

4 制度・仕組みの内容

1

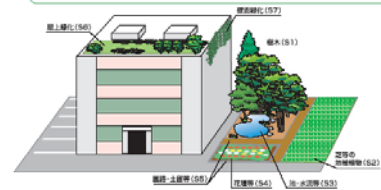
緑化地域 【都市緑地法】

根拠法	都市緑地法 第34条
概要	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。 また、地区計画等を活用し、条例で同様の緑化率規定が行える制度も創設。
主な対象施設	屋上緑化も比較的可能なオフィスビルや高層住宅が集積する「市街地」が主な対象である。
指定要件	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」。
指定主体	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。
緑化の義務づけの対象	<p>義務づけの対象となるのは、敷地面積が原則 1,000 m²以上の建築物の新築または増築。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村は、条例で敷地面積の対象規模を 300 m²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>(資料：次世代におくる魅力的な都市の実現に向けて 緑化地域の指定(素案) 名古屋市)</p>
緑化の義務づけの内容	<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。なお、都市計画に定める緑化率の最低限度は、「敷地面積の25%」「1-建蔽率-10%」のうち小さい方の数値となる。</p> <p>○建築基準関係規定と見なされ、建築確認の要件となる。</p>
メリット	緑化地域内において、緑化施設整備計画認定制度（緑化する計画を市町村が認定し、緑地施設の固定資産税の特例措置を受けられることができる制度）に基づき、緑化施設の整備計画について市町村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られることができる。
参考事例	<p>○名古屋市では、市域の市街化区域全域に緑化地域を指定する予定である。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象となる敷地面積：300m²以上（商業地域等では500m²以上） ・緑化率の最低限：各用途地域に定められた指定建蔽率に応じて、10～20%の範囲で段階的に定める。

緑化面積の算定の仕方

緑化率の最低限度を算定するための緑化面積は、樹木や芝などの植物類が植わっている部分の面積から算定されます。屋上や壁面などの緑化や既存の緑地も緑化面積に含めることができます。

$\frac{\text{緑化面積}}{\text{敷地面積}} \times 100\% \geq \text{緑化率の最低限度}$ であれば適合

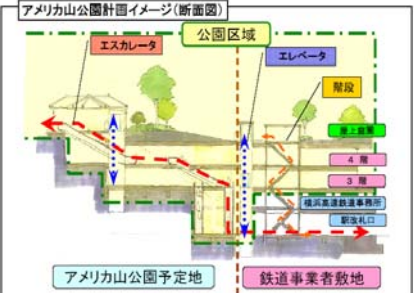



緑化面積=S1+S2+S3+S4+S5+S6+S7
(ただしS1からS6までの面積のうち、水平投影の異なる部分の面積は重複して算入することはできません)

2

立体都市公園

【都市公園法】

<p>根拠法</p>	<p>都市公園法 第20条～26条</p>
<p>概要</p>	<p>適正かつ合理的な土地利用を図る上で必要がある場合には、都市公園の下部空間に都市公園法の制限が及ばないことを可能とし、都市公園の区域を立体的に定めることができる制度。</p>
<p>主な対象施設</p>	<p>既存都市公園の地下、建物の屋上、人工地盤上が対象となる。</p>
<p>設置条件</p>	<p>一般利用者が徒歩で容易に利用できることが条件となる。特に、商業・業務施設の屋上に設置する場合には、一般利用に支障のきたさない公開時間の設定を行う。</p>
<p>都市計画</p>	<p>都市計画決定された既存都市公園を活用する場合には、新たな区域決定時に併せて当該都市計画の変更を行う。</p>
<p>開発許可により設置が求められる都市公園との関係</p>	<p>都市公園の地下を他の施設が利用する場合には、開発許可により設置が求められる都市公園に含まれるが、建物屋上及び人工地盤では、当該立体公園の存在する土地自体が公園としての機能を有しているとは解し難いことから開発許可により設置が求められる都市公園に立体公園は含まれない。</p>
<p>設置において配慮すべき事項</p>	<p>○既存都市公園の地下に設置する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存都市公園と区域変更後の立体都市公園の機能・効用について、樹林等の環境面・利用者のアクセス条件等の利用面・地震災害時の防災面等を総合的に勘案して、機能・効用が低下しないこと。 ・公園周辺地域は、公園が設けられていることを前提として土地利用が形成されていることから、新たな立体都市公園整備による市街地環境への影響について配慮する必要がある。
<p>公園一体建物制度について</p>	<p>建物の屋上に立体都市公園を設置する場合、建物の構造に損傷が生じると立体都市公園にも影響を及ぼす恐れがあるため、公共施設である立体都市公園について、建物の所有者等の意向に関わらず永続性が確保されるようにするため、公園管理者と建物所有者が建物の適正な管理を行うために協定（修繕等の費用負担の範囲など）を結ぶ制度がある。</p>
<p>参考事例</p>	<p>○アメリカ山公園（横浜市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・横浜市みなとみらい線駅舎上に商業施設を付加し、上部にあった公園を拡大し、立体都市公園として整備するものである。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p style="text-align: right;">（資料：横浜市ホームページ）</p>

