

特定生産緑地制度について

< 報 告 >

令和元年 7 月 1 2 日

特定生産緑地制度活用についての検討

1. はじめに

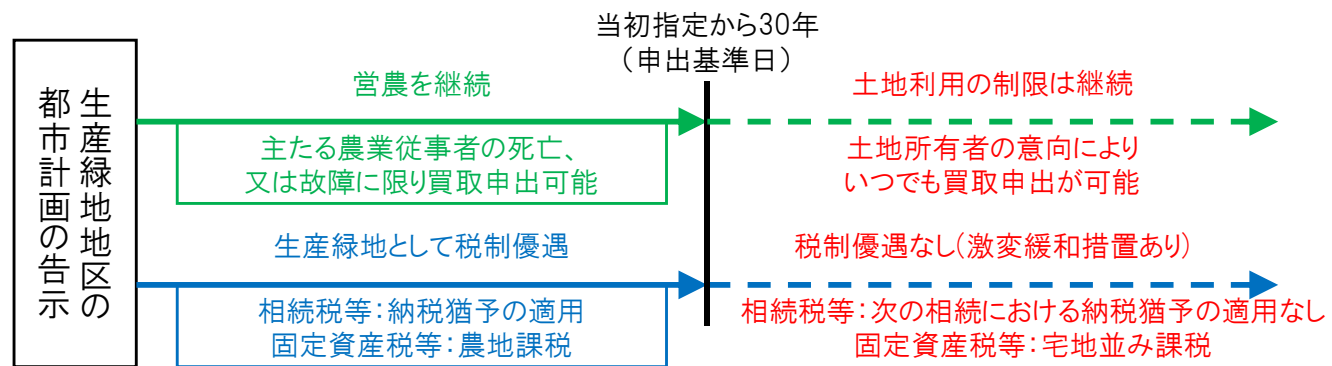
市街化区域内の農地等(以下、本検討において都市農地という)は、高度経済成長期における急激な人口の増加に伴い、「宅地化するもの」と位置付けられ、住宅開発等により衰退してきましたが、近年では都市農地等が持つ環境機能やオープンスペース等が注目されるようになり、平成28年に策定された都市農業振興基本計画では、都市農地は「宅地化すべきもの」から都市に「あるべきもの」に位置付けが変換されました。

これに伴い、平成29年に都市緑地法等の一部を改正する法律が成立し、特定生産緑地制度が創設されました。

2. 現在の生産緑地制度の課題

生産緑地地区の指定を受けた都市農地は、土地利用の制限を受ける代わりに固定資産税等の税制優遇を受けることができます。土地利用の制限を解除するためには生産緑地の買取申出を行う必要がありますが、買取申出が可能となる条件は、①主たる農業従事者の死亡もしくは故障、②生産緑地地区の指定を受けてから30年(申出基準日)を経過、のどちらかの事由によるものとされ、現在のところ①の条件による買取申出に限定されています。

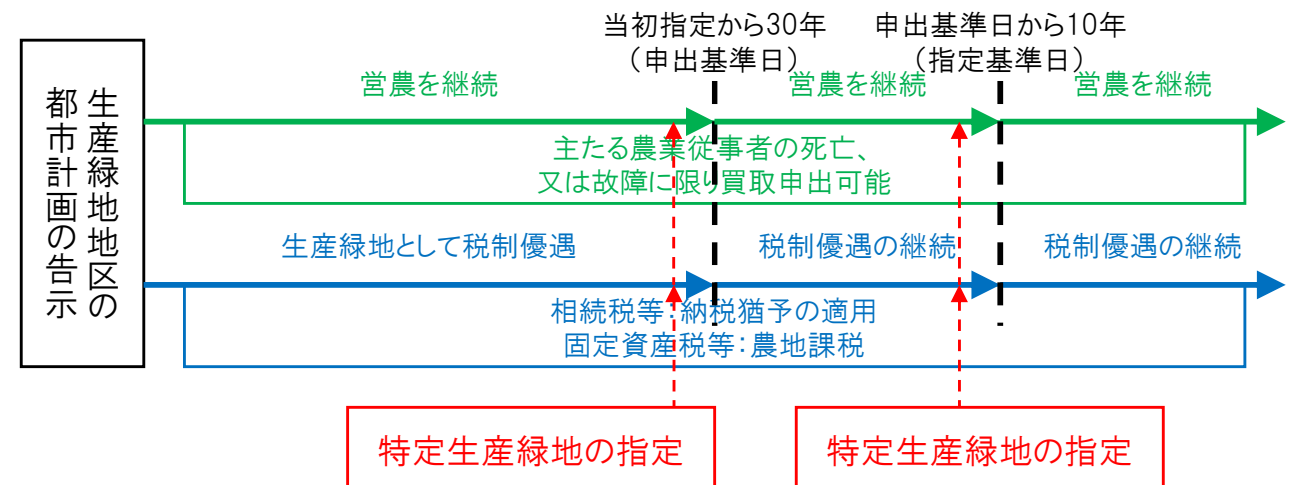
しかし、現在の生産緑地制度が運用され始めた平成4年に指定を受けた生産緑地は、令和4年(2022年)には申出基準日を経過することとなり、当該生産緑地は権利者等の判断によりいつでも買取申出可能となります。また申出基準日を経過した生産緑地は税制優遇が無くなることから、**買取申出を行う権利者等の増加が想定され、生産緑地地区は都市計画上、担保性を失うことになります。**



