

## 9. 地方公共団体独自の取組(緑地保全関連条例等)

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) 「世田谷区みどりの基本条例」に基づく「特別保護区」の指定

- ・市街地内に存するまとまった優れた自然環境を保全するため、買取り規定のある「特別保護区」として指定する制度(昭和60年より)。
- ・現在指定されている緑地の1か所当たりの規模は、2,000㎡前後から6,000㎡程度
- ・これまで、1か所について公有地化により都市緑地として保全(岡本静嘉堂緑地)。
- ・また、神明の森みつ池については、少しずつ買取を進めており、一部、特別緑地保全地区(成城みつ池)に指定。



特別保護区			
制度概要	樹林地や水辺地、動物生息地が一体となった土地で、特に保全する必要がある民有地		
指定実績	4か所 1.3ha	助成	・固定資産税及び都市計画税の一部を補助(山林:全額、その他:1/2)
行為規制等	・伐採等の許可、所有者変更の届出		
損失補償	・あり	買入れ	・所有者からの買入れ申し出可
維持管理	・世田谷区(財世田谷トラストまちづくりに委託)		
・1か所のみ常時開放、2箇所は年2回公開日のみ開放。1か所(神明の森みつ池特別保護区)は一般開放なし。			

## (2) 財団法人 世田谷トラストまちづくり

- ・平成9年3月に緑地管理機構に指定。
- ・区から受託し緑地等を管理するほか、市民緑地の契約・管理や、財団独自の小規模な緑地の管理支援等を展開。

○特別保護区	・条例に基づき保全している土地。(前項参照)
○市民緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市緑地法に基づく市民緑地制度を活用。</li> <li>・当財団が土地所有者と契約を結び、維持管理を行い、地域に公開している。</li> <li>・現在、10か所。</li> </ul>
○小さな森	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>財団独自の制度。</b></li> <li>・<b>50㎡以上の緑地や庭を対象に</b>、土地所有者と財団が契約を結び、<b>一般に公開(年間3日以上)</b>。市民に地域のみどりを楽しめるようにする代わりに、財団が維持管理の支援を行う。</li> <li>・現在、8か所。</li> </ul>



市民緑地



小さな森:ボランティアとともに管理

## 9. 地方公共団体独自の取組(緑地保全関連条例等)

### (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

- ・市街地内及びその周辺の比較的小規模な緑地を、買収または借地により保全するため、「緑地保全の森」として指定する制度。
- ・なお、将来的には特別緑地保全地区か緑地として都市計画決定していく意向で、相続が発生したときに、市が買い取る予定。平成12年度までは単費により買取ってきたが、現在は国庫補助等も活用し、土地の購入を進めている。(平成23年度予算約1.4億円)

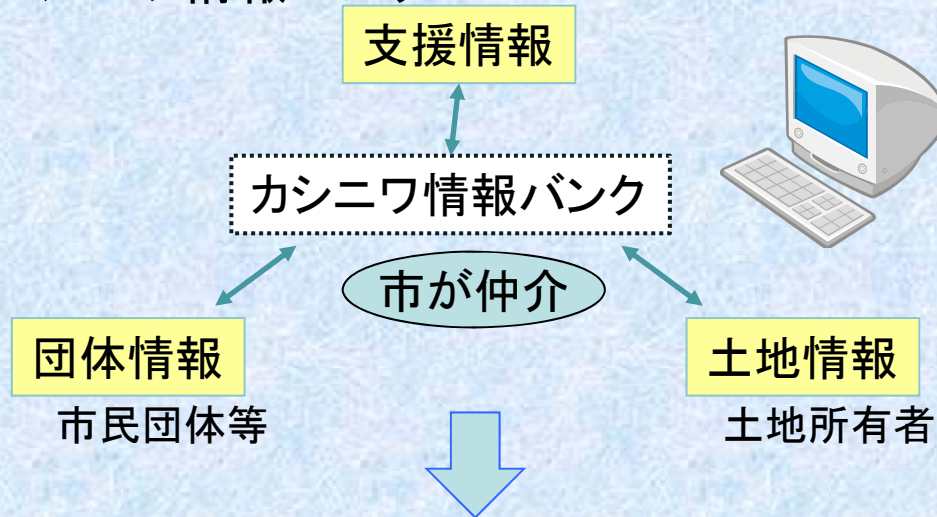
緑地保全の森(緑地保全の森設置要綱)			
制度概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内の美しい緑地景観、歴史的環境を保護すること及び貴重な動植物が生育する自然環境の保全を目的として設置するもので、1,000㎡以上のまとまりのある緑地を、買収または借地により確保する。</li> <li>・借地の場合、土地所有者と土地使用貸借契約を締結。原則として10年以上。</li> </ul>		
指定実績	50か所、約85.8ha(平成23年4月現在)	助成等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地料無償の場合、固定資産税非課税、都市計画税非課税(市街化区域の場合に限る。)</li> </ul>
行為規制等	上記契約の中で取り決め(樹木の伐採等に関する届出等)		
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町田市</li> <li>・管理ボランティアに依頼する場合、市長と管理団体が管理に関する協定を締結し、管理謝礼金を支払う。</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・市有地が4分の3。(約64ha)</li> <li>・20ヶ所で、市民による愛護団体が自主管理に携わっている。</li> </ul>			



# 10. カシニワ制度の概要(柏市)

- ・柏市では、使われていない土地(空地・樹林地等)を住民が主体となって企画・設置・運営等を行い質の向上を図るコミュニティガーデンづくりを推進(緑の基本計画での重点施策の位置づけ)。
- ・市内の未利用地を使いたい人に貸し出すカシニワ情報バンクと一般公開可能な個人の庭・コミュニティガーデンを市のHPで紹介するカシニワ公開からなる「カシニワ制度」の運用を開始(平成22年11月より)。