3

総合設計制度

【都市計画法】

根拠法	都市計画法 第59条の2		
概要	政令で定める一定規模以上の敷地を有し、かつ、敷地内に一定の空地を確保した計画で、特定行政庁が市街地の環境の整備に寄与すると認めて許可することにより、容積率制限または道路斜線制限等の高さ制限が一定の範囲で緩和される制度。		
主な対象施設と空地率	○用途地域によって必要な敷地規模		
	地域又は区域	敷地面積	規定で定められる面積
	第1種及び第2種低層住居専用地域	3,000㎡	1,000㎡以上 3,000㎡未満
	第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	2,000㎡	500㎡以上 2,000㎡未満
	近隣商業地域又は商業地域	1,000㎡	500㎡以上 1,000㎡未満
	用途地域の指定にない地域	2,000㎡	1,000㎡以上 2,000㎡未満
	○基準建蔽率による一定の空地の割合（空地率）		
	法53条の規定による建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	空地の面積の敷地面積に対する割合	
	10分の5以下の場合	1から建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の1.5を加えた数値	
	10分の5を超え、10分の5.5以下の場合	10分の6.5	
	10分の5.5を超える場合	1から建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値に10分の2を加えた数値	
公開空地の要件	○歩行者が日常自由に利用できるもの ○最小幅が4m以上（道路と一体的利用ができる部分は幅2m以上） ○面積		
	地域又は区域	面積	
	第1種及び第2種低層住居専用地域	300㎡以上	
	第1種及び第2種中高層住居専用地域、第1種及び第2種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域	200㎡以上	
	近隣商業地域又は商業地域	100㎡以上	
	用途地域の指定にない地域	200㎡以上	
メリット	○容積率の緩和：一般的には基準容積率の1.5倍かつ200%以内となっているが、敷地内の公開空地率の大小による評価によって変化する。 ○高さ制限緩和：敷地境界線上における計画建築物と一般規制による建築物との立面投影面積の比較による評価を行う。計画建築物の投影面積が一般建築物の投影面積を超えてはならない。		

※本制度については既に多くの事例があり、個別ケースで特徴も異なるため、特に事例は示さない。

4

地区計画

【都市計画法】

<p>根拠法</p>	<p>都市計画法 第12条</p>
<p>概要</p>	<p>地区レベルで、道路、公園、広場といった施設の配置及び規模、建築物の形態、用途、敷地等に関する事項を規制・誘導するため、市町村が住民参画のもとに策定する都市計画制度。</p>
<p>地区整備計画の主な計画対象</p>	<p>具体的な整備目標は、以下に示す項目に従って、地区整備計画において規定し、具体的な目標値や方針が設定される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地区施設の配置規模 <ul style="list-style-type: none"> ・道路、公園、緑地、広場、その他の公共空地 ○建築物に関する事項 <ul style="list-style-type: none"> ・用途制限、容積率、建蔽率、敷地面積の最低限度、建築面積の最低限度、壁面の位置制限、壁面後退区域における工作物の設置制限、高さ制限、形態又は色彩その他意匠の制限、緑化率の最低限（地区計画等緑化率条例）、垣又は柵の制限 ○現存する樹林地・草地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全に関する事項（地区計画等緑地保全条例） ○土地利用に関する事項（樹林、草地の保全等）
<p>地区計画等緑化率条例（都市緑地法第39条）</p>	<p>良好な都市環境の形成を図るための緑化の推進の観点から、地区整備計画等において、建築物の緑化率の最低限度を建築物の新築等に関する制限として定めることのできる制度。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物の緑化率の最低限度 <ul style="list-style-type: none"> ・10分の2.5を超えない範囲 ・対象地域の緑化を特に推進する必要がある場合には、土地所有者等の意見を踏まえて、10分の2.5の範囲内で「1－（建蔽率＋10%）」を上回る建築物の緑化率の最低限としても差し支えない。
<p>地区計画等緑地保全条例（都市緑地法第20条）</p>	<p>地区計画等緑地保全条例は、特別緑地保全地区と同等の行為規制を行うことが可能になる。ただし、保全の必要性が地区レベルに留まると判断されるため、土地の買入れ規定はない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ○行為許可項目 <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、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

