

第2回土地利用調査特別委員会の論点2を踏まえた
新たな取組・取組の拡充(案)

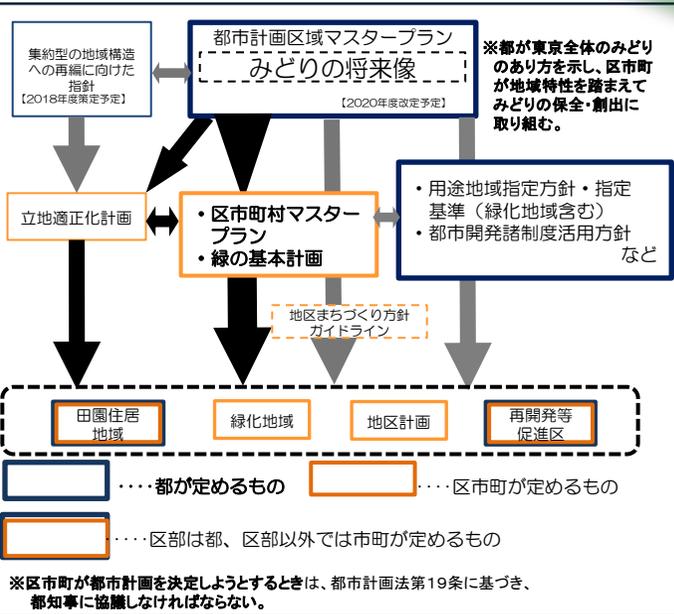
平成30年6月29日

⑪ みどりの保全・創出の取組

- 丘陵地、河川、崖線等の自然地形や、公園、団地等の既存ストックを生かすとともに、高経年化した施設の更新の機会を捉え、厚みとつながりのある骨格的なみどりを保全・創出し、重点的に取り組むべき対象地やその方策、地域特性を踏まえたみどりの量的な底上げの考え方を区域マスタープランに明示し、都としての方向性を示していく。



都と区の役割分担



エリアに即した施策の考え方

	環状7号線内側	環状7号線から武蔵野線の間	武蔵野線以西から圏央道	圏央道以西
現状	<ul style="list-style-type: none"> みどり率は低い 大規模公園がみどり率に寄与 大学や大使館の緑がみどり率に寄与 	<ul style="list-style-type: none"> 大規模公園がみどり率に寄与 比較のみどり率の高い地区(10~25%)は農地が寄与 	<ul style="list-style-type: none"> みどり率は高い 丘陵地の緑がみどり率に寄与 みどり率の高い地区(30%~50%)は農地が寄与 	<ul style="list-style-type: none"> みどり率は高い 山地の緑が大半
骨格の形成	<ul style="list-style-type: none"> 大規模開発で創出するみどりと都市公園等との連携により質の高い緑化 民間誘導による南北崖線の緑の保全・再生 	<ul style="list-style-type: none"> 農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域に田園住居地域を指定 都市公園や河川沿いの緑地、街路樹などの整備に加え、大規模団地の建替えによる緑化により、厚みとつながりを形成 	<ul style="list-style-type: none"> 丘陵地、大規模公園などに厚みとつながりを充実させる取組 まとまりのある農地に田園住居地域を指定 	-
地のみどりの保全・創出	<ul style="list-style-type: none"> 都市部の緑化地域は屋上緑化、壁面緑化を重視 	<ul style="list-style-type: none"> 緑化地域の指定 空家・空地に認定市民緑地制度の活用 	<ul style="list-style-type: none"> 農地の保全に農の風景育成地区の指定推進 地域特性に応じた地区計画の活用 	-

- ・ 大規模開発で創出するみどりと都市公園等との連携による質の高い緑化や、民間誘導による南北崖線の緑の保全・再生を図っていく。
- ・ 緑化地域については、壁面緑化・屋上緑化を重視し、みどりの量の底上げを図る。

