

生産緑地法改正に係る都市計画上の対応について

1 背景

高度経済成長期の宅地需要の高まりや新都市計画法による区域区分制度の創設等により、市街化区域内農地は「宅地化すべきもの」として位置付けられ、本市においても平成4年に192haあった農地は平成29年には89haに減少し宅地化が進行した。

一方で、市街化区域内において、緑地機能および多目的保留地機能の優れた農地等を適正に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として、現行の生産緑地制度が平成3年の生産緑地法改正において制度化され、生産緑地の指定を受けると、その土地では30年間の営農が義務付けられ、農林漁業の生産に関する行為以外は制限される代わりに固定資産税や相続税、贈与税等の税制措置が受けられることとなっている。

近年、都市農地の役割が見直されており、平成28年5月13日に都市農業振興基本法（平成27年法律第14号）に基づく「都市農業振興基本計画」が閣議決定され、これまで宅地や公共施設の予定地等とみなされてきた都市農地が、都市に「あるべきもの」、「保全すべきもの」へと大きく転換された。また、現行制度の課題や当初指定から30年を経過する生産緑地地区への対応もあり、生産緑地法が平成29年5月12日に改正、同年6月15日に施行されると同時に都市計画運用指針の改正が行われたため、改正の内容及び本市における都市計画上の対応方針について報告する。

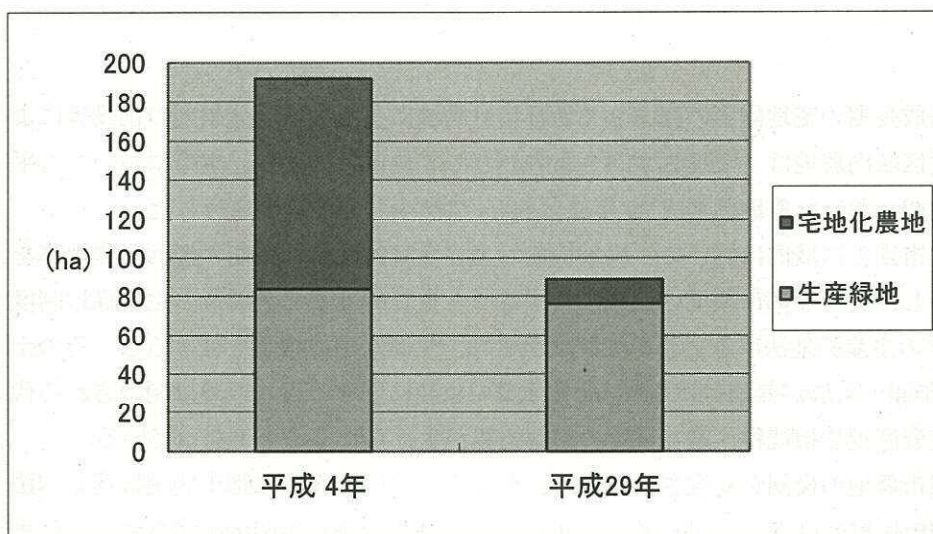
2 改正内容（詳細別紙1）

- ・生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡まで引き下げ可能に（現行は500㎡）
- ・同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に（ただし個々の農地はそれぞれ100㎡以上）【都市計画運用指針】
- ・生産緑地地区内に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加（施行日：平成30年4月1日）
- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は指定から30年を経過する生産緑地を「特定生産緑地」として10年を期限に指定出来るように（施行日：平成30年4月1日）
- ・住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設（都市計画法・建築基準法）
（施行日：平成30年4月1日）

3 本市の対応

本市においては、平成4年に約192haの農地のうち約84haを生産緑地地区として都市計画決定を行い、都市計画マスタープラン（平成25年改定）において農地の保全の方向性を示しているほか、平成24年度から追加指定を行ってきた。生産緑地地区に指定した農地については概ね維持している状況に対し、それ以外の宅地化農地は急激に宅地化が進み、現在までに8割以上の農地が宅地化されている状況である。

