

明石市都市計画審議会 協 議 資 料
平成27年 9月 3日
都市整備部都市計画課

① 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。市街化区域内の土地（農地を含む）については、計画的に市街化を図るべき区域であり、原則的には全都市街化（宅地化）することを目的としています。しかし、一方では、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環境を保全していくことも求められています。

そのため、良好な生活環境の確保などに役立つ農地を保全することを目的に、一定の要件に適合する農地を対象に、都市計画として生産緑地地区を導入しようとするものです。

2 現在までの取り組み経緯

年月	内容	備考
平成23年1月	* 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	①生産緑地地区の導入 ②都市農業振興の予算措置 ③固定資産税等の減額及び増額抑制
平成23年3月	* 明石市都市計画マスタープラン改定	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は生産緑地地区制度を検討するなど保全・活用を図る
平成23年4月～平成24年3月	* 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	兵庫県が主体となった検討会により生産緑地地区制度等について検討
平成24年4月～平成25年3月	* 庁内関係課協議	制度導入に向け検討を進めることを確認
平成25年4月～平成26年3月	* 国土交通省の実証調査	指定要件や運用などの検討を進める
平成25年10月	* 平成25年度第3回都市計画審議会	制度導入に向け検討を進めている旨を報告
平成26年1月	* 生産緑地に関する要綱(素案)のパブリックコメント	J A 3会場での説明会や広報・ホームページ・窓口等で案内し、13名から40件の意見などの提出がある
平成26年2月	* 平成25年度第4回都市計画審議会	パブリックコメントの結果などを報告
平成26年8月	* 三大都市圏の特定市の調査	運用状況などを調査し、追加指定をしている自治体は約70%で、そのうち約50%は指定しない区域などの要件を設定
平成27年1月	* 生産緑地に関する要綱(案)のパブリックコメント	J A 3会場での説明会や広報・ホームページ・窓口等で案内し、44名から110件の意見などの提出がある
平成27年2月	* 平成26年度第3回都市計画審議会	パブリックコメントの結果などを報告 引き続き農業者等との協議を継続することとし、経過報告として取り扱う旨を報告
平成27年6月～8月	* 農業関係団体等と協議	早期に制度導入を図るべく、制度内容について協議説明に努める

3 要綱（案）の概要

(1) 指定の要件 (P5)

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 (P6、P10)

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しています。

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 今後の予定

以下のスケジュールで今後取り組みを進めてきます。

年 月	内 容
平成 27 年秋頃	* 生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱の制定
平成 27 年冬頃	* 制度周知
平成 28 年春頃	* 指定希望の申請受付
平成 28 年夏頃	* 都市計画手続き
平成 28 年秋頃	* 都市計画決定告示

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、これらと一体となつ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項に定める要件を満たすものうち、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） 公害又は災害の防止、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か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、都市計画区域内に生産緑地地区として指定することの可否について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、前項の斡旋が終わった場合又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。

