

## □〔4〕都市緑地法

(昭和48.9.1)最近改正 平成16.6.18 法111号

### (目的)(法第1条)

この法律は、都市における緑地の保全および緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とします。

### ◆緑地(法第3条)

この法律において「緑地」とは、樹林地、草地、水辺地、岩石地もしくはその状況がこれらに類する土地が、単独でもしくは一体となって、またはこれらに隣接している土地が、これらと一体となって、良好な自然的環境を形成しているものをいいます。

## 1. 緑地保全地域における建築等の制限

### ◆緑地保全地域(法第5条)

緑地保全地域とは、都市計画区域内の緑地で次の各号のいずれかに該当する相当規模の土地の区域について、都市計画に定められた地域をいいます。

1. 無秩序な市街地化の防止又は公害若しくは災害の防止のため適正に保全する必要があるもの
2. 地域住民の健全な生活環境を確保するために適正保全する必要があるもの

### ◆制限の内容(法第8条第1項)

緑地保全地域内において、次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、都道府県知事にその旨を届け出なければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

### ◆確認方法(法第7条)

都道府県は、緑地保全地域に関する都市計画が定められたときは、その区域内に、緑地保全地域である旨を表示した標識を設けなければならないこととされています。

## 2. 特別緑地保全地区における一定の行為の制限

### ◆特別緑地保全地区(法第12条)

特別緑地保全地区とは、都市計画区域内の緑地で、無秩序な市街地化の防止等のため適切な形態等を有しているなどの要件を満たすものとして都市計画で定められた地区をいいます。

具体的には、災害防止のための遮断地帯、神社等伝統的文化的意義をもつ区域、風致景観や動植物保護地などを指定します。

### ◆制限の内容(法第14条第1項)

特別緑地保全地区において、次の行為をしようとする者は、原則として、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、かいこん鉱物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 水面の埋立て又は干拓

⑤ その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの  
特別緑地保全地区は現状を変更する行為を原則として禁止し、そのかわり損失補償と土地の買い入れの規定を  
おいています（法第16条、第17条）。

#### 【適用除外】

- I 公益性が特に高いと認められる事業の実施にかかる行為のうち当該緑地の保全上著しい支障を及ぼす恐れが  
ないと認められるもので政令で定めるもの
  - (a) 高速自動車国道もしくは道路法による自動車専用道路の新設、改築、維持、修繕
  - (b) 土地改良法による土地改良事業の施行にかかる行為（水面の埋立ておよび干拓を除く）
  - (c) 都市計画事業の施行として行う行為 など
- II 特別緑地保全地区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
- III 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

#### ◆確認方法

特別緑地保全地区に関する都市計画が定められたときは、都道府県はその地区内に特別緑地保全地区である旨を  
表示した標識を設けなければならないのでその標識により確認できます。また、都市計画の図書を都道府県または  
市町村の事務所において閲覧できます。

### 3. 地区計画等区域内における条例による一定の行為の制限

#### ◆制限の内容（法第20条第1項）

市町村は、地区計画等の区域（地区整備計画、防災街区整備地区整備計画、沿道地区整備計画または集落地区整  
備計画において、現に存する樹林地、草地等（緑地であるものに限る。）で良好な居住環境を確保するため必要なも  
のの保全に関する事項が定められている区域に限り、特別緑地保全地区を除く。）内において、条例で、当該区域内  
における次に掲げる行為について、市町村長の許可を受けなければならないこととすることができます。

- ① 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- ② 宅地の造成、土地の開墾、土石の採取、<sup>かいこん</sup> 鉦物の掘採その他の土地の形質の変更
- ③ 木竹の伐採
- ④ 水面の埋立て又は干拓
- ⑤ その他、当該緑地の保全に影響を及ぼすおそれのある行為で政令で定めるもの

### 4. 管理協定の効力

#### ◆管理協定（法第24条）

管理協定とは、地方公共団体又は緑地管理機構が緑地保全地域又は特別緑地保全地区内の緑地保全を図るため、  
「土地の所有者等」と協定を締結し、当該協定に係る土地の区域内の緑地の管理を行うものです。

この場合の「土地の所有者等」とは、当該地区内の土地または木竹の所有者または使用および収益を目的とする  
権利（一時使用のものを除く）を有する者をいいます。

#### ◆制限の内容（法第29条）

地方公共団体または都道府県知事が公告した管理協定はその公告のあった後において当該管理協定区域内の土地  
の所有者等となった者についても、効力が及びます。

#### ◆確認方法（法第27条）

市町村または都道府県の事務所で管理協定の写しを閲覧するか、または、その区域内に管理協定区域であることが  
明示されるので、それにより確認することができます。

## 5. 緑化地域内における緑化率の規制

### ◆緑化地域（法第34条第1項）

緑化地域は、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ついて、都市計画に定めることができます。

### ◆緑化率（法第34条第2項）

緑化率とは、建築物の緑化施設（植栽、花壇その他の緑化のための施設および敷地内の保全された樹木並びにこれらに附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。）をいいます。）の面積の敷地面積に対する割合をいいます。

