

# あなたのまちの 緑化を進める制度

## 都市緑地法に基づく制度の手引き

- 緑化施設整備計画認定制度
- 緑化地域制度
- 地区計画等緑化率条例制度
- 市民緑地制度



国土交通省

### あなたのまちの緑化を進める制度

都市緑地法に基づく制度の手引き

緑化施設整備計画認定制度

緑化地域制度

地区計画等緑化率条例制度

市民緑地制度

#### 編集発行

国土交通省 都市・地域整備局 公園緑地課

〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 中央合同庁舎 3 号館

電話 03-5253-8420 FAX 03-5253-1593

URL: <http://www.mlit.go.jp/crd/city/park/index.html>

#### 協力

財団法人 都市緑化技術開発機構

〒105-0001 東京都港区虎ノ門 1-21-8

電話 03-3593-9351 FAX 03-3593-9356

URL: <http://www.greentech.or.jp/>

E-mail: [info@greentech.or.jp](mailto:info@greentech.or.jp)

この手引きは、古紙 100%の再生紙と大豆インクを使用しています。H18.7



国土交通省

国土交通省 都市・地域整備局 公園緑地課





# 緑化で広がる空間の可能性



芝生広場になじむ公園施設の緑化 国営昭和記念公園（東京都）



校舎の屋上緑化による広場づくり 静岡文化芸術大学（静岡県）



ヘチマのスクリーン：夏快適な校舎の壁面緑化 中島根小学校（東京都）



壁面緑化による商業空間の演出 青山ライズスクエア（東京都）



再開発に合わせた四季を感じる緑豊かな空間づくり 品川グランドcommons（東京都）



屋内環境の改善をめざす共同住宅屋上の芝生緑化 ひばりヶ丘南団地（東京都）



患者のための憩いの場を創出 都立広尾病院（東京都）



都心における市民の農業体験の場を創出 なんばパークス（大阪府）



高木の緑陰が市民に快適な屋上広場を提供 けやきひろば（埼玉県）



利用のなかった屋上を緑あふれる憩いの場に 国土交通省（東京都）



緑の草屋根が個性を演出する喫茶店 コーヒー麓（兵庫県）



# 特殊空間の緑化を支える技術



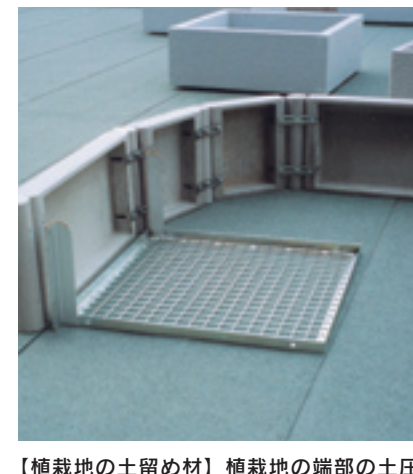
【ユニット型の植栽基盤】屋上緑化の施工性を高めるため各種のユニット型の植栽基盤が開発されています。底面に貯水層を設け、水を効率的に活用しています。



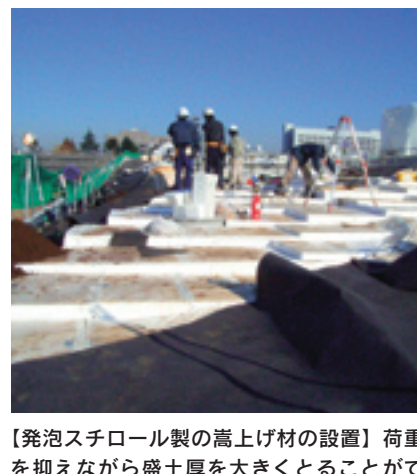
【自動灌水システムのコントローラー】灌水作業を軽減するため自動灌水システムが開発されています。



【地下支柱】屋上では軽い土壌による高木の転倒を防ぐため地下支柱が活用されます。



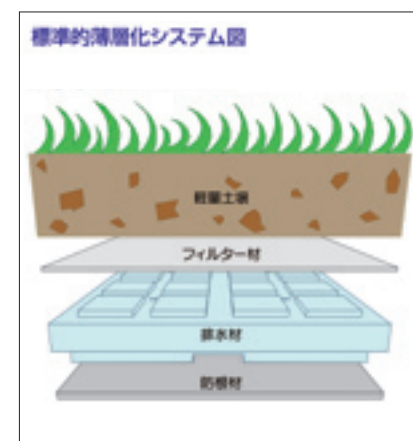
【植栽地の土留め材】植栽地の端部の土圧を支えます。様々な素材による製品が開発されています。



【発泡スチロール製の高上げ材の設置】荷重を抑えながら盛土厚を大きくとることができるため、発泡スチロール製の高上げ材が段差の解消などに活用されます。



【多様な排水材】土壌中の過剰な水分を速やかに排水し、植物の根腐れを防ぐため排水材が用いられます。



【屋上緑化の標準的な断面例】屋上緑化の基本的な断面構成は、軽量土壌、フィルター材、排水材、防根材で構成されます。



【防根材の設置】屋上緑化では植物の根が建物に影響を及ぼさないように防根材を設置します。



## この手引きについて

都市の緑は、地球温暖化の原因となる二酸化炭素を吸収し、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保、都市の防災機能の向上、良好な生活環境の創出などの多様な機能を発揮します。

しかしながら、今日、多くの都市で緑が不足しています。そこで、人々が快適に暮らせる緑豊かな環境づくりのためには、都市公園などの公的空間における緑の確保とあわせ、建築物の敷地内空地や屋上・壁面などの民有地の緑化の取組がきわめて重要です。

このような状況を背景に、都市緑地法（平成16年12月改正）に基づき、建築物の敷地内や屋上・壁面などの緑化に取り組む場合には特例措置によりそれを支援する制度や緑化を義務づける制度などが設けられています。

この手引きは、都市緑地法の中でも緑化に関する制度を取り上げて、地方公共団体・市民・事業者の方々など、皆さんが緑化に取り組まれる際に活用いただけるこれらの制度を紹介するとともに、特例措置の受け方や、義務づけられる緑化への対応の仕方などを解説したものです。

## この手引きで紹介する制度と関連項目

建築物の敷地内空地や屋上・壁面などの民有地の緑化を進める制度

### 都市緑地法

#### 第4条 緑の基本計画

市町村が、緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定める基本計画

#### 緑化重点地区(緑化配慮地区)

重点的に緑化を推進する地区として設定(第4条第2項第三号ホ)

#### 第34条 緑化地域制度

建築物の新築等において緑化の義務づけができる緑化地域を、市町村が都市計画法における地域地区として定めること

#### 第39条 地区計画等緑化率条例制度

市町村が、条例により、地区計画等の区域内における建築物の緑化率の最低限度を定めることができる制度

#### 第55条 市民緑地制度

土地等の所有者と地方公共団体等が契約をして、地域の人々が利用できる緑地や緑化施設を公開する制度

#### 第60条 緑化施設整備計画認定制度

建築物の屋上や敷地の緑化計画について、市町村長の認定を受けることにより、税制面での優遇措置が受けられる制度

※ この手引きで紹介する制度

### 第II章

P.25～

### 第III章

P.41～

### 第IV章

P.47～

### 第I章

P.7～



## 目次

この手引きについて	3
用語の意味と説明	6
<b>I. 緑化施設整備計画認定制度</b>	
1. 制度の意義や目的	8
2. 制度の概要	8
3. 認定を受ける条件	9
3.1 対象となる各条件	9
3.2 緑化施設の整備にあたっての配慮事項	11
4. 緑化面積の算出方法	12
4.1 算出上の留意点	12
4.2 各植物種類や植栽についての緑化面積計算方法	12
5. 認定申請の仕方	14
5.1 認定申請から特例措置まで	14
5.2 認定申請図書	15
6. 認定を受ける利点について	22
6.1 緑化施設と固定資産税	22
6.2 軽減措置の優遇内容	23
6.3 軽減された場合の例	23
<b>II. 緑化地域制度</b>	
1. 制度の意義や目的	26
2. 制度の概要	26
3. 緑化地域制度の対象条件	26
3.1 対象となる地域	26
3.2 対象となる建築物	28
4. 緑化率規制の内容	28
4.1 緑化率規制値	28
4.2 建築確認との関係	28
5. 緑化地域制度の例外と適用除外	29
6. 緑化施設の面積の算出方法	31
6.1 算出上の留意点	31
6.2 各緑化施設区分の面積計算方法	31
6.3 植栽以外の緑化施設の面積計算方法	35
7. 事業者側の利点について	36
8. 緑化施設の管理に関する条例について	37
8.1 趣旨	37
8.2 条例に定める事項	37
9. 緑化に関する違反建築物に対する措置	38
9.1 違反建築物への対応	38
9.2 是正措置の内容	38
9.3 国や地方公共団体の建築物の場合	38
10. 建築物の緑化率の最低限度への適合を証する証明書の交付	38
10.1 適合証明通知書とその目的	38
10.2 適合証明通知書の申請	39
10.3 適合証明通知書の様式等設定について	39

11. 緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定	40
11.1 認定について	40
11.2 認定後の緑化施設工事	40
11.3 認定の申請	40
11.4 認定書の様式	40

## III. 地区計画等緑化率条例制度

1. 制度の意義や目的	42
2. 制度の概要	42
3. 緑化地域との関係	42
4. 条例と緑化率の規制	43
4.1 地区計画等緑化率条例に定める事項	43
4.2 地区計画等緑化率条例の制定にあたっての留意点	44
5. 緑化施設の面積の算出について	44
6. 緑化施設の管理に関する条例について	44
7. 緑化に関する違反建築物に対する措置	44
8. 建築物の緑化率の最低限度への適合を証する証明書の交付	45
9. 緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定	45

## IV. 市民緑地制度

1. 制度の意義や目的	48
2. 制度の概要	48
3. 市民緑地となるための条件	48
3.1 対象となる土地等の条件	49
3.2 契約の申し出と対応	50
4. 市民緑地契約	50
4.1 契約期間	50
4.2 契約内容	50
5. 市民緑地契約の利点	52
6. 市民緑地と緑化施設の関係	52
6.1 緑化施設の市民緑地としての契約・公開	52
6.2 施設整備費用に対する補助	52
7. その他の関連事項	53
7.1 市民緑地制度と契約緑地制度の関係	53
7.2 管理協定との関係	53
7.3 その他の協議・調整	53

## V. 参考資料

1. 法令等	56
--------	----



## 用語の意味と説明

この手引きで使用されている用語の意味は、次の通りです。

	用語	説明
緑化施設関係	緑化	地面や人工的に造った植栽基盤を、樹木や地被植物で覆うこと。
	緑化施設	植栽、花壇、その他の緑化のための施設および敷地内に保全された樹木、ならびにこれらに付随して設けられる園路、土留め、その他の施設。その建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る、建築物の内部空間に設けられたもの、たとえばアトリウムなどは含まない。なお、緑化施設には、森林法第41条第1項の保安施設事業による保安施設および地すべり等防止法第2条第3項の地すべり防止施設を含まない。
	緑化面積	緑化施設整備計画認定制度の場合において、原則として、緑化施設に含まれる全ての樹木や地被植物を同一の水平面に投影した範囲の面積を合計したもので、緑化面積算出方法(P.12)に基づいて算出。
	緑化施設の面積	緑化地域制度・緑化率条例制度の場合において、原則として、緑化施設を同一水平面に投影して得られる範囲の面積を合計したもので、緑化施設の面積算出方法(P.31)に基づいて算出。
	樹木	地上部の一部が木質化している植物
	地被植物	シバ、クローバーなどの草本やササ類、シダ植物、コケなど、地面を低く面的に覆う植物
	花壇	草花を植えるために、土を盛り上げたり仕切を設けたりしたもの。緑化施設の面積算定上は、年間を通じて適宜植え替えなどを行うことにより、概ね6ヶ月以上植物が植栽された状態にあるもの。野菜等の有用植物を植栽したもの、いわゆる菜園等については、その有用植物の収穫が主たる目的ではなくて、都市環境の改善や都市住民のアメニティの向上等に資すると認められるのであれば、この分類に含むものとする事が可能。
	水流、池	緑化施設としては、樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限られる。たとえば、護岸や底面、水面に石や土などの自然素材や植物が用いられているなど、自然空間の中にある沼や池、河川などに類する自然的環境の創出や、動植物の生息・生育空間としての機能が期待できるもの。修景のための浅い水盤や水泳プールのような人工的な水面や流れは含まない。
	園路、土留め、その他の施設	緑化施設としては、園路、土留め、樹木や植栽等と一体となった小規模な広場、緑化施設と一体となった撒水用配管、排水溝、ベンチ等が含まれる。
	棚もの	フジ棚、ブドウ棚、ヘチマ棚など、棚状に植物を仕立てるもので、アーチ状のものを含む。
	植栽基盤	樹木や地被植物の生育基盤で、一定の厚みを持つ土壌等のこと。プランターやコンテナなどの容器に土壌等を入れたものは、安定的に設置するもの(容量が概ね100リットル以上)が対象。
	樹冠	樹木の上部についている枝と葉の集まり
	樹冠投影面積	樹冠の水平投影面積。緑化施設整備計画認定制度では、樹木が生長した時点を想定したもの
地上	地面と一体の人工地盤を含む	
建築物関係	屋上	建築物の屋根の部分で、バルコニーやベランダの床面を含む
	壁面	建築物の外壁面で、バルコニーやベランダの外壁面を含む
	建築物	建築基準法第2条第一号に規定する建築物、および同条第二号に規定する特殊建築物
	敷地	建築基準法施行令第1条第一号に規定する敷地
	敷地面積	建築基準法施行令第2条第1項第一号に規定する敷地面積
地域・地区など	緑の基本計画	市町村が策定する、緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画(都市緑地法第4条)のこと
	景観計画	良好な景観の形成を図るため、その区域や景観の形成に関する基本的な方針、行為の制限に関する事項等を定める計画(景観法第8条)
	緑化重点地区	緑化地域以外の区域であって重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区として定められたもの(都市緑地法第4条)
	緑化地域	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として定められたもの(都市緑地法第34条)
	緑地保全地域	里地・里山など都市近郊の緑地などを、一定の土地利用との調和を図りつつ緑地環境の保全を行う地域として定められたもの(都市緑地法第5条)
	特別緑地保全地区	都市における良好な自然環境を有する緑地として、建築行為などが現状凍結的に制限される地区として定められたもの(都市緑地法第12条)
用途地域	住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を、都市計画法に基づいて定めた地域	





# 第 I 章

## 緑化施設整備計画認定制度

建築物の屋上や空地など敷地内を緑化する計画（緑化施設整備計画）について、市町村長の認定を受けることにより、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る制度です。

（都市緑地法第 60 条に基づく制度）



### 都市緑地法

第 4 条 緑の基本計画

緑化重点地区（緑化配慮地区）

第 34 条 緑化地域制度

第 II 章

第 39 条 地区計画等緑化率条例制度

第 III 章

第 55 条 市民緑地制度

第 IV 章

第 60 条 緑化施設整備計画認定制度

第 I 章

建築物の屋上や敷地の緑化計画について、市町村長の認定を受けることにより、税制面での優遇措置が受けられる制度

当該税制は、平成23年6月30日をもって廃止となりました。



## ●なぜ、民有地や建築物の緑化を進める制度ができたのでしょうか

### 1. 制度の意義や目的

都市における緑の減少や不足に対しては、都市公園整備などによる緑化はもちろん必要ですが、市街化の進んだ都市の中心部などでは、新たに緑化可能な公的空間を取得することは容易ではありません。そこで、公的空間の緑化のほかに民有地や建築物の緑化を推進する必要があります。

この制度は、このような状況を背景として、事業者が緑豊かな開発を行う場合に、緑化による資金面での負担を税制面から支援しようとするものです。  
(都市緑地法運用指針 11 (1))

## ●緑化施設整備計画認定制度とは、どういう制度でしょうか

### 2. 制度の概要

一定条件を満たす建築物の屋上、空地など敷地内を緑化する計画（緑化施設整備計画）を、事業者が作成します。

この計画を市町村に提出し、それに対する市町村長の認定を受けることにより、この緑化施設に対して課税される固定資産税について、一定期間内は優遇措置を受けることが可能となります。



当該税制は、平成23年6月30日をもって廃止となりました。

## ●認定を受けるのに必要な条件には、どういうものがありますか

### 3. 認定を受ける条件

認定を受けるための条件をまとめると、以下の通りです。

条件項目	条件内容			
1 地区・地域	緑化重点地区			緑化地域
	地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域を除く	地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域		
2 建築物	新築・既存いずれの場合も対象			
	—	建築物が緑化率規制対象	建築物が緑化率規制対象外	建築物が緑化率規制対象 建築物が緑化率規制対象外
3 敷地面積	1,000m <sup>2</sup> 以上*	300m <sup>2</sup> 以上		
4 緑化施設	新規整備・再整備(改修、増設など)いずれの場合も対象			
5 緑化面積	緑化率 20%以上(既存の緑の保全を含む)			

\*平成 19 年度より 500m<sup>2</sup> 以上

## ●それぞれの条件の内容は、どういうものですか

### 3.1 対象となる各条件

#### 1) 地区・地域

対象となるのは、次の①、②のいずれかの地区・地域です。

(都市緑地法 60 条 1 項)

- ① 重点的に緑化の推進を図るべき地区（都市緑地法における「緑化重点地区」）
- ② 「緑化地域」

地区・地域については、建築物のある市町村の緑化担当部局で確認して下さい。

いずれの地区・地域でも対象となりますが、建築物の敷地面積条件や優遇措置の内容が異なる場合があります。特に、「緑化重点地区」の場合は、「地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域」であるかどうか、合わせて確認して下さい。その場合は、対象となる建築物の敷地面積の下限が異なります。  
(都市緑地法施行規則 20 条、同法運用指針 11(2) ③ア、11(5)、地方税法 15 条 12 項)

#### 2) 建築物

建築物は、新築でも既存のものでも、対象となります。

(都市緑地法運用指針 11(2) ②イ)

建築物が、緑化率規制対象建築物に該当するかどうかを、建築物のある市町村の緑化担当部局で確認して下さい。優遇措置の程度が異なります。  
(都市緑地法運用指針 11(5)、地方税法 15 条 12 項)

当該税制は、平成23年6月30日をもって廃止となりました。



## 3) 敷地面積

対象となる敷地面積は、次の通りです。

(都市緑地法 61 条 1 項一号、同法施行規則 20 条)

- ① 「緑化重点地区」で、しかも「地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域」ではない場合  
：1,000m<sup>2</sup> 以上
- ② その他の場合：300m<sup>2</sup> 以上

## 4) 緑化施設

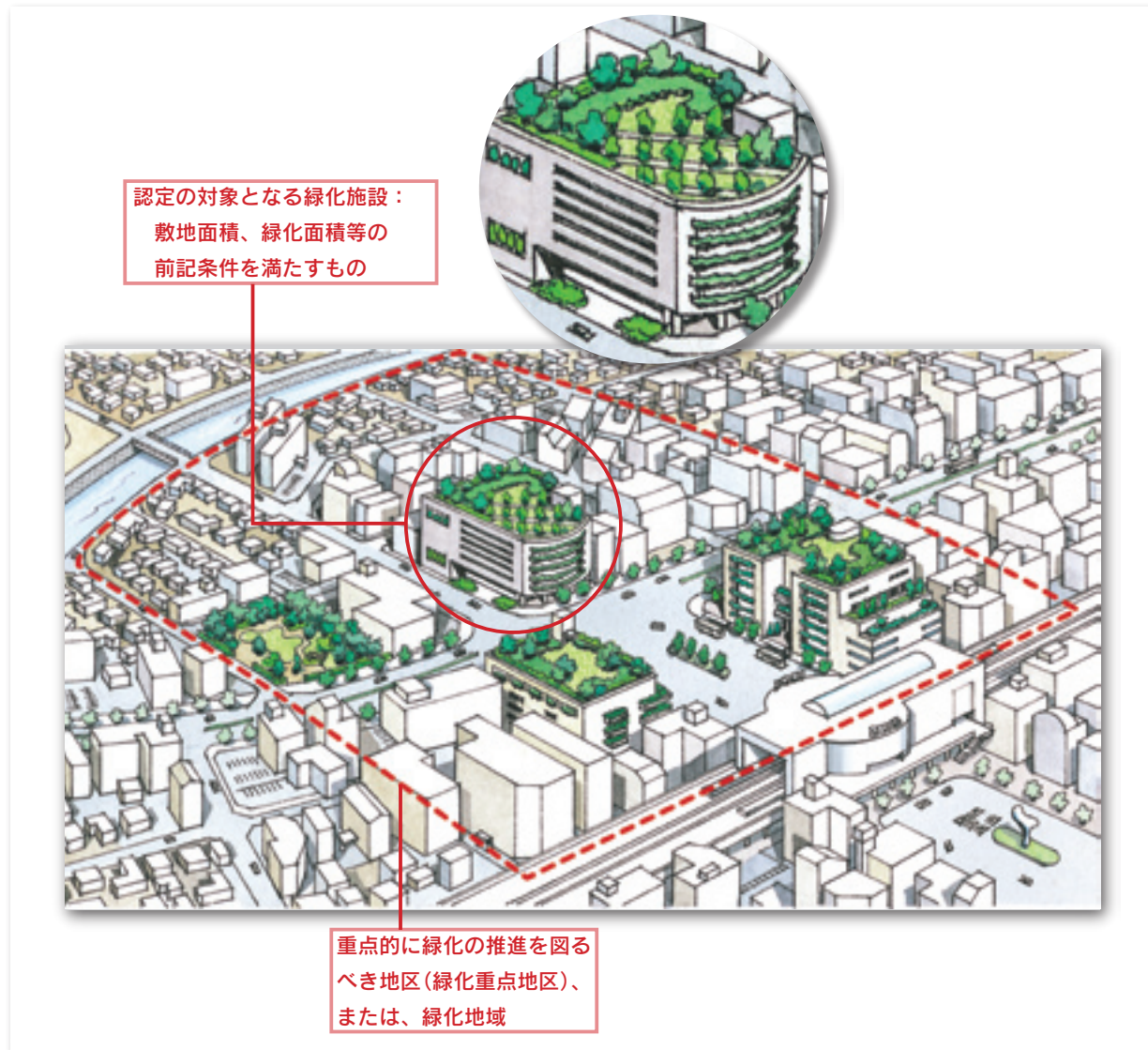
緑化施設は、新規整備でも再整備でも、対象となります。

(都市緑地法運用指針 11 (2) ②イ)

## 5) 緑化面積

敷地面積の20%以上の場合が対象です。既存の緑を保全する場合も、緑化面積に含まれます。

(都市緑地法 61 条 1 項二号、同法施行規則 22 条、同法運用指針 11 (2) ③ウ)



## ● 緑化施設の整備内容には、どのようなことが望まれていますか

## 3.2 緑化施設の整備にあたっての配慮事項

緑化施設整備計画は、都市の自然環境の改善や向上に役立つように、以下のような点に配慮した内容であることが望まれます。

## 緑化施設整備計画(緑化施設の整備)の配慮事項

## 【都市計画や関連計画との整合】

- ① 当該建築物が位置する「緑化重点地区」や「緑化地域」における、緑化の基本方針や緑化計画に即した計画としてください。

## 【環境問題への対応】

- ② 樹木を中心に緑量豊かな植栽を行うなど、ヒートアイランド現象の緩和や大気浄化など、環境の改善に効果の高い内容としてください。
- ③ 雨水や中水を灌水に利用したり、リサイクル資材を使用するなど、循環型社会・省資源社会の形成に貢献する計画としてください。

## 【景観形成】

- ④ 生垣や壁面緑化をとり入れたり、四季の変化が美しい樹種を用いるなど、植物による美しい地域景観を形成してください。
- ⑤ 地域のシンボルとなる植物や固有の植物があれば可能な範囲で使用して、地域の特徴あふれる植栽景観を作り出してください。

## 【周辺や地域社会への配慮】

- ⑥ 地域の方々とのコミュニケーションやレクリエーションの場となるように、なるべく公開が可能な緑化施設としてください。
- ⑦ 近隣に対する日照の障害など周囲に悪影響を及ぼさない計画としてください。特に、屋上緑化・壁面緑化は、植物体や設備類の転落などが起こらないように注意してください。

## 【敷地と地域の自然への配慮】

- ⑧ 地域の公園、緑地、河川、水路などの自然的環境と連携して、野生生物の移動や採餌、営巣の場となるような、多様な自然環境を提供することができる、生態系に配慮した計画としてください。
- ⑨ 敷地に既存の植栽を事前に調査確認し、それがふさわしいものについては保全したり、維持できるように新規植栽を計画しましょう。

## 【維持管理対策】

- ⑩ 植物は生きています。適切な維持管理が、無理なく長期にわたり可能なように、植物の種類を選び、その植栽方法を選択してください。

## 【防災性の向上】

- ⑪ 生垣に延焼防止効果の高い常緑広葉樹を植栽したり、雨水の貯留タンクを備えるなど、都市防災に効果の高い計画としてください。
- ⑫ 災害時に避難可能なように、防災性の観点からも、なるべく公開が可能な緑化施設としてください。



## ●緑化面積は、どのように計算するのですか

### 4. 緑化面積の算出方法

#### 4.1 算出上の留意点

緑化施設整備計画認定制度における緑化面積算出上の留意点は、以下の通りです。

##### ①植物のみを対象に計算

緑化施設整備計画認定制度においては、緑化面積の計算は、緑化施設のうち、植物のみが対象となり、緑化施設全体ではありません。  
(都市緑地法施行規則 21 条、同法運用指針 11 (2) ③ア)

##### ②緑化面積は水平投影面積

緑化面積は、樹木の樹冠や地被植物の地上部の水平投影面積とすることとされています。具体的に植物の種類や植栽の仕方に合わせた緑化面積計算方法を、次項「4.2 各植物種類や植栽についての緑化面積計算方法」で紹介していますので参照して下さい。各植物・植栽の緑化面積の合計が、その敷地における緑化面積です。  
(都市緑地法施行規則 23 条、同法運用指針 11 (2) ③ア)

##### ③既存の植物・植栽を含む

新たに整備するものばかりでなく、敷地内で保全される既存の植物・植栽も緑化面積計算の対象とすることができます。  
(都市緑地法運用指針 11 (2) ③ウ)

##### ④工場立地法の義務づけ緑化面積を除く

工場立地法により最低限整備することが義務づけられている緑地の面積(通常は敷地の 20%)は除きます。  
(都市緑地法施行規則 23 条、同法運用指針 11 (2) ③イ)

