

| |
|-------------|
| 明石市都市計画審議会 |
| 協議資料 |
| 平成27年 2月20日 |
| 都市整備部都市計画課 |

② 生産緑地地区制度の導入について

生産緑地地区制度の導入について

1 概要

生産緑地地区は、都市計画法第8条に基づく地域地区のひとつで、市街化区域内農地の緑地機能に着目し、農地を計画的に保全することにより、良好な都市環境の形成に資する制度です。兵庫県内の三大都市圏の特定市である神戸市及び阪神圏（合計8市）では、平成4年より導入しています。特定市以外では、県下初の取り組みです。

本審議会においては、平成25年10月に導入に向けた検討を進めている旨を報告し、平成26年2月に農業者アンケートや指定要件等の要綱（素案）に関するパブリックコメントの結果等を報告しました。

2 現在までの取り組み経緯

(1) 平成22年度

* J Aあかし及びJ A兵庫南から都市農業振興のための嘆願書の提出（平成23年1月）

- ① 生産緑地制度の導入について
- ② 都市農業振興の予算措置について
- ③ 固定資産税・都市計画税の減額及び増額の抑制について

⇒明石市都市計画マスタープランの改定後、兵庫県とともに保全農地は生産緑地の導入を検討する旨を回答。

* 明石市都市計画マスタープランの改定（平成23年3月）

土地利用の方針：市街化区域内農地については、宅地化するものと保全するものの区分を踏まえ、都市緑地として活用すべき農地については、生産緑地制度を検討する等、保全活用を図る。

(2) 平成23年度

* 兵庫県が主体となった「播磨地域の市街化区域における農地を生かしたまちづくり支援方策検討会」により、生産緑地地区制度等について検討。

(3) 平成24年度

* 庁内関係課において、導入に向けた協議を重ね、制度導入に向けて検討を進めることを確認。

(4) 平成25年度

* 国実証調査により指定基準や運用などの検討（平成25年5月選定通知）

- 取組①：市レベルにおける宅地化農地と活用・保全農地に区分した土地利用方針の検討
- 取組②：地区レベルでの計画的な土地利用を誘導するための手法検討
- 取組③：明石市版の生産緑地地区の導入に向けた制度の構築

* 要綱（素案）のパブリックコメントを実施（平成26年1月）

* 本審議会において、具体的な指定の要件を示したうえで、パブリックコメントを実施し、あらためて審議いただくことを報告（平成26年2月）

(5) 平成26年度

* 三大都市圏の特定市（近畿圏62市中57市から回答）を調査

⇒追加指定をしている市は約70%、そのうち約50%は指定しない区域や公道接続などの要件を設定。

3 要綱（案）の概要（P10～11）

(1) 指定の要件

* 長期的な営農継続の確保や都市緑地として評価するため、生産緑地法に基づく指定の要件に、以下の内容を加えることを考えています。

- ① 1,000 m²以上の規模の区域であること
- ② 幅員4 m以上の公道に接していること
- ③ 所有者が同一であること

(2) 指定しない区域

*以下の区域は、宅地化などを促進するため、生産緑地地区を指定しない区域とすることを考えています。(P 15の参考図参照)

| 区 域 | 理 由 |
|-------------------------------------|---|
| ① 準住居地域 近隣商業地域 商業地域 工業専用地域 | ←幹線道路沿道の土地利用の増進を図るため。 ←商業系の土地利用の増進を図るため。 ← " " ←工業系の土地利用の増進を図るため。 |
| ② 高度利用地区 | 土地の有効・高度利用を図る方策を講じようとしている地区であるため。 |
| ③ 明石駅から概ね1km以内の区域 | 本市の中心市街地であり、集約型の都市形成を図るため。 |
| ④ 朝霧駅・西明石駅・大久保駅・魚住駅から概ね500m以内の区域 | 本市の JR 鉄道駅であり、集約型の都市形成を図るため。 |
| ⑤ 認可や承認を受けている都市計画施設と重複する区域 | 都市計画法の第59条に規定する認可や承認をもって事業の開始となるため。 |
| ⑥ 土地区画整理事業などの施行区域 | 土地区画整理事業の目的が、「公共施設の整備改善」と「宅地の利用増進」であるため。 |
| ⑦ 農地転用の届出がされているもの | 営農継続の意思がないと判断できるため。 |
| ⑧ 一度生産緑地地区に指定された後、指定が解除されたもの | 買取り申出を行い、一度指定を解除したため。 |

4 要綱(案)のパブリックコメント結果

- ① 意見募集期間：平成27年1月5日～平成27年2月3日(30日間)
- ② 閲覧場所：市ホームページ、市役所、市民センター、サービスコーナー
- ③ 周知方法：広報あかし1月1日号、市ホームページ、案内チラシ
- ④ 説明会の開催：平成27年1月26日、27日、29日
JA兵庫南魚住支店、JAあかし本店、JA兵庫南二見支店
- ⑤ 意見書の提出：合計44名の方から110件の意見の提出がありました。
なお、市ホームページには、166件のアクセスがありました。
意見の概要及び市の考え方は、P3～6のとおりです。

5 提出された意見を受けた対応案

提出された110件の意見のうち、追加要件撤廃の意見が大半ではありましたが、その背景には、営農継続が可能となるような総合的な施策(採算面・営農支援)を求めるものでした。

