

## 長期未整備公園緑地内の樹林地保全手法の検証について

本日、提供させていただいた内容は、長期未整備公園内の樹林地の保全のひととして検証をおこなったものです。

目的	長期未整備公園緑地内における樹林地の保全を図るための手法について検証を実施
----	---------------------------------------

東山公園の一部区域をモデル地区として検証を実施

【モデル地区エリア】



— · — · — : モデル地区エリア

※長期未整備公園緑地の東山公園のうち、事業着手時期第3期（平成40～49年度の間に事業着手）の区域をモデル地区とした。

【藤巻町周辺の土地の状況】

	面積 (h a)	%
公有地	12.86	36
	(樹林地)	
民有地	22.87	64
	(樹林地)	
	(宅地)	
合計	35.73	100

※平成20年土地調査による

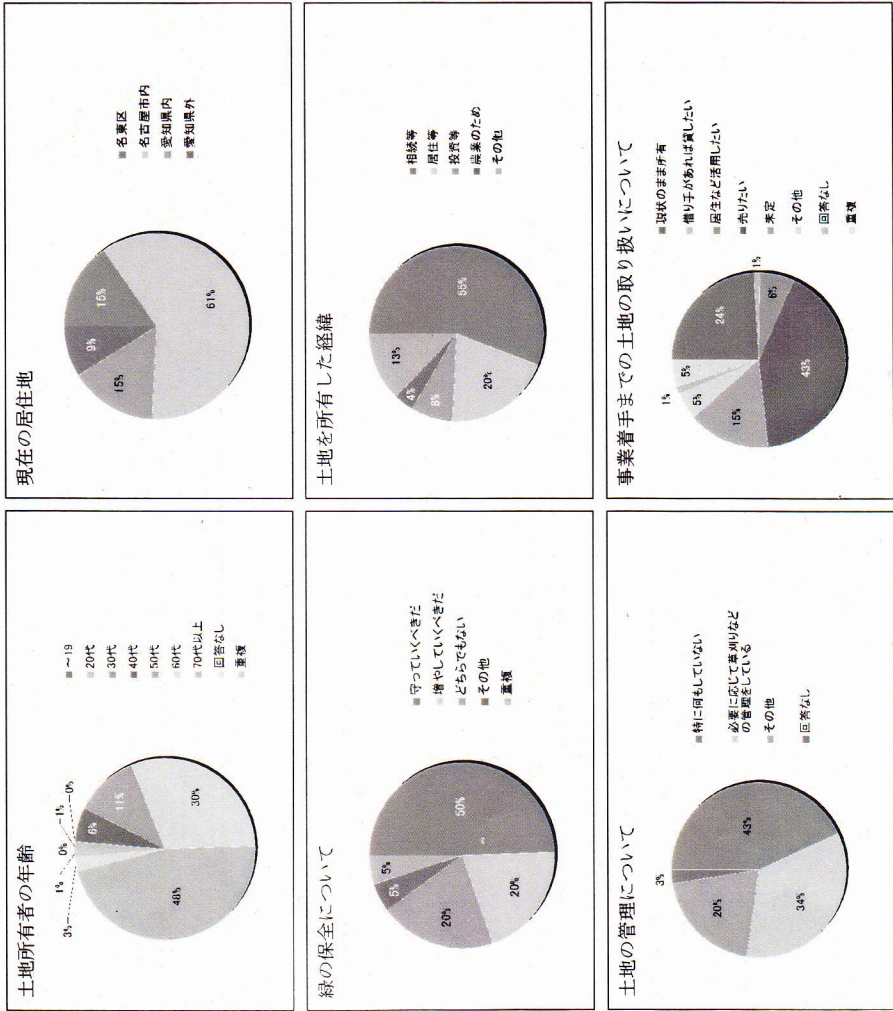
特徴	目標とする姿
<ul style="list-style-type: none"> <li>○宅地は、縁辺部に割合集まっているが、一部地区内部で樹林地内に散在</li> <li>○公園区域の周囲は既に都市基盤整備済み</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備着手までの間、東山公園内に存在する豊かな緑を保全するために現存する樹林地の開発を食い止める。</li> <li>○民有樹林地の保全</li> <li>○公有地の集約化</li> </ul>