## カシニワ情報バンク



情報のマッチングが  
図れた場合、  
土地所有者⇔市民  
団体等間で協定を  
締結(公開・非公開  
は問わない)



事例「自由の広場」市有地を町会が管理

## カシニワ公開

### オープンガーデン

一般公開可能な庭

### 地域の庭

市民団体等が土地を借りて手入れを行っ  
ている場所

市のホームページ  
で庭や活動の紹介  
を行う。  
(一定期間の一般  
公開が必要)



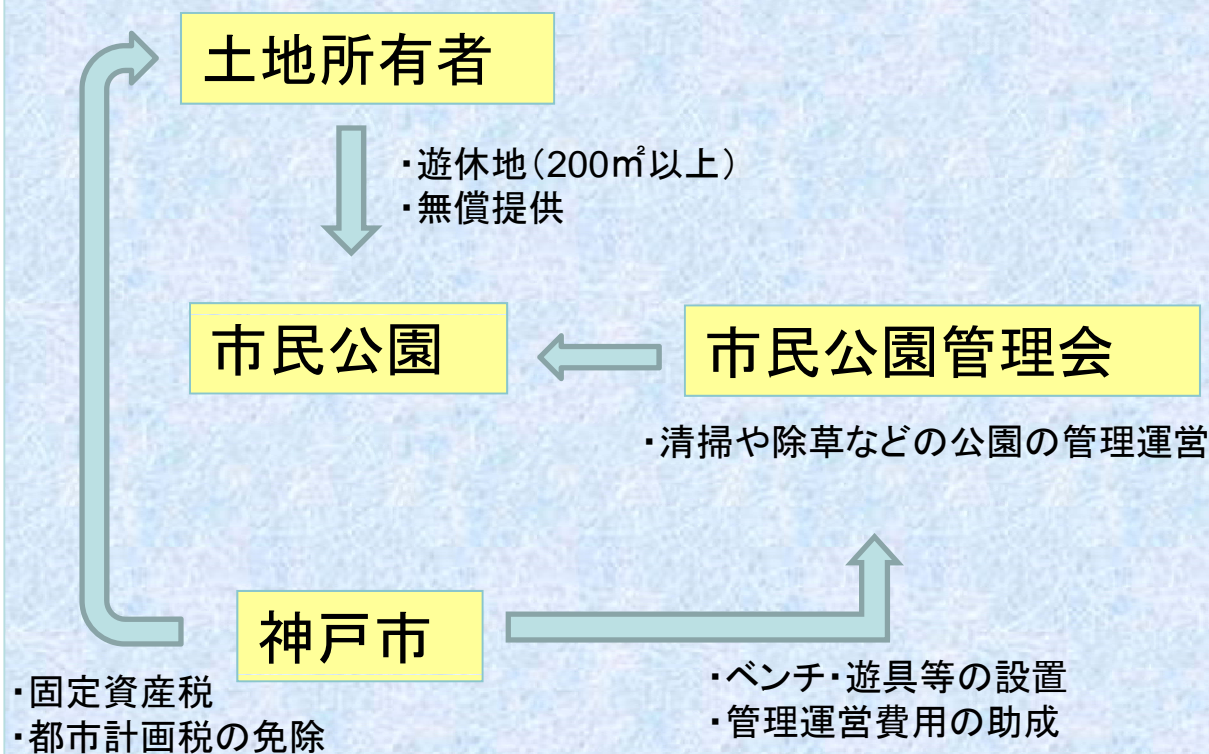
庭主の善意で公開をしている庭



# 11. 市民公園制度の概要(神戸市)

- ・神戸市の市民公園制度は、神社仏閣の境内地、遊休地等の都市空間を公園的に利用することを目的として地元住民が公園として管理運営する仕組み。
- ・地元住民は公園を管理運営する組織として「市民公園管理会」を設立し、土地所有者から無償で提供された土地を安全で楽しく利用できるように管理運営を行う。
- ・神戸市は、市民公園管理会に対し遊具等の設置及び管理運営に係る費用の助成を行い、土地所有者に対しては固定資産税、都市計画税の免除を行う。

## <仕組み>



## <指定要件>

- ・面積が概ね200㎡以上であること。
- ・利用期間が3年以上であること。
- ・土地所有者の同意があること。
- ・平坦なさら地であること。
- ・適正な管理運営が期待できること。
- ・利用者が不当に限定するものでないこと。
- ・公益上その他支障がないこと。
- ・周辺250m以内に公園がないこと。



写真:市民公園

## 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)

第14回都市計画制度小委員会  
ケーススタディ 参考資料

- ・コミュニティガーデンは、地域住民の自主的な活動により維持管理されるオープンスペース。1970年代の米国において、荒廃した空き地を住民グループが環境整備したのがはじまり。

### 【米国のコミュニティガーデン事例】

名称	場所	開始者	経緯	土地所有者	資金等
マッキントッシュストリートガーデン	ニューヨーク市	近隣住民	空き地を片付けている住民を見て、他の住民も加わった	市	寄付、街区会、自助地域助成金等
パルチックストリートガーデン	ニューヨーク市	住民グループ	街区からゴミを一掃するために、住民有志グループにより結成	市	財団、住宅開発局
ハイランドパーク400サヴァイヴァルガーデン	ボストン市	住民活動家	貧しく、食料品店から遠い地域の高齢者を組織するためにコミュニティガーデンを利用	ボストン自然地域基金	コミュニティ開発一括補助金