尼崎市の農地面積



(1) 面積要件緩和に係る条例制定について

生産緑地の制度上、生産緑地に指定された農地は宅地化される傾向が少ないことが本市における農地面積の推移にも表れている。また、農家に対する意向調査(H29.4実施)から、生産緑地の指定要件が緩和されれば追加指定の意向がある農家が一定数存在する。

これらのことから、面積要件を300㎡に緩和することにより生産緑地の追加指定の意向に対応可能となり、生産緑地内の農地の買取り申出による道連れ解除の減少にもつながるため、市全体の農地の減少の抑制を目指し条例の制定について検討する。

(2) 農地の一団性要件の緩和について

これまで面積要件及び一団性の要件を満たさず道連れ解除に至った農地は4,225㎡ある。上記の条例制定だけでなく、農地の一団性要件を緩和することで、面積要件緩和だけでは道連れ解除となる農地にも対応できることから、市の考え方を次のように定め、来年度の都市計画変更分より運用を行う。

- ① 農地が1m以上接しているもの、または農地間の最短距離が6m以下で、かつその間が道路、水路等公共用地又はこれに準ずる用地であり、将来的にも自由な行き来が可能であるもの。
- ② 個々の農地が同一の街区(およそ4m以上の幅員を持つ道路及び水路等に囲まれた範囲)、又は隣接する街区に存在すること。
ただし次の要件を満たすものとする。
 - ・個々の農地の面積は100㎡を超えるものであること
 - ・個々の農地が隣接する街区に存在する場合、街区の間に存在する道路及び水路等の幅員は12mを超えないこと

生産緑地法：生産緑地地区の面積要件の引下げ

課題・背景

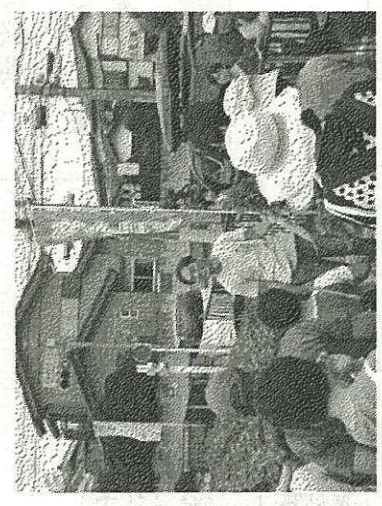
- 生産緑地地区を都市計画に定めるには、一団で500㎡以上の区域とする規模要件が設けられており、要件を満たさない小規模な農地は、農地所有者に営農意思があっても、保全対象とされていない。
- 公共収用等に伴い、又は複数所有者の農地が指定された生産緑地地区で一部所有者の相続等に伴い、生産緑地地区の一部の解除が必要な場合に、残された面積が規模要件を下回ると、生産緑地地区全体が解除されてしまう(道連れ解除)。

都市農業振興基本計画(抜粋)

現行制度上、生産緑地地区の指定の対象とされていない500㎡を下回る小規模な農地や、農地所有者の意思に反して規模要件を下回ることになった生産緑地地区については、都市農業振興の観点も踏まえ、農地保全を図る意義について検討した上で、必要な対応を行う。

小規模でも身近な農地として緑地機能を発揮

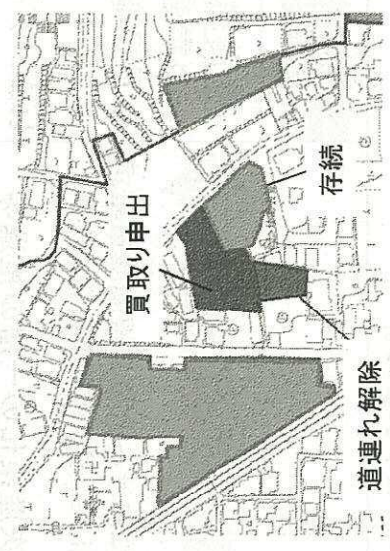
都市住民が農家と交流しながら野菜の収穫体験を行うイベントの実施



面積 約300㎡

営農意欲があっても生産緑地地区が解除される事例

買取り申出面積 1,594㎡
道連れ解除面積 429㎡



公共施設の面積 222㎡
道連れ解除面積 284㎡



改正内容

- 法改正：生産緑地地区の面積要件を条例で300㎡(政令で規定)まで引下げ可能に。
- 運用改善：併せて、同一又は隣接する街区内に複数の農地がある場合、一団の農地等とみなして指定可能に(ただし、個々の農地はそれぞれ100㎡以上)。

