

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

## 3. 官民連携（PPP/PFI）

### （1）県立都市公園が抱える課題

県立都市公園は、多くの施設が昭和時代に整備されたものであり、施設の老朽化や県民ニーズの多様化などへの対応が求められています。更に、施設の更新や改修に当たり財政的な制約があるなど、多くの課題も抱えています。

今後は、各公園の現状や求められる役割、利用者ニーズ等を整理し、効果的・効率的に、これらの課題に対応していくことが求められる中、①長寿命化計画に基づいた公園施設の効果的・効率的な維持管理、②県立都市公園での積極的な官民連携の活用を行っていきます。

### （2）官民連携（PPP/PFI）

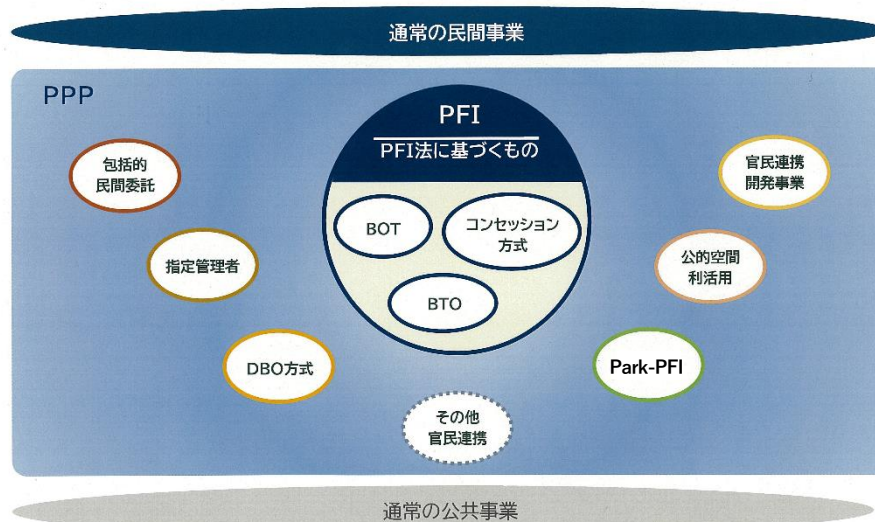
PPP(Public Private Partnership)とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連

携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、指定管理者制度、包括民間委託、PFI（Public Finance Initiative）、公募設置管理制度（Park-PFI）など、様々な方式があります。

PFI とは、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）に基づき、従来公共が行ってきた公共施設等の整備等（設計から建設、維持管理、運営）について、民間が行うことが適切なものについては、出来る限り民間に委ねるという基本理念の下、公共施設等の整備等の全部又は一部を、民間の資金、経営上のノウハウ及び技術的能力を活用して一体的に行う手法です。（図－⑨－5 参照）

### 官民連携(PPP/PFI)とは

良質な公共サービスの提供やコスト削減、地域活性化など、様々な効果が期待でき、地域経済の持続的な発展に向けて、各地で導入検討が進められています。



#### PFI (Private Finance Initiative)

PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。

#### PPP (Public Private Partnership)

公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

※出典：「官民連携の1st ステップ」（国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課）

図－⑨－5 PPP/PFI の概念図

## 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

### (3) 指定管理者制度

平成15年9月2日、地方自治法の一部を改正する法律の施行により、指定管理者制度が創設され、公共団体や地方公共団体の出資法人等に限られていた公の施設の管理を、民間の団体でも行うことが出来るようになりました。指定管理者制度の目的は、公の施設の管理運営に民間の能力を活用して、県民サービスの向上と行政コストの縮減等を図ることです。(表-⑨-6参照)

千葉県では、平成16年3月に、「公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例」を制定し、同年11月に「指定管理者制度導入に係るガイドライン」を作成しました。

これを受け、平成18年4月から県立都市公園11公園(スポーツセンターは教育庁管理の為、除外)で指定管理者制度を導入しました。

幕張海浜公園(A～Cブロック)については、平成31年度から千葉市が管理することとなり、指定管理者制度の対象が外れましたが、令和2年度より八千代広域公園において、新たに指定管理者制度を導入したため、現在同制度を導入している県立都市公園の合計は11公園となっています。

各指定管理者が、公園の特徴を活かした自主事業の実施や開園時間の拡大など、利用者ニーズを捉えた運営を実施していることにより、有料施設の利用者数は、コロナ禍の期間を除いて、年々増加しています。令和6年度の有料施設の利用者数は、制度導入前の平成17年度に比べて約20パーセントの増加となっています。

また、行政コストの縮減については、平成17年度に比較して、令和6年度は、年間約6千2百万円の経費縮減が図られています。

これらのことから、制度の導入によって効率的な管理運営と公園の利用増進が図られたものと評価しているところです。

表-⑨-6 制度の比較

| 区分          | 管理委託制度<br><改正前>                                                 | 指定管理者制度<br><改正後>        |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 受託主体        | ・公共団体(市町村等)<br>・公共的団体(農協等)<br>・地方公共団体の出資法人のうち一定要件(1/2出資等)を満たすもの | 法人その他の団体                |
| 受託主体の定め方    | 相手方を条例で規定                                                       | 議会の議決を経て指定              |
| 法的性格        | 私法上の契約関係                                                        | 「指定」(行政処分的一种)による管理権限の委任 |
| 施設の管理権限     | 設置者たる地方公共団体                                                     | 指定管理者                   |
| 事業者への監督責任   | 設置者たる地方公共団体(設置管理条例所管課)                                          |                         |
| 受託主体による使用許可 | 不可                                                              | 可                       |

