

第 3 回尼崎市都市計画審議会

報 告 事 項

平成 30 年 6 月 25 日

尼崎市都市計画審議会

第3回尼崎市都市計画審議会報告事項目録

番号	区 分	件 名	備 考	ページ
1	報告事項 第 5 号	尼崎市都市計画に関する基本的な方針の中間見直しについて		5－1
2	報告事項 第 6 号	「(仮称) 生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定について		6－1

尼都計第1290号

平成30年6月25日

尼崎市都市計画審議会

会 長 様

尼 崎 市 長
稲 村 和 美



尼崎市報告事項第6号

「(仮称)生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定について

みだしのことについて、別紙のとおり報告を行います。

以 上
(都市計画課)

「(仮称) 生産緑地地区の区域の規模に関する条例」の制定について(素案)

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、本市においても年々農地が減少し宅地化が進行している。

一方、市街化区域内において、緑地機能及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、生産緑地地区の指定を受けると、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、生産緑地地区に指定することができる農地等の面積を、市の条例により500㎡から300㎡まで引き下げることが可能となった。

2 本市の農地の現状及び課題

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や緑の基本計画(いずれも平成26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。生産緑地地区面積は平成4年の約84haから約75haに11%減少している一方、生産緑地以外のいわゆる宅地化農地は急激に宅地化が進み、平成4年の108haから12haに89%減少している(図1)。生産緑地地区の減少の主な原因には農業従事者の高齢化に伴う後継者問題があるが、生産緑地地区の部分的な買取り申出に伴い残された農地が農地所有者の意思によらず面積要件を満たさなくなる、いわゆる道連れ解除に至った農地もこれまでに約0.4ha(これまで廃止となった生産緑地地区の約4.4%)発生している。

また、生産緑地地区の制度上の問題として、面積要件を満たさず指定を受けることが出来ない小規模な農地がある(図2)ことが、追加指定が進まないひとつの理由となっている。

こういった小規模農地については生産緑地地区として保全ができず、宅地化等により農地の減少に繋がる恐れがある。さらに、生産緑地地区は指定から30年を経過すると、市への買取り申出を経て行う建築等行為制限の解除が随時可能となる。平成29年の生産緑地法改正により、当初指定から30年経過した生産緑地地区は特定生産緑地として10年間指定できる制度が創設されたが、平成4年に当初の指定を行った生産緑地地区が指定後30年を経過する平成34年以降には農地の宅地化がこれまでより速いペースで進行する恐れがある。

