

特別緑地保全地区制度の概要

特別緑地保全地区は、建築行為など一定の行為を制限することにより、都市の無秩序な拡大の防止に資する緑地、歴史的・文化的価値を有する緑地、生態系に配慮したまちづくりのための動植物の生息地、生育地となる緑地等の保全を図り、都市における良好な自然環境を維持する制度です。

●根拠法令 都市緑地法

●指定基準（都市緑地法第12条）

- 一 無秩序な市街地化の防止、公害又は災害の防止等のため必要な遮断地帯、緩衝地帯又は避難地帯として適切な位置、規模及び形態を有するもの
- 二 神社、寺院等の建造物、遺跡等と一体となって、又は伝承若しくは風俗慣習と結びついて当該地域において伝統的又は文化的意義を有するもの
- 三 次のいずれかに該当し、かつ、当該地域の住民の健全な生活環境を確保するため必要なもの
 - イ 風致又は景観が優れていること。
 - ロ 動植物の生息地又は生育地として適正に保全する必要があること。

●行為の制限（都市緑地法第14条）

- 一 建築物その他の工作物の新築、改築又は増築
- 二 宅地の造成、土地の開墾、土砂の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更
- 三 木竹の採取
- 四 水面の埋立て又は干拓
など

●土地の買入れ（都市緑地法第17条）

土地所有者が上記の制限を受け、土地の利用に著しい支障をきたす場合、市に対して買入れを申し出ることができる。

●土地所有者のメリット

- ・相続税：山林と原野は8割評価減
- ・固定資産税：評価額が下がる。現況地目が山林の場合は最大50%、宅地の場合は最大45%。都市計画税も同様。
- ・行為許可申請をして不許可になった場合に買取り申出ができる。
- ・譲渡所得2000万円控除（都市緑地法第17条、租税特別措置法第34条）
- ・管理協定制度的により管理負担が軽減される。