※ これらの制度・運用改正を受けた生産緑地も、従前の税制(固定資産税の農地課税・相続税の納税猶予)を適用。

生産緑地法：生産緑地地区における建築規制の緩和（直売所等を可能に）

課題・背景

- ・生産緑地地区内では、設置可能な建築物を農業用施設に厳しく限定。
- ・かねてより、農業団体等から直売所等の設置を可能とする要望がある。
- ・国家戦略特区会議では農家レストランの設置検討についてとりまとめ。

改正内容

- ・生産緑地地区に設置可能な建築物として、農産物等加工施設、農産物等直売所、農家レストランを追加。

改正前

生産緑地地区内に設置可能な施設は、農林漁業を営むために必要で、生活環境の悪化をもたらさずおそれがないものに限定

【設置可能な施設】

- ①生産又は集荷の用に供する施設
ビニールハウス、温室、育苗施設、農産物の集荷施設 等
- ②生産資材の貯蔵又は保管の用に供する施設
農機具の収納施設、種苗貯蔵施設 等
- ③処理又は貯蔵に必要な共同利用施設
共同で利用する選果場 等
- ④休憩施設その他
休憩所（市民農園利用者用を含む）、農作業講習施設 等

改正後

営農継続の観点から、新鮮な農産物等への需要に応え、農業者の収益性を高める下記施設を追加。

【追加する施設】

- ①生産緑地内で生産された農産物等を主たる原材料とする製造・加工施設
- ②生産緑地内で生産された農産物等又は①で製造・加工されたものを販売する施設
- ③生産緑地内で生産された農産物等を主たる材料とするレストラン

- ※生産緑地の保全に無関係な施設（単なるスパーやファミレス等）の立地や過大な施設を防ぐため、省令で下記基準を設ける。
- ・残る農地面積が地区指定の面積要件以上
 - ・施設の規模が全体面積の20%以下
 - ・施設設置者が生産緑地の所有者等
 - ・食材が生産緑地及びその周辺地域（当該市町村又は都市計画区域）で生産