図 1 尼崎市の農地面積の推移

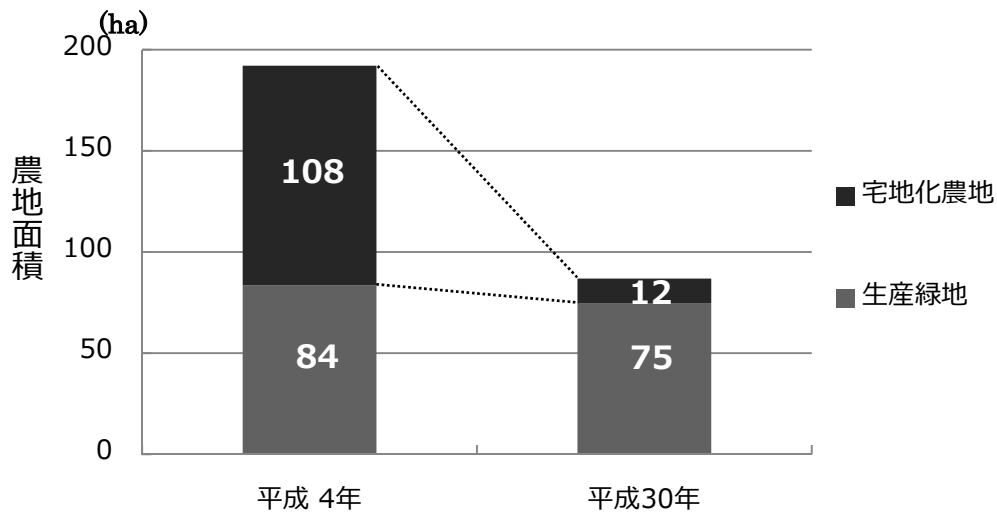
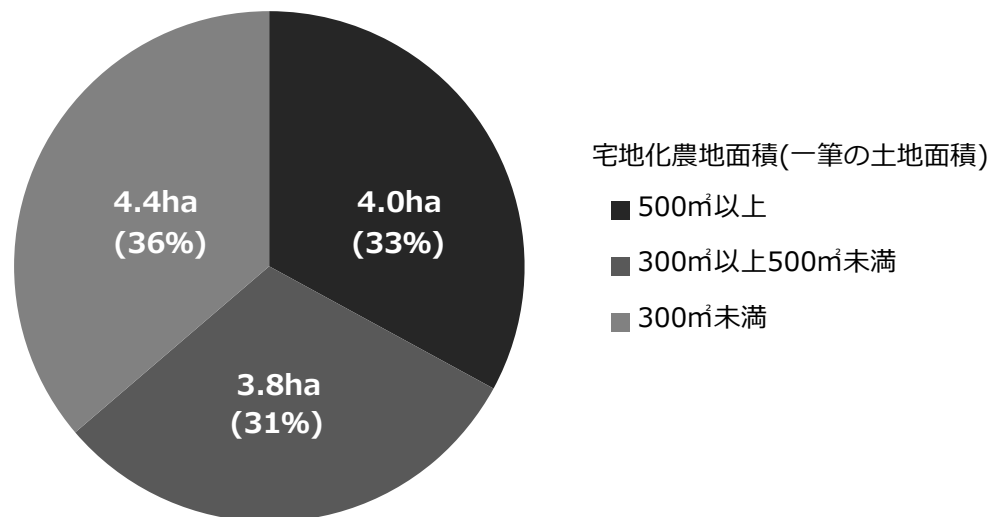


図 2 尼崎市の宅地化農地の規模別面積及び割合（平成 30 年 1 月 1 日現在）



3 対応方針

生産緑地地区の制度上、生産緑地地区に指定された農地は宅地化されにく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）において、所有する宅地化農地を生産緑地に指定しない理由として「指定基準に合致していない」と回答した 24 件（母数 67 件）のうち、12 件（50%）の農家が面積要件等が緩和されれば追加指定を申請すると回答している。（表 1）

これらのことから、生産緑地地区の面積要件を引き下げることにより小規模な農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、面積要件を 500 ㎡から 300 ㎡に引き下げることにする。面積要件の 300 ㎡は、身近な避難地として防災機能の発揮が期待される緑地の規模として生産緑地法施行令第 3 条に定める基準の下限値である。公有水面を除く市域全域が市街化されている本市においては、新たに緑を増やす用地を確保することは困難であり、できるだけ現在ある貴重な農地を保全するために、面積要件を 300 ㎡とし条例の制定を行う。

表 1 農家に対する意向調査結果（平成 29 年 4 月実施）

問．所有する宅地化農地を生産緑地地区に指定しない理由は何ですか。

（あてはまる番号すべてに○印）

問．生産緑地の指定基準が下記の通り緩和された場合、所有の宅地化農地を生産緑地に指定しますか。

（1 つに○印）

- ・ 指定面積が 500 m²から 300 m²に緩和
- ・ 合算可能な範囲が隣接地から少し離れた場所でも可に緩和

○全体

指定しない理由	件数	割合
指定基準に合致していない	24	36%
土地利用に制限	19	28%
転用や売却が困難	18	27%
30年間営農が困難	9	13%
税の軽減が不要	1	1%
その他	5	7%

母数 = 67 件。割合は母数に対する割合

○指定基準に合致していないと回答した方

緩和された場合の意向	件数	割合
追加指定を申請する	12	50%
追加指定を申請しない	7	29%
その他	4	17%
無回答	1	4%

母数 = 24 件。割合は母数に対する割合。

4 今後のスケジュール（条例の制定及び本条例制定後の追加指定）

平成 30 年 9 月 議会上程

議決後、公布・施行（同日）

（平成 31 年度都市計画変更分より面積要件を 300 m²とする）

平成 31 年 6 月末 平成 31 年度追加指定申出受付締切

7～11 月 都市計画決定手続き

12 月 都市計画決定・告示

以 上