

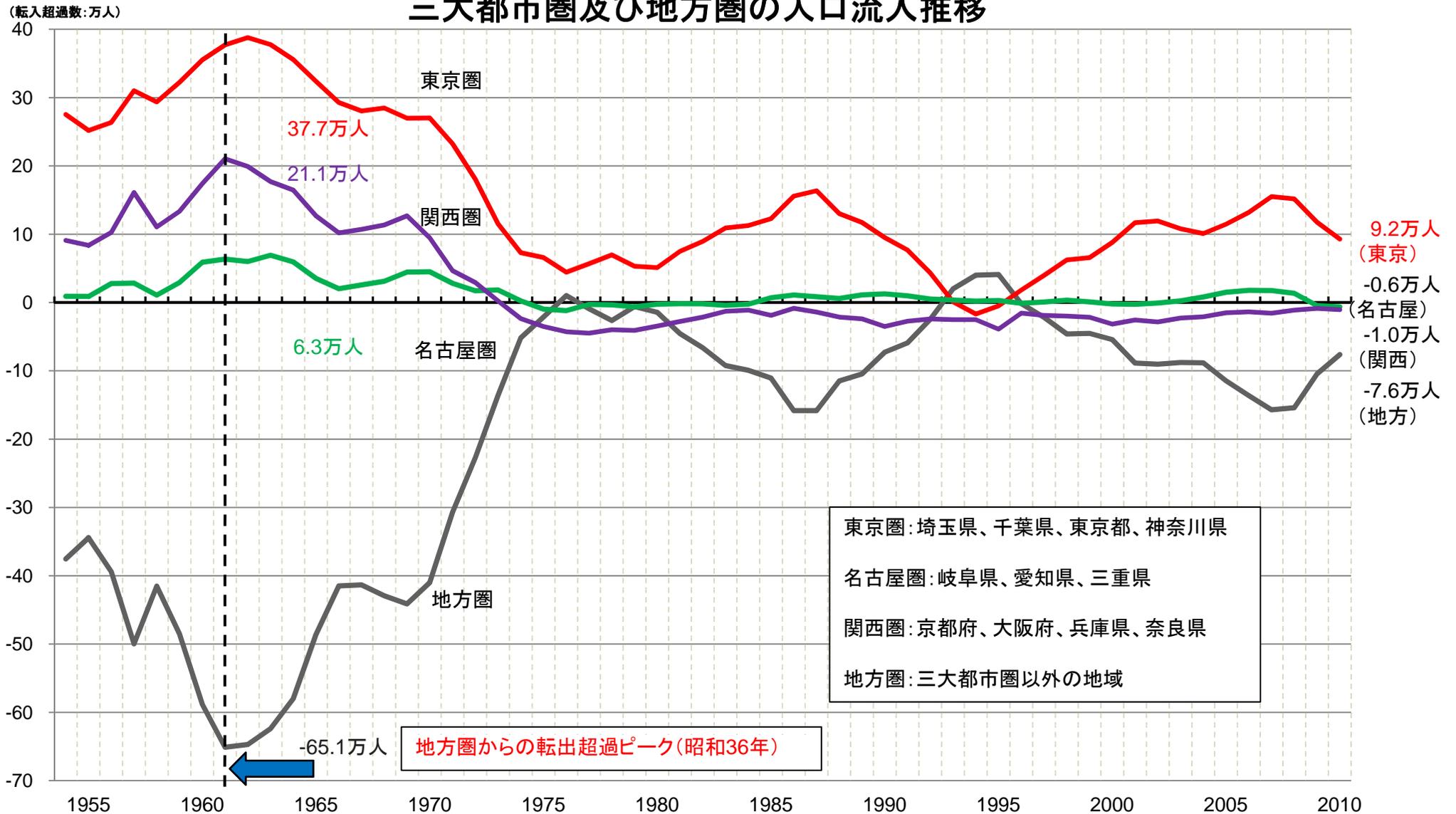
第14回都市計画制度小委員会
ケーススタディ 参考資料

1. 人口の流出入の動向
2. 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域
3. 首都圏の住宅の立地の傾向
4. マスタープラン等における地区レベルの将来像の策定事例
 - (1) 政令市のマスタープラン等における地区レベルの将来像の策定状況
 - (2) 総合計画における地区レベルの将来像の策定事例
 - (3) 都市計画マスタープランにおける地区レベルの将来像の策定事例
 - (4) 緑の基本計画における地区レベルの将来像の策定事例
5. 地形・水系等を踏まえた「緑の基本計画」
 - (1) 鎌倉市の事例
 - (2) 川崎市の事例
 - (3) 藤沢市の事例
 - (4) 名古屋市の事例
6. 借地公園制度
7. 市民緑地制度
8. 緑地保全に関する制度
 - (1) 緑地保全に関する地域地区制度
 - (2) その他の緑地保全・緑化に関する制度
9. 地方公共団体独自の取組事例(緑地保全関連条例等)
 - (1) 「世田谷区みどりの基本条例」に基づく「特別保護区」の指定
 - (2) 財団法人 世田谷トラストまちづくり
 - (3) 「町田市緑の保全と育成に関する条例施行規則」に基づく「緑地保全の森」の指定
10. カシニワ制度の概要(柏市)
11. 市民公園制度の概要(神戸市)
12. 地域住民による主体的な取組(コミュニティガーデンの事例)
13. 郊外住宅地で空き区画の隣家取得(福井県坂井市の例)
14. 生産緑地制度の概要
15. 生産緑地制度創設の背景
16. 農地における行為制限と課税との関係
17. 東京における農業体験農園
18. 福祉や教育との連携
19. 農の風景育成地区制度(東京都)
20. 都市農業の特徴(土地所有形態)
21. 都市農業の特徴(平均的な収入の特徴)
22. 東京都における農家総数と自給的農家戸数の経年推移

1. 人口の流入の動向

・地方圏から三大都市圏への人口流入は1961年の65.1万人をピークに急激に減少している。なお、東京圏は1994年に流出超過となったが、近年では転入超過が続いている。