※出典：「指定管理者制度導入・運用に係るガイドライン(改定版)」(千葉県 総務部 資産経営課)

## 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

### (4) 公募設置管理制度 (Park-PFI)

#### ア 公園施設の新たな整備・管理手法

平成 29 年 6 月の都市公園法改正により創設された公募設置管理制度 (Park-PFI) は、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図る新たな整備・管理手法です。(図-⑨-6 参照)

この制度は、公園利用者の利便の向上に資する公園施設であって収益施設である施設(公募対象公園施設)の設置と、当該施設から生ずる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用する公園施設(特定公園施設)について、一体的に整備・改修を行う民間事業者を、公募により選定することができるようになりました。

#### ウ 公募設置管理制度の特例措置

##### ① 設置管理許可期間の特例

公募設置等計画の認定の有効期間は 20 年。その期間に許可申請があった場合は設置管理の許可を与えなければならない。

##### ② 建蔽率の特例

公募対象公園施設については、休養施設、運動施設等と同様に 10% の建蔽率上乘せ。

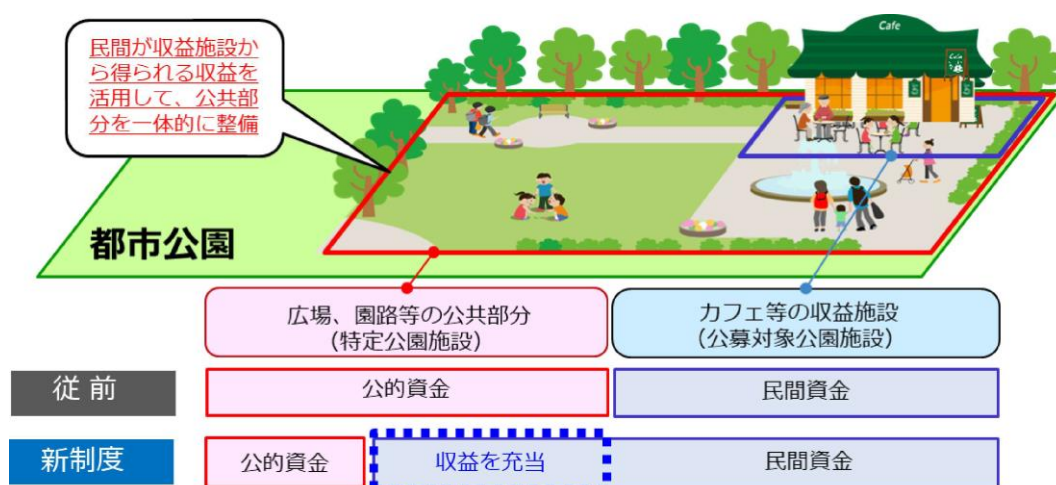
##### ③ 占用物件の特例

認定公募設置等計画に基づく場合に限り、自転車駐車場、看板、広告塔を「利便増進施設」(占用物件)として設置可能。

#### イ 3つの特徴

次の3点を特徴としています。

- ① 民間事業者が設置管理する公園施設の収益を当該公園の整備に還元するものであること。
- ② 公園施設の設置管理を行う民間事業者を公募により選定すること。
- ③ 民間事業者を誘導するインセンティブとして、公園施設の設置管理許可期間や建蔽率等に関する特例措置が適用されること。



※出典：「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」(国土交通省 都市局 公園緑地・景観課)

図-⑨-6：公募設置管理制度の整備イメージ

## 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

### エ 公募設置管理制度のメリット

認定公募設置等計画に基づく場合に限り、公園利用者、地域、民間事業者、公園管理者に対して、次のようなメリットが考えられます。

#### <公園利用者のメリット>

- ① 飲食・物販をはじめとする便益施設の充実など、公園利用者向けのサービスが充実。
- ② 公園利用者の多様化するニーズに対し、迅速できめ細かな対応が図られることが期待。
- ③ 老朽化し、質が低下した公園施設の更新が進み、公園の利便性、快適性、安全性が向上。

#### <地域のメリット>

新たな公園施設が設けられることによって集客性が高まり、まちの活力やにぎわいが創出されるなどの相乗効果が期待。

#### <民間事業者のメリット>

- ① 従前の設置管理許可に比べ、規模の大きい施設の設置が可能で、長期にわたる設置管理も可能となることから、長期的視野での投資、経営が可能。
- ② 緑豊かな空間を活用して、民間事業者自らが設置する収益施設のコンセプトに即した広場等の周辺施設を一体的にデザイン、整備できることから、収益の向上にもつながる質の高い空間の創出が可能。

#### <公園管理者のメリット>

- ① 民間資金による公園施設の整備・管理が図られ、それらにかかる財政負担が軽減。
- ② 民間事業者の資産運用の視点や創意工夫も採り入れた整備・管理により、ストックの有効活用や公園の魅力が向上。