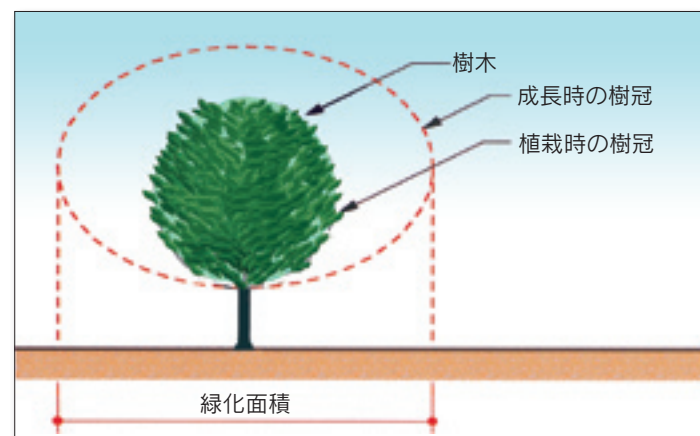
##### ⑤緑化地域制度における面積計算と異なる

緑化施設整備計画認定制度における緑化面積の計算方法は、次章の緑化地域制度における緑化施設の面積算出とは異なる点がありますので、十分に注意して下さい。

#### 4.2 各植物種類や植栽についての緑化面積計算方法

##### 1) 樹木

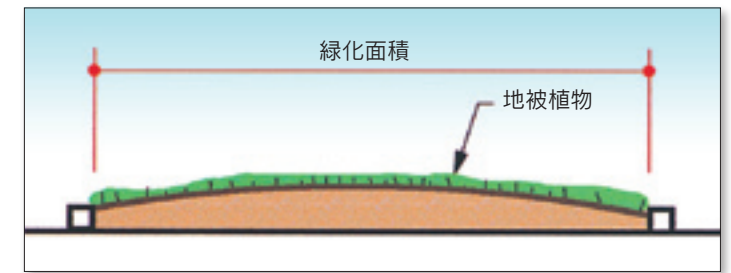
樹木は、樹冠(成長時)の水平投影面積とします。すなわち、植栽時の樹冠の広がりではなく、樹木が成長した時に想定される樹冠の広がりです。ただし、樹冠同士の重なりや地被植物等と重なる部分については、重複を省いて面積を合計します。



##### 2) 地被植物

地被植物は、その植物が成長時に覆うものと計画した範囲の水平投影面積とします。

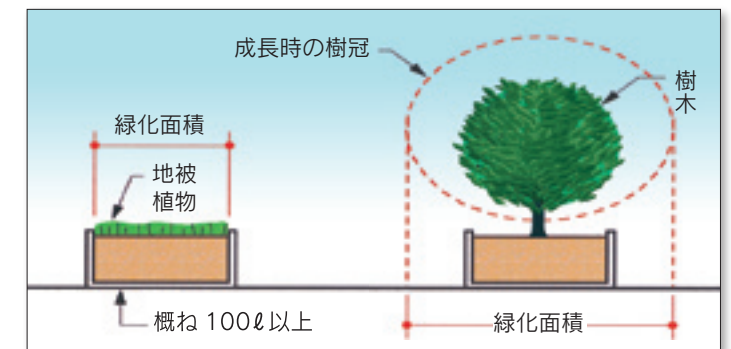
ただし、他の植物と重なる部分については、重複を省いて面積を合計します。



##### 3) プランタ・コンテナ等

プランタやコンテナ等の容器を利用した植栽は、その容量が概ね 100 リットル以上の場合について、緑化面積を上記の方法に準じて算定します。

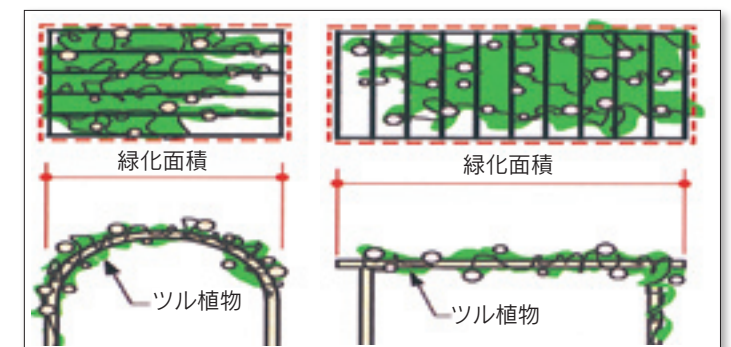
プランタやコンテナを壁面緑化に使用した場合は、下記の壁面緑化における面積算定方法を適用します。



##### 4) 棚ものについて

植物が成長時に覆うものと計画した範囲の水平投影面積とします。

ただし、他の植物と重なる部分については、重複を省いて面積を合計します。

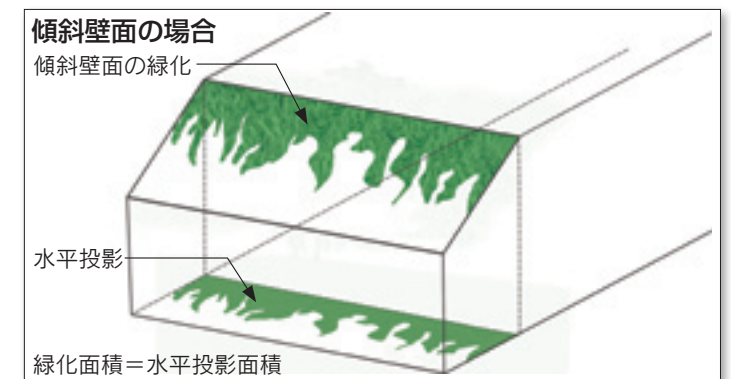
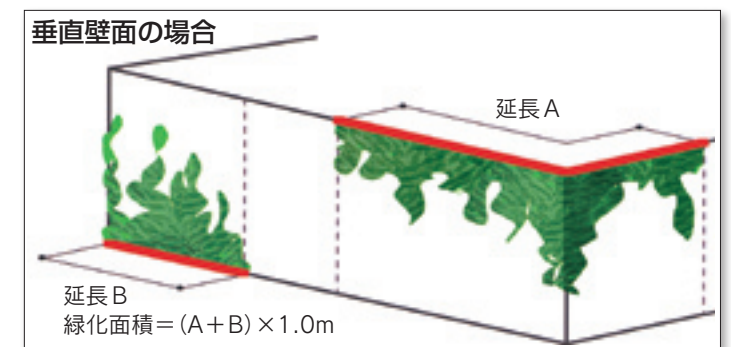


##### 5) 壁面緑化について

壁面緑化については、「緑化施設が整備された外壁直立部分の水平投影の長さの合計(m)」× 1.0m を、緑化面積とします。

ただし、同一壁面の複数箇所を緑化した場合などで、水平投影をした場合に重なる部分については、重複して計算できません。

傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とします。



## ● 認定を受けるまでの流れはどのようなものですか

### 5. 認定申請の仕方

緑化施設整備計画の認定申請の手続きから特例措置を受けるまでの流れは、おおよそ次の通りです。

#### 5.1 認定申請から特例措置まで

##### 1) 市町村へ問い合わせ・相談

緑化施設整備計画の認定を申請する場合、あるいは検討する場合は、計画内容や申請書類の作成、具体的な手続きの仕方についてなど、計画地のある市町村へ問い合わせ、もしくは相談してください。窓口は、市町村の緑化担当部局です。それぞれの市町村で部局の名称は異なりますので、詳しくはお問い合わせ下さい。

##### 2) 書類の準備

申請に必要な書類や図面は、以下の通りです。なお、提出書類の内容、標準的な形式と見本については、「5.2 認定申請図書 (P.15 ~ 21)」をご覧ください。  
(都市緑地法 60 条、同法施行規則 18 条、19 条、同法運用指針 11 (2) ②ア)

- ① 緑化施設整備計画認定申請書
- ② 付近見取図
- ③ 緑化施設計画平面図
- ④ 緑化施設計画立面図・断面図
- ⑤ 緑化面積求積図
- ⑥ 面積算出表

##### 3) 市町村へ提出

整えた図面や書類を、計画地のある市町村へ提出します。

##### 4) 認定・施工・確認

認定を受けることができたなら、計画に従って施工をします。竣工後の確認の受け方は市町村により異なりますので、お問い合わせ下さい。

##### 5) 固定資産税の減免

固定資産税が、規定に従って減免されます。税務申告時の手続きについては、市町村にお問い合わせ下さい。  
(都市緑地法運用指針 11 (5)、地方税法 15 条 12 項)

当該税制は、平成23年6月30日をもって廃止となりました。

## ● 認定を受けるのに必要な書類は何ですか

### 5.2 認定申請図書

認定を受けるための申請書類は、次の通りです。

(都市緑地法 60 条、同法施行規則 18 条、19 条、同法運用指針 11 (2) ②ア)

- ① 緑化施設整備計画認定申請書  
届出の中心となる書類で、名称・所在地・緑化面積・資金計画等を記したもの。
- ② 付近見取図  
建築物の位置を付近の状況とともに示した地図。
- ③ 緑化施設計画平面図  
緑化施設の全体像を示すもので、樹木や植栽地などの位置や数量を表す計画図。
- ④ 緑化施設計画立面図・断面図  
緑化施設や緑化施設と建築物を、側面から示したり、断面で説明した計画図。  
必要に応じて作成します。
- ⑤ 緑化面積求積図  
緑化面積の算出根拠を示す図面。③をもとに、緑化面積の対象となる樹木等の範囲を明示して、面積計算の根拠となる寸法や計算結果を図に記入します。
- ⑥ 面積算出表  
⑤で算出した緑化面積の一覧表。⑤に記入するか、別紙で添付してください。

申請に必要な提出書類の標準的な形式と見本を、以下に示します。



1) 緑化施設整備計画認定申請書見本

### 緑化施設整備計画認定申請書

〇〇市長  
〇〇〇〇殿

平成〇〇年〇〇月〇〇日

所在地 〇〇県〇〇市〇〇  
 名称<sup>注1,注2</sup> 〇〇〇産業  
 代表取締役 〇〇〇〇 印

都市緑地法第60条の規定に基づき、緑化施設整備計画について認定を申請します。  
 この申請書及び添付書類に記載の事項は、事実と相違ありません。

#### 緑化施設整備計画

1 緑化施設を整備する建築物の敷地の位置及び面積

建築物の名称	建物名称等 (例: 〇〇ビルディング)
地名地番	(例: 〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇)
敷地面積	(例: 〇〇〇m <sup>2</sup> )

2 整備する緑化施設の概要、規模及び配置

整備する緑化施設の概要及び規模	(例: 高木 〇本、低木 〇m <sup>2</sup> 、地被植物 〇m <sup>2</sup> 、園路 〇m、木製デッキ 〇m <sup>2</sup> 、ベンチ 〇基、散水設備一式)
配置	緑化施設計画平面図のとおり

3 既存の緑化施設の概要、規模及び位置

既存の緑化施設の概要及び規模	(例: 高木 〇本、低木 〇m <sup>2</sup> 、地被植物 〇m <sup>2</sup> 、園路 〇m)
位置	緑化施設計画平面図のとおり

4 緑化施設の面積及び敷地面積に対する緑化施設の面積の割合

面積	〇〇〇.〇m <sup>2</sup> (緑化面積を記入)
敷地面積に対する緑化施設の面積の割合	〇〇.〇% (緑化面積÷敷地面積)

5 緑化施設の整備の実施期間

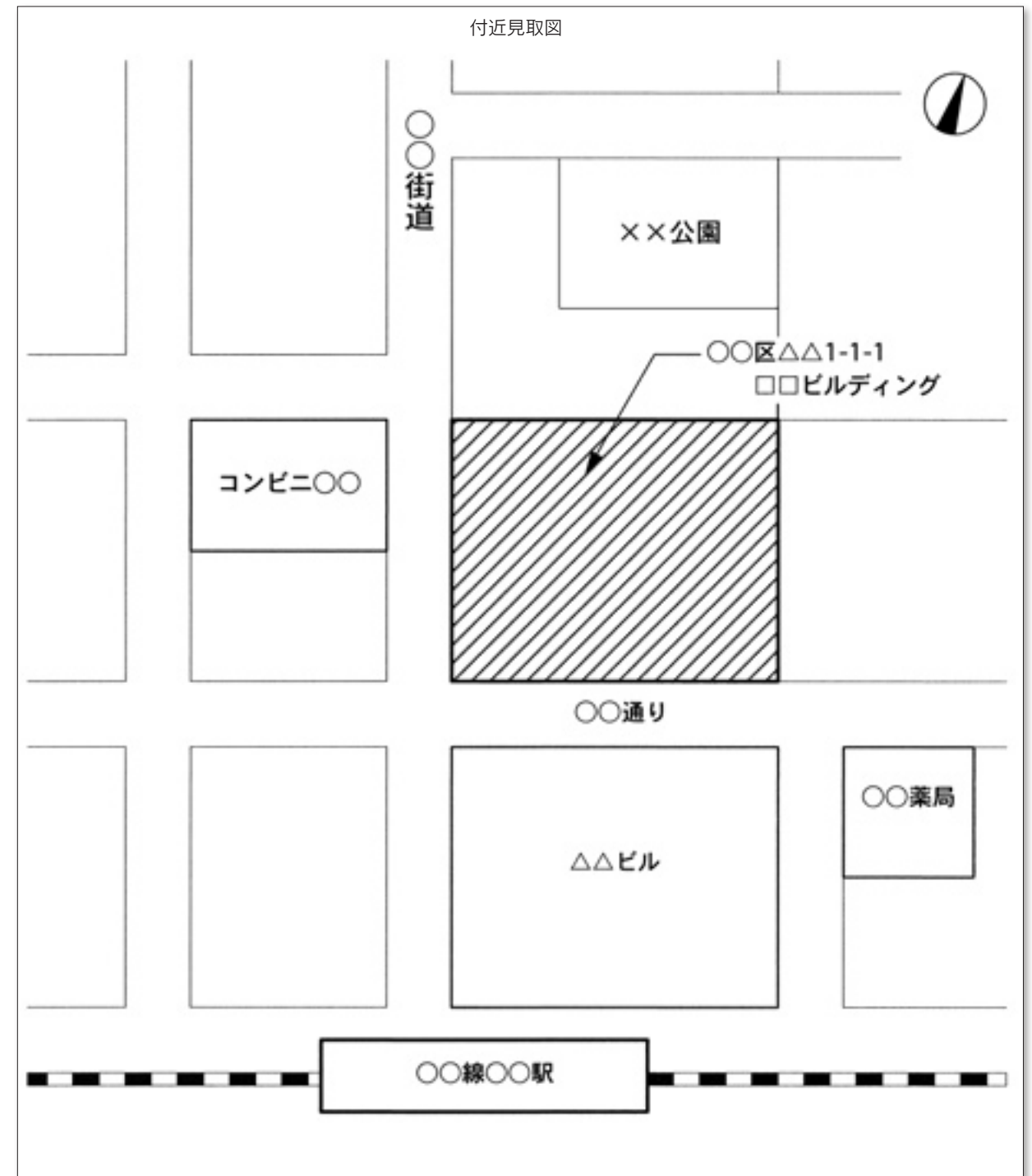
整備の着手の予定年月日	平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日
整備の完了の予定年月日	平成 〇〇年 〇〇月 〇〇日

6 緑化施設の整備の資金計画

区分	内 訳	金 額 (百万円)
支 出	整備費	〇 〇 〇
	事務費	〇 〇 〇
	借入金利息	〇 〇 〇
	計	〇 〇 〇
収 入	自己資金	〇 〇 〇
	借入金(借入先: 〇 〇)	〇 〇 〇
	〇 〇 〇	〇 〇 〇
	計	〇 〇 〇

(\*1) 申請者が法人である場合には、代表者の氏名も併せて記載すること。  
 (\*2) 氏名の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

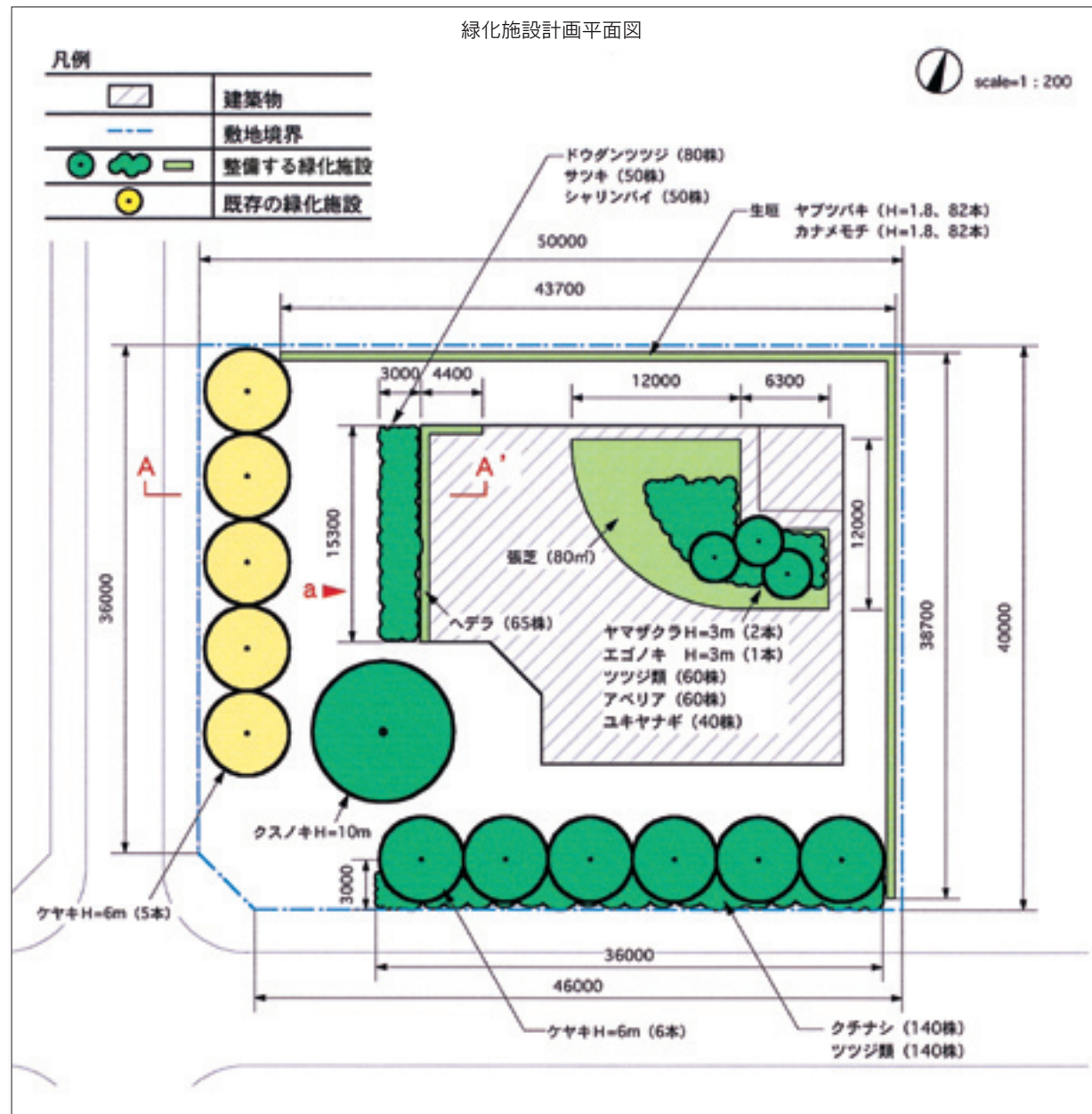
2) 付近見取図見本



付近見取図には、下記内容を表示してください。

- 方位
- 敷地の範囲……………敷地の範囲を、ハッチ(斜線)で示してください。
- 敷地の地名・地番…見本にならって、記入してください。
- 周辺の道路名……………見本にならって、記入してください。
- 周辺の目標……………最寄りの駅や目印となる建築物などを、見本にならって記入してください。

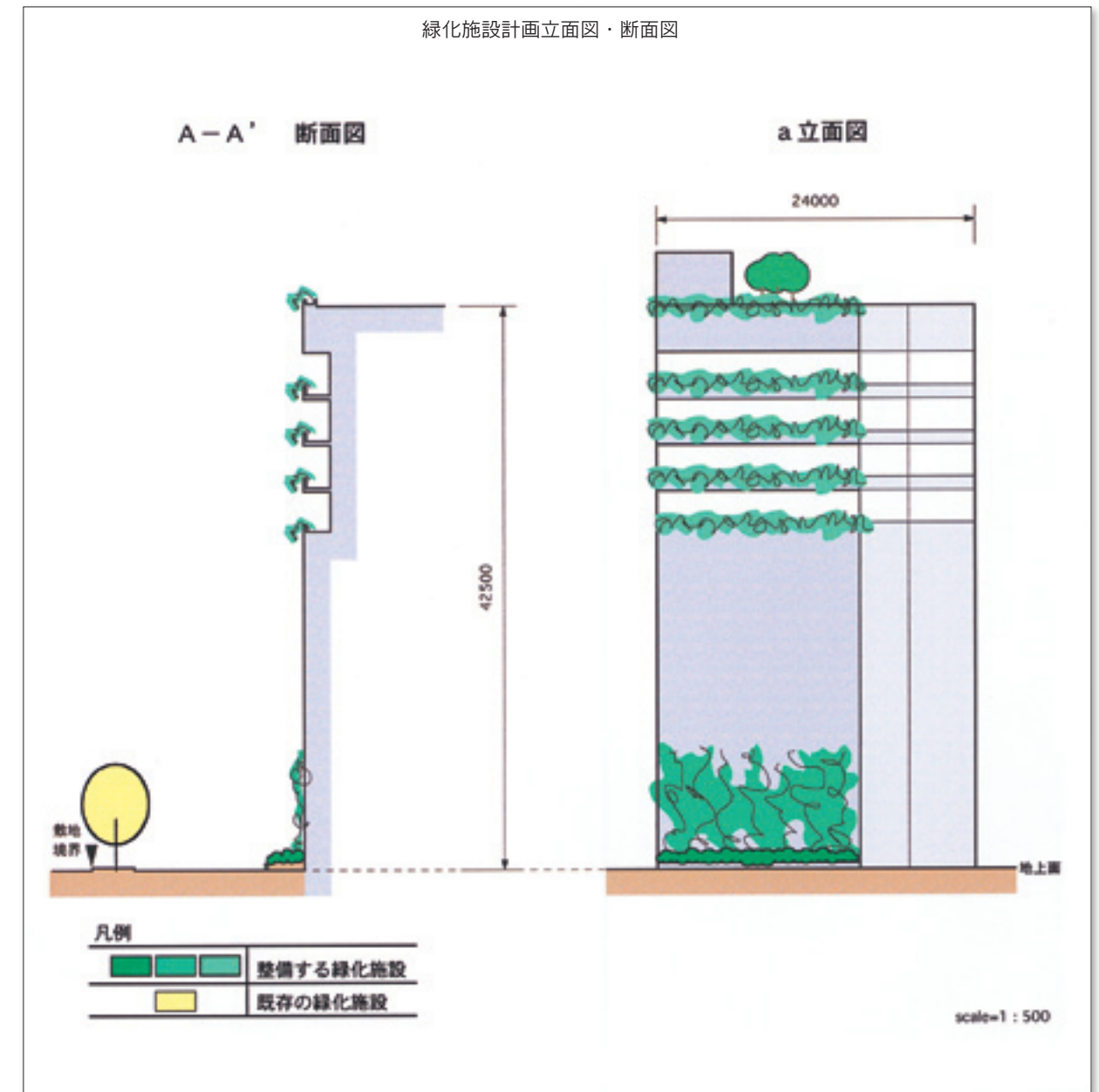
## 3) 緑化施設計画平面図見本



緑化施設計画平面図には、下記内容を表示してください。

- 図面の縮尺……………縮尺は、1:200～1:300を標準とします。
- 方位
- 敷地の境界線……………太線や一点鎖線等で、わかりやすく示してください。
- 建築物の配置……………建築物の範囲をわかりやすく表示してください。
- 整備する緑化施設…新たに整備する樹木と地被植物、およびその他の施設の配置や形状などを、彩色するなどしてわかりやすく示してください。なお、樹木と地被植物は、成長時の大きさとしてください。
- 既存の緑化施設……………新たに整備する緑化施設と区別がつくように、彩色するなどわかりやすく表示してください。区別が付きにくい場合は、「既存の緑化施設平面図」として別図を作成してください。
- 寸法・数量の表示…見本にならって、主なものを表示してください。
- 立・断面図の位置…立・断面図を作成する場合には、見本(図の中のA、aなど)にならって、その位置を表示してください。