3. 特定生産緑地制度について

特定生産緑地は、生産緑地地区の所有者等の意向に基づき市町村長が指定できるものであり、権利者等の判断によりいつでも買取申出できる期限を、申出基準日からさらに10年延期する制度です。特定生産緑地の指定を受けた生産緑地は、申出基準日以後においても、申出基準日以前と同様に、土地利用の制限を受ける一方、税制優遇を受けることができます。

- 特定生産緑地の指定は申出基準日までに行うものとされており、申出基準日を過ぎた生産緑地は特定生産緑地の指定を受けられない
- 特定生産緑地の指定を受けたのち、申出基準日から10年を経過する日(指定基準日)までに、再度特定生産緑地指定の手続きを行うことにより、さらに10年延期することも可能



4. 東大阪市における生産緑地地区の現状について

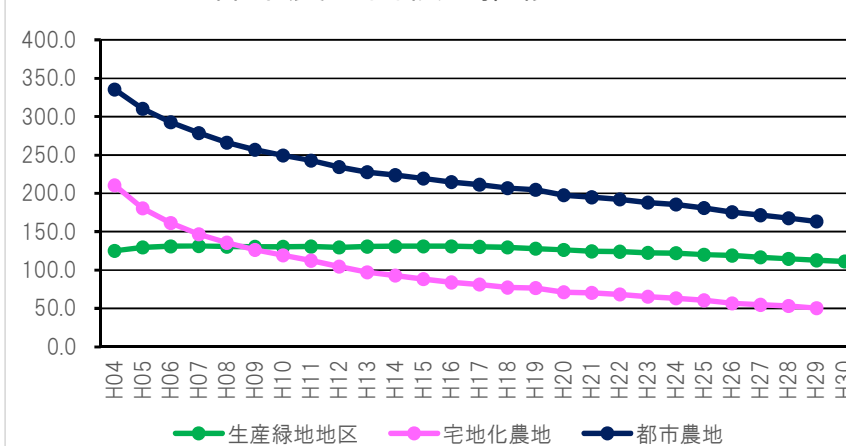
東大阪市は密集市街地を形成している地域が多く存在しており、大規模災害発生時に減災機能や、避難地機能等を有するオープンスペース等が少ないため、都市農地がもつ機能を評価し、良好な市街地の形成に欠かせないものとして、平成4年に生産緑地地区に関する都市計画決定を行いました。

また、平成4年以降においても、都市計画上有益な都市農地を生産緑地地区として追加するため、都市計画変更してきました。

平成4年以降、宅地化農地は大幅に減少していますが、生産緑地地区面積はほぼ横ばいで推移しており、生産緑地制度は都市農地の保全に効果的であることが分かります。

平成31年4月1日現在、657地区、111.29haの生産緑地地区を有していますが、そのうち約8割が平成4年に指定された生産緑地であり、令和4年には申出基準日を迎えることになります。

都市農地面積の推移 (単位ha)



指定年度	当該年度指定面積	全体に占める割合
H04	90.09ha	80.95%
H05	2.68ha	2.41%
H06～H10	4.82ha	4.33%
H11～H15	6.34ha	5.70%
H16～H20	2.75ha	2.47%
H21～H25	2.13ha	1.91%
H26～H30	2.48ha	2.23%

生産緑地地区現況調査(平成30年度)より

5. 東大阪市における生産緑地地区の必要性について

(1) 上位計画での位置付け

- 東大阪市第2次総合計画後期基本計画(平成22年3月)

農地空間の持つ、災害時の避難所としての機能の保持や、用水路が持つ防火機能の発揮、緑と潤いのある景観を形成する役割、農業体験や食の環境などの学習空間としての活用、市民交流の場としての利用など、**都市の農地空間の持つ価値や機能を生かしていきます。**

- 東大阪市都市計画マスタープラン(平成25年3月)