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

< Park-PFI 活用の事例 >

【資料 1】

県立柏の葉公園

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |             |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| 公園管理者    | 千葉県                                                                                                                                                                                                                                                                               | 公園種別     | 広域公園        |
| 公園所在地    | 柏市柏の葉                                                                                                                                                                                                                                                                             | 開設面積     | 45.0ha      |
| 主な公園施設   | 公園センター、体育館、レストハウス、日本庭園、茶室、野球場、総合競技場、庭球場、駐車場、桜の広場                                                                                                                                                                                                                                  |          |             |
| 事業名称     | 千葉県立柏の葉公園整備・管理運営事業者募集事業                                                                                                                                                                                                                                                           |          |             |
| 事業の背景と目的 | 県立柏の葉公園は、県民のうらおいと安らぎの場として開設した、広さ 45ha の広域公園であり、年間来場者数が約 150 万人と、子供からお年寄りまで幅広い世代の憩いの場となっていますが、飲食・売店・休憩施設等が不足しており、これらの施設を民間活力により導入することで、都市公園の魅力や公園利用者の利便性の向上を図ることを目的とします。                                                                                                           |          |             |
| 公募の概要    | <p>箇所 A：対象区域面積＝約 3,000 m<sup>2</sup></p> <p>&lt;公募対象公園施設&gt; 緑と調和した便益施設（飲食店）等</p> <p>&lt;特定公園施設&gt; 公園利用者が無料で利用でき、交流、憩い、休息等の場となる施設</p> <p>箇所 B：対象区域面積＝約 5,330 m<sup>2</sup></p> <p>&lt;公募対象公園施設&gt; 修景、親水を活かした便益施設（飲食店）等</p> <p>&lt;特定公園施設&gt; 公園利用者が無料で利用でき、交流、憩い、休息等の場となる施設</p> |          |             |
| 公園位置図    |                                                                                                                                                                                               |          |             |
| 公募開始     | 令和 4 年 4 月                                                                                                                                                                                                                                                                        | 事業者選定    | 令和 4 年 12 月 |
| 開業年月     | 令和 6 年 8 月                                                                                                                                                                                                                                                                        | 認定計画有効期間 | 20 年間       |
| 適用制度等    | Park-PFI                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |             |
| 事業者      | <p>大和リースグループ</p> <p>&lt;代表企業&gt; 大和リース株式会社 千葉支店</p> <p>&lt;構成企業&gt; 株式会社塚原緑地研究所</p>                                                                                                                                                                                               |          |             |

## 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

|                            |                                                                                                                                                               |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>事業者が提案した事業概要</b></p> | <p>箇所A：＜公募対象公園施設＞緑と調和した飲食施設（カフェ）<br/>         ＜特定公園施設＞ 園路、休憩施設等</p> <p>箇所B：＜公募対象公園施設＞修景・親水を活かした飲食施設<br/>         （カフェ、バーベキュー）<br/>         ＜特定公園施設＞ 芝生広場等</p> |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 箇所A施設 ドトールパークカフェ柏の葉公園店

●Aエリア 図①



●Aエリア 図②

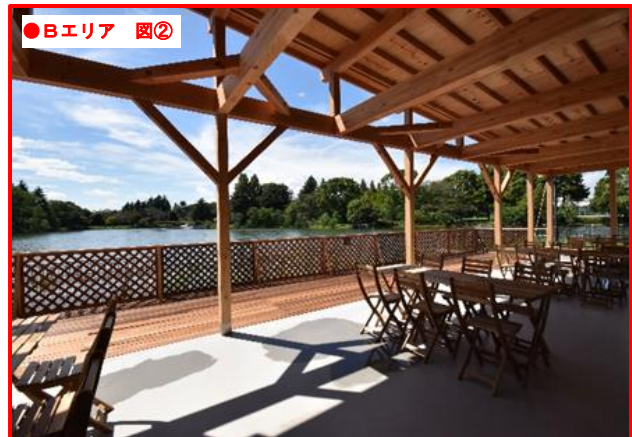


### 箇所B施設 KASHIWA BBQ BASE

●Bエリア イメージ図①



●Bエリア 図②



# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

## 4. 都市緑化

都市における緑とオープンスペースは、身近なうるおいとやすらぎの場としてだけではなく、レクリエーションや防災、環境改善の機能など、多面的で重要な役割を担っています。そのため、都市においては、現存する樹林地等の緑地を努めて保全するとともに、都市の基盤施設である都市公園の整備促進を図り、都市の緑の保全と緑化の推進を積極的に行っていくことが求められています。

### (1) 都市緑地法

都市における緑地の急激な減少傾向が、東京、大阪等の大都市地域から全国的に波及してきたことから、都市における緑地の保全の必要性が高まり、昭和48年(1973)に、都市緑地保全法が制定され、市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画である「緑の基本計画」の策定や法に基づく制度の活用が進められてきました。

その後、平成16年(2004)に都市緑地法に改称され、最近の主な法改正としては、平成29年(2017)に民間による市民緑地の整備を促す制度が創設され、また、令和6年には、国は「緑の基本方針」を策定するよう義務づけられ、その緑の基本方針に基づき、都道府県は「緑の広域計画」を策定できるよう、市町村は「緑の基本計画」を、改正前から策定できるようになっていましたが、基本方針に基づくとともに広域計画を勘案して定めるよう法改正されました。

### (2) 緑の基本方針

都市緑地法第3条の2に基づき、国土交通省が緑地の保全及び緑化の推進の意義及び目標、政府が実施すべき施策に関する基本的な方針などを定めたものが「緑の基本方針」です。

### (3) 緑の広域計画

都市緑地法第3条の3に基づき、都道府県が、緑地の適正な保全及び緑化の推進のため、一つの市町村の区域を超える広域的な見地から、系統的な緑地の配置方針等を示すものが「緑の広域計画」です。

### (4) 緑の基本計画

都市緑地法第4条に基づき、各市町村が、緑地の適正な保全及び緑化の推進を総合的かつ計画的に実施するため、独自性、創意工夫を発揮しながら、住民の意見を反映させ、その目標と実現のための施策等をまとめたものが、市町村の作成する「緑の基本計画」です。

