

## A. 確実な担保

### (1) 緑地保全制度による指定の推進

#### 1) 保全優先地区（特に保全を優先すべき地区）

##### ○適用すべき制度の展開について

保全優先地区（特に保全を優先すべき地区）において、緑地保全に最も有効な緑地保全制度について、次の5つの制度を対象に検討を行った。

対象は、都市緑地法に基づく「特別緑地保全地区」、「緑地保全地域」、「市民緑地」、都市公園法に基づく「都市林」、堺市緑の保全と創出に関する条例に基づく「保全緑地」の各制度である（P65 付表参照）。

- ・「保全緑地」は、緑地保全の担保性について行為の届出義務はあるものの、設置・契約期間等の条件から担保性が低いと考えられ、候補から除く。
- ・「都市林」は、土地所有者は所有権を失うことから永続して所有したい土地所有者にとっては整合しないことも考えられる。また、市にとっては、用地購入、用地管理に関するコストが集中することが考えられ、候補から除く。
- ・「市民緑地」は、制度の趣旨等から、地方公共団体等と土地所有者が契約を締結し、広く市民の利用に供する緑地として確保することになり、公の施設として公開を望まない土地所有者にとっては、整合しないことも考えられる。また、緑地保全の担保性については、契約期間等の条件から高くないと考えられ、候補から除く。
- ・「特別緑地保全地区」及び「緑地保全地域」は、開発行為の制限について、「特別緑地保全地区」は許可制であり、「緑地保全地域」が届出制であることから「特別緑地保全地区」は「緑地保全地域」より緑地保全の担保性が高い。また、所有者の負担について、「特別緑地保全地区」は土地の買入れを要求することもできることから、保有コストが課題である所有者にとってはメリットが大きいとも考えられる。

以上のことから、保全優先地区における最も有効な緑地保全制度は、「特別緑地保全地区」であると考えられる。

##### ○具体的な施策の展開について

保全優先地区において、緑地保全制度を適用した具体的な施策の展開について検討を行った。

「特別緑地保全地区」については、都市計画による指定となるため、区域を明確にする必要があるが、測量等の調査に時間を要することから、直ちに保全優先地区全域の指定を行うことは困難である。

よって、保全優先地区における「特別緑地保全地区」の全域指定を長期的な視野で見据え、条件の整った場所から順次指定を進めることとする。指定に至るまでは、維持管理・活用を踏まえたその他の緑地保全制度と併用して総合的に進めることが望ましいと考える。

具体的には、指定の手続きに時間を要さず、維持管理・活用による保全が可能な「市民緑地」と「保全緑地」の制度の運用が考えられる。

## 2) 保全地区（特に保全を優先すべき地区以外の緑地）

保全地区（特に保全を優先すべき地区以外の緑地）において、緑地保全に有効な緑地保全制度について、検討を行った。

保全地区は、保全優先地区以外の緑地であり、将来の土地利用が不安定な緑地であることから、行為の規制等が比較的緩やかで、維持管理・活用による緑地保全の制度が効果的であると考えられる。

具体的には、都市緑地法に基づく「市民緑地」と堺市緑の保全と創出に関する条例に基づく「保全緑地」の各制度の運用である。

また、保全地区は 314 箇所、面積合計 343.3ha と南部丘陵に点在していることから、抽出された緑地（樹林地）の特性をカルテとしてあらかじめ把握、集計、公開することで、カルテの総合的な評価を通して、具体的な緑地（樹林地）の保全に対する市民や地権者の意向に応じて保全策を講じることが望ましいと考える。

表 6.5.1 南部丘陵における緑地保全制度について

名 称	特別緑地保全地区	保全緑地	市民緑地
根拠法令	都市緑地法	堺市緑の保全と創出に関する条例	都市緑地法
対象緑地	保全優先地区	保全優先地区 保全地区	保全優先地区 保全地区
要 件	次のいずれかに該当するもの ・遮断緑地、緩衝地帯、避難地帯である緑地 ・神社、寺院、遺跡と一体となった、景観が優れた緑地 ・風致景観が優れた緑地 ・動植物の生育地・生息地で保全が必要な緑地	都市の良好な自然環境及び景観の形成並びに動物の生息地又は植物の生育地の確保のために必要と認められるもの	・公の施設として公開できる緑地 ・都市計画区域内の 300m <sup>2</sup> 以上の土地又は人工地盤、建築物その他の工作物が対象 ・特別緑地保全地区内の土地も可 ・契約期間は 5 年以上
決定・設置方法	都市計画決定（地域地区）	条例に基づく指定	所有者と市が契約を締結し、法に基づく公告により設置
期 間	永年	特に定めはない	5 年以上
管理形態	・土地所有者の管理 ・管理協定制度を併用し市または緑地管理機構が管理する形態も可能	土地所有者の管理	・市が管理 ・管理協定等により第三者が管理する形態も可能
行 為 の制限	原則として樹林に影響を与える行為は禁止	樹林に影響を与える行為は、事前に市長へ届出	管理・運営に必要な行為の制限や禁止事項あり
優 遇 措置等	・課税対象の土地（山林）の評価が 2 分の 1 に減額（固定資産税評価） ・相続税が課税上 8 割評価減（非営利林の場合） ・市に対する買入れの申出が可能 ・市へ売却する場合、譲渡所得について 2,000 万円の特別控除	緑地の所有者又は管理者への保全のための支援が可能	・無償借地の場合、固定資産税、都市計画税が非課税 ・20 年以上の契約により、相続税 2 割評価減

## (2) 緑地の買取り

土地所有者が相続等やむを得ない事態に際し、保全優先地区の緑地においては、特別緑地保全地区に指定されている緑地または、特別緑地保全地区に指定する緑地を条件に緑地の買取りに対応する。

表 6.5.2 特別緑地保全地区内の土地の買入れ制度について

<p>土地の買入れの要件</p>	<p>次の要件全てに該当する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 緑地の保全上必要があると認められる場合</li> <li>・ 行為の許可を受けることができない場合</li> <li>・ 土地の利用に著しい支障を来たす場合</li> <li>・ 土地所有者が、その土地を市に買入れるべき旨申し出があった場合</li> </ul>
<p>買入れの主体</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市</li> <li>・ 大阪府や緑地管理機構（公益法人・特定非営利活動法人）も制度上可能</li> </ul>
<p>価額の評価</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 買入れをする場合、土地の価額は時価</li> <li>・ 地価公示価格または、不動産鑑定士の鑑定価格等を考慮して算定された適正な価額</li> </ul>
<p>買入れた土地の管理</p>	<p>買入れた土地は、特別緑地保全地区の制度の主旨に適合するよう都市公園制度等を活用して管理</p>
<p>税 制</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所得税：譲渡所得について 2,000 万円控除</li> <li>・ 法人税：譲渡所得と土地の価額との差額、または 2,000 万円の小さい方を損金算入</li> </ul>