一方で、これまでの検討では、都市に必要な緑地として位置付けるべく都市計画の観点から制度設計を図ってきたところですが、これら農業者ニーズに対応するには、生産緑地地区制度のみでは難しいと考えられます。

つきましては、パブリックコメントでの意見等を踏まえ、都市計画としての生産緑地地区制度だけでなく、農業振興としての都市農地保全制度を併せて検討する必要があると考えられます。

明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱（案） に関する意見募集結果

1 意見募集の概要

- (1) 募集内容：明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱（案）について
- (2) 募集期間：平成27年1月5日から平成27年2月3日まで
- (3) 提出方法：持参、郵送、ファクシミリ、メール

2 意見募集の結果

合計44名の方から110件の意見をいただきました。

| 提出方法 | 持参 | 郵送 | FAX | メール | 合計 |
|------|----|----|-----|-----|-----|
| 人数 | 3名 | 5名 | 25名 | 11名 | 44名 |

3 意見等の概要と市の考え方

提出いただいた意見などの概要とそれに対する市の考え方は次のとおりです。提出いただいた意見などは趣旨を損なわないよう要約しています。また、趣旨が同じものと考えられる意見などについては、集約しています。

なお、カッコ内の数字は件数を示しています。

(1) 生産緑地地区制度や要綱制定に関する意見等

| No. | 意見等の概要 | 市の考え方 |
|-----|---|---|
| 1 | 農業者と徹底的に対話を重ね、農業者が納得する要綱を制定し、制度を導入してほしい。(4件) | <p>生産緑地地区は、都市緑地として評価できる市街化区域内農地を計画的かつ継続的に活用・保全するための制度です。</p> <p>本市では、長期的な営農継続の確保や都市緑地として評価するため、指定の要件を追加しています。</p> <p>また、制度の運用にあたっては、JAや農業委員会をはじめ、関係部署と連携しながら、毎年度指定を行いたいと考えています。その後、数年間運用する中で、地区の指定や農地の推移の状況を考慮したうえで、制度の検証を行っていく予定です。</p> <p>なお、指定の要件に該当しない農地については、別途に農業支援策等を検討していく必要があると考えています。</p> |
| 2 | 以前に比べて農地が減少しており、温暖化対策や防災機能にもなるため、農地を守るために制度の導入に賛成する。(3件) | |
| 3 | 指定の要件を追加することは、導入する背景にある「都市農地を保全し、良好な都市環境を形成する」ことに矛盾している。(2件) | |
| 4 | 制度の実施にあたっては、農水産課、区画整理課、環境保全課、教育委員会等と連携して、農地継続が可能な施策にしてほしい。(2件) | |
| 5 | 制度の実施にあたっては、毎年の状況を勘案しながら、要綱の改正が必要であれば改正してほしい。(1件) | |
| 6 | 指定の要件を満たしていない場合や指定しない区域内であっても、①農業継続の意思、②後継者の確保、③農業機械等の充実、④農業生産額年間100万円以上等の場合は指定できるように特例措置を設けてもらいたい。(1件) | |

| | | |
|----|--|--|
| 7 | 公道接続要件の理由として、「将来的な建築行為を可能とするため」は、制度の導入意図に矛盾している。(1件) | 将来的に、指定が解除になり、他の農業者への斡旋や公共施設の敷地として利用する場合等が想定されます。 |
| 8 | 長期的な営農継続が可能かどうかは、面積規模や接道の有無が問題ではなく、管理者に田畑として維持していく覚悟があるかどうかである。(1件) | 年齢制限は設けていませんが、生産緑地地区は、都市計画で農地を緑地として決定するもので、地区の指定にあたっては、後継者が確保されている等、生産緑地法の趣旨である30年以上継続する旨の営農計画を示していただくことを考えています。 |
| 9 | 買取り申出の条件として、生産緑地法に「主たる従事者の死亡」とあるが、説明会では、相続人が生産緑地を継続してもらいたい旨の回答があり、矛盾するのではないかと。(1件) | |
| 10 | 都市部に農地を残すという狙いを実現するため、年齢制限の要件を削除してもらいたい。(1件) | |
| 11 | 30年間の営農継続は期間が長く厳しいので、期間を短くしてほしい。(2件) | |
| 12 | 指定後、営農の継続が難しくなった場合、後継者ができるまで一定期間農地を賃借することができないか？(3件) | 農地法第3条の許可を受けて賃借することは可能です。 |
| 13 | 相続税の納税猶予と生産緑地地区が問題の原因であるため、連動した制度にしてほしい。(2件) | 本市においては、それぞれの法律に基づくため、相続税の納税猶予と生産緑地地区は連動した制度となっていません。 なお、相続税の納税猶予は、本市では20年ですが、神戸市では終身となっています。 |
| 14 | 神戸市等と同様に、生産緑地地区の指定を相続税の納税猶予を受けるための要件としないしてほしい。(1件) | |
| 15 | 市が買取らない場合で、他の農業従事者への斡旋は、地主との賃貸契約になるのか？(1件) | 他の農業従事者が買取ることとなります。 |
| 16 | 毎年予算を確保し、積極的に買取ってほしい。(1件) | 事業計画の有無や、公共施設等の敷地として必要がある場合等により、判断することとなります。 なお、本市においては、財政健全化の取り組みを進めているところで、真に必要な事業がある場合に限られます。 |
| 17 | 説明会からパブリックコメントの締め切りまでの期間が短いので、改善してほしい。(1件) | 規定の手続に従い、ご案内させていただいたところですが、いただいた意見を踏まえ、今後ともJAと連携しながら更なる周知の方法を検討します。 |
| 18 | 制度の導入に向けて、どのような検討がされたのかを示してほしい。(1件) | これまでの検討経緯は、明石市ホームページにも掲載しているところですが、今後はJAを通じてお知らせするなどの方法を検討します。 |

