる緑地保全施策等を即地的に定めるものである。

緑の拠点とそれらのネットワークを形成する…創る緑

緑の拠点を形成するための制度

○借地公園制度

民間の土地所有者と地方公共団体が貸借契約を結んだ土地に公園整備を行なう制度。

(都市公園法第 16 条)

○緑化重点地区

都市緑地法に基づき、緑の基本計画で設定する「緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」で、その地域内で講じる緑化施策等を即地的に定めるものである。一定の地区を指定し、緑の基本計画が目指す姿をモデル的に具体化し、市民や企業、NPO、行政が連携し、公園緑地の整備や公共公益施設、民間施設の緑化などを総合的かつ効果的に図るものである。

市民と行政が協働(協力)して緑を育てる…育てる緑

市民と行政が協力して緑を育む制度

○緑地協定制度

土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度。地域の方々の協力で、街を良好な環境にすることができる。(都市緑地法第 45 条、第 54 条)

○市民緑地制度

土地所有者や人工地盤・建築物などの所有者と地方公共団体などが契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度。これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地が提供される。(都市緑地法第 55 条)

○緑地管理機構制度

地方公共団体以外の N P O 法人などの団体が緑地管理機構として緑地の保全や緑化の推進を行う制度。これにより、民間団体や市民による自発的な緑地の保全や緑化の推進に対する取り組みを推進することができる。(都市緑地法第 68 条)

参考資料 2:その他まちづくりの中で検討できる制度

○地区計画の活用による緑地保全

屋敷林や社寺林等、身近にある小規模な緑地について、地区計画制度等を活用して現状凍結的に保全する制度。(都市緑地法第 20 条)

○緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。これにより効果的に緑を創出することができる。(都市緑地法第 34 条)

○緑化施設整備計画認定制度

民間の建築物の屋上、空地など敷地内を緑化する計画を市町村長が認定することで、事業者が緑化に関して税制面で優遇措置を受けることができる制度。(都市緑地法第 60 条)

参考資料 3: 制度の概要

○特別緑地保全地区制度	
<p>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。これにより豊かな緑を将来に継承することができる。</p> <p>(都市緑地法第 12 条)</p>	
指定要件	<p>指定要件は次のいずれかである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承若しくは風俗習慣と結びついて当該地域において伝統的、文化的意義を有するもの 次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を維持するために必要なもの <ul style="list-style-type: none"> 風致又は景観が優れているもの 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があるもの
指定主体	<ul style="list-style-type: none"> 特別緑地保全地区は、都市計画法における地域地区として計画決定を行う。面積により決定主体が異なる。 <ul style="list-style-type: none"> 10ha 以上の場合：都道府県が決定する。指定都市にあつては、指定都市が決定する。 10ha 未満の場合：市町村が決定する。
行為の規制	<p>特別緑地保全地区に指定されると、次の行為を行う場合に、都道府県知事（指定都市及び中核市においては当該都市の長）の許可が必要になる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築物その他工作物の新築、改築又は増築 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更 木竹の伐採 水面の埋立て又は干拓 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 など
指定のメリット	<ul style="list-style-type: none"> 次の優遇税制により、土地の所有コストを軽減できる。 <ul style="list-style-type: none"> 相続税：山林及び原野については 8 割評価減となる。(財産評価基本通達 50-2、58-5、123-2) 固定資産税が最大 1/2 まで減免される。 土地の買入れを申し出ることができます。譲渡所得には 2,000 万円の控除が適用される。 管理協定制度を併用することにより、管理の負担を軽減することができる。 <p>市民緑地制度を併用することにより地域の自然とのふれあいの場として活用を図ることができる。</p>

○管理協定制度	
<p>特別緑地保全地区等の土地所有者と地方公共団体などが協定を結ぶことにより、土地所有者に代わって緑地の管理を行う制度。これにより、土地所有者の特別緑地保全地区等の管理の負担を軽減することができる。</p> <p>(都市緑地法第 24 条)</p>	
地区の条件	<p>条例を定めることにより、緑地の保全のための規制をかけられる区域は、地区計画等(「地区計画」、「防災街区整備地区計画」、「沿道地区計画」、「集落地区計画」)において、現に存する樹林地、草地等で良好な住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項が定められている区域。</p>
行為の規制	<ul style="list-style-type: none"> • 地方公共団体又は緑地管理機構は、必要に応じて、特別緑地保全地区、緑地保全地域又は近郊緑地保全区域内の土地所有者と管理協定を締結することにより、これらの特別緑地保全地区等の緑地の管理を行うことができる。 • 締結する管理協定の内容は次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理協定の目的となる土地の区域 ・ 管理協定区域内の緑地の管理に関する事項 ・ 管理協定区域内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の整備に関する事項(必要な場合に定める) ・ 管理協定の有効期間(5年以上、20年以下) ・ 管理協定に違反した場合の措置 • この協定を締結し、公告が行われた後には、この協定は、その後に管理協定区域内の土地の所有者等になった方に対しても効力を持つ。
指定のメリット	<p>管理協定の締結は、土地所有者にとって次のようなメリットがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地方公共団体又は緑地管理機構が緑地の管理を行うことにより、管理の負担が軽減される。 • 特別緑地保全地区においては、相続税は、特別緑地保全地区としての評価減に加え、貸付期間 20 年以上等の要件に該当する場合、さらに 2 割評価減となり、土地の所有コストを軽減できる。 • 緑地保全地域内で協定を締結した場合、緑地環境整備総合支援事業において緑地の公開に必要な施設の整備が国の補助対象となる。