## 4) 緑化施設計画立面図・断面図見本

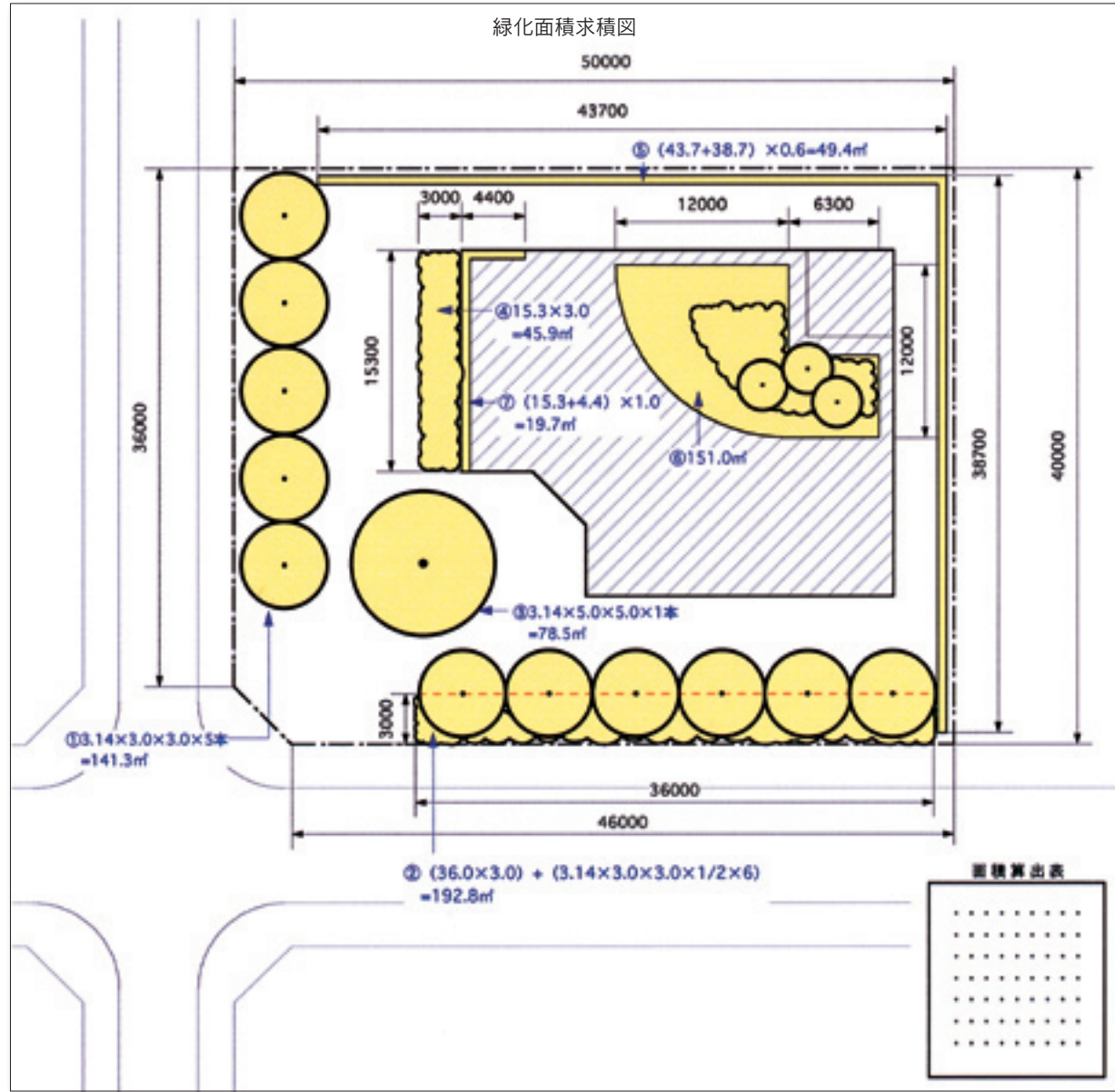


緑化施設計画立面図・断面図には下記内容を表示し、緑化施設計画平面図とあわせて、緑化施設の概要が立体的にわかるようにしてください。

- 図面の縮尺……………緑化施設の表示に適切な縮尺を使用してください。
- 整備する緑化施設…新たに整備する樹木と地被植物、およびその他の施設の配置や形状などを、わかりやすく図示してください。
- 既存の緑化施設……………新たに整備する緑化施設と区別がつくように、わかりやすく図示してください。
- 寸法の表示……………見本にならって、主なものを表示してください。



5) 緑化面積求積図見本



緑化面積求積図は、緑化施設平面図を下図として使用し、下記内容を表示してください。

- 図面の縮尺…………… 縮尺は、1:200～1:300を標準とします。
- 敷地の境界線…………… 太線や一点鎖線等で、わかりやすく示してください。
- 緑化面積対象範囲… 緑化面積算定の対象となる樹木等の植物の範囲を、わかりやすく示してください。  
なお、既存の緑化施設と新たに整備する緑化施設を、区別する必要はありません。
- 寸法・面積の表示… 見本にならって、算出のもととなっている寸法と面積を記入してください。計算式については、整備計画の認定上重要ですので、可能な限り記入してください。
- 面積算出表…………… 面積算出表(次項参照)を記入するか、または別紙で添付してください。
- 工場立地法による緑地の範囲… 工場立地法に基づいて整備した緑地がある場合は、そのうちの最低限整備することが義務づけられている緑地の範囲(通常は敷地の20%に相当する部分)を、わかりやすく表示してください。

6) 面積算出表見本

面積算出表			
<b>■地上の緑化面積</b>			
記号	計算式	面積 (m <sup>2</sup> )	備考
①	$3.14 \times 3.0 \times 3.0 \times 5 \text{本}$	141.3	既存施設
②	$(36.0 \times 3.0) + (3.14 \times 3 \times 3 \times 1/2 \times 6 \text{本})$	192.8	
③	$3.14 \times 5.0 \times 5.0 \times 1 \text{本}$	78.5	
④	$15.3 \times 3.0$	45.9	
⑤	$(43.7 + 38.7) \times 0.6$	49.4	
	計	507.9	
<b>■屋上の緑化面積</b>			
記号	計算式	面積 (m <sup>2</sup> )	備考
⑥		151.0	CADによる
	計	151.0	
<b>■壁面の緑化面積</b>			
記号	計算式	面積 (m <sup>2</sup> )	備考
⑦	$(15.3 + 4.4) \times 1.0$	19.7	
	計	19.7	
<b>■緑化面積</b>		合計 (m <sup>2</sup> )	678.6

面積算出表は見本のように、まず地上、屋上、壁面ごとに面積を集計し、さらにその合計を記入してください。



## 第Ⅱ章 緑化地域制度

緑が不足している市街地などにおいて、市町村が緑化地域を定めることにより、一定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。 (都市緑地法第 34 条に基づく制度)



### 都市緑地法

第 4 条 緑の基本計画

緑化重点地区(緑化配慮地区)

第 34 条 緑化地域制度

建築物の新築等に際して緑化の義務づけができる緑化地域を、市町村が都市計画法における地域地区として定めること

第 39 条 地区計画等緑化率条例制度

第 55 条 市民緑地制度

第 60 条 緑化施設整備計画認定制度

第Ⅱ章

第Ⅲ章

第Ⅳ章

第Ⅰ章



## ●なぜ、敷地の緑化を義務づけるのでしょうか

### 1. 制度の意義や目的

市街化が進展し、稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要であると考えられます。

緑化地域制度は、こうした観点から、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している市街地などにおいて緑化地域を定め、この地域内での一定規模以上の建築物の新築や増築に対しては敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づけることにより、地域の緑化を推進しようというものです。

(都市緑地法 34 条 1 項、2 項、同法運用指針 7 (1))

## ●緑化地域制度とは、どういう制度でしょうか

### 2. 制度の概要

市町村が、一定条件を満たす地域を、都市計画において緑化地域と定めます。緑化地域内における敷地が一定規模以上の建築物の新築や増築については、その敷地面積の一定割合以上の緑化(緑化率規制)が義務づけられます。

## ●制度の対象となるのは、どのような場合でしょうか

### 3. 緑化地域制度の対象条件

緑化地域制度の対象となり緑化率が規制されるのは、次の地域と建築物の条件に該当する場合です。

#### 3.1 対象となる地域

##### 1) 地域としての条件

対象となるのは、次の各条件を満たす地域です。

(都市緑地法 34 条 1 項)

- ・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地域で、
- ・「緑化地域」(都市計画法における地域地区)として市町村が計画決定した地域。

#### 2) 緑化地域の決定について

緑化地域の決定における考え方や配慮事項は、以下の通りです。

(都市緑地法運用方針 7 (2))

##### ①用途地域内指定の意味

用途地域内において指定することとしているのは、緑化を義務づける必要のある地域は、一般的に都市的な利用を前提とする用途地域が指定される地域であり、また、用途地域では、適正な都市環境を保持するため建築物の用途、容積率、建ぺい率等の総合的な土地利用規制が行われており、新たに緑化率規制を行うことになじむと考えられることによるものです。

##### ②良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足しているかどうかの判断

良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足している区域がどのようなものを指すかについては、各市町村が、緑の基本計画等を踏まえつつ、それぞれの状況に応じて判断するものですが、たとえば中心市街地等の稠密な土地利用がなされている地域、臨海部の業務系土地利用が集積している地域で大規模な土地利用転換が進展している、ないしは今後想定される地域等であって、現に存在する緑地が不足している一方で、新たな公園の整備等が困難な地域等が想定されます。

##### ③緑化地域指定に関するその他の配慮事項

緑化地域の指定にあたっては、その地域内の緑地や土地利用の状況のほか、都市のヒートアイランド現象の状況等の都市の環境や景観等の観点も考慮するとともに、その運用にあたっては、既存の樹林地等の緑地保全施策や公共施設の緑化等の緑化推進施策との連携を図ることが望ましいと考えられます。たとえば、その市町村の都市における緑地の状況を把握し、地域の市街地像等を勘案しつつ、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の回復、生活空間のアメニティや景観の向上など、その地域における都市環境の課題を解決するために、都市計画に緑化地域を定めることにより緑の創出を図ることが必要な区域を抽出することが考えられます。

##### ④他の行政庁、関係者との協議等について

緑化地域を臨港地区内に定める場合には、あらかじめ、港湾管理者と協議することが望まれます。防衛施設(防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する防衛施設をいう)を含む地域に緑化地域を定める場合には、あらかじめ、防衛施設の管理者に対し通知することが望まれます。

緑化地域における緑化率の規制は建築基準関係規定となることから、緑化地域およびその緑化地域における建築物の緑化率の最低限度を都市計画に定める場合(これらを改廃する場合を含む)には、その市町村の緑化推進担当部局または都市計画担当部局は、建築確認・検査の実施に支障をきたすことがないように、その地域を所管する特定行政庁にあらかじめ十分な時間的余裕を持って協議することが望まれます。

### 3.2 対象となる建築物

#### 建築物としての条件

対象となるのは、次の条件の建築物です。 (都市緑地法 35 条 1 項、同法施行令 9 条、10 条)

- ・敷地面積が、原則として 1,000㎡以上の建築物の新築または増築の場合です。
- ・ただし、増築の場合は、床面積が従前に比べて 2 割以上増加する場合があります。

#### ①敷地面積条件の引き下げについて

敷地面積については、個々の地域において建築物敷地に必要な緑化の程度や敷地の規模等の状況が異なることから、各自治体が条例を定めて、対象となる敷地面積の下限を 1,000㎡未満～300㎡以上に引き下げることが可能です。 (都市緑地法施行令 9 条、同法運用指針 7 (4) ①)

## ●義務づけられる緑化率規制は、どのような内容ですか

### 4. 緑化率規制の内容

#### 4.1 緑化率規制値

##### 【義務づけられる緑化率】

義務づけられる緑化率は、次の通りです。 (都市緑地法 34 条 3 項、35 条 2 項、同法施行令 11 条)

- ・原則として、都市計画に定める緑化率の最低限度以上です。
- ・都市計画に定める緑化率の最低限度は、「敷地面積の 25%」、または「(100-建ぺい率-10)%」のいずれか小さい方の数値が上限とされています。

#### ①規制値の意味合い

この制度は、緑化施設の設置を義務づけるという全く新しい制度であることから、過度な規制とならないように、敷地に求められる緑化率の最低限度についての上限値を原則的に定めるものです。 (都市緑地法運用指針 7 (4) ①)

#### ②緑化率引き上げ等自治体独自の対応

各自治体が別途条例を定め、緑化地域が指定されている地区において、都市計画に定められる最低限度以上の緑化をする努力を促したり、届出勧告による要請規定を設けることは差し支えないとされています。 (都市緑地法運用指針 7 (4) ①)

#### 4.2 建築確認との関係

この緑化率規制は建築基準関係規定とみなされます。したがって、建築確認の要件となります。 (都市緑地法 41 条)

## ●制度の例外や適用除外はありますか

### 5. 緑化地域制度の例外と適用除外

#### 1) 建築物の緑化率の最低限度の例外について

##### ①壁面位置制限や総合設計制度による空地について

特定街区等に関する都市計画に定められた壁面位置の制限や総合設計制度等により、都市計画に定められた建ぺい率の制限により確保すべき空地以上の空地が確保される場合において、建ぺい率のみを基準として緑化施設の設置を求めると、敷地内の空地の規模に比較して著しく規模の小さな緑化施設となる可能性があります。したがって、これらの制度に基づいた場合の建築物建設が可能な面積を考慮して、市町村長が建築物の緑化率の最低限度を、別途定めることができます。 (都市緑地法 35 条 2 項、9 項)

##### ②建ぺい率制限が緩和される建築物について

建築基準法第 53 条第 3 項または第 4 項の規定により特定の建築物に適用される建ぺい率制限が、用途地域に関する都市計画に定められた建ぺい率より緩和される場合においては、その都市計画に定められた建ぺい率のみを基準として緑化施設の設置を求めると、敷地内の空地の規模に比較して著しく規模の大きな緑化施設となる可能性があります。したがって、これらの制度に基づいた場合の建築物建設が可能な面積を考慮して、緑化率規制を別途定めることができます。 (都市緑地法 35 条 6 項)

#### 2) 市町村長の許可による緑化率規制の適用除外について

##### ①道路事業により整備される建築物等

道路事業により整備される建築物または道路内に占用される建築物であって、その用途または敷地の状況によってやむを得ないもの(例えば、自由通路や道路の地下に設けられる駐車場など)については、都市緑地法第 35 条第 3 項第 2 号または第 3 号の要件に該当するものとして認め、許可することが望ましいとされています。 (都市緑地法運用指針 7 (5) ①ア)

##### ②工場

工場は、一般にパイプラックや煙突等の施設を、敷地内の空地に設ける必要があります。そのため、工場が緑化地域において定められた緑化率を達成できない場合でも、敷地内の施設の状況等から判断して適切な緑化施設が確保される場合には、市町村長はその工場を都市緑地法第 35 条第 3 項第 2 号に規定する「学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ない」ものとして認め、許可することが望ましいとされています。 (都市緑地法運用指針 7 (5) ①イ)

##### ③特定工場

次の特定工場については、市町村長は、敷地内の施設の状況に応じた適切な緑化施設が確保されているものとして、都市緑地法第 35 条第 3 項第 2 号に規定する「学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ない」ものとして認めることが望ましいとされています。

すなわち、工場立地法第 6 条第 1 項、第 7 条第 1 項、第 8 条第 1 項、および工場立地の調査等に関する法律の一部を改正する法律(昭和 48 年法律第 108 号)附則第 3 条第 1 項に基づく届出を義務づけられた特定工場であって、その届出内容が同法第 4 条第 1 項に基づく準則もしくは同法第 4 条の 2 第 1 項に基づく地域準則に定める緑地面積率に適合していると都道府県が認めた工場です。

(都市緑地法運用指針 7 (5) ①イ)



## ④適用除外となる建築物への許可条件付加

都市緑地法第35条第1項から第3項に基づく市町村長の許可により緑化率規制の適用除外となる建築物については、同条第4項の規定により、それぞれの建築物およびその敷地の状況を勘案し、可能な範囲でその一部について緑化を行うべきことを、市町村長が許可の条件として付することが望ましいとされています。(都市緑地法運用指針7(5)①ウ)

## 3) その他の緑化率規制の適用除外

## ①工事に着手されていた建築物

市町村が緑化地域に関する都市計画を決定した旨の告示を行った時点において、その地域内で既に工事に着手されていた建築物の新築または増築は、緑化率規制の適用から除外されます。

(都市緑地法35条1項)

告示の時点で建築の計画中であった建築物や、建築主事または指定確認検査機関による建築基準法第6条または第6条の2の確認済証の交付は受けていたが実際に着工していなかった建築物の新築または増築は含みません。(都市緑地法運用指針7(5)②ア)

## ②建築基準法上建ぺい率制限等の適用が除外されている建築物

建ぺい率制限等により生ずる空地の範囲内において緑化を義務づけるという緑化率規制の趣旨に基づき、そもそも建築基準法上建ぺい率制限等の適用が除外されている建築物は、緑化率規制の適用から除外されます。

建ぺい率制限等の適用が除外されているのは、建築基準法第3条第1項各号に掲げる建築物、建築基準法第85条第1項または第2項に規定する応急仮設建築物等法第42条各号に規定する建築物です。

(都市緑地法運用指針7(5)②イ)

## ●緑化施設の面積は、どのように計算するのですか

## 6. 緑化施設の面積の算出方法

## 6.1 算出上の留意点

敷地の緑化率算定の基礎となる緑化施設の面積算出上の留意点は、以下の通りです。

## ①緑化施設に応じた面積計算

緑化施設区分に応じたそれぞれの面積計算方法に従って計算します。それらの面積の合計が、その敷地の緑化率算定の基礎となる面積です。(都市緑地法施行規則9条)

## ②緑化施設区分

緑化施設区分は、以下の通りです。

(都市緑地法施行規則9条、同法運用指針7(3))

- ・ 樹木
- ・ シバ、その他の地被植物
- ・ 花壇、その他これに類するもの
- ・ 壁面緑化
- ・ 水流、池、その他これらに類するもの
- ・ 上記区分に附属して設けられる園路、土留、その他の施設

## ③各緑化施設区分の面積計算方法

各緑化施設区分の面積計算方法については、次項「6.2 各緑化施設区分の面積計算方法」を参照して下さい。

## ④既存緑化施設を含む

新たに整備するものばかりでなく、敷地で保全される既存の緑化施設の面積も計算の対象とすることができます。(都市緑地法34条2項、同法運用指針7(3))

## ⑤工場立地法の義務づけ緑地面積を含む

緑化地域制度の場合は、工場立地法により最低限整備することが義務づけられている緑地の面積(通常は敷地の20%)を含むことができます。(都市緑地法運用指針7(5)①イ)

## ⑥緑化施設整備計画認定制度における面積計算と異なる

緑化地域制度における緑化施設の面積計算方法は、緑化施設整備計画認定制度における緑化面積計算方法とは異なる点がありますので、十分に注意して下さい。

## 6.2 各緑化施設区分の面積計算方法

緑化施設区分ごとの面積計算方法は、以下の通りです。

(都市緑地法施行規則9条)

## 1) 樹木

樹木については、次に示す3通りの算出方法のうち、いずれかの方法にしたがって算出します。もっとも計算しやすい方法を選択してかまいません。

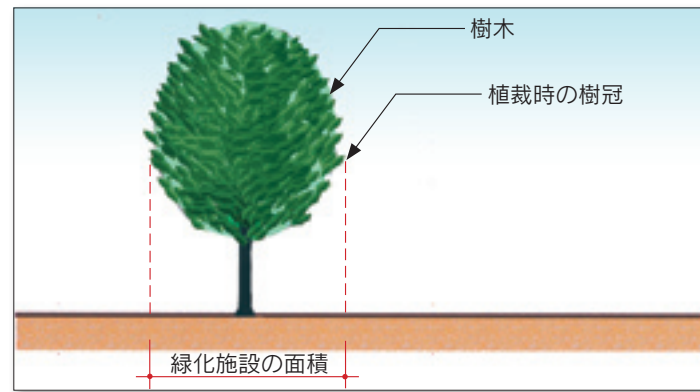
- ①樹冠の水平投影面積の合計
- ②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計
- ③一定の条件を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計

①樹冠の水平投影面積の合計

樹木ごとの樹冠の水平投影面積を合計したもの。

ただし、樹冠が重なる場合は、重複して計上することはできません。

なお、樹冠投影面積は、緑化施設整備計画の場合と異なり、樹木の成長時を計画・予定した面積ではなく、植栽時の実際の水平投影面積とします。



②樹高に応じた「みなし樹冠」の水平投影面積の合計

樹木は、樹高に応じて、右表に示す半径の円形の樹冠を持つものとみなします。この「みなし樹冠」を水平投影した面積の合計を樹木の緑化施設の面積とします。

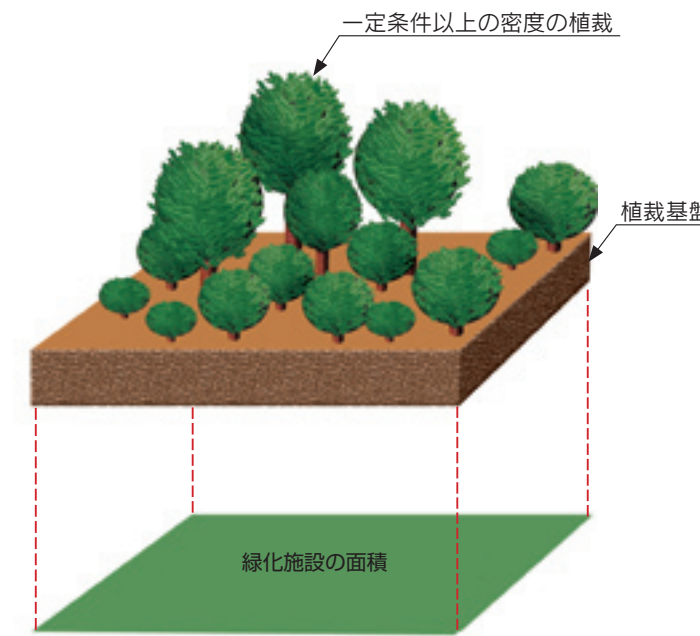
ただし、「みなし樹冠」が重なる場合は、重複して計上することはできません。

植栽時の樹高	みなし樹冠の半径
1m 以上 2.5m 未満	1.1m
2.5m 以上 4m 未満	1.6m
4m 以上	2.1m

注：この算出方法は、樹木の樹高が1m 以上のものに限ります。

③一定の条件を満たす植栽基盤の水平投影面積の合計

右記に示す密度以上で植栽されており、かつ、その部分の形状やその他の条件に応じて適切な配置で植栽されている場合は、樹木が生育するための植栽基盤（土壌その他の資材）の水平投影面積を、緑化施設の面積とすることができます。



【満たすべき植栽密度】

$$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$$

A：当該部分の水平投影面積 (m<sup>2</sup>)  
 T1：高さ 4m 以上の樹木の本数  
 T2：高さ 2.5m 以上 4m 未満の樹木の本数  
 T3：高さ 1m 以上 2.5m 未満の樹木の本数  
 T4：高さ 1m 未満の樹木の本数  
 (樹木の高さは植栽時のものとする)

【③計算例】

例 1) 100m<sup>2</sup>の植栽基盤に、樹高 4m の樹木が 4 本、2m の樹木が 10 本ある場合

満たすべき植栽密度  
 $A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$  に対し  
 左辺：A = 100  
 右辺：18 × T1 + 4 × T3  
 = 18 × 4 + 4 × 10 = 112  
 すなわち、左辺 < 右辺となって上記の数式を満たします。

植栽基盤面積 100m<sup>2</sup>を緑化施設の面積とすることができます。

例 2) 100m<sup>2</sup>の植栽基盤に、樹高 3m の樹木が 7 本、1.5m の樹木が 5 本、0.9m の樹木が 10 本ある場合

満たすべき植栽密度  
 $A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$  に対し  
 左辺：A = 100  
 右辺：10 × T2 + 4 × T3 + T4  
 = 10 × 7 + 4 × 5 + 10 = 100  
 すなわち、左辺 = 右辺となって上記の数式を満たします。

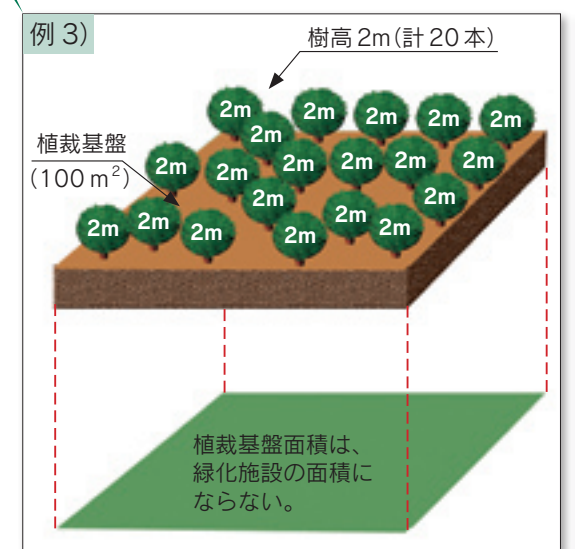
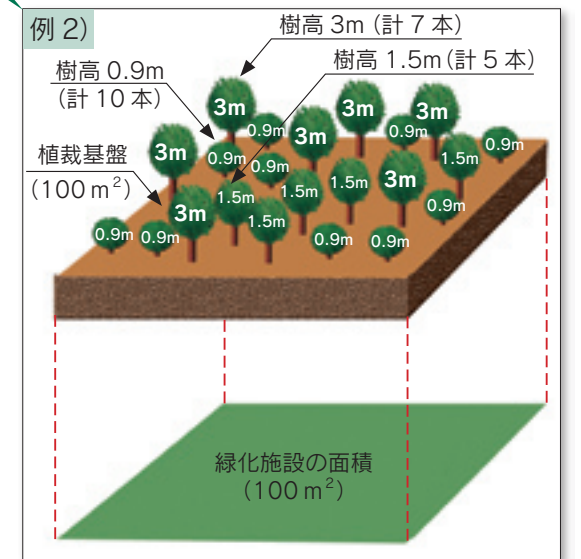
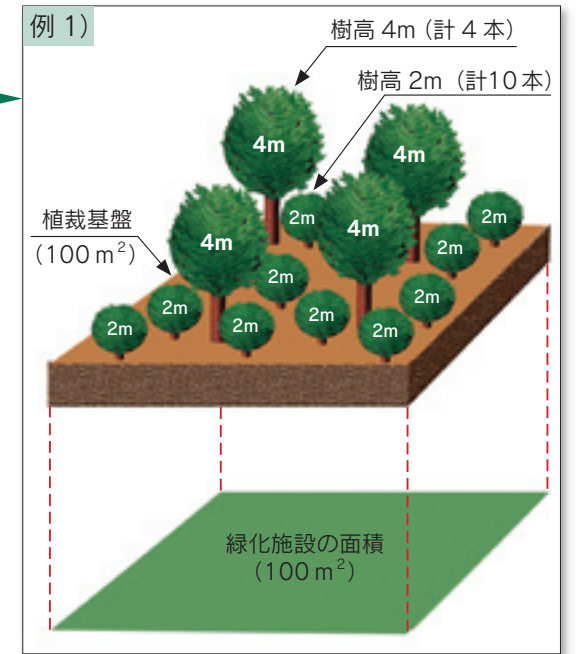
植栽基盤面積 100m<sup>2</sup>を緑化施設の面積とすることができます。

例 3) 100m<sup>2</sup>の植栽基盤に、樹高 2m の樹木が 20 本ある場合

満たすべき植栽密度  
 $A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$  に対し  
 左辺：A = 100  
 右辺：4 × T3 = 80  
 すなわち、左辺 > 右辺となって上記の数式を満たしません。

植栽基盤面積 100m<sup>2</sup>をそのまま緑化施設の面積とすることができません。

この場合は、以下のいずれかの方法で、算出してください。  
 ・上記の数式が満たされる植栽基盤範囲のみを計算する。  
 ・上記の数式が満たされるように樹木の本数や樹高を増加させる。  
 ・前述の①と②の方法のどちらかで算出する。



