報告事項1

生産緑地法改正に伴う生産緑地地区の指定面積要件の緩和について

生産緑地地区の制度について

生産緑地地区とは

市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地機能を有する農地等を計画的に保全し、良好な市街地形成に資することを目的として指定 (都市計画法第8条に規定する「地域地区」の一つ)

生産緑地地区に指定すると

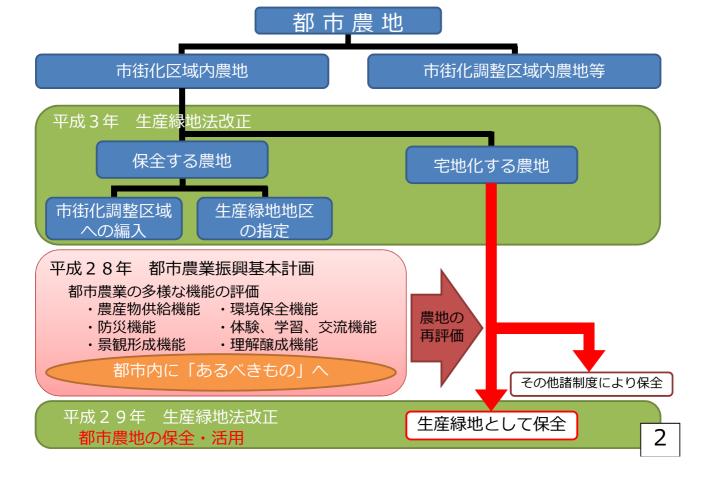
原則、建築物の建築、宅地の造成等が禁止(行為の制限)



農地以外の用途への転用は認められない

ただし、固定資産税等の税制面での優遇や 相続税の納税猶予制度の適用

都市農地をめぐる情勢について



生産緑地法の一部改正について

公園、広場、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮

・景観(潤い)、環境(雨水貯留、生物多様性)、防災(延焼防止、避難)、体験・学習・交流、 にぎわい

緑豊かなまちづくりに向けては

以下のような課題が顕在化

- ・一人当たりの公園面積が少ない
- ・これまで宅地化を前提としてきた都市農地は減少傾向
- ・公園の老朽化・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請

しかしながら

地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から公園等のオープンスペースの新規整備や適切な施設更新等に限界

農地を緑地として政策に取り込み、民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に 推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

都市緑地法等の一部改正(平成29年6月)

- ・都市公園の再生・活性化 → 都市公園法等
- ・緑地・広場の創出
- → 都市緑地法
- ・**都市農地の保全・活用** → **生産緑地法**、都市計画法、建築基準法

都市農地の保全・活用に関する法改正の内容

- 1. 生産緑地地区の指定できる面積の下限値を市町村が条例で300㎡まで引き 下げ可能に [生産緑地法]
 - ▶法により一律に定められた「500㎡」から、公園や緑地等の整備の状況等を勘案し、条例で「300㎡から500㎡未満」の範囲で定めることができる。
- 2. 生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置が可能に [生産緑地法]

▶許可を受けて設置が可能な施設に以下の用途を新たに追加

- ・製造・加工施設
- ・農産物等及び製造・加工物の販売店舗
- ・農家レストラン

(ただし、当該生産緑地内などで生産された農産物を使用するものに限る)

- 3. 買取り申しまでの期間を10年間延長することが可能に (特定生産緑地制度を創設) [生産緑地法]
 - ▶買取り申し出ができる時期「生産緑地地区の指定から30年経過後」を、「特定生産緑地」に指定することで、10年間延長することができる。
- 4. 新たな用途地域の類形型として田園住居地域を創設 [都市計画法・建築基準法]