【検証をおこなった保全手法】

手法	概要
1 交換分合	長期未整備公園の中に点在する公有地と民有地を交換することにより、樹林地を集約することで公園区域内の開発を食い止めるとともに、樹林地の保全を図る。
2 土地区画整理事業	「公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業」の中で、都市計画公園区域の一部に民有地を集約し、都市計画公園区域外とすることで、宅地の集約化と樹林地の保全を図る。

○ 藤巻町の不在地主へのアンケート結果

配布数：119通（有効回答数：79通、回収率66%）



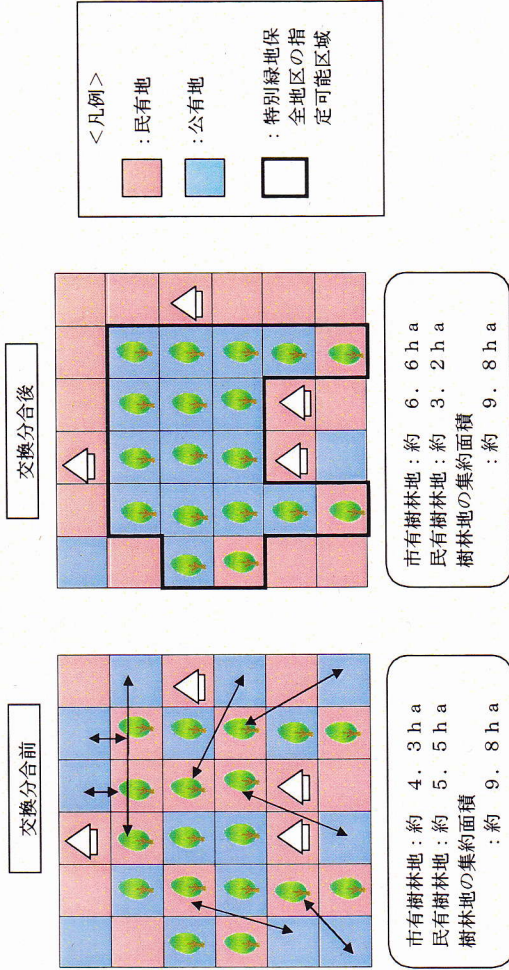
○不在地主においても、土地所有者は高齢化が進んでおり、近くに居住していても土地の維持管理をしていない人が約4割であり、土地の状況もわからない人も存在している。

○事業着手（整備プログラム第3期）まで、現状のまま所有すると回答した人は約2.5割となっている。

○売却希望者だけをみると約4割を占めており、現在の行政による先行買取が大変厳しい中では、民間市場での土地売買が進む可能性が高いため、開発が進み、樹林地が減少する恐れがある。

交換分合

民有樹林地と市有樹林地が分散している状況をなるべく集約する方向で交換分合  
公園中心部の民有樹林地と緑辺部の市有宅地を交換分合するシミュレーション



【公園区域内の開発】

○交換分合を行うと、中心部にある市有樹林地が増加することにより、一部の区域で開発危険度が減少し、事業着手まで樹林地の保全が図られる。

○しかし、公園の緑辺部の樹林地ではない民有地が増加するため、状況によっては開発が進む恐れがある。

【公園中心部の樹林地の保全】

○公園中心部に樹林地を集約する中に、民有樹林地が増えた場合、樹林地を保全する地区として特別緑地保全地区を指定することでさらに緑を保全することが可能となるが、民有樹林地の所有者の同意が必要となる。