明石市生産緑地地区の指定及び管理に関する要綱(案) 解説資料

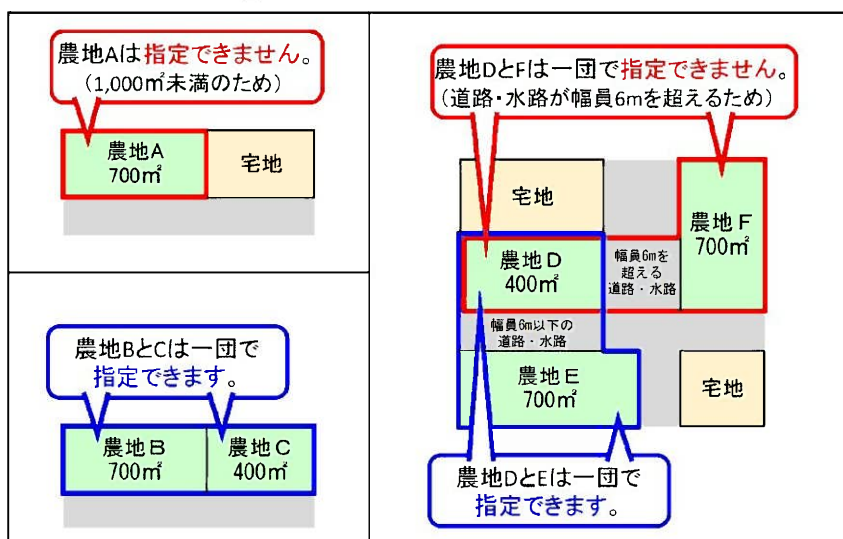
1. 指定の要件（要綱第2～3条）

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ます。

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。