緑の基本計画の策定状況は、令和7年3月31日現在、都市計画区域の対象48市町村のうち、30市町村が策定済みです。

### (5) 緑化の推進

急激な都市化に伴い緑が減少した都市地域においては、緑がもつ「うるおい」や「やすらぎ」といった効果による質的充実が特に強く求められる方向となっています。

都市地域における緑化の推進には、公園や緑地などの公共施設の緑を整備する手法のほか、民有地や民間建築物などの緑化を進める方法もあり、「都市緑地法」に基づく制度の活用の実施主体である市町村と連携しながら、各種施策の展開を図っています。また、みどりの月間や都市緑化月間等の機会をとらえ、都市緑化に係る普及啓発を行っています。

都市における緑を創出していくためには、民間建築物の屋上や壁面などの空間も含めて緑化を推進していくことが望まれます。

県では、広く県民に緑について関心を持っていただき、都市の緑の重要性についてより一層理解を深めていただくことを目指して、市町村と連携しながら緑化に関する普及啓発活動を実施しています。

具体的には、県庁舎に「緑のカーテン」を設置したり県立都市公園におけるイベントに参加して、県民から応募いただいた「緑のカーテン」写真パネルの展示や種苗の配布等を行っています。

また、家庭でもできる緑化として「苔テラリウム体験イベント」を開催し、身近に緑を親しんでもらうとともに、これらの普及啓発活動の様子を、エコメッセにオンライン出展し、都市緑化の更なる普及啓発に努めています。

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化



緑のカーテン（県庁舎）

## （6）市民緑地

市民緑地制度は、都市緑地法第 55 条に基づき、土地所有者や人工地盤・建築物などの所有者と地方公共団体などが契約を締結し、緑地や緑化施設を公開する制度です。これにより、地域の人々が利用できる公開された緑地が提供されます。

令和 7 年 3 月 31 日現在の設置状況は、表一⑨－8 のとおりです。

表一⑨－8 市民緑地の契約締結状況

（令和7年3月31日現在）

| 市名  | 名称               | 契約面積<br>(㎡) | 設置<br>主体 | 管理<br>主体 |
|-----|------------------|-------------|----------|----------|
| 千葉市 | 小倉自然の森           | 9,534       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | さくらぎの森           | 4,040       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 貝塚憩の森            | 10,266      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 樺の森              | 1,317       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 矢作台自然緑地          | 8,275       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 若松みんなの森          | 933         | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 源四季の森            | 40,030      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 若葉の森             | 3,740       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 大宮北の森            | 6,680       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 作新さざなみの森         | 11,907      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 大宮の森             | 28,151      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 縄文小倉の森           | 12,089      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 仁戸名南市民緑地         | 19,244      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 若台憩の森            | 4,534       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 川戸親栄の森           | 11,407      | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 園生の森             | 7,118       | 市        | 市民団体     |
| 千葉市 | 川戸の森             | 1,256       | 市        | 市民団体     |
| 佐倉市 | 鏡木小路市民緑地（愛称：侍の杜） | 2,489       | 市        | 市        |
| 佐倉市 | 時崎城跡市民緑地         | 10,672      | 市        | 市        |
| 佐倉市 | 上志津大堀市民緑地        | 2,648       | 市        | 市        |
| 柏市  | 篠籠田市民緑地          | 24,199      | 市        | 市        |
| 柏市  | 酒井根下田の森市民緑地      | 4,304       | 市        | 市        |
| 柏市  | 若草子供の遊び場         | 416         | 市        | 市        |
| 柏市  | 新栄町第二子供の遊び場      | 2,446       | 市        | 市        |
| 柏市  | 旭町八丁目子供の遊び場      | 1,833       | 市        | 市        |
| 3市  | 23地区             | 229,527     |          |          |

出展：公園緑地課調べ

そして、平成 29 年（2017）の都市緑地法改正で新設された制度で、自治会等の住民団体、NPO 法人、企業等の民間主体が、自己の所有する土地や借り受けた空き地等を公園的な空間として整備・管理する取組を促進するため、土地所有者の協力の下、民間主体が設置管理し、住民に公開する緑地等を市町村長が認定する制度が、市民緑地設置管理計画の認定制度です。



酒井根下田の杜市民緑地（柏市）

## （7）緑地協定

都市緑地法に基づき、土地所有者等の合意によって生垣の設置など、緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度が緑地協定です。

この協定には以下の 2 つの種類があります。1 つ目は都市緑地法第 45 条に基づくもので、「全員協定」と呼ばれます。既にコミュニティの形成がなされている市街地における土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村



佐倉染井野緑地協定（佐倉市）

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

長の認可を受けるものです。

2 つ目は都市緑地法第 54 条に基づくもので、「一人協定」と呼ばれます。開発事業者が分譲前に市町村長の認可を受けて定めるもので、3 年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮します。令和 7 年 3 月 31 日現在の締結状況は、表－⑨－9 のとおりです。

