

報告第1号

# 特定生産緑地制度活用についての検討

令和元年度 第1回東大阪市都市計画審議会  
令和元年7月12日(金)

# 目次

1. はじめに
2. 現在の生産緑地制度の課題
3. 特定生産緑地制度について
4. 生産緑地地区の現状について
5. 生産緑地地区の必要性について
6. まとめ
7. 今後のスケジュールについて

# 1. はじめに

市街化区域における農地等(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ともなって、住宅を多く供給する必要性が高まる中、「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いきました。

しかし、近年では都市内の公園、緑地、農地等が持つ環境機能や災害時におけるオープンスペース機能が注目されるようになり、良好な都市環境の確保を図るため、平成28年に策定された都市農業振興基本計画において、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。

# 1. はじめに

都市農地の位置付けが転換されたことに伴い、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、生産緑地制度においては以下の点が改正されました。

## 【主な改正内容】

- ① 生産緑地地区の面積要件の引き下げ
- ② 生産緑地地区における建築規制の緩和
- ③ 特定生産緑地制度の創設

本検討は、新たに創設された特定生産緑地制度の活用について行うものであります。

## 2. 現在の生産緑地制度の課題

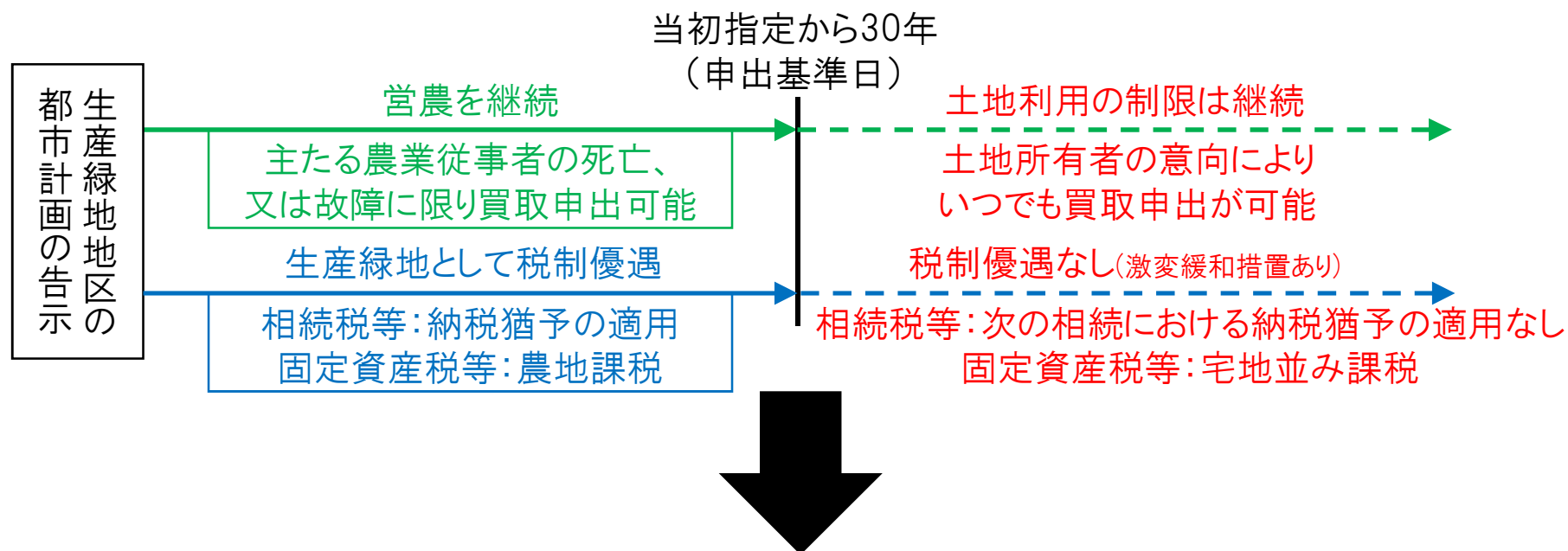
生産緑地地区の指定を受けた都市農地は、土地利用の制限を受ける代わりに固定資産税等の税制優遇を受けることができます。

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、②の条件による買取申出を行うことが可能になります。<sup>5</sup>

