

都市緑地法に基づく制度の活用による緑地の保全について

(付議の要旨)

「世田谷みどり33」の実現に向け、樹林地など民有地のみどりの保全を促進するため、都市緑地法に基づく制度の活用に関する方針(案)をまとめたので報告する。

1 主旨

区内の樹木地の面積は、約6割を民有地が占めているが、民有地の緑被面積は、平成18年から23年までの5年間に約79ha減少している。

区では、建築等に伴う緑化制度の拡充等によりみどりの確保に努めているが、民有地のみどりを増やしていくためには、区内に点在する民有樹林地をできる限り保全し、減少量を抑えていく取組みも必要である。

そこで、民有樹林地の保全を更に促進するため、都市緑地法に基づく市民緑地制度及び特別緑地保全地区制度の活用に関する方針を取りまとめ、計画的に取り組む。

2 これまでの取組み(別紙「参考資料」参照)

(1) 市民緑地契約による緑地保全及び公開

平成10年から契約を開始し、現在13ヶ所(約1.5ha)の緑地を保全、公開している。(一財)世田谷トラストまちづくり(以下、「財団」という。)が自主事業として契約を行い、園路等の整備、剪定等の日常管理を支援している。

これまでの候補地選定は、所有者の意向を受け財団が接道条件や整備・管理の観点から調査し、適否を個別に判断している。

(2) 特別緑地保全地区の指定による緑地保全

区内では、昭和53年に決定した「成城みつ池地区」に加え、昨年度以降3ヶ所を追加決定し、4ヶ所(約2.7ha)において樹林地を保全している。

これまでの地区指定は、所有者からの意向を受け区が調査し、保全の必要性や重要度を個別に判断し、都市計画決定手続きを進めてきた。

3 都市緑地法に基づく緑地保全制度活用の方針(案)

引き続き、市民緑地制度による民有樹林地の保全を中心に取り組むものの、将来的に区が保有してでも保全すべき緑地と認められるものについては、特別緑地保全地区に指定のうえ保全に取り組むこととする。

(1) 市民緑地契約による緑地保全及び公開

市民緑地制度の活用による民有樹林地の保全および公開を促進するため、以下の項目に該当する民有樹林地について、該当項目が多いものを優先して選定し、計画的に契約増加に取り組む。

また、契約は従前どおり財団が行うこととし、区としても市民緑地制度による保全を促進するため、所有者交渉において財団との連携を強め協力して候補地を選定するとともに、契約増加に伴う財団の財源不足を補う補助金支給など、新たな取り組みも実施しながら契約を推進していく。

生態的、歴史・文化的、景観的な観点から保全すべき環境を含むもの。

契約により一団の樹林地又は自然的環境の保全が見込まれるもの。

公開により多くの区民の利用が見込まれるもの。

既存の公園・緑地に近接し、一体的な利用が可能なもの。

簡易な整備工事により、一般公開が可能であるもの。

(2) 特別緑地保全地区の指定による緑地保全

特別緑地保全地区は、土地所有者からの買い取り申出により区が買い取ることを定めているため、所有者の意向により順次追加するものではなく、将来的に区が所有し管理する可能性を踏まえて検討する。

地区指定については、以下の各項目に該当するものについて、さらに樹林地の個別の状況、保全の必要性等を精査のうえ判断する。

次のいずれかに該当する樹林地であること

ア) みどりの基本条例に基づくみどりの重点地区(国分寺崖線保全重点地区、農地保全重点地区)に存するもの。

イ) ア以外で、滅失により周辺環境の悪化を招く、地域に不可欠なもの。

次のいずれかに該当し、将来的に区が管理可能であること

ア) 市民緑地として公開されており、将来にわたり公開・活用が見込めるもの。

イ) 既存の公園・緑地に近接し、将来的な一体利用が見込めるもの。

ウ) 公園・緑地の都市計画区域内に存するもの。

エ) 世田谷区公園緑地用地取得基準に該当するもの。

土地所有者が都市計画決定に同意していること。ただし、決定直後の買い取りを前提とした同意でないこと。

4 当面の取組み(予定)

平成26～29年度の年次計画を定め、新実施計画に位置付ける。

(1) 想定される候補地

市民緑地：玉川地域内(約2,000 m²)、砧地域内(約300 m²)

以後、区及び財団で現地調査等を行い、適地を選定する。

特別緑地保全地区：烏山地域内(約 2,500 m²)、砧地域内(約 800 m²)

(2) 年次計画及び概算経費(予定)