表－⑨－9 緑地協定締結状況

(令和7年3月31日現在)

| 市名   | 45条協定 |        | 54条協定 |        | 合計  |        |
|------|-------|--------|-------|--------|-----|--------|
|      | 件数    | 面積(ha) | 件数    | 面積(ha) | 件数  | 面積(ha) |
| 千葉市  | 74    | 364.37 | 94    | 229.87 | 168 | 594.24 |
| 市川市  | 0     | 0.00   | 9     | 5.47   | 9   | 5.47   |
| 佐倉市  | 17    | 56.00  | 0     | 0.00   | 17  | 56.00  |
| 東金市  | 4     | 33.31  | 0     | 0.00   | 4   | 33.31  |
| 柏市   | 1     | 33.73  | 5     | 4.75   | 6   | 38.48  |
| 市原市  | 0     | 0.00   | 1     | 1.85   | 1   | 1.85   |
| 流山市  | 5     | 2.35   | 9     | 7.35   | 14  | 9.70   |
| 八千代市 | 0     | 0.00   | 41    | 41.93  | 41  | 41.93  |
| 我孫子市 | 1     | 27.02  | 5     | 13.59  | 6   | 40.61  |
| 浦安市  | 0     | 0.00   | 1     | 3.81   | 1   | 3.81   |
| 四街道市 | 6     | 24.55  | 0     | 0.00   | 6   | 24.55  |
| 印西市  | 0     | 0.00   | 1     | 1.47   | 1   | 1.47   |
| 計    | 108   | 541.33 | 166   | 310.09 | 274 | 851.42 |

出展：公園緑地課調べ

## (8) 緑地の保全

### ア 特別緑地保全地区

都市緑地法第 12 条に基づき、都市計画区域内において建築行為など一定の行為の制限などにより緑地を現状凍結的に保全する制度です。保全する緑地には、①無秩序な市街化や公害・災害の防止のために必要な緑地（令和 3 年の法改正で雨水貯留浸透地帯（雨水を一時的に貯留し又は地下に浸透させることにより浸水による被害を防止する機能を有する土地の区域）が追加）、②社寺・遺跡等と一体となり伝統的・文化的意義を有する緑地、③風致景観や動植物の育成と、地域住民の良好な生活環境の確保に必要な緑地、などがあります。（表－⑨－10）

地区内での行為については、都市緑地法によって厳しく規制されていますが、この代償措置として損失の補償や固定資産税についての減額措置のほか、土地の買取りを自治体等（市の区域にあっては市長）に申し出ることができることになっています。



篠籠田特別緑地保全地区（柏市）

表－⑨－10 特別緑地保全地区の指定状況

(令和7年3月31日現在)

| 地区名<br>及び地区数 | 都市名及び<br>都市数 | 当初<br>・変更 | 計画決定年     | 面積<br>(ha) | 市街化<br>区域等 |
|--------------|--------------|-----------|-----------|------------|------------|
| 登戸緑町         | 千葉市          | 当初        | H1.3.14   | 1.1        | 市          |
| 都町西の下        | 千葉市          | 当初        | H4.5.15   | 0.7        | 市          |
| 宮崎台          | 千葉市          | 当初        | H8.3.1    | 1.8        | 市          |
| 川戸           | 千葉市          | 当初        | H10.8.18  | 4.1        | 市          |
| 花島観音         | 千葉市          | 当初        | H10.8.18  | 0.4        | 調          |
| 作草部          | 千葉市          | 当初        | H18.10.31 | 0.9        | 市          |
| 柏井           | 千葉市          | 当初        | H18.10.31 | 6.2        | 調          |
| 坂月           | 千葉市          | 当初        | H19.11.30 | 4.6        | 調          |
| 長作           | 千葉市          | 当初        | H20.9.5   | 4.6        | 調          |
| 縄文の森         | 千葉市          | 当初        | H22.2.26  | 22.0       | 市・調        |
| 源            | 千葉市          | 当初        | H22.2.26  | 4.9        | 調          |
| 仁戸名          | 千葉市          | 当初        | H24.8.17  | 8.2        | 市・調        |
| 貝塚           | 千葉市          | 当初        | H25.3.1   | 1.6        | 調          |
| 宮久保          | 市川市          | 当初        | S56.3.20  | 0.6        | 市          |
| 平田           | 市川市          | 当初        | S56.3.20  | 0.7        | 市          |
| 子の神          | 市川市          | 当初        | S56.3.20  | 0.7        | 市          |
| 栗山           | 松戸市          | 当初        | H20.3.21  | 2.0        | 市          |
| 矢切           | 松戸市          | 当初        | H23.3.15  | 1.9        | 市          |
|              |              | 変更        | H26.2.25  |            | 市          |
|              |              | 変更        | H28.9.27  |            | 市          |
| 幸谷           | 松戸市          | 当初        | H25.3.15  | 1.7        | 市          |
|              |              | 変更        | R1.8.30   |            |            |
| 鑄木           | 佐倉市          | 当初        | S59.8.21  | 1.9        | 市          |
| 南柏           | 柏市           | 当初        | H1.3.14   | 0.5        | 市          |
| 酒井根          | 柏市           | 当初        | H20.11.28 | 2.6        | 市          |
|              |              | 変更        | H27.3.20  |            | 市          |
|              |              | 変更        | R3.3.19   |            | 市          |
| 箕輪           | 柏市           | 当初        | H23.1.21  | 0.4        | 調          |
| 高柳           | 柏市           | 当初        | H29.3.24  | 0.8        | 市          |
| 松ヶ崎城跡        | 柏市           | 当初        | H30.3.24  | 0.4        | 市          |
| 松ヶ崎          | 柏市           | 当初        | H30.7.31  | 0.6        | 市          |
| 篠籠田          | 柏市           | 当初        | H30.7.31  | 2.2        | 市          |
| 松ヶ崎第2        | 柏市           | 当初        | H30.7.31  | 0.2        | 市          |
| 松ヶ丘          | 流山市          | 当初        | H1.3.14   | 0.3        | 市          |
| 船戸           | 我孫子市         | 当初        | S57.8.6   | 2.0        | 市          |
| 30地区         | 7市           |           |           | 80.6       |            |