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になります。

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

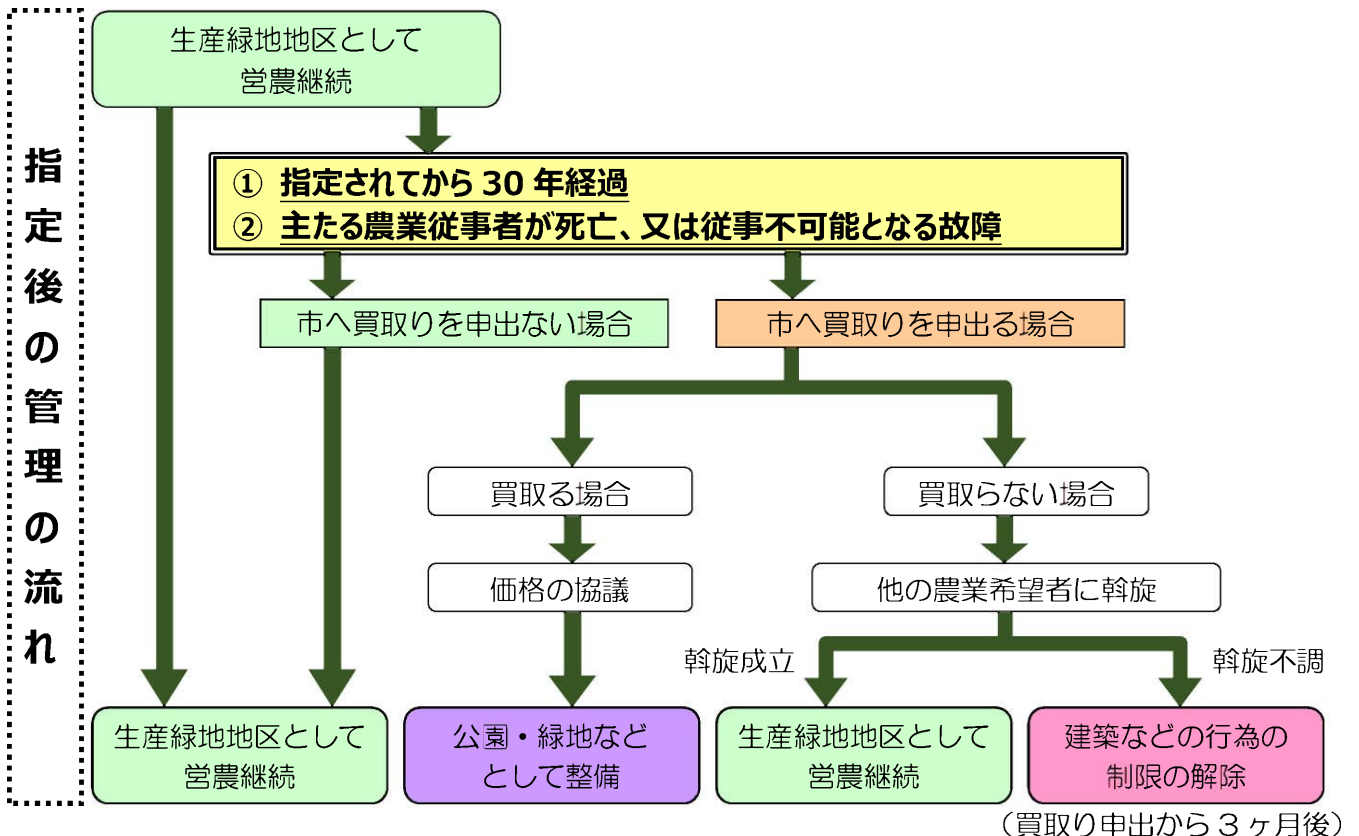
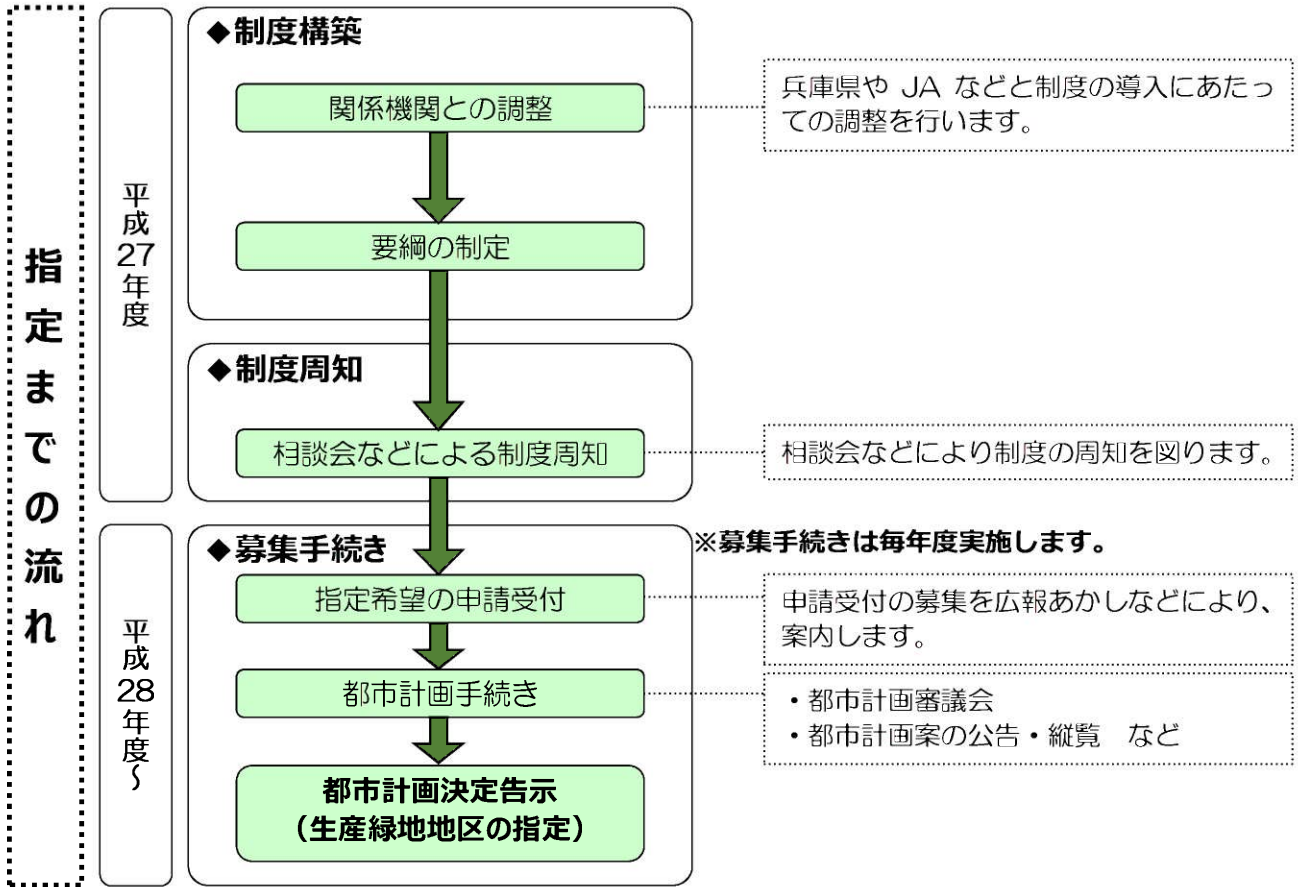
次のいずれかなど、生産緑地地区を指定する必要がなくなった場合、都市計画の変更手続きを経て、生産緑地地区の指定を解除するものとします。