○風致地区制度	
<p>風致地区は、都市における風致を維持するために定められる都市計画法第8条第1項第7号に規定する地域地区である。「都市の風致」とは、都市において水や緑などの自然的な要素に富んだ土地における良好な自然的景観であり、風致地区は、良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域について定めるものである。</p>	
<p>指定主体等</p>	<p>風致地区は、10ha以上は都道府県・政令市が、10ha未満は市町村が指定し、風致地区内における建築等の規制に係る条例の制定に関する基準を定める政令（以下、「風致政令」という。）で定める基準に従い、地方公共団体が条例（以下、「風致条例」という。）を制定することとしている。</p>
<p>行為規制の内容</p>	<p>風致政令における行為規制の内容は以下のとおりであり、許可が必要。</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 建築物の建築その他工作物の建設（建ぺい率、高さ、壁面後退） b. 建築物等の色彩の変更 c. 宅地の造成等（適切な植栽等により覆われた率、のり） d. 水面の埋立て又は干拓 e. 木竹の伐採 f. 土石の類の採取 g. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

○緑地協定制度	
土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度です。地域の方々の協力で、街を良好な環境にすることができます。(都市緑地法第 45 条、第 54 条)	
協定の種類と締結者	<p>協定には以下の 2 つの種類がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 45 条協定：全員協定ともいう。 既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村長の認可を受けるもの。 ● 54 条協定：一人協定ともいう。 開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定めるもので、3 年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮する。 ● 協定の締結者には次の者になることができる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の所有者（民間ディベロッパー等を含む） ・ 土地の借地権者（地上権又は借地権を有する者） ・ 土地区画整理事業の仮換地の使用収益権者
協定の内容	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地協定の目的となる土地の区域 ● 次に掲げる緑化に関する事項のうち必要なもの <ul style="list-style-type: none"> ・ 保全又は植栽する樹木等の種類 ・ 保全又は植栽する樹木等の場所 ・ 保全又は設置するかき又はさくの構造 ・ その他緑地の保全又は緑化に関する事項 ● 緑地協定の有効期間（5 年以上、30 年未満） ● 緑地協定に違反した場合の措置
締結のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ● 関係者で話し合いを行い、街ぐるみで緑化を行うため、計画的な緑化が図られ地域の環境・景観レベルが向上する。 ● 市町村によっては助成措置を設けているところがあり、支援を受けられる場合がある。

○市民緑地制度	
<p>土地所有者や人工地盤・建築物などの所有者と地方公共団体などが契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度。これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地が提供される。</p> <p>(都市緑地法第 55 条)</p>	
<p>対象となる土地・契約期間など</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 都市計画区域内の 300m² 以上の土地又は人工地盤、建築物その他の工作物が対象となる。 ● 特別緑地保全地区及び緑地保全地域内の土地等も市民緑地の対象となる。 ● 契約期間は 5 年以上。
<p>契約の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 市民緑地契約の対象となる土地等の区域 ◆ 市民緑地の保全や利用のために必要な施設整備に関する事項 ◆ 緑化施設の整備に関する事項（人工地盤・建築物などの場合） ◆ 市民緑地の管理の方法に関する事項 ◆ 市民緑地の管理期間 ◆ 契約に違反した場合の措置 <p>(◆については、必要に応じて定める。)</p>
<p>締結のメリット</p>	<p>市民緑地契約の締結は、土地所有者にとって次のメリットがある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地方公共団体や緑地管理機構が緑地の管理を行うことにより、管理の負担が軽減される。 ● 次の優遇税制により、土地の所有コストを軽減できる。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 契約期間が 20 年以上等の要件に該当する場合、相続税が 2 割評価減となる。 ・ 土地を地方公共団体に無償で貸し付けた場合には、土地の固定資産税及び都市計画税が非課税となる。 ● 緑地環境整備総合支援事業において緑地の公開に必要な施設の整備が国の補助対象となる。

