

第60回廿日市市都市計画審議会
令和6年12月25日開催

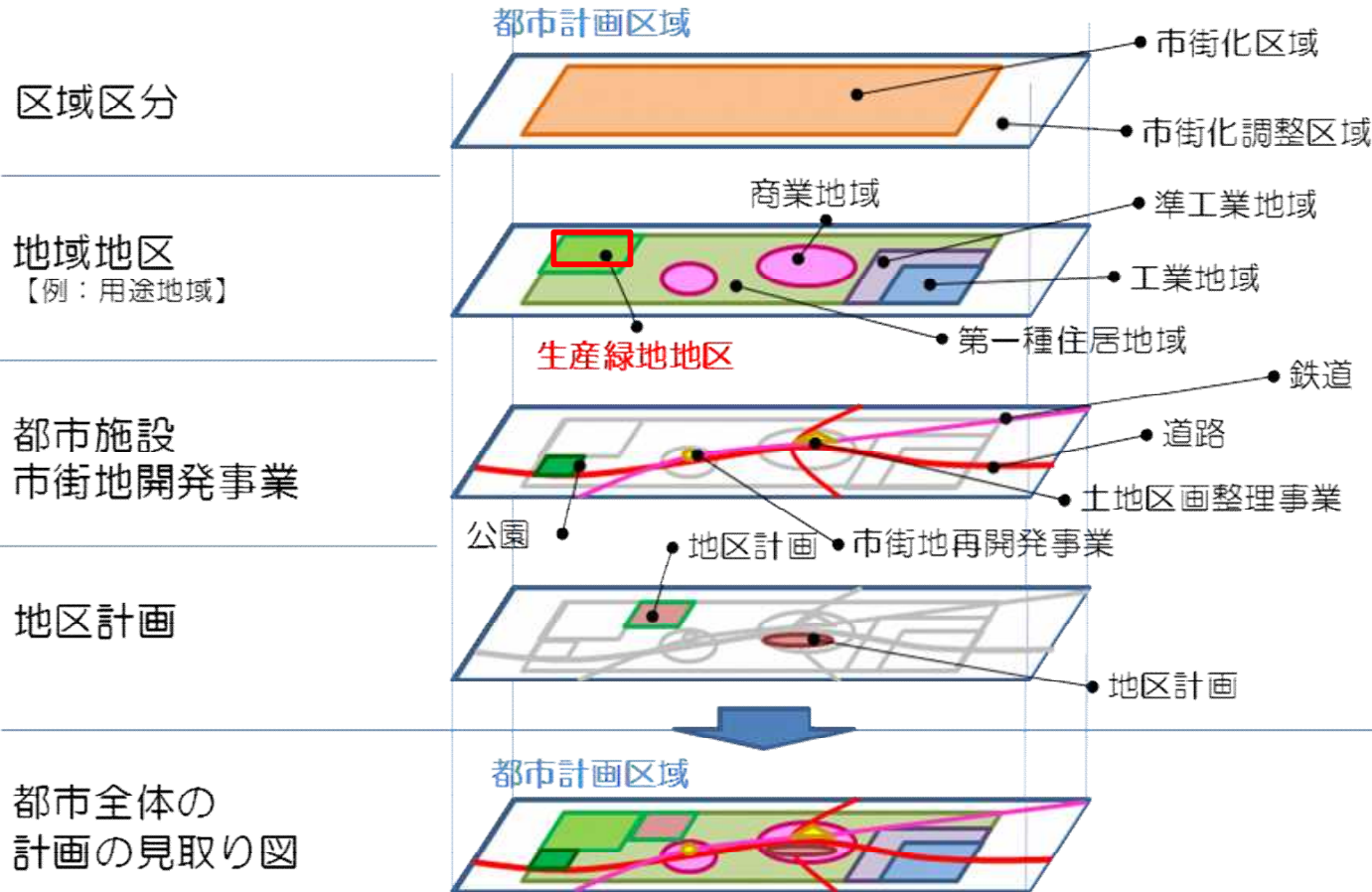
議案第1号 広島圏都市計画生産緑地地区の決定について

(1)生産緑地地区の概要

(1)生産緑地地区の概要

土地利用に関すること

<都市計画のイメージ図>



<生産緑地地区の例>



東京都板橋区



東京都練馬区

〈国交省資料抜粋〉

生産緑地地区とは

市街化区域内において、緑地機能及び多目的保留地（公園、緑地等の公共施設等の敷地の用に供する土地として適していることをいう。）の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的として定めるもの。