出典：小野佐和子「1970年代から80年代初めのアメリカのコミュニティガーデン運動」1996

- ・我が国におけるコミュニティガーデンは自治体主導の取組が多いが、地域住民による主体的な取組事例も見られる。

### ●きせつのこみち グリーンガーデン

#### <都市計画道路予定地の維持管理>

運営主体：宮前コミュニティガーデン実行委員会  
(川崎市)



- ・長年放置され不法投棄などが頻発し、地域でも疎遠されていた、都市計画道路予定地約640㎡が対象
- ・瓦礫やゴミを片付け、周辺のマンション建設の際に出た残土を運び入れて土壌改良を行った後、地域企業や行政から提供を受けた資材や廃材、間伐材等を使って整備

出典：宮前コミュニティガーデンHP

### ●今宿コミュニティガーデン

#### <残土置き場であった市有地の維持管理>

運営主体：今宿コミュニティガーデン友の会(横浜市)



- ・横浜市旭区との協働でまちづくりの検討・実践を行う「まちづくりサロン」において、市有地をコミュニティガーデンとして活用する提案がなされ、区にも受理された。
- ・管理運営委員を一般公募、役員・規約などを決めた後、「今宿コミュニティガーデン友の会」が発足。

出典：今宿コミュニティガーデン友の会HP

### ●花と緑のまち三鷹創造協会

#### <提供公園の維持管理>

運営主体：NPO法人 花と緑のまち三鷹創造協会  
(三鷹市)



- ・開発事業などにより三鷹市が提供を受けた小規模な緑地や公園が対象(現在は3ヶ所)
- ・運営主体であるNPO法人は、緑の保全や緑化推進活動等を担う人材の育成事業、緑の市民活動等に関わる相談・コンサルティング事業等の活動を行っている。

出典：花と緑のまち三鷹創造協会HP



## ●隣家取得事例の概要

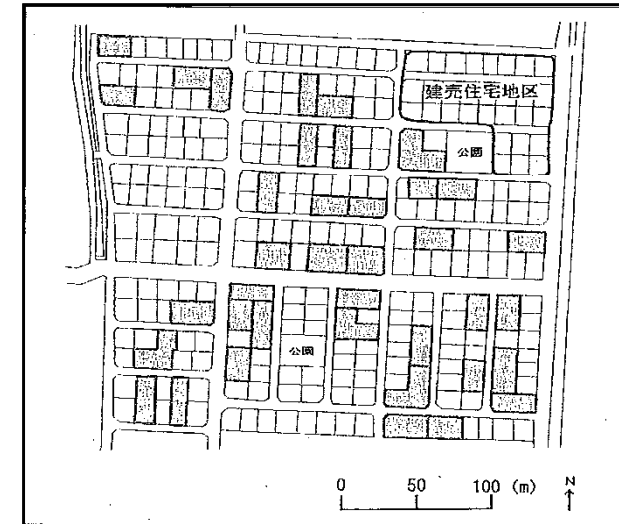
- ・地方都市郊外で昭和40年代に開発された戸建住宅地においては、「空区画」が2~3割程度発生。
- ・このような住宅地では、隣接する空区画を購入し、区画を統合することによって2世帯住宅として建て替えたり、空区画を駐車場や菜園として活用する事例が多く見られる。(福井県坂井市春江町)

表一 対象地の概要

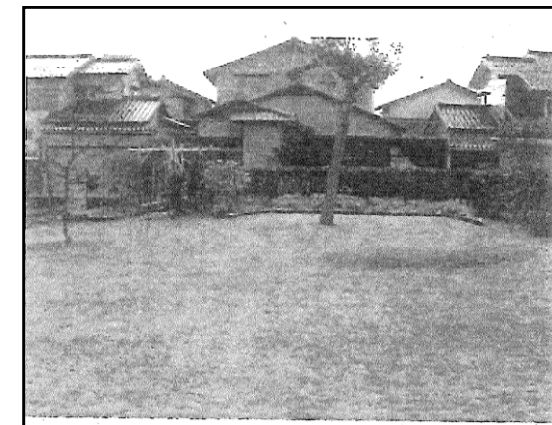
	A団地	B団地	C団地
開発時期	1971年	1973・78年	1973年
敷地総面積	8.8ha	4.5ha	3.0ha
全区画数 (建売区画数)	322区画 (30)	178区画 (0)	118区画 (0)
世帯数	185世帯	117世帯	78世帯
空区画数	92/322(28.6%)	44/178(24.7%)	28/118(23.7%)
区画統合数	78/322(24.2%)	35/178(19.7%)	32/118(27.2%)
統合世帯数	38/185(20.5%)	17/117(14.5%)	16/78(20.5%)
空き家数	5/185(2.8%)	3/117(2.6%)	2/78(2.6%)
1区画当りの 敷地面積	212.7m <sup>2</sup> (64.3坪)	214.7m <sup>2</sup> (65.0坪)	210.0m <sup>2</sup> (63.6坪)

全618区画中164区画が  
空区画であり、145区画  
で統合が行われている。

- ・空き区画 約27%
- ・統合区画 約23%



図一 区画統合の概況(A団地)