※本制度については既に多くの事例があり、個別ケースで特徴も異なるため、特に事例は示さない。

5

緑地協定 【都市緑地法】

根拠法	都市緑地法 第45条、第54条
概要	都市計画区域内における相当規模の一団の土地又は道路、河川等に隣接する相当の区間にわたる土地について、市街地の良好な環境を確保するため、土地所有者等全員の合意により、当該土地の区域における緑地の保全又は緑化に関する事項を協定する制度
対象区域	保全又は植栽等により市街地の良好な環境を確保し得るような規模を有するまとまった土地で、区域の境界の明確なもので、通常は街区単位の規模
協定の種類	<p>○45条協定：全員協定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>○54条協定：一人協定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<p>○土地の所有者（民間デベロッパー等を含む）</p> <p>○土地の借地権者（地上権又は借地権を有する者）</p> <p>○土地区画整理事業の仮換地の使用収益権者</p>
協定の締結内容	<p>○緑地協定の目的となる土地の区域</p> <p>○緑化に関する事項（必要な事項）</p> <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 ・保全又は植栽する樹木等の管理に関する事項 ・保全又は設置する垣又は柵の構造 ・その他緑地の保全に関する事項 <p>○緑地協定の有効期間（5年以上30年未満）</p> <p>○緑地協定に違反した場合の措置</p>
メリット	<p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○緑地協定区域緑化補助制度（横浜市、福岡市）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一戸当たり2～3万円（緑化事業費に対する補助率平均13%）：福岡市
参考事例	<p>○瑞穂・瑞ヶ丘・瑞原地区緑地協定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・『植栽の3原則』をルールとして定めている。 <ol style="list-style-type: none"> ①敷地面積の20%以上を緑地面積とし、生垣、又は高木・中木・低木を混植します。 ②主として、道路に面する部分に設けた幅0.5m以上の植栽帯に植栽し、既にある樹木は保全します。 ③緑地面積1㎡あたり1本以上を植栽します。（資料：伊丹市ホームページ）

6






保存樹木 【樹木保存法】

根拠法	都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律
概 要	都市の美観風致を維持するため、樹木の保存に関し必要な事項を定め、もって都市の健全な環境の維持及び向上に寄与することを目的とする
指定対象	○市町村長は、都市計画区域内において、美観風致を維持するため必要があると認めるときは、政令で定める規準に該当する樹木又は樹木の集団を保存樹又は保存樹林として指定することができる。
指定の通知	○前項の指定をするときはその旨を当該保存樹又は保存樹林の所有者に通知しなければならない。
指定の解除	○市町村長は公益上の理由その他特別の理由がある時は、保存樹又は保存樹林の指定を解除することができる。 ○所有者は、市町村長に対し、保存樹又は保存樹林について、規定により、指定を解除すべき旨を申請することができる。
標識の設置	○市町村長は保存樹又は保存樹林の指定があったときには、条例又は規則で定めるところにより、これを表示する標識を設置しなければならない。
所有者の保存義務等	○所有者は、保存樹又は保存樹林について、枯損の防止その他その保存に努めなければならない。
市町村長等の助言等	○市町村長は、所有者に対し、保存樹又は保存樹林の枯死の防止その他その保存に関し必要な助言又は援助をすることができる。
報告、勧告等	○都道府県知事は、市町村長に対し、保存樹又は保存樹林に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告もしくは資料の提出を求める、又は、保存樹又は保存樹林の指定その他その保存に関し必要な勧告、助言もしくは技術的援助をすることができる。
保存樹木等助成制度	○多くの自治体では、別途、保存樹木条例等を設け、樹木に対しては1本当たり、樹林に対しては面積（㎡）当たりに対して、管理補助金を交付して、保存に対する支援を行っている。
参考事例	○目黒区保存樹木等助成制度 ・維持管理費の一部助成（限度額 年5万円） ・暴風雨等での枝の落下や倒木等の事故に備えて、区が対人、対物の損害保険に加入する —指定の基準— <保存樹木> ・幹周り1m以上 ・高さ15m以上 など <保存樹林> ・土地の面積が300㎡以上

7

シージェス (SEGES)