(1)生産緑地地区の概要

生産緑地地区に指定されると

<税制措置>

- ・ 固定資産税が農地課税となる。
- ・ 相続税の納税猶予制度が適用される。

		課税
市街化区域内農地		宅地並み評価に基づく農地に準じた課税
	生産緑地	農地評価に基づく農地課税
市街化調整区域内農地		

<管理義務>

原則30年間農地等として管理義務が発生する。

※生産緑地地区に定めから30年間の間に、主たる従事者の死亡・身体故障が生じた場合には、生産緑地の所有者は、市へ買取りの申出をすることが可能。

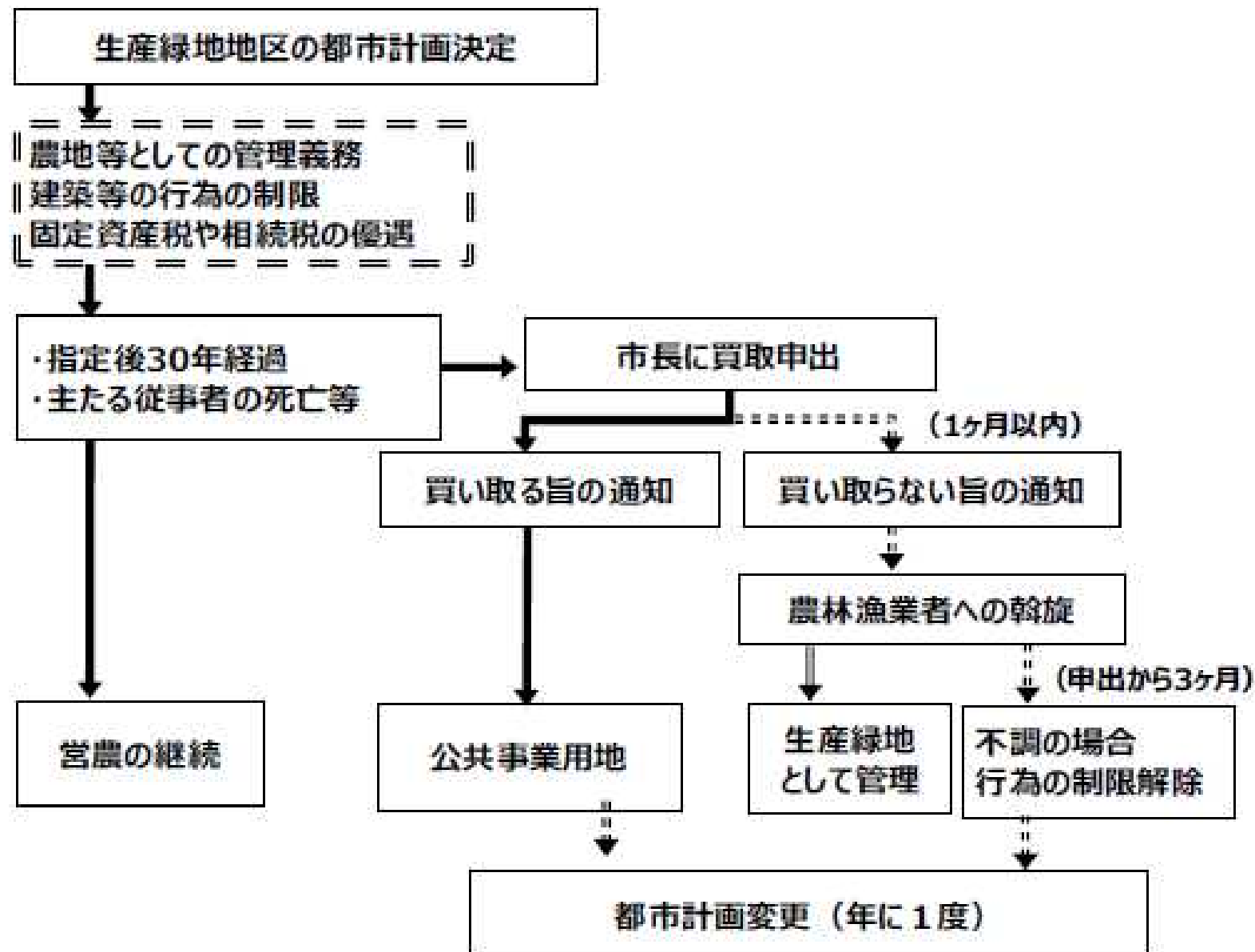
<建築等の制限>

建築物の建築等が制限され、設置可能な以下のものを設置するにあたり、市の許可が必要となる。

※農業用施設及び農産物等の加工施設、農産物等の直売所、農家レストラン

(1)生産緑地地区の概要

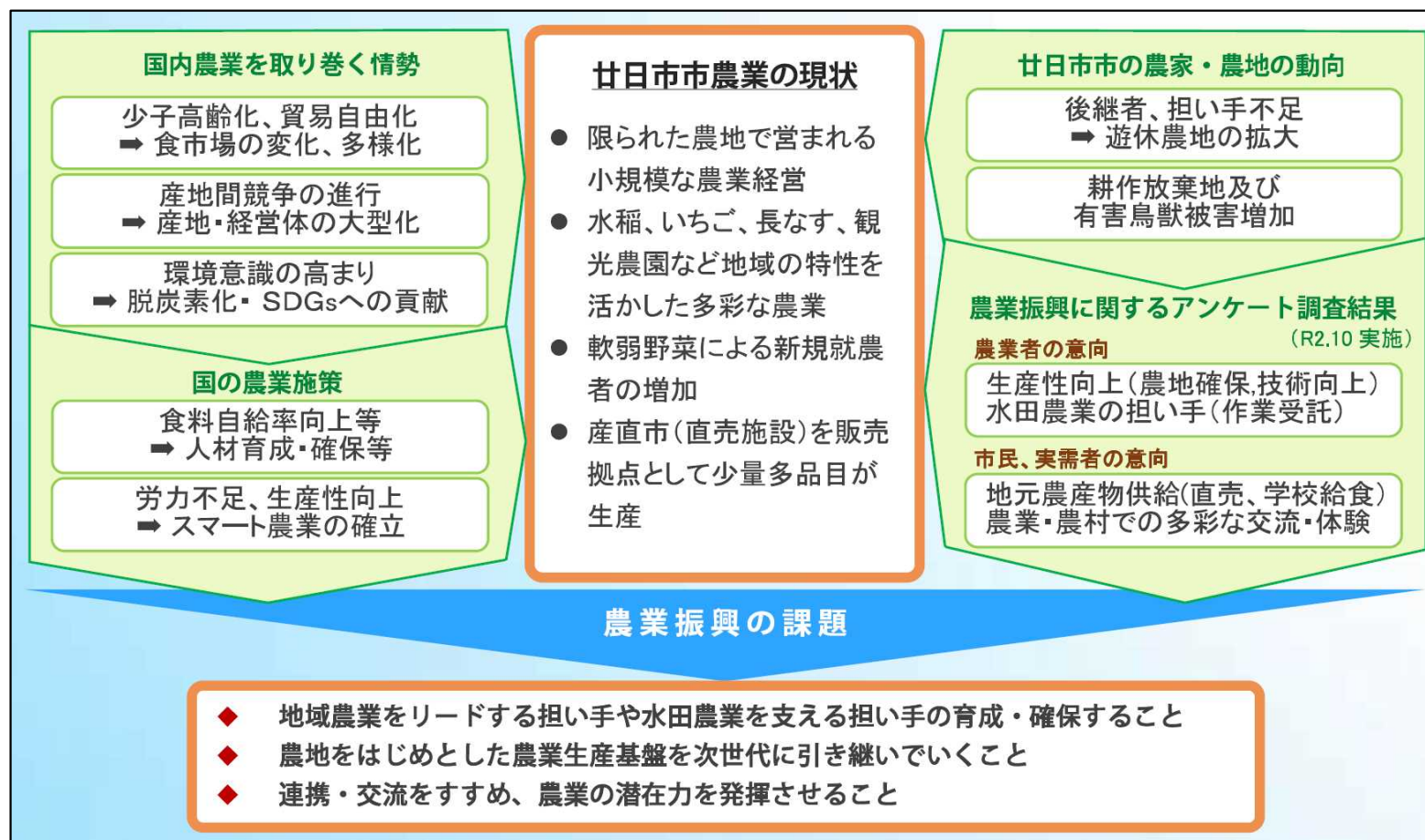
生産緑地地区指定後のイメージ



(2) 生産緑地地区指定の経緯

(2) 生産緑地地区指定の経緯

農業振興ビジョンについて

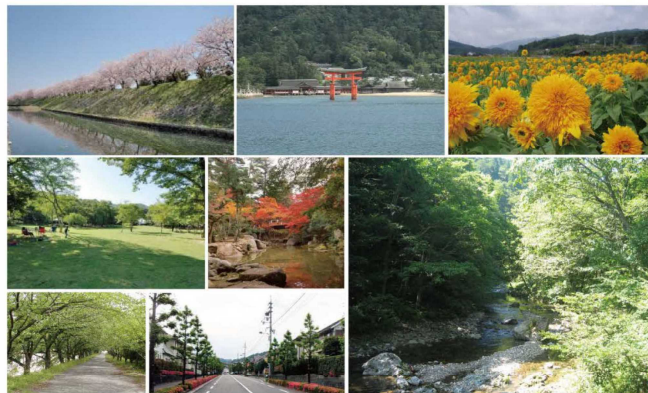


- ▶ 現状の課題を踏まえ、法の基本理念の実現に向け、都市農業の推進にも取り組むことが重要である。そのため、現在経営されている農地を維持していくことは、必要不可欠であり、市街化区域内において一定の条件を満たす経営体の農地については、生産緑地を指定できるように、生産緑地制度を導入する方針とした。

(2) 生産緑地地区指定の経緯

緑の基本計画について

廿日市市緑の基本計画



平成30(2018)年3月
廿日市市

4 施策の方針

(1) 緑地の保全

ア 良好な環境を有する緑地の保全

世界遺産を擁する「宮島」、瀬戸内海国立公園極楽寺山、西中国山地国定公園などをはじめとする豊かな自然環境、優れた自然環境、文化的資産と一体的な緑地、自然環境上の特性を有する緑地などを保全するため、風致地区等の指定を行うとともに、自然環境保全地域、保安林等既存制度の活用を図ります。

イ 良好な景観を構成する緑地の保全

宮島及び対岸の景観、市街地の背景を構成する緑地、中国自動車道の豊かな自然景観など良好な景観を構成する緑地を保全するため、風致地区等の指定を行うとともに、保安林等既存制度の活用を図ります。

ウ 防災機能を有する緑地の保全

土砂災害警戒区域周辺の森林、土砂流出防止機能を有する森林など、防災機能を有する緑地を保全するため、風致地区等の指定を行うとともに、保安林等既存制度の活用を図ります。

エ 都市農地の保全

市街地内の農地は、良好な都市環境や都市景観の形成、防災空間の確保、農とふれ合う場の提供など多様な役割を担っており、これらの保全、活用を図るため、必要に応じて、生産緑地地区、市民緑地制度等の活用を図ります。