隣接の土地を購入して  
庭にしている

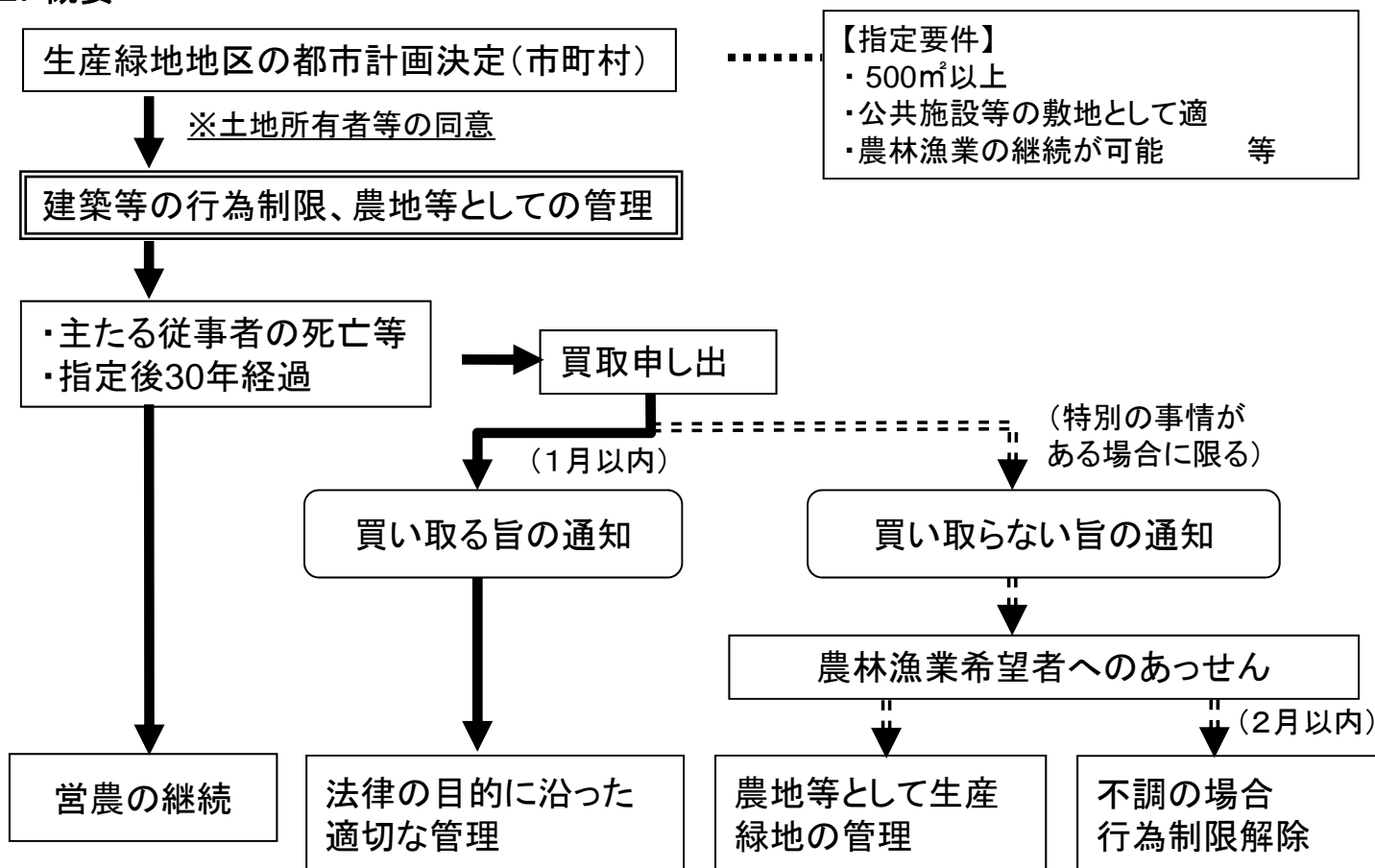
出典: 原田陽子「地方都市郊外戸建住宅地における自律的住環境形成に向けた複数区画利用など空区画利用の可能性」、住宅7月号、2008