骨格となるみどり

○都市公園等と連担したみどりのオープンスペースの整備

都市再生特別地区を
活用した事例
大手町パークビルディング
「ホトリア広場」

再開発等促進区を
活用した事例
赤坂インターシティAIR
「グリーンアベニュー」

皇居の隣接地で、みどりの
つながりを意識し、動植物の
生息にも配慮した約3,000m²
の環境共生型の緑地広場を整備

街路樹のみどりと連続する
幅員10m、長さ約200mの
多重列植を含む緑化空間（緑
化率50%）を整備



提供：三菱地所株式会社



提供：新日鉄興和不動産株式会社

骨格となるみどり

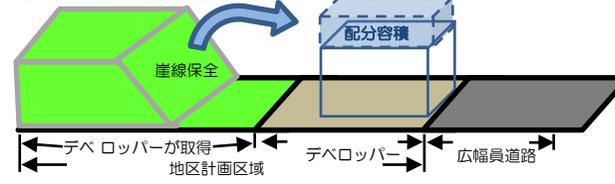
○開発と連携した崖線等の保全・再生によるみどりの軸の形成

都市開発諸制度や容積適正配分型地区計画の活用
再開発等促進区を活用した事例（三田三・四丁目地区）



（出典：国家戦略特別区域会議東京都都市再生分科会 配布資料）

容積率の配分のイメージ



地をなすみどり

木造住宅密集地域における緑の創出

○防災性向上にあわせたみどりの創出

木造住宅密集市街地整備促進事業の活用により、
老朽家屋を除却し、ポケットパーク等を整備



（出典：東京都資料）

○都市開発諸制度や街区再編街づくり制度の活用によるみどりの創出

共同化事業の実施にあわせて木密地域の改善に資する貢献を
新たに評価し、容積率を緩和

- ・ 敷地外の基盤整備・環境改善（道路や公園整備）
- ・ 受け皿住宅の整備 など



地をなすみどり

○緑化地域の指定促進

オープンスペースの少ない商業地や中高層住宅
市街地周辺においては、地上部の緑に加え建築物
の壁面緑化や屋上緑化等を効果的に活用し、みど
りを確保

壁面緑化のイメージ



屋上も活用した緑化のイメージ



（出典：公益財団法人都市緑化機構ホームページ）

- 環状7号線から武蔵野線の間では、骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹などの整備に加え、大規模団地等の建替えによる緑化などにより、厚みとつながりのあるみどりを形成するとともに、農地・屋敷林が特徴ある風景を形成している地域やまとまりのある農地に田園住居地域等を指定していく。
- 武蔵野線以西では、立地適正化計画の活用による集約型の地域構造への再編に際し、骨格となる丘陵地などのみどりを保全・創出することで厚みを持たせる取組を推進するとともに、地のみどりの保全・創出については、緑化地域の指定や空き家、空き地における認定市民緑地の適用、地域特性に応じた地区計画の活用などにより、みどりの量の底上げを図っていく。

骨格となるみどり

○大規模団地等の建替えにおいて、地区計画の活用によりみどりを保全・創出

上石神井団地

石神井川沿いの桜並木や団地内の樹木による緑豊かな住宅地の環境を保全



(出典：練馬区資料)

都内における一団地の住宅施設（2018年3月末時点）

	箇所数	戸数	面積(ha)
23区内	42	25,560	189.83
多摩地区	52	56,306	711.17

骨格となるみどり

○営農意欲や農地活用の気運が高く、市街地のなかに農地や屋敷林が特徴ある風景を形成している地域を田園住居地域に指定
想定地区（練馬区高松「農の風景育成地区」）

【都市農地の魅力向上と発信】

- ◆農の学校からの情報発信
- ◆ねりマルシェの開催の検討

【営農支援の強化】

- ◆農の学校での支え手の育成
- ◆支え手の活躍の場の創出

【みどり保全支援の充実】

- ◆保護樹木・樹林制度の拡充
- ◆地域ぐるみでの緑化の取組を支援

【農と区民が触れ合う拠点の整備】

- ◆都市計画公園の決定
- ◆農の風景を継承した公園整備

(出典：Googleマップより作成) 画像 ©2018 Google 地図データ ©2018 Google, ZENRIN

地をなすみどり

○緑化地域の指定促進

敷地にゆとりがある低中層住宅地においては、接道緑化など周辺市街地と連続したみどりを創出



(出典：東京都資料)

○地区計画の活用によるみどりの保全・創出

【事例】平和台地区

緑を地区施設に位置付けるとともに、一般住宅地にも敷地面積100㎡以上から緑化率を設定



(出典：練馬区資料)