【社会貢献への認定】

<p>名称の意味</p>	<p>社会・環境貢献緑地評価システム 英文：Social and Environmental Green Evaluation System</p>										
<p>概要</p>	<p>財団法人都市緑化基金が、企業等によって創出された良好な緑空間とそこでの活動を評価・認定する制度。環境省が定める「第三次環境基本計画」の環境保全施策の体系における「各主体の自主的積極的取組に対する支援施策」の「事業者の取組」のひとつとして位置づけられている。</p>										
<p>評価の対象</p>	<p>民間が所有する土地で、緑地の保全・創出活動に取り組んでいる株式会社、有限会社、財団・社団法人等の事業者や市民団体等。</p>										
<p>対象の場所</p>	<p>社会や環境改善に貢献することを目的としたあらゆる形態の緑地。 ただし、サイトの緑地の合計が300㎡以上のもの。</p>										
<p>審査基準</p>	<p>規準→原則→原理の順による審査結果を数値化し、原則毎にABCDEのランクに置き換え、その後、原理段階で点数をまとめ、ビジョン、トップランナーの点を合算し総得点とする。</p> <table border="1" data-bbox="373 981 1315 1442"> <tr> <td data-bbox="373 981 608 1122"> <p>第1原理</p> </td> <td data-bbox="608 981 1315 1122"> <p>土地利用の永続性 第1原則：緑地の把握 第2原則：土地利用上の緑地の安定性 第3原則：緑地に関する法令等の遵守</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 1122 608 1227"> <p>第2原理</p> </td> <td data-bbox="608 1122 1315 1227"> <p>緑地管理 第4原則：緑地管理システムの確立 第5原則：緑地による外部とのコミュニケーション</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 1227 608 1368"> <p>第3原理</p> </td> <td data-bbox="608 1227 1315 1368"> <p>緑地機能の発揮 第6原則：存在機能の発揮 第7原則：連携機能の発揮 第8原則：利用機能の発揮</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 1368 608 1406"> <p>ビジョン</p> </td> <td data-bbox="608 1368 1315 1406"> <p>企業の緑地に対する姿勢や考え方を評価</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 1406 608 1442"> <p>トップランナー</p> </td> <td data-bbox="608 1406 1315 1442"> <p>企業緑化を牽引する先進的な取組を総合的に評価</p> </td> </tr> </table>	<p>第1原理</p>	<p>土地利用の永続性 第1原則：緑地の把握 第2原則：土地利用上の緑地の安定性 第3原則：緑地に関する法令等の遵守</p>	<p>第2原理</p>	<p>緑地管理 第4原則：緑地管理システムの確立 第5原則：緑地による外部とのコミュニケーション</p>	<p>第3原理</p>	<p>緑地機能の発揮 第6原則：存在機能の発揮 第7原則：連携機能の発揮 第8原則：利用機能の発揮</p>	<p>ビジョン</p>	<p>企業の緑地に対する姿勢や考え方を評価</p>	<p>トップランナー</p>	<p>企業緑化を牽引する先進的な取組を総合的に評価</p>
<p>第1原理</p>	<p>土地利用の永続性 第1原則：緑地の把握 第2原則：土地利用上の緑地の安定性 第3原則：緑地に関する法令等の遵守</p>										
<p>第2原理</p>	<p>緑地管理 第4原則：緑地管理システムの確立 第5原則：緑地による外部とのコミュニケーション</p>										
<p>第3原理</p>	<p>緑地機能の発揮 第6原則：存在機能の発揮 第7原則：連携機能の発揮 第8原則：利用機能の発揮</p>										
<p>ビジョン</p>	<p>企業の緑地に対する姿勢や考え方を評価</p>										
<p>トップランナー</p>	<p>企業緑化を牽引する先進的な取組を総合的に評価</p>										
<p>審査・認定・登録</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・審査経費：21万円（税込み） ・認定、登録経費（評価委員会運営、認定書・マーク交付、広報費用）：21万円（税込み） 										
<p>認定及び認定書の発行</p>	<p>審査の結果、事業は5段階に評価され、それに応じた認定ラベルが発行される。認定されたステージ毎に認定書が発行され、認定年を表記したラベルを使用することができる。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Green Stage</p>  <p>2005</p> <p>SEGES</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Excellent Stage 1</p>  <p>2005</p> <p>SEGES</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Excellent Stage 2</p>  <p>2005</p> <p>SEGES</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Excellent Stage 3</p>  <p>2005</p> <p>SEGES</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Superlative Stage</p>  <p>2005</p> <p>SEGES</p> </div> </div>										

参考事例

○既存の里山を保存する

・トヨタの森（豊田市）

この事例は、里山の保全を目的とした緑地保全活動で、一般利用を前提として、里山の保全、自然体験など、子供から成人まで参加できるプログラムが用意されている。



里山学習館 エコの森ハウス。



「里山の探検」プログラムをとおして、子供たちはたくさんのお話を学ぶ。

○工場敷地内緑地の保全

・ノリタケの森（名古屋市）

この事例は、市街地の工場敷地内に残された鎮守の森の保全、地域住民へのビオトープ環境や園地の提供などを目的とした活動である。加えて、地震時の避難場所として協力体制を結んでいるなど、行政や地域住民との多面的な関わりの中で行っている事業である。