# 14. 生産緑地制度の概要

## 1. 目的

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を図る。

## 2. 概要



### <生産緑地地区の例>



## 3. 指定状況(H22年12月現在) 約64,700地区 約14,200ha



# 15. 生産緑地制度創設の背景

S43年 新都市計画法施行  
市街化区域設定



市街化区域内  
農地発生

S46、48年税制改正  
市街化区域内農地の宅地並課税

S49年 生産緑地制度(一般農地並税負担)  
(S51)第1種 314.8ha、第2種 287.4ha



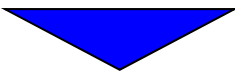
自治体で減額措置等  
↓  
生産緑地指定進まず

S50年 相続税納税猶予制度

20年の営農が条件

S57年 長期営農継続農地制度

営農条件に宅地並課税免除



地価高騰



H3年 生産緑地法改正

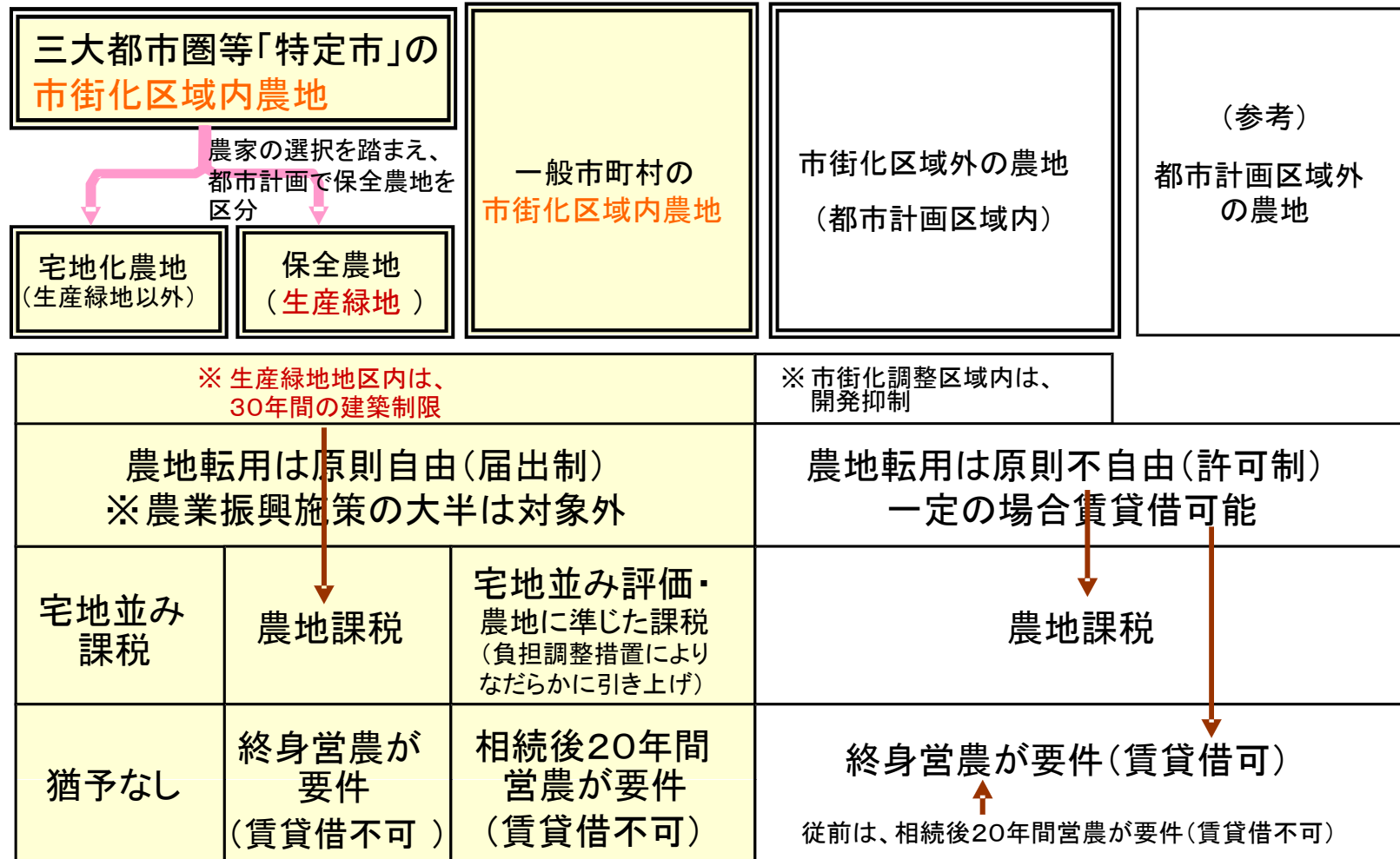
宅地化農地と保全農地の区分を都市計画上明確化し適正措置

保全すべき農地

生産緑地 (H4)約15,000ha

宅地化すべき農地

# 16. 農地における行為制限と課税との関係



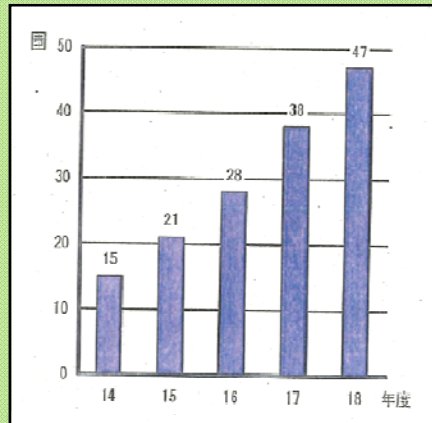
※ 「特定市」とは

- ① 都の特別区の区域    ② 首都圏、近畿圏又は中部圏内にある政令指定都市
- ③ ②以外の市でその区域の全部又は一部が三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯等の区域内にあるもの



- ・ 農業体験農園は、都内に77農園、4,577区画、18.8ha（平成23年3月）が開設されている。  
※農業体験農園とは、利用者が農家の栽培技術指導のもとに、農作業体験を行える農園である。

## 農業体験農園の推移(東京都)



東京都産業労働局調べ

1世帯が1区画を利用した場合、市民農園は約3万世帯が、農業体験農園は約3千世帯が利用していることになる。

また、農業体験農園は、農家や利用者同士がイベントを開催するなど、新たなコミュニティの場となっており、都市農業ならではの新たな機能といえる。

## 東京都練馬区における農業体験農園の概要

### ○制度の概要

- ・ 農業体験農園は、都市農家の労働力不足の解消と、都市住民の農業体験ニーズへの対応を両立するものとして、平成8年より開設。
- ・ 農家が農園を開設し、利用者は様々な野菜の栽培の講習を受け、農家の指揮に従い収穫までの農作業を実体験する形で参加。収穫した作物は利用者が農家から購入する形式。
- ・ 作付計画の作成や、苗、肥料、農機具などの用意は農家が実施。
- ・ 講習会は、年間80回程度開催し、内容は農家が講師となって農作業を一通り実施し、その後、利用者が自分の区画で実習するという形式。
- ・ 利用料金(入園料及び収穫物代金)は、1区画あたり43,000円(年額)。区民が利用する場合は、31,000円(年額)。
- ・ 施設整備費の2/3を区から助成。運営においても区の補助金が適用。

### ○整備状況

- ・ 14園 1,506区画 5.8ha(平成21年4月現在、1区画30㎡)