○緑地管理機構制度	
<p>地方公共団体以外のNPO法人などの団体が緑地管理機構として緑地の保全や緑化の推進を行う制度です。これにより、民間団体や市民による自発的な緑地の保全や緑化の推進に対する取り組みを推進することができます。(都市緑地法第 68 条)</p>	
<p>緑地管理機構 の指定</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 機構となりうる法人は、都市における緑地の保全及び緑化の推進を目的として設立された民法 34 条に基づく公益法人及び特定非営利活動促進法第 2 条第 2 項に基づく特定非営利活動法人 (NPO 法人)。 ● 都道府県知事が指定する。
<p>業務の内容</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 制度を適用するためには、事業者が緑化施設整備計画を作成し、市町村長の認定を受ける必要があります。 ● 管理協定に基づく緑地の管理 ● 市民緑地の設置及び管理 ● 都市計画区域内の緑地の買取り及び買い取った緑地の保全 ● 次に掲げる業務 <ul style="list-style-type: none"> ・ 住民等の利用に供する認定緑化施設の管理 ・ 認定計画に従った緑化施設の受託整備又は認定緑化施設の受託管理 ・ ・ 緑化施設の整備に必要な資金のあっせん ・ 緑地の保全及び緑化の推進に関する情報収集と提供 ・ 緑地の保全及び緑化の推進に関する助言及び指導 ・ 緑地の保全及び緑化の推進に関する調査及び研究 <p>(・については、選択制)</p>
<p>制度のメリット</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 緑地管理機構が特別緑地保全地区内の土地を買入れる場合、地方自治体を買入れるのと同様の優遇措置がある。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地所有者の申出により買入れる場合に、譲渡所得には 2,000 万円の控除が適用される。 ● 地方公共団体以外のNPO法人などの組織が緑地の保全や緑化の推進に広く参加することが可能になる。

○保全配慮地区

都市緑地法に基づき、緑の基本計画で設定する「緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であって重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区」として定めるもので、その地区内で講じる緑地保全施策等を即地的に定めるものである。

対象となる地区	<p>緑地保全地区は、当該市町村の状況に応じて適宜設定されるものであるが、特別緑地保全地区以外の区域であって、下記のような地区を一体的に含む地区が対象として考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none">○ 風致景観となる緑地を保全する必要がある地区○ 地区特有の生態系を保全する必要がある地区○ 自然とのふれあいの場を提供する緑地として保全する必要がある地区○ 屋敷林等を保全し、美しい郷土景観の保全を図る地区○ 都市における環境保全に資する農地、屋敷林等○ 市街地開発事業で保全する残存樹林をして位置づけた地区○ 土砂崩壊から守るために緑地保全を図る必要がある地区
---------	---

○借地公園制度	
<p>民間の土地所有者と地方公共団体が貸借契約を結んだ土地に公園整備を行なう制度。 (都市公園法第 16 条)</p>	
貸借契約の内容	<p>契約期間</p> <ul style="list-style-type: none"> • 基本的に任意であるが、これまでは「都市公園の保存規定」があり、以下の理由がない限り、契約を終了することが困難であったが、「貸借契約の終了等により、公園の土地物件の権原が消滅した場合に廃止できる」当規定が加えられた。 <p>[これまで規定されていた廃止理由]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 公益上特別の必要がある場合 • 代替の都市公園が設置される場合
補助制度	<p>公園整備に対する補助</p> <ul style="list-style-type: none"> • 貸借契約期間が 10 年以上のものについて用地費 1/3、施設費 1/2 の補助を行う。
指定のメリット	<ul style="list-style-type: none"> • 公園管理者側 <ul style="list-style-type: none"> • 期間限定の都市公園を設置することが可能になり、市街地にある企業等の未利用地を積極的に活用した都市公園整備が可能になる。 • 土地所有者側 <ul style="list-style-type: none"> • 契約終了の決定理由を土地所有者側の要因によって決定することができ、土地利用の計画に従って、未利用地の有効な利用を図ることが出来る。

○緑化重点地区

都市緑地法に基づき、緑の基本計画で設定する「緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区」で、その地域内で講じる緑化施策等を即地的に定めるものである。一定の地区を指定し、緑の基本計画が目指す姿をモデル的に具体化し、市民や企業、NPO、行政が連携し、公園緑地の整備や公共公益施設、民間施設の緑化などを総合的かつ効果的に図るものである。

対象となる地区

緑化重点地区は、当該市町村の状況に応じて適宜設定されるもので下記のような地区が対象として考えられる。

- 駅前等都市のシンボルとなる地区
- 特に緑の少ない地区
- 風致地区などで都市における風致の維持・創出が特に重要な地区
- 避難地の面積が十分でない等防災上課題があり、緑地の確保及び市街地の緑化を行う必要性が特に高い地区
- 緑化の推進の住民意識が高い地区
- 市街地開発事業等の予定地区
- 緑地協定の締結の促進等により良好な住宅地の形成を促進する地区
- 都市公園を核として都市住民の憩いの場の創出を図る地区
- 公共施設と民有地の一体的な緑化及び景観形成により良好な環境の保全及び創出を図る地区
- ヒートアイランド現象の緩和等とし環境の改善が必要な地区