(2) 指定の要件（要綱（案）第2条～第3条）に関する意見等

| No. | 意見等の概要 | 市の考え方 |
|-----|---|--|
| 19 | より多くの農地を対象とするため、面積要件を 1,000 m ² 以上ではなく、生産緑地法どおりの 500 m ² 以上に緩和してもらいたい。(22件) | 都市緑地として評価するうえで必要な規模と考えています。 ※都市緑地とは、主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市の景観の向上を図るために設けられる緑地であり、1箇所あたり面積 1,000 m ² 以上を標準として配置するものです。 |
| 20 | 農業機械等が進入できれば、営農を継続することができるため、幅員4m以上の公道接続の要件を削除してもらいたい。(15件) | 営農を継続するだけではなく、他の農業者に斡旋したり、将来的に指定が解除となった場合に建築行為を可能とするうえでも、必要な要件と考えています。 |
| 21 | 指定の要件を生産緑地法に加えて追加することに反対であるため、生産緑地法どおりの指定の要件にしてもらいたい。(16件) | 上記の19及び20の考え方に基づき、本市では、指定の要件を追加することで、長期的な営農継続の確保や都市緑地として評価できる市街化区域内農地を計画的かつ継続的に活用・保全していきたいと考えています。 また、都市計画運用指針には、地域の実情を踏まえた都市計画決定権者の判断により生産緑地地区の指定を行うことができると明記されています。 なお、指定の要件に該当しない農地については、別途農業支援策等を検討していく必要があると考えています。 |

(3) 指定しない区域（要綱（案）第4条）に関する意見等

| No. | 意見等の概要 | 市の考え方 |
|-----|---|--|
| 22 | 土地区画整理事業等の施行区域を指定しない区域から除外してもらいたい。(7件) | 土地区画整理事業の目的が「公共施設の整備改善」と「宅地の利用増進」であるため、指定しない区域としたいと考えています。 |
| 23 | 明石駅から概ね 1 km以内の区域及び他の JR 鉄道駅から概ね 500m 以内の区域を指定しない区域から除外してもらいたい。(2件) | 本市の中心市街地及び JR 鉄道駅の周辺であり、集約型の都市構造を図るため、指定しない区域としたいと考えています。 |

(4) その他の意見等

| No. | 意見の概要 | 市の考え方 |
|-----|--|--|
| 24 | 以前に比べて農地が減少しており、温暖化対策や防災機能にもなるため、緑の面積を多く残してほしい。(5件) | 指定の要件に該当しない農地については、別途農業支援策等を検討していく必要があると考えています。 |
| 25 | 現在の税制度が農地を手放すことにつながるため、農業を継続したいと思う限り、継続できる仕組みを考えてほしい。(2件) | |
| 26 | 農業を安心して継続できるようにするために、市街化区域内の農地を市街化調整区域にしてほしい。(1件) | 市街化区域から市街化調整区域への編入は、原則行わない考えではありますが、一定規模以上がある場合は、検討する余地はあると考えています。 |
| 27 | 土地区画整理事業等の施行区域である指定しない区域が市内のどこになるのか？(1件) | 指定しない区域の参考図は、明石市ホームページに掲載しています。 |
| 28 | 将来、公共事業用地に指定された場合、指定は解除となるのか？(1件) | 将来的に公共事業の実施が確定し、面積要件を欠いた場合等は、指定が解除となります。 |
| 29 | 要綱(案)に基づくと、自分が所有する農地が該当して指定できるか？(1件) | 個別の農地の指定等に関する場合は、要綱制定後に、あらためて説明会を開催する等、質問や相談を受け付ける機会を設ける予定としています。 |
| 30 | 指定された農地の奥にある所有者が異なる越田はどうしたらよいのか？(1件) | |
| 31 | 現在の道路が幅員4m未満の場合、セットバックして4mを確保すればよいのか？それにより、面積が1,000㎡未満となった場合はどうなるのか？(1件) | |
| 32 | 既に制度を実施している他市の事例で、明石市が参考にできる事項を教えてください。(1件) | 三大都市圏の特定市以外である長野市や和歌山市を参考にしています。 |
| 33 | 明石市内の市街化区域内に1,000㎡以上の農地がどれくらいあるのか？また、割合はどれくらいか？(1件) | 平成25年現在、市街化区域内農地の面積が約277haで、そのうち一筆1,000㎡以上は約91haで約33%となります。 |
| 34 | 案内チラシには、固定資産税及び都市計画税が市街化調整区域と同程度に軽減されると明記してほしい。(1件) | 生産緑地地区に指定された場合は、評価額が市街化調整区域と同程度に軽減され、その評価に基づいた固定資産税及び都市計画税の額となります。 |
| 35 | 指定の権限は都市計画審議会にあるのか？農業委員会に権限を委譲してほしい。(2件) | 指定にあたっては、都市計画審議会の議を経て、市が都市計画決定を行います。 |
| 36 | 税金に関することを丁寧に説明してほしい。(1件) | 税金に関する場合は、直接担当部署にお問合せください。 |