骨格となるみどり

○計画的な市街地整備の見込みがない丘陵地において、みどりの厚みとつながりを保全・創出

○遠隔地のみどりの保全・創出の取組を都市再生特別地区で評価

○居住誘導区域外のみどりの保全・創出の取組を都市開発諸制度で評価

八王子市川町地区
自然公園

【事例】みどりの保全の取組
東京都と（一財）セブン-イレブン記念財団の協働事業として、森林保全ボランティア活動や環境体験学習プログラム等を実施

圏央道

骨格となるみどり

○住宅と農地が共存しており、将来にわたって良好な居住環境と営農環境を維持していくべき地区を田園住居地域に指定

想定地区（日野市）

みどり水の将来像

(出典：日野市資料)

(出典：Googleマップより作成)
画像 ©2018 Google 地図データ ©2018 Google, ZENRIN

田園住居地域

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住環境と営農環境を形成している地域を都市計画に位置づけ、開発・建築規制を図る。

○田園住居地域の概要

開発規制<強化>

- ・ 現況農地における①土地の造成②建築物の建築③物件の堆積は市町村長の許可制
- ・ 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模（政令で300㎡と規定）以上の開発等は、原則不許可

用途規制<緩和>

- ・ 低層住居専用地域に建築可能なものに加え以下の農業施設を許容
- ・ 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店等（500㎡以内）
- ・ 農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- ・ 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの、農機具収納施設等

形態規制 <低層住居専用地域と同様>

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

○指定により期待できる効果

- ・ 用途緩和による**農地の活用促進**⇒営農継続による農地（緑）の保全
- ・ 開発の抑制⇒農地の宅地転用にとまなうスプロールの抑制、農地や営農環境の保全

○指定の種類とイメージ

類型①

良好な住環境と営農環境を保全する地域



△類型①のイメージ

△類型②のイメージ

類型②

農産物直売所、農家レストランの立地などを誘導し、農地の利便増進を図る地域



△類型③のイメージ

類型③

植物工場など新たな形態の営農を展開する地域

（出典：①東京都資料、②国土交通省資料、③農林水産省資料）

田園住居地域の指定促進に向け、類型ごとに配慮すべき事項を検証

緑化地域

一定規模以上の敷地を有する建築物の**新築などを行う場合に**、定められた面積の一定割合以上の**緑化を義務付ける制度**（**建蔽率に関わらず25%まで設定可能**）

■ 緑化地域制度導入の理由と効果

- ① 法制度となることで、捕捉率が上がり、緑化面積が増えることが見込まれる。
- ② 都市緑地法の改正（H30.4施行）により、面積算定の方法が幅広くなり、総合的な視点で緑地の質を担保できる。
- ③ 緑化地域制度で確保された緑は緑化施設の維持管理義務が生じるため、永続的に緑化が担保される（横浜市）。
- ④ 市民による都市緑化の普及啓発に寄与する。

■ 緑化率設定のイメージ

用途地域や敷地面積・建蔽率を踏まえ、緑化率を設定

用途地域	用途地域に合わせた緑化率の考え方
低層住居専用地域	住環境の維持・改善など、快適で良好な住宅地形成を目指して設定
その他の住居系用途地域	土地の有効・高度利用による居住機能等の充実を踏まえて設定
商業系用途地域	高い建蔽率の指定状況により敷地内緑化が難しいことを踏まえ、屋上緑化、壁面緑化を有効活用
工業系用途地域	産業機能の維持・増進等と周辺の住環境の調和を踏まえて設定

※壁面緑化に関する 緑化施設面積の算定導入

都市緑地法の改正（平成30年4月施行）により、草花等植物に加え、壁面緑化に関する緑化施設面積も緑化率の対象



豊洲フォレシア（パネル型ユニットにより敷地面積に対し約44%の緑化率）

（出典：国土交通省「緑化地域制度連絡会都市緑地法改正のポイント」より）

緑化地域の指定促進に向け、指定事例を参考に敷地面積及び建蔽率に応じた緑化率を検証

「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」に反映し、田園住居地域や緑化地域の指定を促進することで、みどりの保全や建築の機会を捉えたみどりの量の底上げを図る