全 体



鎮守の森



ビオトープ

・花王和歌山工場（和歌山市）

この事例は、江戸時代から続く防潮林として残されたクロマツの防潮林を工場敷地内に取り込み、地域の文化財として保全してきた活動である。管理は職員が行い、工場見学者の休息空間にもなっている。



・川島工園（各務原市）

この事例は、木曾川の中州に整備された工場敷地内のクロマツ林を 40 年近く広大な森として守り続け、地域生態系に寄与する貴重な緑地となっている。



（資料：SEGESホームページ）

8

工場緑化

根拠法等	工場立地法における緑化の義務：工場立地法 第4条 工場等緑化補助制度：各自治体条例による。
概要	○工場立地法における緑化の義務 ・中・大規模工場の生産施設新增設における緑化面積の義務を示した制度 ○工場等緑化補助制度 ・工場立地法に基づく緑化事業を行う工場に対して、事業費の補助金を交付する制度
対象施設と緑化の基準等	○工場立地法 ・対象業種：製造業、電気、ガス、熱供給業者（水力、地熱発電所は除く） ・対象規模：敷地面積 9,000 m ² 以上 又は 建築面積 3,000 m ² 以上 ・緑化面積：敷地面積に対する生産施設面積の割合 10~40% 敷地面積に対する緑地面積の割合 20% 敷地面積に対する環境施設面積（含む緑地）の割合 10~40% *緑地、環境施設面積（噴水、水流、広場、企業博物館等）は、地方自治体で独自に割合を設定できる。 *屋上緑化等の面積は、敷地面積の5%以内（緑地面積の 1/4）で緑地面積に算入できる。 ○工場等緑化制度・緑化補助制度 工場立地法に示す対象規模を下回る規模の工場等を対象に、緑化率の設定や緑化手法等を示すとともに、一部の自治体では緑化事業に対して補助金を交付している。
メリット	○工場立地法 かつては公害防止のための緩衝緑地としての機能を担ってきたが、近年では、市街地の貴重な緑地環境としての価値が高まり、地域住民への公開、地域住民による維持管理への参加といった一般の公園・緑地としての役割を担うなど、地域の社会的財産として貢献し得る緑地となっている。 ○工場等緑化補助制度 市街地に設置される多くの工場は、工場立地法に規定される規模以下の施設が多く含まれている。特に緑化の必要性の高い既成市街地では、小規模な工場施設の緑化を推進するため、小規模工場を対象とした工場緑化条例とともに緑化補助制度を設け、緑化の推進を図っている。
参考事例	○福岡市の工場緑化補助制度 ・工場等の敷地の外周、空地部分の植栽に要する事業費の30%以内 ○斐川町の緑化環境整備助成金 ・工場等の緑化環境整備費の15%以内（限度額 100 万円）

9-①


特別緑地保全地区

【都市緑地法】

<p>根拠法</p>	<p>都市緑地法 第12条 首都圏近郊緑地保全法 第5条 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 第6条</p>
<p>概要</p>	<p>都市における良好な自然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</p>
<p>指定要件</p>	<p>次のいずれかに該当するもの ○無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止のために必要な遮断地帯、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、又は伝承も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 ・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</p>
<p>指定主体</p>	<p>特別緑地保全地域は、都市計画法における地域地区として計画決定を行い、面積により決定主体が次に示すとおりとなる。 ・10ha 以上の場合：都道府県が決定 ・10ha 未満の場合：市町村が決定</p>
<p>行為の制限</p>	<p>次の行為を行う場合に、都道府県知事の許可が必要である ・建築物のその他の工作物の新築、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</p>
<p>土地の買い入れ</p>	<p>○土地所有者が行為の制限を受けることにより、土地の利用に著しい支障をきたす場合、都道府県に対して、その土地を買い入れる旨申し出ることができる。 ○この場合、都道府県、市町村あるいは緑地管理機構がその土地を買い入れる。なお、地方公共団体は、土地の買い入れ費用について、国からの補助を活用することができる。</p>
<p>指定のメリット</p>	<p>○次の優遇税制により土地所有コストを軽減できる ・相続税：山林及び原野については8割評価減となる。かつ、固定資産税が最大 1/2 まで減免される。 ○土地買い入れを申し出ることができ、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。 ○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>
<p>参考事例</p>	<p>○鎮守の森等の保全[熱田神宮緑地保全地区]（名古屋市） ・都市における良好な自然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ある「都市緑地保全地区制度」を活用し、豊かな緑を将来に継承している。</p> <div data-bbox="1023 1742 1378 2002" data-label="Image"> </div> <p style="text-align: right;">（資料：国土交通省ホームページ）</p>

