

緑の保全及び土地利用に関わる規制等の一覧

制度の名称等	根拠法令等	対象	設置基準等	設置方法(期間)	優遇措置等	管理形態	行為制限等	実績(単位ha:端数処理あり)			財政支出を伴うもの	
								H18年度末(2007.3.31)	H13年度末(2002.3.31)	H8年度末(1997.3.31)		
法による制度	近郊緑地保全区域	首都圏近郊緑地保全法	市内全域(近郊緑地内)	無秩序な市街化のおそれが大であり、かつ、これを保全することによって得られる災害の防止等の効果が著しい近郊緑地の土地	国土交通大臣によって指定	-	-	建築物その他の工作物の新築、改築又は増築等を行う場合、知事又は政令市長に届出が必要	802	755	755	
	近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法	市内全域(近郊緑地保全区域内)	近郊緑地保全区域の緑地で、樹林地等に類する土地が良好な自然環境を形成し、相当な規模の広さを有している土地	都市計画決定(永年)	①固定資産税評価額が1/2 ②相続税評価額8割減(山林・原野) ③相続税の延納利子税の利率を、課税相続財産価額に占める不動産等の価額割合が ・50%以上の場合: 3.6% ・50%未満の場合: 4.2% ④行為の制限を受けることにより、土地の利用に著しい支障をきたす場合、その土地を買入れる旨申し出ることが可能	・原則所有者による管理 ・市民の森などの重複指定の場合、通常の管理は愛護会へ管理委託可能	・区域内での開発等の行為は禁止 ・原則として樹林保全上著しい影響を及ぼす行為は禁止	100	100	100	損失補償、買取申出
	特別緑地保全地区	都市緑地法	市内全域	概ね5,000㎡以上の、一回の良好な自然環境を形成する緑地	都市計画決定(永年)				171	99	77	損失補償、買取申出
	市民緑地	都市緑地法	(横浜市では設置無し)	・都市計画区域内の土地等 ・面積が300㎡以上あり、一団となっていること ・所有者からの申し出があること など	契約期間は5年以上	①地方公共団体又は緑地管理機構が緑地の管理をすることにより、管理の負担が軽減される ②税制上の軽減措置 ・契約期間を20年以上とした場合、相続税が2割減(他にも条件あり) ・無償貸付とした場合、固定資産税および都市計画税が非課税 ③施設の整備が国の補助対象(条件あり)	・地方公共団体又は緑地管理機構が緑地の管理することができる	・所有者が、地方公共団体又は緑地管理機構と締結する「市民緑地契約」により、管理の方法や「市民緑地契約」に違反した場合の措置が定められる	-	-	-	
	保安林	森林法	市内全域	水源のかん養や土砂の流出の防備等、特定の公共目的を達成するために必要な森林	農林水産大臣又は都道府県知事によって指定	①固定資産税の免除 ②造林補助金の加算など 【神奈川県HPより】	-	・立木の伐採や土地の形質を変更する場合は許可が必要 【神奈川県HPより】	62	63	63	
	都市公園	都市公園法	市内全域	概ね500㎡以上(公園整備のニーズや不足状況等に配慮しながら配置)	都市計画決定他	①代替不動産取得価額からの被収用不動産価格の控除 ②譲渡所得5,000万円控除 ③法人の場合、譲渡益又は5,000万円の小さい方の損金算入可	・横浜市管理(草刈、除草、清掃等日常の管理は公園愛護会が行う)	・開発等の行為は禁止	1,566	1,432	1,215	
	都市公園(無償の民借)	都市公園法	市内全域		使用貸借契約	①固定資産税・都市計画税が非課税 ②相続税は、20年以上の契約の場合4割評価減			40	36	データ無し	
	生産緑地地区	生産緑地法	市街化区域	500㎡以上の良好に耕作されている農地のうち、市の指定基準を満たすもの	都市計画決定	①相続税納税猶予の対象 ②固定資産税(一般農地評価)	・原則農業の用に供する	・開発等の行為は禁止	346	351	340	買取申出
	農業振興地域	農業振興地域の整備に関する法律	市街化調整区域	自然的経済的社会的諸条件を考慮して一体として農業の振興を図ることが相当であると認められる地域	神奈川県による農業振興地域整備基本方針の策定	①農地は相続税納税猶予の対象	-	・農業振興地域としての土地利用規制は無し	4,926	4,926	4,926	
