



参 - 1 都市緑地法について

「都市緑地法」の前身の「都市緑地保全法」は、急激な都市化の進展への懸念から昭和 48 年に制定され、都市における良好な自然的環境である緑地の「保全」を図ることを目的としていました。

近年、都市の緑やオープンスペースに関する取り組みを総合的に進める必要性が高まったことを受けて、従来の「緑地の保全」に、「緑化の推進」や「都市公園の整備充実」などの根拠となる制度が拡充され、名称が「都市緑地法」へと改称されました。都市緑地法の要点を以下に整理します。

(1) 「緑の基本計画」の拡充

「都市緑地法」への改正・改称により、「緑の基本計画」は、「都市公園の整備」を含めた都市における緑地の保全と緑化の推進に関する総合的なマスタープランとして位置づけられ、都市における「緑の確保」の主要な手段として「都市公園の整備」の位置づけが明確化されました。

(2) 緑の保全・創出に関わる制度の拡充

緑の基本計画に基づく取り組みに対して法的な根拠を与え、その実効性を高めるとともに、条例等を制定することによって、地域の実状にあった制度適用が可能となるように、緑地の保全、緑化の推進のための制度が拡充されました。

具体的な制度の概要は、以下に示すとおりです。

< 新たな制度の概要 >

緑化地域制度

- ・都市計画の地域地区として、緑化地域を指定（緑化率を定める。）することができます。
- ・大規模な建築物の新築・増築に対し、緑化率以上の緑化を義務づけます。

地区計画における緑化率規制制度

- ・地区計画に緑化率を定めることができます。
- ・町が条例を定めることにより、その緑化率を建築物の新築等に関する制限とすることができます。

緑地保全地域

- ・都市計画の地域地区として、緑地保全地域を指定することができます。

- ・届出制による緩やかな行為制限により、緑地を保全します。(行為の制限の基準は、都道府県が緑地保全計画に定めます。)
- ・改正前は、「緑地保全地区(改正により「特別緑地保全地区」に改称)」制度により保全されてきましたが、都市近郊の比較的大規模な緑地等の保全には、当該制度による現状凍結的な保全は難しいことから、一定の土地利用と調和した緩やかな規制による保全手段として規定されました。

地区計画における緑地保全制度

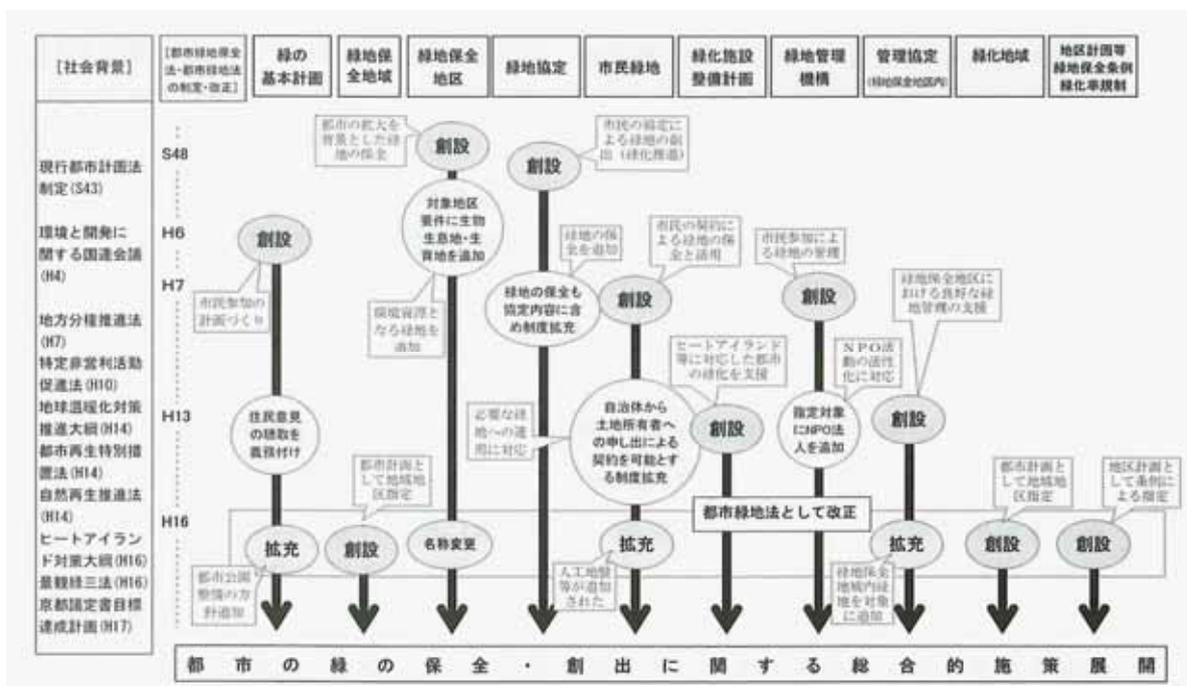
- ・地区計画等に定められた保全すべき緑地への規制を、届出制から許可制に移行することができます。
- ・許可制とする旨を町が条例に定めることができます。