9-②

緑地保全地域 【都市緑地法】

根拠法	都市緑地法 第5条
概要	里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的穏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
指定要件	次のいずれかに該当するもの ○無秩序な市街化の防止又は公害若しくは災害の防止のため、適正に保全する必要があるもの ○地域住民の健全な生活環境を確保するために適正に保全する必要があるもの
指定主体	○緑地保全地域は、都市計画法における地域地区として都道府県が計画を決定する。 ○緑地保全地域の都市計画が定められた場合、都道府県は当該緑地保全地域内の緑地の保全に関する計画（「緑地保全計画」）を定める。
緑地保全計画	計画では次に示す行為の規制又は措置の規準を定める ○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 ○管理協定に基づく緑地の管理に関する事項 ○その他緑地保全地域内の緑地の保全に関し必要な事項
行為の規制	○次の行為を行う場合に、都道府県知事への届出が必要である。原則として届出後30日は行為の着手は不可 ・建築物のその他の工作物の新築、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 ○都道府県知事は、緑地の保全のために必要があるときは、緑地保全計画で定める規準に従い、行為の禁止もしくは制限、又は必要な措置を講ずることを命令することができる。（原則として届出30日以内）
指定のメリット	○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。 ○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。
参考事例	○保谷北町緑地保全地域（西東京市） ・コナラやクヌギの雑木林とそれと一体となった農地からなる区域を保全 

（資料：西東京市ホームページ）


10

管理協定 【都市緑地法】

根拠法	都市緑地法 第24条 首都圏近郊緑地保全法 第8条 近畿圏の保全区域の整備に関する法律 第9条
概要	特別緑地保全地区や緑地保全地域など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
主な対象	特別緑地保全地区、緑地保全地域、市民緑地
締結の内容	<p>○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。</p> <p>○締結する管理協定の内容は次の通りである。</p> <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 <p>○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</p>
締結のメリット	<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は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て、貸付期間20年間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。


11

市民緑地 【都市緑地法】

根拠法	都市緑地法 第55条
概要	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
対象	<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画区域内の 3,000 m²以上の土地又は人工地盤・建築物その他の工作物 ○特別緑地保全地区及び緑地保全地域内の土地等
締結内容	<ul style="list-style-type: none"> ○契約期間 5年以上 ○市民緑地契約の対象となる土地等の区域 ○次の項目については必要に応じて定める <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・契約に反した場合の措置
締結のメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○管理負担の軽減 <ul style="list-style-type: none"> ・地方公共団体又は緑地管理機構は緑地の管理を行うことにより、管理の負担が軽減される。 ○土地の所有コストの軽減 <ul style="list-style-type: none"> ・契約期間20年間以上等の要件に該当する場合、さらに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、土地の固定資産税及び都市計画税が非課税となる。 ○施設整備の負担軽減 <ul style="list-style-type: none"> ・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。
参考事例	<ul style="list-style-type: none"> ○北烏山九丁目屋敷林市民緑地 <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">（資料：世田谷区ホームページ）</p>

12

借地公園 【都市公園法】

<p>根拠法</p>	<p>都市公園法 第16条</p>
<p>概要</p>	<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う制度</p>
<p>貸借契約の内容</p>	<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の理由></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
<p>メリット</p>	<p>○公園管理者側</p> <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った。 <p>○土地所有者</p> <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、未利用地等の有効な利用を図ることができる。
<p>補助制度</p>	<p>○公園整備に対する捕縄</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。
<p>参考事例</p>	<p>○相生山緑地—オアシスの森—</p>  <p>(資料：名古屋市ホームページ)</p> <p>○都立和田堀公園、都立小山田緑地、都立長沼公園</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いずれも拡張区域を借地公園として整備する計画で、和田堀公園は平成18年12月にオープンした。