また、市街化区域内における農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した良好な環境の低層住宅地を維持、誘導するため、必要に応じて、田園住居地域の活用を図ります。

オ 市街地内の緑地の保全

市街地内の良好な環境、景観の形成に寄与し、市街地の気候調節の機能も有する社寺林、住宅団地等の周辺に残存する斜面樹林地、島状の樹林地、独立樹等を保全するため、風致地区、保存樹・保存樹林等を指定するとともに、地区計画の活用を図ります。

(2) 生産緑地地区指定の経緯

廿日市市の農業・農村施策に対する提案書について

廿日市市の農業・農村施策 に対する提案書

令和5年12月

廿日市市農業委員会

1 生産緑地制度の活用について

本市の市街化区域内の農地については、都市部への急激な人口流入に伴い、農地の宅地化が急速に進んでいる。

これにより、都市部の緑や憩いの空間が少なくなっており、更に近年の台風や線状降水帯に伴う豪雨などの自然災害による、家屋の浸水被害等も多くなっているところである。

こうした中、市街化区域内においても、営農活動を将来にわたって継続したいと望む意欲的な農業者もいることから、市街化区域内の緑地機能及び多目的機能の優れた農地を保全し、緑が身近にある良好な生活環境や都市景観の形成のため、生産緑地制度を活用した「生産緑地地区」の指定を行うこと。

2 農業用インフラの整備について

本市の多くの地域では、経年劣化等により用水路や農道などの農業用施設の老朽化が激しく、近年の異常気象による豪雨等により農地への被害が多数発生しているため、地区住民と市の立ち会いのもと、用水路及び農道の調査を行い、改修計画を作成し、来年度以降の改修予算を確保すること。

3 農業者の支援について

本市の農業者が抱える以下のような課題を解決するためには、県、市、JA、農業委員会が連携することが必要不可欠であるため、各地域の農家代表者、行政機関、農業関係団体からの意見聴取と対策を協議する機会を設けること。

- (1) 担い手の高齢化や後継者不足から生じる農作業への負担増や農機具の老朽化による更新問題について
- (2) ロシア政府のウクライナ侵攻以降、原油価格高騰に伴う燃料代、肥料代などの生産資材の大幅な値上がりによる農業経営の逼迫について
- (3) 生産資材等の高騰による生産コストの上昇分を販売価格に適正に転嫁できる生産基盤の強化に繋がる取り組みについて

(2) 生産緑地地区指定の経緯

法における生産緑地の指定要件について

- 一 公害又は災害の防止、農林漁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。
- 二 五百平方メートル以上の規模の区域であること。
- 三 用排水その他の状況を勘案して農林漁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。