三大都市圏及び地方圏の人口流入推移

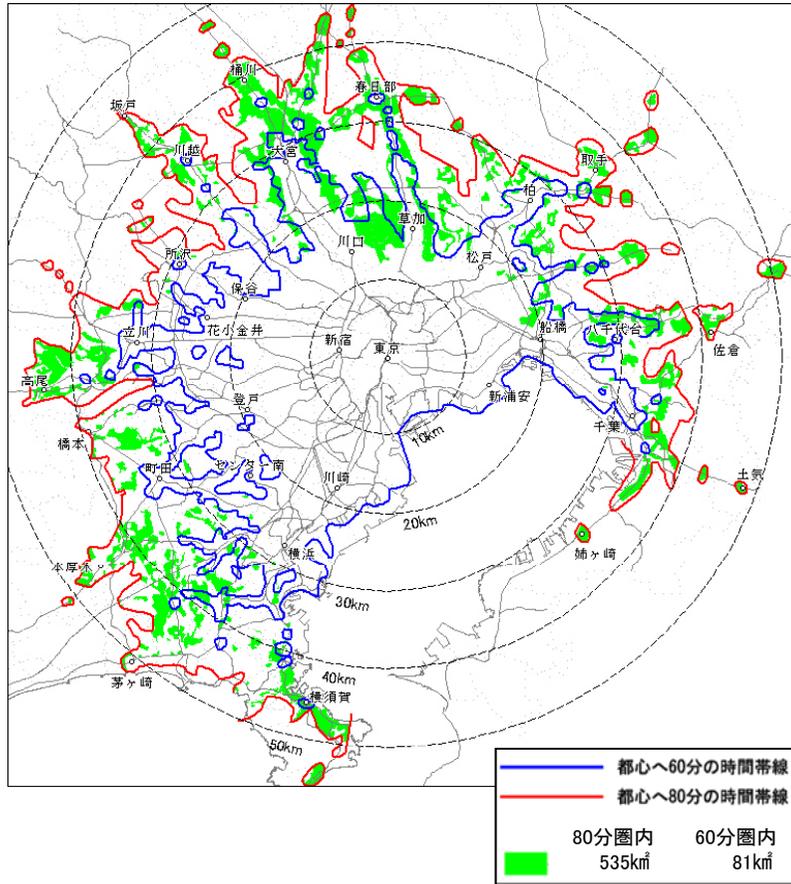


出典: 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より作成。

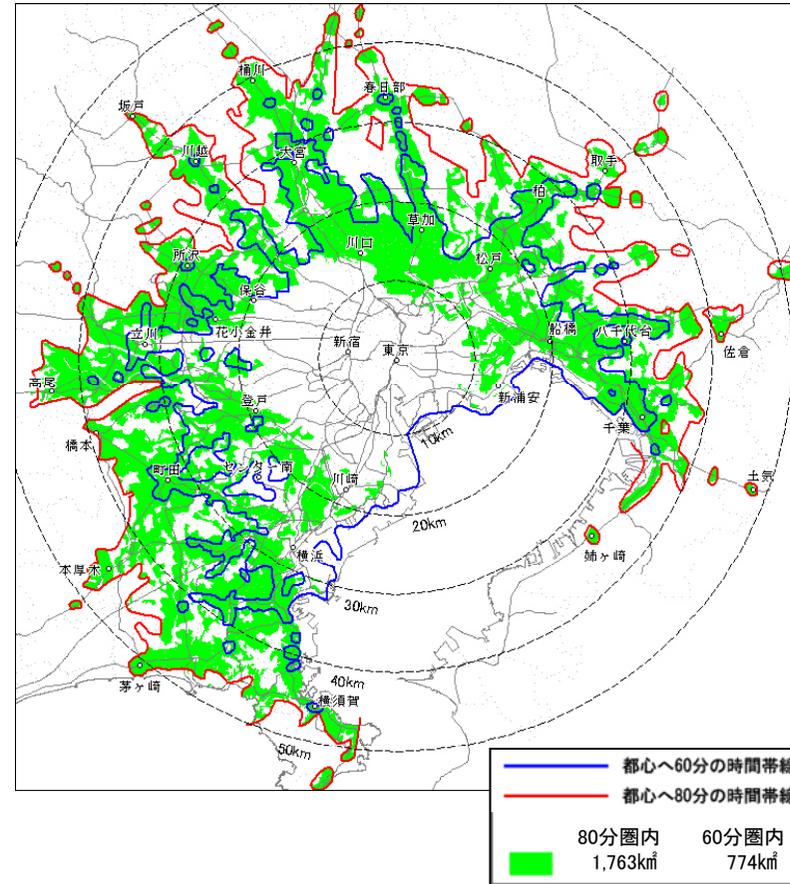
2. 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域

・首都圏において年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域の面積は大幅に増加している。

■ 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域(平成3年)



■ 年収の5倍で戸建て住宅が購入可能な地域(平成15年)

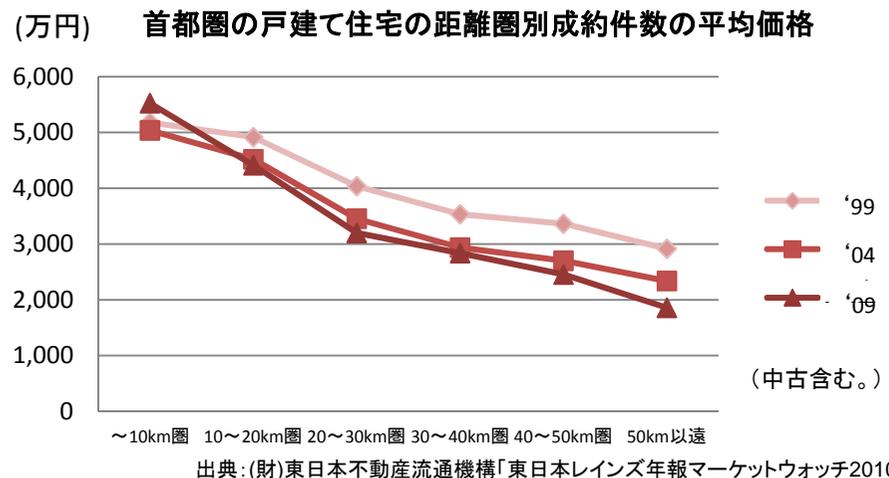
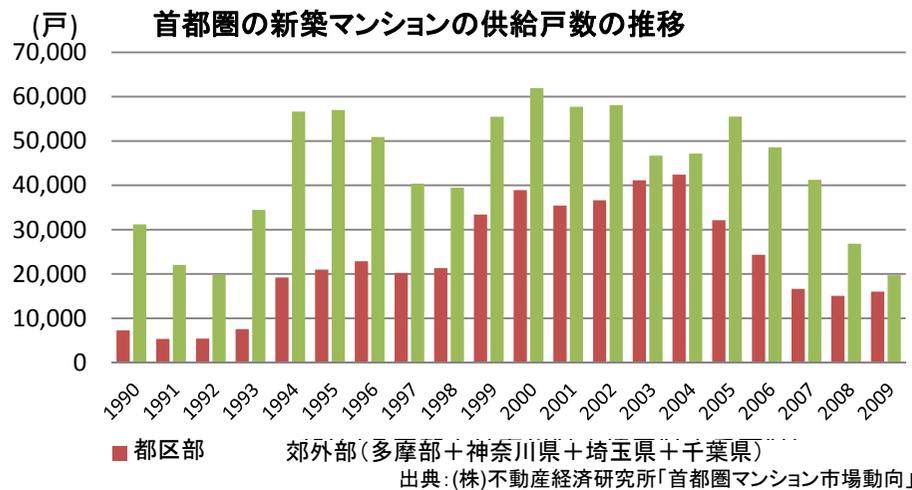