	農用地区域	農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域	まとまりのある農地や地域の農業振興を図るために必要な農地など	農業振興地域整備計画の策定	①相続税納税猶予の対象 ②相続税の評価額の減	・原則農業の用に供する	・開発等の行為は禁止	1,050	1,078	1,086	
条例等による制度	市民の森	緑の環境をつくり育てる条例	市内全域	概ね2ha以上の公開可能な樹林地を中心とする一定の区域	市民の森契約(10年以上)	①固定資産税・都市計画税の減免 ②緑地育成奨励金(30円/㎡) ③更新時に継続一時金の交付	・原則所有者による管理 ・散策路や広場等の通常の管理は市民の森愛護会へ管理を委託	・開発及びその土地の形質の変更等は禁止 ・所有権移転や権利設定をする場合は、市長と協議	419	387	415	
	緑地保存地区	緑の環境をつくり育てる条例	市街化区域	500㎡以上の一団の樹林地(山林課税地)	緑地保全契約(10年以上)	①固定資産税・都市計画税の減免(奨励金措置の場合あり) ②更新時に継続一時金の交付(300円/㎡)	・原則所有者による管理	・樹木の伐採(管理行為を除く)、土地の形質の変更等禁止	163	180	197	
	源流の森	緑の環境をつくり育てる条例	市街化調整区域	概ね5,000㎡以上の一団の樹林地(山林課税地)	緑地保全契約(10年以上)	①固定資産税の減免 ②更新時に継続一時金の交付(300円/㎡)	・原則所有者による管理	・樹木の伐採(管理行為を除く)、土地の形質の変更等禁止	8.5	制度無し(※水源の森制度は優遇措置無し)		
	ふれあいの樹林	緑の環境をつくり育てる条例	市街化区域	主に樹林に覆われた概ね1~2ha以上の土地で、市民の憩いの場として利用可能な区域	賃貸借契約(10年以上)	①固定資産税・都市計画税相当額と固定資産税課税標準額に1.3/100を乗じた額を合わせた額を賃借料として交付	・原則所有者による管理 ・草刈り等は愛護会へ市が管理を委託	・開発等の行為は禁止	20	21	21	
	開発等に伴う協定緑地	緑の環境をつくり育てる条例	市内全域	開発事業に際して締結	「緑地の保全等に関する協定」の締結	-	・協定の締結者	・協定緑地を適正に管理し、保存する	521	508	486	
	農業専用地区	横浜市農業専用地区設定要綱	農業振興地域	・農業振興地区、農用地区域を中心に位置していること ・おおむね10ha以上のまとまった農地があること ・地域農業の発展が見込まれること	市長が指定	以下の農業振興策が受けられる ①ほ場整備事業 ②施設整備事業	-	-	1,033	1,011	971	
その他の制度	風致地区	都市計画法 横浜市風致地区条例	市内全域	良好な自然景観、歴史的景観を保持している地域や、文化財、社寺等のある区域、良好な住環境を維持している地域など	都市計画法に基づいて指定	・建築物の建築、工作物の新築等、風致の維持に影響を及ぼす行為をしようとする場合は、市長の許可が必要		3,710	3,710	3,531		
	横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例(地下室マンション条例)	建築基準法等	市内全域	(規制対象) 斜面地を利用した地下室建築物と斜面地開発行為	-	【条例について】 地下室建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的として、 ①建築基準法第50条の規定に基づく地下室建築物の構造(階数)の制限 ②斜面地開発行為における盛土の制限及び緑化等の義務 ③斜面地開発行為に関する工事の手続 ④罰則規定 を条例で定めている(平成16年3月5日に公布され、同年6月1日施行)		-	-	-		
	市街化調整区域の土地利用制度	都市計画法	調整区域	(検討中)	(検討中)	(検討中)		-	-	-		
	斜面緑地の開発行為等に関する景観計画	景観法、都市計画法	市内全域(検討中)	(規制対象) 地目「山林」を含む開発行為	-	「法(のり)の高さ」「敷地面積」「植栽面積」(数値については検討中)		-	-	-		