本市における生産緑地の指定要件について

次の条件のすべてを満たすことが必要です。

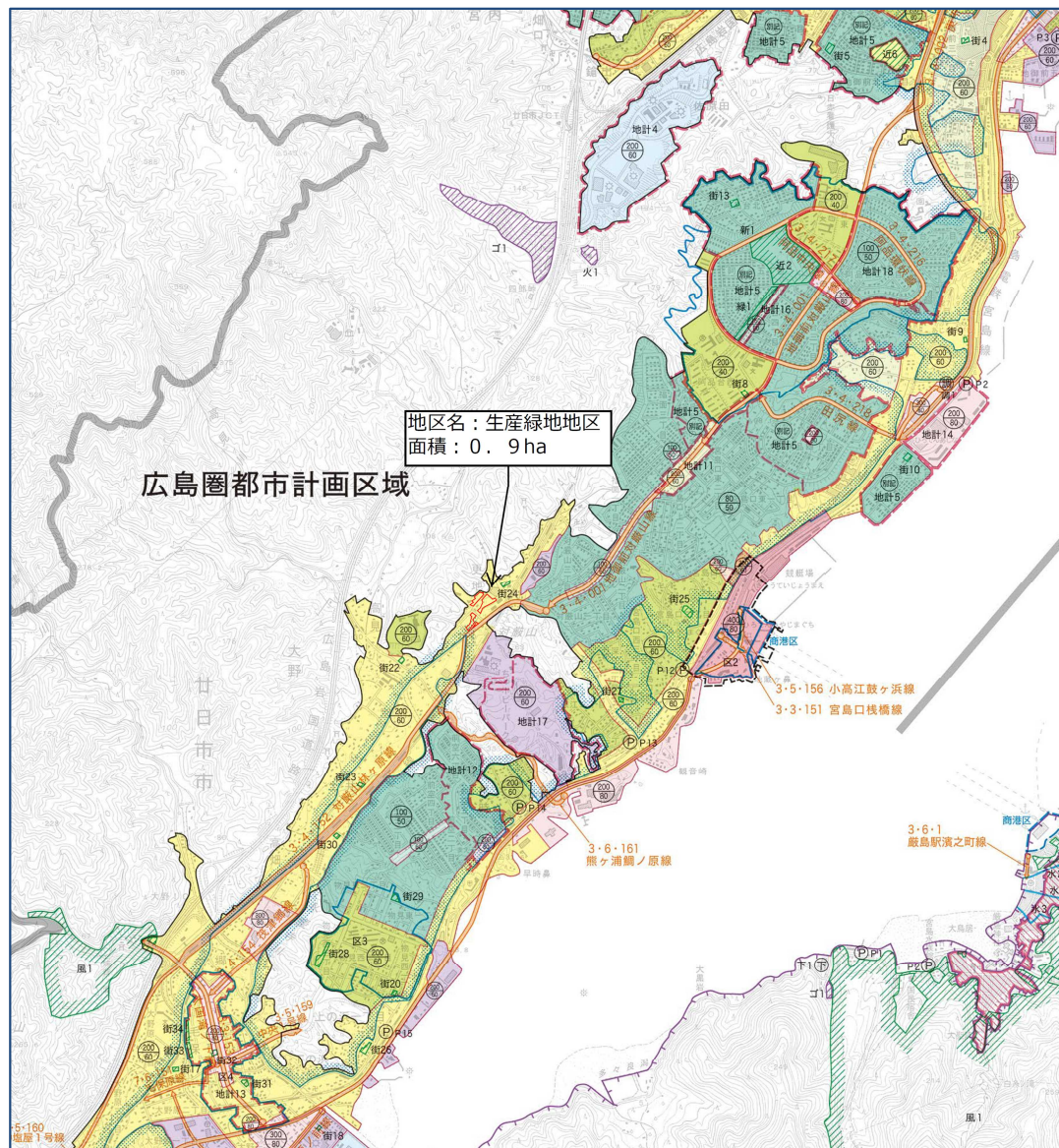
- (1) 市街化区域内における、指定申出をする一団の農地の面積が**500㎡以上**であること。
- (2) 一団の農地が次の道路のいずれかに**2m以上の間口**を確保して接していること。
 - ・ 建築基準法第42条第1項第1号から第5号及び同条第2項に規定する道路
- (3) 周辺の公園、緑地等都市施設の整備状況や公害又は災害を防止する観点から、都市計画に位置づけられる必要性が認められること。
- (4) **用排水の設備**が整備されていること。
- (5) 主たる従事者の年齢が**60歳未満**若しくは**60歳未満の後継者を指名**できること。
- (6) 主たる従事者の経営耕地面積が**3,000㎡(30a)以上**であること又は農業収入額が**50万円以上**であること。
- (7) 指定区域内の土地に関する権利関係(所有権、抵当権等)を有する者**全員の同意**が得られること。

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

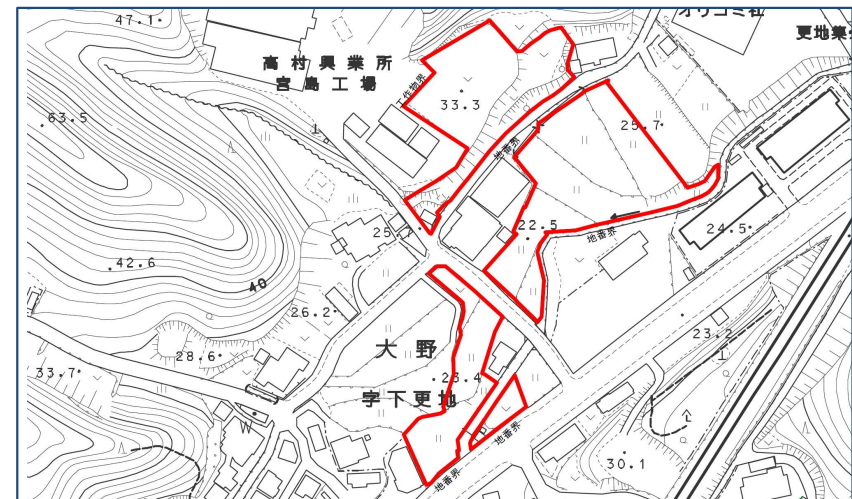
(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