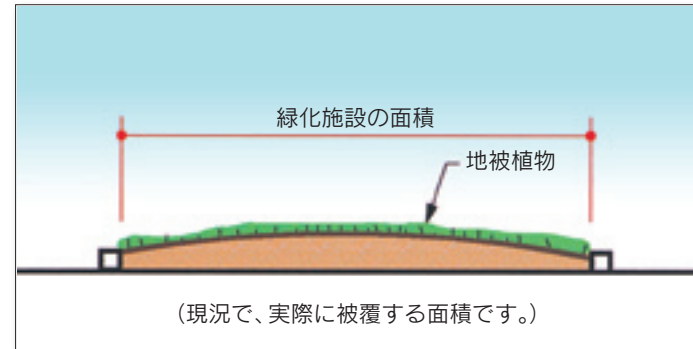


## 2) シバ、その他の地被植物

シバやその他の地被植物の緑化施設の面積は、これらで表面が被われている部分の水平投影面積とします。

ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

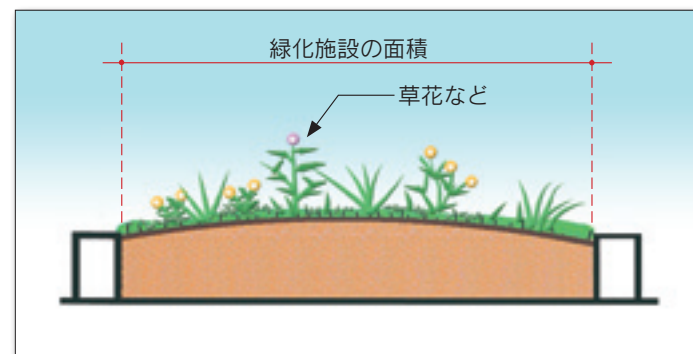
なお、緑化施設整備計画の場合と異なり、植物の成長時を計画・予定した面積ではなく、実際の面積とします。



## 3) 花壇、その他これに類するもの

緑化施設の面積は、草花やその他これに類する植物が生育するための土壌、あるいはその他の資材で表面が被われている部分の水平投影面積とします。

ただし、他の緑化施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。

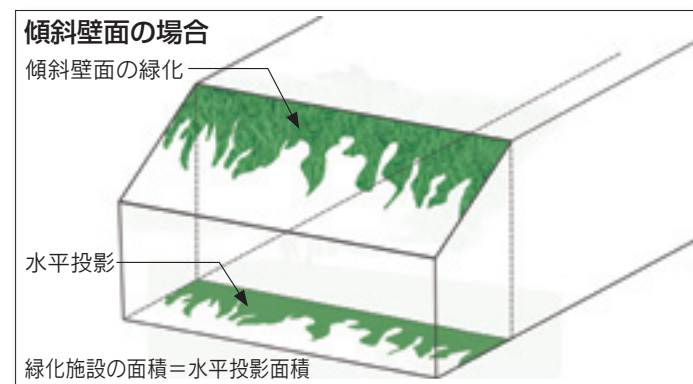
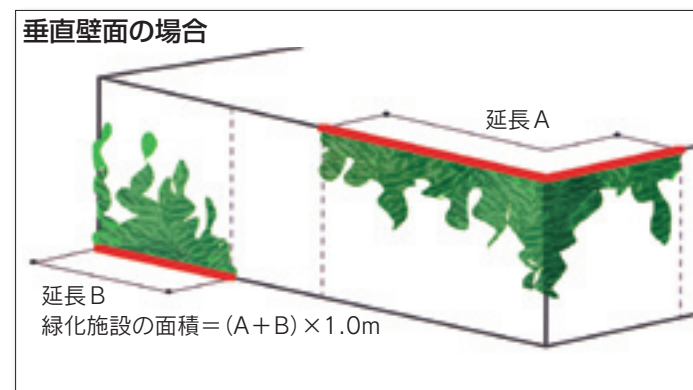


## 4) 壁面緑化について

壁面緑化については、「緑化施設が整備された外壁直立部分の水平投影の長さの合計 (m)」× 1.0m を、緑化施設の面積とします。

ただし、同一壁面の複数箇所を緑化した場合などで、水平投影をした場合に重なる部分については、重複して計算できません。

傾斜した壁面の緑化については、水平投影面積とします。

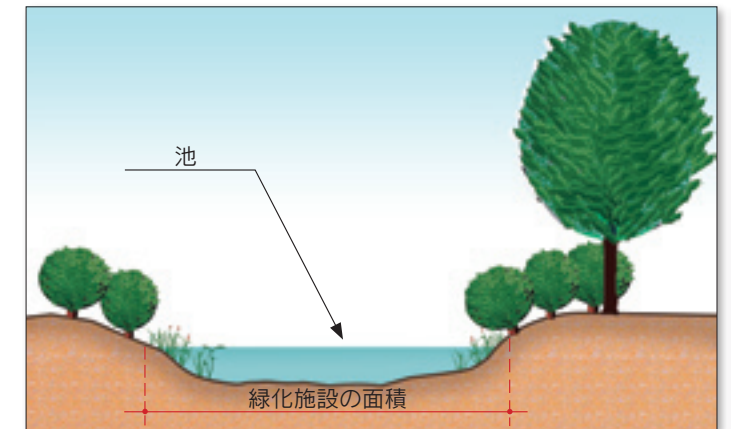


## 6.3 植栽以外の緑化施設の面積計算方法

### 1) 水流、池、その他これらに類するもの

水流、池、その他これらに類するもので、樹木や植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものについては、その水平投影面積を緑化施設の面積とします。

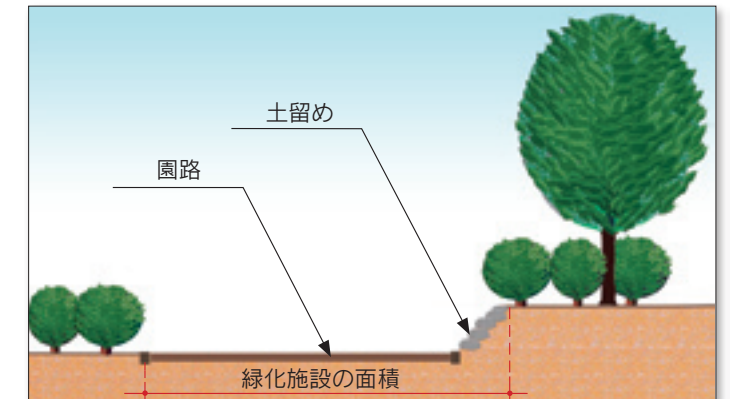
ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。



### 2) 緑化施設として設けられる園路、土留その他の施設

その施設の水平投影面積を緑化施設の面積とします。ただし、「樹木」、「芝」、「その他の地被植物」、「花壇、その他これに類するもの」、「水流、池、その他これらに類するもの」を合計した面積の4分の1を超えない範囲とします。

ただし、他の施設の水平投影面積と重複して計上することはできません。



### 3) 緑化施設の組み合わせ 面積計算例

面積計算例として、複数の緑化施設が組み合わされた場合を示します。

#### ①外周植栽地

(6.2 1) ③) より、

右辺 A = 植栽基盤面積 600m<sup>2</sup>

左辺 = 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4

$$= 18 \times 15 + 10 \times 20 + 4 \times 25 + 50 \\ = 620$$

左辺 < 右辺であるから、

植栽基盤面積 600m<sup>2</sup> → 緑化施設面積 600m<sup>2</sup>

#### ②芝生広場

(6.2 2) より、

芝生面積 250m<sup>2</sup> → 緑化施設面積 250m<sup>2</sup>

#### ③舗装広場内樹木

(6.2 1) ②) より、

樹冠面積 → 1.6 × 1.6 × 3.14 ÷ 8m<sup>2</sup>

本数 5 本 → 8 × 5 = 40m<sup>2</sup>

→ 緑化施設面積 40m<sup>2</sup>

#### ④花壇

(6.2 3)) より、

2.5 × 4 = 10m<sup>2</sup> → 緑化施設面積 10m<sup>2</sup>

#### ⑤附属する園路等の参入可能な面積

①～④の合計 = 600 + 250 + 40 + 10 = 900m<sup>2</sup>

園路等の面積は、900m<sup>2</sup>の1/4まで緑化施設面積とすることができる。

900 × 1/4 = 225m<sup>2</sup>

#### ⑥園路、舗装広場等

園路・ベンチ等 → 150m<sup>2</sup>

舗装広場 → (12.5 × 16) - (40 + 10) = 150m<sup>2</sup>

合計 → 150 + 150 = 300m<sup>2</sup>

300m<sup>2</sup>のうち、225m<sup>2</sup>まで緑化施設面積に算入可能。

#### ⑦合計緑化施設面積

900 + 225 = 1,125m<sup>2</sup>



## ● 税制面の優遇措置はありますか

### 7. 事業者側の利点について

#### 【税制面の特例措置】

緑化施設について、緑化施設整備計画認定制度を活用した場合は、固定資産税の特例措置を受けることが可能となります。(「緑化施設整備計画認定制度」については、第 I 章を参照して下さい。)

緑化施設整備計画認定制度の税制(固定資産税の特例措置等)は、平成23年6月30日をもって廃止となりました。

## ● 緑化施設の管理について、市町村はどのように対応しますか

### 8. 緑化施設の管理に関する条例について

#### 8.1 趣旨

緑化施設は、それが適切な状態に保たれて、積極的に利用されたり、地域の環境向上に役立ったりするなど、設置された効果が十分に発揮できるようでなければなりません。そのため、市町村は条例を定めて、その緑化施設の管理方法の基準を定めることができます。(都市緑地法 44 条)

#### 8.2 条例に定める事項

##### 1) 基本的な考え方

条例に定める事項としては、緑化施設の効果を十分に発揮するために必要な事項や、安全管理等の観点から配慮が必要な事項を、管理方法の基準として定めることが望まれています。

##### 2) 管理基準の例

管理基準として条例に定める事項の例を、都市緑地法運用指針より、下記に示します。

(都市緑地法運用指針 7 (6) ②)

##### ①設置後も緑化施設が維持されることを確保する観点から

・緑化施設は、枯損状態で長期間放置してはならない。

##### ②緑化施設および周辺の安全を確保する観点から

・緑化施設の設置にあたっては、土壌の飛散や樹木の風倒、枯枝の落下等の防止に、十分配慮しなければならない。

・緑化施設の構造や建築物等の耐荷重構造に十分に配慮し、植物の生育を管理しなければならない。

##### ③地域環境保全の観点から

・施肥や農薬の使用にあたっては、関係法令を遵守するとともに、排水の水質確保に配慮しなければならない。

・灌水にあたっては、雨水や空調の冷却水、中水の活用等により、水資源の有効利用に努めなければならない。

・地域の生態系に重大な影響を与えるおそれのある植物等をやむをえず用いる場合には、種子の飛散防止等の生態系への影響を防止するために、必要な措置を講じなければならない。

##### ④地域独自の目的や視点を踏まえ、より高い緑化の効果を挙げる観点から

・街路沿いの敷地については、適切な整枝剪定を行うなど、緑陰のある快適な歩行者空間の形成に努めなければならない。

・生物の生息生育空間の確保等を図るため、樹木の剪定や下草刈り、施肥、農薬の使用等に関して、野生生物に対する配慮を講じなければならない。

・敷地内に既存の良好な樹林地等がある場合には、適切な下草刈りや剪定を行うことにより、良好な状態の維持に努めなければならない。

・地域のアメニティ向上等に資するため、一定の条件に該当する緑化施設は、原則として住民に公開するよう努めなければならない。

(都市緑地法運用指針より)



## ●緑化率規制に違反する建築物については、どう対処しますか

### 9. 緑化に関する違反建築物に対する措置

#### 9.1 違反建築物への対応

緑化率に関する規定に違反した建築物に対して、市町村長は違反是正のための措置を取ることができます。  
(都市緑地法 37 条 1 項)

#### 9.2 是正措置の内容

市町村長はその違反の内容を踏まえて、是正するために必要な期限を定め、緑化施設の設置や植栽の補植など、許可条件を満たすための措置をとるように命ずることが望ましいとされています。また、建築物の新築等をするものに対して緑化率基準への適合や緑化施設管理についての報告をさせること、および現場への立ち入りや書類等の検査ができます。

(都市緑地法 37 条 1 項、38 条、同法施行令 12 条、同法運用指針 7 (5) ③)

#### 9.3 国や地方公共団体の建築物の場合

違反した建築物が国や地方公共団体のものである場合は、市町村長はその建築物を管理する機関の長に通知して、適切な対応を要請します。  
(都市緑地法 37 条 2 項)

## ●緑化率の最低限度に適合する証明書とは、なんですか

### 10. 建築物の緑化率の最低限度への適合を証する証明書の交付

#### 10.1 適合証明通知書とその目的

##### 1) 適合証明通知書

緑化地域制度や地区計画等緑化率条例制度に基づく建築物の緑化率の最低限度の規定に対して、その建築物が適合していることを証する書面を、適合証明通知書と言います。(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

##### 2) 目的

適合証明通知書の交付は、「建築確認」(建築基準法第 6 条または第 6 条の 2) に際して、その建築物が緑化率規制に適合していることを、その緑化率規制を課している市町村長が証明することで、円滑な建築確認の実施を図ることを目的とするものです。  
(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

##### 3) 建築確認申請および完了検査との関係

適合証明通知書は建築確認申請の添付図書となります。「完了検査」(建築基準法第 7 条または第 7 条の 2) に際しては、建築主事等により、適合証明通知書に基づいた検査がなされます。

(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

#### 10.2 適合証明通知書の申請

##### 1) 申請

建築確認を受けようとする者が、当該市町村長に適合証明通知書の交付を申請します。

(都市緑地法施行規則 25 条)

##### 2) 申請のしなおし

緑化施設に係る計画を変更し、適合証明通知書と異なる計画となった場合は、再度適合証明通知書の申請および建築確認申請が必要となります。

(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

##### 3) 申請書の様式等

市町村長は、適合証明通知書の申請書についての様式および添付図書を定めること等により、円滑な運用を図ることが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

##### 【申請書様式例】(都市緑地法運用指針別添様式例より)

- 主な内容：・申請者の住所、氏名、連絡先  
・建築物の名称、住所、敷地面積、新築増築の別  
・緑化施設の概要、規模、種別、配置、面積、敷地面積に対する割合  
・着工予定日

##### 【添付図書例】

- ・付近見取図  
・配置図 [平面図/壁面緑化を行う場合は、建築物の該当する部分の立・断面図/緑化施設の面積の算出根拠を示す書面(求積図、面積算出表等)など]

#### 10.3 適合証明通知書の様式等設定について

##### 1) 適合証明通知書添付書類

適合証明通知書には、適合証明通知書の申請書及び添付図書(緑化施設の面積の算出根拠を示す書面を除く)の写しを付すことが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

##### 2) 関係者との協議等

適合証明通知書の様式および添付図書等を定めるにあたっては、書類に過不足が生じて建築確認・検査の実施に支障をきたすことがないようにするため、その地域を所管する特定行政庁に対して、あらかじめ十分な時間的余裕を持って協議します。

そして、それらが定められた時は、その特定行政庁に対してその旨について通知することが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 7 (5) ④)

## ●緑化施設工事が完了できない場合、建築基準法との対応はどうしますか

### 11. 緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定

#### 11.1 認定について

やむを得ない理由により、建築物の工事完了の日までに緑化施設の工事が完了することができないが、緑化施設に関する工事を除いて建築基準関係規定に適合していると認められる場合には、市町村長の認定があれば、建築基準法の検査済証（同法第7条第5項または第7条の2第5項）の交付を受けることができます。（都市緑地法43条1項、2項）

ここで、やむを得ない理由とは、たとえば寒冷地において厳冬期に建築工事が竣工するが、低温や積雪などにより緑化工事が完了できない場合です。（都市緑地法運用指針7(5)⑤）

#### 11.2 認定後の緑化施設工事

市町村長が認定を行った場合、緑化施設に関する工事が完了できない事情や原因が解消し次第、速やかに緑化施設に関する工事を完了させなければなりません。そして、工事が完了した際に市町村長に通知し、その検査をうけることとすることが望ましいとされています。

（都市緑地法43条3項、同法運用指針7(5)⑤）

#### 11.3 認定の申請

認定を申請する場合は、以下の書類を市町村に提出します。（都市緑地法施行規則10条）

- ①申請書（都市緑地法施行規則別記様式第二）
- ②添付図書

- ・付近見取図
- ・配置図

なお、配置図には以下の書面を添付させることが望ましいとされています。

平面図／壁面緑化を行う場合は、建築物の該当する部分の立・断面図／緑化施設の面積の算出根拠を示す書面（求積図、面積算出表等）

- ・確認済証の写し（建築基準法第6条第1項、または第6条の2第1項）

#### 11.4 認定書の様式

##### 1) 適合証明通知書添付書類

市町村長は認定を行った場合に、認定書を交付します。認定書は、完了検査の申請における添付図書であり、その認定書をもとに建築主事等が検査を行います。そのため、認定書には申請書とその添付図書（緑化施設の面積の算出根拠を示す書面を除く）の写しが付されていることが望ましいとされています。（都市緑地法運用指針7(5)⑤）

##### 2) 関係者との協議等

認定書の様式等を定める場合は、その地域を所管する特定行政庁に対し、あらかじめ十分な時間的余裕を持って協議します。

そして様式等が定められた時は、建築完了検査の実施に支障をきたすことがないようにするため、その特定行政庁に対してその旨の通知をすることが望ましいとされています。

（都市緑地法運用指針7(5)⑤）





## 第Ⅲ章

# 地区計画等緑化率条例制度

市町村が、地区計画等の区域内において、条例で建築物の緑化率の最低限度を定めることができる制度です。緑化地域制度同様に、建築物の新築等に際して、一定割合以上の緑化を義務づけることができます。

(都市緑地法第 39 条に基づく制度)



### 都市緑地法

第 4 条 緑の基本計画

緑化重点地区(緑化配慮地区)

第 34 条 緑化地域制度

第Ⅱ章

**第 39 条 地区計画等緑化率条例制度**

**第Ⅲ章**

市町村が、条例により、地区計画等の区域内における建築物の緑化率の最低限度を定めることができる制度

第 55 条 市民緑地制度

第Ⅳ章

第 60 条 緑化施設整備計画認定制度

第Ⅰ章

## ●なぜ、地区計画等の区域内で、緑化率の最低限度を定めるのでしょうか

### 1. 制度の意義や目的

良好な都市環境の形成を図るための緑化を推進するという観点から、地区計画等の区域内において、地区整備計画等により定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例によって建築物の新築等に関する制限として定めることができるようにしようというものです。(都市緑地法運用指針8(1))

## ●地区計画等の区域内における緑化率条例制度とは、どういう制度でしょうか

### 2. 制度の概要

市町村が条例(「地区計画等緑化率条例」)を定めることにより、地区計画等の区域内における建築物の新設等に対して緑化率の最低限度が設けられ、一定割合以上の緑化が義務づけられます。この制度により、緑化地域と同様の緑化率規制が可能です。なおここで、地区計画等とは、地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画を指します。(都市緑地法34条1項、同法運用指針8(1))

## ●緑化地域内については、どう考えたらよいでしょうか

### 3. 緑化地域との関係

地区計画等の区域が緑化地域内に存在する場合は、その地区計画等の目的を達成する観点から、次のような対応が可能です。

すなわち、地区計画等の区域に対しては、緑化率の最低限度に加えて、必要に応じた内容を盛り込んだ条例を定めることができます。たとえば、緑化率規制の適用対象となる建築物の敷地面積を、緑化地域制度における適用対象面積の下限よりも低く設定することなどです。(都市緑地法運用指針8(2))

## ●緑化率は、どのように規制されますか

### 4. 条例と緑化率の規制

#### 4.1 地区計画等緑化率条例に定める事項

##### 1) 建築物の緑化率の最低限度

地区計画等緑化率条例に定める建築物の緑化率の最低限度は、緑化地域の場合と異なり、10分の2.5を超えない範囲で定めることとされています。したがって、10分の2.5の範囲内であれば、対象区域の緑化を特に推進する必要がある場合などにおいて、土地所有者等の意見を踏まえて、「(100-建ぺい率-10)%」を上回る数値を、建築物の緑化率の最低限度としても差し支えありません。

(都市緑地法13条1項、同法運用指針8(3)ア)

##### 2) 緑化率の最低限度に関する制限の適用除外

地区計画等緑化率条例に関しては、建築物の緑化率の最低限度に関する制限を適用しない場合(下記の4項目)について、規定を定める必要があります。(都市緑地法施行令13条2項、同法運用指針8(3)イ)

##### ①敷地面積が一定規模未満の建築物

一定規模未満の敷地面積をもつ建築物の新築および増築に対して、緑化率の最低限度に関する制限の適用を除外する場合、その敷地面積の数値は、その地区の状況に応じて定めることができます。すなわち、良好な都市環境の形成を図るために合理的に必要と認められる限度を勘案して決めることとされており、緑化地域制度と異なって、法令で数値の下限は設けられていません。

##### ②すでに新築および増築に着手していた建築物

地区計画等緑化率条例の施行の日に、すでに新築および増築の行為に着手していた建築物に対する制限の適用除外。

##### ③増築の規模が、基準となる日の床面積の1.2倍を超えない建築物

地区計画等緑化率条例施行の日を基準とし、その日におけるその建築物の床面積に対して、増築の規模が1.2倍を超えない建築物に対する適用の除外。

##### ④都市緑地法第35条第3項に示された、以下の建築物

- ・その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの
- ・学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの
- ・その敷地の全部又は一部ががけ地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの

なお、これらの適用除外規定の運用は、都市緑地法運用指針7(5)①(V. 参考資料 P.62 参照)に準じて行うことが望ましいとされています。



## 4.2 地区計画等緑化率条例の制定にあたっての留意点

### 1) 臨港地区等の区域内の土地について

臨港地区等の区域内の土地を地区計画等緑化率条例による規制の対象とする場合には、港湾管理者とあらかじめ協議することが望ましいとされています。(都市緑地法運用指針8(3)②ア)

### 2) 建築確認・検査について

地区計画等緑化率条例を定める場合(改廃する場合を含む)には、建築確認・検査の実施に支障をきたすことがないようにしなければなりません。そこで、その市町村の緑化推進担当部局または都市計画担当部局は、その地域または区域を所管する特定行政庁に、あらかじめ十分な時間的余裕を持って協議することが望ましいとされています。(都市緑地法運用指針8(3)②イ)

## ●緑化施設の面積は、どのように計算するのですか

### 5. 緑化施設の面積の算出について

緑化施設の定義および緑化施設の面積の算出方法は、地区計画等緑化率条例制度においても、緑化地域制度と同様です。「第II章6. 緑化施設の面積の算出方法」P.31参照  
(都市緑地法施行規則9条、同法運用指針7(3))

## ●緑化施設の管理について、市町村はどのように対応しますか

### 6. 緑化施設の管理に関する条例について

「II. 緑化地域制度 8. 緑化施設の管理に関する条例について(P.37)」を参照してください。

## ●緑化率規制に違反する建築物については、どう対処しますか

### 7. 緑化に関する違反建築物に対する措置

「II. 緑化地域制度 9. 緑化に関する違反建築物に対する処置(P.38)」を参照してください。

## ●緑化率の最低限度に適合する証明書とは、なんですか

### 8. 建築物の緑化率の最低限度への適合を証する証明書の交付

「II. 緑化地域制度 10. 建築物の緑化率の最低限度への適合を証する証明書の交付(P.38)」を参照してください。

## ●緑化施設工事が完了できない場合、建築基準法との対応はどうしますか

### 9. 緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定

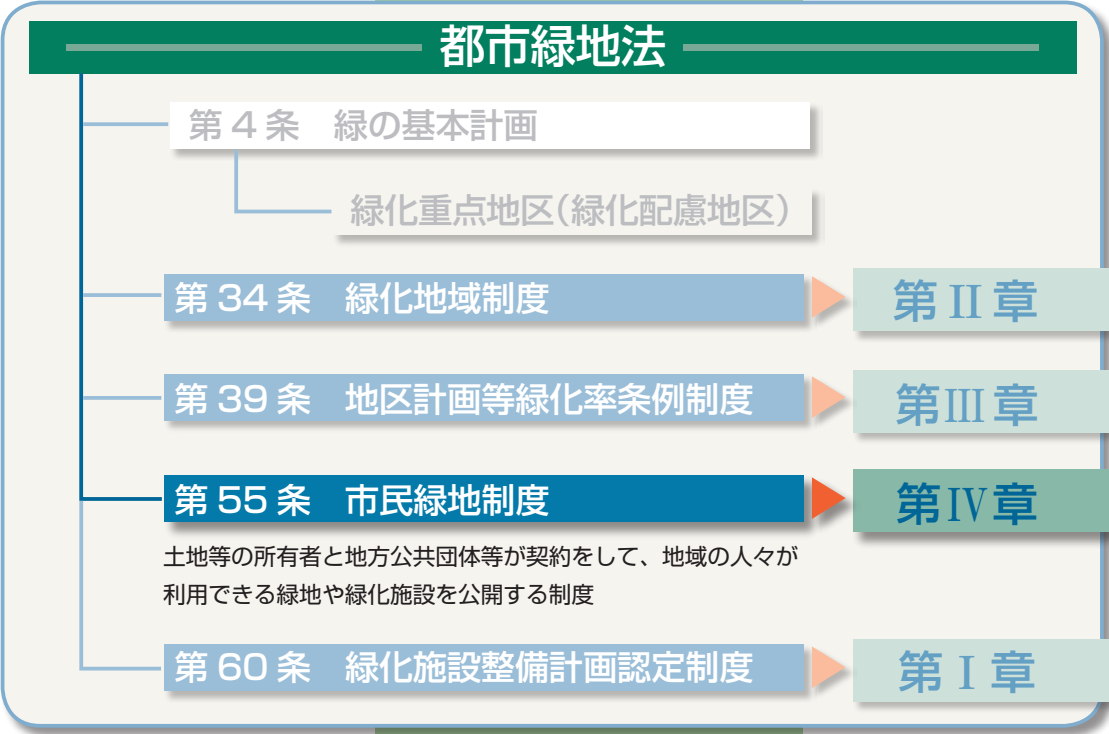
「II. 緑化地域制度 11. 緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定(P.40)」を参照してください。



# 第IV章 市民緑地制度

土地や建築物等の所有者と地方公共団体などが契約を締結し、地域の人々が利用できる緑地や緑化施設を公開する制度です。

(都市緑地法第55条に基づく制度)