「国家戦略特区における追加の規制改革事項等について」（H28.3国家戦略特区諮問会議）

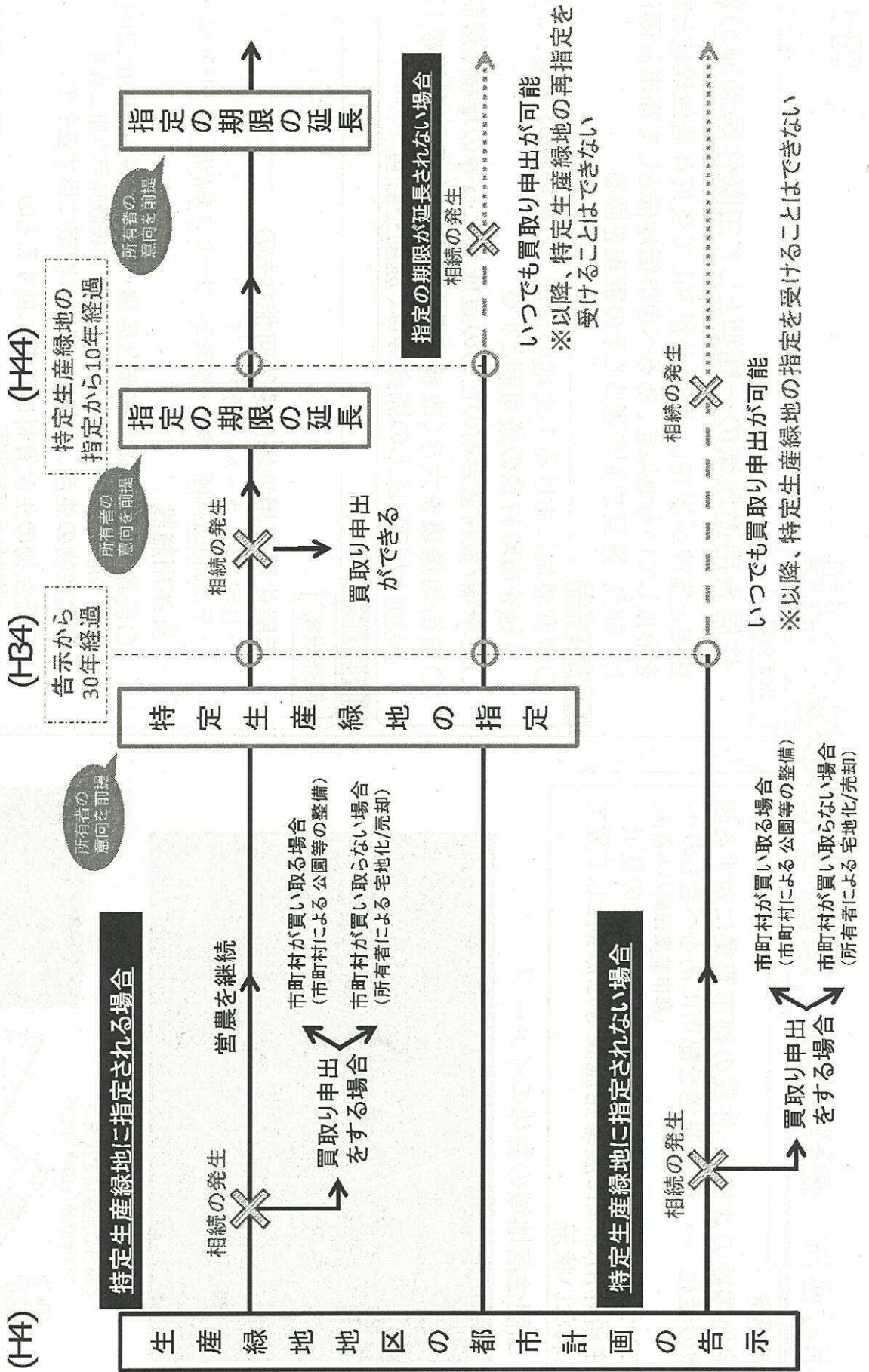
…農業の6次産業化の一層の推進等のため、都市農業が営まれる生産緑地地区においても…農家レストラン等の設置を可能とすることを検討し、早期に結論を得る。



参考：隣接する生産緑地の所有者が経営する農家レストラン（練馬区）

生産緑地法：特定生産緑地制度

・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
 ・指定された場合、市町村に買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。



都市計画法・建築基準法：田園住居地域の創設

課題・背景

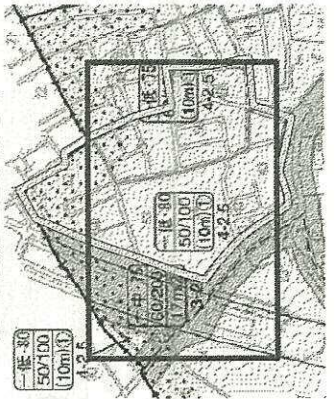
- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ
(都市農業振興基本計画)
- マンション等の建設に伴う当農環境悪化の防止
- 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現在の用途指定状況 >
：第1種低層住居専用地域



農産物直売所

改正内容

住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を市町村長の許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模（政令で300㎡と規定）以上の開発等は、原則不許可

建築規制

用途規制

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・ 住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・ 日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス店舗 等（150㎡以内）

農業用施設

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等（500㎡以内）
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

形態規制

低層住居専用地域と同様

容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10or 12m、外壁後退：都市計画で指定された数値

※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能