↑ →作付計画に従い、  
作物ごとに計画的に栽培



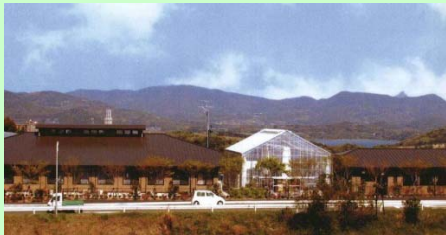


## ・都市農地における都市住民の参画も得た取組として、福祉や教育と連携した事例

### ●対象：施設に入居する高齢者

#### <農家が福祉団体(NPO法人)を開設>

農園一体の老人ホーム「かもん」(佐世保市、市街化調整区域)



- ・介護付き有料老人ホーム及びグループホームはNPO法人が運営
- ・農園事業は農業法人が運営
- ・障害者自立支援事業所、高齢者への移動販売サービス等も取組

出典：「超高齢社会と農ある暮らし」(財)都市農地活用支援センター

### ●対象：一般市民

#### <市が農地を借りて市民農業大学を開講>

国分寺市「市民農業大学」(国分寺市、市街化区域 宅地化農地)



- ・週3回、8ヶ月間にわたり開講される農業体験学校
- ・修了生による市内農家向けの援農ボランティア制度
- ・国分寺市及びJAが運営

出典：国分寺市資料等

### ●対象：在宅高齢者

#### <社会福祉協議会への農地の無償貸付>

青空デイサービス「やすらぎ農園」(国立市、市街化区域、生産緑地)



- ・農地の一部1000㎡(300坪)の無償提供
- ・国立市社会福祉協議会が運営

出典：「超高齢社会と農ある暮らし」(財)都市農地活用支援センター

### ●対象：児童

#### <農家が開設した体験農園を小学校が活用>

横浜市立いずみ野小学校(横浜市、市街化区域、宅地化農地)



- ・開校以来30年にわたる農業体験学習と食育の取組
- ・サポーターが組織されるなど、地域や農家と学校とが連携
- ・地場産野菜を使った学校給食

出典：いずみ野小学校HP等

・東京都は、都市の農地を保全し、農のある風景を維持していくために、「農の風景育成地区制度」を創設(平成23年8月施行)。

## ○制度の概要

- ・農地や屋敷林などが比較的まとまって残る地区を指定し、区市町と協力して、農地等の保全を図るために都市計画制度などを積極的に活用し、地域のまちづくりと連携しながら農のある風景を保全、育成する。

## ○地区指定の効果

- ・農の風景育成地区内では、散在する農地を一体の都市計画公園などとして指定することを可能とし、これにより農業の継続が困難となった場合にも、区市町が農地を取得し農業公園として整備することができる。
- ・地区指定に向けて、農業者との協力、連携を図ることで、農地の活用を通じた農業者と地域住民との交流が促進される。
- ・都市農地の重要性などについての住民の理解が進み、農のある風景が育まれる。