## ●なぜ、民有地を緑地として公開する制度ができたのでしょうか

### 1. 制度の意義や目的

都市内において緑とオープンスペースを確保していくには、都市公園の整備はもちろんのことですが、民有地の緑化や都市内に残された緑地の保全を図るとともに、これらを住民の利用に供する緑地として確保していくことが重要です。

市民緑地制度は、こうした観点から、土地等の所有者が自らの土地を住民の利用に供する緑地または緑化施設として提供することを支援・促進し、緑の創出と保全を推進することを目的に、所有者と地方公共団体などが契約を結んで、住民の利用に供する緑地または緑化施設（市民緑地）を設置・管理するという制度です。  
(都市緑地法運用指針 10 (1))

## ●市民緑地制度とは、どのような制度ですか

### 2. 制度の概要

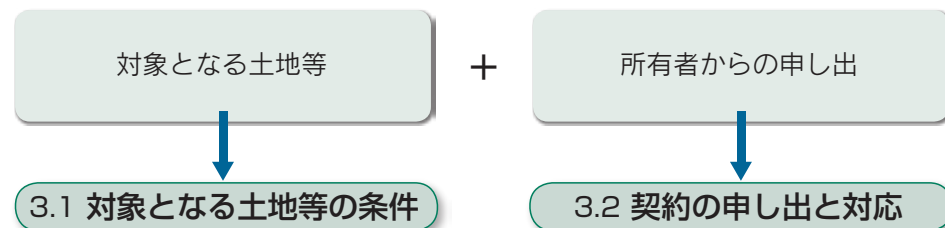
主として、土地または人工地盤、建築物やその他の工作物（この章では「土地等」）の所有者からの申し出に基づき、地方公共団体または緑地管理機構（この章では「地方公共団体等」）が、その所有者と「市民緑地契約」を締結して、その土地等に住民の利用に供する緑地または緑化施設（市民緑地）を設置し、管理します。

これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地や緑化施設が確保されます。一方、土地等の所有者は、管理上の負担が軽減されたり、税制上の優遇措置を受けることが可能となる場合があります。  
(都市緑地法 55 条、同法運用指針 10 (1))

## ●市民緑地となる条件には、どのようなものがありますか

### 3. 市民緑地となるための条件

市民緑地となるためには、次の条件を満たす必要があります。



## ●土地等については、どんな条件がありますか

### 3.1 対象となる土地等の条件

市民緑地の対象となるのは、次の条件を満たす土地等です。（都市緑地法施行令 15 条、同法運用指針 10 (2) ①ア）

- ①都市計画区域内の土地等であること  
および
- ②面積が 300m<sup>2</sup> 以上あり、一団となっていること

対象となる土地等に関するその他の条件や配慮事項は、次の通りです。（都市緑地法運用指針 10 (2) ①）

土地等の権利関係	他の地上権、賃借権その他の使用収益権（市民緑地の利用に支障のない権利の設定を除く）が、設定されていないこと。
土地等の現況	現況が緑地ではなくても、植栽等により緑地とすることで、市民緑地の設置が可能。 森林法第 41 条第 1 項による保安施設、および地すべり等防止法第 2 条第 3 項の地すべり防止施設を含まないことが望ましいとされている。
公共事業との調整	市民緑地契約に係る土地等における公共事業の計画等に対して、十分配慮することが望ましいとされている。
市民緑地の対象となる区域	緑地保全地域内または特別緑地保全地区、近郊緑地保全区域および地区計画等緑地保全条例による制限の対象となる区域（「緑地保全地域等」という）内の土地等の区域
市民緑地の対象としない区域	生産緑地地区内の土地等の区域 都市公園の区域 都市計画施設内の土地の区域（原則として）

## ●土地等の所有者から、市民緑地契約の申し出があったらどうしますか

### 3.2 契約の申し出と対応

#### 1)所有者からの申し出と対応

市民緑地の契約は土地等の所有者からの申し出に基づくものであり、申し出があった場合には、地方公共団体等は積極的に契約締結の検討を行うことが望ましいとされています。

ただし、土地等の条件が満たされない場合や、周辺の緑地環境や地域住民のニーズ等を勘案し、必要なしと判断される場合には、契約の締結を行わない場合があります。(都市緑地法運用指針10(2)②)

#### 2)地方公共団体等の側からの申し出

緑地保全や緑化推進のために必要と判断される場合には、地方公共団体等から土地等の所有者に対し市民緑地契約を申し出ることができます。ただし、契約はあくまで土地等の所有者との合意が前提です。(都市緑地法55条2項、同法運用指針10(2)②)

#### 3)公告

契約を締結した場合、地方公共団体等は、市民緑地の名称や区域等を公報への掲載や地方公共団体の事務所における掲示等の適切な方法により公告します。また、その市民緑地の区域内に、市民緑地である旨および管理者等を表示する標識の設置等を行うことが望ましいとされています。

(都市緑地法55条7項、同法運用指針10(2)⑦)

## ●市民緑地契約の内容は、どのようなものでしょうか

### 4. 市民緑地契約

#### 4.1 契約期間

契約期間は5年以上とします。

なお、契約期間を20年以上とした場合、土地等の所有者の相続税が軽減されることがあります。

(都市緑地法55条4項、同法施行規則16条、同法運用指針10(3)③)

#### 4.2 契約内容

次の事項に関し契約を締結し、契約書に記載します。(都市緑地法55条1項、同法運用指針10(2)③)

##### 1)必要記載事項

- ①市民緑地契約の目的となる土地等の区域：  
地番、地積等の記載。必要に応じた図面等の添付。
- ②市民緑地の管理の方法に関する事項：  
例えば、次に掲げるような事項。
  - ・枝打ち等樹木等の維持・管理
  - ・市民緑地の供用に関する事項
  - ・管理瑕疵の場合の取扱い
  - ・市民緑地に損害が生じた場合の措置
  - ・地方公共団体等の土地等の使用上の制限
  - ・土地等の所有者の行為の制限

##### ③市民緑地の管理期間：

所有者の将来の土地利用計画等との調整を十分に図り、かつ、周辺の緑地の賦存状況、その土地等に存する緑地及び緑化施設の存在意義等を勘案して決定されることが望ましいとされています。

##### ④市民緑地契約に違反した場合の措置：

例えば、次に掲げるような項目に対する措置。

- ・契約に定められた行為の制限に対する違反
- ・土地等の所有者が市民緑地の管理期間中に土地等の返却を申し出た場合
- ・契約の適正な履行の請求
- ・違反者が請求に応じない場合
- ・その措置に要した費用の違反者負担

##### 2)記載が望ましい事項

(都市緑地法第55条第1項第2号ロに規定する市民緑地内の施設の整備に関する事項、またはハに規定する緑化施設の整備に関する事項)

##### ①市民緑地利用者の利便のために必要な施設の整備に関する事項：

園路、広場、便所、水飲場等について定めるものです。市民緑地の管理期間や地域住民のニーズ等を勘案したうえで、必要最少限度のものを定めることが望ましいとされています。

##### ②市民緑地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：

たとえば、その市民緑地内の緑地を保全するために必要となる土砂崩壊防止施設、防火・防水施設等の施設の整備についてなど。

##### ③緑化施設の整備に関する事項：

たとえば、住民の利用に際しての修景上必要な植栽、花壇等の設置や改修等についてなど。なお、森林の整備を目的とした事項は含まないことが望ましいとされています。



## ● 土地等の所有者にとって、市民緑地契約の利点は何でしょうか

### 5. 市民緑地契約の利点

土地等の所有者にとって、市民緑地契約は、次のような利点があります。 (都市緑地法運用指針 10 (3))

- ①管理負担の軽減  
地方公共団体等が緑地の管理をすることにより、管理の負担が軽減されます。
- ②税制上の軽減措置  
次の優遇税制が適用される場合があります、土地等の所有にかかるコストを軽減できることがあります。
  - ・ 契約期間 20 年以上等の要件 (\*) に該当：相続税が 2 割評価減
  - ・ 土地等の無償貸し付け：土地等の固定資産税および都市計画税が非課税(\*)：運用指針別紙 4 記載の要件 (V. 参考資料 P.67 参照)
- ③施設整備に対する補助  
一定の規模要件等を満たす場合、緑地環境整備総合支援事業を活用することにより、緑地の公開に必要な施設の整備が、国の補助対象となります。

## ● 緑化施設を市民緑地とすることができるでしょうか

### 6. 市民緑地と緑化施設の関係

#### 6.1 緑化施設の市民緑地としての契約・公開

緑化施設 (植栽、花壇、その他の緑化のための施設、およびこれらに付属して設けられる園路、土留めなどの施設) を、市民緑地とすることができます。 (都市緑地法 55 条)

#### 6.2 施設整備費用に対する補助

緑化施設を市民緑地とした場合に、一定の規模要件等を満たす場合は、緑地環境整備総合支援事業を活用することにより、市民緑地の施設整備を国が補助することが可能となります。

## ● 市民緑地の整備に関し、その他に留意すべきことは、なんですか

### 7. その他の関連事項

#### 7.1 市民緑地制度と契約緑地制度の関係

地方公共団体における独自の制度として、土地等の所有者と契約を締結し、「市民の森」等の緑地を設置・管理するいわゆる契約緑地制度が設けられている場合がありますが、改めて市民緑地として契約を締結すれば、法的性格をより明確にすることができます。 (都市緑地法運用指針 10 (3) ⑥)

#### 7.2 管理協定との関係

市民緑地制度が、都市計画区域内における民有緑地について住民の利用に供しつつ都市の緑地を確保する制度であるのに対し、管理協定は、次の点が異なります。なお、市民緑地契約および管理協定は、同一の土地において重複して締結されることは想定されていません。 (都市緑地法運用指針 10 (3) ⑤)

##### 【管理協定が異なる点】

- ・ 緑地保全地域および特別緑地保全地区内に限って締結され、緑地保全地域制度および特別緑地保全地区制度を補完するものであること
- ・ 住民の利用に供することを直接の目的としないこと
- ・ 他の使用収益を目的とする権利が設定されていても、権利者の合意を得て締結し得るものであること
- ・ 相続や譲渡などによりその土地を新たに所有することになったものにも、管理協定の権利義務関係が引き継がれること (承継効を有すること)

#### 7.3 その他の協議・調整

##### 1) 農業関係

市民緑地契約の内容は、農業振興地域整備計画に適合することが望ましいとされています。また、農用地区域内の土地において市民緑地契約を締結しようとする場合には、契約主体である地方公共団体等は、農業振興地域制度担当部局に、あらかじめ協議調整することが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 10 (3) ④ア)

##### 2) 林業関係

市民緑地契約の内容は、地域森林計画、市町村森林整備計画等森林の整備に関する計画に適合することが望ましいとされています。また、森林が含まれる土地の区域において市民緑地契約を締結しようとする場合には、契約主体である地方公共団体等は、林務担当部局に、あらかじめ協議調整することが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 10 (3) ④イ)

##### 3) 鉄道関係

市民緑地契約の存在は、鉄道等の公共施設の建設に必要な土地等の取得を妨げるものではないとされています。また、市民緑地契約の締結にあたっては、将来の鉄道等の公共施設の建設に関する計画等を十分勘案することが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 10 (3) ④エ)

##### 4) 港湾関係

臨港地区および港湾区域内の埋立地、港湾施設用地内に存する民有地において、市民緑地契約を締結しようとする場合には、港湾管理者とあらかじめ協議調整を行うことが望ましいとされています。

(都市緑地法運用指針 10 (3) ④オ)

#### 5) 防衛施設関係

防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律（昭和49年法律第101号）第2条第2項に規定する防衛施設に隣接する土地等において、市民緑地契約を締結しようとする場合には、防衛施設の管理者等とあらかじめ連絡・調整を行うことが望ましいとされています。（都市緑地法運用指針10(3)④カ）



第 V 章  
參考資料

# 根拠、あるいは関連する法令等

## 1. 法令等（平成 18 年 6 月 2 日現在）

### 1.1 都市緑地法（抜粋）（最終改正：平 18.6.2 法律第 50 号）

#### 第二章 緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画）

**第四条** 市町村は、都市における緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する措置で主として都市計画区域内において講じられるものを総合的かつ計画的に実施するため、当該市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（以下「基本計画」という。）を定めることができる。

2 基本計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 緑地の保全及び緑化の目標
- 二 緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項
- 三 次に掲げる事項のうち必要なもの
  - イ 地方公共団体の設置に係る都市公園（都市公園法第二条第一項に規定する都市公園をいう。以下同じ。）の整備の方針その他保全すべき緑地の確保及び緑化の推進の方針に関する事項
  - ロ 特別緑地保全地区内の緑地の保全に関する事項で次に掲げるもの
    - （1） 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
    - （2） 第十七条の規定による土地の買入れ及び買入れた土地の管理に関する事項
    - （3） 第二十四条第一項の規定による管理協定（次章第一節及び第二節において単に「管理協定」という。）に基づく緑地の管理に関する事項
    - （4） その他特別緑地保全地区内の緑地の保全に関し必要な事項

ハ 緑地保全地域及び特別緑地保全地区以外の区域であつて重点的に緑地の保全に配慮を加えるべき地区並びに当該地区における緑地の保全に関する事項

ニ 緑化地域における緑化の推進に関する事項

ホ 緑化地域以外の区域であつて重点的に緑化の推進に配慮を加えるべき地区及び当該地区における緑化の推進に関する事項

3 基本計画は、環境基本法（平成五年法律第九十一号）第十五条第一項に規定する環境基本計画との調和が保たれるとともに、景観法（平成十六年法律第一百十号）第八条第二項第一号の景観計画区域をその区域とする市町村にあつては同条第一項の景観計画との調和が保たれ、かつ、議会の議決を経て定められた当該市町村の建設に関する基本構想に即し、都市計画法第十八条の二第一項の市町村の都市計画に関する基本的な方針に適合するとともに、首都圏近郊緑地保全区域をその区域とする市町村にあつては首都圏保全法第四条第一項の規定による近郊緑地保全計画に、近畿圏近郊緑地保全区域をその区域とする市町村にあつては近畿圏保全法第三条第一項の規定による保全区域整備計画に、緑地保全地域をその区域とする市町村にあつては第六条第一項の規定による緑地保全計画に、それぞれ適合したものでなければならない。

4 市町村は、基本計画を定めようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

5 市町村は、基本計画に第二項第三号イに掲げる事項（都道府県の設置に係る都市公園の整備の方針に係るものに限る。）を定めようとする場合においては、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。

6 市町村は、基本計画に第二項第三号ロに掲げる事項を定めようとする場合においては、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。ただし、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市（以下「指定都市」という。）及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「中核市」という。）にあつては、この限りでない。

7 市町村は、基本計画を定めるときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県知事に通知しなければならない。

8 第四項から前項までの規定は、基本計画の変更について準用する。

#### 第四章 緑化地域等

##### 第一節 緑化地域（緑化地域に関する都市計画）

**第三十四条** 都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域のうち、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については、都市計画に、緑化地域を定めることができる。

2 緑化地域に関する都市計画には、都市計画法第八条第三項第一号及び第三号に掲げる事項のほか、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる圍路、土留その他の施設（当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。）をいう。以下この章及び第七章において同じ。）の面積の敷地面積に対する割合（以下「緑化率」という。）の最低限度を定めるものとする。

3 前項の都市計画において定める建築物の緑化率の最低限度は、次の各号に掲げる数値のいずれをも超えてはならない。

- 一 十分の二・五
- 二 一から建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第五十三条第一項の規定による建築物の建ぺい率（同項に規定する建ぺい率をいう。以下同じ。）の最高限度（高層住居誘導地区（都市計画法第八条第一項第二号の四に掲げる高層住居誘導地区をいい、建築物の建ぺい率の最高限度が定められているものに限る。次条において同じ。）、高度利用地区（同項第三号に掲げる高度利用地区をいう。以下同じ。）又は都市再生特別地区（同項第四号の二に掲げる都市再生特別地区をいう。以下同じ。）の区域内にあつては、これらの都市計画において定められた建築物の建ぺい率の最高限度）を減じた数値から十分の一を減じた数値

##### （緑化率）

**第三十五条** 緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模以上の建築物の新築又は増築（当該緑化地域に関する都市計画が定められた際に着手していた行為及び政令で定める範囲内の増築を除く。以下この節において同じ。）をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない。当該新築又は増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様とする。

2 前項の規定にかかわらず、緑化地域内の高度利用地区（壁面の位置の制限が定められているものに限る。）、特定街区（都市計画法第八条第一項第四号に掲げる特定街区をいう。以下同じ。）、都市再生特別地区又は壁面の位置の制限が定められている同条第一項第六号に掲げる景観地区（以下この項において「高度利用地区等」という。）の区域内において前項前段に規定する建築物の新築又は増築をしようとする者は、当該建築物の緑化率を、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上とし、かつ、次の各号に掲げる数値のいずれをも超えない範囲内で市町村長が定める建築物の緑化率の最低限度以上としなければならない。前項後段の規定は、この場合について準用する。

- 一 十分の二・五
  - 二 一から高度利用地区等に関する都市計画において定められた壁面の位置の制限に適合して建築物を建築することができる土地の面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値から十分の一を減じた数値
- 3 前二項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
- 一 その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であつて、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの
  - 二 学校その他の建築物であつて、その用途によつてやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの
  - 三 その敷地の全部又は一部がかけ地である建築物その他の建築物であつて、その敷地の状況によつてやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの

4 市町村長は、前項各号に規定する許可の申請があつた場合において、良好な都市環境を形成するため必要があると認めるときは、許可に必要な条件を付することができる。

5 第二項の規定は、景観地区（都市計画法第八条第一項第六号に掲げる景観地区をいい、壁面の位置の制限が定められているものに限る。次項において同じ。）内の建築基準法第六十八条第二項各号に掲げる建築物については、適用しない。

6 一から建築基準法第五十三条第三項又は第四項の規定による建ぺい率の最高限度を減じた数値から十分の一を減じた数値が前条第一項の規定により都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度を下回る建築物（高層住居誘導地区、高度利用地区、特定街区又は都市再生特別地区（以下この条において「高層住居誘導地区等」という。）の区域内の建築物を除く。）の緑化率は、第一項及び第二項の規定にかかわらず、景観地区内の建築物（前項に規定するものを除く。以下この項において同じ。）以外の建築物にあつては当該一から同法第五十三条第三項又は第四項の規定による建ぺい率の最高限度を減じた数値から十分の一を減じた数値以上でなければならない。

7 建築物の敷地が、第一項、第二項又は前項の規定による建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、これらの規定にかかわらず、各区域の建築物の緑化率の最低限度（建築物の緑化率に関する制限が定められていない区域にあつては、零）にその敷地の当該区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。

8 前各項の規定は、建築基準法第五十三条第五項各号に掲げる建築物（高層住居誘導地区等の区域内の建築物を除く。）、高度利用地区内の同法第五十九条第一項各号に掲げる建築物及び都市再生特別地区内の同法第六十条の二第一項各号に掲げる建築物については、適用しない。

9 第一項、第二項及び前三項の規定にかかわらず、建築基準法第五十二条第八項、第五十九条の二第一項、第八十六条第三項若しくは第四項（これらの規定を同法第八十六条の二第八項において準用する場合を含む。）又は第八十六条の二第二項の規定の適用を受ける建築物についての緑化率の最低限度は、政令で定める。

##### （一の敷地とみなすことによる緑化率規制の特例）

**第三十六条** 建築基準法第八十六条第一項 から第四項 まで（これらの規定を同法第八十六条の二第八項において準用する場合を含む。）の規定により一の敷地とみなされる一団地又は一定の一団の土地の区域内の建築物については、当該一団地又は区域を当該建築物の一の敷地とみなして前条の規定を適用する。

##### （違反建築物に対する措置）

**第三十七条** 市町村長は、第三十五条（第四項を除く。）の規定又は同項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対して、相当の期限を定めて、その違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を命ずることができる。

2 国又は地方公共団体（港湾法に規定する港務局を含む。以下この項において同じ。）の建築物については、前項の規定は、適用しない。この場合において、市町村長は、国又は地方公共団体の建築物が第三十五条（第四項を除く。）の規定又は同条第四項の規定により許可に付された条件に違反している事実があると認めるときは、その旨を当該建築物を管理する機関の長に通知し、前項に規定する措置をとるべき旨を要請しなければならない。

##### （報告及び立入検査）

**第三十八条** 市町村長は、前条の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対し、建築物の緑化率の最低限度に関する基準への適合若しくは緑化施設の管理に関する事項に関し報告させ、又はその職員に、建築物若しくはその敷地若しくはそれらの工事現場に立ち入り、建築物、緑化施設、書類その他の物件を検査させることができる。

2 第十一条第三項及び第四項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

##### 第二節 地区計画等の区域内における緑化率規制

**第三十九条** 市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、特定建築物地区整備計画（密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第三十二条第二項第二号に規定する特定建築物地区整備計画をいう。）、防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画において建築物の緑化率の最低限度が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画等の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例で、建築物の新築又は増築及び当該新築又は増築をした建築物の維持保全に関する制限として定めることができる。

2 前項の規定に基づく条例（以下「地区計画等緑化率条例」という。以下同じ。）による制限は、建築物の利用上の必要性、当該区域内における土地利用の状況等を考慮し、緑化の推進による良好な都市環境の形成を図るため、合理的に必要と認められる限度において、政令で定める基準に従い、行うものとする。

3 地区計画等緑化率条例には、第三十七条及び前条の規定の例により、違反是正のための措置並びに報告の徴収及び立入検査をすることができる旨を定めることができる。

##### 第三節 雑則

###### （緑化施設の面積の算出方法）

**第四十条** 建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積は、国土交通省令で定めるところにより算出するものとする。

###### （建築基準関係規定）

**第四十一条** 第三十五条、第三十六条及び第三十九条第一項の規定は、建築基準法第六条第一項 に規定する建築基準関係規定（以下単に「建築基準関係規定」という。）とみなす。

###### （制限の特例）

**第四十二条** 第三十五条及び第三十九条第一項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 建築基準法第三条第一項各号に掲げる建築物
- 二 建築基準法第八十五条第一項又は第二項に規定する応急仮設建築物であつて、その建築物の工事を完了した後三月以内であるもの又は同条第三項の許可を受けたもの
- 三 建築基準法第八十五条第二項に規定する工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物
- 四 建築基準法第八十五条第五項の許可を受けた建築物

###### （緑化施設の工事の認定）

**第四十三条** 第三十五条又は地区計画等緑化率条例の規定による規制の対象となる建築物の新築又は増築をしようとする者は、気温その他のやむを得ない理由により建築基準法第六条第一項の規定による工事の完了の日までに緑化施設に関する工事（植栽工事に係るものに限る。以下この条において同じ。）を完了することができない場合においては、国土交通省令で定めるところにより、市町村長に申し出て、その旨の認定を受けることができる。

2 建築基準法第七条第四項 に規定する建築主事等又は同法第七条の二第一項の規定による指定を受けた者は、前項の認定を受けた者に対し、その検査に係る建築物及びその敷地が、緑化施設に関する工事が完了していないことを除き、建築基準関係規定に適合していることを認めた場合においては、同法第七条第五項又は第七条の二第五項の規定にかかわらず、これらの規定による検査済証を交付しなければならない。

3 前項の規定による検査済証の交付を受けた者は、第一項のやむを得ない理由がなくなつた後速やかに緑化施設に関する工事を完了しなければならない。

4 第三十七条及び第三十八条の規定は、前項の規定の違反について準用する。



(緑化施設の管理)

**第四十四条** 市町村は、条例で、第三十五条又は地区計画等緑化率条例の規定より設けられた緑化施設の管理の方法の基準を定めることができる。

## 第六章 市民緑地 (市民緑地契約の締結等)

**第五十五条** 地方公共団体又は第六十八条第一項の規定より指定された緑地管理機構(第六十九条第一号口に掲げる業務を行うものに限る。)は、良好な都市環境の形成を図るため、都市計画区域内における政令で定める規模以上の土地又は人工地盤、建築物その他の工作物(以下この条において「土地等」という。)の所有者の申出に基づき、当該土地等の所有者と次に掲げる事項を定めた契約(以下「市民緑地契約」という。)を締結して、当該土地等に住民の利用に供する緑地又は緑化施設(植栽、花壇その他の緑化のための施設及びこれに附属して設けられる園路、土留その他の施設をいう。以下この項において同じ。)を設置し、これらの緑地又は緑化施設(以下「市民緑地」という。)を管理することができる。

- 市民緑地契約の目的となる土地等の区域
- 次に掲げる事項のうち必要なもの
  - 園路、広場その他の市民緑地を利用する住民の利便のため必要な施設の整備に関する事項
  - 市民緑地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
  - 緑化施設の整備に関する事項
- 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
- 市民緑地契約に違反した場合の措置

2 地方公共団体又は前項の緑地管理機構は、緑地保全地域、特別緑地保全地区若しくは第四条第二項第三号ハの地区内の緑地の保全又は緑化地域若しくは同号ホの地区内の緑化の推進のため必要があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、同項の規定による土地等の所有者の申出がない場合であつても、当該地区内における同項に規定する土地等の所有者と市民緑地契約を締結して、当該土地等に市民緑地を設置し、これを管理することができる。

3 市民緑地契約の内容は、基本計画(緑地保全地域内にあつては、基本計画及び緑地保全計画)との調和が保たれたものでなければならない。

4 市民緑地の管理期間は、一年以上で国土交通省令で定める期間以上でなければならない。

5 地方公共団体又は第一項の緑地管理機構は、首都圏近郊緑地保全区域、近畿圏近郊緑地保全区域、緑地保全地域、特別緑地保全地区又は地区計画等緑地保全条例により制限を受ける区域内の土地について締結する市民緑地契約に第一項第二号口に掲げる事項を定めようとする場合においては、当該事項について、あらかじめ、当該市民緑地契約の対象となる土地の区域が第一号に掲げるものである場合にあつては同号に定める者と協議し、第二号又は第三号に掲げるものである場合にあつてはそれぞれ第二号又は第三号に定める者と協議しその同意を得なければならない。

- 首都圏近郊緑地保全区域及び近畿圏近郊緑地保全区域(緑地保全地域及び特別緑地保全地区を除く。次項において同じ。)内の土地の区域 都府県知事(当該土地が指定都市の区域内に存する場合にあつては、当該指定都市の長)
- 緑地保全地域(地区計画等緑地保全条例により制限を受ける区域を除く。次項において同じ。)及び特別緑地保全地区内の土地の区域 都道府県知事(当該土地が指定都市の区域内に存する場合にあつては当該指定都市の長、当該土地が中核市の区域内に存する場合にあつては当該中核市の長)
- 地区計画等緑地保全条例により制限を受ける区域内の土地の区域 市町村長