## 2. 現在の生産緑地制度の課題



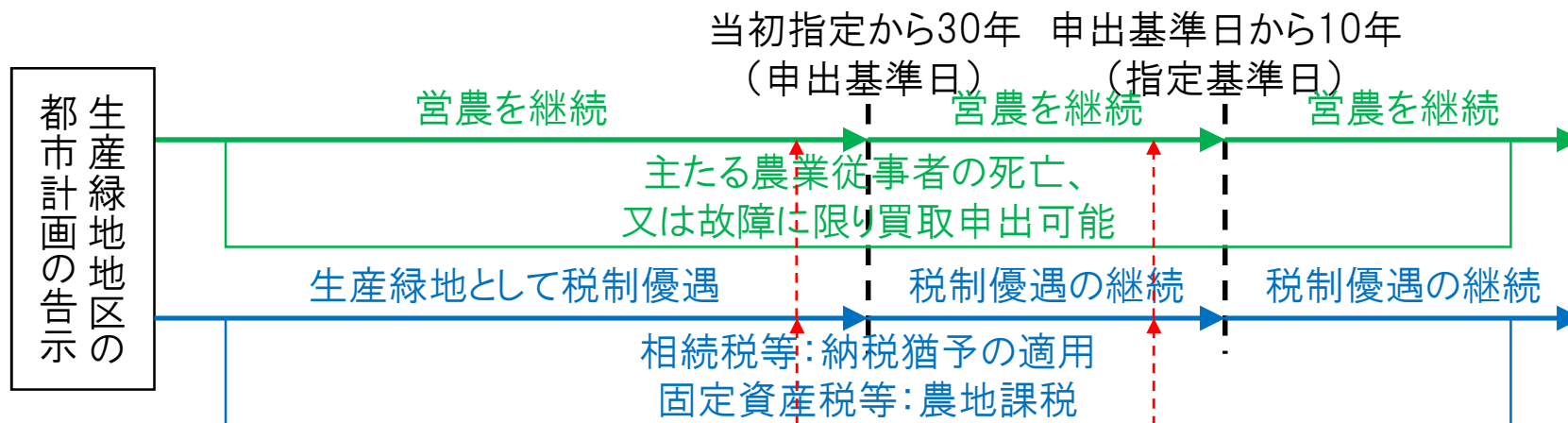
申出基準日を経過した生産緑地地区は、土地利用の制限は継続されるにもかかわらず、税制優遇が無くなることから、買取申出を行う土地所有者の増加が想定され、生産緑地地区は都市計画上、担保性を失うこととなります。

### 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申出基準日を、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と同時に、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