生産緑地地区を指定する位置について

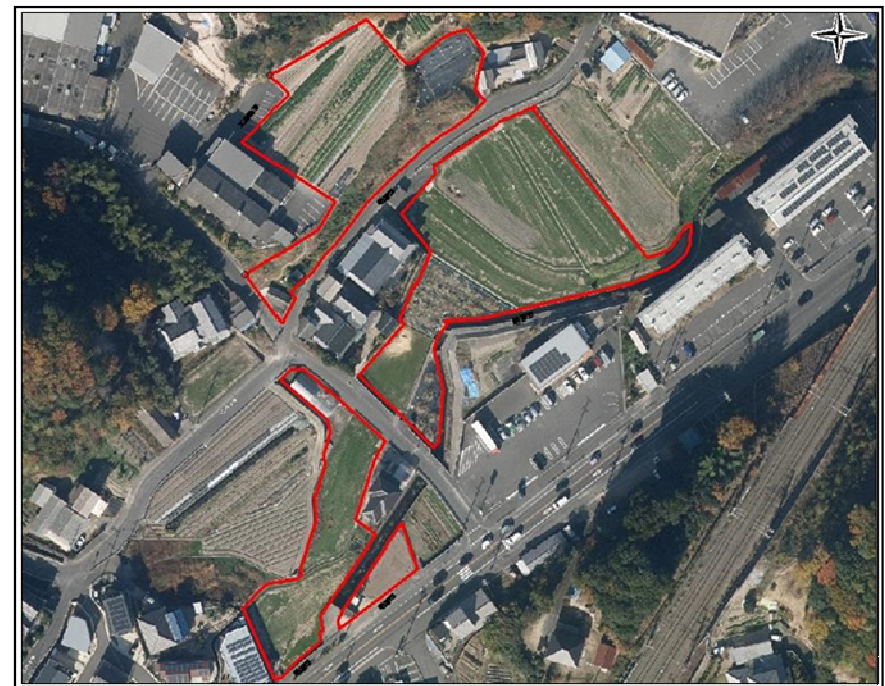
総括図 (抜粋)



計画図 (抜粋)



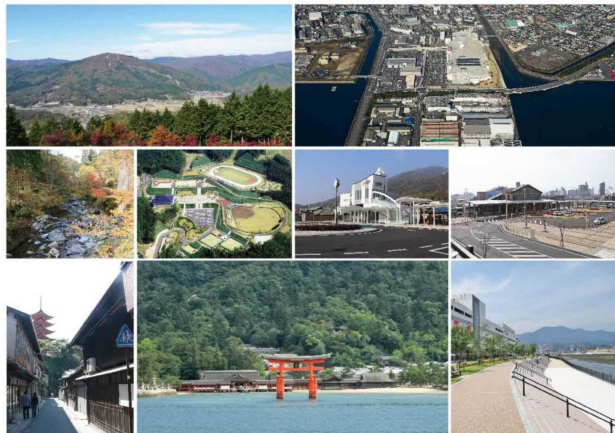
参考図 (航空写真)



(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

廿日市市都市計画マスタープランについて

廿日市市都市計画マスタープラン



平成30(2018)年3月
廿日市市



▶ 中部地域整備構想図において、農地の宅地への転換の記載があるが、改定作業を行っている当該計画について、生産緑地地区を認める内容に修正予定

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

新たに指定する区域の指定要件の状況

次の条件のすべてを満たすことが必要。

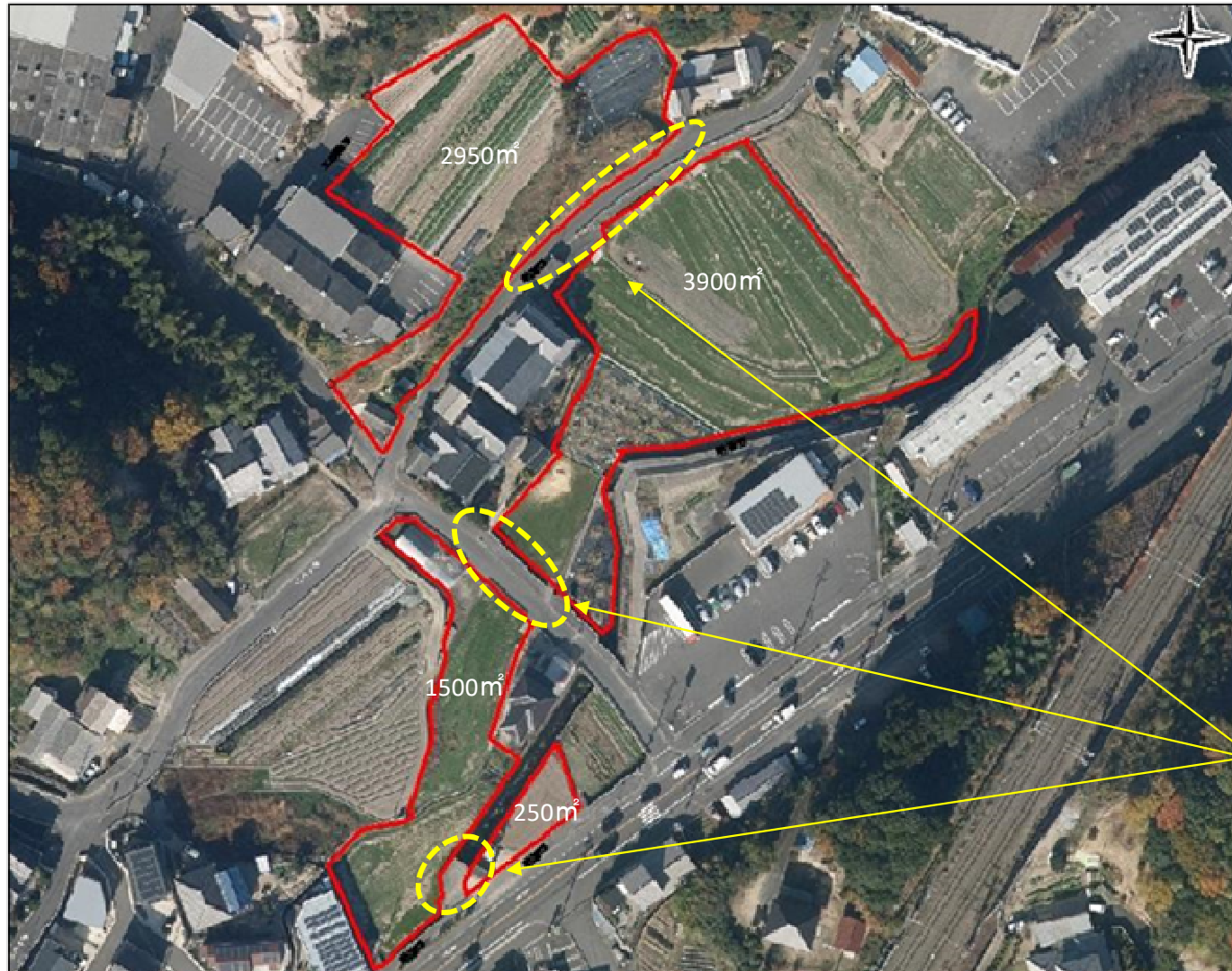
- (1) 市街化区域内における、指定申出をする一団の農地の面積が500㎡以上であること。
- (2) 一団の農地が次の道路のいずれかに2m以上の間口を確保して接していること。
 - ・ 建築基準法第42条第1項第1号から第5号及び同条第2項に規定する道路
- (3) 周辺の公園、緑地等都市施設の整備状況や公害又は災害を防止する観点から、都市計画に位置づけられる必要性が認められること。
- (4) **用排水の設備**が整備されていること。
- (5) 主たる従事者の年齢が60歳未満若しくは60歳未満の後継者を指名できること。
- (6) 主たる従事者の経営耕地面積が3,000㎡(30a)以上であること又は農業収入額が50万円以上であること。
- (7) 指定区域内の土地に関する権利関係(所有権、抵当権等)を有する者全員の同意が得られること。