明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱（案）
（趣旨）

第1条 この要綱は、市街化区域内の農地を計画的かつ持続的に保全し、もって良好な都市環境の形成に資するため、生産緑地法（昭和49年法律第68号。以下「法」という。）に基づき本市における生産緑地地区の指定及び管理について、必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第2条 この要綱において使用する用語は、法及び都市計画法（昭和43年法律第100号）において使用する用語の例による。

2 この要綱において「一団の農地等の区域」とは、農地等（現に農業の用に供されている農地又は採草放牧地（これらに隣接し、かつ、これらと一体となって農業の用に供されている農業用道路その他の土地を含む。）に限る。以下同じ。）で一団のものものの区域のうち、次に掲げる要件を満たすものをいう。

ア 物理的に一体的な地形的まとまりを有している農地等の区域（幅員が6メートル以下の道路又は水路（農業用道路又は農業用水路を除く。以下同じ。）が介在している場合において、当該道路又は水路及び農地等が物理的に一体性を有していると認められる区域を含む。）であること。

イ 農地等の所有権の登記名義人が同一であること。

（指定の要件）

第3条 生産緑地地区に指定できる農地等は、法第3条第1項に定める要件と満たすものうち、次に掲げる要件のすべてに該当する一団の農地等の区域とする。

(1) 公営又は災害の防止、農業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。

(2) 面積が1,000平方メートル以上の規模の区域であり、かつ、区域が原則として幅員4メートル以上（将来4メートル以上の幅員が確保されると見込まれる場合を含む。）の公道に接していること。

(3) 用排水その他の状況を勘案して農業の継続が可能なる条件を備えていると認められるものであること。

（指定しない農地等）

第4条 前条の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する農地等については、生産緑地地区に指定しないものとする。

(1) 用途地域のうち、準住居地域（市長が特に認める地域を除く。）、近隣商業地域、商業地域及び工業専用地域内にあるもの

(2) 高度利用地区内にあるもの

(3) J R 明石駅から原則として1キロメートル以内の区域内にあるもの

(4) J R 朝霧駅、J R 西明石駅、J R 大久保駅及びJ R 魚住駅から原則として500メートル以内の区域内にあるもの

(5) 都市計画法第59条の認可又は承認を受けた都市計画施設の区域内にあるもの

(6) 市街地開発事業の区域内にあるもの

(7) 農地法（昭和27年法律第229号）第4条又は第5条の規定による転用の届出が行われているもの

(8) 過去に生産緑地地区の指定を受けたことがあるもの

（地区の申請）

第5条 生産緑地地区の指定を希望する農地等の所有者は、明石市生産緑地地区指定申請書（様式第1号）に市長が必要と認める書類を添付して、市長に申請しなければならない。

（地区の指定）

第6条 市長は、前条の規定による申請があつたときは、その内容を審査し、指定を希望する地区の土地利用の動向を勘案の上、必要と認められるものについて、都市計画区域内に生産緑地地区として指定することを決定するものとする。

2 市長は、前項の規定により生産緑地地区を指定することを決定した場合は明石市生産緑地地区指定決定通知書（様式第2号）により、指定しないことを決定した場合は明石市生産緑地地区指定不承認通知書（様式第3号）により、申請を行った農地等の所有者に通知するものとする。

（標識の設置）

第7条 市長は、前条の規定による指定を行ったときは、法第6条第1項の規定により、遅滞なく、当該指定に係る生産緑地地区内に、その旨を表示する標識を設置するものとする。

（変更の届出）

第8条 生産緑地の所有者は、当該生産緑地の所有者等の変更があった場合は、市長に届け出るものとする。

(管理の指導)

第9条 市長は、生産緑地地区に指定した農地等について、良好な都市環境の形成に資するよう、法第7条第1項に規定する管理が行われているかどうかの現状確認を定期的に行うものとする。この場合において、適正な管理が行われていない場合は、その適正管理について指導を行うものとする。

(行為の許可等)

第10条 生産緑地地区の指定を受けた地区内の行為について、法第8条第1項の規定により許可を受けようとする者並びに同条第4項の規定による通知並びに同条第5項及び第6項の規定による届出をしようとする者は、市長が必要と認める書類を市長に提出するものとする。

(買取りの申出)

第11条 法第10条の規定による生産緑地の買取りの申出をする者は、生産緑地法施行規則（昭和49年建設省令第11号。以下「施行規則」という。）第5条に規定する生産緑地買取り申出書を市長に提出するものとする。

2 法第15条第1項の規定による生産緑地の買取りの申出をする者は、施行規則第6条に規定する生産緑地買取り希望申出書を市長に提出するものとする。

(買取り申出への対応)