## ○農の風景育成地区のイメージ

### 地区指定の対象(例)

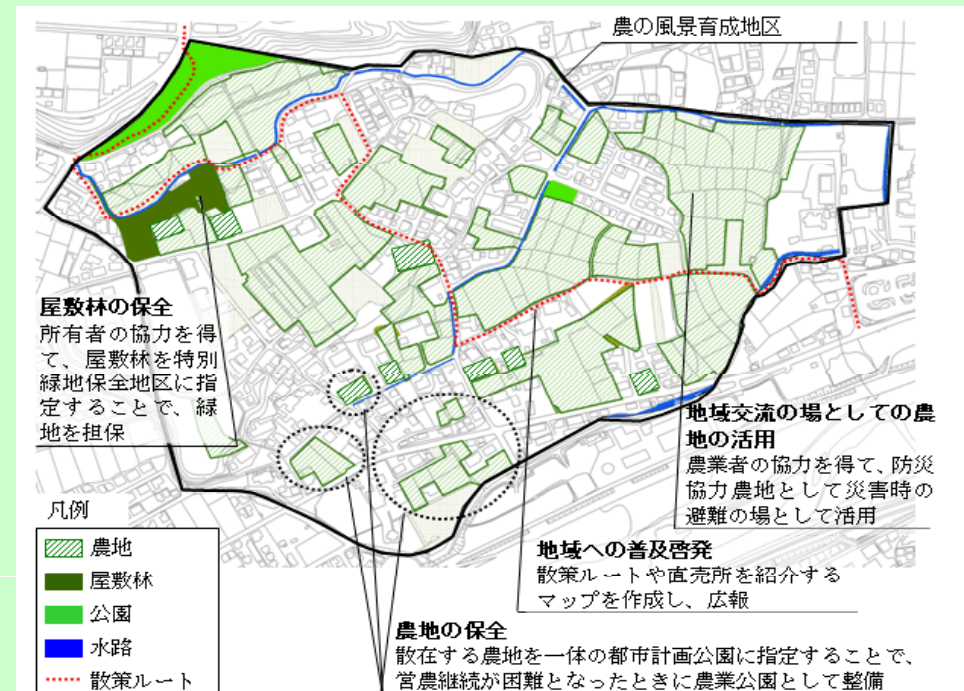


畑と屋敷林がまとまって残る地区



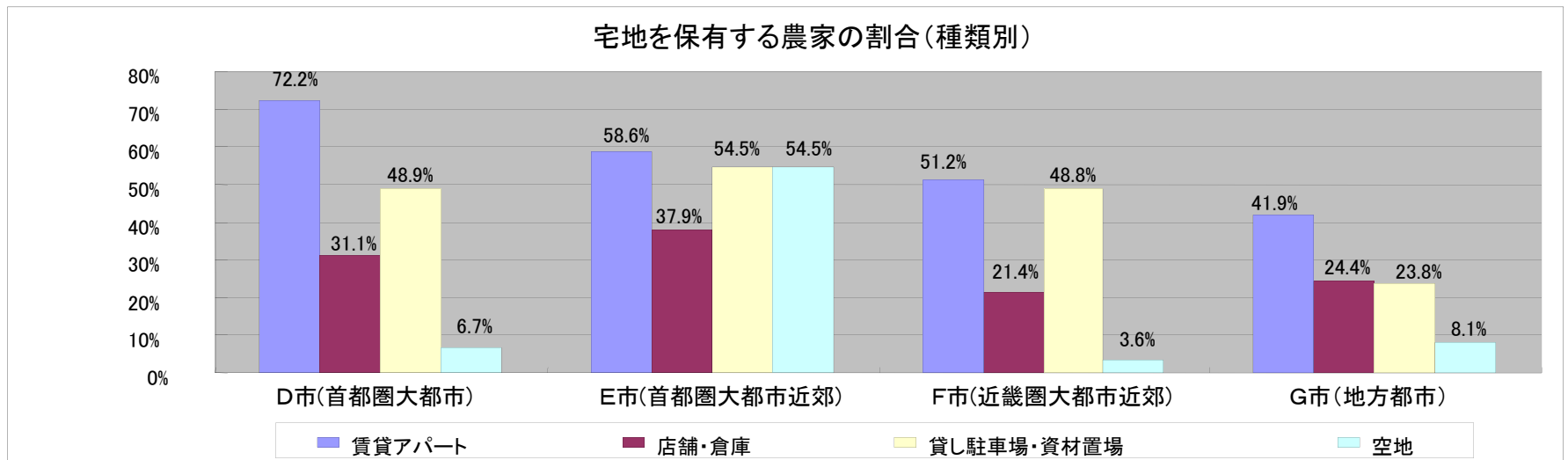
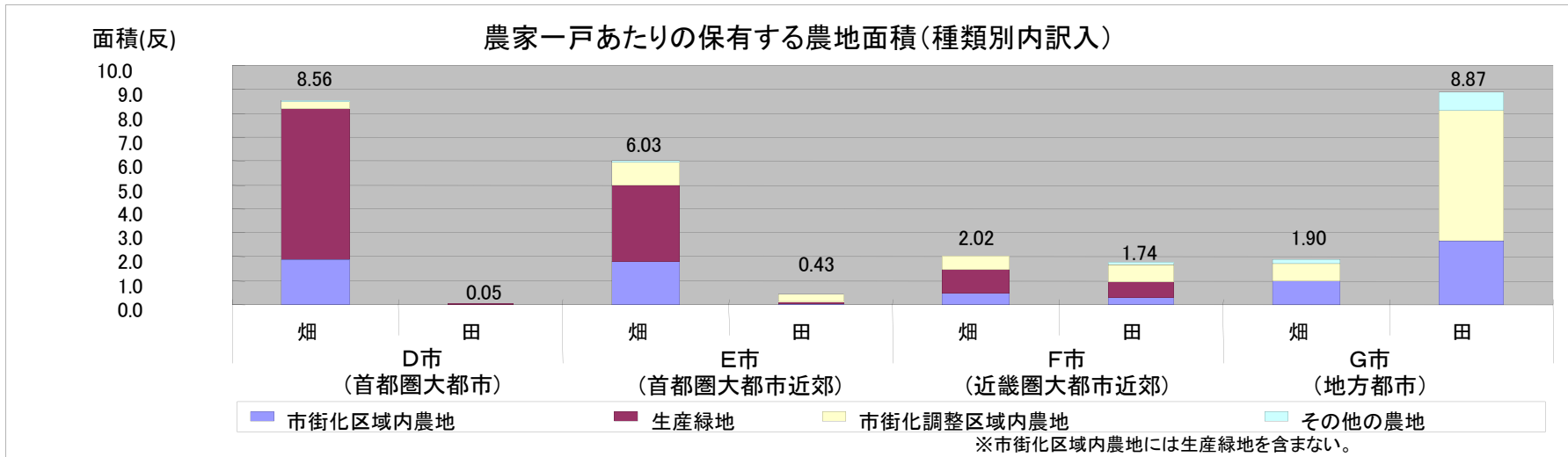
水田と樹林がまとまって残る地区

### 地区指定された区域内で展開される取組(例)



## 20. 都市農業の特徴(土地所有形態)

- ・ 農家の保有する平均農地面積は、大都市と地方都市で8～10反、大都市近郊では4～6反程度。また、大都市ほど生産緑地の比率が高く、地方都市では市街化調整区域内農地の比率が高い。
- ・ 宅地を保有する農家の割合は、大都市ほど高く、賃貸アパート、貸し店舗、貸し駐車場など多様な用途に活用されている。