(5) ~ (7) については、申出資料により確認済み
次ページより赤字部分の状況を説明

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

新たに指定する区域の指定要件の状況

- (1) 市街化区域内における、指定申出をする一団の農地の面積が500m²以上であること。



航空写真（区域図）

～要綱による一団の農地の考え方～

道路、水路等（農業用道路、農業用水路等を除く。）により分断されていない物理的に一体的、地形的なまとまりを有している農地の区域をいう。ただし、農業機械が容易に横断し又は迂回することができ、一体として利用することに支障がないと認められる場合には、一団の農地とする。

中央分離帯等もなく、農業機械が容易に横断可能

一団の土地として
約8,600m² ≥ 500m²

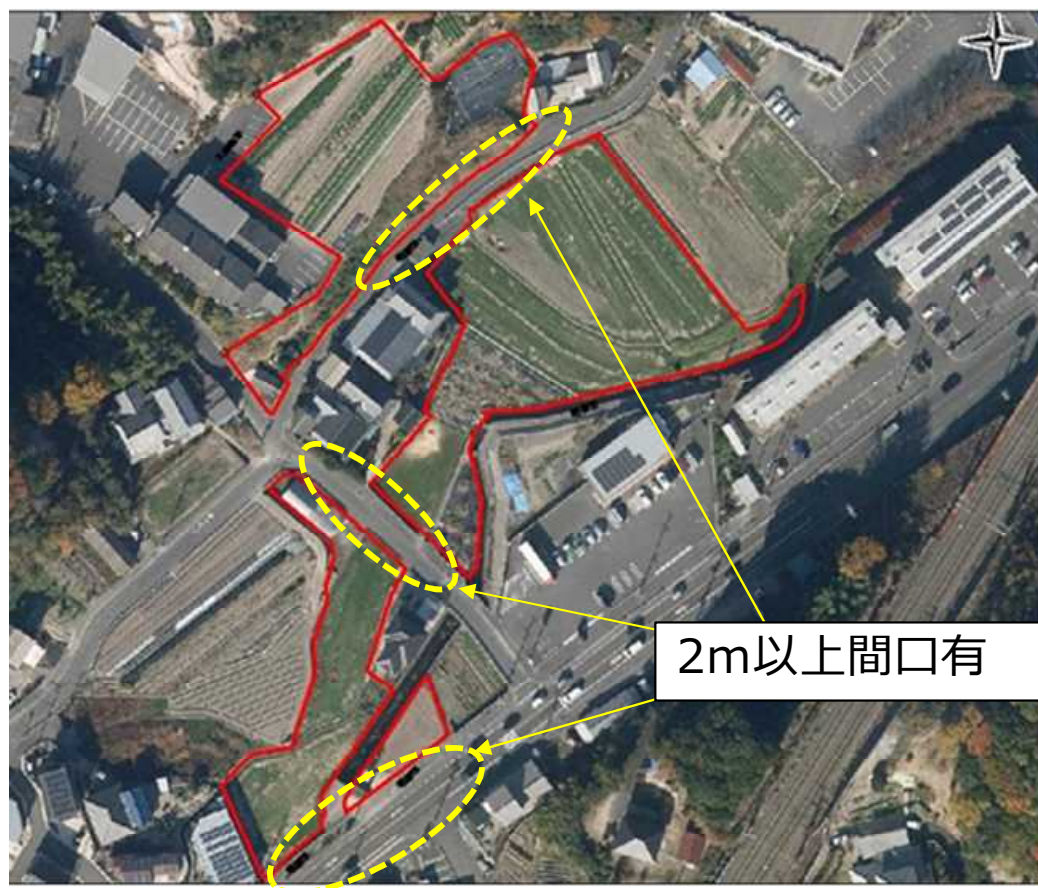
(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

新たに指定する区域の指定要件の状況

- (2) 一団の農地が次の道路のいずれかに2m以上の間口を確保して接していること。
- ・ 建築基準法第42条第1項第1号から第5号及び同条第2項に規定する道路