出展：公園緑地課調べ

## 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

なお、土地の所有者と地方公共団体等は管理協定を結ぶことにより、地方公共団体等が土地所有者に代わって緑地の管理を行うことができ、土地所有者の管理負担を軽減することができます。

現在、本県においては保全区域として 2,314ha が指定されており、その内、特別保全地区として 144.3ha を都市計画決定しています。(表－⑨－11)

### イ 首都圏近郊緑地特別保全地区

昭和 41 年 (1966) に制定された首都圏近郊緑地保全法に基づき、首都圏の近郊整備地帯において良好な自然環境を有する緑地で、その周辺住民の健全な生活環境を確保し、また当該地域における公害、若しくは災害の防止及び無秩序な市街化の防止に効果のある緑地を、法第 2 条に基づき「近郊緑地保全区域」として内閣総理大臣が指定しています。また、近郊緑地保全区域内でこれらの効果が特に著しい地域等については、法第 5 条に基づき都道府県知事が「近郊緑地特別保全地区」として都市計画に位置付けています。

なお、「近郊緑地特別保全地区」は近郊緑地保全区域内における「特別緑地保全地区」とであるとされており、「近郊緑地保全区域」内における建築行為や樹木の伐採等については届出制であるのに対し、「近郊緑地特別保全地区」では、都市緑地法の適用を受けて行為制限が厳しく、許可が必要となっています。このため、「特別緑地保全地区」同様、その代償措置として、地権者から土地の買取申出があった場合には、自治体等(市の区域にあっては市長)が買取りしなければならないこととされています。



行徳近郊緑地特別保全地区 (市川市)



東千葉近郊緑地特別保全地区 (千葉市)

表－⑨－11 首都圏近郊緑地保全区域一覧表

(令和7年3月31日現在)

| 近郊緑地保全区域 |             |     |               |            | 近郊緑地特別保全地区 |     |               |            |
|----------|-------------|-----|---------------|------------|------------|-----|---------------|------------|
| 区域名      | 都道府県<br>政令市 | 都市名 | 計画決定年<br>(変更) | 面積<br>(ha) | 地区名        | 都市名 | 計画決定年<br>(変更) | 面積<br>(ha) |
| 東千葉      | 千葉市         | 千葉市 | S42.2.16      | 734.0      | 東千葉        | 千葉市 | S42.3.25      | 61.3       |
| 行徳       | 千葉県         | 市川市 | S45.5.25      | 83.0       | 行徳         | 市川市 | S45.8.28      | 83.0       |
| 君津       | 千葉県         | 君津市 | S48.6.20      | 635.0      |            |     |               |            |
| 利根川・菅生沼  | 千葉県         | 野田市 | S52.9.21      | 862.0      |            |     |               |            |
| 合計       |             |     |               | 2,314.0    | 合計         |     |               | 144.3      |

出展：公園緑地課調べ

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

## 5. 生産緑地・風致地区

### (1) 生産緑地法

昭和 49 (1974) 年に旧生産緑地法が制定され、市街化区域内における農地が無秩序に市街化されることに歯止めをかけ、計画的に保全することによって良好な都市環境の形成に資することを目的に、生産緑地地区が定められました。

平成 3 (1991) 年に大幅に改正され、市街化区域内農地については、宅地化するものと保全するものとを区分を行い、保全する農地等については、計画的・永続的な保全が図られることとなりました。

その後、平成 29 (2017) 年の改正により、都市計画決定後 30 年を経過した生産緑地に係る「特定生産緑地制度」が創設されたほか、農地を都市に「あるべきもの」である身近な緑地として位置づけ、保全していくべきことが定められました。

### (2) 生産緑地地区

生産緑地地区は、市街化区域内にある農地等で、都市計画に定めることができる地区であり、指定要件は次のとおりです。

- ・500 m<sup>2</sup>以上の一団の農地 (条例を定めれば 300 m<sup>2</sup>まで引き下げ可能)
- ・農業の継続が可能な条件を備えている
- ・公共施設等の敷地として適する

継続的な営農が義務付けられ、建築物等の新築等の行為は制限されますが、固定資産税や都市計画税が宅地並の評価から農地並となり、また、相続税の納税猶予制度が適用可能となるなど、税制面は優遇されます。そして、30 年を経過する日以降、市町村長に買取りの申し出が可能となります。

本県では、平成 3 年度の法改正により平成 4 年 11 月 24 日に生産緑地地区が 19 市で 4,102 地区 1143.12ha (旧法を含む) が一斉に指定され、令和 6 年 12 月 31 日現在、22 市で 3,430 地区、914.32ha (旧法を含む) が指定されています (表一⑨-12)。

その面積の推移は図一⑨-6 のとおりで、平

成 17 年度 (2015) の 1323.52ha を最大に、減少し続けており、その減少の抑制が課題となっています。

令和 6 年 (2024) に指定から 30 年を経過した生産緑地 670.03ha のうち、約 95% の 639.62ha が特定生産緑地に移行しました。

特定生産緑地に指定した場合、買取りの申出できる時期が「30 年経過後」から 10 年延長され (繰り返し 10 年延長可能)、税制措置が継続されますが、指定しない場合、いつでも買取りの申出が可能となるが、税制措置は受けられなくなります。

今後とも、「特定生産緑地制度」を積極的に活用し、生産緑地の保全を図っていくことが今後の持続可能な都市経営や都市住民の豊かで潤いのある生活環境の保全・創出につながります。