13

市民農園

【市民農園整備促進法】

根拠法	市民農園整備促進法、特定農地貸付法
概要	近年、自然志向を背景に、農業体験に対する都市住民の関心が高まっている中、都市住民がレクリエーション目的などで、小面積の農地を利用して野菜や花などを育てるための農園のこと。大きく、以下の3タイプある。
タイプ	①特定農地貸付法による農園 ②市民農園促進整備法による農園 ③法によらない農園
内容 (タイプ①)	特定農地貸付法による農園 ○農地法の権利移動の許可が不要となる。 ○要件に、1) 10 アール未満の農地を相当数の者を対象として定型的条件による貸付け、2) 営利を目的としない作物の栽培、3) 5年を越えない農地の貸付け、がある。 ○開設者は、地方公共団体あるいは農協で、利用者の農地の利用方法は、「特定農地貸付方式」といって、農作物等の栽培のため、農地を事業者から借りて、小面積の農地単位で短期間で一定の条件のもと、農地を都市住民に貸し付ける方式で、収穫物は利用者に帰属する。
内容 (タイプ②)	市民農園促進整備法による農園 ○市民農園を、農地と施設（休憩施設、農機具収納庫）の総体として定義し、施設整備に関して農地法、都市計画法の特例を受けることができる。 ○開設場所は、市民農園区域及び市街化区域で、開設方法は次のいずれかを選択する。 ・開設方法を、前段の特定農地貸付方式とする。 ・開設方法を、農園利用方式とし、開設者は地方公共団体あるいは農家等で、利用者の農地の利用方法は、農家等が農園で行う農作業に入園料を支払う。
内容 (タイプ③)	法によらない農園 ○農園利用方式により、農地所有者による農業経営で、相当数の者を対象として、営利以外の目的で継続して行われる農作業であり、収穫物は農地所有者に帰属し、契約により利用者に帰属する。開設者は地方公共団体あるいは農家等。通称“農業体験農園”。 ○施設整備に関して、農地法、都市計画法の特例はない。
参考事例	○練馬区の体験農園 ・公共団体による農地貸し付けは、財政的負担もあることから、農業者が運営する体験農園の開設を促進している（タイプ③）。 ・体験農園を農業経営形態の一つとして位置づけ、必要な補助を行う。

※本制度については既に多くの事例があり、個別ケースで特徴も異なるため、特に事例は示さない。

14

生産緑地 【生産緑地法】

根拠法	生産緑地法
概要	市街化区域内の500㎡以上の農地等で、公害または災害の防止、都市の生活環境の確保に相当の効用があり、用排水等の条件から農林漁業の継続が可能な条件を備えているもので、都市計画によって定められた地域
目的	農林漁業との調整を図りながら、良好な都市環境を形成することをねらいとして、都市部における保全すべき農地を確保する制度
指定要件	<ul style="list-style-type: none"> ○生産緑地地区に指定された農地等は、営農が義務づけられ、建物の建築、宅地の造成等については市町村長の許可が必要。 ○違反した行為には原状回復命令、罰則あり。 ○生産緑地の所有者は、指定から30年を経過した時、または農林漁業の主たる従事者が死亡、もしくは国土交通省令に定める農林漁業に従事することを不可能にさせる故障が生じた時は、市町村長に対し、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨の申し出が可能。
税制度の関係	○三大都市圏の特定市の生産緑地においては、下記の図に示した通り、固定資産税の宅地並み課税の適用除外、相続税の納税猶予の税法上の優遇措置がある。
優遇措置等	<ul style="list-style-type: none"> ○生産緑地であることを示す標識が設置される。 ○固定資産税が、一般農地並みの課税となる。 ○相続税の納税猶予の特例などが設けられている。 ○農地等として維持するための助言や、土地交換のあっせんなどを自治体より受け取ることができる。 ○死亡や身体障害等により農業等の継続が困難になった場合には、自治体等に時価での買い取りを請求することができる。自治体等が請求に応じない場合には、当該生産緑地における建築等の制限が解除される。
制限行為等	<ul style="list-style-type: none"> ○当該土地の所有者または管理者等に、農地としての維持管理を求められる。 ○農地以外としての転用・転売はできない（農地としての転売については農地法による手続きにより可能）。 ○宅地造成、建築物等の新築・増改築などはできない（農業用ビニールハウスなどは、自治体首長の許可により建設可能）。 ○土石の採取、水面の埋め立て、干拓などが制限される。 ○原状回復命令あり。