### ◆制限の内容（法第35条）

#### ① 緑化率の規制（第1項）

緑化地域内においては、敷地面積が政令で定める規模（1,000m<sup>2</sup>。ただし、市町村は、条例で300m<sup>2</sup>以上1,000m<sup>2</sup>未満で別に定めることができます（令第9条）。以上の建築物の新築また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なければなりません。当該新築または増築をした建築物の維持保全をする者についても、同様です。

#### ② 高度利用地区等の緑化率の規制（第2項）

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ります。）、特定街区、都市再生特別地区、壁面の位置の制限が定められている景観地区（以下「高度利用地区等」といいます。）の区域内においては、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、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りません。

#### ③ 適用除外

①、②の制限は以下のいずれかに該当する建築物については適用されません。

- 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（第3項）
- IV 前記②の規定は、景観地区（壁面の位置の制限が定められているものに限る。）内の以下（第68条第2項各号）の建築物については、適用しない（第5項）
  - (a) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
  - (b) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

#### ④ 緑化率と建ぺい率（第6項）

1から建ぺい率の最高限度を減じた数値から10分の1を減じた数値が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、特定街区または都市再生特別地区（以下「高層住居誘導地区等」といいます。）の区域内の建築物を除く。）の緑化率は、当該1から建ぺい率の最高限度を減じた数値から10分の1を減じた数値以上でなければならず、これに加えて景観地区内の建築物にあっては、上記②により市町村長が定める緑化率の最低限度以上でなければなりません。

#### ⑤ 制限の異なる緑化率がわたる敷地（第7項）

建築物の敷地が、建築物の緑化率に関する制限が異なる区域の2以上にわたる場合においては、当該建築物の緑化率は、各区域の建築物の緑化率の最低限度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りません。

#### ⑥ 高層住居誘導地区等内の適用除外（第8項）

前記①～⑤の規定は、以下に掲げる建築物については、適用されません。

I 次のいずれかに該当する建築物（高層住居誘導地区等の区域内の建築物を除く。）

- (a) 建ぺい率の限度が10分の8とされている地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
- (b) 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
- (c) 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物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

II 高度利用地区内の次に掲げる建築物

- (a) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、または除却することができるもの
- (b) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- (c) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したもの

III 都市再生特別地区内の次に掲げる建築物

- (a) 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であって、階数が2以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、または除却することができるもの
- (b) 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの
- (c) 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したもの

⑦ その他の緑化率の指定（第9項）

①、②及び④～⑥の規定にかかわらず、建築基準法第52条第8項（住宅に関する容積率の緩和）、第59条の2第1項（総合設計にかかる建築物の容積率制限、高度制限等の緩和）、第86条第3項・第4項（同法第86条の2第8項において準用する場合を含む。）または第86条の2第2項（一般地内の認定外建築物に関する制限の特例）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、政令で定められます。

## 6. 一の敷地とみなすこと等による緑化率規制の特例（法第36条）

総合的設計（建築基準法第86条第1項、第3項）及び連担建築物設計制度（建築基準法第86条第2項、第4項）の規定により同一敷地内にあるものとみなされる二以上の構えを成す建築物については、これらの建築物が同一敷地内にあるものとみなして緑化率の規定を適用します。

## 7. 地区計画等区域内での条例による緑化率の指定（法第39条第1項）

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、防災街区整備地区整備計画また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、建築物の新築または増築および当該新築また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ます。

## 8. 緑地協定の効力

### ◆緑地協定（法第45条）

緑地協定とは、都市計画区域内における相当規模の一団の土地等の土地の所有権者や賃借権者等が、市街地の良好な環境を確保するために、その全員の合意により、その土地の区域における樹木等の種類、垣またはさくの構造など、緑地の保全または緑化に関して締結した協定で、市町村長の認可を受けたものをいいます。

この場合の賃借権者等とは、建築物等の所有を目的とする地上権者または賃借権者をいいます。

◆制限の内容（法第50条）

市町村長の認可を受けて公告された緑地協定は、公告後にその緑地協定区域内の土地の所有者や賃借権者等になった者についても効力が及ぶので、それに基づいて樹木等の種類、樹木等を植栽する場所、垣またはさくの構造等について制限がなされることがあります。

◆確認方法（法第47条第2項）

市町村長は、緑地協定の認可をしたときは、その名称、区域、縦覧場所について公告し、その写しを市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、緑地協定区域である旨をその区域内に明示しなければならないので、これらにより確認することができます。

9. 緑地協定の設定の特則（法第54条第4項）

都市計画区域内の相当規模の一団の土地の所有者が1人しかいない場合においては、その所有者は、市町村長の認可を受けてその土地の区域を緑地協定区域とする緑地協定を定めることができます。その協定は、認可の日から3年以内に緑地協定区域内の土地に2人以上の所有者や賃借権者等が存することとなった時から、一般の緑地協定と同一の効力を有する緑地協定となり、その土地の区域内の所有者や賃借権者等になった者に効力が及ぶので、これに基づき、樹木の種類、植栽場所等について制限を受けることがあります。

◆確認方法（法第54条第3項）

市町村の事務所で緑地協定の写しを閲覧するか、または、その区域内に緑地協定区域であることが明示されるので、それにより確認することができます。