■斜面緑地の開発行為等に関する景観計画－施策概要－

1 課題及び規制の目的

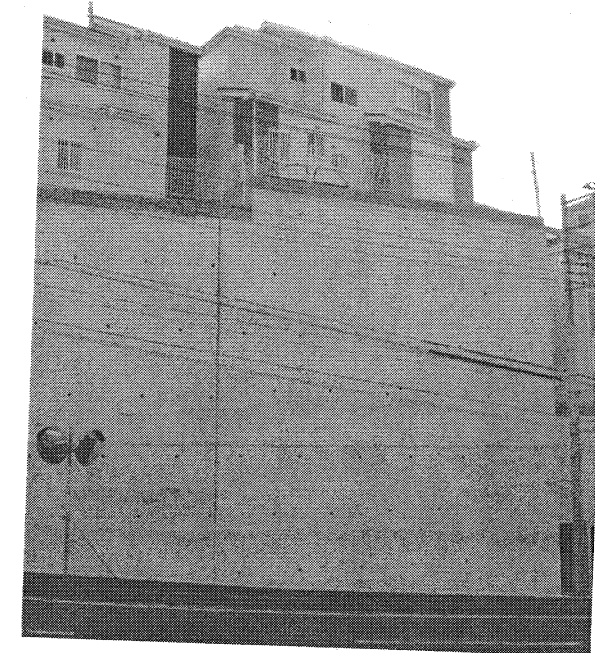
横浜市では、高度経済成長による急激な人口増加の影響を受け、都市化が急速に進行しました。近年でも、全国的には人口が減少に転じましたが、本市では未だ人口は増加傾向であり、開発の圧力は依然として継続しています。このような中、市街化区域の開発適地は確実に減ってきており、規制緩和や技術の進歩もあり、これまで開発は困難であると認識されていた斜面地における緑地（以下 斜面緑地）が開発の対象となるようになりました。

本市では、斜面地における開発への対応として地下室マンション条例等を制定し、共同住宅の開発・建築件数は減少傾向となりました。一方で、戸建て住宅の開発は継続して行われており、市街地に残された斜面緑地は確実に失われていく傾向にあります。また、斜面緑地を造成するにあたって、高い擁壁が築造され、周囲に圧迫感を与えている事例も少なくありません。

『横浜市景観ビジョン（平成18年12月）』や『横浜市水と緑の基本計画（平成18年12月）』など、本市の施策上においても、斜面緑地は「人々に潤いと安らぎを与える貴重な景観要素」と位置付けられ、景観保全の必要性が謳われています。

このような背景と課題を踏まえ、市街地の斜面緑地における開発を適切に誘導し、市民にとって潤いと安らぎを感じることで、快適な住環境を創出していくことを本景観計画の目的とします。

※地下室マンション条例・・・市内の斜面緑地において、周辺の住環境に比べ相当に大きなボリュームとなる「地下室マンション」に関する紛争が多発していたことから、地下室マンションと周辺の住環境の調和を図ることを目的として、平成16年6月1日から施行された条例。



高さ11mの擁壁

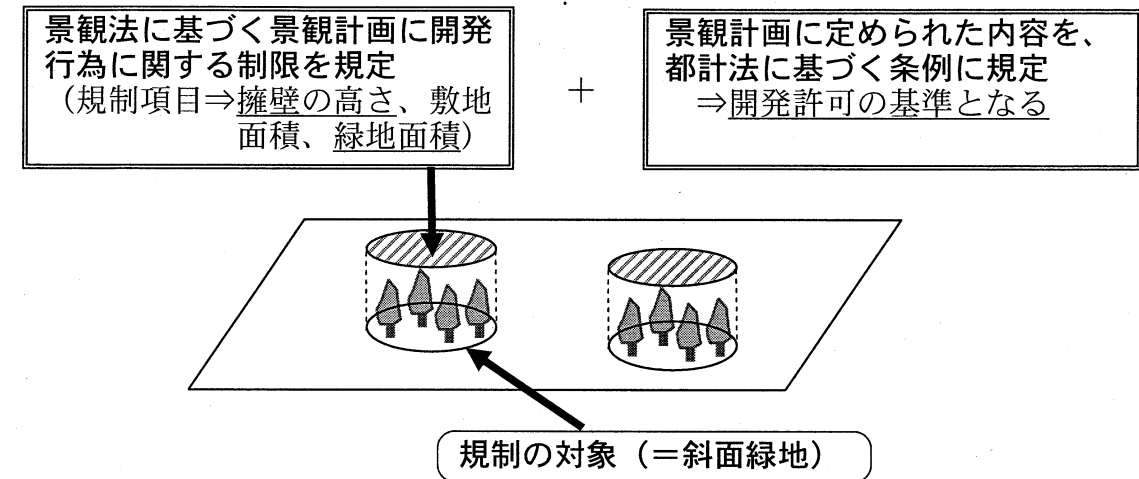


高さ6mの地下車庫

2 施策のフレーム

景観法に基づく景観計画に、規制の対象（＝斜面緑地）と制限内容を位置付けます。あわせて都市計画法に基づく条例に制限内容を定めることによって、開発許可の基準として運用でき、施策の担保性が増します（※）。

なお、開発許可基準として定められる制限項目は、都市計画法施行令第29条の4により、①擁壁の高さ、②敷地面積の最低限度、③緑地面積の3つとされています。



※都市計画法第33条第5項（抜粋）

景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。

3 規制のイメージ