出典: 東急不動産(株)資料

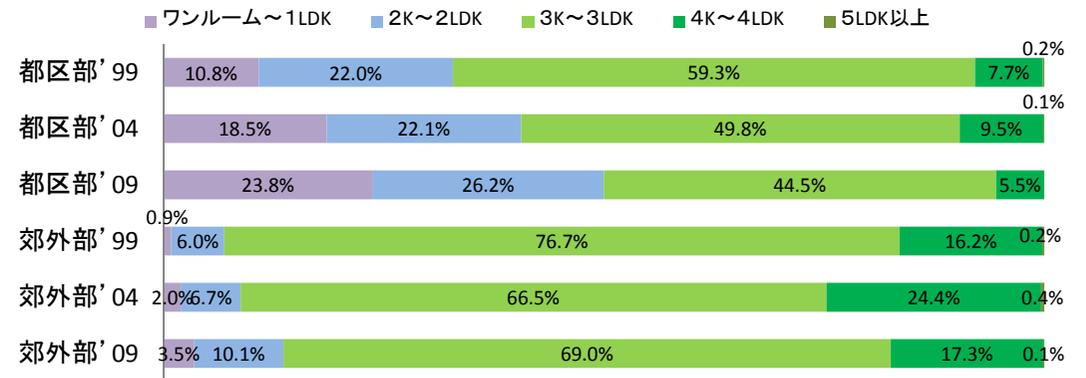
注: 地価水準より算出した土地の価格及び戸建て住宅の合計価格(地価水準の高い地域では築後10年程度経過した中古住宅を想定)の合計が総務省「家計調査(H3においては貯蓄動向調査)」における京浜地区の勤労者世帯の平均年収の5倍以内に収まると想定される地域を示したものの。

3. 首都圏の住宅の立地の傾向

- ・首都圏の新築マンションは、'99年頃から都区部でも大量に供給され都心居住が進んだが、近年は大幅に減少している。
- ・都区部では、3LDKタイプも半数程度供給されているが、ワンルーム～1LDKタイプの投資用マンションも多い。価格は5,000万円以上が中心で、一般勤労者世帯には高額である。一方、郊外部(多摩部と周辺3県)では、3LDKタイプが大半で、価格は3,000万～4,000万円以下が中心となっている。
- ・戸建て住宅(中古を含む。)は、20km圏までは、平均約4,500万円と高額であるが、40km圏では、平均約3,000万円以下まで下がってきている。



首都圏の新築マンションの地域別住戸タイプ分布の推移



首都圏の新築マンションの地域別価格帯分布の推移



4. マスタープラン等における地区レベルの将来像の策定事例

第14回都市計画制度小委員会
ケーススタディ 参考資料

(1) 政令市のマスタープラン等における地区レベルの将来像の策定状況

- ・「総合計画」「都市計画マスタープラン」「緑の基本計画」の各種マスタープランにおいて、地区レベルの将来像を策定している例は多くはない。
- ・また、地区レベルの将来像を策定している事例においても、将来像は概念的なものにとどまり、人口減少下における将来像を位置付けた計画策定は今後の課題。

○政令市のマスタープラン等における地区レベルの将来像の策定状況(黄色網掛部)

	総合計画	都市計画マスタープラン	緑の基本計画
札幌市	行政区別計画のみ	部門別の取り組み方針	地域別方針なし
仙台市	行政区別計画のみ	拠点7地区の方針(文言のみ)	緑化重点地区(2地区)
さいたま市	行政区別計画のみ	重点地域別 ※複数区に跨る3地域	行政区別計画のみ
千葉市	行政区別計画のみ	地域別構想(1地区)	緑化重点地区(1地区)
横浜市	地域別計画なし	地区プラン(5地区)	流域別の推進計画
川崎市	行政区別計画のみ	地域別構想(1地区)	行政区別計画のみ
相模原市	地域づくりの基本計画 ※3地区22地区(文言のみ)	地域づくりの方針(3区22地区)	流域別の推進計画
新潟市	行政区別基本ビジョンのみ	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ
静岡市	行政区別計画のみ	地域別構想(14地区)	緑化重点地区(15地区)
浜松市	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ
名古屋市	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ	地域特性別の区域方針
京都市	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ	地域別方針なし
大阪市	地域別計画なし	—	地域別方針なし
堺市	行政区別計画のみ	支所別構想	地域別方針なし
神戸市	行政区別計画のみ	地域別の方針なし	地域別方針なし
岡山市	行政区別計画のみ	地域別の方針なし	地域別方針なし
広島市	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ	地域別方針なし
北九州市	行政区別計画のみ	行政区ごとに地区別の方針整理	地域別方針なし
福岡市	区基本計画(H16.3)の地区別の方針あり	行政区別計画のみ	行政区別計画のみ