6 前項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。

- 首都圏近郊緑地保全区域又は近畿圏近郊緑地保全区域内において、都道府県又は指定都市がそれぞれ当該都道府県又は当該指定都市の区域内の土地について市民緑地契約を締結する場合

- 緑地保全地域又は特別緑地保全地区内において、都道府県が当該都道府県の区域(指定都市の区域及び中核市の区域を除く。)内の土地について、指定都市が当該指定都市の区域内の土地について、又は中核市が当該中核市の区域内の土地についてそれぞれ市民緑地契約を締結する場合

3 地区計画等緑地保全条例により制限を受ける区域内において、市町村が当該市町村の区域内の土地について市民緑地契約を締結する場合

7 地方公共団体又は第一項の緑地管理機構は、市民緑地契約を締結したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、市民緑地の区域である旨を当該区域内に明示しなければならない。

(国の補助)

**第五十六条** 国は、市民緑地契約に基づき地方公共団体が行う市民緑地を利用する住民の利便のために必要な施設及び市民緑地内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の整備に要する費用については、予算の範囲内において、政令で定めるところにより、その一部を補助することができる。

(国等の援助)

**第五十七条** 国及び地方公共団体は、市民緑地の適切な管理を図るため、市民緑地の設置及び管理を行う地方公共団体又は第五十五条第一項の緑地管理機構に対し、必要な助言、指導その他の援助を行うよう努めるものとする。

(首都圏保全法等の特例)

**第五十八条** 首都圏近郊緑地保全区域(緑地保全地域及び特別緑地保全地区を除く。)内において行う行為で、市民緑地契約において定められた当該市民緑地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に従つて行うものについては、首都圏保全法第七条第一項及び第二項の規定は、適用しない。

2 近畿圏近郊緑地保全区域(緑地保全地域及び特別緑地保全地区を除く。)内において行う行為で、市民緑地契約において定められた当該市民緑地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に従つて行うものについては、近畿圏保全法第八条第一項及び第二項の規定は、適用しない。

(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の特例の準用)

**第五十九条** 第三十条の規定は、第五十五条第一項の緑地管理機構が管理する市民緑地内の樹木又は樹木の集団で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第二条第一項の規定に基づき保存樹又は保存樹林として指定されたものについて準用する。

## 第七章 緑化施設整備計画の認定 (緑化施設整備計画の認定)

**第六十条** 緑化地域又は第四条第二項第三号ホの地区内の建築物の敷地内において緑化施設を整備しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、当該緑化施設の整備に関する計画(以下「緑化施設整備計画」という。)を作成し、市町村長の認定を申請することができる。

2 緑化施設整備計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 緑化施設を整備する建築物の敷地の位置及び面積
- 整備する緑化施設の概要、規模及び配置
- 緑化施設の整備の実施期間
- 緑化施設の整備の資金計画
- その他国土交通省令で定める事項

(緑化施設整備計画の認定基準)

**第六十一条** 市町村長は、前条第一項の認定の申請があつた場合において、当該申請に係る緑化施設整備計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、緑化施設整備計画の認定をすることができる。

- 緑化施設を整備する建築物の敷地面積が、国土交通省令で定め

る規模以上であること。

- 緑化施設(植栽、花壇その他の国土交通省令で定める部分に限る。)の面積の建築物の敷地面積に対する割合が、国土交通省令で定める割合以上であること。
- 緑化施設整備計画の内容が、基本計画と調和が保たれ、かつ、良好な都市環境の形成に貢献するものであること。
- 緑化施設の整備の実施期間が、緑化施設整備計画を確実に遂行するため適切なものであること。
- 緑化施設整備計画を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分であること。
- 前項第二号の緑化施設の面積は、国土交通省令で定めるところにより算出するものとする。

(緑化施設整備計画の変更)

**第六十二条** 緑化施設整備計画の認定を受けた者(以下「認定事業者」という。)は、当該認定を受けた緑化施設整備計画(以下「認定計画」という。)の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、市町村長の認定を受けなければならない。

- 前条の規定は、前項の変更の認定について準用する。

(報告の徴収)

**第六十三条** 市町村長は、認定事業者に対し、認定計画(前条第一項の変更の認定があつたときは、その変更後のもの。以下同じ。)に係る緑化施設の整備の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

**第六十四条** 市町村長は、認定事業者が認定計画に従つて緑化施設の整備を行つていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期間を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(認定の取消し)

**第六十五条** 市町村長は、認定事業者が前条の規定による処分違反したときは、緑化施設整備計画の認定を取り消すことができる。

(住民等の利用に供する認定緑化施設の管理)

**第六十六条** 地方公共団体又は第六十八条第一項の規定より指定された緑地管理機構(第六十九条第一号二に掲げる業務を行うものに限る。)は、認定事業者との契約に基づき、認定計画に従つて整備された緑化施設(以下「認定緑化施設」という。)のうち住民等の利用に供するものを管理することができる。

(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の特例の準用)

**第六十七条** 第三十条の規定は、前条の緑地管理機構が同条の規定に基づき管理する認定緑化施設内の樹木又は樹木の集団で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第二条第一項の規定に基づき保存樹又は保存樹林として指定されたものについて準用する。

## 1.2 都市緑地法施行令(抜粋)(最終改正:平17.6.1政令第203号)

(緑化率の規制の対象となる敷地面積の規模)

**第九条** 法第三十五条第一項の政令で定める規模は、千平方メートルとする。ただし、土地利用の状況により、建築物の敷地内において緑化を推進することが特に必要であると認められるときは、市町村は、条例で、区域を限り、三百平方メートル以上千平方メートル未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(緑化率の規制の対象とならない増築の範囲)

**第十条** 法第三十五条第一項の政令で定める範囲は、増築後の建築物の床面積(建築基準法施行令(昭和二十五年政令第338号)第二条第一項第三号の床面積をいう。以下同じ。)の合計が緑化地域に関する都市計画が定められた日における当該建築物の床面積の

合計の一・二倍を超えないこととする。

(緑化率の最低限度)

**第十一条** 法第三十五条第九項の政令で定める緑化率の最低限度は、緑化地域に関する都市計画において定められた建築物の緑化率の最低限度以上であり、かつ、次の各号に掲げる数値のいずれをも超えない範囲内で市町村長が定める数値とする。

- 十分の二・五
- 一から建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第五十二条第八項、第五十九条の二第一項、第八十六条第三項若しくは第四項(これらの規定を同法第八十六条の二第八項において準用する場合を含む。)又は第八十六条の二第二項の規定に適合して建築物を建築することができる土地の面積の敷地面積に対する割合の最高限度を減じた数値から十分の一を減じた数値

(報告及び立入検査)

**第十二条** 市町村長は、法第三十八条第一項(法第四十三条第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の規定により、緑化地域内において敷地面積が法第三十五条第一項の政令で定める規模以上の建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対し、当該建築物につき、当該建築物の緑化率の最低限度(法第三十五条第一項、第二項、第六項、第七項若しくは第九項の規定により当該建築物に適用される緑化率の最低限度又は同条第四項の規定により許可の条件として付された緑化率の最低限度をいう。)に関する基準への適合又は緑化施設の管理に関する事項に関し報告させることができる。

2 市町村長は、法第三十八条第一項の規定により、その職員に、緑化地域内における敷地面積が法第三十五条第一項の政令で定める規模以上の建築物若しくはその敷地又はそれらの工事現場に立ち入り、当該建築物、緑化施設及びこれに使用する建築材料並びに設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(地区計画等緑化率条例による制限)

**第十三条** 法第三十九条第二項の地区計画等緑化率条例(以下この条において「地区計画等緑化率条例」という。)による建築物の緑化率の最低限度は、十分の二・五を超えないものとする。

2 地区計画等緑化率条例には、次に掲げる建築物の緑化率の最低限度に関する制限の適用の除外に関する規定を定めるものとする。

- 敷地面積が一定規模未満の建築物の新築及び増築についての適用の除外に関する規定
- 地区計画等緑化率条例の施行の日において既に着手していた行為についての適用の除外に関する規定
- 増築後の建築物の床面積の合計が地区計画等緑化率条例の施行の日における当該建築物の床面積の合計の一・二倍を超えない建築物の増築についての適用の除外に関する規定
- 法第三十五条第三項の規定の例による同項の建築物についての適用の除外に関する規定

(市民緑地の規模)

**第十五条** 法第五十五条第一項の政令で定める規模は、同項の申出に係る土地(その水平投影面が人工地盤、建築物その他の工作物の水平投影面と一致する部分を除く。)の面積及び人工地盤、建築物その他の工作物の部分の水平投影面積の合計が三百平方メートルとする。

(市民緑地に係る国庫補助金の額)

**第十六条** 法第五十六条の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、同条に規定する施設の整備に要する費用の額に二分の一を乗じて得た額とする。

## 1.3 都市緑地法施行規則(抜粋)(最終改正:平16.12.15国土交通省令第99号)

(建築物の緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積)



**第九条** 法第四十条の緑化施設の面積は、次の各号に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める方法により算出した面積の合計とする。

一 建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設 緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計にメートルを乗じて得た面積

二 前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設 次に掲げる緑化施設の区分に応じ、それぞれ次に定める方法により算出した面積の合計

イ 樹木 次のいずれかの方法により算出した面積の合計

(1) 樹木ごとの樹冠(その水平投影面が他の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

(2) 樹木(高さメートル以上のものに限る。以下(2)において同じ。)ごとの樹冠の水平投影面について、次の表の上欄に掲げる樹木の高さに応じてそれぞれ同表の下欄に掲げる半径をその半径とし、当該樹木の幹の中心をその中心とする円とみなして算出した当該円(その水平投影面が他の樹木の幹の中心をその中心とする円とみなしてその水平投影面積を算出した当該円の水平投影面又は(1)の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

樹木の高さ	半径
一メートル以上二・五メートル未満	一・〇メートル
二・五メートル以上四メートル未満	一・六メートル
四メートル以上	二・〇メートル

(3) 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち樹木が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分であつて、次に掲げる条件に該当するもの(その水平投影面が(1)の樹冠の水平投影面又は(2)の円の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

(i) 当該被われている部分に植えられている樹木の本数が、次に掲げる式を満たすものであること。

$$A \leq 18T1 + 10T2 + 4T3 + T4$$

この式において、A、T1、T2、T3、T4は、それぞれ次の数値を表すものとする。

A 当該部分の水平投影面積(単位 平方メートル)

T1 高さが四メートル以上の樹木の本数

T2 高さが二・五メートル以上四メートル未満の樹木の本数

T3 高さが一メートル以上二・五メートル未満の樹木の本数

T4 高さが一メートル未満の樹木の本数

(ii) (i)の樹木が当該部分の形状その他の条件に応じて適切な配置で植えられていること。

ロ 芝その他の地被植物 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面がイの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積

ハ 花壇その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち草花その他これらに類する植物が生育するための土壌その他の資材で表面が被われている部分(その水平投影面がイ又はロの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積

ニ 水流、池その他これらに類するもの 敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち水流、池その他これらに類するもの存する部分(その水平投影面がイからハまでの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、樹木、植栽等と一体となつて自然的環境を形成しているものに限る。)の水平投影面積

ホ 前号の施設又はイから二までの施設に附属して設けられる園路、土留その他の施設 当該施設(その水平投影面がイから二までの規定によりその水平投影面積を算出した水平投影面と一致する部分を除き、前号及びイから二までの規定により

算出した面積の合計の四分の一を超えない部分に限る。)の水平投影面積

#### (緑化施設の工事の認定の手続)

**第十条** 法第四十三条第一項の規定による認定を受けようとする者は、別記様式第二による申請書に次の表に掲げる図書並びに建築基準法第六条第一項又は第六条の二第一項の確認済証の写しを添えて、これらを市町村長に提出しなければならない。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置並びに既存の緑化施設の位置及び種別、整備する緑化施設の配置及び種別並びに当該整備する緑化施設のうち建築基準法第六条第一項の規定による工事の完了の日までに当該整備する緑化施設に関する工事を完了することができないものの配置及び種別並びに前条の規定により算出された緑化施設的面積及び当該整備する緑化施設のうち同項の規定による工事の完了の日までに当該整備する緑化施設に関する工事を完了することができないものの面積

#### (市民緑地の管理期間)

**第十六条** 法第五十五条第四項の国土交通省令で定める期間は、五年とする。

#### (市民緑地の公告)

**第十七条** 法第五十五条第七項の規定による公告は、次に掲げる事項について、公報、掲示その他の方法で行うものとする。

一 市民緑地の名称

二 市民緑地の区域

三 市民緑地の管理期間

四 市民緑地内の緑地の保全に関連して必要とされる施設が定められたときは、その施設

#### (緑化施設整備計画の認定の申請)

**第十八条** 法第六十条第一項の規定により認定の申請をしようとする者は、別記様式第三による申請書に次の表に掲げる図書を添えて、これらを市町村長に提出しなければならない。

図書の種類	明示すべき事項
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物及び既存の緑化施設の位置、整備する緑化施設の配置並びに樹木の樹冠及び敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(投影面が樹木の樹冠の投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積の合計

#### (計画の記載事項)

**第十九条** 法第六十条第二項第五号の国土交通省令で定める事項は、既存の緑化施設の概要、規模及び位置とする。

#### (緑化施設を整備する建築物の敷地面積の規模)

**第二十条** 法第六十一条第一項第一号の国土交通省令で定める規模は、千平方メートル(緑化地域内及び地区計画等緑化率条例により制限を受ける区域内においては、三百平方メートル)とする。

#### (緑化施設の部分)

**第二十一条** 法第六十一条第一項第二号の国土交通省令で定める部分は、樹木及び芝その他の地被植物とする。

#### (緑化施設的面積の建築物の敷地面積に対する割合)

**第二十二条** 法第六十一条第一項第二号の国土交通省令で定める割合は、二十パーセントとする。

#### (緑化施設整備計画の認定に係る緑化施設的面積)

**第二十三条** 法第六十一条第二項の緑化施設的面積は、樹木の樹冠及び敷地内の土地又はその土地に存する建築物その他の工作物のうち芝その他の地被植物で表面が被われている部分(その水平投影面が樹木の樹冠の水平投影面と一致する部分を除く。)の水平投影面積(建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設にあつては、緑化施設が整備された外壁の直立部分の水平投影の長さの合計にメートルを乗じて得た面積)(工場立地法第四条第一項の規定により公表された準則(同法第四条の二第一項の規定により同項に規定する地域準則が定められた場合にあつては、その地域準則を含む。)に適合するために必要な同法第四条第一項第一号に規定する緑地の面積を除く。)の合計とする。

#### (緑化施設整備計画の軽微な変更)

**第二十四条** 法第六十二条第一項の国土交通省令で定める軽微な変更は、緑化施設の整備の実施期間の二月以内の変更とする。

#### (建築物の緑化率の最低限度に関する証明書の交付)

**第二十五条** 建築基準法第六条第一項又は第六条の二第一項の規定による確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第三十五条若しくは第三十六条の規定又は法第三十九条第二項の地区計画等緑化率条例の規定に適合していることを証する書面の交付を市町村長に求めることができる。

#### 1.4 都市緑地法運用指針(抜粋)(平16.12)

### 7 緑化地域制度

#### (1) 趣旨

近年、ヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の確保等、都市における環境問題への対応が急務となつている。都市の緑は、これら環境問題への対応に一定の役割を果たすものであり、また、うるおいのある都市景観の形成、安らぎ等の心理的効果、都市住民の憩いの場の提供等、良好な都市環境を形成する上で重要な役割を果たしている。

しかしながら、市街化が進展し稠密な土地利用が行われている中心市街地等においては、都市公園の整備や街路の緑化等の公的空間における緑の確保には限界があり、このような地域において必要な緑を確保するためには、これら公的空間における緑の確保と併せて、市街地の大半を占める建築物の敷地の緑化を積極的に推進することが必要である。

緑化地域制度は、かかる観点から、良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足し、建築物の敷地等において緑化を推進する必要がある区域について、市町村が都市計画に緑化地域を定め、敷地が大規模な建築物について緑化率の最低限度の規制を行うものである。緑化地域については、都市計画法第8条第3項により、都市計画に地域地区の種類、位置及び区域を定めるほか、建築物の緑化率の最低限度を定める。なお、法第34条第1項に規定する「敷地」とは、建築基準法施行令第1条第1項に規定する「敷地」と同旨である。

緑化地域においては、敷地面積が一定の規模以上の建築物の新築・増築(従前の床面積の1.2倍を超えるもの)を対象に、建築物の緑化率を、都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度以上とすることを義務づけるものである。なお、ここでいう建築物の緑化率の最低限度の上限は、原則として「敷地面積の25%」又は「1-(建ぺい率+10%)」のうち小さい数値であつて、緑化地域に関する都市計画で定められる。

#### (2) 緑化地域の決定

##### ①緑化地域の計画の考え方

緑化地域制度は、用途地域のうち、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に定めることができる。

なお、用途地域内において指定することとしているのは、緑化を義務付ける必要のある地域は、一般に都市的な土地利用を前提とする用途地域が指定される地域であり、また、用途地域では、

適正な都市環境を保持するため建築物の用途、容積率、建ぺい率等の総合的な土地利用規制が行われており、新たに緑化率規制を行うことになじむと考えられることによるものである。

また、「良好な都市環境の形成に必要な緑地が不足」している区域がどのようなものを指すかについては、各市町村が、緑の基本計画等を踏まえつつ、それぞれの状況に応じて判断するものであるが、例えば中心市街地等の稠密な土地利用がなされている地域、臨海部の業務系土地利用が集積している地域で今後大規模な土地利用転換が進展しているないし想定される地域等であつて、現に存する緑地が不足している一方で新たな公園の整備等が困難な地域等が想定される。

さらに、緑化地域の指定に当たっては、当該地域内の緑地や土地利用の状況の他、都市のヒートアイランド現象の状況等の都市の環境や景観に関する現状を踏まえ、既存の樹林地や河川等の緑地とのネットワークの形成、良好な都市景観の形成等の観点を考慮するとともに、その運用に当たっては、既存の樹林地等の緑地保全施策や公共施設の緑化等の緑化推進施策との連携を図ることが望ましい。

一例としては、当該市町村の都市における緑地の状況を把握し、地域の市街地像等を勘案しつつ、例えばヒートアイランド現象の緩和、生物多様性の回復、生活空間のアメニティーや景観の向上など、当該地域における都市環境の課題を解決するために、都市計画に緑化地域を定めることにより緑の創出を図ることが必要な区域を抽出することが考えられる。

##### ②緑化地域の計画にあつての留意点

ア 緑化地域を臨海地区に定める場合には、あらかじめ、港湾管理者と協議することが望ましい。

イ 防衛施設(防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律第2条第2項に規定する防衛施設をいう。)を含む地域に緑化地域を定める場合には、あらかじめ、防衛施設の管理者に対し通知することが望ましい。

ウ 緑化地域における緑化率の規制は建築基準関係規定となることから、緑化地域及び当該緑化地域における建築物の緑化率の最低限度を都市計画に定める場合(これらを改廃する場合を含む。)には、当該市町村の緑化推進担当部局又は都市計画担当部局は、建築確認・検査の実施に支障をきたすことがないように、当該地域を所管する特定行政庁にあらかじめ十分な時間的余裕を持って協議することが望ましい。

#### (3) 緑化施設の考え方

都市緑地法第34条第2項に規定する緑化施設は、同項で「植栽、花壇その他の緑化のための施設及び敷地の保全された樹木並びにこれらに付属して設けられる園路、土留その他の施設(当該建築物の空地、屋上その他の屋外に設けられるものに限る。)」とされており、建築物の内部空間に設けられたアトリウムなどは含まれない。また、緑化施設は、都市緑地法施行規則第9条において種別ごとに区分されており、その内容は以下のとおりである。なお、緑化施設には森林法第41条第1項の保安施設事業による保安施設及び地すべり等防止法第2条第3項の地すべり防止施設は含まない。

##### ①建築物の外壁の直立部分に整備された緑化施設

いわゆる壁面緑化である。なお、緑化された傾斜屋根などは、②のイやウに該当するものとして、その水平投影面積で算定することとなる。

##### ②前号に掲げる緑化施設以外の緑化施設

ア「樹木」・地上部の一部が木質化している植物

イ「芝その他の地被植物」・地表を低く覆う植物であり、芝、ササ類・クローバーなどの草本やコケなどがこれにあたる。

ウ「花壇その他これらに類するもの」・草花を植えるために、土を盛り上げたり仕切りを設けたりしたものであり、年間を通じて、適宜植え替えなどを行うことにより、相当の期間(おおむね6ヶ月以上)植物が植栽された状態にあることが必要である。なお、野菜等の有用植物を植栽したもの(いわゆる菜園等)については、これらの有用植物を収穫することを主たる目的として設置されるものを除き、都市環境の改善や都市住民のアメニティーの向上等に資すると認められるものであ



れば、これにあたるものとして整理することが可能である。

エ 「水流、池その他これらに類するもの」・・・この対象となるものは、「樹木、植栽等と一体となって自然的環境を形成しているものに限る」と規定されており、護岸や底面・水面に石・土などの自然素材や植物が用いられているなど、自然空間の中にある沼や池、川などに類する自然的環境の創出や、動植物の生息・生育空間としての機能が期待できるものを指す。都市的な修景のための浅く直線的なものや水泳プールのような人工的な流れ・水面はこれに含まれない。

オ 「前号の施設又はイからニまでの施設に付属して設けられる園路、土留その他の施設」・・・園路、土留、樹木や植栽等と一体となった小規模な広場、緑化施設と一体となった散水用配管、排水溝、ベンチ等が含まれる。なお、これらは、前号の施設又はイからニまでの施設に付属して設けられることが必要な場合も多い一方、人工物であって、厳密な意味での樹木や植栽等にあたるものではないことから、これらの施設の面積の合計の4分の1を超えない部分に限るものと規定されているところである。

#### (4) 建築物の緑化率の最低限度

##### ①建築物の緑化率の最低限度の指定の考え方

緑化地域に関する都市計画に定める建築物の緑化率の最低限度については、本制度が建築敷地に特定の施設（緑化施設）の設置を義務づける全く新しい制度であることにかんがみ、用途地域等による建ぺい率の規制を踏まえ、過度な規制とならないことを念頭においてその上限値の原則を法第34条第3項において定めているものである。なお、緑化地域が指定されている地区において、別途条例を定めることにより、都市計画に定められる建築物の緑化率の最低限度以上の緑化に関する努力を促したり、届出勧告による要請規定を設けることは差し支えない。

また、緑化率規制の対象となる建築物の敷地の規模については、当該敷地における建築行為が市街地全体に与える影響が比較的大きく、また敷地の一定割合を緑化することによる効果が相当程度見込めるとの観点から、法第35条第1項及び施行令第9条により原則として1,000平方メートル以上としているが、個々の地域の建築物敷地における緑化の必要の程度、建築敷地の規模等の状況が異なることから、施行令第9条ただし書きにより市町村が条例を定めることにより1,000平方メートル未満300平方メートル以上まで対象を引き下げることができることとしたものである。

##### ②建築物の緑化率の最低限度の例外について

ア 法第35条第2項及び第9項に定める建築物の緑化率の最低限度の特例は、特定街区等に関する都市計画に定められた壁面の位置の制限又は建築基準法に基づく総合設計制度等により、都市計画に定められた建ぺい率の制限により確保すべき空地以上の空地を確保すべき場合が生じ、当該建ぺい率のみを基準として緑化施設の設置を求めた場合に敷地内の空地の規模に比較して著しく規模の小さな緑化施設となる可能性があることから、これらの制度に基づき建築物の建築が可能な面積を考慮して、市町村長が建築物の緑化率の最低限度を別途定めることができることとしたものである。

イ 法第35条第6項に定める建築物の緑化率の最低限度の特例は、建築基準法第53条第3項又は第4項の規定により特定の建築物に適用される建ぺい率制限が用途地域に関する都市計画に定められた建ぺい率より緩和される場合においては、当該都市計画に定められた建ぺい率のみを基準として緑化施設の設置を求めた場合に敷地内の空地に比較して著しく規模の大きな緑化施設となる可能性があることから、これらの制度に基づき建築物の建築が可能な面積を考慮して緑化率規制を行うこととしたものである。

#### (5) 緑化率規制

##### ①法第35条第3項の市町村長の許可による緑化率規制の適用除外

ア 道路事業により整備される建築物又は道路内に占用される建築物であってその用途又は敷地の状況によってやむを得ない

もの（例えば、自由通路、道路の地下に設けられる駐車場など）については、法第35条第3項第2号又は第3号の要件に該当するものとして認め、許可することが望ましい。

イ 工場は、一般に、屋外にパイプラック、煙突等の施設を設置する必要があることにかんがみ、敷地内の空地に所要の施設を設ける必要があるため当該工場が緑化地域において定められる緑化率を達成できない場合においては、市町村長は、敷地内の施設の状況等から判断して適切な緑化施設が確保される場合には、当該工場を法第35条第3項第2号に規定する「学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ない」ものとして認め、許可することが望ましい。

また、工場立地法第6条第1項、第7条第1項、第8条第1項及び工場立地の調査等に関する法律の一部を改正する法律（昭和48年法律第108号）附則第3条第1項に基づく届出を義務づけられた特定工場であって、当該届出の内容が同法第4条第1項に基づく準則若しくは同法第4条の2第1項に基づく地域準則に定める緑地面積率に適合していると都道府県が認めた工場については、市町村長は、敷地内の施設の状況に応じた適切な緑化施設が確保されているものとして、法第35条第3項第2号に規定する「学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ない」ものとして認め、許可すべきである。

ウ 法第35条第1項から第3項に基づく市町村長の許可により緑化率規制の適用除外となる建築物については、同条第4項の規定により、それぞれの建築物及びその敷地の状況を勘案し、可能な範囲でその一部について緑化を行うべきことを、市町村長が許可の条件として付することが望ましい。

##### ②その他の緑化率規制の適用除外

ア 都市緑地法第35条第1項の「当該緑化地域に関する都市計画が定められた際既に着手していた行為」とは、市町村が緑化地域に関する都市計画を決定した旨の告示を行った時点で、当該地域において既に工事に着手されていた建築物の新築又は増築をいい、当該告示の時点で建築の計画中であった建築物や、建築主事又は指定確認検査機関（以下「建築主事等」という。）による建築基準法第6条又は第6条の2の確認済証（以下「確認済証」という。）の交付は受けていたが実際に着手していなかった建築物の新築又は増築は含まない。