第12条 市長は、法第10条の規定による生産緑地の買取りの申出があった場合は、買取り協議を行うものとする。

2 市長は、前項の買取り協議の結果、買取りを行わない場合は、農業委員会及び農業協同組合に協力を求め、生産緑地として利用する他の農業従事者への斡旋を行うものとする。

3 市長は、前項の斡旋が不調に終わった場合は買取り申出の日から起算して3か月以内に当該生産緑地の所有権の移転（相続その他の一般承継による移転を除く。）が行われなかった場合は、法第14条の規定により建築等の行為の制限を解除する。

(地区の解除)

第13条 市長は、生産緑地地区を指定する必要がなくなった場合におい

て、当該生産緑地地区の指定の解除に係る都市計画の変更の手続を行うことができるものとする。

(調整会議)

第14条 市長は、生産緑地地区の円滑な運用に資するため、生産緑地調整会議（以下「調整会議」という。）を設置するものとする。

2 調整会議の組織及び運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(補則)

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定めるものとする。

附 則（平成 年 月 日制定）

この要綱は、平成 年 月 日から施行する。

生産緑地地区の指定 及び管理に関する要綱(案) に関するご意見を募集します。

明石市では、都市農地を保全し、良好な都市環境の形成を目指して「生産緑地地区」制度を導入するため、みだしの要綱(案)をとりまとめました。
つきましては、要綱の制定にあたっての参考とさせていただくため、要綱(案)に関するご意見を下記のとおり募集します。

意見募集要領

1. 要綱(案)の内容

本紙2～3ページ、別紙「明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱(案)」のとおり

2. 要綱(案)の閲覧・配布場所

- ① ホームページよりダウンロードすることができます。
- ② 都市計画課(市役所本庁舎7階)、行政情報センター(市役所本庁舎2階)、各市民センター(大久保・魚住・二見)、各サービスコーナー(明舞・明石駅・西明石・江井島・高丘)にて閲覧・配布しています。(業務時間内)

3. 募集期間

平成27年1月5日(月)～2月3日(火) **(必着)**

4. 提出できる方

明石市に在住、在勤、在学の方
明石市に農地を所有する方など

5. 提出方法

持参、郵便、ファクシミリ、メールにより、必ず書面で下記までお寄せください。

(様式は自由ですが、住所、氏名、年齢及び「明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱(案)」に関する意見であることを明記してください。)

※ 住所や氏名などの個人情報につきましては、本市個人情報保護条例に基づき、他の目的には使用しないなど厳重に取り扱うとともに、公表はいたしません。

6. 提出先及び問い合わせ先

明石市都市整備部都市計画課
住所：〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号
電話：078-918-5037(直通)
FAX：078-918-5109
E-mail：tokei@city.akashi.lg.jp

7. 提出いただいたご意見への回答について

意見募集の終了後、提出いただいたご意見の概要とご意見に対する市の考え方をホームページにおいて公表します。



明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱(案) について特にご意見をいただきたい点

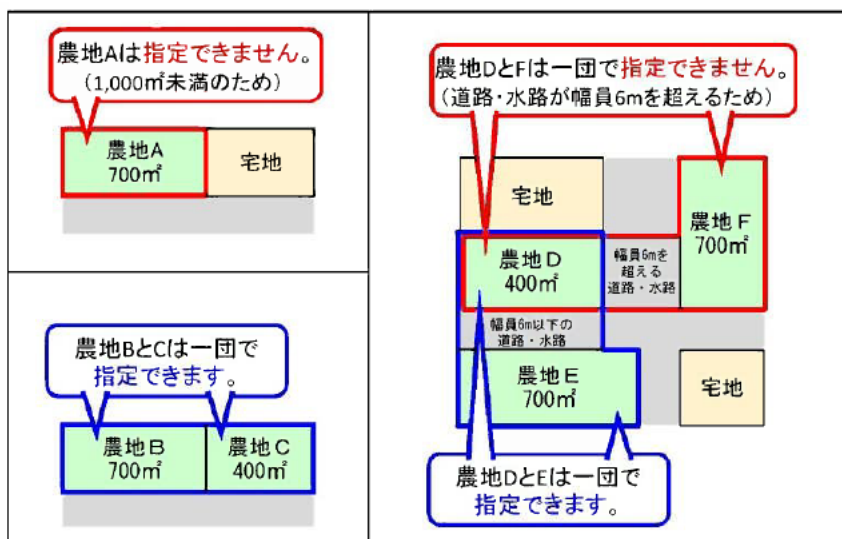
1. 指定の要件 (要綱第 2～3 条)