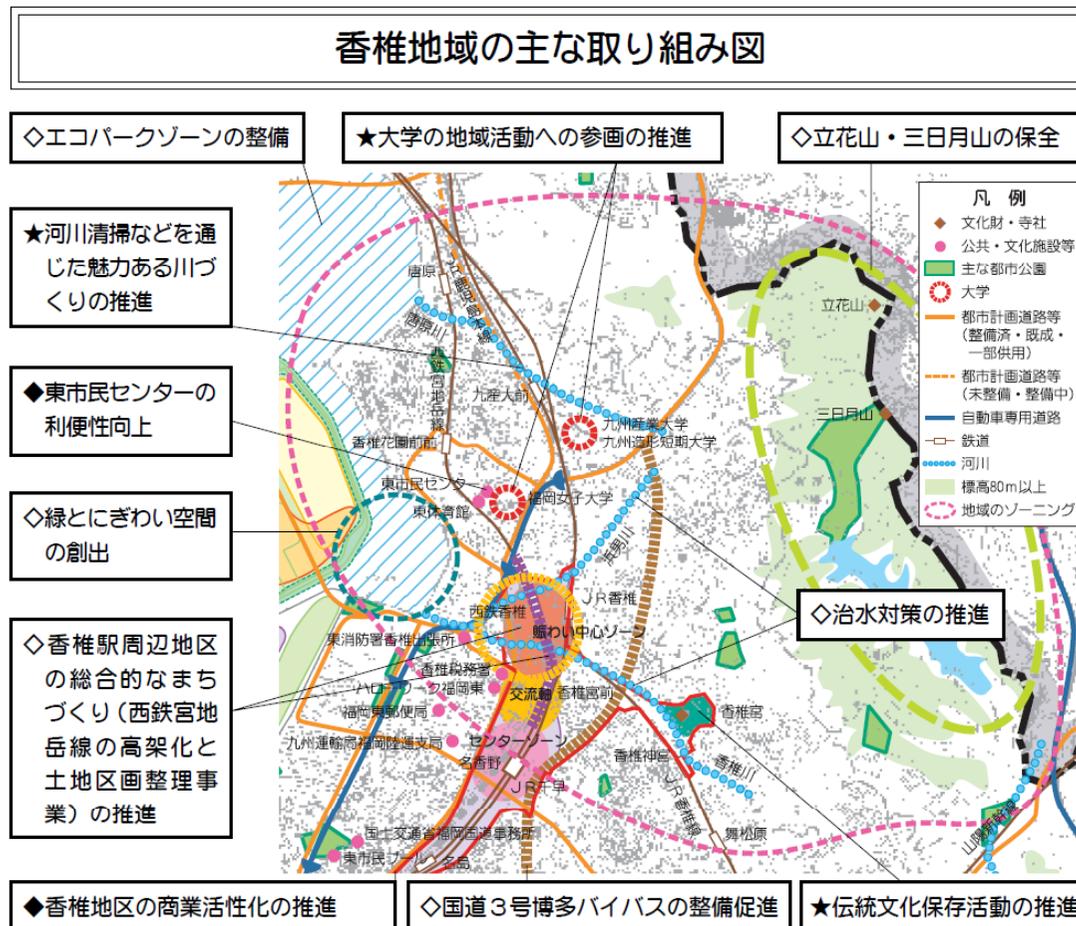
(2) 総合計画における地区レベルの将来像の策定事例

■福岡市新・基本計画(平成15年3月)

- ・全市版とは別に行政区別に「区基本計画(平成15年3月)」が策定されており、各区毎にさらに地域別(7区49地域)のまちづくりの方針(下記参照)が整理されている。

【まちづくりの方針において定められている内容】

- 一 地域の特性と課題
- 一 地域の将来像(まちづくりの目標と取り組み)



(3) 都市計画マスタープランにおける地区レベルの将来像の策定事例

■横浜市都市計画マスタープラン（全市プラン：平成12年1月※）

・横浜市都市計画マスタープランでは、市域全体のプランである「全市プラン」の他、地域別のプランである「区プラン」、「地区プラン」が位置付けられている。（現時点で、地区プランは5地区のみ）

※「全市プラン」策定後、「区プラン」「地区プラン」は段階的に策定・公表

【地区プランで定められている内容】

- －地区の現状と課題
- －まちづくりの目標と方針
- －まちづくりプロジェクト



図：地区プランにおけるまちの将来像

出典：金沢文庫駅東側区心部一帯地域地区プラン（平成17年2月）

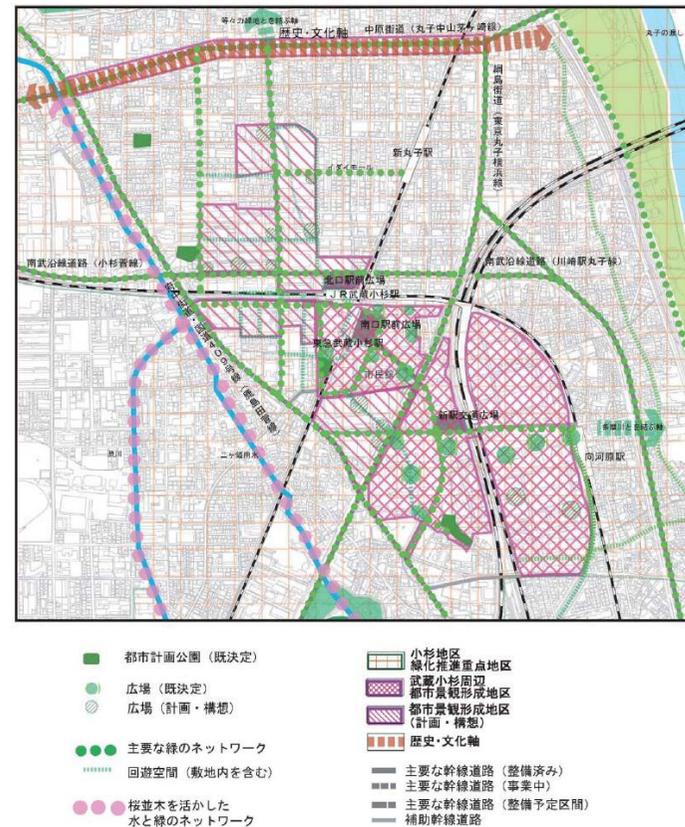
■川崎市都市計画マスタープラン

（全体構想・区別構想：平成19年3月、まちづくり推進地域別構想：平成20年2月）

・市域全体のプランである「全体構想」、地域別のプランである「区別構想」、「まちづくり推進地域別構想」を策定している。（現時点で、まちづくり推進地域別構想は1地区のみ）