イ 建築基準法第3条第1項各号に掲げる建築物、建築基準法第85条第1項又は第2項に規定する応急仮設建築物等法第42条各号に規定する建築物については、建築基準法上建ぺい率制限等の適用が除外されていることから、建ぺい率制限等により生ずる空地の範囲内において緑化の義務づけを行う緑化率規制の趣旨にかんがみ、緑化率規制の適用除外とするものである。

##### ③違反建築物に対する措置

法第37条第1項の当該建築物の新築若しくは増築又は維持保全をする者に対する違反是正のための必要な措置の命令とは、市町村長が、個別の違反の内容を踏まえ、それを是正するために必要な期限を定めて、緑化施設の設置や植栽の補植など、法第35条の規定（同条第4項を除く）又は法第35条第4項の規定により許可に付された条件を満たすための措置をとる旨を命ずることが考えられる。

##### ④建築物の緑化率の最低限度に関する証明書の交付

都市緑地法施行規則第25条に基づく建築物の緑化率の最低限度の規定に適合していることを証する書面（以下「適合証明通知書」という）の交付は、建築基準法第6条又は第6条の2の建築確認（以下「建築確認」という。）にあたって、緑化率規制への適合について当該緑化率規制を課している市町村長が証明することにより、円滑な建築確認の実施を図ることを目的とするものである。市町村長においては、別添様式例及び以下の添付図書例を参考として適合証明通知書の申請の様式及び添付図書を定めること等により、円滑な運用を図ることが望ましい。なお、適合証明通知書は建築確認申請の添付図書となり、建築基準法第7条又は第7条の2の完了検査（以下「完了検査」という。）にあたっては、当該適合証明通知書に適合しているかどうか建築主事等により検査さ

れること及び緑化施設に係る計画を変更し、適合証明通知書と異なる計画となった場合は、再度適合証明通知書の申請及び建築確認申請が必要となることから、十分かつ必要最低限の図書を通知書とすべきであることを踏まえ、市町村長は、適合証明通知書に適合証明通知書の申請書及び添付図書（緑化施設の面積の算出根拠を示す書面を除く。）の写しを付すことが望ましい。

また、適合証明通知書の様式及び添付図書等（以下「適合証明通知書の様式等」という。）を定めるにあたっては、書類に過不足が生じて建築確認・検査の実施に支障をきたすことがないようにするため、当該地域を所管する特定行政庁に対してあらかじめ十分な時間的余裕を持って協議するとともに、当該特定行政庁が当該地域を業務区域とする指定確認検査機関に対して適合証明通知書の様式等について情報の提供を行うことを踏まえ、適合証明通知書の様式等を定めた際には、当該特定行政庁に対してその旨について通知することが望ましい。

i 付近見取り図（方位、道路及び目標となる地物を明示したものの。）

ii 配置図（縮尺、方位、敷地の境界線、敷地内における建築物の位置、緑化施設の配置及び種別並びに緑化施設の面積を明示したもの。）

なお、この場合の配置図としては、具体的には、以下の書面が考えられる。

a 平面図

b 同規則第9条第1号の緑化施設を設置して壁面緑化を行う場合にあつては当該施設を整備する建築物の部分の立・断面図

c 緑化施設の面積の算出根拠を示す書面（求積図、面積算出表等。a及びbの図面に記入することも可能）

また、市町村においては、申請者に対し、必要に応じ、緑化施設への地域の気候風土に適した植物の選定等、良好な緑化施設を整備、維持するための技術的な助言等を行うことも考えられる。

##### ⑤緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定

法第43条第1項に基づく緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定は、気温その他のやむを得ない理由により建築基準法第6条第1項の規定による工事の完了の日までに緑化施設に関する工事を完了することが出来ない場合、市町村長が認定することにより、当該緑化施設に関する工事が完了していないことを除き建築基準関係規定に適合していると認められる場合には、建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の検査済証の交付を受けることができることとするものである。

市町村長が認定する場合として、例えば積雪寒冷地において厳冬期に建築物が完成する場合等気温等が原因で建築物の工事の完了の日までに緑化工事が完了できない場合などが考えられる。市町村長が認定を行った場合、緑化施設に関する工事が完了できない事情が解消し次第、速やかに緑化施設に関する工事を完了させなければならないこととされていることを踏まえ、緑化工事が完了した際に市町村長に通知し、その検査をうけることとすることが望ましい。

この認定に際しては、都市緑地法施行規則第10条により、同規則に定める申請書に付近見取り図及び配置図並びに確認済証の写しを添えて、市町村に提出することとされているが、この場合の配置図として、以下の書面を添付させること等により円滑な運用を図ることが望ましい。

i 平面図

ii 同規則第9条第1号の緑化施設を設置して壁面緑化を行う場合にあつては当該施設を整備する建築物の部分の立・断面図

iii 緑化施設の面積の算出根拠を示す書面（求積図、面積算出表等。i及びiiの図面に記入することも可能）

市町村長が認定を行った際に交付する認定書については、完了検査の申請の添付図書とされており、当該認定書をもとに建築主事等が検査を行うことから、十分かつ必要最低限の図書とすべきであることを踏まえ、市町村長は、認定書に申請書及びその添付図書（緑化施設の面積の算出根拠を示す書面を除く。以下「認定書の様式等」という。）の写しを付すことが望ましい。また、認

定書の様式等を定めるにあたっては、当該地域を所管する特定行政庁に対してあらかじめ十分な時間的余裕を持って協議するとともに、当該認定書の様式等を定めた際には、当該地域を業務区域とする指定確認検査機関による建築完了検査の実施に支障をきたすことがないようにするため、当該特定行政庁が当該地域を業務区域とする指定確認検査機関に対して認定書の様式等について情報の提供を行うことを踏まえ、当該特定行政庁に対してその旨について通知することが望ましい。

#### (6) 緑化施設の管理

##### ①趣旨

法44条において、市町村は、条例で緑化施設の管理の方法の基準を定めることができることとしている。これは、緑化地域の指定の目的や趣旨を踏まえ、必要に応じ、設置された緑化施設が適切な効果を発揮するために必要な事項を規定することができることとしたものである。

##### ②条例に定める事項

条例に定める緑化施設の管理の方法の基準としては、緑化地域の指定の趣旨を踏まえ、その効果を十分に発揮するために必要な事項や、安全管理等の観点から配慮が必要な事項を定めることが考えられる。

具体的には、以下のような例が考えられる。

i 設置後も緑化施設が維持されることを確保する観点

- ・緑化施設は枯損状態で長期間放置してはならない 等

ii 緑化施設及び周辺の安全を確保する観点

- ・緑化施設の設置にあたっては、土壌の飛散や樹木の風倒、枯枝の落下等の防止に十分配慮しなければならない
- ・緑化施設の構造や建築物等の耐荷重構造に十分に配慮し、植物の生育を管理しなければならない

iii 地域環境保全の観点

- ・施肥や農薬の使用にあたっては、関係法令を遵守するとともに、排水の水質確保に配慮しなければならない
- ・灌水にあたっては、雨水や空調の冷却水、中水の活用等により水資源の有効利用に努めなければならない
- ・地域の生態系に重大な影響を与えるおそれのある植物等をやむを得ず用いる場合には、種子の飛散防止等生態系への影響の防止のために必要な措置を講じなければならない

iv 地域独自の目的や視点を踏まえ、より高い緑化の効果を挙げる観点

- ・街路沿いの敷地については、適切な整枝せん定を行うことにより、緑陰のある快適な歩行者空間の形成に努めなければならない
- ・生物の生息・生育空間の確保等を図るため、樹木の選定や下草刈り、施肥、農薬の使用について野生生物に対する配慮を講じなければならない
- ・敷地内に既存の良好な樹林地等がある場合には、適切な下草刈りやせん定を行うことにより、良好な状態の維持に努めなければならない
- ・地域のアメニティー向上等に資するため、一定の条件に該当する緑化施設は原則として住民に公開するよう努めなければならない

#### 8 地区計画等の区域内における緑化率規制制度

##### (1) 趣旨

都市緑地法第39条においては、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、地区計画等の区域内においても、地区整備計画等において、当該地区計画等の内容として定められた建築物の緑化率の最低限度を、条例（以下「地区計画等緑化率条例」という。）で、建築物の新築等に関する制限として定めることができることとしている。

なお、地区計画等緑化率条例の対象となる地区計画等とは、地区計画、沿道地区計画、防災街区整備地区計画をいう。

##### (2) 緑化地域との関係

地区計画等の区域が緑化地域に含まれている場合においても、緑化率規制の適用対象となる建築物の敷地面積を、地区計画等の目的を達成する観点から、緑化地域制度による緑化率規制の対象敷地面



積の下限よりも低く設定するなど、その必要性や意義がある場合には、地区計画等の区域について別途、地区整備計画等に建築物の緑化率の最低限度を定めるとともに、地区計画等緑化率条例を定めることも考えられる。

### (3) 地区計画等緑化率条例

#### ①地区計画等緑化率条例に定める事項

- ア 建築物の緑化率の最低限度  
地区計画等緑化率条例に定める建築物の緑化率の最低限度は、緑化地域と異なり、10分の2.5を超えない範囲で定めることとされており、対象区域の緑化を特に推進する必要がある場合においては、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－(建ぺい率＋10%)」を上回る建築物の緑化率の最低限度をしても差し支えない。
- イ 緑化率の最低限度に関する制限の適用除外  
地区計画等緑化率条例には、都市緑地法施行令第13条第2項の規定のとおり、建築物の緑化率の最低限度に関する制限の適用の除外に関する規定を定める必要がある。このうち、敷地面積が条例で定める規模未満の建築物の新築及び増築の適用の除外に関する規定については、建築物の緑化率の最低限度に関する制限の適用除外となる建築物の敷地面積について、当該地区の状況に応じ、条例で定めることができるという趣旨であり、その数値については、緑化地域制度とは異なり、法令で特に下限が設けられていないが、良好な都市環境の形成を図るため合理的に必要と認められる限度を勘案して定めるべきである。また、法第35条第3項の規定の例による同項の建築物についての適用の除外に関する規定として、地区計画等緑化率条例に以下の建築物についての適用除外規定を定めることとされている。
- i その敷地の周囲に広い緑地を有する建築物であって、良好な都市環境の形成に支障を及ぼすおそれがないと認めて市町村長が許可したもの
  - ii 学校その他の建築物であって、その用途によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの
  - iii その敷地の全部又は一部がけ地である建築物その他の建築物であって、その敷地の状況によってやむを得ないと認めて市町村長が許可したもの
- なお、これらの適用除外規定の運用にあたっては、本運用指針7(5)①に準じて行うことが望ましい。
- ②地区計画等緑化率条例の制定にあたっての留意点
- ア 臨港地区等の区域内の土地について地区計画等緑化率条例による規制の対象とする場合には、あらかじめ、港湾管理者と協議することが望ましい。
- イ 地区計画等緑化率条例を定める場合(これらを改廃する場合を含む。)には、当該市町村の緑化推進担当部局又は都市計画担当部局は、建築確認・検査の実施に支障をきたすことがないように、当該地域又は区域を所管する特定行政庁にあらかじめ十分な時間的余裕を持って協議することが望ましい。

### (4) その他

緑化施設の定義及び緑化施設の面積の算定方法、市町村長による建築物の緑化率の最低限度に関する証明制度及び建築物の工事の完了の日までに緑化施設に関する工事が完了できない旨の認定制度並びに緑化施設の管理の基準を定める条例制度は、地区計画等緑化率条例制度にも適用される。なお、これらについては、本運用指針7(3)、7(5)④及び⑤並びに7(6)による。

## 10 市民緑地制度

### (1) 市民緑地制度の意義

都市内において、緑とオープンスペースを確保していくためには、都市公園の整備と併せて民有地の緑化や都市内に残された緑地の保全を図るとともに、これらを住民の利用に供する緑地として確保していくことが重要である。

市民緑地制度は、主として土地又は人工地盤、建築物その他の工

作物(以下この章において「土地等」という。)の所有者からの申出に基づき、地方公共団体又は緑地管理機構(以下この章において「地方公共団体等」という。)が当該土地等の所有者と契約(市民緑地契約)を締結し、当該土地等に住民の利用に供する緑地又は緑化施設(市民緑地)を設置し、これを管理することにより、土地等の所有者が自らの土地を住民の利用に供する緑地又は緑化施設として提供することを支援・促進し、緑の創出と保全を推進することを目的とした制度である。

### (2) 市民緑地制度の内容

#### ①市民緑地の対象となる土地の区域等

- ア 市民緑地の対象となる土地の区域は、都市計画区域内の300平方メートル以上の一団の土地等の区域(人工地盤、建築物その他の工作物については申出に係る部分の水平投影面積)である。市民緑地契約は、専ら住民の利用に供することを目的とする権利が設定されるものであることから、市民緑地を設置しようとする土地又は人工地盤、建築物その他の工作物の市民緑地を設置しようとする部分に、他の地上権、賃借権その他の使用収益権(ただし、電線の設置に伴う地上権の設定等市民緑地の利用に支障のない権利の設定を除く。)が既に設定されている場合には、市民緑地を設置することができない。
- また、現況が緑地でない土地であっても、植樹等を行い当該土地を緑地とした場合においては、当該土地に係る市民緑地の設置が可能である。
- なお、市民緑地の対象となる緑化施設には、森林法第41条第1項の保安施設事業による保安施設及び地すべり等防止法第2条第3項の地すべり防止施設は含まないことが望ましい。
- イ 市民緑地契約の締結にあたっては、当該市民緑地契約に係る土地等における公共事業の計画等に十分配慮しつつ契約の締結を行うことが望ましい。また、既存の都市計画制度等と市民緑地の対象となる土地等の区域の関係は下記のとおりであるので、留意すべきである。
- i 緑地保全地域内又は特別緑地保全地区、近郊緑地保全区域及び地区計画等緑地保全条例による制限の対象となる区域(以下この章において、「緑地保全地域等」という。)内の土地等の区域は、市民緑地の対象となる。地域住民に対し、良好な緑の公開を促進する観点から、緑地保全地域内等内における市民緑地の設置・管理の積極的な推進を図ることが望ましい。
  - ii 生産緑地地区内の土地等の区域は、市民緑地の対象とはならない。
  - iii 都市公園の区域は、市民緑地の対象とはならない。
  - iv 都市計画施設内の土地の区域は、原則として市民緑地の対象とならない。
  - v 市民緑地契約の申出に係る土地等が、将来、公共事業の用に供される予定がある場合であっても、当該事業に支障のない範囲で、当該土地等の区域は市民緑地の対象とすることが可能である。
  - vi 市民緑地契約の終了後、当該土地等の所有者の同意を得たうえで、当該土地等に都市公園を設置することは可能である。

#### ②市民緑地契約の締結

市民緑地契約は、土地等の所有者からの申出に基づくことを基本とし、当該土地等について地方公共団体等と当該土地等の所有者との間で締結されるものであることから、当該申出があった場合には、積極的に当該契約締結の検討を行うことが望ましい。ただし、周辺の緑地の賦存状況、地域住民のニーズ等を勘案し、必要がないと判断した場合には、当該契約の締結を行わない場合もありえる。

なお、市民緑地契約は、土地等の所有者の申出に基づき締結することを基本とするものであるが、基本計画における保全配慮地区及び緑地保全地域又は特別緑地保全地区については、当該地区における緑地の保全の必要性が高いことから、基本計画における緑化重点地区及び緑化地域については、当該地区における緑化の推進の必要性が高いことから、土地等の所有者からの申出がない

場合であっても、緑地の保全又は緑化の推進のため必要があると判断される場合には地方公共団体等から申し出ることができるので、本制度を積極的に活用することが望ましい。ただし、市民緑地契約はあくまで土地等の所有者との合意を前提としたものである。

#### ③市民緑地契約の締結事項

市民緑地契約においては「市民緑地契約の目的となる土地等の区域」、「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」及び「市民緑地契約に違反した場合の措置」が必要記載事項とされているが、法第55条第1項第2号口に規定する市民緑地内の施設の整備に関する事項又はハに規定する緑化施設の整備に関する事項についても、市民緑地の機能を十分発揮する観点から、地域の実情、住民のニーズ等に応じて定め、契約内容の充実を図ることが望ましい。

- ア 「市民緑地契約の目的となる土地等の区域」を定める場合にあつては、その区域を明確にするよう地番、地積等の事項を記載するとともに、必要に応じて、図面等を添付することが望ましい。
- イ 「園路、広場その他の市民緑地を利用する住民の利便のため必要な施設の整備に関する事項」としては、園路及び広場並びに便所、水飲場等について定めるものであるが、市民緑地の管理期間や地域住民のニーズ等を十分勘案した上で必要最少限度のものを定めることが望ましい。
- ウ 「市民緑地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」としては、例えば、当該市民緑地内の緑地を保全するため必要となる土砂崩壊防止施設、防火・防水施設等の施設の整備について定めることが考えられる。
- エ 「緑化施設の整備に関する事項」としては、例えば住民の利用に際し修景のため必要な植栽、花壇等の設置や改修等について定めることが考えられる。なお、森林の整備を目的とした事項は含まないことが望ましい。
- オ 「市民緑地の管理の方法に関する事項」は、例えば、次に掲げような事項が考えられる。
- i 枝打ち等樹木等の維持・管理
  - ii 市民緑地の供用に関する事項
  - iii 管理瑕疵の場合の取扱い
  - iv 市民緑地に損害が生じた場合の措置
  - v 地方公共団体等の土地等の使用上の制限
  - vi 土地等の所有者の行為の制限
- カ 「市民緑地の管理期間」を定めるにあたっては、当該土地等の所有者の将来の土地利用計画等との調整を十分に図り、かつ、周辺の緑地の賦存状況、当該土地等に存する緑地及び緑化施設の有無等を勘案することが望ましい。
- キ 「市民緑地契約に違反した場合の措置」は、例えば、次に掲げような措置が考えられる。
- i 契約に定められた行為の制限に違反した場合の措置
  - ii 土地等の所有者が市民緑地の管理期間中に土地等の返却を申し出た場合の措置
  - iii 契約の適正な履行の請求
  - iv 違反者が請求に応じない場合の措置
  - v 当該措置に要した費用の違反者負担

#### ④市民緑地における施設整備

緑地保全関連施設の整備にあたっては、関係部局との調整を図り、当該施設整備が河川事業、砂防事業、地すべり対策事業、急傾斜地崩壊対策事業、雪崩対策事業又は海岸事業として行うことが適当である場合には、その積極的な活用を図ることが望ましい。また、基本計画に位置づけられた水と緑のネットワーク計画を実現するため都市公園事業、緑地保全事業等と一体的に市民緑地を設置する場合には、緑地環境整備総合支援事業の活用を図ることが望ましく、特別緑地保全地区内に市民緑地を設置する場合には、緑地保全事業の活用を図ることが望ましい。

市民緑地契約に定める施設整備は、農林水産省の補助事業として行うことが適当である場合には、当該補助事業による整備及び管理が可能である。

#### ⑤市民緑地の管理

市民緑地は、地方公共団体が住民の利用に供する目的で設置する公共性の高い施設であることから、地方自治法上の「公の施設」として条例を定め、これに基づき、その管理を行うことが可能である。

また、市民緑地の管理にあたっては、地域の緑の愛護団体等によるその管理の一部を委託する等、住民による自主的な取組を活用することも可能である。

なお、市民緑地の管理を、農林水産省の補助事業として行うことが適当である場合には、当該補助事業による整備及び管理が可能である。

#### ⑥市民緑地制度と基本計画との関係

基本計画は、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関する総合的なマスタープランとなるものであることから、市民緑地に関する事項についても、可能な限り、その設置目標、設置・管理方針等を定めることが望ましい。

したがって、市民緑地契約の締結にあたっては、その契約主体にかかわらず、基本計画において定められた「緑地の保全及び緑化の目標」や「緑地の保全及び緑化の推進のための施策に関する事項」等に適合すべきである。

#### ⑦市民緑地の公告等

市民緑地契約を締結した場合には、地方公共団体等は、市民緑地の名称、区域、管理期間、緑地保全関連施設契約に定められた場合に限る)を公告することとされており、公報への掲載、地方公共団体の事務所における掲示、インターネットによる公開、新聞紙への掲載等、適切な方法により公告することが望ましい。また、市民緑地契約を締結したときは、地方公共団体等は、市民緑地区域内に市民緑地の区域であることを明示することとされていることから、当該市民緑地の区域内の見やすい場所に市民緑地である旨及び管理者を表示した標識の設置等を行うことが望ましい。

なお、この際、当該市民緑地の利用者となる地域住民に対し市民緑地の管理期間についての周知を図り、当該期間内における適切な利用を誘導する観点から、当該標識に、必要に応じ、当該市民緑地の名称、区域、土地等の所有者との市民緑地契約の締結により設置されたものである旨及びその管理期間を表示することが望ましい。

#### ⑧市民緑地制度に係る法令上の特例

ア 緑地保全地域等内において行われる法第55条第1項第2号口に規定する「市民緑地内の緑地の保全に関連して必要とされる施設の整備」に係る行為は、当該緑地保全地域等内の緑地の保全を目的とするものであり、緑地の保全上支障のない行為であることが都道府県知事、市町村長等との協議により担保されていることから、法第8条の届出、第14条の許可、首都圏近郊緑地保全法第8条及び近畿圏の保全区域の整備に関する法律第9条の届出の適用が除外されているとともに、地区計画等緑地保全条例に定める制限の適用除外の規定を定めなければならないこととされている。

このため、緑地保全地域等が指定されている土地等に係る市民緑地契約に当該施設整備に関する事項を定めるときは、あらかじめ、その内容を都道府県知事、市町村長等に協議するものとされている。この際、当該施設整備については、個別の施設ごとに、その内容が明確に分かるようにすることが望ましい。また、市民緑地契約が失効した場合の施設の取扱いについても定めることが望ましい。

なお、緑地保全地域等内の緑地を囲む観点から、これらの区域内における市民緑地の設置の推進と併せ、当該施設整備に関する事項についても積極的に市民緑地契約に定め、緑地保全の推進を図ることが望ましい。

イ 法第59条で準用する法第30条に規定されている樹木保存法の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林の指定により、所有者に対し当該保存樹等の保存義務を課すものであることから、市民緑地内の保存樹・保存樹林については緑地管理機構が当該義務を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、緑地管理機構の保存義務の明確化を図ることをその趣旨としている。



なお、当該特例措置は、規定上、緑地管理機構に適用されることとされているが、地方公共団体が設置・管理する市民緑地内に保存樹・保存樹林が存する場合においても、当該地方公共団体は、樹木保存法の趣旨に基づき当該保存樹等を適切に管理する義務を負うこととなる。

### (3) その他

#### ①国の補助等

法第56条において地方公共団体等が行う市民緑地を利用する住民の利便のために必要な施設の整備及び市民緑地内の緑地の保全に関して必要とされる施設の整備に要する費用に対する国の補助が規定されており、これらの施設整備にあつては緑地環境総合支援事業を活用することが望ましい。なお、同条に規定する緑地の保全に関して必要とされる施設には、森林法第41条第1項の保安施設事業による保安施設及び地すべり等防止法第2条第3項の地すべり防止施設は含まず、その整備には森林整備を目的とした事項は含まれない。

#### ②市民緑地の設置・管理を行う地方公共団体等に対する国の援助

国又は地方公共団体は、市民緑地の設置・管理主体である地方公共団体等に対し、例えば、緑地環境整備総合支援事業による市町村が行う市民緑地の整備に対する助成、地方公共団体等に対する情報の提供等の援助を行うものである。

#### ③市民緑地の用地として貸し付けられている土地の評価

相続税及び贈与税の課税上、市民緑地の用地として貸し付けられている土地のうち、別紙4の要件に該当するものの価額は、当該土地が市民緑地の用地として貸し付けられていないものとして財産評価基本通達の定めにより評価した価額から、その価額に10分の20を乗じて計算した金額を控除した金額によって評価される旨国税庁と協議済であるので、本制度の積極的な活用を図ることが望ましい。なお、当該土地の評価にあつての細目については、別紙5のとおりである。

#### ④協議・調整

ア 市民緑地契約の内容は、農業振興地域整備計画に適合することが望ましい。また、農用地区域内の土地において市民緑地契約を締結しようとする場合には、契約主体が地方公共団体である場合にあっては、当該地方公共団体の農業振興地域制度担当部局に、契約主体が緑地管理機構である場合にあっては、当該市民緑地契約に係る土地の存する市町村の農業振興地域制度担当部局に、あらかじめ協議調整することが望ましい。

イ 市民緑地契約の内容は、地域森林計画、市町村森林整備計画等森林の整備に関する計画に適合することが望ましい。また、森林が含まれる土地の区域において市民緑地契約を締結しようとする場合には、契約主体が地方公共団体である場合にあっては、当該地方公共団体の林務担当部局に、契約主体が緑地管理機構である場合にあっては、当該市民緑地契約に係る土地の存する都道府県の林務担当部局に、あらかじめ協議調整することが望ましい。

ウ 市民緑地の対象となる土地には、農地、採草放牧地、森林法による保安林、保安林予定森林、保安施設地区及び保安施設地区予定地並びに保安林整備臨時措置法(昭和29年法律第84号)による保安林整備計画に基づく保安林指定計画地は含まれない。

エ 市民緑地契約の存在により、鉄道等の公共施設の建設のために必要な土地等の取得を妨げるものではない。また、市民緑地契約の締結にあつては、当該契約に係る土地等の区域における将来の鉄道等の公共施設の建設に関する計画等を十分勘案しつつ当該市民緑地契約の締結を行うことが望ましい。

オ 市民緑地契約を臨港地区及び港湾区域内の埋立地、港湾施設用地内に存する民有地において締結しようとする場合には、港湾管理者とあらかじめ協議調整を行うことが望ましい。

カ 市民緑地契約を防衛施設周辺的生活環境の整備等に関する法律(昭和49年法律第101号)第2条第2項に規定する防衛施設に隣接する土地等において締結しようとする場合には、当該施設の管理者等とあらかじめ連絡・調整を行うことが望ましい。