緑地の保全

認定市民緑地制度

空き地等を地域住民の利用に供する緑地として設置・管理する者が、設置管理計画を作成し、市区町村長の認定を受けて、一定期間当該緑地を設置・管理・活用する制度

<郊外部における空き地を活用した緑地の創出事例>

みんなのうえん	6-G農園
管理者：NPO法人Co.to.ha.na. 所在地：大阪府大阪市 土地所有者：企業（不動産会社） 面積：500㎡	管理者：コミュニティ植物医師実験チーム6-G班 所在地：千葉県柏市 土地所有者：個人 面積：574㎡
整備前：住宅地に生じた遊休地 	整備前：個人所有の空き地 
整備後：コミュニティ農園として活用 	整備後：コミュニティ農園として活用 

都費補助

<内容>認定市民緑地の施設整備に要する費用を補助(H30から)

- ①園路又は広場、②修景施設（植栽等）、
 - ③休憩所、ベンチその他の休養施設、
 - ④門、さく、照明施設、水道その他の管理施設
- <補助率>1/2（100万円上限）

（出典：国土交通省「緑化地域制度連絡会都市緑地法改正のポイント」より）

森林環境税の活用(国税1,000円/人・年+個人住民税均等割4,000円/人・年徴収)

市町村に広く配分される費用をみどりの保全に活用(H31から)

- 間伐(境界画定、路網の整備等を含む)
- 人材育成・担い手確保
- 木材利用促進、普及啓発等

農地の保全

都市農地保全支援プロジェクト

> 都市農地保全を積極的に推進するため、10年間にわたり、市街化区域内農地を対象に、農地保全の理解促進に向けた取組や農地の多面的機能を一層発揮させるための施設整備など、区市町が行う農地保全の取組に対してハード・ソフトの両面から支援する。

■補助率 整備支援(ハード) 3/4以内 推進支援(ソフト) 1/2以内
 (1区市町あたりの年度事業費：整備支援 30,000千円以内、推進支援 2,000千円以内)

女性・青年農業者育成対策

> 女性の新規参入者の確保のため、若手女性を対象とした農業PRや女性新規参入者の組織化を支援する。

- 女性新規参入者の確保・育成(補助・青年農業者等育成センター)
- 女性向け農業ツアー等を実施し、若手女性等を対象とした就農PRを行う。
- 女性新規参入者等の組織化及び活動支援女性農業者の組織化やマルシェ等の活動支援を行い、女性の就農促進と定着を図る。

(出典：東京都資料)



農地の創出・再生支援事業

- > 市街化区域において、農家所有の宅地等を整備するための支援を行い、農地の減少に歯止めをかける。
- > 市街化調整区域において、農業者が遊休農地を積極的に引き受けて農地を再生利用し、農地の確保及び有効利用を図る。

	創出支援(新規)	再生支援(旧 ストップ遊休農地再生事業)
【対象地域】	市街化区域	市街化調整区域、島しょ地域
【実施主体】	区市町	市町村
【支援内容】	建築物等解体処分費用の一部(基礎や舗装等の撤去)、除草、深耕、客土等(土壌改良を含む)、その他農地利用に必要な整備	障害物除去(樹木の伐採・伐根)、深耕、整地、その他農地利用に必要な整備
【実施要件】	一定期間以上営農を継続する見込みがあること ① 整備後8年間は活用を義務付け ② 生産緑地地区指定を奨励	①農業経営基盤強化促進法に基づく利用権を設定した農地(見込みを含む) ②「荒廃農地の発生・解消状況に関する調査要領」に基づき、荒廃農地と区分された農地で、人力あるいは農業機械で整地等を行うことにより直ちに耕作可能な農地
【補助率】	都1/2、区市町・農家等1/2	都1/2、市町村・農家等1/2 (認定新規就農者は都2/3、市町村・農家等1/3)
【補助上限】	5,000千円/10a	400千円/10a (認定新規就農者は530千円/10a)
【補助予算】	25,000千円/年	10,000千円/年
【事業計画】	0.5ha/年×5年間=2.5ha	5.5ha/年×5年間=27.5ha



基礎等の解体



樹木の伐採・伐根

(出典：東京都資料)