【まちづくり推進地域別構想で定められている内容】

- －まちの現状と課題
- －めざすべき都市像
- －分野別基本方針
- －計画の実現に向けて



図：都市環境方針図

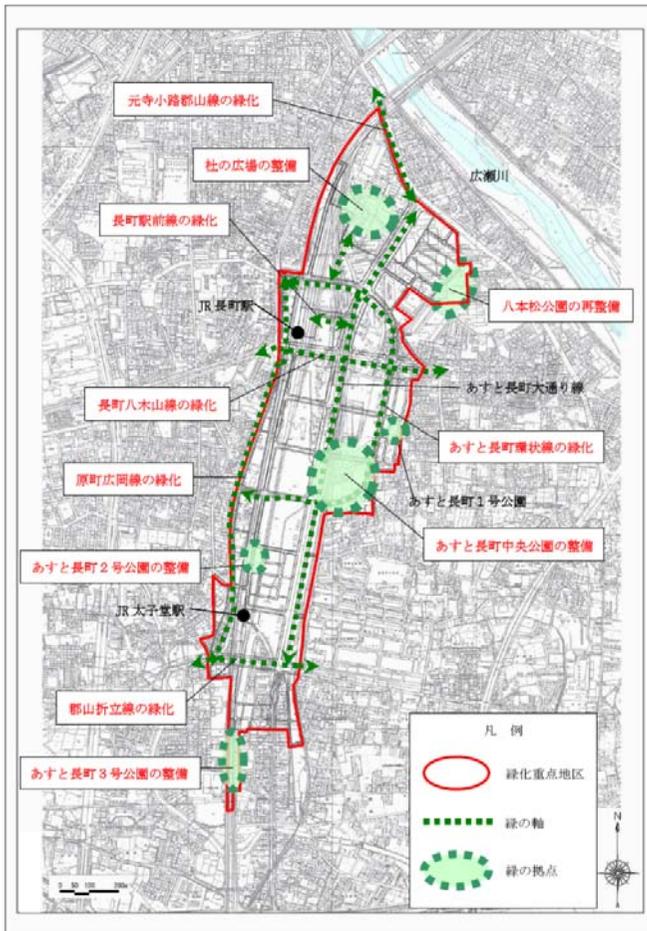
出典：川崎市都市計画マスタープラン小杉駅周辺まちづくり推進地域構想（平成20年2月）

(4) 緑の基本計画における地区レベルの将来像の策定事例

- 緑の基本計画「仙台グリーンプラン21」(平成9年10月策定、平成18年3月及び平成20年3月改定(緑化重点地区の追加))
 - ・市域全体の緑の保全・創出・普及に関する基本的な方針を示した「仙台グリーンプラン21」に「緑化重点地区(2地区)」に関する項目を追加し、緑の保全と創出を重点的に行うエリアの将来像を記載。

【緑化重点地区の項目で定めている内容】

- －地区の現状と課題
- －緑化計画の方針



出典: 緑の基本計画「仙台グリーンプラン21」(平成20年4月)

- 千葉市みどりと水辺の基本計画(平成9年12月)

・「千葉市みどりと水辺の基本計画」においては市域全体の緑の将来像の他、区別の計画、都心地区を対象とした緑化重点地区に関する計画を示している。

【緑化重点地区の項目で定めている内容】

- －地区の現状
- －目標と基本方針
- －緑化推進の手法

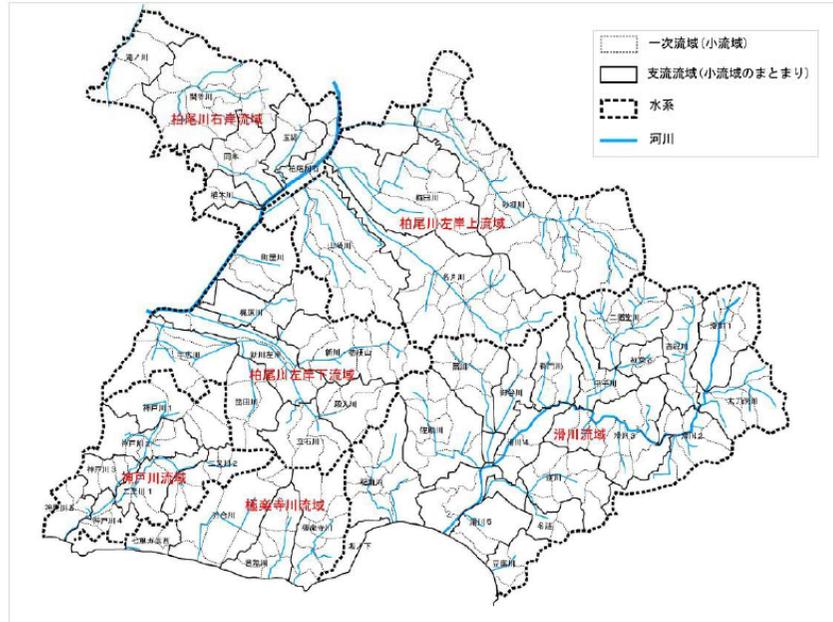


出典: 千葉市みどりと水辺の基本計画(平成9年12月)

(1) 鎌倉市の事例

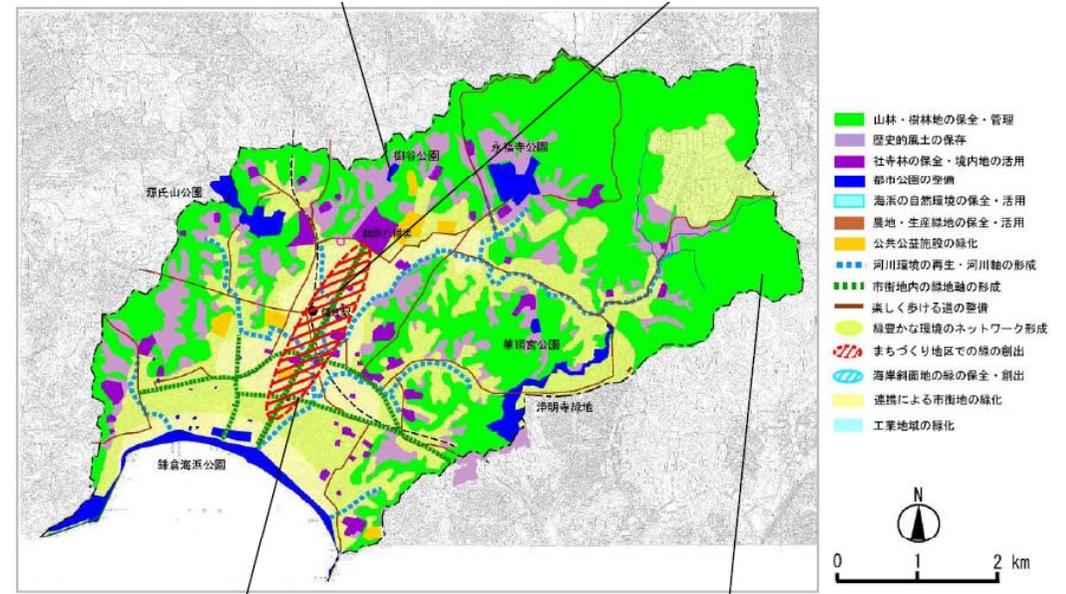
- 歴史、生物多様性、都市景観、防災、生活快適性向上等の緑の機能別に配置とネットワークの考え方を示し、機能別の緑の配置方針を設定。各機能を評価軸とし緑地を総合的に評価することで、重要な緑地の評価区分を行い、各機能を踏まえた全市の緑の将来都市像を設定。
- また、緑のネットワークと緑の質の充実を図るため、谷戸地形に特徴づけられる「小流域」のまとまりをひとつの単位と捉え、その特徴から市域を6地域に区分。各地域が有する水系や地形、歴史的資源等を踏まえ、地域別に緑の配置方針や計画の推進のための主な取り組みを計画に位置付け。
- なお、計画に位置付けた各施策の取組みについては進行管理を行い、進捗状況を定期的に公表。