表一⑨-12 生産緑地地区の指定状況

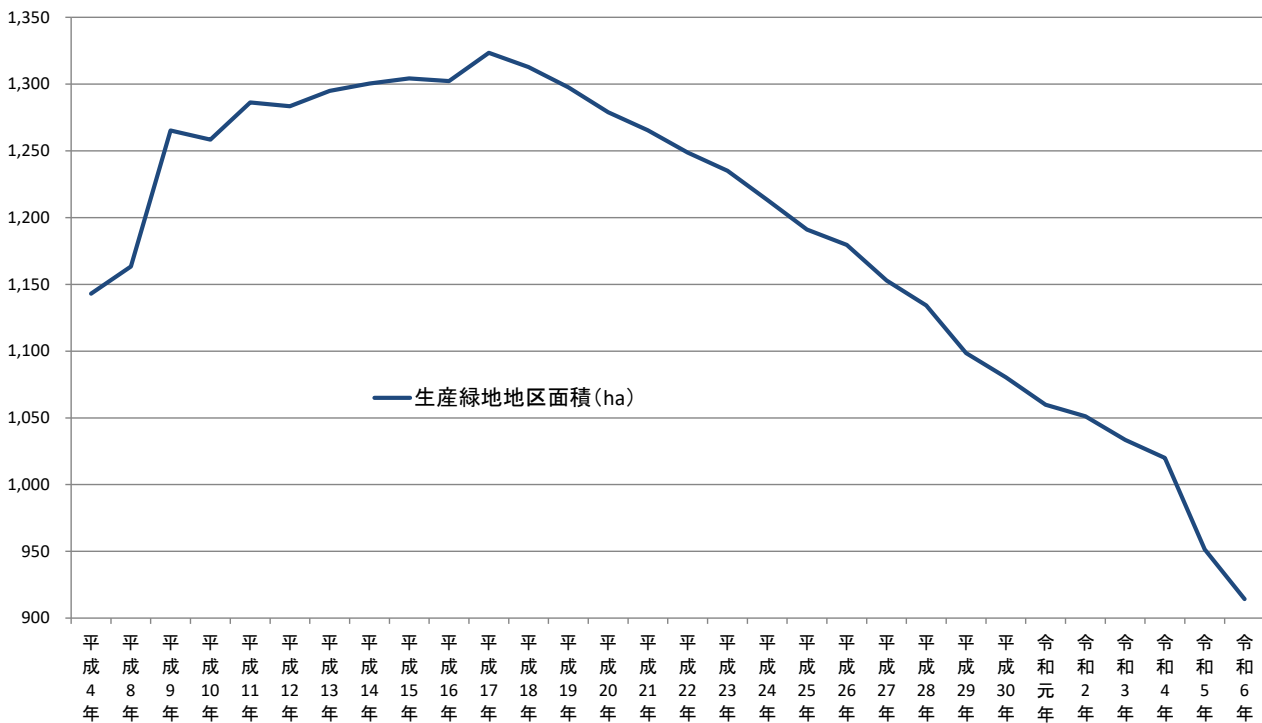
(令和 6 年 12 月 31 日現在)

| 市 名    | 現在決定 (旧法地区含む) |         |
|--------|---------------|---------|
|        | 地区数           | 面積 (ha) |
| 千葉市    | 354           | 75.24   |
| 市川市    | 291           | 82.13   |
| 船橋市    | 463           | 160.61  |
| 木更津市   | 75            | 10.05   |
| 松戸市    | 441           | 102.35  |
| 野田市    | 146           | 24.50   |
| 成田市    | 63            | 20.52   |
| 佐倉市    | 14            | 3.46    |
| 習志野市   | 79            | 13.61   |
| 柏市     | 507           | 142.15  |
| 市原市    | 95            | 13.62   |
| 流山市    | 223           | 61.33   |
| 八千代市   | 152           | 37.69   |
| 我孫子市   | 116           | 26.30   |
| 鎌ヶ谷市   | 129           | 52.93   |
| 君津市    | 13            | 2.72    |
| 富津市    | 52            | 11.93   |
| 四街道市   | 67            | 17.10   |
| 袖ヶ浦市   | 55            | 7.30    |
| 印西市    | 17            | 2.50    |
| 白井市    | 40            | 35.37   |
| 富里市    | 38            | 10.91   |
| 合計 22市 | 3,430         | 914.32  |

出展：公園緑地課調べ

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

図一⑨ー6 生産緑地地区面積の推移



### (3) 風致地区

風致地区は、都市内の樹林地、水田地等の良好な自然的環境を形成している土地（水面も含む）の景観を維持することにより、都市住民の良好な生活環境を確保すること及び風致の維持を目的に都市計画に定めることができる地区です。