#### ⑤管理協定との関係

市民緑地制度が都市計画区域内における民有緑地について住民の利用に供しつつ都市の緑地を確保する制度であるのに対し、管理協定は、

- i 緑地保全地域及び特別緑地保全地区内に限って締結され緑地保全地域制度及び特別緑地保全地区制度を補完するものである点、
  - ii 住民の利用に供することを直接の目的としない点、
  - iii 他の使用収益を目的とする権利が設定されていてもその権利者の合意を得て締結し得るものである点、
  - iv 承継効を有する点
- において相違がある。なお、市民緑地契約及び管理協定は土地等の所有者と地方公共団体又は緑地管理機構との間において締結される民法(明治29年法律第89号)上の使用貸借又は賃貸借に該当するものであり、同一の土地において市民緑地契約と管理協定が重複して締結されることは想定されない。

#### ⑥市民緑地制度と契約緑地制度との関係

各地方公共団体において独自の制度として、土地等の所有者と契約を締結し、「市民の森」等として緑地を設置・管理するいわゆる契約緑地制度が設けられている場合があるが、当該土地等について、改めて市民緑地契約を締結することにより、法に基づく市民緑地となり、その法的性格が明確になることから、積極的な制度の活用を図ることが望ましい。

## 11 緑化施設整備計画認定制度

### (1) 緑化施設整備計画認定制度の意義

都市における緑地の減少は、都市の防災機能の低下や生活にゆとりと潤いを与える良好な自然的環境の喪失をもたらすだけでなく、ヒートアイランド現象を発生させる原因となっている。

こうした問題の解消を図るためには、緑地協定の締結、都市公園の整備等により都市の緑化を推進することが必要であるが、一方で、オフィス街等の緑地が少なく緑化を推進する必要性が特に高い既成市街地等においては、一般に緑化が可能な空地が稀少である。

緑化施設整備計画認定制度は、市町村が定める緑化重点地区又は緑化地域内において、限られたスペースを効果的に活用した民間による自発的な緑化の取組を促進するため、建築物の屋上、空地その他の敷地内の良好な緑化施設の整備に関する計画を市町村長が認定し、支援する制度である。

### (2) 緑化施設整備計画認定制度の内容

#### ①緑化施設

緑化施設とは、樹木、芝その他の地被植物及びこれらと一体となって緑化の用に供する施設(散水用配管、排水溝等)を主体とした施設であり、当該施設を地域住民等の利用のための緑とオープンスペースの確保を図る観点から、園路・広場、ベンチ等の休養施設など利用に供される施設を含んでいる。

#### ②緑化施設整備計画の記載事項

ア 「緑化施設の概要、規模」については、緑化施設を構成するすべての施設を定める必要はなく、緑化施設のうち主要な施設の数量、規模等を定めれば足りる。また、「配置」については、主要な施設を平面図等の図面に明示することにより定めることとされている。

イ 緑化施設整備計画(以下この章において「整備計画」という。)の認定は、敷地内における一定規模以上の緑化について行うものであることから、すでに整備されている既存の緑化施設と整備計画に基づいて整備する緑化施設の両方を併せた緑化施設の全容を明らかにすることが重要であり、整備計画においては「既存の緑化施設の概要、規模及び位置」が明示される必要がある。なお、「既存の緑化施設」とは、整備計画を作成する時点ですでに整備がなされている緑化施設である。

#### ③緑化施設整備計画の認定基準

ア 本制度は、一定規模以上の緑化を伴う整備計画について認定を行い、支援を行うものであることから、「緑化施設の面積」は、緑化施設のうち樹木の樹冠及び芝その他の地被植物で覆われる部分の水平投影面積(以下③において「緑化面積」と

いう。)とすることとされている。

なお、認定の対象となる緑化施設を整備する建築物の敷地面積の規模は、施行規則第20条において、緑化重点地区内(地区計画等緑化率条例による制限の対象となる地域内を除く。)にあっては1,000平方メートル、緑化地域内及び地区計画等緑化率条例による制限の対象となる地域内においては300平方メートル以上とされている。

イ 工場立地法に基づき整備される緑地については認定の対象から除外されており、工場立地に関する準則(地域準則が定められている場合はその準則を含む。)において最低限整備することが定められている緑地の面積を緑化面積に含めることはできない。

ウ 新たに整備しようとする緑化施設の緑化面積が認定の基準(敷地面積の20%)に満たない場合であっても、既存の緑化施設を含めた緑化面積が基準を満たしていれば認定の対象である。

エ 「基本計画と調和」とは、基本計画に定める当該緑化重点地区における緑化の推進に関する事項に規定されている内容等と調和していることである。

#### ④緑化施設の整備状況の報告

緑化施設整備計画の認定を受けた者が当該認定を受けた整備計画(以下この章において「認定計画」という。)に従って緑化施設の整備を行っているか否かを確認する必要があることから、認定後においても適切な時期に整備状況について報告を求め、整備計画の執行状況を把握しておくことが望ましい。

#### ⑤改善命令

改善命令は、認定計画に従って緑化施設の整備を行っていないと認める場合に、認定計画に従った緑化施設内容となるよう指導を行うものであり、整備計画の認定を受けた者が改善命令を遵守し、認定計画に従った緑化施設の整備が確実に実行できるよう、「改善に必要な措置」は十分な期間を定めて命じるとともに、措置の内容は改善に有効かつ適切なものであることが望ましい。

### (3) 認定緑化制度に係る法令上の特例

法第67条で準用する法第30条に規定されている樹木保存法の特例措置は、樹木保存法に基づく保存樹・保存樹林制度が保存樹又は保存樹林の指定により、所有者に対し当該保存樹等の保存義務を課すものであることから、認定計画に従って整備された緑化施設(以下この章及び次章において「認定緑化施設」という。)内の保存樹・保存樹林については緑地管理機構が当該義務を負うこととする旨の読み替えを行うことにより、当該保存樹等の所有者の負担を軽減するとともに、緑地管理機構の保存義務の明確化を図ることをその趣旨としている。

なお、当該特例措置は、規定上、緑地管理機構に適用されることとされているが、地方公共団体が管理する認定緑化施設内に保存樹・保存樹林が存する場合においても、当該地方公共団体は、樹木保存法の趣旨に基づき当該保存樹等を適切に管理する義務を負うこととなる。

### (4) 本制度の運用を踏まえた緑化重点地区の設定

本制度は、建築物の建替え等の機会を捕らえて活用することが効果的な制度である。緑化施設の整備を計画している建築物が緑化地域又は緑化重点地区内の土地にない場合には、当該建築物を含む地区について緑化の必要性等を勘案し、当該地域を緑化地域とすることが適当でないと考えられる場合において、適切と判断されるときは緑化重点地区の設定又は見直しによる区域変更を行い、当該地区を緑化重点地区に位置づけ、必要な緑化施策を定めるとともに整備計画の作成を促すことにより、良好な市街地環境への誘導に活用することが望ましい。この際、基本計画の変更に係る住民の意見聴取、公表の手続については、例えばインターネットを活用するなど、市町村の判断により適切な方法を選択して迅速に行うことにより、整備計画の申請に速やかに対応することが望ましい。

また、建築物を含む一団の地区において、美しい街並みや風の道等良好な市街地環境を形成する緑化計画について、民間事業者、NPO、住民等関係者の合意を踏まえて提案がなされた場合は、積極的に緑化重点地区の見直しを行うことが考えられる。

### (5) 緑化施設に係る固定資産税

認定計画に基づき緑化重点地区内において設置される緑化施設については、平成17年3月31日までに新設されたものに対して課する固定資産税の課税標準は、当該緑化施設に対して新たに固定資産税が課されることとなった年度から5年度分の固定資産税に限り、2分の1に評価が減じられることとされている(地方税法附則第15条12)。なお、この認定計画に基づき設置される一定の緑化施設に係る固定資産税の課税標準の特例措置については、対象に同計画に基づき緑化地域等において設置される一定の緑化施設(緑化率の規制の対象となる建築物の敷地内において、規制に適合するために設置される部分に相当する緑化施設を除く。)を追加し、規制の範囲を超えて設置される部分に相当する緑化施設の課税標準を最初の5年間価格の3分の1とするとともに、その適用期限を2年延長する旨平成17年度税制改正大綱に記載されているところであり、その内容が確定次第追って通知する。

### (6) その他

都市計画区域外における整備計画の認定制度の対象は、いわゆる公共公益施設で都市計画区域における緑地と一体となって良好な都市環境の形成を図るものであり、農林水産関連の公共公益施設及び都市計画区域外における民有地は対象としないことが望ましい。

## (別紙4) 評価減を受けられることができる市民緑地の要件

- (1) 法第55条第1項に規定する市民緑地であること。
- (2) 土地所有者と地方公共団体又は緑地管理機構との市民緑地契約に以下の定めがあること
  - ア 貸付けの期間が20年以上であること
  - イ 正当な事由がない限り貸付けを更新すること
  - ウ 土地所有者等は、貸付けの期間の途中において正当な事由がない限り土地の返還を求めないこと
- (3) 相続税又は贈与税の申告時期までに、その土地について権原を有することとなった相続人又は受贈者全員から当該土地を引き続き市民緑地の用地として貸し付けることに同意する旨の申出書が提出されていること

## 1.5 建築基準法(抜粋)

### 第一章 総則

#### (用語の定義)

**第二条** この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。
- 二 特殊建築物 学校(専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。)、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舎、下宿、工場、倉庫、自動車庫庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

#### (適用の除外)

**第三条** この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

- 一 文化財保護法(昭和二十五年法律第二百四十四号)の規定によつて国宝、重要文化財、重要有形民俗文化財、特別史跡名勝天然記念物又は史跡名勝天然記念物として指定され、又は仮指定された建築物
- 二 旧重要美術品等の保存に関する法律(昭和八年法律第四十三号)



- の規定によつて重要美術品等として認定された建築物
- 三 文化財保護法第百八十二条第二項 の条例その他の条例の定めるところにより現状変更の規制及び保存のための措置が講じられている建築物(次号において「保存建築物」という。)であつて、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したもの
- 四 第一号若しくは第二号に掲げる建築物又は保存建築物であつたものの原形を再現する建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得てその原形の再現がやむを得ないと認めたもの

#### (建築物の建築等に関する申請及び確認)

- 第六条** 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定(この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定(以下「建築基準法令の規定」という。))その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。))に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合(増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。)、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。
- 一 別表第一 (イ) 欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超えるもの
- 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
- 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
- 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域(都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。)、準都市計画区域(市町村長が市町村都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会)の意見を聴いて指定する区域を除く。))若しくは景観法(平成十六年法律第百十号)第七十四条第一項の準景観地区(市町村長が指定する区域を除く。))内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物
- 2 前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が十平方メートル以内であるときには、適用しない。
- 3 建築主事は、第一項の申請書が提出された場合において、その計画が建築士法第三条 から第三条の三 までの規定に違反するときは、当該申請書を受理することができない。
- 4 建築主事は、第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から二十一日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。
- 5 建築主事は、前項の場合において、申請に係る計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めたととき、又は申請書の記載によつては建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期限内に当該申請者に交付しなければならない。
- 6 第一項の確認済証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の

建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事は、することができない。

- 7 第一項の規定による確認の申請書、同項の確認済証及び第五項の通知書の様式は、国土交通省令で定める。
- (国土交通大臣等の指定を受けた者による確認)

- 第六条の二** 前条第一項各号に掲げる建築物の計画(建築士法第三条 から第三条の三 までの規定に違反するものを除く。))が建築基準関係規定に適合するものであることについて、第七十七条の十八から第七十七条の二十一までの規厚の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者の確認を受け、国土交通省令で定めるところにより確認済証の交付を受けたときは、当該確認は前条第一項の規定による確認と、当該確認済証は同項の確認済証とみなす。
- 2 前項の規定による指定は、二以上の都道府県の区域において同項の規定による確認の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては国土交通大臣が、一の都道府県の区域において同項の規定による確認の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては都道府県知事がするものとする。
- 3 第一項の規定による指定を受けた者は、同項の確認済証の交付をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その交付に係る建築物の計画に関する国土交通省令で定める書類を添えて、その旨を特定行政庁に報告しなければならない。
- 4 特定行政庁は、前項の規定による報告を受けた場合において、第一項の確認済証の交付を受けた建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないと認めるときは、当該建築物の建築主及び当該確認済証を交付した同項の規定による指定を受けた者にその旨を通知しなければならない。この場合において、当該確認済証は、その効力を失う。
- 5 前項の場合において、特定行政庁は、必要に応じ、第九条第一項又は第十項の命令その他の措置を講ずるものとする。

#### (建築物に関する完了検査)

- 第七条** 建築主は、第六条第一項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。
- 2 前項の規定による申請は、第六条第一項の規定による工事が完了した日から四日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。ただし、申請をしなかつたことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。
- 3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から四日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。
- 4 建築主事が第一項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の吏員(以下この章において「建築主事等」という。))は、その申請を受理した日から七日以内に、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査しなければならない。
- 5 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたとときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

#### (国土交通大臣等の指定を受けた者による完了検査)

- 第七条の二** 第七十七条の十八から第七十七条の二十一までの規定の定めるところにより国土交通大臣又は都道府県知事が指定した者が、第六条第一項の規定による工事の完了の日から四日が経過する日までに、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかの検査を引き受けた場合において、当該検査の引受けに係る工事が完了したときについては、前条第一項から第三項までの規定は、適用しない。
- 2 前項の規定による指定は、二以上の都道府県の区域において同項の検査の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては国土交通大臣が、一の都道府県の区域において同項の検査の業務を行おうとする者を指定する場合にあつては都道府県知事がするものとする。
- 3 第一項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による検査の引受けを行ったときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を証する書面を建築主に交付するとともに、その旨を建築主事に

通知しなければならない。

- 4 第一項の規定による指定を受けた者は、同項の規定による検査の引受けを行ったときは、当該検査の引受けを行った第六条第一項の規定による工事が完了した日又は当該検査の引受けを行った日のいずれか遅い日から七日以内に、第一項の検査をしなければならない。
- 5 第一項の規定による指定を受けた者は、同項の検査をした建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたとときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。この場合において、当該検査済証は、前条第五項の検査済証とみなす。
- 6 第一項の規定による指定を受けた者は、国土交通省令で定めるところにより、同項の検査の結果を特定行政庁に報告しなければならない。
- 7 特定行政庁は、前項の規定により第一項の検査をした建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しない旨の報告を受けたときは、遅滞なく、第九条第一項又は第七項の規定による命令その他必要な措置を講ずるものとする。

#### 第四節 建築物の敷地及び構造

##### (建ぺい率)

- 第五十三条** 建築物の建築面積(同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)の敷地面積に対する割合(以下「建ぺい率」という。))は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。
- 一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は工業専用地域内の建築物
- 十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 二 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域又は準工業地域内の建築物
- 十分の五、十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 三 近隣商業地域内の建築物
- 十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 四 商業地域内の建築物
- 十分の八
- 五 工業地域内の建築物
- 十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
- 六 用途地域の指定のない区域内の建築物
- 十分の三、十分の四、十分の五、十分の六又は十分の七のうち、特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの
- 2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建ぺい率に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建ぺい率は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建ぺい率の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。
- 3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。
- 一 第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が十分の八とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- 二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するもの内にある建築物
- 4 隣地境界線から後退して壁面線の指定がある場合又は第六十八条の二第二項の規定に基づく条例で定める壁面の位置の制限(隣地境界線に面する建築物の壁又はこれに代わる柱の位置及び隣地境界線

に面する高さ二メートルを超える門又は塀の位置を制限するものに限る。))がある場合において、当該壁面線又は壁面の位置の制限として定められた限度の線を越えない建築物(ひさしその他の建築物の部分で政令で定めるものを除く。))で、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの建ぺい率は、前三項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、前三項の規定による限度を超えるものとしてすることができる。

#### 第六章 雑則

##### (仮設建築物に対する制限の緩和)

- 第八十五条** 非常災害があつた場合において、その発生した区域又はこれに隣接する区域で特定行政庁が指定するもの内においては、災害により破損した建築物の応急の修繕又は次の各号の一に該当する応急仮設建築物の建築でその災害が発生した日から一月以内にその工事に着手するものについては、建築基準法令の規定は、適用しない。ただし、防火地域内に建築する場合については、この限りでない。
- 一 国、地方公共団体又は日本赤十字社が災害救助のために建築するもの
- 二 被災者が自ら使用するために建築するもので延べ面積が三十平方メートル以内のもの
- 2 災害があつた場合において建築する停車場、郵便局、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、第六条から第七条の六まで、第十二条第一項から第四項まで、第十五条、第十八条(第十四項を除く。)、第十九条、第二十一条から第二十三条まで、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項、第三十五条、第三十六条(第十九条、第二十一条、第二十六条、第三十一条、第三十三条、第三十四条第二項及び第三十五条に係る部分に限る。)、第三十七条、第三十九条及び第四十条の規定並びに第三章の規定は、適用しない。ただし、防火地域又は準防火地域内にある延べ面積が五十平方メートルを超えるものについては、第六十三条の規定の適用があるものとする。

#### 1.6 建築基準法施行令(抜粋)

#### 第一章 総則

##### 第一節 用語の定義及び算定方法

###### (用語の定義)

- 第一条** この政令において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- 一 敷地 一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地をいう。

###### (面積、高さ等の算定方法)

- 第二条** 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
- 一 敷地面積 敷地の水平投影面積による。ただし、建築基準法(以下「法」という。))第四十二条第二項、第三項又は第五項の規定によつて道路の境界線とみなされる線と道との間の部分の敷地は、算入しない。

#### 1.7 工場立地法(抜粋)

##### (工場立地に関する準則等の公表)

- 第四条** 経済産業大臣及び製造業等を所管する大臣は、関係行政機関の長に協議し、かつ、産業構造審議会の意見を聴いて、次の事項につき、製造業等に係る工場又は事業場の立地に関する準則を公表するものとする。
- 一 製造業等の業種の区分に応じ、生産施設(物品の製造施設、加工修理施設その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。)、緑地(植栽その他の主務省令で定める施設をいう。以下同じ。))



- 及び環境施設（緑地及びこれに類する施設で工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の保持に寄与するものとして主務省令で定めるものをいう。以下同じ。）のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項
- 二 環境施設及び設置の場所により工場又は事業場の周辺の地域の生活環境の悪化をもたらすおそれがある施設で主務省令で定めるものの配置に関する事項
- 三 前二号に掲げる事項の特例に関する次に掲げる事項
- イ 工業団地（製造業等に係る二以上の工場又は事業場の用に供するための敷地及びこれに隣接し、緑地、道路その他の施設の用に供するための敷地として計画的に取得され、又は造成される一団の土地をいう。以下同じ。）に工場又は事業場を設置する場合に、工業団地について一体として配慮することが適切であると認められるもの
- ロ 工業集落地（製造業等に係る二以上の工場又は事業場が集中して立地する一団の土地（工業団地を含むものを含む。）をいう。以下同じ。）に隣接する一団の土地に緑地又は環境施設が計画的に整備されることにより周辺の地域の生活環境の改善に寄与すると認められる工業集落地に工場又は事業場を設置する場合に、工業集落地及び緑地又は環境施設について一体として配慮することが適切であると認められるもの

**第四条の二** 都道府県は、当該都道府県の区域のうちに、その自然的、社会的条件から判断して、緑地及び環境施設のそれぞれの面積の敷地面積に対する割合に関する事項（以下この条において「緑地面積率等」という。）に係る前条第一項の規定により公表された準則によることとするよりも、他の準則によることとすることが適切であると認められる区域があるときは、その区域における緑地面積率等について、条例で、次項の基準の範囲内において、同条第一項の規定により公表された準則に代えて適用すべき準則（第九条第二項第一号において「地域準則」という。）を定めることができる。

（届出）

- 第六条** 製造業等に係る工場又は事業場（政令で定める業種に属するものを除く。）であつて、一の団地内における敷地面積又は建築物の建築面積の合計が政令で定める規模以上であるもの（以下「特定工場」という。）の新設（敷地面積若しくは建築物の建築面積を増加し、又は既存の施設の用途を変更することにより特定工場となる場合を含む。以下同じ。）をしようとする者は、主務省令で定めるところにより、次の事項を当該特定工場の設置の場所を管轄する都道府県知事（以下単に「都道府県知事」という。）に届け出なければならない。ただし、当該特定工場の設置の場所が、第二条第四項に規定する地区のうち同項の規定による調査の結果に基づき大気又は水質に係る公害の防止につき特に配慮する必要があると認められる地区で経済産業大臣及び環境大臣が産業構造審議会の意見を聴いて指定するもの（以下「指定地区」という。）に属しない場合には、第六号の事項については、この限りでない。
- 一 氏名又は名称及び住所
- 二 特定工場における製品（加工修理業に属するものにあつては、加工修理の内容、電気供給業、ガス供給業又は熱供吐業に属するものにあつては特定工場の種類）
- 三 特定工場の設置の場所
- 四 特定工場の敷地面積及び建築面積
- 五 特定工場における生産施設、緑地及び環境施設的面積並びに環境施設及び第四条第一項第二号の主務省令で定める施設の配置（次のイ又はロに掲げる場合にあつては、それぞれイ又はロに定める事項を含む。）
- イ 工業団地に特定工場の新設をする場合当該工業団地の面積並びに緑地、環境施設その他の主務省令で定める施設的面積及び環境施設の配置
- ロ 工業集落地に特定工場の新設をする場合であつて、第四条第一項第三号ロに掲げる事項に係る同項第一号及び第二号に掲げる事項の特例の適用を受けようとするとき当該工業集落地に隣接する一団の土地に計画的に整備される緑地又は環境施設（以下この号及び第八条第一項第二号において「隣接緑地

- 等」という。）の面積、当該環境施設の配置並びに隣接緑地等の整備につき当該工業集落地に工場又は事業場を設置する者が負担する費用の総額（第八条第一項第二号において「負担総額」という。）及び当該特定工場の新設をする者が負担する費用
- 六 特定工場における大気又は水質に係る公害の原因となる主務省令で定める物質（以下「汚染物質」という。）の最大排出予定量並びにその予定量を超えないこととするための当該汚染物質に係る燃料及び原材料の使用に関する計画、公害防止施設の設置その他の措置
- 七 特定工場の新設のための工事の開始の予定日

**第七条** 前条第一項の規定に基づく政令の改廃の際現に当該政令の改廃により新たに同項の規定の適用を受けることとなる特定工場の設置をしている者（当該特定工場の新設のための工事をしている者を含む。）は、当該特定工場に係る同項第二号又は第四号から第六号までの事項（同項第五号の事項にあつては、当該特定工場内の生産施設、緑地若しくは環境施設的面積又は環境施設若しくは第四条第一項第二号の主務省令で定める施設の配置に係る事項に限り、前条第一項第六号の事項にあつては、当該特定工場の設置の場所が指定地区に属する場合に限る。次条第一項において同じ。）に係る変更（主務省令で定める軽微なものを除く。）で当該特定工場となる日以後最初に行われるものをしようとするときは、主務省令で定めるところにより、その旨及び前条第一項第二号又は第四号から第六号までの事項で当該変更に係るもの以外のものを都道府県知事に届け出なければならない。ただし、当該特定工場の設置の場所が指定地区に属しない場合には、同項第六号の事項については、この限りでない。

（変更の届出）

- 第八条** 第六条第一項又は前条第一項の規定による届出をした者は、当該特定工場に係る第六条第一項第二号又は第四号から第六号までの事項に係る変更（前条第一項の主務省令で定める軽微なものを除く。）をしようとするときは、主務省令で定めるところにより、その旨（次の各号に掲げる場合にあつては、当該各号に定める事項）を都道府県知事に届け出なければならない。
- 一 当該変更が、指定地区の指定のあつた際現に当該指定地区において設置されており又は新設のための工事がされている特定工場についての第六条第一項第二号又は第四号から第六号までの事項に係る変更で当該指定の日以後最初に行われるものであり、かつ、その変更に係る事項が同項第六号の事項以外の事項である場合その旨及び同号の事項
- 二 当該変更が、工業集落地に設置されている特定工場についての第六条第一項第二号、第四号又は第五号の事項に係る変更で、隣接緑地等につき第四条第一項第三号ロに掲げる事項に係る同項第一号及び第二号に掲げる事項の特例の適用を受けようとする場合その旨、隣接緑地等の面積、当該隣接緑地等における環境施設の配置並びに負担総額及び当該変更をする者が負担する費用

**附 則（昭和四八年一〇月一日法律第一〇八号） 抄**

**第三条** 前条第一項に規定する者又はこの法律の施行の際新法特定工場の設置をしている者が、工場立地法第六条第一項第二号又は第四号から第六号までの事項（同項第五号の事項にあつては、同項に規定する特定工場（以下「特定工場」という。）内の同法第四条第一項第一号に規定する生産施設、緑地若しくは環境施設的面積又は同号に規定する環境施設若しくは同項第二号の主務省令で定める施設の配置に係る事項に限り、同法第六条第一項第六号の事項にあつては、当該特定工場の設置の場所が同項ただし書に規定する指定地区に属する場合に限る。）に係る変更（同法第七条第一項の主務省令で定める軽微なものを除く。）でこの法律の施行の日から九十日を経過した日以後最初に行われるものをしようとするときは、主務省令（同法第十五条の六第二項に規定する大臣の発する命令をいう。）で定

めるところにより、その旨及び同法第六条第一項第二号又は第四号から第六号までの事項で当該変更に係るもの以外のものを都道府県知事に届け出なければならない。ただし、当該新法特定工場の設置の場所が同項ただし書に規定する指定地区に属しない場合には、同項第六号の事項については、この限りでない。

## 1.8 地方税法（抜粋）

（固定資産税等の課税標準の特例）

### 第十五条

12 都市緑地法第六十三条に規定する認定計画に従つて整備された同法第三十四条第二項に規定する緑化施設（同法第三十五条の規定又は同法第三十九条第二項に規定する地区計画等緑化率条例の規定による規制の対象となる建築物（以下この項において「特定建築物」という。）の緑化施設でこれらの規定による緑化率の規制の最低限度以下の部分として政令で定めるものを除く。）で政令で定めるもの（以下この項において「特定緑化施設」という。）のうち、平成十七年四月一日から平成十九年三月三十一日までの間に新設されたものに対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条の二の規定にかかわらず、当該特定緑化施設に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から五年度分の固定資産税に限り、当該特定緑化施設に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の二分の一（特定建築物の特定緑化施設にあつては、当該特定緑化施設に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一）の額とする。

## 1.9 地方税法施行規則（抜粋）

附 則 抄

（法附則第十五条第二項のコンテナ等）

### 第六条

42 政令附則第十一条第二十一項に規定する総務省令で定める緑化施設は、植栽、並木、生垣その他これらと一体となつて緑化の用に供する施設（散水用配管、排水溝その他の土工施設を含む。）とする。