長期的な営農継続の確保や都市緑地としての評価するためなどの理由により、生産緑地法の指定要件に加えて、明石市独自の指定要件を設けています。

| 生産緑地法第3条の指定要件 | 明石市独自の指定要件 | 理 由 |
|---|--|--|
| <p>① 公害又は災害の防止、農業と調和した都市環境の保全など良好な生活環境に相当の効用があること。</p> <p>※ 周囲が見通しのできない塀で囲まれていて、農地として適正に管理がされていない土地は指定できません。(「生産緑地法の運用と解説」より)</p> | 同左 | |
| <p>② 公共施設などの敷地の用に供する土地として適していること。</p> <p>※ 将来、公園や緑地などの公共・公益性の高い施設に活用できる土地を広く意味するものであって、公共施設などの予定地を決めるものではありません。</p> | 同左 | |
| <p>③ 500 m²以上の規模の区域であること。</p> <p>※ 複数の農地でも、幅員 6m 以下の道路・水路が介在している場合は、一団の農地と見なします。</p> | <p>③-1 1,000 m²以上の規模の区域であること。</p> <p>※ 複数の農地でも、所有者が同一、かつ幅員 6m 以下の道路・水路が介在している場合は、一団の農地と見なします。(「図 1」参照)</p> <p>③-2 原則として幅員 4m 以上の公道に接していること。</p> <p>※ 現道が 4m 未満の場合でも、将来的に 4m 以上の幅員が確保される場合も含まれます。</p> | <p>⇒長期的な営農継続の確保及び都市緑地として評価するためには、一定規模以上の農地面積が必要です。</p> <p>⇒長期的な営農継続の確保や農業機械など車両の進入路、将来的な建築行為を可能とするためには、一定幅員以上の接道が必要です。</p> |
| <p>④ 用排水その他の状況を勘案して、農業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。</p> | 同左 | |

図1：一団の農地の参考例

※ 複数の農地でも、所有者が同一、かつ幅員 6m 以下の道路・水路が介在している場合は、実質的に一体性が保たれていると認められるため一団の農地と見なします。



2. 指定しない区域（要綱第4条）

生産緑地法では規定されていませんが、本市の都市計画上の土地利用の観点から、次の区域内にある農地は、宅地化などを促進する区域として、原則として生産緑地地区を指定しないものとしします。

| 区域 | 理由 |
|---|--|
| ① <u>準住居地域</u> <u>近隣商業地域</u> <u>商業地域</u> <u>工業専用地域</u> | ← 幹線道路沿道の土地利用の増進を図るため。 ← 商業系の土地利用の増進を図るため。 ← // ← 工業系の土地利用の増進を図るため。 |
| ② <u>高度利用地区</u> | 土地の有効・高度利用を図る方策を講じようとしている地区であるため。 |
| ③ <u>明石駅から概ね 1km 以内の区域</u> | 本市の中心市街地であり、集約型の都市形成を図るため。 |
| ④ <u>朝霧駅・西明石駅・大久保駅・魚住駅から概ね 500m 以内の区域</u> | 本市の JR 鉄道駅であり、集約型の都市形成を図るため。 |
| ⑤ <u>認可や承認を受けている都市計画施設と重複する区域</u> | 都市計画法の第 59 条に規定する認可や承認をもって事業の開始となるため。 |
| ⑥ <u>土地区画整理事業などの施行区域</u> | 土地区画整理事業の目的が、「公共施設の整備改善」と「宅地の利用増進」であるため。 |
| ⑦ <u>農地転用の届出がされているもの</u> | 営農継続の意思がないと判断できるため。 |
| ⑧ <u>一度生産緑地地区に指定された後、指定が解除されたもの</u> | 買取り申出を行い、一度指定を解除したため。 |

生産緑地地区制度の概要

1. 生産緑地地区を導入する背景

市街化区域内の農地について、今後、人口の減少や宅地需要の減退が予測されるなか、これまでの宅地化による市街地形成を前提とした土地利用誘導が困難になっているところだ。

一方、都市における農地が有する多面的な機能が注目され、緑と調和した良好な住環境を求める市民ニーズが高まっていることなどから、市街化区域内の農地のあり方について再検討する必要性が生じてきました。

このため、本市においても計画的かつ継続的にそれらを活用・保全するために、生産緑地地区制度の導入を図ろうとするものです。

2. 生産緑地地区とは

生産緑地地区とは、市街化区域内にある農地の生産活動により生み出される緑地機能に着目し、良好な生活環境の確保などに役立つ農地を保全するため、一定の要件に適合する農地を対象として、土地所有者からの申請を受けて、都市計画として市が指定する制度です。

生産緑地地区に指定された農地は、農業生産活動により、緑地としての機能を発揮しますので、土地所有者（農業者など）は、30年間の営農を継続していくこととなります。

3. 生産緑地地区の申請

生産緑地地区の指定を希望する土地所有者は、申請書に必要書類を添付して、市に申請していただきます。

ただし、所有者及び関係権利者全員の同意が必要です。なお、所有者（農業者など）は、営農を継続する旨の意思表示をしていただく必要があります。

4. 生産緑地地区の指定

市は、申請があったときは、その内容を審査し、土地利用の動向などを勘案の上、必要と認められるものについて、生産緑地地区として指定するものとします。

なお、指定した場合もしくは指定しなかった場合、いずれにおいても申請者にその旨を通知するものとします。

5. 生産緑地地区に指定された場合

① 農地として良好に営農し管理することが義務となります。（生産緑地法第7条）
※ 適正な管理が行われていない場合は、その適正管理について指導を行うものとします。

② 原則として、建物の建築や宅地造成などはできなくなります。（生産緑地法第8条）
※ 農業に必要なもの（農機具の収納施設など）は、市に必要書類を提出し、許可を受けた場合、建築することができます。

③ 地区内に標識が設置されます。（生産緑地法第6条）
※ 指定された場合に遅滞なく標識を設置するものとします。
なお、無断で移転や除却などすることはできません。
生産緑地地区の標識（名古屋市
国土交通省ホームページより