■流域を踏まえた地域区分



資料：東京大学大学院都市工学専攻 環境デザイン研究室

■流域を踏まえた地域別の緑の配置方針(滑川流域)

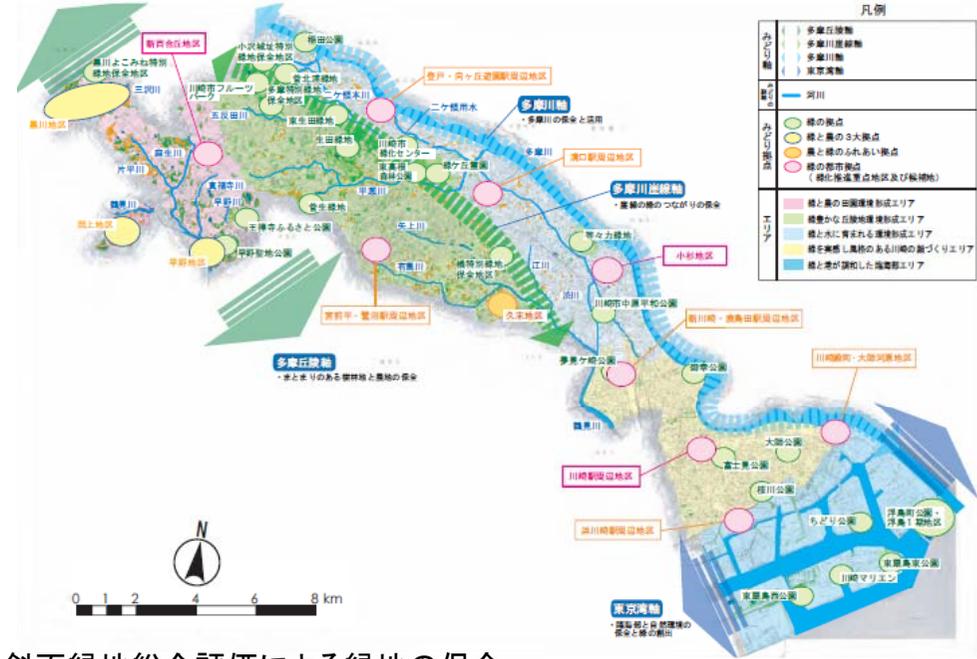


出典：鎌倉市緑の基本計画：グリーン・マネジメントの実践（平成23年9月）

(2) 川崎市の事例

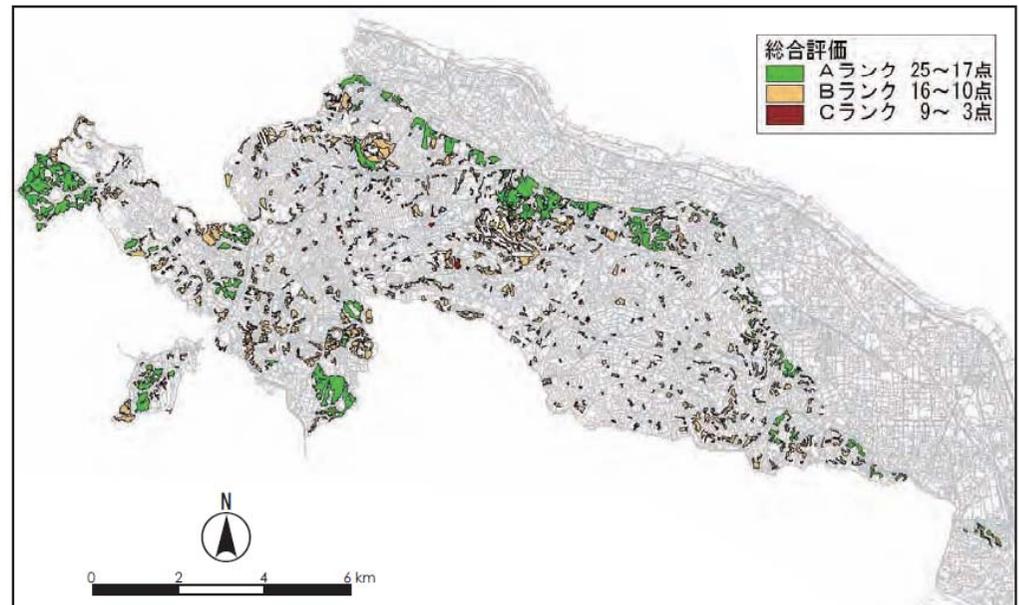
○「多摩丘陵」、「多摩川崖線の緑地」、「多摩川」、「臨海部の運河」は、川崎市の骨格を形成し、市域を特徴づける重要な自然的環境資源であることから、これらのつながりを「みどり軸」と設定。

■ 緑の将来像



■ 斜面緑地総合評価による緑地の保全

○保全すべき緑地については評価を実施し、保全の優先度を決め、方針に基づいた各保全施策を位置付けている。



出典：川崎市緑の基本計画(平成20年3月)