【現状と課題】

市街地に残る農地が急速に減少し、みどりの少ない市街地で農地の緑地機能や防災機能が積極的に評価できるようになってきました。

【取組みのあらまし】 市街地に残る農地をまもる

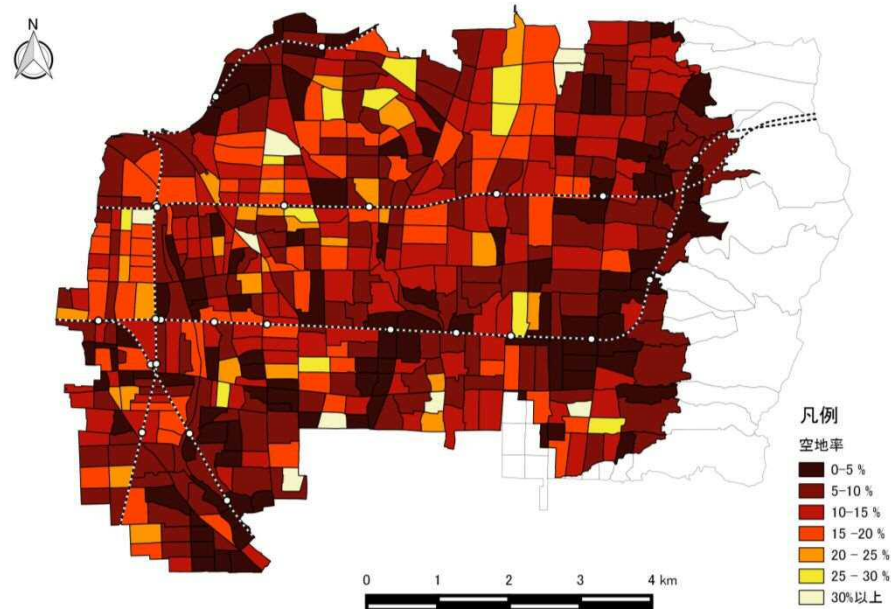
市街化区域内にある農地は、その緑地機能や防災機能を積極的に評価し、生産緑地地区等に指定するなど計画的に保全しよう。

- 東大阪市地域防災計画(平成31年4月)

農地の保全

市街化区域内における農地は、良好な環境の確保はもとより、火災の延焼防止、緊急時の避難場所、発災時の被災者への生鮮食料品の供給など防災上も重要であり、防災協力農地登録制度の推進などにより適切に保全・活用し、**市街地におけるオープンスペースの確保を図るものとする。**

(2) 東大阪市の密集市街地状況



東大阪市準防火地域指定拡大検討調査報告書(平成27年3月)より

平成28年の準防火地域拡大時の調査で、町丁目別空地率の平均は10.8%であり、本市は密集市街地を形成していることが分かります。このような市街地において大規模災害が発生した際には、火災の延焼拡大、緊急時の避難場所の不足、緊急車両の通行制限等が起きる恐れがあります。

また建て詰まったまちは、暮らすうえで心理面に圧迫感や緊張感を覚えること、隠れられる場所があることから犯罪が起きやすくなること等の課題があります。

(3) オープンスペース等の機能を有する公園、緑地について

オープンスペース等の機能を有する公共施設として公園、緑地が挙げられますが、東大阪市における公園、緑地は平成31年4月1日現在、開設面積は142.29ha(府営公園、その他の都市公園、児童遊園を含む)、市民1人当たり公園面積は2.87㎡にとどまっており、東大阪市都市公園条例で定めている標準面積を満たしておらず、公園、緑地は不足している状況です。

各年度末における開設状況	H04	H09	H14	H19	H24	H29	H30
開設面積 (ha)	110.47	115.85	119.10	133.63	135.45	135.93	135.93
市内人口 (人)	514,632	516,541	512,980	508,253	506,616	496,720	495,180
1人あたり公園面積 (㎡)	2.15	2.24	2.32	2.63	2.67	2.74	2.75

※ 上記に児童遊園(H30年度末現在6.36ha)は除く

6. まとめ

東大阪市は・・・

- 密集市街地を形成していること
- 防災機能を有するオープンスペース等が不足していること

の防災面における課題を抱えており、

都市農地は東大阪市の安全安心のまちづくりに今後も欠かすことのできないものとして位置付け、引き続き保全を図る必要があるため、特定生産緑地制度を活用していきたい。

7. 今後のスケジュール

	令和元年度 (平成31、2019年)	令和2年度 (平成32、2020年)	令和3年度 (平成33、2021年)	令和4年度以降 (平成34、2022年)	備 考
生産緑地地区 指定の追加廃止					都市計画法 による告示行為
(仮称)指定方針 の策定					都市計画審議会 に諮問予定
広報、周知					①
指定の追加廃止					生産緑地法 による公示行為 ②、③

- ① 現在生産緑地地区に指定されている農地等の権利者に対し、制度の周知を行う
- ② 近く申出基準日を迎える生産緑地地区を対象に、特定生産緑地指定の意向がある農地等について指定を行う。特定生産緑地の指定は申出基準日までに行う必要があるため、令和2年度、令和3年度については平成4年度指定の生産緑地に重点をおき、手続きを行う
- ③ 特定生産緑地の指定及び解除にあたっては、生産緑地法第10条の2第3項の規定を準用し、都市計画審議会に諮問するものとし、生産緑地地区の都市計画変更と同時に実施する