④ 税制上の優遇措置があります。
※ 固定資産税等が、市街化調整区域内の農地と同程度に軽減されます。

6. 営農の継続が困難又は不可能となった場合

6-1 買取り申出について

次のいずれかの事情により、営農の継続が困難又は不可能となった場合、市に対して、生産緑地地区に指定された農地の買取りを申出することができます。(生産緑地法第10条)

- | |
|---|
| ① 生産緑地地区に指定されてから30年を経過したとき。 |
| ② 主たる農業従事者が死亡、もしくは農業に従事することを不可能にさせる故障により農業を継続することが不可能となったとき。 |
| ※ 買取り申出の事由が発生しても、必ず申出をしなければならないものではありません。申出をしなければ、生産緑地地区の指定は継続されます。 |
| ※ 買取り申出があれば、市は時価で買取るか、また買取らないかを1ヶ月以内に、申出者に通知します。(生産緑地法第12条) |

6-2 他の農業従事者への斡旋について

市が6-1買取り申出を受けて、買取りを行わない場合は、生産緑地としての利用を希望する他の農業従事者へ斡旋を行います。(生産緑地法第13条)

なお、斡旋をする場合は、農業委員会及び農業協同組合(JA)に協力を求めるものとします。

6-3 建築などの行為の制限の解除について

6-2の他の農業従事者への斡旋が不調となった場合は、買取り申出の日から3ヶ月を経過すれば、建築などの行為の制限が解除され、都市計画の変更手続きを経て、生産緑地地区の指定が解除されます。(生産緑地法第14条)

7. 生産緑地地区が解除される場合

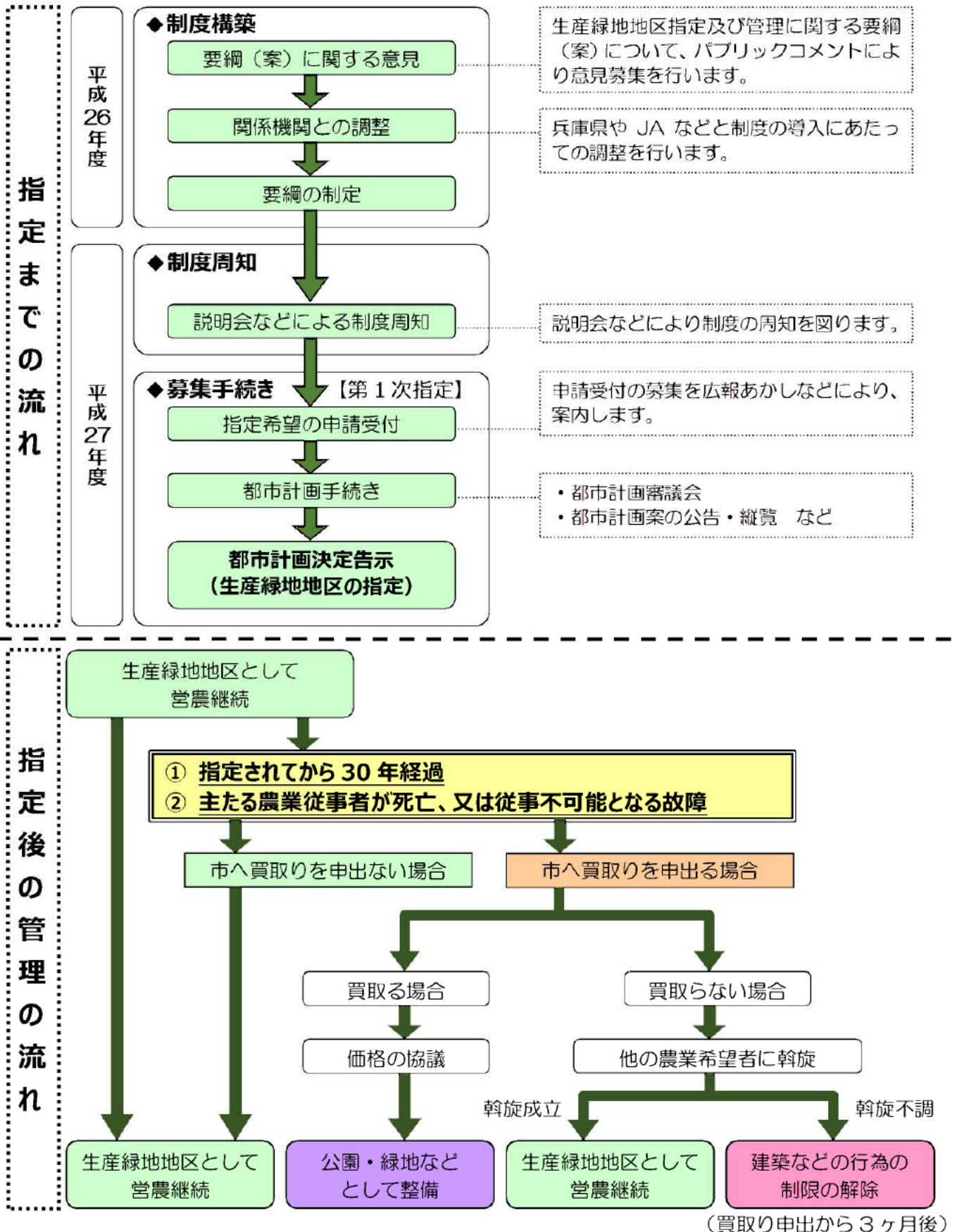
次のいずれかなど、生産緑地地区を指定する必要がなくなった場合、都市計画の変更手続きを経て、生産緑地地区の指定を解除するものとします。