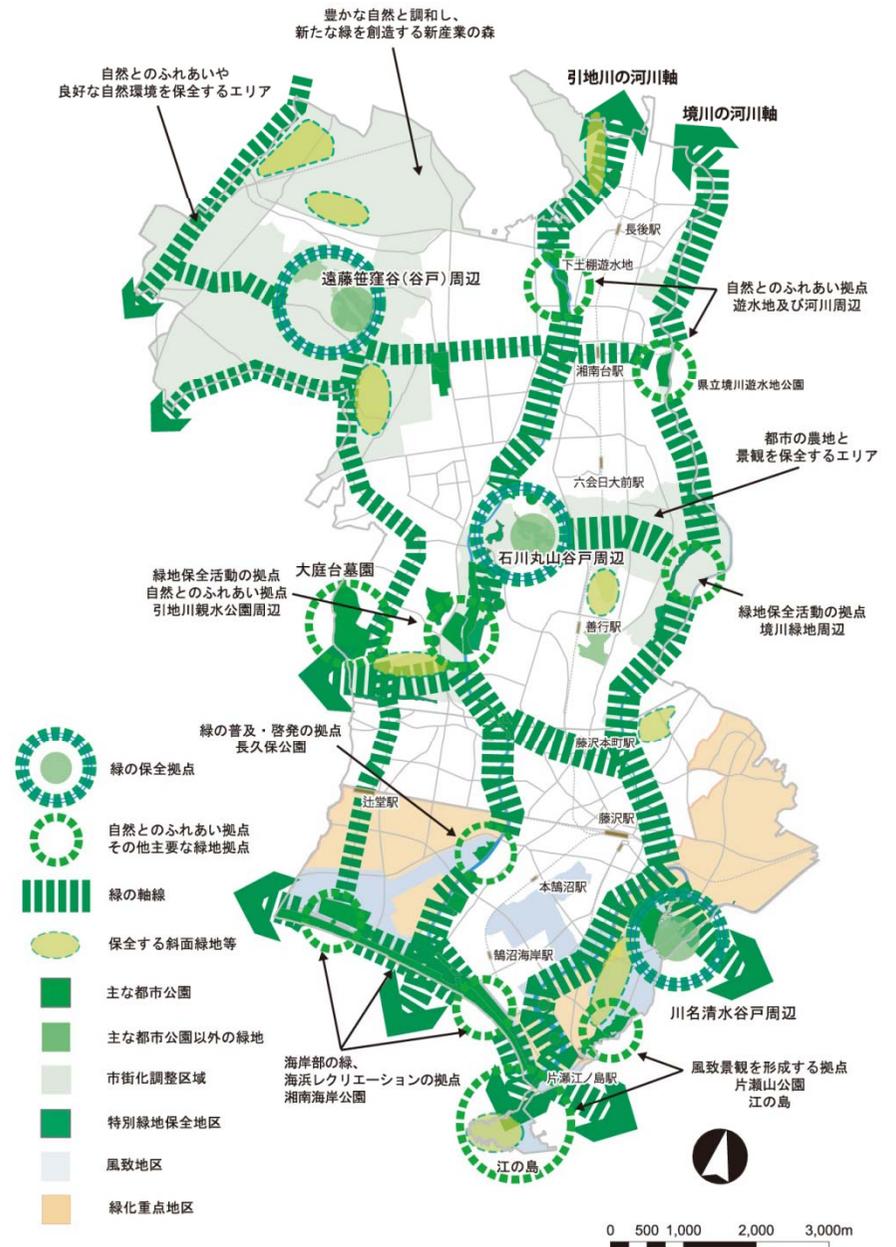
(3) 藤沢市の事例

- 里地里山環境を残した谷戸の緑を「保全拠点」として、河川部の緑、相模野台地や鎌倉連山の縁辺部、河川沿いに残る斜面の緑、湘南らしさを表す海岸部の緑などを結び、緑の骨格を構成。
- 河川や緑地などは市域を越えて連続しているため、保全策などについて関係市町と連携を行うなど、広域的な見地からも緑地の配置や緑化を推進。