○地区計画等の活用による緑地保全	
屋敷林や社寺林等、身近にある小規模な緑地について、地区計画制度等を活用して現状凍結的に保全する制度。(都市緑地法第 20 条)	
地区の条件	条例を定めることにより、緑地の保全のための規制をかけられる区域は、地区計画等(「地区計画」、「防災街区整備地区計画」、「沿道地区計画」、「集落地区計画」)において、現に存する樹林地、草地等で良好な住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項が定められている区域。
行為の規制	条例を定めると、次の行為を行う場合に、市町村長の許可が必要になる。 <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物その他工作物の新築、改築又は増築 ● 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更 ● 木竹の伐採 ● 水面の埋立て又は干拓 ● 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積 など
指定のメリット	市民緑地制度を併用することにより地域の自然とのふれあいの場として活用を図ることができる。

○緑化地域制度	
<p>緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度。これにより効果的に緑を創出することができる。（都市緑地法第34条）</p>	
指定の要件	<p>指定の要件は「用途地域が指定されている区域内」で「良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地内において緑化を推進する必要がある区域」。</p>
指定主体	<p>緑化地域は、都市計画法における地域地区として市町村が計画決定を行う。</p>
緑化義務付けの対象	<p>義務づけの対象となるのは、敷地面積が原則 1,000m² 以上の建築物の新築又は増築である。</p> <ul style="list-style-type: none"> 市町村は、特に必要がある場合、条例で敷地面積の対象規模を 300m² まで引き下げることができる。 増築の場合については、従前の床面積の 2 割以上の増築を行うものが対象となる。 <p>注：学校など、その用途や敷地の状況によってやむを得ないと認めて市町村が許可した一部の建築物や建築基準法により建ぺい率等の規制が適用されない一部の建築物等については対象外となります。なお、適用除外に際し、市町村長は許可を要する場合、その許可には必要な条件を付することができます</p>
緑化義務付けの内容	<p>建築物の緑化率を原則として都市計画に定める緑化率の最低限度以上とすることが義務づけられる。</p> <p>なお、都市計画に定める緑化率の最低限度の上限は、</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地面積の 25% 1－建ぺい率－10% のうち小さい数値となる。 <p>建築基準関係規定とみなされ、建築確認の要件となる。</p> <p>※地区計画等により同等の緑化率規制を行える制度がある。</p>
指定のメリット	<p>緑化地域内において、緑化施設整備計画認定制度に基づき、緑化施設の整備計画について市町村長の認定を受けることにより、緑化施設について固定資産税の特例措置を受けることができる。</p>

○緑化施設整備計画認定制度	
<p>民間の建築物の屋上、空地など敷地内を緑化する計画を市町村長が認定することで、事業者が緑化に関して税制面で優遇措置を受けることができる制度。(都市緑地法第 60 条)</p>	
<p>認定の対象となる緑化施設</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 「緑化施設」とは、樹木や地被植物などの植栽と、花壇、敷地内の保全された樹木、自然的な水流や池、これらと一体となった園路、土留、小規模な広場、散水設備、排水溝、ベンチ等をいう。 ● 対象地区・対象建築物 認定の対象となる地区は「緑化地域」及び「緑の基本計画」に定められた「緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区（緑化重点地区）」です ● 対象建築物は以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間、公共を問わず、全ての建築物が対象となる。 ・ 既存の建築物に緑化施設を整備する場合や、既存の緑化施設を再整備する場合なども含む。 ● 対象となる建築物の敷地の面積は緑化重点地区内（地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域を除く）では 500m² 以上、緑化地域内及び地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域内では 300m² 以上。 ● 緑化面積の敷地面積に対する割合は 20%以上。
<p>施設緑化整備計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 制度を適用するためには、事業者が緑化施設整備計画を作成し、市町村長の認定を受ける必要があります。 ● 緑化施設整備計画には次の事項を定めます。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑化施設を整備する建築物の敷地の位置および面積 ・ 整備する緑化施設の概要、規模、および配置 ・ 緑化施設の整備の実施期間 ・ 緑化施設の整備の資金計画 ・ その他の図面等
<p>制度のメリット</p>	<p>緑化施設について、固定資産税の特例措置を受けることができる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 緑化重点地区内 課税標準 5 年間 1/2 ● 緑化地域等内 ● 緑化率規制対象建築物に係る緑化施設 課税標準 5 年間 1/3（義務の履行に必要な最低限度部分を除く。） ● 緑化率規制対象外建築物に係る緑化施設 課税標準 5 年間 1/2