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。

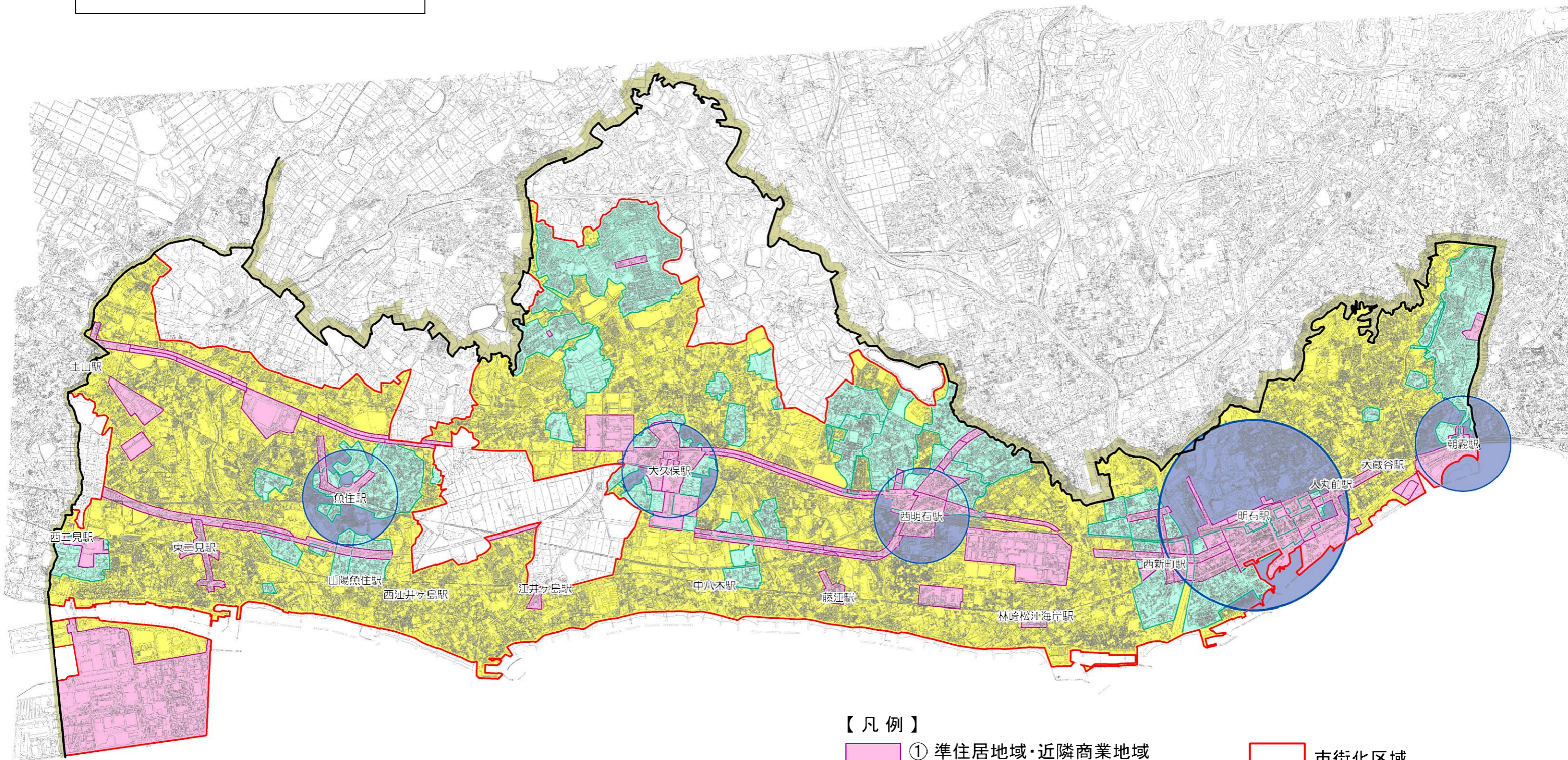
- | |
|--|
| ① 他の都市計画が定められたとき。 |
| ② 買取り申出があり、市などが公共施設などの土地として買取るとき。 |
| ③ 買取り申出があり、市などが買取らず、斡旋が不調となり、建築などの行為の制限が解除されたとき。 |
| ④ 指定の面積要件を欠いたとき。 |

8. 生産緑地地区の導入までの流れ、指定後の流れ（予定）

要綱を制定した後に、制度周知を図るための相談会や生産緑地地区を指定するための募集を行い、平成 28 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
- ② 高度利用地区は、①の一部に含まれています。
- 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
- 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。
- 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



0 0.4 0.8 1.6 2.4 3.2 4 キロメートル

1:40,000