# 3. 特定生産緑地制度について



特定生産緑地の指定

特定生産緑地の指定

営農を続ける際

**特定生産緑地を選択**

- 固定資産税等は引き続き農地評価
- 10年毎に継続の可否を判断できる

**特定生産緑地を選択しない**

- 固定資産税等の負担が急増する
- 申出基準日の経過後は、特定生産緑地を選択することができない

相続する際

**特定生産緑地を選択**

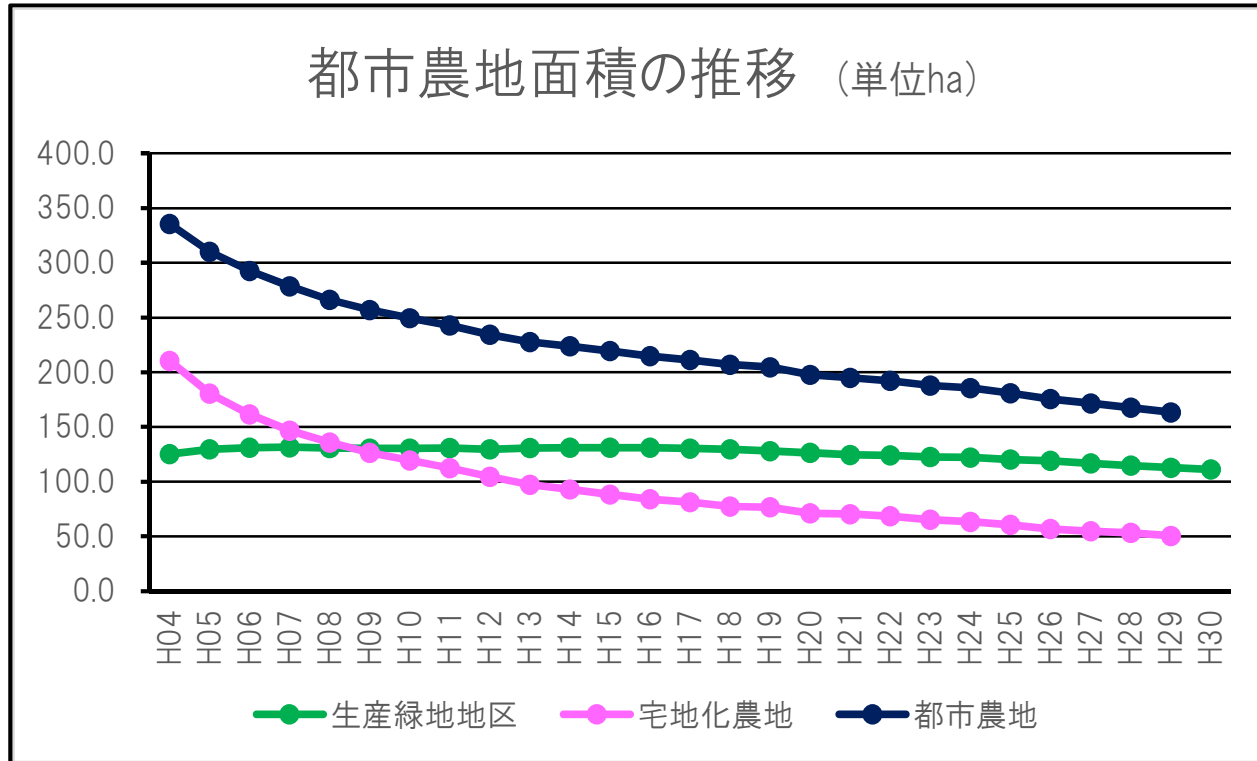
- 次の相続での選択肢が広がる
- 農地を残しやすくなる

**特定生産緑地を選択しない**

- 次の相続での選択肢が狭まる



# 4. 生産緑地地区の現状について



(単位:ha)

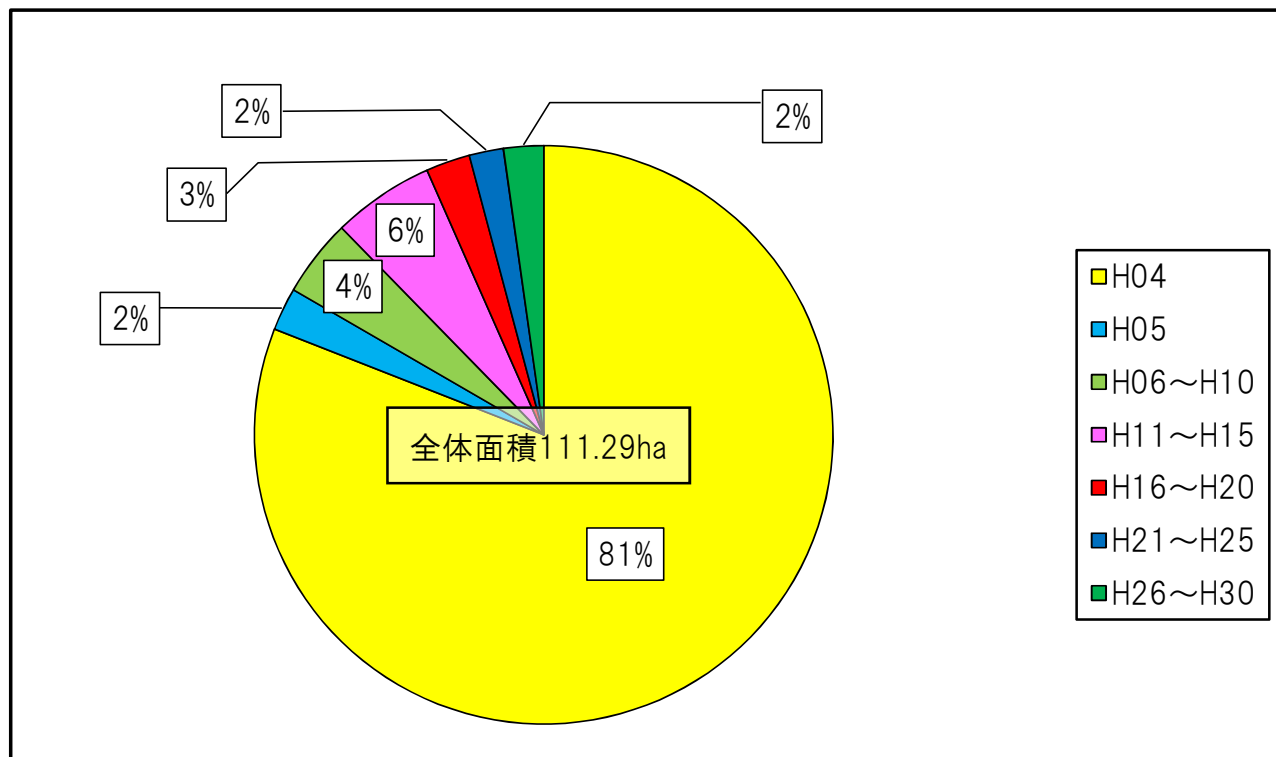
年度	生産緑地地区面積	農地宅地化面積	都市農地面積
H04	125.27	210.31	335.58
H09	130.29	126.55	256.84
H14	131.10	92.78	223.88
H19	127.89	76.69	204.58
H24	122.28	63.18	185.46
H29	112.71	50.65	163.36
H30	111.29	-	-