現在4市（市川、船橋、香取、銚子）で2,302.7haを決定しています。

風致地区内では、各市で定める風致地区条例により建築物の建築や宅地の造成などの行為に、許可の基準が定められ、風致が維持されるよう規制されています。（表一⑨ー13）

表一⑨ー13 風致地区の指定状況（令和7年3月31日現在）

| 市名及び<br>都市数 | 地区名及び<br>地区数 | 計画年月日  |        | 指定面積<br>(ha) |
|-------------|--------------|--------|--------|--------------|
|             |              | 当初     | 最終     |              |
| 銚子市         | 御前鬼山         | S11.12 | S49.1  | 10.8         |
|             | 川口           | S11.12 | S49.1  | 13.2         |
|             | 海鹿島          | S11.12 |        | 42.0         |
|             | 犬吠埼          | S11.12 | S49.1  | 204.3        |
|             | 七ツ池          | S11.12 | S49.1  | 154.1        |
|             | 小 計          |        |        | 424.4        |
| 市川市         | 国府台          | S13.10 | S48.12 | 596.0        |
|             | 八幡           | S13.10 | S48.12 | 54.0         |
|             | 法華経寺         | S13.10 | S48.12 | 60.0         |
|             | 大町           | S48.12 |        | 52.0         |
|             | 梨風苑          | S48.12 |        | 7.0          |
|             | 小 計          |        |        | 769.0        |
| 船橋市         | 葛飾           | S13.10 | S48.2  | 95.0         |
|             | 中山競馬場        | S13.10 | S44.4  | 89.1         |
|             | 法典           | S13.10 | S60.11 | 107.2        |
|             | 滝不動          | S13.10 | S48.2  | 217.0        |
|             | 小 計          |        |        | 508.3        |
| 香取市         | 佐原           | S17.4  |        | 244.0        |
|             | 香取神宮         | S17.4  |        | 357.0        |
|             | 小 計          |        |        | 601.0        |
| 4市          | 16地区         |        |        | 2,302.7      |

出展：公園緑地課調べ

# 9. 公園緑地の整備と都市の緑化

## 6. グリーンインフラ推進のための支援

### (1) グリーンインフラ

グリーンインフラは、米国で発案された社会資本整備手法で、自然環境が有する多様な機能をインフラ整備に活用するという考え方を基本としています。

国土交通省では、グリーンインフラの当面の考え方を次のとおり、とりまとめています。

・「グリーンインフラ」とは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組  
・自然環境への配慮を行いつつ、自然環境に巧みに関与、デザインすることで、自然環境が有する機能を引き出し、地域課題に対応することを目的とした社会資本整備や土地利用は、概ね、グリーンインフラの趣旨に合致

このグリーンインフラに取り組む地方公共団体や民間事業者を後押しするため、様々な支援制度が創設されています。

### (2) グリーンインフラ活用型都市構築支援事業

公園緑地分野における、支援制度がグリーンインフラ活用型都市構築支援事業であり、官民

#### ◆事業実施イメージ

##### 複数の地域課題（例）

- 課題① 豪雨時に浸水する恐れがあり、総合的な治水対策が必要【浸水被害軽減】
- 課題② 賑わいある空間づくりが必要【生産性向上】
- 課題③ 夏でも滞在できる地域の空間づくりが必要【暑熱対策】

グリーンインフラを戦略的に都市づくりに取り入れ、自然環境が有する機能を社会資本整備や土地利用等にうまく生かすことで、より効果的・効率的に持続可能で魅力ある都市づくりを進めることができる

##### 【拠点的な市街地における事業イメージ】

- ✓働きやすく、多様な人材を呼び込む空間を創出

##### 対象エリアのイメージ



##### 雨水貯留浸透施設を備えた公園緑地の整備



局地的な大雨に強いまちづくりの一環として都市公園に雨水貯留浸透施設を整備

雨水を保水・浸透させると共に、植栽の成長を助け、晴天時は蒸発散効果で、ヒートアイランド対策にも寄与

図一⑨ー7 グリーンインフラ活用型都市構築支援事業

出展：「グリーンインフラ活用型都市構築支援事業概要」  
国土交通省都市局公園緑地・景觀課

連携・分野横断により、積極的・戦略的に緑や水を活かした都市空間の形成を図るグリーンインフラの整備を支援することにより、都市型水害対策や都市の生産性・快適性向上等を推進することを目的としています。

事業実施にあたっては、緑の基本計画等に基づいた目標達成に必要なグリーンインフラの導入計画を策定し、その官民連携の取り組みをハード・ソフト両面から支援するもので、支援対象となるのは次のとおりです。

・緑や水が持つ多面的機能の発揮を目的とした目標を3つ以上設定し、そのうち2つ以上は定量的な目標であること

・ア～オのうち2つ以上の事業、又は複数の事業主体で取り組むグリーンインフラ導入を支援

#### 【ハード】

ア 公園緑地の整備

イ 公共公益施設の緑化

ウ 民間建築物の緑化（公開性があるものに限る）

エ 市民農園の整備

オ 既存緑地の保全利用施設の整備（防災・減災推進型に限る）

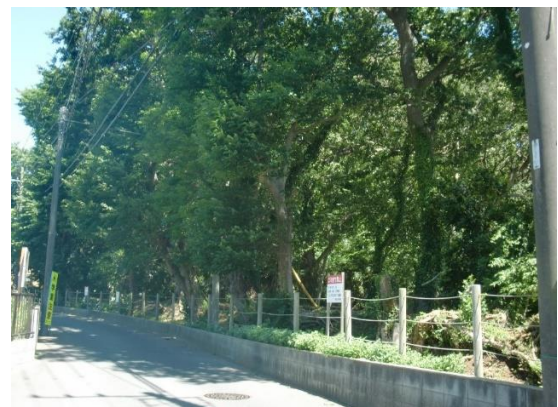
カ 緑化施設の整備（ア～オの整備を併せて整備することで目標達成に資するものに限る）

#### 【ソフト】

キ グリーンインフラに関する計画策定

ク 整備効果の検証

県内においても4市2民間事業者で活用されており、既存の樹林地を活かした都市公園の整備や民間建築物の緑化に活用されています。



鎌ヶ谷一丁目ふれあいの森公園