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ます。
- ・認定を受けた緑化施設について、固定資産税の特例が措置されます。

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です。
- ・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ます。



資料：緑の基本計画ハンドブック

都市緑地保全法改正並びに都市緑地法による制度拡充の経緯

参 - 2 緑地保全地域の緑地の保全に関する事項

緑地保全地域は、里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩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です。(都市緑地法第5条)

(1) 制度の概要

指定要件

指定の要件は次のいずれかです。

- ・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、指定都市が計画決定を行います。

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」)を定めます。指定都市及び中核市の区域内の土地については、当該都市が緑地保全計画を定めます。

緑地保全計画

計画では、次の内容を定めます。

- ・行為の規制又は措置の基準
- ・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

注： については、必要に応じて定めます。

行為の規制

緑地保全地域に指定されると、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)への届出が必要になります。また、原則、届出後30日は行為の着手は不可となります。

- ・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

注：公益性が特に高く緑地の保全上著しく支障を及ぼすおそれのない一定の行為や、計画決定の際に既に着手していた行為、非常災害の応急措置等についてはこの限りではありません。

都道府県知事、指定都市又は中核市の長は、緑地の保全のため必要があると認めるときは、緑地保全計画で定める基準に従い、行為の禁止若しくは制限、又は必要な措置を講ずることを命令することができます。(原則として届出後 30 日以内。)

指定のメリット

緑地保全地域の指定には、土地所有者にとって次のようなメリットがあります。

- ・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ます。
- ・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ます。



緑地保全地域のイメージ（国土交通省HP）

(2) 計画にあたっての留意点（都市緑地法運用指針）

現状凍結的な保全を図る必要がある重要な緑地は、緑地保全地域ではなく、特別緑地保全地区などにより保全措置を講じるべき（重複指定は可能）
風致地区との重複指定は可能（許可手続きの簡素化を図るべき）
都市計画法など他の法律との総合的な運用を図ることが望ましい

【指定することが望ましくない地区】

自然公園

保安林（水源のかん養、土砂の流出・崩壊防止など）

農地（保全すべき緑地に介在する場合を除く）

港湾区域、臨港地区、港湾隣接地域等

日本原子力研究所、核燃料リサイクル開発機構、宇宙開発事業団の敷地

警察署、交通管制センター、機動隊、警ら交通隊、その他これらに準ずるもの

の庁舎又は学校教養施設の敷地

注：望ましくない地区を指定する場合などは、担当部局等との十分な調整が必要

(3) 本町での適用について

都市緑地法第五条第1項1号要件は以下のとおりであり、本町においては「五桂池・栃ヶ池周辺地区」や「のびのびパーク天啓地区」周辺緑地が該当しますが、本町においては風致地区で対応することから、緑地保全地域の指定は当面行わないものとしてします。

《第五条第1項1号要件》

無秩序な市街地化の防止のために保全する必要がある緑地

公害の防止のために保全する必要がある緑地

災害の防止のために保全する必要がある緑地

《第五条第1項2号要件》

住民が接触する頻度が高い緑地

住民が日常望見するような位置にある緑地

地域住民の健全な心身の保持及び増進の確保や都市のシンボルの保存等に資する緑地として適正に保全する必要がある緑地

《貴重な種類の緑地など》

【参考】指定する場合の課題

土地所有者の合意形成

- ・都市計画決定においては原則として地権者の同意が望ましいが、緑地保全地域は面積が広く地権者が多数にわたるため、合意形成が難しい
- ・土地所有者に対するメリットがない（管理協定制度などはある）