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と認識しています。

## 4. 生産緑地地区の現状について

指定年度別生産緑地面積の割合

生産緑地地区現況調査(平成30年度)より



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%

生産緑地地区に指定されている都市農地のうち、約8割が平成4年に指定されたものであり、これらの生産緑地は令和4年に申出基準日を迎えることとなります。

## 5. 生産緑地地区の必要性について

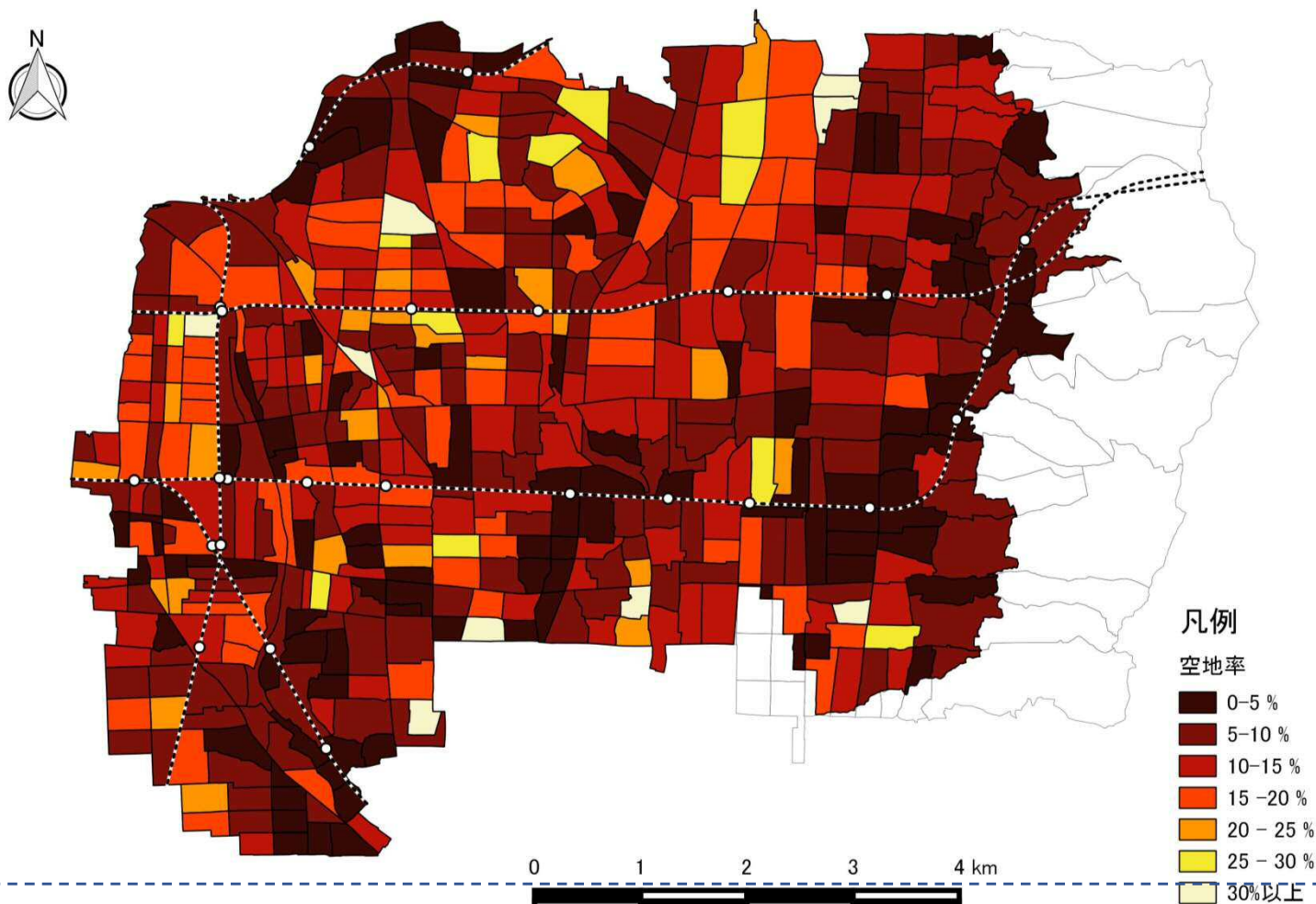
### 各種計画での位置付け

- 東大阪市第2次総合計画後期基本計画(平成22年3月)
  - 東大阪市都市計画マスタープラン(平成25年3月)
  - 東大阪市地域防災計画(平成31年4月)
  - 東大阪市みどりの基本計画(平成15年9月)
  - 東大阪市第2次環境基本計画(平成23年3月)

⇒ 都市農地は防災、景観、学習、地域交流の観点において必要であり、保全を図るものと位置付けています。

# 5. 生産緑地地区の必要性について

## 【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

## 5. 生産緑地地区の必要性について

### 【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<sup>13</sup>

## 6. まとめ

東大阪市は・・・

- 密集市街地を形成していること
  - 防災機能を有する公的な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、引き続き保全していく必要があるため、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(案)

	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