～生産緑地法第3条～

一 公害又は災害の防止、農林漁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。



区域拡大図（区域図）



建築基準法道路情報

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

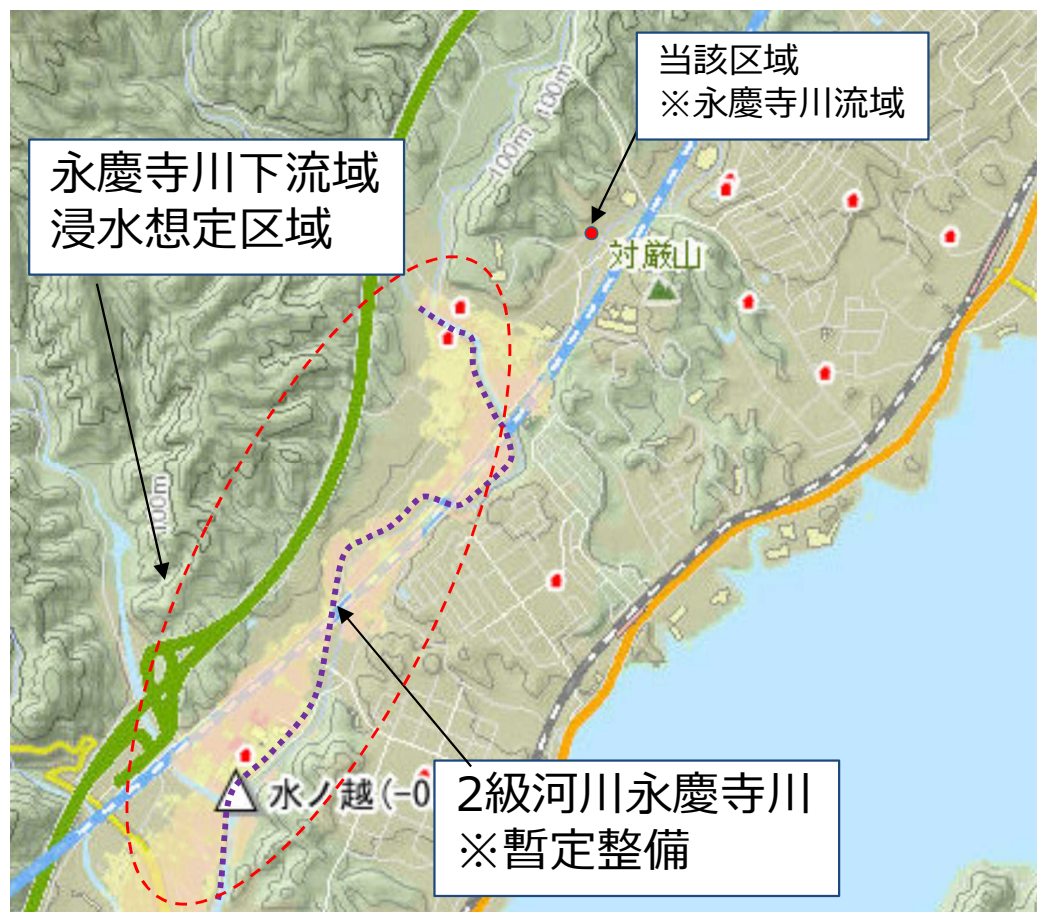
新たに指定する区域の指定要件の状況

(3) 周辺の公園、緑地等都市施設の整備状況や公害又は災害を防止する観点から、都市計画に位置付けられる必要性が認められること。

～流域治水の取組とは～

気候変動の影響や社会状況の変化などを踏まえ、河川の流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で行う治水対策

生産緑地地区を指定することによって、当該機能を担保

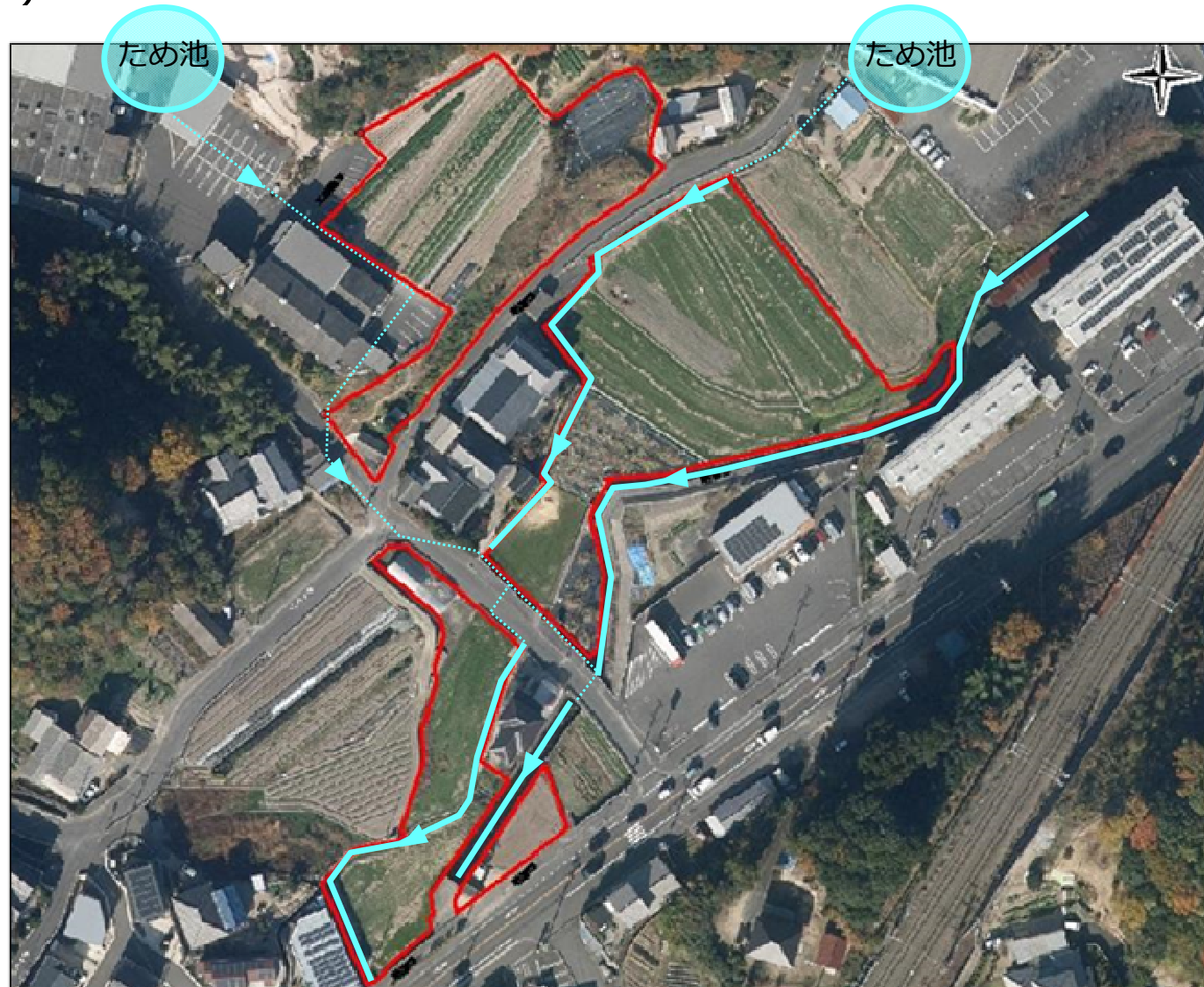


高潮・津波災害ポータルひろしま

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

新たに指定する区域の指定要件の状況

(4) 用排水の設備が整備されていること。



航空写真(区域図)