なお、土地所有者の都合などで解除できるものではありません。

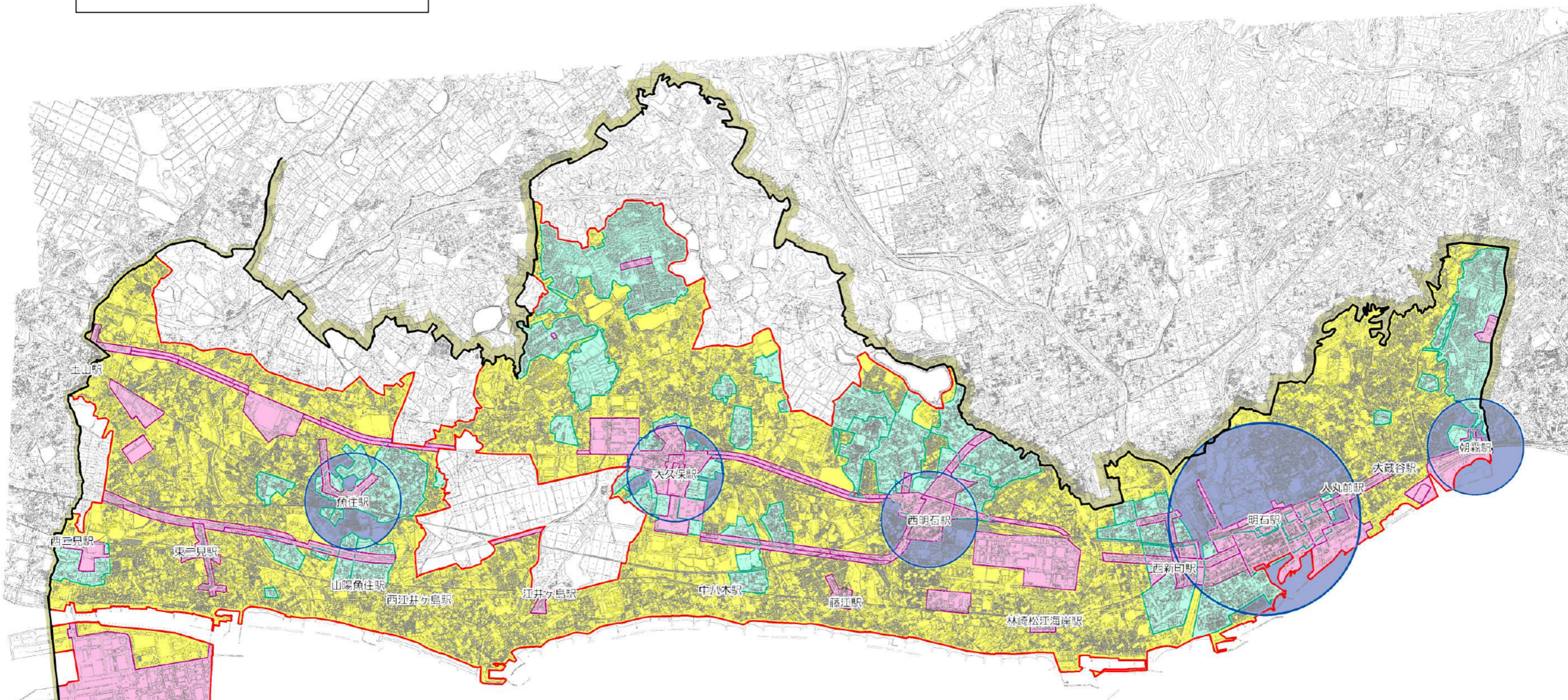
- | |
|--|
| ① 他の都市計画が定められたとき。 |
| ② 買取り申出があり、市などが公共施設などの土地として買取るとき。 |
| ③ 買取り申出があり、市などが買取らず、斡旋が不調となり、建築などの行為の制限が解除されたとき。 |
| ④ 指定の面積要件を欠いたとき。 |

8. 生産緑地地区の導入までの流れ、指定後の流れ（予定）

今後、いただいたご意見を参考に要綱を制定します。その後、生産緑地地区を指定するための説明会や募集を行い、平成 27 年度中に生産緑地地区の指定を行う予定です。



指定しない区域の参考図



【凡例】

- ① 準住居地域・近隣商業地域
商業地域・工業専用地域
- ③ 明石駅から概ね1km以内の区域
- ④ 他のJR鉄道駅から概ね500m以内の区域
- ⑥ 土地区画整理事業などの施行区域
- 市街化区域
- 指定しない区域以外
= 農地を活用・保全する区域

※ ②高度利用地区は、①の一部に含まれています。
 ※ ⑤認可や承認を受けている都市計画施設と重複する区域は、都市計画道路などで事業中の箇所です。



0 0.4 0.8 1.6 2.4 3.2 4 キロメートル

1:40,000