年次	内容	概算経費
平成26年度	市民緑地新規契約1ヶ所及び既存維持管理 (市民緑地事業補助要綱施行)	1,500万円
	特別緑地保全地区追加1ヶ所	40万円
平成27年度	市民緑地新規契約2ヶ所及び既存維持管理	2,100万円
平成28年度	市民緑地新規契約1ヶ所及び既存維持管理	1,700万円
	特別緑地保全地区追加1ヶ所	40万円
平成29年度	市民緑地新規契約2ヶ所及び既存維持管理	2,400万円
計		7,780万円

補助については、従来の財団への市民緑地にかかる補助を新たに設ける市民緑地事業補助へ統合する。

5 今後の予定

平成25年12月 都市整備常任委員会報告

市民緑地制度及び特別緑地保全制度について

1 市民緑地制度

(1) 制度の概要

都市において民有地の緑地を一定期間住民の利用に供するとともに、所有者の維持管理の負担軽減を図り、緑地を保全することを目的とする。土地所有者は公開及び設置管理の内容について地方公共団体又は緑地管理機構*と契約を結び、期間中の転用等が制限される。土地所有者は固定資産税・都市計画税が免除され、20年以上の長期契約の場合、相続税が20%評価減となる。契約可能な最小規模は300㎡と定められている。

区内では、緑地管理機構である(一財)世田谷トラストまちづくりが契約主体となり、市民緑地を増やしてきた。平成25年9月現在で13ヶ所の契約を結び、日中は通年で一般公開している。公開にあたっては、通路や標識の整備、樹木剪定等の日常管理を財団が支援している。

* 緑地管理機構

都市緑地法に基づく制度。緑地の保全及び緑化の推進を図ることを目的とする一般財団法人等で、都道府県知事が認可したもの。市民緑地契約、管理協定に基づく緑地の管理等法定業務を行うことができる。

(2) 市民緑地一覧

	名称	所在地	規模	契約期間
1	北烏山九丁目屋敷林	北烏山9-1	2,490㎡	H10～H30
2	成城三丁目なかんだの坂	成城3-9	446㎡	H11～H31
3	喜多見五丁目竹山	喜多見5-20	2,919㎡	H19～H24
4	成城三丁目こもれびの庭	成城3-6	465㎡	H16～H36
5	成城四丁目十一山	成城4-20	793㎡	H18～H38
6	成城三丁目崖の林	成城3-10	598㎡	H20～H40
7	岡本一丁目谷戸の坂	岡本1-38	757㎡	H20～H40
8	桜新町二丁目外ヶ丘モリ	桜新町2-16	1,156㎡	H21～H26
9	等々力七丁目うえきば	等々力7-23	500㎡	H22～H27
10	上用賀五丁目いらか道	上用賀5-12	1,146㎡	H23～H43
11	北烏山四丁目梅林	北烏山4-43	1,939㎡	H24～H44
12	大原一丁目柳澤の杜	大原1-26	1,259㎡	H25～H30
13	成城四丁目発明の杜	成城4-19	1,617㎡	H25～H45

2 特別緑地保全地区制度

(1) 制度の概要

特別緑地保全地区は、都市緑地保全法制定当初から制度化された緑地保全制度である(法改正までの名称は「緑地保全地区」)。樹林地など都市に残された緑地を現状凍結的に保全する制度で、土地所有者の同意の下、都市計画手続きにより決定する。開発・建築行為等が厳しく制限され、土地活用の機会が事実上失われるため、土地所有者は固定資産税・都市計画税が50%評価減(山林の場合)、相続税が80%評価減となる。ま

た、所有者が土地を売却する必要がある場合、民間取引が困難なため、区が買取る義務がある旨法律に定められている。法律上、面積に関する定めはない。

区内では、昭和53年に「成城みつ池地区」が決定し（当時は都決定）、長く1地区を維持してきたが、昨年度以降3ヶ所を追加指定し、4ヶ所（約2.7ha）において、行為制限等により保全している。

(2) 特別緑地保全地区一覧

	名称	所在地	規模	決定年月日
A	成城みつ池地区	成城四丁目地内	20,000 m ²	昭和53年 3月 8日
B	経堂五丁目地区	経堂五丁目地内	2,400 m ²	平成24年 5月 23日
C	烏山弁天池地区	北烏山四丁目地内	3,600 m ²	平成24年 8月 17日
D	成城三丁目崖の林地区	成城三丁目地内	600 m ²	平成25年 1 月中旬

