

下保谷四丁目特別緑地保全地区の概要

1. 特別緑地保全地区制度について

都市における良好な自然的環境となる民有地の緑地において、土地所有者からの申し出に基づき、開発行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度です。これにより豊かな緑を将来に継承することができます。(都市緑地法第 12 条)

市内では、下保谷四丁目 (1.1ha) 東伏見稲荷(1.3ha)特別緑地保全地区の 2 か所。

なお、「緑地」とは、樹林地などが、良好な自然的環境を形成しているものをいう。

*前提として、土地所有者に、「所有する緑地を将来に継承したい!」という思いがある。土地の利用(権利)が大幅に制限させる、そのため事前相談や申出がなければ、指定にいたることはない。

【参考】

特別緑地保全地区制度の指定要件

- ① 無秩序な市街化の防止、公害又は災害の防止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
- ② 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習慣と結びついて当該地域において伝統的、文化的意義を有するもの(東伏見稲荷)
- ③ 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維持するために必要なもの
 - a) 風致又は景観が優れているもの(下保谷四丁目)
 - b) 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もの

2. 都市計画決定について

みどりの基本計画において、シンボルとなるような「武蔵野の面影を残す屋敷林」などを保全することにより、みどりに包まれた西東京市の実現を目指ということから、平成 24 年 11 月、土地所有者の「みどり」保全の思いも受け継ぎ、約 1 ヘクタールの民有地を特別緑地保全地区として指定した。

特別緑地保全地区として都市計画決定の際の基本方針

○管理の基本方針として「屋敷林として豊かなみどりを保全する。」

○都市化が進む市内にあって、昔ながらの保谷の農家の原風景を偲ばせる貴重なものとして建物も含めた風致景観を保全する。

3. 特別緑地保全地区制度について

特別緑地保全地区は、良好な都市環境を確保するために必要な緑地について指定されるもので、厳しい行為の規制がある。

行為の制限

- ・建築物その他工作物の新築、改築又は増築
- ・宅地の造成、土地の開拓、土地の採取、鉱物の採掘その他土地の形質の変更
- ・木竹の伐採
- ・水面の埋立て又は開拓
- ・屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積など

上記の行為を行う場合は、市長の許可が必要となる。

(緑地を良好な状態で保全するための制限。)

※基本的に建築物の新築・増築は不許可で、改築については、建築面積、建物の高さが改築前の広さ、高さを超えなければ許可となる。

4. 下保谷四丁目特別緑地保全地区の概要について

下保谷四丁目特別緑地保全地区は西武池袋線保谷駅北口より 400mに位置し、都市化がさらに進展する駅周辺において、残されている屋敷林(ケヤキ・シラカシ・スギ等が植生)が豊かなみどりに包まれた良好な住環境を形成している。

管理については、以前より、この屋敷林で活動していた複数のボランティア団体が平成 26 年 1 月に統合され、「高橋家屋敷林保存会」(会員約 80 名)が誕生し、現在は、「高橋家屋敷林保存会」の力を借り、市と協働でこの屋敷林のみどりの保全に努めている。

用地の取得については、平成 25 年度から平成 29 年度までの 5 箇年にて実施し、総面積 (11,133.93 m²) の取得が完了している。

5. 経緯について

平成 22 年 1 月	東京都、土地所有者と協議を開始
平成 24 年 11 月 20 日	都市計画決定 (西東京都市計画特別緑地保全地区)
平成 25 年 4 月 25 日	特別緑地保全地区内行為許可申請
平成 25 年 4 月 30 日	特別緑地保全地区内行為不許可通知
平成 25 年 5 月 23 日	特別緑地保全地区の土地買取り申出
平成 25 年 7 月 5 日	特別緑地保全地区の土地買取り決定 ※総合計画「みどりの空間の創出」に位置付け、分割して取得する。

6. 用地取得面積及び費用

	H25	H26	H27	H28	H29	合計
用地取得面積 (㎡)	3,103.03	3,300.05	1,214.51	1,755.65	1,760.69	11,133.93
用地取得費用 (円)	907,015,669	665,620,085	249,946,158	364,999,635	369,744,900	2,557,326,447
補助額 (国+都) (円)	592,300,000	387,300,000	145,100,000	172,400,000	240,000,000	1,537,100,000

7 用地取得箇所