※本制度については既に多くの事例があり、個別ケースで特徴も異なるため、特に事例は示さない。

15

環境税等

<p>根拠法</p>	<p>各種税制</p>																					
<p>概要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 森林環境税・水源税とは、森林の持つ水源涵養、水質の改善、土砂災害の防止などの公益的機能をその地域住民が享受していることに基づいて、地方自治体がそれらの機能の低下を防ぐために森林整備を行い、その費用負担を地域住民に求める手段としての環境税の総称。 ・ 大きく森林環境税と水源税の2つのタイプに大別できる。 ・ 水源税：森林の水源涵養機能に着目し、その機能の回復・維持等のために地方自治体が森林整備等の事業を行い、その費用負担を住民に求める。 ・ 森林環境税：森林を、水源涵養機能だけでなく、台風や大雨時の土砂災害防止機能、生物多様性の保全など様々な公益的機能を持つものにとらえ、それらの機能を回復・維持するための森林整備事業を地方自治体が行い、その費用負担を住民に求める。 <p>《導入事例》</p> <table border="1" data-bbox="507 882 1359 1173"> <tr> <td>高知県</td> <td>「森林環境税」導入（約139万円の基金）</td> <td>2003年4月</td> </tr> <tr> <td>岡山県</td> <td>「おかやま森づくり県民税」導入</td> <td>2004年4月</td> </tr> <tr> <td>鳥取県</td> <td>「森林環境保全税」導入決定</td> <td>2005年4月</td> </tr> <tr> <td>鹿児島県</td> <td>「森林環境税」導入決定</td> <td>2005年4月</td> </tr> <tr> <td>島根県</td> <td>「水と緑の森づくり税」導入決定</td> <td>2005年4月</td> </tr> <tr> <td>愛媛県</td> <td>「森林環境税」導入決定</td> <td>2005年4月</td> </tr> <tr> <td>兵庫県</td> <td>「県民緑税」導入</td> <td>2006年4月</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 課税方式にはこれまで主に「水道使用料金への課税方式」と「県民税への上乗せ方式」の2つの可能性が議論されているが、水道課税方式は水道事業者などの反対もあり、現実に採用されているケースは今のところなく、全て県民税への上乗せ方式が採用されている。 ・ 税率は、個人についてはどの自治体も定額となっているが、法人の場合は高知県のみが定額、岡山県、鳥取県、鹿児島県、兵庫県が資本等によって納税額が増える仕組みになっている。 	高知県	「森林環境税」導入（約139万円の基金）	2003年4月	岡山県	「おかやま森づくり県民税」導入	2004年4月	鳥取県	「森林環境保全税」導入決定	2005年4月	鹿児島県	「森林環境税」導入決定	2005年4月	島根県	「水と緑の森づくり税」導入決定	2005年4月	愛媛県	「森林環境税」導入決定	2005年4月	兵庫県	「県民緑税」導入	2006年4月
高知県	「森林環境税」導入（約139万円の基金）	2003年4月																				
岡山県	「おかやま森づくり県民税」導入	2004年4月																				
鳥取県	「森林環境保全税」導入決定	2005年4月																				
鹿児島県	「森林環境税」導入決定	2005年4月																				
島根県	「水と緑の森づくり税」導入決定	2005年4月																				
愛媛県	「森林環境税」導入決定	2005年4月																				
兵庫県	「県民緑税」導入	2006年4月																				
<p>参考事例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 森林環境税（奈良県） <ul style="list-style-type: none"> ・ 税収の用途 <ul style="list-style-type: none"> ■ 森林の多面的な機能発揮をめざす取組 <ul style="list-style-type: none"> ○ 放置森林調査及び森林所有者に対する意識啓発等 ○ 公的関与による森林の公益的機能の維持増進 ■ 自然との共生を目指す取組 <ul style="list-style-type: none"> ○ 里山林の整備による生物多様性や地域景観の回復 ○ 森林環境教育の幅広い指導者養成及び体験学習等の推進 ○ 琵琶湖森林づくり県民税（滋賀県） <ul style="list-style-type: none"> ・ 県民税への上乗せ方式を採用したもので、2006年4月に開始（個人：年額800円、法人：資本等により年額2,200～88,000円を納付） ・ 税収の用途 <ul style="list-style-type: none"> 「環境を重視した森林づくり」「県民協働による森林づくり」 																					

16

地域間連携

<p>根拠法</p>	<p>自治体間の協定等</p>
<p>概要</p>	<p>自治体が、温暖化につながる二酸化炭素（CO₂）削減のため、他の自治体の森林を整備する試み。</p>
<p>参考事例</p>	<p>○「中央区の森」</p> <p>《目的》 行政のエリアにとらわれない「広域的な視点」に立ち、地球温暖化防止に寄与する。</p> <p>《取組》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・森林の保全 森林の保全活動をしている団体等に補助を行い、次の世代につながる豊かな森づくりを支援する。また、地域団体が行う森林の間伐や植栽などの保全活動を支援するだけでなく、区民・事業者が森林保全活動に参加したり、自然体験、環境学習を行う場としても「中央区の森」を活用する。 ・みどりの基金 「中央区の森」事業を安定的に運営していくために、「中央区森とみどりの基金」を新設。基金は、区の一般財源はもとより、アルミ缶や古紙などの資源売り払い収入やフリーマーケット出店料なども積立て財源とし、区民・事業者の皆さんと区で事業を支えていく。 また、事業に賛同いただける方々からの寄附をお願いします。寄附金は基金に積立て、森林の保全活動を行う団体等への活動費助成に使われる。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="509 1462 839 1668"> </div> <div data-bbox="935 1417 1370 1749"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="480 1767 748 1966"> <p>整備前の荒れた森林</p> </div> <div data-bbox="764 1767 1031 1966"> <p>間伐後</p> </div> </div> <p style="text-align: right;">（資料：中央区ホームページ）</p>