■水と緑の広域ネットワーク図



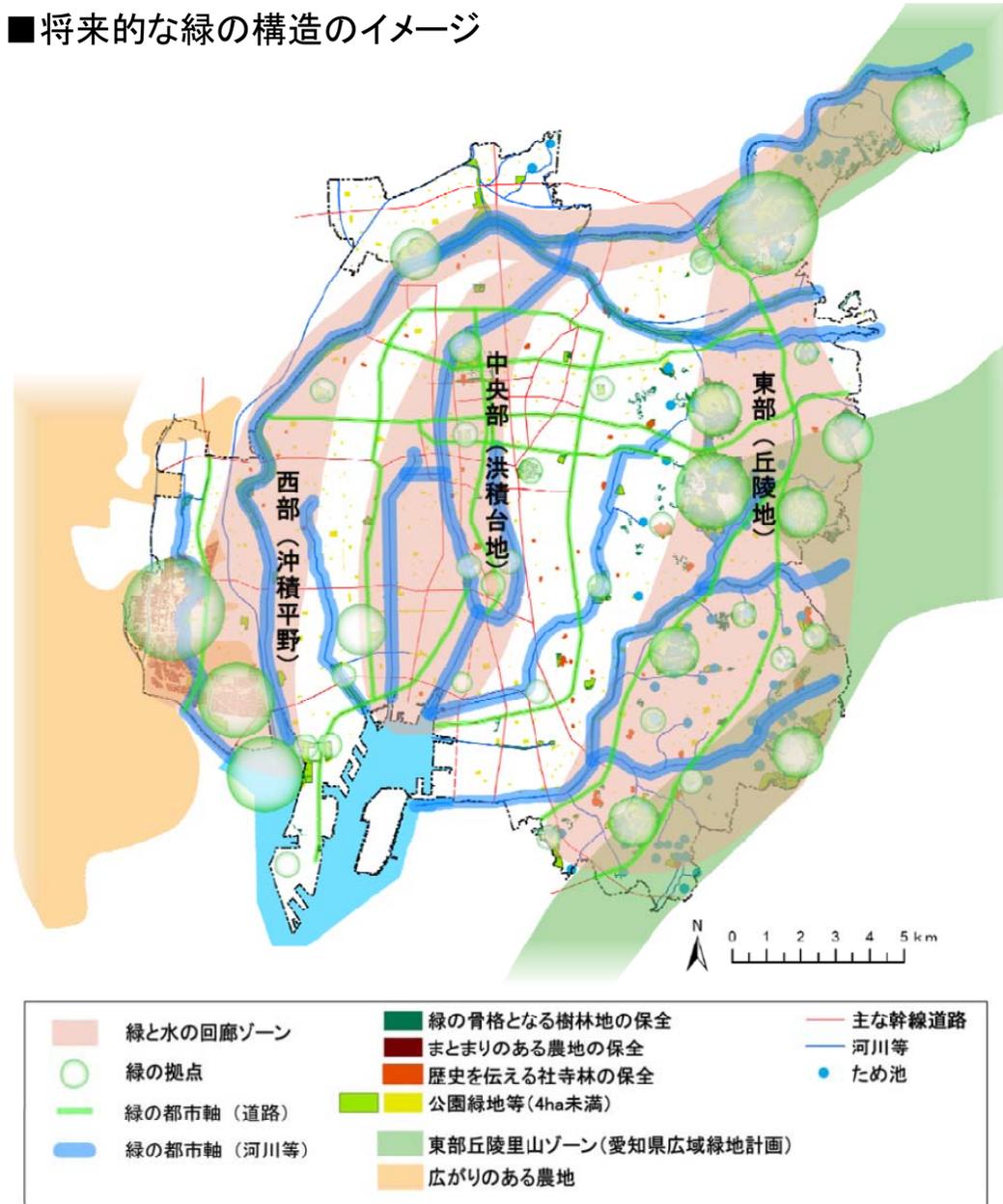
■緑の将来像図



(4) 名古屋市事例

- 将来的な緑の構造の設定にあたって、道路や河川等、公園緑地などの緑を「緑と水の回廊」として結びつけることが有効であることから、「東部の丘陵地」、「中央部の洪積台地」、「西部の沖積平野」といった、「なごや」を構成する3つの地形と地域特性に応じた緑のあり方を検討。
- 広域的な緑のネットワーク形成を図るとともに、伊勢湾から運ばれる涼しい海風を市街地へ導くよう、3つの地形と地域特性に応じた「緑と水の回廊」を形成するゾーンと設定。各地形と地域特性に応じた取り組みの方針案を策定。
- 樹林地や農地、干潟、大きな公園緑地は、自然的な環境を担保する上で中核的な役割を担うものであることから「緑の拠点」と位置付け。また、「緑の拠点」を結ぶ路上空間に比較的ゆとりのある道路や主要な河川等は連続した緑地帯を形成する潜在性があることから、「緑の都市軸」と位置付けている。

■ 将来的な緑の構造のイメージ



出典:なごや緑の基本計画2020(平成23年3月)

・都市公園・緑地などの整備にあたり、公園管理者が土地所有者との貸借契約による土地物件に係る権原に基づいて都市公園を開設。

○指定条件は、自治体により異なるが、概ね以下が条件となる。

- ・緑地の面積が概ね500平方メートル以上であるもの。
- ・10年以上の貸借契約が可能であること。(契約期間は自治体により異なる)

○税制措置

- ・固定資産税、都市計画税が**非課税**。(地方公共団体に無償貸付けの場合)
- ・相続税が**4割評価減**。(契約期間20年以上などの条件を満たす場合)



相生山緑地 オアシスの森(名古屋市) 出典:名古屋市HP



都立和田堀公園(東京都) 出典:東京都公園協会HP

- ・地方公共団体等が土地所有者と契約し、雑木林・屋敷林などの民有緑地を管理するとともに、地域住民が利用する緑地として公開。
- ・案内板、ベンチなど、必要に応じ、利用や管理に必要な施設を整備。
- ・企業敷地内の緑地、人工地盤上の緑地などを市民緑地に指定することも可能。

○社会資本整備総合交付金による支援

- ・市民緑地契約に基づく施設整備に対し支援。(市民緑地等整備事業)

○税制措置

- ・固定資産税、都市計画税が**非課税**。(地方公共団体に無償貸付けの場合)
- ・相続税が**2割評価減**。(契約期間20年以上などの条件を満たす場合)

○契約締結状況(H21年度末現在) : 148地区、約81.4ha



←北烏山九丁目屋敷林市民緑地(東京都世田谷区)



きたっばら憩いの森(東京都練馬区)



第1号市民の森(埼玉県鶴ヶ島市)

8. 緑地保全に関する制度

(1) 緑地保全に関する地域地区制度

地域地区制度	根拠法令	制度の目的・概要
①風致地区	都市計画法	・都市における自然的景観・風致の保全
②緑地保全地域	都市緑地法	・里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地の保全
③特別緑地保全地区 (地区計画等緑地保全条例制度)	都市緑地法	・都市における良好な自然的環境となる緑地を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 ※地区計画等緑地保全条例制度:地区計画において、特別緑地保全地区と同様の緑地保全規制を行う
④緑化地域 (地区計画等緑化率条例制度)	都市緑地法	・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 ※地区計画等緑化率条例制度:地区計画において、緑化地域と同様の緑化率規制を行う
⑤生産緑地地区	生産緑地法	・良好な都市環境を確保するため、農林漁業との調整を図りつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全
⑥近郊緑地保全区域及び 近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法、 近畿圏の保全区域の整備に関する法律	・近郊緑地保全区域:首都圏等の広域の見地からの緑地保全 ・近郊緑地特別保全地区:上記区域内の特に枢要な地区
⑦歴史的風土保存区域及び 歴史的風土特別保存地区	古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法	・歴史的風土保存区域:古都における歴史的風土の保存 ・歴史的風土特別保存地区:上記区域内の特に枢要な地区

8. 緑地保全に関する制度

(2) その他の緑地保全・緑化に関する制度

地域地区制度	根拠法令	制度の目的・概要
①市民緑地制度	都市緑地法	・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しながら保全・管理
②管理協定制	都市緑地法	・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締結し、土地所有者に代わって緑地を保全・管理
③緑地協定制	都市緑地法	・土地所有者等の全員の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結
④緑地管理機構制度	都市緑地法	・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を推進
⑤借地公園制度	都市公園法	・都市公園・緑地などの整備にあたり、公園管理者が土地所有者との貸借契約による土地物件に係る権原に基づいて都市公園を開設
⑥保存樹・保存樹林	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、条例	・都市計画区域内の樹木又は樹木の集団について、都市における美観風致の維持を図るために保全 ・地域で親しまれてきた老木や名木、あるいは良好な自然環境を残す樹林などを、区市町村の条例等により、指定し保存