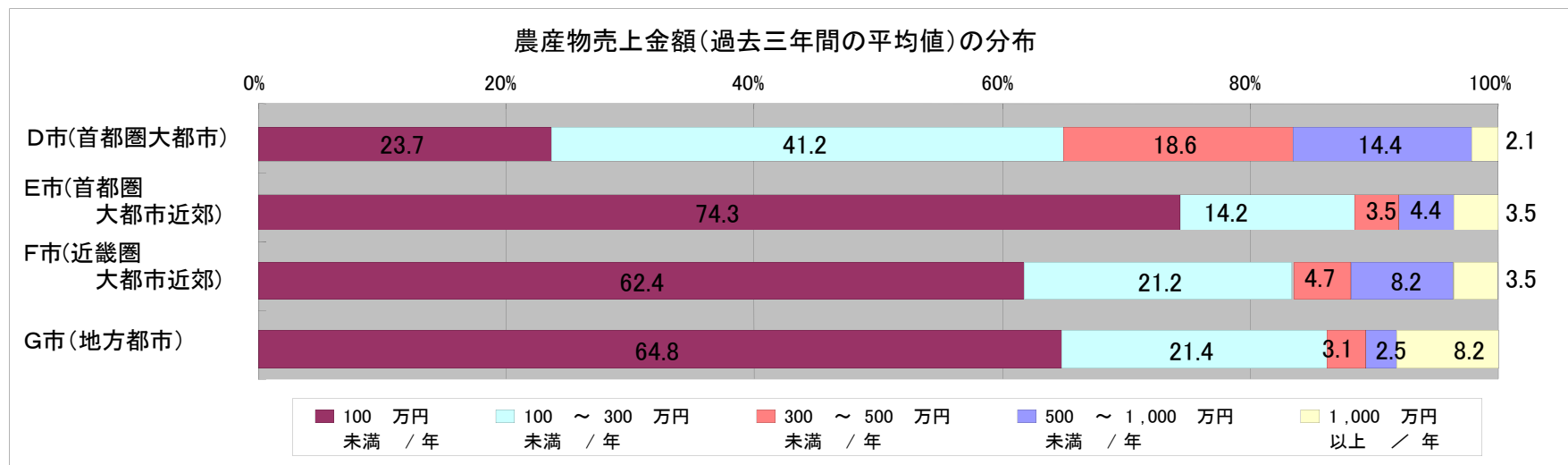
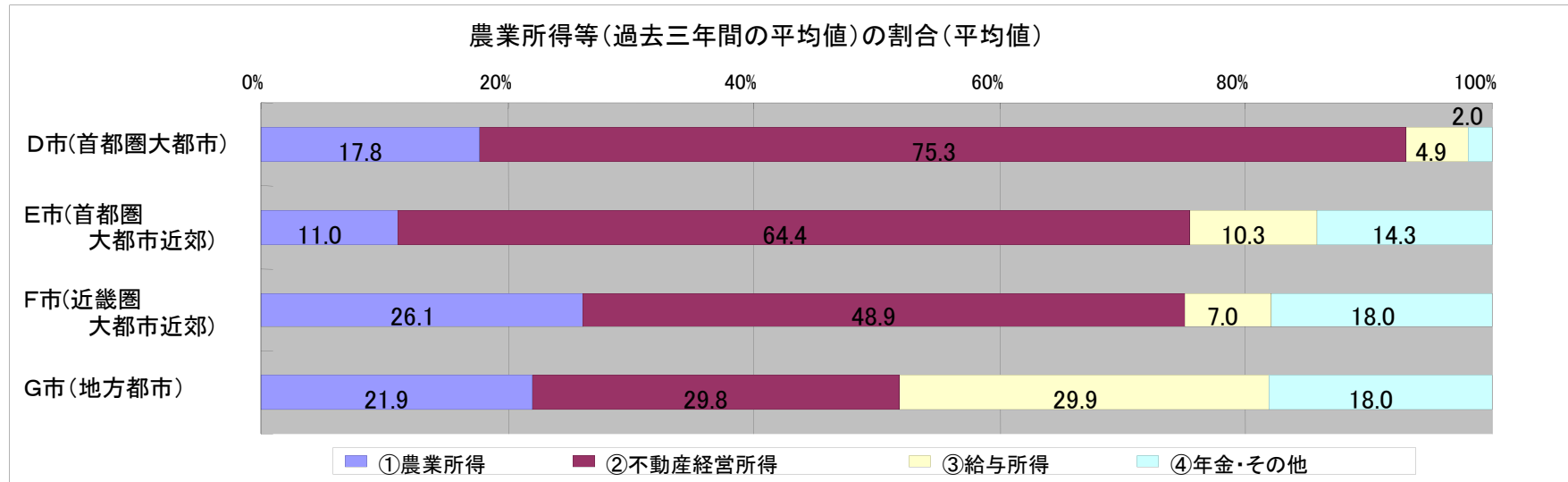
アンケート対象者:市街化区域内に農地を所有する農家で農協の正組合員の者

出典:国土交通省 都市・地域整備局「市街化区域内農地の今後の保全・利用方策に関する調査 報告書(平成22年3月)」



## 21. 都市農業の特徴(平均的な収入の特徴)

- ・農業所得は、各都市とも10～20%程度にとどまり、大都市ほど不動産経営所得のウエイトが高く、不動産経営により生計を維持している現状にあると言える。
- ・農産物売上金額は、各都市とも300万円以下が多数を占め、大都市の方が高い傾向にある。



アンケート対象者:市街化区域内に農地を所有する農家で農協の正組合員の者

## 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

・農家総数が10年間で約3500戸(20%)減少しているのに対して、自給的農家戸数は約450戸(6%)減少にとどまっております。自給的農家の割合が高まっています。

(単位:戸)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
農家総数	17,210	16,910	16,600	16,420	15,460	15,060	14,760	14,390	14,090	13,700
自給的農家	6,800	6,700	6,680	6,670	6,427	6,280	6,200	6,110	6,020	6,347
自給的農家の割合(%)	39.5	39.6	40.2	40.6	41.6	41.7	42.0	42.5	42.7	46.3

(注)自給的農家とは、経営耕地面積が30a未満で、かつ過去1年間の農産物販売金額が50万円未満の農家を言う。

出典:農林水産省「農林業センサス」「農業構造動態調査」