当該区域では、稲作の他、トマトやキュウリなどの果菜類、レタスなどの葉菜類など、多様な品目を扱っており、農地に接している水路より、適切に給水、排水を行っており、設備としては十分整備されているといえる。

—— : 水路
..... : 水路(暗渠)

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

計画書・計画図について

計画書

広島圏都市計画生産緑地地区の決定（廿日市市決定）

広島圏都市計画生産緑地地区を次のように決定する。

名 称	面 積	備 考
生産緑地地区	約0.9 ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

「別添理由書のとおり」

理由書

本市では、令和3年7月に策定した「廿日市市農業振興ビジョン」において、農業振興方針として「地産地消」ですすめる持続可能な農業・農村づくり」を目指すこととしており、課題の一つとして、農業及び農村環境が良好に維持され、次世代に引き継がれていくように、農地をはじめとした農業生産基盤を良好に保全する必要があるとしている。

また、平成30年に策定した「廿日市市緑の基本計画」において、施策の方針の一つとして「都市農地の保全」を掲げており、市街化区域内の農地に対し、良好な都市環境の形成、防災空間の確保等を担っていることから、生産緑地地区の活用を図ることとしている。

こうした中、営農活動を将来にわたって継続したいという農業者からの要望もあったことから農業委員会より市へ市街化区域内の緑地機能及び多目的機能の優れた農地を保全し、緑が身近にある良好な生活環境や都市景観の形成を目的とした生産緑地地区の都市計画決定に関する記載のある提案書の提出があった。

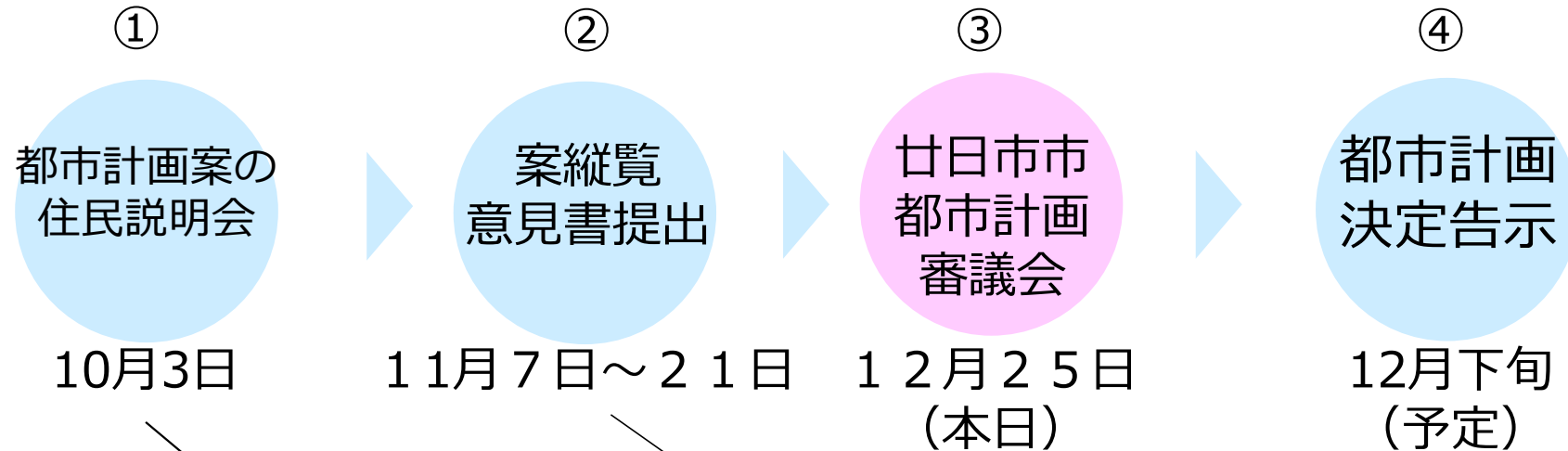
また、市街化区域内において一定の条件を満たす農地については、生産緑地地区を活用できるように、市の方針が掲げられたところである。

かねてから要望のあった下更地地区が位置する大野地域は、特に農地の宅地化が進んでいる地域である。また、市街地には暫定整備の2級河川永慶寺川が貫流しており、その周辺は浸水想定区域となっている。当該地区は、一団の農地で、継続的な営農が行われてきており、当該地区に生産緑地地区を定めることは、農業生産基盤を良好に保全することにつながりつつ、永慶寺川下流域への流出係数を抑える小規模な自然的流出抑制装置としての機能を果たすなどの流域治水の取組にも寄与する。

これらの農地の保全及び防災の観点から当該地区を生産緑地地区に定めるものである。

(3) 今回生産緑地地区を指定する区域

スケジュールについて



○公告後、2週間縦覧
縦覧者0名、意見書なし

●説明会での主な意見
生産緑地の指定から30年経過したら生産緑地は解除されるのか。



●市の見解
生産緑地の指定から30年経過したとしても自動的に解除されるわけではない。解除したい場合は、市へ買取の申出ができ、市が買い取る場合は、公共事業用地として活用するため、生産緑地地区は解除される。買い取らない場合は、農林漁業者への斡旋を行い、それでも斡旋できなかった場合において、生産緑地地区は解除されるため、宅地等へ転用も可能となる。

ご清聴ありがとうございました。