損失の補償への対応

- ・地権者に対する損失補償への対応が難しい

届出制による実効性の確保

- ・緑地保全地域は届出制であるため、損失補償や受付事務量の増大に見合った実効性を確保することが難しい

エリアの設定方法

- ・エリアの設定を筆界で行うことが考えられるが、境界が不明快である、現況が緑地でない土地が含まれる等の問題がある など

参 - 3 緑化地域における緑化率規制に関する事項

(1) 緑化地域とは

緑化地域とは、都市緑地法第34条に創設された緑地制度で、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です。

(2) 制度の概要

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」です。

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います。

緑化の義務づけの対象

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又は増築です。

- ・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 300 m²まで引き下げることができます。
- ・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ります。

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。

緑化の義務づけの内容

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ます。

なお、都市計画に定める緑化率の最低限度の上限は、

- ・敷地面積の 25%
- ・1 - 建ぺい率 - 10% のうち小さい数値となります。

建築基準関係規定とみなされ、建築確認の要件となります。

地区計画等により同等の緑化率規制を行える制度があります。

指定のメリット

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ます。

(3) 本町での適用について

民有地の緑化については、平成16年の都市緑地法等の改正により創設された本制度により、緑化を義務づけることが可能となり、緑化の推進が図られることとなりました。

本町においては現時点での導入は行いませんでしたが、用途地域の指定により今後市街地が形成されていくことから、その状況を踏まえながら本制度の導入を検討するものとします。

緑化地域制度の導入案

対象建物	新築のすべて、 従前床の1.2倍を越える増築
敷地規模	300㎡以上
緑化率	住居系用途地域 敷地面積の20% 工業系用途地域 " 15% 商業系用途地域 " 10%

【参考】緑化地域指定に向けた課題

効果的な区域設定

- ・緑化地域は緑化義務という規制を伴う制度であるため、説明責任を果たすことができる区域設定を行う必要があります。
- ・用途地域内の敷地規模が300㎡以上となることから、実質的に緑被率の増加に結びつくようまちづくり条例などとの併用が必要です。

その他の手法の検討

- ・市街地の緑化を有効に進めるため、緑化地域制度以外にも生垣助成など多様な手法を組み合わせる必要があります。

(4) 緑化地域の事例 (名古屋市)

平成20年10月31日から「緑化地域制度」が施行されます。

緑化地域制度...
 一定規模(原則300㎡)以上の敷地を有する建築物の新築や増築(緑化地域制度施行時の床面積の1.2倍を超えるもの)を行う場合に定められた面積以上の緑化を義務付ける規制を行う制度で、都市緑地法により規定されています。

緑化地域制度の導入効果
 ~イメージ~

緑化前

緑化後

都市緑地法による規制

①対象となる建築物

新築はすべての建築物が対象です。増築については、増築後の床面積の合計が制度施行日における床面積の合計の1.2倍を超えるものが対象です。

②対象となる敷地面積

建築物の敷地面積が300㎡以上のものが対象です。ただし、建ぺい率の最高限度が60%を超える区域については500㎡以上が対象です。

③必要な緑化面積(緑化率の最低限度)

建ぺい率の最高限度が
 50%以下の区域 → 敷地面積の20%以上の緑化が必要です
 50%を超え60%以下の区域 → 敷地面積の15%以上の緑化が必要です
 60%を超え80%以下の区域 → 敷地面積の10%以上の緑化が必要です

※「緑化地域制度」は本年10月31日から施行されますので、10月31日以降に工事着手する建築物は対象になります。

緑のまちづくり条例による規制

角地緩和が適用される場合や防火地域内で耐火建築物を建築する場合などで、建ぺい率の最高限度が80%を超える場合は、対象となる敷地面積は500㎡以上で、敷地面積の10%以上の緑化が必要です。

市街化調整区域において、1,000㎡以上の敷地に建築する場合は、敷地面積の20%以上の緑化が必要です。

資料：名古屋市HP