特別緑地保全地区

特に自然的環境の優れた樹林地、草地、水辺などについて、建築等の建設を原則禁止することにより、現状のまま緑の保全を図る制度。

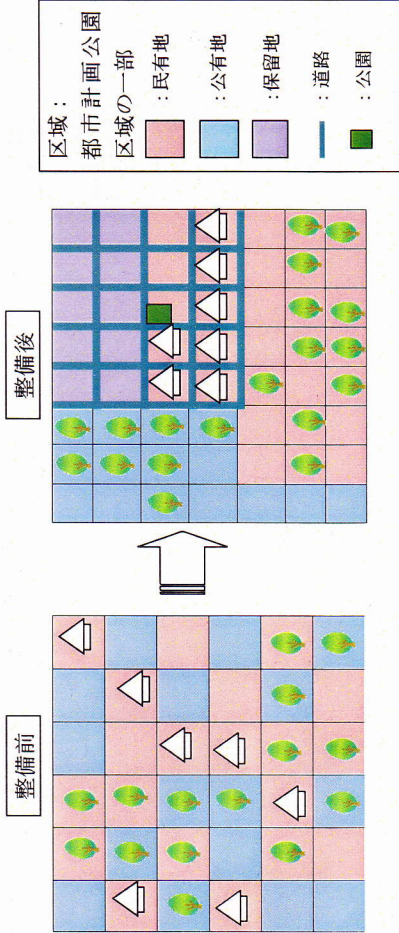
【課税負担】

○交換分合を行うことにより、譲渡課税・不動産取得税・登録免許税など、土地所有者の課税負担が発生するため、課税軽減措置が必要。

【土地所有者の同意】

○実際に交換分合をおこなうことになった場合、土地所有者の賛同が得られれば可能である。

都市計画公園区域区内における土地区画整理事業のイメージ



土地区画整理事業とは・・・

公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために、土地の区画形質の変更をしたり、道路や公園など公共施設の新設や変更を行う事業であり、個人・組合などが施行者として事業をおこなうものがある。  
土地区画整理事業によって、換地(かんち)される宅地の面積が従前の面積より減少する(「減歩(げんぷ)」)ことにより公共施設用地を生み出し、宅地の利用増進を図るのが目的である。

名古屋市内においては、組合を設立する場合、土地所有者・借地権者の8割以上の同意が必要となる。

今回の検証区域は都市計画公園区域内であり、公園と宅地利用の増進を図るケースである。そこで、施行地区内にできる限り多くの緑豊かな公園区域を残すように検証を行う。

**【名古屋市の土地区画整理事業の事例】**  
施行前に樹林地が多かった事例  
施行区域面積 約5.4ha  
総事業費 約12.2億円  
平均減歩率 約4.4%

藤巻町周辺の土地区画整理事業の検証の一例

【概略事業検討にあたっての条件の整理】

1. 土地価格の設定

	従前 (円/㎡)	従後 (円/㎡)
宅地価格	72,000 (※1)	130,000 (※2)
宅地以外	36,000 (※3)	36,000 (※3)

- ※1 従前の宅地価格は平成21年基準年度路線価に平成23年度修正率を反映させて設定
- ※2 従後の宅地価格は平成23年1月1日現在における愛知県地価調査の近傍地価で設定
- ※3 従前・従後の宅地以外の価格：36,000円/㎡ (宅地価格の半額)  
従後は公園用地として利用するため、従前と同等の土地評価と想定するが、宅地集約地区と隣接する道路沿いについては地価が上がる。

2. 事業費の設定

- ・区画整理事業費(建物移転費以外)の㎡単価(宅地集約地区のみ) 30,000円/㎡
- ・事業費のうち建物移転費 20,000千円/1棟(区域内 約240棟)
- ・宅地集約地区公共施設(道路) 道路 20% 公園 3%

- 施行地区面積 約35.7ha
- ・宅地集約地区面積 約11.6ha
- 宅地 約2.6ha、公共用地 2.7ha、保留地 約6.3ha
- ・公園区域面積 約2.4ha
- 民有地 約1.4ha、公有地 約1.0ha
- 総事業費 約8.2億円
- 宅地集約地区平均減歩率 約70%
- ※民有宅地は宅地集約地区にすべて換地
- ※保留地は宅地とするため、従後の宅地価格として試算
- ※宅地以外の民有地は公園区域内

**同時に公園事業に着手した場合**  
公共施設管理費負担金を充当  
・公園区域内の建物移転費を公園事業で充当  
○総事業費 約56.5億円  
○宅地集約地区平均減歩率 約46%

【今回の検証による課題】

- ・土地区画整理事業と公園事業を同時に着手しなければ、事業としては成立しない。
- ・土地区画整理事業を行うには、土地所有者などの8割以上の同意が必要となる。
- ・宅地集約地区に換地される土地(現宅地)は、相当の減歩が発生する。
- ・宅地集約地区をより豊かな緑と共存するまちづくりを目指すのであれば、地区計画の目標や方針に位置づけることで、一定以上の緑化率を確保することが可能となる。

【参考】

・「敷地整序型土地区画整理事業」・・・空地などの低未利用地を含む区域で、土地の交換や再配置をおこなうことにより、敷地の整序を図る土地区画整理事業。換地に係る税制上の特例措置が適用されるなど税制のメリットがある。