用途規制:低層住居専用地域に建築可能なものに、農業用施設を追加

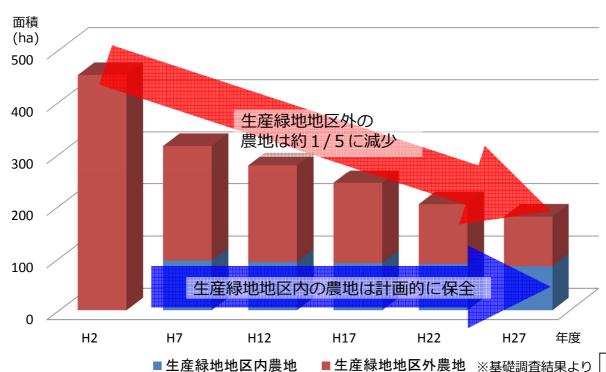
形態規制:低層住居専用地域と同様

4

市街化区域内の農地の面積の推移について

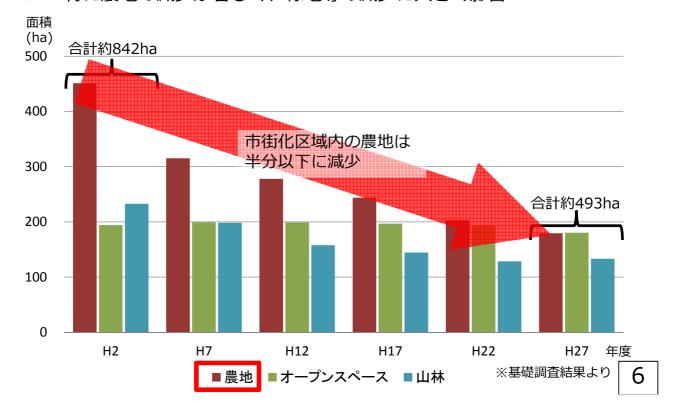
生産緑地地区の指定を平成4年から開始 〔510ヵ所 94.6ha(H29.12現在)〕

- ▶ 緑地機能等に優れた農地 ⇒ 現在も計画的に保全されている
- ▶ 生産緑地地区外の農地 ⇒ 宅地化の進行等により約1/5に減小



市街化区域内の緑地等の面積の推移について

- 平成2年に約842haあった緑地等は、平成27年には約493 h a まで減小
- 特に農地の減少が著しく、緑地等の減少に大きく影響



都市農業の多様な機能

農産物 供給機能

・新鮮な農作物の地産地消の促進

農業に対する 理解醸成機能

景観形成機能

- ・みどりによる景観形成
- ・地域の景観保全

都市農業の 多様な機能

環境保全機能

- ・雨水の貯留
- ・日照、通風の確保

体験•学習• 交流機能

- ・農育、食育への活用 •農業体験
- ・歴史文化の継承 ・地域と農家のコミュニティ向上

防災機能

- •延焼防止 •仮設住宅建設用地
- ·時的避難場所 · 復旧資材置場



小規模農地の都市的機能

小規模農地の都市的機能

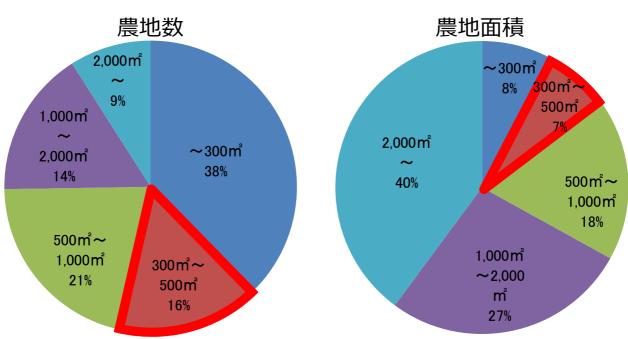
- ◆ 低未利用地化の抑制 人口減少に伴う宅地需要の低下による、低未利用地の発生を抑制する。
- ◆ 都市内の防災力の向上 身近な防災活動拠点の機能を有するオープンスペースを確保する。
- ◆ 都市内の緑地等の維持・保全 緑地等を維持・保全する制度を補完するものとして活用する。
- ◆ 多目的保留地の確保 将来の公共施設等の整備に適した土地を確保する。



良好な都市環境の形成に寄与

8

市街化区域内農地の規模別の比較



小規模な農地が市街化区域内に一定程度存在

都市の防災機能向上、緑の維持・保全等に寄与

生産緑地地区の指定面積要件の引き下げ

- > 法改正・都市農業の再評価の趣旨
 - ・「農地」を「緑地」として
 - ・「農地」を都市内に「あるべきもの」へ
- 市内の市街化区域内緑地等の状況
 - ・緑地、農地等の減少
- > 小規模農地等の都市的機能
 - ・身近な防災活動拠点型のオープンスペース
 - ・都市内の緑地等の維持・保全

等

生産緑地地区の区域の規模

現行

法令: 「500m以上」

条例制定後

条例: 「300㎡以上」

10

今後の予定スケジュールについて

▶ 2月7日 都市計画審議会報告

▶ 2月20日 市議会報告

▶ 2月下旬~ パブリックコメント実施3月下旬

▶ 5月 都市計画審議会

平成30年度中 市議会条例議案上程 条例制定・公布



→ 例年の都市計画手続き

小規模農地等を含む生産緑地地区の指定